

湖北の自然とまちやの暮らしを満喫できる別荘のような宿 「まちやの宿いろは」

Machiya no Yado Iroha, a villa-like inn where you can enjoy
the nature of Kohoku and the life of Machiya.

荻原雅史 *, 平尾笑香 **, 高村祐未 ***
Masashi OGIHARA and Emika HIRAO and Yumi TAKAMURA

Accommodations are located in a shopping district along Hokkoku Kaido in Nagahama City. Opened in 2014, it consists of two 100-year-old townhouses for rent and a newly built studio-type building, and since it is a reuse of a 100-year-old machiya, guests sign a short-term rental agreement when using it. Located between the Kansai, Hokuriku, and Chubu regions, it is easily accessible from all areas, and allows visitors to fully enjoy the natural beauty of the Biwako-kita region and the machiya lifestyle.

Keywords : Regional revitalization , Machi-hotel , Albergo Diffuso , Town planning
キーワード：地方創生，まちホテル，分散型ホテル，まちづくり

1. はじめに

本施設は、長浜市街に位置し、町家を改修した一棟貸し棟と、新築のワンルーム棟から構成される。本施設の特徴として、築100年以上の町家を改修しているため、消防法上の制限から賃貸型の宿泊施設形態をとっている点が挙げられる。また立地として、京都や

北陸、名古屋エリアの中間の湖北エリアに位置し、近年黒壁スクエア周辺（写真1）を中心に観光客が増えている長浜市に位置している点が注目に値する。

2. 施設情報

所在地：滋賀県長浜市元浜町 14-21



写真1 黒壁スクエアの様子

* 東京電機大学未来科学部建築学科 講師・修士（工学）
** 東京電機大学未来科学部建築学科（当時）
*** 東京電機大学未来科学部建築学科

* Lecturer, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ. ,M.Eng** Former Student, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.
***Student, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.

客層は女性 76%, 男性 24%と女性の割合が多くを占め、構成としては家族・親戚が 36%, 女子会・ママ会 19%, カップル・ご夫婦 13%, 会合・宴会の団体様 11%, 大学・会社のサークル・集まりが 10% (いずれも一棟貸しタイプの部屋) となっている。世代としては 20 代を中心とした若い世代が多い。

訪れる方は、大阪府、滋賀県内、兵庫県、京都府、愛知県等近県からが多く、東京都や千葉県等関東圏からの訪問者も多い。コロナ禍前は海外からの利用者もいた。

5.3 定員に対する稼働率

現在の運営体制による 2014 年(平成 26 年)10 月のオープンから年々利用者数は増え、2018 年(平成 30 年)には 3,411 人が宿泊し、リピート率は 7 割になる。一棟貸しタイプは 2 名での利用が年々増え、2015 年(平成 27 年)では宿泊組数 158 組のうち 2 名利用は 7 組と全体の 4%だったのに対し、2020 年(令和 2 年)第 1 四半期では 99 組中 31 組が 2 名利用と全体の 31%まで割合が高まっている。一棟貸しタイプは現在、団体の利用か 2 名での利用が多くなっている。ホテルタイプでは連泊される方もおり、最大で 8 連泊ということもあった。

5.4 宿泊客の宿泊動機

宿泊客の宿泊動機として、京都・大阪等の関西方面、福井等の北陸方面、愛知や三重等の中部地方の中間点に位置していることからどのエリアからも一時間程度とアクセスしやすく、自転車で琵琶湖一周する「ビワイチ」のサイクリストや奥伊吹のスキー客、大学の卒業旅行やサークル等団体での宿泊利用がされている。滋賀観光でビジネスホテルに宿泊をしたくない方が泊まるケースが多い。また料金的にも京都と比べ安いため利用される宿泊客もいる。

5.5 コロナウィルス感染症流行による変化について

コロナウィルス感染症流行により 2020 年(令和 2 年)度は宿泊数が減った。元々コロナウィルス感染症が流行しはじめた 2019 年(平成 31 年)の冬は雪不足でスキー目的の観光客が減った影響もあり宿泊者数

が減っていた。2021 年(令和 3 年)の春先から宿泊者数は回復傾向にある。一棟貸しタイプやチェックイン後は他の宿泊客やフロント(写真 4)との接触が少ないホテルタイプであることもコロナ禍にあって好評の理由になっている。宿泊者数はシーズンにより波があるため、スタッフ人数の安定的な確保の観点等からむしろ現在は宿泊者数を一定数に制限している状況である。

5.6 苦勞している点

苦勞している点では、一棟貸しタイプは部屋数も多く掃除に人手がかかる。清掃業務の軽減に加え、宿泊客の要望があり、連泊の場合は宿泊数分のリネン類を用意し清掃には入らないようにしている。(3 連泊以上の場合は、1 日おきに清掃が入る) また一棟タイプは築年数が経っているため、断熱がなされておらず冬は寒くなってしまう点が挙げられる。

5.7 成功した(他の施設の手本となると思う)点

成功した(他の施設の手本となると思う)点では、過去に利用された宿泊者は希望があれば、事前決済によりチェックイン・チェックアウトをフロントでおこなわず利用することができる(写真 4)ので他の宿泊客との接触が避けられ別荘のような使い方が可能である。食事は、施設内の「びざか屋」でおこなうこともできるが近くに飲食店も多く、部屋の中にキッチンもあるので持ち込みや自分で料理をおこなったりするこ



図2 まちで配布されている黒壁スクエアおさんぽマップ



写真4 ルームキー返却口



写真5 近隣食事場所案内



写真6 いろはが位置するゆうき番町祝町通りの様子

とができる点が特徴になっている。

5.8 独自のアピールポイント

モットーとして「ホテルと比べ、お安く」「旅館と比べ、気を遣わずに」「ビジネスホテルと比べ、広くのびのびと」という3点を挙げている。ワンルームタイプの部屋は浴室と洗面室がセパレートとなっており、ゆったりつくられているので女性の方に好評である。一棟貸しタイプは最大10名まで宿泊することができ、家族から団体利用まで可能になっている。室内のジュースやお茶、ミネラルウォーターは無料のサービスとなっている。宿の宣伝広告は基本的におこなっ



写真7 一棟貸しタイプ建物外観

ておらず口コミだけで人気を得るようになった。

6. 立地環境

6.1 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

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という点においては、周辺の飲食店の紹介をおこなっているが提携という形はとっていない。宿泊室のリーフレットには写真・マップ付きの紹介がなされている（写真5）。いろはから徒歩圏内に20店以上のお店がある。宿泊客の48%が夕食をおこ



写真8 ワンルームタイプ建物外観

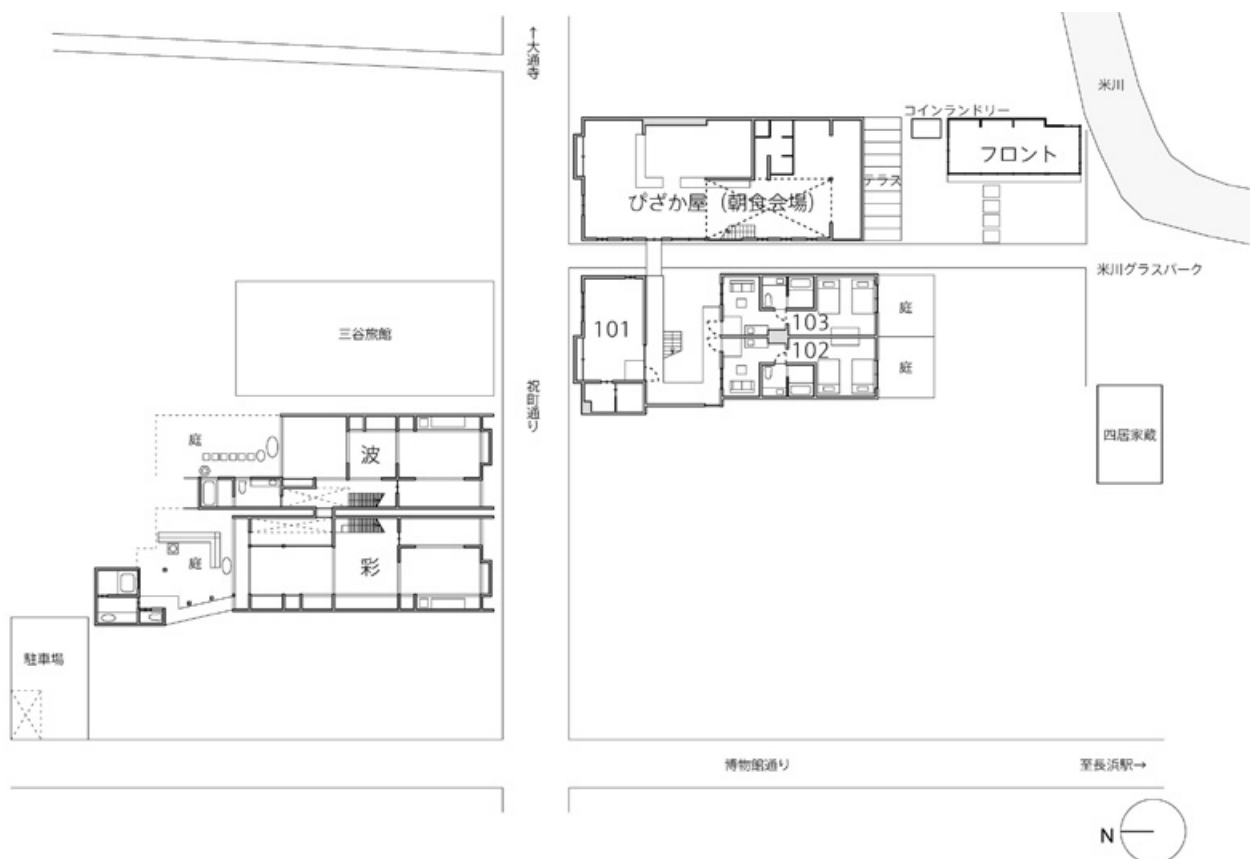


図3 いろは配置図

なっている。同リーフレットにはレンタサイクルやレンタカー、タクシーの紹介、竹生島クルーズやおすすめ観光スポットの紹介もされている。

姉妹店である本館の大浴場は無料で利用できるようになっている。また売上計上は本館と合算しておこなっている。市役所等から依頼があり視察の対応をしたり、説明をおこなったりすることもある。

6.2 この拠点からみたまちの姿

この拠点からみたまちの姿として、ここ 20 年位でまちとして観光に力を入れてきたことが特に挙げられる。それまでは一般的な城下町であった。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。外部資本のホテル等の進出にはおそらく地元が反対する。地域密着型の経営だからこそ成立している部分がある。

6.3 地元の人との交流について

地元の人との交流については、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している。隣接する三谷旅館とはうまく客層のすみ分けができており、よい関係が築けている。三谷旅館は店主が旅館内に住んでおられるため夜間等サービス面で安

心したい方が宿泊し、いろははあまり干渉されたくない宿泊客が利用することが多い。

7. 建物概要

7.1 既存建物の用途

既存建物の用途について、一棟貸しタイプ（写真 7）は幕末に建築された築 100 年を超える個人の住宅である。併用住宅として中華料理屋（萬珍軒）として使われていた時期もある。滋賀不動産が運営をおこなう前は新長浜計画が主導で陶芸家の方が食事と陶芸を絡めた施設運営をおこなっていたが経営難により引き継ぐ形となった。ワンルームタイプ（写真 8）は 2010 年に建設。

7.2 改装する際に意識した点

滋賀不動産の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となっている。住宅として使用された当時の家具やアンティークの電話台等も一部で使われている。一方、備品では 100 円均一等を利用し、メリハリをつけコストを抑えているものもある。

7.3 建物概要

立地は JR 長浜駅東口から徒歩 10 分。近くに専用駐



写真 9 一棟貸しタイプ彩の中庭



写真 11 脇を流れる米川



写真 10 びざか屋とテラス



写真 12 一棟貸しタイプ彩の座敷

車場がある(図3)。一棟貸しタイプ(彩・波)が2棟、ワンルームタイプが7室(ツインルーム4室、ダブルルーム1室、トリプルルーム2室)となっている。

一棟貸しタイプは1階、2階の一部でつながっており、団体利用時は2棟一体で利用することもできる(図4)。改修に際しては、町家の趣を残すことに配慮し、既存の柱等はそのまま活かされ、仕上げに現れない形で耐震についての検討がなされた。

施設内びざか屋(写真10)にてイタリアンの飲食提供がされ、昼間はまちの一般の客に開放され、朝と夜は宿泊者専用となっている。最近部屋食も始めた。

施設形態としてはホテルでも旅館でもない賃貸型の宿泊施設形態をとっている。通常の予約システム、または、電話にて予約を受け付け、チェックインの際に賃貸契約書に記入するシステムとなっている。賃貸型の宿泊形態をとっている理由は、一棟貸しタイプの建築が築100年以上あり図面等が残っていなかったため、消防法上の制限もあり旅館業法上の宿泊施設登録をおこなっていないためである。そのため、大手旅行予約サイト等への登録はおこなっていない。

フロントでチェックインした後はチェックアウトま

で賃貸契約書の宿泊規定に沿って滞在をし、チェックアウト時は鍵の返却ポストに宿泊者自身で返すシステムとなっているためチェックアウト後は宿のスタッフと会う機会や接触することは基本的にないシステムとなっている。フロントは平日1名、休日2名体制で夜間の常駐は無し。

各部屋の料金は、全て定員内は画一料金。それぞれに平日料金・ハイシーズン料金の設定で朝食や夕食、備品の追加のオプションがある。フロント(別棟に有)受付時間は10:00～19:00、チェックアウトは11時。料金は一棟貸しタイプ 6,500-9,000円、ワンルームタイプ 12,000-21,000円(2～3名)。

7.4 好評な空間や設え

宿泊者の生の声が宿泊室にリーフレットという形で書かれた文章そのまま公開されている。宿泊客の声では良い意味でホテルらしくなく、祖父母の家に遊びに来たようだといった施設自体をゆっくり過ごせることに好感を持つ意見や、広さや清潔な設備、ゲーム等備品の充実に満足している意見を見ることができる。ジュースやお茶、ミネラルウォーター等のアメニティが無料なことも好評である。



写真13 一棟貸しタイプ彩の檜風呂

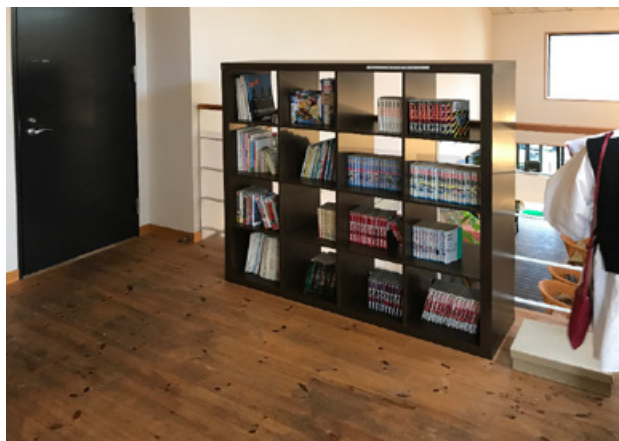


写真15 ワンルームタイプ棟共有ラウンジ



写真14 ワンルームタイプ棟201ダブルルーム



写真16 ワンルームタイプ棟共有外廊下

7.5 運営し始めてから改善した点

運営し始めてから改善した点は、大きくは無いがWi-Fiを施設内に完備した。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と検討している。

7.6 今後の展開

今後の展開として、コストについては需要も鑑み段階的に値上げをおこなっている。一棟貸しタイプは将来的にマッサージ機等設備をより充実させ宿泊単価を上げることも考えている。

部屋数は増やしたいという考えもあるが、そうする

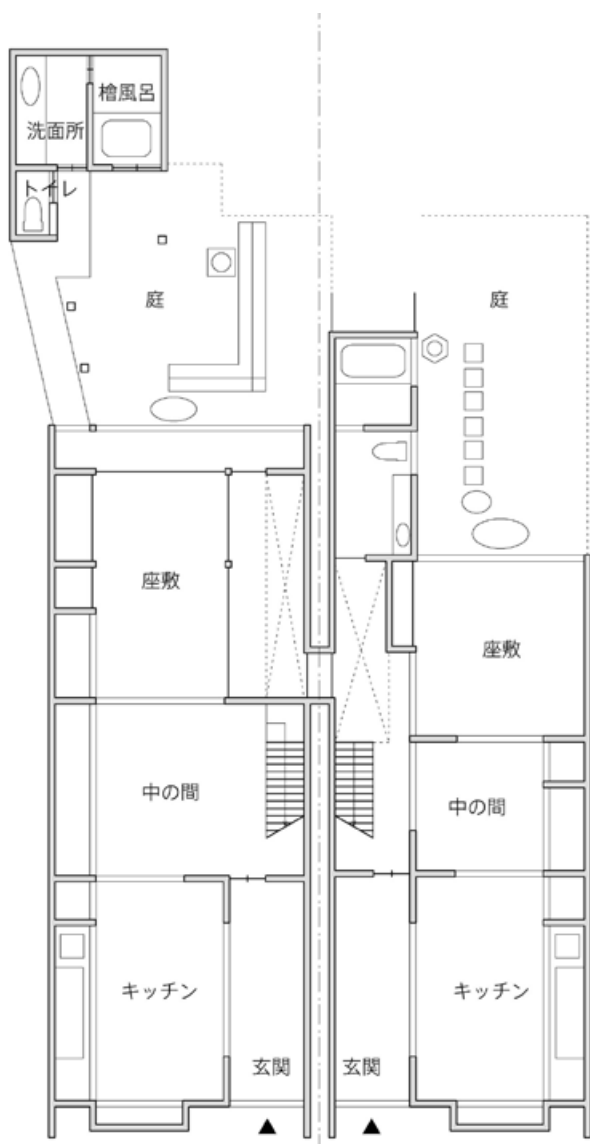
と、きめ細やかな対応ができなくなるため、一概に拡大する方向では考えていない。

近々HPのコンテンツ用に撮影した写真があるのでサイトを更新予定。

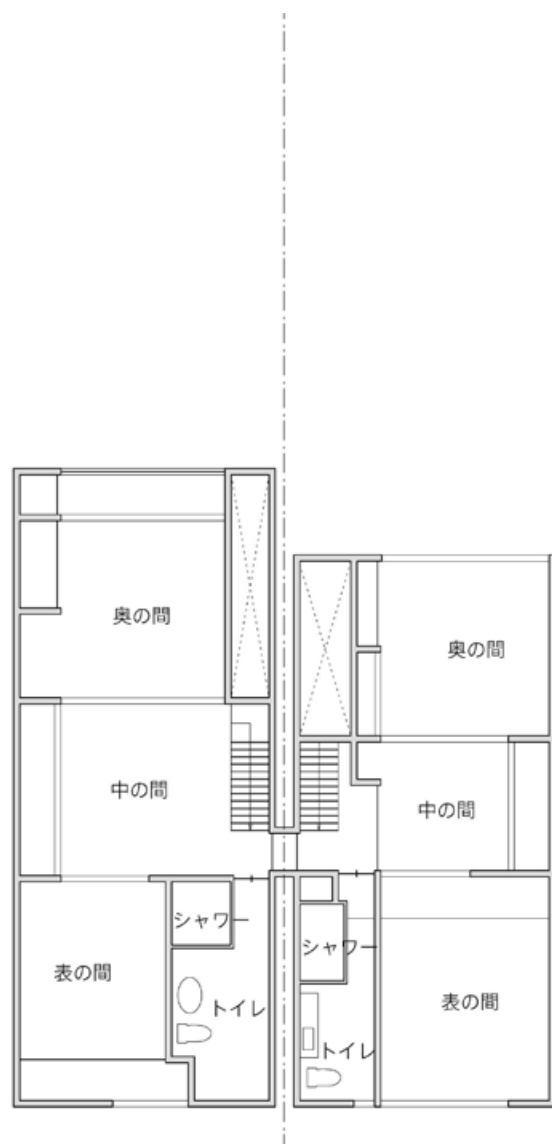
8. まとめ

本施設の特徴として以下の事が挙げられる。

- ・既存の町家を改修した一棟貸しタイプでは、その趣を極力活かしたつくりとなっている。
- ・施設形態としては、消防法上の制限から旅館業法上の宿泊施設登録をとらず、賃貸型の宿泊施設形態を



一棟タイプ 1階平面図



一棟タイプ 2階平面図



0 1 5m

図4 いろは間取り 一棟貸し切りタイプ

とっている。

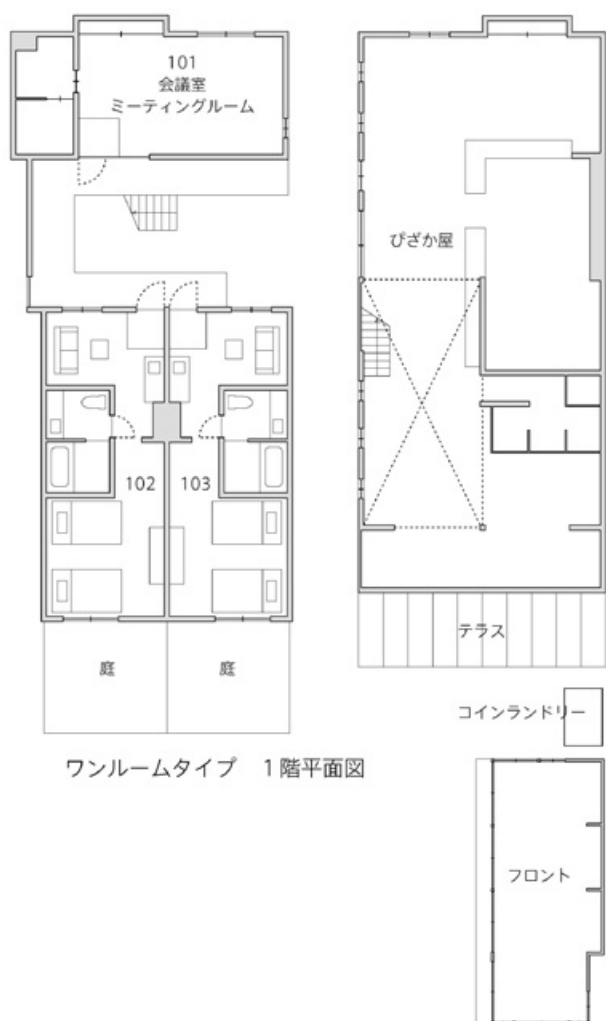
- ・宿泊客は、長浜市内や琵琶湖の観光に加え、京都や大阪、東海、北陸エリアからも近いため、各エリアへの観光の拠点としても利用している。
- ・近隣の飲食店舗やおすすめスポット、宿泊者の声を紹介したリーフレットを客室に設置し、宿泊客が町へと行動する機会を促進している。

謝辞

本研究にご協力頂きました皆様に、篤く御礼申し上げます。なお本研究は、住宅総合研究所財団研究助成「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―」の一環として行われました。

参考文献

- 1) まちの宿いろは HP, 入手先 <<https://iroha3321.com/html/toukashi.html>、<https://iroha3321.com/html/oneroom.html>>, (参照 2021 年 11 月 07 日)
- 2) ORICON NEWS HP, 入手先 <<https://www.oricon.co.jp/article/1242947/l/>>, (参照 2022 年 01 月 06 日)



ワンルームタイプ 1階平面図



ワンルームタイプ 2階平面図



図5 いろは間取り ワンルームタイプ