

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 その2

正会員 ○佐々木 美祈* 同 姫野 由香**

同 横田 彩夏*

共同温泉 別府市 施設特性
運営体制 温泉観光地 ヒアリング調査

1. 研究の背景と目的

全国には、数多くの温泉地が存在しており、そうした温泉地には共同温泉が存在している。

大分県別府市は、8ヶ所の温泉地があり、共同温泉数は100を超え、日本有数である。しかし、共同温泉は減少傾向にあり、既往研究¹⁾では、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ことが明らかになっている。つまり、共同温泉は、地域住民の生活・温泉観光の両面において危機的状況にあると考えられる。

一方で、近年では、クラウドファンディングやNPO法人への運営委託だけではなく、別府市内に急増する民泊施設と清掃協力など連携し、機能補完を行う事例²⁾も確認できている。つまり、民泊施設は共同温泉にとって、運営協力の可能性もあり、今後より重要な施設となることが考えられる。

以上から別府市の共同温泉は、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ります。

そこで本研究では、(1)所有運営主体別の建築特徴と補助制度を整理し、各所有・運営主体別に共同温泉の実態を明らかにする。(2)近年特徴的な運営転換がみられた共同温泉の運営上の工夫を明らかにする。(1)(2)より、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ことを目的とする。

2. 研究方法

文献調査と現地調査により、別府市の共同温泉に対する補助制度と、建築構造と設備など共同温泉を構成する要素を明らかにする。それらを所有・運営方式ごとに比較分析することで、補助制度の課題と建築的な特徴を考察する(3章)。近年運営形態が変更された事例を選定し、ヒアリング調査を行うことで、運営変更の経緯や、運営体制を把握し、運営の特徴と継続していく上での課題を明らかにする(4章)。前稿その1と3章、4章より、共同温泉の適正管理に向けた課題を明かにする(5章)。

3. 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や建築特徴から運営面の特徴を表1に示す。

別府市の共同温泉に対する補助制度としては、①温泉建設等に対する貸付金、②温泉建設等補助金、③共同温泉環境整備等補助金があり、温泉の掘削や配管から、改修・観光客への対応まで、幅広く設け

られている。

しかし区有区営においては、②③の対象外であり、①も貸付の利息が設けられている。そのため区有区営は、借入れをして改修を行うことが厳しく、積み立てが必要であることがわかる。

前稿その1の3章【期間IV】で確認できた115件の共同温泉について、文献調査^{3)~6)}と現地調査から、建築構造と植栽の有無といった共同温泉を構成する要素^{註1)}を整理した(図1)。

図1から各所有・運営主体別の構成要素の種類数は、市有市営(平家9種類/2階以上10種類)、市有区営(平家4種類/2階以上6~7種類)、区有区営(平家2~3種類/2階以上6種類)と順に少なくなる傾向にある。つまり、市有市営は市有区営・区有区営と比較し、地区住民に限らない幅広い入湯者を受け入れるための要素が整っていることがわかる。一方、市有区営・区有区営は、主に徒歩圏内の地区住民に向けた施設であり、簡素なつくりとなっている。

現在は、市有区営と区有区営で構成要素の種類数に大きな差は見られない。しかし、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。

4. 運営形態を変更した共同温泉の運営実態

前章で確認された運営上の課題の解決策を検討するため、運営転換を行うことで、運営を再開・継続した事例に着目し、4事例を選定^{註2)}した。これらの現運営者へヒアリング

表1 別府市の共同温泉に関する貸付・補助金

		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 ○	建設,改修,掘削,	1/2	無	連帯保証人
		区有区営 ○	引湯管の敷設	(600万円)	年1%	3名必要
②	温泉建設等補助金	市有区営 ○	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
		区有区営 ×			-	
③	共同温泉環境整備等補助金	市有区営 ○	緊急修理改修,バリアフリー対策,観光客への対応	5万円以上1/2 (20万円)	-	①と同時に不可, 3年度に1回
		区有区営 ×			-	

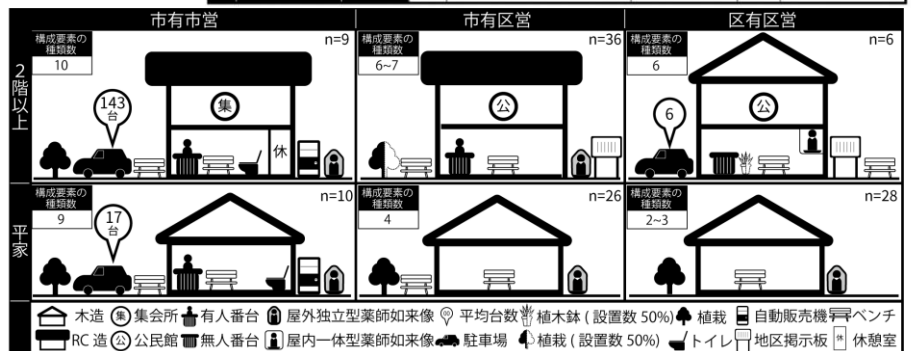


図1 所有・運営主体別建築を構成する要素

Facility Characteristics and Operational Issues by Location Transition and Management Method of Public Hot Springs Part2

Minori SASAKI, Yuka HIMENO, Ayaka YOKOTA

ング調査を行い、各共同温泉の概要を表2に、連携体制を図2に整理した。いずれの共同温泉においても、運営形態を変更するまでは、赤字運営に陥りそうな状態であったが、現在は黒字となっていた。そのため、どのような運営上の工夫を図ったかに着目し、以下にポイントをまとめる。

【収入を増加させる工夫】表2より、全ての共同温泉において、組合費は従来通り月々2000~3000円程度であり、組合員以外の入湯も受け入れている。大仏温泉・寿温泉では、一般入湯料金を300~800円と、高額に設定していた。また鉄輪すじ湯温泉では、高額な組合員制度を設けていることが確認できた。さらに七ツ石温泉では、組合員から無償提供された石鹸(50円)やタオル(100円)の販売により、収入増加を図っている。

【運営者による無償の奉仕】全ての共同温泉で、運営者は無償で運営業務を担っていることがヒアリングから確認できている。七ツ石温泉・鉄輪すじ湯温泉では、運営者による広告作成、寿温泉では、施設タイマーの設置など、従来共同温泉では見られない業務が確認された。また、大仏温泉で私財を投じた新築、七ツ石温泉で運営者が自ら手すりの設置を行っていた。

【組合員以外の協力者を募る】図2より、全ての共同温泉で、運営業務における協力者・協力団体が確認できた。なかで

も、毎日必要となる施設管理業務^{注3)}については、寿温泉、七ツ石温泉、鉄輪すじ湯温泉において、組合員以外の協力者が確認できる。つまり、施設管理業務は、運営者による無償の奉仕に加え、組合員以外へ多様な協力者を募る傾向にあった。

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。

5. 総括

本稿その2では、共同温泉の所有運営主体別の建築特徴や補助制度の整理と、近年特徴的な運営転換がみられた共同温泉の運営体制を整理した。それらから、共同温泉の適正管理に向けた課題を明らかにした。

●所有・運営主体別の運営の特徴と課題

市有市営は施設サービスが充実している一方で、市有区営・区有区営は、簡素なつくりとなっていた。さらに、区有区営には補助金が設けられておらず、資金面での課題が考えられる。

●運営形態を変更した共同温泉の運営の特徴と課題

運営者による、コスト削減に向けた簡易な補修を自ら行うといった業務が無償で行われていた。さらに、4件全ての共同温泉で、運営業務への協力者が確認され、特に施設管理業務は組合員以外へ協力者を募る傾向にあった。このことから、運営者の負担が大きく、他共同温泉への展開は課題が残ることがわかった。

以上により、適正管理に向けては、特に区有区営温泉では収入を増加させる取り組みは不可欠であるが、組合員以外の入浴を受け入れている施設も31件中15件ある。そのため、解決策の一つとして、新たな組合員となる民泊を誘致し、運営面での協力要請を図るといった対策が考えられる。

【補注】
注1)共同温泉を市有市営・市有区営・区有区営と平家・2階以上の6つに分類した上で、集計を行った。過半数を示した項目を、それぞれの分類の代表的な構成要素とし、模式図としてまとめたものを図3に示す。
注2)具体的には、現在も運営が確認できた計115件の共同温泉のうち、運営形態が変更された3つの事例に加え、従来の運営形態である共同温泉1事例の計4事例を選定した。
注3)本研究における、「施設管理業務」とは、運営に必要な日常的業務を指す。具体的には、共同温泉の清掃業務、鍵の施錠解錠業務、湯量・温度の確認、番台業務である。

【参考文献】

- 轟木龍介、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実態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.
- 姫野由香、指方綾乃、齋藤勲「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集,Vol.56, No.3, 2021年10月 pp.1085-1091
- 「全国著名温泉叢書第1巻 別府温泉史」別府市観光協会等, 半田康夫編集責任, 1963年2月 出版:いずみ書房
- 「明治温泉湯治場大事典」安部蔵 著 昭和62年12月5日初版 出版:創思社
- 「別府市誌」別府市編集発行 2003年
- 別府市教育委員会「べっぶの文化財No.51-別府の温泉建築」別府市教育委員会・文化財保護審議会 令和3年3月

表2 運営を変更した共同温泉の概要

運営方式	大仏温泉(温泉組合継続)	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期で分ける】	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】
料金設定	組合員月々2000円 一般800円,600円	組合員月々3000円 一般:市内200円,市外300円 回数券9枚:1000円	組合員月々2200円 一般:100円	個人組合員:年2200円,サポーター組合員:年10000円,旅館ホテル組合員:年6000円 一般:100円
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。その際に従来通りの一般と組合員が同時に入湯する形式では立ち行かなくなることを懸念し、一般と組合員の入湯を時期で分けた。また、運営者の私財によって新築がなされ、さらに給湯なしで運営を行っている。	現運営者は自治会長(前運営者)から香合を無くすことを聞き、NPO法人別府八湯温泉連合会へ委託を引き受ける。その後、現運営者はNPO法人を退任。新たに自治会長から運営委託を打診され、NPO法人入湯コースを立ち上げた。現在に運営まで委託料はない。	自治会が運営していた。しかし、利用者の減少により来月から赤字となるため、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、現運営者らが運営を引き継ぐと地域住民が5名立候補し、給湯なしで運営を行っている。	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、前温泉組合代表を中心に現運営6人が話し合い、広く組合員を募る形式で再開した。現在は給湯な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、商品の購入、開湯時の対応	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、開湯時の対応、設備の点検や修理の自動化	湯の管理(協力者有)、連絡窓口業務、金銭の管理・計算、商品の購入、手すりの設置(協力者有)、商品の補修、広告の作成、開湯時の対応、石鹸・タオルの取扱い(組合員寄付)と販売	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、商品の購入、商品の補修、広告の作成、開湯時の対応
番台	敷地内に併設する組合長の自宅にて受付	無人	無人	直向いのコーキンスペースで受付

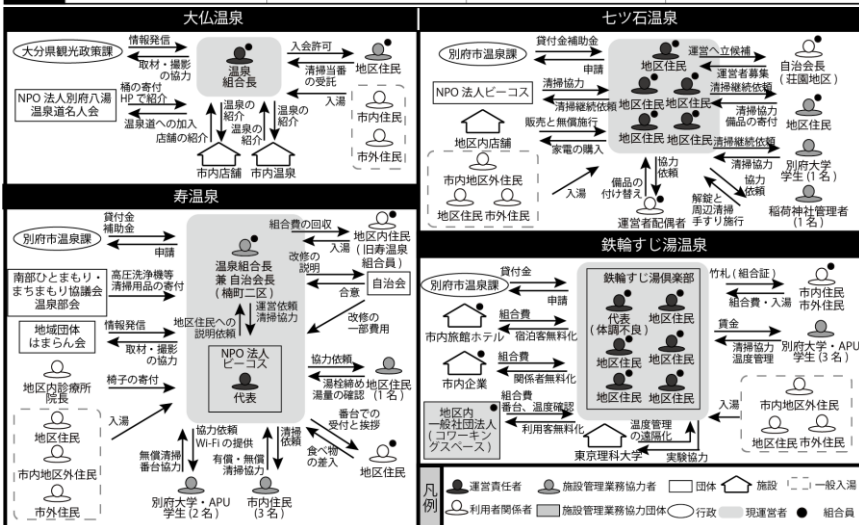


図2 運営を変更した共同温泉の連携体制図

*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

**大分大学理工学部創生工学科建築学コース・准教授 博士(工学)

* Graduate Student, Oita Univ

** Associate Professor, Div. of Architecture, Dept. of Innovative Engineering, Fac. of Science and Technology, Oita University, Ph.D