公益財団法人大林財団

奨励研究助成実施報告書

助成実施年度	2021 年度
研究課題（タイトル）	ネットワークアーキテクチャの空間特性と運営に関する基礎的研究 ～分散型宿泊施設をケーススタディとして～
研究者名※	榊原 佑基
所属組織※	東洋大学大学院　ライフデザイン学研究科　人間環境デザイン専攻 冨安亮輔研究室
研究種別	奨励研究
研究分野	その他
助成金額	80 万円
発表論文等	

※研究者名、所属組織は申請当時の名称となります。

（　）は、報告書提出時所属先。

（奨励報告-様式 2）

大林財団２０２１年度奨励研究助成実施報告書

所属機関名　東洋大学大学院　ライフデザイン学研究科
人間環境デザイン専攻
申請者氏名　榊原　佑基

研究課題	空き家や空きテナントを活用した分散型宿泊施設の空間構成と宿泊者の行動との関係に関する研究 ―東大阪市の SEKAI HOTEL をケーススタディとして―

（概要）※最大 10 行まで

本研究では、３つの調査を行った。

1.本研究において空間的な特徴を示す 3 つの条件を満たすものを分散型宿泊施設と定義し、日本全国に位置する 34 件の事例を対象としたインターネット調査を行った。

2.1.の 34 件を客室棟やテナント棟の従前用途に着目してテナント系と古民家系という２つの類型を得た。このテナント系 4 件と古民家系 2 件の事業者へのヒアリング調査と現地踏査を実施した。

3.空きテナントや空き家を改修した宿泊施設の代表事例として“SEKAI HOTEL”の宿泊者を対象に、GPS ロガーを用いた行動記録調査とチェックインとチェックアウトの際にヒアリング調査を実施した。

１．研究の目的　（注）必要なページ数をご使用ください。

近年、宿泊者の睡眠・排泄は宿泊施設で行われ、飲食・入浴・娯楽等を地域の商店や飲食店、入浴施設が担う事例が見られる。このように、宿泊施設が地域の施設に一部機能を依存する形態を『まちやど』『分散型ホテル』と呼ぶことが多い。これは、2018年の旅館業法の改正から、レセプションの規制が緩和したことがきっかけで見られるようになった。現在では、高齢化の影響で空き家の増加や地域文化の衰退・断絶の解決策で地域モデルの一つとして観光業を用いたまちづくりが進められている。また、既存の事業からソフトの整備をすることで、AD として地域をまるごとホテルとみなし、地域の活性化に寄与しようとする取り組みも見られる。このような、客室やフロントが離れて位置し、地域資源とつながりを持つ宿泊施設の宿泊者がどのような滞在行動をするか注目されていくことが期待できる。

本研究は、空きテナントや空き家を転用した分散型宿泊施設に着目し、代表事例である“SEKAI HOTEL”の客室の空間構成と宿泊者の外出行動の傾向を把握する。それにより、宿泊者の地域内の滞在と街路空間の特徴との関係を明らかにすることが目的である。

２．研究の経過　（注）必要なページ数をご使用ください。

2-1 調査方法と対象選定

本研究は以下の 3 つの調査を行った。

①～③の条件を満たす34件を対象とし、これらを本研究における分散型宿泊施設と定義する。
①既往研究[5]に定義された「複数の宿を統合して一つの経営体で統合されている」宿泊施設であること。
②客室棟とフロント棟が異なる敷地に位置すること。
（ただし、フロント
棟と客室棟が同一敷地内にある場合、別の客室棟が異なる敷地にあれば対象とする。）
③客室棟が複数あること。

調査1では、34件について新聞記事、ウェブサイトで文献調査を行った。

調査2は、従前用途が空き家や空きテナントを転用した宿泊施設をテナント系分散型宿泊施設、古民家や文化財などの歴史的建造物を転用した宿泊施設を古民家系分散型宿泊施設と定義した。その上で、テナント系4件と古民家系2件の宿泊施設を訪問し、現地踏査と運営事業者にヒアリング調査を行った。

調査3はテナント系の代表事例である“SEKAI HOTEL”を対象とした。宿泊者のチェックインからチェックアウトまでの行動を対象にGPSロガーを使用して行動記録調査を行った。また、チェックインとチェックアウトの前後で宿泊者にヒアリング調査を行った。期間は2022年10月から11月で実施した。

2-2 分散型宿泊施設の特徴

分散型宿泊施設は東海地方以西に多く、特に関西地方には多く立地している。客室棟とフロント棟の転用前の建物種別によって分類したところ、34件中29件が古民家を転用した事例であった。フロント棟と客室棟の185棟のうち174棟が既存建物を改修していた。

分散型宿泊施設を構成する客室棟数の平均は、古民家系5.0棟、テナント系3.8棟であった。客室数の平均は、古民家系11.6室、テナント系17.0室であった。1棟あたりの客室数は古民家系2.3室/棟、テナント系4.5室/棟だった。テナント系の方が1棟あたりの客室数が多いことがわかる。

2-3 テナント系と古民家系の比較

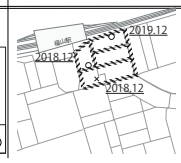
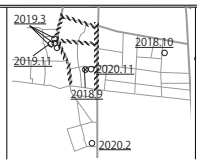
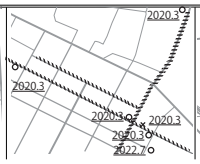
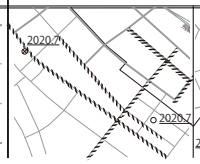
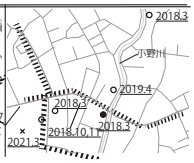
2-3-1 空間の特徴

ヒアリング調査を行った6事例の基本情報を表1に示す。テナント系の4件は最寄り駅から5分以内の場所に位置し、商店街に近接するという共通性が見られた。古民家系は12分以内とテナント系よりもやや遠い場所に位置しており、歴史的な建物が立ち並ぶ地方部に位置していた。つまり、テナント系は商業施設が集積した地域に位置し、古民家系は歴史的な建物が多い地域に位置していた。

テナント系についてフロント棟と客室棟、近接する商店街[注1)]の位置関係について表2の下部に示した。“ビル泊”と“SEKAI HOTEL”はリネンがフロントに納品され、車や徒歩で各客室のリネン庫に配達する。フロント業務も行うスタッフが客室清掃も行うため、これらを考慮した客室の配置距離内に客室はある。“佐原商家町ホテルニッポニア”は旅館業法の「おおむね10分程度で職員等が駆けつけることができる体制」という基準を念頭に、客室棟が計画されていた。つまり、客室棟とフロント棟の距離や配置は運営のことを考えて場所が選択されてい

た。さらに、各棟の使用開始時期を調べてみると５事例が１年から２年ごとに客室棟やレセプション棟を増やしていた。例えば“AREA INN FUSHIMICHO”は開業の１年後に客室棟を増設していた。“SEKAI HOTEL”は客室棟を社員やインターン生の宿舎にするなど、柔軟に用途を変更していた。したがって、分散型宿泊施設は、テナント系と古民家系に関わらず、小さな規模からはじめ、客室数を増やすことや用途を変えるなどの柔軟性を持つことがわかる。

表１　調査２の対象事例

	テナント系				古民家系	
	AREA INN FUSHIMICHO	SEKAI HOTEL	ビル泊	Hotel NUPKA	SATOYAMA STAY	NIPPONIA 佐原商家町ホテル
フロント棟外観写真						
所在地	広島県福山市	大阪府東大阪市	静岡県静岡市	北海道帯広市	岐阜県飛騨古川市	千葉県香取市
成立年	2018年	2018年	2019年	2016年	2020年	2018年
最寄り駅	JR山陽本線 福山駅	近鉄奈良線 布施駅	JR東海道本線 静岡駅	JR根室本線 帯広駅	JR高山本線 飛騨古川駅	JR成田線 佐原駅
最寄り駅の乗降客数の平均(人)	40216	38316.6	58909.1	3426.6	414.8	6191.7
最寄駅からフロント棟の徒歩での所要時間	3分	5分	5分	3分	10分	12分
客室棟数	2棟	7棟	4棟	2棟	２棟	５棟
客室数	12室	17室	4室	47室	６室	13室
宿泊料金(1名利用時)	￥3300-7700	￥3200-31000	￥28000-34000	￥3000-9200	￥16000-24000	￥27000-38000
客室[注3]の広さ	シングルベッド1台-41㎡	シングルベッド1台-50㎡	55㎡-99㎡	シングルベッド1台-29㎡	27㎡-50㎡	33㎡-96㎡
定員	1-3人	1-6人	1-7人	1-3人	1-4人	1-4人
客室タイプ	ドミトリー、ツイン	ドミトリー、ツイン、クアッド、1棟貸し(6シングル)	トリプル、和洋室、１棟貸し(２ダブル)、	ドミトリー、ダブル、ツイン	ツイン	和洋室、１棟貸し(ツイン)
フロントと客室の最遠距離	200m	300m	850m	200m	500m	550m
フロント棟と客室棟の配置と使用開始年度 ○客室棟 ×レセプション棟 ●カフェラウンジ 商店街 0 50 100 200 (m) N						

2-3-2 空間的な課題

“ビル泊”は長屋形式の３階建て商店街の一部を客室としている。客室棟の計画においては、もともと上階へ登る階段はテナントの専有部にしかないため、外部からでも上階へアクセスできるように共用部に階段を増設した。ある客室では、３階の空き住戸を転用したものだが、２階の店舗の前を通る必要があり、新たにシャッターを設置した。また、エレベーターがない上階の客室で、清掃用具やリネンを運ぶ際、階段での移動は不便であるという意見があった。他の事例でも宿泊者が大きな荷物を持って階段を上り下りすることは不便であると指摘され、エレベーターの必要性が挙げられた。つまり、空きテナントを客室に転用する際、動線計画に配慮する必要があることがわかった。

2-3-3 運営の特徴

分散型宿泊施設が地域の商店や飲食店、入浴施設と提携し、宿泊者への独自の割引サービスを提供する事例は６件のうち４件見られた(図１)。“SEKAI HOTEL”と“佐原商家町ホテルニッポニア”は、フロントから500m圏内の地域の商店７件、17件と提携している。“AREA INN FUSHIMICHO”と“ビル泊”は親会社が運営している入浴施設と提携していたが、ビル泊では提携している入浴施設と商店は

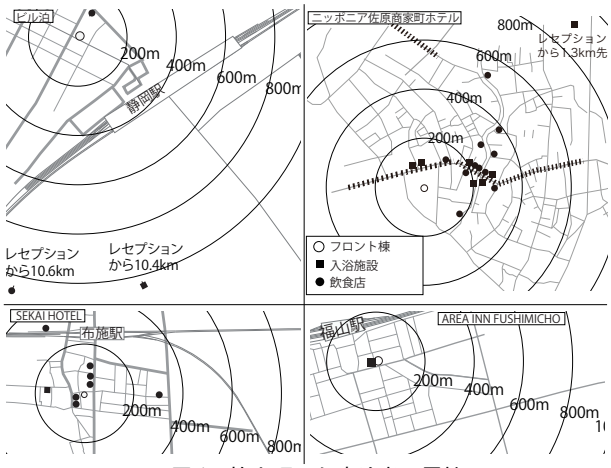


図１　協力頂いた宿泊者の属性

10.4km、10.6km と離れていた。このことから、割引サービスを提供する施設は徒歩圏外の施設は宿泊施設の関連会社でないと提携せず、500m 以内であれば地域の商店と提携していた。

2-4 テナント系の空間構成と宿泊者行動の関係

2-4-1 “SEKAI HOTEL”の概要

“SEKAI HOTEL”は布施駅の南側にあるテナント系分散型宿泊施設である（図 2)。宿泊者はチェックイン時に、“SEKAI PASS”という地域の提携店で割引サービスを享受できるカードと“FUSE WALKING MAP”というオリジナルマップを受け取る。この 2 つを使って割引サービスを利用し、行動することで宿泊者は一時的に地域の一員となり、布施の日常を体験できる。

図 2　SEKAI HOTEL の布施商店街の特徴

布施は、東大阪市の西端に位置する。この商店街には東西と南北にのびるアーケードがあり、近鉄奈良線の南側は、日用品や惣菜などの商店が多く見られる。北側は、飲食店が近接するという特徴が見られる。

表 2　客室棟とフロント棟の概要

	使用開始年度	部屋数(室)	従前用途	客室の種類 ドミトリー(床)(トイレとシャワーが共用)	2人部屋(室)(シャワーは共用)	4人部屋(室)	6人部屋(室)	客室棟内の共用部の有無
F(フロント上の客室)	2020.11	4	婦人服店	10(2room)	2	0	0	あり
N2	2019.3	4	喫茶店	8(2room)	2	0	0	あり
N3	2019.3	1	和菓子屋	0	0	1	0	なし
N4	2019.3	4	新築	6(1room)	3	0	0	あり
N5	2019.11	1	住居	0	0	0	1	なし
N6	2020.2	3	呉服店兼住居	0	0	0	3	なし

次に、布施について概観する(図 2)。客室棟の立地特徴とフロント棟との位置関係から 3 つの類型を出した。南側アーケード内のフロント棟と客室棟が同敷地にある F を「商店街客室一体型」、フロントから離れた場所にある N2,N3,N4,N5 を「商店街客室分離型」、アーケードが途切れた南側の住宅街内に位置する N6 を「住宅街客室分離型」と呼ぶ。北側アーケード周辺は、居酒屋などの飲食店が密集した地域が近接している。

客室棟の共有部と専有部について示した(表 2)。F,N2、N4 はドミトリーがあり、共用部にはシャワーやトイレがあるが、N3,N5,N6 にはなく、宿泊者の専有部のみに設置している。

宿泊プランは素泊まりを含めた 5 つあり、4 つのプランで提携している地域のお店を利用する(図 1)。朝食会場は、南側商店街内にあり、新聞を広げて地元の人で賑わう喫茶店の IK と KP のどちらかである。入浴施設は、西側アーケードから出た場所に EY という現在でも蒔で湯を沸かす、希少な銭湯である。朝食銭湯付きプランは朝食と銭湯を利用する。銭湯朝食夕食付きプランは、銭湯朝食と 2 箇所のうち 1 箇所で夕食をとる。医療従事者プランは、入浴施設が EY と NR という健康ランドのうち 1 箇所と朝食、2 箇所のうち 1 箇所と 4 箇所のうち 1 箇所の計 2 箇所で夕食をとる。食べ歩きプランは銭湯朝食と 6 箇所のうち最大で 4 箇所で食べ物をもらうことができる。

2-4-2 ご協力いただいた宿泊者の基本情報

GPS ロガーを用いた行動軌跡調査にご協力いただいた宿泊者の概要を表 3 に示す。最も協力を得られたのは若年層の 20 代、30 代であった。宿泊グループは１、２人と少人数が多く、関

係性は、単身と夫婦、カップルが多く見られた。

表 3　協力頂いた宿泊者の属性

	10 才以下	10 代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	合計
男(人)	3	5	18	9	3	2	2	42(人)
女(人)	0	0	26	8	2	3	4	43(人)

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	合計
宿泊者グループ（件）	11	19	2	6	0	1	39(件)

関係性	1 人	友人	夫婦、カップル	家族	合計
件数(件)	11	9	14	5	39(件)

2-4-2 ①チェックイン時刻と行動開始時間

宿泊者のチェックイン時刻とチェックイン後に外出するまでの時間の平均値を 2 時間ごとに算出した。16 時未満が最も行動するまでの時間が長く、16 時から 18 時が 24.2 分と最も短かった。18 時以降は 34.5 分、33.8 分と類似していた。宿泊者の外出までの時間はチェックイン時間が 2 時間毎に変化していた。

2-4-2 ②チェックイン時刻と行動軌跡

チェックイン時刻ごとの宿泊者の行動軌跡を示した（図 3）。16 時以前にチェックインした者は、他の観光地への訪問や布施内で最も広範囲に行動していた。18 時以降は、16 時から 18 時よりも南側商店街と北側商店街に広く往来が見られた。このことから、南側商店街の殆どのお店の営業終了時間が 19 時であるという地域の特徴と宿泊者のチェックイン時間が外出行動の変化の要因であることがわかった。

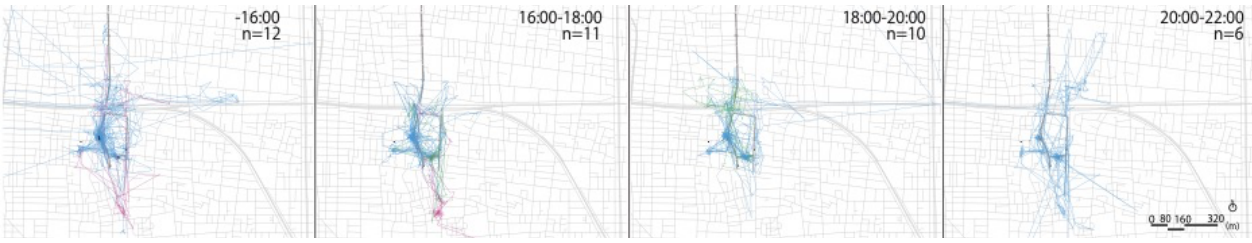


図 3　チェックイン時刻ごとの行動奇跡

2-4-3　宿泊者の SEKAI HOTEL の空間構成の評価

チェックアウト後のヒアリング調査に 30 名から回答を得た。宿泊施設の快適性の評価についてまとめた（図 4）。「客室のセキュリティ」は、N3 で、ドアを開けると客室内が見えてしまうため、不安に感じると言う意見があった。評価が低かった項目は「騒音や生活音」が挙げられる。N3 は寝室の枕の位置が道路側にあり、深夜時間帯にトラックが通るため、怖いと感じる宿泊者の意見が多くみられた。すべての客室棟で、階段の勾配が急であることから、利用する年代によっては不便になるかもしれないとの意見が挙げられた。一方で、地域の喫茶店や銭湯と客室の距離を不満に感じると答えた宿泊客が少なかった。通常の宿泊施設とは異なる客室とフロントが離れていることや地域の提携している入浴施設や喫茶店を利用するよりも、既存の建物を転用した客室の性能や動線のほうが宿泊者は不満に感じていることがわかった。

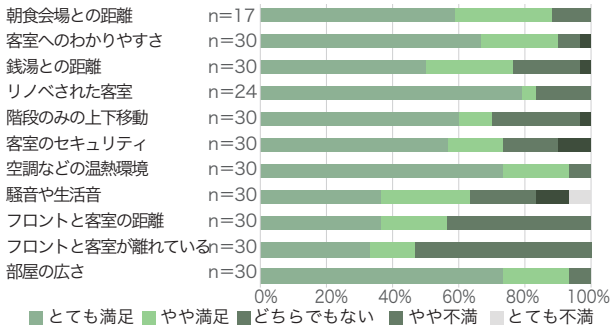


図 4　宿泊施設の快適性の評価

2-4-4 類型化した客室ごとの訪問場所の分析

客室ごとの訪問場所での行動の分布を図 5 に示す。すべての客室棟の宿泊者の購買行動は南側商店街に集中していた。飲食行動では、「商店街客室分離型」は、南側商店街や高架橋付近、北側商店街で同程度みられた。「商店街客室一体型」では高架橋下と北側商店街のほうが

多く分布している。「住宅街客室分離型」では、高架橋下に多く分布していた。散策行動は、商店街ないだけでなく、商店街から離れた住宅街でも見られた。文化的な行動は主に商店街周辺で見られた。つまり、宿泊者の地域内での主な行動は商店街内や園周辺での消費行動であり、散策行動は、宿泊者の行動範囲を広げる要因になっていた。広域な地域内の宿泊者の消費行動を促すためには、アーケードのある商店街内に客室棟があることが与件の１つになることがわかった。

図５　客室ごとの訪問場所での行動

注釈

注 1）商店街とは「①小売業、サービス業を営む者の店舗等が主体となって街区を形成し、②これらが何らかの組織(例えば○○商店街組合、○○商店会等で法人格の有無及び、その種類を問わない)を形成しているものをいう」としている。(平成 15 年度に実施された商店街実態調査より引用。)

注 2）偶発的な訪問場所は、ヒアリング調査にて、宿泊者が、「たまたまとおりかかって」や「一度通って見つけたから」などの地域を回遊することでみつけ、訪問した場所のこととする。

参考文献

1）山口稔之(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」『都市経営研究』16 巻(1 号)

３．研究の成果　　（注）必要なページ数をご使用ください。

テナント系分散型宿泊施設の代表事例である“SEKAI HOTEL”は地域の空間ストックを活用し、多様な客室の特徴が見られた。フロント棟と客室棟は商店街に近接し、地域のお店と連携して宿泊者を回遊させる仕組みがみられた。客室棟の立地と商店街の街路空間の特徴、商店街特有の営業時間が宿泊者の行動に影響を与え、宿泊者が地域の広い範囲に足を運び、消費行動につながることがわかった。分散型宿泊施設は、廊下が屋外化し、客室とフロントや地域の飲食店や入浴施設へは地域に出てアクセスする。宿泊者の屋外行動は、宿泊施設の廊下にかわる、アーケードが屋内のように感じ、地域内の滞在をうながす要因の１つであると推察する。

４．今後の課題　　（注）必要なページ数をご使用ください。

本研究にて使用したGPS ロガーは天候や建物などの上空からの信号を受信する際の障害物の影響で測定されたログが正確でない場合もある。GPSログの精度や計測時間間隔などの技術的な課題が挙げられる。さらに、フロント棟と客室棟が離れていることと、通常の宿泊施設との違いが見られるのかを明らかにすることで、分散型宿泊施設の空間構成の有用性を示す必要があると考える。