



アルベルゴ・ディフーゾ ガイド

改訂版(2022.01)

ジャンカルロ・ダッラーラ

國井大輔

アルベルゴ・ディフーゾインターナショナル極東



ジャンカルロ・ダッラーラ(Giancarlo Dall'ara)

アルベルゴ・ディフーズインターナショナル会長。
元ペルージャ大学教授。イタリアの観光、地域開発のコンサルタントを行う。地震をきっかけに過疎化が進行し、空き家が増えてしまったイタリアのフリウリ地区の活性化のために、空き家を活用した宿泊モデルを考案。独自のおもてなしのモデルとして、アルベルゴ・ディフーズを提案、アルベルゴ・ディフーズ協会を設立し、その会長を務める。

目次

はじめに	1
アルベルゴ・ディフーズ (AD)とは	2
生きたコンセプト	3
ADが生まれるまで	4
ADの経営	5
成功要因	6
オスピタリタ・ディフーザ (OD)	7
アルベルゴ・ディフーズタウン (ADT)	8
AD/OD, ADTへの申請	9
日本の認定地域	11
参考資料	12



はじめに

1980年代初頭から、新たな建物を建てることのない「建てないホテル（Albeghi che non si costruiscono）」に注目し、現在の「アルベルゴ・ディフーズ（Albergo diffuso）」のモデルを定義するまでには数年の歳月を要しました。そして、私が考案したアルベルゴ・ディフーズは、オリジナルでユニークなホスピタリティ（おもてなし）のモデルとして定着し、イタリアを中心に多くの成功事例を生み出してきました。

ADを定義するにあたって、私は日本の旅館との出会いに強く魅了されました。旅館という宿泊モデルは当時ヨーロッパで一般的だった、均質化を基本とする“アメリカンスタンダード”ともいべき宿泊モデルとは全く異なるものだったのです。旅館は、均質化を基本とせず、それぞれに異なる構造を持ち、地域や歴史に根差した「おもてなし」をするものでした。

この「アルベルゴ・ディフーズ ガイド」は、日本においてADに興味を持ってくださっている皆さんに、ADとは何かについて、これまで私が考えてきたADのエッセンスのメモ書きとなります。本冊子によって、少しでも多くの方々にアルベルゴ・ディフーズの魅力を知っていただければと思っています。

2022年12月

ジャンカルロ・ダッラーラ

アルベルゴ・ディフーズとは

アルベルゴ・ディフーズ（AD）の最大の特徴は、ADを構成する客室が地域の住民が住んでいる家の中にあることで、ホテルやリゾート、アグリツーリズムなど、よく知られている“ホスピタリティ（おもてなし）”とは異なる考え方です。ゲストが、一時的とはいえ地域の住民になったような気分を味わうことができるということです。これは以下の3つのことを同時に行うことで実現します。

- 1 新たに建物を建てることなく既存の施設を活用することで、村や歴史的な中心地をゆがめることなく、地域の観光を発展させることです。
- 2 ADが、既存の家屋をネットワーク化することで作られる「ホテル」であるということです。ネットワーク化された家屋の1棟はレセプションとしての機能を果たし、ゲストがまず訪れて、鍵を受け取ったり、ホストとのコミュニケーションをとったりする場所となります。そして、その他の家屋はゲストが宿泊するための客室となります。
- 3 ADが一般的なホテルと同様に、すべてのゲストがルームクリーニングや朝食のサービスなどを利用することができるということです。

<ADの要件>

経営形態	ひとつの事業者が、一括して経営・管理をすること。	地域	活気あるコミュニティづくりに寄与する存在であること。地域が無人であってはならない。
おもてなしのクオリティ	プロフェッショナルで心がこもったサービスを提供すること。	環境	ありのままの環境があること。地域の文化と融合させること。
建物と地域の規定	既存の建物を再利用する。また、それは以前から人が暮らしてきた村や町にあること。	認識性	はっきりとしたアイデンティティと、サービスの質が常に安定していること。
施設	食事をする場所、レセプション、共有スペース、バーコーナー等があること。	地域性	地域や地域の文化と一体化した経営であること。
建物間の距離	建物間は、ゲストの移動が負担にならない距離にあること。レセプションと客室は200m以内を目安とする。	連帯感	ADとしての誇りと、他のADとの連携意識を持って活動すること。

生きたコンセプト

ADは持続可能な農村ツーリズムの実現に向けた、新しい地域づくりのカギとなる取組になるでしょう。そしてこれまで紹介してきたように、ADはそれぞれの地域に合わせた独自で個性的な“おもてなし”です。それはつまり、地域によってはADの規定にとどまることなく、変化していくことでもあります。AD協会では、地域の実情に合わせつつ、ADの理念に賛同し地域活性化を行うという取組も認証すべく、新しいコンセプトを生み出してきました。

現在アルベルゴ・ディフーズは、以下のような3つのコンセプトがあります。

- ・ **アルベルゴ・ディフーズ**（AD：分散型ホテル）
日本語で「地域まるごとホテル」とも呼ばれる、基礎的なコンセプト。レセプション機能を持つ中核的な拠点を中心として、宿泊施設やレストラン等を水平的にネットワーク化（一体化）した取組です。
- ・ **オスピタリタ・ディフーズ**（OD：分散されるおもてなし）
基本的にはADと同様の概念ですが、取組範囲がより広範（レセプションからおおむね1km）となる地域が一体となり行う取組です。
- ・ **アルベルゴ・ディフーズタウン**（ADT：自治体への認証）
ADやODを計画、推進し、地域の持続的な発展を目指す地域を認証するものです。
- * **スタートアップクラス**：正式なAD・OD、ADTとしての認証を受ける準備段階として、すべてのコンセプトに対してスタートアップクラスとしての認証があります。スタートアップクラスとして認証された場合は、3か年計画を策定し、計画を完了することで、正式なAD/OD、ADTとして認証されます（p10-11参照）。

ADやOD、ADTの認証は、現在日本では「アルベルゴ・ディフーズ協会極東支部（AD Ieo）」が行っており、それと同時に申請に向けたコンサルティングも行っています。

ADが生まれるまで

ADは、それぞれの村に適した“おもてなし”の形を提案し、現在普及している一般的なホテルの宿泊形態を多様化するとともに、従来の観光開発とは異なり、村のアイデンティティの再認識や再生を促すことができます。このようなADを生み出すにあたっては、以下のようなポイントが必要となるでしょう。

- ・**地域の資源**：観光資源としての景観や地形、ゲストのための交通手段、地域の経済活動や環境、文化等の整理が必要。
- ・**観光のポテンシャル**：供給の分析として、宿泊施設がどの程度あるのか、レストランなどの食事の場、その他のサービス（文化、娯楽、スポーツ等）を行い、需要の分析として、現状の観光客の流れや観光客が求めているものの分析が重要。
- ・**都市計画**：歴史的背景や建築、芸術的な価値のある建物があったり、それらのADとしての活用。
- ・**人材**：ADのオペレーターやケータリングのための人材、事業者、ADの創設に関心のある主体や機関があることが重要。
- ・**おもてなしの文化**：観光に関する政策的な支援や、地元団体等がADに共感を持っている。
- ・**住宅**：ADとして利用可能な住宅や施設の存在。
- ・**法規制**：ADを開始するための様々な規制（許可や分類）が整備。

ADの経営

ADの経営にとって必要なことは、一般的なホテルに求められるマネジメントとは異なり、その土地ならではの“おもてなし”であり、本物の体験を提供すること、地域に根差した経営モデルを構築することにあります。このようなモデルを構築するためには以下のようなことが必要でしょう。

- ・**使命感**：その土地ならではのおもてなしをしなくてはなりません。そのためには単にプロフェッショナルな意識を高めるだけではなく、地域への愛着や情熱が必要です。
- ・**コミュニケーション**：ADの観光にとって、人とのかかわりが極めて重要です。そのためには、温かみのあるコミュニケーションが重要であり、人と人とのネットワークを構築する能力が求められます。
- ・**細部へのこだわり**：ADの質の向上に重要となるのは、提供するサービスとともに、設備の品質や表現される経営者の細かな気遣いです。

ADの経営モデルは、それぞれの個性や魂があるということが大前提となっています。ゲストの歓迎、言葉遣い、サービスの提供やそのプロセス等、様々な部分に経営者の個性が現れます。これらの要素によって、独自の個性が表現され、ゲストを強く引き付けることになるのです。もちろん、すべてのADがこれらすべての要素を満たす必要はありませんが、いずれにせよ「おもてなし」というテーマを常に意識する必要があるでしょう。

成功要因

ADを成功させるためには、ADにかかわる人々が「おもてなし」の基本的な目的を共有し、独自の「おもてなし」を認識し、自信を持つことが最も重要です。ADは従来の一般的なホテルとは異なり、建物、設備、調度品、空間等の様々な面から、本物の体験をすることができるモデルです。そのため、ADはゲストに対して自分たちのADの特徴を明確に示す必要があるでしょう。ADの宿泊施設の品質は様々なレベルのものがあり、交通の便や建築物の特徴、地域の環境も様々です。それは、それぞれのADが独自のターゲットに自らの特徴を訴えかけることを可能にします。特に、独創的な施設となれば、知名度を高め、顧客を獲得し、観光市場戦略の面でも有利に立つことができるでしょう。

一方、ADは初期投資とランニングコストの点から、従来均質化を基本とするホテルと比べるとコストが高くなる場合がほとんどです。これは、ADのコンセプトがそもそもの原因となります。複数の物件の管理、分散型の経営スタイル、古い建物の改修等、多額の資金を必要とする場合が多いでしょう。けれども、ADを始めることで、様々なチャンスを得ることも確かです。特に近年、ADはイタリア以外の国々からも強い関心を寄せられています。ゴーイング・ローカルや持続可能な観光への注目が高まり、観光関係の機関（地方自治体、観光局、旅行代理店、OTA）やマスコミからの関心も高まっています。

オスピタリタ・ディフーザ（OD）

ADと理念をともにしつつ、複数の事業者がひとつの組織として連携し、地域全体が一体となって宿泊やその他のサービスを提供することで、地域全体を再生しようとするケースであり、レセプションから各宿泊施設の距離もおおむね1km以内であれば対象となります。

ODは、基本理念はADと共通であり、ADと共に同じ理念を持つ仲間を募り、お互いをネットワークとして結びつけ、国際的連携を深め、ブランド化を目指す宿泊施設です。ODはADの要件といくつか異なるポイントもあります。以下のような要件が必要となります。

<ODの要件>

ADの理念と同じく地域の発展と持続可能な活動を目指す。

経営理念が統一されたネットワークで運営される事。

客室が住民が生活する集落内にあるか、周辺に位置する事。

地域に根ざした伝統と本物を意識した経営とサービス。

三つ星ホテル相当の設備、サービス、オフ・オンライン予約、インフォメーション、食事、娯楽等を備える。

ネットワークの中心から各宿泊施設まで、おおむね1km以内とする。

ADは年間を通して営業する事が必要であるが、オスピタリタ・ディフーザにおいて必須要件ではない。

アルベルゴ・ディフーズタウン (ADT)

ADTは、ADまたはODを計画・推進し、地域の持続と発展を目指す「自治体または地域」を認証するものになります。ADやODが個人や事業者、DMO等を認証するのに対して、ADTが自治体や地域を認証するもののため、求められる要件も以下のように異なります。

<ADTの要件>

ADTはアルベルゴ・ディフーズインターナショナル(ADI)と提携し、地域でADまたはODを希望する事業者等とともに、地域の交流人口の増加と発展に貢献する。

ADTは地域に存在するか設立予定のADまたはODの維持、質とサービス等の向上のために協力し、ADやOD事業者等とのコミュニケーションに務める。

ADIはADTと連携して毎年行われる域内のAD又はODの評価を行いADIに報告し、ADIは結果をSNS等で公表する。

ADIは3年ごとにADTを訪問して視察、ミーティングと講演を行い、ADTの発展に寄与する。

ADIはADTの域内で認定されたADまたはODに、毎年認定証を交付するが、認定証はADTから授与される。

ADIへの認定料はADTが責任を持って毎年決められた期限までに納付する。

毎年のADIとADTとの審査で、ADまたはODが審査に通らない場合は1年後に再審査を行う事とする。

ADTの審査により公認ADかODが無くなった場合は、ADIとADTの話し合いによりADTの名称を取り下げることができる。

ADTは同じく認定を受けたADTや各国のAD、ODとの交流を推進し、域内のAD、ODの活性化とプロモーションに務め、ADの賛同者の獲得に努力する。

AD/OD,ADTへの申請

AD/OD、ADTを目指す個人、企業、DMO、地域等は、以下のようなステップでADLeoへの申請とADLeoからの認証を受けることになります。

<申請から認証へのステップ>

準備期間

- 0) 問い合わせ
- 1) 事前ヒアリング／調整
- 2) 事前現地視察（リモート視察も可能）
- 3) 概算見積

AD/OD, ADTへの申請と審査

- 4) 申請
- 5) 現地視察および講演
- 6) 3か年計画提出と審査・認証

スタートアップクラス認証

- 7) 計画の進捗確認と現地視察および正式認証

正式認証

AD/OD：認証者が個人、企業、DMO等
ADT：認証者が自治体

- 8) 計画の実行と品質の保持

* コンサルティングや現地視察は有料のものがあります。詳しくは、ADLeoのホームページをご覧ください。

0) 問い合わせ

AD/ODやADTの取得を目指す場合、まずはADLeoへ問い合わせます。

1) 事前ヒアリング/調整

ADLeoによる事前ヒアリングを通じて、AD/OD、ADTのコンセプトの理解を深め、実現可能性を検討します。そして、AD/OD、ADT設立に向けてのビジョンを描きます。

2) 事前現地視察（リモート視察も可能）

地域におけるビジョンが固まったら、ADIEoによる事前現地視察が行われます。

事前現地視察では、対象地域や施設等の確認や、地域の協力を得ることができるか、関係者・機関との合意形成は可能か等の確認を行います。

3) 概算見積

事前現地視察によってAD/OD, ADTとしての方向性が固まり申請することに決めた場合は、ADIEoと相談の上、申請に向けたスケジュールや申請後のスケジュールと費用に関する見積を行います。

4) 申請

事前現地視察・方向性の明確化・スケジューリングが終了したら、いよいよADIEoに申請します。

申請者は、メール等によりADIEoへ連絡します。この際決まったフォーマットはありません。

5) 現地視察および講演

申請を受けたADIEoは、認証リストに基づき現地調査及び講演を行います。その後、AD/OD, ADT認証に向けた改善点の指摘等のコンサルティングと共に、認証に向けたスケジュールの調整を行います。

6) 3か年計画と審査・認証

申請地域は、現地調査時の指摘等を踏まえた改善を行い、3か年計画をADIEoに提出します。

改善結果と3か年計画をもとにADIEoが審査を行い、申請認証の可否を決定します。

申請の認証は、AD/OD, ADTおよびそれぞれのスタートアップクラスがあります。スタートアップクラスは3か年計画に基づき認証され、基本的に全ての申請はスタートアップクラスでの認証となります。

7) 計画の進捗確認と現地視察および正式認証

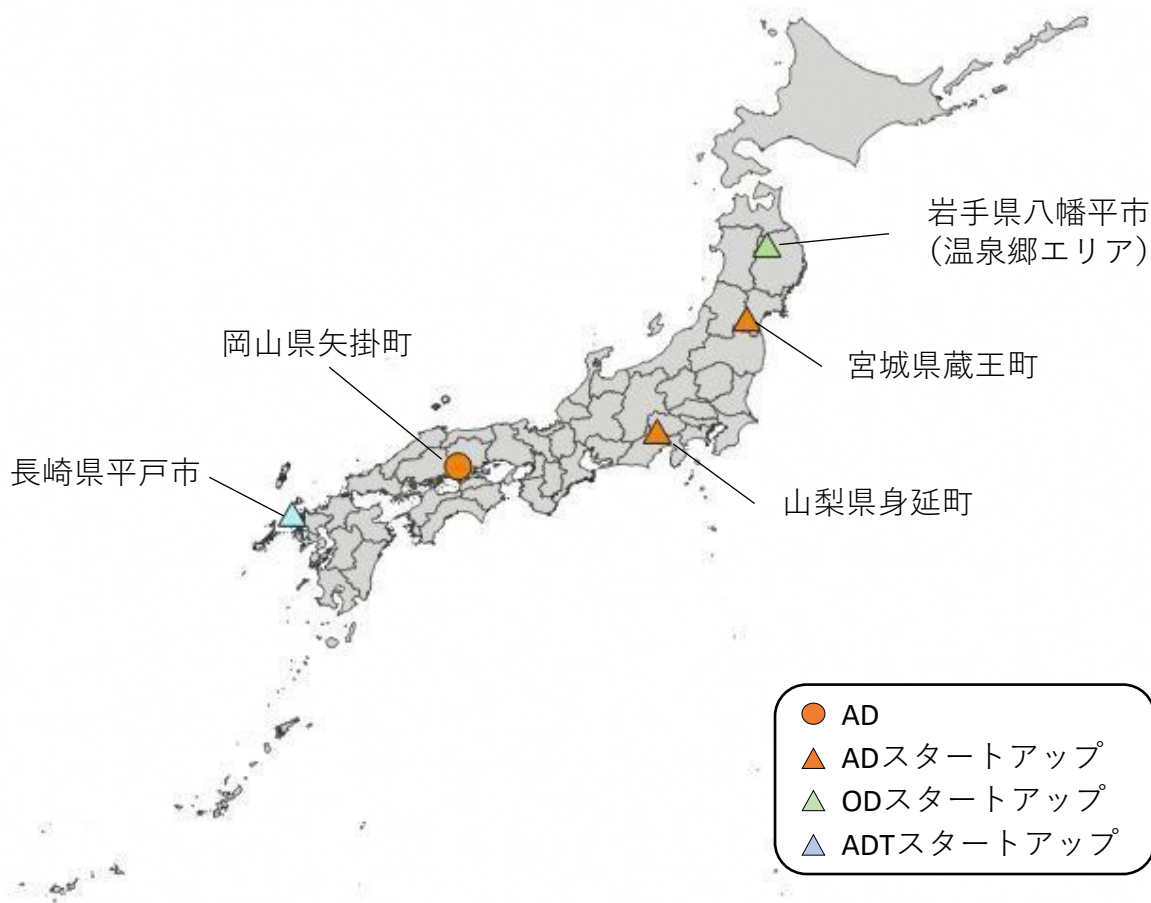
認証を受けた地域は、認証1年後以降にADIEoによる現地視察を受けることとなります。この視察は、3か年計画の進捗状況を確認するもので、その進捗状況によりADIEoは、当該地域を正式なAD/OD, ADTとして認証するかを判断します。初回で正式なAD/OD/ADTに認証された地域は、進捗状況の確認のみとなります。なお、正式な視察の前にADIEoによる事前現地視察を受けることも可能です。

8) 計画の実行と品質の保持

正式認証を受けた地域は、年に1度程度ADIEoによる計画進捗および品質等確認を受けます。これによって、AD/OD, ADT運営の維持や品質の向上を行うことができます。

* AD/OD, ADTに興味があるものの、具体的な構想に至っていない地域には、開発型プランも用意されています。この場合は、AD/OD, ADTのコンセプトの理解や地域の協力体制構築が重要となるため、準備期間に入る前に、ADIEoによるセミナーやワークショップの開催からスタートすることとなります。

日本の認定地域 (2022年12月現在)



認証タイプ	市町村名	認証先
AD	岡山県矢掛町	矢掛屋INN&SUITES
ADスタートアップ	宮城県蔵王町	蔵王農泊振興協議会
	山梨県身延町	鶴林精舎
ODスタートアップ	岩手県八幡平市 (温泉郷エリア)	株式会社八幡平DMO
ADTスタートアップ	長崎県平戸市	平戸市

参考資料

近年アルベルゴ・ディフーズに関する情報は様々な文献やインターネットで紹介されるようになりました。以下にその一部を紹介します。

<参考HP>

- イタリア アルベルゴ・ディフーズインターナショナルHP (<https://www.alberghidiffusi.it>)
- アルベルゴ・ディフーズインターナショナル極東支部HP (<https://albergodiffuso.jp/>)

<参考文献>

- 内海莉奈（2021）「イタリアの地域資源を生かした観光モデルーアルベルゴ・ディフーズを事例として」, 多民族社会における宗教と文化 第25号, pp.27-44.
(https://www.mgu.ac.jp/miyagaku_cms/wp-content/uploads/2022/07/25-f.pdf)
- 國井大輔・福田竜一（2022）「第10章 イタリアにおけるアグリツーリズムとアルベルゴ・ディフーズ」, ICT活性化プロジェクト【農泊】研究資料第2号, pp.162-178.
(https://www.maff.go.jp/primaff/kanko/project/attach/pdf/220301_R04ict2_11.pdf)
- 島村菜津（2021）「小さな村の地域おこし アルベルゴ・ディフーズ(Part01)山村に活気を取り戻した男」, 地上 = Good earth 75(3), pp.14-17.
- 島村菜津（2021）「小さな村の地域おこし アルベルゴ・ディフーズ(Part02)女たちの力」, 地上 = Good earth 75(5), pp.12-15.
- 島村菜津（2021）「小さな村の地域おこし アルベルゴ・ディフーズ(Part03・最終回)この地で耕し、食す」, 地上 = Good earth 75(7), pp.12-15.
- 中橋恵・森まゆみ(2018)『イタリアの小さな村へ アルベルゴ・ディフーズのおもてなし』, 株式会社新潮社.
- 中橋恵（2017）「アルベルゴ・ディフーズー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』, 学芸出版社, p.23-45.



Un modello di ospitalità sostenibile

2022年1月改訂

著者 : ジャンカルロ・ダッラーラ (アルベルゴ・ディフューゾ インターナショナル) 、
國井大輔 (農林水産省農林水産政策研究所) 、
一般社団法人アルベルゴ・ディフューゾ インターナショナル極東

発行者 : 一般社団法人アルベルゴ・ディフューゾ インターナショナル極東
〒101-0021 東京都千代田区外神田2-17-2一般社団法人日本ファームステイ協会(JPCSA)内