

# 日本における民泊の運営ならびに 制度に関する課題と展望

— 都市型と田舎体験型の事例比較を中心に —

境 新 一

## 1. はじめに

### 1-1 問題意識

今日、日本では国内、国外から多くの観光客が訪問し、滞在しながら様々な文化に関わる旅を楽しむ一方、学校教育や企業研修の一環として、都市ならびに農山村に体験型の滞在をする機会も増えている。こうした短期の滞在が民泊 (vacation rental, accommodation rental) とよばれている<sup>1)</sup>。

本稿は、時代の要請にあわせて普及拡大している民泊の実態、ならびに、それを制度化した法律を検証し、日本における民泊の運営ならびに制度に関する課題と展望について、都市型と田舎体験型の事例比較を中心に検証することを目的とする。

### 1-2 分析対象・分析方法

本稿では、民泊の歴史と定義をふまえたうえで、まず都市型民泊、田舎体験型民泊を法律の視点から整理し、次に都市型民泊については、世田谷区と大田区の事例を経営の視点から比較する。また、舎体験型民泊 (農泊) については、長野県の小布施町、芋井地区、飯綱町、信濃町での事例を農業と経営の視点から検証する。最後に課題を整理し、今後の展望を記すこととしたい。

## 2. 民泊の歴史・定義ならびに法制度

### 2-1 歴史

元来、民泊は海外で非常に人気のある宿泊方法であった。大都市から地方都市やリゾート地まで、幅広い場所で民泊が積極的に使われていた。

民泊と類似する概念にシェアハウス (shared house, shared residence) があるが、両者は滞在人数と滞在期間の点で異なる。民泊は部屋単位で利用し、1人以上から利用ができるのに対して、シェアハウスは複数人で住む物件を指す。また、民泊は旅行者を対象に最長でも1カ月程度の短期滞在であるのに対して、シェアハウスは地域在住者を対象に3カ月以上の長期滞在に適する。

2000年代から、インターネット上に「民泊サイト」が現れた。そして2008年に米国企業の Airbnb, Inc. (エアビーアンドビー) が宿泊施設・民宿を貸し出す人向けのウェブサイト運営を始め、2014年には本格的に日本でのサービスを開始したことに伴い、民泊の話題がテレビやネットなどのメディアで取り上げられる機会が増えた。その後も利用者が増え続け、2016年には Airbnb を利用した日本への旅行者が370万人以上に達した<sup>2)</sup>。さらに最近では、外国人だけでなく日本人の利用者も増加している。

民泊の類型としては、まず、法制度にもとづく「旅館業法で定める簡易宿所という民泊」「民泊新法で定める住居として貸し出す民泊」「民泊条例で定める国家戦略特区の民泊」の3つの類型が存在する。次に、民泊の体験地にもとづく都市型民泊、田舎体験型民泊／農家民泊・農泊の2つの類型がある<sup>3)</sup>。

### 2-2 「民泊」の定義

旅館業法には民泊の定義が示されていない。このため、様々な解釈で「民泊」という言葉が使われるようになった。一般的に民泊とは、宿泊用

に提供された個人宅の一部や空き別荘、マンションの空室などに宿泊することである。なお、民泊と類似した概念に民宿があるものの、両者には相違点がある。民泊は正規の宿泊施設 (ホテルや旅館など) が不足している場合に、一時的に一般家庭で旅行者を受け入れることであり、無償でも有償でもよい。それに対して民宿は、反復継続して部屋を有償で提供することを指す<sup>4)</sup>。

次に、民泊を含む旅館業とはそもそも何か、旅館業法による規定をふまえて整理する。なお、本文で関連する法律の条文を付記する際には、法律名を略記することとした。例えば旅館業法は「旅館」、住宅宿泊事業法は「住宅」などである。

### 2-3 旅館業法に規定する旅館業

#### 2-3-1 旅館業

旅館業法の中で旅館業は「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されている。旅館業法には旅館業4つの形態が定義されている (旅館2)。

##### (1) ホテル営業

旅館業法での「ホテル営業」とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう (旅館2-2)。ホテル営業は条例で「レストランや食堂で食事を提供できる宿泊施設」と規定されている場合が多くある点に留意する必要がある。

##### (2) 旅館営業

和式客室を主体とする宿泊施設である (旅館2-2)。旅館の場合、ホテルのように条例で「レストランや食堂で食事を提供できる宿泊施設」と規定される場合はほとんどない。

但し、「ロビー又は食堂を有する場合には、利用者の用に供するための共同用の便所を有すること」の規定を定めている場合がある。

### (3) 簡易宿所営業

客室を多数人で共用する宿泊施設である(旅館2-3)。今まではユースホステルやカプセルホテルといった形態で営業する場合は簡易宿所営業の許可を取った。戸建てで民泊を始める場合、大半がこの「簡易宿所営業」に相当する。

### (4) 下宿営業

1ヶ月以上の期間を単位とする宿泊施設である(旅館2-4)。1泊、2泊の短期の滞在を前提としている民泊事業形態では下宿営業の許可は取れない。

## 2-3-2 宿泊

「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」である。寝具は宿泊者が持ち込む場合でも「寝具を使用して施設を利用することに該当する。なお、宿泊に伴う宿泊料とは、「寝具や部屋の使用料」である。旅館業の許可が必要となる要件は「宿泊料を徴収している」点である。宿泊料以外の名目でも、実質的に宿泊料に相当するものを徴収する場合は旅館業の許可が必要となる(旅館2-5)。

旅館業の許可が不要な場合としては、民泊でも「宿泊料」を徴収しない場合である。一般に、知人・友人を宿泊させる場合は、生活の中の行為に該当し、旅館業法上の許可は不要と考えられる。後述する民泊新法も旅館業の許可は必要ないし、国家戦略特区の特区民泊も旅館業法の対象外となる。

一方、旅館業の許可が必要な場合としては、個人が自宅や空き家の一部を利用して行う場合であっても、「宿泊料を徴収して人を宿泊させる営業」

に当たる場合である。インターネットサイト等を利用して、不特定多数の方を対象とした宿泊者の募集を行って、繰り返し人を宿泊させることは「社会性をもって継続反復されているもの」に当たり、また宿泊料に相当するものを受け取る場合には、旅館業の許可を必要とする。

## 2-3-3 営業

「営業」とは、「社会性をもって継続反復されているもの」である。営業の定義の中にある「社会性をもって」とは、社会通念上、個人生活上の行為として行われる範囲を超える行為として行われるものと定義される。つまり、個人の生活の中での行為ではなく、ビジネスとしておこなっていると判断されるものは「社会性をもった行為」となる。

## 2-3-4 旅館業とアパート等の貸室業の相違点

旅館業と貸室業の相違点には以下の2点がある。

### (a) 施設の衛生上の管理責任者

旅館業で「施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること」という規定がある。賃貸で部屋を借りる場合、部屋や施設の衛生状態を維持管理するのは借主の責任である。貸主の責任にならない。

それに対して旅館業である旅館やホテルの場合、部屋や施設の衛生状態を維持管理するのは旅館やホテルの営業者の責任になる。

### (b) 生活の本拠

旅館業の規定には「施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないこと」とある。賃貸で部屋を借りて住み始めた場合、住民登録や郵便物の配達のための住所変更、固定電話の設置などをして、その

部屋が日常生活をするための拠点となる。

それに対して、旅館やホテルは一時的に宿泊する施設であるため、生活の本拠になることはない。滞在の契約期間が1ヶ月未満の場合は基本的には「生活の本拠ではない」とされるため、この期間で宿泊施設を提供する場合は原則として旅館業許可が必要である。

## 2-4 法制度にもとづく民泊の3類型

現在、日本では「民泊」ビジネスが確立される過渡期にあり、民泊には「旅館業法で定める簡易宿所という民泊」「民泊新法で定める住居として貸し出す民泊」「民泊条例で定める国家戦略特区の民泊」の3つの類型が存在する(図表3-3)<sup>5)</sup>。

### 2-4-1 旅館業法：簡易宿所

旅館業法には民泊の定義が示されていない。例えば、厚生労働省の会議資料には、「一般には、自宅の一部や空き別荘、マンションの空室などを活用して宿泊サービスを提供するもの」と定義された例がある。

インターネットでの民泊仲介サイトの出現で、個人宅を貸し出す人が急激に増えたが、それまでの旅館業法には「個人宅を貸し出す旅館業」に該当する形態がなかった。そこで、旅館業の4類型の1つである「簡易宿所」の定義の中に入れて、旅館業の許可申請を取るよう促した。以下の「旅館業に該当する民泊サービス」を提供する場合に、旅館業の許可が必要になる。なお、新法制定後は、年間180日を超えて民泊営業をする場合も旅館業の許可が必要となった。

### 2-4-2 住宅宿泊事業法：新法の民泊

2018年6月に「住宅宿泊事業法(民泊新法)」が施行された。従来の旅館業や特区民泊に比べると条件は緩和されたものの、年間の営業日数の制

限などの新しい規則も盛り込まれた。住宅宿泊事業法(民泊新法)で定義される民泊は、旅館業法の対象外の宿泊施設とされている。民泊新法には、主に次の2つの特徴がある。

#### (a) 建物の用途

旅館業法が適用される民泊(簡易宿所)は「ホテル又は旅館等」であるが、民泊新法の建物は「住宅」である(住宅2、住宅宿泊事業法施行規則1-2)。つまり、新法の民泊(住宅宿泊事業)は、ホテルや旅館が営業することのできない住居専用地域で営業することも可能である。

但し、各自治体の条例で住宅宿泊事業の営業が出来る地域や期間を規制している場合がある。

#### (b) 年間営業日数の上限

「年間営業日数の上限」が設定されている。180日を超える営業は出来ないため、民泊以外の活用方法がなければ、ビジネスや投資としては難しい(住宅宿泊事業法施行規則2-3)。

民泊新法は住宅を宿泊施設として貸し出すことを前提にしているものの、いかなる住宅でも貸し出せるわけではない。例えば、マンション管理規約で民泊が禁止されているマンションの部屋を民泊として貸し出すことはできない。

#### (c) 家主の居住／不居住による分類

民泊新法(住宅宿泊事業法)の民泊施設は、家主が宿泊者と一緒に宿泊施設に泊まる「家主居住型民泊」と家主は宿泊施設に泊まらず、民泊施設管理者が施設を管理する「家主不在型民泊」に分けられる。

##### <1> 「家主居住型(ホームステイ)」

住宅提供者が、住宅内に居住しながら、当該住宅の一部を利用者に貸し出すものと定義されている。家主居住型民泊の要件は以下のように定めら

れている。

- ① 個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であること。
- ② 提供日に住宅提供者も泊まっていること。
- ③ 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。

住民票がある家であっても、宿泊者が泊まる日に家主も泊まっている必要がある。休暇で旅行に行く間貸し出す場合は、家主居住型としては貸出が出来ない。

#### < 2 > 「家主不在型」の民泊

家主不在型民泊とは以下のように定められている。

- ① 個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること（法人所有のものも含む）。
- ② 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。
- ③ 提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること（登録された管理者に管理委託、又は住宅提供者本人が管理者として登録）。

#### 2-4-3 民泊条例：特区民泊

国から国家戦略特区と指定された自治体で、さらに民泊条例を制定している自治体の中で営業が可能となる民泊である。特区民泊は、国家戦略特区として指定されて、民泊条例を制定した地域で行うことができる<sup>6)</sup>。

現在、特区民泊の営業が出来るのは、東京都大田区と大阪府の一部、大阪市、北九州市、新潟市である。新潟市は市街化調整区域、北九州市では市街化調整区域、第1種・第2種低層住居専用地域のように旅館業が出来ない地域で特区民泊を認めているところもある。

また千葉市でも「幕張新都心内の住宅地区において、外国人等の観光やビジネス客を対象に、マンションの一部を宿泊施設として利用する」形で、

民泊条例の制定が検討されている。

特区民泊を行うためには行政の認定が必要である。特区民泊は各自治体が制定する民泊条例で細部の要件が定められている。大田区は2017年10月、利用できる条件を「6泊7日以上」から「2泊3日以上」に短縮する変更を発表した。民泊新法の施行に先立ち、短い期間でも泊まれるように変更し、民泊事業者に対して「特区民泊」での民泊営業を推奨する狙いがある。民泊の実施可能地域が特区民泊と民泊新法で矛盾しないように対応した<sup>7)</sup>。

#### 2-4-4 民泊に関する条例案の比較：世田谷区と大田区の場合

観光庁によると、2016年のインバウンド数は全体で2,404万人と過去最高を更新した。政府では2020年のインバウンド数を4,000万人と予想し、民泊新法による規制緩和を打ち出したが、東京都では民泊の規制を強化する条例を制定する動きが加速している。特に、23区の約3分の2に相当する区が、営業地域や日数を制限している。本稿では、世田谷区と大田区の事例比較を取りあげていることから、両区の民泊にかかわる条例案を整理した<sup>8)</sup>。

##### (1) 世田谷区：住居専用地域で平日の営業を制限

住居専用地域が大半を占める世田谷区では2017年6月から世田谷区住宅宿泊事業検討委員会を開催した。世田谷区の生活環境を守ることを前提として国内外の観光旅客の宿泊ニーズに的確に対応できるようなルール作りが進められてきた。世田谷区の条例骨子案では住居専用地域（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域）においては民泊の営業ができるのは、土曜日正午以降から月曜日正午までに制限される。ただし、平日でも祝日の場合は、祝日の正午から翌日正午まで民泊の営業が可能である。世田谷区では、パブリックコメント、区民からの意見募集を経て、2019年2月に区議会に条例案

を提案する予定である。

(2) 大田区：住居専用地域での民泊営業は不可(ゼロ日)

特区民泊を早くから推進してきた大田区では、住居専用地域での民泊営業は一切不可能にする方針である。民泊の営業ができるのはホテル、旅館の建築が可能な用途地域のみとなる。大田区の民泊条例案は厳しい内容となる見通しである。ただし、国交省は民泊の営業任数の上限を事実上不可能にすることは、住宅宿泊事業に係る規制、振興の両面を有する本法の目的を逸脱することから適切ではないとしている。

3. 都市型民泊

本稿では、体験地にもとづく都市型民泊、田舎体験型民泊／農家民泊・農泊の2つの類型を用いて事例研究を行う。特に都市型民泊では、日本全国で深刻化する空き家の活用方法との関連から述べることにしたい。

3-1 日本社会における様々な課題

現代の日本社会は過疎化、少子高齢化、全国的な人口減少などの多くの問題を抱えており、さらに深刻化していくと予想される。なかでも日本における空き家問題は、全国レベルになっている。現在日本では、空き家数は820万戸、空き家率は13.5%にのぼっている。中でも、東京都は総戸数と総数で第1位となっている。空き家に着目する理由は、日本における空き家が発生する理由として、その原因が人口減少、雇用の都市部集中、長寿命化と、介護施設の利用増加にあるからである<sup>9)</sup>。

これらの問題を解決していく中で、「共生」は重要な課題となってきた。共生の意味については『大辞林第三版』(2006年)によると、「異なる生物の共存様式、2種の生物がお互いに利益を交換して生活する相利共生」を指す。Oxford English Dictionaryでは、共生に相当する symbiosis につい

て、Interaction between two different organisms living in close physical association, typically to the advantage of both と記されている。現代の社会では、「社会の中で異質なものがお互いに助け合い、ともに生存する」という意味で取り上げられ、多様性(ダイバーシティ, diversity)の概念とともに共生を可能にするためには様々な人が交差することになり、その過程で、人の想いや歴史が積み重なり、新たな物語が形成されることになる<sup>10)</sup>。

日本全国における空き家活用の取り組み事例を分類していくと、地域資源活用型、地域産業活用型、まちづくり型、ワークショップ・リノベーション型、若者学生支援型、定住支援型、イベントスペース型の7つのパターンに分けることができる。一口で空き家と言っても、それらには個々の特性と制約の条件がある。

3-2 世田谷区・大田区の事例比較 「空き家活用による地域共生の新たな提案」

3-2-1 背景と概要

本事例は、成城大学経済学部で筆者のゼミナールに所属する現役学生が、現代日本の様々な問題の中で、人が生活していくために必要な衣・食・住に関連して、さらに深刻化が懸念される空き家問題を都市型民泊の事例に焦点をあて、東京都内でも多くの空き家を有する世田谷区と大田区のフィールドワーク、物件調査を通して、それぞれの地域共生の新たな提案を若者・学生支援型とイベントスペース型の2つの事業プランとして提案したものである(図表3-1・2)<sup>11)</sup>。

本事例における「空き家問題」の分析対象とするのは、以下の3つである。すなわち、(1)日本全国における空き家の現状と活用事例 (2)東京都の現状と活用 (3)ともに東京都の城南地区に位置する世田谷区と大田区を対照させながら現状と活用状況を調査した。

空き家問題の現状を打破するには、持続的で、長期的な若者の力が必要

であるとする。これらを前提にして、今日、新たな空き家問題の解決に2つのモデルを提案している。

第1に地域貢献型モデル、第2に民泊型モデルである。空き家に共生というテーマを交えて、多方面での共生、若者の力を利用した人の思い・物語の創造が重要なテーマとなるのである。

東京都の空き家総数をみると、1位が大田区、2位が世田谷区となっている。東京都内でも空き家の数にはばらつきがあり、中でも城南地区が圧倒的な数を占めている。世田谷区と大田区は同じ城南地区にありながら、背景の地域性は異なる。世田谷区は住宅系の用途地域が90%以上を占めるのに対して、大田区は工業系の用途地域が50%を超えている。この2つは土地の利用については非常に対照的である。

世田谷区の基本情報では空き家総数は56,200戸である。世田谷区の空き家活性化への取り組みとして、空き家等を活用した地域貢献型モデルを募集している。2013(平成25)年から平成28年までに12件空き家を活用し、地域貢献を目的とした公益的な事業が行われ、最大300万円の初期整備助成を行っている<sup>12)</sup>。

次に大田区については、空き家総数は62,000戸と世田谷区より約10,000戸多い。大田区では東京国際空港を利用して大田区を国際的な都市を目指している。「国際都市おおた」という取り組みを行っている。2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催に伴い、外国人来訪者が一層増加し、宿泊施設の不足が懸念されている。大田区では国家戦略特区を申請し、「特区民泊」が採用され、空き家・空き部屋を利用した民泊が事業化されている。図表3-4には旅館業法と民泊新法の特徴とそこからみたメリット、デメリットが示されている。

### 3-2-2 調査結果

当該調査では、世田谷区9物件、大田区7物件を2~3人ずつのチームにわかれて視察した。空き家については、絶えず個人情報の問題に関わるため、この点を留意してすすめられた(図表3-2)。尚、本事例での空き家とは正確には空き家、空き室、空き部屋を含んでいる。

個人情報の関係から物件そのものに立ち入ることはできなかったものの、駅から徒歩10分圏内の物件を飲食、娯楽、観光、自然、福祉・支援、交通、学校・公共施設の合計7つの項目で評価し、1~3の3段階で実施した。図表3-4は今回フィールドワーク調査の対象とした物件、施設の一覧である。その集計結果は次の通りである(図表3-5~9)<sup>13)</sup>。

まずは世田谷区から述べたい。自然と交通の評価が高いことがわかる。公園や緑地、安全な広い道路が多くみられた。9割が住宅地域である世田谷では地域貢献型の事業が行われていた。実際に視察した、空き家を活用した事業の例である。子供たちの子育て拠点、グリーンケア、高齢者デイサービスと多世代交流、など用途は様々であった。その物件ごとにテーマを定め、高齢者や子ども、発達障害のこどもの手助けなどの活動を行っているものが多くあった。住宅周辺には緑が多く、住みやすい環境である。

次に、大田区集計結果は次に通りである。世田谷に比べ、工業・商業地域である大田区では、娯楽や飲食の評価が高く、一方で自然は少ないことがわかる。実際に視察した民泊事業を行っている物件では、羽田空港への電車やバスのアクセスがよく、深夜・早朝利用者にとって便利な立地であった。徒歩圏内に気軽に使える飲食チェーン店や、温泉などの施設が多くみられた。以上のことから、空き家の活用方法は地域背景によって異なることがわかる。

最後に、実際に提案されている空き家の活用事例を紹介する(図表3-10・11)。まず世田谷については、待機児童数が全国1位であるという問

題を抱えている。また、まち全体の高齢化が進んでおり、地域の活性化のためにも多くの世代や人々がかかわれるコミュニティづくりが求められている。人々の思いや歴史を多くの人々、特に若い世代に受け継ぐ環境づくりには様々なリノベーションが必要である。そこでこれまでのフィールドワークで明らかとなった地域の特徴から、地域貢献型モデル、民泊型モデルを2つずつ提案した<sup>14)</sup>。

本稿では世田谷区における新たな民泊事業案にしほり、世田谷区代沢に実在する戸建て物件(2017年7月時点で空き家)を事業化することを検討した。対象物件の主要情報は以下の通りである。

- ・木造2階建て 134.29㎡
- ・1F 和室、寝室、クローゼット、バス・トイレ付き
- ・2F 洋間2部屋、バルコニー、1LDK、トイレ付き
- ・カーポート付き駐車場、ロフト物置付き

その結果、地域貢献型モデル(利益ではなく、地域貢献を中心におくモデル)としては、3案を提案している。第1は図書館を併設する子供用の多機能空間をつくることである。子供の放課後学習、多世代間の社会的相続を可能にする。第2に孤食防止のため協働での食事が可能にする食堂をつくる。第3に戸外には地域特産品である「せたがやそだち」のマルシェを開設する。

一方、民泊型モデル(利益を獲得し、事業としての継続性を確保するモデル)としては以下の4案である。第1に住宅地の多い世田谷区では通常の民泊は事業継続に難点があるため、コンシェルジュ機能をつけた高機能、かつ、付加価値をもった高品質な民泊をつくる。第2に、宿泊室を小部屋、ドミトリ(相部屋)の両方で運営することによって多文化交流を可能にし、利益を最大化する。第3に世田谷の地域資源、特色を最大限に活かす世田谷みやげ、せたがやそだちの物販、地域ブランド向上を図る。第4にオー

ブンスペースの運営し、近隣の民泊事業を誘致することによって、まち全体の活性化を図る。

次に、民泊型モデルに限定して実際に事業収支のシミュレーションを行った(図表3-12・13)。1日1組当たり宿泊料5,000円、宿泊稼働日を180日として計算した結果、宿泊のみの民泊では赤字となることが判明した。このため、様々なサービスにより機能・付加価値を加えた高機能・高付加価値を付帯した民泊によって黒字化できることがわかった。

地域貢献型モデル案一つ目は「図書室を併設した子供用の多機能空間」である。地域の住民や高齢者から本を寄贈してもらい、こどもが読書や学習をすることができる「放課後の居場所」とする。二つ目は、「多世代交流、社会的相続を可能にする施設」である。多世代の交流を通じて、高齢者や識者の知恵や技術、歴史を継承することを社会的相続とする。戸外にはせたがやそだちのマルシェを開設するなどして世田谷区の緑ある地域性を活かす。またこどもから高齢者まで誰でも訪れることができるよう、バリアフリー化をおこなう。さらに協働炊事・食堂スペースを設けることで、近年共働きによって増加した孤食防止にもなる。具体的なイメージとしては、ここに幾つかの平面図と立面図がある<sup>15)</sup>。

一方、民泊型は、コンシェルジュ機能、様々な情報を提供する宿泊施設である。住宅が多く、周辺に大きな観光施設のない地域で、民泊の差別化を図るのは簡単ではない。そこで人、ロボット、AIなどを組み合わせたコンシェルジュ機能をつける。そうすることによって差別化をすることができる。個室でも相部屋でも可能な施設である。

もう1つは民泊事業をイベントスペース型と組み合わせるモデルである。世田谷区という地域に縁のある美術、音楽といったアートの活動と世田谷みやげや地場野菜である「せたがやそだち」などの物販活動を1つのスベ



ースで行う。それらは、地域のブランド力を一層向上させるオープンスペースとなり、その近隣にいくつかの民泊事業を誘致し、機能を結びつける。

総括として、共生と空き家の関係について検討した(図表3-14)。空き家という、使われていない家に事業を提案・実践することにより息吹を吹き込み生き返らせることは重要である。人の交わりが生まれることにより、新しい物語が創造される。空き家はうまく活用することにより、人々の共生を促進させていくプラットフォームとなる可能性を秘めている。次世代の若者が時代を築いていくためには、空き家を利用して地域と人々を結び付けていくことを主体的に行っていくことが不可避となろう<sup>16)</sup>。

なお、本調査研究は第26回経営学合同ゼミナール研究発表大会(滋賀大学主催、2017年9月)にて最優秀賞を受賞した。

図表3-1 空き家活用による地域共生1



図表3-2 空き家活用による地域共生2

### 1. はじめに

#### 1-4 分析対象及び分析方法

**分析対象**

- ①日本全国における現状と空き家の活用事例(内閣府地方創生推進事務局「地方のチャレンジ100」より)
- ②東京都の現状と活用
- ③東京都の城南地区に位置し、成城大学の所在地でもある世田谷区と大田区の現状と活用(城南地区は世田谷区、大田区、品川区、目黒区の4区)

**分析方法**

実際に空き家ならびに空き家周辺の環境調査(フィールドワーク)を2,3人の各チームで行い、世田谷区9物件、大田区7物件の活用事例を参考にし、世田谷区における空き家活用案を提案する。

**図表1 東京都エリア地図**

※空き家は個人情報を守るため情報開示に制約があります。今回はその点に十分に留意してすすめました。  
※今回の研究では空き家とは正確には空き家・空き室・空き部屋を含んでいます。

出典：「東京都23区を城南・城北・城南・城西の5つのエリアに分けて紹介」『東京暮らし』より(最新情報2017年8月)

図表3-3 空き家活用による地域共生3

### 3. 世田谷区/大田区の空き家活用概要・制度

#### 3-4 旅館業法、民泊新法、条例の特徴

- ・旅館業法は、住居専用地域では営業できないほか、消防設置などの面が厳しい。
- ・民泊新法(家主居住型)は、行政の届出で民泊事業が可能
- ・民泊新法(家主不在型)は、相続した空き家を活用したい人が利用しやすい。
- ・条例は、旅館業法を住宅でも可能にしたもの。

ビジネスとしてなりやすい。	初期費用が高い。
比較的簡単に民泊が可能。	条例による住宅事業実施の制限が導入されているため、ビジネスとしては活用しにくい。
業務は管理者委託のためトラブルに巻き込まれにくい。	管理者への委託費用がかかるため、収益を上げにくい。
民泊可能な範囲が広がる。	居住区内に民泊をするため、高値を招きやすい。

図表3-4 空き家活用による地域共生4

4. 世田谷区/大田区の空き家の活用事例

4-4 フィールドワークの調査対象一覧 -施設の周辺環境分析-

図表7 世田谷区・地域貢献型9物件 / 大田区・民泊型7物件

地域	施設名	住所	施設名	施設の所在地
玉川	シェア農沢	農沢2丁目	羽田民蔵ホテル	羽田三丁目1番13号
	いいおかさんちであ・そ・ぼ	玉川2丁目	***	矢口フラワーマンション
北沢	サボコハウス	太子堂5丁目	レグラス大船橋エアポートウエスト	旗中三丁目2番14号
	上北沢 commons	上北沢3丁目	シティプラザ蒲田	蒲田四丁目31番12号
砧	タガヤセ大蔵	大蔵5丁目	SJヴィラ蒲田	中央八丁目45番13号
	きぬたまの家	鶴田1丁目	UME5235	大蔵西五丁目23番5号
烏山	凸凹キッズすべいす	鶴田2丁目	SJアパートメント蒲田	西蒲田八丁目4番2号
	にじのこ	船橋2丁目		
世田谷	譜林館	船橋3丁目		

(注) 世田谷区、大田区では物件情報をホームページで公開している。  
世田谷区の地域貢献型では12物件、大田区の特区民泊型では42物件となっており、上記もそれに含まれる。

図表3-5 空き家活用による地域共生5

4. 世田谷区/大田区の空き家の活用事例

4-5 世田谷区フィールドワークの結果①

図表8 地域貢献型9物件の周辺環境 調査結果

物件名	飲食	娯楽	観光	自然	福祉・支援	学校・教育	交通
シェア農沢	3	1	2	1	2	2	3
いいおかさんちであ・そ・ぼ	2	2	2	3	1	3	3
サボコハウス	3	2	1	2	1	3	3
上北沢 commons	1	1	2	2	2	2	2
タガヤセ大蔵	2	2	2	2	2	3	2
きぬたまの家	2	2	1	3	3	3	2
凸凹キッズすべいす	2	1	1	3	2	3	2
にじのこ	2	1	1	3	2	3	2
譜林館	2	1	2	3	2	3	2
平均	2.1	1.4	1.6	2.4	1.9	2.8	2.3

● 1→少ない ● 2→普通 ● 3→多い

図表3-6 空き家活用による地域共生6

4. 世田谷区/大田区の空き家の活用事例

4-5 世田谷区フィールドワークの結果②

活用目的

<玉川地域>  
・シェア農沢…『共通のテーマで集まる人たちのコミュニティベース』  
・いいおかさんちであ・そ・ぼ…『地域の子どもの子育て拠点』

<北沢地域>  
・サボコハウス…『誰でも利用できるグリーンケアの拠点』  
・上北沢 commons…『居間を地域交流スペースとして提供するタウンコレクティブ』

<砧地域>  
・タガヤセ大蔵…『高齢者サービスと多世代交流拠点』  
・きぬたまの家…『地域の子どもの子育て拠点』

<烏山地域>  
・凸凹キッズすべいす…『発達障がい、知的障がいの子どもたちの放課後の場所』  
・にじのこ…『心身の発達に遅れのある幼児へのサービスと相談』

<世田谷地域>  
・譜林館…『本のある交流の場』

図表3-7 空き家活用による地域共生7

4. 世田谷区/大田区の空き家の活用事例

4-5 世田谷区フィールドワークの結果③

総括

- ・ 空き家の物件ごとにテーマが定められて、高齢者や発達障がいの子どもの成長の手助けになることを行っている活動が多い。
- ・ 立地は住宅地のため、駅近ではないが利便性は高く、周辺に緑がおおく住みやすい環境である。
- ・ 地元の人が交流するための場所として用いられている。

図3-8 空き家活用による地域共生8

4. 世田谷区/大田区の空き家の活用事例  
4-6 大田区 フィールドワークの結果①

図表9 民泊型7物件の周辺環境 調査結果

カテゴリー 物件名	飲食	娯楽	観光	自然	福祉・支援	学校・教育	交通
羽田民芸ホテル	2	2	3	1	2	2	3
矢口フラワーマンション	3	2	2	2	2	2	2
レグラス大田駅前エアポートウエスト	2	3	3	3	1	1	1
シティプラザ蒲田	3	3	1	2	2	2	3
SJフィラ蒲田	2	1	1	1	3	3	2
UMES235	2	1	1	1	3	3	2
SJAアパートメント蒲田	3	3	1	1	2	2	3
平均	2.4	2.1	1.7	1.6	2.1	2.1	2.3

● 1→少ない ● 2→普通 ● 3→多い

図表3-9 空き家活用による地域共生9

4. 世田谷区/大田区の空き家の活用事例  
4-6 大田区 フィールドワークの結果②

**活用目的**

- ・民泊利用。

**総括**

- ・過半数の物件が駅から徒歩10分以内であり、大通りに面しているため、アクセスがよい。
- ・宿泊者が満足出来るような、施設が周辺に多い。
- ・徒歩圏内に飲食店が多く、観光客が利用しやすい。

図表3-10 空き家活用による地域共生10

5. 空き家の活用提案  
5-2 地域貢献型モデルとしての提案「せたが家」

- ・図書室を併設した子供用の多機能空間
  - 子供の放課後学習
  - 社会的相続が可能
- ・孤食防止のための協働食事・食堂スペース
  - 多世代交流
  - 誰でも訪れるような施設
- ・戸外には、地域特産品である「せたがやそだち」のマルシェの開設
  - 地域ブランドの向上
  - 地産地消による利益の最大化

図表11 (注)アーバンイラスト制作室様にご協力いただきました。

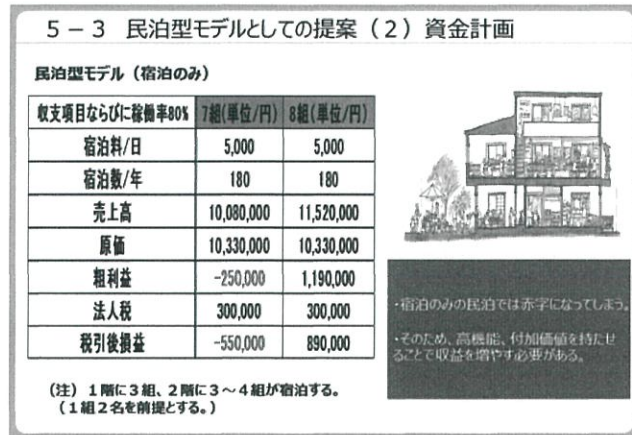
図表3-11 空き家活用による地域共生11

5. 空き家の活用提案  
5-3 民泊型モデルとしての提案(1)概要

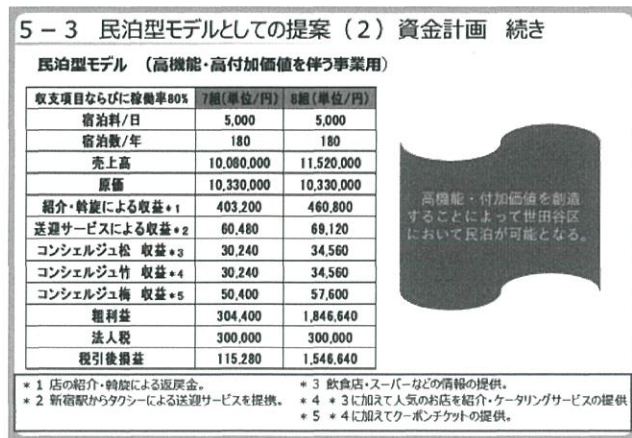
- ・住宅地系の世田谷区では、通常の民泊は事業継続が難しい。
  - コンシェルジュ機能を付けた民泊
  - 付加価値を持った高品質な民泊
- ・宿泊室は小部屋でもドミトリー(相部屋)でも運営する。
  - 多文化交流が可能
  - 利益の最大化
- ・世田谷の地域資源、特色を最大限に活かす。
  - 世田谷みやげ・せたがやそだちの物販
  - 地域ブランド向上に寄与
- ・オープンスペースの運営、近隣の民泊事業を誘致する。
  - まち全体の活性化

※参考：HAGISO(世田谷区) SAKURA HOTEL(世田谷区、渋谷区ほか)

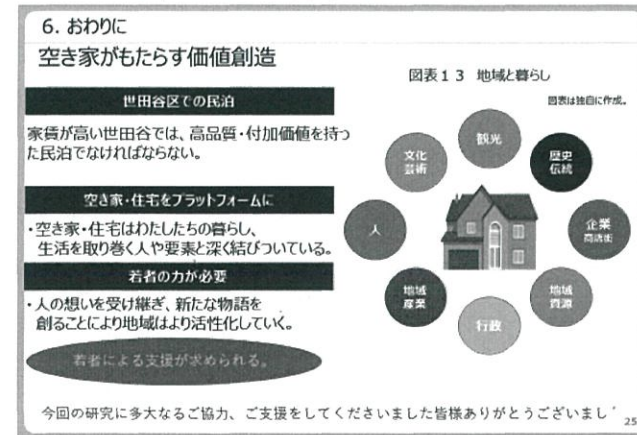
図表3-12 空き家活用による地域共生12



図表3-13 空き家活用による地域共生13



図表3-14 空き家活用による地域共生14



#### 4 田舎体験型民泊 農家民泊・農泊

##### 4-1 農家民泊・農泊の実態

都会の観光客向けである都市型民泊に対して、田舎での体験型民泊がある。体験型民泊(民宿)はグリーン・ツーリズムともよばれる。

##### (1) グリーン・ツーリズム

グリーン・ツーリズムとは、「農山漁村などに長く滞在し、農林漁業体験やその地域の自然や文化に触れ、地元の人々との交流を楽しむ旅」と定義されている。グリーン・ツーリズムの醍醐味は「体験」にある。都会や海外から来た人が日本の田舎に滞在して、地元の人と触れ、田舎体験プログラムの例としては、体験プログラムには作ったものを食べたり、自然の中で遊んだり、農林漁業などの仕事を体験したりと、様々なプログラムがある。農泊は都市と農山漁村を往来する新しいライフスタイルを広め、都市と農山漁村それぞれに住む人々がお互いの地域の魅力を共有し、経営資

源(人,もの,かね,情報など)の流れを活性化させる取組であり,都市と農山漁村の共生・対流ともよばれる。体験プログラムとしては,以下があげられる<sup>17)</sup>。

(a) 食体験

山菜採り,お茶摘み,こんにゃく作り,梅ジュース・梅干し作り,栗拾い,焼き芋,干し柿作り,餅つき,味噌作り

(b) 自然体験

里山散策,川遊び,星空観察,クワガタ採り,紅葉狩り,キノコ狩り,雪遊び

(c) 農林漁業体験

田植え,野菜・果物の収穫,魚釣り,稲刈り,芋掘り,林の間伐,炭焼き

(2) 「農家民宿」と「農家民泊」の違い

農家民宿と農家民泊は同じ印象を受けるが,大きな相違点がある。それは次の通りである<sup>18)</sup>。

(a) 農家民宿

「民宿」とは,反復継続して有償で宿泊施設を提供する(営業行為)もので,旅館業法に基づく「簡易宿所営業」の許可が必要となる。つまり営利目的で繰り返し宿泊施設を提供する場合は旅館業の許可が必要になる。「農家民宿」は,「民宿」の形態の一つで「農林漁業体験民宿」として3つに区分されている。

・農家民宿(大規模)

大規模農家民宿経営者が農林漁業者で,農林漁業体験を提供する,客室

延床面積33㎡以上の民宿を指す。

・農家民宿(小規模)

小規模農家民宿経営者が農林漁業者で,農林漁業体験を提供する,客室延床面積33㎡未満の民宿を指す。簡易宿所の営業をするには客室延床面積33㎡が必要だが,小規模農家民宿の場合,旅館業法の広さ条件が緩和されるため,一般的な民宿に比べて開業しやすいという特徴がある。

・体験民宿

体験民宿とは農林漁業者ではない経営者が農林漁業を提供する,客室延床面積33㎡以上の民宿を指す。

(b) 農家民泊

一般的に言う「農家民泊」は,農家の人だけではなく農林漁家の人たちも含んだ者が運営する民泊のことであり,正式には「農家等民泊」と言う。「民宿」が反復継続して有償で宿泊施設を提供する(営業行為)のに対して,民泊は基本的には「宿泊料に当たる代金は徴収しない」ものである。ただし,食事代や体験指導の対価は受け取れる。つまり,農家等民泊は,田舎暮らし体験したい人のために,非営利で自らの生活の場を提供するものといえる。

4-2 「農泊」の商標化

2018年6月,農林水産省が「農泊」の商標専用使用権の設定と商標出願を行なった。今後は商標の保護とともに,適正な商標の使用を管理することとなる<sup>19)</sup>。「農泊」(登録番号第4721507号 第43類 農家による宿泊施設の提供)は,NPO法人安心院町グリーン・ツーリズム研究会・会長の宮田静一氏の登録商標である。農林水産省は,上記商標について,宮田氏から専用使用権の設定を受けている。この度,農林水産省はこの商標の専用使用権の設定を受け,それ以外の全分野において「農泊」の商標出願を行なっ

た。今後は「農泊」という文字を使用するには農林水産省の使用許諾が必要になる。ただし、商標の使用料は無料であり、関係省庁や地方自治体が農泊推進に使用する場合や報道機関が報道を行なう場合、また研究機関が学術目的で使用する場合には許諾申請は不要となっている。

農泊とは、農山漁村滞在型旅行の略であり、旅行者に日本の伝統的な農村や漁村の雰囲気を感じて体験してもらえ、旅行の企画となっている。農家民宿や古民家などへの宿泊に呼び込むことで農山漁村の所得向上を目指す。

大半の商標登録は、会社や営業を行う個人によって行われるため、国の機関である農林水産省が商標登録を行うことは異例である。今回、農林水産省が「農泊」の商標登録を行った目的は、「農泊」というブランドの適正な管理を行い、国益を守ることにある。

農泊に取り組む目的としては、農山漁村の所得向上を実現する上での重要な柱として農泊を位置づけ、インバウンドを含む観光客を農山漁村にも呼び込み、活性化を図ることが重要である。このため、地域一丸となって、農山漁村滞在型旅行をビジネスとして実施できる体制を整備することが急務である。

「農泊」は商標であるため、「農泊」を使用する場合は、「農泊商標使用規約」にしたがって、農泊商標使用許諾申請書を農林水産省まで申請する。なお、農山漁村滞在型旅行をビジネスとして実施できる体制を有する地域に向けて、参考となる全国の優良事例は公開されている。

#### 4-3 海外向けPR情報・インバウンド情報

海外から来訪する外国人観光客向けの農泊PRサイト「Authentic Visit Japan」がある。訪日外国人旅行者に対し、日本の農山漁村における自然・文化・伝統・食の魅力を紹介し、その地域固有のアクティビティや文

化を体験していただく、新たな旅のスタイルを提案するサイトである<sup>20)</sup>。

また、シンボルマーク「Japan. Farm Stay」は、外国人旅行者の農山漁村への訪問・滞在を促進し、農山漁村地域の活性化を図ることを目的としている。外国人旅行者の日本の農山漁村における滞在が有意義なものとなるよう、体験民泊・民宿の提供を行っている。

#### 4-4 農山漁村余暇法の制定

グリーン・ツーリズムを推進し、ゆとりある国民生活の実現を図るとともに、農山漁村地域の活性化を図るためには、農山漁村地域において都市住民を受け入れるための条件整備が重要になる<sup>21)</sup>。

このため、1994(平成6)年に「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」(略称「農山漁村余暇法」)が制定された。その後、農林漁業体験民宿業者の登録制度の一層の活用を図ることなどを目的として、2005(平成17)年6月に法律が改正され、同年12月から施行されている。登録実施機関は、一般財団法人都市農山漁村交流活性化機構ならびに株式会社百戦錬磨である。

グリーン・ツーリズムの推進にとって重要な役割を担っている農林漁業体験民宿については、その経営を安定的なものにし、開業しやすい環境を整備するため、特区制度の活用をはじめ様々な規制緩和が図られてきた。農山漁村地域には、ホテル、旅館、ペンション、民宿、キャンプ場など、宿泊のできる場所が多数ある。特に、農林漁業体験活動を通じて農山漁村の人・もの・情報と深く触れ合うことができる農林漁業体験民宿は、都市と農山漁村の人々を結ぶ架け橋として、重要な役割が期待されている。

#### 4-5 全国における農泊プロセスの事例

農泊とは、農山漁村において、日本ならではの伝統的な生活体験と農村地域の人々との交流を楽しみ、農家民宿、古民家を活用した宿泊施設など、

多様な宿泊手段により、旅行者にその土地の魅力を味わってもらい、農山漁村滞在型旅行を指す。明日の日本を支える観光ビジョン(2016(平成28)年3月策定)に、農泊推進が位置付けられ、今後2020年までに農泊500地域創出を目標として事業を推進する。そのため、農泊事業を地域に定着させるためには、地域の主体的な取組へのバックアップが必要と考えられる。この事例集は、農泊実施に際し、関係者が具体的なイメージを共有しながら、スピード感をもって取り組むことが出来るように、先進的地域の「プロセス事例」を、ポイント毎に分析した簡略図を使用し、独自性や持続性を持った農泊取組につながる手がかりを提示している<sup>22)</sup>。

事例集は、これから農泊をはじめの人や、更なる躍進を担う人に、「やりたいことが似ている」、「地域がどう活性化し、所得が向上するのだろうか」などについて、さまざまな地域からの優良事例を紹介することにより、現在在住の地域との類似点や特性、課題を発見し、さらなる農泊事業の躍進をはかるものである。ここでは、12地域の事例を簡単に紹介する<sup>23)</sup>。

(1) 遠野・住田ふるさと体験協議会(岩手県遠野市)

「インバウンド受入が拡大」

2014(平成26)年、遠野市と首都圏の大企業が協力し、閉校を企業人の研修所として活用するために、「遠野みらい創りカレッジ」を開設した。同年、体験協議会が、事業継続のために、国内観光客からインバウンド受入を重視し、協議会員向けの英語教室開催、外国人視点による市内サインの見直し、多国籍マップの刷新を実施した。また、海外旅行会社の大型国際商談会に参加し、農家宿泊をPRした。

(2) 仙北市農山村体験推進協議会(秋田県仙北市)

「富裕層旅行へと収益向上を図る」

2014年、タイ・台湾旅行会社が、儲かるビジネスとして、仙北市での

農家宿泊、観光、農林体験のセット旅行商品を、製作し販売した。また2015年には、農山村体験デザイン室が、リピーター確保のため、旅行者のワンストップサービスの強化を図り、グリーン・ツーリズム、教育旅行、国際観光、の窓口営業力を強化する。

(3) (一社)みなかみ町体験旅行(群馬県みなかみ町)

「儲かる農家民宿から協議会を法人化へ」

2012年、協議会は、収益向上のために、従来の教育旅行から幅広い客層をターゲットにした個人旅行に変化させ、「一般社団法人みなかみ町体験旅行」を法人化し、旅行業資格を取得した(専任職員5名)。周辺市町村が連携して、Wi-Fi環境や多言語表示整備、現地プロモーション等を実施し、農家宿泊受入れを開始した。

(4) (一社)信州いいやま観光局(長野県飯山市)

「新幹線開業に伴う取組強化」

2014年、新たな旅行者増加へ向けて、「信越自然郷エリアのアクティビティプログラム」の情報提供や、「アウトドアギアのレンタル」などのチケット販売を強化するため、観光案内所やアクティビティセンターの整備を行った。事業収益力向上のために、パノラマテラスを設置し、軽食やスイーツを提供する、軽飲食販売を行う。

(5) (株)大田原ツーリズム(栃木県大田原市)

「団体旅行から富裕層顧客へと展開」

2015年、従来の教育旅行を継続しつつ、収益率の高い企業・個人富裕層向けのプログラムを、将来の事業経営のために開発し実施した。高まるインバウンド需要誘客のために、海外への営業活動、商談会への参加強化を促した。また、販売力推進のために、那珂川町と地域連携し、広域サー

ビス連携の提供を検討し実施する。

(6) 春蘭の里実行委員会(石川県能登町)

「更なるビジネス化」

2011年、実行委員会は、更なる魅力アップを目指し、里やまエリアから、里うみエリアへとブルーツーリズムを拡大し、多種多様なモデルコースを作成した。また、農林漁家の所得向上に向けて、地元加工品の開発、消費者ニーズ分析による販売方法の検討、ファムトリップ実施による海外エージェントへのPRを行い、経営基盤を強化する。また、地域おこし協力隊を、事務局に配置し、組織づくりを強化する。春蘭の里青年部を設立し、後継者の育成を推進する。

(7) 馬瀬地方自然公園づくり委員会(岐阜県下呂市)

「着地型観光推進による飛躍」

2016年、委員会が、観光地域づくり事業体(DMC)「馬瀬さとやま株式会社」を設立し、本格的なビジネス化を開始した。同年、委員会が、「馬瀬地方自然公園づくり第2次5ヶ年計画」で「味の景勝地づくり」(美味しい村、美しい村づくり)を掲げ、美しい農村景観と、特色ある食を柱として、農観連携を推進した。

(8) NPO法人集落丸山(兵庫県篠山市)

「インバウンド集落の形成」

2017年、LLPが、今後収益が見込めるインバウンド観光客獲得に向けて、多言語コールセンターの設置し、文化体験プログラムの造成、海外エージェントとの提携などの体制づくりを展開し、さらにIターン向けに古民家2軒を改修し、更なる事業の発展を望む。

(9) (株)秋津野(和歌山県田辺市)

「インバウンド観光戦略」

2016年、(株)秋津野は、更なる発展のために、「地域限定型旅行業務」の新規登録、世界文化遺産と世界農業遺産をつなぐ遊歩道(熊野早駟道)の整備、多言語案内標示版の設置、多言語PRパンフレットの主要観光地への配布など、インバウンド需要取組を進める。

(10) にし阿波～剣山・吉野川観光圏協議会(徳島県美馬市、三好市、つるぎ町及び東みよし町)

「広域的なインバウンド活動」

2016年、協議会は「感動の共感」をテーマにした事業範囲拡大のため、農泊関連会社をサテライトオフィスに広域的に誘致。また、インバウンド需要の高まりから、京阪神エリアへの取組を中心とした、インバウンド旅行商品の開発に注力する。

(11) NPO法人おぢかアイランドツーリズム協会(長崎県小値賀町)

「教育旅行から島旅企画へ」

2010(平成22)年、NPO法人は、効率的な収益改善を目指し、子ども教育旅行中心の取扱から、コンシェルジュ機能の確立された、高価格商品「大人島旅」などの企画へ転換した。

(12) (一社)南島原ひまわり観光協会(長崎県南島原市)

「広がる農家宿泊の“輪”南島原ひまわり村の誕生」

2013(平成25)年、農林漁家が、持続性の高いビジネスを目指し、地域資源の見直し(女性を中心とした料理教室における新レシピの考案、情報共有、新メニュー創出)を行った結果、地域の一体化が進み、2015年には受入農林漁家が164軒に拡大した。



#### 4-6 長野県小布施町ならびに芋井地区、飯綱町、信濃町の事例研究

芋井地区、飯綱町、信濃町は長野県の北信とよばれる北部の隣接する地域にある(図表4-1)。当該地域の農泊と農業ビジネスの展開について検証する。

##### 4-6-1 長野県上水内郡小布施町

小布施町は、長野県北部に位置する面積19.12km<sup>2</sup>の長野県内で最も小さな町である。約1万年前の旧石器時代にはじまり、縄文・弥生時代には既に稲作が行われ、集落も形成されていた。小布施という名前は、鎌倉・室町時代の史料に登場する。周囲を松川、千曲川、篠井川という三方を囲まれているが、特に千曲川、篠井川の舟運が発達した江戸時代には定期的な六斎市がたち、北信濃の経済・文化の中心として栄えた。そして幕末には葛飾北斎や小林一茶などの多くの文人墨客が訪れ、地域文化を開花させた。

明治期は県下でも有数の養蚕地帯として栄え、1889(明治22)年に町村制の施行により、小布施村、福原村、大島村、飯田村、山王島村、北岡村、押羽村が合併し「小布施村」に、都住村、中松村、雁田村が合併し「都住村」となった。その後、1954(昭和29)年に現在の小布施町が誕生した<sup>24)</sup>。

果樹の栽培が盛んな農村として、第一基幹産業の農業で農業立町をかかげ、交流とおもてなしをテーマに年間120万人が訪れる歴史と文化の香る町として発展している。

筆者は、小布施町に2012年から数回訪れ、最近では2018年10月に小布施町役場、6次産業センターなどを訪れている。小布施町長・市村良三氏との2012年から継続的に行ったインタビューの要点は以下の通りである。

小布施町は盆地であるため、非常に寒暖の差が激しく、夏は暑く冬は寒

い。「千曲川」の支流「松川」が作った扇状地が小布施町である。この川には大きな特徴がある。「死の川」とよばれ、強酸性の川である。農業が盛んだが、米ができない。そこで、付加価値をつける農業あるいは生産物を高く買ってくれる所へ行って売る交易型農業、商人農業を行ってきた。小布施は田舎町だが閉鎖的でなく、外に開かれたまちといえる。外は皆が客であり、これがまちの人のDNAになっている。

幕末を経て明治時代になって、農村の産業は変化していった。製糸への産業構造の転換に失敗する。隣の須坂市に経済の中心が移った。また江戸時代末期、高井鴻山が、サロンに葛飾北斎を招いて肉筆画を多数書かせたことを契機となり、農業立町と文化立町の両方を目指す小布施のまちづくりが始まった<sup>25)</sup>。

小布施の過去40年間にわたる変遷は、大きく5つの要因に整理される。第1に、人口が減少したことである。これは高度経済成長により、若人たちを中心に都会に出ていく人が増大したことが原因である。そのため、まちは人口政策を行い、新しい人を迎える用意をした。その結果、人口が9,500人から12,000人に増加した。小布施のまちの住民はオープンなマインドを持っており、新たに入った住民と古くからの住民が融合している。コミュニティは緊密である。

第2に、地元の地場産業である栗菓子屋が開発の受け皿になったことである。地元の栗菓子屋は活躍をした。小布施の栗は、酸性土壌にも合うことから室町時代から600年の歴史がある。東京のスーパーマーケット「成城石井」でも多数扱われている。小布施では、日常的に高価な菓子を食べる茶の湯の文化が育たなかった。

第3に、自動車社会、車での移動社会になった。北斎館の開館を利用して、小売業を展開した。和菓子屋の老舗は、工場まで含む敷地空間をどのように構成したらよいか、ストーリーでメニューと味が繋がっているか、生産と流通をつなげることが重要である。

第4に、まち並み修景事業である。従来、まち並みの開発には2つの方法が存在した。それは「まち並み保存運動」と「再開発」の手法である。小布施は、そのいずれでもない、「まち並み修景事業」を行った(図表4-2)<sup>26)</sup>。町民は景観が、まちの生き残りのために重要という認識を町民が持っている。それに合わせて行政も、マニュアルや景観条例(平成2年)を定めた。また、花のまちづくり運動が、昭和50年代の終わりから始まって、今まで続いている。様々な花・花壇・お家の庭・ガーデニングなどであり、結果的に、花によってさらに美しくなっていた。

第5に、オープンガーデン(開放された庭)である。まち並み修景事業の1つの特徴として、本来、正規の道ではなく、人家の庭や道なき道を通る。看板が立っている民家(今、130軒)に入ることができ、回遊できる空間になっている。

以上の5つの点が情報発信をできたことから、まちに客が増え知名度が上がっていった。現在、「協働と交流のまちづくり」をビジョンとして、戦略を立てている(図表4-3)。

小布施町の強みはどこにあるか。第1に、町民力が高いことである。協働する力、交流する力ともいえ、これが最大の強みである。第2に、明治以来、合併は3回あった。このうち明治22年の合併時、16の村は歴史と文化がそれぞれ違い、まちの人は誇りを持っていた。今は町内会、自治会という名前で28になっている。第3に、都市計画である。1968(昭和43)年に都市計画法が出来たが、まちの真中以外は、農業立町ゆえ勝手に開発できないようにしている。果樹農業は、施設園芸(ビニールハウスやガラス温室)が殆どない。これは日本の農村の中でも強みである。生産者の顔写真と一緒に農産物が置いている現在、美しい農地も強い。最後に、六次産業化のモデル、地場産業、地産地消のモデルがある。

まちの中の強い部分を磨いていくことが、最短の道であり、それを向上のスパイラルに持っていくことが重要である<sup>27)</sup>。

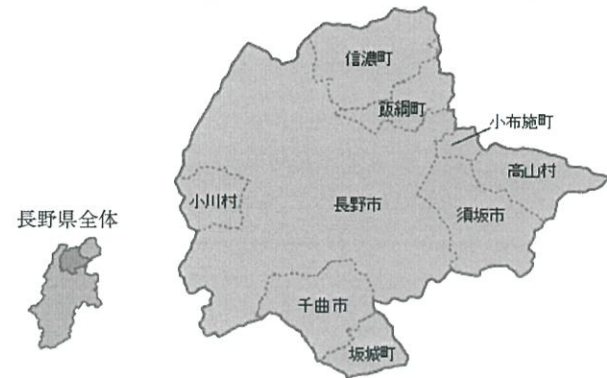
また、協働には4つある。まず第1に、町民との協働である。例えば医者もまちづくりに協働している。小さなまちに、1つの病院と6つの診療所があり、医者が多い。まちの皆の健康、医療、介護福祉を考えていく上で、この協働は重要である。

第2に、専門家、大学、研究所との協働である。先を見通せる目をもつ若者、有識者との協働は重要である<sup>28)</sup>。大学の研究所がある。東京理科大学、法政大学、信州大学、慶應義塾大学藤沢キャンパス、そして東京大学先端科学技術センターである。

第3に、地場企業とどのように協働し、商いをするか、真剣な思いがある。農業立町として、栗だけでなく、林檎、葡萄、桃、梨について、知名度をあげ、ブランド化を図らなければならない。

第4に、優良で志の高い企業を誘致して、一緒にまちづくりをしてもらうことである。例えば新宿高野、「かんでんぱぱ」という名前でも有名な伊那食品(長野県)、地元の長野県全体を網羅するスーパーツルヤ、JR九州とコラボレーションをしている。本当の観光の真髄は、訪問者と住民に気持ちの交流が出来て、生活文化の交換ができなければならない。

図表4-1 長野県小布施町ならびに芋井地区、飯綱町、信濃町 略地図



図表4-2 小布施町の町並修景事業

### 町並修景事業



小布施町並修景計画

- ・景観に対する町民意識の向上
- ・S61 環境デザイン協力基準を制定
- ・H元 住まいづくり相談所を開設
- ・H2 うるおいのある美しいまちづくり条例を制定
- ・H4 住まいづくりマニュアル、広告物設置マニュアルの発行
- ・同 景観賞の制定

(注) 境「東日本大震災後のコミュニティとその変革」(2016)より掲載。

図表4-3 小布施町 交流ステージ

### 第2のステージへ 交流によるまちづくり

- (1) 広がる交流～地域間交流
- 来町者によるにぎわいの創出と産業振興
  - 友好市町村との多彩な交流
    - 墨田区、戸田市、山江村、宇多津町、由布、米川町、鳥取市、大船渡市、南相馬市、美球町等
  - インターンシップ～学術研修
  - 「国際北斎会議」、「花仲間コンベンション」、「日米学生会議」などのコンベンション誘致、視察の受入～最近は議会も
  - 都市農村交流
  - 小布施発のコンベンション

- (2) 交流を産業に
- 日本の観光政策
  - 交流とは何か
  - 親しみと信頼
  - 農家が直接の販路
  - 質の高い加工品……お客のニーズ
  - 本物の地産消
  - 本当の「観光」

(注) 境、前掲。

写真4-1 長野電鉄・長野駅改札前と小布施町役場



(注) 地元野菜売場(左)、市村良三町長と筆者(右) いずれも筆者撮影、2018年10月

写真4-2 小布施町 6次産業センターと売場



(注) 筆者撮影、2018年10月

### 4-6-2 長野市芋井地区、長野県上水内郡飯綱町、信濃町

#### (1) 芋井地区

芋井地区は、長野市西北部に位置し、霊山・飯綱山と清流・裾花川に抱かれたひなびた山村地帯である。江戸時代の入山村、上ヶ屋村、桜村、たたら村、泉平村、新安村、荒安村8村が1889(明治22)年に合併し芋井村になり、1954(昭和29)年長野市へ合併された。東西7.5km、南北8.3km、面積32km<sup>2</sup>。約850世帯、人口2500人余で山襲に囲まれた箱庭のような地域に36余りの集落が点在している。

石器時代や縄文時代から人びとの暮らしの跡が残る市内有数の山郷であり、棚田など田舎の風情と農山村文化が色濃く残る日本と信州のふるさとである。長野駅や県庁から20分～30分の地にあり、市街地に隣接する兼業地帯で、りんご、米、野菜の産地である。飯綱高原は定住別荘地帯とし

て発展した。今、善光寺はかつて芋井の郷に建立されたものである。

平安時代に廣瀬荘園の領域は戸隠から善光寺平まで広がっていた。芋井の郷には悠久の歴史と文化、自然がたたずむ<sup>29)</sup>。

## (2) 飯綱町

2005(平成17)年10月、牟礼村と三水村の2村の合併により町制を施行した。町内から発掘されている遺跡から推測して、遅くとも縄文時代草創期から先祖が住んでいたことが推測される。江戸時代には武州(江戸)と加州(金沢)とを結ぶ街道の中間点にあたり、宿場町として栄えた。

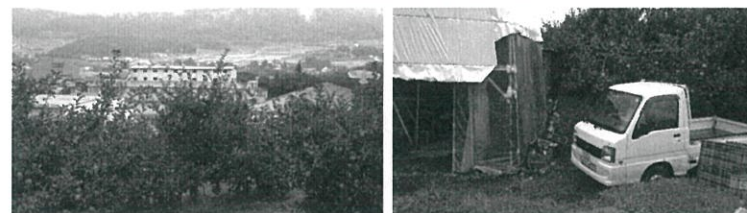
長野県の北部に位置し、東西に13.9km、南北に15.6km、面積は75.00km<sup>2</sup>となる。西・南は長野市、北は信濃町、東は中野市に隣接する。飯綱山から斑尾山までの穏やかな丘陵地である。町の地形はすり鉢状をなし、底辺部となる町の中心には鳥居川が流れている。豊かな自然と清らかな水を活かし、りんご・水稻をはじめとする農業が基幹産業である。また、飯綱東高原の日帰り温泉を中心に、スキー場、ゴルフ場など年間を通じて多くの観光客が訪れる。日本海の影響を受ける積雪寒冷地で、内陸性気候のため寒暖の差が激しく、夏期は最高気温が約35度、冬季は最低気温がマイナス10度程度まで下がる。

飯綱町は、町内の産業は、農業が中心である。主な農産物は、米のほか、果物としてリンゴが有名で、全国のリンゴ出荷量のおよそ1.28%を出荷している(写真4-3)。2009(平成21)年度より、りんごオーナー制度を開始し、りんごの木から都市と地方の新たな交流を展開している(写真4-4)。田舎に親戚をもつようなあたたかい農家のおもてなしが自慢である。りんごの種類は、その他、ブドウ、モモ、ナシなどが生産されている。野菜は町の西部標高900mぐらいのところではレタスやキャベツなどの高原野菜が生産されている。1990年代に観光農園企業を誘致し、農産物やワインやジャムなどの農産加工品の生産を行っており、その製品は町内だけで

はなく長野県下のみやげ物品店や日本全国の百貨店などに卸されている。商業は、国道18号線沿いの深沢地籍、北国街道沿いの牟礼宿を基にした本町地籍、しなの鉄道北しなの線牟礼駅を中心にした栄町地籍で一定規模の商店街を形成しているほか、町内に商店が点在している工業はいくつかの工場がある。観光は、町の西部にあるいいづなりリゾートを中心に、観光農園、ゴルフ場、(株)サンクゼールのワイナリーなどがある(写真4-5)。

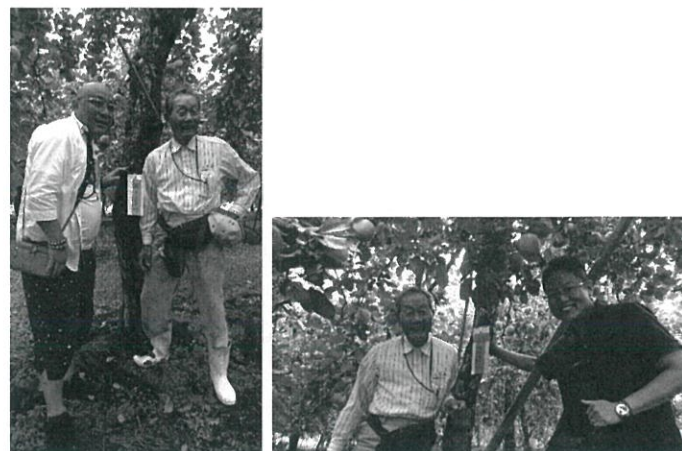
日本はふるさと創生事業を拡大し、生産者の意欲を向上させ、産地振興

写真4-3 飯綱町のりんご農園1



(注) 農園主・神谷 昇氏。筆者撮影、2018年9月

写真4-4 飯綱町のりんご農園2



(注) 農園主・神谷 昇氏とりんごオーナー。筆者撮影、2018年9月

写真4-5 飯綱町のサンクゼール ぶどうの丘とワイナリー



(注) 筆者撮影, 2018年9月

をすすめようとしている。その上で、長野市飯綱町は優れた自然環境の中で育まれた果樹、米、野菜などの農業が基幹産業である。飯綱町が日本におけるりんご生産量の1%を占めていることは知られている。りんごを売り出し、東京で一流と評価されることが重要である。東京に近い立地条件も生かすべきである。宣伝方法としてインターネットの活用が重要であろう。一例としてふるさと納税制度がある。町外の人が飯綱町に寄付すると、寄付金額の4割をりんご、米、桃などの農産物で返す。このPRを現在インターネットで行っている。インターネットでの販売、JAと協力して東京市場での販売もすすめている<sup>30)</sup>。

### (3) 信濃町

信濃町は、長野県の北端に位置し北に妙高山を背にして、西に黒姫山、南に飯綱山・戸隠山、東に斑尾山と北信五岳に囲まれ、妙高戸隠連山国立公園の一環として風光明媚な高原盆地帯にある。隣接市町は、東に飯山市、中野市、南は飯綱町に、西は長野市に、北は新潟県の妙高市に接する。本町を南北に縦断するしなの鉄道北しなの線と国道18号線を基幹として、黒姫駅、古間駅を中心に放射線状に信濃信州新線や長野信濃線などの主要地方道ははじめ一般県道が伸び、周辺市町と結んでいる。また、上越市や長野市を経て首都圏とつながる上信越自動車道の信濃町インターチェンジが町内にあり、県庁所在地である長野市へは約25km(車で約40分)、上越市へ

約50km(約60分)、東京都心、名古屋まで約300km(約4時間)、大阪まで約480km(約6時間)の距離にある。

気候は、亜寒帯湿潤気候である。1月の平均気温はマイナス3.2度と低く、時にマイナス15度を下回る寒さとなる。降雪量も多く特別豪雪地帯に指定されている。

信濃町は、1956年(昭和31年)9月、信濃村・古間村・信濃尻村が合併して発足した。町名は旧国名(信濃国)に由来する。以下に『信濃町誌』の記述を引用する。

信濃村、古間村、信濃尻村の各村民の世論を基礎として、三ヶ村合併協議会で選定した。古来この地方は、北信濃あるいは奥信濃ともいわれており、文献古書などにもこの名称が数多く収録されており、この地方の住民にも親しまれていることから、この呼び名を簡潔に表現して信濃町とした<sup>31)</sup>。

### 4-6-3 中学生・高校生、大学生の農泊体験

芋井地区、飯綱町では、中学・高校ならびに大学の農泊体験を受け入れが今日まで継続的に行なわれている。対象学生は国内だけでなく海外(台湾など)にも拡大している。農業は今日の文明社会の原点であり、現在の生活を見直す良い機会になっている<sup>32)</sup>。

また、学生の自由な発想力に期待して、当該地域の課題をみつけてもらい、活性化のための解決策、アイデアを検討してもらうこともすすめている。以下は提案例の一部である<sup>33)</sup>。

#### (1) 農業民泊プラン

農家民泊は副収入を得られるが、町の良さを再発見する、町の知名度を上げる、年配に人の雇用の場にもなる、気に入ってもって再訪してもらうなど、利点は多い。農家の奥さんは農作業から帰ってきて、また、お客さ

人の料理を準備する手間が大変である。それを三水農産物加工所チアさみずに協力してもらおう。この施設を町が整備し、雇用を創出する。また農家民泊のPR、町からの支援補助も今後も続ける。

(2) 休耕地を利用した山菜オーナー制度

町おこしとして、休耕地の再利用、山菜オーナー制度は一考である。町は農業だけでなく里山地帯でもある。芋川地域など里山があり、農家があり水田が広がる。日本古来の立地条件である。里山の山菜の里には、荒廃地は似合わない。しかし、米の価格が低迷しているため、荒廃地に山菜を育てるとい町おこしも考える必要がある。町の特産品を奨励していくために、農業委員会も考えている。荒廃地対策という意味でも、産業観光課が中心になって考えるべきである。

(3) 未来に向けて「持続可能な町」、すべての世代が安心して生活できる町づくり

「農業で健康長寿」飯綱町とリンゴと長寿を結びつけるアイデアはよい。試食、イベントの参加、ステッカーやストラップの作成という提案も評価できる。産業観光課では、りんごの里まつりを計画しており、継続していくことが重要と考えている。飯綱町はりんごの町だということを知ってもらえるような施策を行うことが重要である。ホームページでリンゴを買えることも検討する意義がある。

飯綱町が持つ「歴史や産業」資源を活用した飯綱町そのもののブランディング戦略が必要である。

(4) 観光施設をつくる

飯綱には宿泊施設が無いため、滞在時間も短く、地域にお金が落ちない。一年を通して、お客さんに泊まっていたら、収支の合う宿泊施設の経営

は難しい。天狗の館を宿泊施設にする提案は具体的でよい。宿泊施設にするには、法的な手続きが必要にはなるものの、不可能ではない。勤務体制、24時間待機、朝食の準備も必要である。現有の施設を使って宿泊業を行う発想は可能性がある。

4-6-4 北信：小布施町ならびに芋井地区・飯綱町・信濃町を一体化したブランディング

小布施には豊かな文化、もてなしの地域性が根付いている。自らの地域をブランディングすることによって、訪れる顧客を増やし、地産来消すなわち訪問客のモノコトの消費を促進する。一方、芋井地区・飯綱町・信濃町は1年のうち8ヶ月の間、米・野菜、栗、多彩な果物が収穫できる地域であり、ブランディングされた優れた野菜・果実を地産外消、すなわち地域外へ販売促進する。この両方向を結びつけることにより、北信地域であ

図表4-6 長野県芋井地区、小布施町、飯綱町、信濃町における野菜・果実の収穫時期

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
アスパラ	アスパラ							
さくらんぼ		さくらんぼ						
ブルーベリー			ブルーベリー					
桃				白鳳 あかつき 長沢				
				川中島白桃				
どうもろこし				どうもろこし				
				つがる				
りんご					シナノルチェ			
						秋映		
						シナノスイート		
						シナノゴールド		
							ふじ	
米						コシヒカリ ミルキーQueen ゆめしなの あきたこまち		
野沢菜								野沢菜

(注) 飯綱町『飯綱町公式ガイドブック iFan』Vol.3 16頁 より掲載。

る小布施町ならびに芋井地区・飯綱町・信濃町を地域連携し、一体化したブランディングが可能になる。

## 5 おわりに 結論 課題と展望

最後に、都市型民泊、田舎体験型民泊／農泊の意義と課題ならびに展望について記したい。

### 5-1 民泊の意義と課題

民宿を営業する人は旅館業の許可が必要であるためにハードルが高い。一方、民泊という言葉が流行して認知度が高まったことと、民宿と民泊の区別が付きにくいなどの理由から、旅館業の許可をとった民宿であっても民泊と名乗っている場合がある。

旅館業の許可をとっている民宿と許可不要の民泊の境界線を曖昧にしてしまうのは危険である。都市型民泊への規制緩和を進めている中で、一層、旅館業の許可が必要な場合と不要な場合の境界線が曖昧になる可能性があるため、明確な線引きと周知徹底をすすめるべきであろう。

### 5-2 農泊の課題と展望

農泊は農業ビジネスを展開する上で、その入口に相当する。これを起点に様々なビジネスを展開することが可能である。

そのためには、農泊体験者は、様々な角度から地域の現状、課題をみつけ、それに対する解決策、提言を行うことも一考である。持続可能なまちは、まちに関わる全ての人々の協力が不可欠である。来訪者が憧れるまちは、住人にもすばらしいと思えるまちである。また、若者が安心して人生を賭けることのできる、安定した収益が確保でき、かつ、先端技術を取り入れた最新の農業を備え、将来性を担保できるものであってほしい。農業は総合産業にならねばならない。そして次世代を担う若者の後継者育成も

急務である。

(謝辞) 本調査研究において、東京都世田谷区ならびに長野県小布施町長・市村良三氏、芋井地区と飯綱町の役所・事業者の皆様にご多大なるご示唆を賜りました。ここに厚く御礼申し上げます。

#### [注]

- 1) 民泊の教科書「旅館業法、民泊新法、民泊条例の比較」  
<https://minpaku.yokozeki.net/minpaku-hourei-hikaku/> (最新参照 2018年9月)
- 2) 民泊の教科書・前掲注1)
- 3) 民泊の教科書・前掲注1)
- 4) 旅館業法・条文、民泊の教科書・前掲注1)
- 5) 民泊の教科書・前掲注1)
- 6) 大田区と大阪市の民泊条例比較  
<https://minpaku.sigma-office.jp/jourei/hikaku> (最新参照 2018年8月)  
内閣府国家戦略特区  
<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/index.html>  
民泊の教科書・前掲注1)  
大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区民泊)  
[http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkasenryakutokku/ota\\_tokkuminpaku.html](http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkasenryakutokku/ota_tokkuminpaku.html) (最新参照 2017年8月)
- 7) 「東京・大田区の特区分民泊 2泊3日から利用可能に」『日本経済新聞』2017年10月18日付  
大田区の民泊制度について  
<https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/hoken/minpaku/minpaku.html>  
(最新参照, 2018年9月)
- 8) 「民泊条例 東京23区まとめ 住宅宿泊事業法を東京で始めるなら要チェック」  
<https://airstair.jp/minpaku-consideration/> (最新参照 2018年9月)
- 9) 牧野知弘『空き家問題 —1000万戸の衝撃』祥伝社新書, 2014年
- 10) 境 新一『アート・プロデュース概論 —経営と芸術の融合—』中央経済社, 2017年
- 11) 第26回経営学合同ゼミナール研究発表大会・資料, 2017年9月, 下北沢大学調査報告・資料, 同年9月

- 12) 世田谷トラストまちづくり編「世田谷区 空き家等地域貢献活用相談窓口 これまでの実績(平成25-27年度)」世田谷トラストまちづくり, 2016年
- 13) 経営学合同ゼミナール・前掲注11)
- 14) 経営学合同ゼミナール・前掲注11)
- 15) (株)アーバンイラスト制作室 木村 圭子氏
- 16) 経営学合同ゼミナール・前掲注11)
- 17) 鍋山徹「地方創生の事例とその評価～成功事例と失敗事例を判別する4つの要件～」  
『日経研月報』2018年8月, 60頁-69頁
- 18) 農林水産省「農泊」の商標について  
<http://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/nouhaku/syouhyou.html> (最新参照, 2018年9月)
- 19) 農林水産省・前掲注18)
- 20) 「Authentic Visit Japan」<https://authentic-visit.jp/> (最新参照, 2018年9月)
- 21) 農林水産省「農山漁村余暇法」  
<http://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/yokahou.html> (最新参照 2018年9月)
- 22) 農林水産省農村振興局「農泊プロセス事例集(2017)」2017年
- 23) 農林水産省農村振興局・前掲注22)
- 24) まちなみカントリープレス『別冊 KURA 小布施』まちなみカントリープレス, 2018年
- 25) 境 新一「東日本大震災後のコミュニティとその変革—商店街, まちづくり, 芸術, 社会的企業からの検証」岩田一正・阿部勘一編『グローバル時代に見られる地域社会, 文化創造の様相』2016年, 63頁-93頁, 同「東日本大震災後のコミュニティとその変革」(グローバル研究センター・シンポジウム, 2012年11月)報告書, 2014年
- 26) 川向正人『小布施 まちづくりの奇跡』新潮新書, 2010年
- 27) 境・前掲注25)
- 28) 八十二文化財団『地域文化 特集:地域と若者』No.126, 2018年
- 29) 長野市芋井「信州のふるさと 芋井の里」
- 30) 飯綱町『飯綱町公式ガイドブック iFan』Vol.3
- 31) 信濃町「信濃町体験旅行ガイドBOOK」, 同『しなのまち どんなまち?』
- 32) 飯綱町の農家に泊まろう! アグリキャンパス in IIZUNA  
[https://www.town.iizuna.nagano.jp/fs/3/8/4/8/\\_tirashi.pdf](https://www.town.iizuna.nagano.jp/fs/3/8/4/8/_tirashi.pdf) (最新参照, 2018年9月)
- 33) 長野県飯綱町議会『飯綱町議会白書 平成28年度』2016年

◎ 参照法律

旅館業法, 住宅宿泊事業法(民泊新法), 民泊条例(大田区, 大阪市ほか), 農山漁村余暇法(グリーン・ツーリズム法)

◎ 参考資料

〈世田谷区〉

「世田谷都市計画図」(2017年)

「世田谷区の産業政策」産業政策部商業課・本田博昭氏(2017年7月17日)

「平成25年度窓口マッチングの事例」

一般社団法人 世田谷トラストまちづくり(2017年8月3日)

「世田谷区の土地利用2011」, 「世田谷区のあらまし」2017年

「地域共生のいえづくり支援事業・協力オーナー募集」

〈大田区〉

「大田区における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業について」企画課, (2017年)

「空家総合相談窓口 バンフレット」建築調整課, (2017年)

「特区民泊施設業務台帳(補助簿)」生活衛生課, (2017年8月4日)

「大田区都市計画図」(2017年)

「大田区人口推計」(2017年3月)

〈その他〉

「稼げるまちづくり取組事例集 地域のチャレンジ100」内閣府地方創生推進事務局, 平成29年3月

「ホシノタニ団地 こどもたちの駅前ひろば ～築50年 団地型社宅の再生～」小田急電鉄株/ブルースタジオ, 2017年

「プロフェッショナル仕事の流儀 ブルースタジオ・大島芳彦」NHK テレビ, 2017年1月16日放映

◎ インタビュー調査資料 行政機関(いずれも2017年7月～8月)

〈世田谷区〉

産業政策部副参事 住谷 純子 氏

産業政策部商業課係長 本田 博昭 氏

産業振興公社観光課長 杉山 安 氏



スポーツ推進部長 平澤 道男 氏

都市整備政策部住宅課 課長 岩渕 博英 氏, 係長 近藤 由布子 氏,  
丹野 亜佑美 氏

生活文化部国際課長 梅原 文 氏

保健所生活保健課長 山本 恵造 氏

〈大田区〉

まちづくり推進部建築調整課 竹田 潤 氏

健康政策部保健所生活衛生課 伊藤 弘之 氏

企画経営部企画課 寺崎 裕量 氏

◎ インタビュー調査資料 民間事業者 (2017年8月)

〈民泊事業者〉

ジェイレックス・コーポレーション(株) 取締役 不動産開発部長 鈴木 政保 氏  
(2017年8月22日)

(株)百戦錬磨 管理部広報マネージャー 伊藤 佳子 氏 (2017年8月24日)

(株)シティ・ハウジング 常務取締役 佐藤 浩平 氏 (2017年8月25日)

◎ インタビュー調査資料 長野県農業事業者 (いずれも2018年9月, 10月)

長野県飯綱町りんご農家経営 清水 満 氏 (飯綱町議会・議長 兼任)

同りんご農家経営 神谷 昇 氏

同りんご農家経営 丸山 功 氏

飯綱町観光協会 廣田 裕二 氏

長野市芋井農村民泊受け入れの会 窪田 豊機 氏 (副事務局長)

ITOトラベル 西澤 定男 氏

(注) インタビュー対象者の所属部署・職位は当時のものである。なお, インタビュー担当者は, いずれも境 新一ならびに同ゼミナール学生である。