

Re:空き家 vation

- 宮津に泊まって、宮津を知る -

菅原ゼミ C 班

○ 西野総司郎 (Nishino Sojiro)・新井健太 (Arai Kenta)・越智杏奈 (Ochi Anna)・
都合田晴介 (Tsguda seisuke)・水落勇弥 (Mizuochi Yuya)・今井優希奈 (Imai
Yukina)・小川明莉 (Ogawa Akari)
(京都産業大学 経済学部 経済学科)

キーワード：宮津市府中地域、空き家、宿泊施設

1, 問題意識

私たちは、宮津市の移住・定住促進の取り組みについて、地元の地域会議と連携している宮津市府中地域でのフィールドワーク活動を行っている。現在、宮津市において空き家問題は深刻さを増し、空き家の状況を見ると、令和4年の市の空家総量調査において約800件が空き家となっており、直近の5年間では約100件増加している。

また、宮津市の空家空地対策計画(表①)によると、宮津市では全国、京都府の2倍の空き家率となっていることが分かった。何度かのフィールドワークを通して、宮津市の最大の魅力は景観であることが分かり、空き家の問題は解決していくことが必要だと考える。

表①：全国・京都府・宮津市の住宅・空き家動向 (H30)

地域	住宅総数	空家総数	空家率	その他の住宅
全国	約6,241万戸	約849万戸	13.6%	約348万戸 (5.6%)
京都府	約134万戸	約17.2万戸	12.8%	約8.1万戸 (6.1%)
宮津市	約9,850戸	約2,700戸	27.4%	1,880戸 (19.1%)

出典：宮津市資料①より

さらに、府中地域に訪れる観光客のうち、長期滞在する割合が少ないという問題に着目した。京都府観光入込客調査(2019)によれば、宮津市の来訪者の中で宿泊する割合が20.3%である。しかし、宮津市における宿泊施設は天橋立駅のある中心観光地に集中していることから、府中地域への宿泊が少ないことが考えられる。

また、海の京都(2022)より、再来訪意向(調査対象者のうち「大変そう思う」と回答した人の割合)が、全観光圏(全国の14地域)では23.1%なのに対し、天橋立は17.0%であること、さらにその中の宿泊客の再来訪意向は12.6%であることが確認できた。この調査から、天橋立観光圏の再来訪意向は全国に比べて、低いといえる。

以上のことから、宿泊施設の少なさからも空き家を活用したい。そこで私たちは、この問題の解決のために、空き家を活用した宿泊施設を提案する。

2, 参考事例・先行研究

提案をより具体的にするために、「NIPPONIA 小菅源流の村」という山梨県小菅村で行われている空き家を使った民宿を参考事例として挙げる。この参考事例を宮津市と比較して考えてみた際に、交通の便が悪いなどの宮津市府中との共通点も多く、参考事例としては素晴らしい成功例だと感じた。成功要因は①あるものを活かし再利用されていること、②地域住民を巻き込んで活性化に励まれていることであることが分かった。

そこで蕭(2021)を参考にする。この研究から、空き家物件活用型宿泊施設の出現、増加によりいずれの対象地域でも地元住民などによって一定の悪影響や課題を認識しているものの、それを上回る地域活性化、国際交流や経済効果などが期待できるとされている。

また、日本交通公社(2021)からは、地域住民に対しての影響や課題も多いとされている中、古民家等の観光まちづくりの起業・事業拡大は地域で行われること多く、新しい雇用の場になっていることが分かる。それだけでなく、伝統文化や文化財の活用・保存の拡大向上、住民の地域の愛着度の向上、移住・定住数の向上なども見られた。

このように古民家等を再利用した観光まちづくりには観光客数増加が見込めるだけでなく、地域や住民の生活にも良い影響を与えることが期待できる。

私たちは、このような先行研究・参考事例のもとに、空き家を生かした宿泊施設を提案する。

3, 事例調査

菅原ゼミC班では、10月に滋賀県大津市ホテル「講 大津百町」という分散型宿泊施設に実際足を運び、運営を行っている勝部氏にお話を聞くことができた。「講」は商店街とその周辺に点在している空き町家を民宿にリノベーションし、商店街の活性化や新しい観光客の呼び込みに成功している。

お話を聞くと、「講」では大津に人を集めるために試行錯誤されていた。京都に流れている観光客の宿泊を距離の近さを活かして大津に取り込み、観光業の発展だけでなく商店街の発展にも力を入

れていた。特に印象的だったのは観光客と地域住民の距離の近さだ。例えば、ホテルのプラン内に商店街ツアーが盛り込まれ、ツアー中に町の歴史や名産品について直接地元住民の方とコミュニケーションが取れる。過去には一観光客からリピーターに発展するケースもあったと聞いた。ホテルの方に町について説明されるよりも、地元住民の声で説明されることでリアリティが増し、観光客の興味を引くことができる。また、他では行っていない取り組みとして、宿泊料金内から150円が活性化のために商店街に全額還元される「ステイファンディング」という試みもなされていた。さらに、建物自体のこだわりも多く感じた。リノベーションするのにも元々あった柱、装飾をそのまま生かし改装されていた。家具にもこだわり、上質な宿泊体験ができるようになっている。そのため、この家具や空間を体験したいという目的をもって訪れる宿泊客がいることも現地のヒアリングでわかった。

4. 提案

これらの先行研究・分析結果から、府中地域への宿泊客が少なく、活用されていない空き家が多いという問題を解決するために、空き家、空いている舟屋を再利用し、宿泊そのものを観光の目的とする宿泊プランを提案する。



図1 著者自身による撮影

普通の宿泊施設では泊まるだけとなり、宮津の良さや町の活性化へと生かしきることは難しい。そのため、私たちが提案する内容は「宮津に泊まって宮津を知る」をテーマとした、様々な要素を持った宿泊施設である。宿泊を観光の目的とする理由は、宿泊施設を観光の目的として捉えることで、まず宮津市に泊まるということが生まれ、宿泊を伴う観光での、観光客増加、消費額増加につながると考えたからである。

プランとしては、露天風呂付客室、SNS映えのする客室、などの泊まることで楽しむことができる部屋。また、キッチンを用意し、地元の方がふるまう手料理、または宿泊客が自ら地域食材を使って料理できる部屋などを用意したい。そして、「講」をモデルとして宿泊料の一部をまちへと寄付するというステイファンディングも提案する。

地元の方に手料理をふるまってもらうプランで

は、府中で実際に食べられている地域料理を提供したい。宮津では「みやづくしの宿」とよばれる農泊プラットフォームが立ち上がり、現地での暮らしや地元の人々との交流を楽しむことができる滞在型旅行の魅力発信している。その中には、雪歩きなどのアクティビティや漁業、農業体験ができる宿があり、自ら収穫した食材を使った料理を食べることもできるなど、何度も訪れたいような取り組みを行っている。この取り組みと連携して、食事提供などを私たちのプランでは行いたい。12月のフィールドワーク活動で実際にここを訪れる際には、天橋立以外にある宮津のダイナミックな魅力を直接味わう予定だ。

府中地域では飲食店の閉店が早く、夜になってから探そうとすると困難であるが、地元の方に食事をふるまってもらうことで、食事の心配もなく、新しい魅力になると考える。また、コロナ禍では日常や普段の場から離れた人が増加している。「みやづくしの宿」のような旅行ではこういった需要に応えられると考える。現地の生活を食と会話を通じて味わい、第二の故郷のような場所に繋がっていくことを期待したい。これは移住への第一歩にもつながると考える。

しかし、客室の管理や利用する際に地元の方との予定が合わないこともあるだろう。この問題は早期予約等に加え、地元の方との継続的な連携が必須になる。管理については受付のための施設を用意する、最も大きな客室を受付場所としても利用するといった方法が良いと考える。まち全体を巻き込むことから、マイナスとなる影響も起きうると思われるが、少しでも現実的にするため、より深く提案を練っていきたい。

参考文献

- ① 第2期宮津市空き家空地対策計画：
<https://www.city.miyazu.kyoto.jp/uploaded/attachment/8357.pdf> (2023. 10. 23 閲覧)
- ② 海の京都：来訪者満足度調査 2022, (2022)
- ③ NIPPONIA 小菅源流の村：
<https://nipponia-kosuge.jp/> (2023. 10. 23 閲覧)
- ④ 蕭 関偉：歴史的市街地における空き家物件活用型宿泊施設の改修・活用プロセス及び周辺地域に対する影響・効果に関する研究
https://www.jstage.jst.go.jp/article/afreport/90/0/90_2021_064/_pdf/-char/ja (2023. 10. 23 閲覧)
- ⑤ 公益財団法人日本交通公社：古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり推進のための調査事業 事業実施報告書
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/kankochi/content/001513160.pdf> (2023. 10. 23 閲覧)
- ⑥ 海の京都・宮津の風土や文化を体験しよう。新しい農泊のカタチ「みやづくしの宿」
<https://kyoto-iju.com/column/miyazukushi> (2023. 10. 23 閲覧)
- ⑦ MIYAZUKUSHI 山海のある宿場
<https://www.miyazukushi.jp/> (2023. 10. 23 閲覧)