

4章 空き家活用の滞在型観光ビジネスの課題と推進方策

空き家活用の滞在型観光ビジネスの課題と支援ニーズ

空き家活用の宿泊サービス(民家風宿泊施設)と観光支援サービス

主な事業課題

「事業立ち上げの資金確保」、「事業運営の収支見通し」
「地元との連携・協働」、「良い空き物件の確保」等

法的課題

旅館業法、消防法、食品衛生法、建築基準法など様々な法的規制がある。
かなり多岐に渡って許認可を受けなくてはならない。



主な支援ニーズ

「補助金・助成金・寄付金等」、「利用者確保の支援」
「空き家物件の仲介・情報提供」、「スタッフの能力開発・研修支援」等

主な求められる支援団体

「地縁組織(自治会等)」、「商店街・商店」、「NPO・ボランティア団体」
(「行政」、「企業・経済団体・専門家」もあり)

(資料:(特活)市民活動情報センター)

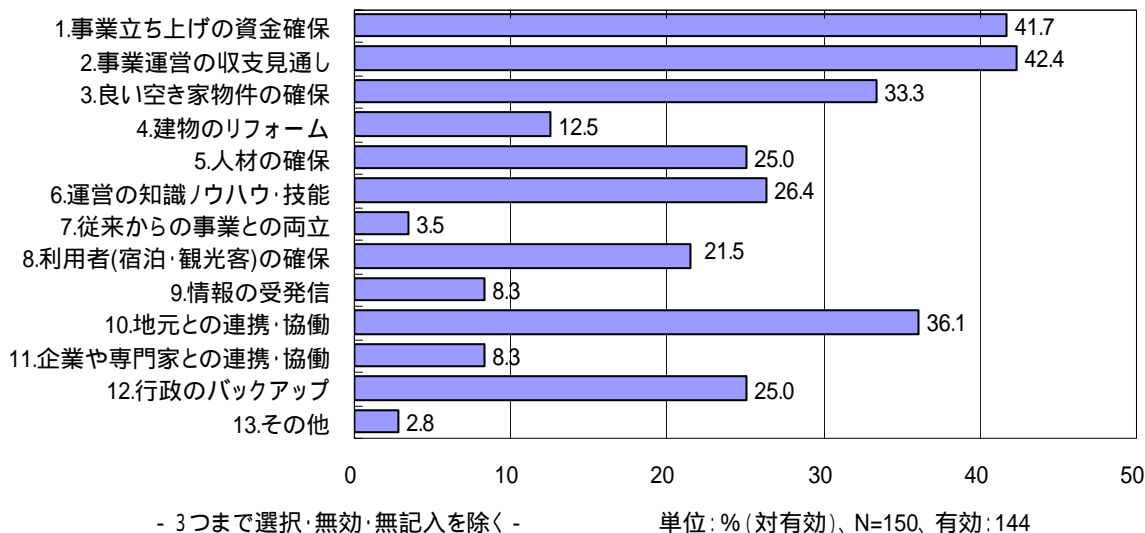
1. 空き家活用の宿泊・観光支援サービスの課題

- 民家風宿泊施設の宿泊サービスや観光支援サービスの事業で想定される課題や障壁としては、「事業立ち上げの資金確保」と「事業運営の収支見通し」が各4割強で最も多く、「地元との連携・協働」や「良い空き物件の確保」が各3~4割弱と続く。
- 「従来からの事業との両立」、「企業や専門家との連携・協働」、「情報の受発信」、「建物のリフォーム」は各数~10%程度とあまり多くない。

大阪府内のNPO・作業所等では、上記で選択した「民家風宿泊施設」の宿泊サービスや観光支援サービスの事業を行うとした場合の課題あるいは障壁について、具体的な回答として次のものが見られた。なお、以下回答には、ヒアリング調査での回答も含む。

民家風宿泊施設の宿泊サービスや観光支援サービスの事業における課題・障壁

大阪府内NPO法人・障害者作業所・福祉施設等向けアンケート調査



事業立ち上げの資金確保

- 建物の整備には、かなりまとまったお金が必要になるため、安い利子で借りられる制度があれば、事業も推進する。

事業運営の収支見通し

- 事業として成り立つのかどうか問題。
- 需要があるかどうか分からない。

良い空き物件の確保

- 良い空き物件の確保のための情報ネット化。
- いい場所にいい物件が確保できるのか分からない。
- 利用しやすい場所、ニーズにあっていない場所の空き家を探すことが課題。

建物のリフォーム

- 建物のバリアフリー化
- 宿泊施設とするには、規模の大小にかかわらず、災害時における最低限の設備・構造の問題が発生するが、どうクリアするのか。用途的に対象とならなくても、公的な色を出しながらということであれば必要となる。
- 宿泊施設的环境とサービスは、民家風とはいえ、一定のレベルが必要。
- 障害者のバリアフリー対策でリフォームにかなり費用がかかる。
- 古い長屋では完全リフォームが必要。
- 民家は基本的にバリアだらけ(古ければ古いほど)、イニシャルコストと運営が課題。
- リフォームの資金等の確保が課題。

人材の確保

- 財政基盤が安定しないといい人材を確保できない。
- 信用のある、知識のある人材の確保が大切。
- 区単位で説明できるボランティアの育成。
- 継続、充実させていくためには、熱意を持った人材が重要。
- 介助人や通訳の出来る人の確保。
- 宿泊者を管理する人材が不足して、犯罪に利用される恐れがある。
- 人材が良ければ事業は続いていく。

運営の知識ノウハウ・技能

- ユニークなサービスなどアイデアを形にすること、特に若い人の力が必要
- 事業のための物件をどのようにリフォームすればいいか、というアンケートを障害者の方を中心

に行く。設計にも障害者の方にアドバイスしてもらおう。

- 宿泊設備に力を入れるのか、観光を支援するのか、両方は難しいと思う。
- 素人運営はむずかしいのではないか。
- 地域性、継続性の確保、新しい地域づくり(例えば「地元学」)などソフトウェアの構築。
- どのような人が、どういった目的で利用したいと思うのか、利用者のマーケティングを行うことが重要。大阪への旅行目的は、食、遊、買い物を中心としたものが多いので、そこと、どう結びつけるか、というのと、若い人のアイデアと結びつけると面白い。
- 運営に関してはサービスではなく、自由に宿泊できることを重視し、人件費を押さえるシステムが必要(余計なサービスを省き、安く宿泊できることを重視する)。

利用者(宿泊・観光客)の確保

- 具体的なイベント等の開催がされないと、集客そのものが難しい。

情報の受発信

- 気ぜわしい現在、手軽に情報を得るためには広域なPR活動が必須、行政のPRに便乗する必要あり。

地元との連携・協働

- YHのように複数の箇所での宿泊サービスがあればいい。地元の人との交流を通して「今日は新世界の串かつ連れていったる」などと、安くて楽しめる工夫をする。
- ある程度の利益を望むには多くの支援してくれる人の確保が一番大切なため、いろいろな人を巻き込んで実現をめざした方がベター。
- 受け入れる団体にもよるが、重度障害の方の利用については、地域の理解が重要になる。逆に、利用者が気を使うサービスにならないように。
- 地域すべての方々々がメリットを感じるものがあればいい。
- それぞれの街の景観になじんだ建物と近隣自治会の了承が必要。
- 先ず利用者確保の目途が立たなければ、事業に参加・協力するものは無いと考えられる。次に、空き家利用で、作業所に或いは宿泊利用者に障害者がいると知れば、少なくなったとはいえ施設に関して地元と衝突することも考えられる。従って地元なり行政なりの協力・支援は欠かせない。また、地元の連携・協力が得られれば、新たなアイデアも広がりを持つ。
- 治安の確保

企業や専門家との連携・協働

- 地元の人達のやる気と専門家の知識が必要。継続できる運営を考える必要がある。

行政のバックアップ

- ボランティアや民間の力を借りるのはもちろんであるが、それだけに頼りきるのではなく、安定するまで、行政の運営に対する助成金なり、専門家の派遣など人的支援も必要。
- 行政のスリム化により予算を捻出する。
- 法的規制との関連。
- 税制

その他

- 現実的に資金、人、地元の理解・協力は大切。
- スタッフ等の経験、地元の協力、接客の知識。
- 宿泊サービスは経営する側の自立した取り組みが前提になる。

2. 空き家活用の宿泊サービスの法的課題

- まちの空き家を活用した「民家風宿泊施設」を開業する上では、旅館業法、消防法、食品衛生法、建築基準法など様々な法的規制がある。かなり多岐に渡って許認可を受けなくてはならない。地域によっては条例により各種規制条件も異なることがある。

旅館業法

- ・旅館業法では、「ホテル営業」、「旅館営業」、「簡易宿所営業」、「下宿営業」の形態に分かれる。旅館業を営営するには、都道府県知事の許可を受ける必要がある。
- ・この許可は、設備的な問題があること、公衆衛生上不適当であること、教育施設が近くにあることなどの不適合事項があれば、認可されない。
- ・許可基準を大きく分けると、建物の構造設備基準と設置場所の規定となる。
- ・4つの営業種別のどれにするかで、ひと部屋の床面積、客室数、風呂・トイレの設備などの適用基準が異なる。

(参考)旅館業の定義

- ・旅館業：ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業
- ・ホテル営業：洋式の構造及び設備を主とし、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業
- ・旅館営業：和式の構造及び設備を主とし、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業
- ・簡易宿所営業：宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とし、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業
- ・下宿営業：施設を設け、1月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて人を宿泊させる営業
- ・宿泊：寝具を使用して施設を利用すること。

簡易宿所としての適否課題

- ・民家(まちの空き家)が簡易宿所として認められるかどうか。
- ・これまで農林漁業体験の農家は簡易宿所として適用されている。
- ・農林漁業体験型の民宿は食品衛生法上の台所基準が緩和されている。

消防法

- ・消防署への届出が必要となる。
- ・施設の面積や収容人数によって必要な設備は違う。
- ・2階を民宿にする場合は、避難はしご・避難階段も必要となる。

食品衛生法

- ・宿泊客へ食事を提供する場合は、飲食店営業の許可が必要となる。窓口は保健所。
- ・厨房や雑排水処理などの衛生管理が重要となる。
- ・食品衛生責任者の資格を取得する必要がある。

建築基準法

- ・住宅を宿泊サービス(民宿等の営業)に利用する場合は、自治体の建築担当課へ用途変更の届出が必要となる。増築・改築などがある場合は、設置場所や規模により建築確認申請の届出が必要。

調理師法

- ・調理師に関しては、調理師法で「当該施設又は営業の施設ごとに、調理師を置くように努めなければならない」となっている。

調理師法：第8条の2(調理師の設置)

「多数人に対して飲食物を調理して供与する施設又は営業で厚生労働省令の定めるものの設置者又は営業者は、当該施設又は営業における調理の業務を行わせるため、当該施設又は営業施設ごとに調理師を置くように努めなければならない。」

浄化槽法

- ・窓口は保健所。

都市計画法

- ・営業できる場所であるかを確認する必要がある。窓口は市町村。

水質汚濁法

- ・窓口は保健所。

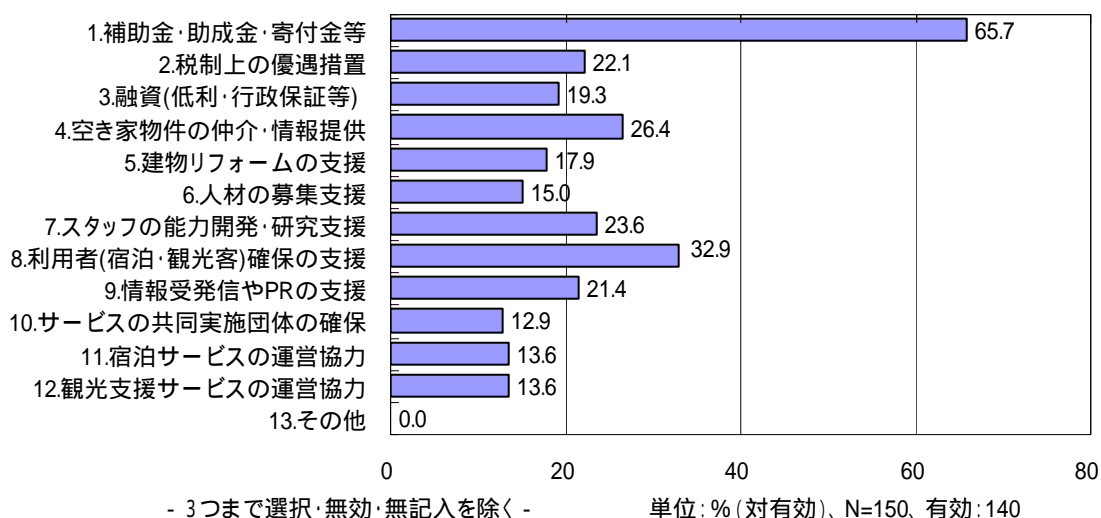
3. 空き家活用の宿泊・観光支援サービスの支援ニーズ

(1) 空き家活用の宿泊・観光支援サービスで求められる支援内容

- 宿泊サービスや観光支援サービスの事業を行う場合に必要となる行政や民間機関からの支援としては、「補助金・助成金・寄付金等」が断トツに多く7割弱。
- 次いで、「利用者確保の支援」、「空き家物件の仲介・情報提供」、「スタッフの能力開発・研修支援」が各2～3割で続く。

宿泊サービスや観光支援サービスの事業で求められる行政・民間機関の支援

大阪府内NPO法人・障害者作業所・福祉施設等向けアンケート調査



大阪府内のNPO・作業所では、「民家風宿泊施設」の宿泊サービスや観光支援サービスの事業を行うとした場合に、行政あるいは民間機関から必要だと思われる支援について、上記で選択したものの具体的な回答としては次のものが見られた。なお、以下回答には、ヒアリング調査での回答も含む。

補助金・助成金・寄付金等

- 行政のスリム化が第一・助成金も100%にする。
- 事業運営の収支については難しいと思われるため、行政からの補助金、助成金が必要。
- NPO法人にもっと家賃等経費の支援をすべき。
- いつまでも補助金等でまかなえない時代であるけれども、やはり資金援助は必要。
- リフォーム支援は一時的で大したことはないが、問題は持続性を持たすためにも人件費に見合う補助や助成は絶対条件である。
- 補助金・助成金も1/2などではなく100%であるべき。
- 大阪市の観光掘り起こし事業になるのであれば、大阪市も財政難の時ではあるが、補助金、助成金を出す必要がある。
- 基本的に空き家を利用するためには、家主の所有のまま宿泊施設としての基本を満足させなければならない。家主に助成金を補助する必要あり。
- 利用者の確保の為、広告宣伝をしなければならなくなり経費がかさむため、助成金等の資金面での支援が必要。
- まずは事業立ち上げと維持に対する資金援助が必要。後は運営をする中で、具体的な支援の方法も変わってくる。

税制上の優遇措置

- 寄付金控除の拡大(基金創設)

- 行政は税制上の優遇措置程度で資金支援はしなくともいい。

空き家物件の仲介・情報提供

- 地元の不動産屋の協力。建物所有者に資金を出していただき、NPO等と賃貸借契約を結ぶ。
- スタッフの能力開発・研究支援
- 人材の教育に力を入れるべき(原価意識の徹底)
- 観光支援では企業などプロの意見を参考にすればと思う。

情報受発信やPRの支援

- 利用者確保に向けた情報発信やPR支援も、企業・行政を問わず必要である。
- 大阪の町人文化、商いの町の魅力発信はまだ不十分で、行政のバックアップが必要な段階。情報の発信には旅雑誌やTV番組化などマスコミとのタイアップが不可欠。
- ホームページのリンクとメールマガジンの発信。

サービスの共同実施団体の確保

- 民間と行政一体でサポートする体制作りがあれば。
- 初めの建物等リフォームに関しては全面的にバックアップし、経営等は団体等が責任を持ち、経営のアドバイス等を行政や専門家が行う。

宿泊サービスの運営協力

- 宿泊サービスの運営協力者・対応者が絶対的に必要。
- 完全なバリアフリー化、及び、地域住民の理解を行政サイドからして欲しい。
- 長い目で見た運営の舵取り。

その他

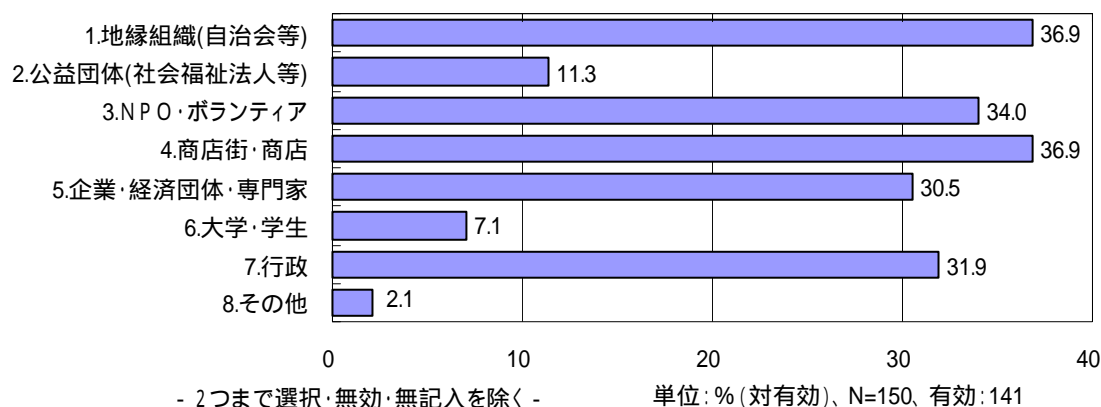
- 障害者雇用の促進 作業所等に委託する。
- 行政は運営に関係しない方が良い。
- このようなシステムを維持するには、きめ細やかなメンテナンスが重要と思う。

(2) 空き家活用の宿泊・観光支援サービスで求められる支援者

- 宿泊・観光支援サービスの事業で求められる支援者としては、「地縁組織(自治会等)」、「商店街・商店」、「NPO・ボランティア団体」、「行政」、「企業・経済団体・専門家」が各3~4割弱。
- 「公益団体(社会福祉法人等)」と「大学・学生」は、それぞれ11%、7%で少ない。

宿泊サービスや観光支援サービスの事業で求められる支援者

大阪府内NPO法人・障害者作業所・福祉施設等向けアンケート調査



大阪府内のNPO・作業所等では、「その他」の回答として、「定年退職後の技を持った人たち」などが見られた。

4. まちの空き家を活用した滞在型観光ビジネスの具体的モデル提案

