

機関番号：33919

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2008～2010

課題番号：20560571

研究課題名（和文）公的宿泊施設の地域に果たす役割と有効利用手法

研究課題名（英文）Study on Reuse Methods of Public Hotels to Suit Local Residents' Needs

研究代表者

高井宏之（TAKAI HIROYUKI）

名城大学・理工学部建築学科・教授

研究者番号：00324541

研究成果の概要（和文）：公的宿泊施設は行財政改革の一環として近年急速に整理されつつある。本研究はこの施設の用途や所有・経営・運営に関する実態・経緯を把握し、有効利用手法を明らかにすることを目的とし、有効利用のポイントや地域貢献を念頭に置いた手法を提案した。

研究成果の概要（英文）：In recent years, a number of public hotels were closed and sold off on account of the governmental administrative and fiscal reform. This study aims to grasp the actual condition and processes of change of building use or management system, and to get information on reusing public hotels effectively. As a result of study, we clarified key points for effective reuse and proposed reuse methods of public hotels to suit local residents' needs.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	1,800,000	540,000	2,340,000
2009年度	1,000,000	300,000	1,300,000
2010年度	700,000	210,000	910,000
総計	3,500,000	1,050,000	4,550,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：公的宿泊施設、長寿命化、有効利用、再利用、用途変更、コンバージョン、遊休化、建替え

1. 研究開始当初の背景

(1) 既存建築ストックの有効利用の研究動向

地球環境問題、省資源・省エネ問題、景観保護等を背景に、建築分野ではスクラップ・アンド・ビルドからストックの有効活用へと考え方がシフトし、近年関連研究が急速に増えてきた。しかし宿泊施設の研究は少ない。本研究は、平成17年度より3年間実施した基盤研究(C)「建築の長寿命化と地方都市の活性化のための閉鎖されたホテルの有効利用手法」の研究で得た知見を活かし、公的宿泊施設に対象を拡大したものである。

(2) 公的宿泊施設の現況

公的宿泊施設は、年金等の公的資金の非効率利用問題や郵政民営化の影響を受け、現在大きな変革の時を迎えており、現在その役割

を終えつつある。しかし、観光促進、雇用確保、地域のコミュニティ活動や来客宿泊の受け皿として、立地する地域にとって依然大きな役割と期待がある。

公的宿泊施設には多様な種類（以下、施設種と称す）があり、民間ホテルに比べ近年の変化は急激で遊休化も多く、今後更に「処分」を急ぐ施設も多数ある。また、民間ホテルと諸事情を異にするケースも多く見られる。

2. 研究の目的

全国の公的宿泊施設を研究対象とし、10年間の変化に係わる詳細な実態を明らかにし、継続的な地域貢献を念頭に置いたそれら施設の有効利用手法を明らかにする。なお「10年間」は、先述の公的宿泊施設に係わる行財政改革を挟む期間として設定した。

3. 研究の方法

(1) 調査対象の抽出と現況の把握

研究着手時の約10年前に存在(経営)が確認できた事例を、抽出・確認する。

(2) 質問紙による郵送調査

調査事例を、現況に則し「宿泊施設継続」「用途変更」「遊休化」「更地」「建替え」の5つに分類する。調査対象者は『変更までの経緯と現状を最もよく把握する主体』とする。

(3) 代表的事例へのヒアリング調査

上記回答事例等の中の代表的又は有益な事例とする。調査対象者は『変更までの経緯と現状を最もよく把握している主体』とする。

(4) 立地する自治体等へのヒアリング調査

調査事例は(3)の事例の中から選定する。

(5) 有効利用の手法の検討・提案

専門家へのヒアリング調査も参考に検討を行い、有効利用の手法の提案を行う。

4. 研究成果

(1) 公的宿泊施設の施設種と調査対象

公的宿泊施設を、一般利用者が利用可能な、純粋な民間では提供し難い安価な値段の宿泊施設と捉えるならば32種類(表1)が存在し、次の4グループに分けることができる。

[1] 国系団体経営の多様な利用者向け: 1~13

[2] // 等の利用者限定又は屋外型: 14~18

[3] 国系以外の団体経営又は屋外型: 19~24

[4] 公的団体の共済組合経営の施設: 25~32

本研究が着目した社会背景を鑑みるならば、この中で最も研究の優先度の高いグループは[1]であり、以下これに着目する。

表1 公的宿泊施設の施設種と調査対象

施設種	○調査対象、 ×対象外と理由	施設数【※1】		制度所轄団体(旧名称)
		1996	2006	
1 厚生年金福祉施設	○	85	84	社会保険庁
2 大規模年金保養基地	○	13	0	厚生省
3 国民年金福祉施設	○	55	48	社会保険庁
4 船員保険保養所	○	34	14	社会保険庁
5 政府管掌健康保険保養所	○	34	23	社会保険庁
6 国民健康保険健康管理施設	○	2	1	厚生省
7 労働福祉事業団体養所	○	8	0	労働省
8 ハイツ&いこいの村	○	64	53	労働省
9 サンプラザ・サンパレス	○	9	8	労働省
10 簡易保険加入者福祉施設(かんぽの宿)	○	85	78	郵政省
11 メルパルク	○	15	15	郵政省
12 国民休暇村	×ほとんど変化がない	33	37	環境庁
13 農林年金ホテルチェーン	○	8	3	農水省
小計		445	364	
14 ユースホステル(公営、民営)	×建築形態・利用者特殊	-	342	運輸省
15 中規模観光レクリエーション地区(家族旅行村)	×屋外施設中心	-	42	運輸省
16 青少年の家	×年齢限定	-	406	文部省
17 少年自然の家	×年齢限定	-	325	文部省
18 労働福祉事業団体養場	×利用者限定、目的特殊	-	4	労働省
19 サイクリングターミナル	×市町村経営	52	28	総務庁
20 公営国民宿舎	×市町村経営	253	167	環境庁
21 民営国民宿舎	×民営施設指定	-	94	環境庁
22 全国教職員互助団体宿泊施設	×共済組合系	-	199	都道府県
23 ユースロッジ(青少年旅行村)	×年齢限定、屋外中心	-	80	運輸省
24 その他公的宿泊施設【※2】	×国の関与なし	1302	-	各省庁
25 公立学校共済組合宿泊施設	×公的共済組合系	67	50	各省庁
26 私立学校教職員共済組合	〃	22	19	〃
27 林野庁共済組合	〃	6	4	〃
28 建設省共済組合	〃	16	3	〃
29 警察共済組合	〃	64	21	〃
30 国家公務員共済組合連合会	〃	63	44	〃
31 防衛庁共済組合	〃	18	4	〃
32 その他共済組合	〃	32	0	〃

※1 1996年は「最新公共の宿全国版」、近畿日本ツーリスト出版部、1996.1」、2006年は「公共の宿1500、実業之日本社、2006.5」及び14~18と21~24の施設は関連諸団体HPによる。なお、2006年の施設数には1997年以降に建設されたものも含む

※2 都道府県・市町村やそれら関連諸団体が経営する宿泊施設。上記の掲載の国民宿舎・サイクリングターミナル等、及びキャンプ場や青少年宿泊施設を除く。

(2) 調査対象の現況

書籍や各施設の所轄団体・建設主体・運営主体への問合せにより次の結果を得た。

①施設数

1996年に存在が確認できた事例について、2006年に引き続き宿泊施設として存在した事例数は施設種間で差異があり、各所轄団体等での対応の違いが見られた。ちなみに、社会保険庁関連の「①厚生年金福祉施設」「③国民年金福祉施設」「⑤政府管掌健康保険保養所」は、2005年に設置された独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構(RFO)に所有権が移され、売却が行われた。

施設の立地は概ね大都市圏を含まない地域に多く存在し、リゾート地の観光促進や地方都市の地域振興を目的に設置されている事例が多いことが確認できた。

②建築特性

竣工年からは、高度成長期から総合保養地整備法(1987年)前後にかけ多く建設されており、現在20~30年経過し老朽化・陳腐化が進んでいる施設が少なくない。施設構成は、保養や福祉を目的とした多様な機能も有する事例が多いが、宿泊室は新築計画段階において民業圧迫回避のため、小規模なものが多くなっている。

③現況(図1)

『全体』で「宿泊施設継続(変更なし)」は37%であり、主体の変更がかなり進んでいる。施設種間では多少差異が見られ、RFOの扱う3施設種のほか、労働省系の「⑦労働福祉事業団体養所」「⑧ハイツ&いこいの村」「⑨サンプラザ・サンパレス」、厚生省系の「②大規模年金保養基地」、農水省系の「⑬農林年金ホテルチェーン」で整理が進んでいる。逆に「⑫国民休暇村」は変化が見られない。

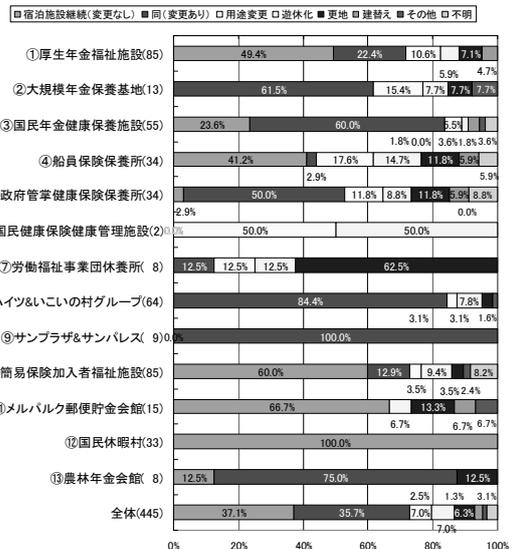


図1 施設種別の現在の状況

(3) 現況に至る所有者等の意思決定と行動

上記事例のうち「⑫国民休暇村」を除く事例に対し、質問紙による郵送調査を行い（郵送先不明等を除く 324 事例に対し有効回収 137 事例＝回収率 42.3%）、次の結果を得た。

①回答事例の建築特性（図2）

竣工年は、1980年より前の旧耐震基準により設計された事例が半数程度を占めている。変更・閉鎖年は「2004～」が最も多く、この頃を中心に大幅に変更・売却が進んでいる。延床面積では「2500㎡～」が最も多く、経営効率面では必ずしも良好ではない規模の施設が少なくない。

②土地所有者等の主体の変化

土地所有者は、竣工時は国が最も多かったが、現在これが減少し民間企業/個人が増加した。建物所有者は、土地と概ね同様である。経営者と運営者は、竣工時は国系の特殊/公的/社団/財団法人が多いが、現在は土地・建物の購入に併せ、あるいは国や県・市町村所有の土地・建物に対する指定管理者の形で、民間企業/個人が経営や運営を行っているケースが多くなっている。

③立地特性

自然環境に恵まれるが、観光客にとって利便性・効率性の高い魅力的なにぎわいのある場所にはあまり立地していない。そのため、経営的にはあまり恵まれない事例が多いと考えられる。

③建物取得における判断項目（図3）

「周辺環境がよい」「建物の状態が良い」といった不動産としての価値評価が最も多く、これに「元所有/経営/運営母体からの売却の打診」「市町村など行政側からの売却の打診」の外的要因、「地域の衰退防止」「地域雇用の減少防止」の地域貢献に関わる意識が強く働いていることがわかる。

④継続利用する上での判断項目

都合の良かった点は、『宿泊施設継続』では「周辺環境がよい」に加え、「建物の状態が良く改修箇所が少ない」「宴会場・レストランの広さが十分」「コストがあまりかからない」等、建物の状態を評価し、あまり手を入れないことを念頭に、経営面での成立性を考え、施設の選択がなされている。『用途変更』では、「周辺の環境が良い」に加え、「建物の規模が新用途に適する」と「交通の利便性が良い」が高く、新用途への適合性が大きな判断要素となっている。

都合の悪かった点は、『宿泊施設継続』では「建物の状態が悪く改修箇所が多い」「コストがかかりすぎる」が多い。これは、建物の状態や修繕履歴等の情報が得られない中で取得の意思決定が行われることが多いためであろう。『用途変更』ではこの2項目の値が少ない。用途変更では市町村等に強く乞われて応札するケースが多いため、検討時間と

十分な情報が得られたためと推測される。

⑤大規模な修繕・改修の内容

『宿泊施設継続』では、修繕・改修を行った場合でも外装には手をつけず、間取り・設備・内装に手を入れる程度である。『用途変更』では、間取りの変更や内装設備の改修はかなり行われ、修繕・改修費用も多くかかっている。

以上のほか、現況に関わる諸判断として次の点が明らかになった。

- ・『宿泊施設継続』では、経営・運営面で「宿泊以外の機能強化」「周辺地域への貢献」などの新たな取り組みが行われている。
- ・『用途変更』では、用途の違いから無駄な空間が生まれやすく、この克服が検討・考慮のポイントとして認識されている。
- ・『遊休化』では、今後「売却を考えている」が多く有効利用への意向は見られない。
- ・『更地』では、旧建物の利用の検討はほとんど行われておらず、今後の予定も「しばらく現状のまま」が多い。

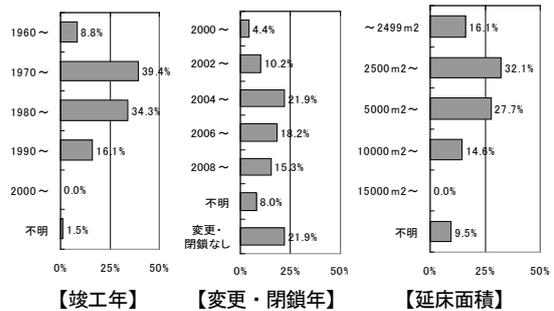


図2 調査事例の建築特性<N=137>

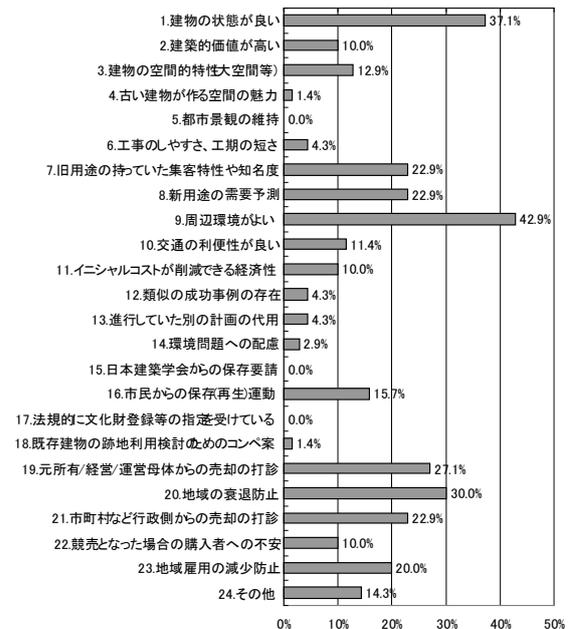


図3 建物取得における判断項目
<N=70: 宿泊継続注6) + 用途変更+ 遊休化: 複数回答>

(4) ヒアリング調査の結果

27事例について、現地視察とヒアリング調査を行った。その中の25事例の概要を示し、特に土地所有・建物所有・経営・運営の変化に着目し具体例や全体的傾向を述べる。

①宿泊施設継続(表2・3)

土地・建物所有＝市町村／経営や運営＝民間、土地・建物所有・経営・運営＝民間等の2ケースがあり、各1～2例を以下に示す。

A 6は山村に立地し、市町村が土地・建物を購入し、近傍で日帰り温泉施設経営の企業が指定管理者として経営・運営している事例である。地元高齢者の健康教室、女性体操教室、伝統芸能イベントの開催など、地域唯一の宿泊施設として、地域住民の集い・憩いの場となることを目指し運営されている。

A 9は都市近傍の大規模温泉街に立地し、隣接する宿泊施設が、低価格の大手宿泊チェーン参入による周辺施設の疲弊を懸念・購入し、既存施設と連結し一体的に経営・運営している事例である。既存施設との相互補完的な利用を実現すると共に、出入口を別とし上層階にデイサービス機能を付加した。

A 13は大都市郊外に立地し、旧施設時代に利用者でもあった地元本社のある教育関連事業を行う企業が、新しいビジネス策定の拠点と位置付けて購入した。旧施設では、レストラン・スポーツ・文化施設は全てテナントであったが、文化・健康をテーマに徐々にこれらを直営に切り替えている。

全体として、取得等の経緯や主体は多様で

あるが、地域特性を踏まえながら、各主体の特性を生かした取り組みが行われている。また取得のねらいは、地域の生活環境や企業の経営環境の維持・防衛、本業との相乗効果や発展・拡大などが見られた。

②用途変更(表4)

土地・建物所有・経営・運営が全て別主体に変化した事例である。2例を以下に示す。

B 3は地方中核都市近傍の農山村に立地し、宿泊継続が条件の第1回目入札が不調、第2回目に医療法人が落札した事例である。1階レストラン・宴会場のうち後者がクリニック・通所リハビリ・デイサービスに変更、中間階の客室が有料老人ホームの個室に変更、最上階の浴場が継続利用されている。医療法改正による医療法人の業務対象の緩和、介護保険制度の医師人数の基準緩和が現在の計画を可能にした。

B 6は地方都市の市街地に立地し、隣接する大規模病院が機能補完のために取得した。低層階は人間ドック関連諸室や職員の福利厚生施設、高層階は緩和ケア病棟として利用され、ストレッチャーが移動可能なEVも増設された。

高齢者福祉や医療施設は、用途変更の対象として、廊下幅の問題はあるものの、立地特性や空間構成、法規定面で障害の少ない用途の一つであろう。しかし、実際は各用途の諸施策・制度や計画、規制緩和の動向等が新用途の種類や有効利用の可能性と深く関わっている。

表2 ヒアリング調査の対象事例の概要(1)

	A 宿泊施設継続						
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
(旧)施設種	ハイツ&いこいの村	厚生年金福祉施設	ハイツ&いこいの村	厚生年金福祉施設	国民年金健康保養施設	労働福祉事業団保養所	政府管掌健康保険保養所
立地	自然観光地	歴史観光地	自然観光地	自然観光地	自然観光地	自然観光地	自然観光地
開業年(*1)	1975/2004	1975/運営2006,所有2007,名称2008	1978/2008	1975/2008	1991/2008	1980/2002	1988/2006
土地所有(*2)(*3)	市町村(変化なし)	国+市町村 →市町村	市町村 →個人	国 →民間 (旅館・ホテル経営等)	国 →社会福祉法人 (老健施設経営)	公的法人 →市町村	国 →民間 (医療福祉経営)
建物所有(*2)(*3)	特殊法人 →市町村	財団法人 →市町村	特殊法人 →市町村 →個人	財団法人 →民間	国 →社会福祉法人	公的法人 →市町村	国 →民間
経営(*2)	財団法人 →民間 (レストラン運営・経営等)	財団法人 →市町村	特殊法人 →民間 (外食産業ソフト会社の関連会社)	財団法人 →民間	財団法人 →社会福祉法人	公的法人 →第三セクター →民間(旅館・ホテル経営)	財団法人 →民間
運営(*2)	財団法人 →民間	財団法人 →社会福祉法人 (身体・知的障がい者サービス)	特殊法人 →民間	財団法人 →民間	財団法人 →社会福祉法人	公的法人 →第三セクター →民間()	財団法人 →民間
延床(m ²)	5,000	5,000	6,000	8,000	4,000	8,000	不明
施設概要(客室以外の施設数略)	【現】客室26 浴場(竣工後増築)、 レストラン、 ホール、会議室、他	【現】客室16 浴場、 レストラン、 会議室、健康室、 体育館、トレーニング& フィットネス(竣工後増築)、他	【現】客室27 浴場、 レストラン、カフェ、 宴会場、会議室、 カフェラウンジ、 無農薬水耕栽培プラント、他	【現】客室31 浴場、貸切風呂、 レストラン、 宴会場、会議室、 カラオケルーム、 ナイトラウンジ、 卓球場、健康増進室、 リラックスマーム、他	【現】客室17 浴場、 レストラン、 会議室、 ＜用途変更部＞ 小規模多機能型 居宅介護(8室)、 デイサービス(20名)	【現】客室21 浴場、 レストラン、 宴会場、 会議室	【現】客室13 浴場、屋上露天風呂、 レストラン、 宴会場、 会議室、他

(*1) /の左が旧施設、右が現施設 (*2) →の左が旧施設、右が現施設

(*3) 2005年以降の事例では、所有権が一度(独)年金・健康保険福祉施設整理機構や日本郵政(株)に移行したケースがあるが、手続きや組織変更上の変化であるため、ここではその前段階の所有者を示した。

※ 上記以外に2事例の訪問面接調査を行ったが、共に民間へ土地・建物所有・経営・運営が変化した、建築・サービス面では全く変化はなかった。

③遊休化・更地（表5）

C1は地方都市の山中に立地し、建物を県が購入後に市町村が購入し、その市町村が他と合併した。未利用の理由は、現市町村に類似施設があること、維持・管理に多額の費用がかかること、旧市町村時代の取得時に用途が特定されていることなどである。

D1は中規模温泉地を有する地方都市郊

外の山中に立地し、複数の購入の話がまともならず、更地の状態で市町村が取得した。その後、何とか利用したいとの思いから、市町村や市民グループ等により、細々ではあるが広大な土地と自然環境の良さを生かした多様な取り組みが試みられている。

このように市町村が所有者となるものの立地の悪さ等から模索中の事例が見られた。

表3 ヒアリング調査の対象事例の概要（2）

	A 宿泊施設継続					
	A8	A9	A10	A11	A12	A13
(旧)施設種	厚生年金福祉施設	政府管掌健康保険保養所	国民年金健康保養施設	簡易保険加入者福祉施設	国民年金健康保養施設	サンブラザ&サンパレス
立地	他(地方都市)	自然観光地	自然観光地	自然観光地	歴史観光地	都市観光地
開業年(*1)	1994/2008	1987/2005	1991/2008	1978/2007	1980/2008	1979/2005
土地所有(*2)(*3)	国(?) → 社会福祉法人 (医療福祉経営)	国 → 民間 (旅館・ホテル経営)	財団法人 → 民間 (旅館・ホテル経営)	公的法人 → 民間 (旅館・ホテル経営)	国(?) → 民間 (旅館・ホテル経営)	市町村 → 民間 (教育関連経営)
建物所有(*2)(*3)	国(?) → 社会福祉法人	国 → 民間 ()	国 → 民間 ()	公的法人 → 民間 ()	国(?) → 民間 ()	公的法人 → 民間 ()
経営(*2)	財団法人 → 社会福祉法人 ()、民間(飲食)	財団法人 → 民間 ()	財団法人 → 民間 ()	公的法人 → 民間 ()	財団法人 → 民間 ()	公的法人 → 民間 ()
運営(*2)	財団法人 → 社会福祉法人 ()、民間()	財団法人 → 民間 ()	財団法人 → 民間 ()	公的法人 → 民間 ()	財団法人 → 民間 ()	財団法人 → 民間 ()
延床(m ²)	10,000	2,000	4,000	3,000	4,000	17,000
施設概要(客室以外の施設数略)	【現】 客室 43 浴場 レストラン、カフェ、ラウンジ、バー、 宴会場、会議室、結婚式場、 デイサービス	【現】 客室 15 貸切浴場、 宴会場、会議室、デイサービス、他	【現】 客室 23 浴場、露天風呂、 レストラン、カフェ、 宴会場、会議室、 カラオケルーム、麻雀室、ゲームコーナー、他	【現】 客室 40 浴場、露天風呂、 レストラン、 宴会場、会議室、カラオケルーム、 オートキャンプ場、ロジ、テントハウス、無人ペンション、他	【現】 客室 11 浴場、 レストラン、ラウンジ、クラブラウンジ、バー 宴会場、結婚式場、エステサロン、シアタールーム、ライブラリー、茶室、他	【現】 客室 52 レストラン、カフェ、 宴会場、会議室、結婚式場、 ホール、教室、スポーツクラブ、花屋、他

(*1~3) 表2に同じ

表4 ヒアリング調査の対象事例の概要（3）

	B 用途変更						
	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
(旧)施設種	国民健康保険健康管理施設	厚生年金福祉施設	簡易保険加入者福祉施設	政府管掌健康保険保養所	政府管掌健康保険保養所	政府管掌健康保険保養所	政府管掌健康保険保養所
立地	自然観光地	歴史観光地	歴史観光地	他(地方都市)	他(地方都市)	歴史観光地	自然観光地
現用途	研修施設	教育施設	高齢者福祉施設等	高齢者福祉施設等	医療施設(病院関連諸室)	医療施設(人間ドッグ、緩和ケア病棟)	若者自立支援施設
開業年(*1)	1965/2000	1989/2007	1993/2007	1993/2007	1985/2008	1985/2005	1964/2008
土地所有(*2)(*3)	市町村 → 学校法人	国 → 学校法人	公的法人 → 医療法人 (医療・福祉経営)	国 → 社会福祉法人 (福祉経営)	国 → 社団法人 (医療・福祉経営)	国 → 社団法人 (医療・福祉経営)	国 → NPO法人 (当施設経営)
建物所有(*2)(*3)	公的法人 → 学校法人	国 → 学校法人	公的法人 → 医療法人 ()	国 → 社会福祉法人 ()	国 → 社団法人 ()	国 → 社団法人 ()	国 → NPO法人 ()
経営(*2)	都道府県 → 学校法人	財団法人 → 学校法人	公的法人 → 医療法人 ()	財団法人 → 社会福祉法人 ()	財団法人 → 社団法人 ()	公的法人(?) → 社団法人 ()	財団法人 → NPO法人 ()
運営(*2)	都道府県 → 学校法人	財団法人 → 学校法人	公的法人 → 医療法人 ()	財団法人 → 社会福祉法人 ()	財団法人 → 病院	公的法人(?) → 病院	財団法人 → NPO法人 ()
延床(m ²)	2,000	9,000→6,000	6,000	3,000	3,000	3,000	2,000
施設概要(客室以外の施設数略)	【旧】 客室 28 浴場、 レストラン、 宴会場、 【現】 宿泊室 28、浴場、食堂、研修室、教室	【旧】 客室 27 浴場、レストラン、 宴会場、会議室、結婚式場、 アスレチック、体育館、 テニスコート、屋外スケート場 【現】 一般教室 24、特別教室、その他室、講堂、テニスコート	【旧】 客室 36 浴場、レストラン、 宴会場 【現】 有料老人ホーム(個室 35)、浴場、 レストラン、クリニック、 通所リハビリ浴場、 デイサービス、	【旧】 客室 17 浴場、レストラン、 会議室、多目的ホール、 トレーニングルーム 【現】 客室 17(利用法検討中)、地域包括支援センター、児童デイサービス(障害福祉)、 デイサービス(通所介護)、小規模多機能、 居宅介護支援	【旧】 客室 38 レストラン、 会議室、多目的ホール、 トレーニングルーム、料理実習室 【現】 客室 38(一部を当直室・顧問個室で利用)、 レストラン、売店、 職員運動室、 職員休憩室、他	【旧】 客室 25 レストラン、 会議室、研修室、多目的ホール、 トレーニングルーム、 談話室、視聴覚室、他 【現】 病室 24、スタッフ室、検査室、体力測定室、 保育室、職員談話室、 宿直室	【旧】 客室 13 浴場、レストラン、 宴会場、 トレーニングルーム、 【現】 職員室、職員休憩室、寮生室、談話室、 カウンセリングルーム、 浴場、 食堂、他

(*1~3) 表2に同じ

表5 ヒアリング調査の対象事例の概要(4)

	C 遊休化		D 更地	
	C1	D1	D2	
(旧)施設種	ハイツ&いこいの村	大規模年金保養基地	労働福祉事業団 休養所	
立地	自然観光地	自然観光地	自然観光地	
開業/閉鎖/解体年	1978/2001/-	1987/2000/2002	1976/2005/2006	
土地所有(*2)(*3)	県(?) ->市町村	特殊法人 ->市町村	市町村	
建物所有(*2)(*3)	特殊法人、県 ->県 ->市町村	特殊法人 ->市町村 ->×	特殊法人 ->民間(産業廃棄物) ->×	
経営(*2)	県(?) ->×	財団法人 ->市町村 ->×	特殊法人(?) ->×	
運営(*2)	財団法人 ->財団法人 ->×	財団法人 ->市町村 ->×	特殊法人(?) ->×	
延床(m ²)	4,000	10,000	4,000	
施設概要(客室以外の施設数略)	【旧】客室 30 浴場、レストラン、カフェ、宴会場、ホール、会議室、 フィールドアスレチック、オリエンテーションコース、展望台、他	【旧】客室 45 浴場、レストラン、カフェ、パブ、宴会場、ホール、会議室、 BBQ ガーデン、バターゴルフ、ジャンボ滑台、体育館、グランド、ゴーカート、電気自動車、ローラースケート、ローリングコースター、フィールドアスレチック、ランドカー、オリエンテーションコース、ミステリーハットゴルフ、他	【旧】客室 19 浴場、レストラン、パブ、宴会場、会議室	

(*1~3) 表2に同じ。

(5) 結論

① 調査結果のまとめ

所有・経営・運営などの諸主体は、近年公から民へ急速に移行しつつあるが、耐震設計基準の問題や施設内容や立地など、有効利用に対するハードルは低くない。しかし公的宿泊施設には、収益性を求められる宿泊施設と共に、公的施設・地域施設としての役割と期待があり、新たに施設に関わる主体の意識も高い。今後は建物特性的な読み取りや、立地特性を踏まえたアイデア形成や役割の再構築が重要課題である。〈郵送調査より〉一方個別事例からは、立地特性や諸施策・制度、時代・時期、取得した主体の特性がその後の利用の展開に深く関わることが明らかになった。〈ヒアリング調査より〉

② 公的宿泊施設の有効利用に向けて

上記の公的宿泊施設の3つの役割・期待を見ると、企画・計画時から現在に至る時間軸の中で、求められる要件は大きく変化してきた(表6)。今日公的宿泊施設の有効利用で求められるものは、これらの変化に対応し、既存建物の利活用を前提とした、利用・経営・運営面の改善・再編である。

また、有効利用の手法には基本的な作法はあるものの、汎用的な解は存在しない。各事例の立地・建築の特性、当該地域の主体の存在やモチベーションとの関係の中における個別的解を、本研究で得られた知見を参考に創出する形になるであろう。

表6 公的宿泊施設の3つの役割・期待と求められる要件の変化

	企画・計画段階	当初運営段階	小泉行革以降
1)公的施設	公共・公益性、民業圧迫回避(客室数)、開発条件優遇、施設種ごとの基準	民業圧迫回避(広告宣伝)	公的使命の終わり(民間施設の充実)
2)宿泊施設	立地、規模、施設構成	安価な宿提供、利益を出さない	所有・経営の民間移行、健全経営
3)地域施設	地域振興(誘致)	雇用確保	後利用に対し地域ニーズ反映

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計1件)

①高井宏之、藤本秀一、犬飼理恵、坪内達彦、中野雅士：公的宿泊施設の有効利用に関する研究—施設の現況と所有者/経営者/運営者の意思決定の実態、日本建築学会地域施設計画研究 29、査読有、2011、掲載確定

〔学会発表〕(計8件)

- ①坪内達彦、高井宏之、藤本秀一、他：宿泊施設継続の事例の実態—公的宿泊施設の有効利用に関する研究 その7、日本建築学会大会(関東)、2011年8月25日
- ②野々村泰輔、高井宏之、藤本秀一他：用途変更の事例の実態—同上 その8—、同上、同上
- ③高井宏之、藤本秀一、他：遊休化/更地の事例の実態と有効利用手法—同上 その9—、同上、同上
- ④高井宏之、藤本秀一、他：全国の事例の調査概要と調査事例の特性—同上 その4—、日本建築学会大会(北陸)、2010年9月11日
- ⑤中野雅士、高井宏之、藤本秀一、他：所有者/経営者/運営者の意思決定の実態—同上 その5—、同上、同上
- ⑥犬飼理恵、高井宏之、藤本秀一、他：宿泊施設継続と用途変更の事例の実態—同上 その6—、同上、同上
- ⑦高井宏之：閉鎖施設の有効利用の動向と促進課題—大規模商業施設と宿泊施設を中心に—、(社)日本建築家協会東海支部 愛知地域会、2010年10月19日
- ⑧高井宏之、藤本秀一：全国の事例の現状と変化の実態—公的宿泊施設の有効利用に関する研究 その3—、日本建築学会日本建築学会大会(東北)、2009年8月26日

6. 研究組織

(1) 研究代表者

高井 宏之 (TAKAI HIROYUKI)
名城大学・理工学部建築学科・教授
研究者番号：00324541

(2) 研究分担者

藤本 秀一 (FUJIMOTO HIDEKAZU)
独立行政法人建築研究所・住宅・都市研究グループ・主任研究員
研究者番号：10360463