

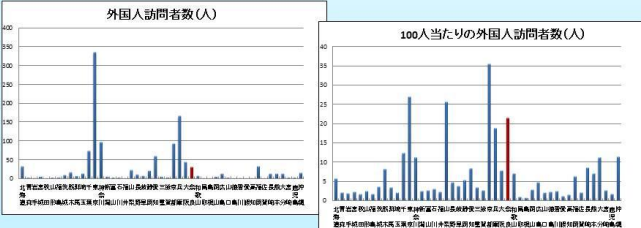
# 大和郡山地域を対象とした宿泊と組み合わせた

私たちは、大和郡山地域において現在利用されていない古民家を簡易宿泊施設として再利用することにより、宿泊施設を増設します。同時に

## 1. 奈良県の観光の実態

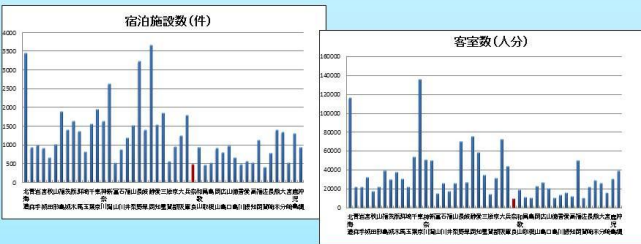
### 現状

奈良県は3つの世界遺産エリア(古都奈良の文化財、法隆寺地域の仏教建造物、紀伊山地の霊場と参詣道)が存在している。観光地としての潜在的ニーズは他の地域に比べて高い。



日本政府観光局(JNTO)2004年 訪日外国人旅行者調査2004

奈良県の100人あたりの外国人訪問者数は全国で4番目に高い。



厚生労働省 平成21年度 ホテル・旅館営業の施設数に関する調査

奈良県の客室数は9,492室であり全国で一番少ない。

### 課題

#### 1. 宿泊施設・客室数が足りない

奈良県の建築物の規制が厳しい

高さ13メートルまたは建築面積1,000㎡を超える建築物の新築

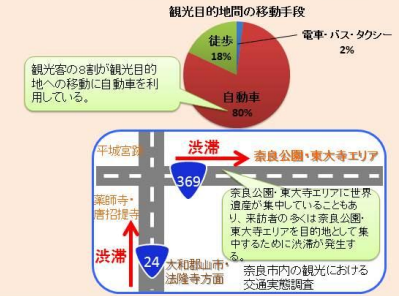
届出をして、審査を通る必要がある。

主要な視点場からの眺望、配置、規模、形態、意匠(色彩や素材)、緑化等について、景観に配慮したものでなければならない。

重点景観形成区域などは特に厳しい。

#### 2. 自動車を利用して観光する割合が高い

慢性的な交通渋滞が発生



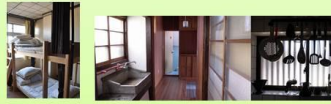
### 現在の対応策

#### 既存の建物を簡易宿泊施設として再利用し客室数の創出

簡易宿泊施設とは、多数人で共用する構造及び設備を主とする施設であり、簡易宿泊型ゲストハウスが主流になっている。

##### 簡易宿泊型ゲストハウスの特徴

1. 宿泊料金が安い(2000円～3000円)
2. バス・トイレ・キッチンなどの設備を共同利用
3. 客室を他の宿泊者と共同利用



#### 公共交通機関と連携させたレンタサイクル利用の促進



パーク&サイクルライドや駅・宿泊場所などでレンタサイクルを貸し出すことによって自転車観光を促進させている。

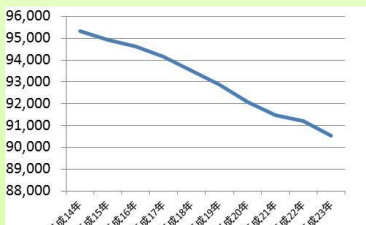
## 2. 大和郡山地域に着目した理由

### 大和郡山市が抱える問題点

大和郡山地域は天正13年(1585)豊臣秀吉の弟、豊臣秀長が郡山城に入り、その後、城郭の大増築をして城下町として発展した。江戸時代から、武士の副業として始められた金魚の養殖が現在でも盛んである。



大和郡山市では、少子高齢化の進行によって毎年人口が減少している。また大型ショッピングセンターの郊外出店によって中心市街地の空洞化が加速している。



#### 空家となっている古民家が点在

市街地では景観規制があるので、古い町並みが残されている。



#### 古民家が活用できる

#### 自転車で世界遺産へアクセス可能

近鉄奈良駅から法隆寺まで総延長21.9kmの奈良自転車道が整備されている。



#### 地理的に恵まれている



期待される効果



# レンタサイクルによる地域活性化の提案

名古屋工業大学大学院 都市基盤計画研究室 山田 邦生 / 花田 大輝 / 河原 健太郎 / 神谷 知幸 / 森田 祐理

宿泊施設でレンタサイクルを宿泊者に貸し出すことを提案し、奈良県の観光を活性化させることを目指します。

## 3. 簡易宿泊施設とレンタサイクルの実態調査

### 調査目的

簡易宿泊施設の運営実態を明らかにし、外国人観光客を中心とした高いニーズの要因を調べる。

- 主な質問内容は以下の通りとする
- Q1 最大宿泊人数
  - Q2 外国人宿泊者の割合
  - Q3 宿泊施設の形態
  - Q4 助成金を活用したかどうか
  - Q5 建物の改築について
  - Q6 広告宣伝のやり方
  - Q7 従業員について
  - Q8 レンタサイクルの貸出

	ゲストハウスU	ゲストハウスY	ゲストハウスM	ゲストハウスP	ゲストハウスN
JR奈良駅からの距離	徒歩8分	徒歩3分	徒歩15分	徒歩20分	徒歩4分
オープン年月	2008年	2010年	2009年	2011年	2010年
最大宿泊人数	20人	20人	9人	25人	22人
ドミトリー 個室	12人 8人	10人 10人	6人 3人	10人 15人	0 22人
宿泊客割合の外国人比率	5割	7割	2割	5割	8割
助成金の有無	なし	あり	なし	あり	なし
宿泊施設以前の形態	薬局 ②	築80年の古民家	飲食店(古民家)	築100年の古民家	飲食店
宿泊施設の借入	オーナーから借入	オーナーから借入	オーナーから借入	オーナーから借入	土地、建物を購入後、新築
広告、宣伝	Hostelworld、ホームページ	Hostelworld、ホームページ	ホームページのみ	Hostelworld、ホームページ	Hostelworld、ホームページ
従業員について	オーナー1人 住込みヘルパー3人	オーナー夫妻	オーナー&ヘルパー	オーナー夫妻&ヘルパー	オーナー夫妻&従業員1人
③ レンタサイクル貸出数	7台	3台	3台	3台	3台



宿泊利用料金は、ドミトリーが一泊2500円から、個室は3000円程度であった。

① 外国人観光客は全体の約6割を占めている。ジャパンレールパスを利用する外国人を焦点に当て、JR奈良駅の近くに立地するゲストハウスの割合が高い。

**JRの駅に近い立地**

② インタビュー調査から古民家をリフォームしたゲストハウスが3件あった。古民家が日本的な雰囲気を味わえる場所として観光客の反応も非常に良い。

**古民家の再利用**

③ 今回調査したすべてのゲストハウスで自転車を貸し出していた。レンタサイクルは宿泊者のニーズが高いことが分かる。

**宿泊施設での自転車の貸出**

## 4. 古民家の再利用とレンタサイクルの相乗効果による地域活性化の提案



### 宿泊施設候補の選定

奈良市内のゲストハウスの調査結果を踏まえて、以下の条件を設定。条件を満たす宿泊施設の候補を選定した。

#### 宿泊施設とする古民家の条件

- ① 宿泊施設として再利用できそうなところ
- ② JR郡山駅から徒歩で行けるところ
- ③ 古民家で空家になっているところ



条件を満たす宿泊施設が10件存在した。1施設あたり、20室として200室の客室が創出できる

- 近鉄郡山駅とJR郡山駅の間に利用されていない古民家が多く存在していた。(源九郎神社周辺に多数存在)
- 古民家の家主が今後の使い道に困っていた。
- 旅館として使われていたところも存在したが、現在存続しているところは1件しかなかった。
- 古民家の立ち並ぶ町並みの景観が保護されている。

#### 古民家を宿泊施設として再利用するための課題

- ① 簡易宿泊施設を運営する際に周辺住民からの理解を得なければならない。
- ② 簡易宿泊施設として行政から許可(耐震、防火等)を得るのが難しい。
- ③ 状態によっては施設内をリフォームするのに多額の資金が必要となる。

### まとめ

- 簡易宿泊型施設が成功している要因を明らかにできた。
- 宿泊とレンタサイクルを組み合わせると奈良の観光を引き立てる。

### 今後の展開

- 宿泊施設の運営を成立させるための詳細な収支の計画を立てる。
- 実際に行政、古民家のオーナーと連携して宿泊場所を貸し出す。