

## 住宅系伝統的建造物等の利活用による「まちホテル」に関する研究

— 一時的な[住]としての宿泊機能による新たな住環境保全の仕組み—

主査 山田 あすか\*<sup>1</sup>

委員 荻原 雅史\*<sup>2</sup>, 古賀 誉章\*<sup>3</sup>, 横手 義洋\*<sup>4</sup>

本研究では、持続可能な地域運営の観点から宿泊機能を「一時的な住」の呼び込みとして捉え、既存建物や地域資源を活かしたエリア・ホスピタリティの取り組み事例を収集し、実態について整理をおこなった。事例の収集・分類、施設運営者へのインタビューから宿泊拠点の運営形態は、地域との繋がりに重点を置いた取り組みを行うことで立地や地域の影響を受け、多様に変化し拡大している事が明らかになった。宿泊者へのアンケート調査では、宿泊動機や滞在場所、宿泊施設外での行動などを明らかにした。その結果、「一時的な住」としての宿泊機能の特徴や利用実態を把握・整理することができ、企画・運営に際して重視すべき点が明らかになった。

キーワード：1) アルベルゴ・ディフーズ, 2) エリア・ホスピタリティ, 3) 分散型ホテル, 4) まちホテル, 5) 地方創生

### RESEARCH ON "MACHI HOTEL" THROUGH THE UTILIZATION OF TRADITIONAL RESIDENTIAL BUILDINGS

- A new mechanism for preserving the living environment through the function of lodging as a temporary [residence]-

Ch. Yamada Asuka

Mem. Ogihara Masashi, Koga Takaaki, Yokote Yoshihiro

In this study, organized the characteristics and actual usage of accommodation bases by utilizing existing buildings such as Machi-hotel and Albergo Diffuso, which are attracting attention as part of regional revitalization. The purpose is to help plan and manage projects and maintain and improve local activities. The methods are collection, organization, and classification of cases of this type, interview with the facility operator, and questionnaire to guests. As a result, it was possible to grasp and organize the characteristics and actual usage of this initiative, and it became clear that it should be emphasized when planning and operating.

#### 1. 研究の背景と目的

##### 1.1 社会的背景

近年「住まい」のあり方や、捉え方が変化している。ライフステージに対応して住み替えを積極的に行う暮らし方や、多拠点居住、自宅＝特定の生活拠点をもちずホテルや Airbnb 等を利用しごく短期間の滞在と移動を繰り返すアドレスホッピングまで、「住まう」という行為やその器である「住まい」は多様化している。さらに、Covid-19 は、永続居住を前提に構築された社会の諸制度に変革の必要性を突き付けてもいる。

他方、深刻化する空き家問題や人口減少による地方部の衰退を踏まえて、集落・地域レベルでの持続可能なまちづくりや地域文化の維持・継承が課題となっている。

地域の活力は、定住人口よりもむしろ交流人口によるという都市の捉え方の転換、上記のような多拠点居住などの動きが相まって、「住む」と「泊まる」の境界は曖昧

になってきている。「住まい」や「住環境」、そこでの暮らしのありようである「住生活」の今後を考えると、居住における継続性・永続性を大前提とするだけでは、その実態や将来変化、ニーズ誘導型施策との間に乖離が生じる可能性がある。そこで、定住人口だけでなく交流人口や関係人口に着目する地方創生や持続可能な地域運営の観点から、宿泊機能を「一時的な住」の呼び込みと捉えうることには意義があると考えられる。

##### 1.2 関連する取組と既往研究

こうした問題に対応して、1980年代にイタリアで提唱されたアルベルゴ・ディフーズ<sup>文1)</sup>(伊, Albergo Diffuso。以下, ADi) が日本でも近年注目を浴びている。ADi とは直訳すると「分散した宿」という意味で、従来のビルディング型のそれ自体でレセプション、レストラン、バー、客室などが完結するホテルを「垂直型」とすると、それと対比してまちなか/集落に展開する「水平型」の概念

\*<sup>1</sup> 東京電機大学 教授 博士 (工学) \*<sup>2</sup> 東京電機大学 講師 修士 (工学) \*<sup>3</sup> 宇都宮大学 准教授 博士 (工学) \*<sup>4</sup> 東京電機大学 教授 博士 (工学)

で運営されている(図1-1)。ADiは過疎化が進み、地域・集落の持続が困難になった地域の存続を図るために、定住者でなくとも滞在型の宿泊をする旅行者を呼び込むことで地域に雇用と消費の循環を生み出すことが当初の目的であった。そのため、地域の既存建物を利活用したレセプションや客室を持ち、地域内の既存機能を活かした飲食や体験の提供を行うといった運営コンセプトをもつ。

他方、日本でも同様に過疎化する地域への旅行者や移住者の呼び込みを図り、農業や食への興味関心の喚起などを狙い、1990年代に農村民泊<sup>註1)</sup>・グリーンツーリズム<sup>註2)</sup>の運動が起きた。近年では古民家や伝統的建造物を利用した宿泊施設や、重要伝統的建造物群保存地区内の建物に宿泊機能を持たせ宿泊者を呼び込み、地域活性化を図る事例がある。継続的居住者だけでは経済的観点で維持が難しくなった集落を“まるごと”宿泊施設とする取り組みも着目される。その一例である集落丸山<sup>註2)</sup>では、宿泊施設の開設を契機とした集落外住民との交流によって集落外住民による集落空間の管理が行われるようになった<sup>文3)</sup><sup>文4)</sup>。さらに、高齢化が進み、人材不足と言われる過疎地域において、地域の高齢者をまちづくりの担い手の中心として事業継続が可能であることも示唆された。また市街地でも空き家の増加や夜間人口の減少に直面し、地域の文化や景観の保全に取り組む「町ホテル」「まちやど<sup>文5)</sup>」「リノベーションホテル」などの事例がみられ、多くの施設例への展開が起こっている。

関連研究として、山本<sup>文6)</sup>は、「まちに泊まる」ための建築の特性について情報収集、分析を行い、この種の建築の多くは宿泊客とまちの人々の触れ合いを図り、それぞれの立地や元の用途、配置に応じてまちへの接続性を高める形態をとるとする知見を得ている。また高井<sup>文7)</sup>は、重要伝統的建造物群保存地区に立地する古民家などを再生した宿泊施設の調査から、特徴である町並みや古民家を生かした宿泊施設はその価値を生かし地域の空き家問題解消や景観保存への貢献も期待できる一方で、建築的制約や経済的課題も併せ持つと述べる。

### 1.3 研究目的

イタリアではADiのガイドラインが定められているのに対して、日本では取り組みが同時多発的に複数のコンセプトで行われているため、多様な形態や活動の把握・定義が横断ではなされていない。そのため、このような取り組みとその広がりの実態は十分に整理されておらず、

類似した取り組みの相互の参照には支障のある状態といえる。そこで、本稿ではこのような取り組みや地域連携の実態についてまとめることで、今後ますます増えるであろう後継プロジェクトの企画・運営に役立つ基礎的資料を得ることを目的とする。また、本研究は、宿泊機能を積極的にまちの活力として受け入れるという概念によって、地域の住環境や伝統文化の維持を図ろうというまちぐるみのおもてなしや宿泊の呼び込み(エリア・ホスピタリティ)の概念に視座の起点をおく(図1-2)。エリア・ホスピタリティの取り組みは、衰弱する地域の生活維持向上、空き家の活用、観光をきっかけとした定住への呼び込みなど複合的な要因から行われていると考えられるが、本研究では主に地域を訪れる宿泊・観光客に対する観光的視点に基づき研究を進める。

## 2. 調査対象と方法

調査概要を表2-1に示す。まず、実態を把握するため、検索キーワードで、キャッシュをクリアしたPCを用いた検索サイト google によるインターネット検索で情報を収集した。調査対象は検索上位100件に該当した施設のうち、抽出条件を満たす宿泊施設、またエリア・ホスピタリティの概念に沿う事業を展開する、日本まちやど協会のHPに掲載されている施設、NIPPONIAの施設と

図1-1 分散型ホテル概念 図1-2 エリア・ホスピタリティ概念

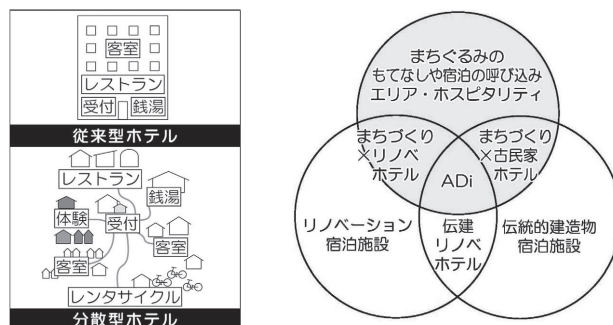


表2-1 インターネット調査概要

<b>【調査概要】</b>
調査対象: google で以下のワードを検索し、上位100件のうち、抽出条件のいずれかを満たす施設、及び、日本まちやど協会HP掲載のある施設、NIPPONIA 系列の施設
調査内容: HP などからの事例情報収集
調査期間: 2019年10月~2020年2月
<b>【主な調査項目】</b>
施設概要(運営者、所在地、開業年等)、機能の分散度(受付、飲食、銭湯、体験)、宿泊形態(一棟貸し、ドミトリー等)、予約サイト、SNSの活用
<b>【抽出条件】</b>
・「まちに溶け込む」といったコンセプトを掲げている。 ・機能の分散をしている。 ・既存建物の活用をしている。
<b>【検索ワード】</b>
「まちホテル」「分散型ホテル」「まちごとホテル」「クラウド型ホテル」「歴史的建造物 ホテル」「伝統的建造物 ホテル」「町ホテル」「街ホテル」「アルベルゴ・ディフーゾ 日本」「まち再生 ホテル」「集落ホテル」

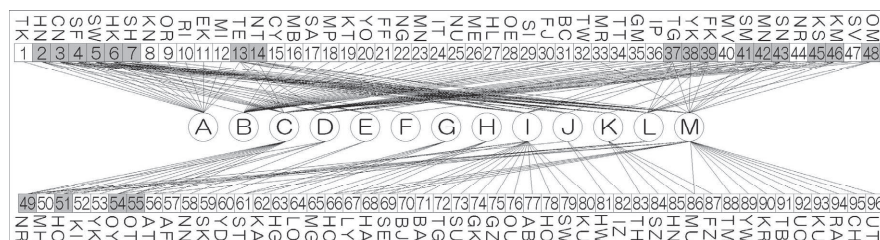


図2-1 検索ワードと事例の関係図

<b>【検索ワード】</b>
A: まちホテル B: 日本まちやど協会 C: 分散型ホテル D: NIPPONIA E: まちごとホテル F: クラウド型ホテル G: 集落ホテル H: 歴史的建造物 ホテル I: 伝統的建造物 ホテル J: 町ホテル K: 街ホテル L: アルベルゴ・ディフーゾ 日本 M: まち再生 ホテル
<b>【凡例】</b>
○ 内のアルファベット: 検索ワード □ 内の数字: 事例番号 ■ 3つ以上の検索ワードでヒットした事例



した(表 2-2)。重複してヒットした事例を整理した結果、96 件の事例に整理された。検索キーワードと抽出された各事例の関係は図 2-1 の通りで、多様なキーワードによって各事例が紹介・説明されている実態が理解できる。なお、3 つ以上の検索キーワードでヒットした事例は 21 件 (21.8%) であり、これらは分散型ホテル・まちホテルの先駆けとして特集されていた<sup>文 8)</sup>。多角的視点で説明される、または事業ネットワーク(相互の取組紹介や連携した運営)に組み込まれている事例と理解できる。

### 3. 各取り組みにおける活動コンセプトの比較

事例調査において複数の検索ワードヒットが見られることから、各々の事業における活動コンセプトを整理した。ADi 協会では、建物の分散や既存建物の活用、生きたコミュニティのなかでの運営など 10 の項目を認定要件としている。一方同協会では近年、業務開始の敷居を下げたため、オスピタリタ・ディフーザ(OSPITALITÀ DIFFUSA, 分散型宿泊:直訳は「分散型のおもてなし」として、経営形態や建物間距離に幅を持たせた緩和的概念も提唱している。国内でも、数十年の歴史のある農村民泊に加えて、まちホテルや古民家ホテルなど必ずしも「一定の範囲内にある複数の建物」を「一法人が経営する形態」ととらない施設も収集された。単独施設での運営・活動が多いが、日本まちやど協会<sup>文 9)</sup>や NIPPONIA<sup>文 10)</sup>に代表されるように一定の基準や理念を掲げて組織的な取り組みを行い、所属会員同士連携を取って活動する事例もある。日本まちやど協会では、ADi 同様に、食べる・買う・コミュニケーション/文化体験などの機能を既存のまちなかでできる宿泊体験を提示している。また、NIPPONIA では、歴史的建築物の保存活用や地域住民との関わり、食や生活文化の提供などを理念に掲げ、具体的な指標や施設機能は明記していない。これら取り組みが掲げるコンセプトは表 3-1 のようにまとめられる。

各々のコンセプトは必ずしも一致するものではなく、幾つかの点で互いに相違がみられる。経営形態では ADi の認定条件において、1 つの事業者による統合的な管理が求められるものの、その他の取り組みでは複数の事業者やまちの機能との連携を許容する。施設の飲食サービスに着目すると、ADi 協会の取り組みでは施設で食事を提供できる機能を持つが、まちやどでは地域の食文化体

験を促す目的で、あえて夕食をホテルで提供していない。

NIPPONIA では、NIPPONIA CERTIFIED として、NIPPONIA の理念に共感する地域施設の認証による連携方法をとっている。建物間距離においてはまちやど、NIPPONIA では具体的な数字による規定はなく、まちや地域といった広義かつ柔軟なとりあつかいとしている。

このように、それぞれの取り組みにはいくつかの差異はあるが、既存建物の利用、地域コミュニティへの寄与や現存する環境の重視、固有の文化・伝統の尊重といった点では共通しており、運営側の基本的な姿勢として地域全体でのエリア・ホスピタリティの姿勢がみられる。

### 4. 地域別事例数と立地地域の分類

#### 4.1 立地地域の分類指標項目の選定

2 章で収集した 96 事例について都道府県別施設数を中央値である 2 を基準として図 4-1 に示す。主に関西地方から瀬戸内地域にかけて集中しており、このうち京都府が最も多い(13 件)。また、地方別でみると関西・関東に集中しており、東北と北海道は比較的事例が少ない。表 4-1 に地域の特徴を分類する指標項目に関する各項目同士の相関関係を示す。事例の立地する市区町村<sup>注 3)</sup>の特徴から分類するため、指標項目として地域特徴を表すと考えられる 7 項目(生産人口率、高齢人口率、可住地率、空き家率、可住地面積の人口密度、可住地面積の 100ha あたり小学校数、可住地面積の 100ha あたり中学校数)を設定<sup>文 11)</sup>した。生産人口率と高齢人口率( $r = -0.9500$ )、可住地面積の人口密度と可住地面積の 100ha あたり小学校数( $r = -0.9677$ )、同中学校数( $r = -0.9348$ )で[非

表 2-2 分散型ホテルのデータベース

施設名	所在地	開業年	立地的特徴					施設本体特徴					
			生産人口率 (%)	高齢人口率 (%)	可住地率 (%)	人口密度(人/100a)	空き家率 (%)	小学校数(100aあたり)	中学校数(100aあたり)	レセプション	飲食機能	宿泊機能	既存建物の活用
1 TK	大分県竹田市	2017	46.3	44.5	30.1	1.6	28.0	0.08	0.04				
2 HN	東京都台東区	2015	67.3	23.8	100	193.9	9.8	1.88	0.89				
3 CN	兵庫県篠山市	2015	55.6	32.6	25.4	4.3	16.0	0.15	0.05				
4 SF	大阪府東大阪市	2018	60.4	27.5	83.7	94.6	16.3	0.95	0.48				
5 SW	千葉県香取市	2018	56.6	33.1	79.9	3.7	14.4	0.08	0.03				
6 HK	滋賀県大津市	2018	61.3	24.6	26.8	27.2	11.8	0.31	0.18				
7 SH	広島県福山市	2019	59.1	26.9	49.3	18.0	13.9	0.31	0.13				
8 KN	石川県金沢市	2017	61.9	25.0	41.0	23.8	14.2	0.29	0.14				
9 OR	東京都大田区	2019	66.7	22.5	100	115.8	11.3	1.00	0.49				
10 RI	京都府下京区	2016	61.8	25.0	67.1	87.9	15.1	0.77	0.62				
11 EK	京都府南区	2019	63.7	24.6	100	62.3	14.8	0.63	0.32				
12 MI	滋賀県長浜市	2012	59.2	26.9	24.3	7.0	14.8	0.16	0.07				
13 TE	兵庫県朝来市	2013	54.3	33.3	16.1	4.7	18.3	0.14	0.08				
14 NT	広島県竹原市	2019	51.6	38.2	30.1	7.4	24.5	0.23	0.08				
15 CY	埼玉県川越市	2019	62.3	25.1	97.2	32.9	9.2	0.31	0.25				
16 MB	群馬県富岡市	2019	56.9	31.0	62.3	6.5	14.4	0.14	0.08				
17 SA	京都府舞鶴市	2017	56.0	30.5	21.2	11.5	17.6	0.25	0.10				

ADi認定条件	【経営形態】 1つの事業者が一括して経営	【ホスピタリティ クオリティ】 ホテル水準のサービス	【建物と地域の親和性】 既存建物の利用 生きている コミュニティ	【施設】 飲食サービス レセプション 共同スペース	【建物間の距離】 徒歩圏内 半径200m目安	【地域】 活気ある コミュニティ づくりへの寄与	【環境】 ありのままの環境 総合的な地域文化	【アイデンティティ】 地域の伝統的な 特徴	【地域性】 地域・地域文化と 活動組織同士の 一体化した経営	【連帯感】 活動組織同士の 連帯意識
オスピタリタ・ディフーザ (ADi協会)	別の事業者でも 組織として連携 があればよい	○	○	○	1km以内が対象	○	○	○	○	○
まちやど (一般社団法人日本まちやど協会)	まちのコンシ ェルジェ機能	○	○	食文化を 楽しめるよう 夕食はまちで	規定なし	○	○	○	○	○
NIPPONIA (NIPPONIA協会、株式会社NOTE)	株式会社NOTE が提携する複数 の運営事業者	○	○	NIPPONIA CERTIFIEDとして 地域施設を認証	規定なし	○	○	○	○	○

表 3-1 各取り組みにおける活動コンセプトと ADi 認定条件との比較

常に強い関連]があることがわかる。

#### 4.2 高齢人口率／可住地率／可住地面積の人口密度のクラスター分析

相関係数が±0.80以上の項目とデータ欠損率が10%であった空き家率を除き、高齢人口率／可住地率／可住地面積の人口密度の3項目のクラスター分析から4類型を得た(表4-2)。各項目の中央値でみると、C11とC12では高齢人口率の値が高く、可住地率と可住地面積の人口密度の値が低い傾向があり、可住地面積と人口が少なく高齢化率の高い地域、例えば山間部の準限界集落のような地域と考えられる。C13とC14ではそれぞれの項目でC11とC12と逆転した傾向があり、可住地面積と人口が多い都市部地域であると読み取れる。

#### 4.3 生産人口率／空き家率／小学校数／中学校数での4類型の分布

しかし、同様の傾向をもつC11とC12、またC13とC14の差異の把握が難しいため、除外した4項目(生産人口率、空き家率、可住地面積の100haあたり小学校数、可住地面積の100haあたり中学校数)での4類型の分布(図3-2)から各クラスターの特徴を読み取る。

C11は、生産人口率、小学校数、中学校数の中央値が4類型中で最も低く、表5での読み取りと一致する。C12はC11より生産人口率が高い。C13は、小学校数、中学校数、生産人口率の中央値が高く、若年層を含む人口集積があるといえる。C14は、C13より生産人口率、小中学校数が低く、少子高齢化が進んでいるが、長く住み続ける生産年齢人口が多い地域と解釈できる。

総じて、3項目のクラスター分析で得られた4類型の特徴と、除外4項目での4類型の分布では、C11とC13の特徴が顕著である。一方、C12とC14の分布は同傾向で、



図4-1 抽出事例の都道府県分布

この分析だけでは類型ごとの差異が把握しにくい。

#### 4.4 高齢人口率と可住地面積の人口密度の二変量分布による分類

高齢人口率・可住地率・可住地面積の人口密度の相関を見直し、7項目の中で最も相関係数の低い高齢人口率と可住地面積の人口密度の二変量分布から、各項目の中央値を基準に、以下の立地特徴4類型を得た(図4-3)。

■**下町地域** 高齢人口率が高く可住地面積の人口密度が高い。少子化は進んでいるが、長く住み続ける人が多い地域といえる。

■**準限界集落地域** 高齢人口率が高く可住地面積の人口密度は低い。少子高齢化が進行している地域である。

■**観光地・オフィス街地域** 高齢人口率が低く、可住地面積の人口密度も低い。昼間人口が多いが、夜間人口が少ない都心部のエリアといえる。

■**中心地** 高齢人口率が低く可住地面積の人口密度は高い。各都道府県の中心市街地をなす地域が該当する。

### 5. 施設本体特徴の分類

#### 5.1 施設機能の特徴

図5-1に各事例がもつ施設機能の特徴を整理した。運営形態として多様なパターンが見られた飲食機能、レセプションの種類ごとに分類を行った。飲食機能では、宿泊客のみ利用可能な飲食店を保有する施設は20%にとどまり、逆に施設内に飲食機能を持たず、地域に依存する

表4-1 立地特徴の項目同士の相関関係

立地特徴	立地特徴							
	生産人口率 [%]	高齢人口率 [%]	可住地率 [%]	の可住地面積の人口密度 [人/ha]	空き家率 [%]	可住地面積の100haあたり小学校数	可住地面積の100haあたり中学校数	中学校数
生産人口率 [%]		-0.9500	0.7520	0.6964	-0.7075	0.6589	0.6190	
高齢人口率 [%]	-0.9500		-0.7219	-0.5704	0.7427	-0.5314	-0.4956	
可住地率 [%]	0.7520	-0.7219		0.7454	-0.4678	0.7032	0.6916	
の可住地面積の人口密度 [人/ha]	0.6964	-0.5754	0.7454		-0.3721	0.9677	0.9348	
空き家率 [%]	-0.7075	0.7427	-0.4678	-0.3721		-0.3426	-0.3239	
可住地面積の100haあたり小学校数	0.6589	-0.5314	0.7032	0.9677	-0.3426		0.9324	
可住地面積の100haあたり中学校数	0.6190	-0.4956	0.6916	0.9348	-0.3239	0.9324		

表4-2 高齢人口率・可住地率・可住地面積の人口密度によるクラスター解析結果

	高齢人口率 [%]			可住地率 [%]			可住地面積の人口密度 [人/ha]			事例数
	Max	Med	Min	Max	Med	Min	Max	Med	Min	
C11	45.18	39.74	35.00	38.09	15.98	6.56	24.13	2.86	1.33	18
C12	38.73	30.46	24.55	79.91	41.02	12.07	27.15	8.42	2.43	49
C13	25.31	23.38	18.41	100.00	100.00	95.43	223.80	135.79	111.97	12
C14	31.34	25.17	17.90	100.00	83.67	60.10	96.30	40.57	2.98	17

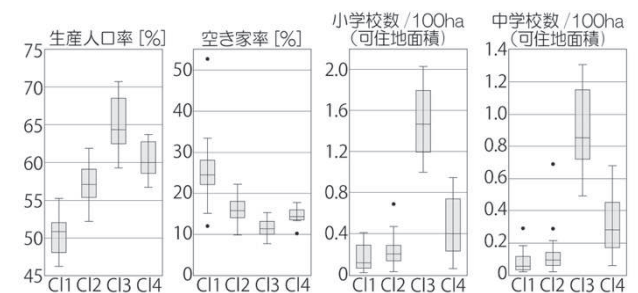


図4-2 除外した4項目におけるクラスター4類型の分布



施設は29%である。飲食機能を通じてまちとの繋がりを作っている施設が多いことがわかる。レセプションでは、ADiと同じく独立形態をとる施設は27%と半数以下であるが、2018年の旅館業法改正により、レセプションと客室が別棟でも宿泊施設としての認可が取れるよう規制緩和されたため、この比率は今後増加すると予想される。

## 5.2 建築的特徴

建物が分散している施設が52%を占めた。分散型が選択されるメリットとして、個々の建物規模の小ささに関わらず複数棟の展開で客数が確保できる点や、大規模な土地が不要な点など、事業者にとって運営の始めやすさがあるといえる。また、地域では、宿泊棟の分散や飲食機能の分散による地元店との連携などが、宿泊客のまちを歩く機会や地域・地元住民との接点の増加につながり、地域経済の活性化に寄与する点がメリットといえる。

94%とほぼすべての事例で既存建物を活用しており、エリア・ホスピタリティ事業が、深刻化する空き家問題対策の一手段となっていると考えられる。また、既存建物の活用により宿泊拠点などが地域の特徴を活かした建築として再生されるため、周囲の景観と調和し、新たな事業によって街の景観が損なわれるリスクの回避や、地元住民の地元地域に対する愛着や想いの維持・向上にも繋がる。活用された既存建物の種類は民家だけでなく、空きビルや県営倉庫など多岐にわたっていた。

## 5.3 宿泊機能での類型化

施設ごとの特徴が最も表れる宿泊機能で、宿泊形態と建物の分散度の類型化を行った(表5-1、表5-2)。宿泊形態と建物の分散度それぞれで、クロス集計の結果から施設本体の類型として設定した。宿泊形態は、ドミトリーと一棟貸しの有無、分散度は、レセプションから宿泊

図 4-3 高齢人口率と可住地面積の人口密度の  
相関関係(立地特徴4分類)

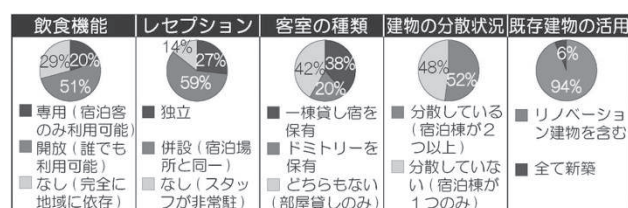
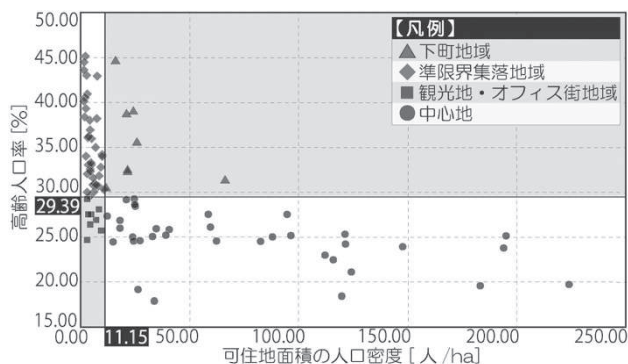


図 5-1 施設本体の特徴と建築的特徴

棟までの歩行距離と、宿泊棟数に着目し分類した。宿泊棟数は、全事例の中央値である2を基準とした。

## 5.4 施設本体特徴の類型化

次に、宿泊形態類型と分散度類型のクロス集計から本体特徴類型として6類型を得た(図5-2)。「簡易宿泊型」は、宿泊機能以外はまちに依存する形態、「コテージ型」は滞在空間が完全に独立し移住体験もできる形態である。飲食機能をメインとする「オーベルジュ型」は、同一敷地内で施設自体が立地する地域の魅力発信を食や文化体験として提供する機能をもつ事例が該当する。「ADi二棟型」と「ADi集落型」はいずれもADiの条件である施設機能<sup>注4)</sup>が、徒歩10分圏内に集約されている。「広域連携活用型」は徒歩10分以上の広域に分散する形態である。

## 6. 立地地域類型と本体特徴類型の関係性

立地地域類型と本体特徴類型の関係性について図6-1に示す。組み合わせでは「準限界集落地域-オーベルジュ型(14件)」が最も多く、続いて「中心地-オーベルジュ型(12件)」、中心地-簡易宿泊型(10件)」が多い。

表 5-1 宿泊形態の類型

	ドミトリー			計	類型
	ドミトリーのみ	ドミトリー+室貸し	ドミトリーなし		
一棟貸し	棟貸しのみ	0	0	19 (B)	19 A: 簡易宿泊型
	棟+室貸し	0	0	20 (C)	20 B: コテージ型
	棟貸しなし	0	21 (A)	36 (D)	57 C: 棟・室混合型
計	0	21	75	96	D: 室貸し型

表 5-2 分散度の類型

	棟数			計	類型
	1	2 (中央値)	3		
広がりが	分散なし	49 (A)	4 (B)	2 (C)	55 A: 一棟完結型 E: 二棟近接型
	10分以内	1 (D)	12 (E)	16 (F)	29 B: 二棟共存型 F: 集落分散型
	10分以上	0	2 (G)	10 (H)	12 C: 多棟共存型 G: 二棟分離型
計	50	18	28	96	D: 受付分離型 H: 広域分散型



図 5-2 施設特徴の類型

図 6-1 立地特徴と本体特徴の関係

表 7-1 歴史的建造物を利用した宿泊施設事例調査概要

<b>【調査概要】</b>
調査対象: 文化庁の国指定文化財等データベースのうち、以下の調査項目にて各ワードで検索し、条件を満たすもの
調査方法: HPSからの情報収集
調査期間: 2021年5月~2021年6月
<b>【調査項目】</b>
①国宝重要文化財(建造物)
②登録有形文化財(建造物)
③重要伝統的建造物群保存地区
<b>【検索ワード】</b>
宿泊施設, 宿泊, ホテル, 宿場町
<b>【抽出条件】</b>
・現在も宿泊施設として使用されていること
・調査項目③においては収集した地区内の宿泊施設を以下のように検索し、なおかつ現在も宿泊施設として利用されていること
[方法1] Googleで「収集した地区名 宿泊」と検索
[方法2] その地区の観光協会HPで宿泊施設を検索

「オーベルジュ型」は本体特徴類型では垂直型ホテルの概念に近い。5.2で指摘した既存建物の活用率の高さを踏まえると、準限界集落地域、中心地の両地域で、確保できる人手の数や収益、初期投資費用を考慮し事業をスモールスタートしている可能性、また、元々地域に存在している宿泊拠点の付加価値として、まちホテルやオーベルジュ要素を取り入れて運営しているためと考えられる。特に中心地では既存の垂直型ホテルなどが、他ホテルとの差別化要素のひとつとして「オーベルジュ型」の運営をしていると推察する。

「簡易宿泊型」は中心地で最も多い(10件)。これは、設備や機能を簡易化し、飲食や銭湯の機能を地域と連携するため、徒歩圏内に必要な機能が分布している立地特性によって成立する形態といえる。周囲に宿泊機能と連携できるためにこうした簡易型の運営形態を採用する場合と、簡易型の運用形態を想定して立地を定めた場合との両方が含まれると考えられる。また、「ADI二棟型(7件)」や、「ADI集落型(9件)」のように機能を分散させた形態は、空き家率の高い準限界集落地域で多く、こうした運営形態は地域における空き家の利活用に貢献していると推察できる。

## 7. 施設の特徴の分類

### 7.1 歴史的建造物の宿泊施設事例

近年では、長野県奈良井宿(複数事例が該当)や栃木県那珂川町の飯塚邸のように<sup>註5)</sup>、歴史ある古民家や伝統的建造物を利用した宿泊施設や、重要伝統的建造物群保存地区内の建物に宿泊機能を持たせ宿泊者が増えている。そのため2章で収集した96事例に加え歴史的建造物を宿泊施設として利用することで建物自体を保存する事例や、重要伝統的建造物群保存地区内の建物に宿泊機能を持たせ宿泊者を呼び込み地域活性化を図る事例を収集した(表7-1)。調査で得られた事例からインターネット検索で得られた事例96件、歴史的建造物の宿泊施設利用事例58件の合計154件を調査対象事例とし、これらの調査対象事例の施設の特徴を調べ、分類と分析を行う。

### 7.2 データベース作成と分類整理

計154事例に対し、従来から日本にある宿場町やイタ

表7-2 歴史的建造物を利用した宿泊施設事例調査概要

【調査概要】	
調査対象：2章で抽出した、検索による事例96件と歴史的建造物を利用している宿泊施設事例58件を加えた154事例	
調査方法：HPからの情報収集	
調査期間：2021年5月～2021年6月	
【主な調査項目】	
①開業時に大規模改修をしているか	
②伝統的建造物の利用有無	
③エリア・ホスピタリティの有無	
④建物分散	
【各項目の条件・定義】	
①大規模改修：水回りの修繕のみの場合などは含まない	
②伝統的建造物：都道府県レベル以上の重要文化財、重要伝統的建造物保存地区内の建物	
③エリア・ホスピタリティ：従来型ホテルの機能(フロント、客室、食事、浴場、売店)が非完結している	
④分散：同一敷地外での建物分散配置	

リアのADIの施設の特徴を参考に「大規模改修、伝統的建造物、エリア・ホスピタリティ、分散」の4項目を設け整理を行った。調査概要を表7-2に示す。「大規模改修」は水回りなどの小規模の修繕は含まず、開業時に大規模改修を行っているかを調べた。「伝統的建造物」は都道府県レベル以上の重要文化財、重要伝統的建造物保存地区内の建物を利用しているかを文化庁のデータベース<sup>文12)</sup>と当該事例がweb発信する情報により調べた。「エリア・ホスピタリティ」の項目では、宿泊に必要な機能(寝る、食べる、入浴する、買う)を充足させるために宿泊客がまちに出向く要素があるかに着目し、従来型のホテルが一体的機能として有する、フロント、客室、食事、浴槽、売店の5つの機能が当該施設内に完結していないことを定義とする。「分散」には、同一敷地内の母屋と離れ・蔵を利用した敷地内分散をしている事例もあるが、それらは含まず、敷地「外」で棟(機能)が分散しているかを調べた。整理の例を20事例抜粋して表7-3に示す。

「大規模改修、伝統的建造物、エリア・ホスピタリティ、分散」の4項目への該当状況の組み合わせによる施設の特徴を図7-1のように分類整理した。開業時に大規模改修を実施した事例①は合計83件、伝統的建築物を利用している事例②は合計85件、エリア・ホスピタリティ該当事例③は合計102件である。また、分散型の該当事例④は他の項目との組み合わせで合計40件である。地域ぐるみでの地域の資源を活用した宿泊機能の導入の有無や状況によって地域活性化を図る宿泊拠点の特徴の組み合わせは多様である。最も該当例の多い組み合わせは伝統的建築物の利用②とエリア・ホスピタリティ③に該当する【伝統的建築物を利用し、そこを拠点ないし拠点群の1つとして地域ぐるみで来訪者をもてなす】30件であ

表7-3 施設の特徴分類データベース(抜粋)

施設名	所在地		事例抽出ワード*	施設の特徴			
	都道府県	市区町村		大規模改修	伝統的建造物	エリア・ホスピタリティ	分散
1 TK	大分県	竹田市	A	●		●	●
2 HN	東京都	台東区	A/B/C/L	●		●	●
3 CN	兵庫県	篠山市	A/C/D/E/I/K/L/M	●	●	●	●
4 SF	大阪府	東大阪市	A/C/F/K/L/M	●		●	●
5 SW	千葉県	香取市	A/C/D/E/I/J/K/L/M	●	●	●	●
6 HK	滋賀県	大津市	A/C/E/I/J/K/L/M	●		●	●
7 SH	広島県	福山市	A/I/M	●	●	●	
8 KN	石川県	金沢市	A			●	
9 OR	東京都	大田区	A				
10 RI	京都府	下京区	A	●	●	●	
11 EK	京都府	南区	A				
12 MI	滋賀県	長浜市	A	●			●
13 TE	兵庫県	朝来市	A/C/D/I/J/M	●	●	●	●
14 NT	広島県	竹原市	A/C/I/J/L	●	●	●	●
15 CY	埼玉県	川越市	B	●		●	
16 MB	群馬県	富岡市	B	●		●	
17 SA	京都府	舞鶴市	B	●		●	
18 MP	福岡県	北九州市	B	●		●	
19 KT	奈良県	奈良市	B	●	●	●	●
20 YO	鹿児島県	鹿屋市	B	●			

\*事例抽出ワード  
A: まちホテル B: 日本まちやど協会 C: 分散型ホテル D: NIPPONIA  
E: まちごとホテル F: クラウド型ホテル G: 集落ホテル H: 歴史的建造物ホテル  
I: 伝統的建築物ホテル J: 町ホテル K: 街ホテル L: アルベルゴ・ディファーズ 日本  
M: まち再生ホテル



る。次に開業時に大規模改修を実施①し、かつ③に該当する【大規模改修をして地域ぐるみで来訪者をもてなす】25件が多い。どちらもエリア・ホスピタリティに該当し、宿泊拠点自体は分散していないため、1棟単体型の形態をとる施設でも必要な機能をまちと連携して提供する施設が多い実態を示す。このエリア・ホスピタリティ該当事例の拡がりや、この種の取り組みが地域経済に寄与する可能性の大きさでもある。これは同時に、地域活性化に寄与する宿泊施設としてしばしば参照されるADiのような完結的組織によって運営される分散型宿泊施設でなくとも同様の効果を期待できるとの仮説により提示した、エリア・ホスピタリティのもとでの横断的な事例整理の妥当性を示す。ことに実験的な取組や、資本の持ち寄りによるリスク分散などを含むスモール・スタートでの方法としては、一つの組織がすべての機能を抱え込まず既存の機能との連携により仮想的に一つの運営体がつくられる状況や、一つの地域に相互に機能を乗り入れる複数の運営体がある状況は、多様な地方・地域での取組方法として参照しやすいと考えられる。

## 8. ヒアリング調査

### 8.1 調査概要

調査対象施設の運営概要や地域資源の利活用、周辺地域との関わりなどその実態を把握することを目的とし、調査対象事例154件のうち、7章で分類した施設の特徴の異なる9事例「HY (図7-1中表記:A)」「GM (B)」「NH (C)」「CY (D)」「MI (E)」「GK (F)」「KI (G)」「HK (H)」「TE (I)」を対象に施設見学・運営者へのヒアリング調査を行った。調査項目は表8-1に示す。

### 8.2 調査結果

施設見学・ヒアリング調査を行った宿泊施設9事例の比較抜粋を表8-2に示す。

#### 1) 立地の理由と開業経緯

施設を始めたきっかけやその地域である理由について、HYは運営会社の新地域進出戦略としてその地を選んでおり、GM、NH、CY、MI、HKはまちの活性化や再生、集客を目的として選んだ。またKI、GK、TEは土地の建物やその地域を利用した宿泊施設を運営する視点で開業地域

を選んでいる。開業の目的のひとつをとってもその方向には違いがあることが確認できる。

#### 2) 宿泊客のまちとの関わり方

まちぐるみでの地域活性化を主な目的として開業したGM、NI、CY、MI、HKの5施設は、周辺施設の紹介・連携やまちあるきツアーなど、まちを巡るよう促す運営面での工夫は比較的似ている部分が多いが、建築面で誘発されるまちとの関わり方は異なる。例えば、GMとCYは宿泊拠点自体に宿泊客がまちの住人と関わるスペースを併設している（呼び込み型）のに対し、NH、MI、HKは1棟貸しである宿から宿泊客がまちに移動し、周辺エリアで住人のようにまちに滞在する時間でまちに触れ、住人と関わる（外出誘発型）。まちの住人と宿泊客の交流スペースを併設する1棟単体型の施設では、その施設を拠点にして交流が行われる。一方で、宿泊客が住人のように滞在する1棟貸し分散型の施設では、施設を拠点にしつつ宿泊客がまちへ出て散策や消費行動などをする中でまちの諸機能やまちの住民との交流が生まれる。

#### 3) 地域の特徴・資源を活かした地域活性化の戦略

既存の建物やその地域の特徴を利用した宿泊施設を運営するためにその土地を選んだKI、GK、TEは、伝統的な町並みや城趾を観光資源とする地域で、まちの歴史や魅力を活かすよう、空き家となっている建物をまちに溶け込んだまま利用するよう、宿泊棟が分散配置されている。事例KIでは寺社仏閣の近くに位置する1棟貸しの町家に「暮らすように泊まる」ことができ、GKでは宿泊客が京都市内を巡る途中に自身の宿泊しない宿泊棟にも立ち寄ることができる。TEは400年の歴史を持つ旧酒造場を中心に情報館やチャレンジショップが併設されている。

一方、運営会社の新地域進出戦略を主な目的に開業した事例HYは、まちとの直接的な関わりは地元の組合の活動に参加するのみだが、その地区の資源である温泉の活用や、駅から徒歩5分という立地によってまちへの宿泊客の呼び込みに成功している。地域資源の利活用や連携な

表8-1 ヒアリング調査項目

	詳細項目
実施日	HY・GM・NH: 2021年3月18日,19日 CY: 2021年9月21日, MI・GK・KI: 2021年11月9日,10日 HK: 2021年11月16日, TE: 2022年3月30日
施設概要	・建物所有者 ・事業主体 ・運営主体 ・建築担当
運営状況	・客層 ・定員に対する稼働率 ・お客様の宿泊動機 ・コロナによる変化について ・苦労している点 ・成功した(他の施設の手本となると思う)点 ・独自のアピールポイント
運営のきっかけ	・施設を始めようと思った理由・きっかけ ・参考にして実際の施設、有識者の考えなど
立地環境	・この地域である理由 ・周辺店舗や自治体との交流・連携など、まちの活性化への取り組みについて ・この拠点からみたまちの姿 ・地元の人と交わるポイント
施設建物	・既存建物の用途 ・改装する際に意識した点 ・好評な空間や設え ・運営し始めてから改善したいと感じた空間や設え

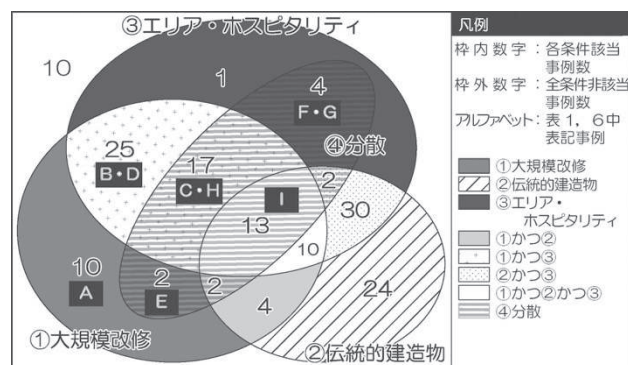


図7-1 施設の特徴分類図

ど、まちとの関わり方には施設ごとに差があり、地域活性化を図る宿泊拠点の取り組みの目的と方法の幅の広さが確認できる。図 7-1 での【③エリア・ホスピタリティ】に該当する事例では宿泊客が必要とする機能がまちに分散しており宿泊客がまちと関わる時間が多い。さらに【④分散】との組み合わせにより、宿泊客がまちの諸機能を利用する行動範囲が広がることわかる。「まちとの触れ合い」や「まちを体験する」をコンセプトとしている場合には、こうした運営形態が有効に働くといえる。

#### 4) 棟数設定と管理方法について

9 施設のヒアリングから、分散型ホテルやドミトリー運営の際には、その棟数と従業員数の設定に苦労するとわかった。例えばドミトリーでは宿泊が1室でも5室でも管理や清掃の負担と必要人数は大きく変わらない。分

散型ホテルも同様で、なるべく多くの客室が稼働している方が費用対効果は高い。

しかし、事例 NH や HK、TE では、複数棟を管理する効率の悪さを踏まえた上で、町家や、そのまちでの暮らしを体験してほしいという想いで運営のコストを敢えて取り複数棟展開している。複数棟展開する HK では、運営会社の持つ宿泊施設の運営ノウハウに基づき、開業時より管理効率の低下防止を考慮した上で宿泊棟の配置・棟数を計画している。宿泊棟はスタッフが管理しやすいようレセプションから徒歩圏内に限定して選定されており、棟数も先行施設の運営経験に基づき管理効率が保てる見込みによるものである。

#### 5) 施設内の設え

施設内の空間では全施設に共通して居心地の良さが重

表 8-2 ヒアリング調査結果抜粋

施設名称		CY	MI	KI	HK
建築概要	所在地	埼玉県川越市	滋賀県長浜市	京都府京都市	滋賀県大津市
	建物所有者	個人オーナー	地元法人	個人オーナーが7人	一部事業法人が所有、一部賃貸
	事業主体/運営主体	運営法人	運営法人	運営法人	事業法人/運営法人
	建築担当	設計：リノベーション会社 工事：建設会社及びワークショップ	運営法人	棟により設計、工事が異なる	設計：建築家 工事：建設会社 企画：事業法人及び運営法人
	建物概要	2つのドミトリーと1つの個室を有しラウンジ、カフェ・バーが併設されたゲストハウス	1棟貸し2棟とワンルームタイプ1棟の客室を有する賃貸型の宿泊施設	京都市と宇治市に個室棟を10棟持ちレンタルサービスも行う分散型民泊	商店街の中に宿泊棟を有し、7棟の宿泊棟が分散する商店街ホテル
施設を始めようと思った理由・きっかけ	・川越でのまちづくりキャンプ ・オーバーツーリズムの川越の課題点をゲストハウスで解決できると思ったから	・運営法人の会長が長浜の振興に力を入れており、その一環として事業に携わることになった	・運営法人が不動産コンサルタントをしている際に京都のオーナーと縁があり不動産運用として話が通じた	・事業法人の技術力や品質の良さが伝わるショールームを大津に ・ホテルを利用して商店街に賑わいを、大津を盛り上げる	
参考にしている施設有識者の考え	シーナと一平、マサゲストハウス	参考にしている施設はないが、会長のこだわりでなるべく残すようだった	ヨーロッパの分散型ホテルの考え方	アルベルゴ・ティファノ現地にも取材に行った 篠山城下町ホテルNIPPONA、里山十帖	
運営状況	客層	1. 世代 2. 利用人数 3. 来訪元	1. 20代を中心とした若い世代が多い 2. 家族・親戚での利用、女子会・ママ会などで利用 3. 近隣府県、関東圏からの人が多い	1. 20代後半～40代がターゲット 2. 1人は少なく2人が一番多い カップル・夫婦 3. 宿泊は京都府外の人、レンタルは地元の人	1. 40代、50代が中心、最近20代も 2. 2人組のご夫婦・友人が多い 3. コロナ後は近隣府県、愛知、岐阜、関西が多い
	お客様の宿泊動機	・川越観光を目的に宿泊する人が多い ・夜には交流を目的に地元の人が来ることもある	・関西、中部、北陸の中間に位置しアクセスが良い ・琵琶湖一周やスキー目当て ・京都に近いが京都よりも値段が安いから	・京都観光（寺社仏閣の近くで作っているのも影響して）	・まちやのホテルに泊まってみたい ・家具・インテリアに興味がある ・京都旅行、滋賀県内の観光
	苦勞している点	コロナ禍でのドミトリー、ラウンジの運営	ワンルームタイプは部屋数が多く清掃に手間がかかる 一棟タイプは断熱が十分ではなく冬は寒い	京都は宿が多い、宿を売るだけでなく体験価値で勝っていくしかない	大津・滋賀の魅力がなかなか知らない と伝わらない
	成功した点	・開業当初からまちに受け入れられたこと ・地域の人が利用するゲストハウスになっていること	・リピーターは他の宿泊客との接触をせずに泊まれる ・自分でキッチンで調理できる	・街の紹介、繋がりが沢山できた	・ホテル自体に魅力がある
立地環境	この地域である理由	まちづくりキャンプが始まりだったから滞在時間と範囲を広げようとした	会長が長浜の振興に力を入れているから	開業の経緯と同じく京都のオーナーに縁があったため	事業法人が運営法人に会社のブランディング戦略を依頼→スタジオの話に繋がってホテルも開始
	まちの活性化への取り組み	・周辺店舗の案内 ・多くのイベントを開催している ・川越祭りの会所を担っている	・周辺飲食店の紹介、客室に写真つきのリフレットが置かれている ・姉妹店である本館の大浴場は無料で利用できる	・観光雑誌には載っていないような周辺店舗のマップを作成、配置 ・近くの銭湯の割引券がついている宿泊棟もある	・まちの魅力を知り尽くしたコンシェルジュの配置 ・周辺店舗紹介マップやガイドブックの配布 ・商店街ツアー、まちやツアーの開催
	地元の人と交わるポイント	カフェ・バーでの交流、宿泊客と地元の人との交流の場となっている	商店街3番地区の町内会に所属し、各種イベントや曳山祭り等に協力	周辺のお店など	地域の人も参加できるイベントの開催
	この拠点からみたまちの姿	ゲストハウスなどを建てようと思っても開業当時は市の条例で規制されていたが、今は少しずつ増えている	20年位でまちとして観光力を入れてきた。観光客も増えてきたが宿泊施設はそれほど多く増えていない	京都はゆったりできるまちであり、グローバルリズムとの接点になるところ京都市の財源のメインは観光なためコロナ禍はさみしい	働きに来る土地というよりも住んでる人が多い 駅前大きなマンションができたり少しずつ若い人が増えてきている
施設建物	既存建物の用途	大正4.5年建築と言われる、元肥料問屋であった二軒長屋のうちの二軒	一棟貸しタイプは築100年を超える個人住宅 ワンルームタイプは2010年に建設	京町家を改修した事例や、新築で建築した事例など物件ごと異なる	7棟の建物はどれも築100年前後の木造町家
	改装する際に意識した点	・なるべく既存を残すことを第一に考えた ・ゴミもゴミにせず、瓦などはタイルにして再利用するなど、なるべく元の物を利用した	・会長のこだわりにより、町家としての面影を極力残した設え ・改装当時の家具等も一部使われている ・備品は100円均一等を利用してコストを抑えている	・家紋が共通、ファンづくりに繋げている ・ゲストハウスと区別をするために共用部はなくし部屋の中にキッチンとお風呂をつくることを各部屋共通に設けている	・中を見ないと分からないため全てスケルトン工事 ・快適性を一番に考え、断熱と防音を中心にまちやでの暮らしを快適に体験できるようにした
	好評な空間や設え	・おばあちゃん家みたいで居心地が良いと言われる ・畳の上で布団で寝る体験ができるのが良い	・祖父母の家に遊びに来たような施設自体をゆっくり過ごせる ・広さや清潔な設備、備品、ドリンクの充実が満足	・洗濯機・キッチンとかあること ・町家が綺麗にリノベーションされていて心地よい	・断熱工事など、他のまちやホテルに比べて丁寧に行われている ・天然素材を使用しているため木の香りが良い
	運営し始めてから改善したいと感じた空間や設え	・厨房が狭いから広くしたい ・1人宿泊でも20人宿泊でも運営上の負担は変わらないからベッドの数を増やしたい	・一棟貸しタイプはエアコンがついているものの業務用のため音が大きく、住宅用のものに入れ替えたい	・自然に近いような立地で宿をやりたい ・BBQやサウナが体験できるような施設も運営したい	・プロジェクトしたいが補助金を使用している年度末までに工期を終わらせないといけない ・後期が長かったらもっと丁寧にできた
	今後の予定	分棟の運営をする可能性はある サブスクリプションの宿泊形態を利用していく展開がある	設備をより充実させ宿泊単価を上げたいことを検討 部屋数を増やす考えもあるが、きめ細やかな対応ができなくなるため、拡大する方向では考えていない	棟数をふやしつつ全道府県に1つずつ作りたい 空き家の紹介をしてもらっている	稼働と需要の状況を見て今のところ棟数を増やす予定はない 大津の魅力を知らずにいかに訪れるように努める



要視されることが多い。一方、運営を開始して改善をしたいと思うのはエアコンなどの設備やスタッフの動線に関するものが多く、こうした点は古い建物をなるべく活かしつつ改修していることに起因すると推察される

## 9. 宿泊客アンケート調査

### 9.1 調査概要

調査対象施設宿泊客の施設内外での行動やその目的、周辺地域との関わりなど、その行動実態の把握を目的とし、調査対象事例 154 件のうち、8 章でヒアリング調査を行った 9 事例中 3 事例「CY (図 7-1 中表記：(D))」「KI (G))」「HK (H))」の宿泊客 (各宿泊グループに対し 1 枚) を対象に記述式のアンケート用紙と Google フォームを併用してアンケート調査を行った。調査概要は表 9-1 に示す。

### 9.2 調査結果

#### 1) 回答者属性 (図 9-1)

施設のアンケート調査の回答 CY (14 件), KI (39 件), HK (39 件) の回答者属性 (宿泊人数, 宿泊グループの年代構成, 年齢, 性別, 居住地) をまとめた。

#### 2) 各施設の宿泊動機比較

自由記述 (FA) により、各施設への宿泊動機を調査した。その比較を図 9-2 に示す。宿泊動機は主に「交通の便が良い, 観光地から近い, 周辺に飲食店が多い」などの立地に関する回答, 「施設・客室の雰囲気が好み, 設え・設備が要望に合う」などの施設・建物に関する回答, 「コンセプト・建物に興味がある」などの運営に関する回答, 「コストパフォーマンス」など費用に関する回答であった。その他に「スタッフ対応がよい」「評価が高かった」などの宿泊動機がみられた。

観光地として認知されている川越に位置する CY では 22% の回答者が「交通の便が良い, 観光地から近い」を理由に宿泊施設を選定している。回答者属性 (図 9-1) の居住地をみると、回答者の半数以上が同府県か同じ地方に在住し、居住地が施設の近隣である場合も観光を目的として川越を訪れていると推察できる。これは、COVID-19 の影響下で長距離移動を忌避した近距離旅行が推奨されていた社会的な状況も一因であると考えられ

表 9-1 アンケート調査概要

理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		
空間内部の設え・家具	設備・アメニティ	景観	雰囲気	居心地	理由なし	合計	空間内部の設え・家具	設備・アメニティ	景観	雰囲気	居心地	
共用スペース	5	4	0	3	6	8	26	共用スペース	0	0	0	0
リビング	4	1	0	4	4	7	20	リビング	4	2	0	1
キッチン	0	0	1	1	1	4	4	キッチン	0	1	0	0
寝室	8	0	1	6	5	6	26	寝室	0	4	0	0
洗面浴室	5	1	0	4	0	4	14	洗面浴室	4	7	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	その他	0	1	0	1
合計	22	6	2	18	16	26	26	合計	8	15	0	2

る。古民家の改修や地元の人との交流を独自のアピールポイントとしている CY と HK は、それぞれ 28%, 34% の

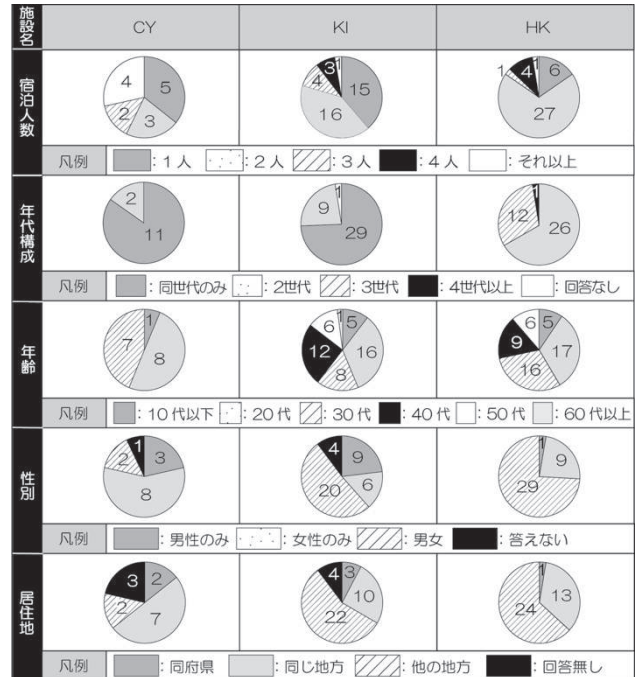


図 9-1 回答者属性

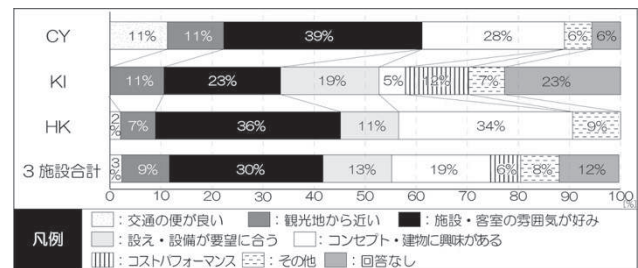


図 9-2 各施設の宿泊動機比較 (単一回答: SA)

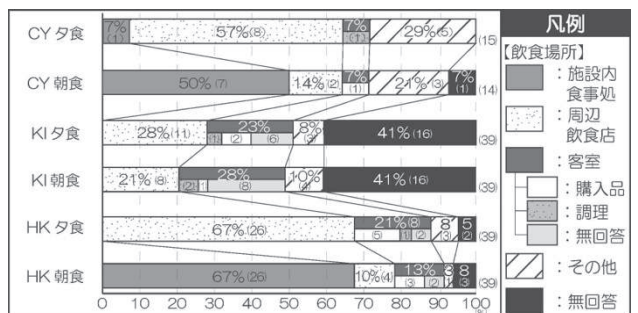


図 9-3 各施設の夕食・朝食の飲食場所比較

理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)		理由 (MA)	
空間内部の設え・家具	設備・アメニティ	景観	雰囲気	居心地	理由なし	合計	空間内部の設え・家具	設備・アメニティ	景観	雰囲気	居心地
共用スペース	5	4	0	3	6	8	26	共用スペース	0	0	0
リビング	4	1	0	4	4	7	20	リビング	4	2	0
キッチン	0	0	1	1	1	4	4	キッチン	0	1	0
寝室	8	0	1	6	5	6	26	寝室	0	4	0
洗面浴室	5	1	0	4	0	4	14	洗面浴室	4	7	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	その他	0	1	0
合計	22	6	2	18	16	26	26	合計	8	15	0

表 9-2 3施設宿泊客の好きな空間と理由 (複数回答: MA)

表 9-3 3施設宿泊客の改善してほしい空間と理由 (複数回答: MA)

回答者が「コンセプト・建物に興味がある」を選択している。これは8章のヒアリング調査で明らかになった、両施設の運営側の目指す方向と合致しており、そこに魅力を感じる人が多いことがわかる。

3施設全体では「施設・客室の雰囲気が好み」が約30%を占めた。これより、回答者の宿泊施設の選定基準では、立地環境や交通の便の良さ、コンセプトよりも施設・客室の雰囲気が重視される傾向があると読み取れる。

### 3) 各施設の夕食・朝食場所比較

チェックイン当日の夕食とチェックアウト当日の朝食の飲食場所について、「施設内食事処、周辺飲食店、客室（購入品か調理か）、その他」の項目を設け選択式で回答を収集した。施設ごとの結果を図9-3に示す。

CYでは、朝食は併設されているカフェの利用が50%を占める。また夕食は57%、朝食は14%が周辺飲食店で食事をしている。周辺飲食店利用の際には、施設が行っている周辺飲食店の紹介情報を利用していると推察される。「その他」にはラウンジの利用や、キッチンを利用し自分で調理するなどの記述がみられた。

KIでは全客室棟で飲食処の併設がなく、周辺飲食店または客室利用が主となる。周辺飲食店利用が夕食28%、朝食21%であり、客室は夕食23%、朝食28%と同じ程度の割合で、客室での食事が他施設より多い。これは、宿泊客は客室にキッチン設備がある点を踏まえて宿泊予約をしているため、そもそもこうした設備を利用するつもりがあつての滞在であると推察できる。

HKでは朝食時のみ施設内食事処が営業しており、朝食は施設内食事処の利用が67%を占めるが、夕食時は周辺飲食店が67%を占め、夕食時には施設内食事処が営業していないことや、チェックイン時に配布される周辺飲食店の紹介マップやガイドブックの影響と推察される。

### 4) 宿泊客の空間評価とその理由

3施設の宿泊客の好きな空間、改善してほしい空間とその理由を表9-2、9-3に整理した。空間は「共用スペース、リビング、キッチン、寝室、洗面浴室、その他」項目から選択式、理由は自由記述とした。自由記述は「空間内部の設え・家具、設備・アメニティ、景観、雰囲気、居心地、理由なし」の項目で回答を分類しクロス集計した。

表9-2より、好きな空間には「共用スペース(26)」や「寝室(26)」などの長時間滞在する場所に最もコメントがあり、その理由に「空間内部の設え・家具(22)」や「雰囲気が好み(18)」が挙げられた。例えば事例HKでは、好きな空間は「寝室(21)」が最も多く、宿泊動機(図5)で「コンセプト・建物に興味がある(34%)」の割合が最も高く、元々の宿泊動機が滞在空間にあるため評価対象として言及されたと考えられる。事例HKでは重要文化財の町家の改修や地元工務店が手掛ける客室空間、北欧スタイルの家具などが特徴的で、これらより宿泊客

の宿泊動機と、建物自体がもつ歴史的価値と現代的なデザインの什器類との組み合わせが評価要因と考えられる。

改善してほしい空間はより「洗面浴室(13)」が最も多く(表9-3)、理由では「設備・アメニティ(15)」の改善が求められていた。事例HKでは自由記述から「バスタブがない」が評価に影響していると読み取れる。海外からの旅行者の宿泊を想定していた事例GKでのヒアリング調査でも国内旅行者はバスタブを望む人が多いと指摘されており、宿泊者の生活文化的背景に基づく宿泊機能に関連したニーズによる評価への影響を把握できる。これは、想定する客層以外の人々が宿泊利用した場合の mismatches の背景ともなる。バスタブ以外にも、例えば古い木造建物を利用する宿泊施設では音や室温(隙間風等)が一般的なRC造のホテルを想定した範囲にはないことがある。こうしたそれぞれの施設がコンセプトとする機能の程度や、建物の特徴等について十分に事前告知されることで趣旨に共感する宿泊客とのマッチングを図れる。

### 5) 宿泊客の施設外の行動と使用金額

宿泊客の施設外での行動の目的(複数回答あり自由記述)、移動手段、使用金額を整理した(図9-4)。行動の目的の項目には「飲食/観光/買い物/入浴」、移動手段は「歩き/バス/車/電車」を設け、1グループあたりの使用金額は回答より「~1,000円/~3,000円/~10,000円/10,001円~」と設定して集計した。

最も多い行動は「飲食/歩き(33)」で、使用金額は10,001円~が36.4%(12/33)を占める。事例CYは川越の大正浪漫夢通りに程近く、事例KIは京都市内、事例HKは商店街ホテルとして商店街の中にも宿泊棟を持つため、観光地・商店街での食べ歩きなどによる消費行動があると考えられる。使用金額は、現地の飲食店紹介本での価格帯に近い価格帯であることが確認できている。

観光では全ての移動手段が使われ偏りはない。自由記述から、周辺地域のまち歩き、イベントや祭りへの参加、観光などが挙げられ、行動範囲は近隣観光地にまで及ぶ。

利用者のまちへの関わり方、待ちの諸機能との関係は「飲食(34)/観光(27)/買い物(14)」が主であり、まちへの滞在時間、滞在範囲、赴く要因としては、施設へのヒアリング結果と合わせると、施設側からの紹介が

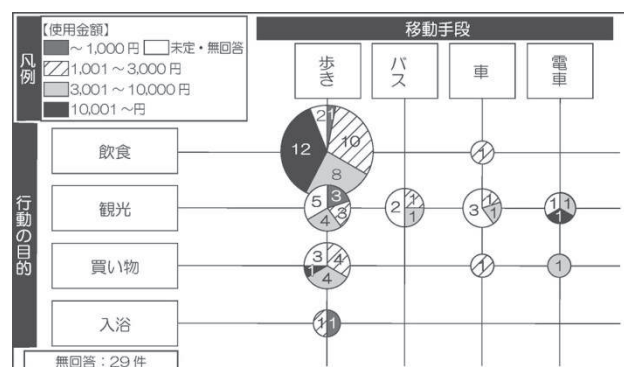


図9-4 3施設の施設外での行動と使用金額



影響している（安心して利用できる、一見客でも利用しやすい店と認識する、等）と考えられ、宿泊施設がまちの諸機能と連携していること、またそのように宿泊客が認識できることが重要であると解釈できる。

## 10. 兵庫県朝来市における活動実態

### 10.1 朝来市の基本情報

宿泊拠点との具体的な活動実態や地域との連携を把握するため、分散型ホテルTEが立地する兵庫県朝来市において宿泊施設、自治体、商工会へのインタビュー調査と周辺調査を実施する（表 10-1）。

対象地域の市単位での基本データ（表 10-2）を見ると、人口減少率が高く、65歳以上の高齢者は36.0%と高い。交通条件では電車、バス、高速道路が整備されている。朝来市は、竹田城跡などの観光名所を有し、市が市内観光時間と観光消費額の向上のため、事例TEを「公的宿泊施設」に指定するなど観光を官民連携によって推進している。商工会でも竹田地区の発展を推進しており、宿泊施設Sとインキュベーション施設Dの後援をしている。

### 10.2 分散型ホテル周辺調査

事例TEの徒歩圏内200m及び1km圏内の施設を日本標準産業分類に基づき調べた（表 10-3）。結果200mの周辺施設では既存施設を「宿泊業、飲食サービス業」や「卸売業、小売業」に活用した例が多く、「医療、福祉」の事業所への活用事例は少ない。1kmの周辺施設では「運輸業、郵便業」が多い。このことから事例TEの位置する竹田地区では既存施設も活用された商業や宿泊によるまちの経済の活性化がみられるものの、まちの維持に必要な「医療、福祉」は近隣周辺で補っていることが分かる。

表 10-1 自治体インタビュー結果

観光・宿泊関連（朝来市役所 産業振興部観光交流課）	
<b>【観光資源】</b>	竹田城跡や生野銀山（日本遺産）の多数の市内観光資源のまわりから「面としての魅力」を明らかにするために、観光資源の特徴ごとに5つのソーニングをして観光発信をしている
<b>【観光の強み】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①阪神・播州地域と但馬・丹後地域の中間に立地している点</li> <li>②GAP 調査により興味度が高い観光資源や未発掘な観光資源が存在する点</li> <li>③日本遺産に選定されている観光資源があるため、受け入れ体制がある点</li> <li>④観光活性化活動に約8割の市民がプラスの影響を実感している点</li> </ul>
<b>【観光の弱み】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①観光情報や交通、旅行商品などが充実していない⇒市内滞在時間と市内観光消費額が観光資源数に対して、少ない点</li> <li>②観光人材を育成する仕組みがない点</li> <li>③GAP 調査から、観光客が市内の観光資源への興味度は高いが、認知度は低い点</li> <li>④市内・広域地域の行政や商工会、観光協会が連携・取り組みが実施できていない点</li> </ul>
<b>【市としての取り組み】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・朝来市版DMO化への取り組み</li> <li>・市と民間が連携して宿泊、観光客の呼び込みを目指す<b>公的宿泊施設を2施設選定</b></li> <li>①事例TE(調査実施) ②事例C</li> </ul>
<b>【観光ソーニング】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①自然景観</li> <li>②アクティビティ</li> <li>③アート</li> <li>④スピリチュアル</li> <li>⑤日本遺産</li> </ul>

表 10-2 朝来市基本情報

市内基本情報		市内交通	
面積	403.06 km <sup>2</sup>	電車	JR山陰本線・播但線 計6駅
林野面積	338.52km <sup>2</sup>	バス(高速バス路線)	30路線 (高速バス路線9路線含む)
林野率	84.0%	タクシー	7件(2)**
総人口	28,989人	レンタカー	6件(4)
人口増減数	-1,816人*	駐車場	20件(0)
世帯数	11,399世帯	ガソリンスタンド	11件(0)
平均年齢	51.6歳	IC/SIC***	1件(0)
15歳未満	11.8%	レンタサイクル	1件(0)
15~64歳	52.2%		
65歳以上	36.0%		

\* 2015-2020年の5年間の増減\*\* (〇)は市/町名+交通要素でサイト検索(キャッシュクリア済)で出現した、市/町外の事業者数\*\*\* インターチェンジ、スマートインターチェンジの略

また、1km圏内では朝来市が京阪神地区と山陰地方を繋ぐ交通の要衝であることから運送業、郵便業の事業者数が多い。事例周辺の関係構成を図 10-1 に示す。地形上交通経路が限定されているが流通があり、それ故に交通事業者が充実していることで、地域外からの一時的人口流入（観光流入）が可能となっている。一時的な〔住〕である〔泊〕の呼び込みの基盤として、交通及び関連物資の流通が重要であり、同時に〔泊〕の呼び込みによってこれら流通の維持が図られる構造がある。

表 10-3 周辺施設調査

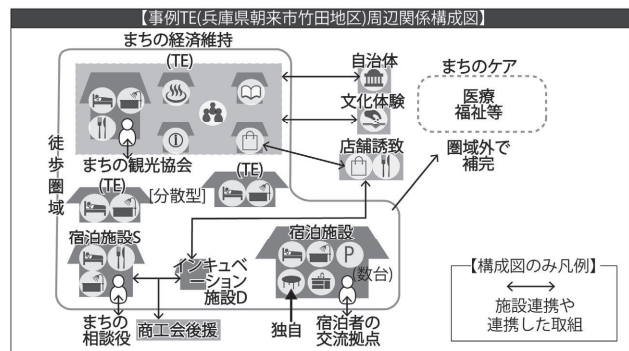
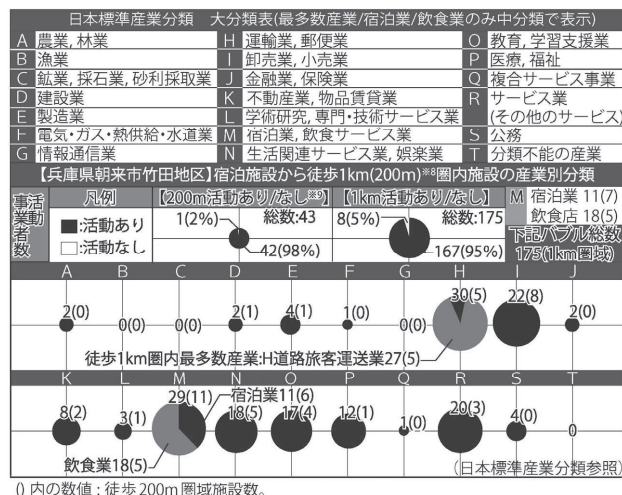


図 10-1 事例TE周辺関係構成図

## 11. まとめ

本研究では、「地域活性化の方策としての一時的な住としての宿泊拠点」の特徴を整理し、その利用実態を調べ、立地や地域の特徴を反映した立地地域4類型（下町地域／準限界集落地域／観光地・オフィス街地域／中心地）と施設本体特徴類型6類型（簡易宿泊型／コテージ型／オーベルジュ型／ADi二棟型／ADi集落型／広域連携活用型）と、多様な運営形態の存在を示した。

類型の組み合わせによる傾向では、垂直型の概念に近いオーベルジュ型の割合が比較的高く、準限界集落地域と中心地に偏っていた。これはオーベルジュ型の食や地域文化を体験する特性が、準限界集落では事業のスタート性と相性が良く、中心地では他のホテルとの差別化の手段として取り入れやすいためと考えられる。

簡易宿泊型は中心地で最も多く、施設の設備や機能を近隣に点在する機能と連携して補完する場合、徒歩圏内に必要な機能が分布している中心地で運用しやすいためと考えられる。これらより、立地特性によって成立する形態が異なる可能性を指摘した。

分類調査では、多様な運営方法・施設形態をもつ、地域ぐるみ、または地域の資源を活用した宿泊機能の導入で地域活性化を図る宿泊拠点事例の特徴を整理した。宿泊拠点自体の分散には該当せず、エリア・ホスピタリティに該当する、必要な機能をまちと連携して提供する施設が多い実態を把握した。また、完結的組織によって運営される分散型宿泊施設でなくとも同様の効果を期待できるとの仮説により提示したエリア・ホスピタリティのもとでの横断的な事例整理の妥当性が示された。

ヒアリング調査では、同種の取り組みを行っている施設同士でもその目的や運営方法、施設形態は既存建物の形態や立地に依存する場合もあるが、運営者の考え方により各施設毎に独自の形態や方法が取られている。これらより、施設形態は地域活性化のみが目的とされているのではなく、施設投資の低減や運営負担の削減、運営側の戦略が関与する場合もあると示唆された。

アンケート調査では、宿泊客の宿泊動機や滞り場所、宿泊施設外での行動などを明らかにした。宿泊動機では観光地や交通の便に加え、施設自体の魅力も動機として挙げられていた。好きな空間には、寝室や共用スペースなどの長時間滞在する場所に最もコメントが集まった。改善してほしい空間には洗面浴室があがり、国内旅行者に浴室のバスタブを求められるなど、評価には宿泊者の生活文化的背景が影響する。また、利用者は主に「飲食／観光／買い物」行為を通してまちと関わる。地域の活性化のためには飲食機能などのまちへの分散が効果的と解釈できる。また、まちへの滞在時間・範囲は宿泊施設の紹介や連携等も影響するため、機能の分散に加え、サイトやガイドマップ、地元ならではの情報提供や連携が、まちへの滞在時間や消費行動の確保に繋がり、ひいてはまちの持続性に寄与するといえる。

兵庫県朝来市における活動実態調査により自治体や商工会が宿泊施設に積極的に関係しているが、必ずしもそれらの活動は地域ぐるみで展開されているわけではない。周辺施設のうち、地域住民のケアの観点では医療、福祉の既存施設転用は見られずそれらは近隣区域で補完され、まちの経済維持に必要な商業や宿泊施設への既存施設の転用が見られた。また、地理的条件等により交通機能があることで宿泊による人の呼び込みと、逆に宿泊による流通の維持が図られている。

#### <謝辞>

インタビュー、アンケート調査等、本研究にご協力いただき

ましたみなさまに、記して御礼申し上げます。

#### <注>

- 1) 「農村民泊」は農山漁村を総称して農村と表し、農村民泊（農泊）を最初期に掲げた、[NP0 法人安心院町グリーンツーリズム研究会 1996 年発足、<<http://www.ajimu-gt.jp/>>] が提唱した概念。
- 2) 集落丸山：丹波篠山地域の古民家群を宿泊処、レストランに改修して運営している宿泊施設。<集落丸山 HP、<https://maruyama-v.jp/>>
- 3) 各指標は総務省統計局ホームページより取得した。なお、都市部に立地する事例では区単位の数値を採用した。
- 4) アルベルゴ・ディフーズ HP、<<https://www.alberghi-diffusi.it/>>で提示されている「アルベルゴ・ディフーズ 10 の決まり」のうち、「4. 施設：飲食サービスを伴う食事処、レセプション、共同スペース、喫茶やバーカウンターなどの施設が設けられていること。」が該当する。
- 5) 重要伝統的建造物保存地区に選定されている中山道の奈良井宿では旧酒蔵などを宿泊施設やレストラン・酒蔵・バー・温浴施設・ギャラリーの複合施設に改修し 2021 年から運営されている。栃木県那珂川町にある有形文化財「飯塚家住宅」を宿泊所として改修し、体験などを味わえる町と一体となった運営がされている。

#### <参考文献>

- 1) アルベルゴ・ディフーズ協会 HP、<<https://www.alberghi-diffusi.it/>>、2021.1.29 参照
- 2) 農林水産省、グリーン・ツーリズムとは、<[https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose\\_tairyu/k\\_gt/](https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose_tairyu/k_gt/)>、2021.1.29 参照
- 3) 佐久間康富、藤原ひとみ：集落 NP0 の宿泊事業を契機とした都市農村交流による集落空間の変化 -兵庫県篠山市「集落丸山」における宿泊事業後の変化に関する研究（その 1）、日本建築学会大会学術講演梗概集、2016、2016.08、pp.175-176
- 4) 藤原ひとみ、佐久間康富：集落 NP0 の宿泊事業を契機とした都市農村交流による集落空間の変化 -兵庫県篠山市「集落丸山」における宿泊事業後の変化に関する研究（その 2）、日本建築学会大会学術講演梗概集、2016、2016.08、pp.177-178
- 5) 日本まちやど協会 HP、<<http://machi-yado.jp/>>、2021.1.29 参照
- 6) 山本さゆり、小松尚：「まちに泊まる」ための建築に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、2021、2021.09、pp.805-806
- 7) 高井宏之：重伝建地区における古民家等を活用した宿泊施設の実態、日本建築学会大会学術講演梗概集、2021、2021.09、pp.807-808
- 8) 「月間レジャー産業資料 No.630」総合ユニコム、2019.3
- 9) NIPPONIA、<<https://nipponia.or.jp/>>、2021.1.29 参照
- 10) 総務省統計局、<<https://www.e-stat.go.jp/>>、2021.01.29 参照
- 11) 文化庁、国指定文化財等 DB、<<https://kunikishitei.bunka.go.jp/bsys/index>>、2021.05.27 参照

#### <研究協力者>

恵谷優希（東京電機大学未来科学部建築学科、当時）  
平尾笑香（東京電機大学未来科学部建築学科、当時）  
高村祐未（東京電機大学未来科学部建築学科、当時）  
森野耕司（東京電機大学大学院未来科学研究科建築学専攻修士課程、当時）