

空き家を活用した集落再生の調査研究

- イタリア アルベルゴディフーズを事例として -

日大生産工(院) ○田丸 明日香 日大生産工 渡辺 康

1 はじめに

人口減少や少子高齢化により、空き家が増加する社会状況において、集落・地域レベルでの空き家を活用したまちづくりが課題となっている。そこで日本での空き家活用、過疎地の再生に向けた取り組みが必要であり、その先行事例として、イタリアのアルベルゴディフーズ(以下AD)による持続可能な運営・改修方法等の取り組みについて調査を行った。

2 アルベルゴ ディフーズとは

Albergo Diffuso は直訳すると「分散したホテル」で、過疎・高齢化したイタリアの地方集落で行われている、持続可能な観光まちづくりのモデルである。集落内の空き家をホテルの客室に見立て、レセプション、レストラン、スーパーなどの生活サービス機能を点在させて連携をとる地域経営のシステムをとっている。AD 協会が規定する AD 条件(モデル)は

- ・1人の起業家が管理する
- ・ホテルサービスは専門的である
- ・客室やユニットは既存の歴史的な街の中心に複数の別々の建物にある
- ・集落の共有施設はゲストも使用する
- ・客室と中心施設の距離は最大 200m 以内が望ましい
- ・生きているコミュニティの存在があり、地域がホストになる
- ・本物の生活があり体験できる

としている。その他 AD 協会は HP を運営し予約システムを作り、社会に広めている。

3 調査方法

2017年6月上旬、イタリアの以下3カ所を訪問し、運営方法および改修方法等を調査するため、宿泊体験、客室の実測、運営者へのヒアリングを行った。

①Borgo dei Corsi / トスカーナ州

②La Case Antiche / エミリアローマニャ州

③Casa Oliva / マルケ州

この3カ所の選定において、AD会長の Giancarlo Dall'Ara氏からイタリア滞在期間で訪問のしやすさ、地域・集落規模等からの比較データの得やすさなど提案を受けた。

4 調査結果

4-1 運営の実態

ADの宿泊環境の特徴として「村の生活の擬似体験」と「ホテルにいるような感覚」の二面性を備えている点が指摘される。(表1)

表1 ADのもつ二面性

村の生活の擬似体験	ホテルにいるような感覚
<ul style="list-style-type: none"> ・真正性 ・歴史ある居室 ・地域性と温かみのある家具類 ・地域との連携 ・地域住民との交流 ・非日常環境 	<ul style="list-style-type: none"> ・プロフェッショナルなサービスの提供 ・効率性 ・簡単な予約 ・異なる居室に応じた様々な料金設定 ・快適さ ・幅広いサービス ・滞在客との接触 ・プライバシー

参考文献(1)をもとに筆者が作成

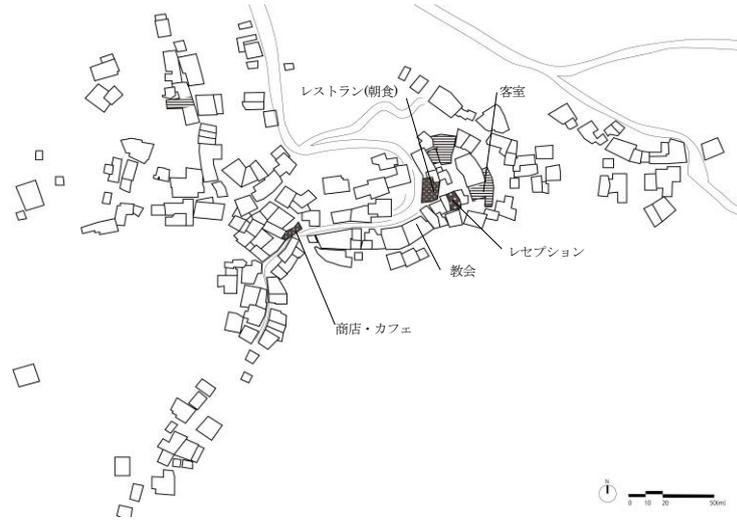
①では生活に必要な機能が程よい距離感で分散されているため、古い街並みを探索するように歩きながらそれらを利用した。キッチン用品・調味料が十分に用意されており、住人経営の商店で地元の食材を購入して自炊をしたり、レストランを利用したりと過ごし方を選べる良さがあった。その選択の自由さが、地域との連携によるもので、交流にも繋がっているのだと考えられる。②では送迎、朝食、客室、アメニティなど抜け目のないホテル並のサービスが印象的だった。村人同士の話し声や愉快的な音楽が響く生活の中に放り込まれることが、村人の生活を擬似的に体験できる点においては①と同じであった。しかし程よく栄えているせいか、レストラン以外の住人との連携はなく、できあがったコミュニティに入りこむのは難しい印象であった。③は集落空き家が点在するのではなく、一つの棟に客室が集まっていること、ADが運営するレストランやプール等がレセプション棟に集約されているため、

Research on Refurbishment of Villages by Vacant Houses
- “Albergo Diffuso” of Italian model -

Asuka TAMARU, Yasushi WATANABE

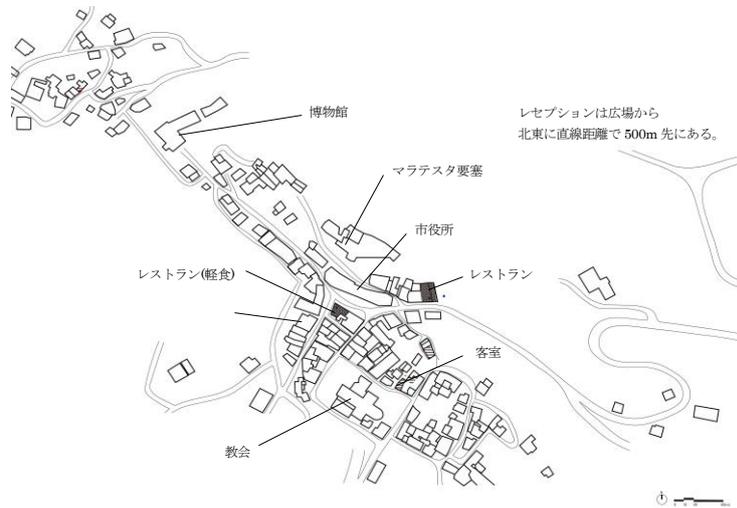
①Borgo dei Corsi

標高：620m 人口：300人前後
交通手段：最寄り駅からバスで約40分
AD設立：2004年 運営：女性
客室：10
※1宿泊費：€140+朝食一人€8
▼村にある施設
住民経営のレストラン、博物館、教会
商店、小さなカフェ
▼アクティビティ
AD運営プール、栗拾い、
市街タクシー観光、サイクリング
▼利用者の国籍
イタリア、ドイツ等ヨーロッパ



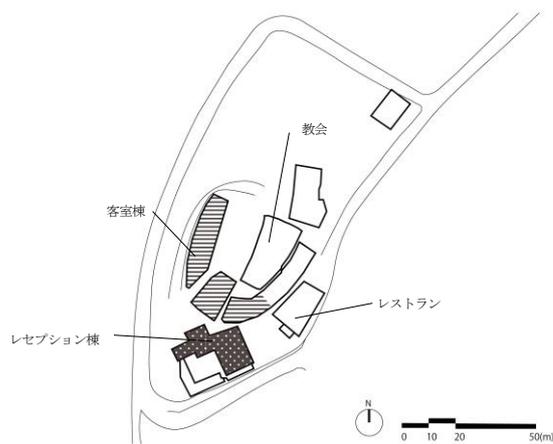
②La Case Antiche

標高：320m 人口：1000人前後
交通手段：駅から車で30分前後
AD設立：2009年 運営：女性
客室：7
宿泊費：€140
▼村にある施設
住民経営のレストラン×3
博物館、教会、市役所商店、商店×3、
ホテル、
▼アクティビティ
自ら企画運営はしていないが
観光の提案をしている
▼利用者の国籍
イタリア、ドイツ等 ヨーロッパ



③Casa Oliva

標高：260m
人口：AD周辺7人、バルニ約2600人
交通手段：ペーザロから車で1時間
AD設立：2016年
運営：親子(母+娘)+女性1人
客室：17 宿泊費：€180
▼村にある施設
住民経営のレストラン(高い)
AD経営レストラン、AD経営商店、教会
▼アクティビティ
ウォーキング、ヨガ、ゴルフ、海水浴
▼利用者の国籍
イタリア、ドイツ、インド
フィンランドなどの森林の多い土地の人が暑さを求めてくる



※1 宿泊費は一部屋を2人で2泊3日

図1 訪問集落の基本情報と全体の配置図

客室との2カ所を往復するだけであった。ホテルだったところがADとして認定されたこと、ブライダルの利用が多いこともあってか、①②に比べ料金設定も高かった。近隣の村と連携をとって、ADが経営するレストランが近隣の集落のオリーブオイルやワインを食材として利用するという連携はあるものの、宿泊客との直接的なかわりはない。集落内での建物の配置、運営者へのヒアリングおよび参考文献から得た基本情報は図1のとおりある。

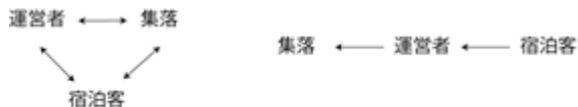


図2 連携の現状 (左)①② (右)③

4-2 改修・改装

改修・改装方法でもそれぞれの集落で違いが見られた。①は、約1000年前の石構造が今でも利用されており、可能な限り元の状態を保たれている。必要に応じて内壁を付け足し、石構造には手加えされていない。②も同じく石構造で、一に比べると厚みのあるものであった。外部へ繋がる扉や窓の位置や、伝統的な構法の天井はそのまま残されていたが、内部空間の石壁に穴をあけて別々の部屋を繋げ一つの部屋にする、内壁を加えるなど、平面構成が自由に取られていた。また、キッチン・風呂場等には最新の機器が備え付けられていた。運営者の夫がデザイナーということもあり洗練された居室空間で、ワインセラーがある部屋、トレーニングルームのついた部屋と、それぞれ特徴があった多様で。③は既存構造が修復困難な状態だったため、外角・建物配置は同じであるが、鉄骨造で建て替えられている。その中に平等に部屋を配置し、全ての客室が同じ平面で構成されている。別の宿泊棟では中廊下型アクセスになっていた。①②では見られた傾斜に対する特有の動線も無い。歴史のある空き家で宿泊することで得られた、擬似的な村人の生活体験は得られなかった。

表2 実測した部屋の基本情報

	①	②	③
築年数	約1000年	最も古いもので1000年 他は約550年	約20年 (もとは400年)
構造	石積み構造	石積み構造	鉄骨造

部屋面積	約69㎡	約96㎡	約56㎡
------	------	------	------

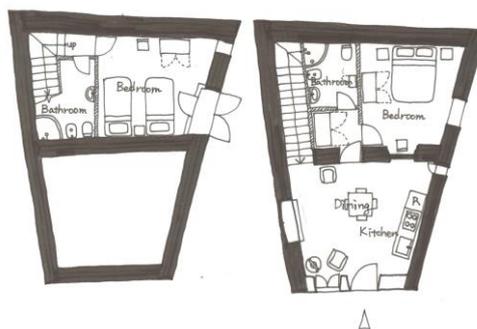


図2 Borgo deo Corsi 客室平面図 S=1:150

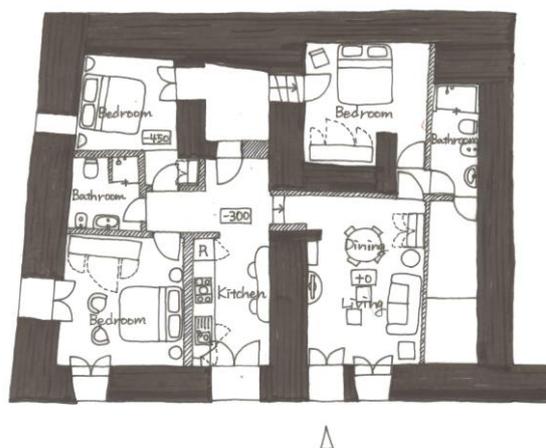


図3 La Case Antiche 客室平面図 S=1:200



図4 Casa Oliva 客室平面図 S=1:150

5 考察

現地調査の結果から参考文献(1)に挙げられるADの条件を当てはめると下記のような結果となった。

表3 ADの条件と調査集落の現状

ADの条件	①	②	③
1. 内発的な取り組み	○	△	×
2. 統一的なマネジメント	○	△	○
3. ホテルサービス	○	○	○
4. 合理的な配置	○	△	△
5. 飲食環境の提供	○	○	○
6. 生活サービスの提供	○	○	×
7. 魅力的な周辺環境	○	○	○
8. 活気のある開かれたコミュニティ	○	△	×
9. 真正性の確保	○	○	×

参考文献(1)をもとに筆者が作成

表2から①のBorgo dei Corsiには集落での生きた暮らしが残り、それら“本物の生活”を体験することが保証された、AD本来の運営が成立していると言える。ADが増加する一方、それぞれ宿泊場所としての運営は順調であっても、本来目指すべき地域経営が行われていないのが現状であり、持続可能性に繋がるのか、疑問視できる。

このような結果になったことに、運営者との会話から「日常から離れた時間の提供」という共通意識のアウトカムが、「余暇」に対する考え方にあり、その違いから運営方法に違いが生じていると考える。①の運営者のルーカさんからは、インターネットの普及により余暇を簡単にお金で買えるようになってしまったことでの現代の状態に疑問感を伺えた。豪華であることではなく、自然や風景などの地域資源によって得られる豊かな時間を考えており、ベットメイキングや朝食などのホテルの要素を含みながらも、そこで快適に過ごすことに、宿泊費の他に必要以上のお金をもらうことではないということだ。③ではホテルがADに変わったことが大きく影響してか、①とは正反対である。運営者が親切なことや魅力的なロケーションであることは同じである。しかし宿泊客はお金を支払うことでより良いサービスを得る、つまり余暇の快適さはその金額によって決まるような状態になっているだと考える。

5 まとめ

日本で空き家を活用した集落の再生を行う上で、計画的な分散配置が重要であり、従来のホテルの重層・連続的なつながりではなく、分散されることによる水平方向への広がりの方がより強く地域との結びつきを感じさせることがわかった。引き続きADの調査を進めながら、今後はより運営と配置の

の関係、空き家の活用を調べると同時に、日本での設計提案に向けて、日本での類似事例の調査を始めた。

6 参考文献

- 1) 松下 茂雄, 持続可能なツーリズムをとおした集落再生の取り組み-イタリアのアルベルゴディフーズの取り組みを事例として-, 日本都市計画学会 都市計画報告集, No. 14 (2016)
- 2) 島津 菜津, スローシティ 世界の均質化と闘うイタリアの小さな町, 光文社親書, 2013. 3
- 3) 陣内 秀信, イタリアの街角から スローシティを歩く, 弦書房, 2010. 6
- 4) 「Borgo dei Corsi」
<http://www.borgodeicorsi.it>
- 5) 「La Case Antiche」
<http://www.lacaseantiche.it>
- 6) 「Casa Oliva」
<http://www.casaoliva.it>
- 7) Giancarlo Dall' :What is an Albergo Diffuso?,
<http://www.albergodiffuso.com>, 2015. 9