



平戸市
アルベルゴ・ディフーズタウン計画書



平戸市アルベルゴ・ディフーズタウン計画書





アルベルゴ・ ディフューゾとは



発祥はイタリア

ADは、1980年代初頭、北イタリアにある廃村寸前の小さな美しい村々を復興するプロジェクトの一環として、観光マーケティングを専門とする経済学者ジャンカルロ・ダッラーラ教授により考案されたものです。

これは、観光客がなかなか訪れない歴史ある小規模な村や町に、観光客を呼び込んで人口減を防ぐことを目的に、空き家を有効利用しようというものです。

この新たな考え方は、90年代になるとイタリア各地に広がっていきました。

ADはSDGs

ADの取り組みでは、宿も街なみも、全て元々そこにあったものを再利用するというのが原則であり、その本質は、持続可能であるということにあります。

地域の過疎化をくい止める鍵は、持続可能な経済を生み出すことであり、持続可能な世界を築くことを目指すADは、まさにSDGsそのものです。

地域をアピールすることができます

ADでは、従来型の旅行で観光客が宿と観光地を行き来する「線」の動きを、地域全体を宿泊施設にすることにより、集落を散策する必然性を生じさせて「面」にします。

つまり、地域の店や風景、住民と触れ合う機会が増えるために、地域の魅力や文化を観光客に伝えやすくなることができます。地域との交流が図れることから、観光客に当地の魅力に気が付いてもらいやすくなるのです。古い空き家を格安で買い取って、観光客が快適に過ごせる空間と設備を提供します。それにより、豪華なホテルとは異なり、我が家のような宿で過ごすことができ、まちの住民と触れ合うことができます。このような経験をした観光客が地域のファンとなってリピーターとなり、他の人にもその地域への訪問を推薦するという、好循環が生まれます。

Albergo Diffuso (以降ADと表記)

イタリア語で、アルベルゴは「宿」、ディフューゾは「分散した」を意味しており、直訳すると分散型の宿となります。

分散型の宿では、宿泊は宿に泊まるが、食事や入浴はその宿泊先の周辺にある飲食店やカフェ、銭湯や温泉を利用します。つまり、ADとは、建物単体ではなく、地域一帯をひとつの宿と捉えることであり、街全体をホテルとみなして宿という機能を分解し、それらを街なかに設けることで、観光客と地域の交流を促していくことを意味します。

通常、ホテルにはレストランやバー、お土産屋などがあり、様々な催しが開催されるなど、建物内であらゆるサービスが完結してしましますが、ADでは、街や地域全体がホテルそのものという発想であることから、街なかの複数個所でサービスやおもてなしが行われます。



I. 事業計画の背景
II. 現状と課題
III. 基本理念および将来像
IV. 全体構想・エリア開発計画

アルベルゴ・ディフーズ（AD：分散型ホテル）

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した取組みを指します。

■アルベルゴ・ディフーズの要件

経営形態 ひとつの事業者が、一括して経営・管理していること。	ホスピタリティのクオリティ プロフェッショナルで心のこもったサービスであること。 （特に宿泊形態において）	建物と地域の規定 既存の建物を再利用したものであること。また、それが以前から人が暮らしてきた村や町に存在していること。	施 設 飲食サービスを伴う食事処、レセプション、共同スペース、喫茶やバーコーナーなどの施設が設けられていること。	建物間の距離 建物間は宿泊客の移動が負担にならない距離にあること。レセプションのある母屋と別棟との距離は200m以内を目安とすること。
地 域 活気あるコミュニティづくりに寄与すべき存在であること。町にせよ集落にせよ無人であってはなりません。	環 境 ありのままの環境があること。直面する現実と、地域の文化が融合していること。	認識性 はっきりとしたアイデンティティと、提供サービスの質がいつも安定していること。	地域性 地域や地域文化と一体化した経営であること。	連帯感 アルベルゴ・ディフーズとしての誇りと、アルベルゴ・ディフーズ同士の連帯意識を持って活動すること。

オスピタリタ・ディフーザ（OD：分散されるおもてなし）

基本はADと同じだが、ADは、レセプション機能を有する中核施設から200m以内に関連施設が集約されるのに対し、ODでは取り組む範囲がより広範（レセプション施設からおおむね1km）となる地域が一体となり行う取組みを指します。

■オスピタリタ・ディフーザの要件

アルベルゴ・ディフーズの理念と同じく地域の発展と持続可能な活動を目指していること。	経営理念が統一されたネットワークで運営されること。	客室が住民が生活する集落内にあるか、周辺に位置すること。	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、娯楽等を備えていること。	ネットワークの中心から各宿泊施設まで、おおむね1km以内とします。	アルベルゴ・ディフーズは年間を通して営業する事が必要ですが、オスピタリタ・ディフーザにおいて必須要件ではありません。	

アルベルゴ・ディフーズタウン（ADT：自治体への認証）

地域の持続的な発展を目指す地域について、一般社団法人アルベルゴ・ディフーズインターナショナル極東支部が、ADやODを計画・推進している自治体を認証するものです。

■事業計画の概要

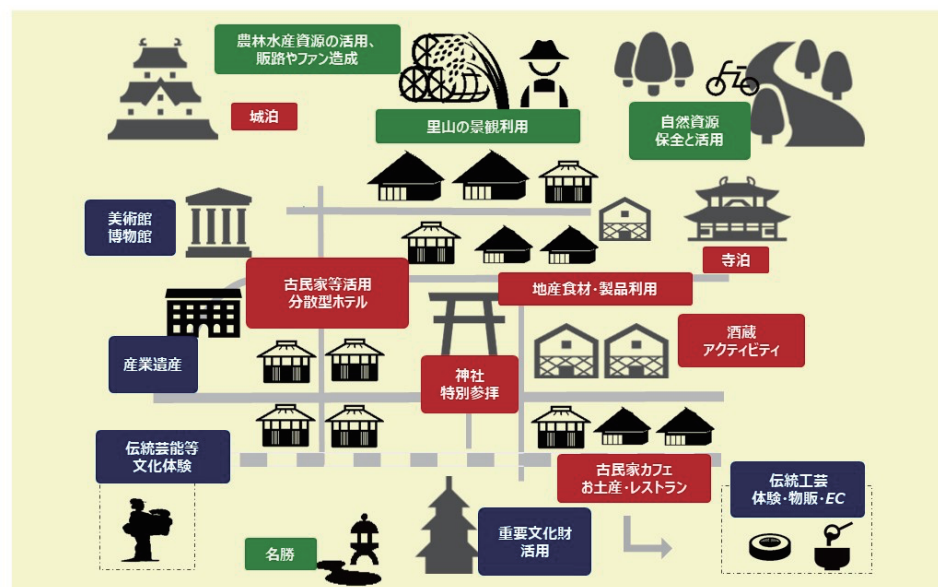
～ 新たな観光まちづくりへ～

政府としても、更に「歴史的資源を活用した観光まちづくり」の推進へ

政府は「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」を立ち上げ、農山漁村を含めた地方に広く存在する古民家等の歴史的資源を活用した魅力ある観光まちづくりを推進し、2020年に目標である全国200地域での取組展開を達成しました。

2020年までに基本的な事業モデルは確立しましたが、一方で、歴史的資源を活用した面的な観光まちづくりや地域ステークホルダーの幅広い連携と参画による地域経営体制づくりは、未だ不十分な状況です。

これまでの取組における成果と課題を受け、内閣官房歴史的資源を活用した観光まちづくり官民連携推進チームでは、地域が目指す姿として「歴史的資源を中核に地域資源の潜在価値を一体的に活用する観光・地域経営の実現」を図るとともに、歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組展開地域を更に拡大するという、質・量両面での取組推進を図る方向性が取りまとめられました。合わせて、新たな目標値として、2025年までに「50地域の面的取組展開地域」を創出するとともに、「300地域の取組展開地域」を目指していくこととなりました。



アルベルゴ・ディフーズタウンに向け

平戸城下町での「街なみ環境整備事業」、大島村の「神浦地区伝統的建造物保存地区」などの歴史的な街なみを活用する流れは、「アルベルゴ・ディフーズ協会」ダッラーウ会長の平戸視察により、事業化へと加速されました。

ダッラーラ氏から、「平戸の街なみや歴史、風土、国際交流」が「アルベルゴ・ディフーズ(地域に点在する空き家等を活用し地域一帯をホテルとする取組み)」に適している地域との助言があり、令和4年12月に、イタリア発祥である「アルベルゴ・ディフーズタウン」のスタートアップ認証を得て、事業を推進することとなりました。

また、平戸市では、観光庁の「歴史的資源を活用した観光まちづくり」に認定され、既に平戸城の城泊を開業させており、更に地域の古民家や歴史的資源等を宿泊施設、飲食店などの観光事業や商店街振興、地域活性化に繋げる「世界初のアルベルゴ・ディフーズタウン」に取り組むこととなりました。



■計画の位置づけ・期間

本事業計画では、上位計画である平戸市総合計画、地域DMO事業計画を踏まえ、平戸市の観光地域づくりに向けた計画を作成します。上位計画①第2次未来創造羅針盤（後期計画2023～2027）の主な施策のうち、下記の部分が主に関連する施策となります。

また、必要に応じて各種事業とも連携を取りながら、事業推進を図ります。

期間は、令和5年度（2023）～令和9年度（2027）までの4年間とします。



■持続可能な観光地づくりへの挑戦

「住んでよし、訪れてよし」の観光地域づくりを実現するためには、平戸市が取り組む「アルベルゴ・ディフューゾタウン」でも、観光庁が推進する「持続的な観光地づくり」に挑戦します。

■計画の目的

平戸市の少子高齢化、人口減少、空き家問題、地域の過疎化といった課題をチャンスに変えるために、アルベルゴ・ディフューゾの構想を取り入れ、空き家等の地域資源を活用した観光産業の活性化により解決する取組を推進します。

城下町・漁港・農山村地域の集落内に点在する空き家等をホテル・飲食物産施設・体験施設等に活用し、レセプション機能を持つ中核拠点を設け、点在する施設を一体的にネットワーク化し、「分散型ホテル」を整備します。

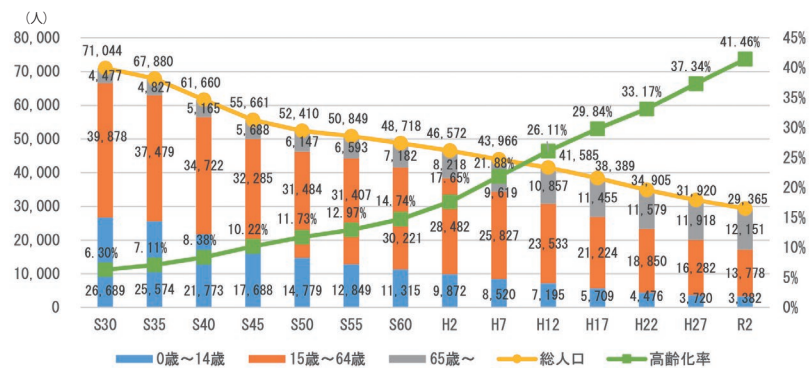
「アルベルゴ・ディフューゾタウン」を推進することにより、西欧貿易の中心地であった歴史や西海国立公園を中心とする大自然の島としての地域価値をさらに高め、さらに持続的な成長を促進し、今後も豊かな地域社会を構築します。

上記記載をもとに以下の目的を実現します。

- 観光産業を中心に地域経済の成長発展と交流人口の増加を推進します。
- 地域資源の維持、景観の整備により、地域住民が誇りを持ち、地域を活性化することで、住民満足度を高めます。
- 国内の交流人口の増大、世界各地からインバウンド観光客が訪れることにより、かつて国際交流により平戸から新たな文化が創出されたように、新たな文化を創造します。
- 世界初のアルベルゴ・ディフューゾタウンとして平戸独自のモデルを形成し、世界に発信します。

■人口現状と空き家問題

平戸市の人口構造は、今後減少が著しく進むと推計されています。令和5年12月時点で、28,570人と毎年減少を続けています。平成27年に策定した「平戸市人口ビジョン」では、2030年に23,132人、2040年に17,875人、2060年には、9,652人まで減少すると予測されています。今後40年間弱で人口が28,570人から9,652人と約1.8万人減少するにあたり、今後の平戸市の人口構造変化が地域経済に与える影響は大きいといえます。また生産年齢人口の減少は人手不足となり将来的な経済力が低下し、地域の歴史文化、自然、伝統芸能など地域資源への投資を縮小する可能性が高く、地域資源を活用した新たな取り組みが不可欠となっています。



・総人口及び年齢3区分別人口と高齢化率の推移(R5年3月第2期平戸市空家等対策計画より引用)

	令和12年 (2030年)	令和22年 (2040年)	令和32年 (2050年)	令和42年 (2060年)
社人研計	23,132人	17,875人	13,248人	9,652人
平戸市独自推計	約25,000人	約21,000人	約18,000人	約16,000人

・人口の将来展望(第2期平戸市総合計画(後期計画)より引用)

令和3年度に空家等の全踏調査を実施し、1,677戸(推定)の空き家が確認されました。世帯数に対する空家等の戸数の割合は、全体で14.0%。中でも的山大島は、52.6%と突出して高い割合となっています。このような空き家の増加により、駐車場への転換、放置、シャッター街の進展、集落の形成が崩れる等、景観の悪化が進んでいます。



地区別	全体	北部	中部	南部	生月	田平	大島	度島
空家等戸数	1,677戸	389戸	295戸	351戸	147戸	241戸	225戸	29戸
世帯数※1	12,009世帯	4,046世帯	1,296世帯	1,346世帯	2,114世帯	2,564世帯	428世帯	215世帯
※2	14.0%	9.6%	22.8%	26.1%	7.0%	9.4%	52.6%	13.5%

※1【出典:令和2年国勢調査】※2 世帯に対する空家等戸数の割合

不良度判定	全体	北部	中部	南部	生月	田平	大島	度島
	1,677戸	389戸	295戸	351戸	147戸	241戸	225戸	29戸
	100.0%	23.2%	17.6%	20.9%	8.8%	14.4%	13.4%	1.7%
Aランク	376戸	84戸	65戸	54戸	43戸	48戸	78戸	4戸
	22.4%	5.0%	3.9%	3.2%	2.6%	2.9%	4.7%	0.2%
Bランク	803戸	210戸	137戸	159戸	65戸	126戸	93戸	13戸
	47.9%	12.5%	8.2%	9.5%	3.9%	7.5%	5.5%	0.8%
Cランク	275戸	56戸	53戸	71戸	24戸	32戸	32戸	7戸
	16.4%	3.3%	3.2%	4.2%	1.4%	1.9%	1.9%	0.4%
Dランク	223戸	39戸	40戸	67戸	15戸	35戸	22戸	5戸
	13.3%	2.3%	2.4%	4.0%	0.9%	2.1%	1.3%	0.3%



日本の高齢化率は、今後さらに高く推移していくことが予想されています。



世帯数に対する空家等の戸数の割合で52.6%と突出して高い割合の的山大島。(写真は神浦地区)

■SWOT分析

プラス要因

強み

- 日本で初めて西洋貿易港として海外に開かれた歴史・文化・世界遺産
 - ・異国情緒漂う唯一無二の街なみ(城下町)
 - ・お菓子ははじめ日本の事始めとなる伝統文化
 - ・キリシタン文化にまつわる世界遺産
 - ・独自の地域資源・歴史を活かしたコンテンツや体験型観光
- アドベンチャーツーリズム
(世界遺産トレッキング、漁師体験、アイランドホッピング、鎮信流茶道体験等ストーリー性の高いコンテンツ)
- ガストロノミーツーリズム
(豊富な鮮魚、平戸牛、文化庁100年フード：川内かまぼこ、平戸押し寿司)
- 日本100名城初の常設の「城泊」
- 観光客が周遊しやすい「島」
- 西海国立公園、サンセットウェイ等旅行者が求める「癒し」の非日常性を有する

機会

- 世界初アルベルゴ・ディフーズタウンとして
スタートアップ認証
 - ・地域資源、空き家の活用
- アドベンチャーツーリズム市場の拡大
- ガストロノミーツーリズム市場の拡大
- サステナブルツーリズムの注目
(持続可能な観光地の重視)・手つかずの自然、ローカル文化(鉄道等)
- ユニークベニュー活用に対する注目
 - ・平戸城、松浦史料博物館、平戸オランダ商館
- 佐世保港への国際クルーズ船再開
- 長崎空港国際線再開
- 観光庁によるDMO支援の強化
- 観光庁、九州観光機構、長崎県等平戸城を中心とする情報発信機会の増大
- 西九州自動車道の延伸(平戸IC)開設

マイナス要因

弱み

- 日帰り客が多く、滞在時間が短い
 - ・宿泊率が低い
 - ・滞在拠点が限られている
 - ・観光消費額が増大しない
- 宿泊旅行単価が低い
 - ・長崎県平均と比較し1.2万円の開きがある
- 宿泊の満足度が低い
 - ・観光や食と比較すると宿泊サービスの質が劣る
 - ・富裕層や外国人から注目される中、宿泊施設、サービスの質の向上が遅れている
- 主要拠点からのアクセス
 - ・空港等からの2次交通アクセス
- 域内交通アクセスの危機
 - ・タクシー等移動手段が少ない
- 平戸観光に対するブランド基盤が脆弱
- 観光産業、決済のデジタル化
- 繁忙期、繁忙時間の宿泊・飲食の欠如
- インバウンド受入体制
- 先駆的DMO認定にむけた組織体制

脅威

- 量から質の観光へ
 - ・コロナの影響を含め、団体旅行の大幅な減少
- 旅行ニーズの多様化
 - ・個人旅行へシフトする中、旅行者ニーズを捉え、常に変革を意識しなければ、観光地へ再生できないという危機感
- 国内外他都市との競合激化
 - ・新たに観光による地域活性化に取り組む地域の増大
- 観光産業の担い手不足
- 世界遺産、文化遺産に対する行政財政負担の増大
- 他地域観光DX(CRM等)取組により顧客の流出の可能性
- 国内主要観光都市への観光客集中

内部環境

外部環境

■SWOT分析からみられる課題と課題解決策

課 題
●日本で初めて西洋貿易として海外に開かれた港としての強みを活かした観光客へのブランディング強化 ●価値ある歴史・文化、豊富な地域資源コンテンツを活用した滞在型観光地域づくりによる観光消費の増加 ●地域の魅力を活かせるアドベンチャーツーリズム、ガストロノミーツーリズムの魅力をさらに高め、国内ターゲット・インバウンドへの訴求を強化します ●新規ツーリズムターゲットの長期滞在を図るため、観光施設(宿泊・飲食・体験等)の充実化を推進(新規誘致・改修の促進) ●個人旅行者の増大、多様化する観光ニーズ把握に向けた、顧客データ収集分析等観光DX推進 ●観光人材の育成とおもてなし体制の確立 ●2次交通アクセスの改善 ●平戸地域内移動交通整備に向けた施策検討 ●九州広域連携ルートの検討(九州観光機構との連携強化)
課題解決策
かつて「西の都」フィランドと呼ばれ、世界に開かれた港を中心に国際交流の拠点としての「賑わい」を再生し、平戸市の強みである歴史・文化、西海国立公園等の大自然の恵みを起点とした、アドベンチャーツーリズムやガストロノミーツーリズムを通じて、地域と観光客の交流を促進し、満足度を高め、リピート化、関係人口の拡大を図る、「世界初のアルベルゴ・ディフーズタウン」を構築します。

■基本理念

世界をつなぐ共創の島 「西の都フィランド」の再生

大航海時代、世界に開かれた日本の玄関口は、平戸にありました。1550年代から約1世紀の間、世界中の人々がこの島でつなぐれ、共創し、時代を切り開いた平戸は、西洋諸国から「西の都・フィランド」と呼ばれ、交流の拠点として水辺の都市（港）が活性し、共創し新たな文化を生み出してきました。

平戸市のアルベルゴ・ディフーズタウンでは、平戸固有の地域資源を大切に、豊かな自然や歴史文化遺産、伝統文化の保存活用、継承を図りながら市民の郷土愛を育むふるさとの再生とともに、インバウンドを含めた視点で交流人口の拡大、観光振興、地域課題の解決を図ること、かつてのように世界をつなぐクリエイティブな玄関口として、新たな観光まちづくりを行います。

そのコンセプトは、

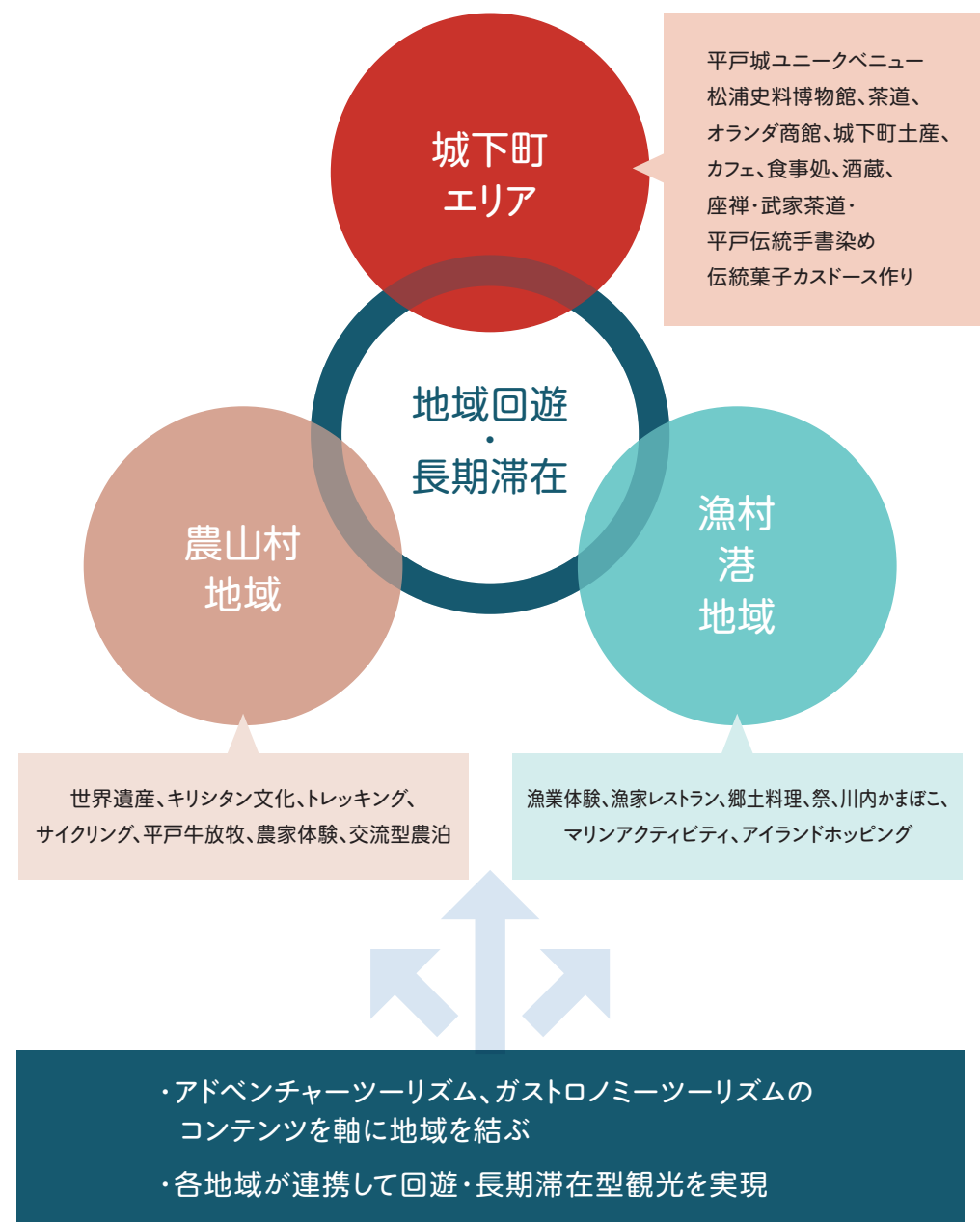
平戸の海に触れ、風を感じ、
人・町と交流する特別な宿

これまで海により世界へ開かれ海の恵みにより新たな文化が生まれてきた海辺の都市フィランドを再興し世界中の人々との観光都市へ。

■アルベルゴ・ディフーゾタウンの将来像

平戸 = 分散型ホテルへ(アルベルゴ・ディフーゾタウンの推進)

平戸が強みとする歴史・食・自然を体験型コンテンツに磨き上げるとともに、アルベルゴ・ディフーゾタウン(分散型ホテル構想)を実現し、各エリアが面となって観光まちづくり推進することで、長期滞在型観光地を実現します。



■アルベルゴ・ディフーズタウン全体計画とゾーニングの考え方

平戸市では、アルベルゴ・ディフーズタウン化にむけ、地域の歴史的資源、空き家等の利活用を促進しています。今後、平戸市内の地域、集落等においてアルベルゴ・ディフーズ及びオスピタリタ・ディフーズを形成し宿泊・飲食・体験ゾーンのハード整備を中心に地域住民、観光事業者と観光客とのコミュニケーションを促進していきます。

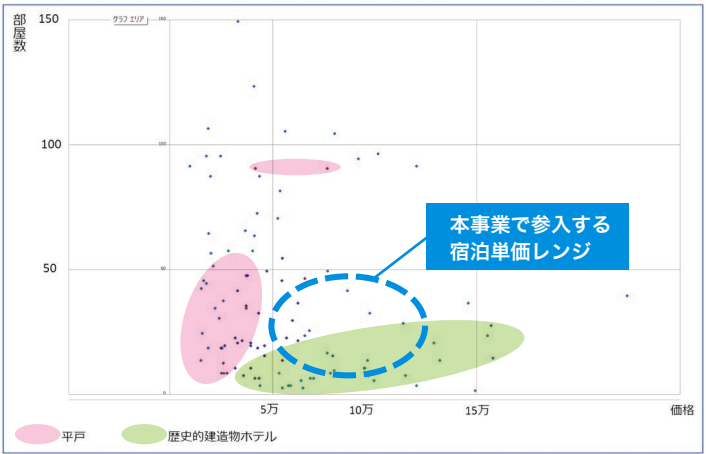
「アルベルゴ」は「ホテル」、「ディフーズ」は「分散する」という意味を持ち地域の分散された「空き家」をレセプション、ロビー、客室、レストラン、土産店等が町（地域）全体に水平的に分散している特徴があります。そうした「分散型ホテル」が地域の中心部に形成され、周辺を含め体験コンテンツの造成を図り、地域一体感の演出やおもてなし体制を構築しながらゾーニングを形成していきます。

■マーケティングの方向性：ターゲット設定

国内訴求 ターゲット層	属 性	所得：中間層 居住地：首都圏、関西圏、福岡県
	性 格	知的好奇心旺盛であり、人生を旅行等で楽しみたいアクティブ層。 歴史、自然、地域ならではの食文化に興味をもつ、 自分にとって価値あるものにコストを掛ける層。
	嗜 好	興味のあるもの：地域独自の美味しい食、歴史・文化、トレッキング（ウェルネス）、アート旅の嗜好、本物志向、食、リラックス、ゆっくり滞在。
区分	ターゲットエリア	
重要ターゲット	首都圏、関西圏 ・九州観光推進機構（広域DMO）と連携し、潜在顧客層の獲得により 積み上げを目指す市場 ・DMC事業による平戸アンテナショップとの連携強化を図ります	
強化ターゲット	福岡、長崎経済圏 ・リピート客の来訪増及び広域ルート形成により潜在需要獲得を目指します	
交流型ターゲット	・アルベルゴ・ディフーズ、クリエイターズレジデンス推進による平戸との 交流型来訪者の増加を目指します	
海外 ターゲット層	性 格	知的好奇心旺盛であり、地域の魅力を深く掘り下げたコンテンツ体験を 好むアクティブ層。 歴史、自然、地域ならではの食文化に興味をもつ、自分にとって価値ある 本物の体験にコストを掛ける層。
	嗜 好	興味のあるもの：地域独自の美味しい食、歴史・文化、トレッキング、アート 旅の嗜好：本物志向、食、リラックス、ゆっくり滞在。
区分	ターゲットエリア	
重要ターゲット	台湾・香港、韓国、中国 ・九州観光推進機構（広域DMO）と連携し、famtrip等の実施、 インフルエンサー活用等で獲得を目指します	
強化ターゲット	欧米豪 ・アドベンチャーツーリズム、ガストロノミーツーリズム、アルベルゴ・ディフーズ 等をフックに、平戸の日本ならではの原風景と西欧との歴史的な接点を 訴求し広域連携による需要獲得を目指します	

■価格設定

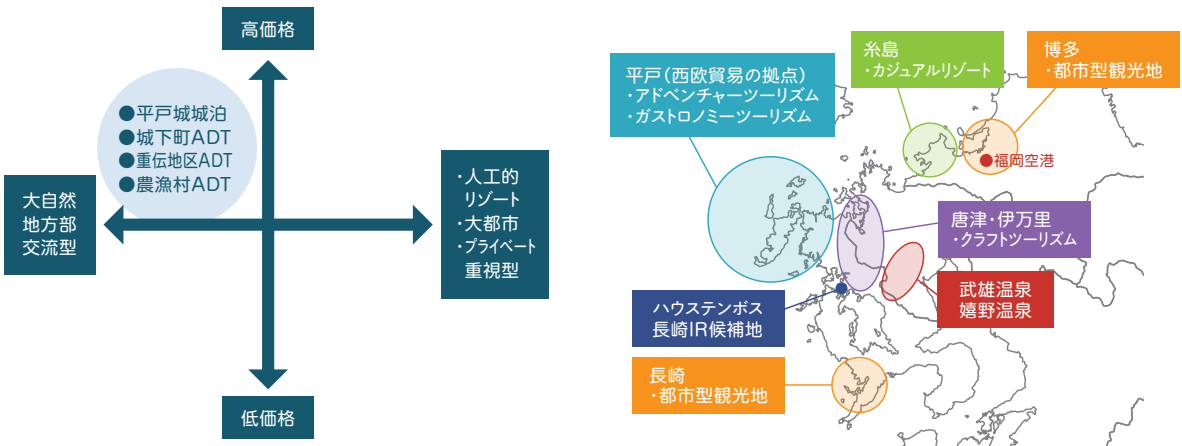
平戸市の宿泊施設の価格は、1万～3万円台（1泊2日2食付）であり、令和5年の宿泊費（飲食費を含む）の平均単価は、10,825円となっています。全国の歴史的建造物ホテルは、部屋数が少なく、部屋の大きさにばらつきがあるものの、価格帯は6万～18万円となっています。本事業においては、市内既存宿泊施設の宿泊単価を超えるゾーンでの参入を基本として事業運営を計画します。



■マーケティングの方向性：九州内での平戸の差別化戦略（ポジショニング）

平戸市のアルベルゴ・ディフーズタウンのポジショニングに関しては、想定セグメントのターゲットに対して九州北部エリアで大自然・交流型かつアドベンチャーツーリズム、ガストロノミーツーリズムのコンテンツも踏まえた形で訴求し、独自のポジショニングの確立を目指します。

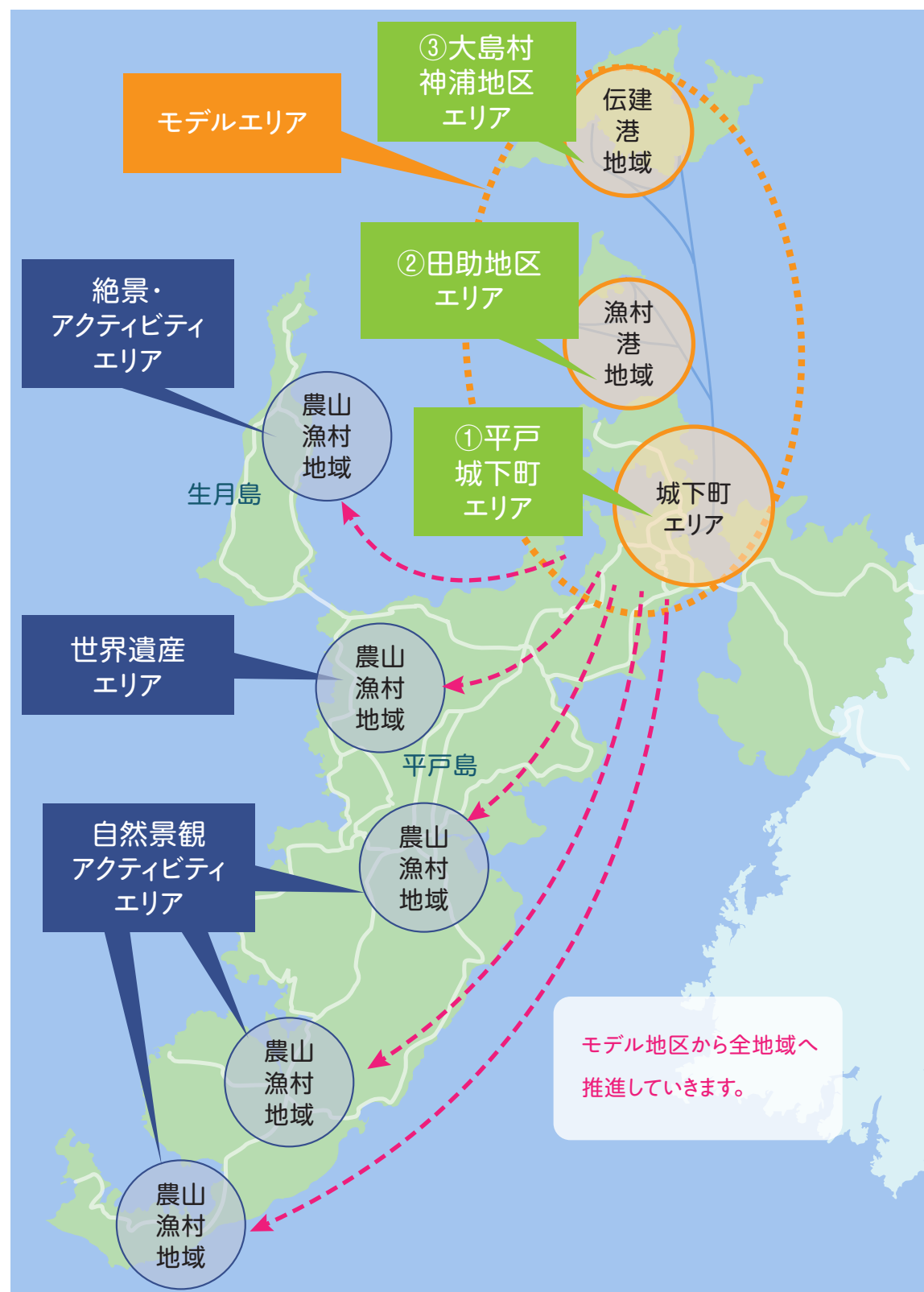
宿泊施設に関しては、地域全体のゾーニング、立地、景観等の強みを活かし、価値観を演出し、高価格帯でのポジショニングを形成します。



■モデル地区の設定:具体的エリア

アルベルゴ・ディフーズタウンに向け、地域の歴史的資源や空き家等の利活用を促進するための支援を行います。

今後、市内全域へのADやODを波及するために、まずはモデル地区の選定を行い、先行的な開発を行いながら事業推進を図ります。



モデル地区 ①平戸城下町エリア

平戸市街地の中心部であり、長崎県「美しいまちづくり重点地区」および平戸市「街なみ環境整備事業」にて町屋の修景・保存や無電柱化された地区。市街地の中心地として商店街の空き家等の活用対策として選定。



モデル地区 ②田助地区エリア

平戸港の副港として栄えた地域。昔ながらの町屋（文化財）が残る港町。漁村地域のモデル地区として選定。



モデル地区 ③大島村神浦地区エリア

大島村神浦地区（国：伝統的建造物群保存地区）

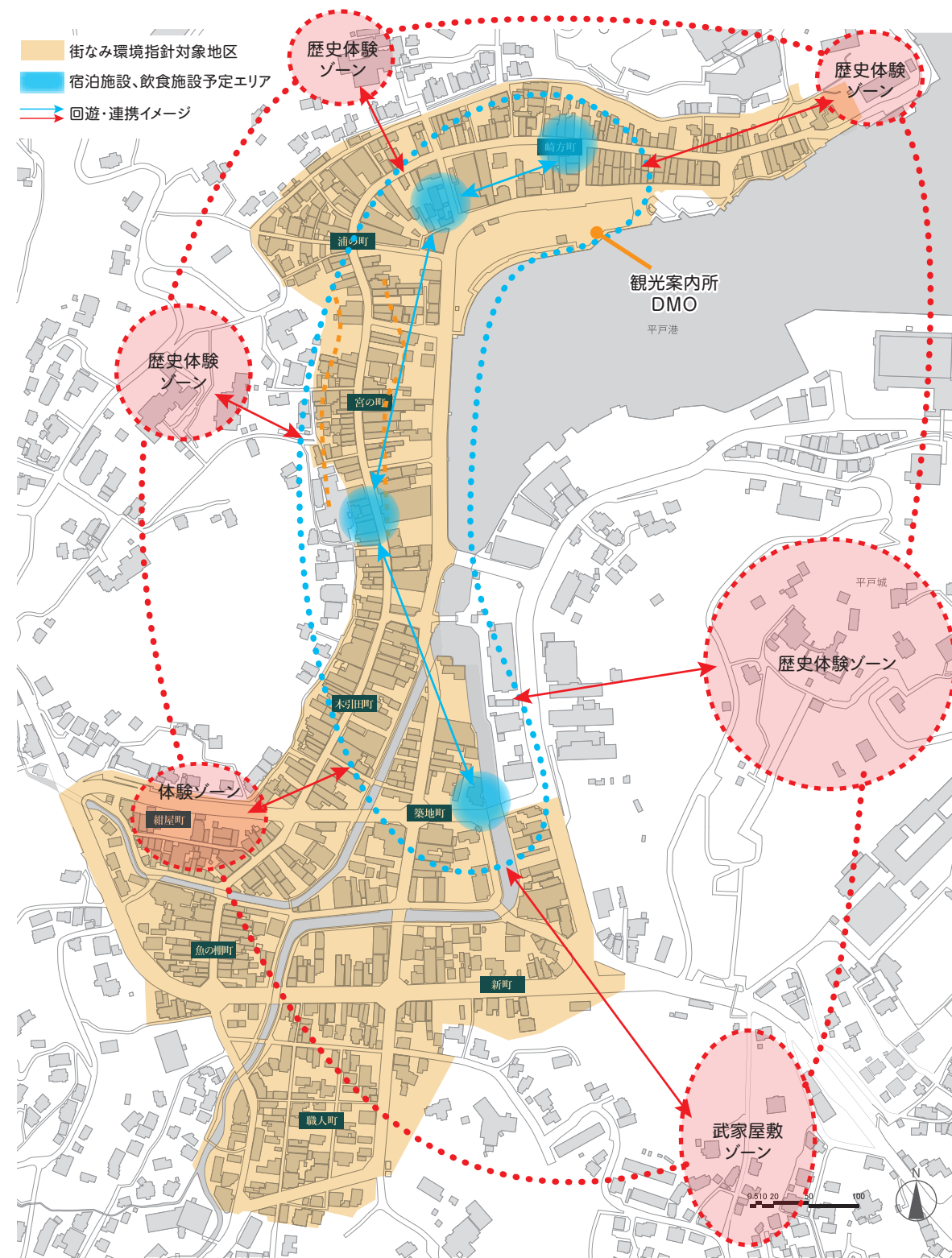
現在でも江戸時代中期から昭和初期までの建物が、道の屈曲に沿うように建てられていることも特徴の一つです。離島の活性化のモデル地区として選定。



①平戸城下町エリア(現況)



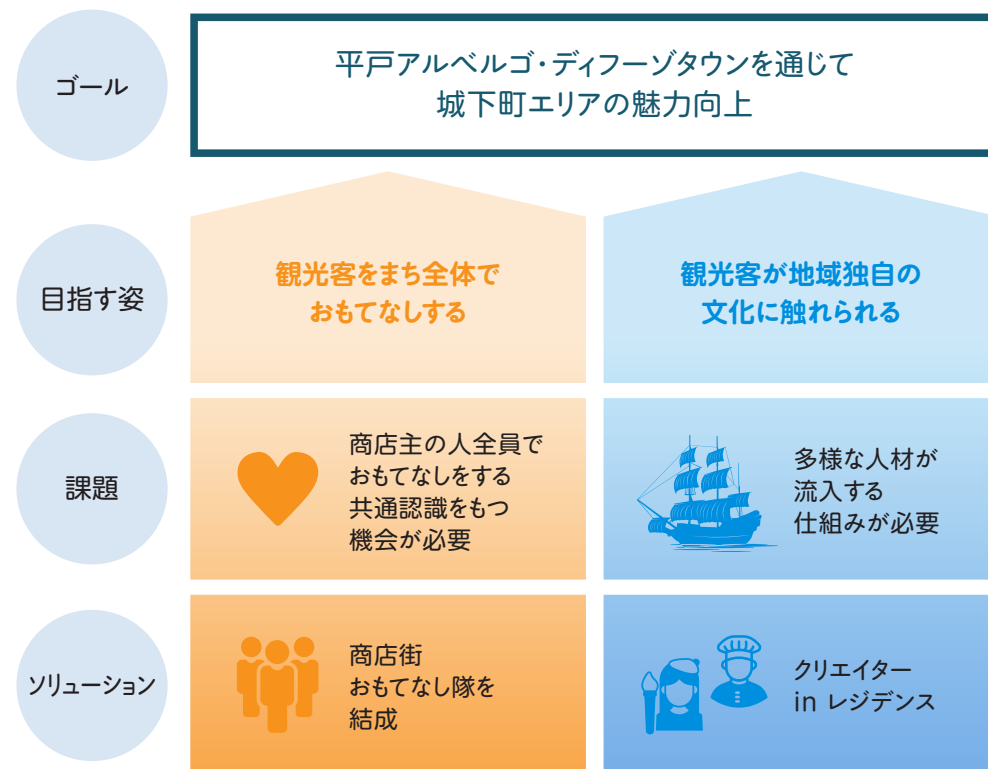
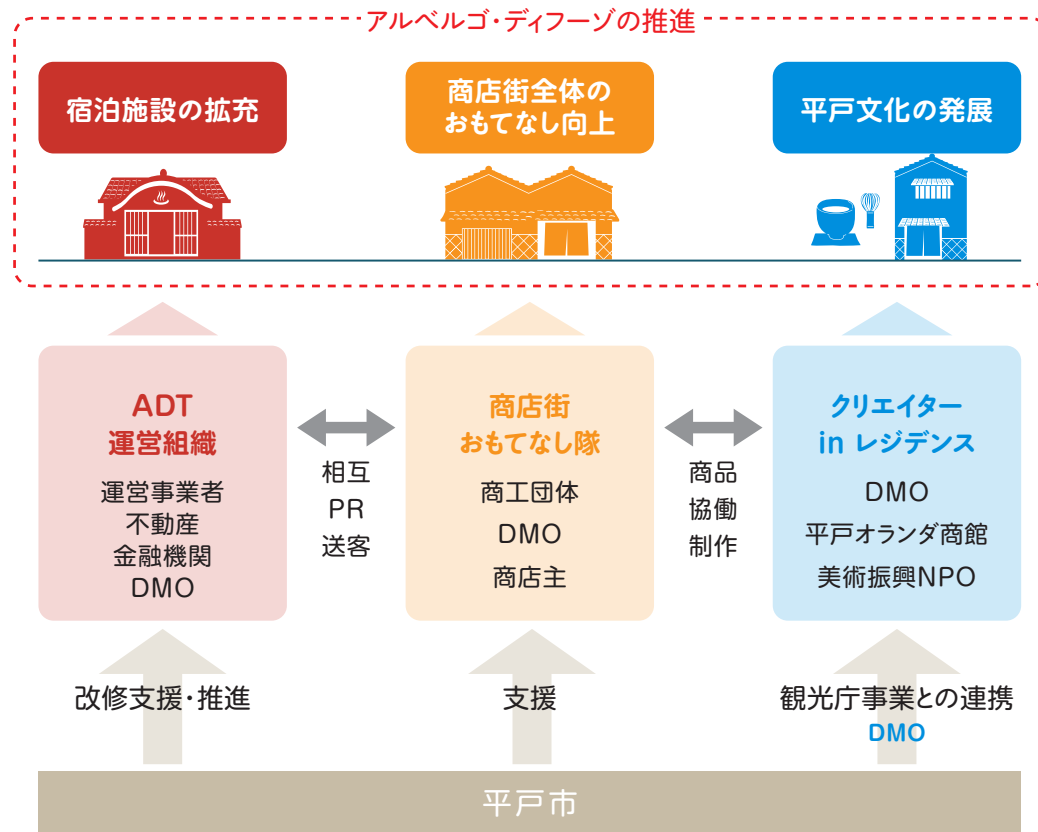
①平戸城下町エリア(アルベルゴ・ディフーズの形成)イメージ



開発予定エリア

街なみ環境指針対象地区内に、宿泊施設2ヵ所以上、飲食施設2ヵ所以上でAD
もしくはODを形成します。(地区外については、対象物件から1km圏内とします。)

■平戸城下町エリアの事業イメージ



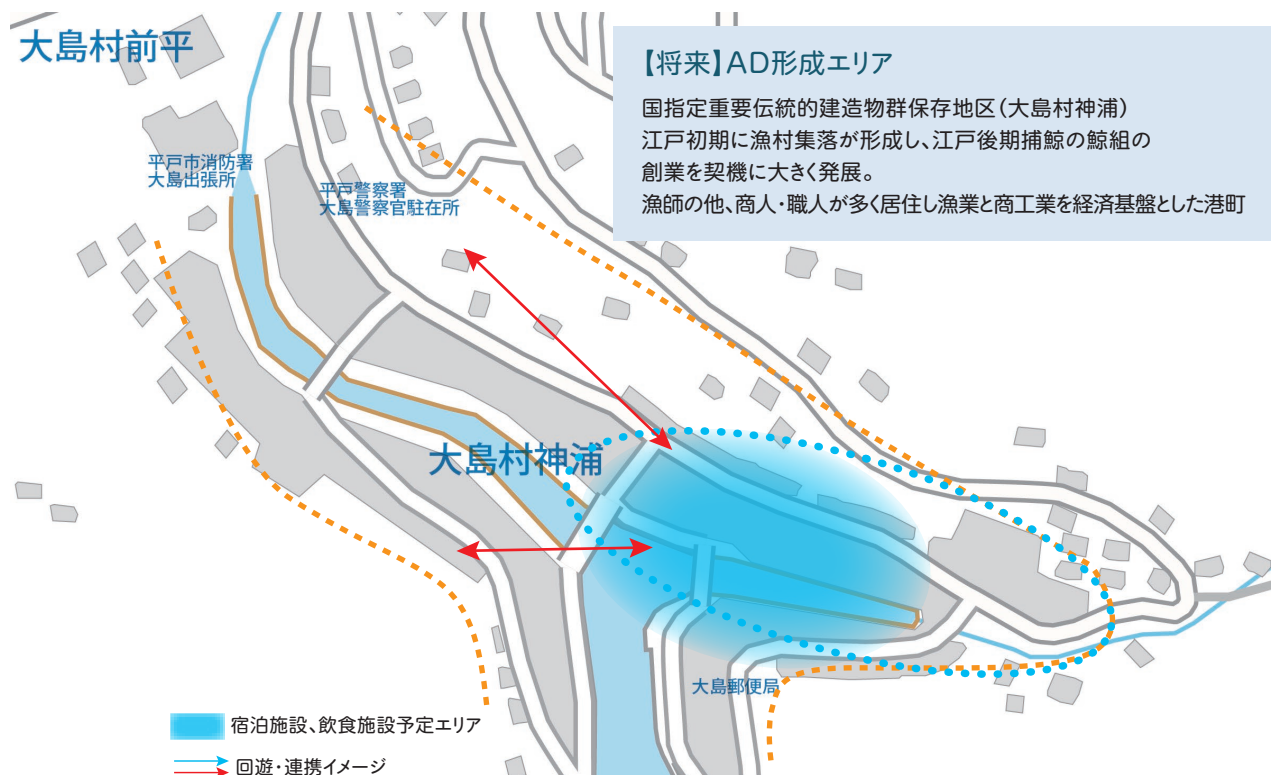
②田助地区エリア(アルベルゴ・ディフーズの形成)イメージ



開発予定エリア

田助町を中心に宿泊施設1ヵ所以上と飲食施設1ヵ所以上でADもしくはODを形成します。

③大島村神浦地区エリア：国指定重要伝統的建造物群保存地区（アルベルゴ・ディフーズの形成）イメージ



開発予定エリア

神浦地区伝統的建造物保存地区を中心に、宿泊施設1ヵ所以上と飲食施設1ヵ所以上でADもしくはODを形成します。

発行 平戸市
 発行月 2024年3月
 企画編集 平戸市文化観光商工部観光課

〒859-5192 平戸市岩の上町1508番地3
 TEL 0950-22-9140