

## 温泉街における空き店舗活用に関する研究

—四万温泉・熱海温泉・修善寺温泉に着目して—

A Study of pedestrian Space in Hot springs resort

—A Case Study Shima Hot spring, Atami Hot spring and Shuzenji Hot spring—

○森春樹<sup>1</sup>, 横内憲久<sup>2</sup>, 岡田智秀<sup>2</sup>, 栗林潤<sup>3</sup>

\*Haruki Mori<sup>1</sup>, Norihisa Yokouchi<sup>2</sup>, Tomohide Okada<sup>2</sup>, Jun Kuribayashi<sup>3</sup>

Abstract: The purpose of this study is to study activation method of vacant store in hot springs resort. In this report, I gave six examples of Shima hot spring, Atami hot spring and Shuzenji hot spring. As a result, The vacant store utilized by local residents rather than government, and take advantage of the vacant store in the heart of hot springs.

1. 研究背景および目的—我が国において、かつて温泉地は独自の地域特性をもった観光地であった。しかし、高度経済成長期に増加した団体旅行に対応すべく、土産店や娯楽施設等を取り込んだ、囲いこみ型の大型旅館が増加したことで、温泉街では商店の廃業が目立ち、魅力が損失した<sup>[1][2]</sup>。その際、増加した空き店舗は景観を損なうだけでなく、防災や防犯の観点からも問題である<sup>[3]</sup>。そのため、空き店舗を減少させることは、温泉地において重要な課題といえる。そこで本研究では、温泉地の地域特性や現状に応じた、空き店舗の活用方法等について考究することで、温泉街活性化を導くことを目的とする。

2. 研究方法—本稿では、空き店舗の活用がなされている群馬県四万温泉、静岡県熱海温泉、修善寺温泉を対象とし、各温泉地における空き店舗活用に関する文献調査、また、各活動の主体にヒアリング調査を行い、出店経緯および活用場所の選定理由等を把握する (Table 1)。

### 3. 各事例概要 (Table 2)

3-1. 四万温泉—四万温泉では、温泉協会が主体となり、2012 (平成 24) 年に無料博物館「美遊時庵まるたか」、さらに翌年には、無料休憩スペース「Stay 処'n 四万」が出店した。この背景には、観光客が散策の際に気軽に立ち寄れる場所が存在しなかったことがあった。そのため、その場所は、交通の要でもあるバス停付近の店舗及び温泉街中心部にありイベントの際にも使用された店舗と、温泉地内でも利便性の高い場所にあった空き店舗を活用している。また、出店の際には、温泉協会は行政からの補助を受けず、「Stay 処'n 四万」では店舗を地権者から無償で賃借し、温泉協会会員からの寄付された物で店内の装飾を行うなど、地域住民からの支援を受けている。

温泉協会以外の取り組みでは、2013 (平成 25) 年に地元旅館 (柏屋旅館) を主体に、陶芸体験施設「陶芸体験工房無期限」が出店した。この際、活用された店舗は元々地元旅館が一部賃貸していたが、賃貸元の事業者が撤退したことで購入した店舗である。この時、温泉協会から周囲の店舗

と連動させた雰囲気づくりを進めるための、工房の出店計画が浮上しており、地権者である地元旅館がその計画に賛同したことにより出店された。また出店の際には、町が行っている、3年間賃貸料分の補助金を受け取ることができる中之条チャレンジショップ出店支援事業<sup>[4]</sup>を受けると共に、地元旅館から、店舗の改装や HP 作成等の支援が行われた。しかし、事業としての利益が出しにくいいため、支援事業期間中に利益が出る体制をつくり上げることが課題となっている。以上より、四万温泉では、温泉協会・地元旅館が中心となり、雰囲気づくりや観光拠点の創出に向けた取り組みがされていることを把握した。また、出店時の支援だけでなく、店舗が継続するための、支援も必要であることが伺える。さらに、行政は補助金による金銭面の支援が中心で、自らの活用や事業者の募集などの直接的な取り組みが実施されていないことも把握した。

3-2. 熱海温泉—熱海温泉では、NPO 法人が遊休不動産ストックを活用する株式会社を設立し、空き店舗活用が進められている。その中心となる場所として 2013 (平成 25) 年に、地域交流の拠点としても活用する「CAFERoCA」が出店した。その際、内外装工事の一部を負担することができる熱海市空き店舗活用事業補助金<sup>[5]</sup>を、あえて活用せず出店している。その背景には、行政からの支援を受けることで活動に規制が掛かることや、補助が切れた際に事業が成立しなければ活動が途切れてしまうといった理由がある。そのため、店舗の地権者からは賃貸料の引き下げや、出店に必要な器具や家具などは周辺店舗等から提供してもらうなど、地域住民からの支援を受け出店に至っている。その際、活用した空き店舗は、メインストリート

Table 1. Out of research

調査方法	文庫調査	ヒアリング調査 (FAX 形式および直接訪問形式)
調査期間	2013年8月1日~9月15日	2013年8月23日, 9月6日, 9月13日
調査対象	・修善寺温泉・熱海温泉 ・四万温泉	空き店舗利用指導者
調査事項	・都市計画上の位置付け ・観光計画 ・空き店舗問題の有無	・出店までの活用経緯 ・出店場所および店舗選定理由 ・活用目的

1 : 日大理工・院(前)・不動産 2 : 日大理工・教員・まち 3 : 日大理工・学部・建築

Table 2. Use of actual situation in each hot springs(This is original table by authors)

温泉地	四万温泉	熱海温泉	修善寺温泉
所在地	群馬県吾妻郡中之条町	静岡県熱海市	静岡県伊豆市
活用事例	①Stay 処' n 四万(2013 年開始) ②美遊時庵まるたか(2012 年開店) ③陶芸体験工房「無限大」(2012 年開店)	CAFÉ RoCA(2012 年開店)	門前夢楽座(2006 年開店)
活用形態	無料休憩所・博物館・陶芸体験工房	コミュニティカフェ	デザイン屋・蜂蜜屋・果物屋
活用主体	四万温泉協会・柏屋旅館	NPO 法人 atamisuta	地元有志
取り組み	温泉協会及び旅館自ら活用	株式会社を設立し出店	出店希望者と地権者の仲介
活用地			
従前の利用	田村旅館所有の「旅の館」 まるたか商店 タクシー会社の営業所	証券会社	焼菓子製造販売「三須桂谷堂」
活用経緯	温泉地内の休憩スペースの設置 購入した店舗での店舗経営	地元住民の生活空間の向上	温泉街の賑わい創出 出店希望事業者のニーズに対応
活用場所 選定理由	バス亭周辺の空き店舗の有効活用 イベントの際、協力的で活用していた 賃貸していた店舗を購入	イベントを通じ活用範囲を選定 温泉地のメインストリート 店舗周辺事業者も計画に賛同している	一度空き店舗活用として活用済み 温泉街の核となる場所に存在
目的	休憩スペースの設置 周辺店舗と連動した街並みの向上	地域市民の生活空間の向上 地元滞在者の増加	商店の出店による賑わいの創出
効果	観光客及び地域住民共に好評	地域住民に好評 周辺事業者がより活動に協力	周辺店舗での出店が増加

にも関わらず、商店の衰退が目立っている場所にあり、この場所を再生することで、地域全体へと波及することを期待し選定された。さらに、出店した「CAFÉ RoCA」を中心に、NPO 法人が主催するまち歩き等のイベントを通じて、地域内でも魅力が残るエリアを自ら設定し、エリア内の空き店舗促進を図っている。この活動の対象は「30 代のクリエイティブな世代」とし、魅力ある地域をつくり上げることで、定住人口の増加をねらっている。そこで、今後の活動では、空き店舗をシェアハウスや住宅、事業希望者と協力した店舗活用などを計画している。以上より、熱海温泉では、NPO 法人が中心となり、行政とは関わりなく、地域住民に向けた独自の計画に沿った取り組みがされていることを把握した。また、地域住民の為の取り組みであることから、観光地でなく、生活の場としての温泉地利用も考える必要があることを捉えた。

**3-3. 修善寺温泉**—修善寺温泉では、2006(平成 18)年に温泉街も飲食店を営む地元有志の取り組みにより、飲食店・土産物店等の 3 店舗が出店された。この際活用された店舗は、現在の活用以前に、一度商工会主導のもと店舗が出店されたが、一部事業者が家賃を未納するなど地権者と問題となり、事業者が撤退した店舗である。その後、再び空き店舗に戻るも、前回の問題から地権者が賃貸を拒否していたため、出店希望者はいたが活用されずにいた。また、そのころは行政や温泉協会等でも温泉街の空き店

舗の存在を問題視しておらず、対策が行われなかったが、そのような状況を危惧した地元有志が、出店希望者の頼みもあり地権者の説得が行われた<sup>[6]</sup>。その結果、自らの利益とは無関係だが、地元有志自らが連帯保証人となることを条件に賃貸を可能とした。また出店の際には、行政からの補助金や地域住民からの支援は受けていない。以上より、修善寺温泉では、地元有志により温泉地の賑わい創出に向け取り組みが実施されており、行政や温泉協会等は関与していないことを把握した。また、事業者への支援だけでなく、地権者に対する保証の必要性が伺える。

**4. まとめ**—3 事例を通じて、温泉地の空き店舗の現状に対し、危機感を抱いた地域住民や就業者が主体となり、温泉地の賑わい創出を目的とし、温泉地の中心部に存在する空き店舗を活用していることが共通点であることを捉えた。また現在、行政の対応は空き店舗活用に対する補助金のみであるが、税収の減少などを考慮すると、これ以上は期待できる状況とはいえないだろう。これらより、空き店舗の活用促進には行政ばかりではなく、地域住民が主体的に取り組むことが重要であることがわかった。

参考文献・引用文献

- [1] 下村彰男:「我が国における温泉地の空間構成に関する研究」, 第 60 回日本造園学会誌, pp. 341~348, 1997. 3
- [2] 久保田美穂子:「地域の知恵が魅力を紡ぐ温泉地再生」(財)日本交通公社, pp.2~4, 2008. 6
- [3] 早川伸二ら:「衰退観光地再生の課題と制度」, 運輸政策研究所, pp. 46~52, 2008
- [4] 中之条町:「中之条チャレンジショップ出店支援事業」  
<http://www.town.nakanojo.gunma.jp/sougou-Keikaku/>
- [5] 熱海市:「熱海市空き店舗活用事業補助金」  
<http://www.city.atami.shizuoka.jp>
- [6] 伊豆市:「第 1 次伊豆市総合計画後期基本計画」, pp.30~32, 2011