

# 歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース

## 宮崎晃吉

株式会社HAGI STUDIO 代表取締役

一級建築士

東京藝術大学非常勤講師



hanare

HAGISO

JR日暮里駅

谷中銀座商店街

地下鉄  
千駄木駅



台東区谷中



**1955年竣工(築61年)**  
**木造アパート「萩荘」**



2004年-2011年  
東京芸大の学生を中心としたシェアハウスとして利用

2011年  
東日本大震災を契機にオーナーが解体を決定

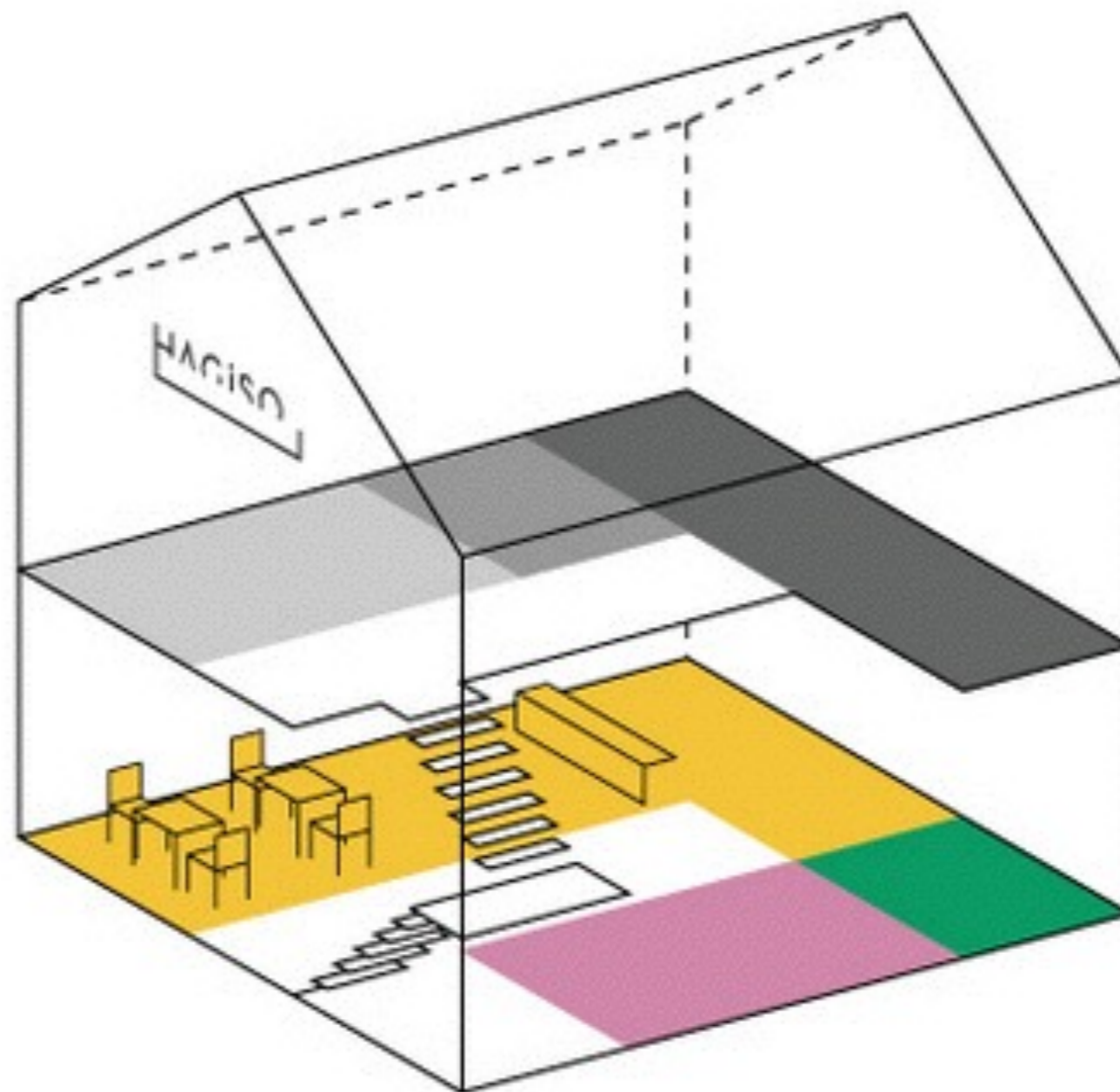


2012年  
住人が行った”建物の葬式”  
「ハギエンナーレ」に  
3週間で1500名が来場。  
→解体が一転、改修へ





**2013年  
最小文化複合施設「HAGISO」として再生**



1F



HAGI CAFE



HAGI ART



HAGI ROOM

2F



201 salon



Pinpin's Atelier



HAGI STUDIO





エントランス



ギャラリー



カフェ



設計事務所



音楽コンサート



パフォーマンスイベント



こどものための図書館



まちづくり会議

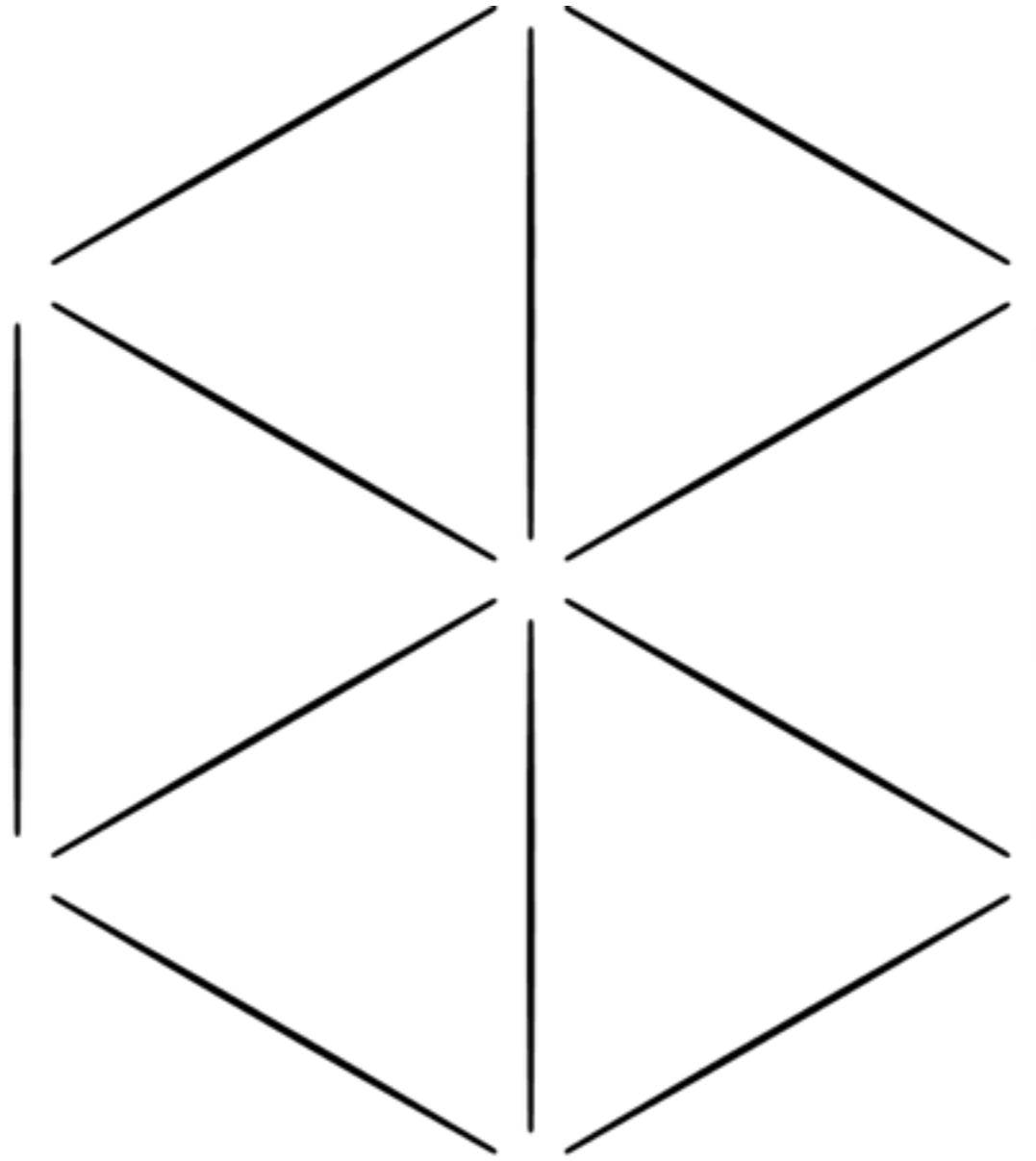
# 定量的成果：入場者数

(カフェ利用者数。ギャラリー利用者は含めず)

2013年：15,700名

2014年：25,112名

2015年：32,297名



hanare

**2015年**

**地域の核として育ったHAGISOを中心として、地域の既存リソースを利用したネットワーク型の宿泊施設hanareがスタート。**

**空き家として10年間放置されていた築50年の「第二丸越荘」を改修し、宿泊棟へ。**

さあ、まちに泊まろう。

the whole town can be your hotel



# 第二丸越荘

東京保健生活協同組合  
よみせ通り診療所  
☎ 3823-6469  
← 左折50m先

東京保健生活協同組合  
よみせ通り診療所  
☎ 3823-6469  
↑ この奥50m先



**HAGISOから100m**

**約8年間空き家。**

**オーナーは福井県在住で、祖母から相続したものの、活用に窮していた。**





1100 3111 9

よみせ通り診療所  
Yomise-dori Clinic



ゲストはまずHAGISOへ



レセプションにて町の情報を入手  
銭湯チケットは宿泊費にインクルード



オリジナルマップが手渡され、  
独自の町の楽しみ方が伝えられる。



その後、一度外へ出て町を歩いて  
宿泊棟へ

# すでに地域に存在する コンテンツをネットワークさせ、 連続体としての 価値を生む





宿泊室は、町に溶け込み、  
建物の歴史を感じられる内装



重箱で提供されるアメニティ



朝食はHAGISOの  
カフェで提供



**霞の間**  
定員：1-2名



**八手の間**  
定員：2-3名



**光の間**  
定員：1-2名



**木葉の間**  
定員：1-2名



**雲の間**  
定員：1-2名

## 宿泊料金

### 2名一室の場合

¥16,000-¥18,000

### 1名一室の場合

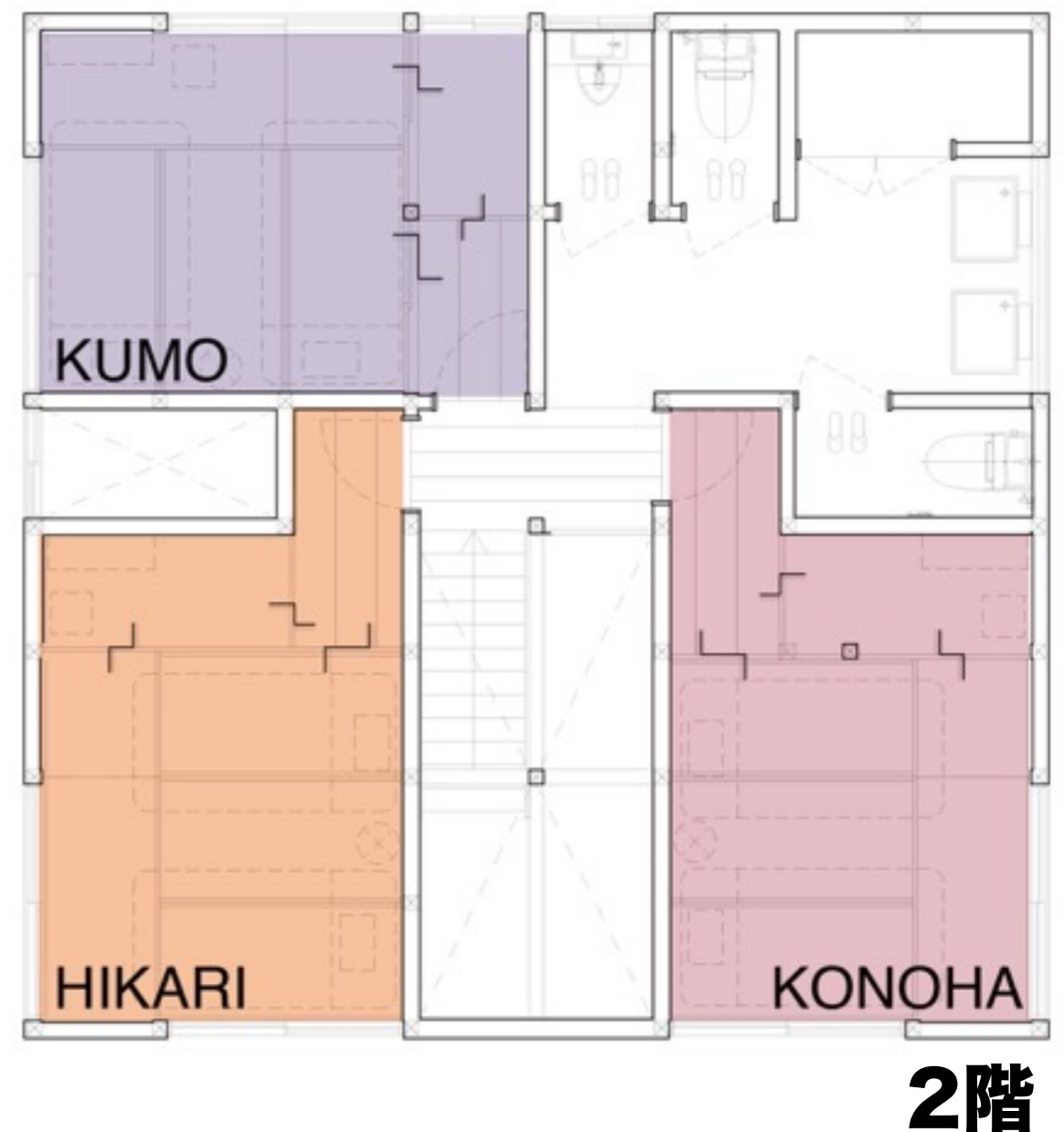
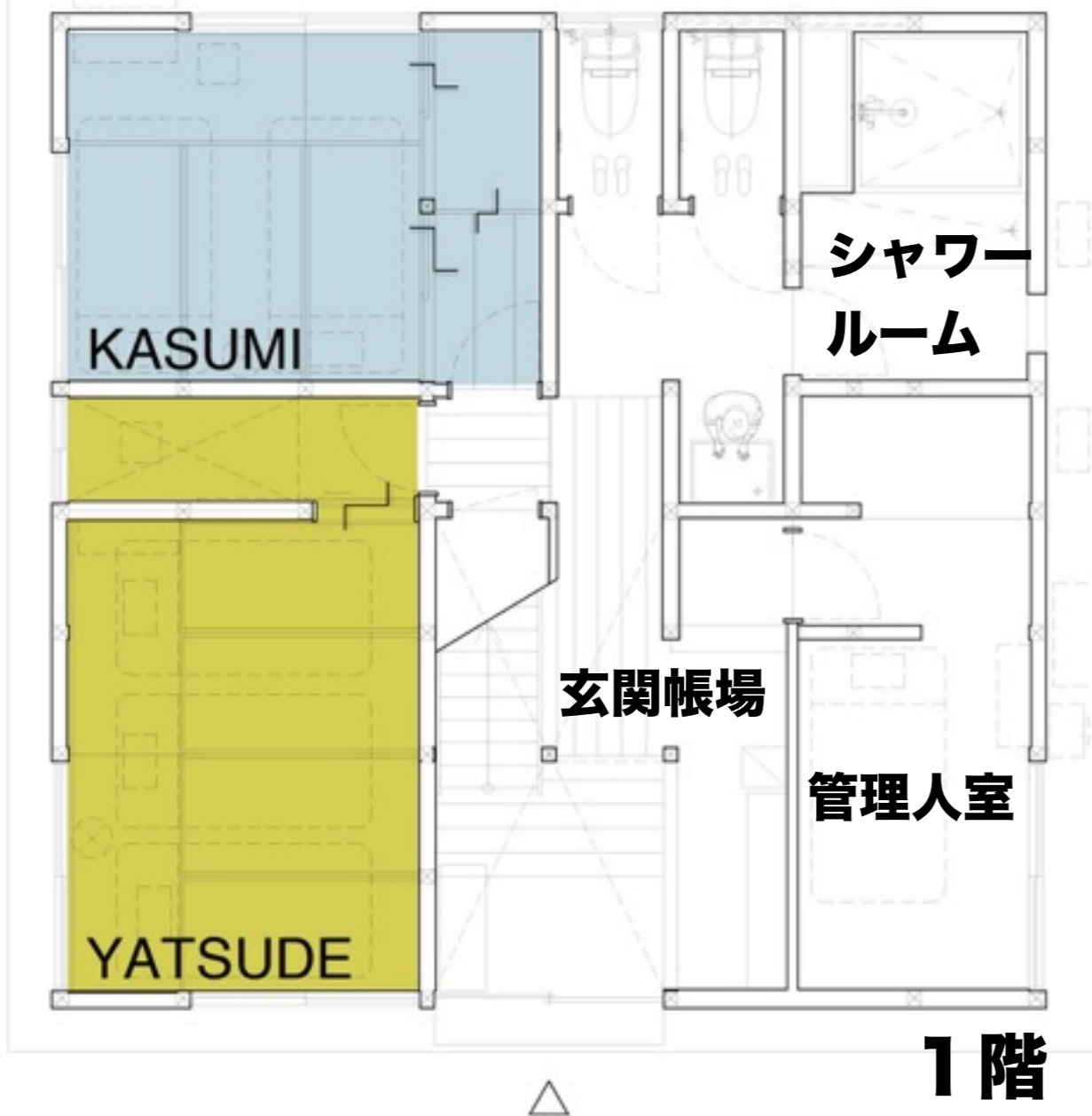
¥12,000-¥14,000

(朝食、銭湯チケット込み)

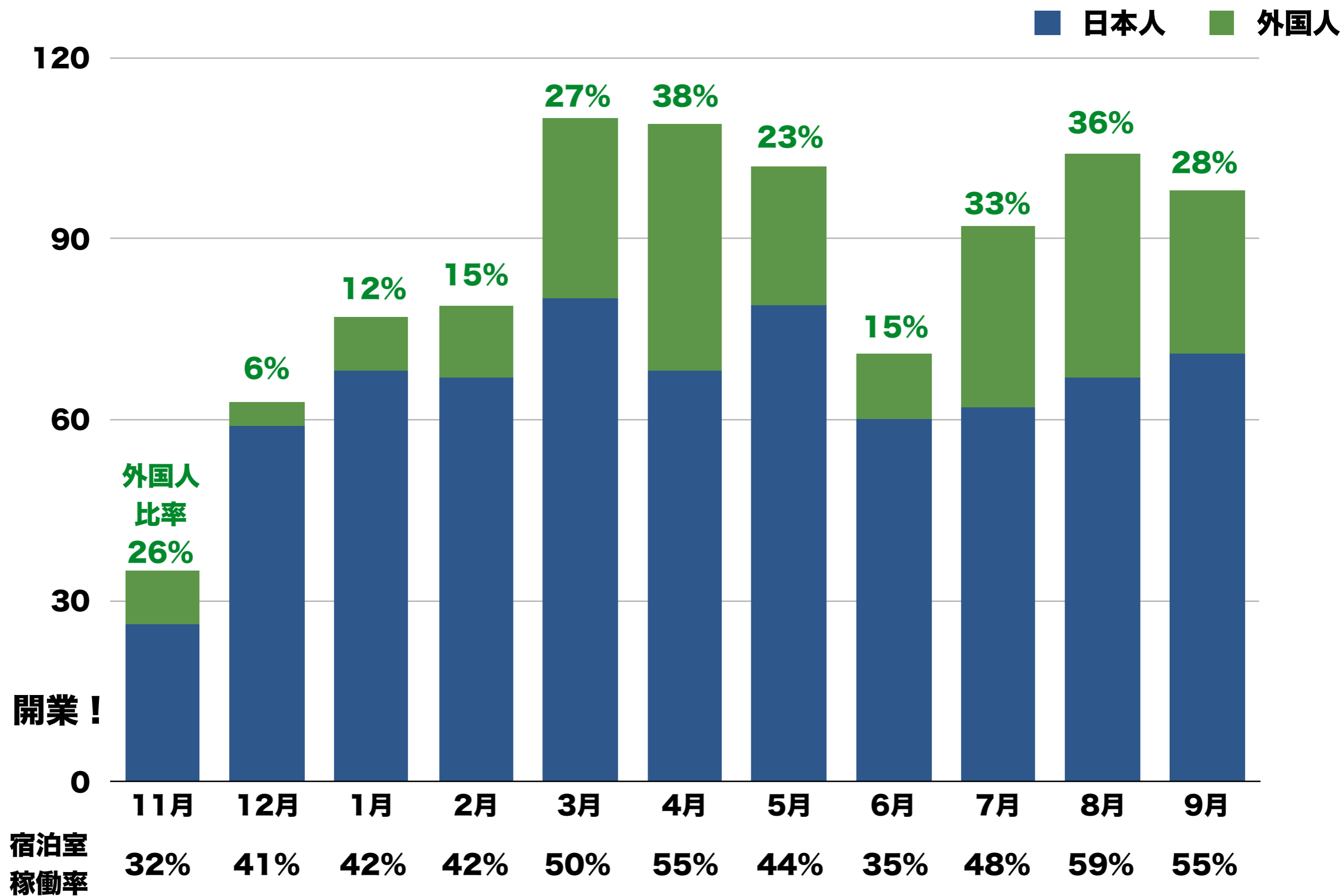
**全5室の旅業法上の「旅館」として登録。  
改修後の延べ床面積が99.2㎡であるため、  
用途変更による確認申請は必要なし。**

**構造補強、消防における自動火災報知器の設置などは行った。**

**\*旅館業の定める設備要件、面積要件を満たし、かつ用途変更確認申請を免れる  
100㎡以下であることを同時に満たすのは、極めて難しいのが現状である。**



# hanare宿泊客における外国人比率推移





hanare宿泊客  
2015 11月-2016 9月  
出身国

台湾	32名
米国	31名
英国	22名
フランス	20名
韓国	20名
中国	14名
香港	12名
ドイツ	11名
スペイン	9名
オランダ	9名
ベルギー	8名
イタリア	8名
スイス	7名
豪州	5名
フィンラン	5名
UAE	4名
デンマーク	3名
オーストリ	2名
カナダ	2名
ノルウェー	2名

訪日国別外国人人数ランキング  
2016 1-6月  
出典：日本政府観光局(JNTO)

中国
韓国
台湾
香港
米国
タイ
豪州
マレーシア
フィリピン
シンガポール
英国
カナダ
インドネシア
ベトナム
フランス
ドイツ
その他アジア
インド
イタリア
その他ヨーロッパ

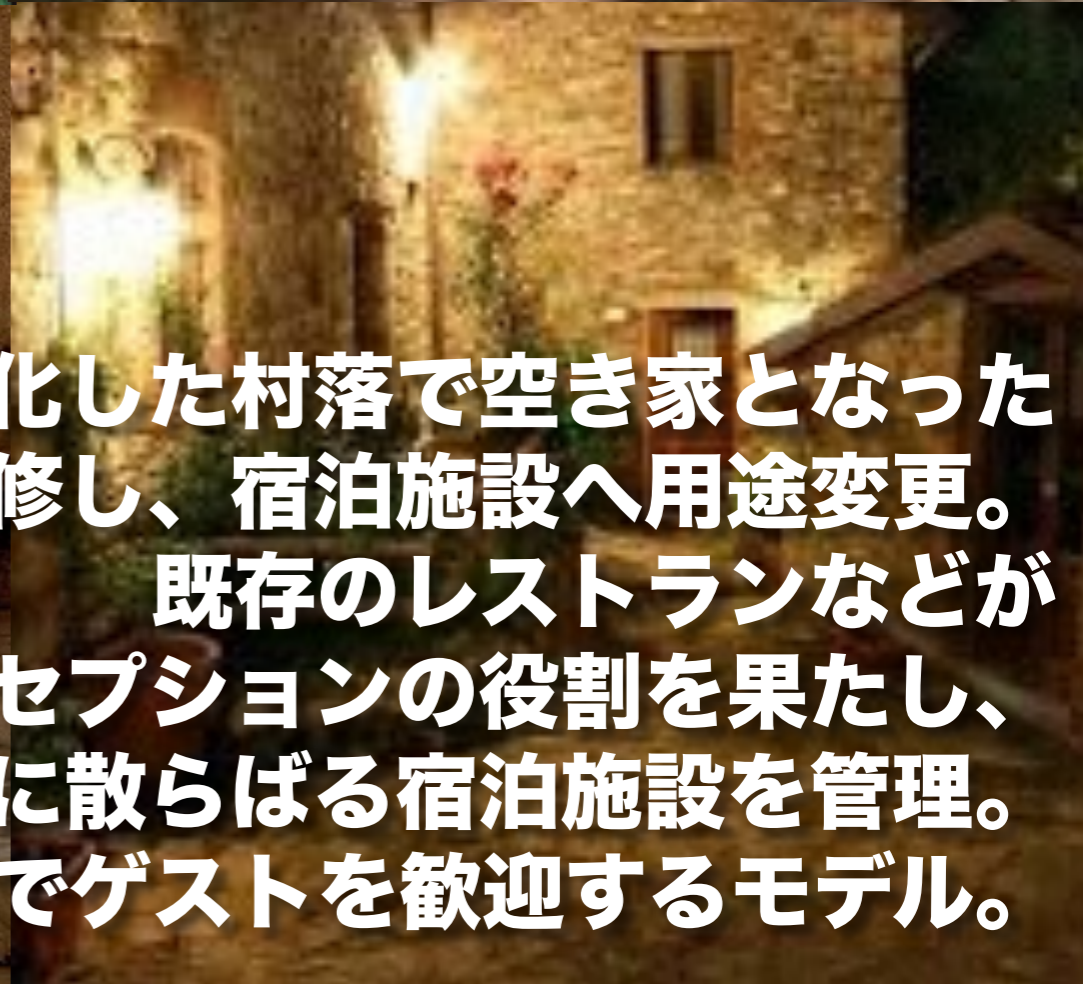
アジア  
アメリカ大陸  
ヨーロッパ  
オセアニア

**付加価値**

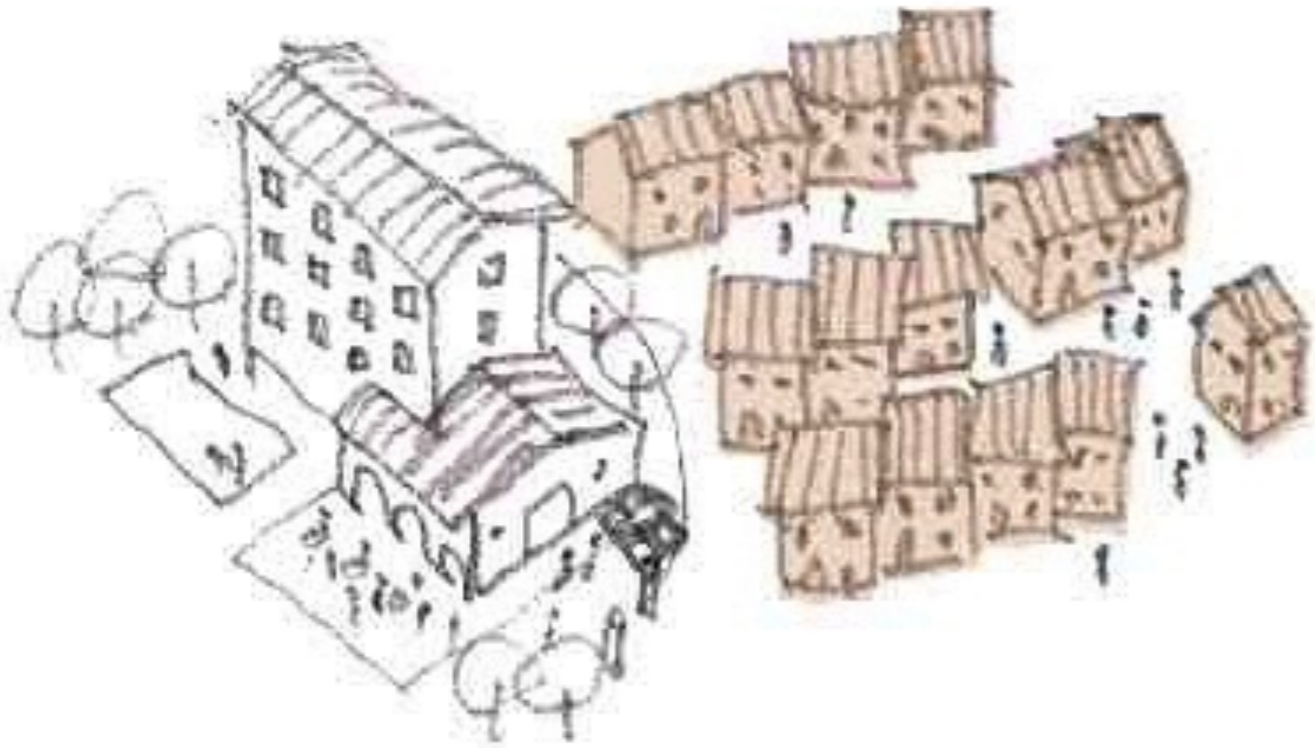
**負荷価値**



# イタリアの事例 アルベルゴ・ディフューゾ (Albergo Diffuso)



過疎化した村落で空き家となった建物を改修し、宿泊施設へ用途変更。既存のレストランなどがレセプションの役割を果たし、街に散らばる宿泊施設を管理。町全体でゲストを歓迎するモデル。



Ordinary Hotel

## 通常の宿泊施設

一つの建物に全てを集約。

地域には経済的影響が還元されずらく、大都市の本社に吸い上げられてしまう。



Albergo Diffuso

## アルベルゴ・ディフューゾ

宿泊室が街の中に点在。

宿泊以外の機能は街が補填。地域に経済的なメリットをもたらされやすい。

出典 <http://www.albergodiffuso.com/>



hanareが非西欧圏初の  
アルベルゴ・ディフューズ協会  
登録宿へ認定。

hanare albergo  
diffuso

3-10-25, Yanaka, Taito-ku,  
Tokyo,

Telefono: 03 58347301

Web: <http://hanare.hagiso.jp/>

**CONTATTA LA STRUTTURA**

Associazione  
Internazionale Alberghi  
Diffusi



# メリット

## ネットワーク型宿泊施設（日本におけるアルベルゴ・ディッフーズ）のメリット

- 既存空き家を活用
- 周辺地域への経済効果
- 地域資源・観光資源の発掘
- 宿泊スタイルの多様化
- 管理者が明確であるため、民泊で問題になりがちな匿名性を回避できる。

# 課題

## ネットワーク型宿泊施設（日本におけるアルベルゴ・ディッフーズ）の課題

- **現行の旅館業法では単体の建築物に完結した形の宿泊施設しか認められていない。**  
(宿泊棟全てに玄関帳場や管理人室を設けるのはナンセンス)
- **用途変更時に確認申請が必要になった場合、元の建築の良さを維持できない場合がある。**  
(用途変更における申請不要の枠を広げるべき)
- **住居専用地域・市街化調整区域での用途変更が困難**

# 提言

- **イタリアでは地域ごとにアルベルゴ・ディツフーズ法が存在。通常の宿泊施設や、単体の民泊とは明確に区別して運営を許可している。**  
**責任の所在と緊急時の連絡手段を明確にした宿泊施設については、ネットワーク型の宿泊形態を許可すべき。**
- **宿泊施設に限らず、建築基準法の用途変更への特殊建築物100㎡の縛りの厳しさが、元の建築物の良さを生かしながら現状より改善し、利活用することへの弊害となっている。例えば面積を200㎡以内にするなど、緩和すべき。**



同一町内に  
3つめ、4つめの  
リノベーション  
プロジェクトが進行中。

■ 住宅リノベーション

より面的な地域内  
ネットワーク形成を  
進めている。

■  
hanare

hatunean  
■

■  
HAGISO