

地域の人々と進める空家リノベーション その2  
- 地域の人々との協働の記録 -

Vacant house renovation with local people Part 2  
- Record of collaboration with local people -

川本 聖一\*                      浅井 莉恵\*\*    上 絢音\*\*                      竹林 和輝\*\*  
KAWAMOTO Seiichi    ASAI Rie                      KAMI Ayane                      TAKEBAYASHI Kazuki

The project started in April 2018. The guesthouse opened and our goal was achieved. Collaboration between university students and local people is very effective. The collaboration was reported in "Vacant house renovation with local people Part 1". "Vacant house renovation with local people Part 2" reports on activities from the construction work to the opening of the guest house. The important items in the report are as follows.

- a. A gallery has been set up to disseminate information on the region. The loom, the history panel of Fukumitsu town, the map of Fukumitsu town, etc. were placed there. These were created by students.
- b. The guest house was an old house, which was highly appreciated by visitors. Similarly, the loom can be used.
- c. In order to reduce costs, the construction order is separated. Therefore, a project manager is required.
- d. In the interior finishing work, the earth wall was protected with transparent sealer material. The plastered walls were hand-painted without using iron.
- e. In the case of a 6-bed dormitory, profits can be obtained with an operating rate of 15%. In the case of a 12-bed dormitory, a profit can be obtained at an operating rate of 9%. More rooms and dormitory styles are advantageous.
- f. The student-involved project was, as expected, featured in the media.
- g. To utilize vacant houses for regional revitalization, a business entity such as "Casa Koinzemi" is necessary.

Keywords    :    Renovation    Vacant house    Regional activation    Guesthouse  
Conversion

\* 富山国際大学 現代社会学部 教授・博士 (工学)

Prof., Faculty of Contemporary Society, Toyama University of International Studies, Dr.Eng.

\*\* 富山国際大学 現代社会学部 学部生 (4年)

Student, Faculty of Contemporary Society, Toyama University of International Studies.

## 1. 研究ノートその2の位置付

### (1) 「地域の人々と進める空家リノベーション その1」<sup>1)</sup>

学生と地域の人たちが協働で、地域活性化のために空家を活用していこうというこの取り組みは、2018年4月からスタートした。「地域の人々と進める空家リノベーション その1」の報告においては、2019年2月までの内容であった。研究室として現地にのり込み、測量や家屋調査を経て、関係行政庁へのヒアリング、地域の人たちとの打ち合わせ、計画案の作成、近隣説明、工事開始までの内容を学生が主体的に取り組んだ。このプロジェクトの進行過程において、学生にとっては、社会の最新の動向を知る機会となり、社会人とのコミュニケーションを行う良い機会となり、地域問題について実務を通して考える機会となり、地域に役立つ人材として育つなど、様々な利点があることが確認された。一方地域で活動する人々は、若い学生の発想と活動を期待している。学生の活動は、地域で活動するグループに対して、研究成果を提供することにより地域の発展のために寄与することができる。今までの活動を通して、大学生と地域活性化を目指すグループの協働は大変有効であることが確認できた。

### (2) 「地域の人々と進める空家リノベーション その2」

本研究ノートにおいては、工事スタートから、リノベーション工事が終了し、ゲストハウスがオープンするまでを報告する。地域住民と学生の活動の関係性は上記(1)で記述した通りであるが、この関係性の特性を生かして、地域活性化に少しでも役に立っていくことが、全体のプロジェクトの目的である。この活動は、学生への教育的な視点、地域活性化という視点、空家問題の解決という視点、高等教育機関と地域の人々との協働の有効性という視点など多くの要素を含んだ活動である。この活動は普遍的な側面を持つ活動であり、他のプロジェクトにも水平展開できる。そのため、活動のプロセスを研究ノートとして記録して、今後のフィールドワーク活動に活かしたく考えている。

## 2. 地域の人々との協働の記録

### (1) リノベーション工事 (～2019年12月)

Table 1に行った工事内容を記載する。工事種別、工事項目、工事を行った部位として整理している。またリノベーション工事において特に配慮した工事内容を記載した。工事の状況は、北陸中日新聞に取り上げられ、学生と地域の人たちとの協働が地域活性化に貢献している模様が報道された (Figure 1)。

- ・ 1階小屋裏内の小屋梁が蟻害により、構造耐力上性能低下を起こしているため、1階の柱を増設した (Figure 2)。
- ・ 1階板張りの部分の床は、下地から改修し、2階の2部屋の間には間仕切り壁を設けた (Figure 3、Figure 4)。
- ・ 漆喰壁施工にあたっては、既存の土壁を活かし、その上から施工した。下地の不陸が表面に出ても不自然でないように、コテを使用せず、手塗で施工した (Figure 5)。
- ・ 土壁の補修には、透明のシーラー材を施工して、土壁の剥離防止をした (Figure 6)。
- ・ 階段は、経費節約のため、既存階段を利用し、移設のみを行った (Figure 6)。
- ・ 内装のボード工事が必要な部分の外壁には断熱材を施工した (Figure 7)。

Table 1 工事項目

工事種別	工事項目	部位
木工事	柱補強工事	1階和室
	床やり替え工事	1階ラウンジ、階段室、水廻り
	間仕切壁工事	2階客室間
内装工事	階段移設工事	場所の移設のみ
	壁仕上工事	1階ラウンジ、階段室、水廻り、2階客室
建具工事	畳工事	2階客室
	内部建具工事	1階ラウンジ、階段室、水廻り、2階客室間
屋根工事	外部建具工事	1階広縁部分
	屋根補修工事	1階下屋部分
外装工事	外壁補修工事	2階南側
衛生設備工事	トイレ・シャワー設置工事	1階、水廻り
電気設備工事	エアコン工事	2階客室
	照明・電気工事	1階ラウンジ、キッチン、水廻り、2階客室間
	自動火災報知機設置工事	全室
外構工事	植栽工事	アプローチ、南側庭
家具工事	ベッド3台	2階客室
	間仕切りカーテン	2階客室
	冷蔵庫	キッチン



Figure 1 北陸中日新聞 (2019年8月28日) 2)

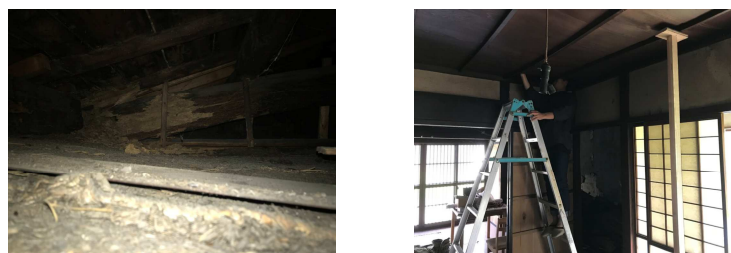


Figure 2 1階小屋梁の蟻害と柱の補強

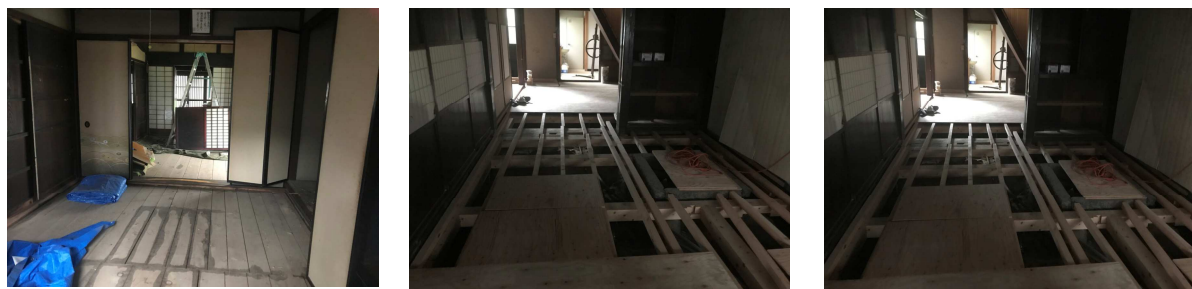


Figure 3 1階ラウンジ床改修工事



Figure 4 客室間仕切り壁工事



Figure 5 漆喰壁塗り工事



Figure 6 土壁のシーラー処理と移設階段



Figure 7 断熱工事

(2) ギャラリーの提案

ゲストハウスの利用を促進するため、1階は地域の情報を発信するギャラリーとしている (Figure 8)。ここでは、宿泊者に向けて物作りが体験できるスペースとして利用出来るようにした。ゲストハウスの来訪者の関心を引く展示物として、麻布の歴史パネル、福光町で唯一機織りが出来る方「聞書き」の冊子、機織り機のマニュアルを学生が文献を調べて、地域の人たちと調整をし、パネルとして展示した。



Figure 8 ギャラリーの様子

歴史パネルの制作においては、麻布についての歴史調査<sup>3)</sup>、歴史をパネルにしてある事例の研究、心理的効果の検討を行った上で、パネルを製作した。歴史調査では、日本全体、富山市、福光町を時代区分ごとに、麻布に関するその歴史を整理した。また、先行事例である「チューリップ四季彩館」、「高岡イオン」、「高志の国文学館」の展示方法を分析し、来訪者に見やすい視覚や色で表現してした (Figure 9, Figure 10)。

「聞書き」の冊子制作では、福光温泉にて機織り教室を開いている加藤輝子さんの経験を、聞き書きの手法で冊子としてまとめた (Figure 11)。この冊子は、機織り機を始めた時期、周りの環境、時代変化など加えて掲載し、ギャラリーに設置するようにした。



Figure 9 麻布の歴史パネル①



Figure 10 麻布の歴史パネル②

機織り機マニュアルでは、資料は大人向けから子供向けまでのいろいろなマニュアルを参考として、文字、説明文、読みの流れ、図の使い方の違いの項目に分け分析し、参考にしてまとめた。マニュアルの下部にはQRコードを添付し、読み取ることによって流れている動画が流れる仕組みになっており、映像での説明にも対応出来るようにした (Figure 12)。

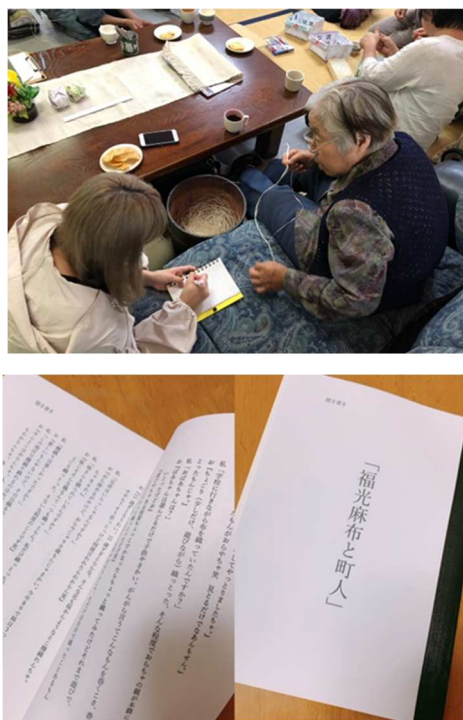


Figure 11 麻布についての聞き書き

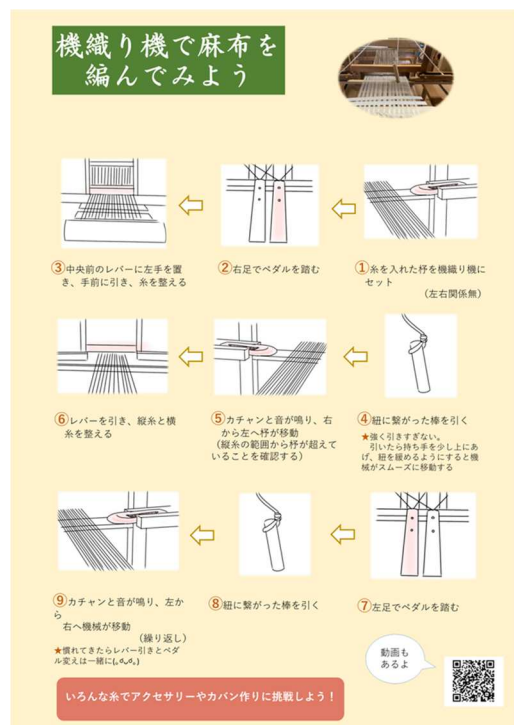


Figure 12 機織り機マニュアル

ギャラリーには、ゲストハウス来訪者に福光町をよく知ってもらうため、福光町の歴史パネルを学生が作成して展示した (Figure 13)。まず、福光町の歴史について調べ項目別にまとめた。次に、3つの先行事例のパネルを分析し、デザイン性、文章と写真の配置に関して分析した。その結果をもとに、パネル作成における方針をデザイン面や文章について学生がまとめた。福光の町が現在までどのような歴史をたどったか、町にはどのような伝統があるか等、町を訪れた人がより興味を持てるような内容になっている。また、遠くから見ても目を引くよう、先行事例の分析結果を参考にして文字にメリハリを付けた。



Figure 13 福光町の歴史パネル

また、ゲストハウス来訪者のために、福光町のガイドマップを作成した (Figure 14)。まず、先行事例である2つの福光の地図、滋賀の「あいしょうちょう」、愛知の「みなみちた」の地図を参考にして表現を決めた。次に、実際に学生が町歩きを行い、飲食店 14 店舗と土産物屋 16 店舗を記載する店舗としてリスト化した (Table 2)。既存のマップを分析しイメージを固めて、地域の人と検討を重ね、まちを紹介するマップを作製した。マップの表現においては、広い道のみ記載し、ゲストハウスまでの道のりを色分けし、あたたかいイメージになるように文字は手書きとし、目印となる建物などにイラストを付けた。ゲストハウスの来訪者が利用しやすいように、周辺の店について詳しく記載した。このマップは、ギャラリーはもとより、近辺の公共施設に設置された (Figure 15)。

Table 2 福光町店舗リスト

飲食店	分類	お土産屋	分類
1 春乃色食堂	定食屋	1 清水や	どじょう料理
2 ひょうたん村	カフェ・喫茶	2 杓子屋	どじょう料理
3 チュー	中華	3 梶原鮮魚店	鮮魚、総菜
4 たこ八	鉄板焼き	4 森松菓子舗	和菓子
5 野うさぎ	カフェ・喫茶	5 かじわ屋	和菓子
6 不善庵	日本式洋食レストラン	6 かきやま総本舗	和菓子
7 萱笑	蕎麦	7 小西	和菓子
8 ZUCCA	アイスクリーム	8 松村松聲堂	和菓子
9 矢田食堂	定食屋	9 坂上松華堂	和菓子
10 照宝	定食屋	10 たかの菓子店	洋菓子
11 松風樓	料亭	11 おまたパン屋	パン
12 8番ラーメン	中華	12 名村豆腐店	豆腐
13 青龍	中華	13 吉尾とうふ店	豆腐
14 勝乃屋	カフェ・喫茶	14 石黒種麴店	種麴
		15 榎乃先酒店	酒
		16 水口青玉堂	宝石細工

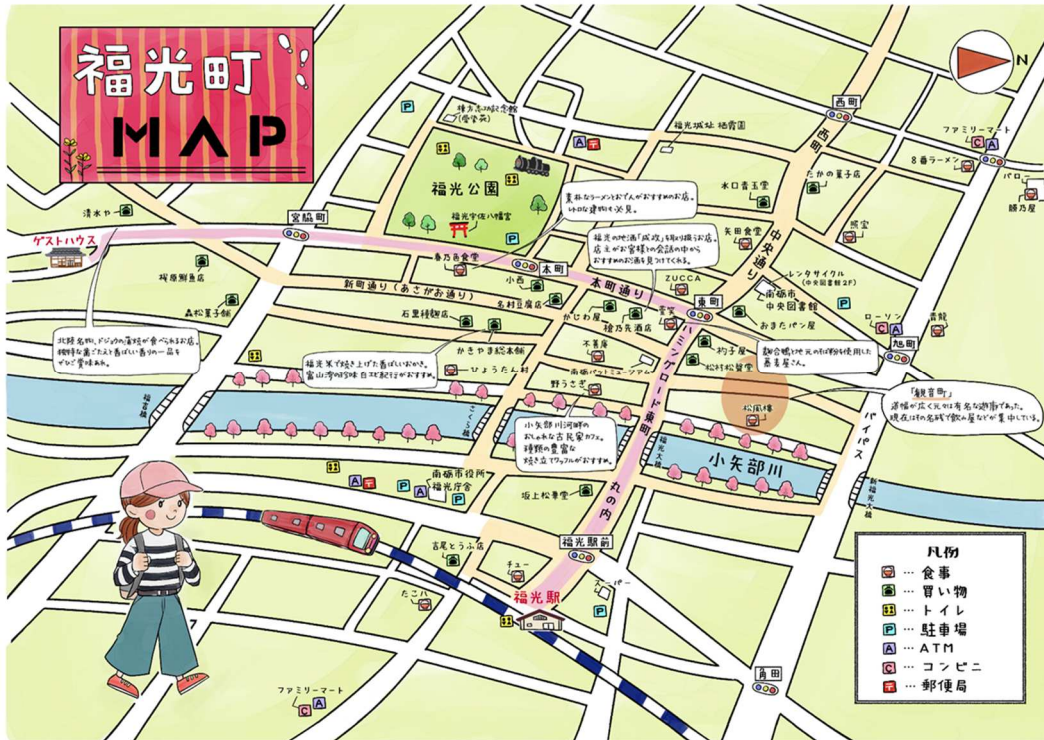


Figure 14 福光町ガイドマップ



Figure 15 ガイドマップの設置

(3) 内覧会 (2019年12月22日)

工事の遅れがあり、ゲストハウスのオープンが2020年1月となったが、地域のためのギャラリーは12月に間に合った。2019年12月22日には、関係者を招いて内覧会を行った (Figure 16、Figure 17)。ギャラリーには、福光麻布織体験ができるコーナーを設置し、おこしいただいた方に体験してもらった。内覧会の模様は、北日本新聞に取り上げられ、来訪者が機織機「チャンカラ」に座ってのれんづくりを楽しく体験する模様が報道された (Figure 18、Figure 19)。

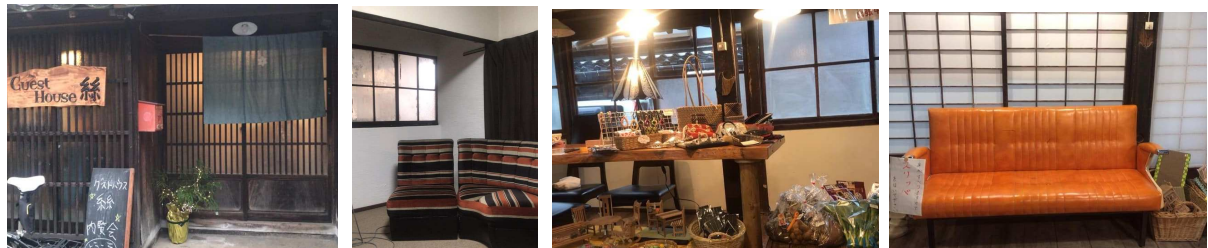


Figure 16 内覧会の様子①





Figure 17 内覧会の様子②

**福光町 MAP**  
**ゲストハウス 糸**  
**内覧会**  
**12・22 (日)**  
 時間：13：00～16：00  
 場所：福光6224-2  
 (旧石崎三郎邸・片山工業様となり)

【ご挨拶】以前からご案内をしておりましたゲストハウスをいよいよオープンすることになりました。オープンに際し、たくさんの業者の方や友人知人に協力を得られましたこと地域の方々に温かく見守っていただきましたことに心より感謝申し上げます。これからも地域の方々と共に歩いてけるゲストハウス糸を目指し、ここから人が集まり交流が生まれるような拠点とし福光を賑やかな街にしたいと思っています。どうぞよろしくお願いいたします。

体験：みんなで「ゲストハウス糸」の、のれんを作ろう  
 ゲストハウスにかけるのれん作りをお手伝いしてもらえませんか？  
 福光で麻布織りに使われていたチャンカラでのれんを織ってみましょう。  
 ☆当日受付 先着30名さま限り☆ ※織った布は持ち帰れません

ご来場のお子様にはお菓子プレゼント!!  
 みなさまのお越しをお待ちしております (^^) ☆  
 車でのお越しのお客様は川原の駐車場のご使用をお願いします

後援：天神町町内会 富山国際大学  
 お問い合わせ TEL:070-4390-3638  
 メール: tumuguproject.nanto@gmail.com  
 一般社団法人CASA (カーサ) つむぐプロジェクト 南砺  
 ゲストハウス糸 https://ito-gh.com

Figure 18 内覧会案内

**福光麻布の織り体験**

南砺市福光地域でかつて栄えた福光麻布の織り体験ができる「ゲストハウス糸」が1月、同市福光でオープンする。築約100年の木造古家を改装、22日は内覧会があり、来場者がハウスに飾られるのれんの製作を体験した。

ゲストハウス糸は、南砺市福光地域の住民を中心とする「Casa」むくプロジェクト南砺（堀本代表）が、中心部の古民家をリノベーションしてオープン。木造2階建て延べ194平方メートルの館に寝室やミニシアタースペース、1階に織り体験の作業場を設けた。地元マップも用意し、宿泊者にまち歩きを奨励してもらった。

内覧会では、来場者が寝室や作業場を見て回ったほか、福光麻布を作業時に使われていた織機「チャンカラ」でのれん作りを体験した。作ったのれんは玄関に飾られる。堀本代表は「ゲストハウスを拠点に人を呼び込みたい」と話している。

定員10人で、料金は1泊4200円（税込）  
 問い合わせはゲストハウス糸、電話070-4390-3638

古民家改装のゲストハウス  
 来月オープン まち歩き地図も用意

1月にオープンするゲストハウス糸

Figure 19 北日本新聞 (2019年12月23日) 4)

(4) アンケート調査

内覧会の来訪者にアンケートをとり、33名から回答があった。概ね、ゲストハウスは好評であり、古民家を改修していること、麻布織体験ができるということを来訪者は高く評価している。回答者は、男性17名、女性16名で、多くが福光町からの来訪者である (Figure 20、Figure 21)。

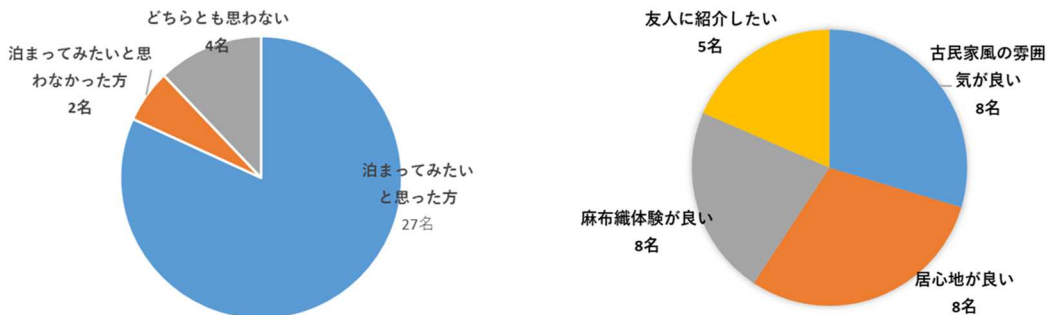


Figure 20 内覧会でのアンケート①

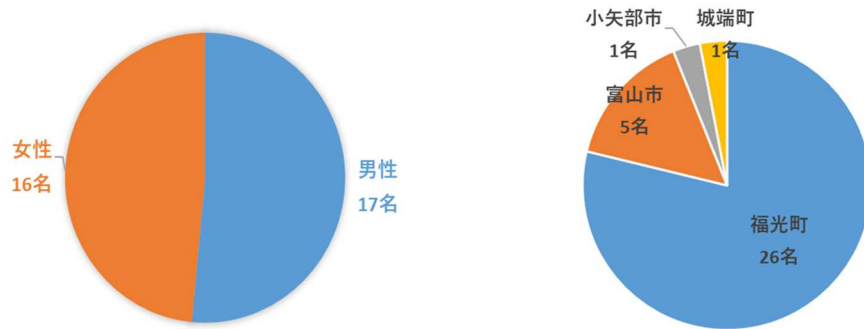


Figure 21 内覧会でのアンケート②

(5) ホームページ開設 (Figure 22)

**料金**

\*料金は消費税が含まれます。  
 \*1泊以上の滞在でのご利用は、お申込のお手紙の到着は大人料金の半額になります。  
 \*夏休みの毎日より予約料が異なります。

料金	金額
ドトリー(※)	
業道まり	3500円/1名
個室(※)	
業道まり	1名ご利用時→5000円 2名ご利用時→8000円 3名ご利用時→10000円 4名ご利用時→12000円
貸し切り(※)	
貸切料金	15000円
日帰り	
イベント利用	2000円(2時間)
セルフドリンク	1杯 200円〜

**サービス**

サービス	アメニティ
バス	バスバス 1000円
シャワー	シャワー 500円
洗面	洗面 500円
トイレ	トイレ 500円
洗濯機	洗濯機 500円
冷蔵庫	冷蔵庫 500円
電子レンジ	電子レンジ 500円
炊飯器	炊飯器 500円
洗濯機	洗濯機 500円
冷蔵庫	冷蔵庫 500円
電子レンジ	電子レンジ 500円
炊飯器	炊飯器 500円

**【みんなで「ゲストハウス 絲」のれんを作ろう】**  
 所要時間 30分/予約 300円

福光麻布の織機で「ゲストハウス 絲」のれんを作ろう！  
 福光麻布の織機で「ゲストハウス 絲」のれんを作ろう！  
 福光麻布の織機で「ゲストハウス 絲」のれんを作ろう！

Figure 22 ゲストハウス絲のホームページ 5)

外部に委託して、専用のホームページを開設した。冒頭の挨拶には、「ようこそ「絲」へ。ただいま、と言いたくなる場所です。「絲」は古民家をリノベーションして生まれたゲストハウス。お泊まりの方もそうでない方も、福光麻布の織りや、地域や年齢の枠を超えた交流、特産物の販売など、街をまるごと体験できるような、それでいてふらっと気軽に立ち寄りたくなるような、そんな場所を目指しています。」というコ

コンセプトを記載した。掲載した内容は、写真付きの施設・設備の概要、料金、麻布織り体験、客室案内、福光町の紹介である。福光町の紹介では、「福光ねつおくり祭り」、「小矢部川 千本桜」、河童伝説がある「瞞着川 (だましがわ)」を記載している。

ホームページには、アクセスマップと電話番号、メールアドレスを記載し、予約は電話かメールで予約するように記載している。また、空室カレンダーを作成し、空室状況を利用者が確認できるようにしている。ただし、ホームページ上での予約はできない。ホームページ上での予約は、宿泊予約サイトで対応することにした。

### 3. 事業予算

#### (1) イニシャルコスト

Table 3 は、最終的な収支とイニシャルコストである。最終支出は、¥ 5,368,660 となり、南砺市起業家育成補助金 ¥1,975,000 を利用したので、イニシャルコストは ¥3,393,660 となった。

Table 3 収支とイニシャルコスト

収支	種別	項目	費用
支出	建築工事	外装工事	¥ 847,000
		内装工事	¥ 1,567,500
		設備工事	¥ 1,925,660
		電気設備工事	¥ 385,000
		産業廃棄物処分	¥ 151,800
		建築工事合計	¥ 4,876,960
	家具・家電	エアコン工事	¥ 275,000
		ベッド3台	¥ 151,800
		カーテンなど	¥ 42,900
		冷蔵庫	¥ 22,000
		家具・家電合計	¥ 491,700
	その他	ホームページ作成	¥ 330,000
		その他合計	¥ 330,000
	支出総合計	¥ 5,368,660	
収入	南砺市起業家育成補助金		¥ 1,975,000
	イニシャルコスト		¥ 3,393,660

#### (2) 事業経費予測 (Table 4)

2019年の観光庁「宿泊旅行統計調査」<sup>注1)</sup>の都道府県別宿泊施設タイプ別客室稼働率によると、富山県の簡易宿泊所の稼働率は、12.5%である。この平均値を実現できたと仮定して、事業経費予測を行った。部屋の形式は2階の8畳の一室を6ベッドのドミトリー形式、8畳一室を部屋貸しとしている。Table 4は、稼働率12.5%の時の事業経費の予測値である。人件費は時給1000円で計算をして、稼働率から割り出し、¥30,417とした。

- ・ サイト利用代：宿泊者勧誘のための月間サイトの利用料として、宿泊売上の16%を計上した。
- ・ 電気代：基本料金(¥16,632)に加えて、一人当たりの平均使用量(¥200)×利用者人数で使用料を求めて月間の電気代を計上した。

- ・ ガス代 : 基本料金 (¥13,700) に加えて、一人当たりの平均使用量 (¥100) ×利用者人数で使用料を求めて月間のガス代を計上した。
- ・ 水道代 : 基本料金 (¥5,811) に加えて、一人当たりの平均使用量 (¥100) ×利用者人数で使用料を求めて月間の水道代を計上した。
- ・ 灯油代 : 一人当たりの平均使用量 (¥100) ×利用者人数で使用料を求めて月間の灯油代を計上した。
- ・ リネンクリーニング代 : 一人当たりの平均使用量 (¥300) ×利用者人数で使用料を求めて月間のリネンクリーニング代を計上した。
- ・ 消耗品費 : 一人当たりの平均使用量 (¥300) ×利用者人数で使用料を求めて月間の消耗品費を計上した。
- ・ 麻布材料費 : 試作1回当たりの平均使用量 (¥400) ×利用者人数×20%で使用料を求めて月間の麻布材料費を計上した。
- ・ 人件費 : 稼働率に応じて、時給¥1000 を目安に少なくとも業務遂行のための人件費がかかるとして計上した。
- ・ 通信費 : インターネット使用料、電話代として、月額一律¥5,000 を計上した。
- ・ 組合費 : 月額一律¥2,000 を計上した。

Table 4 稼働率 12.5%の時の事業経費予測

項目	内訳	単価 (円)	コスト (円/月)
サイト利用代	16%		¥17,642
電気	低電圧	10kVA	¥16,632
	使用料	200	¥6,083
ガス	基本	20m <sup>3</sup>	¥13,700
	使用料	100	¥3,042
水道	基本	20m <sup>3</sup>	¥5,811
	使用料	100	¥3,042
灯油代	燃料費	100	¥4,258
クリーニング	衛生費	300	¥9,125
その他	消耗品費	300	¥9,125
麻布材料費	20%	400	¥2,433
人件費			¥30,417
通信費		ネット代	¥5,000
		組合費	¥2,000
経費計			¥127,093

(3) 売上予測 (Table 5)

事業経費と同様に、稼働率 12.5%を前提に売上予測を行った (Table 5)。6 ベッドのドミトリー形式の単価は¥3500/人、8 畳一室の部屋貸し形式は、2 名使用を前提に、¥8,000/室としている。

- ・ 6 ベッドドミトリー : 単価×6×365×稼働率として計上した。
- ・ 部屋貸 : 単価×2×365×稼働率として計上した。
- ・ 通信費 : インターネット使用料、電話代として、月額一律¥5,000 を計上した。
- ・ 組合費 : 月額一律¥2,000 を計上した。

Table 5 稼働率 12.5%の時の売上予測

項目	形式	単価	利用数量/月	収入
宿泊売上	6ベッドドミトリー	¥3,500	22.8人	¥79,844
	1室部屋貸 (2名)	¥4,000	7.6人	¥30,417
宿泊売上合計				¥110,260
場所提供	2時間部屋貸	¥1000/1時間	2回	¥79,844
麻布織体験	利用人数の20%利用	¥1000/1回	6.1人	¥6,083
その他売上合計				¥79,844
総合計				¥120,344

(4) 利益シミュレーション

事業経費予測、売上予測で示したように、富山県の簡易宿泊所の平均稼働率 12.5%を用いた場合は、(売上) - (経費) = ¥6,749/月の赤字となる。Figure 23 は、稼働率と損益・利用人数の相関を示している。稼働率 15%で損益は黒字に転じて、その時の月間利用人数は 36.5 人である。

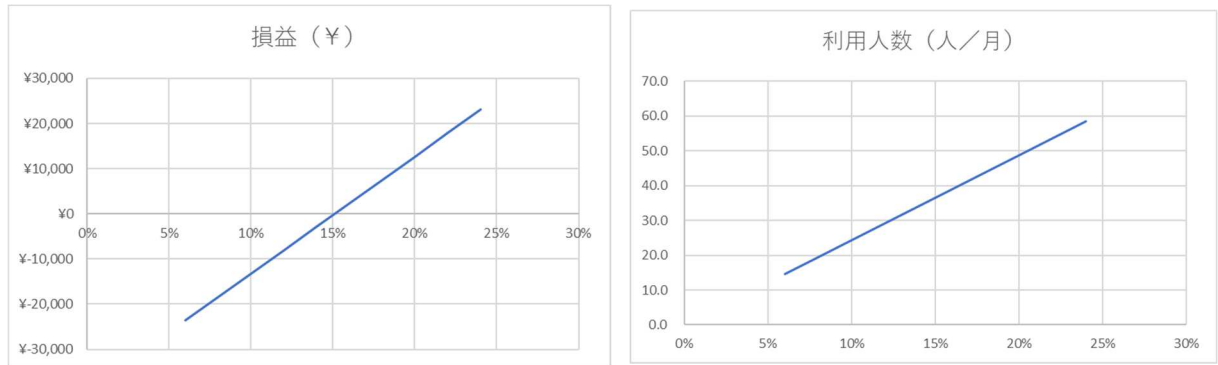


Figure 23 稼働率と損益・利用人数 (6 ベッドドミトリー・部屋貸)

月間の利用人数を増やせば、稼働率が低い状態でも、黒字化することはできる。部屋貸を廃止し、すべてを 12 ベッドドミトリー形式とした場合のシミュレーションを Figure 24 に示す。稼働率は 9%で黒字化でき、その時の利用人数は、32.9 人/月となる。稼働率が低ければ、2 部屋をうまく利用して、ドミトリー形式で運営する方が有利である。その時の月間利用人数は、6 ベッドと部屋貸を併用する場合と比較しあまり変わらない。

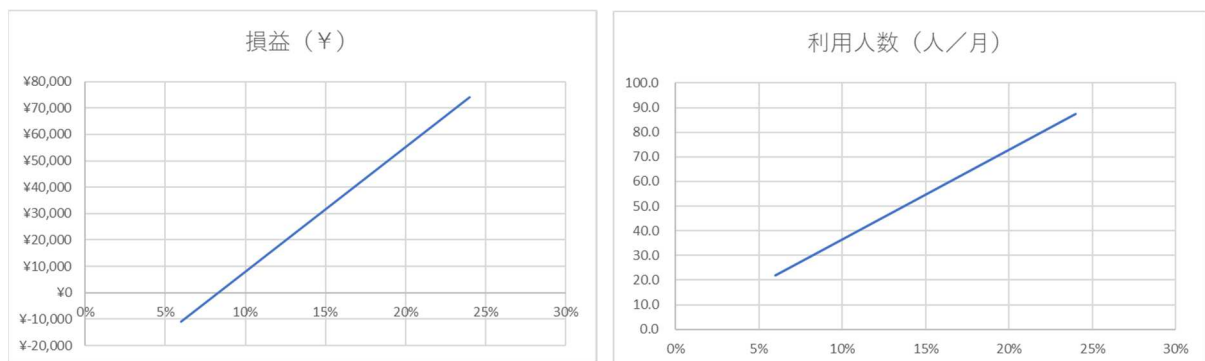


Figure 24 稼働率と損益・利用人数 (12 ベッドドミトリー)

イニシャルコストは ¥3,393,660 であったので、これを借入金でまかなうことを仮定する。借入額340万円、現在の市場金利を適用し、借入金利固定10年0.59%で試算すると、借入手数料込みで、月々の返済額は、29,184円となる。12ベッドのドミトリーで試算すれば、15%の稼働率で運用できれば、10年間で、初期投資は返済可能となる。

#### 4. まとめ

2018年4月から始まったこのプロジェクトは、約2年経過し、目標であったゲストハウスオープンに漕ぎつけることができた。学生は主体的に行動したが、意思決定は地域の方々となるため、なかなか思い通りにはスケジュールが進まなかったが、一区切りがついた。この間、取り組んでくれた学生はすでに卒業して、進学している者や実社会で活躍している者もいる。すでに卒業している学生も、2020年4月に卒業していく学生も、このプロジェクトを通して、多くのことを学んでくれた。地域で活動している「カーサ小院瀬見」の方々には、大変お世話になった。また、今までの活動を通して、大学の学生活動と地域活性化を目指すグループの協働は大変有効であることが確認できた。確認できた具体的な内容は「地域の人々と進める空家リノベーション その1」の報告書によるが、その後の活動を通して、記録すべきことを以下に示す。

- ① 地域の情報を発信するギャラリーを設置した。そこでは、学生がこのプロジェクトを通して主体的に取り組んだ成果として、麻布織体験コーナーと機織機マニュアル、福光麻布の歴史パネル、麻布織体験者の聞き書き、福光町の歴史パネル、福光まち歩きマップを配置した。これらの評価は、今後のゲストハウス来客者の評価などによる。
- ② オープン前の内覧会来訪者のアンケート調査では、福光町の人々は、「ゲストハウス絲」に関し、古民家を改修していること、麻布織体験ができるということを評価している。
- ③ コスト低減のため、工事は分離発注の形式をとるので、建物の断熱気密性能、構造性能、バリアフリー性能とコストとのバランスを判断できず、ちぐはぐな施工になってしまいがちである。例えば、断熱工事を行っているのだが、気密性が甘く、断熱工事の効果がなくなっているなどが、反省点としてあげられる。
- ④ 内装仕上げ工事においては、既存壁を使用して工夫をした工事を行った。壁の補修には、透明のシーラー材を施工して、土壁の剥離防止をした。漆喰壁施工にあたっては、既存の土壁を活かし、その上から施工した。下地の不陸が表面に出ても不自然でないように、コテを使用せず、手塗で施工した。
- ⑤ 最終的な事業資産のシミュレーションでは、6ベッドドミトリー+部屋貸の場合、稼働率15%で黒字化する。12ベッドドミトリーでは稼働率9%でも黒字化することになる。稼働率が少ない状況であれば、部屋を多くし、ドミトリー形式で運用した方が有利であることも分かった。また、今回のイニシャルコストを10年の借入金で賄うとすれば、12ベッドドミトリー形式で稼働率15%が必要になる。
- ⑥ 学生が参加したこのプロジェクトは、予想通りメディアに多く取り上げられた、我々教育機関や地域の方々の活動を上手くアピールできた。
- ⑦ このようなプロジェクトを実行できたのは、事業主体である「カーサ小院瀬見」という存在があってこそ可能になった。空家を地域活性化に活かして行く今回のような取り組みは、「カーサ小院瀬

見」のように、主体的に行動を起こす、個人やグループが必要である

これまで述べたように、ゲストハウスオープンまでは実行され結果が残せた。工事の遅れなどにより、残ってしまった項目が、オープン後の営業推進活動と、ゲストハウスの経営状況の把握である。今回の事業を通して、事業のトータルコスト把握のノウハウは、地域の人々とともに、構築できた。しかし、プロダクトマネジメント的観点でとらえれば、想定した収益が実施されたコストに見合うものであったものかを実証することは重要である。今後、福光町の空家コンバージョンによるゲストハウスの営業推進と、経営状況の事業の把握を実行していきたいと考えている。想定した収益を生み出し、地域振興にこのゲストハウスとギャラリーが稼働して行けるのか、問題があればそれは何かを明確にしていきたい。

また、福光町において、2件目のプロジェクトが決定している。福光町のプロジェクトを水平展開する予定である。今回の福光町に近接する南砺市する才川七地区において、2020年4月から「南砺市才川七の古民家再生事業」としてスタートさせる。才川七地区では、地域の人たちが休耕田でのブドウを栽培し、ワインを製造することによって、地域活性化を図ろうとしている。そこで、才川七地区にある古民家をコンバージョンすることによって、そのワイン製造を一層推進していこうとするものである。具体的には、空家を、ワイン製造とブドウを使った食品の加工製造が可能な工場と、ワインにあった料理が提供でき、そのワインが楽しめるゲストハウスにコンバージョンするプロジェクトをスタートさせることである。本報告書その1、その2で取りまとめた「ゲストハウス絲」のオープンまでのノウハウを活用して、成功させたいと考えている。

## 謝辞

本研究は、2019年度「北陸地域の活性化」に関する研究助成事業の研究助成を受けた。また、協働して進めてくれた「カーサ小院瀬見」の方々には大変お世話になった。付記して敬意を表す。

## 参考文献

- 1) 地域の人々と進める空家リノベーション その1 - 地域の人々との協働の記録 -, 富山国際大学 現代社会学部紀要
- 2) 「空家再生ゲストハウス」, 『北日本新聞』, 2019年8月28日, 朝刊
- 3) 福光麻布織機復刻プロジェクト, 越中 福光麻布, 桂書房, 2017.3
- 4) 「福光麻布織り体験」, 『北陸中日新聞』, 2019年12月23日, 朝刊
- 5) ゲストハウス絲, 「ようこそ絲へ」, ( <https://ito-gh.com/> 閲覧日: 2020年3月17日)

## 注

注1) 2019年の観光庁「宿泊旅行統計調査」の資料を基に作成した稼働率に関するデータをTable 6に示す。

Table 6 2019年都道府県別宿泊施設タイプ別客室稼働率

	全体			旅館		リゾート ホテル		ビジネス ホテル		シティ ホテル		簡易宿所	
			前年同月差										
全国	58.3	-	1.8	35.7	-	55.2	-	72.0	-	77.9	-	25.6	-
北海道	62.4	8	4.9	42.7	10	58.4	14	72.7	14	77.7	13	33.5	5
青森県	51.8	28	1.4	29.8	36	25.8	45	66.0	29	49.5	45	25.8	14
岩手県	49.7	32	2.7	31.5	33	40.6	37	67.2	28	65.6	31	39.2	3
宮城県	51.8	28	-4	38.4	19	47.0	24	58.9	44	57.5	43	32.5	6
秋田県	44.2	40	2.8	26.1	41	39.5	38	64.8	34	66.9	28	22.2	16
山形県	46.1	36	4.9	35.3	27	23.8	46	61.2	37	65.4	32	8.4	43
福島県	45.8	37	6.9	37.5	22	43.5	30	62.8	36	59.0	41	12.0	32
茨城県	54.0	23	1.6	28.3	38	38.7	39	69.1	22	70.0	22	5.7	46
栃木県	47.4	33	-0.8	36.6	23	42.1	35	68.5	25	66.7	29	14.2	26
群馬県	50.9	30	2.1	45.8	4	42.2	34	73.8	13	80.3	9	10.0	38
埼玉県	65.4	6	-0.9	41.9	13	32.3	43	70.8	16	82.3	7	1.8	47
千葉県	67.1	5	3	38.2	20	84.6	2	65.6	30	78.7	10	19.1	20
東京都	79.1	2	2	56.5	1	72.3	3	83.6	1	84.0	2	49.0	2
神奈川県	64.5	7	1.9	43.5	8	70.5	4	81.8	2	86.0	1	37.1	4
新潟県	37.4	46	1.2	24.2	44	33.3	42	57.7	46	60.7	38	8.0	45
富山県	41.5	42	-1.4	20.3	47	33.6	41	53.4	47	64.3	34	12.5	29
石川県	55.3	18	-1.9	44.2	6	43.4	32	65.2	32	71.3	21	18.5	21
福井県	46.9	34	9.2	33.7	29	45.1	27	75.1	9	60.3	39	17.2	23
山梨県	39.2	45	2.8	33.8	28	43.8	28	71.9	15	59.5	40	18.0	22
長野県	32.2	47	-0.1	22.2	45	31.9	44	65.3	31	69.1	25	8.6	40
岐阜県	45.4	39	2.8	30.6	34	51.2	19	65.2	32	74.0	17	11.6	34
静岡県	54.0	23	0.1	44.8	5	51.1	20	69.3	20	72.3	19	12.2	31
愛知県	68.1	4	-0.5	33.7	29	51.3	18	74.9	10	75.7	15	32.0	7
三重県	53.2	25	2.4	36.3	24	46.7	25	68.3	26	75.0	16	8.3	44
滋賀県	46.9	34	-4.1	30.0	35	58.7	13	60.2	42	69.9	23	10.7	36
京都府	61.9	10	1	37.7	21	48.7	21	77.5	5	78.7	10	29.4	9
大阪府	79.6	1	-0.5	51.2	2	92.5	1	79.4	3	83.8	3	67.5	1
兵庫県	55.0	20	-0.7	40.6	14	59.7	12	68.7	24	72.7	18	11.9	33
奈良県	40.1	44	1.3	29.0	37	68.7	6	58.2	45	56.9	44	14.1	27
和歌山県	40.7	43	0.3	27.9	39	48.2	22	68.3	26	77.4	14	20.2	19
鳥取県	54.4	22	6	38.9	18	52.6	16	60.7	40	83.0	5	21.3	17
島根県	55.1	19	2.3	39.8	16	35.8	40	70.5	18	66.7	29	26.7	13
岡山県	55.4	17	-3.7	24.9	42	20.4	47	75.8	7	63.5	35	9.0	39
広島県	62.1	9	1.7	32.5	31	51.8	17	74.1	12	82.1	8	27.3	12
山口県	55.9	16	2.1	36.1	25	47.9	23	69.2	21	69.0	26	31.9	8
徳島県	43.5	41	3.3	24.6	43	60.9	9	60.1	43	46.9	46	12.8	28
香川県	52.3	26	1.7	40.5	15	60.2	11	60.8	38	58.2	42	21.2	18
愛媛県	52.0	27	-0.8	42.7	10	54.7	15	64.7	35	61.8	36	8.5	41
高知県	45.7	38	5.9	35.4	26	41.4	36	60.8	38	61.8	36	10.9	35
福岡県	69.7	3	-2.8	27.1	40	42.6	33	78.2	4	83.4	4	28.0	11
佐賀県	60.2	11	0.1	39.4	17	66.3	7	75.6	8	67.0	27	8.5	41
長崎県	57.8	14	3	42.4	12	69.1	5	74.5	11	64.8	33	16.6	24
熊本県	59.9	12	4.5	43.7	7	43.5	30	76.8	6	82.4	6	28.1	10
大分県	56.1	15	1.5	47.7	3	60.6	10	70.6	17	69.3	24	10.4	37
宮崎県	50.9	30	-1.3	32.0	32	43.6	29	60.6	41	44.9	47	12.4	30
鹿児島県	54.6	21	3.9	43.5	8	45.4	26	68.8	23	71.4	20	16.4	25
沖縄県	58.6	13	3.6	20.6	46	64.6	8	69.9	19	78.0	12	23.7	15