

事業名称	「地域の稼ぎ」を高める空き家活用「まちやど」普及事業
事業主体名	株式会社まち未来製作所
連携先	一般社団法人 日本まちやど協会、京都大学、一般社団法人 ローカルグッド創成支援機構
対象地域	石川県加賀市 ほか
事業概要	空き家をリノベーションして客室にして、まち全体を宿にする「まちやど」は、地域と共生し地域活性化にもつながる取り組みであり、空き家活用の大きなポテンシャルを有する。本事業では、空き家活用「まちやど」の取組拡大へ向けて、「まちやど」ビジネスモデルの実践および事例調査から事業化のポイント等を整理した。また、取り組みを普及拡大するため、まちづくり等に携わる関係者との共有の機会を設けた。
事業の特徴	ローカルビジネスの成否は、魅力的な地域資源を組み合わせ、魅力あるコンテンツを提供する事にある。本事業は、空き家と地域資源をつなげるビジネスとして「まちやど」をコアソリューションに実践と調査を行った。空き家を活用した「まちやど」に精通したパートナーおよび研究者と連携して、属人的なノウハウ等を可能な限り体系的に整理し、また事業効果を定量的に評価した。
成果	空き家をリノベーションした新たな体験型観光（まちやど）を創出・実践 事業開始および運営のポイントを抽出、地域ニーズを把握してノウハウを整理 「まちやど」による地域の稼ぎ（地域付加価値の創造）を定量的に分析・評価 取組の拡大を目指して、まちづくり関係者等への幅広い普及啓発活動
成果の公表方法	一般社団法人 ローカルグッド創成支援機構のプラットフォームを活用し、「空き家→まちやど」のリノベ・運用メソッドをパッケージ化した支援スキームを次年度以降に開始する予定である。実践を希望する団体、地域等へ成果に基づく実践支援を行うコンソーシアム形成を予定する。

1. 事業の背景と目的

全国で空き家活用の「まちやど」の取組が出始めているが、以下の課題があり飛躍的な拡大に至っていない。

①空き家を「まちやど」にリノベーションし、事業開始・運営するためのノウハウや情報が整理されていない（属人的なノウハウに留まっている）

②事業モデルが確立しておらず、収益性を定量的に評価できていない

<事業を「今」行う意義>

新型コロナウイルス感染拡大により、宿泊業界は大きな打撃を受けている。実際、休業する「まちやど」も多いなか、このピンチを助走期間ととらえて、新たなビジネスモデルの確立や事業拡大へつなげていくことができるのではないか。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

1. 加賀市の「まちやど」での実証

1.1 空き家活用「まちやど」のビジネスモデル実

1.2 空き家リノベーション・事業化のポイントを抽出

1.3 「まちやど」のビジネスモデルに対する地元ニーズの把握調査

1.4 地域経済循環が高まる運営方法の調査（空き家活用による「地域の稼ぎ」分析）

2. 空き家活用「まちやど」の普及拡大

2.1 全国の空き家活用「まちやど」事例分析、ノウハウ整理

2.2 空き家活用「まちやど」の普及啓発(事例集、マニュアル、まちづくり関係者向けセミナー)

2.3 まちづくりにおける空き家活用「まちやど」の提案(他施策との連携)

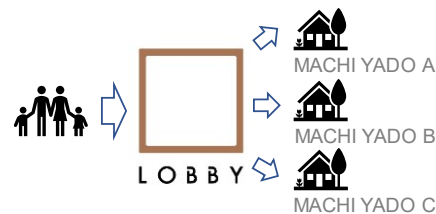
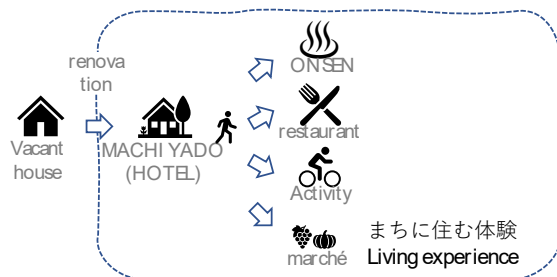
(2) 事業の取組詳細

1. 石川県加賀市の「まちやど」での実証

1.1 空き家活用「まちやど」のビジネスモデル実践

実施主体(株式会社まち未来製作所)では、2020年9月に山中温泉(石川県加賀市)の交流拠点としてカフェ・宿のレセプションを併設した「LOBBY」をオープンした。また、本プロジェクトではLOBBYを拠点にまちやどを増やす構想を有し、その第1号として「Geico house(ゲイコハウス)」を10月にオープンした。

図1「まちやど」と「LOBBY」のコンセプト



まちやど / MACHI YADO

空き家を宿に / Renovate vacant houses into HOTELS

よそ者が口火を切る / The stranger(it's us) go FIRST.

地元がよそ者を監修 / Local people watch us.

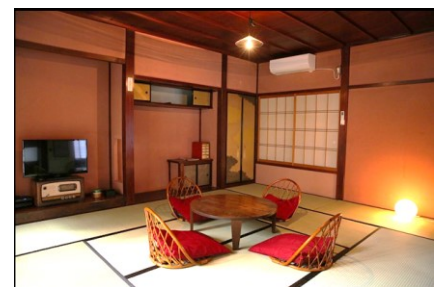
展開拠点=LOBBY / Development base = LOBBY

観光の入り口 / LOBBY is Interface of tourism

投資者のたまり場 / LOBBY is hangout of new entrant

地域の発信拠点 / Origination base

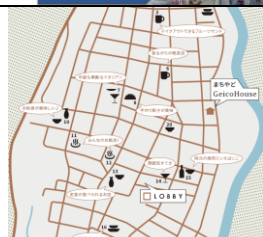
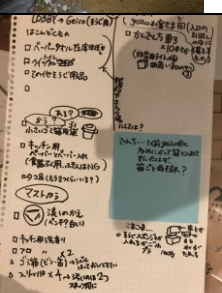
図2 リノベーション前後の様子



1.2 空き家リノベーション・事業化のポイントを抽出

本調査では、当該プロジェクトでの実践を通して、取り組みの課題等の抽出整理を行った。

表1 まちやどを始めるためのタスク整理

タスク	イメージ									
①町を探す まずは町探し。自分が愛着を持てる町を探そう。 それは自分が今住んでいる町かもしれないし、どこか違うところかもしれない。	 									
②物件を探す 町が決まれば物件探し。不動産屋に行ってみつけるのが王道だけれど、地方だと地域の人の方が空き家情報を知っていることも。町に暮らしながら良い情報が出るまで時間をかけるのも◎	 									
③計画を立てる 事業計画を立てる。周辺でどのくらい来ているか、お客さんはどのくらい見込めるか。どんな宿にしたいか。一番楽しいところでもある。	 									
④資金を集める 自己資金、借入れ、クラウドファンディングなど様々な資金の調達方法がある。借入れをする場合は返済の予定もしっかり立てながら。	 									
⑤地域のお店へ挨拶 まちとのつながりを大切にするまちやどは、挨拶がとても大切。工事が始まるタイミングで、まち中に噂が広まるはず。宿を始める前ではなく、工事が始まる前に挨拶に行こう。	 									
⑥リノベーション ここにどのくらい時間をかけるかは個人差がある。建築士にお願いするか、自分たちでDIYするか。大きな施工会社に依頼するか、まちの工務店に依頼するか。宿の目指す方向性ととも検討しよう。	 									
⑦備品・プログラム準備 チェックイン時間は何時にするか、布団は何枚必要か。まちとのつながりのためにオープン日に合わせて準備しよう。	空家となっていた古民家をリノベーションした紅色の一棟貸の宿。 かつて芸妓さんが住んでいた趣ある佇まいはそのままに、 ご家族やグループでゆっくりくつろげる建物です。 ※GeicoHouseの宿受付はLOBBYにお越しください。 (15:00 check in / 10:00 check out) <table><tr><th>～4名様まで</th><th>5名～6名様まで</th><th>※5名以上</th></tr><tr><td>シングルベッド×2 セミダブルベッド×2</td><td>1名追加ごとに ¥3,000円+tax</td><td>エキストラでの対応 となります。 (お布団)</td></tr><tr><td>[1泊薬泊まり] ¥35,000+tax</td><td>[1泊薬泊まり] ¥38,000+tax(5名) ¥41,000+tax(6名)</td><td></td></tr></table> 	～4名様まで	5名～6名様まで	※5名以上	シングルベッド×2 セミダブルベッド×2	1名追加ごとに ¥3,000円+tax	エキストラでの対応 となります。 (お布団)	[1泊薬泊まり] ¥35,000+tax	[1泊薬泊まり] ¥38,000+tax(5名) ¥41,000+tax(6名)	
～4名様まで	5名～6名様まで	※5名以上								
シングルベッド×2 セミダブルベッド×2	1名追加ごとに ¥3,000円+tax	エキストラでの対応 となります。 (お布団)								
[1泊薬泊まり] ¥35,000+tax	[1泊薬泊まり] ¥38,000+tax(5名) ¥41,000+tax(6名)									

1.3 「まちやど」のビジネスモデルに対する地元ニーズの把握調査

地域経済循環が高まる運営方法の調査として、地元住民の集まるコミュニティスペースで無作為にヒアリングを行った。空家オーナーから興味頂けるなどポジティブな声があった。自身で活用したい気持ちがある一方で、具体的にどうしていいかは分からない状況が多いことが分かった。空き家を持っている人のうち3割は、活用することは現実的には困難だと思っている。

本調査により、「まちやど」の取り組みを一般化、普及できれば空き家活用の具体的なイメージづくりや実践に貢献できる可能性がある。

表2 聞き取り調査の概要

日時：2021年2月7日、11日
調査方法対象：加賀市民(山中温泉地区)
調査日：2月7日・11日(休日日中～夕方)
サンプル取得数：60
調査場所：加賀市山中温泉中心部(温泉前広場他)
調査方式：聞き取り(一件当たりの時間をかけて丁寧に対話を行った)
目的：山中地域におけるまちやどへの意識を調査し今後の展開に活用

図3 聞き取り調査の対象者属性

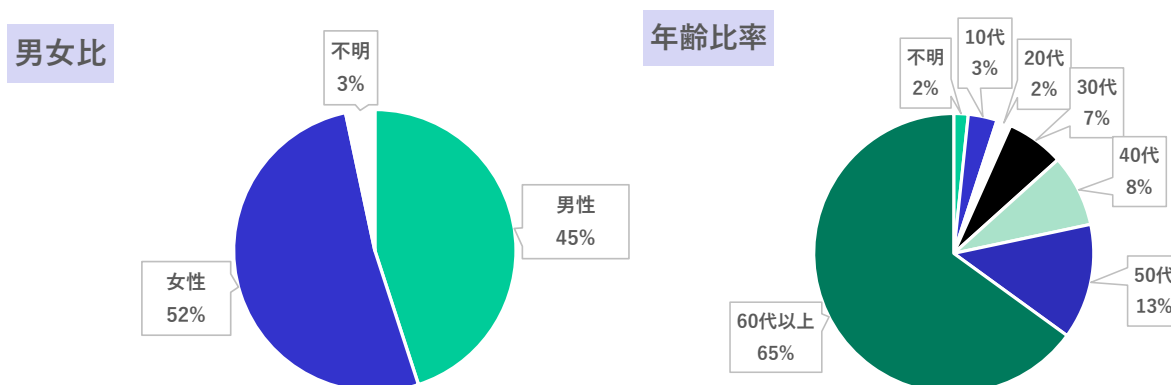


図4 回答者全体のうち4人に1人は空き家を所有、うち2/3は活用したい意向を持っている

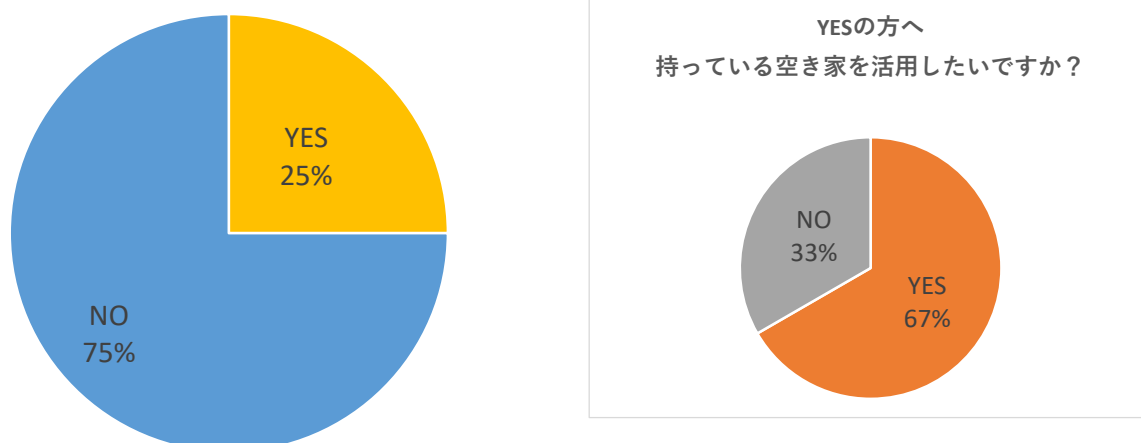


表3「持っている空き家を活用して欲しいと思うか」の回答(一部)

Yes	No
改築して何とかする 宿泊施設か蕎麦屋にしたい 思う。勿体ないから 人が住まないとダメになる 使いたいがどうしたらよいか分からない 思うが、寒い、古い、駐車場ないので住めないと思う 是非使って欲しい。今住んでいる家もいなくなったら その時考える 税金のみ払い続けていて勿体ない 使わないのならアイディアのある人に貸したい もしあれば自身で活用又は貸したい	古く、家の中も荒れている、家具置きっぱなしなので無理だと思う お金がないので修繕できない 仏壇あるので毎日出入りしている（管理の為） 自分は出来ない。お金かけられない。古すぎる 貸したいと思ったことがない

表4「空き家への課題認識」「活用の方向性」の回答(一部)

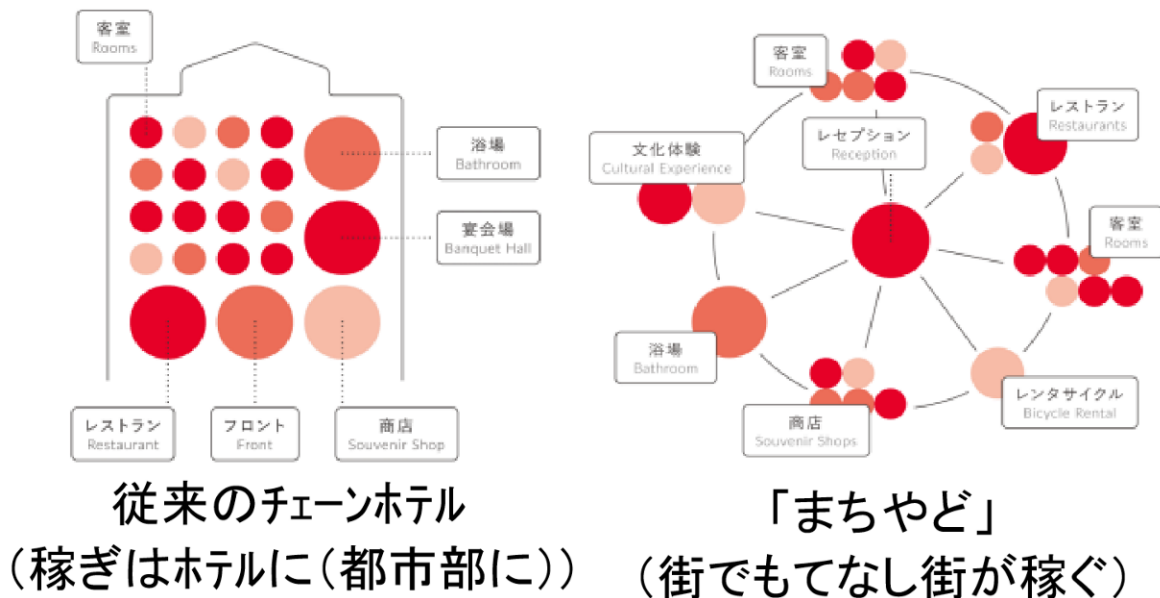
空き家が今後も増えることについてどう思うか	空き家活用の方向性（どう活用してほしいか）
この周辺は、割れガラスや隙間から動物が侵入し住処になっしまい困る（アライグマ・ハクビシン）	この地域なら観光客の利用しやすいお店が作れると思うので店舗が良い
困る。実際にアライグマが入り込んで糞尿で匂いが染みつきもう住まうことは難しいくらい困った	更地にして駐車場が一番いい。空き家の家主は高齢が多いので修繕費用をかけてもすぐに死んでしまうまら改修の意味がない。借金したくないので修繕費返さなくて良いシステムがいい
深刻な問題だ。テレビの特集でその問題を取り上げた番組をみて困ったことだと思った	独自性のあるもので、他にないものを作らないとダメだと思う
とても嫌だ。山中温泉のイメージダウンになる。困る	若者が戻ってきて住めばよい。明るくて気持ち良い街になるなら何でも応援する
仕方がない、止められないと思う	安全な街になるように工夫して欲しい
街の元気がなくなるので嫌だ	保有している空き家は全て街の中心街にあり場所が良いので、若い人向けのシェアハウスが良い
街並みがわるくなるのでダメ	観光客用の民泊やホテル等。山中温泉エリアは観光地だからお土産屋さんや他の店舗も潤うので良い
このまま増えていく。山中地区に活気がない、誰も住みたくないと思っていると思う	難しいと思う。住む住人が増えればよいと思う
とても悲しい。地元から離れる人が多いので仕方がない	アイディアが浮かばない。そうすればよいのだろうか
住人が外のエリアに行くからしょうがない。空き家を住めるように改築し貸せばよい	学生や外国人などお金の無い人に安価で貸す。行きつけの喫茶店が欲しい
どうにかしないといけないと思うが難しいという意見しか聞かない。もっと簡単に使えるようになればよい	なんでも良い。住民や納税者が増えないとお話にならない。

1.4 地域経済循環が高まる運営方法の調査(空き家活用による「地域の稼ぎ」分析)

まちやど事業における共通業務の集約やシェアなどの可能性を考慮して、運営の実務などを整理した。社会課題となっている空き家を減らすためには、地域活性化につながる利活用策が肝要となる。

仮説として、「まちやど」で地域の空き家問題を解決できる、「まちやど」が地域の稼ぎ-地域経済循環を高める、を設定して検証した。

図5 従来のホテルとまちやどの比較(日本まちやど協会)

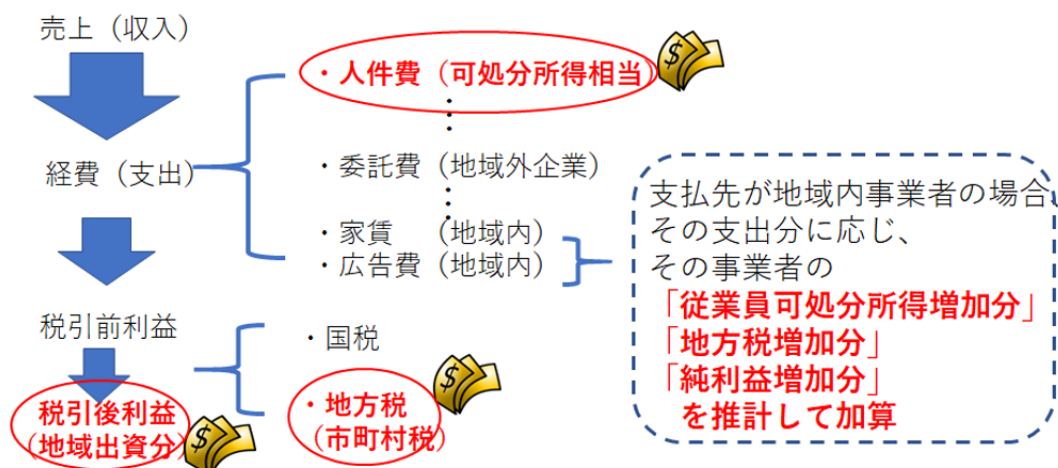


空き家活用による「地域の稼ぎ※」を分析した。分析はドイツの自治体が事業の効果測定に用いる「地域付加価値創造分析」を活用。

※「地域の稼ぎ」推計は、京都大学大学院地球環境学舎の稲垣研究員の協力を得て算出

図6 地域付加価値創造分析とは(京都大学大学院 稲垣研究員)

- 「地域付加価値」とは、「地域従業員可処分所得」「地方税」「地域事業者純利益」で算出で算出される数値で「地域の稼ぎ」を表す。



調査対象：まちやど BED AND CRAFT（富山県南砺市）

分析結果：「地域の稼ぎ」は、2019 年は約 670 万円、2020 年は約 810 万円

新型コロナ感染拡大の影響で単独での事業収益は減少する一方、宿泊者数は増え、宿泊者の地域での消費により地域付加価値は増加していた。

従来型のホテルに比較して、7.5 倍以上の価値を地域にもたらしていることが分かった。

図 7 BED AND CRAFT の地域付加価値分析結果

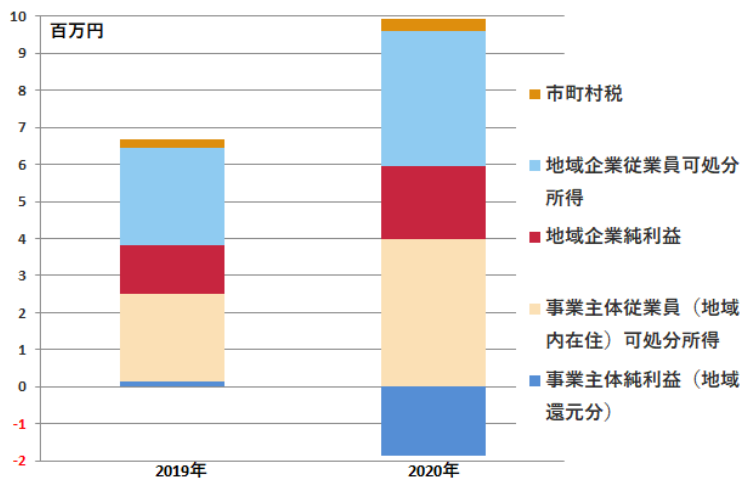
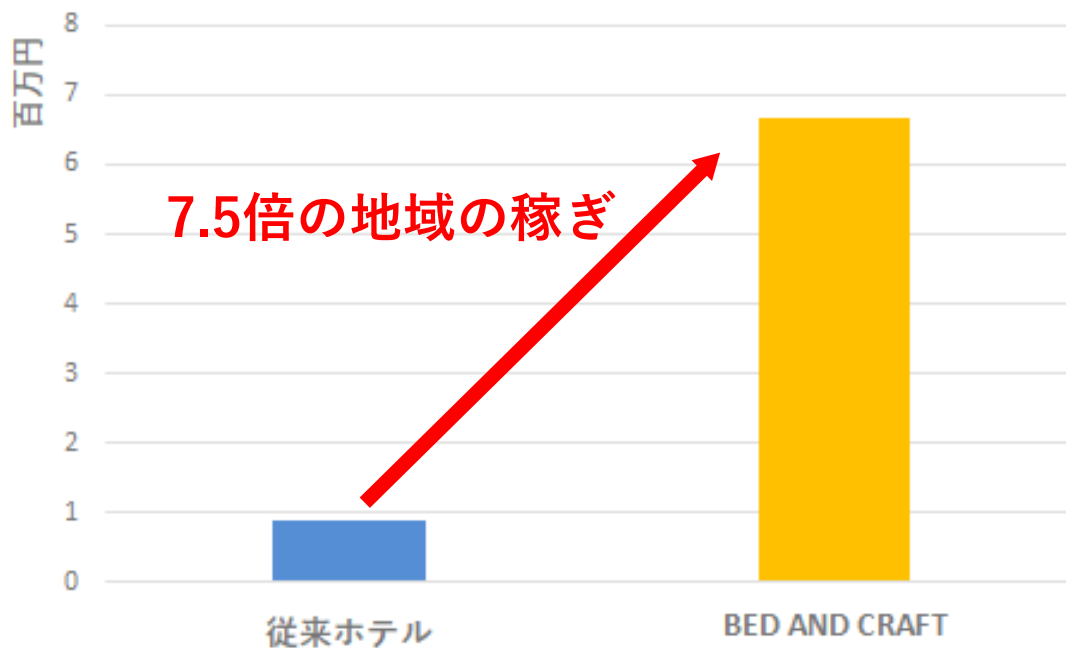


図 8 従来ホテルと BED AND CRAFT の地域付加価値の比較



新型コロナウイルスの感染症拡大など、社会環境が大きく変動している中で、十分な実績データを取得することができなかった。今回は、取り組みノウハウ等の整理においても協力を得た富山県南砺市のまちやど (BED AND CRAFT) 様の事業実績データから分析を行い、地域への貢献を定量評価した。

2. 空き家活用「まちやど」の普及拡大

2.1 全国の空き家活用「まちやど」事例分析、ノウハウ整理

日本まちやど協会会員を中心に「まちやど」の情報・取組事例を整理、ノウハウを分析し体系的なマニュアルを整備した。

まちやど事例調査

「まちやど」とは、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である。まちの既存の空間資源・地域資源・人的資源・歴史資源を活用する。 まちのコンシェルジュとして、まちの魅力を存分に伝えます。まちに溶け込んだ建物は、そのまち特有の建物に住んでいる体験を提供します。協力して運営しているまちの人とのコミュニケーションが生まれます。夕食はまちで地元の日常的な食事をお楽しみください。それぞれのまちやどがおすすめる次のまちやどへ旅はつづきます。	
hanare 東京都台東区谷中 谷中は東京の中心部でも戦災・震災を免れ、大正-昭和の風情を残す街です。また、70以上の寺院がある寺町でもあります。細い路地には植木鉢が置かれ、街に住む人たちの心遣いが感じられます。お好みの銭湯に行った後は、私たちのおすすめのお店で一杯どうぞ。 ホテルのレセプションは最小文化複合施設「HAGISO」の2Fにあります。	
SMALL TOWN HOSTEL Hakodate 北海道函館市西部地区 海に張り出した函館山に寄り添うように伝統的建造物や和洋折衷建築が今も残る旧市街地「西部地区」。人と人、人と地域、人と暮らしが近づくともちが小さく感じられる。気持ちが寄り添い近づくまちの姿もイメージしています。宿の外に出てそこに住む人々の暮らしが感じられるような小さなまちの”暮らしを見つめる宿”です。	
真鶴出版 神奈川県真鶴 真鶴は、神奈川県南西部にある、昔懐かしい町並みの残る港町です。行き交う人と立ち話をするようなコミュニティが今でも残っています。宿泊ゲストを案内する「町歩き」、誰に出会うかは、その時々で変わります。さらにディープな真鶴を堪能したい方は、町の酒屋での「角打ち（酒屋での立ち飲み）」もおすすめ。一度来るとまた帰ってきたくなる、そんな体験ができるはずです。	

2.2 空き家活用「まちやど」の普及啓発(事例集、マニュアル、まちづくり関係者向けセミナー)

図9 まちやど事例集



図10 まちやどマニュアル



図 11 まちやどセミナー

地域経済循環による 「まちやど」の地域の稼ぎへの 貢献度レポート

今後も地域が社会インフラやコミュニティを維持していくには、地域が自ら稼ぎ、地域でお金が回る（地域経済循環）仕組みを作っていくことが重要です。本セミナーでは、地域の「稼ぎ」・地域経済循環を高めるまちづくりのポイントについて議論します。

日時：2020年2月15日（月）19:00～21:00（開場 18:45）

開催形式：WEB 会議（Zoom） 参加費：無料



稲垣憲治

（一社）ローカルグッド創成支援機構事務局長



山川智嗣

建築家 / コラレアルチザンジャパン代表取締役

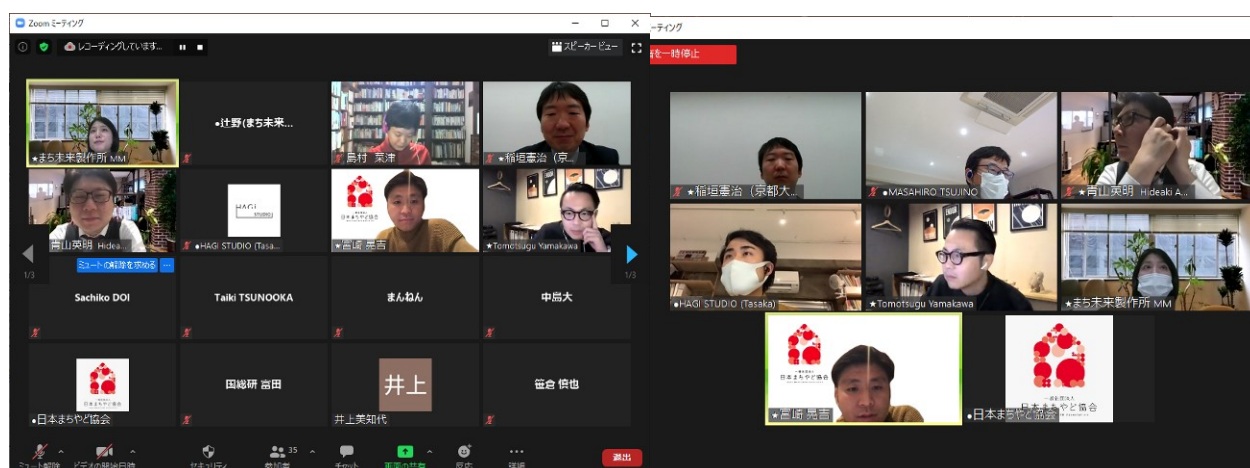


宮崎晃吉

一般社団法人 日本まちやど協会 代表理事

取組の横展開を図り、「まちやど」による空き家活用拡大につなげる、まちづくり関係者向けセミナーを WEB 形式で開催し、全国からまちやど実践者、行政関係、研究者、など 55 人の参加があった。

図 12 まちやどセミナーの実施状況



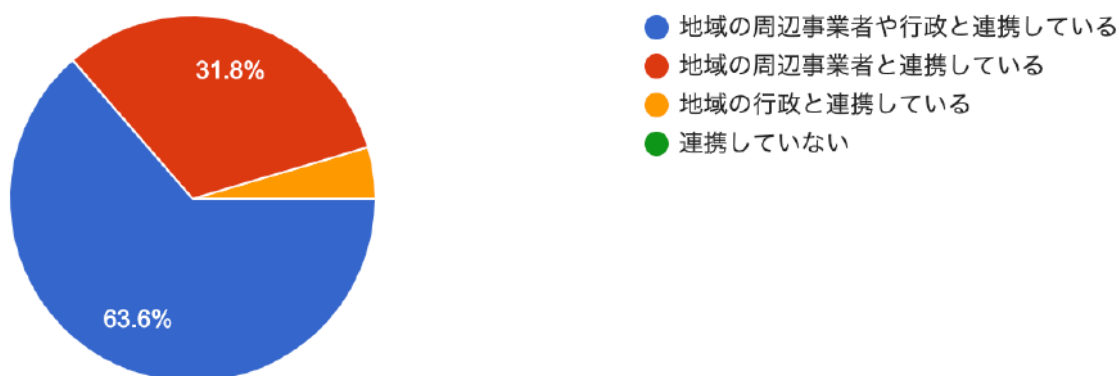
- ・ 地方部の方が、「まちやど」の取り組みによる地域経済付加価値が大きい傾向がある。滞在が長くなることなどで来訪一人当たりの単価がアップしていることが要因。
- ・ 「まちやど」の取り組みでは、意識的に地域の事業者を活用するようにしている。地域の飲食店を利用するなど、地域に還元される利益が大きいと実感する。
- ・ 地域経済を守るためには、地方ほど地域内で事業を行うことの意義（重要性）が高い。域主体を形成していく視点が重要。内発的発展論の観点から決定権が地域にあるとよい。
- ・ 「まちやど」の取り組みで、地域内の資源を再編集して伝える役割を果たしている。地域の見せ方を少し変えることで将来の顧客になったり、売上が増えたりの効果はある。
- ・ 使われていない価値があることに気付いている人は必ず地域にいたので、そういう人たちを見つけ出して取り組み主体になってもらえるとよい。
- ・ 他地域の取り組みなど、新しい文化を地域でうまく消化できる力が地元が必要。地域全体で投資回収の観点で、一丸となって取り組めると強い。

2.3 まちづくりにおける空き家活用「まちやど」の提案(他施策との連携)

まちやどの取り組みを効果的、効率的に地域づくりにつなげるために、様々な施策との連携を行うことが望ましい。一方で、「まちやど」実践者(一般社団法人日本まちやど協会に登録の全 22 施設の運営者)へのアンケート調査の結果では、周辺事業者や行政と十分な連携ができていない課題があった。

図 13 「まちやど」実践者へのアンケート：周辺事業者や行政との連携状況

06_地域周辺事業者や行政との連携状況



実施主体(株式会社まち未来製作所)の山中温泉(石川県加賀市)での事業においては、他施策の連携についても実践を通して知見を蓄積している。

● 国の施策との連携例—環境省空き家等における省 CO2 改修支援事業

環境省の支援事業である当該支援事業は正式名称を「建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業（業務用施設等におけるネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）化・省 CO2 促進事業）」といい、分野に関わらず広く建築物等において大幅な脱炭素化・レジリエンス強化の促進に必要となる事業を実施するのに必要となる経費の一部を補助するものである。

(<https://www.env.go.jp/press/108012.html>) 補助事業メニューのなかで「空き家等における省 CO2 改修支援事業:空き家等を業務用施設に改修しつつ省 CO2 化を図る事業に対し、省 CO2 性の高い設備機器等の導入を支援」しており、空き家のリノベーションにおいて活用が可能である。

実際に当社が空き家をカフェ「LOBBY」に改修する際に当補助金を活用し、環境に配慮した建築資材、給湯、空調、照明設備を導入した。これにより、施設の光熱費等のランニングコストの低減というメリットが見込めるほか、環境面への地域貢献が可能となる。

特に加賀市においては、北陸 3 県で初めて「ゼロ・カーボンシティ」表明(2050 年における二酸化炭素排出実質ゼロ表明)をしており、空き家リノベーションを通じて地球環境への負荷低減を行うことは、国が推進する脱炭素化に向けたまちづくりという面でも、地域の価値や魅力の向上に寄与できる。補助申請にあたっては、省エネ・再エネの専門家や ZEB プランナーとの連携が望ましい。

図 14 改修前(左)と改修後(右)の LOBBY



● 市の施策との連携例ー加賀市まちなか店舗立地支援事業

加賀市が、賑わいと交流のある商店街づくりを支援するため、商業店舗を新規開店する方、又は既存店舗を改装し景観性の向上や新規事業の展開に取り組む方へ費用の一部を助成する事業である。まちづくりにおいて重要なファクターとなる商店街において、増加する空き家は地域の景観を著しく損なうことから、衰退する商店街を抱える全国の自治体でも同様の支援を実施している。空き家改修にあたっては自治体や商工会など地元団体と連携し活用していくことが望ましい。当該支援事業においては、補助対象として「市内7地区の小学校通学区域内であり、複数の商業店舗が近接して立地する街路沿い」「建物の1階部分で営業を行うこと」などの条件が定められており、まちの景観向上が意識されている。LOBBY、大通りに面した壁面への店舗サイン設置、夜間の照明点灯などを行い、まちなかの景観向上や防犯といった地域の価値向上に寄与した。

図 15 壁面サイン(左)と夜間点灯(右)の様子



● 空き家バンクとの連携

空き家バンクは、空き家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組みとして、全国の約7割の自治体で開設されている。現在は自治体ごとの空き家バンク管理から、民間不動産会社主体による「全国版空き家・空き地バンク」の構築が進められている。

空き家バンクの目的は移住定住の促進による地域の活性化にあり、加賀市でも空き家の加賀市内の中古物件を登録する「加賀市空き家バンク」制度を平成27年度から開始し、情報提供を

行っている。

まちやどは街に住む体験を提供することから、UIJ ターンを希望する若者へお試し滞在施設としても活用が期待できる。まちやどへの宿泊、滞在者へ向けて、自治体の空き家バンクと連携した空き家の見学、情報提供、助成制度の紹介なども移住促進策として有効になると考えられる。

図 16 加賀市空き家バンクのスキーム

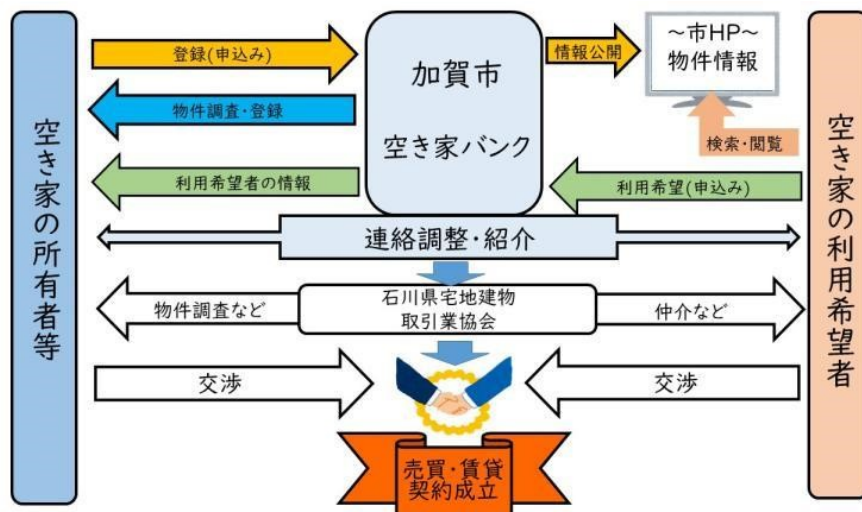
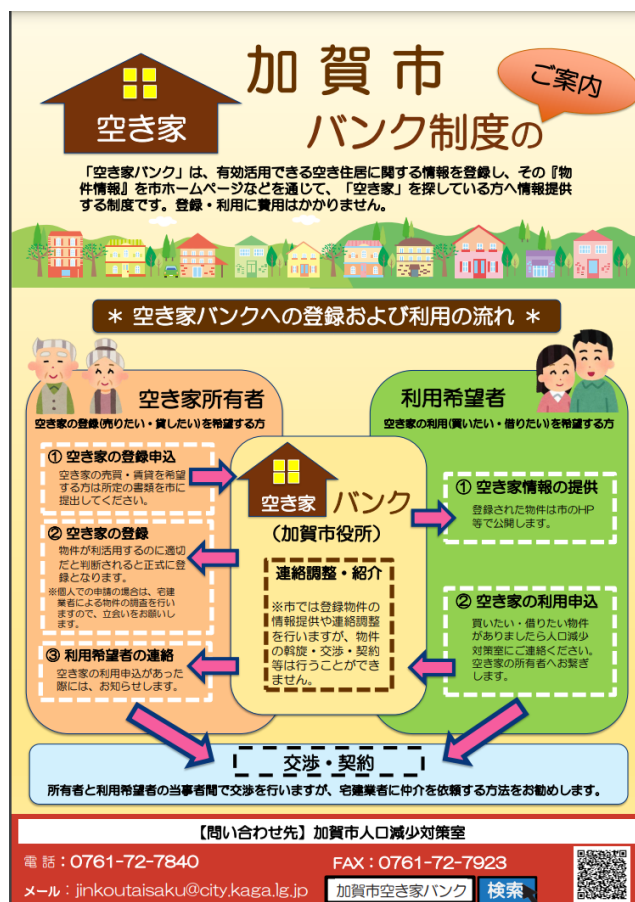


図 17 加賀市空き家バンクの紹介



(3) 成果

- ・ 石川県加賀市の空き家をリノベーションした新たな体験型観光(まちやど)を創出・実践
- ・ 事業開始および運営のポイントを抽出、地域ニーズを把握してノウハウを整理
- ・ 「まちやど」による地域の稼ぎ(地域付加価値の創造)を定量的に分析・評価
- ・ 取組の拡大を目指して、まちづくり関係者等への幅広い普及啓発活動

3. 評価と課題

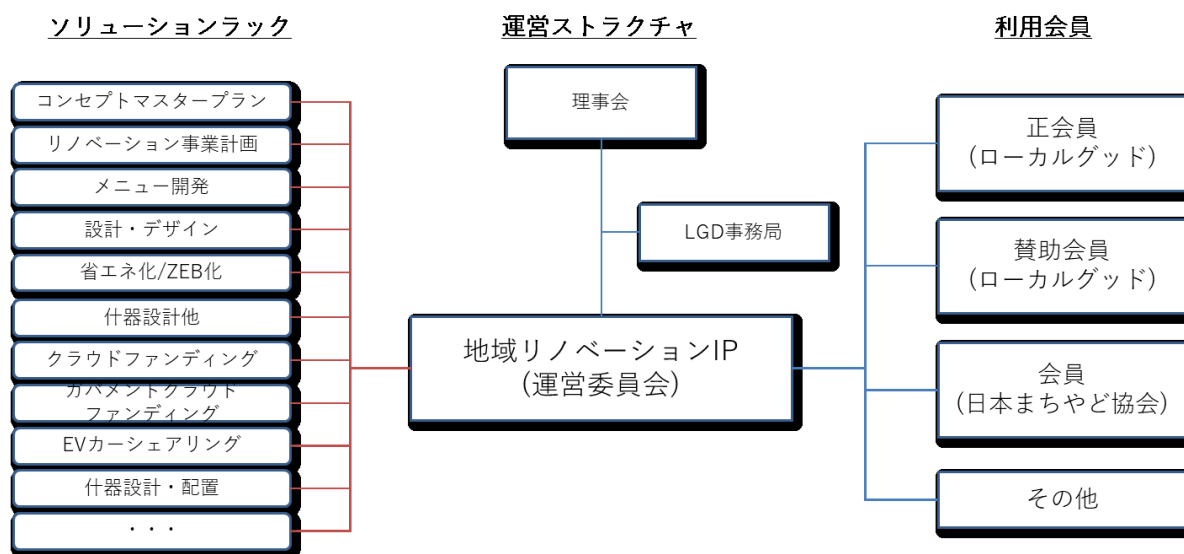
新型コロナウイルスの感染症拡大など、社会環境が大きく変動している中で、十分な実績データを取得することができなかった。また、平常とは異なる状況であることから、「まちやど」の取り組み成果を評価することが困難だった。地域に大きな貢献をしていることが示唆され、引き続き実践からのデータを蓄積し、まちづくりへの貢献について仮説検証を進めていきたい。

地域で取り組みの核となる主体が最重要と認識された。地域課題への危機感を共有する関係者が、真剣に対処方策を検討する中で、「まちやど」ありきでなく選択肢の一つとして提案することに意義がある。そのため下記のソリューションパッケージ展開を実現し、普及・支援体制を充実させていく。

4. 今後の展開

事業継続および実施効果の定量化(アフターコロナ)を継続する。地域課題解決の選択肢(投資先)としてモデルを確立する。「空き家→まちやど」のリノベ・運用メソッドをパッケージ化し、一般社団法人 ローカルグッド創成支援機構のプラットフォームを活用し全国に普及する。

図 18 構想中の「まちやど」支援スキーム案



■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 28 年 11 月 1 日 (LOBBY は令和 2 年 8 月 OPEN)	
代表者名		代表取締役 青山英明	
連絡先担当者名		辻野昌広	
連絡先	住所	〒231-0002 神奈川県横浜市中区海岸通 4-17 東信ビル 6F (LOBBY) 石川県加賀市山中温泉本町 2 丁目ソ 13-3	
	電話	045-264-4502 (LOBBY) 0761-75-7299	
ホームページ		(コーポレートサイト) https://machimirai.co.jp/index.html (LOBBY) https://lobby-yamanaka.com/	