

3) - 4 公的宿泊施設の地域に果たす役割と有効利用手法 Study on Reuse Methods of Public Hotels to Suit Local Residents' Needs

(研究期間 平成 20～22 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

藤本秀一
Hidekazu Fujimoto

Effective reuse of existing buildings has become a social request from global environment problems. 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.

【研究目的及び経過】

近年、地球環境問題や省資源・省エネルギー問題等を背景に建物のスクラップアンドビルドからストックの有効活用へ大きく方向転換しつつある。建物の長寿命化や有効利用は今日の社会的命題となり、建物ニーズの変化等への対応方策として再生や用途変更が注目されている。

こうしたなか、小泉内閣時代に国の行財政改革の一環として、また社会的問題としても取り上げられ、現在急速に整理が進められつつある建物に公的宿泊施設がある。これらの動きの背景には、公的資金の非効率利用の改善、郵政民営化等と同様に、民間施設の充実や利用者ニーズの変化のなかで公的宿泊施設が担ってきた役割の希薄化が指摘されている。しかし、施設の立地する地域によっては、依然として観光促進、雇用確保、地域活動や来客宿泊の受け皿としての役割と期待を担うものもある。

本研究では、公的宿泊施設の整理、売却等の経緯、実態を把握し、これら施設の継続的な地域貢献を念頭に置いた有効利用手法を明らかにすることを目的とする。

【研究内容】

- (1)公的宿泊施設の施設種を整理し、現在急速に整理が進められている施設種を中心に調査対象を選定する。
- (2)公的宿泊施設の事例収集及び現況把握を行う。公的宿泊施設が社会問題化した時期を挟み、研究着手時の約 10 年前である 1996 年に存在（経営）が確認できた事例を対象とする。
- (3)建物（施設）の所有、経営等に変化がある事例を中心に、現在の状態に至る経緯、意思決定、建物（施設）の建築的変更等の実態を調査、分析する。
- (4)施設の地域貢献を念頭に置いた有効利用手法を検討する。

【研究結果】

- (1)公的宿泊施設の施設種の整理と調査対象の選定

公的宿泊施設を「一般利用者が利用可能な純粋に民間では提供しがたい安価な宿泊施設」として捉えると、32 種類が存在し、これらは大きく 4 グループに分けられる。このうち現在急速に整理が進んでいる 1)のグループ(13 施設種)を調査対象として選定した。

- 1)国系団体が経営の多様な利用者向け宿泊施設：13 種
- 2)国系団体等が経営の利用者限定又は屋外型施設：5 種
- 3)国系以外の団体が経営又は屋外型施設：6 種
- 4)公的団体の共済組合が経営の施設：8 種

(2)公的宿泊施設の事例収集及び現況把握

事例収集及び現況把握は、文献調査^{注1)}のほか、各施設の所管団体、建設主体、運営主体への問い合わせにより実施した（一次調査）。一次調査の結果、1996 年時点から全く変化がみられない「国民休暇村」を除く 12 施設種を対象に、施設の現況、現在に至る経緯、意思決定等について、土地・建物所有者、経営・運営者等へのアンケート調査を実施した（二次調査）。

施設の立地は概ね大都市圏を外れた地域に多く、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。施設構成は、保養や健康増進、地域貢献を念頭に民間経営では成立が難しいスポーツ施設等、多様な施設を有するものが多い。一方、宿泊室数は民間との棲み分けのため小規模なものを中心に、経営効率の低い形態の施設が少なくない。また 1980 年以前に竣工した旧耐震基準設計の事例が半数程度を占め、これが大規模改修を行う際の大きな障害になることが予想される。

現況を「宿泊施設継続」「用途変更」「遊休化」「更地」「建替え」の 5 種類に分類すると、全体では「宿泊施設継続（変更なし）^{注2)}」が 37%に留まり、かなり整理、変更が進んでいる様子がうかがえる。

「用途変更」事例の現況用途をみると、高齢者福祉施設と教育・研修施設が多い。前者は建物形態が比較的

