

立教大学学術推進特別重点資金(立教SFR)

個人研究

2018年度研究成果報告書

研究代表者	所属部局・職	氏名
	観光学部・助教	西川 亮 印
研究課題	温泉地における廃業宿泊施設の敷地再利用に関する研究	
研究期間	2018年度	
研究経費 (1円単位)	(支出金額) 323,283円 / (採択金額) 498,000円	

研究の概要(200~300字で記入、図・グラフは使用しないこと)

我が国では、温泉地数は増加傾向にあるものの温泉地の宿泊施設数は年々減少している。そのため、地方温泉地では廃業する宿泊施設が増加し、景観や治安上問題が生じることが懸念されるが、廃業した宿泊施設(敷地・建物)を有効に更新して温泉地の魅力向上と活性化に繋げていくことがこれからの温泉地の重要な課題と言える。本研究では、この問題意識から、全国的にどの程度の温泉地において廃業宿泊施設の更新が問題となっているのか、どのように廃業宿泊施設の更新がなされているのか等の状況について明らかにするためのアンケート調査を全国の温泉地に対して実施し、廃業宿泊施設の更新に関する全国的な動向を明らかにした。

キーワード(研究内容をよく表しているものを3項目以内で記入)

{ 温泉地 } { 宿泊施設の廃業 } { }

研究成果の概要 (図・グラフ等は使用しないこと。)

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

環境省によると、2015年度の時点で、我が国には3,084箇所の温泉地があり、温泉地の宿泊施設数は13,108軒に上る。しかし、1989年度から2015年度の温泉地数と宿泊施設数の推移を見ると、温泉地数はやや増加傾向にあるのに対し、宿泊施設数は1995年度をピークに減少傾向が続いており、1995年度から2015年度にかけて2,600軒以上も宿泊施設数が減少している。これは、観光を巡る需要の変化や減少により廃業に至った宿泊施設が少なくないことを示している。

近年、訪日外国人観光客の急増に伴い、京都や鎌倉等の大都市近郊の観光地ではオーバーツーリズムが社会問題として取り沙汰されるが、その一方で地方温泉地は今後も益々衰退していき、廃業する宿泊施設が増加することが懸念される。また、耐震改修促進法の影響で耐震改修を行う程の余力のない宿泊施設の廃業が予想される。

この状況を踏まえると、廃業した宿泊施設(敷地・建物)を有効に更新して温泉地の魅力向上と活性化に繋げていくことがこれからの温泉地の重要な課題と言えよう。しかし、全国的にどの程度の温泉地において廃業宿泊施設の更新が問題となっているのか、どのように廃業旅館の更新がなされているのか等の状況については明らかになっていない。そこで、2018年9月及び12月に、全国の温泉地を対象に廃業旅館の問題に関する実態アンケート調査を実施した。

なお、温泉地における旅館の廃業は一種の空き家問題と捉えることができる。しかし、住宅街における空き家問題との違いとしては、旅館の多くは高層化・巨大化しており、それが温泉地という狭隘な土地に占めていること、住宅地と異なり観光地は地域の魅力が地域経済に直接的な影響を与えうることから温泉地における廃業宿泊施設の問題は住宅地における空き家問題と異なる問題として取り扱われる必要があると考える。

2. アンケート調査に見る全国の廃業宿泊施設を巡る実態

2-1 アンケート調査の概要

山村(2015)を参照し、本研究では2012年の延べ宿泊客数上位100温泉地及び宿泊施設数が5以上ある国民保養温泉地の計168温泉地を対象とした(以下、対象温泉地)。調査対象者は、行政観光課及び観光団体(観光協会あるいは旅館組合)とした。その結果、141の市町村と162の観光団体が対象となった。その理由は、廃業温泉旅館の状況を行政と観光事業者団体のいずれが詳しく把握しているかは各温泉地によって異なること、及び行政と観光団体の廃業旅館に対する意識や取り組みの差を明らかにするためである。また、一つの行政区域内に複数の対象温泉地が存在する場合、それぞれの状況について回答を依頼した。送付されたアンケートは330部(141市町村に164部、162観光団体に166部)であった。回収票数は136温泉地分であり、配布温泉地(168温泉地)の81%に相当する。回収部数は計181でその内訳は行政から92温泉地分(回収率56%)、観光団体から89温泉地分(回収率54%)であった。

2-2 温泉地における廃業宿泊施設の実態と意識

(1) 温泉地における廃業した宿泊施設の状況

アンケート調査時現在、廃業の宿泊施設が存在すると回答のあった温泉地は131温泉中105温泉(80%)に上った。そのうち、空家状態の宿泊施設が存在する温泉地が135(76%)でその平均は2.9軒、建物が取り壊され空き地化した状態のものが存在する温泉地が77(50%)でその平均は1.7軒であった。しかし、廃業する宿泊施設数の近年の動向については、行政あるいは観光団体、あるいはその両者が「近年廃業する宿泊施設はほとんどない」と回答した温泉地が63と最も多く、減少傾向にあると回答のあった温泉地は9であり、廃業宿泊施設が増加傾向にあると回答のあった温泉地は18であったことから、全国的に見ると廃業した宿泊施設の数自体は増加していないことが伺える。

(2) 廃業した宿泊施設が温泉地に与える影響に対する意識

廃業した宿泊施設が存在する温泉地において、それによって受ける温泉地の影響としては「温泉地が暗いイメージになる」「温泉地の町並み景観を悪化させる」がいずれも83温泉地(69%)で指摘された。次いで、廃業した宿泊施設が崩壊する危険性が41温泉地(34%)、廃業によって地域全体の宿

研究成果の概要 (つづき)

泊キャパシティの低下を危惧する比率が 39 温泉地 (32%) であった。一方、廃業宿泊施設に対して観光客から不満の声が上がるという問題を指摘した温泉地は 8 (7%) に留まる。主体別に比較すると、その両者に大きな差はない。従って、廃業宿泊施設が地域に与える影響への意識は組織に依らないことが示唆される。

(3) 廃業した宿泊施設の更新の重要性に対する認識

温泉地の活性化にとって廃業宿泊施設の更新をどの程度重要だと認識しているのかについては、「とても重要」と回答のあった温泉地が 78 (59%) に上るが、一方で、「重要だが他に優先すべき取り組みがある」も 73 温泉地 (55%) と高く、廃業宿泊施設に対する問題としての認識は二分されている。主体別に比較すると、観光団体はその 57 温泉地 (66%) が「とても重要」だと捉えているのに対し、行政はその比率が 32 温泉地 (36%) に留まり、「重要だが他に優先すべき取り組みがある」という意識を持った回答が 52 温泉地 (59%) と多く、有意的な差が生じている。つまり、廃業宿泊施設の更新に対する行政の消極性が伺える。

2-3 廃業した宿泊施設を巡るこれまでの経験

過去 10 年において廃業宿泊施設の空き家化・空き地化以外にどのような変化があったのかを見ると、廃業宿泊施設が取り壊されずに新たな経営者による宿泊施設となるという変化のあった温泉地が 82 (67%)、建物がそのまま他の用途に転用されたものが 33 温泉地 (27%) であった。つまり、廃業宿泊施設は民間事業者間の土地・建物売買によってその建物が新たに宿泊施設や他の施設としてリニューアルされたり、新規に建物が建設されたりすることで空き家・空地状態を脱する可能性が高いことを示している。それは逆に、民間事業者間の土地・建物売買が行われないような廃業宿泊施設に対して、行政や観光団体がこの問題に対処する必要があることを示唆するものでもある。しかし、廃業宿泊施設が取り壊され、公園や広場などの公共空間になった温泉地はわずか 17 温泉地 (14%) に過ぎず、行政や観光団体が廃業宿泊施設の問題には十分に組み込んでいるとは言えない。

2-4 廃業宿泊施設の更新に対する具体的アクション**(1) 廃業した宿泊施設の更新に対する取り組み**

行政や観光団体は廃業宿泊施設の更新に対してどのような取り組みを行ってきたのか。行政あるいは観光団体がこの問題に対して議論をした経験がある温泉地は 54 (41%)、議論の経験がない温泉地は 76 (58%) であり、全国的に重大な問題と認識されながら議論は進んでいない状況が分かる。議論経験のある 54 温泉地のうち、廃業宿泊施設の更新が具体的に進んだ経験を有する温泉地は 24 温泉地 (18%) に留まった。主体別に見ると、議論や検討を行った経験を有する行政は 29 温泉地 (33%)、観光団体は 35 温泉地 (41%) であり、行政よりも観光団体の方がその比率は高い。ただ、実際に取り壊しに至った比率は行政で 14 温泉地 (16%)、観光団体で 16 温泉地 (19%) であった。以上から、廃業宿泊施設の問題に対する行政や観光団体の取り組みは十分とは言えない。

(2) 行政及び観光団体が懸念する課題

廃業宿泊施設の更新にあたって、想定される最も大きな課題を尋ねたところ、行政・観光団体いずれも建物撤去費用の確保を課題とする比率が最も高い結果となった。続いて、行政は撤去後の利用方法の合意形成、観光団体は地権者の理解を得ることが課題だとしている。また、行政は一般住民の理解を得ることについても課題だとする比率が観光団体に比べて高い。

3. 今後の研究課題

以上のように、全国的に廃業宿泊施設は地域に悪影響を与えているものの、それに取り組むにあたっては課題や懸念が多く、解決策を見いだせない状況が明らかになった。しかし、その一方で幾つかの温泉地では行政や観光団体の取り組みによって廃業宿泊施設の更新に取り組んでいる。今後は具体的な温泉地における廃業宿泊施設更新の事例調査を進め、廃業宿泊施設の更新方法の一般論化が必要である。

研究発表 (研究によって得られた研究経過・成果を発表した①～④について、該当するものを記入してください。該当するものが多い場合は主要なものを抜粋してください。)

- ①雑誌論文 (著者名、論文標題、雑誌名、巻号、発行年、ページ)
- ②図書 (著者名、出版社、書名、発行年、総ページ数)
- ③シンポジウム・公開講演会等の開催 (会名、開催日、開催場所)
- ④その他 (学会発表、研究報告書の印刷等)

①西川亮 (2019) , 全国の温泉地における廃業宿泊施設の更新に関する実態と下呂市における経験, 日本建築学会梗概集オーガナイズドセッション, ページ番号未定