

地域経済効果を高めるまちづくり事業の運営形態

～「まちやど」を対象とした地域付加価値創造分析の適用～

稲垣憲治（京都大学）

Keyword：まちやど、地域経済効果、地域付加価値創造分析

【はじめに】

まちづくり事業実施にあたっては、地域経済効果を高める運営形態としていくことが重要である。本研究においては、当該課題に対応した事業モデルの一つである「まちやど」事業の事例を対象に、これまで主にドイツで実施されてきた地域付加価値創造分析を適用し、その地域経済効果を分析した。

「まちやど」とは、地域の空き家をリノベーションして客室にし、地域全体をホテルに見立てた新たな運営形態の宿泊施設である（図1）。従来のホテルは、浴室が完備され、レストランや土産物屋なども内包されていることが一般的であるが、ホテルで旅行者を抱え込むため、旅行者の消費は地域に循環しづらい。更に地域外資本で経営されている場合には、事業利益は株主配当などの形で地域外に流出してしまう。一方で、「まちやど」は、地域内に受付機能を配置し、旅行者に対し地域の食堂、銭湯、小売店（土産屋）及び文化体験などの利用を促す。宿泊施設で旅行者を抱え込まず、地域全体で旅行者をもてなすため、地域経済効果が高いとされている。

案内すれば終わりではなく、宿泊者に地域を体験してもらう、地域全体で旅行者をもてなすことに重点が置かれている。アルベルゴディフーズの全体像を整理した松下（2016）は、「地域コミュニティで新しい雇用が創出される傾向にある。ある統計では、アルベルゴディフーズの地域において、一定期間に概ね 25%から 30%の就業率の増加が見られているようである」、「アルベルゴディフーズのスタッフ雇用をみると、全体の 4 分の 3 の 75.8%が地元採用されている」として、その地域経済への影響を指摘している。

【分析方法】

まちづくり事業の地域経済効果については、これまで主に産業連関分析を用いた事例分析がされてきた（例えば、霜浦ら（2002））。一方で、産業連関表を用いた分析は、基礎自治体を対象とした場合に国や都道府県レベルの産業連関表からの推計となり、その過程で精度が落ちること、産業連関表の作成に多くの時間とコストが必要となり更新頻度が低いため最新の地域の状況を反映していない可能性があることなどの課題が指摘されている（ラウパッハら、2015）。

そこで、本研究においては、地域付加価値創造分析を「まちやど」事業に適用し、地域経済効果を分析する。地域付加価値創造分析は、主にドイツにおいて再生可能エネルギーの開発が地域にどの程度の経済効果を生むかを評価する手法として活用されている。具体的には、エコロジー経済研究所（IÖW）やカッセル大学経済研究所、トリア大学応用マテリアルフロー研究所（IfaS）、分散型エネルギー技術研究所（IdE）などが、企業の経済活動を機能別に分解し、どの部分で付加価値が発生するかを明らかにするバリュー・チェーンアプローチに基づき地域付加価値創造分析を行っている。

ここにおいて地域付加価値は、生産によって「新たに創出された地域の購買能力」であり、それは売上から中間投入を除いた額、つまり雇用者の可処分所得、事業者の税引後利潤、地方税収から構成され、これら 3 つは合計して「地域付加価値額」と定義される。ドイツにおい

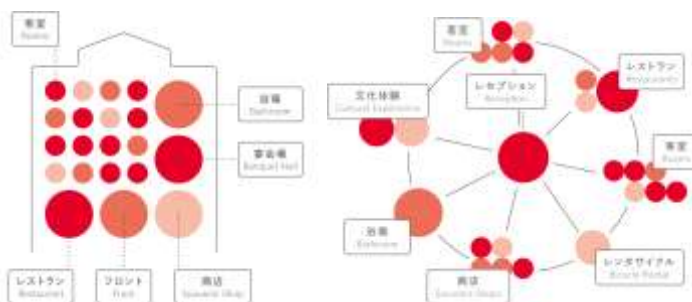


図1 従来のチェーンホテル（左）と「まちやど」（右）
（一般社団法人日本まちやど協会ウェブサイトより）

空き家を活用して地域全体をホテルに見立てる同様の取り組みは、空き家“先進国”のイタリアが始まりだとされている。「アルベルゴディフーズ（Albergo Diffuso：分散型ホテル）」と呼ばれ、その数は、イタリアのアルベルゴディフーズ協会に登録しているものだけで94、登録していないものも含めると150程度とされている（中橋、2017）。アルベルゴディフーズでは、単に空き家の鍵を渡して部屋に

ては、分析結果が地域の気候変動対策やエネルギー計画の立案に活用され、これらが環境面だけでなく経済面でも地域に利益をもたらすことが明示されるため、住民の積極的な支持につながっている (Raupach, 2014)。また、自治体政策の合意形成ツールとしても有効であると考えられる。

日本においても、ドイツの先行研究を踏まえ再生可能エネルギー開発事業 (中山ら (2016)、山東 (2017)、小川ら (2018)) や電力事業 (稲垣 (2019)) などを対象とした地域付加価値創造分析が行われるようになってきている。

「まちやど」事業の地域付加価値創造分析にあたっては、東京都台東区谷中地域にある hanare を対象に事例分析を実施した。

(株) HAGI STUDIO が運営する hanare は、空き家をリノベーションして客室にし、町全体を宿に見立てたコンセプトで運営されている (図2)。フロントにチェックインすると、谷中の町の散策マップと銭湯のチケットがもらえる。マップには、地域のレンタサイクル屋や文化体験ができる施設などが分かりやすく示してあり、それを頼りに宿泊者は町に出る。宿泊客の主な行動例としては、近くの自転車屋でレンタサイクルを借りて谷中を散策しつつお土産を買い、お寺やお稽古教室で文化体験をして、町の銭湯でひと風呂浴びて、商店街の定食屋や飲み屋へ繰り出すといったパターンが挙げられる。



図2 hanare のコンセプト

hanare のレセプションは、カフェやギャラリーが入る複合施設「HAGISO」(図3)の一角にある。この建物は、東京藝術大学の学生がアトリエなどに利用していたもので老朽化で解体される予定だったが、リノベーションして活用されている。また、宿泊棟(図4)も長年空き家だった建物がリノベーションされている。

なお、リノベーションや運営に、行政からの補助金は

入っておらず、完全な民間事業となっている。



図3 (左) hanare のレセプションの入る HAGISO

図4 (右) 宿泊棟

地域付加価値創造分析にあたっては、hanare の 2017 年度の損益計算書の数値を入手するとともに、運営事業者へのヒアリングにより支出項目ごとに支出先の地域内割合を整理した。これらを通じ、事業実施により生じる事業主体 (hanare) の純利益のうち地域帰属分、事業実施主体の地域在住従業員可処分所得を算出した。なお、本分析では、地域を「台東区谷中地域」と定義したため地方税は考慮していない。

従業員の名目所得は、家計調査 (2015~2017 年度の平均値を使用) の「勤め先収入」に占める「勤労所得税」「個人住民税」「社会保険料」「可処分所得」の割合を用いて按分し、所得税額、住民税額、社会保険料額、可処分所得を推計した。hanare が物品・サービスの調達を地域企業からしている場合は、支払いを受ける地域企業において生じる付加価値 (純利益増・従業員可処分所得増・地方税増) を、法人企業統計 (2015~2017 年度の平均値を使用) にて公表されている各産業の売上に対する利益率等を用いて推計し、加算した。

なお、ヒアリングにより、hanare 宿泊客は表1の割合で地域サービスを受けると推定している。

表1 宿泊客が利用する地域サービス

地域サービス (hanare が紹介)	宿泊客の 利用割合	客単価
レンタサイクル	25%	3,000 円
文化体験 (尺八、着付け、人力舎)	5%	5,000 円
飲食	80%	3,000 円
お土産・飲料・雑貨等	80%	2,000 円

【分析結果・考察】

2017 年度における hanare の地域付加価値額は 486 万円 / 年であった。内訳は、hanare 地域従業員可処分所得 256 万円、hanare の支払先地域企業 (地域のクリーニング店等) の地域従業員可処分所得 46 万円、hanare 及び hanare 支払先地域企業の純利益 46 万円、宿泊者支払先地域企業

(食堂等) 従業員可処分所得 126 万円、宿泊者支払先地域企業純利益 12 万円であった (図5)。客室数5、売上の規模約 1900 万円/年、と事業規模は決して大きくはないが、高い地域付加価値額が出ていると言える。また、宿泊客の地域企業 (食堂等) への支払いに伴う地域付加価値が全体の約3割を占めており、町で旅行客をもてなす「まちやど」の運営形態が地域付加価値を押し上げていることが分かった。



図5 2017年度 hanare 地域付加価値額 (486万円) の内訳

また、比較のため、hanare と同じ売上・純利益だが、資本・従業員が地域外である従来型のチェーンホテルを設定し、当該チェーンホテルの宿泊客による表1の地域サービス利用は半減すると仮定した。この従来型チェーンホテルにおける地域付加価値額を試算したところ、92万円/年となり、hanare の約5分の1となった (図6)。

チェーンホテルは地域外出資であることがほとんどであり、従業員も地域雇用の割合が高いとは限らない。地域外出資のホテルの事業利益や地域外従業員の給与は地域外に流出していくことになる。一方、旅行客を抱え込まず地域でもてなす「まちやど」は、地域にお金が循環する。まちづくり事業は、運営形態によって地域経済効果が大きく変化することが分かる。



図6 従来型チェーンホテルとの地域付加価値額比較

【おわりに】

「まちやど」の取組は、徐々に拡大の兆しを見せている。2017年には、hanare を運営する宮崎晃吉氏が代表理事となり、一般社団法人日本まちやど協会が発足した。2020年7月末現在、hanare を含め全国23地域の「まちやど」が同協会に登録されている。

昔から地域にある商店で買い物し、地元の人が利用するレストランでの食事をして、地元住民とのふれあうといった滞在体験は、これまでの「観光地」や一般的なホテルが提供してこなかった価値である。こうした体験を求める観光客が、今後増えていくことは十分考えられる。そして、「まちやど」のビジネスモデルは、既存ホテルがない集落など、これまで観光とは無縁だった土地も「観光地」となりうる可能性を秘めている。

また、「まちやど」においては、地域の魅力がそのまま「まちやど」の魅力になるため、地域資源をいかに発掘して発信するかが重要となるが、このような地域資源が活用された取組は、従来型の大型開発と比べて極めて「低リスク」であるという点も最後に触れておきたい。従来型のホテルは、ニーズを読み間違えればオーバースペックになってしまうし、開設当初は賑わっても建設後に人口減少や競争相手の出現などで顧客数が減れば事業の存続は危うくなる。一方、空き家を活用した「まちやど」は、大規模な整備を必要としないし、顧客数を踏まえた客室増設 (空き家のリノベーション) ができ、スモールスタートが可能である。

今後の人口減少社会におけるまちづくり事業は、本研究で対象とした「まちやど」のような、地域資源が活用され、柔軟で、そして地域経済効果がしっかりあるものとするのが重要になる。

【引用・参考文献】

- 中橋恵, 2017年, イタリア:アルベルゴ・ディフーズ一街全体をホテルにする新しい観光, 「CREATIVE LOCAL エリアリノベーション海外編」, p24-45
- 松下重雄, 2016年, 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—, 公益財団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No14, p359-363
- 霜浦 森平・宮崎 猛, 2002年, 内発的発展に関する産業連関分析—京都府美山町における地域経営型都市農村交流産業を事例として—, 農林業問題研究, 第146号, p13-24

- ラウパッハ スミヤ ヨーク・中山琢夫・諸富徹, 2015 年,
再生可能エネルギーが日本の地域にもたらす経済効果,
再生可能エネルギーと地域再生, p125-146
- Raupach S. J, 2014 年, Measuring Regional Economic
Value-Added of Renewable Energy: The Case of Germany,
社会システム研究 第29号, pp. 1-31
- 中山琢夫・ラウパッハ スミヤ ヨーク・諸富徹, 2016 年,
日本における再生可能エネルギーの地域付加価値創造
- 日本版地域付加価値創造分析モデルの紹介、検証、
その適用, サステナビリティ研究6, p101-115
- 山東晃大, 2017 年, 地熱発電における地域経済付加価値創
造分析, 財政と公共政策 39(2), p121-130
- 小川祐貴, ラウパッハ スミヤ ヨーク, 2018 年, 再生可能
エネルギーが地域にもたらす経済効果—バリュー・チ
ェーン分析を適用したケーススタディー, 環境科学会誌
31(1), p34-42
- 稲垣憲治, 2019 年, 自治体新電力の地域経済付加価値と今
後の可能性, 入門地域付加価値創造分析, p66-85