

# 建築設計者によって設計・運営される宿泊施設を中心としたまちづくり研究

20FA097 蓮沼志恩  
指導教員 菅原大輔

建築家 宿泊施設 まちづくり

## 1. 序論

### 1.1 研究背景とその目的

日本における観光は成長戦略の柱、地方創生の切り札として飛躍的な成長を遂げてきた。しかし、近年における旅行形態や消費者ニーズの変化等への対応の遅れに起因して、特に地方部の観光地に疲弊が見られる。さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により国内外の観光需要は消失し、訪日外国人旅行者数は激減、日本人を含む旅行消費額も減少した。

こうした状況の中、観光庁は観光地・観光産業の再生に向け、観光地の面的再生・高付加価値化の推進、持続可能な観光地経営の確立、価値創造型・誘客型へビジネスモデルの転換、第2のふるさとづくりの普及・促進等の方向性を示した。

また、近年建築設計者の職能の幅が広がりつつあり、建築の設計以外にまちづくりに取り組む建築設計者が見受けられる。さらに、まちづくりの取り組みとして建築設計者が設計し運営も行う事例が増え始めている。中でも建築設計者が運営する宿泊施設では、そこを拠点に地域付加価値を向上させる試みが各地で行われている。

宿泊業は、旅行消費全体の中でも大きな割合を占めている。一人当たり宿泊旅行単価は日帰り旅行単価と比べ約3倍となるなど、来訪客の地域での滞在時間を増加させることにより、宿泊費のみならず飲食費や買物代等の消費の上昇に寄与し、地域全体での旅行消費を押し上げる効果を有している。加えて、宿泊業は地縁・人脈を生かし、観光客に対して地域内での繋ぎ役・案内役として機能しているほか、多様な観光関係者との連携や持続的な観光地づくりをはじめとする地域一体となった取組の中心的役割を果たすことが期待される。

以上より、観光地の面的再生・高付加価値化の推進などに対し、建築設計者が設計・運営する施設では設計と運営が同一人物によって計画されるため、目的に合った空間形態でより効果的な運営形態となると考える。

これを踏まえて、本研究の目的を以下のように定める。  
・建築設計者ならではの宿泊施設の運営形態、空間形態、まちとの関係を調査・分析し、取り組みの実態をまとめる。

・まちにおける建築設計者の運営する宿泊施設の在り方を考察し、建築設計者によるまちづくりに対する一つの知見を得る。

### 1.2 既往研究と本研究の位置づけ

観光地の面的再生・高付加価値化を推進する宿泊施設についての研究では、荻原ら(2021)がエリア・ホスピタリティの取組事例を整理し、立地特性によって成立する形態が異なり、運営形態も多様に变化し拡大していると考察している。

建築設計者の職能の多様化についての研究では、宮井ら(2010)が建築生産プロセスにおいて多様化する職能の類型化と生成背景等を考察したが、まちづくりや運営に関する記述はない。

以上の既往研究を踏まえた上で、本研究は建築設計者が宿泊施設を設計し運営も行い、まちづくりに効果的である事例を取り上げ、その空間形態と運営形態とまちとの関係を分析し、まちづくりへの建築設計者の関わり方の一つの知見を得る点で独自性がある。本研究は基礎的研究とする。

## 2. 調査概要

### 2.1 調査対象

本研究における対象事例は、建築設計者が設計し運営する宿泊施設をWebサイトで「設計事務所 運営 宿泊施設」でキーワード検索し、公式HPにて「本施設を核にした地域活性」とまちづくりを目指している趣旨を述べている事例を選定。その中でも運営者のインタビューと現地調査が可能だった5つの事例を対象とする。(表1)

### 2.2 調査方法

本研究では、以下の3つの分析方法で宿泊施設におけるまちづくりの実態を明らかにする。

- ・図面による空間形態の分析
- ・公式HPと取材による運営形態とまちとの関係の分析
- ・現地視察による対象施設と関連施設の立地と設計時と実際の空間使われ方対応関係の確認

表1 対象施設概要

| 事業名   | 仏生山まちぐるみ旅館 | HOTEL 水脈   | 瀬戸内ステイ        | Bed and Craft   | SMI:RE STAY HOTELS |          |
|-------|------------|------------|---------------|-----------------|--------------------|----------|
| 設計事務所 | 設計事務所 岡昇平  | INTERMEDIA | 井上商環境設計       | コラレアルチザンジャパン    | ビーフンデザイン           |          |
| 運営会社  | 観翠旅館       | 水脈         | 瀬戸内ステイ        |                 |                    |          |
| 開業年   | 2012年      | 2023年      | 2014年         | 2016年           | 2015年              |          |
| 所属    | 日本まちやど協会   | —          | —             | 日本まちやど協会        | —                  |          |
| 所在地   | 香川県高松市仏生山町 | 長崎県島原市万町   | 香川県高松市北浜町     | 富山県南砺市井波        | 東京都渋谷区代々木          |          |
| 立地的特徴 | 人口         | 約8,000人    | 約5,000人(霊丘地区) | 約4,000人(新塩屋町地区) | 約8,000人            | 約23,000人 |
|       | 主要産業       | 卸売業・小売業    | 農業            | 卸売業・小売業         | 製造業                | 卸売業・小売業  |

Community development centered on accommodations operated by architects

### 3. 分析

調査結果(表2)から対象施設は共通して「まちのコンシェルジュ機能」を担っていることが分かる。対象の宿泊施設に対する「まち」の範囲は半径0.5~1kmであり、宿泊客の徒歩での移動を前提として考えられていることが分かる。コンシェルジュとして、まちの歴史・文化の説明やまちの店舗の紹介・予約・アポイントを行うほか、コンシェルジュが間に入り、まちの住民や事業者と宿泊客を繋ぐこともしている。また、飲食機能は大きく建築設計者が管理する施設で自身の資本で行う飲食、建築設計者が管理する施設で別の事業者の資本で行う飲食、近隣店舗で近隣店舗の資本で行う飲食の3つに分けられる。それぞれ宿泊客とまちの住民やまちの事業者との交流などに違いがみられた。入浴機能やその他機能も様々な交流のきっかけとなっている。

建築設計者について分かったことは、宿泊事業をまちの社会実験として行っていることである。宿泊施設を運営し社会実験を行いながら建築設計者自身の設計や運営の知見を広げている。また、建築設計者は、宿泊施設を宿泊客にとって家に代わるものとすることやまちの事業者にとって生活を支えるものと捉え、宿泊客の過ごし方を計画することからまちづくりを考えている。

表2 調査結果

| 事業名         | 仏生山<br>まちぐるみ旅館     | HOTEL 水脈  | 瀬戸内スイ   |   |   | Bed and Craft   |   |   |   | SMI:RE STAY HOTELS  |   |   |   |   |   |   |                                     |
|-------------|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-------------------------------------|
| 施設名         | 温泉裏の客室             | 水脈 mio  | 鷗宿  | 北浜住吉  | TATEGU-YA   | taë   | TOMOE   |   | RoKu  | SMI:RE STAY YOYOGIPARK  | SMI:RE STAY YOYOGI  | SMI:RE STAY YOYOGI ANNEX  |   |   |   |   |                                     |
| 建物概要        | 敷地面積               | 約400㎡   | 1,214.09㎡   | 158.13㎡   | 約100㎡   | —   | —   | —   | —   | 39㎡   | 223㎡  | 239.68㎡   |   |   |   |   |                                     |
|             | 建築面積               | 69.49㎡  | 292.64㎡   | 107.09㎡   | —   | —   | —   | —   | —   | 22㎡   | 96㎡   | 120.46㎡   |   |   |   |   |                                     |
|             | 延床面積               | 69.49㎡  | 378.05㎡   | 144.08㎡   | —   | 194.32㎡   | 71.75㎡  | 277.56㎡   | 90.8㎡   | 66㎡   | 288㎡  | 361.47㎡   |   |   |   |   |                                     |
|             | 構造                 | 鉄骨造   | 木造  | 木造  | 木造  | 木造  | 木造  | 木造  | 木造  | 鉄骨造   | 鉄骨造   | 木造  |   |   |   |   |                                     |
|             | 階数                 | 地上1階  | 地上2階  | 地上2階  | 地上1階  | 地上2階  | 地上2階  | 地上2階  | 地上2階、地下1階   | 地上2階  | 地上3階  | 地上3階  | 地上3階  |   |   |   |                                     |
|             | 最高高さ               | 4.410m  | 7.024m  | 7.322m  | —   | —   | —   | —   | —   | —   | 10m   | 10m   | 13.9m   |   |   |   |                                     |
|             | 新築 or 改修 or 改装     | 改修  | 改修  | 新築  | 改築  | 改修  | 新築  |   |   |   |                                     |
| 宿泊形態        | 全4室                | 全2室   | 全3室   | 一棟貸し  | 一棟貸し  | 一棟貸し  | 全3室 or 一棟貸し   | 一棟貸し  | 一棟貸し  | 全1室   | 全1室   | 全3室   |   |   |   |   |                                     |
| 客室名         | —                  | 霞 kasumi 翠 shizuku                              | カモメ1  | カモメ2  | カモメ3  | —   | —   | KIN-NAKA  | TenNE   | MITU  | —   | 2B  | 午301  | 申302  | 亥303  |   |                                     |
| 定員          | 各室2名               | 4名 4名   | 5名 2名 5名  | 5名  | 5名  | 9名  | 5名  | 6名 3名 5名  | 5名  | 5名  | 6名  | 3名  | 3名  | 4名  | 2名  |   |                                     |
| レセプション      | 仏生山温泉              | café mio (併設)                                   | 北浜設計室   |   |   | BnC Lounge  |   |   |   |   |   | —   | —   | —   |   |   |                                     |
| レセプションからの距離 | 約20m               | 0m 0m   | 約10m  | 約30m  | 約750m   | 約550m   | 約400m   | 約400m   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   |   |                                     |
| 飲食機能        | —                  | café mio で朝食プラン                                 | 客室での朝食  |   |   | 客室での朝食・夕食プランあり  |   |   |   |   |   | —   | —   | —   |   |   |                                     |
| 入浴機能        | 共同シャワー             | シャワー浴槽 シャワー浴槽                                   | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  | シャワー  |   |                                     |
| その他の機能      | —                  | カフェ<br>コワーキングスペース<br>設計事務所                      | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   |   |                                     |
| 運営形態        | 運営の主なきっかけ          | ・建築設計者が楽しく暮らすため<br>・まちの面的魅力を高め、まちに出店するお店を増やすため  | ・市のワーケーションプロポーザル<br>・観光客の滞在時間を増やしたい<br>・設計事務所で行っていたレクチャーをまちに開きたい                | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                              | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  | ・観光客の滞在時間が作品の価格帯に見合っていない<br>・まちの人が求める層の観光客を呼びたい<br>・井波に宿泊施設が圧倒的に足りない                                  |                                     |
|             | 運営のこだわり・工夫         | 質を良くする  | ・イベントを仕掛ける<br>・水脈スタッフのホスピタリティ   | ・宿泊客の要求に出来るだけ応える<br>・チェックイン時のコミュニケーション  | ・マイギャラリー制度<br>・オーナーシップ制度<br>・リピーターの会員制度   |                                     |
|             | 客層                 | コロナ前<br>現在                                      | 20~40代国内観光客<br>営業停止中  | —<br>ファミリーや高齢者  | 外国人が大多数(特にアジア圏)<br>外国人が大多数(特にヨーロッパ圏)  | 外国人が62.2%(欧米圏64%,アジア圏36%)、日本人が37.8%   | 外国人が62.2%(欧米圏64%,アジア圏36%)、日本人が37.8% |
|             | 現在の稼働率             | —   | 40%   | 55%   | 80%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | 45%                                 |
| まちとの関係      | 周辺店舗や自治体との交流への取り組み | ・イベントを共同開催<br>・お店を紹介しあう関係<br>・仏生山温泉は鉄道会社との割引券あり | ・市が企業誘致や自治体の視察を助けてくれる<br>・カフェの食材は地元生産者のものを使う<br>・「食事処まどか」の食事をプランで提供<br>・周辺店舗の紹介 | ・北浜設計室が北浜 alley の管理事務所<br>・北浜 alley でのテナント会を開き意見交換<br>・周辺店舗の紹介<br>・北浜設計室の一角で大学生が研究の一環として観光案内をしている | ・周辺店舗の紹介<br>・井波の職人への弟子入り体験<br>・宿泊施設に職人の作品を展示・販売<br>・「baker's house KUBOTA」の朝食ボックスをプランで提供<br>・中京通り春まつり |                                     |
|             | 住民との交流への取り組み       | おんせんマーケット(交流が目的ではない)                            | イベント開催によるゲストとまちの住民の交流   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない   | 北浜 alley 周辺に住む人は少ないので特に意識して交流はしていない |

### 4. 考察

建築設計者が設計・運営する宿泊施設では、宿泊施設の空間構成が変わり、様々な機能をまちに分散させたり、まちの事業者にゆだねている。これは持続可能な観光地経営を確立し、第2のふるさとづくりの普及や促進に繋がると考えられる。建築設計者がまちづくりに関わることで、建築設計者の視点からまちの課題に取り組み、まちの資源を生かした新たな魅力が創出され、観光地としての価値創造型や誘客型のビジネスモデルへの転換であると考えられる。また、まちに観光の目的地となる施設が増え、建築設計者が中心となり連携が増えるため、まちの面的再生や高付加価値化が推進されていると考えられる。

建築設計者が宿泊施設を設計・運営することは実際の経験から新たな建物を設計する設計手法であると考えられ、宿泊施設は観光によってまちを活性化させることができることから、建築設計者の広がる職能の一つであるまちづくりに効果的であると考えられる。また、建築設計者が設計・運営する宿泊施設を中心としたまちづくりによって建築設計者としての営業機能にもなり、建築設計者としての活動を持続化させることにもつながると考えられる。