

【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 地域活性化の拠点となる宿泊施設
 〔運営主体〕 市区町村 法人 NPO 個人 〔補助金〕 内閣府 国土交通省 厚生労働省
 〔建物形式〕 1棟単体型 複数棟集合型 団地型 〔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



図1. 改修中の元・造り酒屋の主屋

歴史ある宿場町に立地する、元造り酒屋の母屋と蔵を含む敷地全体を宿泊施設に転換する。また、まちと連携し、旅行者がまち全体を楽しむ体験ができるよう、少し離れて別の建物も宿泊室に改修する、分散型ホテルとして計画されている。「食」にこだわり、メイン宿泊施設（杉の森）にはハイグレードなレストランやバーをつくる。他の機能として、まちにも開かれる入浴施設を併設する。

■施設情報

所在地：長野県塩尻市奈良井

施設種別：宿泊施設（分散型ホテル）

運営主体：株式会社奈良井まちやど（株式会社47プランニングの子会社）

*建物と敷地のオーナーと、株式会社ソルトターミナルは賃貸契約を結んでいる。

*建物の改修は、塩尻市森林公社と竹中工務店の出資による株式会社ソルトターミナル（2020年4月設立）が行う。

*運営には、塩尻市は関わらない。

設計管理：竹中工務店

建物構成：地上2階

構造規模：木造（主屋）

利用者数：メイン施設「歳吉屋（元・杉の森酒造）」に8室、分散宿泊棟「上原屋（元・民宿豊飯豊衣）」に4室

運営開始：2021年8月（予定）

スタッフ：調理スタッフ2名～を含み、14～15人程度の予定

インタビューでお話を伺った方：柿澤貴恵氏（株式会社47プランニング）、古畑久哉氏（塩尻市役所）

訪問者：山田あすか、村川真紀、荻原雅史、森野耕司

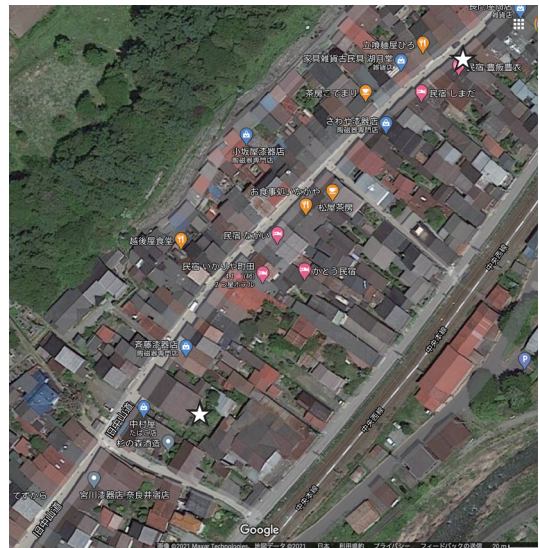


図2. 立地周辺 (Googlemap)

旧中山道、奈良井宿の旧街道沿いに立地する。地図の右上がJR東日本 奈良井駅、左下☆がメイン施設「歳吉屋（元・杉の森酒造）」、右上☆が分散宿泊棟「上原屋（元・民宿豊飯豊衣）」。



図3. メイン施設「歳吉屋」拡大 (Googlemap)

旧中山道から、奥の道までが一体の敷地

1. 開設経緯

1) 森林グランドサイクル事業

もともと、2018年に塩尻市と竹中工務店との共同で検討が始まった事業。竹中工務店は、首都圏での木造高層ビル(都市の大規模建築物の木造化)の構想に並行して、国産材の安定的調達と健全な林業の保全という「森林のグランドサイクル」の構想を持っており、一連のつながりのなかで地域活性化と木材調達を関連づけたいという希望があった。連携できる地域として、様々な取組を行っている塩尻市に白羽の矢が立ち、2018年に地域連携協定による森林グランドサイクル事業として関わることとなった。

森林グランドサイクル事業は、“製材時に建築用部材などとして使えない部分をチップにしてエネルギーに変える”ことと、木造建築物の歴史と伝統を伝えるため“木でつくられた歴史的建造物を後世に残していく”という2つの課題と地域活性化を融合させるという構想から始まった。その実現のための具体的な事業が検討され、また塩尻市のなかで、どのような地域に関われるかを検討



図4.北側から見た「歳吉屋(元・杉の森酒造)」の主屋、オープン前
外観をそのままに、内部は改修が進められている。中町と下町を分ける横水(よこみず)に面し、宿場町全長の1/3ほどに立地。

するなかで、竹中工務店側が奈良井宿に着目した。

例えば「奈良井まちやど」では、バイオマスボイラを用いて、端材のチップを使って大浴場のお風呂を沸かすことにしている。

2) 事業主体

実際の企画・運営に関わっている株式会社47プランニングは、2年前(2019年)にご縁があつてつながり、事業への参加を打診された。

奈良井まちやどの事業主体は、塩尻市と竹中工務店の出資による株式会社ソルトターミナル(筆頭株主は竹中工務店)。運営会社「奈良井まちやど」は、株式会社47プランニングの子会社で、まちやどの運営を行う。まちに貢献する建物をつくる、というプロジェクトは竹中工務店としては初の試みで、竹中工務店にとってはモデル事業となる。

今回のプロジェクトにおいて、宿をつくることはゴールではなく、スタートである。宿の立ち上げは、あくまでもプロジェクト全体の第一弾であり、継続的に取り組んでいくことになっている。

3) 株式会社47プランニング

社名は「47都道府県」からとっている。日本を盛り上げるお手伝いをしたいという理念で、2009年に設立された会社¹⁾。2011年の東日本大震災後、福島県いわき市駅前に復興飲食店街の「夜明け市場²⁾」を設立し、シャッター街となっていた商店街を活性化するプロジェクトで注目される。その後、地域活性の拠点となる商業施設の運営やまちづくりなど全国に事業を拡大している。地域活性事業として、地方自治体のプロモーションや地域創生の企画や起業支援、商業施設の企画・運営・管理、飲食事業、地域食材を活かしたイベント、商品開発支援などの事業等に携わる。

2018年ごろから、駅前再開発などの地域開発のようなプロジェクトの相談を多数受けるようになっており、奈良井宿のプロジェクトはその一つである。なお、宿泊に係る事業は会社にとっても担当にとってもこのプロジェクトが初めてである。

竹中工務店からは、高級な宿の設立・運営と利益導出ではなく、地域とのつながりを大切に

まちを巻き込んだ事業にしたい、という趣旨で運営への参画を依頼された。

社員がプロジェクトにアサインされ、検討を始めたのは2020年の1月。現在は「奈良井まちやど」開業準備室を現地(杉の森の斜め向かいの空き家)に開設し、社員1名が常駐して運営ルールの作成やスタッフ集めなど、宿の施設と運営会社の準備を行っている。他の関与メンバーは東京におり、様々な業務を分担して進めている。

4) プロジェクトの理念

今回のプロジェクトのキーワードとして、「メイク・ザ・パスト」というスローガンをつくっている。このまちなみの中に、「新しいもの」ではなく、まちなみに溶け込むものをつくろうと思っている。建物を継承するということと共に、建物の歴史、どんな人が住んでいたかや、何がなされていたかの歴史もつないでいけるような場所としたいという思想を言葉にしたものである。それが設計や宿の運営、プランニングメンバーで共有されている。

オーナーに代わって社員らが片付けを行った時に漆器などが多数出てきた。残っていたものは使って欲しいと言われており、漆器は塗り直してレストランで使うことにしている。こうした、ものから感じ取れる経緯や地域の歴史なども、利用者に伝えていきたいと考えている。

2. 建物について

1) メイン施設「杉の森」

杉の森酒造は200年以上続く酒蔵であり、当地で製造・販売を行っていたが、2012年に休業した。このプロジェクトは、こちらの元酒造と販売を営んでいた建物を借りて行われている。

母屋(宿泊室5)、一棟の離れ(宿泊室1)と蔵が2棟(それぞれ、メゾネットで宿泊室)の、合計8室とする。他に、漬物小屋のような蔵があり、その後ろにある酒蔵はレストランと酒造に改修する。

参考文献

- 1) 株式会社 47PLANNING, <http://47planning.jp>
- 2) 夜明け市場、<http://www.touhoku-yoake.jp>
- 3) 奈良井宿観光協会, 奈良井宿の見所, <https://www.narajuku.com/narai/point/>



図5. 奈良井宿下町（しもまち）の様子

日本最長の宿場町である奈良井宿は、中山道に沿って、南北約1kmに及ぶ。街道に沿って、南側（名古屋側）から上町（かみまち）、中町（なかまち）、下町（しもまち）と呼ばれ、町会組織も別れている。中町には本陣、脇本陣、問屋が設けられ宿場町の中心であったのに対して、下町は職人街であった。中町は通りが広く、下町と上町はそれよりも狭い。



図6. 元・民宿豊飯豊衣の外観

外観はもとのままに保存され、内部で改修が進んでいる。

元の規模よりも小さいが、酒造エリアを設け、別会社が酒造を手がける。この酒も楽しめるバーも、「歳吉屋（元・杉の森酒造の建物を改修するメイン施設）」に設ける。それらメイン機能は「歳吉屋」に集める。

各部屋に風呂を備えるが、大浴場は「歳吉屋」に設けるので希望の場合はそちらを利用していただく。風呂は山から引いた水をバイオマスで焚く。昼間の時間には、町の人や他の民宿に泊まっている人には開放できればと考えている。酒造を備えるという特徴を活かし、風呂上がりに酒を飲めるようにするなど、付加価値をつくらうとしている。

2) 分散宿泊棟「豊飯豊衣：ほいほい」

「歳吉屋」から200m弱離れた建物を分散宿泊棟として改修している。1つなりの建物だが増築を重ねられており、腐朽が進んだ箇所も多い。このため、壊すところは壊して、骨組みを残しつつ、構造的には縁を切った2棟とし、それぞれに2部屋、メゾネットで4室を確保する。建て直す箇所もあり、敢えて元の素材との差異がわかる「異」な素材を入れている。建物を残すための、その時代ごとの工夫をすれば良いと考えている。100年後に、「100年前の人はこういう工夫をしたんだね」と思うだろう。

民宿になる以前は、曲物屋職人の家兼作業場であった。

宿泊室を設けても、余裕の空間が生まれるため、残っていたものをアートとして展示する、「豊飯豊衣」がもともと職人の家であった歴史を紹介するゾーンをつくらうと考えている。宿泊客にとって、「いい空間だったね」で終わるのではなく、この場所の意味をしっかりと伝えられていければと思っている。

3) 共通事項

内装コンセプトやデザインは竹中工務店により、運営スタッフは機能面での使い勝手を重視して、意見を伝えている。古い民家のため、音と寒さが快適性のネックになることを認識しており、設計においてそれへの対応を重視してほしいと伝えている。

「単体建物の要素や様式をなるべく残す」という改修は行っていない。古民家のままや、なるべく要素を残した改修は、他に行っている事例（古民家ホテル）があるため、それらの事例との差別化という意図もある。ただ、快適性を重視しつつ、見た目が大きく変わることはないよう、

例えば断熱と遮音のために天井裏や床下に断熱材を入れる際には、天井板や床板を外して断熱材を入れたあと、元の天井と床をはめる、建具もいったん外して保管ののち、もとの場所に入れるなど、かなり工数をかけて保存をしている。

まち全体が町屋づくりのため、建物と建物が隣接し、壁を共有している箇所が多い。また、その状況が隣接建物どうしで相互に必ずしも理解されておらず、工事の時に気を遣う必要がある。

3. 事業内容

1) 分散型ホテルとした意図

まちと宿泊客をつなぐ交流地点となる場所づくりをしたいと考えているため、宿泊にかかる施設／機能がまちに点在していることで宿泊客の行き来や流れが生まれる。それらの機能はこの「奈良井まちやど」に限らず、関係人口が増えるために他の人が入って、多様な機能が立地しているということでも実現できる。一方で、事業全体としての統一感やコントロールは必要であるため、全貌を調整し、わかりやすく発信する役割は必須である。引き続き、まちのなかの空き家のオーナー等とは交渉をしており、ここをなにかに使えないか、といった打診もあるため、それぞれの建物や立地に応じてそこではなにができるかを構想している。宿としての機能にとらわれず、まちの魅力を増すための機能を増やして行きたいと考えており、なにがまちにあり、なにが必要かということを検討していく。

視察した分散型ホテルの事例のなかには、チェックイン後は部屋への案内等をスタッフが行わない、チェックインも宿泊客がセルフで行う(キー Box のナンバーを知らせるだけなど、スタッフと顔を合わせないシステム)、などの方法もあった。「奈良井まちやど」では、チェックインからお部屋までの案内などは丁寧にいき、建物の歴史をお話するなどの時間を持ちたいと思っているので、別棟が増えるとオペレーションの負担は増

加する。リネン交換等のセッティングにも工数が増えるので、棟をあまり多くすることは現時点では考えていない。塩尻市と竹中工務店との間では、最初期の構想としてもう何棟か一気に改修と供用開始を行うという案もあったが、結果的には確実にできるところからだんだんと進めていくという現在の方法が採用された。まちとの関係づくりという意味でも、それは望ましい方法である。

2) 意図する客層と運営

客単価は、近隣とは競合しない5万円／室程度を想定しており、いわゆるラグジュアリーホテルに類する。「ラグジュアリー」や「ブランド」も多様であるが、ここでは時間が経つほど価値が増す、【ビンテージ】をブランディングの核に据える。そうした、本質的なもの、歴史や文化、本物、といった価値観に共感する宿泊客を利用者層に想定する。それらは年代や年収などのいわゆる社会階層のようなものとは全く関係ない、価値観を共有できるゾーンである。このため、あるものは活かすがいわゆる「ビンテージ加工(見かけを年代物に整えるという意味で)」は行わない。供用開始時には古材と新材の差が目立つとしても、時間が経てばなじむ。

設立・運営の趣旨に照らして、宿泊客から求められなければ関わらない「ホテル的」な対応と、地域の文化や建物の価値などを積極的に伝え、交流を図る「旅館的」な関係性の両立を目指していく。

宿泊客が、ここでの逗留をきっかけとして、奈良井や木曾平沢、塩尻といったこの木曾地域の善いものや文化、歴史を知る「メディアとしての空間」を目指している。例えば客室で出された、あるいは工房で見た漆器や気に入るなどの機会、そうしたお勧めしたいもの・こと・ひと(暮らし方)をたくさん用意する。それは、宿のなかに完結する体験ではなく、宿はあくまでもきっかけとして、他の場所に展開することが大切である。そのため、例えば宿の中に土産物のショップは置かない。何処に行けばそれが手に入るか、他のものが見られるかをお知らせする。宿はこの地域で手に入るも

の、いわばショールームであるため、宿にのみ特化した特注品ではなく、あるものを使っていきたい。

3) 特徴：酒蔵とレストラン

もとの生業である酒造と、奈良井宿に夜営業のレストランがないという点から、酒蔵とレストランを「奈良井まちやど」の特徴に据える。

ソルトターミナル、奈良井まちやど、新杉の森酒造の3社がまちに溶け込んで運営していけるように連携する。宿では酒を活かすコンテンツづくり、酒造は宿があることを使ったプロモーションなど、相互に連携できることが大きいと考えている。

レストランは、酒蔵だった部分を改修する。隣の一部区画は酒蔵として残るので、酒蔵を観ながら食事ができるという、ロケーションに妙のあるレストランとなる。メニューやコンセプトづくりにはミシュラン二つ星シェフが監修に入っており、生産者と直接話をしながらの地域らしい食材探しや郷土料理・食文化の研究など、こちらに通って一緒に行っている。前菜からメインまで地場のものにこだわり、ここでしか味わえないスパシャル感のある郷土料理コースを構想している。料理長には地元シェフが就任し、地域に根ざした体制とする。このレストランをアピールポイントとして、宿で寛ぎながら美味しく楽しんでいただくというコンセプトするので、素泊まりの設定はなし、一泊二食のオーベルジュ型の運営とする。

ランチは一般向けにも営業して、朝夕は宿泊者のみの営業とする。これは、地域の特性と現状に応じた選択である。

4) 参考にしている事例について

著名な事例ではニッポニア、竹原製塩町、京都のなづなきらく、等に視察に行き、それぞれの地域特性や建物の特性、経緯を踏まえた現在の営業形態をうかがっている。最も参考にしているのは運営のオペレーションで、実際に働いている人たちにチェックアウトから次の宿泊客のインまでのセッティング、掃除やリネンの交換、分散型の場合には雨天時の対応、スタッフの募集方法など実

際の運用を聞き取って参考にしている。

実際に泊まってみると、古民家ならではの体験できる良さでもあるが不便さも理解でき、寒さや備品の場所のわかりづらさ、暖房器具の位置によって快適性が損なわれることがあることも理解できた。既存建物の改修の場合には、どうしてもスペースや配線配管関係の制約が生じてしまうので、あらかじめ設計の時点で要配慮点を伝えるように心がけている。

5) 新型コロナウイルスの影響

交流を大切にするという観点から、当初は共用空間を通して各室に至るアプローチ動線で計画されていたが、感染症の影響が長期に及ぶと予期されることから、接触のコントロールを行うため、外から直接、各室に入れる動線に改めた。また、大浴場があれば風呂のない客室があっても良いという計画であったが、各室に設置する風呂を充実させる計画と改めた。

4. 人材確保について

プロジェクトには、地域での雇用創出の側面も期待されている。他の事例でも実施していたように、シルバー人材の登用など地域のかたの生きがいや就労機会に繋がることは望ましい。

現在はスタッフ採用のうち、コアメンバーとなる支配人やシェフなどは決定しており、他のルームメイキングなどのスタッフはまず地域に回覧板を回して、スタッフを募集予定であるため興味のある方は声をかけてください、と呼びかけている段階。すでに70代の方を含み、何件かから問い合わせが来ている。決まっている人や、企画スタッフのつながり等でも声をかけているが、宿には魅力を感じるものの立地がネックとなって断られているケースもある。従業員寮をつくる予定でいるが、車がないと生活ができない地域であるため、他の地域で車が不要な生活をしている人がここに就職するために車の購入が必須となると二の足を踏んでしまう場合があるなど、従業員の生活環境

にも配慮が必要である。

買い物、趣味、就労（仕事）、教育など現代的なニーズに即した生活をするのには不便であるので空き家が増えている、外来の利用者によって空き家の利活用を推進するためにその場所の主となるメンバーを集めるには現代的なニーズに即した生活環境が（ある程度）保障される必要がある、このトートロジーを実際にうかがえたことは示唆深い。

5. まちとの関係

市が関係している事業ということもあり、事業の正式決定までは説明や調整を開始することができなかったことも影響し、2020年3月に事業の発表と住民説明会を行ってからの一時期には地域からの不安や懸念の声が聞かれた。竹中工務店という大手の事業者が入ってくることでまちの観光地化が進むのではないかと、住民の生活が変わるのではないかなどは当然の不安であったと思う。

常駐のスタッフは、奈良井宿のなかにある市営住宅に空きがあったためそこに居住している。まちに住むなかで、知らないことがわかる、まちの人々との関係ができるということを実感している。また、東京のメンバーとの打ち合わせでは「ズレ」を感じることもあり、まちの側の感覚が反映できるようになったことは大きい。実際に長期的なプロジェクト、関係づくりを行うためには「住む」こととそのための場所が必要であることが示唆された点は特筆すべきである。

まちの人の声としては、自分たちの仕事やお客さんを取られるのではないかと心配も当初はあった。こうした当然の不安にも配慮して、運営会社としては、客層を従前の来訪者と異なるものとする（特に客単価）、囲い込み型／自己完結型の営業・事業展開はしない、地域に入って地域の考え方を尊重する、という姿勢を守っている。

まちとのつながりは、「奈良井まちやど」の特徴や魅力ともなる。まちの人にも利用していただ

けるコンテンツやまちのお店や工房への動線になる情報を提供するなど、相互にメリットのある関係づくりをしていく。

まちとの関係づくりとしては、「良いことも悪いことも一緒にやる」ことが大切で、例えば冬期に何回かは大雪が降って雪かきが必要となる。伝統的建造物群保存地区であるので、防火や消防訓練など消防の活動もある。こうした活動と一緒に参加し、人手の足りない世帯の分の担い手となるといった交流をしている。支配人はそうした地域との協働を大切にするスタンスであるので、スタッフ教育も含めて期待している。同時に、地元のもの（方法、考え）だから全部採用ということではなく、地域や生活をお互いにより良くしていくためには新しいことや今までとは異なるやり方を提案していくことも必要だと考えている。地域にとっての当たり前が、余所から来たメンバーにとっては別の価値があるという可能性もある。例えば農作業をワークショップとして参加費を集めながら行うことで持続性につなげていくなど、ここならではの生活や活動が、他者から見ると価値がある、売れる素材になり得る。そうした、良い意味での「外の目」であることは重要である。

（山田あすか）