地域施設計画研究42 2024年7月 日本建築学会
建築計画委員会　施設計画運営委員会　地域施設計画小委員会
Regional Community Facilities Planning and Design, AIJ, Vol.42, Jul., 2024

竹田市のまちづくりの一環として空き家の福祉や宿泊機能へのリノベーション転用

AS PART OF TAKETA CITY'S URBAN DEVELOPMENT EFFORTS, VACANT HOUSES WILL BE REPURPOSED FOR WELFARE AND ACCOMMODATION FUNCTIONS.

○高村祐未＊1，星名敬太＊2，荻原雅史＊3
TAKAMURA Yumi, HOSHINA Keita and OGIHARA Masashi

In this issue, we report on efforts in Taketa City, Oita Prefecture. In Taketa City, where the declining birthrate, aging population, and increasing number of vacant houses have become problems, a chain of government-led architectural renovations by famous architects and private sector-led renovations are being undertaken to revitalize the community. By involving tourists from outside the region and introducing new tourism axes, such as building conversions to accommodations and famous architects' buildings scattered within walking distance, the city is implementing efforts to improve the area value of the region, and we believe this is an example worthy of attention in local community development.

Keywords : Renovation, Town planning, Regional Cooperation, Lodging facility
リノベーション，まちづくり，地域連携，宿泊施設

1．概要

近年，全国各地で人口減少や建物の老朽化，社会的ニーズの変化等に伴い，使用されなくなった空き家や空き店舗が増加している。その結果，空き家の解消に向け，遊休化した空間を再活用し，新たな価値を与えるリノベーションが定着していった。リノベーションは建物単体の再生のみならず，地域が抱える様々な課題を解決し，地域を活性化させる手法としても注目されている。馬場正尊は点のリノベーションがあるエリアで同時多発的に起こり，面的に展開していく新たなエリア形成手法を「エリアリノベーション」と定義し，6つの街をケーススタディとしてエリアリノベーションの法則を分析，構造化している[1)]。また，清水義次は遊休不動産を活用して街を再生させる，公民連携のまちづくり手法の一つを「リノベーションまちづくり」と定義する[2)]。

大分県竹田市では中心市街地のコンパクトなエリア内で，行政主導による著名建築家が手掛ける建築の一連の整備や民間主導によるリノベーションが連鎖的に行われている。本稿では，竹田市における公民双方の近年の取り組みを整理し，連鎖的なリノベーションが地域にもたらす影響について考察する。

2．大分県竹田市の現状

2．1 基本情報（表1）

総人口は2020年時点で20,332人であり，直近5年間で1975人減少している（－8.84%）。年齢層別の人口では，64歳未満の割合は減少傾向にあり，64歳以上の割合は増加傾向にあり，過疎化と少子高齢化が顕著に表れている。2020年度の老年人口の割合は48.2％に達している[3)]。

竹田市は滝廉太郎が「荒城の月」の構想を練ったことで知られている岡城跡，武家屋敷，滝廉太郎記念館

＊1　東京電機大学大学院未来科学研究科建築学専攻　修士課程
＊2　東京電機大学未来科学部建築学科　学生
＊3　東京電機大学未来科学部建築学科　講師
*1 Master Stud., Architecture and Building Engineering, Graduate School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.
*2 Stud., Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.
*3 Lecturer, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.,M.Eng.

などの史跡や文化財，竹田湧水群，白水の滝などの名水，日本一の炭酸泉といわれる長湯温泉，雄大な久住高原などの豊富な観光資源が豊富な地域である。こうした観光資源や大自然を活かした農業や観光が基幹産業となっている。

現在の竹田市は 1954 年から合併や編入を経て誕生した。1954 年 3 月に 10 ヵ町村の合併により旧竹田市が誕生した。2005 年 4 月に旧竹田市，荻町，久住町，直入町が合併し，現在の竹田市が形づくられている[4)]。

2．2　地理的特性

竹田市は大分県の南西部に位置し，くじゅう連山，阿蘇外輪山，祖母山麓に囲まれている。総面積は 477.5㎢で，その 70.9% を山林と原野が占めている。一日に数万トンの湧出量ともいわれる，名水百選に選ばれた竹田湧水群を有する自然豊かな地域である[4)]。

2．3　地域を訪れる客層

地域を訪れる客層は以前は年齢層が高かったが，若者向けのイベントや若者が出店する店舗が増えてきたことから，若い年代の訪問客も増えている。訪問目的は 2020 年に実施された竹田市中心市街地ニーズ調査によると城下町の街並みや景観，老舗や名店，岡城跡などのまちめぐりを目的とする人が多い。中心市街地周辺には久住高原や長湯温泉などがあり，一旦は中心市街地に足を運ぶが巡る場所が少ないため，滞在時間が短いことが課題となっている。

表１．大分県竹田市の基本情報

大分県竹田市　基本情報		
	地理	総面積：477.5㎢
		可住地率：28.4%（可住地面積：135.6㎢）
		可住地面積の人口密度：149.9 人 / ㎢
	人口	総人口：20,332 人（男性：9,506 人，女性：10,826 人）
		総人口の過去５年間の増減率：-8.84%
		高齢化率：48.2%

3．竹田市による地域活性化に向けた取り組み

3．1　前市長の取り組み

2009 年 4 月に行われた市長選挙により当選した首藤勝次は，新生ビジョンとして，竹田市ならではの「地域力」「人間力」「行政力」「経営力」をフルに発揮して，陳情型ではなく政策提案型行政を実現するため，政策を展開することを目標とする「TOP 運動（T は竹田市 Taketa と挑戦 Try，O はオリジナル，オンリーワン，P はプロジェクト，パワーを意味する）」を基軸とした政策の下，様々な改修や新築によるまちづくりを進めてきた。新生ビジョンを具現化するための政策の一つとして，2009 年 6 月に，全国に先駆けて「農村回帰宣言」を発表し，市外からの移住を促進させた[5)]。「農村回帰」とは，少子高齢化，過疎化の克服，コミュニティの再生に向けて，竹田市が有する他に誇りうる地域資源の魅力を見直し（回帰），その魅力を日本全国へ情報発信することにより，都会でリタイヤした団塊の世代に対し終の棲家としての移住・定住を促す手段である。

3．2　著名建築家による建築群

本調査により，見学・インタビュー調査を行った市街地中心部施設の位置関係を図 1 に示す。竹田市には著名建築家により設計された数多くの建築が存在する。これらの建築は前市長の長く愛されるものをつくり，残し

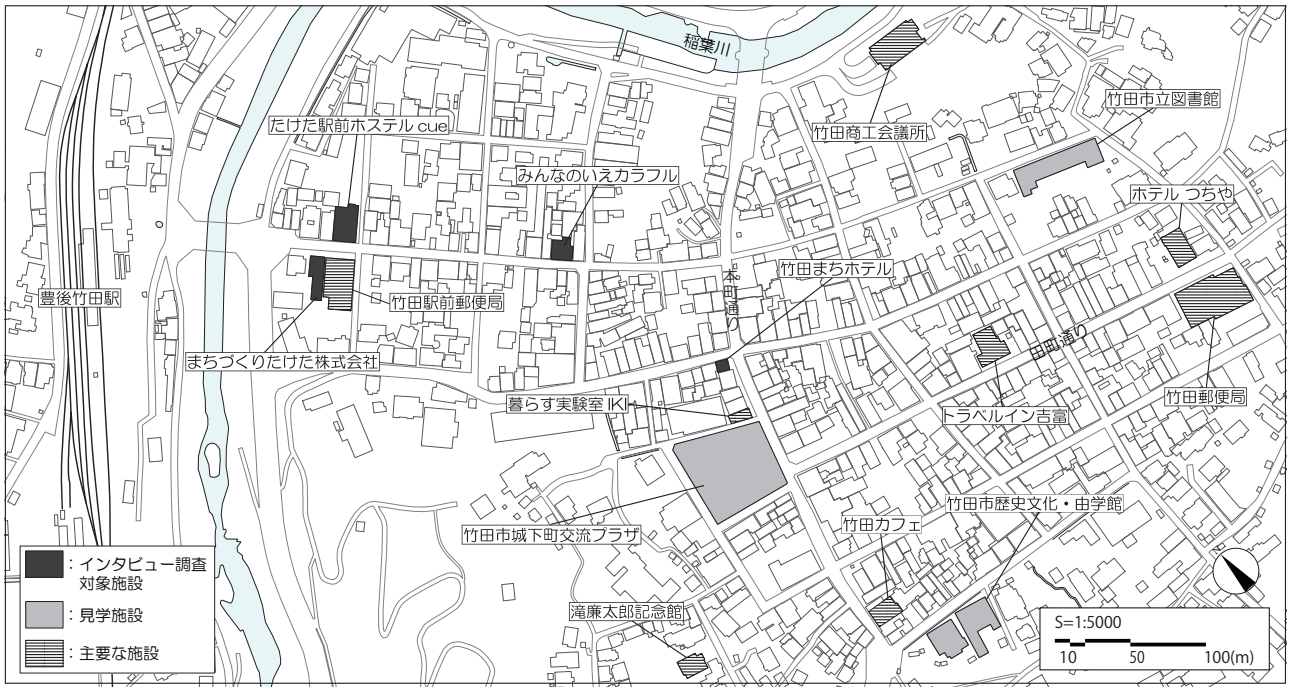


図１．竹田市，豊後竹田駅周辺地図と調査対象施設

ていきたいという想いにより建てられてきた。

最初に竹田市に著名建築家により建てられた建物は1998年，竹田市北部の長湯エリアに象設計集団により建てられた「御前湯」である。長湯温泉は当時から入浴効果と飲泉効果があるとして知られており，御前湯の入り口前には，飲泉場が設けられている。

竹田市は元直入町の町長を始めとする訪問団が，長湯温泉の「日本一の炭酸泉」の活用の研究を目的に，1989年にドイツの温泉町に視察に行ったことをきっかけに，ドイツのバートクロツィンゲン市と姉妹都市を結んでいる。そのため，御前湯の建築にもドイツの建築様式が取り入れられている。

次いで2005年に藤森照信設計の「ラムネ温泉」が建てられた[6)]。当時，前市長は大分県議会議員であり，計画推進の中心として携わっていた。もとは前市長が2000年に源泉を買い取り，掘っ立ての温泉小屋を営んでいたが，利用客増加に伴い建物の新設を検討し，以前から親交のあった赤瀬川原平を通じて藤森に「ラムネ温泉」の設計を依頼した。

2009年に前市長が竹田市長に就任し，その任期中にはプロポーザルによる2017年の竹田市立図書館[7)]（設計：塩塚隆生アトリエ）を皮切りに，2018年に香山壽夫建築研究所による竹田市総合文化ホール「グランツたけた」[8)]，2019年に坂茂建築設計による温泉利用型療養施設「クアパーク長湯」[9)]，2020年に隈研吾建築都市設計事務所によるコミュニティスペース「竹田市城下町交流プラザ」[10)]と竹田市の歴史と文化が体験できる交流拠点「竹田市歴史文化館・由学館」[11)]が連続して建てられた。竹田市の著名建築家による建築群の施設概要を表2に示す。

3.3　竹田市の課題と政策

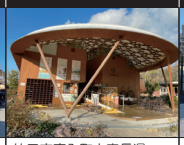
竹田市の課題に担い手，人手不足が挙げられる。農業の後継者や新規就農者が少なく，竹田市の主要産業である農業をどう守っていくかが課題となっている。さらに地域コミュニティの維持，伝統文化の継承，祭りの開催が難しくなってきている。農業の担い手不足に対する政策として，市主導で新規就農を支援する「竹田市ファーマーズスクール」を開講している。新規就農希望者に対してベテラン農家をコーチとして付け，研修や模擬営農を行い，３年目には市内で自立就農する仕組みである。

また竹田市は2020年４月に，竹田市への移住を考えている人と，行政や地域との橋渡しをする中間支援組織である，一般社団法人竹田市移住定住支援センターを設立した。竹田市移住定住支援センターは「空き家バンク」の運営や移住定住促進事業を中心に，地域おこし協力隊の活動支援，竹田市へ移住を考えている人や関心がある人に向けたWEBメディア「＋build.」の

年代	公的な動き	民間の動き
1917年		「大丸旅館」創業開始
2005年	荻町，久住町，竹田市が誕生	「ラムネ温泉」開館
2009年	6月「農村回帰宣言」を標榜 4月 首藤勝次が竹田市長に就任	
2012年	九州北部豪雨災害により「竹田文化会館」閉館	
2015年		1月「まちづくりたけた株式会社」設立
2016年	熊本地震	
2017年	「竹田市立図書館」新築移転	4月「たけた駅前ホステル α-β」開業 「竹田まちホテル」開業
2018年	10月「竹田文化会館」の後継施設として「グランツたけた」開館	10月「みんなのいえカラフル」開所
2019年	6月「クアパーク長湯」開館	NPO法人TetoCompany設立
2020年	4月「竹田市城下町交流プラザ」開館 4月「一般社団法人竹田市移住定住支援センター」設立	4月 TetoCompanyが放課後等デイサービス・児童発達支援事業「アンビバTeto」をスタート
2021年	10月「竹田市歴史文化館・由学館」開館（熊本地震で被災した竹田市立歴史資料館と市民ギャラリー水琴館を建て替え） 4月「グランツたけた」一般財団法人竹田市文化振興財団による指定管理方式に変更 首藤勝次が竹田市長を退任	4月「まちづくりたけた株式会社」が「城下町交流プラザ」の指定管理を開始
2022年		
2023年		4月 荻町に新たな集い場、交流拠点&共生型デイサービス「Tent+」を開所

図２．竹田市における行政と民間の動向

表２．有名建築家設計による代表的な建築の施設概要

	御前湯	ラムネ温泉	竹田市総合文化ホール グランツたけた	竹田市立図書館	クアパーク長湯	竹田市城下町交流プラザ	竹田市歴史文化館 由学館
施設写真							
所在地	竹田市直入町長湯 7962-1	竹田市直入町大字長湯 7676-2	竹田市玉来 1-1	竹田市竹田 1980	竹田市直入町大字長湯 3041-1	竹田市竹田町 287-1	竹田市竹田 2083
運営開始	1998年	2005年	2018年10月	2017年	2019年6月	2020年4月	2020年10月
施設種別	温浴施設	温浴施設	市民ホール	図書館	温浴複合施設	貸館スペース	文化会館
設計	象設計集団	藤森照信	香山壽夫建築研究所	塩塚隆生アトリエ	坂茂建築設計	隈研吾建築都市設計事務所	隈研吾建築都市設計事務所
概要	江戸時代から湯地場として利用されてきた歴史ある施設。ドイツのバードクロツィンゲン市と姉妹都市であり，ドイツの建築様式を取り入れた建築が特徴的である。	長湯温泉を象徴する炭酸泉が楽しめる。焼き杉と漆喰が印象的な外観で，フロントと美術館が一体となった棟，大浴場の棟，家族風呂の棟からなる。	竹田市民の多彩な文化芸術活動，交流，生涯活動を通じて，竹田市の魅力を高め，内外に情報発信し，まちを活性化させる「まちづくりの拠点」として整備された。	市が進める「城下町再生プロジェクト」の先鋒として建て替えられた。城下の風景との親和性を保つために霧妻屋根と白壁が採用されている。	湯治場として知られてきた長湯温泉に建つ。運動浴槽と50mの歩行浴，男女別浴室がある温泉棟，レストラン棟，コテージタイプの宿泊棟からなる複合施設。	多目的ホール，コミュニティルーム，広場，駐車場からなり，小規模な集会から大人数の会議や展示会まで幅広く対応できる体感スペース。	城跡，城下町だけでなく竹田市一帯を「歴史・文化芸術の里」として再構築する「再生まちづくりプロジェクト」の拠点施設。

企画運営を行っている[12)]。

3．4　竹田市が重視している政策

若者・子育て世帯の移住促進に向けた取り組みに力を入れている。その取り組みの一つとして，「暮らし」から「しごと」まで支援する「社会人インターンシップ」を実施している。市内企業での職業体験を行う「しごと型」と地域課題解決のボランティアを行う「地域体験型」の２種類のプランが用意されている。住まいの斡旋だけではなく，社会人インターンシップを通して市内の事業者や地域住民とのつながりを作ることで，安心した移住の実現に取り組んでいる。2023 年 12 月までに，社会人インターンシップをきっかけに福岡から２組が移住した。

4．民間による地域活性化に向けた取り組み

前章のような公的なプロジェクトに呼応するように，竹田市エリアではいくつかの民間の動きも生まれている。特に地域への滞在性を高める宿泊機能や地域の活動維持に重要な福祉機能では空き家を転用したリノベーション事例や，地域活性化に向け，地域を巻き込んだ先進的な取り組みがなされていると思われる事例をピックアップし，調査を行った。公的なプロジェクトと民間のプロジェクトの年代ごとの動向を図２に示す。

4．1　空き家の宿泊施設への転用事例（表３）

【たけた駅前ホステル cue】

1）施設概要

城下町竹田の玄関口に位置する築 90 年を超える古民家をリノベーションした宿泊施設である。「旅の先に続く，日々の暮らしに新しい世界のきっかけを」をテーマに，英語で「きっかけ」を意味する ”cue” という名前にした。建物内には別運営によるイートインスペース付きのパン屋「かどぱん」が併設している。客室はドミトリータイプと個室タイプの合わせて６部屋となっており，多様な客層が訪れる[13)]。

2）創業について

2016 年 12 月に設立された合同会社 solairodays の堀場夫妻が 2017 年に運営を開始した。堀場夫妻はこの町で暮らす人々の営みに魅力を感じ，2014 年に地域おこし協力隊として関東から竹田市に移住した。当時からゲストハウスを開業したい想いがあった。建物所有者である桑島孝彦は 2012 年の東日本大震災をきっかけに竹

表３．空き家の宿泊施設への転用事例概要

施設名称		たけた駅前ホステル cue	竹田まちホテル
運営・建築概要	施設写真		
	所在地	大分県竹田市竹田町 560-1	大分県竹田市竹田町 498-2 階
	建物所有者	桑島孝彦	有限会社ベネッツ
	運営主体	合同会社 solairodays	合同会社 FUFU（元は合同会社 POLAR）
	運営開始年度	2017 年	2017 年
	建築 / デザイン担当	株式会社リビルディングセンタージャパン：東野唯史（デザイン）	伊藤憲吾（設計）
	構造・階数	木造・３階建て	木造・２階建て
	コンセプト	「旅の先に続く，日々の暮らしに新しい世界のきっかけを」をテーマにした，築 90 年を超える古民家を改修した宿泊施設	空き家の活用を目的に、「街とつながり、暮らすように泊まる」をテーマにしたリノベーションホテル
	運営を始めた理由・きっかけ	竹田市の人々の営みに魅力を感じ，に 2014 年に地域おこし協力隊として竹田市に移住した 移住前からゲストハウスを開業したい想いがあった	竹田市の状気町エリアの活性化を目指し，空き家を活用することで地元の大家さんが利益を生むことを目的に事業を開始した
	今後の展開	若年層，ファミリー層にもっと来てもらいたい想いがあり，それぞれのターゲット層に向けてのアプローチを企画中	竹田市の野菜の提供，農家と連携した農業体験の提供を検討している
運営状況	客層（1．世代　2．来訪元）	1．30～50 代が多い　2．九州地方，外国人旅行客の利用が多い	２人での宿泊が最も多い，カップルや家族世帯
	宿泊者の宿泊動機	阿蘇，別府など周辺観光地 インバウンド客は自然環境を目的としていることが多い	阿蘇，湯布院，別府を目的とした旅行客が多い
	苦労している点	築 90 年の建物で既存の建具を使用しているため隙間風が入ってくる 快適さと建物の趣を残すことの両立が難しい	運営面において苦労している点はない
立地環境	まちの活性化への取り組み	チェックイン時にオリジナルマップを配布，近隣の飲食店の紹介	様々な滞在スタイルに合わせた飲食店や観光スポットを紹介するパンフレットを配布
	他施設との連携	改修をボランティア約 200 人で行った オーバーブッキングの際や台風で雨風が心配な際は，他の宿泊施設を案内することもある	繁忙期に定員オーバーした際に他の宿泊施設へ案内することもある 飲食店「トラベルイン吉富」と連携して朝食を提供している
	地元の人と交わるポイント	誰でも参加できるイベント「cue の日」を定期的に開催している	朝食を「トラベルイン吉富」にて提供している
	この拠点からみたまちの姿	若者が少ない，特に高校卒業後に地域を離れる若者が多い	城下町で元々商売のまちだったため，域外の人への受け入れ態勢があり，移住者に対して拒否反応がない
施設建物	既存建物の用途	化粧品店	クリーニング店
	改修する際に意識した点	既存建物の廃材や家財をできるだけ残し，再利用している	まち全体をホテルに見立てているため，浴槽は設けずシャワーのみ設置している
	好評な空間や設え	冬はこたつのあるラウンジが人気 おばあちゃんの家に帰ってきたような雰囲気が好評	夜の静けさ，夜に窓から見える信号の光

田市にUターンし，2014 年にイタリアン料理店「Osteria e Bar RecaD」を開業した。その際，建築を担当したのが古材を活用した店舗設計などを手掛ける東野唯史であり，堀場夫妻はその手伝いで彼に出会った。この出会いによって東野のデザイン性に魅力を感じ，cue のデザイン担当を依頼した。cue と同様に「かどぱん」のデザインも東野に依頼し，改修は 200 人を超える友人やボランティアに協力を得て行った。日中にもお客さんの流れが生まれることに魅力を感じ，パン屋「かどぱん」に 1 階に入ってもらうことにした。

3）運営状況

現在，スタッフは堀場夫妻とスタッフ 4 名の合計 6 人である。宿泊客は竹田観光目的以外に，阿蘇，別府，高千穂といった周辺観光地巡りをメインにしている人が近場の宿として泊まりに来ることが多い。シーズン時には登山客も多く，竹田市内では久住山と祖母山，その後に阿蘇，霧島，開聞岳，屋久島を回る宿泊客もいる。夏休みにはファミリー層が川遊びをしに来ることもある。閑散期である 2 月は周辺にスキー場があることで，大学生のグループが宿泊することも多い。

4）施設・建物について

かつて化粧品店だった築 90 年の木造 3 階建ての建物を改修した。古建築が 1 つの良さである一方，隙間風や風でガタガタと音が鳴るなど古さゆえの問題も抱えている。

1 階には「かどぱん」が入っており，その入り口から入った先にチェックインフロントがある。1 階の cue のスペースにはソファースタイルのラウンジ，和室のリビング，中庭，水回りがある。ラウンジの壁や机は改修の際に出た，土壁の土や床板を再利用している。階段を上った 2 階が客室となっており，客室は個室 4 部屋，男女共用ドミトリー，女性専用ドミトリーの 6 部屋がある。個室の一部屋はコロナ禍で観光客が遠のく中，ファミリー層にも来てほしいという思いから，もともとスタッフルームとして使っていた部屋が改装された。3 階はスタッフ以外は立ち入りができなくなっている。

日中は「かどぱん」として営業されるスペースは，cue 運営で夜は Bar，朝は朝食会場として利用される。

5）周辺地域との連携

近隣の飲食店を紹介したり，チェックインの際にオリジナルマップを渡し，町の観光案内所的役割を果たしている。他の地域のゲストハウスとも相談や情報共有を行い，宿泊客の快適な滞在につないでいる。また，誰でも気軽に参加できるイベント「cue の日」を定期的に開催し，地元との繋がりを大切にしている。

6）今後の展望

2023 年 11 月 8 日，Booking.com の「2024's Trending Destinations from」で大分県の別府が世界で 1 位に選ばれた。このことから，別府は元々アジア系の観光客が多いがヨーロッパの方も別府，阿蘇への来訪が増え，その通過点として竹田にも泊まりに来るのではないかと予想している。また，若年層，ファミリー層にもっと来てもらいたいという想いがあり，それぞれのターゲット層に向けてのアプローチを企画中である。

【竹田まちホテル】

1）施設概要

空き家の活用を目的に，「街とつながり，暮らすように泊まる」をテーマにしたリノベーションホテルである[14]。城下町の街並みや夜の静けさなど竹田ならではの「暮らし」が体験できる。客室はかつてクリーニング店だった建物の 2 階に 1 部屋ある。隠れ家の入り口のような扉から中に入ると，竹田の湧き水やアート作品が置いてあり，竹田の雰囲気を感じられる空間が広がっている。

2）創業について

竹田まちホテルの事業は 2016 年に東京から竹田市に移住した馬渡侑佑がリーダーとなり，合同会社 POLAR が始めた。当初，この事業は竹田の城下町エリアの活性化を目指し，街の中の空き家を活用し，地元の大家さんが個人で収入を得られるようになってほしいというコンセプトのもと始まった。しかし，運営を始めてから 2 ～ 3 年経った頃，運営をする適正な人材がいないという理由から別の運営者を探した。その際，「竹田まちホテル」の 3 軒隣にあるシェアハウス「暮らす実験室 IKI」を運営する合同会社 fufu の市原夫妻がこの事業の構想に共感し，シェアハウスとまちホテルの人が交流したら面白そうという考えもあり，運営を引き継ぐこととなった。市原夫妻もまた移住者であり，東京で子育てをしていたが，広島に移住していた兄の家へ遊びに行った際に東京での子育ての大変さに気づき 2017 年に竹田に移住してきた。

当初の構想では，竹田の城下町全体をホテルに見立て JR 豊肥本線「豊後竹田駅」にフロントを作り街に誘導していくというコンセプトだった。しかし，運営面での人材の不足と初期費用を払うという空き家の持ち主がいなかったことから，現在，当初の構想通りにはいっ

ていない部分もある。

3）運営状況

合同会社 fufu が運営を引き継いだ年はコロナ禍だったが，コロナが落ち着き始めた頃から GO TO キャンペーンによる国の補助金で宿泊客が徐々に回復した。ターゲットの客層は２名以上の竹田観光客だが実際にはカップル，家族連れが多い。市中に宿泊施設は他にもいくつかあるが，家族やカップルといった客層が竹田に泊まること自体を楽しむことができるホテルという意味では他と競合せず，ニーズがある。

宿泊動機は阿蘇，湯布院，別府といった周辺の観光地からの流れで立ち寄る人が多く，竹田を観光のメインとして来る人は少ないが，たまたま竹田に訪れた人々に城下町の良さに気づいてもらうことができている。また，周辺に登山目的の観光客が泊まりやすい宿があるため，ハイシーズンでも登山目的の宿泊者は少ないが，その宿の予約が埋まってしまった際には，月に１組くらいの割合で予約が流れてくることもある。

4）施設建物について

木造の２階建ての建物であり，１階には提携店であり市原夫妻が運営するシェアハウス「暮らす実験室 IKI」の住民が運営しているイタリアンレストラン「Kana's kitchen at Recad」が入っている。客室は現在１室のみで，キッチン付きのリビングと寝室の２部屋あり，「旅行中のはずなのに暮らしている感覚」になることができる。竹田のアーティスト「Olectronica」の作品や竹田の湧き水，２面ある窓などから竹田の雰囲気を感じることができる。部屋と部屋の間の青く塗られた木枠は額縁となり，その先にある「Olectronica」の作品が写真のように見える。

市原夫妻が運営を引き継いでからは客室内の家具のレイアウトやキッチンの備品などを，より竹田の暮らしを感じられるように工夫されている。

5）周辺施設との連携

オプションとして，提携店である１階の「Kana' skitchen at Recad」にて金・土曜日限定でディナーコースを提供している。そのほかに竹田で大人気の整体・ヒーリングサロンの「ととのえ処 つながる」がホテルにて施術する出張サービスや，竹田在住のプロカメラマン（小島直人，友田野乃）によるプライベートな出張撮影，徒歩３分ほどの距離にある「トラベルイン吉富」と連携し，朝食を提供するサービスなどがある。チェックインフロントは３軒隣の「暮らす実験室 IKI」の１階で受け付けている。「暮らす実験室 IKI」の住民がスタッフとして案内や清掃をすることもある。

6）今後の展望

市原夫妻は「竹田まちホテル」の当初の考え方に共感したため運営を引き受けたが，複数の空き家をリノベーションし客室を増やしていくという点で当初の構想通りにいっていない。市原夫妻は今後，宿を増やしていきたいと考えているが，大家さんに初期費用を負担してもらうことは難しいと考えているため，自らが出資して事業を進めることも想定している。しかし，適当な空き家を見つけることがまだできていない。また，客室には無垢の木が使われており傷や汚れが目立ちやすいことやリビングと寝室が壁や建具でふさがっていないため冬は空調を付けていても寒いため，改善の余地がある。

4．2　空き家の福祉施設への転用事例（表４，図３）

【みんなのいえカラフル】

1）施設概要

年齢，障害の有無に関わらず，地域住民が一息ついたり気軽に交流できる居場所であり，ひとりぼっちをつくらない地域・社会を作ることを目指して運営されている。施設ではコミュニティスペースの運営のほかに，乳幼児や介護が必要な方の一時預かりや地域の人巻き込んだイベントの企画・運営を行っている。毎週火・木・土曜日は世代間交流デーとしており，その日に集まった人達で料理を作って食べている。毎月第１・第３木曜日は認知症の方やその家族，地域の方が気軽に集いお茶を飲みながら会話やゲーム，手工芸を楽しむ「よりそいカフェ」を運営している[15)]。

2）創業について

代表の奥結香が重度障害のある方の入所施設で介護福祉士として働いていた経験や特別支援学校や成年海外協力隊でマレーシアの障害者支援に携わっていた経験を活かし，地域で自分が理想とする福祉を描いてみようと決意し会社を設立した。起業に際し，様々な自治体に相談に行ったが，竹田市が一番親切に相談にのってくれ，その場で色々な福祉関係者の方と引き合わせてくれたのがきっかけとなり竹田市で運営している。移住当初は竹田市独自の企画提案型の地域おこし協力隊として竹田で活動していた。そして，2018年10月に地域コミュニティ「みんなのいえカラフル」を開所した。その後，2020年４月には，保護者からのニーズとこれまでの経験も活かせるという判断から放課後等デイサービス・児童発達支援事業「アソビバ Teto」をスタートさせた。

2023 年 4 月，高齢者の居場所をつくるために，竹田市荻町に交流拠点＆共生型デイサービス「Haru ＋」を新たに開所した。

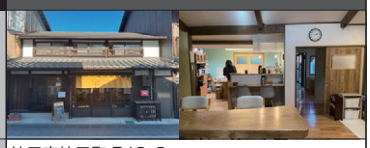
3）運営状況

多世代交流拠点「みんなのいえカラフル」は週 3 日 10 時～ 14 時に運営している。利用者は 0 歳～ 103 歳まで年齢や立場，障害の有無に関わらず利用している。海外の方や観光客が訪れることもある。

イベントの企画運営も行っており，そのほとんどは利用者発案である。昔ながらの遊びや，餃子づくり，ベトナム料理教室など，世代を超えた交流が生まれている。

「みんなのいえカラフル」は，1 日 5 人のスタッフで運営しており，30，40 代が中心となり，中には 70 代のパートの方もいる。常勤のスタッフは 9 名，非常勤のスタッフは 16 名（大分大学教育学部，立命館アジア太平洋大学，専門学生も含める），その他にも地域の主婦の方や元々の施設利用者を中心とした有償ボランティアで運営している。「みんなのいえカラフル」と「Haru ＋」のスタッフは別で雇っており，代表の奥は両施設を行き来している。

表 4．みんなのいえカラフル施設概要

施設名称		みんなのいえカラフル
運営・建築概要	施設写真	
	所在地	竹田市竹田町 542-2
	建物所有者	川口芳之
	運営主体	NPO 法人 Teto Company
	運営開始年度	2018 年 10 月
	建築担当	川野組（一部 DIY）
	構造・階数	木造 2 階
	施設概要	年齢，障がいの有無に関わらず，地域住民が一息ついたり気軽に交流できるコミュニティスペース
	運営を始めた理由・きっかけ	代表の奥が入所施設で介護福祉士として働いた経験や障がい者支援に携わった経験から，自分の理想の福祉を描いてみようと決意
	今後の展開	同じような事業に着手したい人に向けた事業のモデル化を目標としている
運営状況	利用者属性	0 歳～ 103 歳まで年齢や立場、障害の有無に関わらず利用，海外の方や観光客が訪れることもある
	苦労している点	人材，資金不足により全ての相談に対応しきれない場合がある
立地環境	他施設との連携	対応しきれない相談があり，市役所や社会福祉協議会と連携した対策を模索している ベトナム技能実習生とのイベント開催などの交流
	竹田市である理由	いろいろな自治体を周ったが，竹田市が最も親切に相談に乗り，その場で福祉関係者の方と引き合わせてくれた
施設建物	改修する際に意識した点	福祉に関心ある人以外にも立ち寄ってもらえるよう，「福祉っぽさ」をなくした仕上げにした
	好評な空間や設え	高齢者はリビング，子どもたちは施設内を駆け回っている。低学年の子どもは 2 階のキッズスペースを主に利用している

4）施設・建物について

「みんなのいえカラフル」は築 100 年以上の金物屋を改修している。社会福祉法人やまなみ福祉会元理事長で本施設のオーナー及び理事の川口芳之が気軽に茶飲み話ができる場所がほしいと購入し，改修は自身で費用負担し，一部は市の補助金が使われている。

内部空間は，福祉に関心のある人以外も気軽に立ち寄ってもらうために「福祉っぽさ」をなくす仕上げにしている。天井材や壁材は予算の関係もあり既存の仕上げを利用している部分も多い。塗装等をし直し，耐震補強もしている。工事はこれまで大きく 1 期，2 期（キッチン，和室の手前），3 期（高齢者の方用のお風呂），4 期（隣家との壁の遮音工事）を助成金を使い実施した。

「Haru ＋」の建物は元々古民家であり，自分たちで DIY をしようと試みたが，老朽化が激しく，市内にある古民家再生も手掛ける工務店「川野組」に工事を依頼し，設計を伊藤憲吾建築設計事務所に依頼した。一部塗装等の DIY の作業もしている。よく外の光が入り込むため，開放的であたたかい雰囲気を出せるようにしている。今後，新たな施設をつくる際は，外からも中で何をしているのかがわかる設えとしたいと考えている。

5）課題点

様々な相談を受けるが，対応しきれない場合がある。人材やお金に余裕があればアウトリーチすることは可能だが，現状は困難である。このような課題に対してどうしたらよいのかを考えたり、市役所や社会福祉協議会と連携をして何かができないか模索している。

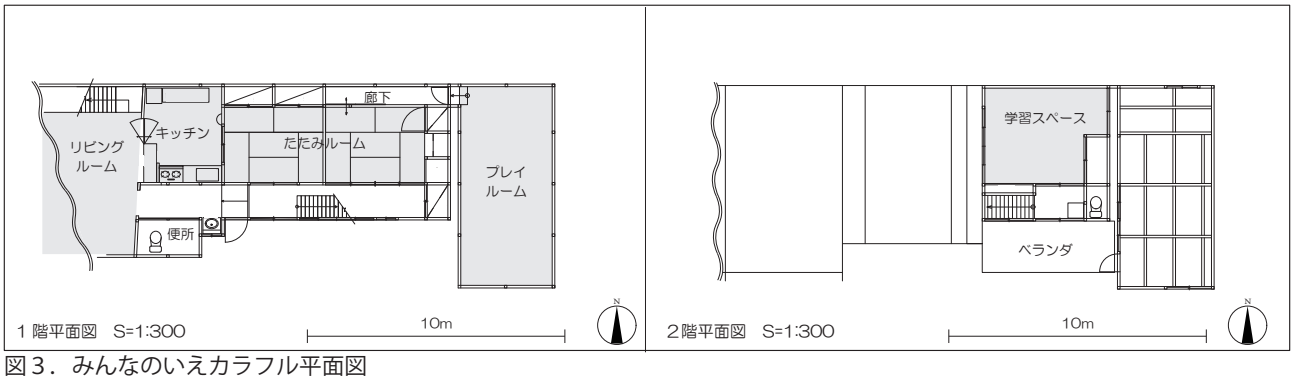


図 3．みんなのいえカラフル平面図

6）今後の展望

一人ぼっちのいない地域社会を実現するために模索を続けており，政治家になった方が実現しやすいのではないか，ビジネスで進むべきなのか，などとも考えている。このような取り組みが制度化され，取り組みをしたい人の想いがつまれないように事業をモデル化することも目標としている。居場所の選択肢をつくることが重要だと考え，竹田エリアだけにこだわらず運営をしていく方針である。

4．3　長湯エリアの宿泊施設事例（表５）

【大丸旅館】

1）施設概要

大分県久住山麓の丘陵地に沸き，古くから湯治場として知られる「長湯温泉」を代表する老舗旅館である。100 年以上に及ぶ歴史の中で，与謝野鉄幹・晶子夫妻，大仏次郎，徳富蘇峰をはじめとする多くの文化人や著名人が訪れている。本館（８室）と別館（７室）からなり，男女別に露天風呂付きの浴場が１ヶ所ずつ，貸し切りの家族風呂が２ヶ所ある。また，外湯として「ラムネ温泉」も利用可能である[16]。

2）創業について

1917 年（大正６年）創業。大正時代より残る温泉宿は大丸旅館を含め，２軒しか残っていないという。大丸旅館グループとして，大丸旅館の外湯で美術館も併設している「ラムネ温泉」や大丸旅館に面した喫茶店「茶房 川端家」，“ 林の中の小さな図書館 ” をコンセプトとした長期滞在施設「B・B・C 長湯」がある。

3）運営状況

宿泊客は全体的に年齢層が高く，60，70 代の利用が最も多く，全体の半数程はリピーターである。宿泊動機は炭酸泉という希少な温泉そのものを目的に来る人が多く，特に外湯である「ラムネ温泉」を目的にしている人が多い。滞在期間は１泊が多く，料理のバリエーションから食事を３泊までしか提供できないため，多くても３泊までである。しかし，炭酸泉は効能が高いため療養目的のニーズは高く，温泉での湯治を目的とした長期滞在希望の宿泊客は大丸グループである「B・B・C 長湯」への宿泊を案内している。

4）施設・建物について

建物は本館と別館「藤花楼」からなる。どの客室からも芹川の清流を望むことができる設計になっている。本館は創業当初から３回建て替えており，別館は 1989 年に創業当初の建物を模した大正ロマンあふれる造りになっている。館内には２つのラウンジがあり，本館に位置するラウンジ「KAIKO 邂逅」には作家・開高健の作品が収蔵されている。別館に位置するラウンジ「藤花楼ライブラリー」は別館のフロントの裏にあり宿泊客のみならず日帰り客も気軽に利用できる。壁には川端康成がこの地に宛てた書簡や，高田力蔵・須田刻太・安井曽太郎など一流の芸術家の作品が飾られている。

5）周辺地域との連携

長湯の旅館組合に所属し，大丸旅館代表の首藤優作を含む４～５人で長湯の魅力を発信するイベント等の企画をしている。長湯らしい商品の開発や，季節のイベント，ドイツとの交流を活かしたビール祭りの開催，旬の食材などの発信をしている。個々での発信ではなく，長湯エリアの旅館が束になって発信することで，発信力を高めている。

6）今後の展望

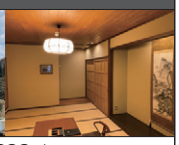
宿泊客は高齢者が多いため，建物のバリアフリー化を進めたいと考えている。歴史を活かして伝統を守りながら落ち着ける空間づくりをしていきたい。稼働率が上がってきたため単価を上げることも検討している。

5．まちづくりたけた株式会社の取り組み（表６）

1）会社概要

「竹田を愛する全ての人と共に豊かな暮らしと，竹田の未来を創造する」を経営理念に掲げ，まちの価値を

表５．大丸旅館の施設概要

施設名称		大丸旅館
運営・建築概要	施設写真	
	所在地	竹田市直入町大字長湯 7992-1
	建物所有者	首藤優作
	運営主体	有限会社 大丸旅館
	運営開始年度	1917 年
	建築担当	本館：利根建設，別館：VIN 設計工房
	構造・階数	本館：木造２階，別館：鉄骨造２階
	施設概要	大分県久住山麓の丘陵地に沸き，古くから湯治場として知られる「長湯温泉」を代表する老舗旅館
運営状況	今後の展開	建物のバリアフリー化，落ち着ける空間づくり
	客層（1．世代　2．来訪元）	1．60～70 代が最も多い　2．都市圏
	宿泊者の宿泊動機	炭酸泉 （外湯のラムネ温泉を目的としている人が多い）
	苦労している点	人手不足
立地環境	まちの活性化への取り組み	旅行組合のメンバーで長湯の魅力を束になって発信している
	他施設との連携	旅館組合に所属し，長湯らしい商品の開発や旬の食材の発信，ドイツとの交流を活かしたイベントの開催
施設建物	改修する際に意識した点	大正ロマンをテーマに，創業当初の建物を模している
	好評な空間や設え	長湯エリアの中心に位置しながらも閑静で景色がいい，全ての客室から芹川が望める

高める「タウンマネジメント業務」と人と企業が一緒に成長していく「コンサルティング事業」の２つの事業を軸に事業展開している[17]。まちの活性化，賑わいづくりを目的に設立された会社であり，単純に収益を得て，その収益が地域に貢献するだけではなく，地域課題解決をビジネスにしていくことに重点を置いており，他の民間企業との差別化を図っている。

２）創業時について

2015 年 1 月 19 日に設立した。創業当初は地域の空き店舗の活用やチャレンジショップ，創業支援のセミナーを主な事業としていた。当時，社員は 1 人しかおらず，地域おこし協力隊のメンバーが中心となっていた（現在は社員 9 人で構成されている）。当初メインとなる社員が全員移住者であったことやまちづくり会社がどのような事業を展開しているのか，地域での立ち位置がはっきりしていなかったため，あまり地域住民には認知されていなかった。しかし年数を重ね，地域を巻き込んだ事業を展開していくにつれ，しだいに受け入れられていった。

３）事業内容

タウンマネジメント事業とコンサルティング事業を展開している。タウンマネジメント事業をメインの事業としており，空き店舗・空き家などの活用と域外からの顧客促進のための具体的な取り組みをすすめることで，まちの価値を上げることを目指している。タウンマネジメント事業のうち，空き店舗・空き家・空き地活用事業では空き店舗の紹介が主な業務内容だが，2022 年から自分たちがプレイヤーとなり，空き店舗を自社で借り，リノベーションして店舗を誘致するサブリース事業にも力を入れはじめた。

コンサルティング事業は，市から業務委託を受けており，地域の企業や人材，地域外の企業等を繋げていく地域のコーディネーターの役割を担い，人材育成を通して地域が抱える課題の人手不足解決に向けて模索している。

４）課題点・苦労している点

タウンマネジメント事業は商店街や商工会議所などの地域を巻き込んだ取り組みができているが，コンサルティング事業は竹田市の事業所を相手にするため，老舗店舗や小規模の会社にリモートワークや DX 化を提案してもすぐには切り替えられない，興味があっても導入できない等の課題があり上手くいかない場合もある。

地域全体としては，若い女性にとって魅力的な仕事がないため女性の転出率が多くなっている。そのため女性の創業，起業の支援や高校生に向けた就職マッチングを行っている。

５）空き家について

空き家利活用の意向がある空き家は空き家バンクに登録されており，利用者が見つかるが，大規模な改修が必要な空き家や貸す意向のない空き家は相当数あると思われる。大家さんが改修して借り手を見つけたとしても，長く活用してもらわないと元が取れず，借主も事業を起こしたくても長く続けることができるか定かではないため，投資できないという現状がある。そのため，近年では「まちづくりたけた株式会社」が空き店舗に投資し，リーシングする事業に力を入れている。

６）今後の展望

1 点目は積極的に自分たちがプレイヤーとなり，空き店舗のリーシングまたは自社で出店したいと考えている。週末に訪問客を受け入れられるコンテンツや中高生の受け入れができるコンテンツを考えている。2 点目は地域の良い素材や資源を収益化するための EC サイトを運営するスキルを身に着けたいと考えている。3 点目は職業紹介業や職業斡旋業を行いたいと考えている。現在，求職者のマッチングの場を提供する「Timee」の代理店も担っており，繁忙期の旅館や飲食店，短期で働きたい学生の需要が高くなっている。人手不足という地域の課題解決方法の一つとして成果を出せつつあるため，今後は人材のマッチングに挑戦したいと考えている。

表６．まちづくりたけた株式会社概要

施設名称		まちづくりたけた株式会社
会社概要	所在地	竹田市 大字竹田町 572-2 古町 kitto2 階
	運営開始年度	2015 年 1 月 19 日
	職員数	９人 （うち２人は城下町交流プラザの指定管理業務）
事業内容	城下町の再生においてのハブとなり，地域住民と持続可能な仕組みを作り上げていくことや、プレイヤーの一人として具体的な取り組みを実践 ■タウンマネジメント事業 ・城下町にぎわい創出事業 ・空き店舗・空き家・空地活用事業 ・関係人口創出事業 ・城下町交流プラザの企画・運営事業 ・電力事業 ■コンサルティング事業※ ・人材マッチング事業 ・人材育成事業 ・サテライトオフィス企業誘致事業 ・ふるさと納税広告宣伝業務 ※市からの業務委託	
立地環境	地域の課題	①潜在的な空き家の増加 ②少子高齢化，若年層の転出に伴う担い手不足 ③観光客の滞在時間が少ない
	課題に対する取り組み	①空き店舗と人のマッチング，創業支援 ②働き方のイノベーションを進める，高校生の就職マッチング企業紹介 ③周辺地域と連携した中心市街地を回遊できる仕組みづくり誘客イベントの運営支援
	他施設との連携	市からコンサルティング事業やにぎわい創出事業等の業務委託を受けている 商店街の店舗とまちのプロモーションやイベントの開催
今後の展望	①自社で空き家を借りてテナントリーシング，または出店したい ②職業紹介業，職業斡旋業の本格化 ③まちの魅力を発信する EC スキルを身につけたい	

6．考察

各施設へのヒアリング調査により，竹田市には公民連携による連鎖的なリノベーションが起こるきっかけとなる要素として，以下の特徴があることが分かった。

一つ目の要素として，前市長の農村回帰宣言をはじめ，竹田市の産業や地域資源を活かした，移住促進に向けた様々な取り組みがなされていた。竹田市での生活に関する情報発信や田舎への移住への仕事や人間関係に関する不安解消にもつながるインターンシップの開催など，若者世代の呼び込みに向けた制度が整っている。

二つ目の要素として，行政と民間の中間的な立ち位置にあたる企業である「一般社団法人竹田市移住定住支援センター」や「まちづくりたけた株式会社」が，空き家と空き家を活用した新たな試みをしたいプレイヤーとのマッチングを図る，または自らがプレイヤーとなり空き家のリノベーションをし，テナントリーシングを積極的に行っている。

三つ目の要素として，少子高齢化が深刻化し，若者が減少する中で，域外からの地域おこし協力隊の存在が地域活性化やまちづくりにおいて重要な役割を担っている。今回ヒアリング調査対象の施設のうち，大丸旅館を除く施設や企業は，竹田市外の移住者や地域おこし協力隊が中心となって運営を開始し，地域に変化を起こす起爆剤の役割を担っていた。

このように，行政の若者世代の受け入れに向けた取り組みや空き家とのマッチングを行う行政と民間の中間的立ち位置の企業の存在により，域外から竹田市に興味を持った人々による，空き家等を活用した新たな試みが生まれやすくなっていると考える。域外からの担い手が既存建物を福祉施設や宿泊施設として活用することで，これまで地域に無かった地域住民の交流の場や宿泊のニーズを補完する役割を担っていた。宿泊施設はもともと市街地にあったが，家族連れやカップルが宿泊すること自体を楽しめるような施設が少なかったが，その穴を埋めるようにファミリー層も滞在可能な宿泊施設が整備され，周辺地域と連携し，宿泊者が地域内を回遊する工夫がなされていることで，地域全体の魅力の発信にも貢献している。

加えて，徒歩圏内で周れる距離に有名建築家設計による建築群を建て，文化性の高い観光地となることで，地域内に人を呼び込み関係人口の増加を促している。

以上のことから，竹田市は行政，民間双方の近年の取り組みにより，地域外からの担い手や観光客を巻き込み，新たな軸を取り入れながら地域のエリア価値向上に向けた取り組みが実践されており，地方のまちづくりにおいて注目に値する事例であると考える。

謝辞

本研究にご協力いただきました皆様に，篤く御礼申し上げます。本研究は，総合研究所研究課題「分散型ホテルを中心とした住文化維持と福祉や雇用創出に関わるまちづくりに関する研究」研究番号（Q24E-02）の一環として行われました。

［参考文献］

1）馬場正尊 ,Open A, 嶋田洋平 , 倉石智典 , 明石卓己 , 豊田雅子 , 小山隆輝 , 加藤寛之：エリアリノベーション：変化の構造とローカライズ , 学芸出版社 , 2016
2）清水義次：リノベーションまちづくりー不動産事業でまちを再生する方法 , 学芸出版社 , 2014
3）竹田市役所 , " 令和２年国勢調査について ", 入手先＜ https://www.city.taketa.oita.jp/soshiki/kikakujohoka/statistics/kokusei/2020.html ＞ , (参照 2024.02.22)
4）竹田市役所 , 竹田市の紹介 , 入手先＜ https://www.city.taketa.oita.jp/soshiki/somuka/4/gaiyou/337.html ＞ , (参照 2024.02.22)
5）竹田市新生ビジョン資料，＜ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.jichiro.gr.jp/jichiken_kako/report/rep_miyagi36/05/0518_jre/H01.pdf ＞，（参照 2024.03.01）
6）ラムネ温泉 HP，＜ https://lamune-onsen.co.jp/ ＞，（参照 2023.12.13）
7）竹田市立図書館 HP，＜ https://taketa.milib.jp/TOSHOW/asp/index.aspx ＞，（参照 2023.12.13）
8）竹田市総合文化ホール グランツたけた，＜ https://www.city.taketa.oita.jp/glanz/index.html ＞，（参照 2023.12.22）
9）クアパーク長湯 HP，＜ https://www.kur-nagayu.co.jp/ ＞，（参照 2023.12.13）
10）城下町交流プラザ HP，＜ https://jokamachikoryuplaza.com/ ＞，（参照 2023.12.13）
11）竹田市歴史文化館 由学館 HP，＜ https://www.city.taketa.oita.jp/bunka_rekishi_kanko/yugakukan/index.html ＞，（参照 2023.12.13）
12）一般社団法人 竹田市移住定住支援センター，+build，＜ https://taketa-iju.com/ ＞，（参照 2023.12.01）
13）たけた駅前ホステル cueHP，＜ https://solairodays.com/ ＞（参照 2023.12.13）
14）竹田まちホテル HP，＜ https://www.machihotel.net/ ＞，（参照 2023.12.01）
15)みんなのいえカラフル HP, ＜ https://taketa-colorful.work/ ＞, (参照 2023,12,01)
16）大丸旅館 HP，＜ http://www.daimaruhello-net.co.jp/ ＞，（参照 2023.11,27）
17）まちづくり株式会社 HP，＜ https://taketa-agrew.jp/ ＞，（参照 2023.12.01）