

事業名称	空き家利活用（民泊推進）による地域活性化事業
事業主体名	特定非営利活動法人かけがわランド・バンク
連携先	掛川市
対象地域	掛川市
事業の特徴	・昨年度事業により得た、調査手法を用いた空き家調査。 ・使用可能な空き家情報及びその所有者の意向を確認。物件のHP公開。 ・貸したい側と借りたい側のマッチングを図るセミナー開催 ・民泊創業マニュアル、建築チェックリストの作成 ・新規の民泊事業者の発掘の為に活動を行う。
成果	① 既存の民泊事業者への取材、HPでの公開 ② 民泊事業創業マニュアル、建築チェックリスト（静岡県掛川市版） ③ 貸したい側（所有者情報）と借りたい側（事業者情報）を結びつける場の提供 「民泊のすすめ」空き家の問題解決セミナー開催
成果の公表先	NPO 法人かけがわランド・バンクのホームページで公開（pdf 版はダウンロード可） https://kakegawa-lb.jp/press_release/2599/

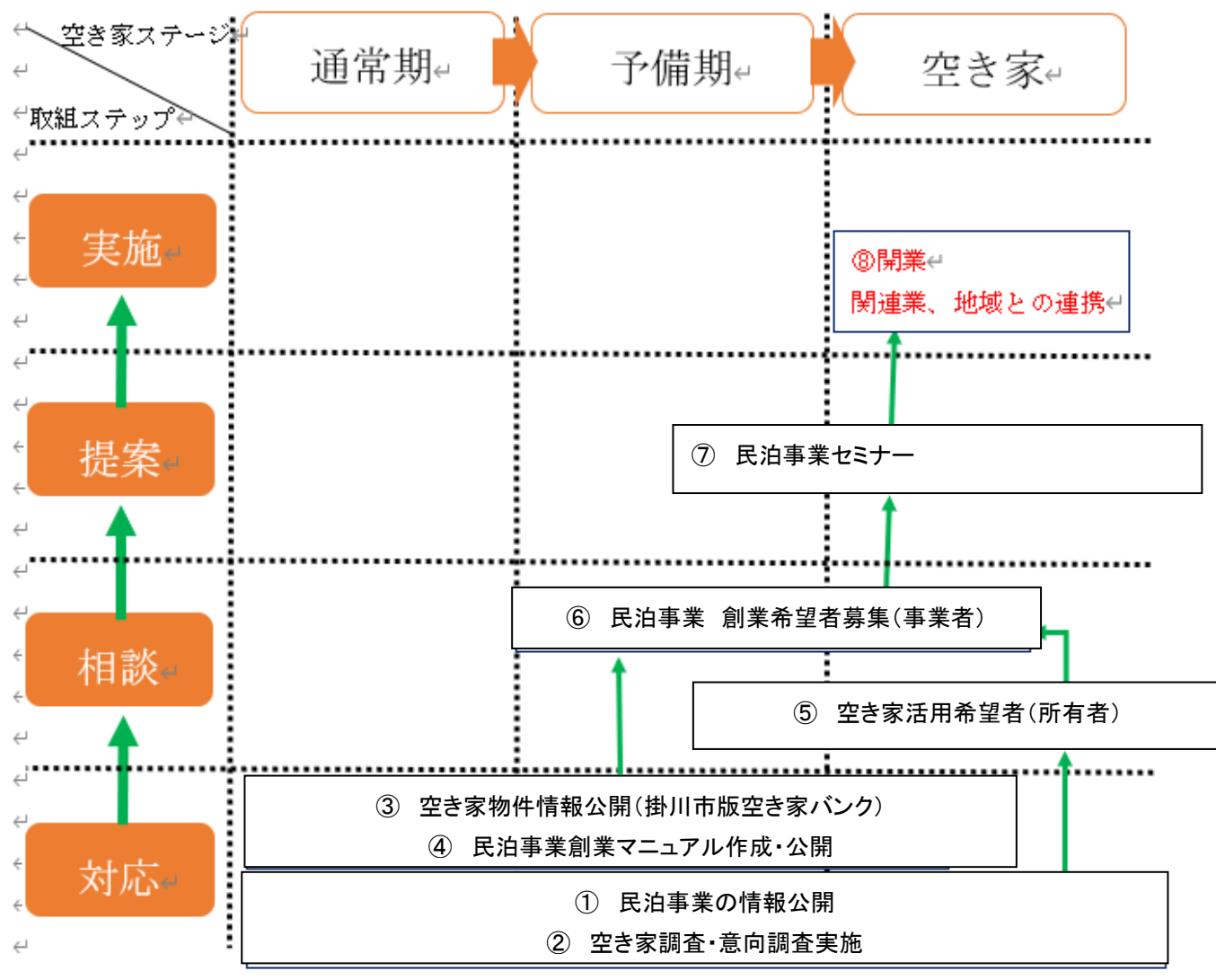
1. 事業の背景と目的

当団体及び掛川市では協働で活動する中で、空き家問題の解決策として、特定空き家候補の除却という面では結果が出せている状況である。しかし、利用可能な空き家については、明確な解決手法を見いだせていない。数ある解決手法から民泊を選択、集中することで、空き家問題の利活用での解決の道筋を見いだすとともに地域の活性化に繋げたい。最終的に、民泊事業への事業者の参入を促すことから、横の連携も深め、相乗効果として交流人口の増加につなげる事を目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【フロー図】



① から作業を始め、⑦ の民泊創業セミナーまで開催終了(R2.2.19)

⑧ の開業及びネットワーク作りは、次の段階の目標として設定

【役割分担表】

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①民泊事業情報公開	地域の実情公開	丸山・長濱 (かけがわLB)	現状、民泊事業を行っている事業者への取材・公開
②空き家調査・意向調査	空き家調査	丸山(かけがわLB) 倉真地区まちづくり協議会	空き家の実態調査
	意向調査	酒井(かけがわLB)	空き家所有者の意向調査
③空き家情報公開	HPでの公開	酒井(かけがわLB)	掛川版空き家バンク
④民泊創業マニュアル作成・公開	分類・諸手続き	丸山・酒井 (かけがわLB)	簡易民宿、静岡版農家民宿、民泊の分類・手続等
	建築チェックリスト	村松(かけがわLB)	建築法規、設備、耐震等のチェックリスト
⑤ 事業者募集	チラシ作成・ポスティング、FB 広告	丸山(かけがわLB)	事業者募集、空き家利活用希望者募集
⑥所有者募集			
⑦民泊事業セミナー	民泊啓発 開業サポート	丸山(かけがわLB 各専門家)	既存事業者の声 各専門家からの支援
⑧開業	ネットワーク作り	長濱(かけがわLB)	事業間のネットワーク作り

【進捗状況表】

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和元年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	① 民泊事業者情報公開	地域の実情公開								
	② 空き家調査・意向調査	空き家調査								
		意向調査								
	③ 空き家情報公開	HPでの公開								
	④ 民泊創業マニュアル	分類・諸手続き								
		建築チェックリスト								
相談	⑤ 事業者募集	チラシ作成・ポスティング、FB 広告								
	⑥ 所有者募集									
提案	⑦ セミナー開催	民泊啓発								
実施	⑧ 開業	ネットワーク作り								

(2) 事業の取組詳細

①民泊事業情報の公開

新規に民泊事業を創業しようかと検討する事業者にとっても、空き家を民泊事業者向けに提供しようかと考える空き家所有者にとっても、実際に、地域で既に民泊事業を行っている事業者からの情報は、かけがえのない貴重な情報源である。

当地域にも既存の民泊事業の実践者が2名おり、その2名について取材をさせて頂くこととした。その生の声をお届けする記事を NPO 法人かけがわランド・バンクのホームページで公開した。

https://kakegawa-lb.jp/press_release/category/lodging/

【取材1】

写真 1



(写真1) 農業×ゲストハウス×ライター×コミュニティマネージャー 長濱氏

写真 2



(写真2) ゲストハウス「どこにもない家」

取材ではこんなことを語ってくれました。

- ・ゲストハウスの運営は「仕事」という感覚ではない
- ・自分たちの価値観をベースにゲストハウスを作る
- ・集客、利益、価値観のバランスの取り方 など

【取材2】

写真 3



(写真3) 農家民宿×NPO事務局 山田氏

写真 4



(写真4) 農家民宿「旅ノ舎」

取材ではこんなことを語ってくれました。

- ・地域の受け皿を作り、地域の仲間と一緒に広げていきたい
- ・地域の人たちにとってプラスになる環境をもっと広げていきたい
- ・地域との関わりを何よりも大切にすること など

② 空き家調査・意向調査

民泊による地域活性化を展望する地域で空き家調査を行い、民泊用に使用できそうな物件の掘り起こしを行った。また、この調査で出てきた物件に加え、昨年度までに調査した空き家所有者にも、民泊利用も含めた、賃貸、売買の意向調査を実施した。

空き家調査 令和元年 12 月 13 日 9 時～15 時

調査地区名 掛川市倉真地区

集合場所 倉真地区地域生涯学習センター

参加者 倉真地区まちづくり協議会 横地静雄 会長

NPO 法人かけがわランド・バンク 丸山、村松、高野、長濱

調査方法 昨年度事業の空き家調査マニュアルの手法で行った。

【参考アプリ】 Survey123 for ArcGIS (iPhone 画面) 写真 5, 6, 7

写真 5

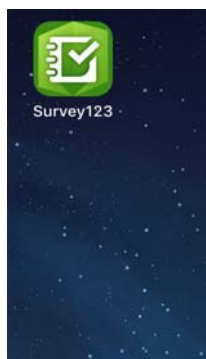


写真 6



写真 7



物件調査 倉真地区まちづくり協議会 横地会長の案内で、物件を調査 (9 物件) 写真 8, 9, 10

写真 8



写真 9



写真 10



意向調査の実施

表 1

個人情報の取扱いに関する同意書	
お集まりの個人情報 (写真) について、下記の取扱いにご同意のうえ同意いただき、ご署名・ご捺印をお願いいたします。	
<お集まりの個人情報の取扱い> 1. お集まり (以下、甲と称す) が集まる個人情報 (写真) について、私ども NPO 法人かけがわランド・バンク (以下、乙と称す) は、甲の承諾を得ずに下記の目的以外に利用してはならない。 2. 乙は、前項の個人情報及び個人データを、下記の目的以外で第三者に提供してはならない。	
<利用目的> 1. 甲の空き家・空き地の管理、売却の物件情報として、乙のホームページに掲載する。	
上記の取扱いに同意します。 年 月 日	
お集まり (甲)	印
お集まり (甲) の居住所	〒
お集まり (甲) のメールアドレス	※
NPO 法人かけがわランド・バンク 理事長 丸山 昌	印
個人情報保護のための管理責任として責任を負うために記名捺印する。 (乙) 管理者	
印	
<ご希望条件> ホームページ掲載はしますが、特別にご希望がある場合は下記の希望条件をご記入下さい。	
売却価格	
賃貸価格	
その他ご希望条件	

個人情報取り扱いのトラブル防止の為、書面 (表 1) でのホームページ公開の同意を取り付けてから掲載を開始する。

③ 空き家情報の公開

意向調査の結果、書面でホームページへの掲載に同意いただいた方の掲載を行う。10 物件をホームページ上で公開中。(建物 9、土地のみ 1) 写真 1 1

https://kakegawa-lb.jp/estate_information/

写真 1 1

10件中1～7件を表示

中古戸建	掛川市高瀬								
	<table border="1"><thead><tr><th>価格(万円)</th><th>土地面積/坪(坪単価)</th><th>建ぺい率/容積率/建築条件</th><th>学区</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>1082m² 326.65坪 (万円)</td><td>60%/200%/</td><td>佐東小学校</td></tr></tbody></table>	価格(万円)	土地面積/坪(坪単価)	建ぺい率/容積率/建築条件	学区		1082m ² 326.65坪 (万円)	60%/200%/	佐東小学校
価格(万円)	土地面積/坪(坪単価)	建ぺい率/容積率/建築条件	学区						
	1082m ² 326.65坪 (万円)	60%/200%/	佐東小学校						
この情報を詳しく見る									

中古戸建 掛川市幡豆

物件の条件

価格
下限なし ~ 上限なし

土地面積
下限なし ~ 上限なし

駅徒歩分
指定なし

建築条件
☐ 建築条件付土地
☐ 建築条件なし土地

学区

HPでの物件公開(写真11)後の反応(R2.2.25 時点)

・賃貸及び売買物件の問い合わせ 21件(本公開後2件増)

その他、情報公開活動

- ・2月19日 民泊セミナーにて物件紹介
- ・2月23日 静岡県主催の移住体験バスツアーで2件を物件紹介

④ かけがわ民泊創業マニュアル・建築チェックリストの作成

便宜上、民泊としてひとくくりに表現しているが、事業の形態により、関連法律も許認可内容も異なる為、一般にはわかりにくいのが現状である。初めて関わる方にも理解できるよう、イラストやキャラクター設定も交えて、理解しやすい創業マニュアルとした。静岡県独自基準もあるため、行政の担当課に出向き、内容の確認を行いながらの作成となった。

また、民泊を始める上で、建物選びも重要である。今回は、空き家を使つての民泊推進である為、そもそも、営業許可が下りる場所なのか、また、建物の耐震性、設備の老朽化など、後々想定外の費用が発生し、事業計画が狂わないように、見極めることも、創業のしやすさを図るうえで大事な要素となる。スタートアップ時の建物のチェックリストをメンバーの一級建築士と相談しながら作成した。より、簡易に取り組んでいただくために、チェックリスト改め、問診票と表現し、簡単な言葉遣いや、内容に心掛けた。

今後、印刷した製本の配布、HP等での一般公開を行い、民泊事業の創業者が増えるよう努める。



Table of contents

もくじ

- 物語と登場人物 1
- なぜいま民泊なの？ 2
- 民泊が注目されている4つの理由 3
- そもそも民泊って何？ 4
- 民泊にはどんな種類があるの？ 5
- 9つの民泊スタイル 6
- どの民泊を選ぶべきなの？ 7
- 民泊比較リスト 8
- 民泊フローチャート 9
- 民泊申請ガイドライン、届出住宅 10
- 法制度ガイドライン、借主確保 11
- 法制度ガイドライン、農林漁業体験民宿 12
- まとめ 13
- 民泊相談所 14
- 相談窓口 15

Story & Character

物語

物語の舞台は、山梨県に位置する「かけがわ」です。かけがわは、自然豊かな環境と、伝統的な文化を誇る地域です。かけがわ民泊創業マニュアルは、かけがわの魅力を最大限に引き出すためのガイドブックです。

登場人物

かけがわ民泊創業マニュアルの登場人物は、かけがわの魅力を最大限に引き出すためのガイドブックです。

Why Minpaku?

なぜいま民泊なの？

民泊が注目されている4つの理由

1. 民泊が注目されている4つの理由
2. 民泊が注目されている4つの理由
3. 民泊が注目されている4つの理由
4. 民泊が注目されている4つの理由

Why Minpaku?

民泊が注目されている4つの理由

民泊が注目されている4つの理由

1. 民泊が注目されている4つの理由
2. 民泊が注目されている4つの理由
3. 民泊が注目されている4つの理由
4. 民泊が注目されている4つの理由

建築チェックリスト（問診票）

Minpaku Interview Sheet

民泊問診票

民泊をやろうと思ったときには、まずこの問診表を使ってみると良いですよ

		届出住宅	簡易宿所	農林漁業体験民宿
用途地域は何？ (※図：ヶ地区域かけがわ)	☐ 無指定	※住居専用地域は農林漁業に制限あり	住居専用地域、工業系地域→NG	住宅隣接の農林漁業専用地域→OK 工業専用地域→NG
災害危険区域に該当する？ (※図：静岡県地震情報システム)	☐ はい ☐ いいえ	はい→行政に相談	はい→行政に相談	はい→行政に相談
近くに学校はある？	☐ はい ☐ いいえ	100m以内は農林漁業に制限あり	100m以内は制限があるため保健所に相談	不問
戸建て住宅？	☐ はい ☐ いいえ	「住宅」であることが条件	「住宅」利用でなくてもOK	「住宅」利用でなくてもOK
家主は同居する？	☐ はい ☐ いいえ	はい→安全措置が軽減される場合あり	不問	同居が前提
耐震性は大丈夫？	☐ はい ☐ いいえ	昭和56年6月1日より前なら→補助制度(問診票)工事の検討	昭和56年6月1日より前なら→補助制度(問診票)のみ検討	昭和56年6月1日より前なら→補助制度(問診票)及び工事の検討
建築図面はある？	☐ はい ☐ いいえ	はい→専門家へ相談して作成してもらいましょう		
建物登記簿と確認申請書はある？	☐ はい ☐ いいえ	はい→登記簿は法務局で取得できます。確認申請書は専門家へ相談しましょう		
排水は下水処理？	☐ はい ☐ いいえ	はい→OK いいえ→現状の浄化槽もOK	はい→OK いいえ→浄化槽なら人権確認	はい→OK いいえ→現状の浄化槽もOK
雨漏り、給排水設備、空調設備は大丈夫？	☐ はい ☐ いいえ	はい→一層正工事を検討し、予算を把握しましょう		

⑤ 事業者募集

⑥ 所有者募集

チラシを作成し、事業者、所有者候補者へ、民泊事業を認知させ、セミナーへの誘導を図った。

チラシのタイトルは、一見して興味が湧いて頂くことと、負のイメージの空き家問題が重くなりすぎず、気軽に参加していただけるよう配慮しながら制作した。

チラシデザインは、NPO 法人かけがわランド・バンクで運営するコワーキングスペースに出入りするフリーランスに協力を仰ぎ、それぞれの得意分野を生かし製作頂いた。

製作部数 500部（資料1）

ポスティング（メンバーにて中心市街地に配布）

資料1

「民泊のすすめ」
空き家の問題
解決セミナー

参加無料

2.19(水)14:00～18:00

- 受付 13:30より
- 会場 大日本報徳社 大講堂
(静岡県掛川市掛川1176番地)
- アクセス 掛川駅より徒歩10分
- 駐車場 約15台
(満車の場合は近隣コインパーキングをご利用ください)

「空き家を活用したい」「民泊事業に興味がある」

掛川における空き家問題は、地域が一丸となって取り組むべき課題です。みんなでアイデアを出し合えば、きっとベストな解決策が見つかるはず。今回は空き家の活用に精通した方々をお招きし、具体的な事例をもとにお話をうかがう機会を設けました。

「空き家を活用したい」「民泊事業に興味がある」そんな方にピッタリなイベントです。セミナーの後には、軽食をとりながらの交流会もご用意しております。将来の子どもたちに住みやすく魅力的な街を残すためにも、この機会にぜひご来場ください。

株式会社HAGI STUDIO 代表取締役
一般社団法人日本まちやど協会 代表理事 宮崎 雅

体験型古民家宿「熊ノ舎」山田 雅

ゲストハウス「どこにもない家」長瀬 雅

WEBサイト

イベント詳細につきましては、
かけがわランド・バンク
WEBサイトをご覧ください。

かけがわランド・バンク 検索

NPO法人かけがわランド・バンク

〒436-0093 静岡県掛川市蓮華1-8
TEL)0537-64-3121 FAX)0537-64-3122

アクセス 掛川駅より徒歩5分

⑦民泊事業セミナー

民泊事業とひとくくりにはしているが、事業場所などにより適する形態が異なる。

セミナーでは、まちやど型、中山間地型、副業型の代表者に登壇いただき、それぞれの事業についてご紹介いただく事とした。

また、静岡県の農泊担当部署より、情報提供を頂き、官民一体での取り組みとしてアピールした。

会場は、掛川を代表する大日本報徳社 大講堂での開催とし、報徳思想の至誠・勤労・分度・推譲を感じて頂き、空き家に対しても推譲の精神でご提供頂く事を期待した。

日時 令和2年2月19日(水)14時～17時

会場 大日本報徳社 大講堂(写真12)

写真12



<https://www.houtokusya.com/>

資料2

『民泊のすすめ』空き家の問題 解決セミナー

日時：令和2年2月19日(水)午後2時

場所：大日本報徳社 大講堂

主催：NPO 法人かけがわランド・バンク

司会・進行 事務局 酒井

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. 開会挨拶 | NPO 法人かけがわランド・バンク 副理事長 桑原淑浩 |
| 2. 来賓紹介 | |
| 3. 開催趣旨説明 | NPO 法人かけがわランド・バンク 理事長 丸山 勲 |
| 4. 講演1 | 株式会社 HAGI SYUDIO 代表取締役
一般社団法人日本まちやど協会 代表理事 宮崎晃吉 様 |
| 休憩 | |
| 5. 講演2 | 体験型古民家宿「旅ノ宿」 山田幸一 様 |
| 6. 講演3 | ゲストハウス「どこにもない家」 長濱裕作 様 |
| 休憩 | |
| 7. 静岡県からの情報提供 | 静岡県中遠農林事務所 地域復興課 橋本壽徳 様 |
| 8. 民泊物件紹介 | NPO 法人かけがわランド・バンク 白畑祐樹 |
| 9. 民泊創業マニュアル紹介
建築チェックリスト紹介 | NPO 法人かけがわランド・バンク 長濱裕作
NPO 法人かけがわランド・バンク 村松謙一 |
| 10. 閉会挨拶 | NPO 法人かけがわランド・バンク 丸山 勲 |

17:00 終了後、隣りの仰徳記念館にて交流会を行います。ぜひご参加ください。

18:00 交流会終了

写真13



講師 1 まちやど型

(一社)日本まちやど協会 代表理事 宮崎様

「まちを一つ の宿と見立て宿泊施設と地域の日常をネットワークさせ、まちぐるみで宿泊客をもてなす ことで地域価値を向上していく事業」を紹介

写真15



講師 2 中山間地型

体験型古民家宿「旅ノ舎」 山田様

過疎化の進む旧東海道宿場町近くの中山間地域で地域と関わり合いながら事業運営する事例を紹介

写真17



講師3 副業型

ゲストハウス「どこにもない家」 長濱様

ゲストハウス以外に、ライター、農業、コミュニティマネージャーなどの肩書をもつ。自宅を活用した副業型の民泊事業を紹介。新しい働き方の提案も頂く。

写真14



写真16



写真18



写真 1 9



静岡県中遠農林事務所 地域振興課 橋本氏
農泊担当
県からの情報提供や窓口紹介を行なって頂いた。

写真 2 0



セミナー終了後の交流会の様子
交流会を準備することで、今後につながる横のつながりができた。
出席者は、掛川市内に留まらず、静岡県全域からの参加者となった。

参加者数は 4 5 名

講師都合もあり平日開催となったが、民泊への注目度の高さが伺える集客状況となった。
近隣住民の参加を期待していたが、近隣住民よりは、広域での事業意欲の高い参加者が多かったように感じた。

資料 3

セミナー来場者アンケート									
本日は、空き家問題 解決セミナーにご出席いただき誠にありがとうございました。 以下のアンケートにご協力をお願いいたします。									
御社名			お名前						
年齢	☐ 10代	☐ 20代	☐ 30代	☐ 40代					
	☐ 50代	☐ 60代以上							
1. 今日のセミナー何でお知りになりましたか？									
2. 本日のセミナーの内容はいかがでしたか？ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐非常に良かった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐良かった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐あまり良くなかった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐非常に良くなかった</td> </tr> </table>					☐ 非常に良かった	☐ 良かった	☐ 普通	☐ あまり良くなかった	☐ 非常に良くなかった
☐ 非常に良かった	☐ 良かった	☐ 普通	☐ あまり良くなかった	☐ 非常に良くなかった					
3. 株式会社HAGI STUDIO 宮崎様のお話はいかがでしたか？ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐参考になった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐ややわかりにくい</td> <td colspan="2" style="width: 40%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐わかりにくい</td> </tr> </table>					☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい	
☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい						
4. 体験型古民家宿 旅ノ舎 山田様のお話はいかがでしたか？ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐参考になった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐ややわかりにくい</td> <td colspan="2" style="width: 40%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐わかりにくい</td> </tr> </table>					☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい	
☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい						
5. どこにもない家 長濱様のお話はいかがでしたか？ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐参考になった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐ややわかりにくい</td> <td colspan="2" style="width: 40%; border: 1px solid black; padding: 5px;">☐わかりにくい</td> </tr> </table>					☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい	
☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい						
ご協力ありがとうございました。その他、ご意見やご感想がございましたらご自由にお書きください。									
質問への回答が必要な方は、ご連絡先をご記入いただければ後日返信させていただきます。 《メールアドレス・FAX》									

資料 4

セミナー来場者アンケート										
本日は、空き家問題 解決セミナーにご出席いただき誠にありがとうございました。 以下のアンケートにご協力をお願いいたします。										
氏名			お名前							
年齢	☐ 10代	☐ 20代	☒ 30代	☐ 40代	☐ 50代 ☐ 60代以上					
1. 今日のセミナー何でお知りになりましたか？										
2. 本日のセミナーの内容はいかがでしたか？ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐非常に良かった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐良かった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐あまり良くなかった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐非常に良くなかった</td> </tr> </table>						☐ 非常に良かった	☐ 良かった	☐ 普通	☐ あまり良くなかった	☐ 非常に良くなかった
☐ 非常に良かった	☐ 良かった	☐ 普通	☐ あまり良くなかった	☐ 非常に良くなかった						
3. 株式会社HAGI STUDIO 宮崎様のお話はいかがでしたか？										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☒参考になった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐ややわかりにくい</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐わかりにくい</td> </tr> </table>						☒ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい	
☒ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい							
4. 体験型古民家宿 旅ノ舎 山田様のお話はいかがでしたか？										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐参考になった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐ややわかりにくい</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐わかりにくい</td> </tr> </table>						☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい	
☐ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい							
5. どこにもない家 長濱様のお話はいかがでしたか？										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☒参考になった</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐普通</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐ややわかりにくい</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black;">☐わかりにくい</td> </tr> </table>						☒ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい	
☒ 参考になった	☐ 普通	☐ ややわかりにくい	☐ わかりにくい							
ご協力ありがとうございました。その他、ご意見やご感想がございましたらご自由にお書きください。										
質問への回答が必要な方は、ご連絡先をご記入いただければ後日返信させていただきます。 【メールアドレス・FAX】										

配布資料として、資料3のアンケート用紙を準備した。

セミナーを何で知ったか、セミナーの感想、今後ほしい情報についての設問とした。

回収アンケートの一部を下記、資料4、資料5として添付する。

資料 5

セミナー来場者アンケート

本日は、空き家問題 解決セミナーにご出席いただき誠にありがとうございます。

以下のアンケートにご協力をお願いいたします。

御姓名						お名前			
年齢	☐ 10代	☐ 20代	☒ 30代	☐ 40代	☐ 50代	☐ 60代以上			

- 今日のセミナー何でお知りになりましたか？

友のバ イチ でした。 (facebook のバカレージ)
- 本日のセミナーの内容はいかがでしたか？
☒ 非常に良かった
 ☐ 良いかった
 ☐ 普通
 ☐ あまり良くなかった
 ☐ 非常に悪くなった
- 株式会社HAGI STUDIO 宮崎様のお話はいかがでしたか？
☒ 参考になった
 ☐ 普通
 ☐ ややわかりにくい
 ☐ わかりにくい
- 体験型古民家宿 旅ノ舎 山田様のお話はいかがでしたか？
☒ 参考になった
 ☐ 普通
 ☐ ややわかりにくい
 ☐ わかりにくい
- どこにもない家 長濱様のお話はいかがでしたか？
☒ 参考になった
 ☐ 普通
 ☐ ややわかりにくい
 ☐ わかりにくい

ご協力ありがとうございました。その他、ご意見や感想がございましたらご自由に書かせてください。

浜松から参加させて頂きました。海部地区リノベーション校のイベントセミナーは、とても興味を持って参加しました。開催までの期間中、様々な情報を知ることができ、大変感銘を受けました。特に宮崎様の講演は、時間には限りませんが、ぜひとも参加したいです。また、今後の活動についても、ぜひとも参加したいと思います。また、今後の活動についても、ぜひとも参加したいと思います。

質問への回答が必要な方は、ご連絡先をご記入いただければ日返信させていただきます。

(メールアドレス・FAX)

（３）成果

① 既存事業者への取材及びホームページ公開

既存事業者の情報公開により、地域の民泊事業へ興味がある事業者の判断の後押しになる取り組みとなった。また、この取材を通して、既存事業者と当団体が発掘し新たな事業者となるものの地域連携の必要性、先の協議会設立が見えてきた。個人ではなく、チームで誘客できる仕組みづくりも、今後の課題であるが、そのベースとなる関係性の構築につながった。

公開 HP https://kakegawa-lb.jp/press_release/category/lodging/

〈聞き手＝島津健吾〉

今日死ぬとしたら何に後悔するか？



―長年働いた会社を退職してフリーランスになったと聞きました。なぜ退職しようと思ったのでしょうか？

新卒から12年間働いていた会社で、エリア全体を管理する仕事をしていた時のことです。子ども3人と妻を千葉に残して、埼玉に単身赴任することになりました。これをきっかけに、「本当のところ自分は何をしたいのか？」と退職を考え始めました。

〈聞き手＝長濱裕作〉

沖縄で「あるべき旅行の形」を目の当たりにしたことから開業を決意



② 民泊事業創業マニュアル、建築チェックリストの作成

複雑な関連法規を解りやすくまとめ、初期に必要な情報が網羅されたマニュアルの作成ができた。

同様に、民泊事業のスタートアップ時に、建物の選定の基準となるチェックリストを作成。

この2つの指標で、新規創業者がスタート時の情報整理に役立てていただくとともに、事業計画の立案につなげて頂きたいと思う。ポイントは複雑でわかりにくい内容を、キャラクターを立てることにより親しみやすくした点。

NP0 法人かけがわランド・バンクのホームページで公開（pdf 版はダウンロード可）

https://kakegawa-lb.jp/press_release/2599/



お茶子さん



ハシビロコウ博士

※都道府県、市町村ごとに条例の制定、関連法規の解釈の違いが考えられるので近くの行政庁と確認しながら使用してください。

資料6(創業マニュアル目次)

Table of contents

もくじ

●物語と登場人物	1
●なぜいま民泊なの？	2
●民泊が注目を集めている4つの理由	3
●そもそも民泊って何？	4
●民泊にはどんな種類があるの？	5
●5つの民泊スタイル	6
●どの民泊を選べば良いの？	7
●民泊比較リスト	8
●民泊フローチャート	9
●民泊申請ガイダンス:届出住宅	10
●法規制ガイダンス:簡易宿所	11
●法規制ガイダンス:農林漁業体験民宿	12
●まとめ	13
●民泊問診票	14
●相談窓口	15

③ セミナー開催による啓発活動

前項の2 - (2) 事業の取り組み詳細 ⑦でも示したように、セミナー開催で、多くの方の民泊への取り組みへの意欲の向上、啓発へとつなげる事ができた。

意識の高い、創業希望者が多く、セミナー後の交流会で新しいつながりが出来そうな動きとなった。一番の成果は、セミナー参加者の中から、創業希望者が手を挙げてくれ、創業に向け物件紹介などサポートの動きが始まっている点。R2年度の創業を目指す。

協議会設立も含め、横連携を強めていきたい。

資料1

「民泊のすすめ」
空き家の問題
解決セミナー

参加無料

2.19(水)14:00~18:00

- 受付 13:30より
- 会場 大日本報徳社 大講堂
(静岡県掛川市掛川1176番地)
- アクセス 掛川駅より徒歩10分
- 駐車場 約15台
(満車の場合は近隣コインパーキングをご利用ください)

「空き家を活用したい」「民泊事業に興味がある」

掛川における空き家問題は、地域が一丸となって取り組むべき課題です。みんなでアイデアを出し合えば、きっとベストな解決策が見つかるはず。今回は空き家の活用に精通した方々をお招きし、具体的な事例をもとにお話をうかがう機会を設けました。

「空き家を活用したい」「民泊事業に興味がある」そんな方にピッタリなイベントです。セミナーの後には、軽食をとりながらの交流会もご用意しております。将来の子どもたちに住みやすく魅力的な街を残すためにも、この機会にぜひご来場ください。

株式会社HACHI STUDIO 代表取締役
一般社団法人日本まちやど協会 代表理事 宮崎様

体験型古民家宿「蔵ノ会」山田様

ゲストハウス「どこにもない家」長瀬様

WEBサイト

イベント詳細につきましては、
かけがわランド・バンク
WEBサイトをご覧ください。

かけがわランド・バンク 検索

NPO法人かけがわランド・バンク 〒436-0093 静岡県掛川市通雀1-8
TEL)0537-64-3121 FAX)0537-64-3122

アクセス 掛川駅より徒歩5分

3. 評価と課題

① 民泊事業公開

この項目自体は当初の計画には含んでいなかったが、作業を進めるうえで、民泊自体が一般的に事業としてわかりにくい点がある為、民泊への理解を促す為に、急遽実践者の情報公開へと動いた次第。新規に民泊の創業を考える者にとって、すでに実践している地域の事業者の情報は、とても参考になったと思われる。予定の2名の取材、公開を果たすことが出来たが、その効果を数値で測るのは難しい。

取材には、フリーランスのライターを活用したが、新しい働き方や、仕事観に対し柔軟な発想を持ち合わせているため、取材も第3者目線でありながら、事業者のこだわりの部分や苦悩などもわかりやすく表現されており、メンバー内で取材する事では生まれない、生きた記事になっている。今後も市内だけでなく近隣への取材を拡げて接点を持つことで協議会設立へと進めることも視野に入れたい。

② 空き家調査・意向調査

昨年度の事業で作成した空き家調査マニュアルを活用し、民泊に利用できそうな空き家を中心に空き家調査を行った。空き家調査自体は、地域の協力もあり滞りなく終了することが出来たが、掛川市と当初の空き家調査の受入れ地域側の連携がうまく取れず、予定していた空き家調査地域から変更が余儀なくされる事態となった点が問題であった。行政側に交渉をまかせきりにしてしまう事で、当初のスケジュール通りには進まなくなり、後手後手の動きとなった点は、今後の活動でも十分に生かしていきたい。問題の解決方法としては、協働する場合でも、ある程度主導を民間側で動かしながら、スケジュール感をもって活動していく事が大事で、行政とはそれぞれの得意な点での協働で進む計画とすることが必要と痛感した。(行政の方は、非常に忙しいので新たな依頼が難しい)

意向調査の面では、空き家所有者へ民泊利用も含む賃貸、売却などの意向を伺うとともに、ホームページへの掲載の意思を確認したが、個人情報の取扱いに関する同意も改めてとる動きとなり、無駄に時間や手間をかけてしまう事になった。次回以降は、意向調査と同時に、ホームページ掲載、個人情報の取扱いの同意まで含め1回で作業終了できるよう組み立てたい。

③ 空き家情報公開

意向調査の結果を踏まえ、物件所有者の同意を得たものからホームページで掲載をはじめている。掛川市では全国版空き家バンクに参加していないため、掛川市の空き家バンクの役目もこのホームページが果たす場となる。掲載にあたっては、不動産物件紹介サイトを参考に、閲覧者が必要と思われる最低限の情報と画像のみ表示するものとし、詳細はクリックする事で閲覧できる内容にて制作した。(ホームページの制作は本事業費に含まず)

公開後、問い合わせは増加し、掲載希望の問い合わせも増えていることから、一定の効果は上がっているものと考えている。

課題としては、当初、事務作業者が不慣れなため、掲載にあたり必要情報のとりまとめに時間がかかり、掲載まで時間がかかってしまう事があった点。また、掲載にあたり、売却希望額や賃貸希望額が明記されていると閲覧者からも反響を得やすいが、当初は、所有者の希望額に対して、地域の相場観を伝える体制が出来ておらず、調整に時間がかかってしまった点がある。いずれも現在は、精通したメンバー(不動産業者)を担当者としておくことで、事務職員の掲載のサポートを行う事ができ、その結果、掲載スピードあげることが出来るとともに、閲覧者が欲しい情報を掲載できる体制ができた。また、行政側とも連携する事で欲しい情報の取得(登記簿等)に時間がかからない体制も構築できた。

④ 民泊創業マニュアル作成・公開

民泊創業マニュアルの作成に当たっては、関連する法規(旅館業法、民泊新法、国家戦略特区)の洗い出しや、静岡県独自の規定など、下準備に多くの時間を要した。行政の窓口もそれぞれである為、

取りまとめには困難をきたし、作業が止まってしまう事もあった。最終的には膨大な資料をまとめる事にこだわらず、初心に立ち返り、新規の創業希望者が、情報を整理する際に役立つものとして作成した。キャラクターを立ててわかりやすい表現に徹する事で、とっつきにくい関連法規の全体像を理解しやすくした点は、評価できている。達成度としては、目標に達していると評価する。併せて建築チェックリストを作成したが、こちらに関連する法規（建築基準法、消防法、都市計画法、民泊新法）が広く整理する事から始めたが、ケースバイケースという事が多く、一元的にまとめた表現は、困難を極めた。また、法規以外にも耐震性の確認、向上など盛り込みたい内容も多くあった。こちらにも初心に立ち返り全てをチェックする機能はあきらめ、初期の建物選びに役立つことに特化し作製をする事とした。イメージは病院で最初を書く問診票のように簡易なものにしようという事で、民泊問診票と名付けた。達成度は、当初目標としていた民泊を創業するための建物改修費用の目安がわかる資料まで盛り込めなかったので、50%程度。今後、実際の創業までのサポートを通じて得る実践の情報から、かかる費用を抽出し、費用目安としてまとめ上げたいと考えている。

このマニュアル作成の為に動いた担当者が、各行政とのやり取りの中で関係性が構築でき、ネットワークが出来たこと、情報整理の中で担当者の知識量が上がったことが大変大きな成果といえる。マニュアルにも掲載した相談窓口の建築士3名は、今後、実践の中で更にスキルアップが図られることを期待できる。その先の課題は、創業までのサポートを全て無償でできないので、創業までのスキームをしっかりと作り上げどの部分を無償で行い、どこから士業としてサポートして行うかを明確にすることであるとする。その為にも実践あるのみ。

⑤ 事業者募集

⑥ 所有者募集

セミナーへの誘致をかねて、事業者・所有者の募集とした。今回は、予算取りを行っていなかった為、手弁当でのチラシ作成及び広報活動となった。

具体的には500枚のチラシを作成し、手配りにて配布を行うこと、チラシを画像化してSNSで広める事を実施した。セミナーの参加者は目標50名に対して45名であり、達成率90%であった。またチラシ枚数に対して考えると反響率9%と驚異の数値であったが、実際には終了後のアンケートによるとSNSでの情報の入手が多い状況だった。

セミナー参加者は、もくろんでいた近隣の空き家所有者は少なく、事業者の参加が多い状況で、実際にはSNSで知った近隣市町村からの事業者が多い状態であった。空き家所有者は高齢であることが多い為、SNS以外の告知手法を行わないと届かないことがうかがえる。

課題としては、SNSやチラシの折り込み、ポスティングなどの多面的な広告費用を見込んでおくこと。十分な準備期間を設定する事。予算があればもちろん広告を打つ事が可能になり効果があがるが、予算がなくとも準備期間があれば、高齢者にも届きやすい、行政からの告知や広報に載せていただく事も可能になる為、スケジュールの早めの設定が必要であった。

⑦ 民泊事業セミナー

セミナー自体は、内容の濃い良いもので開催できた。

民泊実践者のまちやど型、中山間地型、副業型とそれぞれのスタイルに違いがある3者の実績に基づく話は、新規創業者にとって、また行政の担当者にとって、空き家の所有者にとっても未来につながるリアル実践例として受け止めて頂けた。終了後のアンケートからも内容に満足する意見を頂けた。参加者の中には、これから事業を創業したいという新規の創業者が多くいた為、セミナー終了後の交流会の参加率も高く、講師への直接の質問も終了時間間際まで続き、良い雰囲気ですべてを終えることが出来た。

課題としては、このセミナー参加者の交流を深める今後のコミュニティを準備していなかったこと。

大変盛り上がるメンバーでもあったため、その場でSNSグループなど交流場所となるものを準備しておくべきだったと反省している。ただ、ほとんど連絡先を残していただいているため、連絡会のような気軽に情報交換できる場をこれから作りたいと考える。

成果としては、このセミナー参加者の中から実際にまちやど型で民泊を創業したいという方が現れ、現在、創業へのサポートが始まったことがある。今後、確実に創業し自立運営できるよう、支えていきたい。

4. 今後の展開

今年度事業で、民泊創業の土台作りができたと据えている。

次年度は実際に民泊事業を創業するまでをサポートする事で、民泊創業支援のスキルを確立する事を目指したい。具体的には、まちやど型の民泊事業を当団体で立ち上げる事とする。

また、その内容を体系化する事で、今回活動する中でつながった、新規の創業希望者の支援、事業者同士の連携及び協議会の設立の推進などのサポート事業も行う事も視野に入れて活動を行う。

更にその先には、

暮らすところ(空き家を使った民泊事業) 本事業

働くところ(空き家を使ったコワーキングスペースから仕事を発信) 現在進行中

繋がるところ(まちに住み、まちの住民と繋がる) コミュニティの形成

がそう事で、都心からの移住者の受入れに繋げたい。

空き家問題の解決から、地域を活性化させるのが最終目的である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成30年2月	
代表者名		丸山 勲	
連絡先担当者名		酒井朋美	
連絡先	住所	〒436-0093	静岡県掛川市連雀 1-8
	電話	0537-64-3121	
ホームページ		http://kakegawa-lb.jp	