



空き家を地域の有効資源に

～分散型ホテルによる持続可能なまちづくり～

佐賀市 村上 由依

1

本日の流れ

1. 佐賀市の現状と課題
2. 分散型ホテルとは
3. 佐賀市における分散型ホテルの適用性
4. 政策内容
5. 今後の展開

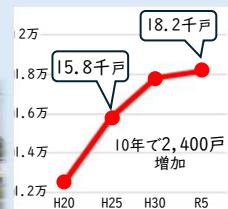
2

1

佐賀市の現状と課題

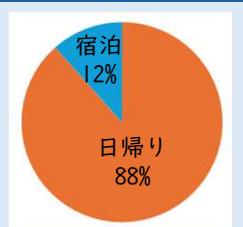
空き家と景観

- 空き家・古民家の増加
- 中心市街地の空洞化



観光と滞在

- 日帰り観光客数 約5,200千人
- 宿泊者数 約680千人
- 滞在時間が短い



今後の需要

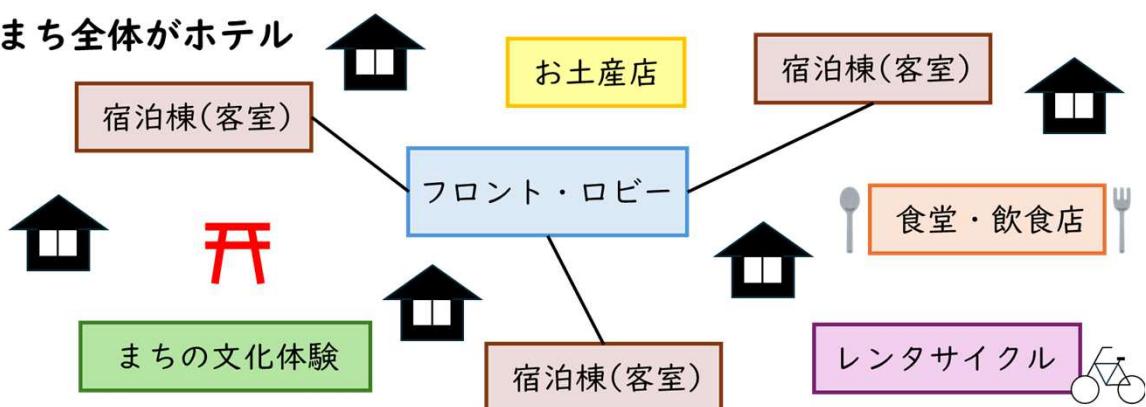
観光ニーズは『モノ消費』から『コト消費（体験・暮らし）』へシフト

3

分散型ホテルとは（アルベルゴ・ディフーラ）

- 既存の複数の家屋を宿泊施設として分散活用する“まちごとホテル”
- 起源はイタリアで、過疎化した村の活性化が目的

まち全体がホテル



4

2

イタリアの特徴（アルベルゴ・ディ フーツ）

視察先：イル・カント・デル・マッジョ（分散型ホテル）

①地域の「暮らし」を観光資源に



郷土料理(パスタ・ティラミス)



②既存の建物を活かす



石造りの宿



温かみのある内観

日本・佐賀市との違い

日本：観光エリアと生活エリアを分離
イタリア：観光と暮らしが一体

空き家の活用
+
地域との交流

5

佐賀市における分散型ホテルの適用性

空き家×景観



柳町(景観形成地区)
佐賀市の中心地にあり、昔ながらの建物が並ぶ

文化・歴史×体験

例えは…



文化体験
佐賀錦
ステンドグラス作り
吹きガラス体験
着物レンタル撮影 等

既存制度×事業者



シェアサイクルサービス
中心市街地を中心に普及
気軽な周遊が可能に

6

3

政策提案

空き家を「使いながら残す」ための小さな仕組みを増やす。

①対象エリアの指定

②事業者の改修・運営支援

③ネットワークの構築と認定制度

7

政策提案

①対象エリアの指定

- ・交通アクセス
- ・地域資源
- ・景観整備

【期待される効果】
地域の魅力を保護
観光地として価値向上



(出典：佐賀市景観計画)

8

4

政策提案

②事業者の改修・運営支援

- ・ガイドラインの作成
改修までの流れ、既存の助成制度、建物の整備基準 等
- ・専門家との連携

【期待される効果】

事業者の負担軽減

事業の成功率や運営の効率化アップ

9

政策提案

③ネットワークの構築と認定制度

- ・空き家利活用者のマッチング
- ・認定制度の導入
- ・法的基準のクリア、地域住民との交流促進

【期待される効果】

空き家の再利用加速

地域経済の活性化と観光資源の効率的利用

10

今後の展開

1 初期（1年目）

- ・空き家・空き店舗の物件の選定（3棟程度）
- ・事業者の募集・選定
- ・関係者ネットワークの構築
- ・事業スキームの確立

2 中期（2～3年目）

- ・改修の実施
- ・宿泊としての運営をスタート
- ・モデルの検証と制度見直し
- ・物件数の拡大（年に1～2棟程度）

3 後期（4年目～）

- ・ガイドラインの策定、認定制度
- ・新たなエリアの検討



「使い続ける」
選択肢を増やす

11



12