

1. 研究の概要

1-1. 研究の背景と目的

縮減時代の都市において増加が問題となっている低未利用地 (= 「空き」) は個別の事情によってランダムに発生 (スポンジ化) する¹⁾ため、事前予測的に対処することが難しい。また、特に大規模な施設は一般的な空き家・空き店舗以上に誘導・対処が難しく、中でも旅館は局所的に集積する傾向があるため「空き」となった場合に都市に与える影響が大きい²⁾。

そこで本研究では、空き旅館の「空き」の期間とそれにตอบสนองした利活用プロセスの実態、それらに影響を与える要因を分析することで、空き旅館の「空き」の期間に上手く対応した利活用のあり方を考える。

1-2. 用語の定義

本研究における用語の定義を以下に整理した (表 1)。

表 1 用語の定義

用語	定義
空き	土地が積極的に使われていない状態を指し、「空き施設」と「空き地」に分類される。
空き施設	営業が停止している施設のこと、「空き旅館」を含む。
空き旅館	営業が停止している旅館のこと、休業も含む。
空き地	空地・荒地、青空駐車場、ソーラー発電所を指す。
時間変化	土地利用の形態の時間軸の変化のこと、本論文では主に「空き」の期間のことを指す。
旅館	宿泊を目的とした施設で、企業の保養所等を含む。
住宅	居住を目的とした施設で、戸建て住宅の他に集合住宅、社員寮等を含む。
商業施設	本研究ではコンビニエンスストア、飲食店舗、園芸店舗、土産屋を含む。
駐車場	本研究では青空駐車場のことを指す。

1-3. 研究の対象地

静岡県伊豆の国市にある伊豆長岡温泉は、千年以上の歴史を持つ古奈温泉と明治期に開湯した長岡温泉からなる温泉地である。大正～昭和にかけて日本屈指の温泉地となり、バブル崩壊以降もコンパニオン接待やインバウンドの取り込みで難を逃れたが、現在では旅館数を減らしている現状がある³⁾。一方、住宅街や伊豆随一の総合病院が所在するなど「生活・医療・観光」の要素が共存する地域⁴⁾であり、長岡温泉のメインストリートである温泉場出逢い通り (南山荘前) では、地域住民イベントである「お散歩市」が月一回開かれている。また、多くのまちづくりを仕掛けている一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント (以下、エリマネ) の存在など、新たな地域の動きも見られる。

1-4. 研究の構成と方法

研究の構成と方法は以下に示す (表 2・3)。

表 2 研究の構成

1章 研究の概要
▼
2章 「空き」に対する全国的な動向と本研究の位置づけ
「空き」に対する全国的な動向と空き旅館の時間変化に着目した既往研究と比較した本研究の位置づけを述べる。
▼
3章 温泉旅館の現状・変遷の整理・分析と変遷にみた事例のタイプ分類
温泉旅館の変遷を整理し、「空き」の実態の分析を行う。また、主に建物の形態変化によって全事例をタイプ分類し、さらに詳しく傾向を分析する。
▼
4章 「空き」の期間とそれに影響を与える要因の分析
立地軸/建物・敷地軸/建物設備軸/主体軸/新たな社会的要因軸の各要素の傾向分析と「空き」の期間との相関関係を分析する。
▼
5章 分類別ケースに見る要因の詳細分析
分類別に興味深い事例について、利活用プロセスの実態と、それに影響を与えている要因の詳細分析。
▼
6章 結論
どのような実態があったのか(3章)、実態に対して何が要因なのか(4章)、より詳しく分析するかどうか(5章)と要因が分かったか(5章)を踏まえて、今後の空き旅館活用への示唆を述べる。

表 3 研究の方法

章	調査方法
2章	論文資料の参照/WEB調査
3章	ゼンリン住宅地図の参照
4章	ゼンリン住宅地図、Google Earth Pro、登記簿、各旅館のHPの参照 /伊豆長岡温泉旅館協同組合のK氏・伊豆長岡温泉事業協同組合のY氏へのヒアリング
5章	一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメントのI氏・株式会社コナリゾート代表取締役のO氏へのヒアリング/伊豆の国市都市計画課へのアンケート調査/現地調査

2. 「空き」に対する全国的な動向と本研究の位置づけ

2-1. 「空き」に対する全国的な動向

空き家への対策として、空き家をストックし購入・居住希望者とマッチングする「空き家バンク」の取組がある⁵⁾。また、空き地を従来の目的以外で一時的に利用する「暫定利用」の取組は、恒久的な土地利用を前提とせず様々な変化に対応する柔軟性を持っており、「空き」を巡る重要な考え方となる⁶⁾。

2-2. 本研究の位置づけ

空き旅館の時間的変遷に着目した既往研究として西川⁶⁾は、石川県加賀市の温泉街を対象として加賀市議会の議事録等を参照し、空き旅館に対する行政と民間の取組の違いを述べている。

本研究は上記研究を素地に位置付け、主に、エリマネが中心となって空き旅館のまま維持している事例が存在する点と、各事例の主体へのヒアリングを通して利活用プロセスを詳細に分析する点に新規性がある。

3. 温泉旅館の現状・変遷の整理・分析と変遷にみた

事例のタイプ分類

3-1. 温泉旅館の変遷整理

住宅地図より 1991 年注1~2021 年に旅館として存在していた 74 事例について、住宅地図を参照し土地利用の変遷を整理した(表4)注2。

表4 全事例(N=74)の土地利用の変遷整理

No.	旅館名称	時間軸																		
		91	93	95	97	99	01	03	05	07	09	11	13	15	17	19				
K1	三養荘																			
K4	招福の宿あびすや																			
K7	おとり荘																			
K8	【廃】 娘の湯荘																			
K18	【休】 古奈別荘																			
K29	【休】 中伊豆料理宿 正平荘																			
N21	【休】 三菜の宿さかや																			
N30	【廃】 さかなや																			
N39	【廃】 華の湯																			
K16	KKR伊豆長岡千歳荘																			
K27	去来庵 松城館																			
K31	伊豆長岡温泉京急ホテル																			
K24	あづまや旅館																			
N3	ホテルサンパレー伊豆長岡																			
N4	湯めぐりの宿 吉春																			
N19	あやめの宿																			
N8	【廃】 さかなやコテージ物語																			
N20	いづみ荘																			
N28	小松家 八の坊																			
N37	かめや温泉																			
K25	香湯樓 井川																			
K20	ホテルいづい																			
N5	ホテルサンパレー和楽																			
N2	ホテルサンパレー悠々館																			
N24	伊豆長岡温泉ホテル天坊																			
N27	湯舞亭 小川家																			
K14	富嶽はなぶさ																			
K3	【休】 水庭の旅館すみよし館																			
K9	【休】 藤野の湯本館																			
N26	【休】 伊豆長岡温泉 国際旅館萬来																			
K17	茶山やすだ																			
K21	伊豆温泉																			
K23	KONA STAY																			
K30	ホテルサンパレー富士見																			
N11	さかなやアクセスホテル西																			
N13	御茶屋旅館 新叶																			
N14	伊豆長岡温泉 一條																			
N15	伊豆長岡温泉 伊豆長岡金城館 別館																			
N16	伊豆長岡温泉 伊豆長岡金城館																			
N17	伊豆長岡 隠れ家温泉宿 桂の泉																			
N33	ホテルサンパレーアクセス																			
N36	ニュー八景園																			
N38	弘法の湯 長岡店																			
K6	弘法の湯本店																			
N34	石のや 伊豆長岡																			
K11	【廃】 旅館山荘																			
K19	【廃】 旅館松雪																			
K22	【廃】 ホテル一條																			
K26	【廃】 米山館																			
K32	【廃】 警察共済組合伊豆長岡荘																			
N10	【廃】 さかなや夢湯治館																			
N25	【廃】 日月園																			
N12	【廃】 富士急行健保組合保養所 皆楽荘																			
N32	【廃】 湯屋光林																			
K2	【廃】 住吉館西亭																			
K5	【廃】 匠の宿山亭 一條																			
N9	【廃】 旅館あおい																			
K12	【廃】 旅館まる文																			
K15	【廃】 旅館静山荘																			
K13	【廃】 おとわ荘																			
N23	【廃】 こだま荘																			
K28	【廃】 大観堂																			
N7	【廃】 ホテル観山																			
N1	【廃】 ホテル小松家別館 新小松																			
N29	【廃】 南山荘																			
N35	【廃】 ゆもとや																			
N6	【廃】 伊豆ホテル																			
K10	【廃】 ささや長岡旅館																			
N40	【廃】 陶芸の宿はなぶさ																			
N31	【廃】 山田家																			
N22	【廃】 静岡県農業団体健保組合保養所 けんぼ長岡																			
N18	【廃】 竹葉荘																			
N41	【廃】 静雲荘																			
N42	【廃】 NTT伊豆長岡田方荘スイートヴィラ踊り子																			

3-2. 「空き」に注目した分析

2021 年時点での「空き」の発生率は 13.5%(=10 軒 /74 軒)である。また「空き」を含む事例に関して、「空き施設」「空き地」「空き」の期間の平均値は、順に 7.14 年、7.60 年、9.30 年であった(図2)。

3-3. 変遷にみた事例のタイプ分類

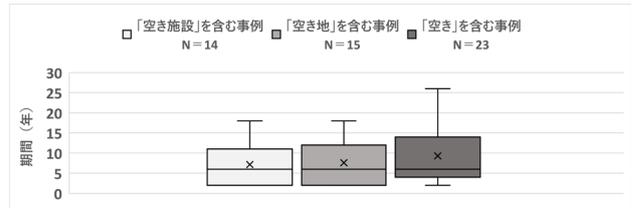


図2 「空き施設」/「空き地」/「空き」の期間の分布

表5 全事例のタイプ分類と結果

旅館の形態変化 (=経営者が変わらざ旅館が継続)	「空き」の有無	「空き」の形態	旅館後の用途	分類表記		事例数
				分類	事例数	
A. 旅館継続	1 「空き」なし			A-1	25	26
	2 「空き」あり	c. 駐車場		A-2	1	
B. 旅館復活 (=経営者が変わって旅館が継続)	1 「空き」なし			B-1	17	19
	2 「空き」あり	a. 空き施設		B-2a	2	
C. 旅館から他の土地利用へ	1 「空き」なし		i 住宅化	C-1-i	7	19
			ii 商業施設化	C-1-ii	1	
		a. 空き施設	i 住宅化	C-2a-i	1	
	2 「空き」あり	a. 空き施設	ii 商業施設化	C-2a-ii	3	
		a. 空き施設 => b. 空き地	i 住宅化	C-2b-i	1	
		b. 空き地	ii 商業施設化	C-2b-ii	2	
D. 旅館から空きのまま	2 「空き」あり	c. 駐車場	i 住宅化	C-2c-i	1	10
		a. 空き施設 => b. 空き地		D-2ab	4	
		a. 空き施設 => c. 駐車場 => a' 空き施設		D-2aca'	1	
		b. 空き地 => c. 駐車場		D-2bc	3	
		d. 発電施設		D-2d	1	

以降、事例を建物の形態変化でタイプ分類して分析を行った(表5)。分類 B~D ごとの「空き」の期間の平均値は順に 0.32 年、4.21 年、12.8 年であった。

また、分類ごとに以下のような傾向が見られた。
B(25.7%): 「空き」ありで復活したのは 2 軒のみで、どちらも a. 空き施設を挟んでおり、「空き」期間の平均は 3 年であった。また、どちらの建物所有者もその母体を伊豆長岡地域外に置く企業であった。

C(25.7%): 旅館後の土地利用としては住宅が 73.9% で最多で、敷地を分譲するケースが多く見られた。
D(13.5%): 廃墟となってしまう旅館は平均 6.4 年間放置されており、一度「空き施設」となるとその状態が長期化する傾向が分かった。また c. 駐車場を挟んだ 6 事例のうち 4 事例は D に属しており、一度駐車場になると他の用途に転換しにくいと考えられる。

4. 「空き」の期間とそれに影響を与える要因の分析

4-1. 「空き」に影響を与える要因軸の要素の設定

「空き」に影響を与える要因軸とその要素を設定した。以降、関係性が見られた要素のみを示す。(表6)

4-2. 要因軸ごとの傾向分析

4-2-1. 立地軸の傾向分析

古奈温泉では山際に立地している事例の半数が旅館継続していたが、D の事例も見られた。一方の駅側エリアでは、住宅地へ転換した事例が多く見られ、D の事例はなかった(図3)。これは伊豆長岡駅に近く、且つ平坦な土地であるため、開発がしやすいことが影響しているのではないかと考えられる。

表6 要因軸・要素とその選定理由

要因軸	立地軸	建築・敷地規模軸	主体軸	建築設備軸	新たな社会的要因軸 (ニーズ・トレンド)		
設定理由	既往研究(2021西川)において調査項目として、「立地エリア」「敷地面積」「建物取得者」等を設定している。			旅館経営者へのヒアリングより、旅館の建物の設備の状態や観光ニーズへの対応が旅館の営業継続に重要と判明。			
要素	【古奈温泉】 山側エリア / 駅側エリア	【長岡温泉】 南山荘前からの直線距離	建築面積 敷地面積	経営者が複数の 旅館を経営して いる旅館	建物の所有者	築年数	
設定理由	古奈温泉は古くから旅館が建つ山側のエリアと比較的歴史の浅い駅側のエリアでは開発の様子が異なり、「空き」の動態も異なると考えた。	お散歩市の会場にもなっている南山荘は長岡温泉の中心的存在であり、ここから遠いほど一体的な温泉地としての雰囲気は薄れ、「空き」となった場合の再利用が進みにくいと仮説をたてた。	大規模な建物ほど、旅館運営や解体のコストがかかることから、「空き」のまま残しやすいと仮説をたてた。	広大な敷地ほど、建物をそのまま使うにしろ解体するにしろ、用途が限られ土地利用にコストがかかることから、「空き」の期間が長くなると仮説をたてた。	伊豆長岡温泉旅館協同組合K氏へのヒアリングより、伊豆長岡地域外の企業、特に近年は外資系の企業によって旅館建物が取得・運営される流れがあることが分かり、これによって「空き」が生まれるかどうかに影響があると考えた。	建物価格の算出に用いられる減価額は(再調達価格÷耐用年数)×築年数で表され、一般に築年数が経つほど建物価格が減少する傾向がある。	「空き」の発生・期間との関係性は見られず。

長岡温泉では温泉場出逢い通り(南山荘前)を中心にしてタイプ分類の分布に傾向が見られた(図3)。中心から200mではAの事例とエリマネが関わる「空き旅館」が見られ、200~400mの間ではBとCの事例が多く見られた一方でAの事例がほぼない断層帯が見られた。また400~600mの間ではDの事例が増える一方で、比較的大型の旅館が継続していた。

4-2-2. 建物・敷地規模軸の傾向分析

建築面積・敷地面積について、旅館が廃業となった場合に特に敷地面積が大きいほど「空き」のまま放置されやすいことが分かった(図4)。

4-2-3. 建築設備軸の傾向分析

築年数について、築年数の平均値はA,Bは約35年でほぼ一致していたが、C,Dは46.7年と43.8年であったことから、築年数40年前後で旅館維持の可否のラインがあると推測された(図5)。

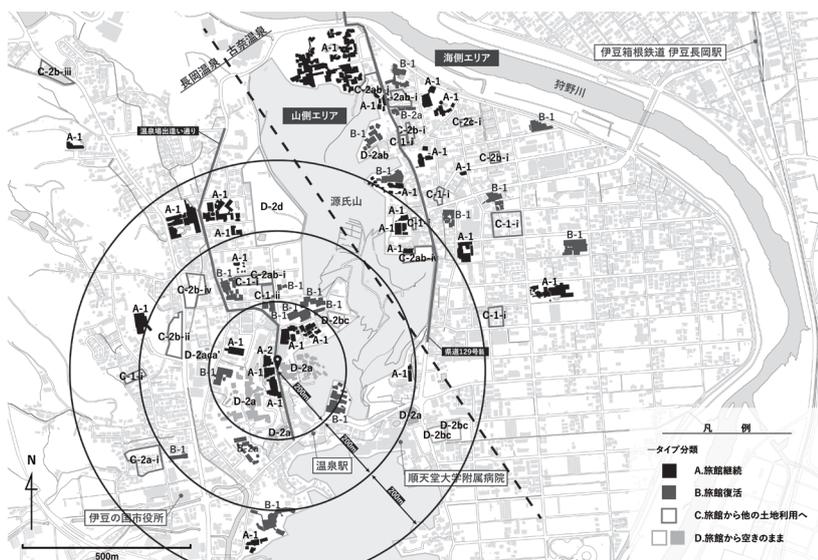


図3 古奈・長岡温泉の立地軸分析

表7 「空き」の期間と要素との相関係数

	立地軸	建築・敷地規模軸		主体軸			
	【古奈温泉】 立地エリア	【長岡温泉】 南山荘前からの 直線距離	建築面積	敷地面積	築年数	経営者が複数の 旅館を経営して いる旅館	建物の所有者
「空き」期間との相関係数		0.135	-0.063	0.172	0.186	十分なデータが得られず、対象外。	
「空き施設」期間との相関係数	地図上で分析	-0.092	0.099	0.486	0.072		
「空き地」期間との相関係数		0.244	-0.187	-0.203	0.168		

4-2-4. 主体軸の傾向分析

「B. 旅館復活」の事例のうち半数注3は、建物の所有者の所在が市内から市外へ移行しており、従来の地域の家族経営から比較的資金力の高い域外経営者の参入へ変化している傾向が見られた(図6)。

4-3. 「空き」の期間と要因軸との関係性の分析

「空き」の期間と要因軸との関係性について分析を行ったところ、以下のような結果となった(表5)。

4-3-1. 立地軸との関係性

古奈温泉においては、山側エリアの方が「空き」が長くな

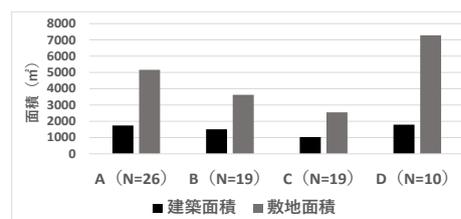


図4 分類ごとの建築/敷地面積の平均値

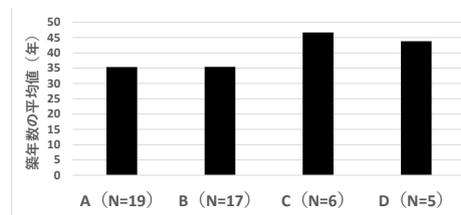


図5 分類ごとの築年数の平均値

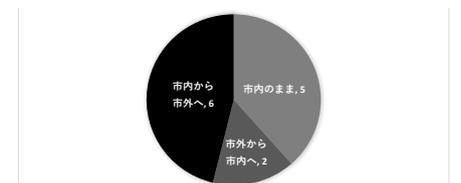


図6 分類Bにおける建物所有者の所在変化

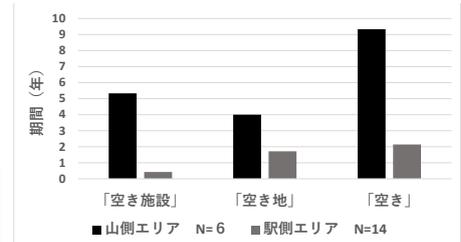


図7 古奈温泉におけるエリアごとの「空き施設」/「空き地」/「空き」の期間の平均値

りやすい傾向が見られた（図7）。また長岡温泉においては、温泉街中心から離れる程「空き地」として長く残る弱い傾向が見られた（表7）。

4-3-2. 建物・敷地規模軸との関係性

敷地面積においては、敷地面積が大きいほど「空き施設」の期間が長い弱い傾向が見られた（表7）。

5. 分類別ケースに見る利活用プロセスの要因分析

B～Dの分類別ケースより利活用プロセスの実態とそれに影響を与えている要因を詳細に分析した（表8）。

分類 B KONASTAY：従前旅館が細々と経営を続けていたおかげで設備の老朽化がある程度抑制され、建物を壊さずにリノベーションできたことが分かった。

分類 C 旧大観宮：長い間塩漬けになっていた理由としては、そもそも権利者が建物を長期に保有していたことが大きく、加えて事業の公共性を踏まえた意思決定に時間がかかったことが挙げられた。

分類 D 南山荘：建物を壊さず維持している理由としては、①建物所有しているA社が使いたいという気持ち、②地域として建物そのものに対する思い入れ、③良い部材を使っているなど建物そのものの価値が高い、という理由で建物を維持するコストに対して「建物を残して使う価値」が上回ったことが分かった。

6. 結論

「空き」を挟んで復活する事例は「空き」期間が平均3年以内で、経営者交代の事例を含めると平均4ヶ月弱と短いことが分かった。細々とでも旅館を続けることは、次の建物利用者に旅館のまま引き継ぐ可能性を大いに残すと考えられる。そのためには旅館の機能を分解し一部を省略・抑制することで、「最低限の旅館」という形も見据えるべきである。

それでも「空き」が生まれてしまった場合、よほど資金力のある買い手でないと旅館復活は見込めず、旅館建物を何とか維持しながら次の利用を待つ必要がある。その場合にはエリマネ組織のような柔軟な主体の存在と、地域住民の建物に対する思い入れ、建物の建築的な価値のいずれもが揃う必要がある。

[注釈・主な参考文献]
 注1. 一般にバブルの崩壊以降に観光需要が冷え込み、全国的に旅館廃業が相次いだとされている。
 注2. 土地利用は建物の名称から判断した。「建物外形アリ 名称ナシ」の場合は「空き地」と見なした。また、経営者変化の判断については温泉旅館組合K氏へのヒアリングによる。
 注3. B.旅館復活の19事例のうち、登記簿を取得できた13事例のみ対象。
 1) 国土交通省住宅局「平成26年 空家実態調査 集計結果」
 2) 西川亮 (2021)「官民による温泉地における廃業施設の更新に関する計画論研究-2000年代以降の加賀市における実態を対象として-」日本建築学会計画系論文集 第86巻 第779号 pp.137-147
 3) 伊豆長岡町教育委員会 (2005)「伊豆長岡町史 下巻」伊豆長岡町文化財保護審議会 編
 4) 塩濱宏己 (2021)「地方小都市における地域資源の重ね合わせによる拠点創出に関する研究—伊豆の国市伊豆長岡地域を対象にして—」横浜国立大学大学院修士論文
 5) 国土交通省 (H29.09.04)『『全国版空き家・空き地バンク』の仕様並びに参画方法について』
 6) 日本都市計画学会 (2016.07)「特集：都市空間の暫定利用を考える」都市計画 321号

表8 分類ごとの選定事例とヒアリング・アンケート結果

分類	B.旅館復活	C.旅館から他の土地利用へ	D.旅館から空きのまま
No.	K23	K28	N29
旅館名称	KONA STAY	【廃】大観宮	【廃】南山荘
写真/地図			
概要	リノベーションにより旅館が復活した事例。サイクリスト向けのゲストハウスをコンセプトとしており、1人客向けのドミトリーなど新しい旅行ニーズにも対応している。食事の提供は無し。	長い間塩漬けになっていた土地を、行政が手を加えて公園として整備した事例。	長岡温泉を開いた大和宇平氏が創業し、100年以上の歴史を持つ。エリマネ主導で、月一回のお散歩市などで館内を使いながら、建物所有者が建物を使い始めるタイミングまで賑わいを絶やさず、定期的なメンテナンスが行われている。
要素	駅側エリア/建築面積：1220㎡/敷地面積：1900㎡/築年数：33年/所有者：(S56)市内所有者【保存】⇒(H30)県内(市外)所有者【売買】	山側エリア/建築面積：1500㎡/敷地面積：3200㎡/築年数：不明/所有者：(H17)市内所有者(伊豆長岡町)【売却】	建築面積：3400㎡/敷地面積：9300㎡/築年数：不明/所有者：県外所有者【取得形態不明】
選定理由	「空き」がほぼ発生しない理想型としてケーススタディを行う。	なぜ長い間塩漬けになったのか、行政としてどのように対応したのかを考察する。	空き旅館の延命措置について示唆を与える事例。
調査方法	株式会社K O氏へのヒアリング（2023.01.16にオンライン上で実施）	伊豆の国市都市計画課へのアンケート（2023.01.04, 01.16にメールにて回答受理）	一般社団法人 伊豆長岡温泉エリマネジメント I氏へのヒアリング（2022.12.17にオンライン上で実施）
「空き」の期間による分類	B-1	C-2ab-iv	D-2a
土地利用	リノベーション旅館	従前旅館を解体し、公園へ	空き旅館のまま維持。一部イベント利用。
土地利用主体	民間企業	行政	エリマネ、民間企業
建物取得の経緯	不動産仲介による売買	公売	無償賃貸借契約
事業の課題	・設備投資に想定以上のコストがかかった。 ・建物がどのような状態なのかについては実際に開けてみないと分からず、その調査がしっかり行われる必要がある。 ・調査費用を如何に調達するかが難しい。	・権利者が長期に保有していたため、解体までに時間がかかった。	・建物を借りているだけのため、勝手に手を加えることができない。 ・所有者のA社の事情次第で利用の大部分が決まってくる。
事業の工夫	・従来の旅館の「寝る」「食事」「憩う」の三つの機能に対し、「アクティビティ (e-bike)」を加え「食事」の機能を排して差別化と運営の効率化を図った。	・近くある狩野川リバーサイド公園とは違う公園(遊具なし・広いスペース)を確保した。 ・地域の防災公園として位置づけ行政が関わる理由付けを行った。	・月一回のお散歩市で使う以外に、掃除や鍵の管理、植栽の伐採、除草などをボランティアで行っている。
継運営への考え	・山際よりも平地の方が、最悪事業が失敗しても更地にして売れるためリスクが小さい。 ・ターゲット・コンセプトを軸に、なるべく使えるものは残しながら、従前の設備を残すか否かの選択をしている。 ・なるべく従前旅館の営業が続いているうちに引き継ぐことが重要。		・A社による本格的な利用が始まるまで、賑わいを絶やさないとことで、旅館がスムーズに営業開始できると見込んでいる。