日本におけるエリア・ホスピタリティの立地地域特性と建築・機能的特徴による類型化と運営概要の報告

A REPORT ON THE TYPOLOGY AND OPERATION OF AREA HOSPITALITY IN JAPAN BY LOCATION CHARACTERISTICS AND ARCHITECTURAL AND FUNCTIONAL FEATURES

荻原雅史 — * 1 恵谷優希 — * 2
村川真紀 — * 3 山田あすか — * 4

Masashi OGIHARA — * 1 Yuuki EYA — * 2
Maki MURAKAWA — * 3 Asuka YAMADA — * 4

キーワード：

アルベルゴ・ディフーゾ, エリア・ホスピタリティ, 分散型ホテル, まちホテル, 地方創生

Keywords:

Albergodiffuso, Area Hospitality, Distributedhotel, Machihotel, Regionalrevitalization

In this study, we collected case studies of area hospitality initiatives in Japan that make use of existing buildings and local resources and summarized the actual situation. The results showed that the management style of lodging centers is changing and expanding in various ways, influenced by the location and region, with a focus on the connection with the local resources. It was found that there is an increase in the number of people using the lodging function as a temporary residence. Additionally, we found that the consumers are also seeking experiences unique to the area.

1. 研究の背景と目的

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。そのような問題を踏まえ、1980年代にイタリアで提唱されたアルベルゴ・ディフーゾ¹⁾(伊, AlbergoDiffuso。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」の概念で運営されている(図1)。ADiは過疎化が進み、地域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。

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として、1990年代に農村民泊^{注1)}・グリーンツーリズム²⁾の運動が起きた。その後も地方では古民家を活用した宿泊施設などが各地の実情に応じてつくられていたが、この5年ほどでそうした運動は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市街地にも及び、「町ホテル」「まちやど³⁾」「リノベーションホテル」などと多く

の施設例への展開がみられるようになっている。このとき、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・定義が横串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おいて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2)。エリア・ホスピタリティの取り組みは、衰弱す

図1 分散型ホテルの概念

図2 エリア・ホスピタリティの概念

¹⁾ 東京電機大学未来科学研究科建築学科 講師
(〒120-8551 東京都足立区千住旭町5番)

²⁾ 東京電機大学未来科学研究科建築学科 (当時)

³⁾ 東京電機大学未来科学研究科建築学科 研究員・博士(工学)

⁴⁾ 東京電機大学未来科学部建築学科 教授・博士(工学)

¹⁾ Lecturer, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.

²⁾ Student, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.

³⁾ Researcher, Dept. of Arch., School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ., Dr.Eng.

⁴⁾ Prof., Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ., Dr.Eng.

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等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。それは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」の呼び込みと捉えることにも意義があると考えられるからである。

表1 調査概要

【調査概要】	
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
【主な調査項目】	
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、ドミトリ等）、予約サイト、SNS の活用	
【抽出条件】	
・「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。	
【検索ワード】	
「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」「伝統的建築物 ホテル」「町ホテル」「街ホテル」「アルベルゴ・ディフーソ 日本」「まち再生 ホテル」「集落ホテル」	

表2 日本における分散型ホテルのデータベース

			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/km ²]	可住地面積 [km ²]	空き家率 [%]	小学校数 / 100ha (可住地面積)	中学校数 / 100ha (可住地面積)	レセプション	飲食機能	宿泊機能	ドミトリ有	既存建物の活用						
施設名	所在地	開業年									独立	併設	なし	単独	開放	なし	分散	分譲	ファミリー有	一棟貸し	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			●								●

図3 検索ワードと事例の関連図

表3 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

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 オリエンティ ホテル水準の サービス	【建物と地域の限定】 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 一体化した経営	【連帯感】 活動組織同士の 連帯意識
オスピタリティ・ディフーソ (ADi協会)	別の事業者でも 組織として連携 があればよい	○	○	○	1 km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	○	○	○	○	○

2. 調査概要

2.1 調査方法

調査概要を表1に示す。まず、実態を把握するため、図3の検索キーワードで、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の情報収集を行った。調査期間は2019年10月から2020年2月である。その後、施設が立地する地域と施設本体の特徴を類型化し、それらの関係を分析した。さらに、立地地域や施設本体の種類の異なる5施設に、経緯や運営実態をうかがう現地視察・ヒアリングを行った。

2.2 調査対象

調査対象は検索上位100件に該当した施設のうち、抽出条件を満たしている宿泊施設、またエリア・ホスピタリティの概念に沿う事業展開を行っている、日本まちやど協会のHPに掲載されている施設、NIPPONIAの施設とした(表2)。これらから、重複してヒットした事例を整理した結果、96件の事例を収集した。検索キーワードと抽出された各事例の関係は図3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⁴⁾されていた。多角的視点で説明される、または事業ネットワーク(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

前章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るため、オスピタリティ・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の提唱も行っている。事例収集によれば、日本国内でも、数十年の歴史のある農村民泊に加えて、近年ではまちホテルや古民家ホテル等、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」をとらない施設も増えてきている。また日本国内では単独施設での運営・活動が多いものの、日本まちやど協会やNIPPONIAに代表されるように、組織的な取り組みを行い、一定の基準や理念を掲げ、所属会員同士連携を取りながら活動している事例もある。

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／文化体験等の機能を既存のまちなかでおこなえ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として掲げ、具体的な指標や施設機能については明記していない。これら取り組みが掲げるコンセプトをまとめると表3のようになる。

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ため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がみられるものの、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、運営側の泊め方として地域全体でのエリア・ホスピタリティの姿勢をみることができる。あわせて現代的な一般ニーズにおいて住み続けることが困難な住宅等の既存建物や、その地域の継続居住者だけでは消費規模などの面で維持し得ない住文化であっても、一時的居住者の積極的な呼び込みによりそれらを維持していこうという取り

図4 抽出事例の都道府県分布

組みとして共通していることも読み取れる。

4. 地域別事例数と立地地域の分類

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に示す。主に関西地方から瀬戸内地域にかけ

表4 立地特徴の項目同士の相関関係

	立地特徴									
	生産人口率 [%]	高齢人口率 [%]	可住地率 [%]	可住地人口密度 [人/ha]	空き家率 [%]	可住地面積 [100ha]	小学校数 [100ha]	可住地面積 [100ha]	中学校数 [100ha]	中学校数
0.80~1.00 : 非常に強く関連がある										
0.50~0.80 : やや強く関連がある										
0.25~0.50 : やや弱く関連がある										
0.25未満 : 非常に弱く関連がある										
立地特徴	生産人口率 [%]	高齢人口率 [%]	可住地率 [%]	可住地人口密度 [人/ha]	空き家率 [%]	可住地面積 [100ha]	小学校数 [100ha]	可住地面積 [100ha]	中学校数 [100ha]	中学校数
	-0.9500	0.7520	-0.7219	0.6964	-0.7075	0.6589	0.6190	-0.9500	-0.7219	-0.5704
	0.7520	-0.7219	0.7454	-0.4678	0.7032	0.6916	-0.9500	-0.7219	-0.5704	-0.4956
	0.6964	-0.5754	0.7454	-0.3721	0.9677	0.9348	-0.9500	-0.7219	-0.5704	-0.4956
	-0.7075	0.7427	-0.4678	-0.3721	-0.3426	-0.3239	-0.9500	-0.7219	-0.5704	-0.4956
	0.6589	-0.5314	0.7032	0.9677	-0.3426	0.9324	-0.9500	-0.7219	-0.5704	-0.4956
	0.6190	-0.4956	0.6916	0.9348	-0.3239	0.9324	-0.9500	-0.7219	-0.5704	-0.4956

表5 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	
Cl1	45.18	39.74	35.00	38.09	15.98	6.56	24.13	2.86	1.33	18
Cl2	38.73	30.46	24.55	79.91	41.02	12.07	27.15	8.42	2.43	49
Cl3	25.31	23.38	18.41	100.00	100.00	95.43	223.80	135.79	111.97	12
Cl4	31.34	25.17	17.90	100.00	83.67	60.10	96.30	40.57	2.98	17

図5 除外した4項目におけるクラスター4タイプの分布

図6 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類型）

図7 施設本体の特徴と建築的特徴

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。

4.1 立地地域の分類指標項目の選定

表4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^{注2)}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⁶⁾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（ $r = -0.9348$ ）で非常に強く関連があることが分かる。

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

表6 宿泊形態の種類

	ドミトリーのみ	ドミトリー+室貸し	ドミトリーなし	計	類型
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7 分散度の種類

	1	2 (中央値)	3	計	類型
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: 二棟分散型
計	50	18	28	96	D: 受付分散型 H: 広域分散型

表8 ヒアリング調査

		準 限 界 集 落 地 域				中 心 地			
		オーベルジュ型	ADi二棟型	ADi集落型		オーベルジュ型	ADi二棟型		
施設名		SIMA INN	NIPPONIA 竹原製塩町	矢掛屋 INN&SUIT		潮待ちホテル櫓屋	AREA INN FUSHIMICHO		
所在地		広島県尾道市久保	広島県竹原市本町	岡山県小田郡矢掛町		広島県福山市鞆町	広島県福山市伏見町		
所属		-	-	アルベルゴ・ディフソソ協会		-	-		日本まちやど協会
事業主体／運営主体		有限会社いっとく	株式会社 Ripple/ パリューマネジメント株式会社	株式会社シャンテ、株式会社矢掛屋 / 株式会社やかげ宿		株式会社コロケーション	株式会社フューレック UR 都市機構		株式会社フューレック
建物所有者		有限会社いっとく	NPO 法人ネットワーク竹原	矢掛町、株式会社シャンテ		株式会社コロケーション	1-16: 株式会社築切家守舎 2-8: 株式会社フューレック		共栄店舗 株式会社レイデックス
設計・内装担当		株式会社レイデックス	株式会社ワサビ 有限会社オホ本建築事務所（監修）	有限会社筒井アーク工業		株式会社ワサビ 橋本善次郎	株式会社フューレック		株式会社レイデックス
敷地図									
外観									
運営状況	客層	COVID-19 第一波前 年代: 他 居住 30-50代 国内 海外	COVID-19 第一波前 年代: 他 居住 20代前半 国内 海外	COVID-19 第一波前 年代: 中年以上の夫婦 所得: ミドルアッパー層 地域: 首都圏（東京、大阪）	COVID-19 第一波後 幅広い年齢層	COVID-19 第一波前 客層: 他 居住 夫婦 近隣層	COVID-19 第一波後 幅広い年齢層、全体的に少し下がった。	COVID-19 第一波前 年代: 他 居住 若い女性 国内 海外	COVID-19 第一波後 年代: 他 居住 若い女性 国内 海外
	稼働率	平均 70%	最初は低かったが、今はほぼ満室	ほぼ満室		ほぼ満室		ほぼ満室	
苦労している点		・外国人旅行者への英語対応 ・周辺店舗の定休日の把握	・故障が多くメンテナンスが必要 ・オーバーツーリズムへの対応	・分散型ホテルの説明 ・長期滞在者の確保		・騒音への指摘が多い ・防寒対策		・旅行客との交流が深まらない	
参考にした事例		ADi / 矢掛屋 INN&SUIT	篠山城下町ホテル NIPPONIA	ADi					
運営のきっかけ		社長が思い出の新聞エリアをもう一度再生したいと思ったから	1ターンの有志が竹原を盛り上げたいと篠山城下町を見学した事	社長の昔の宿場町をもう一度復活させたら面白いという発想		良い物件を見つけたので、新しいコンセプトのホテルにした		福山市開催のリノベーションスクールでの提案が事業化された	
立地環境	この拠点から見たまちの姿	空き店舗をリノベーションしてお店を開く若者が増えているが、まだまだ空き家は多い。駐車場かしていくのは残念。	観光地化しすぎず「ほんもののまち」の生活が根付いている。製塩町としての歴史を持つことに誇りを持っている住民が多い。	・昔ながらの町並みが残っている ・地域の人の挨拶が盛ん ・知名度が低め（県内でも矢掛町を知らない人が多い）		・昔ながらの町並みが残っている ・空き家が多い ・観光客が多い		空き家をリノベーションしたお店が次々とオープンし、だんだんと活気づいてきている。	
	周辺店舗や自治体との交流について	・周辺店舗の紹介 ・運営している飲食店での荷物預かりとチェックイン	特に連携はしていない。それぞれが地域単位でブラッシュアップしていけば自然と繋がりができていくと考えている。	・モニター宿泊事業 ・まちなか周遊クーポンの発行 ・近隣店舗のお土産を置く ・地域の食材の利用		・周辺店舗の紹介 ・ひな祭りや地元のみりんを使ったスイーツイベントへの参加 ・地域マップへの掲載		・周辺店舗の紹介 ・町内会イベントへの参加 ・福山市からコワーキングスペース設置による補助	
施設建物	住民との交流について	飲食店において旅行者と地元住民のコンダクターになること		・バー利用のお客さんと地元の方の交流はたまにある		夜の滞在場所の提供、挨拶		・カフェ＆バーでの交流 ・はしご酒イベントの開催	
	まちの活性化への取り組みについて	・SINGAI Go Go 祭りの開催 ・バーホッピングのイベント開催	・イベント「難巡り」開催 ・古民家9件の利活用	サイクリングマップの作成				・飲食組合を結成しイベント開催 ・片道サイクリングの企画	
施設建物	既存建物の用途	SIMA inn: スナックの店主住居 SIMA inn Saloni: スナック	住居、蔵	最初は宿場。1つ前の用途は時計屋兼自動車屋。		商家（櫓屋）として建てられた。1つ前の用途は茶屋。		1-16: 1階 Bar/2-5 階集合住宅 2-8: 雑居ビル	
	改装する際に意識した点	・出来るだけ既存の形を残す ・残っていた家具を再利用	・古民家を元の姿に戻す改修 ・広告等もそのまま利用	・なるべく既存の形を残す ・木は矢掛の材木店から仕入れる		・「暮らすように泊まる」を軸に遊ばなくなる要素を取り入れる事		・壁色は瀬戸内の海をイメージ ・さざ波模様の窓を再利用	
施設建物	好評な空間や設備	・古民家の雰囲気 ・洋室のバルコニー	・古民家の雰囲気 ・玄関となる共用の土間	・古民家の雰囲気 ・木の香り		・古民家の雰囲気 ・総檜のお風呂		・建物や空間の雰囲気 ・ドミトリでも、プライベートの空間が保たれている点	
	運営し始めてから改善した点	・廊下にエアコンの設置 ・布団の下にマットレスを引く ・トイレの電球を蛍光灯に変更	・寝室の人物のポスターを撤去（目のあるものを置くと落ち着かないという意見があった。）	・騒音対策のため、二重窓を導入 ・暖房設備の増加		・暖房設備の増加		・周辺相場より高めの価格設定を見直し、若干の値下げを行った	
今後の課題		・防音対策 ・地元工務店との連携	・まちの統一感を持たせること ・夜の滞在場所を増やすこと	・リピーターを増やす ・急階段の対応		・落ちやすいブレーカーの対策 ・朝食での周辺店舗の利用		・福山市の魅力発信 ・より多くの店舗との密な連携	
今後の予定		・瀬戸内芸術祭にバーホッピングの文化で出展	・第2期の工事として、客室を10室程度増設し宿泊機能を増強	・SNSでの発信を検討 ・着付け体験などイベント開催		・鞆の浦以外で初めてホテルを開業する（2020年12月末）			

図8 本体特徴の類型

図9 立地特徴と本体特徴の関係

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5）。

各項目の中央値でみると、CI 1とCI 2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。CI 3とCI 4ではそれぞれの項目でCI 1とCI 2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タイプの分布

しかし、同様の傾向をもつCI 1とCI 2、またCI 3とCI 4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タイプの分布（図5）から各クラスターの特徴を読み取る。

CI 1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。CI 2はCI 1より生産人口率が高い。CI 3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。CI 4は、CI 3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によって得られた4類型の特徴と、除外4項目での4タイプの分布では、CI 1とCI 3の特徴が顕著であった。一方で、CI 2とCI 4で同傾向の分布があり、この分析だけでは類型ごとの差異の把握が難しい。

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立地特徴4類型を得た（図6）。結果を以下に示す。

■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と考えられる。

■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地域で、各都道府県の中核市街地である地域が該当していた。

5. 施設本体特徴の分類

5.1. 施設機能の特徴

図7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、地域に依存する施設は29%である。このことから、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分かる。レセプションでは、ADiと同じく独立形態をとっている施設は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

建物の分散状況では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である点など、事業者にとって運営の始めやすさがあると言える。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。

既存建物の活用は、94%とほぼ全ての施設で行っており、エリア・ホスピタリティ事業が、深刻化してい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6、表7）。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8）。[簡易宿泊型]は、宿泊機能以外はまちに依存する形態であり、[コテージ型]は完全に独立した滞在空間で、移住体験も出来る形態である。飲食機能をメインとする[オーベルジュ型]は、同一敷地内において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保有している事例が該当する。[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^{注3)}が、徒歩10分圏内に集約されている形態である。[広域連携活用型]は徒歩10分以上の広域に分散している形態である。

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9に示す。組み合わせでみると[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。

[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]は中心地で最も多く（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。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、空き家の利活用に貢献していると推察できる。

7. 現地視察・ヒアリング調査による運営実態

図 8 の異なるタイプの 5 施設に、現地視察・ヒアリングを行った（表 8）。宿泊棟が分散している施設は、各棟が半径 100m ほど、徒歩 10 分圏内のエリアに立地し、宿泊客の移動のしやすさへの配慮や、施設間での従業員の連携がなされていた。どの施設も外装を既存建物と大きく変えておらず、周辺の建物と規模も同じため街の景観に溶け込んでいた。内装は、潮待ちホテル櫓屋の「暮らすように泊まる」という改装コンセプトにみられるように、既存の形をできるだけ残すことを意識しており、そのことが利用客に対する付加価値となり好評を得ているが、その一方で防音や空調、バリアフリー化といった点で課題となっていることが分かる。周辺店舗や自治体との関わりでは、以前から地域に根付いた事業を展開している企業が運営している SIMAinn と潮待ちホテル櫓屋では、レセプションを自社が運営する別施設で担っていた。また、SIMAinn、NIPPONIA 竹原製塩町、AREA INN FUSHIMICHO の 3 施設は、地域に向けたイベントの企画・開催を行っており、宿泊業以外でもまちとの接点を持つ機会を積極的に創出していた。宿泊客と住民との交流といった点では、系列の飲食店や併設されたカフェやバーが両者をつなぐきっかけの場となっているという回答が多く得られた。

総じて、どの施設でも運営のきっかけは周辺エリアの再生や活性化が動機となっており、施設単独でまわりから目立つような建ち方や運営はしておらず、日常の中で周囲に溶け込むことが意識され、イベントや交流のきっかけとなる場を用意し、まちや住民と宿泊客の接点をつくっている。

8. まとめ

本研究では、従来型の多機能を施設内に内包した垂直型ホテルに対して、宿泊に必要な諸機能を地域に求めたり宿泊機能自体をまち／集落に点在させることでまちぐるみで宿泊者をもてなすエリア・ホスピタリティの取り組み事例を収集し、整理した。結果として、立地や地域の特徴を反映した多様な運営形態の存在がみられた。94%と高い割合の施設で既存建物を活用しており、エリア・ホスピタリティに関連する事業が、空き家問題を解決する有効な手段の一つである可能性を指摘した。

また、収集した事例から立地地域特徴 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）を得た。

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モール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、拠点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。

ヒアリング・見学調査の実態からは、これまでの観光後の夕食・就寝場所として運用されるホテルとは異なり、その拠点への宿泊や滞在行為自体が目的となり、意味や価値を持たせている、または宿泊客側が意味や価値をみだしている事例が多くみられた。また地域との繋がりや創出に重点を置いた取り組みだからこそ、運営形態が立地する地域の影響を受け、多様に変化しながら拡大していると考えられる。

このことから、一時的な住である宿泊機能の活用によって、関係人口や交流人口の増加をはかる活動は、地方創生の一手法として注目されていると分かる。また、消費者側のニーズとしても、その土地ならではの体験と、地域との交流を求めている層が拡大していると推測できる。

謝辞

本研究にご協力いただきました皆様に、篤く御礼申し上げます。なお、本研究は、東京電機大学総合研究所課題 Q19E-05（2190005）「[ただ居ること]」ができる「衣・食・住」の場とコミュニティ形成拠点に関する研究（研究代表者：山田あすか）」の一環として行われました。

注釈

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、[NPO 法人安心院町グリーンツーリズム研究会（1996 年に発足、<<http://www.ajimugt.jp>>）] が提唱した概念。

注 2）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に関しては区単位の数値を採用した。

注 3）アルベルゴ・ディフーズ・ジャパンオフィシャルホームページ⁸⁾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、喫茶やバーコーナーなどの施設が設けられていること。」が該当する。

参考文献

- 1) アルベルゴ・ディフーズ協会ホームページ<<https://www.alberghidiffusi.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/>, 2021.1.29 参照
- 3) 日本まちやど協会ホームページ<<http://machiado.jphttp://machiado.jp>>, 2021.1.29 参照
- 4) (2019.3)「月刊レジャー産業資料 No.630」総合ユニコム
- 5) NIPPONIA ホームページ<<https://nipponia.or.jp/>>, 2021.1.29 参照
- 6) 総務省統計局ホームページ<<https://www.e-stat.go.jp/>>, 2020.5.1 参照
- 7) 国土地理院 地理院地図<<https://maps.gsi.go.jp/>>, 2021.1.29 参照
- 8) アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン オフィシャルサイト<<https://albergo-diffuso-japan.jp/about/>>, 2021.1.29 参照

[2021 年 2 月 3 日原稿受理 2021 年 4 月 15 日採用決定]