

分散型ホテルによる 地域施設の活用傾向に関する研究



大分大学工学部創生工学科建築学コース
都市計画・地域デザイン研究室
渡辺 真衣

1.序論 1-1.研究の背景 1-2.研究の目的

研究の背景

- ・ 少子高齢化や人口減少の影響 → 空き家の数が年々増加
- ・ 2017年旅館業法改正により,レセプションや入浴設備の設置基準などが緩和 → 宿泊に必要な機能を複数の建物へ分けて配置する運営形態が可能となった

地域内の空き家などの建物を活用して地域全体を一つのホテルに見立てる「**分散型ホテル**」という宿泊形態が広まりつつある

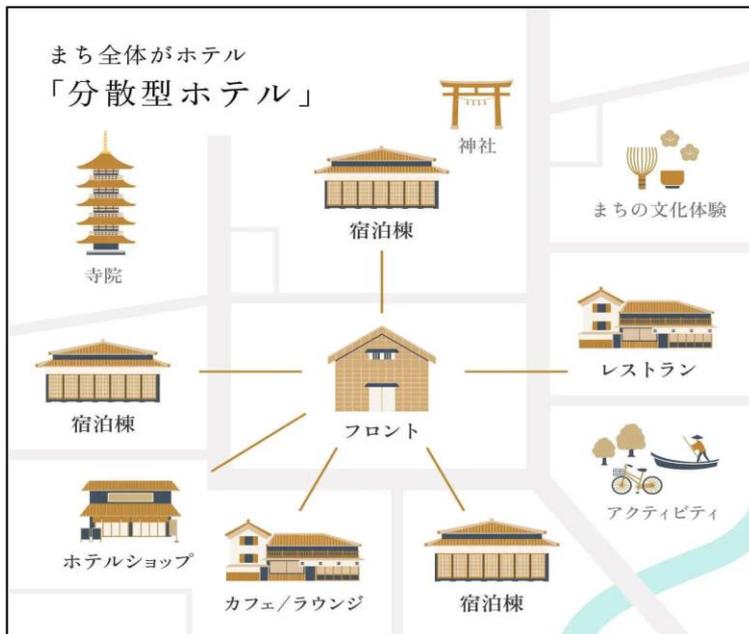


図1 分散型ホテルのイメージ



図2 分散型ホテルで活用される建物のイメージ

1.序論 1-1.研究の背景 1-2.研究の目的

研究の背景

- ・ 少子高齢化や人口減少の影響 → **空き家の数が年々増加**
- ・ **2017年旅館業法改正**により,レセプションや入浴設備の設置基準などが緩和 → **宿泊に必要な機能を複数の建物へ分けて配置する運営形態が可能となった**

▶ 地域内の**空き家**などの建物を活用して**地域全体を一つのホテルに見立てる**
「**分散型ホテル**」という宿泊形態が広まりつつある

分散型ホテルに関する既往研究

- ・ 明確な基準がない国内の分散型ホテルの実態を複数の取り組みから比較した研究では,その結果,**既存建物の活用や地域コミュニティへの寄与が共通するコンセプト**であることを明らかにしている¹⁾
- ・ 日本の分散型ホテルの地域連携の実態を調査した研究では,**宿泊に必要な機能(レセプションや浴室)を商店・銭湯などの「地域施設」に**

研究の対象と目的

全国の分散型ホテル73事例のうち,
地域施設を活用している分散型ホテル12事例を研究対象とする

そして,地域施設の建物用途・運営主体,及び地域施設を活用する分散型ホテルの立地・宿泊に必要な機能の分散の実態から,
分散型ホテルにおける「地域施設」の活用傾向を明らかにすることを目的とする

2.分散型ホテルで活用される地域施設の傾向 2-1.地域施設の建物用途

地域施設は、
レセプション機能(フロント機能)
 または**浴室機能**として活用傾向

各地域施設の建物用途は、
浴室機能の建物用途は、銭湯のみ
レセプション機能では、
 カフェ,洋服店,フェリーターミナル
 など**多様な建物用途の地域施設が活用されている**

表1 分散型ホテルと地域施設の運営主体および地域施設の活用用途

No.	分散型ホテル名称	施設数		分散型ホテルの運営主体	分散型ホテルと連携している地域施設の名称	地域施設の運営主体	地域施設の運営会社の特徴	地域施設の建物用途	地域施設に配置される機能	
		ホテル施設	地域施設							合計
1	蔵屋/mabushiya	1	1	2	株式会社富岡まら藤るみ舎	洋服店いりやま	有限会社いりやま	明治時代創業の地元企業	洋服店	レセプション機能
2	NIPPONIA 佐渡相川金山町	4	1	5	株式会社相川車座	きらりうむ佐渡	佐渡市	市区町村	佐渡金銀山 ガイドンス施設	レセプション機能
3	ヤマウラスティ	3	1	4	一般社団法人ちの観光 まちづくり推進機構	JR茅野駅ビル「Mont8」	株式会社ステーションビル MIDORI	JRの関連会社	駅ビル	レセプション機能
4	ビル泊	7	1	8	株式会社CSA Travel	協友ビル	株式会社CSA不動産	不動産会社	商業ビル	レセプション機能
5	日本色 NIHON									
6	NIPPONIA 美山鶴ヶ岡 山の									
7	御坂の家									
8	古民家宿TOKIT									
9	おちか鳥居 古民家ステイ									
10	hanare									
11	NIPPONIA 小菅 源流の村									
12	そに木電リゾ 〜tawaw〜									

分散型ホテルと連携している 地域施設の名称	地域施設の 建物用途	地域施設に 配置される機能
洋服店いりやま	洋服店	レセプション機能
きらりうむ佐渡	佐渡金銀山 ガイドンス施設	レセプション機能
JR茅野駅ビル「Mont8」	駅ビル	レセプション機能
協友ビル	商業ビル	レセプション機能
HUT PARK用宗	商業施設	レセプション機能
ムラの駅「たなせん」	食料品・日用品 販売店	レセプション機能
antique et cafe Felicite	カフェ	レセプション機能
まえだ衣料店	洋服店	レセプション機能
小値賀港フェリーターミナル	フェリーターミナル	レセプション機能
朝日湯	銭湯	浴室機能
日暮里 斉藤湯	銭湯	
ふくの湯	銭湯	
多摩源流 小菅の湯	銭湯	浴室機能
お亀の湯	銭湯	浴室機能



レセプション機能として地域施設を活用する利点

- ・フェリーターミナルなど**交通結節点**となる建物用途の地域施設を活用
→宿泊者のアクセス性の向上
- ・宿泊者はチェックインのために必ずレセプションを訪れる
→カフェや洋服店などの場合は、地元住民による収益だけでなく、宿泊者による収益も期待できる

2.分散型ホテルで活用される地域施設の傾向 2-2.両施設の運営主体間の関係

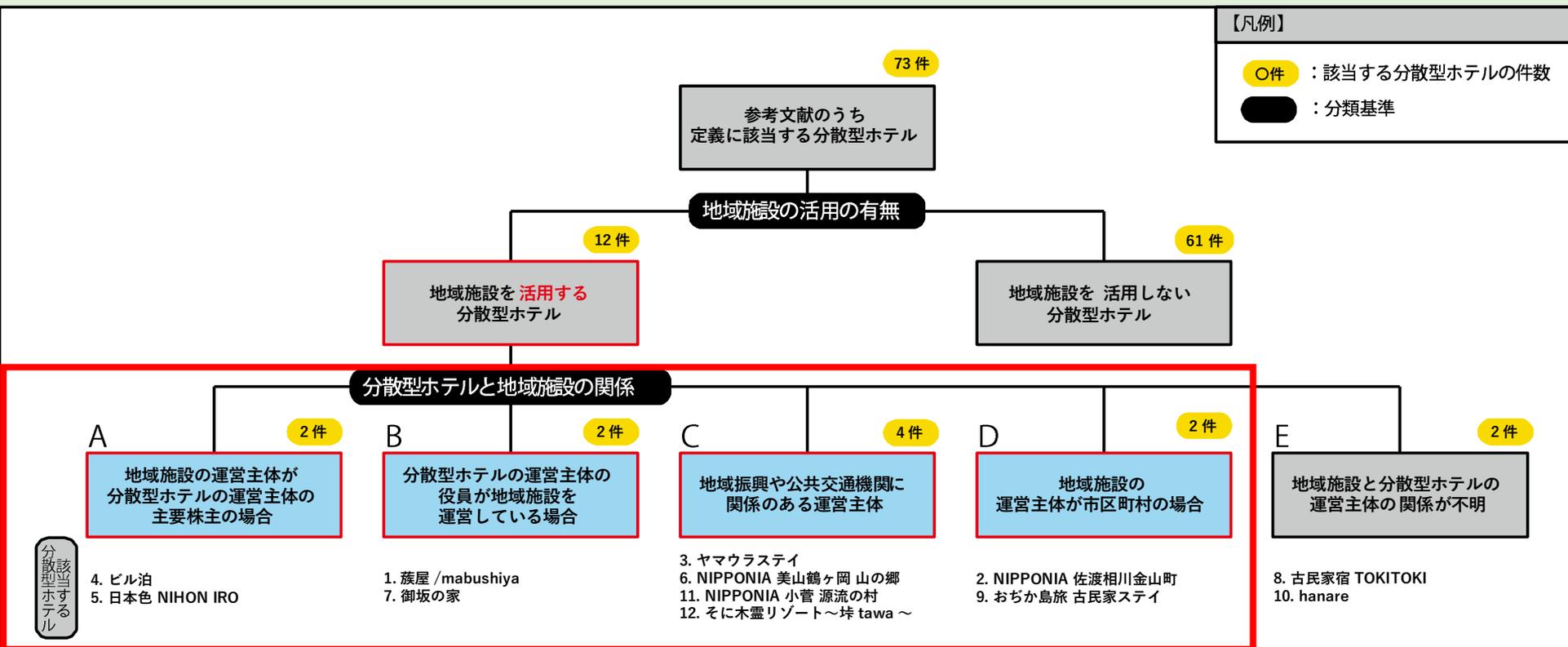


図3 研究対象とした分散型ホテルと地域施設の運営主体間の関係

運営主体間の関係は、A～Dの4グループに分けられた(Eグループは主体間の関係性が不明)

- Aグループ：地域施設の運営主体が分散型ホテルの**主要株主**の場合
- Bグループ：分散型ホテルの**役員**が地域施設を運営している場合
- Cグループ：公共交通機関との関係をもつ運営主体や**地域振興**が目的の運営主体
- Dグループ：**市区町村**が運営主体

【地域施設の運営主体の特徴】

- ①運営主体間に**初めから既存**の関係を持つ運営主体(A/Bグループ),
- ②**地域振興**の目的を持つ運営主体(C/Dグループ)の地域施設が**活用傾向**

3.地域施設を活用する分散型ホテルの立地傾向 3-1.地域施設を活用する分散型ホテルの立地の実態

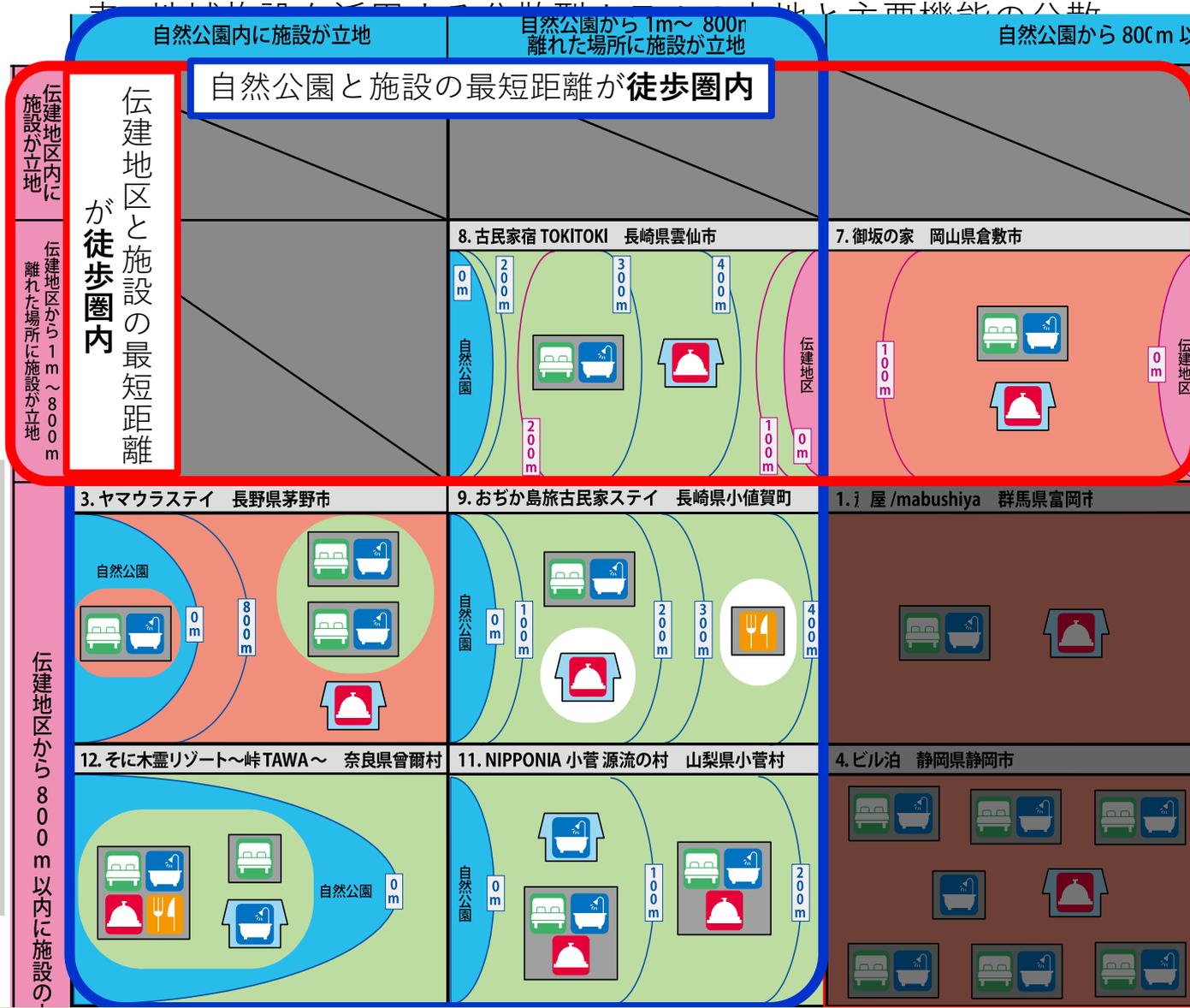
距離の基準³⁾：徒歩圏800m

自然公園 / 伝建地区と施設の最短距離が徒歩圏内の場合が、12事例中6事例該当



宿泊者が徒歩で景観を楽しめるように、ホテル施設や地域施設を近接させている

自然景観や歴史的な景観を移動空間に組み込むことで、移動を宿泊体験の一部として提供していると推察される



自然公園および伝建地区とホテル施設(地域施設)の最短距離が徒歩圏内の事例では、「自然や歴史的な景観の中を歩く体験」を提供している

3.地域施設を活用する分散型ホテルの立地傾向 3-1.地域施設を活用する分散型ホテルの立地の実態

伝建地区・自然公園と施設の最短距離が両方とも徒歩圏外の場合で、6事例

そのうち、5事例が都市地域に立地している

都市地域は第三次産業が発達しているため、商店などの建物が多く利便性に優れていると考えられる

そのため、施設間を回遊しやすく、宿泊者が移動を楽しめる環境が整っている

表2 地域施設を活用する分散型ホテルの立地傾向

自然公園から最短距離が徒歩圏外	
<p>1. j 屋/mabushiya 群馬県富岡町</p>	<p>2. NIPPONIA 佐渡相川金山町 新潟県佐渡市</p>
<p>4. ビル泊 静岡県静岡市</p>	<p>5. 日本色 NIHON IRO 静岡県静岡市</p>
<p>6. NIPPONIA 美山鶴ヶ岡 山の郷 京都府南丹市</p>	<p>10. hanare 東京都台東区</p>

伝建地区から最短距離が徒歩圏外でない

自然公園(伝建地区)とホテル施設(地域施設)の最短距離が徒歩圏外の事例では、都市地域に多く立地し、「まちなかでの体験や利便性」を重視する傾向

3.地域施設を活用する分散型ホテルの立地傾向 3-2.主要機能の分散傾向

表2 地域施設を活用する分散型ホテルの立地と主要機能の分散

		②自然公園とホテル施設(または地域施設)の最短距離				
		自然公園内に施設が立地	自然公園から1m~800m離れた場所に施設が立地	自然公園から800m以内に施設の立地がない		
③重要伝統的建造物群保存地区(伝建地区)と地域施設(またはホテル施設)の最短距離	伝建地区内に施設が立地					
	伝建地区から1m~800m離れた場所に施設が立地		8. 古民家宿 TOKITOKI 長崎県雲仙市	7. 御坂の家 岡山県倉敷市		
伝建地区から800m以内に施設の立地がない	3. ヤマウラスティ 長野県茅野市	9. おぢか島旅古民家ステイ 長崎県小値賀町	1.1 屋/mabushiya 群馬県富岡市	2. NIPPONIA 佐渡相川金山町 新潟県佐渡市		
	12. そに木壘リゾート~峠TAWA~ 奈良県曾爾村	11. NIPPONIA 小菅 源流の村 山梨県小菅村	4. ビル泊 静岡県静岡市	5. 日本色 NIHON IRO 静岡県静岡市		
	【凡例】	6. NIPPONIA 美山鶴ヶ岡山の郷 京都府南丹市				10. hanare 東京都台東区
	【主要機能】 : レセプション機能 : 浴室機能 : 客室機能 : 食堂機能	【施設区分】 (Grey house icon) : ホテル施設 (Blue house icon) : 地域施設 (5 地域) (青景) : 都市地域 (黄景) : 農業地域 (白景) : 自地域 【その他】 (Blue line) : 自然公園からの距離 (Pink line) : 伝建地区からの距離				

食堂機能が配置されている事例は、12事例中3事例のみであった

分散型ホテル側で食堂を設けないことで、宿泊者は食事のために地域の外へ出ることを促される

4.総括

分散型ホテルで活用される地域施設の特徴

地域施設は、**レセプション機能**または**浴室機能**として活用されている

【地域施設の建物用途の傾向】

- ・ **浴室機能**の地域施設の建物用途は、銭湯のみ
 - ・ **レセプション機能**は、洋服店・フェリーターミナルなど**多様な建物用途が活用傾向**
- 活用する利点として、「**宿泊者のアクセス性の向上**」や「**地元住民による収益だけでなく、宿泊者による収益**」が期待できる

【地域施設の運営主体の傾向】

運営主体間に既存の関係を持つ運営主体(A・Bグループ)や地域振興を目的とする運営主体(C・Dグループ)の地域施設が**活用傾向**

地域施設を活用する分散型ホテルの立地傾向

【分散型ホテルの立地の傾向】

- ・ 自然公園(伝建地区)とホテル施設(地域施設)の**最短距離が徒歩圏内**の場合は、「**自然や歴史的な景観の中を歩く体験**」を重視
- ・ **最短距離が徒歩圏外**の場合は、**都市地域**に多く立地し「**まちなかでの体験や利便性**」を重視する傾向

【機能の分散の傾向】

食堂機能：12事例中3事例のみと、多くの事例で食堂機能が設けられていなかった
→分散型ホテル側で食堂を設けないことで、**宿泊者の地域回遊を促している**