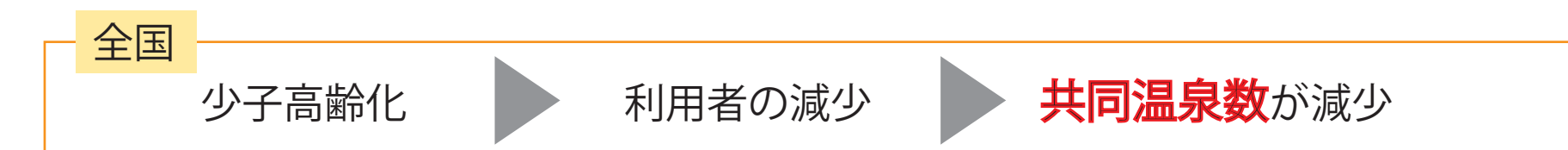


共同温泉の立地変遷と管理方式別にみる施設特性と運営上の課題

1 研究の背景と目的



別府市においても、共同温泉は減少傾向にある

既往研究¹⁾ 現在運営されている9割以上の共同温泉で資金・人材不足の課題を抱える

他方、別府市は、民泊施設が急増

既往研究²⁾³⁾ 民泊施設は、2019年以降、住居系地域にも立地し始めている
また、民泊施設運営者による、民泊施設と共同温泉での機能補完が確認

つまり、観光ニーズの多様化に伴い増加する民泊施設は、共同温泉にとって、運営協力の可能性もある

以上から別府市の共同温泉は、転換期を迎えており、住民生活・観光両面で存続が求められるなか、その存続のための要件を明らかにする必要があると考えられる

1)宮下達平「住宅宿泊事業法に基づく基礎自治体の取組みと温泉観光地における民泊施設立地規制のあり方」令和4年度修士論文
2)姫野由香、指方純、鄭載勳「温泉観光地における民泊施設の立地分析と住民評価の実態」日本都市計画学会都市計画論文誌Vol.56, No.3, 2021年10月, pp.1085-1091
3)藤木龍介、姫野由香、横田彩夏「住宅宿泊事業法に基づく基礎自治体の取組みと温泉観光地における民泊施設立地規制のあり方」日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), F-1分冊, pp.917-918, 2022.9

3 近世から現代の共同温泉の動向と立地変遷の特徴

文献調査、新聞調査、現地調査から、10年ごとの共同温泉の動向図1に示す

10年ごとの共同温泉の動向
温泉に関する施策
別府市の開発の歴史の特徴

4 期間に分けた(図2~5)

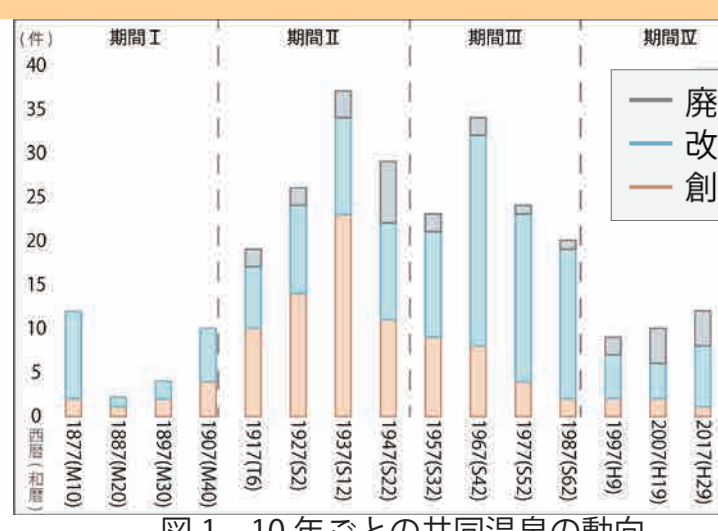
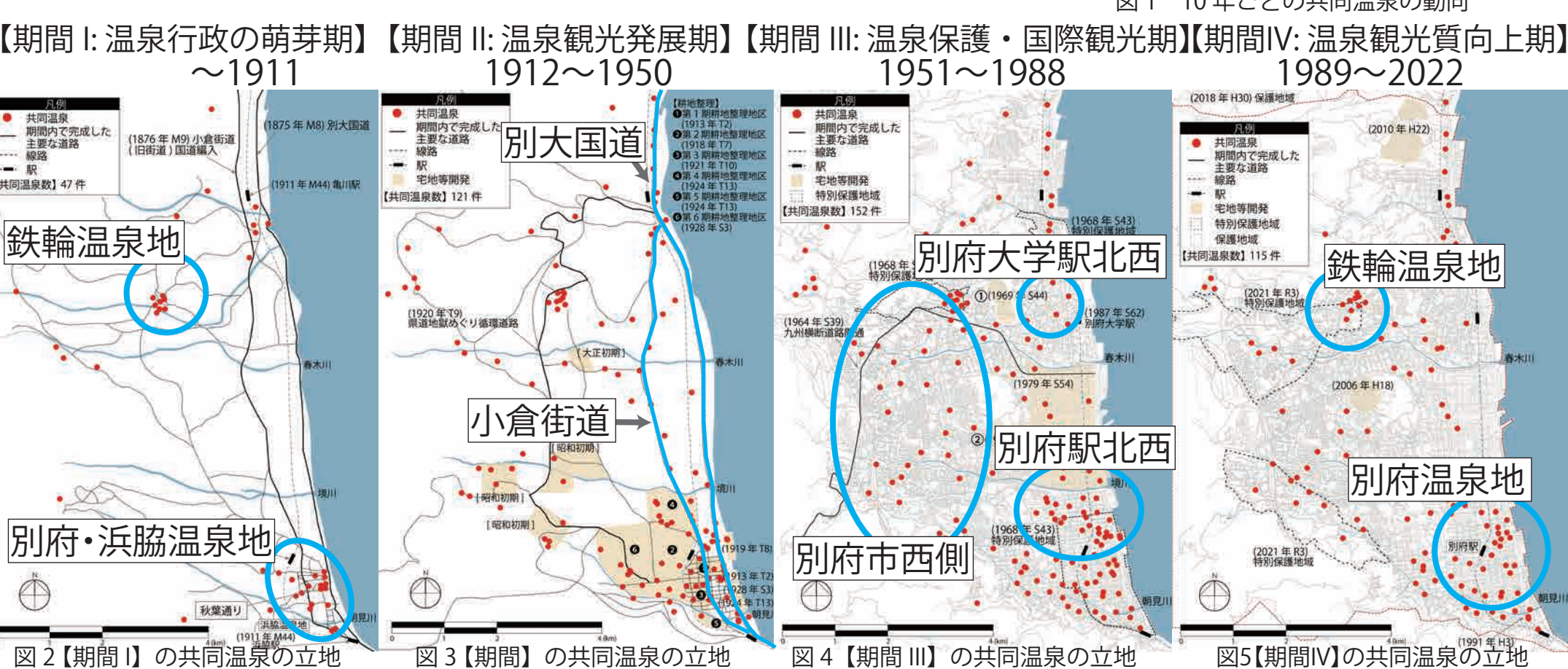


図1 10年ごとの共同温泉の動向



共同温泉数 47件 鉄輪, 別府・浜脇温泉地などに密集	共同温泉数 121件 【期間I】に完成した, 別大国道や小倉街道に沿って増加	共同温泉数 152件 主要な道路や線路などから外れて立地	共同温泉数 115件 鉄輪温泉地, 別府温泉地周辺での減少が顕著
--------------------------------	---	---------------------------------	-------------------------------------

【期間IV】で減少していた共同温泉は、【期間I】から共同温泉が密集していたエリアであった
→【期間IV】は、共同温泉の利用者が減少している期間と考えられる

4 用途地域と地区人口からみる共同温泉の特徴

期間IVで確認された115件の共同温泉と、別府市の用途地域を示す(図6),(表1)



表1 所有運営主体別共同温泉の用途地域

凡例	● 市有市営	▲ 市有区営	△ 区有区営	計
第1種低層住居専用地域	0	6	4	10
第2種低層住居専用地域	1 (1.6%)	1 (2.9%)	2	4
第1種中高層住居専用地域	7 (11.3%)	2 (3.2%)	9	18
第2種中高層住居専用地域	1 (1.6%)	2 (3.2%)	3	6
第1種住居地域	4 (21.1%)	11 (17.7%)	12 (34.3%)	27
第2種住居地域	2 (10.5%)	5 (8.1%)	2 (3.2%)	9
近隣商業地域	2	5 (8.1%)	5 (14.3%)	12
商業地域	13 (68.4%)	32 (51.6%)	10 (28.6%)	55
準工業地域	0	5	0	5
工業地域	0	0	0	0
計	19	62	34	115

【市有市営●】
(1) 商業地域に最も多く立地(表1)
(2) 7つの温泉地に合計15件立地している(図6)
つまり、市有市営の共同温泉は、観光客も利用しやすい立地である

【区有区営△】
(3) 第1種住居地域(12件, 34.3%)に最多
(4) 住居系の用途地域に過半数(34件のうち19件)
つまり、市有市営とは異なり主に地区住民の日常的な利用を想定した立地

【市有区営▲】
(5) 商業地域に32件(51.6%)と最多の立地数
(6) 区有区営と同様に7種類の用途地域にも立地
そのため、観光客と地域住民、どちらも受け入れやすい立地となっている

65歳以上の人口と、共同温泉のカーネル密度を用いて、廃業のリスクを示したものを図7に示す

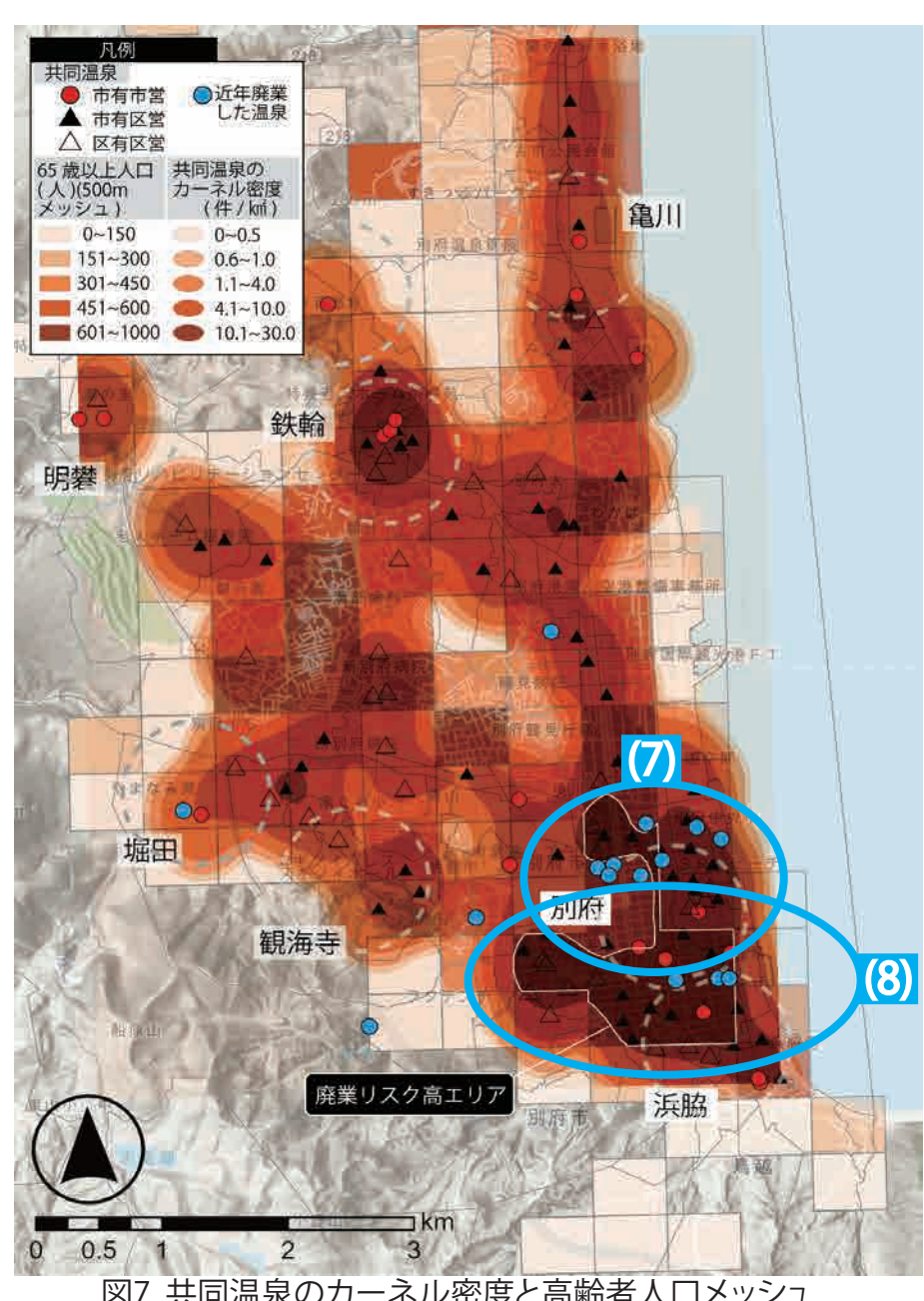
(7) 別府温泉地周辺は高齢者人口も多く(601~1000人) 共同温泉の密度も高い(10.1~30.0(件/km²))

そのため、別府市の共同温泉において、「廃業リスク高エリア」と予想される

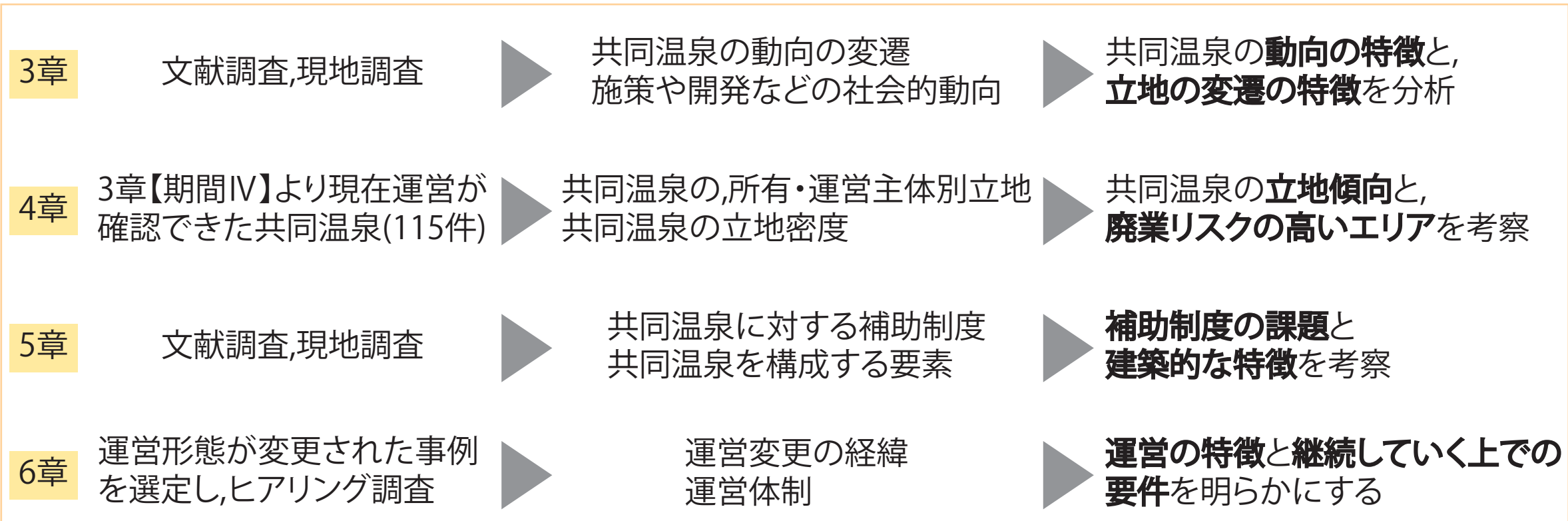
近年(3章IV期)に廃業した共同温泉(●)

(8) 別府温泉地北側を中心に、「廃業リスク高エリア」内や近辺で確認できる
つまり、「廃業リスク高エリア」北側は既に廃業が進行し、エリアが縮小している

近年の廃業の少ない「廃業リスク高エリア」南部は特に廃業リスクが高いと予想される



2 研究の方法



共同温泉の適正管理に向けた存続に関する運営上の課題を明らかにする

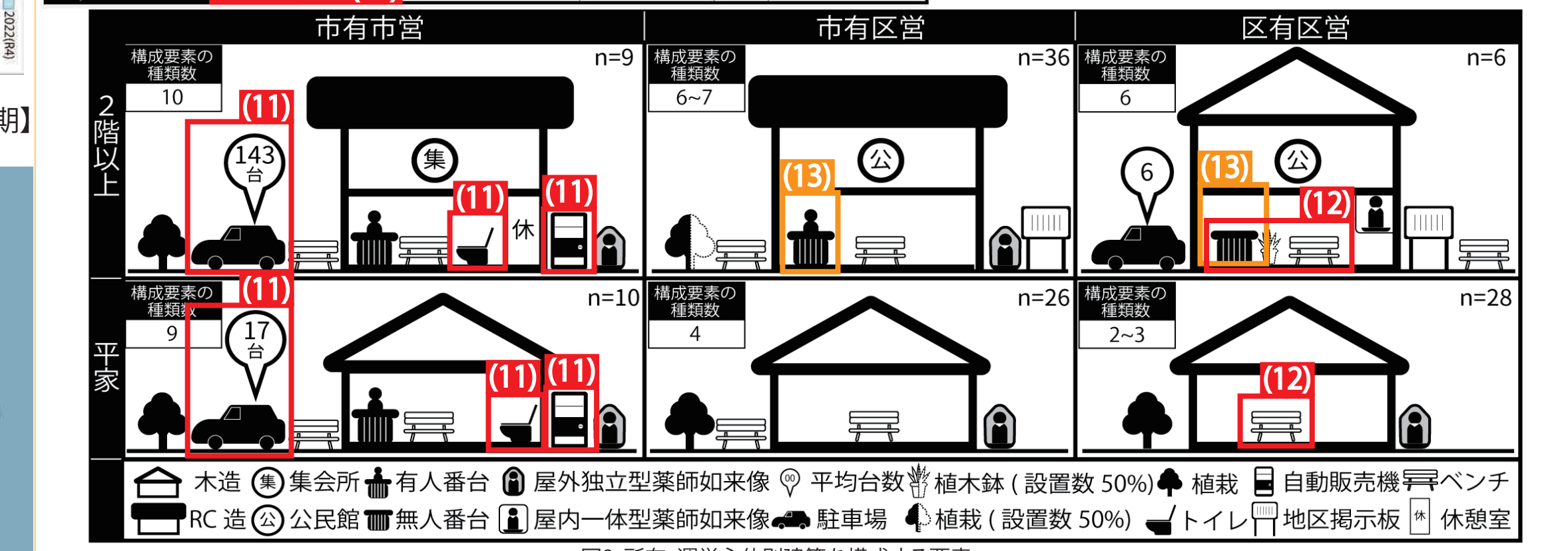
5 共同温泉に関する制度と所有・運営主体別建築の特徴

所有・運営主体別に補助金(表2)や建築特徴(図8)から共同温泉の運営実態と課題を整理する

表2 別府市の共同温泉に関する貸付・補助金

項目	有無	対象	金額(限度額)	利息	条件
① 温泉建設等に 対する貸付金	市有区営 ○ 区有区営 ○	建設, 改修, 掘削, 引湯管の敷設	1/2 (600万円)	無 (9) 年1%	無 連帯保証人 3名必要
② 温泉建設等 補助金	市有区営 ○ 区有区営 ×	①の貸付を決定する事業	①と同額 (100万円)	—	①の貸付をおこ なっていること
③ 共同温泉環境 整備等補助金	市有区営 ○ 区有区営 ×	緊急修理改修, バリアフ 対策, 観光客への対応	5万円以上1/2 (20万円)	—	①と同時は不可, 3年度に1回

【区有区営】(9) ①貸付の利息がある
(10) ②③対象外
そのため区有区営は、借り入れをして施設維持のための改修を行うことが
難しく、積み立てが必要である



(11) 市有市営: 施設のサービスが充実している
(12) 区有区営: 屋内設備が番台やベンチなどに留まる
→ 簡素なつくりとなっている
(13) 「2階以上」の区有区営: 無人番台の割合が高い
つまり区有区営では、資金・人材不足が深刻化しており、
その対応として番台を無人にしていることが考えられる

区有区営には、補助金が設けられていないことから、今後の温泉の資金不足や設備老朽化による連続的な閉鎖
によって、地区住民の生活に支障をきたすことが危惧される

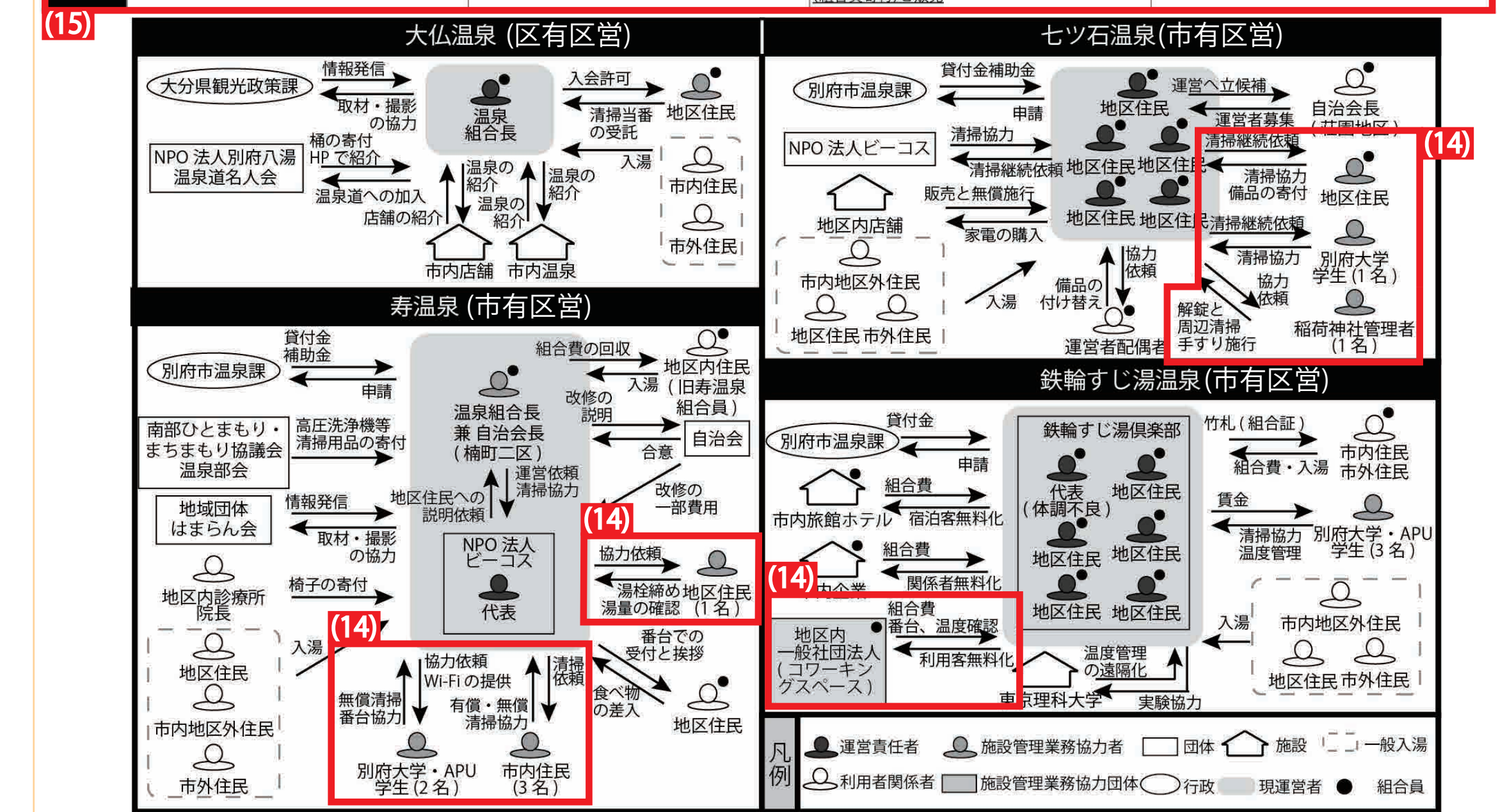
6 運営形態を変更した共同温泉の運営実態

運営形態が変更された計4事例を選定し、現運営者へヒアリング調査を行い、概要を表3、連携体制を図9に示す

すべての共同温泉は、赤字運営に陥りそうな状態であったが、現在は修繕のための積み立て貯蓄ができていた

表3 運営形態を変更した共同温泉の概要

運営形態	大仏温泉(温泉組合継承)	寿温泉(NPO法人運営委託)	七ツ石温泉(地区住民運営委託)	鉄輪すじ湯温泉(温泉組合変更)
運営形態	温泉組合方式 【一般と組合員の入湯を時間で行ける】	自治会・温泉組合からNPO法人へ運営委託 【【通常】一般と組合員が同時に入湯】	温泉組合から地区住民有志が運営委託 【【通常】一般と組合員が同時に入湯】	3種類の組合方式 【【通常】一般と組合員が同時に入湯】
変更経緯	組合員の減少と建物の老朽化により建て替えを決定。現運営者の私財によって新築がなされ、さらに 経営方針で運営を行っている。(15)	現運営者は自治会長(前運営者)から運営委託を打診され快諾。NPO法をベースを立ち上げた。現在 に至るまで委託料はない。	自治会が運営していたが閉鎖することを説明会(自治会有志へ向け)で説明。その際に、現運営者から 地域住民が5名立候補し、給与無しで運営を行う。	2014年に経営不振により閉鎖したが、地区住民の要望により、現運営6人が話し合い再開した。現在も給与 無しで運営を行っている。
現運営者の業務	清掃(協力者有)、湯の管理、連絡窓口としての業務、金銭の管理・計算、備品の購入、問題時の対応、湯の衛生管理、浴槽の自動化	清掃(協力者有)、湯の管理(協力者有)、連絡窓口としての業務、金銭の管理・計算、備品の購入、問題時の対応、湯の衛生管理、浴槽の自動化	湯の管理(協力者有)、連絡窓口としての業務、金銭の管理・計算、備品の購入、問題時の対応、湯の衛生管理、浴槽の自動化	湯の管理(協力者有)、連絡窓口としての業務、金銭の管理・計算、備品の購入、問題時の対応、湯の衛生管理、浴槽の自動化



(14) 【毎日必要となる施設管理業務】組合員以外へ多様な協力者を募る傾向があった
(15) 【その他の業務】運営者による無償の奉仕で行う

以上より、運営上の課題解決手法を得ることを目的に調査を行ったが、運営者の奉仕や、運営協力者との連携により辛うじて支えられている実態があり、運営課題の抜本的解決には至っていないことが確認された

7 総括

- 【市有市営】 商業地域かつ温泉地といった観光客が利用しやすい立地(4章)であり、施設設備も整っていた(5章)
 - 【市有区営】 観光客・地区住民のどちらの利用も考えられ(4章)、設備も比較的整っていた(5章)補助制度が設けられているものの(5章)、ヒアリングから運営の継続性に課題があることがわかっていく(6章)
 - 【区有区営】 地区住民の利用が想定された立地であり(4章)、番台を無人化するなど、金銭面人員面での運営上の課題が確認された(5章)
- 共同温泉の適正管理に向けて
「廃業リスク高エリア(別府温泉地周辺)」の南部へのサポートが先決である
駅周辺かつ観光地といった観光客の利用も想定できる立地であるため、解決策の一つとして、
地区へ民泊などを誘致し、運営で連携することが考えられる
同様に、区有区営温泉においても、民泊施設の住居系地域への立地があることから、解決策の一つと考えられる