

リノベーションされた宿泊施設の魅力

～地域と観光産業に与える影響～

要旨本文

近年、少子高齢化の影響もあり、空き家が増加している。空き家の増加で地域へ悪影響を及ぼすことも考えられる。また、廃校も全国で多く確認され、廃校の取り壊しに多額の費用が掛かるということもあり、使わなくなった校舎の活用にも目が向けられている。そこで、既存の建物に新たな機能や価値を付け加えるリノベーションについて事例を上げて地域や観光業界へ与える影響について考察していく。

まず、リノベーションは、1990年代初頭にバブルが崩壊し、住宅メーカーなどがリフォーム業界に本格参入するようになったことで、個性的な価値観で改修するリノベーションも徐々に広まったとされている。そこで私はリノベーションされた宿泊施設は地域の活性化と観光産業において、宿泊施設の可能性を広げることに繋がっているのではないか、という仮説を立てた。さらに、リノベーションがもたらす大きなメリットについて明らかにしていく。

1章ではリノベーションされた宿泊施設が地域の活性化にどのように関係しているのか明らかにするべく、2つの施設を紹介する。1つは、廃校から全国初の民営による宿泊施設にリノベーションされた「さんさん館」、2つ目はNIPPONIAという古民家などの歴史性を尊重して宿泊施設にリノベーションする組織が古民家をリノベーションして1つのホテルになった施設を紹介する。そして、調査対象の宿泊施設がある地域の観光客数に変化があるのか、地域住民の交流を促進することに繋がっていれば、地域活性化に繋がっているとする。

調査結果として、「さんさん館」の県内観光客数の増加は確認できなかった。だが、地域の活動拠点として施設が使われているということや地域住民の方が宿泊客を案内するなど助け合いが見られていることから「さんさん館」を中心に人々の交流に繋がっている。このことから地域の交流を活性化させているという点で地域活性化に繋がっているということがわかった。では、もう1つの調査対象である篠山城下町ホテルNIPPONIAはどうだろうか。観光客の変化としては市の観光客数の増加が確認できた。また、まち全体をホテルとしておりフロントから客室に行くまでの土産店などで宿泊客が買い物をすると考えられるため地域経済の活性化にも貢献している。そして、地域住民も利用できるレストランにより観光客と地域住民の交流がうまれている。

このようにリノベーションされた宿泊施設はこれまで存在していた地域の歴史を未来へつないでいくことで新たな魅力と地域活性化の役割を果たしているということがわかった。

2章ではリノベーションされた宿泊施設は観光業に対してどのような影響を与えているのか。まず、宿泊施設を運営していくためには初期費用やお金をかける部分を検討する必要

がある。そこで、空き家や廃校を活用する場合国からの助成金を得ることが出来る場合がある。空き家等を活用することはコスト削減の部分から検討する価値のあるものである。また、近年観光客にとって宿泊施設は観光を楽しむために泊まるだけの場所であるという認識がされつつある。そのため今後は宿泊施設が観光の目的になる様な強いコンセプトのある、ユニークな宿泊施設に注目が集まるのではないだろうか。その点リノベーションされた宿泊施設は以前使われていた雰囲気が残る建物になっていることが多いため宿泊業においても注目度も高く観光客を集めることができるだろう。また、建築基準法の改正により、観光業や宿泊業に参入しやすくなっている。具体的には用途変更等の基準が緩和された部分もあり物件の取得がしやすくなった。さらに、「まちやど」と言われるような宿泊施設が従来のホテルよりも地域に貢献しているというデータもあり、リノベーションされた宿泊施設の地域貢献は大きなものであるとわかった。

3章ではリノベーションの難しさについて触れ、それでもリノベーションが行なわれる魅力について改めて考察する。まず、リノベーションをするにあたって費用面が大きな不安を抱えるポイントではないかと考える。やはり、キッチンやトイレなど水回りの工事に関しては壁などと比べると高額なリノベーション費用になるということがわかっている。そして、この費用をすべて用意するのは難しいことだ。そのため、資金をどのように集めるのかということも重要である。新築として新たに建物を建て替えた方が安く済む場合でも建物を保存したいと考える地域の方の協力によりリノベーションして保存されているケースもある。1章で紹介した NIPPONIA は民間資金で投資をしてもらうようなかたちで事業を成功させた。そして成功させるためには建築業界の職人が必要不可欠である。そんな中、建築業界の人手不足が問題になっている。特に若い世代の人材が不足しているため今後の建築に大きな影響を及ぼすとされる。そんな建築業界の労働環境やイメージ改善など国をあげた取り組みが必要になる。建築業界の人手不足はリノベーションを行なうのに大きな課題であり、それを解決する必要があるといえる。

そこで改めてリノベーションされた宿泊施設の魅力は何だろうか。伝統をつなぐことが出来るということや資源を無駄にしないことなど様々な魅力がある。だが、大きな魅力として地域への貢献があげられる。具体的には1章と2章で証明した観光客数を増加させることや地域住民と観光客の交流を活性化させること、観光産業の可能性を広げていることがあげられる。また、3章で論じた費用面や耐久性の部分で課題は多くあるが大きな経済効果をもたらすという点でリノベーションの魅力を改めて考えることができた。今後もリノベーションは様々な建物や国に発展し続けていくだろう。

今後は海外のリノベーション施設に関しても研究していきたいと考えている。