

新しい宿泊形態(ゲストハウス・民泊)の出現 による町家地域の再生の可能性 —奈良市ならまち・京終地域の事例を中心に—

The Possibility of Regeneration of 'Machiya' (Japanese Traditional Town House) Area by the Conversion into New Stay Use (Guest house and Vacation Rental): In case of Naramachi and Kyobate area in Nara City

関川 卓司(大林組京都支店工事部)

SEKIGAWA, Takuji (Department of Construction, Kyoto Branch, Obayashi Corporation)

【1】奈良市における歴史的建築の最大の課題は、空洞化である。とくに町家で空き家が増えてきている問題で、放置をすれば取り壊される。活用を考える必要がある。また、奈良県における観光の最大の課題は、宿泊機能が弱いことである。これから、町家を改修し、宿泊施設にするという解決策が一石二鳥の政策となる。それには、簡易宿所営業のゲストハウスと、個人宅の利用である民泊がある。以上のような観点から、ゲストハウス、民泊の増加が見られる、ならまち及び京終地域を対象に調べたところ、新しい形態の宿泊施設が急増している、そこでこれらの分析によるまちづくりの可能性を考察した。【2】奈良市全体の宿泊施設は183軒であり、その内訳は旅館104軒、ホテル32件、簡易宿所47軒である。宿泊施設の開設は、1990年代は旅館、2000年代はホテル(21軒で、全体の6割)、2010年代からはゲストハウス(30軒で、全体の7割)が大勢を占める。旅館、ホテル、ゲストハウスの順である。分析枠組みとして、奈良市全域を4ゾーン「奈良市西部ゾーン」、「奈良市中央部ゾーン」、「奈良市中心地区ゾーン」、「奈良市東部ゾーン(農山村部)」とする。そしてここで、「奈良市中心地区ゾーン」とは県庁前通り(近鉄奈良駅)北側のきたまちから、奈良町を通って京終町までの都心部を「奈良中心地区」とする。「中心地区」(きたまち、奈良町、京終等)を、A「近鉄奈良駅北」、B「きたまち」、C「JR奈良駅周辺」、D「猿沢池周辺」、E「ならまち西」、F「ならまち」、G「高畑」、H「京終」の8地区に分ける。【3】旅館、ホテル、ゲストハウスのいずれにおいても実数かつ密度において、「中心地区(都心)」が最も多く、「中央地区(西大寺、新大宮)」がこれにつぐ。軒数では、奈良市全体の183軒中92軒(50.3%)、室数では奈良市全体の4567室中3099室(67.9%)が中心地区に立地している。さらに、中心地区内部の8地区の構造をみると、1)旅館は、48軒あり、そのほとんどが1960~1990年に開業し、地区的には、「猿沢池周辺」が最も多い。2)ホテルは、17軒あり、2000年代に開業が多いが、2015年から4軒が開業しており、再び増加傾向にある。地区的には「JR奈良駅周辺」が最も多い。3)ゲストハウスは、27軒あり、2010年代に23軒が開業されている。地区的には、「ならまち」が最も多い。密度的には、ゲストハウスは「ならまち」「猿沢池周辺」、民泊は「ならまち」「京終」、両者の総計でも「ならまち」「京終」への集積が進んでいることがわかる。【4】5事例「ナラマチホステル&レストラン」「桜舎」「琥珀」「ホトビル」「町家ゲストハウスならまち」、を考察し経営モデルとして3類型ある。(①成功型)「ホトビル」は、たまたま改修された物件を入手し改修コストを浮かし、かつ料理の専門家であることから、付加価値を顧客に提供して成功している。(②スタンダード型)「琥珀」「町家ゲストハウスならまち」は通常の規模でそれほど改修をかけない一般型といえる。(③高級型)これらに対し「ナラマチホステル&レストラン」「桜舎」はある程度本格的な投資でハイリターンをねらったもの。【5】ゲストハウス・民泊の地域再生モデル:ゲストハウスの地域再生効果は、飲食分離やイベントなど、通常のホテルより地域との結びつきが強く、地域再生効果が高いと考えられる。【6】民泊:宿泊施設としての町家の利活用については現在、「簡易宿所として整備する方法」と「短期間の賃貸契約を結ぶ方法」の2通りが行われている。民泊が成功するかどうかの鍵となっているのが、営業日数の制限である。Airbnbは物件は自分で所有しなくても、賃貸して転貸することで、所有コストもなく始められ、またキャンセルのリスクがないので、参加しやすい。多くの家が参加するようになってきている。Airbnbを使って収益を上げている事例は多数ある。【7】京終駅を利用した回遊性構想:最後に、行政も、近鉄ないしJR奈良駅からならまちを通り京終にいくルートの回遊性を高めていく計画(IT、元林院の花街を復興JR京終駅整備)をもっており、上記のような開発はこれに呼応すると評価した。筆者(関川)は、今後の奈良町と京終をつなぐメインストリートとなる上ツ道と中ツ道にはさまたれた旧東六坊大路の名称を復活させるか、なじみやすい命名をしてはどうであろうかと提案したい。【8】不動産価値の上昇:奈良市中央地区の公示地価の上昇率より奈良町の上昇率の方が高い。また奈良町の中では三条通りから都市計画道路の間が上昇率が最も高く、次にならまち、京終の

順になっており、いずれも奈良市中央地区の公示地価の上昇率を上回っている。近鉄奈良駅から JR 京終駅に至る南北の 3 本の道については、東六坊大路の路線価の上昇率が最も高く、次に上ツ道、中街道の順になっていることが分かった。

キーワード: 町家、簡易宿所、ゲストハウス、民泊、ならまち・京終地区

Keywords: Machiya (Japanese Traditional Town House), Simple Lodging, Guest House, Vacation Rental, Naramachi and Kyobate Area

第 I 章. はじめに

1. 歴史的まちなみ保存の課題—ならまちを事例に

奈良町は奈良市域のほぼ中心に位置し、近鉄奈良駅の南に広がる南北約 2.4 km、東西約 1.4 km の旧市街地で、伝統的な町家が多く残っている。2008 年から 2009 年に奈良市で行われた「奈良町地区歴史的町並み資産調査」によると、この地区にある 1600 軒強の建物調査件数の中で伝統的形式の町家 (注 1) は 419 軒、空き家は 65 軒であった。奈良市は、奈良町を景観形成地区に指定し補助制度を充実するなど、伝統的町並みの維持活動には力を入れてきた。また市民団体による地域コミュニティ構築・町並み形成の価値につながる活動も活発で、まちづくりにおける歴史的町並みの価値が重視されている。町家を観光資源として店舗やギャラリー、地域交流の場などに再生・活用するなど、一定の成果があり観光客の増加、地域の活性化に効果がみられる。しかし依然として課題は多く伝統的町並みの維持や観光振興を図るためのさらなる対策が望まれている。奈良市における歴史的建築の最大の課題は、空洞化である。とくに町家で空き家が増えてきている問題で、放置をすれば取り壊される。活用を考える必要がある。

2. 奈良県における観光の課題

奈良県は歴史遺産が多いが、宿泊施設の数が少なく、ホテルや旅館の客室数は全国 47 都道府県中最も少ない。しかし近年はインバウンドが急増しており、2015 (平成 27) 年の奈良市における観光客の入込数は 1497.6 万人となり、前年比 5.89% の増加となった。対前年比では直近 5 年間のなかで最も大きな増加である。外国人観光客は 97.5 万人と前年比 54.8% 増加している。外国人宿泊客は 22.7 万人で 104.5% の増加となり宿泊施設の不足が課題となっている (2015 年奈良市観光客入込数調査報告書)。このように、奈良県における観光の最大の課題は、宿泊機能が弱いことである。

3. リノベーションによるまちづくりの可能性

1、2 から、町家を改修し、宿泊所にするという解決策が一石二鳥の政策となる。それには、簡易宿所営業のゲストハウスと、個人宅の利用である民泊がある。奈良市の行った観光客アンケート調査 (2008 年) によると、次回訪問時の希望宿泊先として「ホテル・旅館」と「古民家を活用したリーズナブルな宿泊施設」がともに約 2 割を占めており、町家の利活用の 1 つの方向性として宿泊施設整備の可能性がある。

(1) ゲストハウス

本研究で分析するように、奈良町では、2010 年頃から、町家をリノベーションして、ゲストハウスにする試みが多数でてきた。ゲストハウスやホステル、ドミトリイ等と称する素泊まりを基本とした比較的低廉な宿泊施設の開業が相次いでいる。ゲストハウスの多くは簡易宿所営業のため、宿泊業の中では許可が取りやすく、初期投資が比較的安価で低リスクなため個人経営での起業がしやすいという点が上げられる。特にならまち及び京終地区にはゲストハウスが増えており、奈良町南観光案内所 (「鹿の舟」2015 年 11 月オー

ブン) や J R 京終駅の整備 (2016 年 8 月奈良市にぎわい課により計画中) と併せて、回遊性の点からも注目される。近鉄奈良駅・J R 奈良駅=>奈良町=> J R 京終駅と回遊でき、奈良町観光に非常に好条件となる可能性が有る。

(2) 民泊

近年、外国人観光客の急増による宿泊施設不足や空き家の増加という現在の大きな問題の解決策として、簡易宿所営業であるゲストハウス以外の個人宅の利用である民泊が注目されている。観光立国の観点や空き家の有効活用といった観点から、その推進が求められる一方、治安、衛生、近隣トラブルといった問題も指摘されており、早急なルールづくりが求められている。また 2008 年頃から Airbnb のようなインターネットの仲介サイトを通じて、外国人観光客へ個人宅や投資用マンションを貸し出す新しいビジネスモデルが出現している。従来の旅館業法の範囲ではすぐには宿泊施設の増加が難しいことから、新法制定が 2017 年 3 月に予定されている。

4. 研究対象地域—奈良町の概要 (略)

(1) 奈良町の範囲、(2) 「奈良町」と「ならまち」、「きたまち」

本稿では、奈良町として広く認識されている地域、すなわち奈良町都市景観形成地区の内、東は国道 169 号線以東を除いた範囲から、西はやすらぎの道まで、北は三条通りから南は J R 京終駅までを研究対象地域とする。

5. 新しい可能性

以上のような観点から、ゲストハウス、民泊の増加が見られる、ならまち及び京終地域を対象に調べたところ、新しい形態の宿泊施設が急増していることが分かった。そこでこれらの分析によるまちづくりの可能性を考察する。

第 II 章. 先行研究及び施策 (略)

1. 先行研究

(1) 伝統的建築物を活かしたまちづくりに関する先行研究、(2) 奈良町のまちづくりに関する先行研究、(3) 奈良の観光に関する先行研究

(4) ゲストハウスに関する先行研究

1) ゲストハウス開業の社会的背景

石川 (2014) は、1980 年代に民宿やペンションが急増した背景に旅行の大衆化やスキー等の新たなレジャーの普及に伴う農山漁村地域・リゾート地で宿泊施設の需要の高まりという要因があったように、ゲストハウスにもそうした経済的・社会的要因があると考えられるとした。ゲストハウスは低廉な宿や一人旅で利用しやすい宿、旅先で暮らすように泊まれる宿として注目を浴びており、そのような、ゲストハウスやバックパッカーズ、ホステルと呼ばれる比較的低廉な宿が、どのような社会背景の下で台頭しつつあるかという点について考察している。ゲストハウスの特徴として、開業時期は 2000 年代後半以降の開業が比較的多く認められる。所有・経営パターンは土地の所有者と宿泊業の経営者が同一の「所有・経営一体型ゲストハウス」と物件所有者と経営者等が異なる「賃貸物件型ゲストハウス」の 2 つに大別される。大半のゲストハウスは 200 m²以下、平均最大収容人員 20 名前後の小規模宿泊施設である。「ドミトリー」と呼ばれる相

部屋がある。宿泊者同士が情報交換したりおしゃべりしたりできるような共有スペースが設けられている (石川、2014)。

宿の交流機能については、毛谷村 (2006) や内田 (2009) の研究があり、宿が情報交換や文化伝達の間、交流の間として成立している点を指摘している。またアリカ (2013) は京都市内の 50 軒以上のゲストハウスを紹介しており、その魅力は宿泊者同士のコミュニケーション、旅の情報交換、アットホームな雰囲気という点であるとしている。

石川 (2014) は、訪日外国人旅行者の増加とそれに伴う多様な宿泊形態の必要性という点に着目する。開業理由として「外国人用のゲストハウスが無かったため」や「海外からの旅行者に宿を安価で提供するため」といった意見が上げられている。ゲストハウスは訪日外国人旅行者の増加ないしそれに伴う宿泊需要の高まりと軌を一にしてその数を増やしてきた。低廉宿泊施設の少なさや、1 名利用時の宿泊不可または 2 名分の宿泊費の請求といった日本の宿泊システムが抱える問題がある。また海外では一般的な宿泊施設形態として認知されているゲストハウスが日本ではあまり知られていない点や相対的にゲストハウスの軒数が少ないと考えられる点も、ゲストハウスの開業がここ数年の間で目立ち始めている要因の一つとしている。訪日外国人旅行者の増加に伴う宿泊需要の高まりという点と日本の宿泊形態の選択肢の少なさという点が、ゲストハウス台頭の背景として関係している可能性がある」と指摘している (石川、2014)。

2) ゲストハウスの展開

石川・山村 (2014) は、宿泊施設型ゲストハウスについての経営と利用の実態についての研究の中で次のように述べている。近年、観光地や都市部において、ゲストハウスやバックパッカーズ、ホステル、ドミトリ一等と称する素泊まりを基本とした比較的低廉な宿泊施設の開業が相次いでいる。しかし、ゲストハウスを調査対象とした都市計画・建築分野における調査・研究は見当たらず、観光庁が実施する宿泊旅行統計調査や自治体による観光動態調査でも、ゲストハウスに関するデータはほとんど無いとし、ゲストハウスの経営・利用実態の全体像は明らかにされていないことを指摘している。さらに石川・山村 (2014) は、ゲストハウス定義については研究者のあいだでも共有されていないとし、「ゲストハウスやバックパッカーズ、ホステル等と自称している宿泊施設」と定義するとした。自称という点を重視する理由として、第 1 に旅館業法で定める旅館業の 4 つの種別 (ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業) という客観的指標ではゲストハウスを定義づけることが難しいという点である。この背景には、旅館業法上ホテル営業や旅館営業に分類されている宿泊施設であっても、経営戦略上民宿やペンションと冠して営業する機会が多く見られるという現状がある。第 2 にそれゆえ宿泊施設側が自分たちの施設をどのように捉えているのかという主観的な側面を重視することが、ゲストハウスの実態や特徴を明らかにする上で妥当であるという。

そして石川・山村 (2014) は、国内のゲストハウスの経営と利用実態を把握するために 1 都 2 府 3 7 県から 353 軒のゲストハウスを抽出し郵送調査を実施した。その結果 1995 年以前に開業したゲストハウスは少なく、全体の約 8 割が 2005 年以降に開業していることが明らかになった。営業形態については、大半のゲストハウスが簡易宿所営業の許可を有している点とホテル営業や旅館営業の許可を有しているゲストハウスも多少認められる点の 2 点が明らかになった。ゲストハウスの経営主体については、大半が個人経営であることが示され、建築型式については空き家を改修・改築したものが多く、新築は少ないことが分かった。宿泊料金と食事提供の有無については、ゲストハウスの素泊まり料金の相場は 1 人 1 泊 2500~3000 円であること、7 割以上のゲストハウスでは食事提供が行われていないことが明らかになった。宿泊施設の相部屋は、ユースホステルで広く見られる宿泊システムの 1 つである。その点でゲストハウスは現在のユースホステルと類似しているといえる。利用者属性は、20~30 才代の若年層が中心、1 人旅や少人数

グループ、外国人旅行者の割合が多いことが明らかになった (石川・山村、2014)。

ゲストハウスの特徴について、宿泊料金だけで言えば、最近の大手ビジネスホテルチェーンでは、1泊1人朝食付き4000円前後の宿泊プランを販売しているところも珍しくなく、ゲストハウスを利用する価値・魅力が、金銭的メリット以外の部分にもあり、宿泊者は、土産購入時や食事の際に周辺の商業店舗を利用するため、広範囲に経済効果をもたらしている可能性が有る (石川・山村、2014)。大半のゲストハウスに交流スペースが設けられていることから、経営者側の意識として、ホテルや旅館では得難い、宿泊者同士の交流が創出されるような場所の創出が目指されている。一部には、旅行者に限らず、住民などが集い、交流できる場所として経営している事例もあることから、宿泊機能と交流機能を併せ持つゲストハウスは、観光まちづくりや地域における交流人口も含めたコミュニケーションの場として重要である。

3) ゲストハウスと地域

長田 (2015) は、ゲストハウスと地域との連関に関して次のように述べている。「ゲストハウスの多くは個人経営で空き家を改修しており、宿泊価格を抑えるためにドミトリー (相部屋)、キッチンや風呂トイレは共同、食事は提供しないといった特徴がある。ゲストハウスの多くは簡易宿所営業のため、宿泊業の中では許可が取りやすく、初期投資が比較的安価で低リスクなため個人経営での起業がしやすい。改修においては、営業法上の施設的な諸条件が住宅を活用することに適合しやすく費用を節約するために空き家をセルフリノベーションすることも多い。空き家を自分たちで時間をかけて改修するため、開業までの流れの中でオーナーと地域住民との関係が生まれたり、食事が提供できず、風呂なしでシャワーのみの場合も多いため、結果として周辺店舗に依存し、それらとの関係が創り出される。そのため周辺店舗の紹介に力をいれており、どのゲストハウスにも手作りマップが置かれている。そこで紹介される店舗の中にはゲストハウスとのつながりが強く宿泊客への特別なもてなしが生まれている場合もある。ゲストハウスは海外での認知度が高いという理由から外国人利用客も多く、外国人との交流を深めるためのイベントを開催している例も多い。自由に入出りできるラウンジ空間やイベントによる住民のたまり場の創出、外の人との交流による地元の魅力の再発見など、地域資源の活用と地域との交流から、地域活性化の手掛かりとなる可能性がある。地域依存により新しい観光の在り方が生まれていると考えられる」としている。

小林 (2015) は地域に開かれた宿泊型ゲストハウスの実態と可能性を明らかにするため、Web検索と文献によりゲストハウスを322事例収集し、各ゲストハウスのHPから基礎的情報を集計した。そして併設施設を持つもの、またはイベントを開催しているゲストハウスを「地域に開かれたゲストハウス」と定義し、大都市と地方、個人運営と企業運営の4つに分類し4事例を選択のうえヒアリング調査を実施した。その結果、空間的には4事例ともエントランスを入った先に交流スペースが位置している。交流スペースで滞留している利用者と訪れた人が接触しやすく、また運営スタッフの場所が交流スペースとシームレスにつながっているため、運営主と利用者の交流も生まれやすい空間構成である。併設施設を持つ2事例は交流スペースが飲食店としての場も兼ねているため、宿泊客以外の人も滞留できる公的な空間である (小林、2015)。イベントについては、4事例の内3事例が宿泊客以外も参加できるイベントを開催している。2事例は運営主が利用者同士の交流を促すことを意識しているが、一人でも居られるように無理に交流をさせることは避けていることから、多様な社会的接触が許容されている場であると考えられる。このように地域に開かれたゲストハウスは単なる旅行者の宿ではなく、空間構成、イベントが運営主の構想力によって多様な人々に開かれ、地域文化を体感できる「まちの宿」としての役割を持っていると考えられるとした。

(5) 民泊に関する先行研究 (略)

2. 公共による整備

(1) 歴史的な町並みの保存、(2) 公共施設の整備、(3) 今後の課題

3. 補助制度

(1) 奈良市都市景観形成地区建造物保存整備補助金 (外観改修)、(2) 奈良町町家建物内部改修モデル事業補助金制度 (内部改修)、(3) 奈良県宿泊施設・創業支援、(4) 奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金

4. 地域活動

(1) まちづくりのあゆみ、(2) 新しい活動: 1) 奈良町にぎわいの家、2) 奈良町南観光案内所「鹿の船」、
3) 奈良県猿沢イン

第三章. 宿泊施設の時系列・地区分析

カテゴリーとして、旅館、ホテル、ゲストハウス、民泊 (但し民泊は奈良中心地区のみ) の 4 カテゴリーとする。

1. 奈良市全体

奈良市全体の宿泊施設は 183 軒であり、その内訳は旅館 104 軒、ホテル 32 件、簡易宿所 47 軒である。簡易宿所には民宿や宿坊等も含まれるが、それらは奈良市周辺部に多く、中心地区においては、ほぼ全てゲストハウスであるので、ここでは簡易宿所をゲストハウスとして取り扱う。

(1) 時系列分析

1) 1900年代: 1960年代までは旅館9軒。1960年代は旅館9軒。1970年代は旅館26軒、ゲストハウス3軒。1980年代は旅館37軒、ホテル2軒、ゲストハウス3軒。1990年代は旅館10軒、ホテル2軒、ゲストハウス4軒で、1990年代までは旅館が多い。

2) 2000年代: 旅館6軒、ホテル21軒、ゲストハウス6軒で、ホテルが多くなる。

3) 2010年代: 旅館5軒、ホテル7軒、ゲストハウス30軒で、ゲストハウスが多くなる。

奈良市全体の宿泊施設は183軒であり、その内訳は旅館104軒、ホテル32件、簡易宿所47軒である。宿泊施設の開設は、1990年代は旅館、2000年代はホテル(21軒で、全体の6割)、2010年代からはゲストハウス(30軒で、全体の7割)が大勢を占める。旅館=>ホテル=>ゲストハウスの順である。

(2) 密度分析

1) 地域区分: ①4ゾーン: 分析枠組みとして、奈良市全域を4ゾーン「奈良市西部ゾーン」、「奈良市中央部ゾーン」、「奈良市中心地区ゾーン」、「奈良市東部ゾーン(農山村部)」とする。②8地区: 「中心地区」(きたまち、奈良町、京終等)を、A「近鉄奈良駅北」、B「きたまち」、C「JR奈良駅周辺」、D「猿沢池周辺」、E「ならまち西」、F「ならまち」、G「高畑」、H「京終」の8地区に分ける。

2) 小括: 旅館、ホテル、ゲストハウスのいずれにおいても実数かつ密度において、「中心地区(都心)」が最も多く、「中央地区(西大寺、新大宮)」がこれにつぐ。軒数では、奈良市全体の183軒中92軒(50.3%)、室数では奈良市全体の4567室中3099室(67.9%)が立地している。

2. 中心地区内部 (きたまち～奈良町～京終等) の分析

「中心地区」(きたまち、奈良町、京終等) を、A「近鉄奈良駅北」、B「きたまち」、C「JR奈良駅周辺」、D「猿沢池周辺」、E「ならまち西」、F「ならまち」、G「高畑」、H「京終」の8地区に分ける。

(1) 時系列分析

1) 旅館：①中心地区の旅館軒数は48軒である。②1990年代までに42軒(87.5%)、2000年代に2軒、2010年代に4軒が開業している。すなわち、旅館については、そのほとんどが1960～1990年に開業している。③地区的には、A「近鉄奈良駅北」1軒、B「きたまち」4軒、C「JR奈良駅周辺」9軒、D「猿沢池周辺」20軒(41.7%)、E「ならまち西」3軒、F「ならまち」4軒、G「高畑」7軒であり、「猿沢池周辺」が最も多い。

2) ホテル：①中心地区のホテル軒数は17軒である。②1990年代までに3軒、2000年代に10軒(58.8%)、2010年代に4軒が開業されている。③地区的には、A「近鉄奈良駅北」1軒、C「JR奈良駅周辺」13軒(76.5%)、D「猿沢池周辺」2軒、G「高畑」1軒であり、「JR奈良駅周辺」が最も多い。ホテルについては、2000～2009年の開業が10軒と多いが、2015年から4軒が開業しており、再び増加傾向にある。

3) ゲストハウス：①奈良町のゲストハウス軒数は27軒である。②2005年以前にはゲストハウスの開業はない。2005～2009年で4軒。2010年代に23軒が開業されている。(2010～2014年に11軒、2015～2016年に12軒が開業されている。)③地区的には、A「近鉄奈良駅北」4軒、B「きたまち」2軒、C「JR奈良駅周辺」1軒、D「猿沢池周辺」5軒、F「ならまち」8軒、G「高畑」5軒であり、H「京終」2軒であり「ならまち」が最も多い。

(2) 密度分析

ゲストハウスは「ならまち」「猿沢池周辺」、民泊は「ならまち」「京終」、両者の総計でも「ならまち」「京終」への集積が進んでいる。

(3) ミクロ分析

ゲストハウス27軒の内21軒が伝統的建築物である。また、「近鉄奈良駅北」「ならまち」「京終」「高畑」におけるゲストハウスは全てが伝統的建築物である。民泊の分布については、AirbnbのWeb検索(2016年10月12日)により「近鉄奈良駅北」「ならまち」「京終」に各8軒、「きたまち」「JR奈良駅周辺」に各7軒、「猿沢池周辺」「高畑」に各4軒で合計47軒の登録が確認できた。民泊は駅に近いところに多く集積する傾向があり「近鉄奈良駅周辺」にも多いが、「ならまち」「京終」にもそれと同数の集積がみられる。ゲストハウス+民泊のエリア別密度は「京終」が最も高く、次いで「ならまち」が高い。

第IV章. 事例1 ナラマチホステル&レストラン

1. 歴史経緯

(1) 青田家、(2) 市の指定文化財、(3) 運営者、イージーゴーイング、(4) ドミトリー化、(5) 立地条件

(6) 建築

1) 施設概要

築160年の奈良市指定文化財の大規模町家 2階建 300㎡以上。オープン：2016年4月。改修費

用: 約1億円 (奈良市1000万、観光活性化ファンド2000万、および自己資金)。改修内容: 内装、耐震補強、設備。営業種別: 簡易宿所。フロント: あり。宿泊形式: 個室7室、ドミトリー (ベッド数28)、蔵 (1棟貸し) 定員62名。食事: レストラン併設。予約方法: HP、Booking.com、Airbnb。稼働率: 約60%。宿泊者: 外国人70%以上。トラブル: 不泊やキャンセル問題。

2) リノベーション手法

建物は、間口九間、奥行き十五間の広大な敷地に主屋、落棟座敷、土蔵三棟が建ち、その背後にも数棟の借家が建っている。主屋は嘉永年間 (1848~1854) に建てられたと記されており、160年の歴史がある。主屋の架構は八寸角の大黒柱を建て、桁行方向へかけた梁三本の上にさらに梁行方向の梁をかけ、その上に貫を縦横にとおしている。建物自体の規模が大きいことともあいまって、豪快な空間を形つuoっている。(良市教育委員会 (1984) 「奈良町東地区伝統的建造物群保存対策調査報告書」) 支配人は、「指定文化財なので勝手に釘も打てない。申請承認に時間がかかり、2年でオープンにこぎつけた。テラスは文化財では無いので比較的簡単だが、母屋は文化財なので畳も替えれない、替えている所もあるが、申請承認の手続きを踏んで時間をかけて替えていった。伝統的町家も100年はざらにあるが150年以上となるとあまりない、貴重な町家である。それと、青田さんが非常にきれいに使っておられたので、すぐに運用に乗り出せた」とのことである。

2. 組織

代表の濱野浩一氏は東京在住で、ホテル・宿泊施設の営業は初めてである。支配人の吉田氏は代表の友人で、元々ヒルトンホテルで勤務していた。スタッフは13人で、会社の従業員である。1日当たり6人 (キッチン含む) で運営しているとのことである。

3. 事業展開

(1) プレオープンは2016年2月、グランドオープンが4月である。

(2) 客室構成と価格: ロビー側はドミトリーで、個室4室+女性専用ドミトリー。離れのゲストスペースは、個室1室 (13200円4人) +女性専用ドミトリー。醤油蔵は、混合ドミトリー (20人) で男性用・女性用のシャワーとWCがある。基本は、素泊まりで1人1泊3300円 × 62ベッドである。蔵は1棟貸し (2万6400円/8名) で、2階建て (2階: 布団敷き寝室、1階: リビング) である。横の蔵はバーカウンターで2階で食事もできる。

(3) 顧客実績: 稼働率は50~60%である。

(4) インバウンド: 外国人比率は70%で欧米系が多い。トリップアドバイザーの推薦宿になっている。ネット予約可能で、色々なサイトに登録しており、これからも増やしていく予定という。展示室があり、屋敷を再現した模型が展示されている。外国人には人気があるとのことである。ヒアリング時、まだオープンして4ヶ月であるが、熊本地震の時は欧米のキャンセルが多く営業がかなり落ち込んだが、桜の時期やゴールデンウィーク、お盆は満室だった。特に男性・女性区別なく人気があるとのことである

(5) レストランが売り、泊食分離、飲食、サービス水準: テラスでは簡易ジャグジーがあり、井戸端ではバーベキューができる。テラスはイベントスペースとして一般開放もしている。レストランのみの利用もでき、カフェ、バーも一般利用可能である。飲食は、管理会社の本業であり、元々東京で得意な分野であり、ここでも香港系カナダ人のシェフにより、地元の食材を使い、和食をベースにアレンジした新和風「インターナショナルジャパニーズ」をコンセプトに町家のイメージに合う料理を提供している。夜定食は1300円で

廉価で好評である。(ヒアリング：2016/08/17 総支配人 吉田敬之 氏)。

第V章. 事例2 ゲストハウス琥珀

1. 歴史経緯

(1) **設立**：1) 物件の斜向かいの美容室がオーナーの方で、もともとは、店舗付き住宅の玄関を2つにして、1つは2階住居へ、もう1つは1階美容室にして営業されていた。2) 事業者によれば、貸家を探し始めたが古い町家がなかなか無くて、実際に見つけたのが2014年夏頃である、3) そのとき、以前の利用形態は陶器の絵付け屋さんだったそうである。4) いまの事業者の前に試みた方がゲストハウスをしようと改修までして、実際には営業せずに終わった。そこで、オーナーの意向もあり、原状復旧しないでいまの事業者が途中で引き継いだ形になった。前の方は、ゲストハウスの運営についてあまり詳しくなかったようで、結局旅館業許可は取り直したとのことである。すなわち、今の事業者は、改修費用を抑えて有利な出発をしているパターンである。

(2) 動機、(3) 行政支援

(4) 建築

1) 施設概要

昭和(戦前)建築、木造2階建て、89㎡。オープン：2015年2月。改修費用：約200万円(全て自己資金)。改修内容：内装、設備(外装及び耐震補強は実施無し)。営業種別：簡易宿所。フロント：有り。宿泊形式：個室1室+ドミトリー 定員5人。食事：素泊まり。予約方法：Airbnb、Bookingcom、HP、じゃらん・楽天。稼働率：70%。宿泊者：外国人60%。トラブル：予約したのに来ない。

2) リノベーション手法

改修は内装のみで、外装は触っていない。耐震補強も実施していない。シャワーブースとか水回りについては、あまり改修の必要はなかったが、フロントやキッチン廻りのプランを変更した。自分で壁を直したりもしたので、改修費用は常識として、最低300万といわれますが、それより安く200万前後で済んだとのことである。

2. 組織

個人営業であり事業者は、自宅は別で、この近くに住んでいる。市の観光組合があり、地域同業者とはゆるいつながりはある。

3. 事業運営

(1) 客室と価格

3室あり2Fは個室1(3~4人)+女性ドミトリー(4ベッド)、1Fは男性ドミトリー(2ベッド)である。宿泊料はドミトリー3500円(1ベッド)、個室(3~4人)1万2000円、1Fの個室は7000円(3500円×2)、平均すると1人4500円程度である。

(2) 顧客実績

オープンは2015年2月で、1年半経過したが、稼働率は年間通して65~70%、7~11月が忙しいとのことである。宿泊客は、奈良の観光目的で、ほとんどが1泊、海外の人では、京都・大阪に泊まれないから奈良へ来たという方もいる。食事は無く、素泊まり。入浴設備はシャワーのみである。近くに銭湯が

5軒ぐらいあるので外人さんに紹介するが、恥ずかしいみたいであまり入りたがらないとのことである。

(3) インバウンド

外国人比率は50～60%で、アジア圏、中国、次いでヨーロッパが多く、米、オーストラリアは少ないとのこと。事業者によれば、「外国人向けの安宿にはしたくない、日本人の学生や美術に興味のある人に来てほしい。海外の比率も意図的に下げている。Booking.com や HP で海外の人を無制限に取り入れると外国人比率はおそらく80～90%に上がるだろう」という。「土・日とか祝前日とか日本人の動く時は海外のサイトを止めている。それで外国人比率50～60%になっている。平日は80～90%が海外の人である。意図的に外国人を減らしている、HP は英語ではしていません。Booking.com は在庫調整ができます、土・日在庫ゼロにするとかが可能」という。Airbnb も多い、海外及び平日の集客はほぼ Airbnb である。リピーターは少なく10%以下、海外の方のリピーターはほとんどないとのこと。

(4) 予約

Airbnb が40%、Booking.com が10% (海外の人はほとんど Airbnb か Booking.com)。その他、じゃらん、楽天、それぞれ20%前後、HP 20%である。海外の人が60%、日本の人が40%であるとのこと。

(5) 民泊

事業者によれば「民泊に関しては県も市も慎重でまだ無関心。許可なしでAirbnbやっているところはたくさんある。去年に比べても40%ぐらい増えている。1人が複数経営しているところもあれば企業(不動産系)がやっているところ、奈良には住んでなかったり、海外の人がやっているところもある。Airbnb (民泊) は一般住宅を貸す前提なので住所は公開していない。だいたいの場所は分かるが、正確な住所は予約するまで教えてくれない。それが取り締まり出来ないという言い訳になっている部分はある。最近では簡易宿所営業のゲストハウスもAirbnbに出し始めた。許可を取っているところがAirbnbを使うことによって、許可を取るのが本来のやり方であるとのアピールになる。また事前にお客さんとコミュニケーションが取れる。ただ安く泊まる海外の人より、私の宿のことを知って頂いて、こういう宿だったら泊まりたいというお客さんが来てくれる可能性が高まる」という。また「Airbnbは手数料が安く4%、Booking.comは10%ぐらい。客と現金のやり取りは無い、事前にお金を預かってから予約するので、キャンセルしても振り込まれる。Airbnbはキャンセル規定があり「厳格」or「柔軟」の選択を「厳格」にしておけば予約時点で50%確定する。1週間以内のキャンセルなら全額もらえる。Booking.comは一般的な代理店のような仲介サイトで、Booking.com、じゃらん、楽天にはキャンセルサポートが無い。キャンセルがあった場合は自己責任になる。Booking.com (オランダ本社) は仲介サイトの最大手だがサポートはあまり良くない。Airbnbは、このようにキャンセルから運営者をまもってくれておりリスクがない。サイト自体も使いやすく、サポートも充実、場所さえ持っていれば、簡単に誰でもすぐに宿を始められる。運営も簡単なので爆発的に広がっている。宿側を守っている側面も有る。民泊は一般住宅を貸す仕組みなので「ホテル」対「宿泊客」ではない。「普通の人」対「普通の人」、泊める側もお客を審査できるし拒否もできる。怪しい場合は予約を受けないこともできる」とのこと。また事業者は「Airbnbで民泊かゲストハウスを選ぶ区別はない。「個室」、「一棟貸し」、「シェアルーム」で選択する。登録もホステルとかゲストハウス、一般住宅とかを記載する必要はない。以前Airbnbに問い合わせをした事があるが、「宿泊施設でローカル体験が出来るのであれば歓迎する」との事であった。旅館業の許可を取ってなければ今は良くても、オリンピックが終わった後とか、インバウンドは今は増えているけど状況変わるとか、将来を考えると、許可は取っておいた方がいいと考えた。Airbnbは今はグレーだが法整備が必要と思う。一棟貸しでオーナーもいない、鍵もオートロックのナンバーキーで一度もオーナーと会わない。単なるビジネスとしか考えていないとなると、安全面でも問題が有ると思う。インバウンドに貢献しているが、

Airbnbはすごいスピードで伸びている、どの国も法整備追いついていない」という (ヒアリング : 2016/08/17 代表者 境祐希 氏)。

第VI章. 事例3 潤 [ホトビル]

1. 歴史経緯

(1) 設立、(2) 奈良へーきっかけはレシピ、(3) 動機

(4) 建築

1) 施設概要

大正 建築2階建て。オープン : 2011年12月。改修費用 : ほとんど無し (自己資金)。改修内容 : (内装)。借家 (家賃は10万円/月)。営業種別 : 簡易宿所。フロント : 食堂に机+PC。宿泊形式 : 個室2室 : 和室10畳 (6人)、和洋室8.5畳 (3人)。食事 : 朝食付き、夕食 (要予約)。予約方法 : HP、Booking.com、アゴタ、エスペリア、じゃらん、マイナビ、楽天、ヤフー。稼働率 : 70%。宿泊者 : 外国人90%。トラブル : 予約して来ない、連絡なしのキャンセル。

2) リノベーション

大正時代の町家を改築。高天井に欄間や床の間の設え、京間 (本間) 10畳に畳仕上げの床の間で広々とした和の空間である。事業者は、ほとんど何も改修していない。2世帯用に改修してあったので、それを借りた。玄関が2つあり、営業をするのにちょうどいい。古い町家をゲストハウスにするのがこの2~3年増えているという。

2. 組織

個人経営で、1Fに住んでいる。かき氷の蜜を作り、もちいどの通り商店街の絵図屋に卸したり、ランチ・ディナーは、近くの中国料理専門店「叙友舎」で提供するなど他の店とも協力関係にあるとのこと。

3. 事業運営

(1) 宿泊

2Fは和室10畳 (6人)、和洋室8.5畳 (3人)、1Fは食堂6畳、その他家人用6畳×2室、キッチン (10畳大) である。和室10畳に4~5人の女性グループ、和洋室8.5畳に1~3人 (1人の場合は3人分の料金) 6500円/1泊 (朝食付き)、夕食は希望者に提供 (要予約) している。事業者は、「1部屋に1つのグループを原則、ドミトリーはしない。違うグループは入れない。たくさんゲストハウスあるが、バックパッカーを泊めるようなところは、うちとは少し違う。2段ベットを置けば人数はたくさん入るが、同じ部屋で着替えたり、知らない人がその辺に置いていたバックを布団の上に置いたり、そういうのは不衛生で絶対ダメ、南京虫で困っている話も聞く。当初は客も少なく料理教室の方も必要だったが外国の人を募集するようになってから経営が安定した」という。

(2) 料理

事業者は「田舎では大家族で 盆、正月20人、1週間20人のご飯は普通にやっていた。人のご飯を作るのは苦にならない。食事は朝食付きで夕食は予約が必要。全て、料理の先生の手料理。6品付けて1500円。他に、かき氷の蜜を作り、卸している。もちいどの通り商店街の絵図屋 (キャラクターショップ) で「わた雪氷」で出している。1Fのキッチンで月ヶ瀬和紅茶を煮詰めて砂糖を入れて蜜を作る。ほうじ番茶

蜜等 8 種類作る。今年は 2 週間で 2 7 0 0 杯売れて大ヒットだった。1 1 月からカニ解禁になるので去年からカニ料理を始めた。1 1 月に正倉院展が終わると少し暇になるので、1 1 月～3 月初めまでカニ料理をしている (17000 円/人)。1 F の食堂で長火鉢に備長炭を入れて、カニを焼きながら、カニみそにお酒を入れて食べたり、料理だけでも利用可能である。その他、夏はかき氷、秋はケーキ、冬は餅をついてぜんざい等を出している」とのことである。

(3) 稼働率

桜の時期は半年前から外国人観光客の予約でいっぱい。稼働率は 4, 5, 8, 1 1 月はすごく入るが、平均すると 6 0 % ぐらいである。日本人は 1 0 % で独身女性、キャリアウーマンが多く、外国人は 9 0 % で中国、台湾、マレーシア、シンガポール多い。ヨーロッパ、フランス、スペイン、イタリアも少しあるとのことである。

(4) 予約

予約は HP、Booking.com、アゴタ、エスペリア、じゃらん、マイナビ、楽天、ヤフーを使っている。Booking.com は予約して来ないとか、連絡なしのキャンセルが多い。4 月は 1 0 万ほどの損害があった。朝食を用意するのでそれが困るとのことである。

(5) コンセプト

「潤」は「ほとびる」と読む。それは、水の中でゆっくりふやける様子を言う。事業者は、「ふやける、ほとびる、潤びる、時間をかけてゆっくりと、身も心ものんびりして、ほとびて下さい。おとし日経ウーマンに掲載され、榊原郁恵、川島海荷さんが来てくださった。お客の類型は、① 4～5 名の中年女性の友達グループか、② キャリアの週末休養の 1 人泊まり。東京からキャリアウーマンが 3 日ほど泊まって、どこを見に行くわけで無く、ただゆっくりして、マッサージしたりして、リフレッシュして帰る。ここはある意味、実家です。家族の様にほとびてほしい。常連は、下で食事して 2 時間おしゃべりしてすごされる。日本人のリピーター多く、ほとびるファンで 1～2 か月に 1 度来る人もいる」とのことである (ヒアリング: 2016/08/17 足立美栄子 氏)。

第七章. 事例 4 ゲストハウス桜舎

1. 歴史経緯

(1) 設立、(2) 動機、(3) 行政、(4) 立地条件

(5) 建築

1) 施設概要

江戸時代 建築 2 階建て 2 0 0 m²以上。オープン: 2 0 1 0 年 8 月。改修費用: 公表なし。改修内容: 全面改修 (外装、内装、設備及び耐震補強)。営業種別: 簡易宿所。フロント: 有り。宿泊形式: 和室 3 室: 2 F 8 畳 (4 人) 1 F 6 畳 (3 人)、4 畳 (2 人) 届出 1 2 人。食事: 朝食付き。予約方法: HP。稼働率: 7 0 % (空き部屋無し)。宿泊者: 外国人専用。トラブル: ルール違反 (駐車場、チェックイン遅い)。

2) リノベーション

事業者は、「全面改修した。耐震補強は無いが壁芯計算しなおして現況の建物並みの強度は出している。設計はアトリエロータス。床全部剥がして、土台を浮かせて布基礎を置いてもどしている。土壁は残せるものは残しているが、ほぼダメだったので、2 階も屋根も全部落として、補強材を入れてもどしている。排水・ガス配管もやり替えている。梁 1 本何百万もするのがあって、家が何軒も建つ投資額である。隣の雑貨屋さ

んと 1 軒扱いで動いている。初期投資が相当かかっているため、回収は大変であるが、「ビジネスでなく生きがいである」とのことである。

2. 組織

個人経営であるが、食事の提供時及び繁忙時にはスタッフを増員して運営している。

3. 事業運営

(1) 宿泊<略>

2 階が 8 畳 1 室 (4 ~ 5 人)、1 階が 6 畳 1 室 (3 ~ 4 人)、4 畳 1 室 (2 ~ 3 人)、定員 12 人。

(2) 予約<略>

トリップアドバイザーの推薦宿になっている。

(3) 営業方針<略>

第Ⅷ章. 事例 5 町家ゲストハウス ならまち

1. 歴史

(1) 京終地区、(2) 立地

(3) 建築

1) 施設概要

築 100 年の町屋ゲストハウス、JR 京終駅から徒歩 5 分。オープン：2009 年 12 月。改修費用：約 500 万円 (全て自己資金)。改修内容：内装、設備 (外装及び耐震補強は実施無し)。営業種別：簡易宿所。フロント：ギャラリーコーナーに机 + PC。

2) リノベーション

建物は築 100 年の町家であり、改修内容は内装、設備を改修した (外装及び耐震補強は実施無し)。

2. 組織

大手電機メーカーを退職された安西代表が、ご夫婦で経営されている。

3. 事業運営

(1) 宿泊

和室 2 室 (可動間仕切りで 2 ↔ 3 室に変更可能) + ドミトリー、定員 22 名で、食事は無く素泊まりである。予約方法は HP、booking.com など、インターネット予約が 80 ~ 90 % である。稼働率は 50 ~ 60 % である。玄関土足で上がったり、チェックイン時間を守らないとか、予約したのに来ないといったことに困っているとのこと。

(2) インバウンド

安西代表は「宿泊者の内、外国人比率は 70 ~ 80 % であり非常に多い。この京終あたりでは、ゲストハウスが増えてきている。Airbnb で検索すると、すぐその鳥神社の横に『まほろばゲストハウス』があって、そこから西に 2 ~ 3 軒目の南側に、2 ~ 3 軒 Airbnb で部屋貸しが始まっている。ゲストハウスと今年度末には合法化予定の民泊も増えている。Airbnb は 5 ~ 6 軒すぐピックアップ出来る。京終駅から 1 km 以内に 1

2件ある」とのことである。(ヒアリング： 2016/08/17 代表者 安西俊樹 氏)。

(3) 地域活動

安西代表は、月一回璉城寺で、京終サロン・見どころ会を開催している。京終サロンはHPがあり、京終を宝に思う会や東六坊ウォーク等の企画もしている。2012年には、京終周辺の店主らと共同で京終町歩きの地図「きょうばて界限MAP」を発行した。

(4) JR京終駅

安西代表は、「京終の駅にレンタサイクルや小型EV車のステーションを置くとか、京終をこれから奈良の観光のゲートウェイにして欲しい。ふれあい会館の駐車場が空いているし、自転車置き場も廃車で半分ぐらい埋まっているので、それを整理すれば活用スペースはある」という。

(5) 道の名前 (略)

(6) 京終の名前 (略)

第Ⅸ章. 経営モデル

1. 事例分析

(1) 奈良市観光入込客数、(2) 宿泊施設不足、(3) ゲストハウス

(4) 町家改修

(5) 食事の提供

ゲストハウスはドミトリー形式の素泊まりが多く食事の提供は少ない。共同キッチンで自炊が一般的である。「ナラマチホステル&レストラン」では元々レストランのほうが本業であり、香港系カナダ人シェフによる伝統的和食の創作新和食「インターナショナル・ジャパニーズ」をコンセプトに地元食材を使用した料理等を提供している。またレストランだけの利用も可能で、通りすがりの観光客や地元の人も利用している。

「ホトビル」では、オーナーが日経ウーマンにも取り上げられた料理の先生であり、すべて手料理、家庭の味という事で、外国人にも評判となっている。また冬場には、オーナーの出身地である山陰から直送のカニ料理があり、遠方からリピーターが駆けつけるなど、人気がある。「桜舎」では、魚に味噌汁といった純和風の朝食を提供しており外国人に人気がある。いずれも事例においても、オーナーの得意分野が特色となり魅力となっている。

(6) 交流機能

大半のゲストハウスに交流スペースが設けられている。共同キッチンで宿泊者同士の交流が発生する事も多い。「ナラマチホステル&レストラン」ではガーデンテラスがありイベントスペースとして一般開放されている。「桜舎」ではオーナーは旅行に詳しい元キャリアウーマンで外国人のもてなしには定評がある。茶道、書道、囲碁、着物の着付けなどの体験コースを開催するなど、日本の伝統文化の紹介にも力を入れている。

「町家ゲストハウスならまち」は、大手メーカーを退職されたオーナーがご夫婦で運営されており、趣味で収集された小物などが展示されたギャラリーと共有スペースで宿泊客どうしの交流が盛んである。茶道など文化イベントを開催しているほか、オーナーが地域マップを作成し、地域振興における住民活動に中心的役割を果たしている。「ホトビル」では、近所の中華料理屋と提携し場所の提供を受けている。「琥珀」や「町家ゲストハウスならまち」では近くに複数ある銭湯を案内したり、土産物購入や食事の際に近くの店舗を利用する。

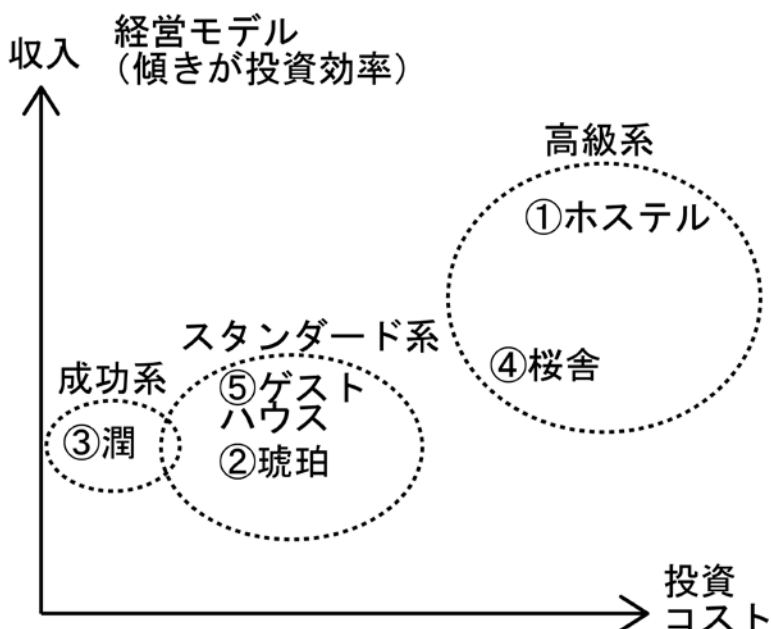
(7) 予約方法

「桜舎」は欧米系外国人専用を謳い、トリップアドバイザーの評価と電話予約のみで運営している。特定の紹介者による口コミ等で外国人のリピーターも多いとの事。「桜舎」以外は各ゲストハウスとも複数のインターネット仲介サイトを利用している。Booking.com や Airbnb 等のサイトを通じて、海外からも予約が入るが、予約しても来ないケースもあり、どのゲストハウスもその対策には頭を悩ませている。「琥珀」はキャンセル規定がある Airbnb を主に利用しており、宿側も保護している点について評価している。

2. 経営モデル

(1) 投資効率は「ホトビル」タイプ、「琥珀」「町家ゲストハウスならまち」タイプ、「ナラマチホステル&レストラン」「桜舎」タイプとなる。

(2) 経営モデルとしては3類型となる。1. 成功型:「ホトビル」は、たまたま改修された物件を入手し、かつ料理の専門家であることから、付加価値を顧客に提供して成功している。2. スタンダード型:「琥珀」、「町家ゲストハウスならまち」は通常の規模でそれほど改修をかけない一般型といえる。3. 高級型:これらに対し、「ナラマチホステル&レストラン」、「桜舎」は大きな投資でハイリターンをねらっている。



(8) 追記

奈良町ではインバウンドの増加を背景にゲストハウスの増加が見られる。ゲストハウスの多くは簡易宿所営業のため、宿泊業の中では許可が取りやすく、初期投資が比較的安価で低リスクなため個人経営での起業がしやすいという点が上げられる。伝統的な町家の活用については、「町家ゲストハウスならまち」のように大正時代の約90年程経た建物の外装が改修せずに利用できるということは、現代建築では考えられない。構造がしっかりしており、腐朽していない場合には、古さにも価値を見出すことが出来る町家の利点である。本稿で取り上げた5事例において、宿泊者に占める外国人の比率は60~90%とかなり高く、インバウンドとの関連を裏付けている。「ホトビル」では、2011年のオープン当初は以前からの料理教室を併用していたが、外国人を入れるようになってから経営が安定した。2016年現在の奈良町のゲストハウスの定員は、奈良町の宿泊施設全体の定員の4.7%に過ぎず低廉な宿泊施設が要望される中まだ少ない状況である。ゲストハウスは小規模な宿泊施設であり、オーナーの得意分野が特色となり魅力ともなる。日本の伝統文化を継承する町家の活用が外国人観光客に共感を呼び、簡素な宿泊施設であることによる地域依存が交流を促

す。ゲストハウスの宿泊機能と交流機能が、地域振興に貢献しうる可能性を有している。奈良町では、伝統的な町家を活用した事例が増えており、新しい奈良町観光において重要な役割を担っている。

第Ⅹ章. 民泊

1. 宿泊施設の種類 (略)

2. 簡易宿所の分類 (略)

簡易宿所の分類としては、次の3種類がある。(1)「旅館業法で定める簡易宿所」で、ゲストハウスがこれに該当する。(2)「民泊新法で定める住居として貸し出す民泊」は、これから新法の制定が予定されているものである。(3)「民泊条例で定める国家戦略特区の民泊」は、現在特定の自治体 (国家戦略特区) で旅館業法の特例として許可されているものである。

3. 民泊の今後の可能性

(1) 定義

1) 「民泊」とはもともと一般の民家に泊まること。2) (善意) 始まりはほとんどの場合無報酬で行われていた。提供者の善意であった。現代のように交通機関や宿泊施設が整備されていなかった頃は、無償で見知らぬ人にご飯をあげたり宿を提供することはそれほど珍しいことではなかった。3) (農家民泊) 都会に住む人が農家や漁村での体験をするための「農家民宿」のような田舎体験型の宿泊を「民泊」と呼ぶようになった。4) (個人の部屋を貸すビジネス) 2008年頃からAirbnbのようなインターネットの仲介サイトを通じて、外国人観光客へ個人宅や投資用マンションを貸し出す新しいビジネスモデルが出現した。現在では、この「個人宅や投資用に所有している部屋をネットを通じて貸し出すビジネス」を「民泊」と呼ぶようになっている。5) (違法性問題) ただ、この「個人宅を貸す」というビジネスモデルに対して、従来の旅館業法で規制すると、ほとんどが要件を満たせず、結果として無許可の違法民泊が増加するという問題が発生した。このような問題に対して、1) 短期の対策として、旅館業法の簡易宿所の要件緩和で対応 (2016年4月施行)。2) 長期的には従来の旅館業法の改正ではなく、新しいビジネスモデルとしての「民泊」に対しての法律 (新法) を制定する予定である。

(2) 「新法」の民泊

1) 2016年度末 (2017年通常国会提出予定) の制定を目指している新法で定義される民泊は、旅館業法の対象外の宿泊施設とされている。今後、「新法の民泊」「旅館業法の民泊」の2種類の民泊が出来ることになる。2) 新法の民泊は「住宅」であることが前提となる。ホテル・旅館が営業できない住居専用地域でも営業可能となる。3) 「家主居住型 (ホームステイ)」と「家主不在型」がある。空き家対策という側面では、「非居住型」を中心に法整備が進む可能性が高い。4) 民泊と民宿の違い: 民泊:「一時的」に一般家庭で旅行者を受け入れる。民宿:「反復継続」して有償で部屋を提供する。いわゆる民宿は、旅館業法では「簡易宿所」として許可されるのが一般的である。その洋式施設をペンションと称している。(民泊の教科書 <http://minpaku.yokozeki.net/about-minpaku/>)

4. ITの活用—Airbnbについて

(1) Airbnbの定義 (略)

(2) Airbnb の登録物件は「旅館業」に該当するか

厚生労働省の第 49 回規制改革会議のヒアリング資料 (2015 年 10 月 5 日) において、空き家を旅行者に対して仲介する行為自体は規制対象ではないが、Airbnb などの仲介サイトを通じて反復継続して有償で部屋を提供する者は許可が必要という見解が出された。つまり Airbnb などの仲介サイトを通じて反復継続して有償で部屋を貸し出す場合は、旅館業法の適用対象となり、一時的に家の部屋を貸すような本来の「民泊」には当たらないということになる。本来の定義で言うと Airbnb に登録して貸し出している部屋は「民泊」ではなく、旅館業の許可が必要な「民宿」ということになる。

第 X I 章. 回遊性

1. 奈良市奈良町にぎわい課の政策

(奈良市奈良町にぎわい課へのヒアリング) によれば、市のソフト事業の 1 つは、観光コンテンツとして、「滞在型・体験型観光コンテンツの創出」を掲げ、観光協会と共同で取り組む予定である。そして創出するだけでなく、それをモニタリングして商品化につなげる。もう 1 つは、「ならまちのプロモーション」として、ならまちは生活の場でもあるので、「ゆったりとした落ち着きのある場所です」というプロモーションをする。「奈良はお寺だけではないですよ」ということを含めながら、プロモーションしていく。動画・スチール写真をジャパントラベルの HP にアップしながらやっていく予定である。

ハード事業の 1 つは、「元林院の花街を復興」させる。市長のネクスト政策にも入っている。元林院には、検番事務所、置屋の手配する事務所と練習場がある。それを、観光客が通ってもらえるように、きれいにする。餅飯殿通りからまっすぐ奈良町へのルートではなく、餅飯殿通りから、ちょっと入って元林院の古い町並みを経由しながら奈良町に入ってもらえるよう、新たな路地ルートを開発する。これらをひとつの拠点として整備する。もう 1 つは、京終駅である。昔は物流の拠点だったので、結構大きな敷地もありながら現在は無人駅になっている。乗降客は、1500 人/日で定期利用がほとんどだが、外国人も JR やバスで来られる。京終にゲストハウスが増えて、奈良町にも増えてきたので、降りる人も多い。「京終から奈良町へ」というキャッチフレーズで、京終の駅の中の観光案内機能を強化する。パンフレットを置いたり、デジタルサイネージを設置したりして、そこからまず奈良町を訪ねてもらおう。いままで近鉄奈良駅・JR 奈良駅で降りて奈良町に来て、戻っていたり、バスで来て鹿の舟のバス停で降りて北へ上がるよりも、京終駅から上がる方が、滞在時間が延びる。そうすると京終も自分たちの町並みに意識が高まる。京終も、周辺も自分らの町並みに意識が高まるだろう。今は、まだ住民のまちづくりに対する意識は高くない。機運が高まれば、元々商店や市場がたくさんあったところ、かつては店もあった。今は何も無いが、人が降りることによって変わっていくだろうという事を、期待しながら 2016 年度で整備をして行く」という。

徳岡課長は、JR との連携について、「今 JR と協議している。まず京終駅へ観光客をよんで、北へ誘導する。きたまちまで、にぎわい軸をきちっと確立すれば、「JR 京終駅から奈良町へ」という、大きな人の流れができるのではと、地元の方の活動の活発化も含め期待している。ゲストハウスの増加と、人の流れも少しではあるが増加傾向にあるので、これを伸ばしていく。JR 電車は 1 時間に 1 本、通勤通学時は 2 本だが、増便も含めて、京終の振興を 2016 年度の事業の 1 つにしていく。鹿の舟は、元はお医者さんの邸宅で、ならまち振興館として運営してきたが、振興財団の改組に伴い、駐車場も含めて敷地一体としての事業コンペを実施した。観光案内とにぎわい創出を条件として募集し、「くるみの木」が運営することになり、2015 年 11 月にオープンした。外国人観光案内所のカテゴリー 2 を認可申請中で、その最寄駅を JR 奈良駅で

はなく、京終駅にしている。その関係もあって、JRとのつながりを重要視している」とのことである。

また、休憩施設の必要性について、「これからの観光施策においてはシニアに配慮する必要がある。シニアがそぞろ歩きをするような町、すると腰を下ろす場所がほしい。そういうことで、町家がカフェ、飲食になっている所がある。京終から北へ上がるとして、鹿の舟まで来れば、観光案内所もあるし、格子の家やにぎわいの家などの無料の施設もあり、ある程度市の施設は充実しているが、京終周辺にはない。パブリックスペース的なものを、行政が用意するのではなく、地元の人で提供できる場所を、地元の発意でやってもらうということも期待している」という。

さらに徳岡課長は、京終地域について『新奈良町にぎわい構想』において京終から奈良町へ行く流れを作る位置づけがなされている。JR京終駅を観光の拠点にしようとしている。欧米系旅行者は滞在が長期になる傾向があるので、京終を拠点に奈良全体の観光をしてもらいたい。「鹿の舟」は、最寄り駅を京終駅にして、ならまちと京終を同じエリアとして、外国人に紹介しようとしている。この辺のゲストハウスは、ほとんどメインは外国人なので、京終は外国人の長期滞在の拠点という位置づけになっている。ここを拠点に1週間ほど滞在してもらって、東大寺みて大仏みて鹿みて帰るだけではなくて、いろいろな所に観光に行ったり、勉強したり、奈良の良さをより深く知ってもらうことを目指していきたい。京終からは、桜井方面にも行けるし、三輪山、山の辺の道、吉野そういうのも楽しめる。京終は、一つの拠点になる要素はある。桜井市、天理市は山の辺の道をきれいに整備している。奈良市は山の辺の道は京終から、すぐ近くにあるが、なかなか整備ができていないのが実情である。ゲストハウス・民泊については、長期滞在になると、料金の高いところに何週間も泊まっていられないので、ゲストハウスが必要になって来るだろう。ゲストハウスは、高畑町で青田家住宅を市も支援して、ドミトリー (収容人員 62 人) として 2016 年 4 月にオープンした。県の施設の猿沢インも、外国人専用のドミトリー (収容人員 88 人) として、2016 年 11 月にオープンする予定である。Airbnb も把握は出来ないが、京終、高畑地区に増えている。民泊は京終地区はやりやすいかもしれない。外国人が来ればまたそれなりの需要が発生するし、発信もしてくれるのではと期待する」という。

最後に徳岡課長は、『京終から奈良町へ』このキャッチフレーズで広告を打ちたいと思っている。ジャパントラベル、ジャパングイドのHPに載せて、今年のプロモーションでやろうとしている。ゲートウェイとして奈良町、奈良町のもう一つ玄関口、それぐらいの意気込みで考えている。回遊性、滞在時間を伸ばす、宿泊を伸ばす戦略が奈良は大事である。1、2泊ではなく、1週間ぐらいの滞在してもらうのが望ましい。奈良はそれが出来るところで、飽きないと思うので。京都・大阪より奈良の方が静かである。日本人にしたら、自分の家で泊まっているような感じがする。ゲストハウスはそれがいい、だから長くいられる。あたりまえのきまったようなサービスでは、飽きてくるし、居たくなくなる。ちょっとした触れあいも大事である。一種、生活しているような感じで滞在してもらう。生活滞在をめざし、ならまち・京終はその拠点になる。生活と経済が新構想のテーマである」とのことである (ヒアリング 2016/08/17 奈良市観光部奈良町にぎわい課 徳岡課長)。

2. JR京終駅 -奈良町の、もう一つの玄関口-

(1) JR京終駅、(2) 京終の歴史

3. 平城京東六坊大路

(1) 平城京、(2) 東六坊大路、(3) 中将姫ゆかりの寺

【提案】ならまちの中心地域としては、もともと上ツ道が有名で、この周辺にいろいろな施設の集積があっ

たが現在は下御門通りの筋が、あしびの郷、市の史料保存館、市の音声館などができ、新しい2本目のメインストリートになりつつある (小長谷、2002)。このようなことをふまえて、筆者 (関川) は、今後の奈良町と京終をつなぐメインストリートとなる上ツ道と中ツ道には含まれた旧東六坊大路の名称を復活させるか、なじみやすい命名をしてはどうであろうかと提案したい。いろいろ回遊する場合、道の名前はあった方がよい。「東六坊大路」は由緒正しい名前であるので、復活させるか、愛称として、小塔院通りか中将姫通り、音声館通りとか、なじみやすい名前を募集して整備すれば、誕生寺などの埋もれた歴史の発掘にもつながり、回遊性の向上に効果があると筆者は考える。

4. まちにベンチを

高齢者が歩行・休憩しやすい空間整備は重要である。東六坊大路や京終地区においても数多い寺の参道や境内の一面の提供、町家の軒先スペースの活用やばったり床几の復活などを提案したい。鳴川町の坂道においてはなおさら、そういった休憩環境が重要な整備課題であると考ええる。

第XII章. 不動産への効果

1. 奈良町の路線価

2. 奈良町近傍の公示地価

3. 小括

奈良市中央地区の公示地価の上昇率より奈良町の上昇率の方が高い。また奈良町の中では三条通りから都市計画道路の間が上昇率が最も高く、次にならまち、京終の順になっており、いずれも奈良市中央地区の公示地価の上昇率を上回っている。近鉄奈良駅からJR京終駅に至る南北の3本の道については、東六坊大路の路線価の上昇率が最も高く、次に上ツ道、中街道の順になっていることが分かった。

【参考文献】

アリカ編著 (2013) 『京都ゲストハウス案内』 光村推古書院。

石川美澄・山村高淑 (2014) 「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』 vol.49 No.2 pp140-145、日本都市計画学会。

石川美澄 (2014) 「国内におけるゲストハウス台頭の社会背景に関する考察—質問紙調査を基に—」『日本国際観光学会論文集』第21号 pp99-104。

岩井 正 (2007a) 「伝建地区 (伝統的建造物群保存地区) の現状と課題—伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサステナビリティ—」『創造都市研究 e』第2巻1号 p1-17。

岩井 正 (2007b) 「伝統的建造物群保存地区におけるまちづくりのサステナビリティに関する研究—橿原市今井町と近江八幡市八幡の事例—」『都市経済政策』第3号 p27-45。

延藤安弘 (2005) 『人と縁をはぐくむまち育て—まちづくりをアートする』 萌文社

大河直躬編 (1997) 『歴史的遺産の保存・活用とまちづくり』 学芸出版社。

大島秀明・天野勝也・浅沼由紀・谷口汎邦 (2003) 「高齢者の外出行動と座りスペース利用に関する研究—品川区の場合—」 日本建築学会計画系論文集 No.563pp.171-177。

岡崎篤行・原科幸彦 (1994) 「歴史的町並みを活かしたまちづくりのプロセスにおける合意形成に関する事例研究」『都市計画論文集』第29巻、pp697-702、日本都市計画学会。

- 川畑重盛 (2016) 『ゼロから始める! 「民泊ビジネス」の教科書』 KADOKAWA。
- 北川博巳・土居聡・三星昭弘 (2000) 「歩行空間における高齢者のための休憩施設設置に関する研究」 土木計画学研究・論文集 No.17 pp.981-987。
- 久保秀幸 (2008) 「歴史的町並みを活かしたまちづくりの持続性とその価値についてー奈良県橿原市今井町を事例にー」 『都市研究』 8 号 p121-143。
- 厚生労働省 (2016) 「民泊サービス」の制度設計のあり方について (「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書)。
- 小長谷一之 (2002) 「奈良市・ならまち」 『都市研究』 第 2 号 p165-180。
- 小長谷一之 (2005) 『都市経済再生のまちづくり』 古今書院。
- 小長谷一之ほか (2014) 『地域活性化戦略』 晃洋書房。
- 小林祐太・森永良丙 (2015) 「地域に開かれた宿泊型ゲストハウスの実態と可能性に関する研究『日本建築学会大会学術講演梗概修集 (関東)』 pp.191-912。
- 自遊人 「体験と発見の旅、民泊」 2017 年 2 月号
- 寿崎かすみ (2004) 「大阪・京都の長屋再生によるまちづくり活動」 都市住宅学 47 号。
- 竹田義則 (2009) 「サステイナブル観光と観光要素論・リーダー論ー中南和地域の観光拠点と回廊作りをめざしてー」 『都市経済政策』 第 6 号 p19-38。
- 谷 知子・伊藤香織 (2011) 「町家に対する価値意識と保存再生手法の評価に関する研究ー奈良町を対象としてー」 『都市計画論文集』 Vol.46No.3pp223-228。
- 谷 直樹・竹原義二 (2013) 『いきている長屋』 大阪市大モデルの構築 大阪公立大学共同出版会。
- 田村 明 (2005) 『まちづくりと景観』 岩波新書。
- 辻 雅之 (2014) 「登録文化財を活用した地域拠点形成と歴史まちづくり」 『創造都市研究 e』 第 9 巻 1 号 p45-66。
- 徳勢貴彦・澤木昌典・鳴海邦硯 (2003) 「伝統的建造物群保存地区の選定が周辺地域における建物の外壁変更に及ぼす影響に関する事例研究」 『都市計画論文集』 第 38 巻、pp667-672、日本都市計画学会。
- 長田浩幸・横山俊祐・徳尾野 徹 (2015) 「宿泊施設型ゲストハウスと地域との連関に関する研究『日本建築学会大会学術講演梗概修集 (関東)』 pp.911-912。
- 奈良県 (2015) 「観光客動態調査報告書」。
- 奈良市 (2015) 「観光客入込数調査報告書」。
- 奈良市教育委員会 (1984) 「奈良町東地区伝統的建造物群保存対策調査報告書」。
- 奈良市教育委員会 (2008) 「奈良町地区歴史的町並み資産調査報告書」。
- 奈良市教育委員会 (2009) 「奈良町歴史的町並み資産調査報告書」。
- 奈良市保健所 (2016 年 10 月 4 日) 「旅館業営業許可施設一覧」。
- 奈良市 (2016) 「新奈良町にぎわい構想 (案)」。
- 『奈良時代MAPー平城京編ー』 (2007) 光村推古書院。
- 中谷恵美 (2005) 「奈良町の町家再生と経済性ー京町家の再生利用における調査結果をもとにー」 同志社大学。
- 西村幸夫 (1997) 『町並みまちづくり物語』 古今書院。
- 西村幸夫 (2008) 『西村幸夫 風景論ノートー景観法・町並み・再生ー』 鹿島出版会。
- 二十軒起夫 (2009) 「歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける市民活動の多様な取り組みと地方自治体の役割に関する事例比較研究: 奈良町と今井町に学ぶ」 『龍谷大学大学院法学研究』 No.11pp.157-177。
- 日本建築学会編 (2004) 『まちづくり教科書第 1 巻まちづくりの方法』 丸善。

- 日本建築学会編 (2004) 『まちづくり教科書第 2 巻町並み保全型まちづくり』 丸善。
- 橋爪紳也・高岡伸一・倉方俊輔・嘉名光市 (2015) 『生きた建築 大阪』 株式会社 140B。
- 広井良典 (2009) 『コミュニティを問いなおすーつながり・都市・日本社会の未来』 筑摩書房。
- 藤森照信 (1993) 『日本の近代建築 (上) ー幕末・明治編ー』 岩波新書。
- 藤森照信 (1993) 『日本の近代建築 (下) ー大正・昭和編ー』 岩波新書。
- 松矢裕一郎 (2009) 「金沢市における歴史的な家屋の残存状況に関する調査研究」 日本建築学会学術講演。
- 三浦哲司 (2014) 「空き町家の増加にどう対処するか」 『同志社政策科学研究』 P127-140。」
- 牧野知弘 (2016) 『民泊ビジネス』 祥伝社。
- 松村 孝 (2014) 「地域性ガイドラインにもとづく景観創出手法によるまちづくり (景観創出型時代町) の可能性」 『創造都市研究 e』 第 9 巻 1 号 p86-108。
- 宗田好史 (2009) 『町家再生の論理』 学芸出版社。
- 室永芳久・両角光男 (2003) 「地区環境に応じた高齢者の外出行動の相違に関する事例研究ー熊本市における外出活発地区・非活発地区の比較分析ー」 日本建築学会計画系論文集 No.566pp.63-70。
- 柳瀬亮太・服部真衣 (2006) 「高齢者の外出行動と屋外での座りスペースに関する研究ー長野県長野市の場合ー」 日本建築学会計画系論文集 No.603pp.17-22。
- 由井義通・久保倫子・西山弘泰 (2016) 『都市の空き家問題 なぜ? どうする? ー地域に即した問題解決にむけてー』 古今書院。
- 吉田 哲 (2014) 「京都中心市街地商店街の個店における高齢の来街者向けベンチの設置意向」 『都市計画論文集』 Vol.49No.3pp795-800、日本都市計画学会。
- リフォーム住宅評価研究会 (2016) 『中古住宅の価値評価が変わる』 日本経済新聞出版社。
- 【参考ウェブサイト】 (略)**