

分散型ホテルの事業成立に関わる特性と地域に期待される効果

Characteristics Related to Establishment of Distributed Type Hotel Business and Expected Effects in the Region

○ 高井宏之*
TAKAI Hiroyuki

The purpose of this study is to clarify the characteristics related to the establishment of a “Distributed Type Hotel” business and the expected effects in the region about 2 cases in Tokai area. The research method is an interview survey to managers or staffs of these hotels. In conclusion, the establishment of the business involves the involvement of the local government, the attractiveness of the town, and the management and operation of the hotel. Expected effects for the region include increased awareness of the region, utilization of vacant houses, creation of employment, and an increase in immigrants.

キーワード：空き家問題 古民家再生 地域活性化 事業成立性 分散型ホテル

Keywords: Vacant Houses Problem, Regeneration of Old Folk House, Regional Activation, Business Establishment, Distributed Type Hotel

1. 背景・目的

少子高齢化や交通手段の変化を背景に近年商業施設をとりまく環境は大きく変化し、商店街の空き店舗問題は加速してきた。また、人口減少を背景に市街地や住宅地の空き家問題も顕在化している。一方、これら地域では2010年以降、宿泊施設型ゲストハウス^{x1}や一棟貸しなどの新業態の宿泊施設が見られるようになり、更に2018年の改正旅館業法の施行^{注1}を契機に分散型ホテルが登場した^{x2}。分散型ホテルとは、地域内にフロント機能や客室を分散させ、地域全体が1つの宿泊施設として機能する形態である。

筆者は先行研究^{x3}で全国の分散型ホテルについて、建築と施設としての特性、メリット・デメリット（運営者の認識）、および主要事業者2者の実態把握を行った。本報告はこの事業者の一つが事業に関わる分散型ホテルを対象とし、東海地域にある2事例を比較する。本研究はそれらの特性比較、およびその1事例について勤務するスタッフの特性や思いを通じ、分散型ホテルの事業成立に関わる特性、および地域に期待される効果を明らかにすることを目的とする。また最終的には、分散型ホテルという事業モデルがどのよ

うな特性をもつ地域で成立し、空き家問題解消や地域活性化に貢献しうるのかの知見を得ることを目指している。

2. 研究対象と方法

研究対象は、「NIPPONIA 美濃商家町」と「NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町」である。共に、重要伝統的建造物群保存地区の中にあり、ほぼ同じ時期に開業している。ただ、経営主体は共に現地法人であるが、運営主体が前者はその現地法人、後者は全国展開する企業である点が異なっている。

研究方法は表1に示す2つの調査であり、調査Aは経営に関わる組織へのヒアリング調査、調査Bは勤務スタッフへの個人単位のヒアリング調査である。なお、「NIPPONIA 美濃商家町」は、2つの先行研究^{x3・4}に対して調査協力を得ており、十分コミュニケーションが取れる状況にあった。

3. 既往研究の状況と本研究の位置づけ

本研究に関連する既往研究には大きく3つある。第一は古民家等を活用した宿泊施設の実態把握であり、中田^{x5}は農山村と都市部の空き民家転用型宿泊施設の特性比較、永

*1 名城大学 理工学部建築学科 教授・博士（工学）

Prof., Faculty of Science & Technology, Meijyo Univ., Dr. Eng.

表 1 調査概要

調査 A 事業者等のヒアリング調査	
対象	【美濃】NIPPONIA 美濃商家町：事業者 【伊賀】NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町 ：行政（事業者として参画）の担当者
目的	建築および事業の特性把握
方法	次の事項に関する訪問ヒアリング調査 1) 施設の概要・経緯 2) 宿泊施設の経営特性、地域との関係 3) 従業員の特性、ほか
時期	【美濃】2020年11月、【伊賀】2021年11月
調査 B 勤務するスタッフへのヒアリング調査	
対象	【美濃】NIPPONIA 美濃商家町 ：勤務するスタッフ、行政担当者（計9名）
目的	組織構成とスタッフの思いの特性把握
方法	次の事項に関する訪問ヒアリング調査 1) 所属、経緯・担当業務 2) 現在に関する思い 3) これからのに関する思い、ほか
時期	2021年11月～2022年1月

島ら^{x6}は京都の町家の用途変更に伴う問題点を論じている。第二は重伝建地区における保存・活用の実態把握であり、以前からの研究蓄積の多い領域であるが、近年は宮本ら^{x7}は重伝建地区のまちづくり推進の体制を、後藤ら^{x8}は重伝建地区の空き家利活用の体制を論じている。第三は分散型ホテルの仕組みや事例研究であり、このルーツとされるイタリアのアルベルゴ・ディフーズの調査や山田ら^{x9}の日本の事例調査がある。このような研究報告は2019年以降増えており先述の筆者の先行研究もこれにあたる。本研究は具体事例を通し、分散型ホテルの事業と地域と関係に着目している点に特色がある。

4. 2事例の事業特性（表2）

(1) 事業概要

経営主体は今回の宿泊施設のために設立された現地法人



写真1 NIPPONIA 美濃商家町（YAMAJOU 棟）外観

が、(株)NOTEの経営ノウハウを継承する形で行っているが、【美濃】では丸重製紙企業組合（以下「地元企業」と略す）が、【伊賀】では伊賀市が経営に加わっている。運営主体は【美濃】では地元企業が独自に組織づくりを行い、【伊賀】ではバリューマネジメント(株)（以下VMC(株)と略す）^{注2}が行っている。地域にもともとある事業の担い手の違いが、経営・運営主体の特性に現れている。

(2) 経緯・建築概要

経緯については【美濃】では市に寄贈された古民家の活用から、【伊賀】では空き家問題の解消から、共に市の発意によりスタートし、途中段階で(株)NOTEと出会い、古民家活用を目的に分散型ホテルの開発が行われた。発案から開業まで短期間なのは、年度単位が基本の公的補助金を使っているためと考えられる。なお、最初は1室からスタートし、徐々に補助金を獲得しながら棟数を増やしている。

建物改修の状況は、耐震性能向上や住宅から宿泊施設へ用途変更する上での必要条件は満たすが、できるだけあまり手を加えない形としている。

(3) 事業のねらい・配慮点

【美濃】では美濃和紙という伝統産業に携わる地元企業が事業の中核となり、宿泊施設内に専門店も構え、行政は後方支援する形をとっている。【伊賀】では行政が抱える問題解消を念頭に、宿泊・事業を(株)NOTEとVMC(株)が遂行する形をとっている。

(4) 開業への地元の反応

2事例とも、うまくいくのかを不安視する声があったが、これを乗り越え現在に至っている。

5. 2事例の宿泊施設の特性と地域との関わり（表3）

(1) 宿泊施設の特性

宿泊・食事単価は共に立地の割には比較的高額である。



写真2 NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町（KANMURI 棟）外観

食事は、【美濃】は素泊まりまたは朝食のみで夕食は提供しない。宿泊客に夕食も含め「まちを楽しんでもらう」と、マンパワー削減の意味がある。【伊賀】は基本2食付で、飲

食に強いVMC（株）が食事を特長にしており、昼食も提供し宿泊しない地元の人との接点にもなっている。

表 2 2事例の事業特性

	NIPPONIA 美濃商家町【美濃】	NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町【伊賀】
経営主体	みのまちや(株)	(株)NOTE 伊賀上野 (株)NOTE と伊賀市によるSPC
運営主体	みのまちや(株)	バリューマネジメント(株)
事業スキーム・組織	・経営主体は丸重製紙企業組合が40%、(株)NOTEが60%出資するみのまちや(株)。注3 ・美濃市所有の古民家をみのまちや(株)が借り、経営・運営。	・経営主体は(株)NOTE 90%、伊賀市 10%出資するSPC。将来的には伊賀市在住の若手に経営移行の腹づもり。 ・宿泊・レストランの運営は、建物を定期借家しているバリューマネジメント(株)。
経緯	・2015年：美濃市の森林文化アカデミー注4で(一社)ノオト注5の金野幸雄氏が講演、市職員も聴講 ・2016年：旧松久邸が美濃市に寄贈され活用を模索 ・2017年：美濃市が古民家活用事業者を公募。(株)NOTEが(一社)インクや丸重製紙企業組合に声がけし共同でチームを作り、宿泊施設を主とした活用方法を提案し、優先事業者に選定された。 ・2018年：古民家活用事業基本協定締結 ・2019年：NIPPONIA 美濃商家町 開業	・2016年：伊賀市空家等対策計画策定 ・2017年：古民家再生活活用事業誘致協議開始(NIPPONIA 篠山城下町の新聞記事を職員が見て、伊賀市で同じく問題となっている空き家の活用方法に適していると考えた) ・2019年：古民家等活用指針を策定((一社)ノオトへ委託) ・2019年：NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町 開業
建築概要*	2棟10室 ◎YAMAJOU 棟(2019年4月竣工) 旧松久邸 ・フロント+客室7室+和紙専門店+ギャラリー+コーヒージョップ ・市が寄付を受けた空き家(和紙の原料問屋の店・蔵・住宅)を用途変更 ・農水省の農泊補助金を使った ◎YAMASITI 棟(2020年9月竣工) 旧須田邸 ・客室3室 ・市が寄付を受けた空き家(住宅・商社)を用途変更 ・市が地方創生拠点整備交付金(市への直接補助)を活用し空き家を改修 ※まちごとシェアオフィス WASITA MINO(2021年竣工) ・プライベートオフィス6室+コワーキングスペース+会議室等、ゲストハウス3床、レストラン	3棟10室 ◎KANMURI 棟(2019年3月竣工) ・フロント+客室3室+レストラン ・市が寄付を受けた住宅を生涯学習施設として使っていたが、それを用途変更 ・地方創生拠点整備交付金(直接補助)を使った ◎KOURAI 棟(2019年10月竣工) ・客室3室+テナント(組紐店) ・明治時代の邸宅の空き家を経営主体が取得し改修 ・空き家対策総合支援事業(間接補助)を使った ◎MITAKE 棟(2021年5月竣工) ・客室4室 ・個人所有の空き家を経営主体が取得し改修 ・空き家対策総合支援事業(間接補助)を使った
建物改修の状況	・建物の状態が良かったため外観はほとんど変えず、構造躯体・入口を改修した。 ・延床面積1000㎡を超えないよう吹き抜けを設け、床面を減らしている。(岐阜県の条例) ・新しく壁を作る場合には壁紙に和紙を用いるなど、地域の伝統工芸品を利用する。 ※美濃の設計者が設計を担当した。	・NIPPONIAの外観はほとんどそのまま残されており、改修は耐震などの必要最低限に抑えている ・古民家の改修において、耐火や階段など建築基準法に合わせる事が一番の壁。 ※美濃の設計者(NIPPONIA 美濃商家町と同じ)、および伊賀市の設計者が設計を担当した。
事業のねらい・配慮点	1)事業者 ・美濃和紙を残すため、美濃市全体の活性化 ・まちづくりの事業面での要とする 2)行政 ①寄付を受けた建物を市所有のまま活用 ②「オーバーツーリズム」を心配する住民に配慮しつつ、滞在型観光政策を推進 ③その他 ・人口減少の抑制(Uターン者、移住者など) ・行政が前面に出るのではなく、民間事業者等を後方から支援する形が美濃市には合っている。 ※10程度の空き家活用の打診が運営事業者にあるが、重伝建地区内だけでも40程度の空き家があると推測	1)事業者 ・宿泊・飲食による収益確保 ・地域の観光資源を生かす 2)行政 ・自治体の抱える4つの問題の解決につなげる。 ①人口減少、高齢化、若者流出 ②地方財政の悪化 ③地域経済の衰退、まちの賑わい喪失 ④空き家問題 ・観光客の通過点ではなくて目的地にする。 ・観光資源としての価値や移住者の流入が生む。 ・宿泊施設から始まったが、コワーキング施設など今後は様々な事業を展開していく予定。 ※空き家バンクデータから宿泊施設に適する/それ以外の判断。宿泊施設に適するものは30程度ある。
開業への地元の反応	・本当にうまくいくのか?という声はあったが、宿泊施設を作ること自体に否定的な人はあまりいなかった。期待感の方が大きかった。	・元々新しい取り組みに躊躇する風土がある。実際、検討当初は運営会社が民間であることへの懸念の声もあったが、徐々に信頼関係が広がっていった。 ・検討段階では伊賀市の宿泊需要に否定的意見が多かったが、開業後は建物が綺麗になった様子を見て利用を考える人もおり、地域住民にも好評となった。 ・民業圧迫、むしろにぎわいになるという声があった。

*棟数は同一敷地内に離れや蔵などがある場合、1棟として扱った。

(2) 経営特性・従業員

経営特性は、共にインバウンド客を期待していたが、COVID-19の影響もあり現時点で近県からの利用客が主である。客室稼働率は、【美濃】は低稼働率^{※6}だが、そもそも地方都市の多くない宿泊需要とマンパワーを前提に低稼働率・高価格の形態をとっており、地元の住民の協力もある。【伊賀】は中程度の稼働率であるが、宿泊と飲食でのマンパワーの一体的運用で効率的経営を実現している。

(3) 地域との連携

【美濃】は和紙を基軸に地元の店舗等と連携している。【伊賀】は地元食材を活用した食事、伝統工芸に着目している。いかに地元の観光資源を宿泊施設の価値に結びつけるかに注力している。なお、【美濃】のように「建物自体が地域の誇り」につながる効果も見られる。

6. 「NIPPONIA 美濃商家町」のスタッフの特性

施設のより具体的な様子を写真3に示した。

(1) 開発・経営者等 (表4)

主要なメンバー6名に話を聞いた。A氏は【美濃】の経営主体「みのまちや(株)」の社長であり、製紙会社の社長を兼務する。B氏とC氏は(株)NOTE^{※7}とみのまちや(株)の両方に籍を置き、【美濃】を立ち上げ経営・運営を行う。F氏は市職員として【美濃】設立のきっかけを作り、D氏は市の立場から「みのまちや(株)」の活動に関わっている。E氏は地元の建築家で古民家活用の知恵袋である。6名のうち、美濃市出身はAF氏で、CE氏は森林文化アカデミーで縁ができ、D氏は奥様が美濃市出身であった。更にA氏は地域の諸団体の役職を歴任し、地域に顔の利く立場を作っている。E氏は建築家の立場から広域と連携している。

表3 2事例の宿泊施設の特性と地域との関わり

	【美濃】	【伊賀】
コンセプト	・美濃の豪商がかつて客人をもてなすために建てた屋敷を活用した客室を拠点に、和紙の町「美濃」を深く味わう旅を提供する。	・忍者コンテンツなどの地域資源を活用し、背伸びせずしかし表層的でない、より深みのある伊賀の歴史文化を“忍”のようにひっそりと感じられる、新しい伊賀流観光・滞在のあり方を創造する。
宿泊・食事単価	・宿泊は素泊まりで朝食付3~5万円/泊。 平均 約16,000円/人(朝食付・税込・2021年実績) ・朝食：単品なし、昼食：なし、夕食：なし ※夕食については地域飲食店との連携プランあり	・宿泊は2食付で3~7万円/泊。 ・朝食：単品なし、昼食：3000円/5000円、 夕食：8000円/15000円
経営特性	1)利用客の特性 ・一泊が多い。宿泊客の半分は東海地方からで長期滞在はあまりしない。 ・欧米からの客は長期滞在多い。連泊用にキッチン設置。 2)客室稼働率 ・コロナ前後で変化は特になく20%程度(GoTo期間中はGoTo利用客が多かった) ・元々の目標稼働率は年間3割程度であった。 3)その他 ・移住を考えている人には宿泊費を安くしている。移住してもらうことが最終的なゴールとし、補助金の情報提供や不動産屋の紹介も行う。 ・観光のリピーター=>住みたい=>地域で情報収集=>移住の流れを想定。 ・宿泊施設で一時的に美濃の住人になり、美濃の生活や歴史文化を体験してもらう。	1)利用客の特性 ・当初はインバウンドや高所得者の観光客をメインターゲットとしていたが、実際は近県の利用者が多い。(三重20%、大阪20%、愛知20%、その他40%) ・地元食材を活かしたレストランを中心に、特別な日のランチ、ディナーでの地域住民利用も多く見られる。 2)客室稼働率 ・2020年のオープン以来、コロナの影響を受けながらも計画以上を継続。(オープン直後1ヶ月先まで満室、その後は50%前後) 3)その他 ・稼働が好調な理由は次の3点と分析している。 ①小規模分散型ホテルでプライベート空間が確保されており、客同士の接点が最小限 ②名古屋や関西などから車で1時間半程度のアクセス ③有名観光地と違い、人が密になりにくい
従業員	・みのまちや(株)社員1名、パート・アルバイト35名。 ・Wワークの人もある。子供のいるお母さんが多い。 ・ホテルマンのような人はおらず、美濃の住人・地元の人がローテーションで働いている。	・バリューマネジメント(株)社員5~6名、パート20名。 ・料理など専門的な仕事を社員が担当する。
地域との連携	・和紙体験メニュー：職人の工房で直接教えてもらう。 ・宿泊客に和紙でできたポーチを渡す。 ・地域のお店と連携し、店に来た宿泊客にプレゼント。(店の人と会話が生まれ、地域の人と話すきっかけに) ・蔵を活用した客室にはキッチンと土間があり、イベントに活用。週一でカフェとしても利用) ・地域の歴史や文化に根ざした体験してもらう。建物と街を五感で味わう街全体をホテルとして。	・地産地消を大切に、地元事業者からの食材仕入れは15社以上。 ・組紐や伊賀焼、和菓子など伝統工芸体験コンテンツの造成。(地元民の体験コンテンツへの参加も多い) ・地元地域によるまち歩きmapの作成を通して、まち全体で観光客に紹介・案内をする。 ・NIPPONIAのライトアップなど、地元の祭りやイベントとのコラボも行う。
その他	・建物自体が地域の誇りであり、従業員は「歴史的な建物を守っている」という意識を持って働くことができる。	・地元の人の関わりはレストランが主。高級フレンチという珍しく高価な料理を提供することで、ランチ、ディナー、女子会などの利用が多く、満足度も高い。

各人が認識する目標は多様であるが、美濃のまちに魅力を感じ【美濃】を成功させたいという強い思いで共通し、金銭（経営）・雇用・若者／子どもを課題と認識している。

(2) 運営者（表5）

開発・経営者等と同様、美濃市や森林文化アカデミーとのつながりがある。特にH氏は生まれも育ちも美濃市であり、スタッフに美濃市外からの人間が多い中、地域の人々の気持ちの代弁者としての役割は大きいと考えられる。

7. 「NIPPONIA 美濃商家町」の現在に対する思い

(1) 開発・経営者等（表6）

良かった点と変化・効果では、地域住民の認知拡大、雇用創出、移住者増加、空き家活用の気運拡大、来訪者の目的・種類や気持ちの変化など、【美濃】が諸側面で良いサイクルを生み出していることがわかった。改善点では、先にも出た経営面、地域住民との関係などが出された。

(2) 運営者（表7）

良かった点と変化・効果では人と動きや係わりが、改善点では経営面や地域住民との関わりが挙げられた。

8. 「NIPPONIA 美濃商家町」のこれからに対する思い

(1) 開発・経営者等（表8）

今後やりたいことでは、開発面では更なる古民家の活用、そのための組織や人づくり、店づくり、森林文化アカデミーとの関係。生活環境面での教育や医療の環境が挙げられた。

(2) 運営者（表9）

まちの魅力づくりに関わるコンテンツ開拓、空き家の維持管理やギャラリー活用など、宿泊施設を生かした運営上の新たな着眼や取り組みなどが挙げられた。

8. 結論

(1) 分散型ホテルの事業成立に関わる特性

第一は地元自治体が地域の問題解決を目的にきっかけを作り、開業後も経営や運営の一翼を担っていることである。これは地域住民の安心や信頼につながると考えられる。

第二はまち自体に魅力があることである。利用者には分散型ホテルの価値、スタッフには事業や運営への参加のモチベーションにつながる。なお、美濃市の森林文化アカデミーや地元建築家の存在も重要な要素となり得る。

第三は宿泊施設の経営・運営方法である。地域の状況で対応方法は異なり、部分的に外部の力を借りる形がある。ただ経営・運営ノウハウの開業時の移植は不可欠で、宿泊主体（美濃）や食事重視（伊賀）などの方向性とも関連する。

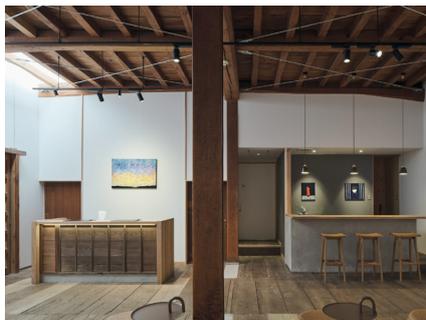
(2) 地域に期待される効果

地域への認知拡大、来訪者の目的・種類等の変化などにより、空き家活用、雇用創出、移住者増加などの可能性がある。ただ宿泊事業がスタートして数年であり、これからの展開に注目する必要がある。

以上は、今回の2事例の研究にもとづくものであり、今後の他事例も含めた調査研究により更に知見を深めたい。



美濃市の重伝建地区の町並み



YAMAJOU 棟 フロント（みのまちや（株）提供）



YAMAJOU 棟 ギャラリー（同左）



YAMAJOU 棟 和紙専門店（みのまちや（株）提供）



YAMASITI 棟 外観



YAMASITI 棟 客室

写真3 NIPPONIA 美濃商家町の施設の状況

表4 開発・経営者等の所属と経緯・担当業務 (NIPPONIA= NIPPONIA 美濃商家町、WASITA = WASITA MINO)

		A氏	B氏	C氏
NIPPONIA 関連の所属		<ul style="list-style-type: none"> 丸重製紙企業組合 (代表理事) みのまちや(株) (社長) 「WASITA MINO」運営会社 (社長) (以前ベンチャー企業に勤務) 	<ul style="list-style-type: none"> みのまちや(株) 「WASITA MINO」運営会社 (株)NOTE => (株)つぎと^{注7} 	<ul style="list-style-type: none"> みのまちや(株) 「WASITA MINO」運営会社 (株)NOTE => (株)つぎと^{注7}
経緯		<ul style="list-style-type: none"> 人口減少による危機感 美濃を出て魅力気付いた (美濃出身) 地方創生にワクワクした 	<ul style="list-style-type: none"> (株)NOTE に入社後、事業全体に初期から携わる 	<ul style="list-style-type: none"> 森林文化アカデミー通うため美濃に移住 NIPPONIA 関連からまちづくりの仕事始める
担当業務		<ul style="list-style-type: none"> 上記の組織経営 行政や団体のイベントへの参加 積極的な情報発信 その他の活動 <ul style="list-style-type: none"> 美濃青年会議所 (2018 年度理事長) 美濃市観光協会 NPO アースアズマザー岐阜 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA 立上げ ミノノイチ、ミノマチヤマーケットの企画^{注8} 行政への交渉、仕組みづくり WASITA の家主交渉・運営 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA 立上げ NIPPONIA YAMASITI 棟の開発 (内装、建設工事関係) ミノマチヤマーケットの企画運営 ギャラリーの開発 (補助金等) WASITA の立ち上げ、工事対応
目標	団体	<ul style="list-style-type: none"> 若者が誇りを持ち生活できる町に 世界が注目する地方創生モデルに グローバル事業で美濃から日本、世界を元気にする 実績重ねまちづくり牽引する存在に 	<ul style="list-style-type: none"> 美濃を地域活性化の成功例にする 	<ul style="list-style-type: none"> 人口の増加 (U ターン人口、移住者など)
	個人	<ul style="list-style-type: none"> 100 年以上残されてきたものを、また 100 年残せる活動をする 	<ul style="list-style-type: none"> 古民家を軸になくなりそうな文化、生業、暮らしを繋げる 金銭面を含め安定して続く事業を日本で行う 	<ul style="list-style-type: none"> 未来を見越して、金銭面の平均水準を目指す

		D氏	E氏	F氏
所属		<ul style="list-style-type: none"> 美濃市職員 (市非常勤職員兼地域おこし協力隊員) 「WASITA MINO」運営会社 	<ul style="list-style-type: none"> オーダー家具製作業 (美濃市) 古民家調査・再生事業 (美濃市) 	<ul style="list-style-type: none"> 美濃市役所 (総務部総合政策課)
経緯		<ul style="list-style-type: none"> 奥さんが美濃出身で、人の繋がりがやさしさを体験 これまでの経験、繋がりを未来のまち/事業づくりに役立てたい 新事業にチャレンジしている人と、大事な人が誇れる地域を作りたい 	<ul style="list-style-type: none"> 以前森林文化アカデミーの講師 計画前から NIPPONIA 関連業務 美濃の古い町並みに残る、手付かずの古民家に魅力を感じた 	<ul style="list-style-type: none"> みのまちやとの関わり
担当業務		<ul style="list-style-type: none"> WASITA の立ち上げ 	<ul style="list-style-type: none"> WASITA 立ち上げ ミノノイチ、ミノマチヤマーケットの企画・運営 	<ul style="list-style-type: none"> 担当業務
その他の活動		<ul style="list-style-type: none"> 個人事業 	<ul style="list-style-type: none"> 岐阜住学の企画 (美濃担当) 空き家利用のシェアハウス運営 「美濃和(わ)っ紙(し)よいマルシェ」実行委員 	<ul style="list-style-type: none"> その他の活動
目標	団体	<ul style="list-style-type: none"> 魅力的な仕事、女性の雇用を増やす 人口減少を止めるために地域循環共生圏を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> — 	<ul style="list-style-type: none"> 「オーバーツーリズム」にならぬよう配慮し観光政策を進める 民間事業者等を後方支援する形が美濃市には合っている
	個人	<ul style="list-style-type: none"> エリアに足りない機能を補う 若者が希望を持って暮らせる社会に 	<ul style="list-style-type: none"> 自分が買い物したくなる店舗増やす サブリース業としては、流行りの店舗は入れずに町のクオリティを守る 	<ul style="list-style-type: none"> —

表5 運営者の所属と経緯・担当業務 (NIPPONIA= NIPPONIA 美濃商家町、WASITA = WASITA MINO)

		G氏	H氏	I氏
所属		<ul style="list-style-type: none"> みのまちや(株) 	<ul style="list-style-type: none"> みのまちや(株) 	<ul style="list-style-type: none"> みのまちや(株)
経緯		<ul style="list-style-type: none"> 15 年ホテル業に勤めた後、オープン間近の NIPPONIA でアルバイトのように働き始め、現在は支配人を務める 	<ul style="list-style-type: none"> 美濃出身で、ずっと美濃に住んでいる NIPPONIA に足を運んだことをきっかけに働き始める 美濃が好きで、文化や町を知っているのが貴重だと気づき、それを伝えたい 	<ul style="list-style-type: none"> 旦那さんが森林文化アカデミーに通うことをきっかけに美濃へ移住 NIPPONIA 立ち上げで仕事を始める
担当業務		<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA の宿泊部門勤務 イベント企画のアドバイスや運営計画 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA YAMASITI 棟の立ち上げ ギャラリーの立ち上げ、運営 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA 立ち上げ NIPPONIA 広報
目標	団体	<ul style="list-style-type: none"> 「また来たい」と思ってもらいたい 美濃のローカルを味わえるホテルとしてお客様を増やしたい 美濃のファンを作りたい 	<ul style="list-style-type: none"> — 	<ul style="list-style-type: none"> 和紙で美濃を元気にする (会社の理念)
	個人	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA で働く人たちが外へ出ていく時に、「良い経験だった」「ここで働けて良かった」と思ってもらいたい 	<ul style="list-style-type: none"> 美濃の今をうつす現代アートのギャラリーを美濃でやる意味を見出す 今ある美濃らしさを残したい 	<ul style="list-style-type: none"> 子供たちが住みやすい町にしたい 広報はどの業態でも対応できる

謝辞

本研究の実施において、ヒアリング調査に多くの方々にも多大なる協力を

得た。この場を借りて謝意を表す。また、本報告内容は 2021 年度名城大学卒業生の花井麻帆さんとの共同成果である。この場を借りて感謝の意を表す。

表 6 開発・経営者等の現在に対する思い (NIPPONIA= NIPPONIA 美濃商家町、WASITA = WASITA MINO)

	A氏	B氏	C氏
良かった点	<ul style="list-style-type: none"> 活動が10年続いている 短期間でいろんな活動ができた 	<ul style="list-style-type: none"> プロが集まり造った建物ではない良さ 地域有志の資金支援が多くあった 	<ul style="list-style-type: none"> まちなか3建物を新しい形で活かせる 施設やイベント等新しいものが生まれる
変化・効果	<ul style="list-style-type: none"> 町の雰囲気 まちづくりに関わってくれる人、<u>移住者</u>が増えた <u>地域の人</u>に活動が認知されてきた 	<ul style="list-style-type: none"> <u>雇用</u>を生み出した 12人が移住して事業に関わっている 田舎で大仕事でインパクト与えられた 事業やイベントによって、<u>通過型観光</u>から目的地に変わりつつある <u>空き家ブレイカー</u>が増えた <u>学生</u>の姿を町で見られる 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり活動の関係者だけで8人の<u>移住者</u>が増えた NIPPONIAに約3,700人の<u>宿泊客</u>を呼べた(2021年末時点) 町中に6店舗を開発(直営/テナント込) <u>若者</u>が定期的にWASITAに来てくれる
改善点	<ul style="list-style-type: none"> <u>資金面</u>の課題をクリアする 	<ul style="list-style-type: none"> <u>集客力</u>のある広報、マーケティング 会社の安定化と<u>地域住民</u>を巻き込む活動 	<ul style="list-style-type: none"> <u>住民</u>と一緒に作り手として携わりたい 建物改修時の地元ルールなどへの配慮 まちづくりと運営の両者を行なっており開発ペースが遅くなる場合がある
	D氏	E氏	F氏
良かった点	<ul style="list-style-type: none"> 活動成果を見て<u>空き家の相談</u>が増えた NIPPONIAをきっかけに<u>地域に誇り</u>を持てるようになった <u>若者</u>が興味を持つ事業ができることを示せた 団体が小規模であることにより、一致団結しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIAの集客力と、それに関わる<u>若者</u>が増えた <u>若者</u>が戻ってきてくれるようになった <u>森林文化アカデミー</u>がある強み 	<ul style="list-style-type: none"> 旧松久邸は市の財政支援(税金投入)なしで活用できた 旧須田邸は市が費用負担したが、1棟目と一体的な活用による効果が見込める妥当な支援と考える NIPPONIAを目印(きっかけ)に、美濃市を訪れる若い世代が増え、結果として美濃市を<u>移住先</u>の候補にもなっている。
変化・効果	<ul style="list-style-type: none"> <u>雇用</u>を地域の人で埋められるようになった WASITAで新しい<u>年齢層</u>の人が増えた(現在の個人会員20名程度) 	<ul style="list-style-type: none"> 今までにない<u>年齢層</u>の人たちが来るようになった <u>森林文化アカデミー</u>発信の取り組みで、全国から人が集まる 	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊客から<u>観光客目線</u>の声を聴け、改めて美濃市の強みや弱みを知ることができた。 WASITAを目印(きっかけ)に<u>新しい企業や人材</u>がビジネス目的で訪れるようになった。 NIPPONIA、WASITAで集まった人々のネットワークから魅力あるイベントが開催され、<u>地域住民以外にも訴求</u>できるようになった。 美濃市に移住することはないが、<u>美濃市に親しみをもち、継続的に関わる人</u>が増えている。
改善点	<ul style="list-style-type: none"> 奥行きが深い美濃の建築は個人での改修は不可能 建物改修事業に加え<u>ソフト事業</u>を増やしたい(人を繋ぐ、企業向けサービス等) 	<ul style="list-style-type: none"> 改善点を補うために次の動きとビジョンが明確にできる <u>森林文化アカデミー</u>と美濃の繋がり 美濃に来る人の年齢層が広がったことへの町の人の意見を聞く 	—

表 7 運営者の現在に対する思い (NIPPONIA= NIPPONIA 美濃商家町、WASITA = WASITA MINO)

	G氏	H氏	I氏
良かった点	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店と連携したプランの作成 	<ul style="list-style-type: none"> 美濃の歴史・文化を改めて知るきっかけに 地元で<u>働ける</u>ようになった 美濃でアートの展示や販売ができると分かった 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の人を巻き込むワークショップの開催で、参加者の交流が生まれた 熱意を持った人たちに<u>出会えた</u>
変化・効果	<ul style="list-style-type: none"> 夜まで美濃に滞在してもらえるようになった イベント、お祭りの影響で<u>美濃に人がいる日</u>が増えた 	<ul style="list-style-type: none"> ギャラリーのお客さんが増えた(土日の平均客数約20人) 作品が売れるようになった 作家が美濃の滞在を経てできた作品を通じ、美濃の良さをお客様に伝えることができた 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIAが<u>観光人口増加</u>のきっかけの一つと感じる イベント参加者が多く<u>人を呼ぶ力</u>が生まれた <u>移住者</u>が増えた
改善点	<ul style="list-style-type: none"> 維持経営が大変 地域に正しい情報を発信できていない(高い<u>価格設定</u>の理由など) 	<ul style="list-style-type: none"> 自分らしくできるやり方を大切にしたい 町の人たちの声を直接聞きたい 	<ul style="list-style-type: none"> 限られた資金の中でのやりくり(備品選びなど)

注

- 2018年の改正旅館業法ではホテルと旅館について次の点が改正され、ホテル・旅館営業でこれが可能となった。
 - 許可区分：ホテル営業と旅館営業が、ホテル・旅館営業に一本化
 - 最低客室数：ホテル10室以上/旅館5室以上が、1室から可能に
 - 玄関帳場の設置義務：ホテル/旅館が必要が、代替設備も可能に・その他：客室の構造設備、同床面積、便所・洗面施設・客室照度が改正
- バリューマネジメント(株)は、2005年設立の婚礼・宿泊・飲食事業の運営・

経営を全国展開する企業である。

- 出資者と割合には現状変化がある。「(株)つぎと」は2021年に(株)NOTEから分社化し、宿泊施設のうち複数を引き継いだ。
- 正式名称は岐阜県立森林文化アカデミーで2001年に開学。美濃市にある2年制の専修学校。1971年に設立された岐阜県林業短期大学が前身。
- (株)NOTEは2016年3月に(一社)ノオトから分社した。(一社)ノオトは公益性の高い事業に制約されたが、(株)NOTEの設立により、古民家・集落再生のマネジメントやブランディング、コンサルティングが容易にな

表 8 開発・経営者のこれからに対する思い (NIPPONIA= NIPPONIA 美濃商家町、WASITA = WASITA MINO)

	A氏	B氏	C氏	
今後やりたいこと	<ul style="list-style-type: none"> 美濃で活躍したい志を持った人が活躍できる土台作り 古民家の活かし方の検討 物件のサブリース 活動団体の偏りの解消 積極的活動により人的資源を生み出す 	<ul style="list-style-type: none"> 古民家利活用のスピード上げ 古民家を活かしたリーシング エリアバリューを高めるために開発規制も必要 移住決定要因の上位に挙げられる地域の教育環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 美濃の町中が面白くなること 格式のある商業施設 和紙産業の新しい出口をつくりたい 利益が生まれる活動を続けたい 教育面の充実で新しい人の流れを作る 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> うだつの町並み内に全体的な組合がなく、コンセンサスが取りにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 森林文化アカデミーは美濃にしかない 	<ul style="list-style-type: none"> ◎美濃に住んで良かったこと 人が多すぎない 自然豊かな環境での子育て 子どものことを町の人たちが知ってくれている安心感 名古屋、東京にも行ける真ん中の立地 	
	D氏	E氏	F氏	
今後やりたいこと	<ul style="list-style-type: none"> 教育と医療について チェーン店がないことを活かして、新たにご当地グルメを定着させる コンパクトシティにする必要はなく、持続可能な町を目指す 古民家の空間を伝統としてそのまま残していくのも大事だが、その空間に今の若者が好む用途を入れる 	<ul style="list-style-type: none"> 良いお店を増やす できるだけのことをやり、美濃を離れた時にやりきったと思える町にする 若者を中心にまちづくりができるような基礎を作る 森林文化アカデミーや美濃市との関係づくり 学生などの積極的な受け入れ計画 	<p>今後のまちづくり活動への関わり方</p>	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりに関わる企業や団体は収益等から見ると商売敵。市は平等・公平に配慮した取り組みを行う必要あり 同じ目的を持つ企業や団体が活用しやすくなるルール作りやインフラ整備などを実施すべきと考えている
その他	<ul style="list-style-type: none"> ワーケーションプランを市の事業として提案 市の財政支援の80%がハード面の維持管理で消えてしまう問題 美濃市の空き家バンクにうだつ内の物件が少ない 	—	<p>みのまち以外のまちづくり組織</p> <ul style="list-style-type: none"> 「ゆめまち会」(店舗店主やまちの活性化に関心ある人参加の任意団体) 観光マップの作成や夏季の打ち水イベントの開催等 「俵町商店街組合」盆踊り大会や商店街パンフレットの作成等 「観光協会」市の観光部署と協力し観光PR中心のまちづくり活動 	

表 9 運営者のこれからに対する思い (NIPPONIA= NIPPONIA 美濃商家町、WASITA = WASITA MINO)

	G氏	H氏	I氏
今後やりたいこと	<ul style="list-style-type: none"> 古道具のマルシェ 建物の維持管理を無償化し、使い道に困る空き家の管理を請け負うことで、その建物を利用してもらう仕組み 町に還元できる資金活動 	<ul style="list-style-type: none"> ギャラリーの運営を通してこれからも美濃を見ていきたい 新しいことばかりを始めず、今ある美濃の良さを守っていくのも大切 	<ul style="list-style-type: none"> 教育の選択肢が少ないため、良い学びの場ができれば町の魅力に繋がり、移住や子育て世帯へと繋がる まちづくり会社を軌道に乗せる
その他	<ul style="list-style-type: none"> ◎古道具について 美濃に勤めるようになったことをきっかけに興味を持った 古くても質の高いものに美濃で出会い、新しい価値観が生まれた 	<ul style="list-style-type: none"> NIPPONIA の活動で美濃のアピールできる場所を知れた 残っていてほしいものももっとあった 外からの人、Uターンの人に褒めてもらえること、町の人たちの自信になる 「新しく大きなことを求めずに守りたい」という考え方が美濃人らしさか 	<ul style="list-style-type: none"> ◎美濃に住んで良かったこと 仕事スキル問わず色々チャレンジ可能 自然豊かな遊び場がある 生活に不便はなく、近所付き合いも程よい距離感で、地方暮らし初心者向けの環境が整っている 個性が強く、面白い人が多い

り、資金調達面でファンド等からの出資を受け入れるフレームができた。

- 6) 観光庁の宿泊旅行統計調査(コロナ禍前数年間)によれば、客室稼働率はシティホテル・ビジネスホテル、リゾートホテル、簡易宿所でそれぞれおおそ75%、60%、30%であり、【美濃】は地方都市に多い簡易宿所、【伊賀】はリゾートホテルに近い。
- 7) 「(株)つぎと」の設立に伴い(株)NOTEから「(株)つぎと」に移籍した。
- 8) ミノイチとは年数回、NIPPONIA 美濃商家町を地域に開放し施設を身近に感じてもらう催し。ミノマチャマーケットとは年1回の週末、まち全体で実行委員会を作り、空き家や古民家(2021年は60程度)を活用するクラフトマルシェで、空き家の体験利用により本格的な出店を促す催し。

参考文献

- 1) 石川美澄、山村高淑：国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究、都市計画論文集 49(2)、pp. 140-145、2014
- 2) 特集：分散型ホテル業態としての成立要件、月刊レジャー産業資料 No. 630、総合ユニコム、2019
- 3) 鈴木将太・高井宏之：分散型ホテルの計画特性と事業者の意識に関する実態、日本建築学会大会学術講演会梗概集(関東)、pp. 855-856、2020.9
- 4) 高井宏之：重伝建地区における古民家等を活用した宿泊施設の実態、日

本建築学会大会学術講演会梗概集(東海)、pp. 807-808、2021.9

- 5) 中田悟、勝又英明：空き民家における交流宿泊施設への転用に関する実態調査 -地域資源としての古民家の公共的利活用に関する研究-、日本建築学会大会学術講演会梗概集、pp. 491-492、2009.8
- 6) 永島奨之、鈴木龍二：京都市内における町家転用型宿泊施設の実態に関する研究、日本建築学会大会学術講演会梗概集、pp. 361-362、2016.8
- 7) 宮本優、内田文雄：重伝建地区における町並み保存・活用の実態に関する研究、日本建築学会中国支部研究報告集、pp. 713-716、2016.3
- 8) 後藤将人、川島和彦：重要伝統的建造物群保存地区における空き家利活用方策に関する研究 -空き家利活用方策に取組む組織および活動に着目して-、日本建築学会関東支部研究報告、pp. 169-172、2009.3
- 9) 荻原雅史、恵谷優希、村川真紀、山田あすか：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、日本建築学会技術報告集 Vol. 27、No. 67、2021.10
- 10) 公益財団法人日本交通公社：特集2事例にみる株式会社型DMO -株式会社NOTE/一般社団法人ノオト、観光文化244号、2020年01月 <https://www.jtb.or.jp/tourism-culture/bunka244/244-06/>
- 11) 岩城博之：関係人口による地方創生、みずほ総合研究所、2018