

景観的・自然的価値が高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向に関する研究 分散型ホテルの立地傾向に関する研究 その2

正会員 ○清川智裕^{*1} 同 姫野由香^{*2} 同 後藤大輝^{*1} 準会員 渡辺真衣^{*3} 同 孫瑞婷^{*4}

7.都市計画-6.景観と都市デザイン 都市計画

空き家利活用 分散型ホテル 環境型観光資源 営業種別

1. 研究の背景と目的

1-1 研究の背景

日本は、観光立国政策の推進により宿泊需要が拡大している。観光庁の統計¹⁾によれば、訪日外国人旅行者数はコロナ禍からの回復を見せており、国内旅行も含めた宿泊需要は今後も増加が見込まれる。また、近年では、画一的な都市型観光から、地域の歴史・文化・自然を体験する観光へと旅行者のニーズが多様化している²⁾。

他方、少子高齢化の進行に伴い、空き家問題が深刻化している。2023年の総務省の調査³⁾によれば、全国の空き家率は13.8%に達し、体験型観光の受け皿となりうる地方都市や農村地域でも、空き家化が進行している⁴⁾。

このような背景のもと、「分散型ホテル」が空き家利用を促進し、かつ宿泊需要に応える事業として、注目されている。

さらに、2018年の旅館業法改正により、客室数や面積、衛生設備などの数値基準が撤廃・緩和され^{注1)}、従来は基準を満たせなかった小規模な古民家でも旅館業の許可取得が可能となった。また、緊急時の対応体制を確保することを条件に、玄関帳場の設置要件も緩和^{注2)}され、各棟にスタッフやレセプションスペースを配置する必要がなくなった。これにより、複数棟を活用する分散型ホテルの運営コストは大幅に削減され⁵⁾、分散型ホテルの開設が全国的に拡大しつつある⁶⁾。

分散型ホテルは、宿泊棟と地域内に分散して配置された共同湯やレストランなどの主要施設を利用するため、宿泊者は必然的に地域を周遊する仕組みになっている。そのため、立地地域の景観的・自然的価値がホテルの魅力や付加価値に直結する。したがって、景観的・自然的価値が高い地域では、分散型ホテルの増加が予想される。一方で、そのような地域で、開発が制御されない場合は、歴史的景観や自然環境の悪化が危惧される。

このため、分散型ホテルの立地傾向を把握し景観的・

自然的価値が高い地域との関係性を明らかにすることで、リスクの高いエリアを特定することは重要であると考えられる。さらに、その結果を利用して、空き家の増加が懸念されるエリアなどへの誘導策を講じることは、自治体が歴史的景観や自然環境を保全しつつ、分散型ホテルを活用した空き家対策を進める際に有益な知見となる。

全国の分散型ホテルを対象とした既往研究には、人口規模に応じた運営形態を確認した恵谷ら⁷⁾の研究や、古民家や商店街などの地域資源を活用した分散型ホテルの実態を、事例調査で考察した坂巻ら⁸⁾の研究が確認できる。一方で、分散型ホテルの立地傾向を景観的・自然的価値が高い地域との近接性から明らかにした研究は確認できない。

1-2 研究の目的

本研究は、景観的・自然的価値が高い地域との近接性という視点から、分散型ホテルの立地傾向を明らかにする。対象とする地域は、法制度によって明確な範囲が定められる重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建)、歴史的風致維持向上計画における重点区域(以下、歴まち区域)、自然公園地域(以下、自然公園)の3区域とした。これらの指定区域と分散型ホテルの立地を集計することで、両者の関係性を明らかにする。

これにより、分散型ホテルを活用した歴史・自然資産の保全と観光振興を推進する政策の策定に資する知見を得ることを目的とする。具体的には、文化財行政では、文化財保存活用地域計画の策定段階で、文化財活用区域を設定する際の参考資料となることが想定される。また、自然保護行政には、利用拠点整備改善計画の策定段階で、利用に関する方針を定める際の参考資料となることが想定される。

2. 研究の方法

2-1 分散型ホテルの定義

本研究では、その1と同様に文献⁵⁾⁸⁾⁹⁾掲載施設97件

と日本まちやど協会登録施設 15 件を対象に、主要機能が複数棟に分散する事例を分散型ホテルと定義し、重複を除いた 73 件（222 棟）を分析した。

2-2 分析手法

研究対象である 73 件（222 棟）の「所在地」分散型ホテル 1 件あたりが利用する「棟数」、建物規模や初期費用の目安なる「営業種別^{注3)}」を、行政資料や公的な統計、各施設の公開情報など、入手可能な一次資料を基に整理した。公開されていない情報は Google マップを用いて検索し、その情報を根拠とした。

また、各指定地域の影響範囲を把握するため、分散型ホテルを①指定区域内、②区域内と徒歩圏（800m）^{注4)}の両方に位置するもの、③徒歩圏^{注4)}にのみ立地するもの、の 3 エリアに分類し、調査を行った（図 1）。

各施設の所在地から緯度・経度を算出し、国土数値情報が提供する伝統的建造物群保存地区（2018 年）、歴史的風致維持向上計画の重点区域（2018 年）、自然公園（2015 年）を ArcGIS 上で重ね合わせた。これにより、各分散型ホテルの立地を判定し、傾向を把握する（3 章）。次に、景観的・自然的価値の高い地域およびその周辺に立地する分散型ホテルの営業種別を把握し、その傾向を明らかにする。（4 章）。

3. 景観的・自然的価値が高い地域とその周辺における分散型ホテルの立地状況

本章では、分散型ホテルの景観的・自然的価値が高い地域への集中度を明らかにするため、①指定区域内、②指定区域内+徒歩圏と③徒歩圏におけるホテル件数と棟数を集計した。なお、3 つの地域の選定や指定が分散

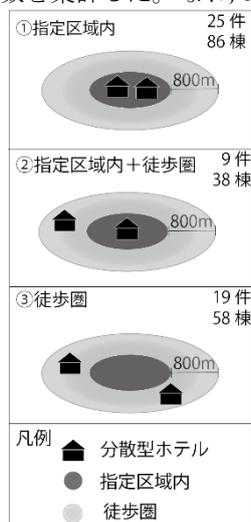


図 1 指定区域内、徒歩圏模式図と件数

型ホテルの立地に与える影響を明らかにするため、各地区・区域の選定・指定年月日とホテルの開業年月日を照合し、選定・指定後に営業を開始したホテルのみを調査対象とした（53 件）。

集計の結果、景観的・自然的価値が高い 3 地域において、分散型ホテルは、重伝建に 19 件、歴まち区域に 12 件、自然公園に 21 件であり、分散型ホテルの立地が集中するエリアは確認されなかった。一方で、3 つの地域ごとの立地傾向には、明確な差異が確認された。

歴まち区域及びその周辺では、①指定区域内に集中し、12 件（52 棟）が確認された。これに対して、②指定区域内+徒歩圏や③徒歩圏には立地が確認されなかった（図 2）。これは、重伝建などの文化財を核として周辺エリアを含めて一体的に活用することを目的に歴まち区域が設定されているためであると想定される。この区域では、歴史的観光資源高質化支援事業や景観改善推進事業などによる支援措置を受けることが可能であるため、ホテル開発が実現しやすい環境が整っていると考えられる。

自然公園及びその周辺では、③徒歩圏（13 件）と①指定区域内（7 件）に立地傾向が確認された（図 2）。

これは、自然公園内では建設できる施設の高さや面積に関する規制があり、補助金もないため、分散型ホテルの開発が難しいためであると考えられる。その結果、規制が緩い区域外である徒歩圏に立地が集中していると推察される。しかし、開発上の制約があるにもかかわらず、①指定区域内に一定数の立地も確認されたことは、自然公園への高いアクセス性が、規制による負担を上回るためと推定される。

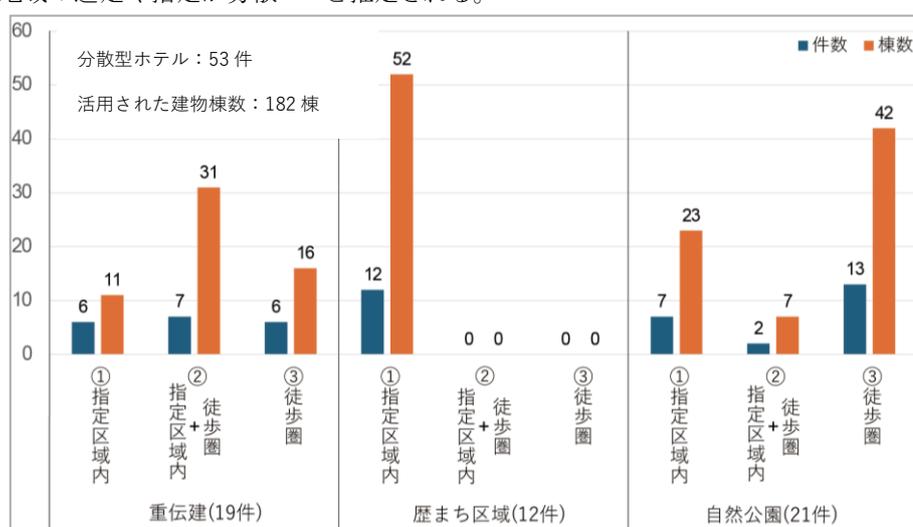


図 2 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の分散型ホテルの立地状況

重伝建およびその周辺では、立地に偏りは確認されなかったが、活用棟数は②指定区域内+徒歩圏が突出していることが確認された（31棟）（図2）。これは、前述した歴まち区域による支援措置の影響と考えられる。つまり、重伝建では、その周辺の空き家が、ホテル等へ転用されていると推察される。

景観的・自然的価値が高い地域周辺における分散型ホテルの立地動向を予測し、リスクの高いエリアを特定して保全を図る必要がある。また、各地域に適した空き家活用施策として分散型ホテルを誘導することも求められる。これらの実現には、地域ごとの立地傾向だけでなく、転用されやすい既存建物の規模を把握することも重要であると考えられる。

よって、次章では各地域における建物規模の指標となる「営業種別」を集計し、保全制度が営業種別の選択に与える影響を明らかにする。

4. 景観的・自然的価値が高い地域とその周辺における分散型ホテルの棟数棟数と営業種別

営業種別は、行政資料や公的統計を基に整理し、情報が公開されていない施設を除く、27件について集計した（図3）。

集計より、重伝建では簡易宿所営業(6件)と旅館・ホテル営業(5件)が、集中する傾向が確認された。(図3)。これを詳細にみると、簡易宿所営業は、①指定区域内にのみ、立地が確認された。一方、旅館・ホテル営業は、②指定区域内+徒歩圏、③徒歩圏にのみ立地が確認された(図4)。

これは、厳格な開発規制により、防火区画の設置や客室面積の拡張など、旅館・ホテル営業に必要な大規模改修は困難となっているためであると推察される。

また、重伝建には伝統的建造物の修理・修景に対する補助制度があるものの、その対象は外観保存や伝統様式への復元に限定されている。よって、旅館・ホテル営業に比べ内部改修費用を抑えられる簡易宿所営業が選択されていると考えられる。また、②指定区域内+徒歩圏③徒歩圏では、開発規制が緩和されることに加え、重伝建を核として設定される歴まち区域の補助の対象で

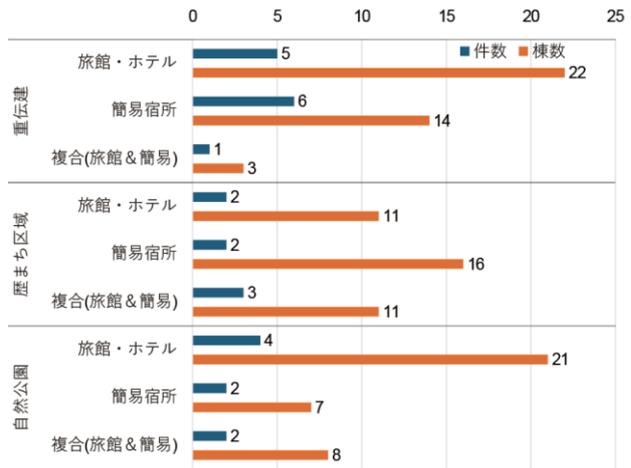


図3 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の営業種別

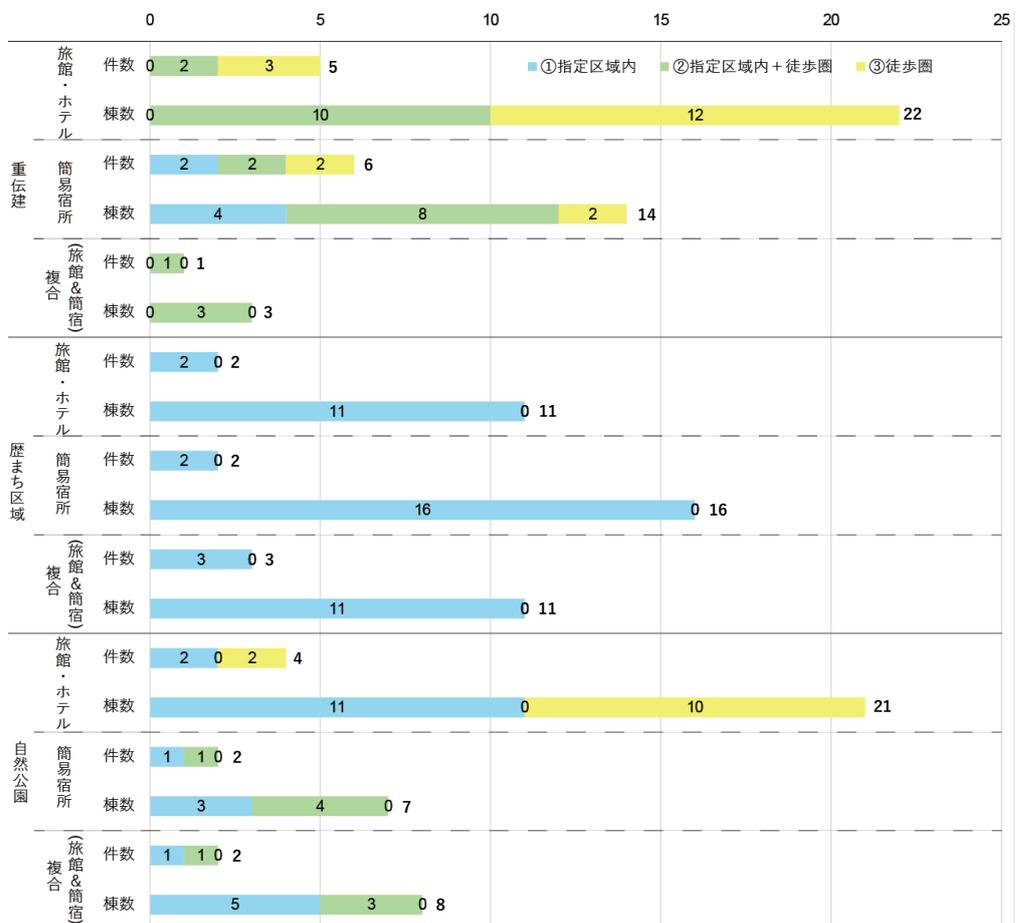


図4 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺のエリア別営業種別

あるため、旅館・ホテル営業に必要な改修が経済的にも実施しやすく、営業種別の幅が広がっていると推察される。

自然公園では、旅館・ホテル営業（4件）が集中する傾向が確認され、棟数においても21棟と突出して多い（図3）。これを詳細にみると、旅館・ホテル営業は①指定区域内および③徒歩圏にのみ立地が確認された（図4）。

これは、自然公園の高い宿泊需要と旅館・ホテル営業の収益性の高さから、事業者が複数棟を活用して事業規模を拡大する傾向を示唆している。さらに、③徒歩圏では、指定区域外であることから、開発規制が緩く、必要な客室規模を確保しやすいことが、多棟活用の要因と考えられる。

歴まち区域では、営業種別に偏りは確認されなかった。これは、前述の歴まち区域にかかる補助により、地域内に存在する多様な規模の建物に沿った改修や活用が容易になっているためであると考えられる。よって、多様な規模の宿泊施設が混在していることがわかった。

5. 総括

本研究は、景観的・自然的価値が高い地域である重伝建、歴まち区域、自然公園との近接性という視点から、全国の分散型ホテル（73件）の立地を明らかにした。

集計より、分散型ホテルの立地傾向が景観的・自然的価値が高い地域ごとに異なることが明らかになった。その要因としては、各地域の保全制度に基づく「規制」と「支援策」が影響していると推察された。

集計の結果、景観的・自然的価値が高い3地域において、分散型ホテルの立地の偏りは、確認されなかった。しかし、各地域及びその周辺の立地傾向には、明確な差異が認められた。

【重伝建】

重伝建およびその周辺では立地に偏りは確認されなかったが、棟数は②指定区域内＋徒歩圏が突出していることがわかった。また、営業種別は偏りがなく確認された。よって、今後は②指定区域内＋徒歩圏で多様な既存建物を活用した分散型ホテルの増加が見込まれる。

【歴まち区域】

①指定区域内に12件が立地していることが確認された。また、営業種別は旅館・ホテル営業、簡易宿所営業、両者

の組み合わせが偏りなく確認された。よって、今後は①指定区域内で多様な既存建物を活用した分散型ホテル増加が見込まれる。

【自然公園】

③徒歩圏に多数の立地が確認され（13件）、①指定区域内の立地も確認された（7件）。また、両区域とも旅館・ホテル営業の分散型ホテルが、比較的複数棟を活用していることが確認された。よって、今後は①指定区域内、③徒歩圏で個室の提供が可能な中規模以上の建物の活用した分散型ホテルの増加が見込まれる。

本研究で示した景観的・自然的価値が高い地域ごとの分散型ホテルの増加が見込まれるエリアと建物規模は、空き家等対策計画の空き家活用促進区域の指定などの空き家活用策を講じれば、分散型ホテルの立地がさらに促される可能性がある。一方で、こうした立地傾向は良好な景観の悪化を招く懸念もあるため、景観計画において特別な景観形成基準を設けるなど、適切な景観規制を講じる必要がある。現行の景観規制を踏まえると、重伝建の③徒歩圏、歴まち区域の①指定区域内、自然公園の③徒歩圏は、景観保全のための規制の制定もしくは強化を検討すべきエリアといえる。

【補注】

- 注1) 2017年12月の旅館業法改正により、ホテル営業10室以上・旅館営業5室以上の要件が廃止され、1室から営業可能となったほか、客室面積は「ベッド有9㎡以上/なし7㎡以上」に一歩化された。
- 注2) 玄関帳場の設置義務が撤廃された。本人確認・宿泊者名簿記載・鍵の受渡しをICTで代替することが認められ、緊急時対応体制を確保すれば非対面運用が可能となった。
- 注3) 営業種別は旅館業法に基づき「旅館・ホテル営業」「簡易宿所営業」「下宿営業」に分類され、それぞれ構造設備基準が定められている。例えば、ホテル営業は客室1室あたりの床面積に最低基準があり、簡易宿所営業では延床面積が規定される。また、営業種別に応じて耐火構造や防災設備の義務が課され、改修工事や設備投資の範囲が決まる。以上より、本研究では営業種別を指標として採用した。
- 注4) 徒歩圏は、国土交通省（2014）『都市構造の評価に関するハンドブック』に基づき、800mと定義した。

【参考文献】

- 1) 観光庁・国土交通省（2025）『観光統計・白書』
- 2) 観光庁・国土交通省（2025）『旅行・観光消費動向調査』
- 3) 総務省（2024）『令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計結果』
- 4) 小泉京子（2024）『空き家対策としての古民家の利活用の実態と新しい利活用のあり方に関する研究：島根県東部地域を事例として』
- 5) 日本政策投資銀行（2024）『古民家等を活用した分散型エリア開発の現状整理』
- 6) 内閣官房（2020）吉澤清良（2021）『分散型ホテル』『観光文化』248号、日本交通公社、pp. 35-42
- 7) 恵谷優希、荻原雅史（2021）『分散型ホテルの立地類型と地域資源の関係』日本建築学会地域施設設計論文集、39(2)、123
- 8) 坂巻哲、大島一夫（2022）『分散型ホテル：地方創生への新しいアプローチ』NTT都市ソリューション総合研究所報告書『歴史的資源を活用した観光まちづくり』
- 9) 山口絵之（2021）『観光における新しい宿泊形態としての分散型ホテルの可能性』

*1 大分大学大学院 修士課程

*2 大分大学 准教授 博士（工学）

*3 大分大学 理工学部

*4 大分大学 交換留学生

Graduate Student, Graduated School of Oita University
Associate Professor, Faculty of Science and Technology, Oita Univ, Ph.D.
Undergraduate Student, Oita Univ
Exchange Student of Oita University