

観光案内や休憩所等としての空き家の試験的利用による課題抽出及びその継続実施の可能性検討

<調査概要>

■調査実施地域：三重県志摩市

■調査実施者：国府地区まちづくり協議会

- ・榎垣を中心とした独特の屋敷構えが特徴的な集落である国府地区において、空き家(民家)等の増加問題を解決しようとする地域の有志による協議会が、空き家等の所有者意向を把握し、まちの歴史紹介や、来訪者が休憩できる「おもてなし処」として試験的に利活用を図る調査を実施。
- ・意向把握については、地域での信頼の高い民生委員と建築専門家が2つの方式で実施し、その有効性を検証する。さらに、「おもてなし処」の試験運用や来訪者アンケートから収支等を試算し、継続的に事業実施する際の課題や前提条件をまとめた。

<調査内容>

国府地区の特徴な屋敷構え

3世代が、榎垣に囲まれた1つの敷地の中で生活する国府地区固有の屋敷構え。「本屋」「中隠居屋・本隠居屋」「納屋」「蔵」「風呂・トイレ」等の複数の建築物からなる。



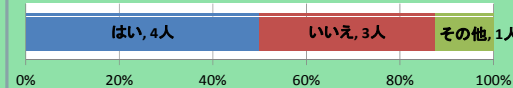
～歴史的建造物の実態調査～

- ・歴史的建造物の保全・活用に向けた実態調査とヒアリング型アンケートを実施
- ・実施期間：平成25年10月から11月
- ・回答者8件(歴史的建築物所有者)
- A) 民生委員と建築専門家が一緒に調査：4件
⇒4件とも民生委員の信頼性から、支障なく調査を進めることができた。
- B) 民生委員と建築専門家が別々に調査：4件
⇒建築専門家だけで行った際に、調査を了解して頂けないことや、プライベートに近い質問は答えて頂けないことがあった。後に民生委員の協力で実態調査は完了。

・A方式の方がB方式より実態調査がより効果的に行えたことが判明。

ヒアリング型アンケート

- ・アンケートと所有者協議から、「おもてなし処」として活用意向のある方から対象2件を選定。
[おもてなし処としての借用について]



- ・「いいえ」と答えた方は、自分の家や敷地を他人に関与されることへの不安があった。

試験的活用の空き家選定

民生委員が加わることで調査効率が上がるが、本来業務ではないため、公務員としての立場(守秘義務等)を尊重する必要あり。(地域によっては難しい可能性あり)

公的資金に頼らず継続実施するためには収支改善が必要。

支出減少策

- ・老人会等のボランティアによる整備やガイドを实践
- ・資料の値下げ

収入増大策

- ・企業からの寄付
- ・マスメディアの活用による来客者増進
- ・イベント実施による収益事業展開
- ・客単価が高いサービスを展開する

～「おもてなし処」試験運営と継続実施の可能性～

- ・実施期間：H26.1.11～2.23の土・日曜
- ・のべ12日間2か所運営で44名来場
- ・提供したサービスは次のとおり
お茶、生活食品のおもてなし、まちの歴史紹介や観光案内
- ・費用としては次のとおり
イニシャルコスト：515,000円(おもてなし処2棟の整備費)
ランニングコスト：108,950円
- ・収入としては、アンケートをもとに推計すると、9,800円程度見込める。



単純な収支としては、**614,150円**の赤字が発生し、公的資金導入がないと、成立しないことが判明

おもてなし処来訪者アンケート

- ・来訪者アンケートを実施。[3つのおもてなしを受けた場合の対価]
- 回答者 市内：9名
 市外：11名
- ・300円未満はなく、それ以上の各段階ともほぼ同様の割合になっている。
- ・アンケートから、サービスの対価が500円以上とした方が7割以上となった

