

Albergo Diffuso Casa delle Favole

アルベルゴ・ディフーズ カーサ・デル・ファヴォーレ

空き家化した集落を再生した、分散型ホテル

【キーワード】

〔施設種別〕高齢者施設 障がい者施設 子ども施設 住宅（住宅型ホテル）

〔運営主体〕市区町村 法人 NPO 個人

〔建物形式〕1棟単体型 複数棟集合型 団地型 集落

〔建物状況〕新築 増築 改修 一部改修 既存

〔対象者〕高齢者 障がい者 子ども ファミリー 多世代



写真1 パオロ氏へのヒアリングの様子

Casa delle Favole はエミリア・ロマーニャ州ピアチェンツァにあるイタリア発祥のアルベルゴ・ディフーズ（分散型ホテル）である。パオロ・マイナルディ氏が1960～1970年代に荒廃してしまった祖父母の村で9年前に開業した。現在、宿泊棟など11軒の家が半径200mの中に分散し、最大45名の宿泊が可能となっている。

視察月日 11月2日

記録担当者 荻原雅史, 佐藤栄治

案内者 パオロ・マイナルディ氏（ホテル創業者、オーナー）

マテオ・マンフレディニ氏（パオロ氏の友人で、日本語・英語・フランス語・スペイン語教師）

ペレグリーノ 和恵氏（通訳）



写真2 レセプション・レストラン棟

1階がレセプション兼、バー。階がレストランとなっている。

1. アルベルゴ・ディフーズ（分散型ホテル）

アルベルゴ・ディフーズ（Albergo Diffuso, 以下ADi）はイタリア語でアルベルゴ＝宿、ディフーズ＝広がった、広範なという意味で、日本語では「分散型ホテル」と訳される。この考え方の基盤が生まれたきっかけは、1976年にイタリア北部のフリウリ＝ヴェネツィア・ジュリア州で地震が発生し、美しい村々が破壊され、廃村の危機に陥ったことである。フリウリ州では昔ながらの集落を尊重しながらその活力を取り戻すため、既存の建築を生かしながら分散型ホテルとして再生した。当初は「Hotel orizzontale/ Horizontal Hotel（水平型ホテル）：（宿泊拠点が）水平に連携して、架空のホテルとして旅行



写真3 1階のレセプション兼バー

部屋の中には暖炉があり、暖をとれるようになっている。夜になるとバーとして利用される。

壁にはかつてのこの地域の写真が掲げられている。



写真4 2階のレストラン

窓回りの赤い鴨居は、改修時に塗られたもの。



写真5 1823年時の地域の区割図

者をもてなす」のアイディアの元、歴史のある村の再構築を行ったものであった。その後1980年代に、現在のADi協会の会長であるジャンカルロ・ダッラーラ氏がまとめた概念として整理し、提唱した。1990年代には各地の過疎化を背景としてイタリア各地に広がり、現在では、サルディーニャ島に最も事例が集中している。そして、この取り組みはADi協会のもとで、イタリアはもとより世界各地に広がっている。

ADiは村や歴史的な中心部に位置し、レセプションを中心に、各種サービス（家や部屋、バー、レストラン）、共有スペースがネットワークを通じて提供される。ADiは地域において古く閉鎖された建物を回復・維持し、同時に地域の観光・宿泊施設の提供を可能とする。なお、持続可能性と環境への配慮から、イタリア各州では建物改修を含む各種事業に対するガイドラインが設けられており、歴史的建築物についてはその用途の如何を問わず、取り壊し等には強い制限がかかる。こうした制限と、ADiは親和性が高い。

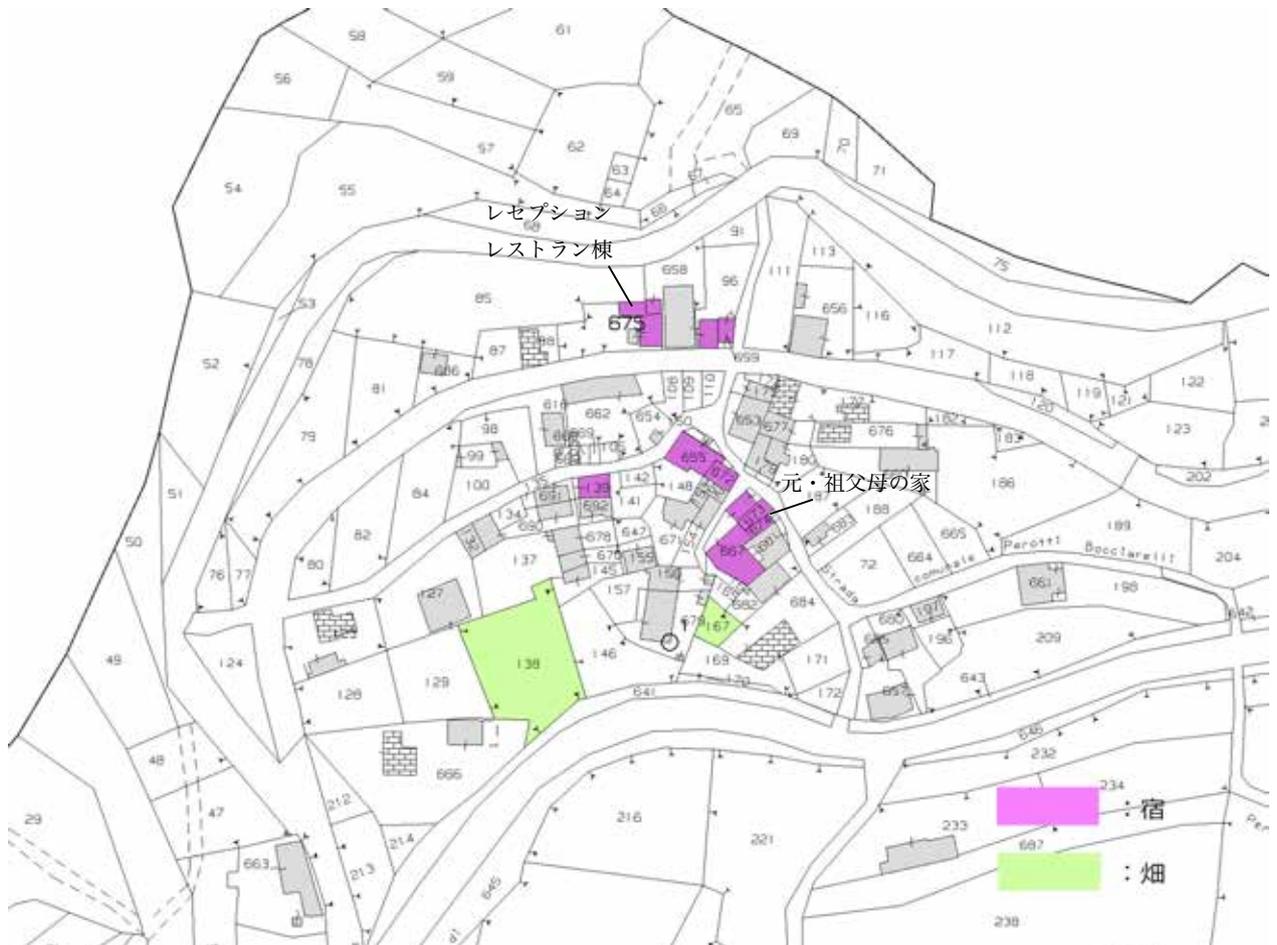


図1 周辺配置図



写真6 宿泊棟外観

パオロ氏の祖父母が住んでいた家や、元々家畜小屋だった建物等が改修され利用されている。かつては、1階が家畜などのスペース、2階が人の居住スペースとなっていた。

2. Casa delle Favole 開業の経緯

1) 改修の背景：イタリアにおける建築の制約

イタリアの法律で、家の中は改築できるが、外部は手を加えることができないと決められている。例えば窓があればそれをつぶすことができず、高さも変えられない。こうした条件下で改修を行うこととなった。イタリアでは、街並みを守る、風景を守るのは当然のことであるとその理念が共有されている。関連して、新築においても、イタリア全土において、国や自治体からの申請でないと許可されない。なお、この事例での改修に際しては必要な基準に適合させたため、国から15%の補助を受けた。

2) 村の歴史と概要

Casa delle Favoleが立地する、分離集落ペロッチェ Perottiは、現存するもので大小50軒程度の住宅と畑等で構成される小さな集落である。この周辺の主要都市である、ピアツェンツァ県の県都ピアツェンツァから中世の風情が残ることで有名な村である、グラッツィアーナ・



写真7 外壁改修跡

窓回りに改修の跡がみられる。敢えて改修の跡が残るように別の仕上げとすることで、既存部分と、手を加えられた部分が明確にわかるようにしている。



写真8 宿泊棟のサイン

ツバメ、オオカミ、キツネ。ウサギなどといったこの地域に棲む動物に因んだ名前が各宿泊棟につけられ、入り口にそのイラストサインが掲げられている。



写真9 広場の脇にある窯

かつては村のあちこちに料理をするための窯が点在していたが、今ではあまり使われなくなり数が減っている。



写真9 子孫繁栄のオブジェ

レセプション棟の棟部分には、人の顔のオブジェが飾られていた。この地域の風習で、子孫繁栄の祈りが込められている。



写真10 持ち主が売却に応じず朽ちたままの家

現在使用されている建物の多くが、もともとはこのような状況だった。すべてのもと住民やその子孫が売却に応じてくれるわけではないが、パオロ氏は声かけを続けている。

ビスコンティを抜け、そこから40分位山を登ってきた場所に位置する。ピアツェンツァからの時間距離は、車で2時間程度で、日に数本のバスが走っている。また、南に30分程下るとリグーリア州に入り、ジェノヴァにつながる。

小学校は歩いて10分くらいの別の集落にあり、中学校は直線距離で3km程度の位置にあるコムーネ・フェツリエーレ Ferriere の中心集落（カポルオーゴ、Capoluogo）にバスで通う。また、高校は最も近くて、ピアツェンツァまで行かなければならない。義務教育以上の教育を受けるには不利な立地と言える。

石造りの家々は互いに身を寄せ合い、近接して立地している。平地が少ない山地のなかにあつて、農業を生業とする、貧しい集落であった。1910～1915年は一番多くの人々が住み、当時は90人程が暮らしていたが、集落一番の「お金持ち」は農業をしていて牛2頭持っているというレベルで、皆が自給自足のような生活を営んでいた。そして、少なくない住民たちがジェノヴァや、トリノ、また遠くパリまで出稼ぎに行っていた。山地の谷筋に作られた集落では農地を周囲に拡げることができず、イタリア全土での産業構造の変化等により集落を離れる人が相次いだ。1960～70年代にほとんどの住民が集落を後にし、集落は荒廃していった。

3) Casa delle Favole の開業

建設業を営むパオロ・マイナルディ氏は、かねて祖母が暮らしていた集落の荒廃に心を痛めていた。この集落には、パオロ氏も幼少の一時期に住んだ経験がある。あるとき、新聞でADiの方式を知り、その取り組みを実践しようと決めた。

そこでパオロ氏はまず、かつて村に住んでいた人やその子孫を探し出し、各家の権利を買い取ることから始めた。子孫はローマなど、いまは集落と全く異なる場所に住み、普段の生活とも関係がないことから、スムーズに売ってもらえる場合も、根気強く交渉する必要がある場合もあった。最初は7軒の家をなんとか買い取ることができ、これらの改修を行った。ADiの開業にあたっては、エミリア・ロマーニャ州の法律による規制があり、歴史のある村でなければならぬこと、最低7軒以上必要な

こと、すべての施設が半径 200 m の範囲に入っていないなければならないこと等の制約があった。最初の 7 軒は、この規程の最低条件にあたった。

改修には必要な協力や事業参画を得ながら、建設業である自らの経験や能力を活かしてあたり、5 年近くの歳月がかかった。通常はこれほど荒廃していた住宅では改修をするのに 1 軒あたり 2 万ユーロ程かかるため、資金面が課題になることがあるが、自分達でできる部分が大きかったことはメリットだった。最終的に、2010 年に Casa delle Favole の開業に至った。その後、歳月をかけ徐々に家を買増し、現在では 11 軒の家を所有している。

3. 運営状況

1) 客室設定について

11 軒の家には 1～2 名用の部屋から、6～7 名で宿泊できる部屋まで室タイプのバリエーションがあり、合計すると最大で 45 名の宿泊が可能となっている。さらに、周辺には 15,000㎡の土地を購入し、集落から下る川沿いの土地は公園のように整備しており、宿泊客が散策を楽しむことができる。夏はそこにパラソルなど置いてバーベキューをしたり、子どもが遊んだりといった過ごし方ができる。

利用客の宿泊期間は、ホテルのように 1, 2 泊の短期滞在から、数週間の長期滞在まで多様である。一軒家タイプの宿泊室では、長期滞在用に現代的機能に改修されたバスルーム、キッチン、洗濯機など最低限住める設備がある。住宅を分割した部屋タイプの宿泊室では、普通のホテルと同様、ベッドルームとバスルームがあり、小さな冷蔵庫が備え付けられている。

2) 利用客について

訪れるのは 70% がイタリア人で、外国人のうち一番多いのがフランス人であり、その人々の多くが、昔親がここに住んでいたという理由で来訪する。スイス人やオランダ人が来訪したこともあった。

最近ではイタリアは週休 2 日が定着しているため、貴校



写真 11 川沿いの公園

2015 年に川の氾濫が起きた。夏場には、こどもの遊び場になる。



写真 12 宿泊室の様子

1～2 名の部屋から 6～7 名宿泊できる部屋もある。テレビやシャワー・バスタブ、暖房も備えられ、長期滞在用にキッチリが設けられた部屋もある。

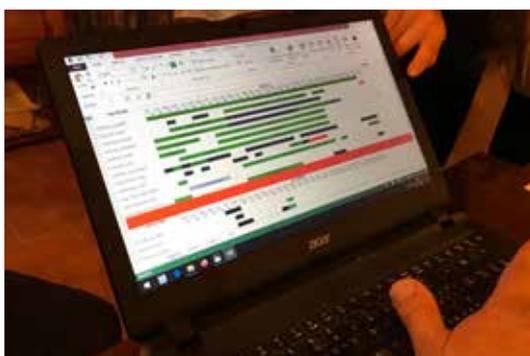


写真 13 夏場の宿泊状況

夏場は平日も含め、ほぼ毎日満室になる。リピーターも多い。

の良い時期の週末は、たいてい予約が一杯になる。バカンスシーズンである7,8月は特に予約が多く、毎日ほぼ満室になる。子連れでの利用が多く、夏場は30人くらい子供が集落のまわりを走り回っているような状況である。基幹道路から集落には引き込みの道がつながっている動線なので、通り抜けの車が入ってくることもなく、利用客は「静かな田舎の生活」を目当てにやって来る。山に挟まれた自然豊かな谷の場所なので自然と共に過ごせるのが大きな特徴である。ここを気に入って、毎年来てくれるリピーター客もいる。

一方、雪が降る時期にはこの山あいの土地では人の行き来も少なくなり、宿泊客はかなり減ってしまう。しかし、旅行の途中で、今日はこのあたりで宿を探したいという飛び込みの客にも対応できるように、いつでもこの場所でサービスを提供していきたいという思いから、冬場も常にオープンしており、最低10人はいつでも泊まれる状況にある。

季節ごとにイベントも開催されており、例えば12月には、近くの村と共同で開催している60kmを夜中に歩くナイトウォークイベントがある。他にも、自転車協会と協働して、マウンテンバイクのコースをこの集落からスタートしてもらっている。このため、ロードレースが好きな人たちも大勢訪れてくる。マウンテンバイクは、この場所ならではの楽しみ方の一つである。来年の夏を目指して山の遊歩道を整備中で、電動のマウンテンバイクをオーダー中である。

利用客の交通手段は、近くの町でも3kmは離れているので、ほとんどの場合は自家用車である。集落前の道路をバスも走っているが、このバスは主にこどもたちの通学に使われており、それ以外ではあまり使われていない。

3) 広報活動について

開業時からアルベルゴ・ディフーズ協会に加わっており、年一回のイタリア全土のアルベルゴ・ディフーズ事業者が集まる大会での情報共有などにも参加している。協会は参加事業者のリストを公開しているが、それ以上の広報活動や宿泊者斡旋等を協会が行うことはないので、広報活動はそれぞれの事業者が行う必要がある。

イタリアでは、スマートボックス¹⁾というギフトボッ

1) smartbox, <<https://www.smartbox.com/it/>>, 参照 2020.08.26。

ギフトを送られた人が、イタリア国内のホテル、エステサロン、ジムなどを選んで利用できる仕組み。体験型カタログギフト。家電量販店等でも一般に販売されており、自家用に購入することもできる。

クスが2015年頃から流行している（システム立ち上げは2010年頃）。このシステムに協賛して、5000円のボックスで選べるコースの一つとして「田舎で過ごす宿泊券」を設定したところ、利用客が増えた。このギフトボックスシステムは、はじめのうちは協賛のホテル200軒くらいしかなかったために利用客を集められたが、今では協賛ホテルが1万軒くらいに増えており、年々このルートによる集客は難しくなっている。

予約サイトなどとの契約をしていないが、インターネット等による宣伝よりも、利用者による口コミが大切だとパオロ氏は考えており、実際にそのように利用客の獲得につながっている。以前、新聞とローカルのテレビでも宣伝したことがあるが、とても宣伝費が高いしあまり効果もなかった。マス・コミュニケーションは、こうした集落での経験を期待する層にはアプローチできない宣伝手法なのだと考えられる。興味関心がある人々にSNSベースでアプローチできるように、FacebookやInstagramを開設・運用している。

4) 周囲への影響

客室で使うシーツの洗濯は外注しており、メインダイニング・レセプション棟の隣にあるバル（お酒、コーヒー、ハムやサラミなどのコールドミールを中心にした簡単な食事を提供する）の経営は、ADi創業経営一族とは別の住民が行っている。またベッドメイキングは集落外の高齢者の方が通いで来ているなど、小さいながら雇用創出の機会でもある。

また、村にADiができたことで、開設前に比べると周りの家の値段が倍になり、今も毎年10%ずつ値段が上がっている。ADiの開設を計画していた時には集落の景観や家の手入れには関心がなく、家を売ることも拒否した人が、可愛くキレイになった村を見て、個人的に家を修復することにしたケースもいくつかある。徐々に住む人も増え、現在はこの地域に6～7名が住んでおり、別荘として利用している人もいる。

5) 将来のビジョン

パオロ氏の将来的な理想として、ADiを全体として60

名が宿泊できる規模にしたいという構想がある。観光バス1台に乗れるのが55人～60人であり、観光バスの単位で利用希望があると、宿泊を断らないといけないことがその理由である。観光バスの単位で宿泊受入ができればまとまった利用が見込め、経営の安定にもつながると期待できる。この規模を目指して、現在も整備中の建物が1軒ある。しかし、元々の所有者の子孫を探し、購入の交渉ができる場所は全部聞いたという状況で、あとは所有者の連絡先がみつけれないか、現時点では断られたという家が多く、ここから部屋数を増やすことは難しい。所有権のある親族の間で、売却に賛成と反対で別れているなど、遺産相続の関係で買えなかった家もある。

パオロ氏は自分の村を再生させたいという気持ちからADiの開設に乗り出し、多くの費用をかけて家々を改修してきたが、ADi事業が儲けになるかという観点では経営は厳しい状況にある。大きい街の近くにあるADiの場合は利用客も多いことからビジネスになるが、過疎地では、そもそもそこに住んでいる人の多くがその場所から逃げられるものなら逃げたいと思っているような状況で、地域の継続性そのものに大きな課題を持っている。今の形でCasa delle Favoleの運営が成り立っている要因としては、従業員を誰も雇わず、家族だけで経営しているからだという。なお、6年前からパオロ氏の息子が経営を引き継ぎ携わっており、レストランやバーでの飲食物の提供から経営までを一手に引き受けている。本事例は開業者のもともとの生業が建設業であったことや、家族での協力など、有利に働く複数の要因によって経営が成り立っており、経営者が個人ベースで継続的な事業としての安定性という段にない点は、他のADiにも共通する。

◆ コラム2 分散型ホテルと地方の維持

1) 「住む」と「泊まる」の境界の融解

「住まい」のあり方、そしてとらえ方が変わってきている。ライフステージに対応して住み替えを積極的に行う暮らし方や、多拠点居住、また「自宅＝特定の生活拠点」をもたず、ホテルや Airbnb などのごく短期間の滞在と移動を繰り返すアドレスホッピングなど、住まい方には多様性が生じてきている。こうした住まい方をする人々は、社会構成員のなかではまだ少数であるものの、そうした住まいとの関係性は多様な様相を呈しており、永らくの居住を前提としてつくられてきた社会の諸制度にも変革の必要性を突きつけている。各自治体が導入する宿泊税は、宿泊者にその自治体が提供する公共交通機関等インフラや行政サービスの応益負担を求めることでもあり、それは宿泊者を【一時的な居住者】と見なすということでもある。また、観光業界や旅行に関連する分野では、2000年ごろから「暮らすように旅する¹⁾」というキーワードで地元の生活文化を楽しむ比較的長期間滞在型の旅行スタイルが提案・注目されてきている^{2) 3) 4)}。特に2008年からサービス提供を開始した Airbnb⁵⁾ は、いまではシェアリングエコノミー^{6) 7)}、の雄のひとつとして世界規模で利用されており、個人の住宅をシェアするという感覚の一般化は、上記に加えて「住む」と「泊まる」の境界をさらに曖昧にしている。

2) 交流人口、一時的人口へのニーズ

産業構造や移動構造⁸⁾の変化に伴う人口分布の変化や人口偏在、少子化による過疎化や中心市街地の空洞化に悩む地方部では、空きビルや空き家、空き室の利活用手段を求めている。他方、人口の急激な減少が見込まれる現代の我が国にあって、定住人口の促進だけが地方の活力の維持の方策とはいえないなくなっている。そうした地域の活力は、定住人口よりもむしろ交流人口によるという都市のとらえ方の転換が生じている。

そこで、グリーン・ツーリズム⁹⁾や農村民泊¹⁰⁾、山村留学など、数日～数年の単位で人を呼び込み、交流人口を増やすことでまちの維持や活性化、現代的ニーズへの適応が図られている事例が増えている。継続的居住者だけでは、経済的観点で維持が難しくなった集落をまるごと宿泊施設とする¹¹⁾、などで、伝統的建造物や伝統的な暮らし方、暮らしと自然が一体になった里山の文化を守ろうとする取り組みは着目されており、インバウンドの呼び込み契機にもなっている。図1は、その一例である、過疎化が著しい能登半島の山間集落で、空き家・空き室・廃校となった小学校を農村民泊に供する取り組み例[春蘭の里]である。各家で夕食・朝食を提供する

- 1) 羽石宏美：暮らすように旅するイタリアーローマ・フィレンツェ・ヴェネチア・ミラノ，メディアファクトリー，2001.11
- 2) 古くはバックパッカーなどが観光を中断してひとつの街に滞在する（居着く）ことを「沈没」とも表現した³⁾。
- 3) 沢木耕太郎，深夜特急3，新庁舎，1994.04
- 4) 近年では「暮らすように街を歩く」の表現もあり、「暮らし」を地域密着型滞在，ないし地域の生活文化の理解と共有という意味で使う用法が散見される。
- 5) アメリカの非公開会社 Airbnb, Inc. が運営する，世界規模の民泊予約サービス。<<https://www.airbnb.jp/c/yotake>>。
- 6) 空間，もの，移動，スキル，お金を個人間で共有利用（個人的契約により貸与し，対価を得る）する。シェアリングビジネス⁷⁾。
- 7) 宣伝会議，もう無視できない！世界中で急成長する「シェアリングビジネス」の現状と課題，2018.01，<<https://mag.sendenkaigi.com/senden/201801/sharing-economy/012161.php>>
- 8) 船舶が大量輸送の唯一の手段であった時代には大きな河川沿いの港をもとに物流経済と文化・居住の高密度エリアが形成され，輸送手段が鉄道・車（道路）・高速道路やバイパスと変化するに伴い，高密度エリア（≒中心市街地）の位置や分散・集約の形態も変化した。
- 9) 農林水産省，グリーン・ツーリズムとは，<https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose_tairyu/k_gt/>
- 10) 農山漁村を総称して農村と表し，農村民泊（農泊）を最初期に掲げた，[NPO 法人安心院町グリーンツーリズム研究会（1996年に発足，<<http://www.ajimu-gt.jp>>)]が提唱した概念。農村民泊は，農業体験等の教育研修の場としても使われている。
- 11) 丹波篠山地域の古民家群を宿泊施設，レストランに改修して運営している [集落丸山 (<<http://maruyama-v.jp>>)] などが有名。

とともに、里山での農業や林業、昔ながらの生活に根ざしたものづくりなどの体験ができる。

こうした、数日～数ヶ月単位での「泊まる」、あるいは多拠点居住先としての短期居住者やパートタイム居住者の呼び込みによる経済基盤と消費、交流人口の維持に依拠する集落や住環境の維持は、国全体での人口減少、特に地方部での過疎化への対応策として、一定の訴求力をもつ。先駆的事例として、今回の調査先に加えた、アルベルゴ・ディフーゾ(伊, Albergo Diffuso¹²⁾) があげられる。

アルベルゴ・ディフーゾは、1980年代にイタリアで提唱された取り組みである。これが「分散型ホテル」と訳されて本邦にもこのほど紹介され、インバウンド景気や民泊の拡大をにらんだ改正旅館業法(2018.06)を追い風として、「まちホテル」などと呼び名のバージョンを増やししながら、にわかには注目を集めている(図2は、過疎化が進むイタリア、エミリオ・ロマーニャ州西端の中山間部に位置する小さな集落, Località Perotti で運営されている[Albergo diffuso Casa delle Favole])。

関連して、古民家等の伝統的建造物を利用した宿泊施設も徐々に増えており、これらの動きが連携して、集落や地域の気候風土や生活文化の体現である住宅、その周辺の里山や産業の保全に寄与している。このような、【一時的な居住】である「泊まる」場としての住宅の活用、特に集落規模での空き家・空き室利用は、集落や地域住民の住生活の維持に寄与する仕組みとして、ますますの拡充が期待される。

3) アルベルゴ・ディフーゾ

「分散型ホテル」の概念の発祥であるアルベルゴ・ディフーゾ(伊, Albergo Diffuso)は、1980年代にジャンカルロ・ダッラーラ氏(Giancarlo Dall'Ara, 元国立ベルージャ大学教授, 観光マーケティング学, アルベルゴ・ディフーゾ協会:ADI 会長)によって提唱された。氏は、アルベルゴ・ディフーゾは、「空き家が多数点在する小さな村には高齢者が多く若者の仕事がない」というイメージから脱却して雇用と地域経済の循環をつくり、田舎ならではの

の生活スタイルや文化に積極的な価値を見いだすことに貢献すると述べる。この概念は、住民が実際に生活している、生きたコミュニティのなかで、旅



2集落, 70軒程度から始まった活動は、現在では奥能登2市2町, 23集落に広がっている
図1 空き家等を利用した集落型滞在施設の例, 春蘭の里(石川県能登半島)



アルベルゴ・ディフーゾは、2019現在イタリア国内外に120地域程度の拡がりをもっている
図2 分散型ホテルAlbergo diffuso, Casa delle favole(イタリア, エミリオ・ロマーニャ州)

12) アルベルゴ・ディフーゾ協会 Associazione Nazionale Alberghi Diffusi, < <https://www.alberghidiffusi.it> >

13) Giancarlo Dall'Ara, What is an Albergo Diffuso?, スライドシェア, < <https://www.slideshare.net/dallara/cosa-davvero-lalbergo-diffuso> >, 2015.09.09

14) MINISTERO LAVOLO e delle POLITICHE COICIALI, Clic lavoro, Come avviare un Albergo Diffuso, < <https://www.cliclavoro.gov.it/approfondimenti/Come-fare-per/Pagine/Come-avviare-un-Albergo-Diffuso.aspx> >

15) NIPPONIA HOTEL シリーズでは「町ホテル」の名称を使っている。例えば佐原商家町ホテル, < <https://www.nipponia-sawara.jp> >

16) 一般社団法人 日本まちやど協会, < <http://machiya.jp/about-machiya/> >。このようなスタイルは、日本の近代以前の「宿場町」型ツーリズムへの回帰であると、述べられている。

行者に対して「旅行ではなく生活を提供する」とも表現される。

日本国内では、“宿のない”宿場町に、伝統的建造物を利用した宿泊施設 [矢掛屋] と、同事例が立地する岡山県矢掛町が2018年にADiによって国内初のアルベルゴ・ディフーズ・タウンに認定された^{17) 18)}。この事例は、宿泊客を「一日の1/3の時間の住人」と見なし、短時間の住人としての宿泊客を呼び込むことで地域再生を目指すという思想による。人口減少社会のなかにあつて、定住人口の増加を目指すことが非現実的であっても、交流人口の増加が地域経済の基盤となるという近年の都市計画的視点を踏まえた概念といえる。

4) 分散型ホテル類似概念になる事業事例の拡がり

近年では、ダッラーラ氏自身がアルベルゴ・ディフーズ認定のためには、集落的拡がりを持つ複数の建築物が必要であり、業務開始に至る敷居が高いことに言及している。そのデメリットを踏まえて、スモールステップでの開始や緩和的概念による実践者拡大を企図して、オスピタリタ・ディフーズ (分散型宿泊) の概念も提唱している¹⁹⁾。実際に、日本

国内でも数十年の歴史のある農村民泊に加えて、近年では「まちホテル」や「古民家ホテル」等、必ずしも分散型 (一定の範囲内にある複数の建物を一法人が経営する) ではないが、住宅等の既存建物を活用してホテルのメイン建物とし、それ自身では重装備の機能を有さず、飲食店やコインランドリーといったまちの既存機能を積極的に活用して運営される宿泊施設が増えている。図3は、古い宿場町商店街の中心部に位置する歴史的建造物 (庄屋の屋敷)



有形文化財に登録されている、築200年ほどの庄屋住宅をリノベーションして開業した
図3 伝統的建造物を利用した“リノベーションホテル”飯塚邸 (栃木県那珂川町)

表1 The AD model アルベルゴ・ディフーズの認定条件

1. Hotel services and standards ホテル水準のサービス	
2. Unified management 統合的な管理 (協同組合, 会社または個人の企業家)	
3. Rooms are scattered in several and pre-existing buildings 部屋はいくつかの既存の建物に分散している (2棟以上, 7室以上)。 ・うち1棟は, 朝食を提供するレセプション棟 ・ゲストの共有スペースとして使用される部屋を有する (レセプション, 共有ラウンジ, バー, リフレッシュ空間等)	
4. Reasonable distance between units and the reception/common areas (200 meters) 居室群とレセプション・共用エリアは200m以内の距離にある	
5. Integrated into a host community (not in empty villages) 生きているコミュニティがホストとなる	
6. Catering linked to the territory 地域の食文化に密着した食事が提供される	
7. Authentic environment 本物の環境が存在する (リアリティのある, 統合的な地域文化)	
8. Distinguishable features 際だった特徴をもつ	
9. Management style fits the territory and its culture 地域とその文化に統合されたマネジメントスタイル	

表2 「まちやど」のコンセプト

“街の中にすでにある資源や街の事業者をつなぎ合わせ, そこにある日常を最大のコンテンツとすることで, 利用者には世界に二つとない地域固有の宿泊体験を提供し, 街の住人や事業者には新たな活躍の場や, 事業機会を提供することを目的とする”
1. レセプション, 客室, レストラン, 商店, 浴場等はまちに分散した既存の建物と機能を利用【AD-1とAD-5に対応】
2. まちのコンシェルジュ (スタッフによるまちの魅力やスポット, マナーのレクチャーがある)【AD-2との相違】
3. まちに溶け込んだ建物 (そのまち特有の建物に住んでいるような体験)【AD-3とAD-9に対応】
4. まちの人とのコミュニケーション【AD-5に対応】
5. 地域の食文化を楽しめるよう, 夕食はまちで (夕食をホテルで提供しない)【AD-6とAD-7に対応】
6. それぞれのまちやどが, 固有の特徴をもつ【AD-8とAD-9に対応】

をリノベーションした宿泊施設〔飯塚邸〕で、自らを「リノベーションホテル」と呼称している²⁰⁾。

5) 日本の事例と、地域の維持や「住生活の向上」 との関係

分散型ホテルの発祥であるアルベルゴ・ディフーズでは、建物の分散や既存建物の活用、生きたコミュニティのなかでの運営などを認定要件としている^{12) 13)} (表1)。

一方、日本国内でも、「まちホテル／町ホテル／まちやど」などの名前で、同じように分散型(複数棟の建物を利用)で、空き家を利用した宿泊施設が増えている。特に、日本まちやど協会¹⁶⁾では、アルベルゴ・ディフーズと同様の「食べる・買う・コミュニケーション／文化体験」などの機能を既存のまちのなかで行える宿泊体験を提示しているが(表2)、両者のコンセプトは必ずしも一致するものではない。特に、アルベルゴ・ディフーズの認定条件2「協同組合や会社、個人企業家による統合的な管理」と、まちやどのコンセプト2「まちのコンシェルジュ機能を有し、周辺のまちが持つ飲食やランドリー等の機能と連携する」は異なる。また、アルベルゴ・ディフーズではホテルで食事を提供することができるが(宿泊客が他の飲食店を利用することは必ずしも妨げられないものの、独立性の高い集落において、ホテルの他に飲食店がない場合もある)、まちやどのコンセプト5「夕食をホテルで提供しない」はこれとは異なる。これは、前提とする立地特性に差異があることを背景としていると理解できる。

このように、アルベルゴ・ディフーズ、農村民泊、まちやどではそれぞれ立地や運営形態に差はあるものの、いずれも所有形態や立地、設備など、現代的な一般的ニーズにおいて「住み続ける」ことが困難な住宅等の既存建物や、その地域の継続居住者だけでは消費規模などの面で維持し得ない住文化であっても、一時的居住者の積極的呼び込みによってそれらを維持していこうとする取り組みとしては共通していると言える。

「住まい」や「住環境」、そこでの暮らしの有り様である「住生活」の今後のあり方を考えるとき、居住における継続性・永続性、定住であることを大前提としていては、住まうことそのものの時代に応じた実態や将来の変化、多様なあり得べき施策との間に乖離が生じる可能性がある。これらの事例は、「一時的な住」である宿泊機能を積極的にまちや集落の活力として受け入れるという概念によって、地域の住環境や住文化の維持を図ろうとする取り組みである。

17) 矢掛屋、<<http://www.yakage-ya.com>>

18) 福岡由美、LIFULL HOME'S PRESS、岡山・矢掛町。宿場町がまちごと宿の“アルベルゴ・ディフーズ認定”を受けた訳とは、<https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00916/>

19) アルベルゴ・ディフーズ協会ダッラーラ会長が語る「分散型ホテルの可能性」、トラベルジャーナルオンライン、<<https://www.tjnet.co.jp/2019/12/02/アルベルゴ・ディフーズ協会のダッラーラ会長が/>>, 2019.12.2

20) リノベーションホテル飯塚邸、<<http://iizukatei.ohtawaragt.co.jp>>, 2019.12.2

21) 山田耕生、藤井大介：イタリアのアルベルゴ・ディフーズの現状と課題 -日本の空き家、古民家の宿泊施設への活用に向けて、日本地理学会、2019年度日本地理学会春季学術大会、セッションID335

22) レジャー産業資料、特集 分散型ホテル：ホテル業態としての成立要件、2019.03

23) Andrea De Montis, Antonio Ledda Amedeo, Ganciu Vittorio Serra, Stefano De Montis : Recovery of rural centres and “albergo diffuso”: A case study in Sardinia, Italy , Land Use Policy, Volume 47, September 2015, Pages 12-28

24) Iberto Romolinia, Silvia Fissib, Elena Gorib : Integrating territory regeneration, culture and sustainable tourism. The Italian albergo diffuso model of hospitality, Tourism Management Perspectives, Volume 22, April 2017, Pages 67-72

25) Nicola Cucaria, Ewa Wankowiczb, Salvatore Esposito De Falcob : Rural tourism and Albergo Diffuso: A case study for sustainable land-use planning, Land Use Policy, Volume 82, March 2019, Pages 105-119