

新たなまちづくりとしての「まちやど」、「アルベルゴ・ディフーズ」の現況分析およびまちづくりの今後の展開について

Analysis and of the current situation and future of new town development

E都市計画 7.都市計画 - 3.市街地変容と都市・地域の再生

まちやど アルベルゴ・ディフーズ 空き家改修
ツーリズム まちづくり 分散型宿泊施設

○田中 葵* Aoi Tanaka
田井 幹夫** Mikio Tai

正会員

1. 序論

1-1 研究背景

私たちが生活している静岡県でも掛川や浜松など地方都市では商店街のシャッター通り化や過疎化、コミュニティの衰退など様々な課題がある。このような現象が日本全国でみられる中で、首都圏集中型の国づくりから地方分散型の国づくりを進めていこうと変化している。例として、2014年の「地方創生」では地方経済の衰退が問題視されたことから地域経済を強化することで産業の成長、安定した雇用の維持、消費を促す動きが見られた。また、2011年の東日本大震災では首都圏の電力を成立させるために地方を頼り、切っても切り離すことが出来ない関係が明らかとなったことから、地方都市が衰退していく中でスマートグリッド化という考え方が出てきた。地域がグリッド化されその地域ごとに電力を賄っていくシステムである。代表的なものとして地域のもを地域内で消費する「地産地消」があり、まちそのものが持っている独自性を見出す。また、これは人を集めることで定住者や観光客を確保し、ツーリズムに繋がっていくと考えられる。

一方でまちのスプロール化が加速し、空き家が増加したことで空き家を活用していくものとして「まちやど」のような動きがある。

1-2 研究目的

本研究では、まちづくりにおける時代の流れと空き家の増加の2つの流れが並行して進んでいることから、まちを再生させるために、まちそのものが持っているポテンシャルを観光材料の1つとすることが可能であることを示していきたいと考えている。そしてこれを「まちやど」と「アルベルゴ・ディフーズ」(以下AD)の手法に基づいて、まちの再生を行っている事例を分析することで今後のまちづくりの在り方を示すことを目的とする。

1-3 仮説

「まちやど」や「AD」は、フロントや客室、食事処、浴場など本来1つの建物に集約しているはずの機能がまちに分散していることで、従来のホテルと比べて人やまちとのネットワークが重要となる。よって、人やものをまちで「循環」させることによって成り立つと考えられる。また、まちの特徴によってまちづくりの方向性や形態は異なり、事例の分析を経て「まちやど」を実現するための手法化が必要である。研究を進めることで「将来のまちづくりの指標に繋がる知見を得られる」事が期待される。

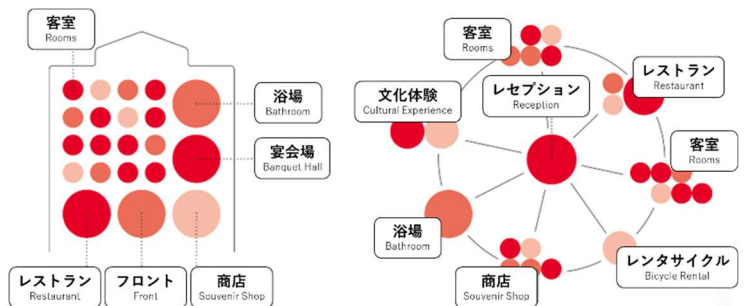
1-4 既往論文研究・本研究の位置づけ

既往論文¹⁾²⁾によると「AD」について研究結果から、規定と実際のイタリアの街をみたときの相違を調べており、「AD」のもつ二面性や、分散されることによる水平方向に対する重要性を述べている。また、「まちやど」の研究として既往論文³⁾によると、「まちやど」の構造に対し、行政の立場でシステムを支えるための方向性を示している。しかし、いずれもピックアップした事例3件のみについての分析であった。さらに、「まちやど」の開業はここ10年で増え始め、出来てから間もない場所が多いため、本研究では今まで1件ずつ深く取り上げられて来なかった「まちやど」及び「AD」についてそれぞれ丁寧⁴⁾に調査し、分析していく。現況分析、現地調査、ヒアリングをもとに宿泊機能の配置やネットワークを詳細に調査することでタイポロジー化のための指標を得る。

2. まちづくり概要

2-1 空き家を活用する「まちやど」について

「まちやど」とはまち全体を一つの宿と見立て宿泊施設と地域の日常をネットワーク化させ、まちぐるみで宿泊客をもてなすことで地域価値を向上していく事業(*1引用)のことである。これまでの「まちやど」の共通点として全てリノベーション物件であることが挙げられ、空き家問題解決の方法の1つとして有効であると考えられる。従来のホテルが建物や敷地内に機能を集約していたのに対して、「まちやど」は宿泊施設に本来入っている機能を既にまちの中にある資源と繋げまちに分散させることで1つの宿泊施設としている(図1)。



*1・図1. 従来のホテル(左)と「まちやど」(右)のイメージ

(日本まちやど協会 HP より)

* 静岡理科大学 学部生

** 静岡理科大学 准教授 学士(工学)

Shizuoka Institute of Science and Technology University student

Associate Professor, Shizuoka Institute of Science and Technology University

2-2 「まちやど」の普及

「まちやど」の運営や普及を促進させようと2017年6月に全国の「まちやど」を運営する事業者によって構成される「一般社団法人日本まちやど協会」が設立された。現在(2021年10月)このまちやど協会には「まちやど」が北は北海道、南は鹿児島県の計22件が登録されている。その中で2011年に開業された「紀寺の家」(奈良県)が最も古く、最新では2020年に「LOBBY」(石川県)が開業された。

また、「まちやど」の開業年について注目すると、2015年に日本のインバウンドが飛躍的に伸び始め、この時期に日本では予約サイトが普及した。外国人観光客も利用出来る予約サイトを導入している宿が多く「まちやど」の普及の速さに関係していると考えられる。また、「住宅宿泊事業法」(民泊新法)(2017年法律第65号)が施行され、「まちやど」はこの流れに沿うように2015年～2018年の4年間に計17ヶ所追加され、創業が集中する結果となった。現在さらに3ヶ所増え、22ヶ所となっている(図2)。「まちやど」と呼ばれる宿泊形態はここ10年で急速に増加しており、比較的新しいシステムであるといえる。

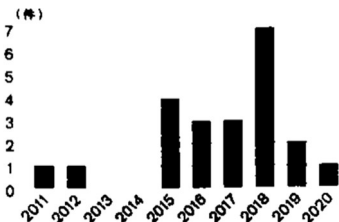


図2 まちやどの創業件数推移

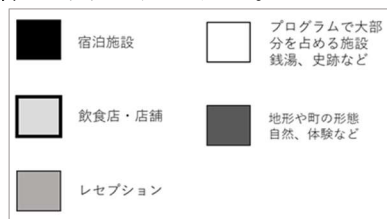
2-3 「アルベルゴ・ディフーズ」について

「アルベルゴ・ディフーズ」(AD)は1970年代にイタリアで震災復興を目的として生まれ、イタリア語でアルベルゴは「宿」、ディフーズは「分散」という意味をもつ。地域の廃屋や空き店舗をリノベーションし、様々な機能を複数の棟に分散させることで町全体を1つのホテルとして考えている。イタリアにはトスカーナ地方を中心に約100件、世界には地中海エリアを中心に約300件の「AD」がある。日本でも2018年にアジア初の「AD」として、岡山県小田郡矢掛町の「矢掛屋」が認定された。またこの地方再生の仕組みを日本で展開するために、2019年6月11日には、イタリア以外で初めての協会支部となる「アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン」(ADJ)が発足した。

3. 研究概要

3-0 研究対象

事例として現在日本にある「AD」1件と「まちやど」22件の計23件を対象とする(表1)。



左) 図4: ダイアグラム記号 右) 図3:「矢掛屋」のダイアグラム

No.	事例名	所在地
1	矢掛屋INN AND SUITES(AD)	岡山矢掛町
2	ホテルズプラザ(▽以下まちやど)	北海道帯広
3	SMALL TOWN HOSTEL Hakodate	北海道函館
4	meinn	岩手花巻
5	hanare	東京谷中
6	シーナと一平	東京椎名町
7	ちゃぶだい Guesthouse, Cafe & Bar	埼玉川越
8	上州富岡、まちのお宿 菰屋	群馬富山
9	真鶴出版	神奈川真鶴
10	guest house MARUYA	静岡熱海
11	HOUSEHOLD	富山水見
12	BED AND CRAFT TATEGU-YA	富山南砺
13	喫茶、食堂、民宿。なごのや	愛知名古屋
14	LOBBY	石川県中温泉
15	古民家の宿 寧嘉庵	京都西舞鶴
16	紀寺の家	奈良紀寺
17	Sano Inn Town	和歌山真田堀
18	AREA INN FUSHIMICHO FUKUYAMA CASTLE SIDE	広島福山
19	仏生山まちぐるみ旅館	香川仏生山
20	門司港ゲストハウスポルト	福岡門司港
21	ホテル & ダイニングタンガテール	福岡小倉
22	ユクサおおすみ海の学校	鹿児島鹿屋
23	フジヤホテル	鹿児島薩摩川内

表1 対象としている「AD」と日本まちやど協会に登録されている「まちやど」

3-1 手法1 (現況分析)

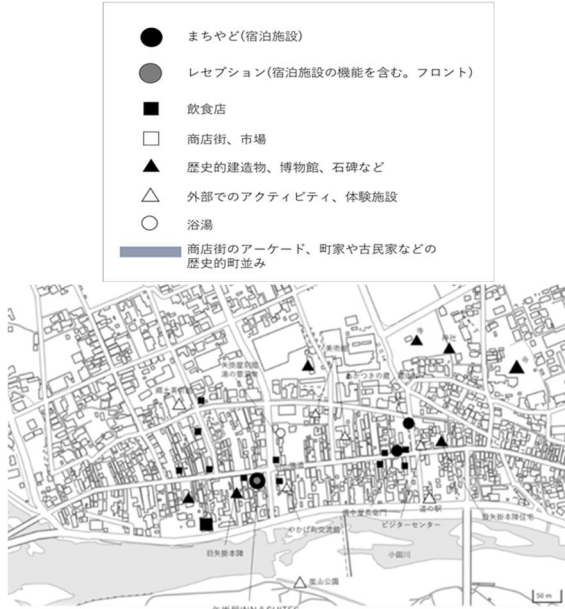
全23か所を対象に文献調査(各まちやど公式サイト・まちやど配布地図・国土地理院地図・新建築など)及び、文献調査や数値として得られるまちのデータ(人口や観光客数など)をもとに①～③の調査を行う。

①まちやどの立地やまちの歴史を調べることで、「まちやど」がまちのどの部分に依存しているのか、【まちの特色タイプ】の検討を行う。ここでは、**A交通拠点型**、**B商店街型**、**C歴史型**、**D自然型**、**E歴史・自然共存型**の計5つに分類出来た。

②「まちやど」HPや「まちやど」で配布されているマップ、国土地理院地図より宿泊施設とレセプションの位置関係を調査する。後に掲載する一覧表には【中核施設の位置関係】として表示する。ここでは、**1.レセプション多分棟型**、**2.レセプション・宿泊一対一対応かつ一体型**、**3.レセプション・宿泊一対一対応型**、**4.レセプション・宿泊一体型**の計4つに分類出来た。

③「まちやど」が含まれている範囲の地図を国土地理院地図より「まちやど」の形態として抜き出し、関係をダイアグラム化することで【分散形態】を把握する。まちのダイアグラム(図3)を23ヶ所分作成する。図の中の黒は宿泊施設、黒縁灰色は店舗、灰色はレセプション、黒縁白は主要な体験施設、濃い灰色は地形や交通アクティビティに関連したものを示す(図4)。ここでは、**1.放射分散型**、**2.直線型**、**3.積層型**、**4.機能集約型**、**5.積層かつ放射分散型**の計5つの型に分類出来た。

また、まちのダイアグラムをつくる前に地図を分析するため、要素を抜き出し、地図上にプロットした。プロットする内容と図形は以下の通りに設定した(図5,6)。内閣府の「歩いて暮らせるまちづくりに関する意識」の調査結果を参照し、「まちやど」から半径500mを基準として国土地理院地図より抽出し縮尺1/5000、用紙上部を北とする。



上) 図5:「まちやど」地図における記号 下) 図6:「まちやど」地図の「矢掛屋」記載例

3-2 手法2(指標)

指標内容として、様々な視点から「まちやど」を調査する。まちづくりに繋がる判断のため、指標内容として、No.1~9を作成した(表2)。

No1. 歴史的町並み:「まちやど」自体が歴史的な風景の一部として構成されているかどうか。

No2. 自然介入:「まちやど」を構成する一部として自然や体験、アクティビティが重要視されているかどうか。

No3. 体験施設:「まちやど」のプログラムの中に施設での体験活動が含まれているかどうか。

No4. 宿泊棟の分散:レセプションと宿泊施設の関係の中で、宿泊施設が分棟であるかどうか。

No5. 空き店舗改修の有無:レセプションや宿泊施設等の核施設が空き家を改修・改築して使われているかどうか

No6. 人口増減点数評価:

評価 | 増加していれば○、減少ならば×

評価内容 | 過去10年と現在のまちの人口増減について評価する。「まちやど」が日本ではじまった2011年ごろの人口と、「まちやど」がまちに馴染み普及し始めた2021年の人口の変化を比較調査する。(データは『e-stat 統計でみる日本』より。) 人口増加率(%)=(当該時点の人口-前時点の人口)÷前時点の人口×100

No7. 観光入込客数増減

評価 | 増加していれば○、減少ならば×

評価内容 | 「まちやど」開業前後の観光客推移を評価する。

No8. 新築着工件数増減

評価 | 増加していれば○、減少ならば×

評価内容 | No6 と同じ期間での新築件数と改修建築物を含めた件数推移を評価する。

No9. 空き家数推移

評価 | 減少ならば○、増加ならば×

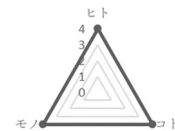
評価内容 | No6 と同じ期間での空き家数の推移を評価する。

手法	No.	調査項目	1矢掛屋	2ホテルズブカ	3SMALL TOWN HOSTEL Hakodate
手法1		まちの特色タイプ	C歴史	D自然	E共存
		中核施設位置関係	多分棟	一対一対応	一体
		分散形態	直線	放射分散	放射分散
手法2	1	歴史的町並み	○	×	○
	2	自然介入	○	○	○
	3	体験施設	○	○	×
	4	宿泊棟の分散	○	○	×
	5	空き店舗改修有無	○	○	○
	6	まちの人口の増加率	×(7.1%減)	×(2%減)	×(11%減)
	7	観光入込客数増加率	○(25%増)	○(9%増)	○(0.3%増)
	8	新築着工件数	×(1.2%減)	×(3.7%減)	○(14%増)
	9	空き家率	×(10%増)	×(4.1%増)	○(2.4%減)
創業年			2015年3月	2016年3月	2017年12月

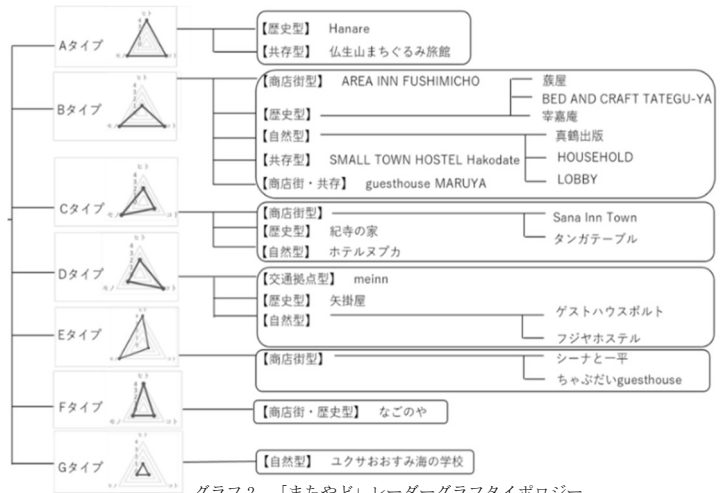
表2 「まちやど」評価表(事例1~3まで)

3-3 手法3(「まちやど」レーダーグラフ作成)

文献調査から、関係性や考え方が重要であると分かった、「ヒト」・「コト」・「モノ」の3つの軸を中心に分析を進め、タイポロジーの結果を選定してまとめていく(グラフ1)。「ヒト」の評価として手法2の「まちの人口の増加率」と「観光入込客数増加率」をピックアップし、○を得ると各2目盛り。「コト」の評価として手法2の「歴史的町並」と「自然介入」に注目し○を得ると各2目盛り。「モノ」の評価としては手法1の「分散形態」に注目した。ここでは「放射分散型」4目盛り、「直線型」「積層かつ放射分散型」3目盛り、「積層型」「機能集約型」2目盛り、その他1目盛りとする。また、全ての項目において、×であれば目盛りの加点は無しとする。



グラフ1 「まちやど」レーダーグラフ表示例(Hanareの場合)



グラフ2 「まちやど」レーダーグラフタイポロジー

3-4 手法4 (現地調査)

表1より、No10の「ゲストハウスマルヤ」とNo13の「なごのや」で、実際に宿泊体験をしながら、「まちやど」で働く人・宿泊客・地元の人に話を伺った。働き手や客層、コンセプトやまちに対しての開き方に違いが見られた(表3)。

	「guest house MARUYA」	「なごのや」
働く人	20代~30代	20代~30代
客	20代~30代	20代
コンセプト その他概要	まちめぐりの拠点 熱海の日常 宿+カフェ	円頓寺商店街の交流場 客層を見極めた宿づくり 宿+喫茶店
形態	<ul style="list-style-type: none"> 料理の提供無し 温泉地 8割が日本の客 アドレスホッパーの需要が高い 「人対人」の関係を重要視 宿とカフェが全てワンフロア。 →まちとの距離が近く感じる。 ゲストがまちに繰り出して行きやすいプログラム。活動範囲は1000m程度。 	<ul style="list-style-type: none"> 料理の提供あり 活気のある商店街 日本人20代女性。1人の利用 喫茶店同士でネットワーク。 宿、共有ラウンジ共に2階 →共有ラウンジはゲストのみの利用で、宿内での滞在時間が長い傾向。アクセスの良さや観光地が多く、ネットワークが広

表3 現地調査内容

4. 事例調査

研究概要にて提示した、手法1~3を23ヶ所全ての事例に対して行いまとめた。以下内容抜粋(表4)

対象地	No1 矢掛屋	No5 Hanare
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> 人口1.4万人 駅から徒歩10分 「いらっしゃいますすじゃなくお帰るなさいの宿」 【依存】歴史型 【分散】直線型 【運営】旅館会社主体 レーダー：まちやどDタイプ 	<ul style="list-style-type: none"> 人口8000人 駅から徒歩5分 「まち全体がホテル」 【依存】歴史型 【分散】放射分散型 【運営】設計事務所主体 レーダー：まちやどAタイプ
概要	半径200m以内に分散。旧山陽道に沿うように分散している。旧山陽道に見られる街並みから、蔵造りの建築が立ち並び、歴史的街並みが残る。プランとしては歴史博物館や建築物と繋がっている。	谷中という歴史的な街並みが残るコンパクトなまちに位置している。体験施設や銭湯とプランとして繋がっており、西側を取り囲むように広がる。主に北側に飲食店が分散している。宿泊以外の食事や入浴は外。

表4 事例調査内容(No1, 5)

5. 分析

日本のまちづくりの時代変遷をまとめた(表5)。宿泊形態が機能集約型→点在型→歴史型→地形環境型→分散型に変化していることが分かった。

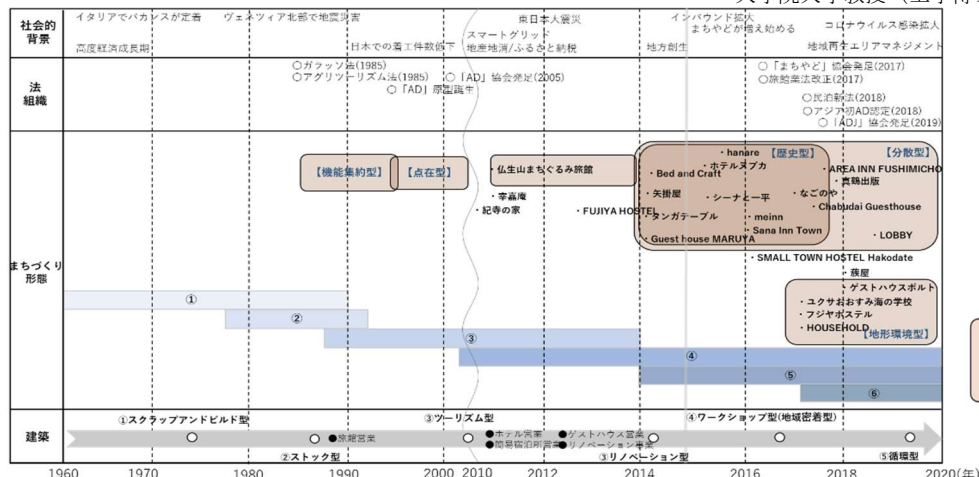


表5 まちづくり時代変遷

また、スクラップアンドビルド型→ストック型→ツーリズム型→リノベーション型→ワークショップ型→循環型のように、観光客と地元の人々と距離が近い、地域密着型のまちづくりへと変化している。アクセスの良い場所に多く、「まちやど」は半径約500m~1000mの間に建築が分布しており、内閣府発表の歩いて暮らせる範囲と丁度重なる規模感にあるという結果を得た。また、「レーダーグラフ」では、7つの「まちやどタイプ」(グラフ2)を作り出すことが出来た。

6. 考察

汎用性を高めるため、静岡県掛川市において手法1、手法2をもとに手法化の実践を行った。町の特色タイプは【商店街型】及び【歴史型】に該当する。次に「レーダーグラフ」は、「モノ」は「まちやど」がまだ無い町であるため、「ヒト」と「コト」のポイントのみで決定していく。「ヒト」は、まちの人口・観光客共に増加傾向にあるため4ポイントを得る。「コト」は歴史的町並みが残っているため、2ポイントを得る。よって、「まちやどFタイプ」に分類された。これに該当するのは「なごのや」である。掛川のまちに「まちやど」をつくる際には「なごのや」が参考になるだろう。他のまちに対してもまちの概要をもとに、タイポロジー(グラフ2)を逆引きすることで、現在運営されている「まちやど」を参考に新しいまちづくりの方向性を考えることが可能である。

また、従来のホテルは宿泊機能を垂直方向に積み上げ、1つの建物の中で完結させる形態に対して、「まちやど」は人やモノをまちの中で「循環」させることによって成り立つ(図7)。町全体を巻き込んでいくようなまちづくりの総称として「循環型まちづくり」と呼ぶことにする。「まちやど」や「AD」からなるまちづくりは「循環型まちづくり」と言えるだろう。

参考文献・資料

- *1・図1：日本まちやど協会 <http://machiado.jp/about-machiado/>
- 図2：『日常』Vol.11 真鶴出版 真鶴出版編/p41
- 図3-4：国土地理院地図 Vector <https://maps.gsi.go.jp/vector/> 参照 既往論文
- 1) 『空き家を活用した集落再生の調査研究-イタリア アルベルゴ・ディフーズを事例として-』 田丸明日香、渡辺康(日大生産工)(2017)
- 2) 『イタリアのアルベルゴ・ディフーズの現状と課題-日本の空き家、古民家の宿泊施設への活用に向けて-』 山田耕生、藤井大介(2019)
- 3) 『「まちやど」の特性と可能性~観光と生活の調和的相互作用に着目して~』 国土交通省土地・建設産業局総務課十河久恵 1政策研究大学院大学教授(工学博士) 家田仁(2019)

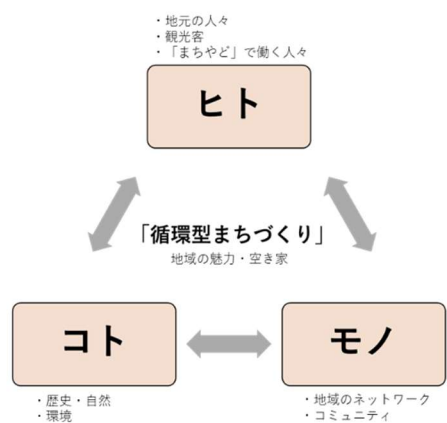


図7 「循環型まちづくり」ネットワーク図