

# guest house MARUYA

## 【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  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  集落型〔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



写真 1. 外観写真

熱海で最も古くからある銀座町の商店街にあるゲストハウス。昭和 25 年建築の 10 年間空いていた建物を改修し 2015 年にオープンした。施設内にはカフェ・バーが併設されて、地元の方やスタッフの方と交流ができる。朝食のおかずを近くのお店に自ら買いに行くなど、熱海の街を楽しんでもらうための様々な仕掛けが用意され、昭和の懐かしさが残る日常の熱海を体感することができる。

## 施設概要

所在地：静岡県熱海市銀座町 7-8 1F  
施設種別：宿泊施設、まちやど  
事業主体：株式会社 machimori  
運営主体：株式会社 machimori まちやど事業部  
社員 7 名、アルバイト 2 名  
運営開始：2015 年 11 月 12 日

訪問日：2021 年 3 月 18 日、19 日  
訪問者：東京電機大学 荻原雅史、平尾笑香  
お話を伺った方：guest house MARUYA/ 株式会社 machimori 杉山貴信氏、伊奈沙織氏



図 1 . 敷地周辺 googlemap より

JR 熱海駅から徒歩 15 分、熱海銀座通りに位置する。泊まる、食べる、交わる、働く、遊ぶなど熱海の日常を体験することができる。

## 1 . 銀座商店街について

ゲストハウス MARUYA（以下、マルヤ）が位置する銀座商店街はかつて、熱海を中心部として沢山の観光客で賑わった。熱海はかつて企業の保養所が多くあったことでも有名である。銀座商店街を歩くと、店の軒先に吊るされた干物や、レトロな喫茶店など昭和の風情を残したひと昔前の日本の風景を見ることができる。

バブル崩壊と共に、熱海への観光客が減り、銀座商店街でも多くの空き店舗が見られたが、マルヤを運営する株式会社 machimori のリノベーションプロジェクトや店



写真 2. 銀座商店街の様子



写真 3. 2017 年にシェア店舗としてリニューアルした RoCA (旧 CAFÉ RoCA) 外観



写真 4. 2017 年にシェア店舗としてリニューアルした RoCA (旧 CAFÉ RoCA) 内観



写真 5. リノベーション前の様子 (rererenovation! HP より 引用, <https://re-re-re-renovation.jp/projects/61>) 2021 年 6 月 8 日取得



写真 6. リノベーション時の様子 (MARUYA HP より 引用, <https://guesthouse-ma>) 2021 年 6 月 8 日取得

舗誘致等により、地元素材を使ったカフェやワーキングスペースができる等、直近ではほぼ空き店舗が無い状況となっている。

## 2. 開業の経緯

### ■運営のきっかけ

プロジェクトのきっかけは 2013 年 11 月に開かれた第 1 回リノベーションスクール@熱海である。リノベーションスクールとは 2011 年 7 月に福岡県北九州市ではじまり全国各地で開催されている実際の建築・不動産を対象にした短期集中型の学校である。熱海における第 1 回リノベーションスクールにて、マルヤは提案され事業化に至った。株式会社 machimori (以下マチモリ) の代表市来氏によれば 2011 年から当該物件に目をつけていたとのこと。

マチモリが 2012 年にマルヤの斜め向かいにある熱海シール会館 (現:アルス銀座ビル) をリノベーションし、オープンした CAFÉ RoCA (コミュニティカフェ) からの次の展開として開業をおこなった。クラウドファンディングによる資金調達が行われ、開始後 6 日間で目標額の 100 万円を達成し、最終的に 1,793,000 円が集まった。

これら開業の経緯については市来広一郎『熱海の奇跡』東洋経済新報社, 2018 に詳細が記述されている。

リノベーション時にはらいおん建築事務所にサポートしていただき、DIT (Do It Together) 方式で 10 回以上ものワークショップを開催し、70 人を超える人が参加し自らリノベーションをおこなった。DIY 工事のディレクションと一部施工はハンディハウスプロジェクトの中田裕一氏に協力いただき、専門的な工事が必要な施工は地元の大館建設に行ってもらった。運営開始は 2015 年 11 月 12 日。

### ■参考にしている実際の施設、有識者の考えなど

倉敷でゲストハウス有鄰庵を立ち上げられた中村功芳氏に立ちあげ時にゲストハウスの運営アドバイスを頂いた。イタリアのアルベルゴ・ディフーズは特に参考とはしていない。

### 3. 運営概要

#### ■事業主体・運営主体

事業主体はマチモリであり、運営主体はマチモリのまちやど事業部である。社員7名、アルバイト2名（2021年3月時）でシフトを組み運営を行っている。

業務は特化されておらず、レセプション、掃除などの業務を全員でおこなっている。カフェ・バーの営業も上記スタッフがおこなっている。大学生のインターン募集もおこなっており、研修事業部で企画を考えてもらったり、宿でチェックイン業務をやってもらったりすることで、熱海の街をより知ってもらっている。熱海マルシェではサポートスタッフの「あたみん」というボランティア活動と一緒に盛り上げてくれた学生もいた。

### 4. 運営状況

#### ■客層

20代後半～30代をターゲットにしている。女性の宿泊客も多いが、割合でいうと男性が若干多い程度である。団体での利用はあまりなく、1名～4名程度のグループでの利用が多い。関東エリアから来られる方が7～8割であり、この割合は熱海エリアを訪れる人にも当てはまる。

#### ■定員に対する稼働率

宿泊客の宿泊動機はいくつかに分かれる。宿が売りとしていた体験やイベントに魅力を感じ宿泊する人もいれば、熱海エリアが盛り上がっているのて来たという人もいる。中には、単純に安く泊まることができるという理由の宿泊客もいる。

#### ■コロナウィルス感染症流行による変化について

コロナウィルス感染症流行の影響により2020年4月1日～7月17日まで休館していた。2020年度は例年の半分程度の宿泊者となっている。30名の最大定員のところをコロナ対策として20名に制限して営業をしている。

GoToトラベルキャンペーンには当初から参加しており、宿泊者数が増えたことは増えたが、元々宿泊料金を抑えているので他と比べると宿泊客の受けるメリットが



写真7. マルヤレセプション

レセプション脇にグッズ等販売のガラスケースがある



写真8. レセプション脇のショーケース



写真9. エントランス脇の看板

写真右側の黒板はスタッフにより日々内容が変わる



写真10. 地域や他施設のチラシ、DM  
地域や他施設のイベントチラシやDMが建物内の棚に置かれている

少なく、より客単価の高い施設に流れてしまっている状況があった。

宿泊日数は、元々1～2泊の利用が多かったが、ワーケーションで仕事も兼ねて利用される方もおり、2～3泊で利用されるケースも増えてきている。平均宿泊日数は約1.8泊程度となっている。

#### ■苦勞している点

開業当初は宣伝不足もあり、利用者が少なかった。また原則素泊まりであり、他の旅館やホテルと比べると宿泊客自身でやっていただくことも多いため、例えばメディアで取り上げてもらったりすると、一般的なホテル・旅館のイメージを持たれる方も来られる方の中にはおり、これは自分でやらなければいけないの、ご飯はついてないのという様にイメージと実際のサービスに相違が生まれてしまうケースもある。

#### ■成功した（他の施設の手本となると思う）点

街に自然とつながっているというところは、他の旅館、

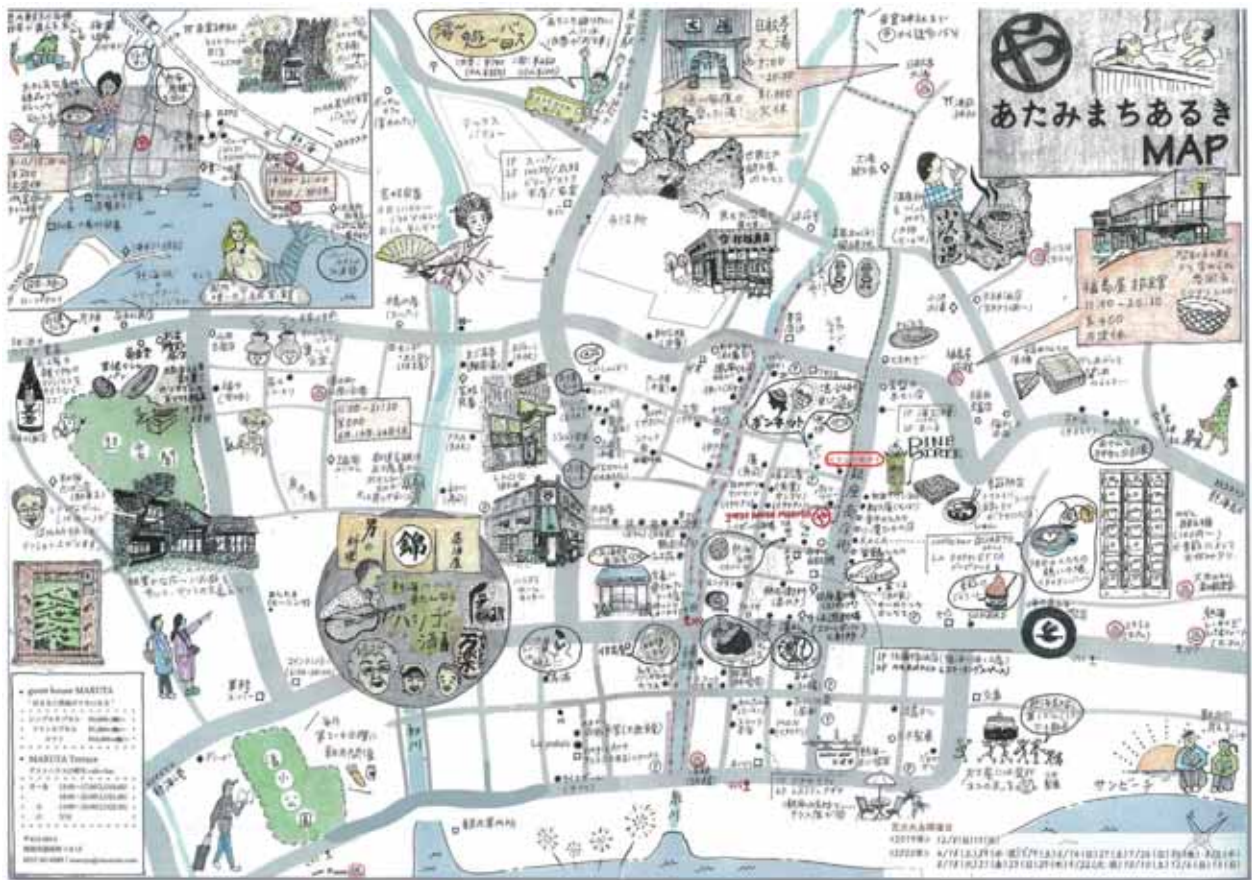


図2. マルヤオオリジナルのあたままちあるき MAP  
周辺の店舗や見どころなどが手描きで紹介されている

ホテルにはない一番の強みとなっている。例えば宿泊客を他のお店に紹介し、そのお店の人がまた併設しているバーに呑みに来てくれて、「いつもありがとね」といった会話が生まれたりしている。そこで色々な話ができ繋がりが増えていくのは、見えていないところが見えてくるという部分もあり、だからこそ安心して宿泊客を街にお送りすることもできるようになっている。

#### ■独自のアピールポイント

熱海の街を楽しんでもらうための様々な仕掛けを用意している。お風呂は外の入浴施設に入ってもらおう。(近くに日航亭大湯、福島屋がある。)朝食はご飯とみそ汁は用意があるが、目の前の干物屋さんで自分の気に入った干物を買ってきてテラスにあるグリルで焼いて食べるスタイル。目の前に三軒の干物屋が並ぶ。宿泊オプションとしてマルヤの朝食、干物作り体験、熱海さんぽ、金曜グルメの日、平日限定女性プラン、恋愛相談プラン、ワーケーションプラン、大空にダイブ(パラグライダー体験)などの体験・イベントがある。干物作り体験は月に1、2回程度開催、街歩きツアーはコロナ感染拡大前だと月に15人程度が参加していた。(2021年1月からツアーを再開し、現在は月に3、4人が参加している)

体験企画は基本金曜と土曜に開催していることもあり、体験に参加される方事態は宿泊者全体の半数以下となっている。街歩きツアー参加者は、例えば熱海の昭和レトロな建物が気に入っておりまわってみたい、熱海の街並みや飲食店を紹介してもらいたいという理由で参加される方がいる。ツアーのコースは参加者の希望に合わせてアレンジをしている。

広報活動では、ホームページ以外にInstagramも活用しており、単に施設の紹介に留まらず、スタッフの好きな飲食店やゲストに行ってもらいたい場所の紹介などもおこなっている。

## 5. 立地環境

この地域である理由は、施設単体というよりも熱海銀座エリアの活性化・再生が目的であるためこの場所で運営をおこなっている。

#### ■周辺店舗や自治体との交流・連携など、まちの活性化



写真11. 熱海さんぽの様子

要望に応じてさんぽコースをアレンジしてもらえる  
ガイド代1,500円/人 Terraceドリンクチケット・おやつ付き



写真12. 水曜日の恋愛相談室パンフレット

宿泊オプションのひとつに恋愛相談プランがある  
相談料3,300円/人 コーヒー代・朝食代込



写真13. マルヤ向かいの干物店

銀座商店街マルヤ向かいには複数の干物店が軒を連ねる



写真 1 4. グリルで干物を焼く様子



写真 1 5. 伊豆のゲストハウスの案内  
伊豆のゲストハウス一覧が紹介されるサイトの紹介



写真 1 6. 海辺の熱海マルシェの様子 (machimori HP  
より引用, <https://machimori.jp/case/atamimarche/>)  
2021 年 6 月 8 日取得



写真 1 7. machimori が運営するコワーキングスペース naedoko (machimori HP より引用, <https://machimori.jp/case/naedoko/>) 2021 年 6 月 8 日取得

への取り組みについて

周辺の飲食店等と組んで割引というのではないが、いくつかの温泉では宿泊客は特別価格で利用可能となっている。銀座商店街で熱海マルシェというイベントを主催し実績を重ねたということもあり商店街の方々との繋がりは強くなっている。

まちやど協会に所属していて、会の集まりなどに参加している。また 2021 年 3 月 22 日から全国のゲストハウス同士を繋ぐ御宿印帳という御朱印帳の宿泊バージョンをつくり、各ゲストハウスに宿泊時に宿印を押してもらおうというサービスをはじめた。このサービスは姫路のシロノシタゲストハウスさんが発起人となり約 70 のゲストハウスが参加している。また、伊豆のゲストハウスで繋ぐということで、伊豆のゲストハウスが一覧で見ることのできるサイトを作ったり、ゲストハウス同時のフライヤーを宿内に置くといったことも行っている。

マチモリとしては行政とも連携をし「ATAMI2030 会議」という 2030 年の熱海をどのようなまちにしたいかを考える公開型の会議を 2016 年から行っている。宿としては、補助金に頼らないという方針で運営してきており、行政との関わりは少ない。

#### ■ NPO 法人 atamista との関係性

atamisita は NPO 法人となり、マチモリとは運営が切り離されているが活動がかぶっている部分もある。熱海マルシェは atamisita でおこなっている。

マチモリ及び NPO 法人 atamista の概要は下記のとおり。

株式会社 machimori

設立：2011 年 10 月 7 日

住所：静岡県熱海市銀座町 6-6 サトウ椿ビル 2F (NPO 法人 atamista と同じ)

WEB：<http://atamista.com>

まちやど事業部、研修事業部、コワーキングスペース運営事業部などいくつかの部門に分かれる。

主な業務

- ・熱海を中心市街地再生のための事業、エリア・ファシリティ・マネジメント (ビル管理事業)、飲食店・宿泊業経営、遊休不動産のリノベーションによる事業、開発・転貸、店舗・住宅デザイン

これまでの活動

・海辺の熱海マルシェの企画運営、宇部市リノベーション（昭和女子屋台ラボの事業化）、熱海プリンの店舗誘致、EOMOstoreの店舗誘致とサブリース事業、コワーキングスペース naedoco、ゲストハウスマルヤ、スタートアップ・キャンプ・イン・アタミ、おんタマ、沢口ビルリノベーション、ハローサーカスの運営サポート

NPO 法人 atamista

設立：2010年12月2日

代表者名：代表理事 市来広一郎

従業員数：2名（2018年5月現在）

売上高：57,387,041円（2017年度）

業種：まちづくり

住所：静岡県熱海市銀座町6-6 サトウ椿ビル2F

WEB：<http://atamista.com>

主な業務

- ・まちあるきなどの体験ツアーの企画・運営
- ・創業支援プログラム「99℃」の企画・運営
- ・熱海市指定管理施設 小山臨海公園の管理運営（2012年度～2017年度）

#### ■この拠点からみたまちの姿

マルヤだけが街を盛り上げているのではなく、色々な店舗が各々盛り上げている。例えば、すぐ近くのシェア店舗 RoCA では、現在ジェラート屋とコーヒー屋が入っており、コーヒー屋のオーナーの方は地元の人だけでなく観光で来られた方も迎え入れてやってくれている、また商店街に市内に複数店舗のある熱海プリンや和栗菓子を取り扱う kiito が最近オープンし、街が盛り上がってきていると感じている。

#### ■地元の人との交流について

ゲストハウスが宿泊客と地元の人をつなぐ窓口となっている。建物内に MARUYA Terrace というカフェ・バーを併設しており、そこで宿泊客と地元の方が一緒に飲む等、自然に交流が生まれている。コロナ感染症流行以前は毎週金曜日に金曜グルメの日というイベントを行い、地元の方、宿泊客、観光客が交じって一つのテーブルで食事をするという場を設けていた。



写真18. 銀座商店街にオープンした熱海プリン2号店  
マチモリにて店舗誘致、物件のサブリースが行われている



写真19. マルヤに併設する MARUYA Terrace (マルヤHPより引用, <https://guesthouse-maruya.jp/cafe-bar/>) 2021年6月9日取得  
マルヤを「照らす」空間であり、熱海の日常を味わえる場所となっている



写真20. シェアラウンジ  
上部にロフト空間がある



写真 2 1. シェアラウンジにある飾り棚  
写真やチラシ等が飾られている



写真 2 2. シェアラウンジに併設されたキッチン  
写真やチラシ等が飾られている

施設開始時のコンセプトとして、泊まったゲストが自然に熱海に出ることが出来る仕掛けを作りたいということがあった。その実践として、朝食のおかずの干物を向かいの干物屋さんで購入してもらったり、夕食にオリジナルでつくった熱海マップを紹介し、ゲストの要望に応じて案内をおこなったりしている。

## 6. 建物概要

### ■既存建物の用途

建物は昭和 25 年建築。改修前はパチンコ屋が入っていて 10 年空いていた（マルヤ向かいの干物屋の倉庫となっていた）。喫茶店、干物屋倉庫としても利用されていた。

### ■建物概要

全部で 21 室あり、30 人が宿泊可能。共有のラウンジスペース有り。シングルルーム 14 部屋、ツインルーム 5 部屋、トリプルルーム 2 部屋の 3 タイプが用意されている。カフェ・バー MARUYA Terrace が通りに面し併設されている。

姉妹施設にロマンス座カドがある。こちらの施設は個室タイプとなっており、マルヤと棲み分けがなされている。マルヤは明るく、バラバラで来ても交流がありワイワイしているような施設コンセプトであるのに対し、ロ

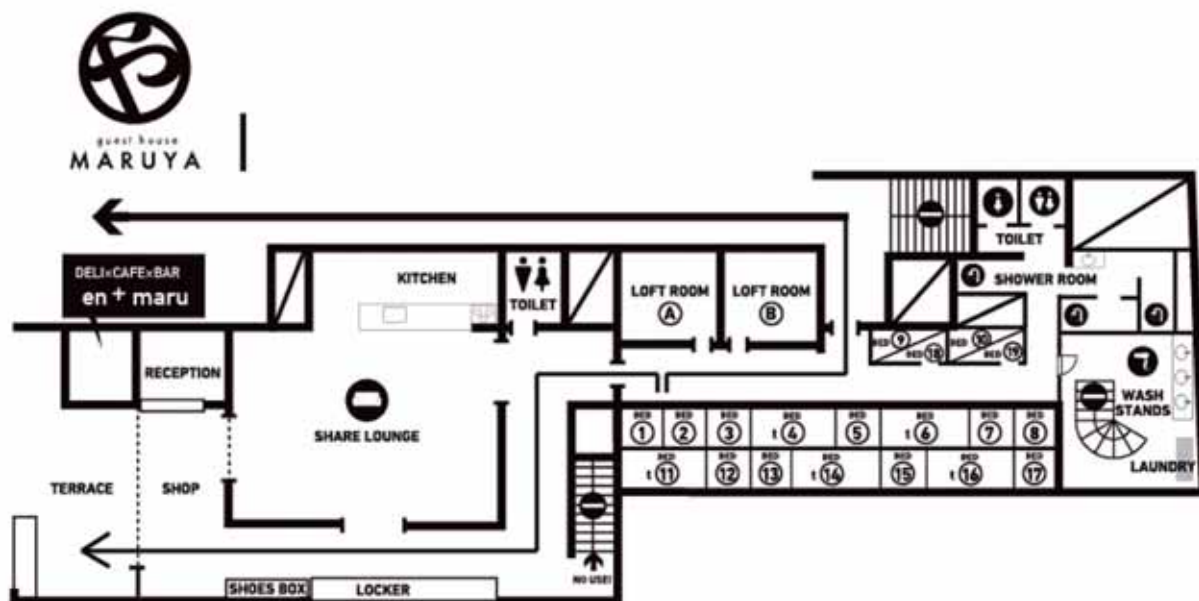


図 3. マルヤ間取り（熱海リノベーションまちづくり HP より引用，<http://renovation-atami.net/2016/11/22/guest-house-maruya> について / ）2021 年 6 月 9 日取得



マンス座カドは一人できて、そこで気づきあるような自然と外に出て人の温かさに触れられるような施設コンセプトとなっている。両施設とも運営は分かれておらず、ロマンス座カドのチェックインは MARUYA にておこなうシステムとなっている。

#### ■好評な空間や設え

部屋同士が壁と扉できちんと仕切られており、全部屋に鍵が付いているのがセキュリティ面で評価が高い。それぞれの部屋は全て違うデザインの内装となっており、毎回泊まった時に楽しんでもらえるようになっている。加えて建物の特徴として共有ラウンジがとても広い点も、宿泊客に好評を得ている

#### ■運営し始めてから改善した点

施設の特徴として共有と交流ができることを売りにしている部分もある為、コロナ禍の中で対策をしながら、どのように自然に交流が生まれるようにしていくかという点が課題になっている。

部屋が壁と扉で仕切られているのが特徴であるが、コロナのこともあり換気能力に課題があるため設備の入れ替え等の改善を具体的に検討している。

#### ■今後の展開

湯戸にならい、将来的には 27 拠点と 100 ベッドを作りたいと考えている。現在は guest house MARUYA と姉妹施設のロマンス座カドの 2 つの施設の運営で 40 人泊まれるようになっているので残り 60 人程が泊まれるようにするというのが目標となっている。2019 年の時点で 5 年後にはそうしたいという目標を掲げていたが、コロナの影響もあり思うように進んでいない部分もある。

#### 参考文献

- 1) 市来広一郎 (2018) 『熱海の軌跡』東洋経済新報社
- 2) guest house MARUYA HP, <https://guesthouse-maruya.jp/>, 2021.03.18 参照
- 3) machimori HP, <https://machimori.jp/>, 2021.03.18 参照
- 4) rerererenovation! HP, <https://re-re-re-renaovation.jp/>, 2021.06.08 参照
- 5) 熱海リノベーションまちづくり HP, <http://renovation-atami.net/>, 2021.06.09 参照



写真 2 3. 客室

部屋ごとに内装がすべて異なる。鍵がかかるので初めての利用者にも好評を得ている



写真 2 4. 洗面室



写真 2 5. 共有部廊下