

民家、古民家を宿泊地に

10班

要旨

能登半島地震後に増加する七尾市の空き家問題に着目し、民家、古民家を宿泊施設として活用するビジネスプランを検討した。宿泊施設への聞き取り調査では、青柏祭期間中は宿泊施設がほぼ満室となり、高い宿泊需要があることを確認した。一方で、民家、古民家の宿泊施設化には約2,500万円規模の改修費や法的基準への対応が必要であることが分かった。そこで、結舎と春蘭の里の事例を参考に、地域で複数の空き家を管理する分散型ゲストハウスを提案した。高校生は接客や地域体験の運営を担い、地域住民と連携することで、空き家対策と地域活性化の両立を目指した。

1.研究背景と目的

能登半島地震が起きたあとの登下校中に使われていない民家、古民家を多く目にしていた。そこで、石川県の空き家(使われていない民家、古民家)について調べてみた。全国平均に比べて石川県は空き家率が高く、さらに石川県の平均に比べて七尾市は空き家率が高く、七尾市は全国的にみて空き家が多いことが分かった。



また、七尾市の人口は大きく減少してきているため、空き家は増えていくことが予想される。そして、空き家の数と犯罪件数には相関があり、空き家が増えると犯罪件数も多くなる。これらのことから、空き家の問題に対して何も行わないと七尾市の治安悪化に繋がるのが分かる。そのため、これらの課題の解決に向けた具体的な行動を起こすためのビジネスプランを制作することにした。具体的には、七尾市一本杉通り・青柏祭の通り周辺に実在する空き家を対象に設定し、これを宿泊施設(ゲストハウス・宿泊拠点)へ変化させるための実効的なシミュレーションを行うことである。特に、中能登町で古民家ゲストハウスを営む「結舎-YUINOYA-」(以下、結舎)への聞き込みから得られた経営のリアルな数値・課題と、能登町で集落一丸となった農家民宿を成功させている「春蘭の里」の管理モデルを導入する。これによって、低コスト化の限界、法的な障壁、高校生(未成年)主体の運営可能性を多角的に検討し、地域住民と都市部の観光客(関係人口)の双方が利便性を享受できる空き家の流動化モデルを構築することを目指すのだ。

2.調査・分析

本章では、青柏祭期間中の宿泊需給の実態、先行事例の経営データ、および古民家再生における資金的な現実について調査・分析し

た結果を記述する。
まず、祭礼期間中における宿泊施設の需要を明らかにするため、市内の宿泊施設への電話聞き取り調査を実施した。調査対象は、ビジネスホテル「ホテルアリヴィオ(総客室数72室)」および一棟貸し等の宿泊施設「OKADA ARTICLE(総客室数2室)」である。5月2日から5日までの客室稼働状況の調査結果を表2-1および表2-2に示す。

表2-1 ホテルアリヴィオ(72室)の稼働状況(空室数／総客室数)

年度	5月2日	5月3日	5月4日	5月5日
本年度(震災後)	—	2 / 72	1 / 72	10 / 72
前年度(震災前)	—	1 / 72	0 / 72 (満室)	14 / 72

表2-2 OKADA ARTICLE(2室)の稼働状況(空室数／総客室数)

年度	5月2日	5月3日	5月4日	5月5日
本年度(震災後)	0 / 2 (満室)	0 / 2 (満室)	0 / 2 (満室)	1 / 2
前年度(震災前)	0 / 2 (満室)	0 / 2 (満室)	0 / 2 (満室)	0 / 2(満)

聞き取り調査から、震災前後を問わず、祭礼の核心部である5月3日および4日はほぼ完全に満室状態であり、宿泊先不足が発生している事実が実証された。食事の提供・宿泊を行う「いろり庵」へのヒアリングでも周辺全体の需要の高さが裏付けられており、一本杉通り周辺に宿泊拠点を作ることは、極めて高い需要が存在すると

判断できる。

次に、実在する古民家ゲストハウスの経営実態を把握するため、中能登町で部屋数全7室を運営する結舎への聞き込み調査を行った。その結果、年間平均稼働率20%をベースライン(10年での投資回収計画の基準)としつつ、お祭り時期や夏期は満室になるが、1・2月は豪雪影響で利用者が激減するという強い季節性があることが判明した。また、インバウンド層は伝統建築の体験に1泊1万～2万円の高価格帯を惜しまない一方、国内の素泊まり層は5,000円程度を求めており、ターゲットに応じた明確な価格戦略の必要性が明らかになった。

これらの調査を踏まえ、本班では当初、大規模なリノベーションを施さない「低予算型リフォーム(約200万円)」の仮説モデルを立案した(表2-3)。

表2-3 当初の低予算型修繕プラン(当初仮説・概算)

項目		費用(円)	内容・備考
初期費用 (イニシャル)	外裝修繕費	1,000,000	破損した外装部分(約3割)の応急および防水修繕
	内装・設備改修費	890,000	最低限のプライバシー確保、水回りの簡易改修
	その他雑費	100,000	消耗品、初期備品調達など
初期費用 合計		1,990,000	約200万円に抑え
月間維持費	水道料金	890	基本料金

項目		費用(円)	内容・備考
(ランニング)			および最低使用料想定
	電気料金	3,500	待機電力および管理時使用分想定
月間維持費 合計		4,390	固定費を極限まで圧縮(賃貸料除く)

しかし、結舎の実際の開業データ(物件購入費400万円、水回り改修費約500万円)との比較分析により、この200万円モデルは水回りの改修コストを著しく見誤っているという現実の壁が明らかになった。宿泊施設として公的に営業を許可されるためには保健所や消防の厳しい基準を満たす必要があり、水回り等に莫大な費用がかかるのだ。したがって、当初の仮説を修正し、「初期投資2,500万円・年間平均稼働率20%・10年での投資回収」をリアルな基準として再設定し、この巨額の初期投資リスクを分散・吸収するための新たな提案へとつなげる必要があると分析した。

3. 解決に向けた提案と実践

調査・分析によって明らかになった莫大な水回り改修コスト、冬期の閑散期のリスクという課題を踏まえ、本班では、中能登町の結舎の経営戦略と、能登町で集落一丸となった農家民宿を成功させている春蘭の里の分散型管理モデル

を融合した、一本杉通り周辺における地域共生型の仕組みの構築を提案するのだ。

【図3-1 分散型古民家ゲストハウス運営図】

一本杉通り地域共生型プラットフォーム(まちづくり協議会「禊」等)

└─ 総合フロント&コミュニティカフェ(受付・物販・おにぎりカフェ・子ども食堂)

└─ └─ 高校生による日中運営(接客・企画)&地域の大人が夜間管理

└─ 宿泊施設 A(小規模リノベ古民家:素泊まり客室・相部屋対応)

└─ 宿泊施設 B(既存民家の設備をそのまま活かす分散型宿泊)

※売上の一括管理・地域への分配仕組みの構築(春蘭の里モデルの導入)

本提案の具体的な柱および実践内容は以下の通りである。

1つ目は、宿泊収益のみからの脱却(サブ収益の確保)である。特定のシーズン(青柏祭等)や夏期以外での赤字を回避するため、結舎が実践している宿泊以外の収益源を導入するのだ。館内にグッズやカップラーメン等の物販コーナーを設けて客単価を上げるとともに、「週3日のコミュニティカフェ(おにぎりカフェ等)」や「子ども食堂」を併設する。これにより、閑散期でも地域住民が集うコミュニティ拠点として機能させ、地元の売上を確保すると考える。さらに、春蘭の里のように地域ならではの「体験プログラム(祭り文化体験や伝統工芸のワークショップ)」をパッケージ化し、体験料としてのサブ収益を組み合わせる。

2つ目は分散型・地域一体管理(春蘭の里モデルの応用)である。一本杉通り周辺の複数の空き家を、個別に大きな費用をかけて全体をリノベーションするのではなく、ひとつの「分散型ホテル」として捉える。まちづくり協議会が「総合フロント(受付・カフェ)」を一括管理し、宿泊部屋は周辺の小さな空き家を活用する。これにより、1物件あたりの水回り改修コストを抑制しつつ、地域全体で売上を管理・分配する体制をつくる。

3つ目は、高校生の役割に特化した実践オペレーションである。高校生(未成年者)の法的制限(深夜労働禁止や契約権限の不在)をクリアするため、経営責任や夜間管理は地域の大人が担い、高校生は日中の客室清掃、ベッドメイキング、チェックイン時の接客対応、および地域体験の手伝いに特化する。事務作業はWeb予約サイト(OTA)のシステムで効率化し、高校生は宿泊客を楽しませる「コミュニケーションの担い手」になることで、宿の価値を最大化させる実践モデルを策定した。

この提案モデルの実践可能性を探るため、まちづくり協議会「禊(みそぎ)」の事務局長であるおおやち氏や、うおまちの空き家管理に携わるこじまけいこ氏を窓口とした地域コミュニティとの意見交換を行い、所有者との信頼構築(コミュニケーション)を丁寧に行う体制を制作していきたいと考えた。

4. 考察

本章では、提案した「結舎×春蘭の里 融合型一本杉モデル」の実効性と、直面する法的・社会的障壁について客観的に考察する。

まず、資金面における考察を行う。結舎のデータから明らかになった2,500万円という改修費は巨額であるが、これを「春蘭の里モデル」のように地域一体の分散型として運用し、一部をコミュニティカフェや物販、体験プログラムなどのサブ収益で補うことで、冬期の閑散期リスクを大幅に低減できると考えた。年間平均稼働率20%という極めて現実的なラインをベースラインに設定しても、客単価向上があれば10年スパンでの健全な事業継続および投資回収は十分に可能であると考えられる。また、初期投資を抑えるためにクラウドファンディングによる資金調達を組み合わせることも有効である。

次に、法的規制のリアルな面についての考察である。古民家を商業宿泊施設として通年営業させるためには、民泊新法(180日制限)ではなく、旅館業法に基づく「簡易宿所許可」が必須となる。これには保健所の構造設備基準(宿泊人数に対するトイレ・洗面台の設置数など)や、消防法に基づく自動火災報知設備・誘導灯の設

置など、厳格な基準が課される。これらは工事着手後に不適合が発覚すると致命的な赤字リスクとなるため、設計・施工前の行政との「事前確認」を徹底することがプロジェクト成功の一条件であると考察される。また、延べ床面積200㎡以下の物件を選定することで建築基準法上の用途変更手続きを回避し、食事を提供しない「素泊まり・自炊型」に特化することで飲食店営業許可のハードルを回避する戦略は、初期コスト抑制の観点から極めて合理的である。

最後に、高校生の関与する意義について考察する。民法上の「契約の壁」や労働基準法上の「時間の壁(深夜労働禁止)」があるため、高校生単独での運営は不可能である。しかし、ゲストハウスにおいて最も重要な提供価値は「機械的な効率化」ではなく「人を通じたアットホームな交流」である。地域の大人が経営管理(ハード・リスク管理)を担い、高校生が日中の接客や地域魅力の伝達(魅力面)を担う。高校生にとってはビジネスと地域社会を学ぶ場となり、地域にとっては若者の活力を呼び込む契機となるため、教育的・社会的に極めて需要があると予想される。

5.今後の課題と展望

本班における今後の課題として、以下の3点が挙げられた。

1つ目は、実在する空き家の特定と詳細の調査である。今はシミュレーションの段階であり、一本杉通り周辺の特定の空き家に対して所有者との直接交渉や、間取りに応じた具体的な建築・消防コストの調査には至っていないのだ。今後は七尾市役所の空き家バンク担当者との連携をさらに深め、物件の決定を進める必要がある。

2つ目は、所有者の心理的障壁の解消である。空き家バンクに登録されていても、所有者が実家への思い入れや仏壇の管理などを理由に、賃貸や売却をためらうことが多いのである。高校生やまちなか組織が所有者と丁寧にコミュニケーションを重ねて、建物の歴史的価値を残したまま地域のために生かされるストーリーを共有し、信頼関係を作る具体的なアプローチの確立が課題である。

3つ目は、冬期のコミュニティカフェの継続的

な経済を検証することである。週3日程度想定しているおにぎりカフェや子ども食堂が、地域の住民ニーズと合致し、閑散期の固定費(電気・水道代)を確実に取り返せるかについて、より詳細なマーケット調査とメニューの原価計算を行う必要がある。

今後の展望としては、この結舎と春蘭の里の融合型モデルのシミュレーション精度をさらに高めることである。将来的には、震災からの復興まちづくりの先駆的なモデルとして、七尾市内だけでなく能登地方全体の空き家対策と観光復興することを目指す。

6.結論

本班では、七尾市における空き家課題の解決に向け、青柏祭という地域資源を活かした古民家宿泊施設化のシミュレーションを実践した。調査・検証を通じて、当初の200万円での部分修繕仮説は、保健所・消防の厳しい法的基準や水回り改修の現実(総額2,500万円規模の投資)を前に、大きな修正を迫られた。しかし、この問題は決して空き家を再生できないと言っているのではない。結舎の徹底的なコミュニケーションによるリピーター獲得とカフェ・物販、および春蘭の里の地域全体で分散して管理する仕組みを導入することで、年間平均稼働率20%という現実的なラインでも、10年間での健全な継続ができることができる。

結論として、運営および契約の主体を地元のまちづくり協議会や地域の大人に委ねて、高校生は日中の清掃や、ゲストとのアットホームなコミュニケーションの創出、そして地域体験の一員として深く関わる体制を作ること、七尾の宿泊と空き家の問題は同時解決ができる。

今後は、さらに市役所の空き家バンク担当者との関係を深め、この結舎と春蘭の里モデルを進めていきたい。

7.参考文献・協力団体

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/mro/545932?display=1>

<https://www.itscom.co.jp/forbiz/column/office-environment/19261/>

古民家ゲストハウス結舎-YUINOYA-

春蘭の里

ホテルアリヴィオ

OKADA ARTICLE

いろり庵

禊協議会

七尾市役所