



一般財団法人 京都大学名誉教授
森下正明研究記念財団

Print ISSN 2424-0249
Online ISSN 2433-6688

森下財団紀要

Journal of Morisita Memorial Research

〈第 11 号〉
2026 年 3 月

【森下財団紀要第 11 号発行に寄せて】

森下財団紀要第 11 号の発行にあたりご挨拶

丸山 政行（一般財団法人京都大学名誉教授森下正明研究記念財団 代表理事）

【論 文】

観光福祉とサステイナブルツーリズムの接続に関する研究

—要介護高齢者支援を通じた社会的持続可能性に着目して—

景 梅（和歌山大学大学院観光学研究科博士後期課程）

既存不動産を活用した宿泊事業における価値創出モデルの比較

—分散性・歴史性と集約性・都市性という構造条件の相違に着目して—

大島 知典（立命館大学大学院経営管理研究科准教授）

森下財団紀要
Journal of Morisita Memorial Research

第 11 号 2026 年

【森下財団紀要第 11 号発行に寄せて】

2 森下財団紀要第 11 号の発行にあたりご挨拶

丸山 政行（一般財団法人京都大学名誉教授森下正明研究記念財団 代表理事）

【論 文】

4 観光福祉とサステイナブルツーリズムの接続に関する研究

一 要介護高齢者支援を通じた社会的持続可能性に着目して一

景 梅（和歌山大学大学院観光学研究科博士後期課程）

20 既存不動産を活用した宿泊事業における価値創出モデルの比較

一 分散性・歴史性と集約性・都市性という構造条件の相違に着目して一

大島 知典（立命館大学大学院経営管理研究科准教授）

一般財団法人 京都大学名誉教授 森下正明研究記念財団研究紀要 第 11 号の発行にあたりご挨拶

森下正明財団紀要第 11 号の発行にあたり、本号にご投稿いただいた執筆者の皆様、ならびに査読・編集にご尽力いただいた方々に、心より御礼申し上げます。

本年度は 2 本の論文が寄稿されました。いずれも森下正明の学問的精神を反映し、フィールドに根差した実証と理論との往還を特徴としています。自然と社会を統合的に捉える視座を提示した内容であり、本財団の理念にふさわしい成果です。森下正明が一貫して重視したのは、自然環境への深い洞察と、そこに生きる人々の営みに対する真摯なまなざしでした。その姿勢は今日なお、多くの研究者にとって重要な示唆を与え続けています。本財団としても、若い世代の研究者がその精神を受け継ぎ、さらに広く発信してくれることを願っております。今後とも、本財団の活動へのご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。本年度は 2 本の論文が寄稿されました。いずれも、森下正明の学問的精神を反映したものであり、フィールドに根差した実証と理論との往還を通じて、自然と社会を統合的に捉える視座を提示する内容となっております。掲載論文は少数ながら、学際的かつ高水準の知見を含み、本財団の理念にふさわしい成果となりました。私たち一般財団法人 京都大学名誉教授 森下正明研究記念財団は、森下の研究姿勢を継承しつつ、観光学や経営学をはじめとする多様な分野を横断する学術的交流の場として、今後も研究紀要の発行を継続してまいります。

森下正明が一貫して重視したのは、自然環境への深い洞察と、そこに生きる人々の営みに対する真摯なまなざしでした。その姿勢は今日なお、多くの研究者にとって重要な示唆を与え続けています。本財団としても、若い世代の研究者がその精神を受け継ぎ、さらに広く発信してくれることを願ってやみません。発行を目前に控えた時期に、インドネシア・カリマンタン島のカプアス川上流域を訪問、自然保護に関する現地調査の報告書にて“Morisita Index”が使用されていることを知りました。これはインドネシア政府への報告の一部として用いられており、森下正明の研究成果が、国境を越えて現代の環境保全の現場で生かされている事実、深い驚きと喜びを覚えました。

今後とも、本財団の活動へのご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2026 年 3 月 31 日

一般財団法人 京都大学名誉教授 森下正明研究記念財団
代表理事 丸山政行（博士・経済学）

**Greeting on the Publication of the 11th Issue of
the Journal of Morisita Memorial Research**

On the occasion of the publication of the 11th issue of the *Journal of Morisita Memorial Research*, I would like to express my sincere gratitude to all the authors who contributed to this issue, as well as to those who dedicated their time and effort to peer review and editing.

This year's issue features two submitted articles. Both reflect the academic spirit of Masaki Morisita, characterized by a dynamic interplay between field-based empirical research and theoretical insight. They offer a perspective that integrates nature and society—an approach that aligns perfectly with the mission of this Foundation.

Professor Morisita consistently emphasized deep insight into the natural environment and a sincere gaze toward the lives and practices of the people living within it. His scholarly stance continues to offer meaningful guidance to many researchers today. We sincerely hope that the younger generation of scholars will carry forward this spirit and communicate it more broadly in the future.

Although this year's issue contains only a few articles, they present interdisciplinary and high-quality insights that befit the ideals of our Foundation. We, the Masaki Morisita Memorial Foundation, will continue to publish this bulletin as a platform for academic exchange across diverse fields, including but not limited to tourism studies and business management, while carrying forward Professor Morisita's research philosophy.

Just prior to the publication of this issue, I had the opportunity to visit the upper Kapuas River region in Kalimantan, Indonesia, where I learned that the "Morisita Index" had been used in a local environmental conservation report. This index was included in a report submitted to the Indonesian government. It was a moment of deep astonishment and joy to witness how Professor Morisita's research continues to transcend borders and contribute to contemporary efforts in environmental preservation.

We deeply appreciate your continued understanding and support of the Foundation's activities.

March 31, 2026

Masaki Morisita Memorial Foundation for the Former Professor Emeritus of Kyoto University

Masayuki Maruyama, Ph.D. (Economics)

Representative Director

【 論 文 】

観光福祉とサステイナブルツーリズムの接続に関する研究

—要介護高齢者支援を通じた社会的持続可能性に着目して—

A Study on the Connection between Tourism Welfare and Sustainable Tourism:

Focusing on Social Sustainability through Support for Older Adults Requiring Long-Term Care

景 梅 (JING MEI) *

【 要 旨 】

本稿は、超高齢社会において要介護高齢者の観光参加が困難になっている現状を踏まえ、観光福祉とサステイナブルツーリズムをどのように結びつけられるかを理論的に検討する。要介護高齢者にとって観光は、QOL の向上、尊厳の保持、社会参加、家族関係の再構築に関わる重要な経験であるが、移動・宿泊・入浴や排泄の介助・医療的リスク・情報不足・心理的不安など、多層的な障壁によって制約されている。本稿はまず、議論の鍵となる「社会的持続可能性」を、多様な人々に観光の機会が公平に開かれていること、地域が多様な来訪者を受け入れる力を保ち続けること、その力を世代を超えて引き継ぐこと、という三つの条件として整理する。そのうえで観光福祉を、経済的に不利な人々の旅行参加を保障するソーシャルツーリズムや、身体的・感覚的・認知的なアクセスを高めるアクセシブルツーリズムと重なりつつも、尊厳・家族・地域共生という価値を強調する点で固有の概念として位置づける。さらに、多様な人々を受け入れること（社会的包摂）と、採算性や環境負荷といった経済・環境面の持続可能性とのあいだに生じる緊張を正面から取り上げ、観光福祉がその緊張を和らげる調停装置として働き得る条件を検討する。以上より、観光福祉はサステイナブルツーリズムの社会的側面を具体化する概念として位置づけられ、持続可能な観光を「誰に開かれた観光か」という問いから捉え直す視角を提示する。

キーワード：観光福祉、ユニバーサルツーリズム、アクセシブルツーリズム、ソーシャルツーリズム、サステイナブルツーリズム、社会的持続可能性、要介護高齢者

I. はじめに

日本では少子高齢化が進行し、超高齢社会への対応が社会全体の重要課題となっている。内閣府『令和 7 年版高齢社会白書』¹によれば、令和 6 年 10 月 1 日現在、65 歳以上人口は 3,624 万人、高齢化率は 29.3%であり、令和 52 (2070) 年には高齢化率が 38.7%に達すると推計されている。厚生労働省の報告²によれば、令和 6 年 3 月末現在の要介護・要支援認定者数は 708 万人であり、要介護高齢者³の観光参加をめぐる問題は、特殊な少数者の課題ではなく、超高齢社会の観光地域づくりに関わる一般的課題になりつつある。

これまで高齢者福祉政策では、医療や介護を中心とする生活維持が重視されてきた。しかし長

* 和歌山大学大学院観光学研究科博士後期課程 Graduate School of Tourism, Wakayama University

¹ 内閣府 (2025)『令和 7 年版高齢社会白書』第 1 章第 1 節「高齢化の状況」を参照 (最終閲覧日: 2026 年 6 月 6 日)。

² 厚生労働省 (2025)『令和 5 年度 介護保険事業状況報告 (年報) のポイント』p.1 を参照。

³ 本研究では「要介護高齢者」を、介護保険制度上の要介護・要支援認定者を中核としつつ、旅行時に医療的配慮や介助を必要とする高齢者を含む概念として用いる。ただし本稿の論証は、入浴・排泄介助や医療的リスクなど要介護状態に固有の障壁を分析の中心に据え、一般的なアクセシブルツーリズム論へ解消されない固有性を保持する。

寿社会において問われるのは、単に生命を維持することだけではない。生活の質（Quality of Life：以下 QOL）、社会参加、生きがい、他者との交流、家族との関係性をいかに支えるかが、福祉政策のみならず地域政策や観光政策においても重要になっている。

観光は、非日常的な環境への移動、地域資源との出会い、他者との交流を通じて、人々に心理的充足感や社会的つながりをもたらす活動である⁴。要介護高齢者にとっても、観光は閉じこもりの防止、生活意欲の回復、家族との思い出形成、社会との接点の維持に関わる可能性をもつ。

その一方で、要介護高齢者の観光参加には多層的な障壁が存在する。身体機能の低下による移動制約、宿泊・観光施設の段差、入浴や排泄への不安、介助者不足、医療的リスク、費用負担、詳細情報の不足、そして「周囲に迷惑をかけるのではないか」という心理的不安が、観光参加を阻害している⁵。ここで重要なのは、これらの障壁が本人の身体状態だけから生じるわけではないという点である。身体機能の制約がそのまま「観光できない」ことに直結するかどうかは、観光地域の側に情報提供・相談対応・人的支援・受入体制・地域連携が整っているかという、環境の側の条件に大きく左右される。これは、障害を個人だけの問題とせず環境との関係で捉える見方（障害の社会モデル、ICF）に基づく⁶。したがって要介護高齢者の観光参加をめぐる問題は、個人の身体能力の問題であると同時に、観光システムが誰を包摂し、誰を排除しているのかを問う問題である。

こうした問いの手がかりとなるのが、ユニバーサルツーリズム（Universal Tourism：以下 UT）および観光福祉である。UTは、高齢や障がい等の有無にかかわらず、すべての人が安心して楽しめる旅行の実現を目指す取り組みであり、移動・宿泊・介助・情報提供・相談対応などを含む実践的支援体系として発展してきた⁷。他方で観光福祉は、観光を通じて福祉、QOL、社会参加、尊厳、家族関係、地域共生を支える理念として理解できる⁸。従来、サステナブルツーリズム研究では環境保全・観光公害・地域経済・文化資源保全が中心的に論じられてきたが⁹、持続可能な観光地域を考えるうえでは、多様な身体条件や生活状況をもつ人々が観光から排除されないこと、すなわち社会的持続可能性の視点が不可欠である。

以上の問題意識のもと、本論文は要介護高齢者支援を手がかりとして、観光福祉とサステナブルツーリズムを接続する理論的枠組みを提示することを目指す。要介護高齢者の観光支援は、単なる福祉的配慮ではなく、観光地域が多様な人々を受け入れる力をもつかどうかを示す実践

⁴ 観光と福祉・QOL・社会参加の関係については、川村・立岡（2013）、安本（2017, pp.91-99）、大橋（2012, pp.77-96）を参照。

⁵ 要介護者の旅行不安・観光参加阻害要因については、水野（2012, pp.23-33）、国土交通省（2016）を参照。

⁶ 障壁を個人の身体状態のみに帰さず、社会的・環境的条件との相互作用として捉える視点は、障害の社会モデル（Oliver 1990）および国際生活機能分類 ICF（WHO 2001）に立脚する。観光研究では Darcy and Dickson（2009, pp.32-44）、Qiao et al.（2022, pp.713-730）がこの視座を継承している。

⁷ UT の定義と支援項目については、観光庁（2014）、観光庁（n.d.）、秋山ら（2013, pp.111-125）、竹内（2019, pp.23-31）を参照。

⁸ 「観光福祉」の英訳は確立していない。本稿では、tourism welfare を welfare-oriented tourism と補足的に表記し、QOL・尊厳・家族関係・地域共生を含む価値概念として用いる。

⁹ サステナブルツーリズムの概念および観光地管理の議論については、Butler（1980, pp.5-12）、Jafari（1989, pp.99-106）、UNWTO and UNEP（2005, p.11）を参照。

であり、その意味で観光福祉は、サステイナブルツーリズムの社会的側面を具体化する領域として捉え直す必要がある。

本論文では次の三つの研究課題を設定する。第一に (RQ1)、観光福祉、UT、ソーシャルツーリズム、アクセシブルツーリズムは、社会的持続可能性の観点からどのように関係づけられ、観光福祉の固有性はどこにあるのか。第二に (RQ2)、要介護高齢者観光を支える諸主体は、それぞれどのような機能を担い、どのような機構（依存・委譲・調整・補完）を通じて相互補完しているのか。第三に (RQ3)、要介護高齢者観光は、観光地域における社会包摂・地域共生・地域連携の形成にどのように関わり、その波及はいかなる条件のもとで成立するのか。

本論文の独自性は三点ある。第一に、議論の土台となる社会的持続可能性を、漠然とした言葉のままにせず、何を満たせば達成されたといえるのかを具体的な条件として示す点である。第二に、観光福祉を、近い概念であるソーシャルツーリズムやアクセシブルツーリズムと丁寧に対比し、その固有性を明らかにする点である。第三に、環境・経済・社会の三側面が必ずしも両立するとは限らないという緊張を直視し、観光福祉をその緊張を和らげる調停装置として位置づける点である。

方法としては、文献・政策資料に基づく概念的考察を採る。すなわち、観光福祉、UT、アクセシブルツーリズム、ソーシャルツーリズム、社会的持続可能性に関する国内外の研究を整理して概念間の関係を明確にし、要介護高齢者の観光参加を支える諸主体の機能と相互補完の機構を分析する。検討対象は、これらに関連する国内外文献、要介護高齢者の観光参加に関する研究、および政策資料とした。選定にあたっては、①概念整理への寄与、②要介護高齢者観光との関連性、③支援主体および社会的持続可能性の検討に資することを基準とした。実証的なデータ収集や事例の再分析は本稿の射程外であり、関連事例（とりわけ景梅（2025）が整理したバリアフリー観光相談センター6事例¹⁰）は、理論的整理の妥当性を確認する例示資料として限定的に用いる。論文の構成は次のとおりである。まず第Ⅱ章で諸概念を整理し、議論の土台となる社会的持続可能性を三つの条件として明確にする。第Ⅲ章で要介護高齢者観光を支える支援構造と主体間の補完機構を分析し、第Ⅳ章で観光福祉とサステイナブルツーリズムの接続を、両立しにくい要素どうしの緊張も含めて論じる。第Ⅴ章で結論と今後の課題を述べる。

Ⅱ. 先行研究と理論的枠組み

観光福祉とは、観光活動を通じて人々の福祉向上を実現しようとする考え方であり、高齢者や障がい者を含む多様な人々の観光参加を支える理念と実践を含む概念である。従来、福祉は医療・介護・生活支援を中心とする領域として、観光は余暇・娯楽・消費活動として位置づけられることが多かった。しかし観光が人々の生活満足、社会参加、関係性形成、自己実現に関わる活動であるならば、観光と福祉は分離された領域ではなく、人間の生活の質を支える相互補完的領域として捉えられる。

¹⁰ バリアフリー観光相談センターの6事例（伊勢志摩・福島・湘南・秋田・京都・石川）に関する整理は景梅（2025）による。本稿では当該事例を理論的枠組みの適用可能性を例示する資料として参照する。

川村・立岡（2013）は、観光福祉を観光政策と社会福祉の融合として捉え、余暇活動による楽しさ・安らぎ・癒しが生活文化の創造や地域再生に寄与する可能性を論じた。安本（2017）は、観光を福祉水準を上昇させる手段として位置づけ、移動弱者の観光参加機会を拡大するうえで行政・民間企業・NPO等の役割分担が重要であると指摘している。これらに共通するのは、観光を一部の健常な旅行者だけの活動ではなく、福祉的価値をもつ社会参加の機会として捉える視点である。観光福祉は単なる支援技術やサービス提供にとどまらず、身体的制約を理由に観光市場から排除されてきた人々に対し、「観光に行けるようにする」支援であると同時に、「観光する主体として承認する」社会的実践でもある。

観光福祉に隣接し、その理念を実際の支援へ具体化し、あるいは問題意識を共有する概念として、UT、アクセシブルツーリズム、ソーシャルツーリズムがある。まず UT は、高齢者や障がい者など自立した観光が困難な人々に対し、移動・宿泊・介助・情報提供・相談対応等を含む組織的支援を行う観光形態である。秋山ら（2013）は観光困難階層に対する移動・介助・宿泊支援を UT の重要要素として整理し、竹内（2019）は旅行業者の意識改革と実践の必要性を、久保田・鈴木（2020）は旅行会社と地域支援組織の連携の重要性を論じている。アクセシブルツーリズムは、身体的・感覚的・認知的制約をもつ人々が観光体験に参加できるようアクセス可能性を高める考え方であり、Darcy and Dickson（2009）は人生全体に関わる観光経験として、Qiao et al.（2022）は平等な観光参加と QOL 向上に関わる営みとしてこれを捉えている。

そしてソーシャルツーリズム（social tourism）がある。これは、経済的な事情などで旅行が難しい人々の観光参加を社会の側から保障しようとする考え方であり、欧州を中心に「休暇は市民の権利である」という発想とともに発展してきた¹¹。観光から排除されがちな人々の参加を支えるという点で、観光福祉と問題意識が大きく重なる。

では、観光福祉はこれらの近い概念と何が違うのか。整理すると、まず「排除の主な原因」の捉え方が異なる。ソーシャルツーリズムが主に経済的な不利（低所得）に注目し、アクセシブルツーリズムが身体的・感覚的なアクセスに注目するのに対し、観光福祉は、要介護状態に伴う介助・医療・尊厳の問題を中心に据える。また、ソーシャルツーリズムが「休暇への権利」という考え方に立つのに対し、観光福祉は、日本の「福祉」概念に根ざした QOL・尊厳・家族関係・地域共生という価値を強調する。つまり観光福祉は、アクセスの保障

（アクセシブルツーリズム）と社会的な包摂・権利（ソーシャルツーリズム）の双方を引き受けつつ、要介護という文脈に固有の価値を加える点に独自性がある。

これらの概念を束ねる上位枠組みがサステイナブルツーリズムである。Butler（1980）は観光地ライフサイクル論を通じて過剰開発による衰退の可能性を示し、Jafari（1989）は観光を社会・文化・環境との関係の中で総合的に捉える必要を論じた。UNWTO and UNEP（2005）は、サ

¹¹ ソーシャルツーリズムの定義と類型については、Minnaert, Maitland and Miller（2011, pp.403-415）、McCabe, Minnaert and Diekmann（2011）を参照。ソーシャルツーリズムは歴史的には経済的不利や休暇取得機会の格差を主要課題として発展してきた。特に、Minnaert et al.（2011）は、これを「他の方法では排除される不利な立場の集団を観光参加へ包摂することから生じる、観光分野のあらゆる活動・関係・現象」と定義し、参加・包摂・適応・刺激の四類型を提示した。

ステイナブルツーリズムを、訪問者・産業・環境・受入地域のニーズを踏まえ、現在および将来の経済的・社会的・環境的影響を十分に考慮する観光と定義している。このようにサステイナブルツーリズムは本来、環境・経済・社会の三側面を含むが、実際の研究や政策では環境保全・観光公害対策・オーバーツーリズム管理・地域経済循環が中心的に扱われ、社会的持続可能性の議論は相対的に弱かった。

本論文の議論は、この社会的持続可能性という考え方を軸に展開する。そのため、内実を漠然とした言葉のままにせず、何を満たせば達成されたといえるのかをあらかじめ具体的に定めておく必要がある。社会的持続可能性については都市・地域研究で議論の蓄積があり、おおむね、人々に機会が公平に開かれていること（公平性）と、地域社会が長く成り立ち続けること（コミュニティの持続）という二つの柱に整理されてきた¹²。

これを観光にあてはめ、本稿は「観光における社会的持続可能性」を、次の三つの条件が満たされた状態として定める。第一は、多様な身体条件や生活状況をもつ人々に観光参加の機会が公平に開かれていること（公平なアクセス。条件 a とする）。第二は、事業者・行政・住民・支援組織が、多様な来訪者を受け入れるための知識・信頼・連携——いわば人と人のつながり（社会関係資本）——を保ち、育て続けていること（受入コミュニティの力。条件 b とする）。第三は、その力と機会が一時的な取り組みで終わらず、世代を超えて引き継がれていくこと（継承。条件 c とする）である。以下では、この三条件を議論の判断基準として用いる。

先行研究の到達点を確認しておく。日本の UT 研究では、移動支援、宿泊環境、介助体制、観光事業者の役割、地域支援組織との連携が論じられてきた。観光庁（2014）は UT 推進に向けた地域受入体制の整備の必要性を示し、中子（2010）はバリアフリー・ツーリズムについて、社会関係資本を活用した社会経済的循環システムとして位置づけた。観光福祉・介護旅行研究では、観光が本人の気分転換・自信回復・社会参加・生きがい形成だけでなく、家族の思い出形成や関係再構築にも寄与することが示されてきた。大橋（2012）は認知症高齢者と家族の旅行が思い出づくりと家族関係の再構築につながることを、水野（2012）は移動と入浴が旅行不安の中心であることを示し、景梅（2023）は要介護高齢者観光の意義を本人・家族・社会・経済の各側面から整理した。地域支援組織については、景梅（2025）が 6 地域のバリアフリー観光相談センターを事例に、これらが単なる相談窓口ではなく、ネットワーク構築・安全管理・アドボカシー・心理的安心感の提供を担うまちづくりのアクターであることを示している。

以上の研究は要介護高齢者観光の意義・障壁・支援主体・地域連携の重要性を明らかにしてきた。しかし、社会的持続可能性を操作的に定義したうえで観光福祉とサステイナブルツーリズムを接続し、しかも三本柱間の緊張や波及の成立条件まで踏み込んで要介護高齢者観光を理論的に位置づける議論は十分でない。本論文はこの空白に対し、観光福祉をサステイナブルツーリズム

¹² 社会的持続可能性の理論的整理については、McKenzie（2004）、Dempsey et al.（2011, pp.289-300）、Vallance et al.（2011, pp.342-348）、Boström（2012, pp.3-14）を参照。Dempsey et al.（2011）は「公平なアクセス（equitable access）」と「コミュニティそのものの持続（sustainability of community）」の二次元を、Vallance et al.（2011）は「開発的（基本的ニーズ・公平・社会関係資本）」「橋渡しの（環境目標へ向けた行動変容）」「維持的（社会文化的特性の継承）」の三類型を示す。Boström（2012）は、社会的側面が理論的に手薄な「欠けた柱」であることを指摘している。

ムの社会的側面として捉え直す概念枠組みを提示する。両者の関係を整理したのが表 1 である。

表 1 観光福祉・UT・アクセシブルツーリズム・ソーシャルツーリズム・サステイナブルツーリズムの関係

概念	本稿での位置づけ	主な内容・排除要因	社会的持続可能性との関係
観光福祉	理念・価値 (統合)	要介護に伴う介助・医療・尊厳。QOL・尊厳・社会参加・家族関係・地域共生を支える	排除されやすい人々を観光主体として承認し、条件 a を価値面から基礎づける
ソーシャル ツーリズム	社会的包摂・ 権利の系譜	経済的弱者・低所得層。休暇取得を市民的権利とみなす(欧州の伝統)	条件 a: 公平なアクセスを権利言説から要請する
アクセシブル ツーリズム	アクセス保障の概念	身体的・感覚的・認知的制約。アクセス可能性の向上	条件 a: 公平な観光機会を技術・環境面から保障する
UT	実践・手段	移動・宿泊・介助・福祉用具・情報提供・相談対応等の支援体系	理念を具体的条件へ変換し、条件 a・条件 b を可能にする
サステイナブル ツーリズム	上位枠組み	環境・経済・社会の持続可能性を考慮した観光地域づくり	条件 a・条件 b・条件 c を含む社会的持続可能性を通じて観光福祉と接続する

出典：川村・立岡（2013）、安本（2017）、秋山ら（2013）、Darcy and Dickson（2009）、Minnaert et al.（2011）、Dempsey et al.（2011）、Vallance et al.（2011）、UNWTO and UNEP（2005）等を統合し筆者作成。条件 a・条件 b・条件 c は第 II 章で定義した社会的持続可能性の三条件を指す。

Ⅲ. 要介護高齢者観光を支える支援構造

要介護高齢者観光の意義は、第一に本人の QOL 向上にある。旅行は日常生活圏から一時的に離れ、風景・食・温泉・文化資源・人との交流に触れる経験であり、要介護状態にある人にとっては、自分がなお社会の一員であり楽しみをもつ主体であることを確認する機会となり得る。表情が明るくなる、外出意欲が高まる、旅行後に経験を語る、次の外出に向けてリハビリに取り組むといった変化は、観光が生活意欲や自己効力感を支えることを示している¹³。第二に、観光は家族にとっても意味をもつ。介護が日常化すると家族関係は介助する側／される側に固定されやすいが、旅行はその関係を一時的に緩め、親子・夫婦・祖父母と孫といった関係を再び経験する機会となる¹⁴。第三に、要介護高齢者が観光地を訪れることで、事業者や住民は多様な身体条件をもつ旅行者を受け入れる経験を積み、段差・トイレ・入浴・交通・情報提供・接遇といった課題が可視化され、介護タクシーや福祉用具レンタル等の関連サービス需要も生じる。

ただし、要介護高齢者観光はアクセシブルツーリズム一般へ解消されない固有性をもつ。第一に、入浴・排泄の介助は、段差解消のような環境整備だけでは代替できない、対人的かつ尊厳に深く関わる支援を要する。第二に、服薬管理・急変対応・受診先の確保といった医療的リスクが旅程全体に伴い、しばしば看取りに近い文脈で旅行が選択される。第三に、日本の介護保険制度は基本的に日常生活圏の生活支援を中心に設計されており、旅行先での介助や外出先介護への

¹³ 要介護高齢者観光の本人への効果については、景梅（2023, pp.148-170）、小倉・須貝・小倉（2008, pp.21-30）を参照。

¹⁴ 介護家族にとっての旅行の意義については、大橋（2012, pp.77-96）、景梅（2024）を参照。

給付は限定的である。この制度的限界こそが、要介護高齢者観光を家族や民間の努力に依存させる構造的要因であり、本稿が「要介護」を切り口に選ぶ意義の核心である。

支援の中心にあるのは、まず家族である。家族は本人の体調・生活習慣・好み・記憶・過去の旅行経験・不安をよく理解しており、旅行先の選定、移動手段、食事、入浴、排泄、休憩、服薬、緊急時対応において重要な役割を果たす¹⁵。その支援は単なる介助行為ではなく、事前準備や説明の積み重ねを通じた感情的・関係的支援を含む。

もっとも、家族支援には明確な限界がある。身体的介助、夜間対応、入浴・トイレ介助、転倒・医療的リスクへの注意が家族に集中しやすく、家族自身が高齢である場合や介護者が一人の場合、旅行は大きな負担となる。核家族化、高齢者のみ世帯、独居高齢者の増加を踏まえれば、要介護高齢者観光を家族の努力だけに委ねることは、世代を超えた継承（条件 c）はもとより、公平なアクセス（条件 a）の観点からも持続可能ではない。家族の有無や体力・時間・経済力によって観光参加の可否が左右されるなら、観光は依然として限られた人々の活動にとどまるからである。

この限界を補完するのが、バリアフリー観光相談センター等の地域支援組織である。これらの組織は、観光情報の提供、宿泊施設の調整、介助者・福祉用具の手配、交通手段の相談、安全管理、施設改善の助言、ボランティア調整、行政との連携など多面的機能を担う。景梅（2025）が整理した伊勢志摩・福島・湘南・秋田・京都・石川の6事例は、これらの組織が単なる相談窓口にとどまらず、利用者・家族の不安を軽減して観光意欲を高める心理的安心感の提供機能と、事業者・福祉事業者・行政・住民・ボランティアを結びつける地域連携のハブ機能を併せもつことを示している。

地域支援組織の媒介機能は、受入コミュニティの力（条件 b）を体現する。要介護高齢者観光は、移動・宿泊・入浴・食事・医療・介助・観光案内が連続するため一事業者では完結しにくく、複数主体の協働を要する。地域支援組織はこの複雑な支援過程を調整し、観光と福祉を横断する媒介装置として機能する。

支援は家族と地域支援組織だけで完結しない。旅行業・宿泊業・交通運送業・介護関連事業者・行政の対応も不可欠である。旅行事業者には介護知識の不足・個別ニーズ対応・適切な価格設定・リスク管理が、宿泊事業者にはバリアフリー客室の不足・設備課題・人的対応負担が、交通運送事業者には乗降介助・車椅子対応・安全管理責任の明確化が課題となる。一方で、介護旅行専門旅行会社・福祉タクシー・地域トラベルサポーター・相談窓口など新たなサービス形態も登場し、安心感や心理的支援を含む付加価値型サービスを提供している。介護旅行サービスの普及をソーシャル・イノベーションとして捉える視点や、地域トラベルサポーター養成研修を通じた人材育成の取り組みは、この担い手形成の鍵である¹⁶。

行政には、制度支援・情報基盤整備・人材育成・地域支援組織への財政的支援・観光政策と福

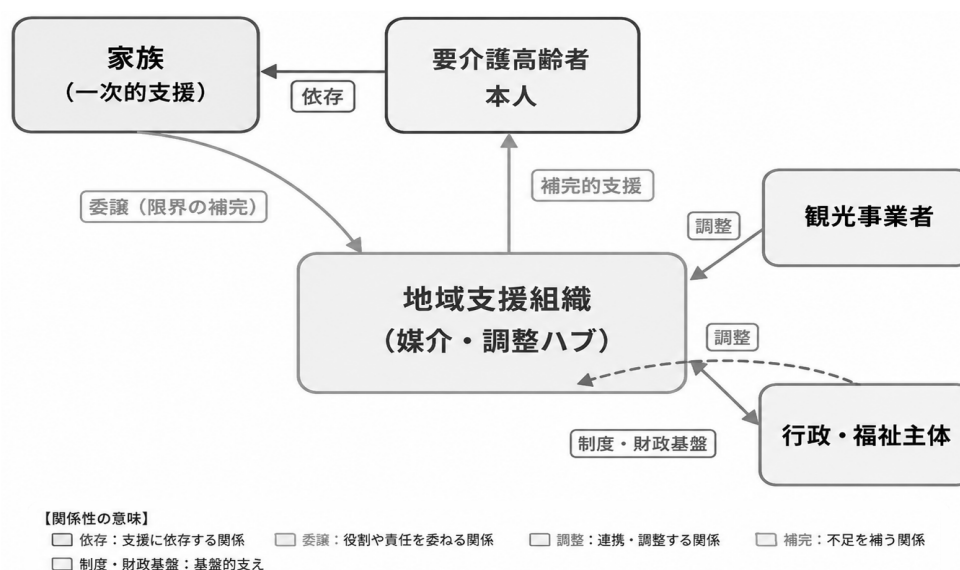
¹⁵ 家族が本人の過去の経験や関心を手がかりに旅行先を選定する点については、景梅（2024）を参照。

¹⁶ 介護旅行人材の育成と地域トラベルサポーター養成については、江見（2021）を参照。介護旅行サービスの普及をソーシャル・イノベーションとして論じたものに江見（2019, pp.118-130）がある。

祉政策の連携が求められる。日本の介護保険制度が旅行先介助を十分にカバーしない以上、観光福祉を一部の家族や民間事業者の努力に委ねるのではなく、地域政策として位置づける必要がある。三重県や高山市の政策展開¹⁷は、バリアフリー観光を相談センターの設置や福祉観光都市政策として地域政策に組み込んだ先行例であり、受入コミュニティの力（条件 b）とその継承（条件 c）を制度面から支える可能性を示している。

以上の主体別の機能を、相互補完の機構として捉え直したのが図 1 である。要介護高齢者本人は、まず家族の支援に依存する（依存）。しかし家族支援には継続性・公平性の限界があるため、その一部は地域支援組織へ委譲される（委譲）。地域支援組織は、観光事業者・行政・福祉主体の機能を相互に調整し（調整）、家族では埋められない隙間——専門的情報、安全管理、緊急時対応、事業者間の連絡——を補い、本人へ補完的支援を提供する（補完）。行政・福祉主体は、地域支援組織に制度・財政基盤を供給することで、この機構全体の持続性を下支えする。こうして捉えると、「相互補完」は主体の単なる列举ではなく、家族の私的努力（依存）を、委譲・調整・補完を介して地域の受入体制（条件 b）へ接続する動的過程として理解できる。

図 1 要介護高齢者観光を支える主体間の補完機構（依存・委譲・調整・補完）



家族支援の限界（継続性・公平性）を、地域支援組織が委譲・調整・補完によって地域の受入体制へ接続する

出典：景梅（2023, 2025）、中子（2010）、観光庁（2014）、水野（2012）等の整理に基づき筆者作成。

¹⁷ バリアフリー観光を地域政策として推進した先行例として、三重県の政策展開（伊藤 2017, pp.17-44）および高山市の福祉観光都市政策（伊藤 2018, pp.1-35）がある。

表2 要介護高齢者観光を支える主体の機能・課題・補完機構上の役割

主体	主な機能	抱える課題	補完機構上の役割／社会的持続可能性との関係
本人	観光参加、非日常体験、交流、自己実現	移動・入浴・排泄・医療的リスク、心理的不安	支援の起点。QOL 向上・社会参加・尊厳の保持（条件 a）
家族	同行、介助、心理的支援、思い出形成	身体的・精神的・経済的負担、継続性の限界	一次的支援（依存の受け手）。限界部分を地域へ委譲
地域支援組織	相談、情報提供、コーディネート、安全管理、福祉用具手配	財政基盤、人材確保、地域間格差	媒介ハブ。委譲を受け、調整・補完を担う（条件 b）
観光事業者	移動、宿泊、接遇、商品造成、バリアフリー対応	介護知識不足、採算性、責任範囲の不明確さ	受入の実働。調整の対象。地域経済循環（条件 b）
行政・福祉主体	制度支援、啓発、人材育成、地域資源調整	観光政策と福祉政策の分断、財政支援の不足	制度・財政基盤の供給。機構全体の持続性（条件 c）

出典：秋山ら（2013）、中子（2010）、観光庁（2014）、水野（2012）、江見（2019, 2021）、伊藤（2017, 2018）、景梅（2023, 2025）等をもとに筆者作成。「条件 a」「条件 b」「条件 c」は第Ⅱ章で定義した社会的持続可能性の三条件である。

Ⅳ. 観光福祉とサステイナブルツーリズムの接続

観光福祉とサステイナブルツーリズムを結びつける鍵は、第Ⅱ章で定めた社会的持続可能性の三条件である。観光福祉は、観光を通じて QOL・尊厳・社会参加・家族関係・地域共生を支える理念・価値として、機会の公平（条件 a）を価値の面から支える。UT は、その理念を移動・宿泊・介助・情報提供・相談対応・地域連携といった具体的な支援に変換し、公平なアクセスと受入の力（条件 a・条件 b）を実際に形づくる。地域支援組織の媒介は受入コミュニティの力（条件 b）を、行政の制度・財政基盤は世代を超えた継承（条件 c）を支える。こうして観光福祉と UT は、三つの条件を介してサステイナブルツーリズムの社会的側面につながる。

ただし、環境・経済・社会という三つの側面は、常に整合的に両立するわけではない。両者の接続を検討するためには、これらの側面のあいだに生じる緊張関係を明示的に取り上げる必要がある。緊張は主に二つある。一つは、多様な人々を受け入れること（社会的包摂）と採算性とのあいだの緊張である。第Ⅲ章で述べたように、要介護高齢者向けのサービスは人手がかかり、一般の観光に比べて採算が合いにくく、包摂を進めるほど短期的には事業の収益を圧迫しかねない。もう一つは、社会的包摂と環境負荷とのあいだの緊張である。介助者の同行、福祉用具や送迎車両の増加、設備の改修などは、移動や資源の消費を増やし、環境への配慮と衝突し得る。これらの緊張を看過して接続を論じるならば、議論は概念間の対応関係を確認するにとどまる。

本稿は、観光福祉がこれらの緊張を和らげる調停装置として働き得ると考える。採算性の問題については、次の三点が鍵となる。第一に、地域支援組織が受入の基盤を共同化すれば、各事業者がばらばらに投資する無駄が減り、費用を地域全体で分担できる。第二に、バリアフリーへの投資は、後述するように要介護高齢者だけでなく幅広い利用者の役に立つため、市場全体でみれば採算が改善し得る。第三に、要介護高齢者の旅行は、平日や閑散期の需要創出につながる可能

性があり、混雑の平準化に寄与し得る。こうして採算性の問題は、個々の事業者だけが背負うものから、地域全体でどう設計するかという問題へと組み替えられる。環境負荷についても、要介護高齢者の旅行が近距離・少人数・滞在型等の条件によっては、環境負荷の増大を一定程度抑制し得る可能性がある。このように考えると、観光福祉は概念を並べた対応表ではなく、三つの側面の緊張を調整する動的な仕組みとして位置づけられる。

この接続を、観光参加を起点とする個人・家族・地域・社会の四つの次元から整理することもできる。個人の次元では QOL 向上・自信回復・社会参加・尊厳の保持が機会の公平（条件 a）に対応し、家族の次元では、思い出形成・介護負担の共有・関係再構築が、家族の有無に左右されない公平なアクセス（条件 a）と、家族依存を超えた継続可能な支援（条件 c）へと展開する。地域の次元では地域支援組織を要とする多主体連携が受入コミュニティの力（条件 b）を形成し、社会の次元では社会包摂・地域共生・多様性尊重・権利保障・地域経済循環が論点となって、要介護高齢者のために整えられた条件が他の多様な旅行者にも開かれることで継承（条件 c）へとつながる。各次元の対応は表 3 に集約する。

表 3 観光福祉と社会的持続可能性を接続する四つの次元

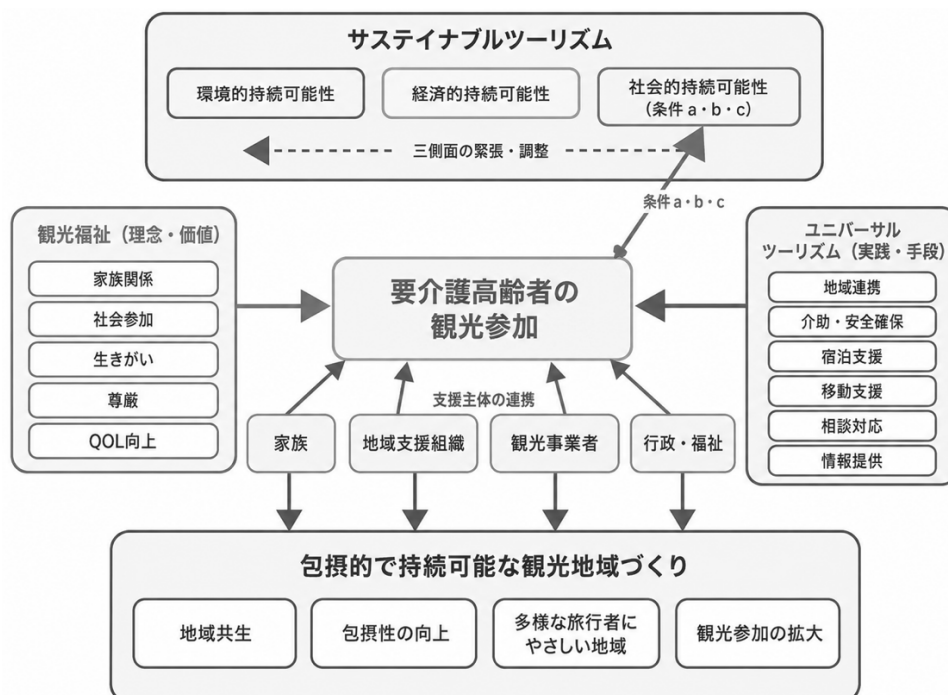
次元	中心的課題	観光福祉の機能	社会的持続可能性との対応
個人	観光参加と QOL	気分転換、自信回復、社会参加、尊厳の保持	条件 a：公平なアクセスの価値的基礎
家族	介護関係と共有経験	思い出形成、家族関係の再構築、介護負担の共有	条件 a: 家族の有無に左右されない公平なアクセス 条件 c: 家族依存を超えた継続可能な支援
地域	受入体制と多主体連携	相談・情報提供・移動・宿泊支援・介助・主体間調整	条件 b：受入コミュニティの関係的能力
社会	排除されない観光システム	権利保障、社会包摂、多様性尊重、地域経済循環	条件 c：世代を超えた継承・社会的持続可能性の具体化

出典：先行研究および本論文の理論的整理に基づき筆者作成。

以上の接続関係を一枚に総合したのが、図 2 の接続モデルである。ここで「接続」とは、単なる概念上の対応関係ではなく、理念・実践・主体間連携・地域づくりが連動し、かつ三本柱の緊張を調停する過程を指す。図 2 が示すように、観光福祉は理念・価値として、UT は実践・手段として、要介護高齢者の観光参加を支えることでサステナブルツーリズムの社会的持続可能性へ接続される。重要なのは、観光福祉が個人への支援に閉じない点である。本人の観光参加を支えるには家族・地域支援組織・観光事業者・行政福祉主体が相互に関わる必要があり、その意味で観光福祉は、個人支援であると同時に地域の支援構造を再編する実践でもある。

この接続モデルが示す含意の一つが、波及の論理である。要介護高齢者が安心して観光できる地域とは、詳細なバリアフリー情報・人的支援・移動手段・宿泊環境・相談窓口・緊急時対応が整った地域であり、これらは障がい者・子育て世帯・外国人旅行者・一時的にけがを抱える旅行者、さらには地域住民にとっても利用しやすい。最も支援を必要とする旅行者に対応できる地域

図2 観光福祉とサステイナブルツーリズムの接続モデル



出典：表1・表3の概念整理（川村・立岡 2013、安本 2017、秋山ら 2013、Darcy and Dickson 2009、Minnaert et al. 2011、Dempsey et al. 2011、UNWTO and UNEP 2005 等）を統合し筆者作成。

が、結果として多様な人々を受け入れる地域へ近づく。当初は車椅子利用者のために設けられた縁石の切り下げが、ベビーカー利用者・旅行者・運搬作業者にも便益をもたらすように、特定集団のための整備が広い層を益する現象である。

ただし本稿は、この波及を無条件の前提とはしない。波及が成立しやすいのは、整備が汎用的な資源——標準化された情報、段差解消、職員の対応力など——である場合である。これに対し、入浴・排泄の対人介助や医療的リスク管理のように、要介護に固有で他の層へ転用しにくい専門的・個別的資源については、波及効果は限定的にとどまる。したがって観光福祉の意義は、汎用的整備による波及（包摂の裾野の拡大）と、要介護固有の専門的支援（裾野では代替できない核）とを区別したうえで、両者を地域として併せもつことにある。この区別を明示することで、波及の主張は宣言から条件付きの論証へと変わる。

こうした接続と波及を持続させるには、家族依存型から地域支援型への転換が要となる。家族は不可欠な支援主体だが、家族だけに委ねる構造は公平性（条件a）と継続性（条件c）に限界をもつ。地域支援組織が相談・情報提供・コーディネート・安全管理・福祉用具手配・心理的安心感の提供を通じて家族の私的努力を地域の支援体制へ接続することは、家族の役割を否定するものではなく、家族が観光を断念しないために地域が支援を分担する仕組みである。この転換によって、要介護高齢者観光は私的な家族努力から、地域社会が支える観光福祉へと展開する。

この転換を地域づくりとして具体化するには、四つの課題がある。第一に、入口幅・段差・浴室構造・ベッドの高さ・トイレの広さ・エレベーター位置・休憩場所・医療機関・福祉用具・介

助者手配など、旅行可否を判断するための詳細で信頼できる情報を標準化し、事前確認できる形で提供することである。第二に、地域支援組織の継続的な運営基盤（人的資源・財政基盤・地域内の信頼関係）の確保である。第三に、移乗・移動・入浴・排泄・認知症理解・緊急時対応を理解する観光人材と、観光体験・地域資源・接遇・旅行商品を理解する福祉人材が相互に学ぶ、観光と福祉を横断する人材育成である。第四に、観光福祉を補助的施策ではなく、持続可能な観光地域づくりの基盤として政策上に位置づけることである。

以上の考察から、観光福祉は個別の福祉的支援や UT 施策の集合にとどまらず、三本柱の緊張を調停しつつサステナブルツーリズムの社会的側面を具体化する概念として位置づけられる。本論文の整理の意義は、サステナブルツーリズムを「地域にとって持続可能か」という問いだけでなく、「誰にとって開かれた観光であるか」という問いへ広げ、観光参加の機会を保障する社会的条件を組み込むことで、サステナブルツーリズムをより人間中心の概念として捉え直した点にある。

V. おわりに

本論文では、要介護高齢者支援を手がかりとして、観光福祉とサステナブルツーリズムとの接続可能性を検討した。三つの研究課題への回答は次のとおりである。すなわち、社会的持続可能性を「公平なアクセス」「受入コミュニティの力」「世代を超えた継承」という三つの条件として明確にしたうえで（RQ1）、観光福祉を、ソーシャルツーリズム（経済的包摂・権利）とアクセシブルツーリズム（アクセス保障）を統合しつつ、要介護に固有の介助・医療・尊厳という価値を加える概念として位置づけた。また、諸主体の相互補完を依存・委譲・調整・補完からなる機構として分析し、地域支援組織が家族支援の限界を受け止め、諸主体を調整し、隙間を補完するハブとして機能することを理論的に整理した（RQ2）。そして、要介護高齢者観光が地域の包摂性を照らし出すこと、その波及は汎用的な整備においては縁石カット効果として成立し得る一方、要介護に固有の専門的支援については限定的にとどまることを条件つきで論じ、あわせて社会的包摂と経済・環境面の持続可能性との緊張を、観光福祉が地域基盤の共同化・季節平準化・汎用化を通じて調停し得る可能性を提示した（RQ3）。

したがって観光福祉は、サステナブルツーリズムの補助的領域ではなく、その社会的側面を具体化する重要な構成要素である。持続可能な観光とは、環境負荷を抑え地域経済を支えるだけでなく、多様な人々が排除されずに観光へ参加できる社会的条件を整えることである。本論文が提示した理論的枠組みは一つの試論であり、今後は実証研究・国際比較・政策評価を通じて、観光福祉が社会的持続可能性をどのように支え得るのかをより具体的に検討する必要がある。

【参考文献】

- 秋山哲男・大西康弘・佐藤貴行（2013）「観光困難階層にとってのユニバーサルツーリズム」『観光科学研究』第 6 号, pp.111-125。
- 伊藤薫（2017）「三重県のバリアフリー観光政策の進展について——三重県総合計画による分析」『Review of Economics and Information Studies』17(3・4), pp.17-44。
- 伊藤薫（2018）「日本のバリアフリー観光政策の進展について——高山市の福祉観光都市政策とバリアフリースターセンター」『Review of Economics and Information Studies』19(1・2), pp.1-35。
- 江見和明（2019）「介護旅行サービスの普及に関する現状と課題——ソーシャル・イノベーションの視点から」『消費経済研究』第 8 号, pp.118-130。
- 江見和明（2021）「介護旅行人材育成に関する考察——地域トラベルサポーター養成研修の内容を中心として」『滋賀短期大学研究紀要』第 46 号。
- 大橋美幸（2012）「アクセシブルな観光——介護家族が認知症の人と共に旅行する意味」『函大商学論究』第 45 輯第 1 号, pp.77-96。
- 小倉毅・須貝静・小倉譲（2008）「高齢者のサポート旅行に関する研究（1）」『中国学園紀要』第 7 号, pp.21-30。
- 川村匡由・立岡浩（2013）『観光福祉論』ミネルヴァ書房。
- 観光庁（2014）『ユニバーサルツーリズムの普及・促進に関する調査報告書』。
- 観光庁（n.d.）「ユニバーサルツーリズムの推進」https://www.mlit.go.jp/kankocho/seisaku_seido/kihonkeikaku/kokunaikoryu/kaitaku/universal-tourism.html（最終閲覧日：2026 年 6 月 6 日）。
- 厚生労働省（2025）『令和 5 年度 介護保険事業状況報告（年報）のポイント』。
- 国土交通省（2016）『車いす、足腰が不安なシニア層の国内宿泊旅行拡大に関する調査研究』国土交通政策研究第 130 号。
- 久保田美穂子・鈴木一寛（2020）「ユニバーサルツーリズムの発展に向けた考察——旅行会社と地域の支援組織の連携について」『日本国際観光学会論文集』第 27 号, pp.103-110。
- 景梅（2023）「要介護高齢者の観光促進の意義と課題」『東北亜観光学会 Northeast Asia Tourism Research』2023 年 2 月号, pp.148-170。
- 景梅（2024）「家族が要介護高齢者の観光体験に与える影響」『一般社団法人京都大学名誉教授森下正明研究記念財団 森下財団紀要』第 9 号, pp.4-19。
- 景梅（2025）「要介護高齢者の観光促進における地域支援組織の役割——バリアフリー観光相談センターの取組を事例に——」『東北亜観光学会 Northeast Asia Tourism Research』2025 年 2 月号, pp.194-213。
- 竹内敏彦（2019）「ユニバーサルツーリズム促進に向けた考察——旅行業者の意識改革とその実

- 践」『日本国際観光学会論文集』第26号, pp.23-31。
- 内閣府 (2025)『令和7年版高齢社会白書』。
- 中子富貴子 (2010)「ソーシャル・インクルージョンの理念によるバリアフリー・ツーリズムの推進に向けて——地域観光における社会関係資本を活用した社会経済的循環システムの構築の可能性」『福祉のまちづくり研究』第11巻第2号, pp.1-9。
- 水野映子 (2012)「要介護者の旅行を阻害する要因——介護者を対象とする意識調査から」『Life Design Report』第7号, pp.23-33。
- 安本宗春 (2017)「福祉水準を上昇させる手段としての観光——移動弱者に対する観光参加機会の拡大」『日本国際観光学会論文集』第24号, pp.91-99。
- Boström, M. (2012). A missing pillar? Challenges in theorizing and practicing social sustainability. *Sustainability: Science, Practice and Policy*, 8(1), 3-14.
- Butler, R. W. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources. *The Canadian Geographer*, 24(1), 5-12.
- Darcy, S., & Dickson, T. J. (2009). A whole-of-life approach to tourism: The case for accessible tourism experiences. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 16(1), 32-44.
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19(5), 289-300.
- Jafari, J. (1989). Tourism as a scientific discipline. *Tourism Management*, 10(2), 99-106.
- McCabe, S., Minnaert, L., & Diekmann, A. (Eds.). (2011). *Social tourism in Europe: Theory and practice*. Bristol: Channel View Publications.
- McKenzie, S. (2004). *Social sustainability: Towards some definitions* (Hawke Research Institute Working Paper Series No. 27). University of South Australia.
- Minnaert, L., Maitland, R., & Miller, G. (2011). What is social tourism? *Current Issues in Tourism*, 14(5), 403-415.
- Oliver, M. (1990). *The politics of disablement*. Basingstoke: Macmillan.
- Qiao, G., Ding, L., Zhang, L., & Yan, H. (2022). Accessible tourism: A bibliometric review (2008-2020). *Tourism Review*, 77(3), 713-730.
- UNWTO and UNEP. (2005). *Making tourism more sustainable: A guide for policy makers*. World Tourism Organization and United Nations Environment Programme.
- Vallance, S., Perkins, H. C., & Dixon, J. E. (2011). What is social sustainability? A clarification of concepts. *Geoforum*, 42(3), 342-348.
- World Health Organization (WHO). (2001). *International classification of functioning, disability and health (ICF)*. Geneva: WHO.

【 Abstract 】

In a super-aged society, older adults requiring long-term care increasingly find it difficult to take part in tourism. Against this backdrop, this paper offers a theoretical examination of how tourism welfare and sustainable tourism can be connected. For these older adults, tourism is a meaningful experience tied to enhancing quality of life (QOL), preserving dignity, participating in society, and rebuilding family relationships; yet it remains constrained by multilayered barriers, including mobility, accommodation, assistance with bathing and toileting, medical risk, insufficient information, and psychological anxiety. The paper first clarifies “social sustainability”—the pivotal concept of its argument—as the fulfilment of three conditions: that opportunities for tourism are open equitably to a diverse range of people; that a destination maintains its capacity to welcome diverse visitors; and that this capacity is passed on across generations. On this basis, it positions tourism welfare as a concept that, while overlapping with social tourism (which secures travel participation for the economically disadvantaged) and accessible tourism (which enhances physical access), is distinctive in emphasizing the values of dignity, family, and community co-existence. The paper then directly confronts the tensions that arise between including diverse people (social inclusion) and the economic and environmental aspects of sustainability—such as profitability and environmental burden—and considers the conditions under which tourism welfare can act as a mediating mechanism that eases these tensions. Tourism welfare is thus positioned as a concept that gives concrete form to the social dimension of sustainable tourism, offering a perspective that reframes sustainable tourism through the question of for whom tourism is open.

【論文】

既存不動産を活用した宿泊事業における価値創出モデルの比較
—分散性・歴史性と集約性・都市性という構造条件の相違に着目して—

*Spatial Characteristics, Service Design, and Value Creation Processes in Adaptive-Reuse Hotels:
A Comparison of Distributed Historic-Town and Single-Building Urban Models*

大島 知典 (OSHIMA Tomonori) *

【要旨】

本研究は、既存不動産を活用した宿泊事業において、空間特性がサービス設計を通じて、事業者側の価値創造プロセスをどのように方向づけるかを検討することを目的とする。比較対象は、VMG HOTELS のうち NIPPONIA HOTEL 丹波篠山、佐原、大洲に共通してみられる分散型運営モデルと、KUMU 金沢と KIRO 広島を埋め込み事例とする THE SHARE HOTELS の単一棟集約型運営モデルである。公開資料と半構造化インタビューを相互に照合し、「空間特性→サービス設計→価値創造プロセス」という概念モデルに基づく理論主導型の比較事例分析を行った。分析の結果、VMG 分散型施設群では、分散性と歴史性を前提として、まちの回遊と地域資源の統合を組み込むサービス設計が採用され、「歴史的空間・地域生活没入型」の価値創造プロセスが構想されていた。これに対し、THE SHARE HOTELS では、都市立地と単一棟集約型構造を前提として、共用空間を地域との接点として活用するサービス設計が採用され、「都市生活接続・地域共生型」の価値創造プロセスが構想されていた。以上から、空間特性は価値を直接決定するのではなく、企業理念、ブランド戦略、想定顧客層、立地条件、投資方針等と相互に作用しながら、採用可能なサービス設計を制約・可能化する境界条件として機能することが示唆される。なお、本研究が捉えるのは事業者側の設計意図と価値提案であり、宿泊者が実際に知覚する価値の検証は今後の課題である。

キーワード：既存不動産活用、宿泊事業、空間特性、サービス設計、価値創造プロセス

はじめに

近年、人口減少や産業構造の変化を背景として、地方・都市を問わず既存不動産の遊休化が進み、建物の再生と活用は重要な社会課題となっている。宿泊業は建物を主要な事業基盤とする一方で、滞在経験を通じて地域文化や都市生活との接点を形成し得る産業である。そのため既存不動産の活用は、単なる建物の再生にとどまらず、どのような経験価値をいかに形成するかというサービス設計の問題を含んでいる。実際、歴史的建築物を宿泊施設として再生する取り組みや、都市部の老朽ビルを用途転換してホテルへ転用する取り組みが各地で展開されており、既存不動産活用型の宿泊事業は多様な形態を示している。

しかし、既存不動産の再生・活用 (adaptive reuse¹) に関する先行研究は、建築学・都市計画

* 立命館大学大学院経営管理研究科准教授

¹ 既存建物の物理的・歴史的特性を一定程度保持しながら、新たな用途に適合させて再利用することを指す。本稿では、歴史的建築物の宿泊施設化と都市部の既存ビルのホテルへの用途転換を含む概念として用いる (Bullen & Love, 2011)。

学を中心に保存や環境負荷低減、改修技術、制度設計といった側面に重点が置かれてきた。近年は観光経験や文化消費の観点から、歴史性や地域性が経験価値に寄与し得ることも論じられているものの、再生された空間がどのようなサービス提供プロセスを通じて価値を具体化するのか、すなわち空間特性とサービス設計を結びつける理論的整理は十分とはいえない。他方、サービスマネジメント研究は価値共創の視点を提示し、サービススケープ研究は物理的環境が顧客体験に与える影響を示してきたが、既存不動産の空間特性がサービス設計の方向性をどのように規定するのかという構造的視点は十分に展開されていない。

この点を補う手がかりとして、サービス・ブループリント等に代表されるサービスデザイン研究は、サービスを顧客接点・動線・支援資源の統合関係として具体化する枠組みを提供している。しかし既存不動産活用型の宿泊事業においては、建物の階層構造、間取り、周辺環境との関係といった空間特性が所与の条件として存在し、サービス設計はその制約と可能性のもとで実装される。したがって、物理的環境を顧客体験に影響を与える要因としてのみ捉えるのではなく、サービス設計を方向づける「構造的条件」として捉え直す必要がある。

以上を踏まえ、本研究の研究課題は、既存不動産の空間特性が、どのようにサービス設計を方向づけ、その結果としていかなる価値創造プロセスが構想されるのかを明らかにすることである。本研究は、空間特性→サービス設計→価値創造プロセスという媒介モデルを提示し、空間特性が直接価値を決定するのではなく、サービス設計を通じて価値創造のあり方が分岐するという命題を検討する。そのために、空間特性が対照的な既存不動産活用型宿泊事業を対象に比較事例研究を行い、事例分析と比較分析を通じて分析枠組みの説明可能性を経験的に検討する。

本稿の構成は以下のとおりである。第1章では、既存不動産活用研究およびサービスマネジメント研究、サービスデザイン研究を整理し、研究枠組みと理論命題を提示する。第2章では研究デザイン、事例選定、データ収集および分析方法を述べる。第3章と第4章では各事例の分析を行い、第5章で比較分析を通じて理論命題を検討する。おわりにでは結論と今後の課題を示す。

第1章 先行研究レビュー

本章の目的は、既存不動産を活用した宿泊事業に関する先行研究を整理し、本研究が提示する「空間特性→サービス設計→価値創造プロセス」という視点の理論的位置づけを明確にすることである。既存不動産の再生は建築・都市分野で蓄積がある一方、宿泊業における価値創造を説明するにはサービス研究の知見が不可欠である。本章では、①既存不動産活用研究、②サービスマネジメント研究とサービスデザイン研究、③既存研究の限界と本研究の貢献可能性、の順に検討する。

1.1 既存不動産活用研究

既存不動産の再生・活用に関する研究は、主として建築学、都市計画学、環境工学の分野において蓄積されてきた。これらの研究では、歴史的建造物や老朽化した建物を解体することなく再

利用することが、環境負荷の低減、都市景観の保全、地域アイデンティティの維持に寄与することが示されている (Bullen & Love, 2011)。特に歴史的建築物の再生・活用は、文化的価値の保存と事業としての持続性を両立させる手段として評価されてきた。

しかしながら、既存研究の多くは、再生の社会的意義や物理的改修技術、制度設計 (補助・規制・保存制度) に焦点を当てる傾向があり、再生後の事業運営やサービス提供のあり方にまで踏み込んだ理論的検討は限定的である。すなわち、「再生が可能であるか」という問題は議論されてきたが、「再生された空間を前提として、いかなる価値創造プロセスが構想されるのか」という経営学的・サービス論的問いは十分に展開されていない。

近年、既存建築や歴史資源をめぐる研究は、保存・改修に加えて、観光経験や文化消費の観点から価値創造を論じている。たとえば、文化遺産観光の研究では、歴史的資源が観光経験の核となり得ることが示されてきた (Timothy & Boyd, 2003)。また、観光経験における真正性 (authenticity) に関する議論は、場所や資源がいかに意味づけられ、経験価値へと接続されるかを説明する枠組みを提供している (MacCannell, 1973 ; Wang, 1999)。さらに、観光と場所の関係を論じる研究は、訪問者が場所をどのように経験し、記憶や物語として統合するかを論じている (Tuan, 1977)。ただし、これらの研究は主として「歴史性や場所性が経験価値に寄与し得る」ことを論じる一方で、その価値が具体的にどのようなサービス設計 (顧客接点、動線、資源統合) によって実装されるのか、すなわち空間特性とサービス提供プロセスを結びつける設計メカニズムの整理は十分ではない。とりわけ宿泊業では、空間の分散性・集約性、改修制約、周辺環境との関係など、空間特性が事業の成立可能性に強く関与する。したがって、既存不動産が内包する資源性と制約性が、サービス提供の成立条件を介して、どのように価値創造へ連鎖するかを検討する余地が残されている。

この点は、経営学の観点からも補強できる。既存不動産は単なる物理的空間ではなく、立地条件、構造特性、歴史的文脈を内包した資産である。資産特殊性 (asset specificity) は、資産が特定用途に適合した構造を持つ場合、その転用可能性が限定され、取引構造や組織設計に影響を与えると論じる (Williamson, 1985)。また、経路依存性 (path dependency) の観点からは、物理的資産は過去の選択の結果として形成されたものであり、現在の意思決定の自由度を方向づける。建物の間取り、階高、動線、立地環境といった要素は後発的に自由に再設計することが困難であり、事業の設計可能性の範囲を規定する。

他方で、こうした制約は同時に差別化の源泉ともなり得る。歴史的建築物が有する真正性や物語性は、新築施設では再現困難な象徴的価値を生み出す可能性を持つ。したがって既存不動産は、「制約条件」とであると同時に「価値創造資源」として機能しうる二重性を有する。この二重性を、サービス設計と価値創造に結び付けて説明することが、本研究の課題設定に直結する。

1.2 サービスマネジメント研究とサービスデザイン研究

サービスマネジメント研究は、価値概念の再定義を通じて発展してきた分野である。従来の財中心的理解に対し、サービス・ドミナント・ロジック (S-D logic) は、価値は企業と顧客の相互

作用の中で共創されると論じ、企業を価値提案者、顧客を価値実現者として位置づける (Vargo & Lusch, 2004)。価値は顧客の利用文脈において実現されるという理解は、宿泊業のような経験財において特に重要である。Grönroos (2011) もまた、企業は顧客の価値創造プロセスを支援する主体であり、価値は顧客の生活世界の中で形成されると論じている。宿泊は「客室の利用」ではなく「滞在経験」であり、顧客の目的や解釈を含めて価値が成立する。

この文脈で、物理的環境の役割も注目されてきた。サービススケープ研究は、物理的環境が顧客の感情や行動に与える影響を体系的に整理している (Bitner, 1992)。照明、色彩、音響、空間配置などが顧客の評価や行動に影響することは、宿泊業の顧客体験を理解する上でも重要である。また、サービスを複数の資源と活動が統合されたサービスシステムとして捉える研究は、価値創造が単一の接点ではなく全体構造の中で成立することを示唆する (Edvardsson, Skålén, & Tronvoll, 2012)。

しかしながら、これらの研究は主として、物理的環境が顧客体験に及ぼす心理的・行動的影響を中心に議論してきた。言い換えれば、環境は顧客体験に影響を与える要因として位置づけられやすく、物理的環境がサービス設計をどのように規定するのかという構造的視点は必ずしも十分に展開されていない。既存不動産を活用する宿泊事業では、建物の分散性、階層構造、既存の開口部や間取り、周辺環境との関係といった空間特性は所与の条件であり、サービス提供のプロセスはそれに適合する形で具体化される。分散型建物では回遊を前提とした設計が必要となり、単一棟型建物では内部空間の共有性を活かした設計が可能となる。この違いは、単なる雰囲気の違いではなく、提供可能なサービス範囲、動線、スタッフ配置、顧客接点の構成に直接影響を及ぼす。

この点を補う理論的基盤として重要なのが、サービスを「設計対象」として捉えるサービスデザイン研究である。サービス・ブループリントは、顧客行動と従業員行動、可視／不可視の接点、支援プロセスを対応づけ、サービス提供の構造を設計対象として可視化した (Shostack, 1984)。その後、サービス設計は、複数の顧客接点を連鎖として捉え、顧客経験を時間軸上で構成する視点へと拡張している (Stickdorn & Schneider, 2011)。さらに、顧客経験を企業が設計し得る対象として扱う研究は、経験を生む接点の束とその統合の重要性を示してきた (Pine & Gilmore, 1999 ; Verhoef et al., 2009)。既存不動産を活用する宿泊事業では、このサービス設計が具体化される段階において、空間特性が強く作用する。建物の分散性や階層構造、既存の開口部や間取りは、接点配置や動線設計、共用空間の成立条件、バックヤード動線などを通じて、サービス設計の実装可能性を拡張も制約もする。したがって、物理環境を体験の雰囲気要因としてのみ捉えるのではなく、サービス設計の選択肢と方向性を規定する構造条件として位置づけ直す必要がある。

1.3 既存研究の限界と本研究の位置づけ

以上の先行研究整理から、本研究が扱う理論的空白は次のように整理できる。

第一に、既存不動産活用研究は、保存・改修・制度の観点から多くの蓄積を有する一方、再生

後の空間がどのようなサービス提供プロセスを通じて価値を形成するのかという点を十分に説明していない。

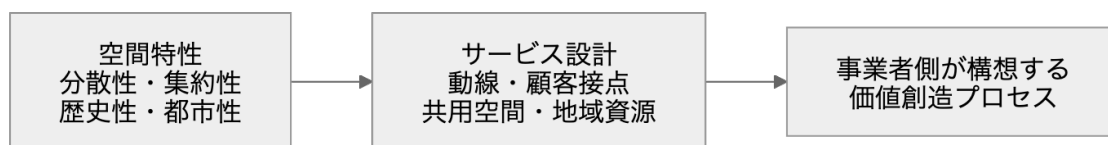
第二に、サービスマネジメント研究は価値共創を理論的に明確化し、サービススケープ研究は物理環境の重要性を示してきたが、既存不動産の空間特性がサービス設計をどのように方向づけるかという構造的視点は十分に体系化されていない。

第三に、サービスデザイン研究は、顧客接点・動線・資源統合としてサービスを具体化する設計理論を提供するが、空間特性という所与条件が設計可能性の境界を規定するという観点から、既存不動産活用の文脈で比較事例的に検討した研究は限られている。

以上を踏まえ、本研究は「空間特性→サービス設計→価値創造プロセス」という媒介モデルを提示し、既存不動産活用型宿泊事業における価値創造を構造的に説明することを試みる。ここでいう媒介とは、統計的な媒介効果を意味するものではなく、空間特性がサービス設計の選択肢と方向性に作用し、その設計を通じて事業者側の価値提案が構成されるという概念上の連鎖を指す。本研究における価値創造プロセスとは、顧客価値そのものを直接示すものではなく、事業者が顧客価値の実現を意図して構成する、価値要素、経験形成プロセス、顧客関与の様式および経験の統合方法の組み合わせを指す。したがって、本研究が直接的に分析するのは事業者側のサービス設計と価値提案の構造であり、顧客が実際にどのような価値を知覚したかについては、今後の検証課題として位置づける。

なお、ビジネスモデル研究が論じる価値獲得や財務成果との関係は、既存不動産活用型宿泊事業の持続可能性を考える上で重要である。しかし本研究は、インタビューおよび公開資料により把握可能な範囲において、事業者側が構想する価値創造プロセスに焦点を当て、価値獲得の精緻な検討は今後の課題として位置づける。すなわち、本研究は、空間特性を前提としてサービス設計がどのような価値創造プロセスを構成するのかを明確化し、将来的に収益性や持続可能性との関連を検討するための分析的基盤を提供する。

図1 既存不動産活用型宿泊事業における分析枠組み



出所：筆者作成

第2章 研究手法

2.1 研究デザインおよび事例選定

本研究は、既存不動産を活用した宿泊事業における空間特性と価値創造プロセスの関係を明らかにすることを目的として、比較事例研究の方法を採用する。比較事例研究は、理論的命題を経験的事例と照合し、概念間の関係を精緻化する方法として有効である（Yin, 2014）。とりわけ本

研究のように、構造的条件と設計行為の連関を検討する場合に適している。本研究は量的仮説検証型研究ではなく、第 1 章で提示した理論枠組みに基づく理論主導型の質的研究である。すなわち、既存理論の接続と命題の精緻化を目的とする分析的事例研究として位置づけられる。

事例としては、既存不動産を活用した宿泊事業の中から、空間特性が対照的であり、かつ比較に必要な公開資料とインタビューデータを確保できる二つのモデルを選定した。具体的には、歴史的市街地に複数の建物機能を配置する分散型モデルとして、VMG HOTELS のうち NIPPONIA HOTEL（以後、NH と表記）丹波篠山、佐原、大洲に共通して確認される施設群を取り上げる²。他方、都市部の既存建物を単一棟として再編集する集約型モデルとして THE SHARE HOTELS を取り上げる。いずれも既存不動産活用型であることを前提としつつ、空間特性が明確に異なり、比較可能な運営実績と資料蓄積を有することを選定基準とした。空間特性が対照的な事例を比較することで、空間特性、サービス設計および価値創造プロセスの対応関係を比較しやすくなると考えられる。

本研究の主たる分析単位は個別施設ではなく、NH 丹波篠山、佐原、大洲に共通して確認される VMG HOTELS の分散型運営モデルと、THE SHARE HOTELS 施設群にみられる単一棟集約型運営モデルである。VMG HOTELS 側では NH 丹波篠山、佐原、大洲を、THE SHARE HOTELS 側では KUMU 金沢と KIRO 広島を、各運営モデルを具体的に把握するための埋め込み事例として扱う。KUMU 金沢は半構造化インタビューを実施した中心事例、KIRO 広島は公式資料を用いて共通性と差異を確認する補完事例として位置づける。したがって、個別施設の成果や顧客評価を比較するのではなく、公開資料とインタビューを相互に照合し、両施設に共通して確認できる運営モデル上の特徴を比較する。

2.2 データ収集および分析方法

分析に用いたデータは、主として公開情報および半構造化インタビューに基づく。公開情報としては、対象企業・ブランド・個別施設の公式ウェブサイト、事業説明資料、メディア掲載記事等を収集した。具体的には、VMG HOTELS およびバリューマネジメント株式会社の公式資料、NH 丹波篠山・佐原・大洲の施設資料、THE SHARE HOTELS のブランド資料、KUMU 金沢および KIRO 広島に関する株式会社リビタの施設別プロジェクト資料等を参照した。加えて、対象企業への半構造化インタビューを実施し、空間設計の意図やサービス設計思想に関する一次情報を補足した。インタビューは、VMG HOTELS について 2023 年 9 月にゼネラルマネジャー、2024 年 7 月にホテル支配人に対して実施し、それぞれ VMG-A、VMG-B と識別する。THE SHARE HOTELS については、2025 年 2 月に KUMU 金沢のホテル支配人 1 名に対して実施し、SHARE-C と識別する。KIRO 広島については 2023 年 7 月に視察を行ったが、インタビューを実施していないため、公式ウェブサイトおよび株式会社リビタのプロジェクト資料を

² 本稿の「VMG 分散型施設群」は、調査時点にバリューマネジメント株式会社が運営し、歴史的市街地に客室・フロント・飲食機能を分散配置する NH 丹波篠山、佐原、大洲の施設を指す。VMG HOTELS 全体または NIPPONIA を冠する全施設を意味しない。

用いて補完した。質問は、既存不動産の選定・改修方針、空間特性に対する設計上の捉え方、サービス設計意図（顧客接点・動線・共用空間の設計等）、想定する価値創造の源泉に関する認識を中心に構成した。インタビューは録音およびメモにより記録し、録音内容の要点整理とメモの照合を行った。なお、協力者については匿名性に配慮し、研究目的の説明と同意取得のうえで実施している。

各協力者の発言は、その所属施設に固有の運営実態や認識を反映し得る。このため、KUMU 金沢で得た単独の発言を THE SHARE HOTELS 施設群全体の特徴とは扱わず、個別の建築要素、飲食、イベント、共用空間等に関する記述を KUMU 金沢の公開資料と照合した。さらに、KIRO 広島の公式資料との比較を通じて、単一棟への機能集約、既存空間の痕跡の再編集、共用空間を介した地域接続といった共通性を確認した。そのうえで、複数事例または複数資料において共通性を確認できた事項を運営モデル上の特徴として整理した。この三角測量により、特定の資料または協力者の見解に偏る可能性を抑え、事例間比較の一貫性を確保することを意図した。

なお、本研究のインタビューによって把握したのは、主として事業者側の空間認識、サービス設計意図および想定する顧客経験である。宿泊者が実際に知覚した価値を直接検証するものではないため、顧客経験に関する分析結果は、事業者側が構想する価値創造プロセスとして解釈する。

分析は、第1章で提示した理論枠組みに基づく理論主導型のパターン・マッチングを採用した。すなわち、事前に設定した概念カテゴリー（空間特性、サービス設計、価値創造プロセス）に沿って各事例を整理し、理論命題との整合性を検討した。この手法により、共通の分析カテゴリーに基づいて事例を整理し、解釈の恣意性を抑制するとともに、事例間比較の一貫性を確保することを意図した。具体的には、まず各事例において建物の分散性や集約性、歴史性や都市性、規模や立地といった空間特性を整理した。次に、それらの空間特性を前提としてどのようなサービス設計が採用されているのかを検討し、動線構成、顧客接点の設計、地域との関係構築、体験の組み立て方などを分析した。さらに、これらの設計を通じて事業者がどのような価値創造プロセスを構想しているのかについて、価値要素の構成、経験形成のプロセス、顧客関与の様式、経験の統合のされ方といった観点から整理した。

以上の三段階の分析を通じて、理論枠組みと事例との整合性を検討し、空間特性がサービス設計を通じて事業者側の価値創造プロセスを方向づけるという命題の説明可能性を検討する。なお、本研究は探索的性格を有するため、統計的検証や因果関係の厳密な確定を目的とするものではない。また事例数が限定的であることから、結果の一般化には慎重である必要がある。しかしながら、空間特性という比較的安定した構造条件に着目することで、サービス設計と価値創造プロセスの関係を体系的に整理する分析枠組みを提示する点に、本研究の意義がある。

表 1 比較対象と分析単位およびデータ構成

比較項目	VMG HOTELS 分散型施設群	THE SHARE HOTELS
分析単位	分散型運営モデル	単一棟集約型運営モデル
埋め込み事例	NH 丹波篠山、NH 佐原、NH 大洲	KUMU 金沢、KIRO 広島
主要な空間特性	分散性、歴史性	都市立地、単一棟集約性、従前用途の痕跡
主なデータ	公開資料、VMG-A・VMG-B	公開資料・SHARE-C
分析観点	空間特性、サービス設計、価値創造プロセス	

出所：筆者作成

第 3 章 事例分析①：VMG HOTELS の分散型施設群における歴史資源活用型モデル

3.1 事業の背景と展開：歴史資源の経済的再編という構想

本研究では、VMG HOTELS のうち、バリューマネジメント株式会社が運営し、歴史的市街地に客室・フロント・飲食機能を分散配置する宿泊施設群を分析対象とする。具体的には NH 丹波篠山、佐原、大洲を埋め込み事例とし、これらに共通して確認される運営上の特徴を「VMG 分散型施設群」と呼ぶ。したがって、本稿の分析結果は、VMG HOTELS に含まれるすべての施設や宿泊形態を対象とするものではない。

VMG 分散型施設群が展開された背景には、地方都市における歴史的建造物の空き家化や、維持管理の担い手不足という構造的課題がある。城下町や商家町に残る町家、蔵、邸宅等は、地域の歴史や文化を伝える資源である一方、現代的な利用用途を見だしにくく、維持・修繕にも相応の費用を要する。このため、文化的価値を認められながらも、継続的な保存が困難になる例が少なくない。

VMG 分散型施設群の事業構想は、こうした歴史的建築物を単なる「保存対象」として扱うのではなく、宿泊や飲食、地域文化の体験を提供する「事業資産」として再定義する点に特徴がある。建物が有する歴史的・文化的価値を宿泊体験の構成要素として組み込み、事業収益を維持・保全へと還元することにより、歴史資源の保存と宿泊事業の継続性を両立させようとするものである。すなわち、この事業展開は、利用されなくなった歴史資源に新たな経済的役割を与え、地域のなかで持続的に活用するための再編の試みとして位置づけられる。

代表的事例である NH 丹波篠山では、町家や武家屋敷等を改修し、城下町に点在する複数棟を客室・フロント・レストランとして再編成している。単一建物型ホテルではなく、町全体を滞在の舞台として構成する分散型モデルが実装され、その後、同社が運営を担う NH 佐原や NH 大洲等にも展開した。NH 佐原では商家町に複数の宿泊棟が点在し、NH 大洲では客室、フロント、レストランを城下町に分散させる形でモデルが拡張している（他力野, 2021；山口, 2019）。

3.2 空間特性：分散性と歴史的真正性という構造条件

第 1 章で示した枠組みに従えば、まず空間特性をサービス設計の前提となる構造条件として整

理する必要がある。VMG 分散型施設群において顕著なのは、「分散性」と「歴史的真正性³」である。本研究における歴史的真正性とは、顧客の主観的評価を直接測定した概念ではなく、歴史的部材、建築構成、生活痕跡および周辺市街地との関係が改修後も保持され、宿泊体験の資源として用いられている状態を指す。第一に、フロント棟やレストラン棟と客室棟がまちの中に点在し、機能が単一棟に集約されていない。比較的規模の大きい建物がフロントやレストランとして活用され、その周囲の古民家や商家が客室として再生される。この配置は、宿泊空間をまちの生活圈・商業圏と連続させ、滞在者を地域の文脈に位置づける。

第二に、改修においては梁や柱、土壁、建具等の伝統的要素が可能な範囲で保存され、土間や既存の浴槽等、生活の痕跡を残す空間も確認できる。ここでは歴史性が演出として一律に付与されるのではなく、各建物に残る物理的要素を通じて提示されている。もっとも、これらは差別化資源であると同時に制約条件でもある。分散型構造は人員配置や清掃動線の効率化を難しくし、移動距離の長さは運営負荷を高め得る。また、歴史的建築物の改修には高度な技術と資金が必要になりやすく、客室数も建物規模により限定される。したがって、空間特性は価値の源泉となり得る一方、サービス設計に一定の制約を与える構造条件としても機能する。本節の記述は、個別施設の公開資料ならびに VMG-A および VMG-B へのインタビューを照合して整理した。

3.3 サービス設計：地域文脈への統合と回遊前提の体験設計

上記の空間特性を前提として、VMG 分散型施設群では「地域文脈への統合」を軸とするサービス設計が採用されている。まず、伝統的空間を活かしながらもベッドや水回り、温熱環境の整備等の現代的な快適性を導入し、歴史性と宿泊機能の両立を図っている。これは歴史的部材や建築構成の保持と滞在品質の確保を調整する設計として理解できる。

飲食体験は価値創造プロセスの一要素として位置づけられる。埋め込み事例では、レストラン棟で地元食材を用いた料理が提供され、器に地域の陶芸や工芸品が用いられる例が確認できる。料理は単なる食事提供ではなく、地域文化を媒介する接点として設計されている。また、街歩きマップ等を通じて、観光名所に加え、地域の日常的な店舗や生活に根ざした場所を紹介する例もみられる。これらは、分散型構造によって生じる移動を、まちとの接触を促す体験へ転換する補助的な設計要素と解釈できる。本節の記述は、個別施設の公開資料ならびに VMG-A および VMG-B へのインタビューを照合して整理した。

このように、分散配置という空間特性の下で、回遊を前提とする動線設計と地域資源の統合が組み合わされ、宿泊体験は建物内部にとどまらず、まち全体へと拡張されるよう設計されている。空間特性が、回遊と地域統合を重視するサービス設計に影響を与えている点が、本事例の重要な特徴である。

³ 本稿の「歴史的真正性」は、宿泊者による真正性の知覚を測定した概念ではない。歴史的部材、建築構成、生活痕跡および周辺市街地との関係が改修後も保持され、宿泊体験を構成する資源として用いられている状態を指す。観光経験における真正性概念については、MacCannell (1973) および Wang (1999) を参照されたい。

3.4 価値創造プロセス：歴史的文脈への没入

第1章で定義したように、本研究が分析する価値創造プロセスとは、顧客価値そのものではなく、事業者が顧客価値の実現を意図して構成する価値要素、経験形成プロセス、顧客関与の様式および経験の統合方法の組み合わせを指す。この観点から VMG 分散型施設群を整理すると、その価値創造プロセスは「歴史的文脈への没入」を意図したものとして把握できる。

第一に価値要素の構成を見ると、歴史的真正性、地域性、物語性、そして一定の快適性が重層的に組み合わされている。歴史的建築物そのものが象徴的価値を帯びる一方で、地域食材や地元工芸品の活用が、滞在経験を地域文化へと接続する。快適性はこれらの価値要素を「体験可能な状態」に維持する基盤として位置づけられている。第二に事業者が想定する経験形成プロセスは、回遊を通じて時間的に累積する点に特徴がある。宿泊者が客室棟、レストラン棟、まち並みへと移動し、その過程で歴史的景観や地域資源に繰り返し接触することが想定されている。価値を一點的に提示するのではなく、滞在を通じて段階的に形成することが意図されている。

第三に顧客関与の様式に着目すると、まちを歩き、店を訪れ、地域資源に触れるといった能動的行為を促す構成となっている。分散型空間は移動と探索を求めるため、顧客関与を一定程度能動的な方向へ促し得る構造条件として作用する。第四に事業者が想定する経験の統合方法として、滞滞在「地域の生活文脈への一時的な没入」という物語的理解へまとめることが目指されている。歴史的空間に身を置き、まちを歩き、地域の食と文化に触れる経験を相互に関連づけることで、象徴的で印象に残る経験価値の形成が意図されている。

以上より、VMG 分散型施設群は、歴史的部材・建築構成の保持と分散性という空間特性を出発点に、回遊を前提とする地域統合型サービス設計を媒介として、歴史的文脈への没入を意図する価値創造プロセスを構想するモデルとして整理できる。

第4章 事例分析②：THE SHARE HOTELS における都市型リノベーションモデル

4.1 事業の背景と展開：都市不動産の再編集と地域共生の理念

THE SHARE HOTELS は、既存不動産の再生・活用を軸に事業を展開してきた株式会社リビタによるホテルブランドである。リビタは、住宅リノベーションやシェア型賃貸住宅、商業施設の企画運営等を通じて、既存建物を再編集し、新たな生活文化を創出することを志向してきた。ホテル事業はその延長線上に位置づけられ、既存建物を用途転換しながら宿泊機能と地域に開かれた機能を組み合わせるモデルとして展開されている（村島, 2016）。

2016年に金沢で開業した「HATCHi 金沢」を起点として、同ブランドは複数都市へ展開している。本研究では、そのうち KUMU 金沢と KIRO 広島を埋め込み事例として扱う。KUMU 金沢は金沢市中心部のオフィスビルを転用した施設であり、禅や茶の湯、工芸といった地域文化をティーサロンや館内展示に組み込んでいる。KIRO 広島は広島市中心部の複合ビルを転用し、旧屋内プールをゲストラウンジ「THE POOLSIDE」へ再編集するとともに、地域のバリスタやプレイヤーとの接点を館内に設けている。両施設は、用途転換前の空間的特徴を残しながら、地域文化と宿泊者の接点を共用空間に構成している点で共通する（株式会社リビタ, n.d.-a, n.d.-b）。

したがって本モデルの問題設定は、歴史的建造物の保存そのものよりも、都市に存在する既存ビルをいかに再編集し、滞在機能と地域との接続を同時に成立させるかにある。すなわち、都市不動産を基盤として「地域に開かれた滞在の場」を構築することが、本ブランドの基本構想である。

4.2 空間特性：都市立地と単一棟集約型構造という構造条件

第 1 章の枠組みに従えば、THE SHARE HOTELS においても空間特性をサービス設計の前提となる構造条件として整理する必要がある。本モデルで顕著なのは、「都市立地」と「単一棟集約型構造」である。

KUMU 金沢および KIRO 広島はいずれも、都市部の既存建物をホテルへ用途転換し、客室、フロント、共用空間、飲食機能を原則として単一建物内に配置している。KUMU 金沢はオフィスビル、KIRO 広島は複合ビルを転用した事例であり、動線は建物内部で完結しやすい。この集約型構造は、共用空間を中心とした機能配置を可能にし、ホテル内部に多様な活動を収容する設計を実装しやすい条件を与えている。

また、既存建物の物理的条件は、単なる制約ではなく、都市に蓄積された時間の痕跡として再解釈され、現代的デザインへ統合されている。KUMU 金沢では既存オフィスビルの柱割や階高を前提に、小上がりやロフトベッドを用いた客室と、可変的に利用できる 1 階ティーサロンが計画されている。KIRO 広島では半円型天窓と屋内プールの痕跡を残し、朝食会場兼グストラウンジ「THE POOLSIDE」へ転換している。このように、二施設では従前用途に由来する空間的制約を施設固有の共用空間と宿泊体験へ読み替えている（株式会社リビタ, n.d.-a, n.d.-b）。集約型構造は、清掃動線の合理化、スタッフ配置、共用空間の集中管理、一定規模の客室数確保を図りやすくする可能性を持つ。ただし、これらの運営上の効果を本研究は定量的に検証していない。本節の記述は、両施設の公開資料および KUMU 金沢における SHARE-C へのインタビューを照合して整理した。

一方で、単一棟構造は、まち全体への広範な没入を設計するよりも、館内を基盤とした滞在設計へと経験を収斂させやすい。また既存ビル構造への依存は客室配置や共用部設計の自由度に制約を与え、都市立地は競争環境の厳しさや差別化の継続的要請という外部条件も伴う。したがって本モデルにおいても、空間特性は資源性と制約性を併せ持つ構造条件として機能している。

4.3 サービス設計：共用空間を核とした地域接続型設計

上記の空間特性を前提として採用されているのが、共用空間を核としたサービス設計である。複数の拠点では、ロビー、ラウンジ、カフェ等の共用部が宿泊者だけでなく地域の利用者にも開かれ、ブランドの中核機能として位置づけられている。単一棟に機能が集約されていることは、共用空間を活動の受け皿として設計しやすくする条件となっている。

共用空間の具体的な構成は二施設で異なる。KUMU 金沢では、地域に開かれた 1 階ティーサロンと各階のティーテーブルを設け、茶の湯を現代的に解釈した飲食体験、地元作家の茶器・工

芸品、地域プレイヤーによるイベントを組み合わせている。KUMU 金沢でのインタビューからも、共用空間を宿泊者と地域文化の接点として運用する意図が確認された。一方、KIRO 広島では、旧屋内プールを活用した「THE POOLSIDE」、日替わりで地域のバリスタが出店するコーヒースタンド等を通じて、瀬戸内地域の情報と人を館内へ導入している。両者に共通するのは、地域との接点を館内共用空間へ組み込み、宿泊者が滞在の延長で地域文化や地域プレイヤーと接触できるよう設計している点である（株式会社リビタ, n.d.-a, n.d.-b）。本節の記述は、両施設の公式資料および SHARE-C へのインタビューを照合して整理した。

分散型モデルがまち全体への回遊を通じて地域接触を設計するのに対し、本モデルは地域との接点を館内へと集約する点に特徴がある。共用空間は、滞在のための設備であると同時に、地域との関係の共有を実現する媒介装置として機能している。

共用空間の開放は、宿泊者以外も含む多様な利用者との接点形成を志向する設計戦略でもある。また、都市回遊型滞在や短期滞在といった多様な利用文脈と親和性を持ち、宿泊者は都市活動の拠点としてホテルを利用しつつ、館内で地域文化や他者と接触するという経験が想定されている。

4.4 価値創造プロセス：都市生活接続・地域共生

第1章で定義した価値創造プロセスの観点から整理すると、THE SHARE HOTELS では「都市生活接続・地域共生型」の価値創造プロセスが事業者側で構想されていると把握できる。

第一に価値要素の構成を見ると、都市性、デザイン性、文化的接点、交流可能性が主要な要素として組み合わせられている。歴史的な文脈への深い没入よりも、都市生活の現在性の中に地域文化との接点を組み込むことが重視される。

第二に事業者が想定する経験形成プロセスは、単一建物内での滞在と交流を通じて展開する。宿泊者が共用ラウンジやカフェに滞在し、イベントや展示を通じて地域文化や他者と接触することが想定されている。体験をまち全体への回遊によって累積させるというよりも、館内における接触の重なりとして構成することが意図されている。

第三に顧客関与の様式としては、深い没入を必ずしも前提とせず、宿泊者が共用空間に身を置くことで、緩やかに地域文化との関係を取り結ぶことが想定されている。この選択的かつ緩やかな関与様式は、都市環境における多様な滞在目的や短期滞在ニーズとも整合的である。

第四に事業者が想定する経験の統合方法として、滞在を「都市生活の延長のなかで地域と接続する経験」として意味づけることが目指されている。共用空間での滞在や文化的接点を都市生活の文脈の中に位置づけ、共有的・関係的な経験として統合する構成となっている。

以上を抽象化すると、本モデルの価値創造プロセスは、都市立地と集約型構造という空間特性のもとで、共用空間を媒介とした地域接続型サービス設計が採用され、都市生活との接続と地域との共生を基軸として構想されるものと整理できる。ここでも価値が空間から直接生じると捉えるのではなく、空間特性がサービス設計の成立条件を与え、その媒介を通じて事業者側の価値創造プロセスが構想されていると解釈する。

したがって THE SHARE HOTELS は、都市型集約空間という特性のもとで、共用空間を核とする地域接続型サービス設計を通じて、都市生活接続・地域共生型の価値創造プロセスを構想するモデルとして整理できる。

第5章 比較分析

5.1 比較の視点と分析枠組み

本章は、第3章（VMG 分散型施設群）と第4章（THE SHARE HOTELS）の分析結果を統合し、空間特性、サービス設計および事業者側が構想する価値創造プロセスの対応関係を比較する。両事例の共通点と相違点を整理したうえで、空間特性がサービス設計を通じて価値創造プロセスの差異として現れるという本研究の概念モデルについて検討する。

比較にあたっては、まず両事例の空間特性とサービス設計の対応関係を整理する。そのうえで、事業者側が構想する価値創造プロセスを四つの観点——第一に価値要素の構成、第二に経験形成プロセス、第三に顧客関与の様式、第四に経験の統合方法——から把握し、両事例の差異を構造的に比較する。これにより、空間特性がどのような媒介関係を通じて、価値創造プロセスの差異へとつながるのかを分析する。

5.2 空間特性とサービス設計の分岐

両事例はともに既存不動産を活用した宿泊事業であるが、空間特性は対照的である。VMG 分散型施設群は、歴史的建築物がまちに点在する構造を前提とし、歴史的部材や建築構成、周辺市街地との関係を活かした改修がなされている。客室、レストラン、フロント等が機能分担され、空間は水平的に広がる。その結果、滞在は建物内部に閉じず、まち全体を舞台として編成される。

これに対して THE SHARE HOTELS は、都市部の既存ビルを単一棟として再編集する集約型構造を有する。機能は垂直方向に統合され、移動動線は館内で完結しやすい。既存ビルの構造や素材感は都市的時間の痕跡として再解釈され、現代的デザインへ統合されている。滞在は館内空間を基盤として組み立てられ、地域との関係も主として館内で媒介される。したがって、両事例の差異は単なる立地の相違ではなく、「分散性と歴史性」対「集約性と都市性」という構造条件の相違として理解できる。

この空間特性の相違は、採用されているサービス設計の構成に対応している。VMG 分散型施設群では、分散型構造を前提に、まちでの回遊を組み込んだ地域統合型の設計が採用されている。客室、レストラン、フロントが物理的に分離しているため移動が生じ、その移動過程を体験の一部に取り込むことが意図されている。街歩き支援や地域資源（食材・器等）の活用は、回遊のなかで地域との接触を促し、滞在経験をまちへ拡張する設計要素として位置づけられる。ここでは、分散性という空間条件が、滞在を地域生活圏へ拡張する設計を成立させやすい前提となっている。

一方、THE SHARE HOTELS では、単一棟集約型構造を前提に、共用空間を核とした地域接続型の設計が展開されている。ロビー、ラウンジ、カフェ等の共用空間が地域住民にも開放され、

イベントや展示の実施を通じて館内に交流や文化的接点が形成される。地域との関係は館内に集約され、滞在と交流が同時に成立する設計が実装されている。ここでは、集約性という空間条件が、館内共用空間を中心とした滞在・交流設計を実装しやすい条件を与えている。

これらのサービス設計には、空間特性だけでなく、企業理念、ブランド戦略、想定顧客層、立地条件、投資方針等も影響していると考えられる。したがって、確認された差異を空間特性のみに帰属させることはできない。ただし、両事例の比較からは、空間特性の違いが採用可能なサービス設計の範囲と実装方法に一定の影響を与えていることが示唆される。すなわち、分散型空間では回遊を前提とする設計が成立しやすく、集約型空間では共用空間を中心とする滞在・交流設計が実装しやすい。空間特性は、他の要因と相互に作用しながら、サービス設計の成立可能性を異なる形で構成していると考えられる。

5.3 価値創造プロセスの分岐と理論命題の精緻化

以上のサービス設計の差異は、事業者側が構想する価値創造プロセスの差異として整理できる。まず価値要素の構成に着目すると、VMG 分散型施設群では歴史的部材・建築構成の保持、地域性、物語性、快適性が重層的に組み合わされるのに対し、THE SHARE HOTELS では都市性、デザイン性、文化的接点、交流可能性が主要な価値要素となる。前者が歴史的空間と地域生活への接触を価値要素として内包するのに対し、後者は都市生活の現在性の中に地域文化との接点を組み込む点に特徴がある。

事業者側が想定する経験形成プロセスにも差異がみられる。VMG 分散型施設群では、建物間の移動とまちでの回遊を通じて経験が時間的に累積するよう設計され、移動と接触の反復を通じて価値を段階的に形成することが意図されている。他方、THE SHARE HOTELS では、イベントや展示、ラウンジでの滞在といった接点が館内に配置され、館内共用空間での滞在と交流の重なりとして経験を構成することが意図されている。

顧客関与の様式については、VMG 分散型施設群では移動と探索を前提とし、まちを歩き、地域資源に触れる能動的な関与を促す構成となっている。一方、THE SHARE HOTELS では、宿泊者が共用空間への滞在やイベントへの参加を選択しながら地域との関係を形成する、選択的かつ緩やかな関与様式が想定されている。この関与様式は、都市回遊型の利用や短期滞在とも整合的である。

経験の統合方法に関して、VMG 分散型施設群では、滞在を「歴史的空間と地域生活への一時的参与」という物語的理解へまとめることが想定されている。分散回遊の過程で得られる断片的接触を相互に関連づけ、没入型の経験として統合する構成となっている。他方、THE SHARE HOTELS では、滞在を「都市生活の延長のなかで地域と接続する経験」として意味づけることが想定されている。館内共用空間での滞在や文化的接点を都市生活の文脈に位置づけ、共有的・関係的な経験として統合する構成となっている。

以上より、両事例において事業者側が構想する価値創造プロセスは、「歴史的空間・地域生活没入型」と「都市生活接続・地域共生型」という異なるモデルとして整理できる。重要なのは、こ

の差異が体験の優劣を示すものではなく、空間特性がサービス設計の構成原理と設計可能性の範囲を異なる形で制約・可能化し、その媒介を通じて価値創造プロセスが異なる形で構築されている点である。

本章の比較分析は、第1章で提示した理論命題と整合的な傾向を示すとともに、その含意を精緻化する。両事例において、空間特性が直接的に価値を生み出しているとは捉えるのではなく、空間特性はどのようなサービス設計が合理的に構成され得るかという設計可能性の境界条件を与えていると解釈できる。すなわち、空間は決定論的要因ではなく、設計の可能性の範囲を構成する構造条件として機能する。本研究の理論的含意は、物理的環境を体験の背景の要素にとどめず、サービス設計の構成原理を形成する構造条件として捉える分析枠組みを提示した点にある。

図2 空間特性とサービス設計および価値創造プロセスの比較モデル



出所) 筆者作成

おわりに

結論

本研究は、既存不動産を活用した宿泊事業を対象に、空間特性がいかにサービス設計を介して事業者側の価値創造プロセスを方向づけるのかを理論的・経験的に検討した。先行研究の検討から、既存不動産活用研究は保存・改修・制度設計の観点で蓄積を有する一方、用途転換後の価値創造をサービス提供プロセスとして構造的に説明する枠組みは十分に整理されていないことを確認した。また、サービスマネジメント研究は価値共創やサービススケープの重要性を明らかにしてきたが、物理的環境を「サービス設計の成立条件を与える構造条件」として位置づけ、設計

の構成原理に接続する議論は相対的に乏しい。さらに、サービスデザイン研究が顧客接点・動線・支援資源の統合を通じてサービスを具体化する知見を提示してきた点に着目し、既存不動産活用の文脈において空間特性とサービス設計の接続を検討する理論的必要性を導いた。

この問題意識に基づき、本研究は「空間特性→サービス設計→価値創造プロセス」という概念上の媒介モデルを提示し、空間特性を単なる背景要因ではなく、サービス設計の構成原理と設計可能性の範囲を制約・可能化する構造条件として捉え直した。比較事例研究として、調査時点にバリューマネジメント株式会社が運営していた VMG HOTELS のうち、NH 丹波篠山、佐原、大洲に共通して確認される分散型モデルと、KUMU 金沢と KIRO 広島を埋め込み事例とし、都市部の既存建物を単一棟として再編集する THE SHARE HOTELS の都市型モデルを取り上げ、空間特性の対照性がサービス設計の差異を通じて、事業者側が構想する価値創造プロセスの差異として現れる過程を検討した。

分析の結果、VMG 分散型施設群では、分散性と歴史的部材・建築構成の保持を前提に、回遊を組み込んだ地域統合型のサービス設計を採用することで、歴史的空間と地域生活への没入を意図する価値創造プロセスが事業者側で構想されていると整理できた。他方、THE SHARE HOTELS では、都市立地と単一棟集約型構造を前提に、共用空間を核とする滞在・交流型のサービス設計を採用することで、都市生活との接続を意図する価値創造プロセスが事業者側で構想されていると整理できた。価値要素の構成、経験形成プロセス、顧客関与の様式、経験の統合方法という四つの観点から比較すると、両事例の差異を分析的に整理でき、空間特性、サービス設計および事業者側が構想する価値創造プロセスの間に対応関係がみられた。

以上より、本研究は、空間特性が価値を直接的に決定するのではなく、サービス設計を媒介として事業者側の価値創造プロセスを方向づけるという理論命題と整合的な傾向を示し、空間特性をサービス設計の境界条件として位置づける枠組みの説明可能性を示した。具体的には、分散性・集約性、歴史性・都市性といった空間特性は、顧客接点の配置可能性、動線設計、資源統合の範囲、顧客関与の誘発条件に影響を与え、その結果として「歴史的空間・地域生活没入型」と「都市生活接続・地域共生型」という異なる価値創造プロセスが構想され得る。

本研究の理論的貢献は、既存不動産活用研究とサービスマネジメント研究／サービスデザイン研究を接続し、既存不動産活用型宿泊事業における価値創造を、空間特性とサービス設計の結合として説明する枠組みを提示した点にある。とりわけ、物理的環境を体験の背景要因としてではなく、サービス設計の成立条件を与える構造条件として位置づけることにより、空間・設計・価値の媒介的連鎖を分析可能な枠組みとして示した。

他方、本研究の実務的含意は、既存不動産活用型宿泊事業において、空間特性を「体験演出の素材」としてのみ捉えるのではなく、「どのようなサービス設計が成立し得るか」を規定する境界条件として先に診断することの重要性を示した点にある。具体的には、分散性・集約性、歴史性・都市性、改修制約、周辺環境との関係といった空間特性を起点に、顧客接点の配置、動線、資源統合（地域資源の取り込み方、共用空間の開放度）、顧客関与の誘発様式を整合的に設計することで、意図する価値創造プロセス（歴史的空間・地域生活没入型／都市生活接続・地域共生

型)を戦略的に検討しやすくなる。したがって事業者にとっては、物件取得や改修計画の段階から「空間特性→サービス設計→価値創造プロセス」という連鎖を見据え、空間の制約と資源性に適合したサービス設計へ落とし込むことが、運営と意図する体験の整合性を検討するうえで有用な視点となり得る。

今後の課題

本研究は理論主導型の比較事例研究として一定の示唆を得た一方、いくつかの課題を残している。第一に、事例数の限定性である。本研究は空間特性が対照的な二事例を比較することで媒介モデルの説明可能性を検討したが、他の既存不動産活用型宿泊事業を対象に比較を拡張し、空間特性とサービス設計の対応関係がどの程度一般化可能かを検討する必要がある。歴史資源活用型であっても分散性の程度や地域資源の統合方法は多様であり、都市型モデルにおいても共用空間の開放度や地域連携の形態には幅がある。複数事例の追加により、境界条件の射程をより精緻に特定できる可能性がある。

第二に、競合する説明要因の存在である。本研究で比較した二事例は、空間特性だけでなく、企業理念、ブランド戦略、立地条件、想定顧客層、投資方針等においても相違する。このため、確認されたサービス設計の差異を空間特性のみに帰属させることはできない。今後は、これらの条件を比較可能な形で事例を追加し、空間特性が他の要因とどのように相互作用するのかをより精緻に検討する必要がある。

第三に、顧客側データの不足である。本研究は主として公開資料と事業者インタビューに基づき、事業者側が構想する価値創造プロセスを整理したが、価値の知覚と意味づけは最終的には顧客経験の中で成立する。今後は宿泊者インタビューやレビュー分析、行動データ等を活用し、価値要素、経験形成プロセス、顧客関与の様式および経験の統合方法が、顧客側で実際にどのように経験されているのかを検証することで、価値創造プロセスの実証的把握を一層精緻化できる。

第四に、価値創造と価値獲得の関係である。本研究は事業者側が構想する価値創造プロセスに焦点を当て、価値獲得(収益性・持続可能性)については慎重に扱った。しかし、既存不動産活用型宿泊事業の実務的持続可能性を考えるうえでは、価値創造プロセスがどのような条件で経営成果に結びつき得るのかを検討する必要がある。空間特性が運営効率や資本コストに与える影響、サービス設計がコスト構造・稼働構造に与える影響を、今後は追加データに基づいて検討することが求められる。これは本研究の媒介モデルを、価値獲得の議論へ接続するための次段階の課題である。

最後に、本研究の視点は宿泊業に限らず、既存不動産を活用する多様なサービス事業へと拡張可能である。商業施設、文化施設、地域拠点等においても空間特性がサービス設計の境界条件となり、異なる価値創造プロセスが構想され得る。異分野への適用可能性を検討することは、本研究が提示した枠組みの外的妥当性を高め、サービス研究と不動産活用研究の接続をさらに前進させる課題として位置づけられる。

【参考文献】

- Bitner, M. J. (1992). Servicescapes: The impact of physical surroundings on customers and employees. *Journal of Marketing*, 56(2), 57–71.
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411–421.
- Edvardsson, B., Skålén, P., & Tronvoll, B. (2012). Service systems as a foundation for resource integration and value co-creation. In S. L. Vargo & R. F. Lusch (Eds.), *Review of marketing research* (Vol. 9, pp. 79–126). Emerald Group Publishing.
- Grönroos, C. (2011). Value co-creation in service logic: A critical analysis. *Marketing Theory*, 11(3), 279–301.
- MacCannell, D. (1973). Staged authenticity: Arrangements of social space in tourist settings. *American Journal of Sociology*, 79(3), 589–603.
- Pine, B. J., II, & Gilmore, J. H. (1999). *The experience economy: Work is theatre & every business a stage*. Harvard Business School Press.
- Shostack, G. L. (1984). Designing services that deliver. *Harvard Business Review*, 62(1), 133–139.
- Stickdorn, M., & Schneider, J. (Eds.). (2011). *This is service design thinking: Basics, tools, cases*. BIS Publishers.
- Timothy, D. J., & Boyd, S. W. (2003). *Heritage tourism*. Pearson Education.
- Tuan, Y.-F. (1977). *Space and place: The perspective of experience*. University of Minnesota Press.
- Vargo, S. L., & Lusch, R. F. (2004). Evolving to a new dominant logic for marketing. *Journal of Marketing*, 68(1), 1–17.
- Verhoef, P. C., Lemon, K. N., Parasuraman, A., Roggeveen, A., Tsiros, M., & Schlesinger, L. A. (2009). Customer experience creation: Determinants, dynamics and management strategies. *Journal of Retailing*, 85(1), 31–41.
- Wang, N. (1999). Rethinking authenticity in tourism experience. *Annals of Tourism Research*, 26(2), 349–370.
- Williamson, O. E. (1985). *The economic institutions of capitalism: Firms, markets, relational contracting*. Free Press.
- Yin, R. K. (2014). *Case study research: Design and methods* (5th ed.). SAGE Publications.
- 株式会社リビタ. (n.d.-a). 変わりゆくオフィス街の事務所ビルを、地域に開かれたティーサロンを併設するホテルに：KUMU 金沢 by THE SHARE HOTELS. 2026 年 8 月 13 日閲覧, <https://www.rebita.co.jp/project/project2696/>
- 株式会社リビタ. (n.d.-b). KIRO 広島 by THE SHARE HOTELS. 2026 年 8 月 13 日閲覧, <https://www.rebita.co.jp/location/project2810/>

- 村島, 正彦. (2016 年 4 月 19 日). 築 50 年の古ビルをリノベーションした、金沢発シェア型複合ホテル. *SUUMO* ジャーナル. <https://suumo.jp/journal/2016/04/19/109688/>
- 他力野, 淳. (2021). 地域の魅力最大化による利用者創出の考え方: 観光まちづくり事例. https://www.jata-net.or.jp/wp/wp-content/uploads/administrator/jatatqj_nohakunew.pdf
- 山口, 芳生. (2019 年 7 月). 歴史的建造物を残すことで「日本文化を紡ぐ バリューマネジメント」. *月刊ホテル旅館*, 2019 年 7 月号, 126–129.

【 Abstract 】

This study examines how spatial characteristics shape provider-intended value creation processes through service design in hotels that adaptively reuse existing properties. It compares two operating models: the distributed model shared by selected VMG HOTELS properties in Tamba Sasayama, Sawara, and Ozu, and the single-building integrated model of THE SHARE HOTELS, examined through the embedded cases of KUMU Kanazawa and KIRO Hiroshima. Drawing on publicly available documents and semi-structured interviews, the study conducts a theory-driven comparative case analysis based on the conceptual sequence of spatial characteristics, service design, and value creation process. The findings show that the VMG model combines spatial dispersion and historicity with service design that incorporates movement through the town and the integration of local resources, thereby supporting a provider-intended value creation process centered on immersion in historic settings and local life. In contrast, THE SHARE HOTELS combines urban locations and a single-building integrated configuration with service design centered on common spaces that connect the hotel with the local community, thereby supporting a process oriented toward connection to urban life and coexistence with the local community. The comparison suggests that spatial characteristics do not directly determine value. Rather, in interaction with corporate philosophy, brand strategy, target customers, location, and investment policy, they function as boundary conditions that constrain and enable feasible service design choices. Because the analysis captures providers' design intentions and value propositions rather than guests' realized value perceptions, customer-side validation remains a task for future research.

一般財団法人 京都大学名誉教授
森下正明研究記念財団

紀要「森下財団紀要」

—投稿規程—

制定 2015年 8月 16日

改訂 2019年 4月 1日

1. 掲載原稿の原則

- (1) 掲載原稿は、依頼原稿と投稿原稿に分けられる。
- (2) 投稿原稿のカテゴリーは、原則として「論文」「論説」「研究ノート」「調査報告」「講演記録」「その他」とし、依頼原稿においては、編集委員会において適当なカテゴリー設定をできる。また、投稿原稿については、上記のカテゴリーでは適応できないと判断できるものについては、執筆者と編集委員会において適切なカテゴリーの設定をできる。
- (3) 掲載原稿は、日本語、又は英語によるものとする。但し、事前に編集委員会が認めたものはこの限りではない。
- (4) 依頼原稿は、編集委員会における編集方針のもと編集局より依頼する。
- (5) 投稿原稿「論文」については、査読に付す。「論文」以外のカテゴリーの投稿原稿については、編集委員会が必要と認める場合は査読に付す。
- (6) 執筆要領については別途定める。
- (7) 原稿の掲載について判断は編集委員会で行う。
- (8) 掲載原稿は、電子化・公開する。
- (9) 事務局が特約を締結した場合を除いて、掲載原稿の著作権は京都大学名誉教授森下正明研究記念財団に帰属する。但し、執筆者自身は、当該原稿について自由に利用できる。なお、その場合、利用箇所、掲載誌、発行

年月等を速やかに事務局に報告しなければならない。

2. 投稿の条件

- (1) 原稿は未発表のものに限る。但し、既掲載であっても編集委員会もそれを認め、現掲載箇所を示した場合はその限りではない。
- (2) 投稿原稿は、京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員又はその指導する大学院生若しくは大学院修了者、及び財団理事の推薦のある者によるものとする。共著の場合は、筆頭著者が当該要件を満たす必要がある。
- (3) 京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員の指導する大学院生又は大学院修了者が投稿する場合、京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員たる指導教員の承認を得なければならない。当該指導教員は、その承認を与えるに当たり、本紀要の掲載に耐えられる内容であることを確認しなければならない。

3. 投稿原稿の内容

当面、観光に関する研究とする。ただし、編集委員会が認めた場合はこの限りでない。

4. 投稿原稿の採否

投稿原稿は、編集委員会が必要と認める場合は査読に付す。査読実施の要領については以下に示す通りである。

- (1) 査読は、2名で行う。査読者は編集委員会における協議の上、編集局より依頼する。なお、査読者のうち最低1名は京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員とし、京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員以外のものに査読を依頼する場合は、編集委員会は京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の趣旨及び査読要領を了解できる者を選任することとし、編集

局は査読者に対してその旨周知する。

(2) 査読者は、次の点に留意して査読をする。

1) 原稿条件に合致しているかどうか

2) 誤字、脱字がないかどうか

3) 他の文献等からの無断引用、剽窃、出典の不記載など著作権をしていないかどうか

4) 執筆要領に反していないかどうか

5) 著しく論理性を欠くなど掲載に耐えられないものでないかどうか

6) 査読者との見解の相違や新規性のある着眼点であったり、提言、発想等であることにより成熟性が欠けることを理由に、当該原稿を否定したり、新たな展開の可能性の芽を摘んでいないかどうか

(3) 査読者は、投稿原稿につき、「掲載」、「修正後掲載」、「改稿後掲載」、「不掲載」の判断を編集局に通知する。

また、査読者は「修正後掲載」の場合その箇所を、「改稿後掲載」の場合はその理由及び改稿のための指針、「不掲載」の場合はその理由を付して通知しなければならない。

編集局はその結果を執筆者に通知する。なお、「掲載」はそのまま掲載を可能し、「修正後掲載」は、修正箇所が修正されているかを編集局で確認の上掲載する。この場合この時点で「掲載」と判断されてものとする。また、「改稿後掲載」については再度査読に付す。

(4) 2名の査読者のうち1名が「掲載」と判断した場合は、掲載を認めるものとする。但し、執筆者においては、他の判断の理由を考慮してその範囲において一部改変することを可能とする。

(5) 上記にかかわらず「掲載」が認められない場合は、執筆者は編集委員会に異議申し立てをすることができる。但し、京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員の指導する大学院生又は大学院修了者が異議申し立てをする場合、京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の構成員たる指導教員の承認を得なければならな

い。

(6) 前項の場合、編集委員会は、査読者及び執筆者の主張を考慮して、掲載についての判断を行う。

5. 投稿手続き

投稿者は、Microsoft Word (97 より新しいバージョン)、及びPDF形式の電子データを本財団編集委員会宛に提出する。

6. 経費負担

当面、投稿料は徴収しない。ただし、図版の作成し直しや特殊な印刷を必要とする場合、著者に実費を請求する。

7. 校正

著者校正を原則とする。必要に応じて編集委員会が校正を行う場合がある。

8. 抜刷

抜刷については、希望者は実費にて購入できるものとする。

一般財団法人 京都大学名誉教授
森下正明研究記念財団

紀要「森下財団紀要」

—執筆要領—

制定 2015年8月16日

1. 原稿の構成と書式

投稿する原稿の執筆に当たっては、原則として Microsoft Word (97 より新しいバージョン) を用いて作成すること。

また、原稿はA4用紙を用い、表紙・本文・注・参考文献・図表・要旨で構成する。各構成要素の書式は以下のとおりである。

(1) 表紙：表題・著者名・所属（原則1つ。ただし編集委員会が認めた場合はこの限りでない）・キーワード（5つ以内。ただし論文、論説、研究ノートに限る）を日本語と英語で記載する。書評については、キーワードのかわりに対象論文、書籍の書誌情報を原著の言語で記載すること。また、投稿原稿の種別についても明記すること。

(2) 本文：日本語の場合、横書きで1頁あたり40行×40字で作成する。外国語の場合はこれに準じた分量で印刷すること。

(3) 注：番号順に掲載し、本文中の該当箇所に番号を付すこと。使用しない場合は省略することができる。

(4) 参考文献：書籍の場合は「著者名・書名・出版社名・発行年」、論文の場合は「著者名・論文名・雑誌名・巻号・頁・発行年」に関する情報を必ず記載し、アルファベット順に並べて掲載すること。ただし、文献の挙示は著者の採用する方式に準拠するものとする。使用しない場合は省略することができる。

(5) 図表：本文中に出てくる順に、注とは別に番号を付

与し、本文中の該当箇所にあらかじめ表示するか、該当箇所を指示すること。ただし、図と表の両方を使用する場合は、それぞれで番号を別に付与すること。使用しない場合は省略することができる。

(6) 要旨：日本語の場合は400字以内、英語の場合はこれに準じた分量とする。なお、論文・論説に限り日本語と英語の両方の要旨を記載するものとする。また、英語での論文・論説については投稿者の了承を得て、編集委員会にて邦訳する。

2. 原稿の分量

刷り上がり頁数で、12頁を上限頁とする。この長さを超えるものでも、編集委員会が必要と認めた場合は、掲載することがある。

[執筆者一覧] (掲載順)

丸山 政行

一般財団法人京都大学名誉教授森下正明研究記念財団 代表理事

景 梅

和歌山大学大学院観光学研究科博士後期課程

大島 知典

立命館大学大学院経営管理研究科准教授

[通信欄]

一般財団法人京都大学名誉教授森下正明研究記念財団の紀要『森下財団紀要』は、このたび第 11 号を発行することができました。継続した発行ができたことに、ご尽力いただいた皆様に編集委員を代表して御礼申し上げます。

今号では、査読対象の論文 2 本を掲載できました。これからも、より多くの掲載を期待します。なお、論文、論説、研究ノートになじまない原稿はそれ以外のカテゴリーでの掲載も可能ですのでご相談いただければ幸いです。

本号の発行も財団代表理事である丸山政行氏と編集委員、編集局として活躍していただいた大島知典氏に負うところが大きく、深く感謝いたします。また、査読等で本号の完成にご協力いただきました皆様には、この場を借りて御礼申し上げます。

本財団は、Euro-Asia Tourism Studies Association (ETASA) や旅行ビジネス研究学会と緊密な関係をもち、これらの学会から得られた成果も本紀要に掲載していきます。次号以降も、皆さまの積極的な投稿を期待しております。

[編集委員]

廣岡 裕一 (博士 (政策科学 立命館大学))
蘇 哲仁 (輔仁大学)
金 相俊 (近畿大学経営学部)
大島 知典 (立命館大学大学院経営管理研究科)
村上 彩実 (阪南大学流通学部)

[編集局]

廣岡 裕一 (博士 (政策科学 立命館大学))
大島 知典 (立命館大学大学院経営管理研究科)
村上 彩実 (阪南大学流通学部)

[事務局]

新谷 和美 (森下正明研究記念館)

一般財団法人
京都大学名誉教授森下正明研究記念財団
「森下財団紀要」第 11 号
(年 1 回発行)

©Morisita Memorial & Research Foundation

2026 年 3 月 31 日発行

発行人 丸山 政行

発行所 一般財団法人 京都大学名誉教授
森下正明研究記念財団

〒606-8226

京都市左京区田中飛鳥井町 101 番地

TEL : 075-712-0909

<http://www.morisita.or.jp/>

印刷所 アールエスプランニング