0656 広島県竹原市，NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町

【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　　〔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　■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．宿泊施設「KIKKO 棟」外観
（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

塩業で栄えた塩のまち竹原は，現存する美しい昔の町並みが重要伝統的建造物群保存地区に選定され，その内の歴史的建造物を改修し，「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」として蘇った。竹原の文化と経済をつくった“浜旦那”の暮らしに近い生活を体験出来るだけでなく，町全体がホテルのようになっているため，竹原の滞在を暮らすように楽しむことが出来る。

1．竹原について

慶安 3 年（1650 年）に塩田が開かれたた竹原は，塩田（浜）を営む浜旦那や文化人，学者によって経済的にも文化的にも発展した。塩で財を成した浜旦那は，酒宴や会合の場として書院造や数寄屋造を取り入れた大きな屋敷を持つのが常で，おもてなしには手間のかかる魚飯をふるまうなど，食へのこだわりも強く，現存する屋敷や資料からその洗練された感性が窺える。今も当時の町並みが重要伝統的建造物群保存地区「たけはら町並み保存地区」として残されている。

浜旦那は学問にも深い造詣があり，学問のために上方を訪れるなど活発に活動していた。また，製塩業により栄えた財を意匠に富んだ屋敷や文化教養の発展に注ぎ，優れた学者や文化人を輩出したことが町人にも学問が広まるきっかけになったと考えられており，竹原は「文教の地」として知られるようになった。

製法や産地によって味わいの異なる塩だけでなく，芳醇な地酒や瀬戸内の豊富な食材も名物である。「東洋の地中海」とも言われる瀬戸内は，太陽がさんさんと降り注ぐ温暖な気候のため，柑橘類やオリーブをはじめ，さまざまな野菜・果物の栽培に適している。また，潮流が強く内湾性に富んだ瀬戸内海は海産物の宝庫であり，身が締まったタイをはじめとした魚，旨味の濃いタコ，エビ，カニ，貝類など 1 年を通して様々な海の幸を堪能するこ

図 1．立地周辺（googlemap から引用＊）

周辺は低層の住宅が多い。「NIPPONIA 竹原製塩町」へは，JR 呉線竹原駅から徒歩 10 分を要する。竹原駅では広島空港からのリムジンバス (乗車 25 分) が発着している。

写真 2．昔の町並み（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

低層の日本家屋が隙間なく並んでいる。画像上部に写る川は，すぐそこの瀬戸内海に続く。現在も同じような形で残っている。

とが出来る。

近年では，NHK 連続テレビ小説「マッサン」の亀山政春のモデルとなった「竹鶴政孝」の生家である「竹鶴酒造」が竹原にあることでも知られている。

写真３. 瀬戸内の海（NIPPONIA 竹原製塩町 HP より引用）

写真４．現在の町並み（ikottoHP より引用）
町を散策していると，一般の住民の生活も窺える。

写真５．現在の町並み（ikottoHP より引用）
ノスタルジックな雰囲気に満ちた街は，映画やドラマ，アニメの舞台ともなり，聖地巡礼に訪れる人も多い。

２．開業の経緯

■開業の背景

西日本旅客鉄道株式会社 (以下，JR 西日本) では，2018 年度より瀬戸内エリアにおいて，地元行政や地元事業者等と一体となって新たな魅力を生み出すことを目指す「せとうちパレットプロジェクト」を進めている。そのプロジェクトの一つとして，行政や地域住民などと連携して魅力的な施設の開発や，ソフトコンテンツ（体験メニュー）の造成に取り組んでいる。また，地域で課題に上がりがちな二次交通問題の解消に向けた実証実験などを具体的に進めている。

その JR 西日本が，株式会社 Ripple(株式会社 NOTE と地元を代表する住民の合同事業体) と連携し，本事業では運営者としてバリューマネジメント株式会社が選定され「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」のプロジェクトがスタートした。

■開業にあたって

塩業で栄えた往時の美しい町並みを残す竹原の，国の重要伝統的建造物群保存地区「たけはら町並み保存地区」内にある歴史的建造物 3 軒を宿泊施設の客室 10 室とレストランに改修し，「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」として蘇らせ，2019 年 8 月 1 日にグランドオープンした。建物がもつ美しさと歴史を大切にしており，名産の竹を使用し，白で塩や酒造りの麹を，碧で豊かな瀬戸内の海を表現するなど，竹原の風土を感じられる空間を作り上げている。

３．運営概要

「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」は株式会社 NOTE が提携する複数の運営事業者のうちのひとつであるバリューマネジメント株式会社（以下 VMG）が運営をしている。

■ VMG HOTELS & UNIQUE VENUES について

バリューマネジメント株式会社の顧客向けブランド“VMG HOTELS & UNIQUE VENUES”がプロジェクト始動時点から携わっており，「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」だけでなく，他のいくつかの NIPPONIA 施設でも“VMG HOTELS & UNIQUE VENUES”が携わっている。

文化財や伝統建造物群保存地区，城や城下町，名勝，神社仏閣など，これまで観る対象だった歴史的建造物を利用できるようにし（写真６参照），記憶に残る非日常体験を叶えている。また，人々の想いによって紡がれてきた場所に触れ，心豊かになる時間を過ごせるような場所を創造している。

■ NIPPONIA について

「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」を含め，NIPPONIA の関連施設は全国で 21 施設ある（写真７参照）。分散型ホテルに対する規制が厳しいうちから活動をしており，2017 年に旅館業法が改正され，今では特区でなくても分散型ホテルの事業展開が可能となった。

NIPPONIA の役割として，地域計画や事業計画，開発マネジメント，資金調達支援，事業者誘致，建設計画・設計，マーケティング・PR，運営支援など，施設によって所々違うが，幅広くカバーしている。「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」においては，先述の役割のうち，マーケティング・PR と運営支援以外の役割を担っている。

４．宿泊関連施設概要

「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」は，フロントとダイニングの HOTEI 棟，宿泊のための MOSO 棟（8 室ある「ツイン」）と KIKKO 棟（1 棟貸し「蔵」タイプ）の 3 棟から成る分散型ホテルである。

棟の名前は VMG が考案し，竹の種類，布袋竹，孟宗竹，亀甲竹からとられた。

伝統建造物群保存地区を有する竹原のまちに住まわっているかのような，滞在を楽しむことが出来る。客室が HOTEI 棟から徒歩 3 分圏内に点在しているため，チェックイン後は町を散策しながら客室へ向かう。

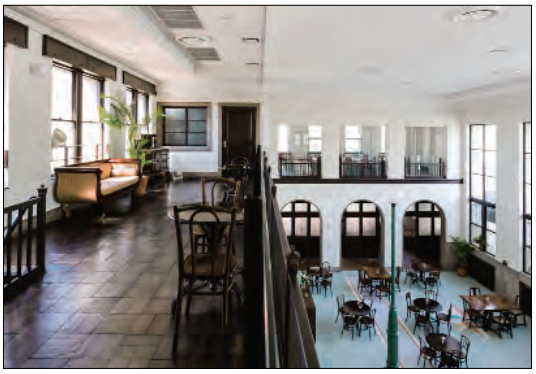


写真６．「オーベルジュ豊岡 1925」内観（VMG HOTELS & UNIQUE VENUES HP より引用）

国の登録有形文化財である「旧豊岡市役所南庁舎」をリノベーションした宿泊移設。

写真７．「篠山城下町ホテル NIPPONIA」内観（VMG HOTELS & UNIQUE VENUES HP より引用）

明治前期の邸宅や江戸末期の長屋などを改修した客室を，城下町の面影を残す町に点在させた宿泊施設。

写真８．「HOTEI 棟」外観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真９．「MOSO 棟」外観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

■ HOTEI 棟

元の建物は，江戸期に創業し昭和 50 年頃まで料亭として営業していた「旧水儀本店」。結婚式なども行われたハレの場が，ホテルのフロントとダイニングとして蘇った。2 階ダイニングでは，宿泊客に夕朝食を用意している。

■ MOSO 棟

「旧芸備銀行（現広島銀行）」として明治期に建てられたあと，「旧水儀旅館」として以前は営業していた。銀行と旅館の 2 つの面影を残すユニークな建物である。

1~4 名が宿泊することのできる 8 室の客室を持つ。「ツイン」では，二つのベッドと二つのエキストラベッド（布団の場合もある）が用意されている。各部屋は 48~66㎡程度である。

■ KIKKO 棟

明治期は造り酒屋として，大正から昭和にかけてはビリヤード場などの娯楽施設として，竹原の賑わいを支えてきた「旧水出邸」。前述の料亭「旧水儀本店」の別館と

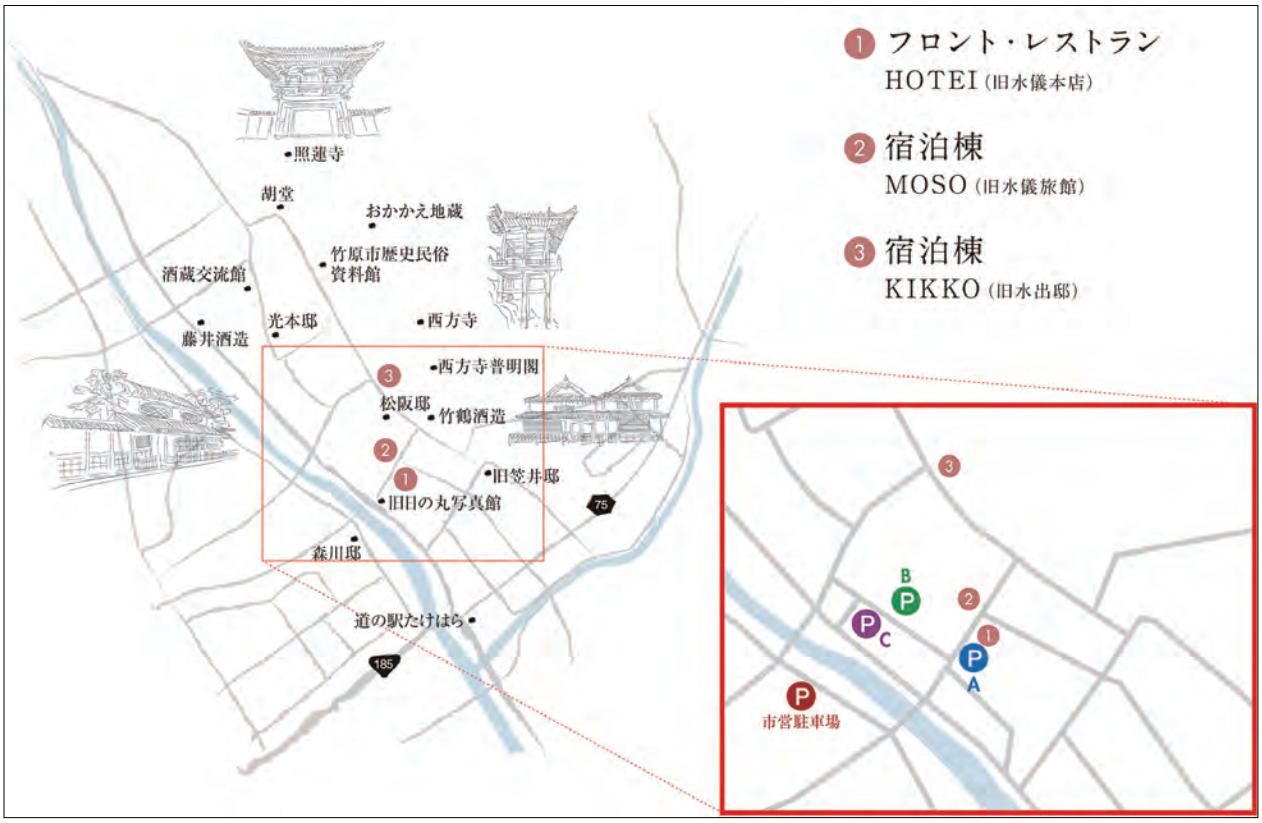


図２．タウンマップ（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

「照蓮寺」から「道の駅たけはら」まで約徒歩 7 分と，周辺を歩いて周れるようになっている。体験アクティビティの施設までの送迎がないものも多く，車で来る人のために駐車場が多く設けられている。

しても使用されていた時もある。向かいには，市の重要文化財「松阪邸」もあり，昔ながらの町並みが残るエリアに位置する。

蔵をリノベーションした 1 棟貸しの客室「蔵」は蔵を縦割りにして 2 部屋としている。どちらも 1~2 名が宿泊可能である。二つのベッドが用意されており，各部屋は 42~57㎡程度の広さである。

写真 10. 檜風呂（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

■客室と宿泊の流れ

写真 11.「ツイン」内観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 12.「ツイン」内庭（ikottoHP より引用）

写真 13.「ツイン」外観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 14.「蔵」内観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 15.「蔵」内観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 16.「蔵」外観（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 17．松坂邸（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 18．森川邸（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 19．照蓮寺（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 20．胡堂（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

客室は，1 棟貸しの客室を含む全 10 室であり，全ての棟の内装を手がけたのは，VMG と VMG が委託する商業空間の設計監理・古建築の活用コンサルティングやリノベーション業務を行う設計事務所の株式会社ワサビの代表取締役，笹岡周平氏である。元料亭や蔵など，部屋によって趣が異なり，日本家屋特有の温かみを感じられるようなつくりである。

改修にあたっては，「改修の手を入れすぎない」ことに特に注力し，古民家再生に詳しい才本建築事務所の才本氏に参画してもらい，改修の程度や法的制限や許認可への対処を行いながら設計を進めた。

HOTEI 棟 1 階のフロントでチェックイン後，街を散策しながら各宿泊棟に向かう。チェックアウト時は部屋の鍵と携帯は客室へそのままにし，フロントまで退出の連絡をすることでチェックアウト完了となる。

くつろげる空間づくりとして，全室とも檜風呂が完備されていることや，セミダブルのベッドが備え付けられているなど，細やかな工夫が施されている。ダイニングでの食事などでも使用できる浴衣も用意されている。

5．周辺施設

竹原は平安時代には京都の下鴨神社の荘園として栄え，江戸時代には製塩業を始め酒造業などをきっかけに，京都や大阪の商人との交流で発展した。そこから“安芸の小京都”と呼ばれるようになり，今も当時の町並みが重要伝統的建造物群保存地区として残されている。

■市重要文化財の建物

「松阪邸」は町並み保存地区の中にある代表的な商家の建物。唐破風の屋根や庇，出格子など，堂々とした構えと室内の清楚で風雅なたたずまいが特徴的である。江戸時代末期建てられ，1879 年に改築されたもので，当時は製塩業や醸造業など手広く商いをしていたと言われている。

「森川邸」は元竹原町長，森川八郎宅。大正初期 (1916 年頃) に造成した敷地に 8 棟を配する屋敷である。主家は，江戸末期から明治前期に塩田経営で財を成した町屋を大正時代に移築したものであり，その時に増築した座

敷・茶室・土蔵などは大正期の姿を保つ希少なものとなっている。

「西方寺・普明閣」は以前は禅寺の妙法寺だった。1602 年の火災で焼失した翌年，妙法寺跡の地に移り，浄土宗に改宗した。境内前面の，一見城郭を思わせるような壮大な石垣が特徴。入母屋造，一重、平入，本瓦葺，前面と側面前方を吹抜とし，側柱には太い敷桁を載せるだけの簡単な構造をしており，江戸中期のこの地方の仏堂の典型的形式をもつ，貴重な建築である。「普明閣」は西方寺の観音堂として 1758 年に小早川隆景によって創建されたと伝えられている。京都の清水寺を手本に造られたお堂とあって，町を一望できる景観が美しく，今も竹原のシンボルとして愛されている。

■照蓮寺

古くは定林寺と称され，木村城城主竹原小早川氏の信仰の学問所だった。菅茶山や頼一門の筆墨など多くの古文書類が保存されている。境内には本堂，経蔵，鐘楼門，庫裏などを備え，名園“小祇園”もあり，頼春風一族をはじめとする歴史人たちの墓が立っている。

■胡堂

大林宣彦監督の映画でも馴染みの場所である。塩田業が栄えていた頃に，この地区は上市・下市と呼ばれており，当時胡堂は上市の商業の守り神として祭られていた。今でも商業の繁栄を願って，毎年 10 月に行われる祭礼は町の行事として欠かせないものとなっている。

■竹原市歴史民俗資料館

昭和の初期，図書館として建てられたレトロモダンな洋風建築の建物。元は江戸時代中期の儒学者，塩谷道碩の旧宅跡で，頼山陽の叔父の春風が志を受け継いで学問所にしていた場所である。館内には，製塩業の歴史や資料などが展示されている。

■竹原三銘酒の酒蔵

明治・大正期に入ると製塩業と共に酒造りも始まり，最盛期は 26 軒の造り酒屋が営業するなど，商家町として大いに賑わった。酒処・竹原の町並み保存地区に現存する蔵は三つある。

写真 21．竹原市歴史民俗資料館（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 22．竹鶴酒造（ikottoHP より引用）

写真 23．塩づくり体験（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 24．着付け体験（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 25．竹細工体験（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 26．陶芸体験（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

写真 27．魚飯（NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP より引用）

参考文献

1）NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町 HP（https://www.nipponia-takehara.com/）2020 年 11 月 29 日参照

2）VMG HOTELS & UNIQUE VENUES HP（https://www.vmg.co.jp/lp/concept/）2020 年 11 月 29 日参照

3）NIPPONIA HP（https://team.nipponia.or.jp/）2020 年 11 月 29 日参照

4）ikotto HP「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」（https://icotto.jp/presses/17748）2020 年 11 月 29 日参照

＊ googlemap(https://www.google.co.jp/maps/place/NIPPONIA+HOTEL+%E7%AB%B9%E5%8E%9F+%E8%A3%BD%E5%A1%A9%E7%94%BA/@34.3454367,132.9105279,150m/data=!3m2!1e3!4b1!4m8!3m7!1s0x3550432e055420b3:0x6eba2223a26cbc32!5m2!4m1!1i2!8m2!3d34.3454367!4d132.9110751)2020 年 11 月 30 日参照

藤井酒造は，江戸末期の文久 3 年（1863 年）創業の酒造所。創業銘柄の“龍勢”は，明治 40 年の『第一回全国清酒品評会』で日本一の栄誉を受け，酒どころ広島として日本中にその名を知られるようになった。築 250 年の木造蔵の一部を開放した「酒蔵交流館」では，日本酒の試飲やお土産の購入が出来る。

竹鶴酒造では元来，小笹屋として製塩業を営んでおり，家裏の竹敷に鶴が飛来して巣を作ったことから小笹屋竹鶴と号した。享保 18 年（1733 年）に酒造業を始め，現在も自然の摂理に則った酒造りを追求し，伝統に立脚した技術を継承している蔵元であり，日本のウィスキーの父と称される竹鶴政孝の生家としても有名である。

中尾醸造は明治 4 年創業の醸造所。酒米は竹原仁賀地区で契約栽培した備前雄町のものである。全量無濾過，そして特定名称比率 98％と強いこだわりを貫きつつ，リンゴ酵母を使用した日本酒や，広島産の大長レモンを使用した果実酒を生み出すなど，常に新しい酒づくりにも取り組んでいる。

6．文化を体験

「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」は施設から体験アクティビティの案内を 9 件出している。瀬戸内の恵みを体感する，様々なアクティビティが用意されており，この地に息づいた多種の文化に触れられるだけでなく，生産者と語ることも出来る。

■塩づくり体験

竹原でかつて行われていた「流下式」の塩づくりを再現した施設で塩づくり体験が行える。製塩で栄えた竹原のルーツを探り，作った塩 50g を持ち帰ることが出来る。

■きもの着付け体験

大正～昭和期の着物の着付け体験が出来る。着物姿で町歩きをするとタイムトリップをしているかのような感覚になる。「竹楽」にて行っている。

■竹細工体験

竹ひごを 1 本 1 本組み込んでいく竹かご制作体験が出来る。「まちなみ竹工房」にて，地元職人が丁寧に指導してくれる。

■陶芸・絵付け体験

暮らしの器作りを体験できる。粘土で作る本格的な手

びねりの陶芸体験や，年齢問わず気軽に楽しめる絵付け体験を楽しむことが出来る。「陶工房風土」にて行っている。

■魚飯に舌鼓

竹原の郷土料理「魚飯」に舌鼓する。「魚飯」とは，浜旦那が客人にもてなしのために出していた料理であり，元旅館を再生したカフェ「茶寮一会」にて楽しむことが出来る。

■竹原・酒蔵見学

竹原３銘蔵のひとつ「藤井酒造」で酒蔵見学が可能。蔵人の話を聞きながら５銘柄の日本酒テイスティングを楽しむことが出来る。

■プライベートチャータークルーズ

うさぎ島の大久野島，大崎上島など風光明媚な瀬戸内の島々を，貸切クルージングすることが出来る。ルートは相談可能となっており，「竹原市海の駅」にて集合したのち，乗船となる。

■大崎上島での体験

大崎上島では“牡蠣・車海老の試食体験”と“醤油づくり体験”を行っており，「竹原港」からフェリーに乗り，大崎上島「白水港」または「垂水港」へ移動してからそれぞれの体験施設へ向かう。

“牡蠣・車海老の試食体験”では，塩田跡の恵みで育まれる希少な牡蠣や車海老を堪能することが出来る。日本では大崎上島のファームスズキでしか食べることができない塩田熟成牡蠣を，目の前に広がる養殖池を眺めながらより安全に食べることができます。

“醤油づくり体験”では，代々受け継がれてきた醸造技術を間近に感じることが出来る。1932 年創業の歴史ある「岡本醤油製造場」にて，こだわりの昔ながらの醤油づくりの想いを聞きながら，櫂入れ作業を体験する。

7. ヒアリング・現地見学

■概要

日時：2020 年 12 月 10 日

13:00 ～　石﨑 陽之氏（株式会社 NOTE，ユニットプロデューサー），吉田 麻里恵氏（株式会社 NOTE，アシスタントマネージャー／ＪＲ西日本）

14:00 ～　佐渡 泰氏（NPO 法人ネットワーク竹原，

6）才本建築事務所（http://saimoto.sakura.ne.jp/），2021 年 1 月 9 日参照

7）株式会社ワサビ（https://wasab.jp/）

写真 28.　竹原駅

最寄りの竹原駅。NIPPONIA 竹原製塩町までは歩いて 15 分ほど。駅前にはロータリーがある。

写真 29.　道の駅たけはら

竹原地域の物産を取り扱う道の駅。宿からは歩いて 8 分程度。1 階に共用スペースがあり，自由に休憩できる。地元民の交流場所，憩いの場所になっている一面も見られた。

写真 30.　街並み保存地区，本町通り

重要伝統的建造物群保存地区からは写真のメイン通りを中心に古民家や蔵の並ぶ街なみが続く。住宅として居住されている建物が多いので，観光地ではなく住宅街を歩いているように感じられる。

写真 31.（上）MOSO 棟外観，（下）HOTEI 棟外観
MOSO 棟と HOTEI 棟は道をはさんで向かい合っている。

写真 32.（上）HOTEI 棟受付と（下）待合スペース
HOTEI 棟 1 階の受付。写真の向かって左側に写真（下）の待合スペースがある。

理事長），石﨑 陽之氏（株式会社 NOTE，ユニットプロデューサー），吉田 麻里恵氏（株式会社 NOTE，アシスタントマネージャー／ＪＲ西日本）

運営状況については，別途，運営事業者である VMG の吉母 力也氏（バリューマネジメント株式会社，クロスファンクション事業部）にメールにて質問項目をお送りし，回答をいただいた。

1）運営概要について

・建物所有者：NPO 法人ネットワーク竹原
・事業主体：株式会社 Ripple
・運営主体：バリューマネジメント株式会社
・建築担当：株式会社ワサビ，有限会社才本建築事務所（監修）

2）運営状況について

■客層

当初多かった顧客層としては，
年齢：中年以上の夫婦
所得：ミドルアッパー層
エリア：東京，大阪を中心とした首都圏

以前は上記のような顧客層が主な印象であったが，GoTo トラベル事業をきっかけに，年齢，所得，エリアともに顧客層は広がっている。

■定員に対する稼働率

（佐渡氏）

オープン当初はあまり高くない稼働率であったが，11 月は行楽シーズンかつ GoTo トラベルの追い風もあり，特に GoTo トラベル実施後は稼働率はとても高く，満室に近い状況が続いている。運用側も想定していなかったため対応が大変。これは，GoTo 特需の面が強く，リピーターになってもらえるかはこれからの取り組みにかかっている。

（吉母氏）

（上記に加えて）12 月以降は気温も下がり閑散期のため，もう少し落ち着く見込み。

■お客様の宿泊動機

（吉母氏）

「竹原」というまちなみの観光を目的として来訪する方が多い。例えば，広島市内や尾道の観光と連日で…など。また，日常の喧騒を離れてリラックスしたい，これからの時期（冬季）だと牡蠣などの瀬戸内の食材を味わいたいというニーズがある。

（佐渡氏）

最近は年配の女性ペアや県内・近隣県からのアクセスが多い。ディナーに力を入れているため，食を楽しみに来てくれる人も多い。

■コロナによる変化について

最も大きな変化は客層が幅広くなったこと。また，県内から来訪する利用者が増えた。

■苦労している点

（吉母氏）

・古民家だからこそ故障が多くメンテナンスが必要な点。例えば，段差や階段などの古民家としてもともと備わっている空間的特徴や，分散型の宿泊拠点形式など，普通のホテルとは異なる点が多いため，それらを顧客にうまく理解してもらうこと。一方でこれらはユニークさという面で強みでもある。

（佐渡氏）

・地元は保守的な人も多く，ホテルを建てる，と切り出しづらかった。反対とは言わないまでも，賛成や協力を得られない場合が多くあった。完成後は地元の方も利用し，広く認知されるようになった。

・ホテルを建てる＝観光客が多く訪れる，という図式が浮かぶため，マッサンでの知名度上昇によるオーバーツーリズムの対象となった竹鶴酒造などはやや難色を示していた。また，住居が多いため，観光客の増加により起こるオーバーツーリズムの影響に不安を覚える住民も多かった。

■成功した（他の施設の手本となると思う）点

（吉母氏）

・古民家，文化財，空き家などの遊休施設の利活用として，宿泊施設への用途転換を行い，まち全体をホテルと見立てる発想は，地域への経済効果も大きく，一つの有

写真 33. HOTEI 棟受付奥の式台と，２階のダイニングにあがる階段（右側）

HOTEI 棟 1 階の受付奥から靴を脱いであがる。奥は 1 階ダイニング，右側に 2 階にあがる階段がある。

写真 34-35.（上）HOTEI 棟２階ダイニングの廊下，（下）以前の面影を残す昭和型板ガラス

廊下や昭和型板ガラスは当時のまま残されている。昭和型板ガラスは現在では手に入らないため大変貴重。

写真 36-38. HOTEI 棟 2 階ダイニングの各座敷の様子
部屋の間取りは当時のまま利用している。

写真 39. 細かい意匠が凝らされた欄間
欄間も当時のまま使用しており，食事を楽しみながら当時に思いを馳せる地元住民は多い。建築的意匠を楽しむゆとりのある時間が持てるようになっている。

効的な手段と感じている。

（佐渡氏）

- 外部の人の受け入れや，ホテル建設を受け入れるにあたり，当初，VMG から運用担当として地元に入って活動してくれた塩田氏の功績は大きい。名字からして（製塩町とつながるところがあり）地元住民から受けがよく，また人柄がよく，地元住民とのよいつながりをつくってくれた。
- もう一点，地元に受け入れられる大きな要因となったのは，「製塩町（せいえんまち）」という命名が大きく影響している。塩づくりのまちとして誇りを持つ人が多く，それがホテル名に冠されたことを嬉しく思う人が多い。
- また，ダイニングレストラン（写真 34-39）の前身施設である料亭は地元住民，特に高齢者から愛されていた。そこが空き家から食事処に変わり，地元民も利用し，食事を楽しめる場所となったことで，ホテルや事業自体を受け入れてくれるようになった。現在は，地域住民の女子会の場所として利用される機会も多い。現在では地域との重要な結節点になっている。
- ホテル名については元は「ニッポニア竹原」のみであった。しかし，重要伝統的建造物群保存地区にはそれぞれその地域の特徴を示す名称がつけられており，当時指定されている地区の中で，「製塩町」と名付けられたのは竹原だけであったため，地区を示す固有の名称として良いのではないかと考え，佐渡氏が提案した。ちなみに竹原は昭和 54 年に当時 19 番目に重要伝統的建造物群保存地区に指定された地域である。
- この，佐渡氏の提案によりつけられた「製塩町」までを含むホテル名が大変好意的に地域に受け入れられ，ホテル事業を地域に応援してもらう重要な契機となった。これを受けて，竹原地区以降，NOTE や VMG はホテル名称の検討に本腰を入れて検討するようになった。名称は，NOTE と地元の人と VMG で考え，最終的にはＶＭＧが決定している。

■独自のアピールポイント

古民家だからこそ一部屋ごとに全く特徴が異なる点，日頃なかなか味わえない非日常な空間で過ごす時間，地域に密着したコンテンツが挙げられる。

3）運営のきっかけについて

■施設を始めようと思った理由・きっかけ

・島と海のアクティビティ・観光関連を取りまとめる山田氏と，竹原市の地元にＩターンして働く若手の有志メンバーが「もっと積極的に竹原への集客，情報発信などをしたい」という考えのもと，先行事例であった篠山城下町ホテル NIPPONIA を見学し株式会社 NOTE を知った。

・株式会社 NOTE はまちづくりや活性化を支援する会社。古民家再生や宿泊事業を事業としているわけではない。まちづくりの際に拠点となる，宿泊に転用できるストックが古民家のため，古民家再生や宿泊事業を手掛ける割合が多くなる。竹原を実施するにあたり，強みの一つに事業者とのマッチングがあり，紹介したのが VMG であった。

・佐渡氏は，株式会社 NOTE との出会いの前から宿泊拠点をつくる構想があり，当時まだ稼働していた銭湯やまちなみをつくるお店を「温泉街」のように一体的に運用したいと考えていた。

■参考にしている実際の施設，有識者の考えなど

株式会社 NOTE が手掛けた先行事例である篠山城下町ホテル NIPPONIA は本事業をスタートするきっかけでもあり，考え方のベースとなっている。

改修・設計については，才本建築事務所の才本氏に参画してもらい，改修の程度や法的制限や許認可への対処を行っている。

4）立地環境について

■この地域である理由・地域の特徴

（吉田氏）

地域の特徴として竹原は目立った町ではない。尾道の印象が強く，尾道のネームバリューに負けてしまいがち。瀬戸内エリアで考えれば，全体が明るくのんびりとしたイメージがある。

（佐渡氏）

塩旦那や製塩町の名の通り，塩で財を成した人が多く

写真 40-41．MOSO 棟 1 階避難経路図（上），MOSO 棟 101 室蔵部分（下）

各室の間取りが全く異なる様子がわかる。また，101 室内部の蔵部分は蔵の扉が残され，内部は蔵のまま，落ち着く照明と什器で空間がつくられている。

写真 42．MOSO 棟 101 室内から入口を望む

左側が 101 室入口で，土間空間に続く。つきあたり左側が荷物置きスペース。手前のタオル掛けを左に曲がると水回り（トイレ・洗面台・風呂）がある。

写真 43-44．MOSO 棟 101 室内の階段の様子

階段は当時使用された状態で残されている。そのため手すりは右手側以外設けられていない。

住む地域であったため，竹原は裕福なまちだった。蔵の中には古伊万里や掛け軸などが多く残っている。

竹原地区は文化庁からの重要伝統的建造物群保存地区の指定を受けており，元々地域のもっているポテンシャルが高く，リピーターを獲得できる要素は十分にあった。

当初は訪問者は年配が多かったが，アニメの舞台となったことや，ドラマやＣＭでのタイアップにより若い人の訪問も増えた。また，うさぎ島として有名な大久野島へのアクセス元の竹原港があり，知名度が上昇した。このように，地域へのアクセスは増えたが，宿泊場所がないため，地域活性の重要な点である滞在時間の短かさが課題であった。このとき，滞在時間を延ばすための解決案として「宿泊してもらう」という考えは町にはなかった。

また，街ごと宿泊拠点にしている篠山城下町ホテル NIPPONIA の事例での規模感と，同等の規模感であったことから，この地区での実施がまちぐるみの宿泊拠点化にマッチしていると考えた。そして，竹原の保存地区は，「本物のまち」＝生活が根付いている地域で，観光地化しすぎていないことが魅力の一つであると考えた。

写真 45-46．雛めぐりの様子（ひろしま竹原観光ナビイベントページ https://www.takeharakankou.jp/event/9528 より）

旧笠井邸で開催される雛めぐりライブ（写真上）と，森川邸の座敷に並ぶ段飾り（写真下）

■周辺店舗や自治体との交流・連携など，まちの活性化への取り組みについて

佐渡氏は元々は地域外から移住し，まちなみ・空き家再生活動をするために，竹原地区に関わってきた。佐渡氏が手掛けて，地域から広く受け入れられるようになったきっかけは「雛めぐり」（写真 45-46）であり，これは各民家や空き家に古くからのひな人形を飾り，来た人にまち巡りとともに見てもらう行事である。このようなまちなみ再生や古民家再生をＮＰＯ法人として竹原地区で 18 年近く手掛けており，古民家 9 件をもともと借りたり所有する形で活動しており，現在も継続し，宿泊拠点周辺でできるアクティビティとなっている。

宿で提供している保存地区地域で体験できるアクティビティなどのコンテンツの起案・運用や調整は基本的に佐渡氏が行っている。海方面（山田氏担当）のアクティビティとの連携は特段とっていない。無理に連携して負荷がかかるよりも，それぞれの地域単位でブラッシュアップしていけば自然とつながりができていくと考えている。

■この拠点からみたまちの姿

「ほんもののまち」生活が根付いている。観光地化しすぎていない。重要伝統的建造物群保存地区の指定を受けていること,製塩町としての歴史を持つことに誇りをもっている住人が多く，古民家としての住居に今も多くの住民が暮らし続けている。

5）施設建物について

■ターゲット層とコンセプト

（石﨑氏）

・コンセプトは「郷（さと）にいる」なつかしさや望郷を想起させるまちづくり，拠点づくり。これは，他の宿泊拠点でも共通している。

・ターゲットはインバウンドではなく,アクティブシニア。しかし,「郷（さと）にいる」というコンセプトは若い人にも，経験がなくても「なつかしさ」を想起させる。そのため，その地域の中で「暮らす」観光を提供できるよう，設計や運用をする。例えば部屋の窓の前や宿前を小学生などが通学しており朝は挨拶を交わす，など。宿泊拠点はリゾートではなく，地域の暮らしの中にとけこんでいて，滞在中にその地域での暮らしを体感することを目的としている。

・まちをにぎやかにすることは目的ではなく，来てほしいひと（ターゲット）にゆっくり過ごしてもらうことを大切にしている。

■改装する際に意識した点

部屋でのんびり過ごしてもらうことを大切にしており，全室テレビは設置していない。

その古民家がもとあった姿に戻すような設計を行う。例えば元の建物にある窓が，通りを眺められるようなつくりであれば，その機能をそのまま体験できるつくりにする。そのため，物件や地域によって，建物や部屋のもっている機能が異なるので，自然と異なった間取り，設え，内装になる。

建物の改修ポイントとしては，とにかく「変えない」こと。バリアフリーに対応するよりは，古民家→宿泊拠点となった場合に多くある法規規制をいかにクリアして古民家のまま泊まれるようにするかを主軸に置いている。

天井が痛んでいれば吹き抜けなどとすることもあるが，

写真 47-48. MOSO 棟 101 室内の水回りの様子

各室の浴槽は桧で設えられている。宿泊単価を踏まえて，ＶＭＧの提案で計画された。

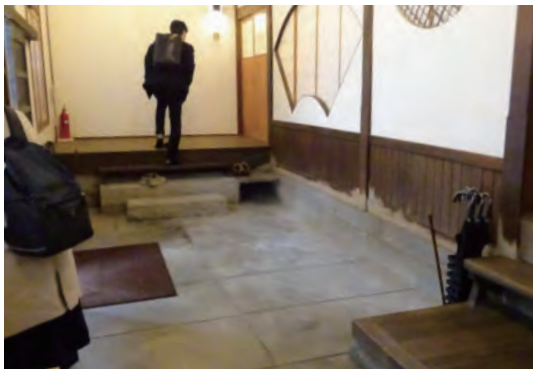


写真 49-51．MOSO 棟の共用土間の様子
（上）101 室へと上がる方向を望む。
（中）102，103 室，2 階へ上がる方向を望む。
（下）正面は 102，103 室への入り口，左側の階段は 2 階の部屋に続く。

写真 52．MOSO 棟 102 の中庭の様子
102 号室のみで楽しむことができる専用の中庭。

ほぼ実施せずに改修できている。ただ，水回りなどは宿泊拠点として快適に利用できるよう変更した（写真 47-48）。なるべく元の形のまま宿として提供するため，階段の手すりなどもできる限りそのままにしてある（写真 43-44）。特に階段は，従来の建物のつくりとして，昔の日本の住居は 1 階が住居，2 階は物置として使われていた経緯から，使用頻度が低く，普段使いの階段ではないため，踏面が狭く，段差も大きい。

蔵部分も，無理に採光の窓などは計画せず，照明や什器で落ち着いて過ごせる空間としている。蔵の扉も，室内であってもそのまま残している（写真 40-41 下段）。

他にも，例えば，部屋に改修した内部に，元の建物の電話室があればそのまま残して整備している（写真 55）。電話室には手を入れず，当時貼ってあった電話番号一覧表もそのまま残している。一方で，寝室として計画された空間に，元の建物の内装では古い広告ポスターが掲示されていた。そのまま残したかったが，人物が載っているポスターであるため，寝室に目のあるものを置くと落ち着いて過ごせないという VMG 側からの意見により撤去せざるを得なかったケースもある。

建物の用途は用途変更し，「居宅」「倉庫」で取得している。

■好評な空間や設え

（佐渡氏）

・HOTEI 棟ダイニングレストラン（写真 34-39）が地元民から好評。地元民も利用できる場所で，元料亭でこの地区の高齢者は，結婚式やハレの日の食事などでこの元料亭を利用していた。そのため，内部も含めてその空間の記憶を持っている方が多い。また，ほかの棟と比べて特に元の形を残せている場所であり，訪れた時に懐かしさを感じてもらえるため，改修としても成功したと考えている。食事のサーブ側としては一足制が運用しやすいが，元の形態を残すため畳敷きとし，間取りにも手を加えていない。

（宿泊経験のある吉田氏）

・食事サーブなど，その空間でのんびり過ごせるように配慮されている。そのため，自然と空間や設えに目が向き，建物や古民家を気づきとともに楽しめるようになっている。

・共有玄関として使われる広い土間（写真 49-51）が面白く，印象的。体験として，シェアして使うことによるにぎやかさなどから「泊まっている人みんなの空間」という認識が生まれ，普通のホテルの廊下では得られない体験ができる。
・部屋ごとに間取りや景観が異なるため，別の部屋にも泊まってみたいという気持ちにつながり，リピートにつながっている。

■運営し始めてから改善したいと感じた空間や設え（佐渡氏）

・竣工したニッポニア竹原については，篠山城下町ホテル NIPPONIA を見学し，同様の最低限の改修による空間が仕上がると想定していたため，内装壁や風呂トイレが新しすぎると感じる。
・宿の特性上，防音が必要だが，検討時間がなかったので，防音についても新しい手法で実施され，元の姿の残り具合が少ない。外観・内観ともに古民家らしさを残す必要があるが，内観について検討している時間がなかった。検討する時間がもっとあればよかった，と感じている（写真 53-54 など）。
・ダイニングのある HOTEI 棟 1 階の元厨房（現在はフロント・パントリー・厨房）に残っていた特徴的な飾り窓や赤壁は建築的に面白い要素だったが，検討する時間がなく，残せなかったことが悔やまれる。

6）事業開始までの経緯について

■事業開始に至るための外部企業との連携について

・竹原の有志メンバーと NOTE で，まちやど拠点をつくるという方向性が定まり次第，NOTE は下見の時点で助成金・支援金取得に向けて，まず部屋割りを考える。この時点である程度，宿泊施設としての部屋割りなどの骨子が定まる。部屋割りは，各部屋の広さや何室を宿泊室にできるかによって，その後の助成金を受けるための事業資金などのフロー算出額が変わるため，必須となる。
・助成金の取得とともに，事業体（Ripple）を起業する。助成金は起業・運用資金の一部となり，改修費用のに充てられる。そのため，建物の竣工，運用開始日が助

写真 53-54．MOSO 棟 102 の内部
内装改修にかけられる検討の時間が少なく，新しくなりすぎてしまったと佐渡さんは語る。

写真 55．MOSO 棟 102 室の電話室
102 号室に残された電話室。左側には当時の電話番号表が掲示されている。

写真 56. MOSO 棟 2 階の避難経路図
1 階と全く異なる間取りの部屋が計画されている。

写真 57. MOSO 棟 2 階へ続く階段
階段を上がった先にある窓からの外光が差し込み，日中は明るく，上がった先への期待が高まる。

成金の締め切り日となる。

・竹原では，商店会会長の今市氏，島観光や海のアクティビティなどが楽しめる大崎上島に関する運用を得意とする山田氏，ニッポニアの拠点となる竹原の重要伝統的建造物群保存地区に詳しい佐渡氏の 3 名を役員として NOTE や VMG との事業体として株式会社 Ripple を立ち上げ，ニッポニア竹原の拠点形成を含むまちづくりを行った。商店会会長の今市氏が助成金などの資金関連を取りまとめていた。

・当初，佐渡氏は自身の NPO 法人でのまちづくり・まち興し活動がなかなか発展せずにいた。そこで，今回の NOTE との宿泊拠点形成に携わった。当初は，採算が取れるのか，人が来るのかが心配で NOTE にその点を詳しく聞いた。また，NOTE と VMG の試算による宿賃が高く，単価が高くて回らないのではないかと感じていた。

■事業者としての運用実態

Ripple が物件を取得している。改修資金の借入，家賃・宿賃の収入も Ripple で，15 年で返済できるように計画を立てている。計画立ては NOTE が主体で行い，運用会社（竹原の場合 VMG）と検討・交渉して宿賃などを決める。

■候補選定と物件の取得

1）候補選定

（佐渡氏・石﨑氏）

・竹原の地区では古民家の空き家 11 件が候補としてあった。1 棟あたりの規模が大きいと改修費が嵩み，宿賃が高くなるため，改修する建物の規模は重要な要素。一期として 3 件実施したのがいまの形態。候補の一つであった郵便局跡地（写真 69）は，当初市から活用の要請があったものの，規模が大きいため，二期に回している。現在，老朽化が進み，次に台風が来ると建物の存続が危ぶまれるので，なるべく早く手を付けたい。

・候補は 11 件と多いが，一度に進めないのはスモールスタートにして，運用してみないとわからないことがあるから。初手で莫大な改修費をかけて実施してしまうと，費用回収が難しいだけでなく，地域での運用も難しくなるため。様子を見ながら拡充していくことが大事。

2）物件取得

（佐渡氏）

・3 棟は所有者が同じであり，話を進めやすかった。元々居住し，空き家になって以降は市への寄付を考えていたが，市は寄付を受け入れられなかった。地区には同様の古民家が数多くあり，規模が小さい建物や一般住居の用途の建物は維持管理コストが嵩むためとの理由だった。本事業の実施にあたり，佐渡氏に譲渡する予定だったが，税制度上，譲渡・寄付は寄付した人に譲渡税がかかる。そのため，坪単価を安くしてもらい，Ripple で購入する形式にした。

■スケジュール

2018.5 ～ 6 月，農泊の助成金申請 NOTE によるプラン（部屋割り）のベースができている状態。ここまでに物件を取得する必要がある。

2018.12 月，解体をスタート

2019.3 月，農泊助成金を使用できる期限であり，対象となる 2 棟（HOTEI 棟と MOSO 棟）は完成している必要がある。

2019.8，オープン

■改修設計について十分な検討ができなかった背景

（佐渡氏・石﨑氏）

助成金を取得しているため，竣工期限が決まっており，シビアなスケジュールだった。

地元業者に発注したが，コンバージョンの経験がなかったことや期間が限られていることで，改修費用が当初より嵩み，資金繰りの調整などに時間がかかったことでスケジュールが押し，設計の検討にかけられる時間が減ってしまった。

今となってはだが，NOTE とリップルで役割分担を明確にしておけばよかったと思う。改修の監修や技術支援を受ける才本氏の体調不良が被ったこともあり，改修のノウハウ相談や検討について時間や機会が得られないタイミングだった。

結果として，改修ノウハウや要望について NOTE やリップル（の主に佐渡氏）から別々で現場に指示することになり，情報伝達の齟齬が起きてしまった。

■今後の展望と課題

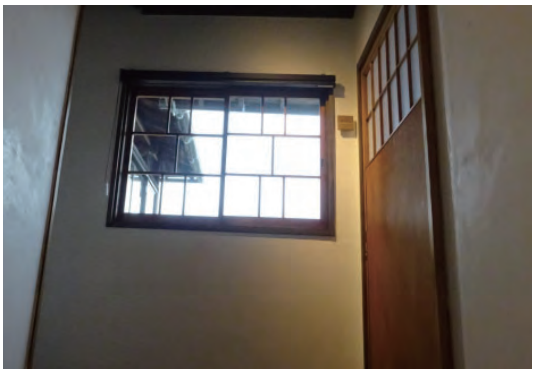


写真 58-59．MOSO 棟 2 階踊り場の窓

（上）左側は 105 室，106 室に続く扉。（下）階段を上がった先の窓は，景観もよく，窓格子にも当時の風情が残る。

写真 60-61．（上）MOSO 棟 2 階 104 室水回りからの景色，（下）室内の様子

（上）洗面，浴室から中庭が見下ろせるほか，街並みが見える。（下）室内には元々料亭であった名残の飾り窓などが残る。

写真 62. KIKKO 棟外観

写真 63. KIKKO 棟
奥側の暖簾から入る，棟貸し蔵タイプの部屋。

写真 64. KIKKO 棟
手前の暖簾から入ると中庭があり，各棟への入り口が向かい合っている。

写真 65. ゲストハウスに改修予定の元箪笥屋古民家

1）今後の展望

・「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」としては，現場で運用する VMG としても 20 室あると運用しやすいため，二期に向けて 10 室増加させる計画で調整中。老朽化が激しい郵便局跡も規模が大きいため後回しになっていたが，この二期に改修に入りたい。

・元箪笥屋であった 1 棟を NPO 法人ネットワーク竹原で買い取り，佐渡氏の娘さん（アーティスト）がアーティストの滞在拠点にもなれるゲストハウスへの改修を希望しており，DIY で実施する予定（写真 65）。「NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町」だけでなく，様々な宿泊形態があることで多様な人が滞在する契機になると考えている。

2）今後の課題

・夜何もするところがない。夜の滞在場所を増やすことが滞在時間を延ばし，宿のリピートにもつながる。

・ただし，ほんもののまち，であるところ，暮らしが根付くまちなみはうまく残したい。お店だらけのまちなみにならないように，バランスをとることが大切。

・まちづくりとしては，統一感をもたせることが必要。現在は佐渡氏が中心となって規定している。決まりごとは，例えば窓格子に張り紙をしない，のぼりを立てない，など。市からの条例化があればもう少し強制力もあるが，条例化されていないため街並みの景観維持が難しい。

全国のまちづくり・再生を支援する企業として：株式会社ＮＯＴＥ

（石﨑氏）

・NOTE はまちづくり・再生について，地元住民の意思を支援する活動を事業としている。例えば行政の施行している制度の活用，組織づくり，運用への支援（業者や運用手法の紹介）などの支援をする会社。

・NOTE 側からまちづくりや拠点形成について働きかけることはない。地域側に意欲がないと続かない。

・NOTE 側の視点として，現地で事業ができるかどうかについては，城下町や集落や農村，漁村など，生活に根差した地区であることがキーのひとつになると考え

ている。これまで手掛けた地域を振り返ると，江戸時代の人口が急増した年代に文化が発展し，現在まで続く地域である場合が多いと感じる。

・NOTE はいくつかの運用をメイン事業とする企業と提携しており，VMG は計画・運用に携わる会社のひとつ。多くのニッポニア拠点でが VMG 入っているが，すべてではない。

・農泊を地域で運用すると地域の人が運用することになり，単価があがる。地域の人も日常生活との両立があるのでホテル的な稼働率の高い運用はできない。30%程度で採算が取れる宿賃を設定しており，そのため単価 5，6 万／泊になる。高額と感じられるが，意外にも若者からもニーズがあり，地元住民と築いた関係を継続していくため，リピーターも多い。

・竹原も含めて，多くの拠点で農泊助成金などの行政支援を取得してスタートダッシュの追い風としている。NOTE は行政支援に繋ぐための情報提供などの支援を行い，その手続き全般を地域の代表と共に執り行う。NOTE はあくまで地域の代表者の支援が役割で，黒子役である。地域の人と事業体（ビークル）を設立し，表には立たない。表に立たないのは，外部者がまちづくりとして資金的な部分も含めて入ってくると，地域との対立や拒否感のもとになり，うまくいかない。地域のことは地域の人で興していく必要がある。

写真 70. 株式会社 NOTE の役割の中での事業体（ビークル）について（NIPPONIA HP の株式会社 NOTE のページより引用）

写真 66-68．街並みのなかにある拠点

古民家を改修したアクティビティの拠点（写真・上）や休憩場所（写真・中），観光名所（写真・下）などが点在している。

写真 69．初代郵便局跡（Googlemap ストリートビューより引用）

お寺へ向かう階段のふもと付近まで奥行きのある郵便局。道路に面する壁長の長さを活かした改修を計画している。

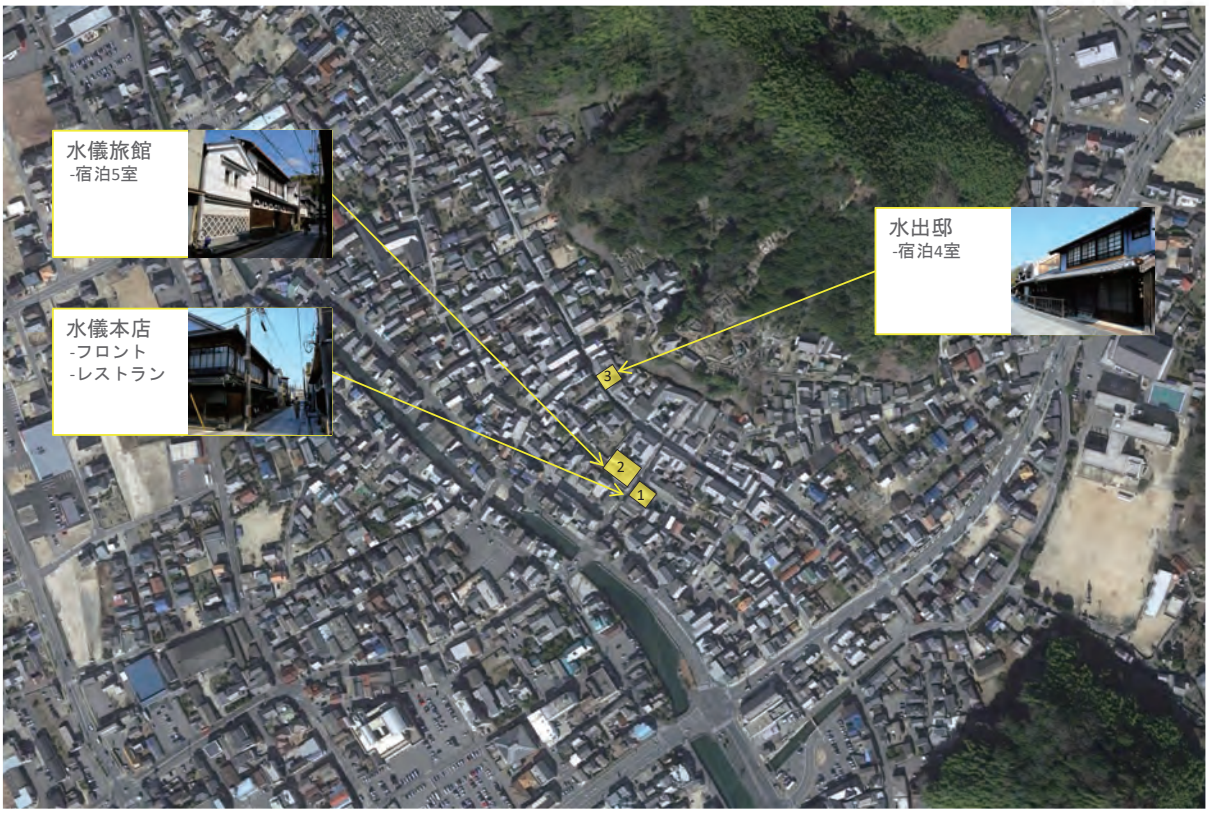
・この事業体は中間組織であり「ビークル」と呼んでいる。行政と地元住民との間に入り，建物の取得やニッポニアの所有者，行政とのやり取りなどを行う。この地元民を中心とした事業体に NOTE や VMG が参加して，資金回りの手続き支援や，運用会社の紹介，ノウハウを授与する形でまちづくりに繋げる。

・設計は，地元の設計業者に一任してしまうと，改修の手を入れすぎてしまい，特に内装などは古民家らしさが残らなくなってしまう場合が多い。そのため，竹原でも監修に携わっている才本建築事務所の才本氏に全面的に協力いただき，改修の程度は最小限としながら法規制や防音などの対応が可能な設計となるよう，検討している。地元の建築関連業者には，他の地域で実施した改修や篠山城下町ホテル NIPPONIA の見学を通して改修の程度やノウハウを覚えてもらい次第，参画する手順を踏んでいる。

（2021.3.12　東京電機大学　村川真紀）

参考資料：地元住民への説明資料（佐渡様ご提供）

竹原 施設位置図



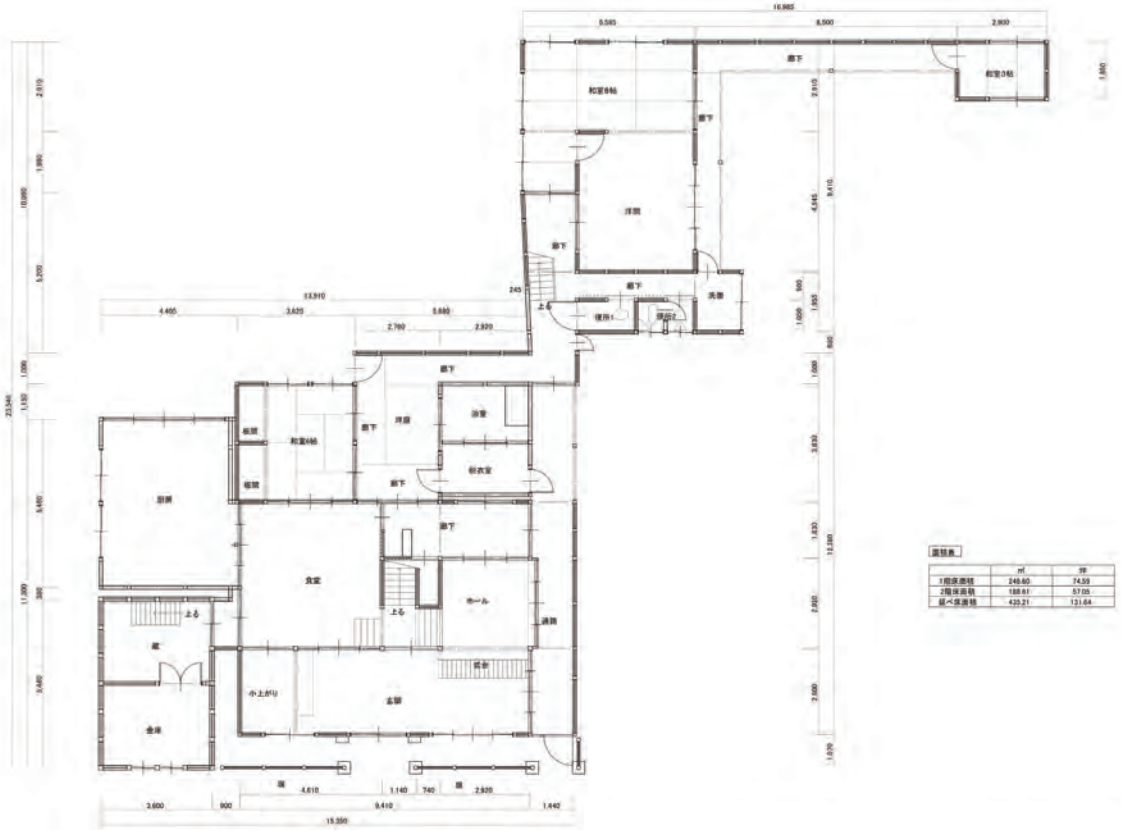
0

水儀旅館

1

水儀旅館　現状図1F

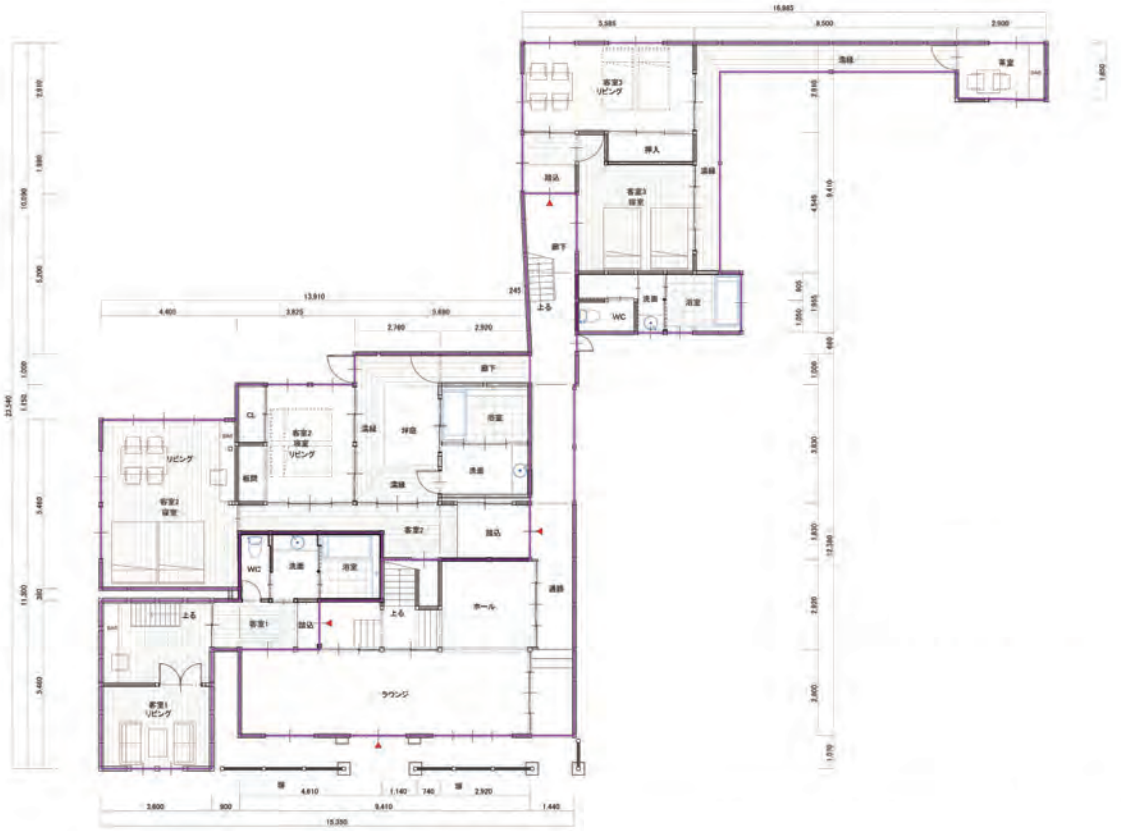
NOTE
株式会社NOTE



2

水儀旅館　改修案1F（客室5室の宿泊施設）

NOTE
株式会社NOTE



3

水儀旅館　現状図2F

NOTE
株式会社NOTE

4

水儀旅館　改修案2F （客室5室の宿泊施設）

NOTE
株式会社NOTE

5

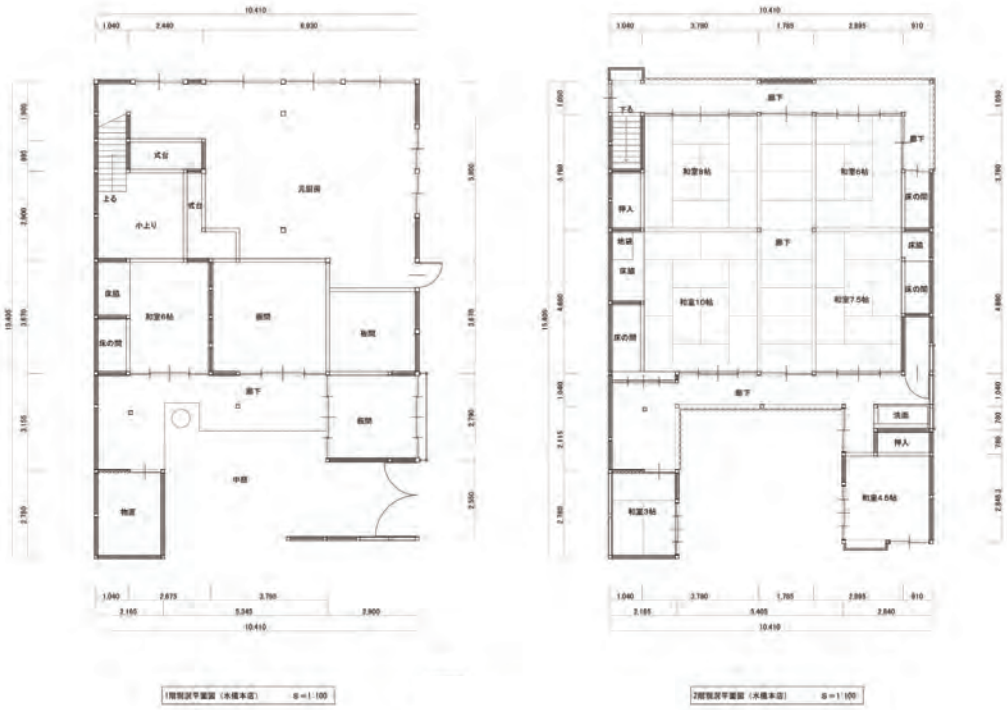
水儀本店

NOTE
株式会社NOTE

6

水儀本店　現状図1・2F

NOTE
株式会社NOTE



7

水儀本店　改修案1・2F （フロント兼48席のレストラン）

NOTE
株式会社NOTE

8

水出邸

NOTE
株式会社NOTE

9

水出邸　現状図1・2F

NOTE
株式会社NOTE

10

水出邸　改修案1・2F （客室4室の宿泊施設）

NOTE
株式会社NOTE

11