



「地域まるごとホテルについて」



INDEX

本日のアジェンダ

01 自己紹介 (3分)

02 “地域まるごとホテル”とは (12分)

03 “まるごと”のメリットとデメリット (5分)

≡
NIPPONIA

01 自己紹介

≡
NIPPONIA

小菅 源流の村
KOSUGE
VILLAGE

自己紹介

1988	群馬県出身
2011 - 2016	新卒で都内の会員制ホテルへ入社
2016 - 2018	オーストラリア留学
2018 - 2025	NIPPONIA 小菅 源流の村
2025 - 現在	GMとして複数施設の統括支配人を担当

NIPPONIA 小菅 源流の村（外観、内観）



Satologue (外觀、内観)



HOTEL MIYAM (外觀、内観)



Bed & Vegetable Kahoku (外觀、内観)





02 “地域まるごとホテル”とは



小菅 源流の村
KOSUGE
VILLAGE

An aerial photograph of a village nestled in a valley, surrounded by dense trees. A prominent church tower with a bell tower rises above the rooftops. The text is overlaid on the image.

アルベルゴ・ディフーズとは

地域に散らばっている空き家を活用し、建物単体ではなく地域一帯を点在型ホテルとするイタリア発祥の取り組みのことです。

まち全体をホテルと見立て、レセプション、宿舎、レストラン等の構成要素がまち中に広がっています。

地域に暮らすような滞在スタイルであり、地域の「水平的発展」を実現する観光地域づくりのモデルとして注目されています。

地域内中核組織 (DMO / DMC / 観光団体等) ※

Promotion PR

国内旅行者 / インバウンド旅行者

地域内行政(自治体) ※

※コンセプト実現の為に、活動を展開

New Business

MaaS
(地域交通)



産直
ショップ

New Business

EC
(産直頒布会)


観光資源
歴史文化遺産



飲食店
レストラン



体験
アクティビティ



貸し農園
農業体験

New Business

フィンテック
(地域通貨)

New Business

観光 DX
(共通PMS)


利活用宿泊施設
空き家活用


既存宿泊施設



中核施設＝レセプション＝地域のゲートウェイ

※中心施設がレストランやショップ、あるいはその複合施設が理想的

来訪客 / 再来訪者

NIPPONIA 小菅 源流の村



4つの掛け算モデル

Satologue



6レイヤーモデル

事例 1 : NIPPONIA 小菅 源流の村

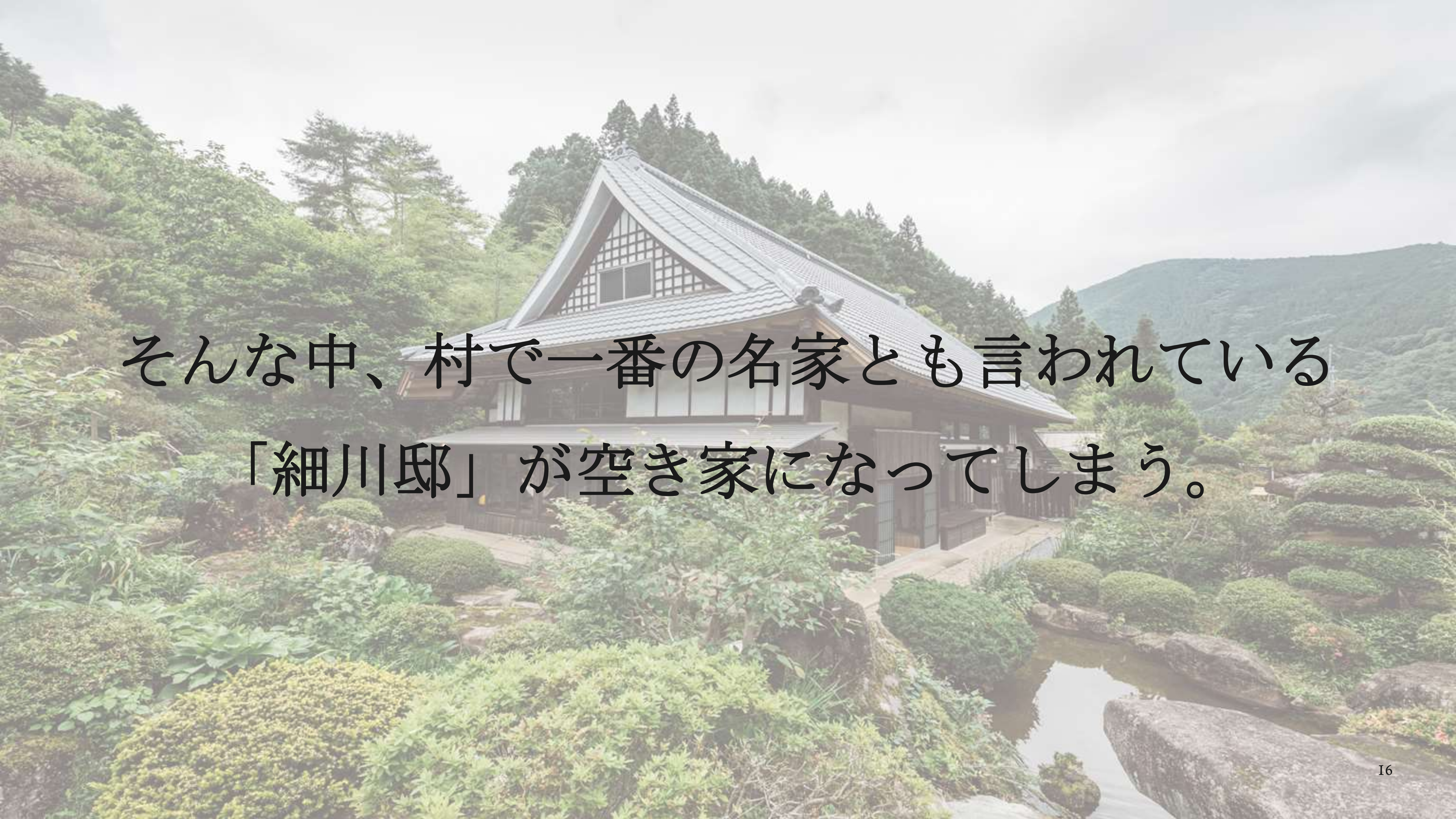
山梨県小菅村

多摩川源流に位置する、人口600人、高齢化率50%程の小さな村。
面積の95%を森林が占めている。



小菅村の課題（2018年）

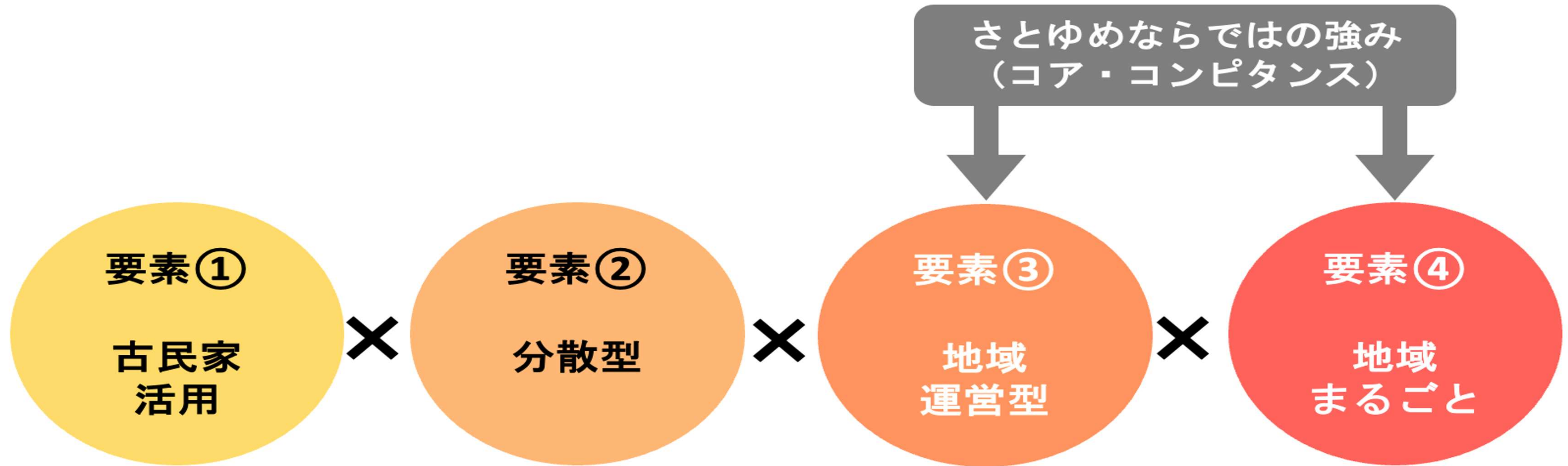
- 1 村内に空き家が100軒以上
- 2 45%以上が65歳以上の高齢者
- 3 旅館や民宿が次々と廃業、残り1軒のみに
- 4 9割以上の観光客が日帰りでの利用



そんな中、村で一番の名家とも言われている
「細川邸」が空き家になってしまう。

「村まるごとホテル」とは

長年地域と伴走してきたさとゆめの実績を活かし、独自のホテルを構築中



広島県竹原市、石川県能登町、京都府京都市など
全国複数エリアで先行事例多数あり

集落丸山（兵庫県篠山市）等の先行事例あり

この4つの要素を総合的に実装することで、さとゆめ独自のホテル・サービスを実現できる

要素①：古民家活用（地域資源の活用）

NIPPONIA 小菅 源流の村

第一弾 【大家】

2019年8月 グランドオープン

小菅村の中でも一番の名家と言われる

築150年の古民家「細川邸」。

元校長先生のご自宅で

母屋と長屋門を構える立派な邸宅を改修し
4 部屋の客室と 2 2 席のレストランをもつ。



＜改装前＞









＜改装後＞



＜改装後＞



NIPPONIA 小菅 源流の村

第二弾 【崖の家】

2020年8月 グランドオープン

急峻な土地にそびえ立つ2棟の空き家を
絶景を楽しめるプライベートヴィラへ改修。
一棟貸し切りのコテージと、家族や仲間と
土地の食材を調理する自炊スタイルの宿。



＜改装前＞







＜改装後＞



＜改装後＞



要素②：分散型

従来のホテル



分散型ホテル



ホテルとしての機能を
村の中に分散させることで
「村全体がひとつのホテル」
という世界観を実現させる。

要素③：地域運営型

送迎・清掃・ガイド・体験等を、地域住民が対応し、 「地域運営型ホテル」へ。



要素④：地域まるごと

小菅村役場とともに、綿密な住民説明・巻き込み。

(近所⇒集落⇒高齢者⇒全村と段階的に実施)



村の・・・

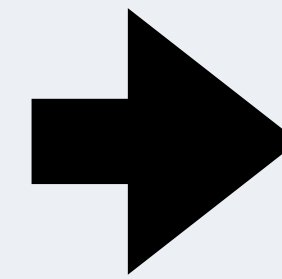
古民家（空き家）

温浴施設（小菅の湯）

物産館

道路や畦道

村人



ホテルの・・・

客室

スパ

ショップ

廊下

キャスト

事例2 : Satologue

奥多摩町の課題（2019年）

- 1 無人駅が多く、維持が困難（13駅中11駅が無人駅）
- 2 50%以上が65歳以上の高齢者
- 3 人口減少に伴い空き家が増えている
- 4 登山やキャンプが人気な一方、観光客の消費額が少ない

沿線まるごと株式会社

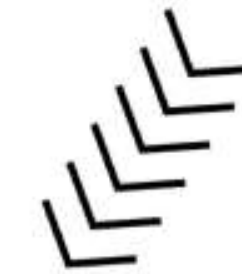


さとゆめ
LOCAL BUSINESS INCUBATOR

53%
(4000万円)



47%
(3500万円)



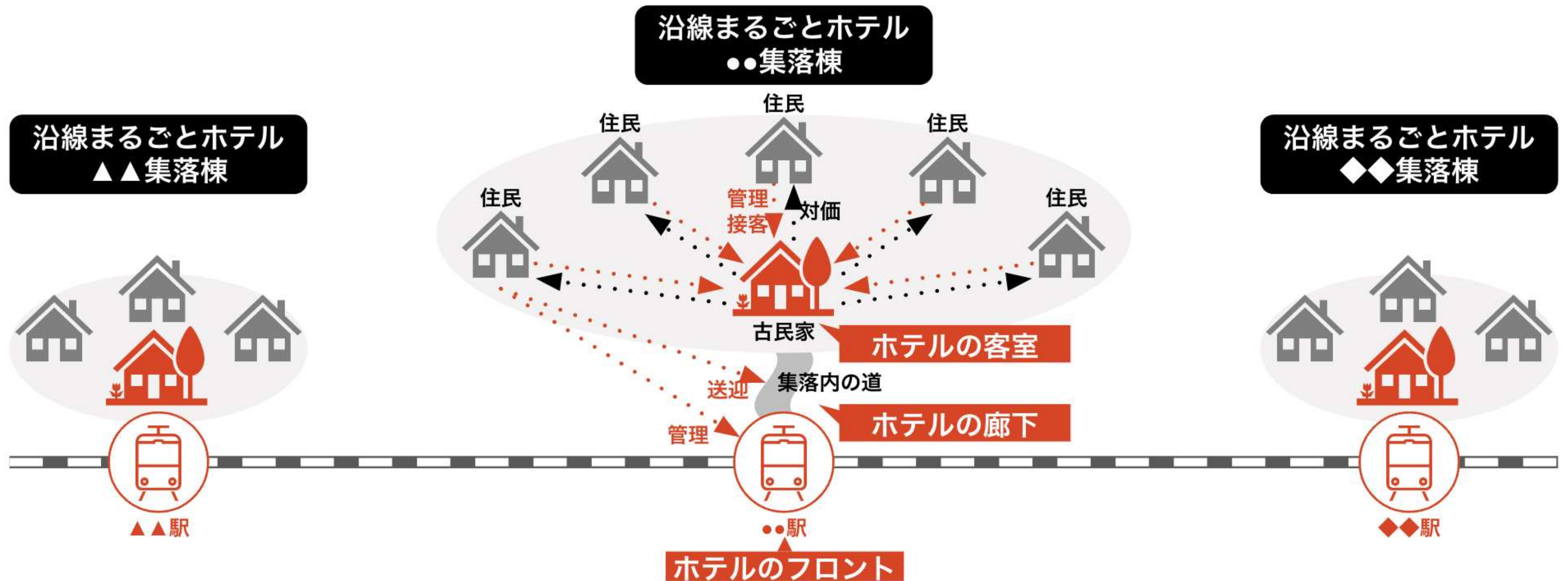
資本金
7,500万円



2021年12月共同出資により設立し、「沿線まるごとホテル」事業を推進

「沿線まるごとホテル」の基本構造

- 集落ごとに、無人駅を「ホテルのフロント」、古民家を「客室」、住民は「キャスト」と見立て、無人駅や古民家の管理・接客を、集落住民が行う。
- 住民のアイデンティティを守り、かつ金銭的メリットを発生させることで、自律的な運営を実現。



Ensen Marugoto Hotel Project

沿線まるごとホテル
プロジェクト

基本的な考え方

いきなり箱もの、ファシリティ（施設）をつくるのではなく、コンセプト⇒メディア⇒ラボ⇒コンテンツ⇒モビリティ⇒ファシリティと「6つのレイヤー（事業基盤）」を、3年以内に積み上げていき、5年以内に事業収支を黒字化することを目指す。

事業開発の基本的な考え方

- ▶ 点在する資源を1つのコンセプトで包含し、メディアを介して継続的に発信する。
- ▶ コンテンツを創発するラボからコンテンツを生み出し、モビリティで周遊性を確保する。
- ▶ 収益性の高い滞在型施設を構築し、地域のブランディングと事業の収益性を両立する。



6つのレイヤーを順番に重ねていく。

ホテル、レストラン、サウナ等の滞在施設

二次交通：Eバイク、トゥクトゥク等

体験プログラム、ツアー、コース、イベント等

事業やコンテンツの創発拠点

WEB、SNS、ローカルマガジン等

点→線→面を繋ぐような概念

Ensen Marugoto Hotel Project

沿線まるごとホテル プロジェクト

事例

青梅線での事業展開

5. ファシリテーター

ホテル、レストラン、
サウナ等の滞在施設

4. モデルテーマ

二次交通：Eバイク、
トゥクトゥク等

3. コンテンツ

体験プログラム、ツアー、
コース、イベント等

2. ラボ

事業やコンテンツの
創発拠点

1. メディア

WEB、SNS、
ローカルマガジン等

0. コンセプト

点→線→面を繋ぐような概念

沿線まるごとホテル

コンセプト



無人駅

ホテルのフロント



空き家

ホテルの客室



地域住民

ホテルのキャスト

無人駅チェックイン
(JR青梅線・白丸駅にて)

集落ホッピング
(奥多摩町 白丸集落、境集落にて)

沿線ガストロノミー
(小宮村「NIPPONIA 小宮 源流の村」にて)

古民家ステイ
(小宮村「NIPPONIA 小宮 源流の村」にて)

チェックアウト
(JR青梅線・奥多摩駅にて)

メディア

anway of Dashimaki



anway of Dashimaki
「anway of Dashimaki」は、青梅線沿線の駅・駅周辺を舞台に、地域の魅力を伝えるためのメディア。地元産の食材を使ったお料理、地域の風景、人々の生活など、多岐にわたるコンテンツを掲載している。また、地域の魅力を伝えるためのイベントや、地元産の食材を使ったお料理のレシピなども掲載している。

Wasabi Experience



Wasabi Experience
「Wasabi Experience」は、青梅線沿線の駅・駅周辺を舞台に、地域の魅力を伝えるためのメディア。地元産の食材を使ったお料理、地域の風景、人々の生活など、多岐にわたるコンテンツを掲載している。また、地域の魅力を伝えるためのイベントや、地元産の食材を使ったお料理のレシピなども掲載している。

ラボ



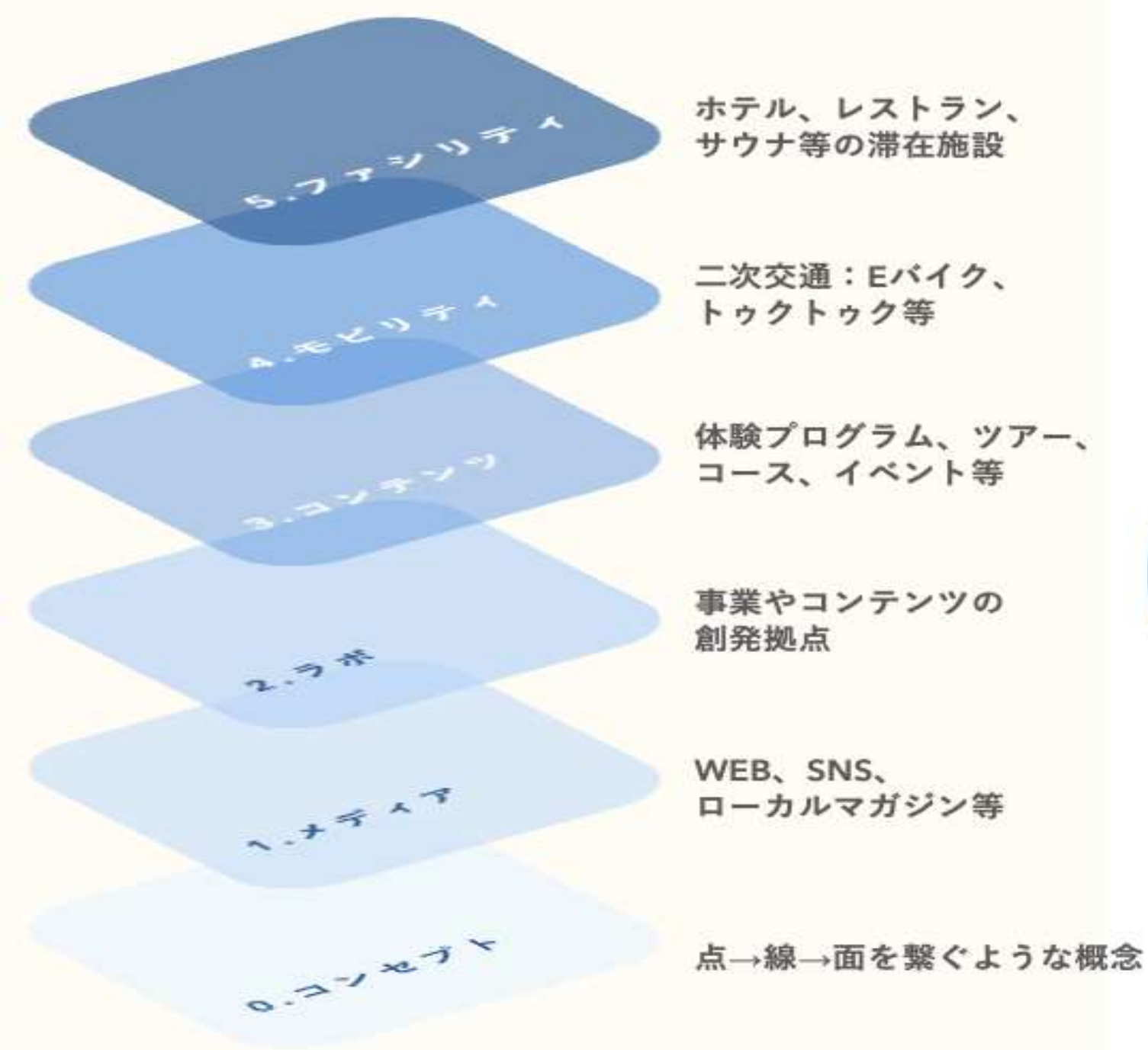
地域住民や地域事業者と連携し、まだ
コンテンツ化（ツアー、地域貢献活動、
特産品開発等）されていない魅力的な
地域資源を共に発掘・編集し、地域イ
ノベーションを創出する研究所（ラ
ボ）を開設する。

Ensen Marugoto Hotel Project

沿線まるごとホテル
プロジェクト

事例

青梅線での事業展開



コンテンツ



既存観光資源の磨き上げ、ならびに
新規観光資源の開発により、「すで
にそこにあるもの」をありのまま楽
しんでいただけるコンテンツ開発を
行う。

モビリティ



「移動」と「地域資源」を一体的に
楽しめる新たな移動型体験コンテ
ンツを生み出すことを目的に、「小さ
な風景を感じる、モビリティツー
リズム」を開発

ファシリティ



沿線の集落の空き家・空き店舗等を、
ホテル客室・レストラン・サウナ・
バー等の滞在型施設・収益施設に改
修し、地域住民がキャストとなって
運営する分散型ホテルが完成

03 “まるごと”のメリデメ

（6年間の運営で見えてきたもの）

■
NIPPONIA
小菅 源流の村
KOSUGE
VILLAGE

店舗にとってのメリット

- ・ 開発コストの削減

→ 既存の資源を有効活用

- ・ 提供価値の拡大

→ 自社以外のリソースを活用できる

- ・ 地域との繋がりが芽生え、現場のモチベーションアップ

→ 地域住民との接点が増えることが、単純に楽しい

地域にとってのメリット

- 雇用創出

→住民を雇い、業務を依頼することで雇用を創出

- 地域資源の利活用

→マイナースポットも含めた地域資源の紹介、それによる経済循環

- 生きがい創出

→顧客との関わりを通じて、自分の土地の魅力を再確認

顧客にとってのメリット

- ・ 所でしかできない体験ができる

→ 地域を面的に楽しめるので、日常と非日常を両方楽しめる

- ・ 情緒的価値を訴求できる

→ 地域住民との接点を持つことで、人との思い出ができる

- ・ 滞在を通して社会貢献できる

→ ホテルだけではなく、地域にも経済を循環させられる

サステナブル・ツーリズムとは



近年、サステナブル・ツーリズムという概念が大きな広がりを見せています。国連世界観光機関（UNWTO）によれば、サステナブル・ツーリズムとは「訪問客、産業、環境、受け入れ地域の需要に適合しつつ、現在と未来の環境、社会文化、経済への影響に十分配慮した観光」を意味します。言い換えれば、旅行者、観光関係事業者、受け入れ地域にとって、「環境」「文化」「経済」の観点で、持続可能かつ発展性のある観光を目指すということです。

地域を訪問する旅行者が急増する中で、観光が地域社会・経済に与える効果とともに、過度に旅行者が集中する地域においては、自然環境やそこで暮らす人々の生活に与える問題などの負の影響も明らかになってきました。それらの課題に対し、各地域に暮らす生活者とその地を訪れる観光客の両方にとって、より良い地域づくりを目指す機運が日本国内で高まっています。また、旅を通じて地域社会の文化や経済、環境にポジティブな影響を与えたい、旅行先や宿泊先、移動手段について、よりサステナブルな選択をしたいと考える旅行者が増えていることが明らかになっています。

デメリット（大変だったこと）

- ・ 地域住民からの理解を得ること

→事業者同士だけでなく、住民との連携ができて完成する

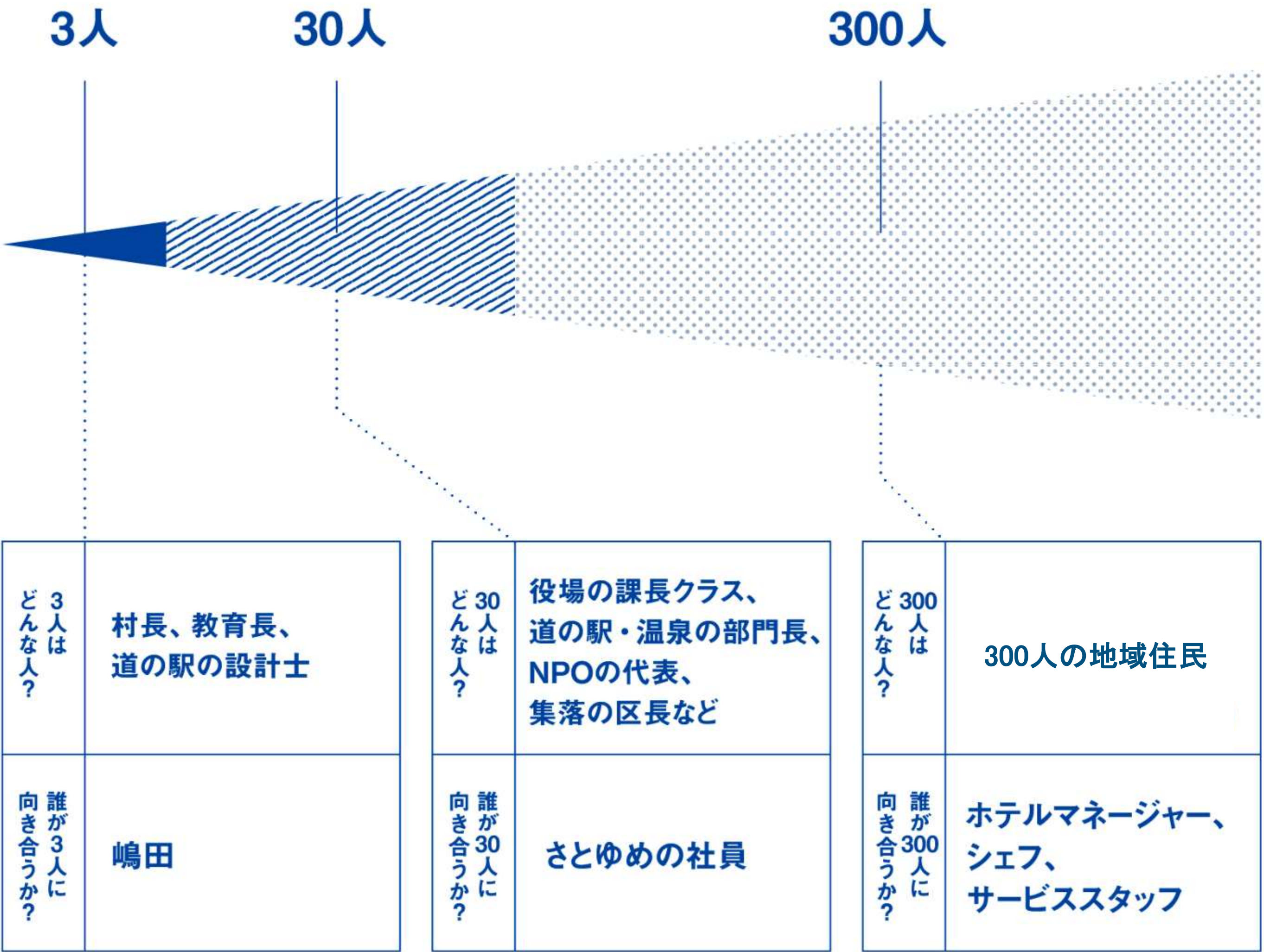
- ・ リーダーの存在

→現場に旗揚げ役がいないと、頓挫してしまう

- ・ コンセプト理解

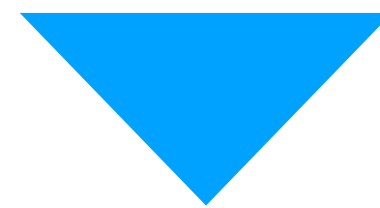
→世界観の違う事業者同士で、お互いを理解する必要がある

どうやって地域住民を巻き込んでいったか

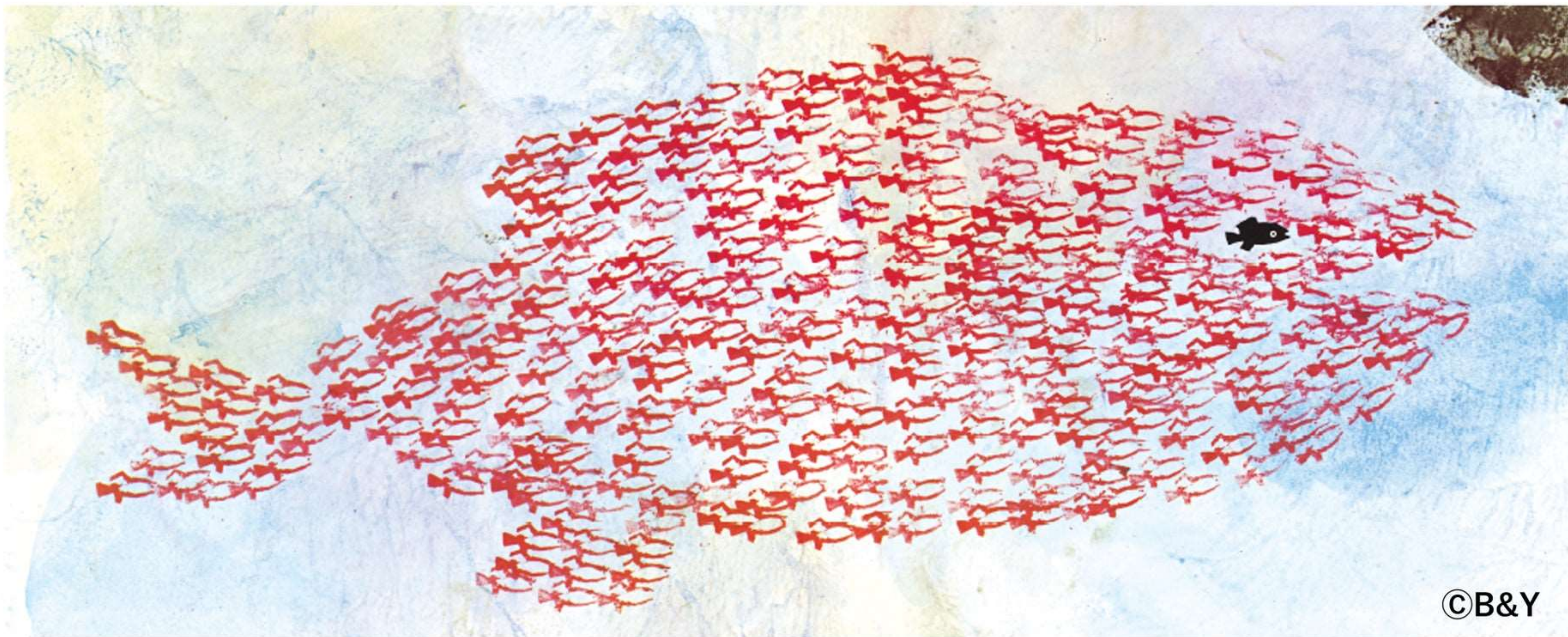


(さとゆめ流) 地域まるごとホテルとは

- ① 新たな開発をするのではなく、すでに地域にある資源を活かすこと
- ② ホテル周辺の地域も、宿のフィールドとして捉えること
- ③ 各事業者、地域住民が相互に協力しあっていること
- ④ 地域全体で旅行者をもてなすこと
- ⑤ 住民になったように滞在してもらい、その土地に溶け込める体験をしてもらうこと



資本金やブランド力のない小さな宿、飲食店、事業者でも
競争ではなく”共創”することで、独自のマーケットを築くことができる！



チームになろう。

BE A TEAM