

大田市温泉津伝統的建造物群保存地区における近年の地域活性化の実態

— 空き家活用を行なう民間企業を中心として —

A Study on Recent Regional Revitalization Activities in the Yunotsu Important Preservation District for Groups of Traditional Buildings

: Case Studies on Vacant House Utilization by Private Companies

桐岡真歩*・井上亮**・小林久高*

Maho KIRIOKA*・Ryo INOUE**・Hisataka KOBAYASHI*

This study focuses on rural area development in the Yunotsu Important Preservation District for Groups of Traditional Buildings, where private companies are actively repurposing vacant houses. It examines the ripple effects of converting these spaces into accommodations and restaurants in the surrounding area. The findings show that these efforts have led to the emergence of accommodation types similar to "dispersed hotels" and the diversification of tourism styles utilizing local resources. Additionally, through support from private companies and understanding from local residents, strong relationships have been built among stakeholders, contributing to regional revitalization. The study emphasizes the importance of establishing a long-term, collaborative policy among private companies, local residents, immigrants, and the government to ensure sustainable development and further revitalization of the area.

Keywords: Important Preservation Districts for Groups of Traditional Buildings, Utilization of Vacant Houses, Rural Area Development, Regional Revitalization, Dispersed Hotels

重要伝統的建造物群保存地区、空き家活用、まちづくり、地域活性化、分散型ホテル

1. はじめに

1-1. 研究背景と目的

日本における総住宅数の約 13.8%は空き家¹⁾であり、この割合は年々増加の傾向がみられ、空き家問題への対応が喫緊の課題となっている。特に重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）では、伝統的建造物や景観の保全のために様々な規定が設けられていることから、空き家活用のハードルが比較的高く、町並みの荒廃につながることもある。

近年では、空き家活用や町並みの保存、さらにまち全体を活性化させる手法として「分散型ホテル²⁾」（図 1）という宿泊形態が増加してきている。その先行事例としては「篠山城下町ホテル NIPPONIA³⁾」などが挙げられ、その後の 2017 年に旅館業法が改正されたことを受け、分散型ホテルは全国各地で見受けられるようになった。現在、前述の NIPPONIA 以外では一般社団法人アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン（ADJ）や一般社団法人日本まちど協会などの組織による活動事例がみられる⁴⁾。

本研究では、近年において積極的な空き家などの活用が行なわれている大田市温泉津（重伝建地区）に着目し、活用経緯や改修内容などを含む実態に関する調査を実施し、分散型ホテルの手法を参照しつつ実施手法の有効性の検討を行なうことを目的とする。歴史資源を活かした地域活性化に関する知見を得ることで、今後の対象地以外においても参考となり得る資料として取りまとめたい。

1-2. 既往研究と本研究の位置づけ

主な既往研究として、先述した 3 組織の概要や分散型ホテルの立地特性をまとめたもの²⁾があり、立地特性パターンとして町並

み観光型、古建築活用型、商業地区型、広範囲型、原風景型に分類し、本研究で扱う重伝建地区については町並み観光型として検討されている。その他の既往研究としては、具体的な活用事例における分散型ホテルの空間構成と宿泊者の行動の関係を明らかにしたもの³⁾や、複数の活用事例を比較することで分散型ホテルの可能性を言及したもの⁴⁾などがみられる。

本研究では、山陰地方の重伝建地区内における民間企業が行なう空き家などを宿泊施設や飲食店に転用する事例に着目し、物件概要と活用手法、空間構成などに留まらず、具体的な改修内容といった建築的要素についても扱う点に新規性がある。また、民間主導による新たな観光スタイルの有意性を検証していくことに独自性がある。

1-3. 調査対象地と研究方法

山陰地方の重伝建 6 地区における保存計画⁴⁾⁵⁾⁶⁾⁷⁾⁸⁾や保存条例⁹⁾、報告書¹⁰⁾¹¹⁾に関する文献調査を行ない、さらに行政機関への聞き取り調査を実施することで各地区に関する情報を収集した。併せて、実際の建造物や町並みを確認するために巡見調査（5 地区⁴⁾）を行ない、現地の状況を把握した。調査の結果、大田市温泉津（以下、温泉津）においては、特に近年において

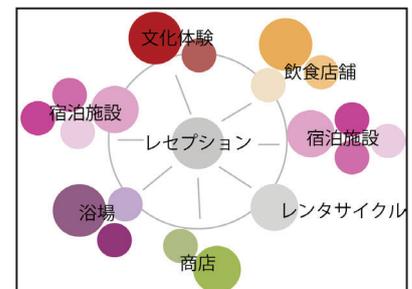


図 1 分散型ホテルの構成要素例
（一般社団法人日本まちど協会 HP を参考に、調査当時（2024 年）の温泉津における各要素を考慮して作成）
※（灰色）は温泉津には存在しない要素を示す。

* 非会員・島根大学（Shimane University）

** 正会員・島根大学（Shimane University）

民間企業による空き家などの改修を伴う活用が積極的に進められており、地域活性化に向けた多岐にわたる波及効果を生んでいることが確認できたことから、調査対象地として選定した。温泉津は、島根県中央部に位置し(図2)、世界遺産である石見銀山の外港として中世から発展してきた歴史を持ち、全国唯一「温泉街」として重伝建地区に選定されている地域である。

研究の手順として、まず現地調査により主要施設と空き家などの分布と建築の特徴(用途、様式、建築年代など)を整理し、さらに活用法に関しては空き家活用を行なう民間企業や移住者のほか、地元住民、観光客、行政機関(大田市)、設計者への聞き取り調査を実施した。その結果を基に、様々な視点から空き家などの活用を通じた地域活性化の効果や課題について分析し、今後のまちづくりに関する提案についても言及する。

2. 温泉津における民間2社の取り組み

温泉津における近年の地域活性化は、有限会社小川商店(以下、(有)小川商店)及び株式会社WATOWA(以下、(株)WATOWA)の民間企業2社が主導的な役割を果たしてきた(表1)。

(有)小川商店は、約20年前に重伝建地区内での建物改修第1号を行ない、温泉街の周辺住民の反対を説得して飲食店「路庵」(図3内「□ 周辺物件」□路庵)を開業した。当時から温泉津は名湯として広く知られていたものの、観光要素が主に旅館に依存しており、観光客の多くは中高年層及び高齢者層に限られていた。(有)小川商店代表は、その状況はまちの存続という観点から問題であると考え、新たに飲食店を開業する決断に至った。開業に際して、周辺住民の反対は多かったが、次第に観光客が旅館で素泊まりをし、飲食は「路庵」を利用するという新たな形態が生まれていった。この(有)小川商店の取り組みは歴史的景観の保存にとどまらず、地域の経済や観光スタイルに大きな影響を与える契機となったと考えられる。さらに、(有)小川商店は、地元の職人らと共に「ゆのつ組」という組織を発足させ、やきものまつりや海神楽・夜神楽を開催するなど、様々なイベントを企画・運営してきた。以上より、(有)小川商店は温泉津におけるまちづくりを先導してきた存在であるといえる。

(株)WATOWAは、運営者が所属する寺院の社会的ネットワークを活用し⁶⁾、2017年から空き家、空き物件の情報収集や改修を伴う活用を行ない、調査当時(2024年)には宿泊機能をもつ施設を7件開業させていた。以上より、(株)WATOWAは現在の温泉津におけるまちづくりの中心的存在であるといえるため、本研究の中心に据えた。

両企業は、温泉津というまちの存続を図るため積極的に空き家などの活用や各種イベントの実施に取り組んできた。さらに直近の数年間においては、後述する飲食店の開業が相次ぎ、新たな組織の発足やそれに伴う各種イベントが実施されるなど、地域の雰囲気や大きな変化を生じさせる要因となっている。

3. (株)WATOWAによる地域活性化活動

3-1. 事業内容と運営手法(表2)

(株)WATOWAがこれまで改修を行ってきた宿泊機能をも

つ施設7件の所在地は、重伝建地区内に3件とその周辺に2件(図3内「○ (株)WATOWA改修物件」、重伝建地区外の比祖地区と湯里地区にそれぞれ1件となっている。2017年には部屋貸形式、2019年には一棟貸形式、2021年にはドミトリー形式の宿泊施設を設ける(表2内

「現在用途」)ことで中長期滞在者の受け入れを可能にし、従来とは異なる観光スタイルのバリエーションを広げてきた。2023年には部屋貸形式の宿泊施設を更に2件オープンさせ、客室数を確保している。また、2021年～2023年には、多様な滞在スタイルに対応するための飲食店やランドリーといった機能を宿泊施設との複合施設として運営を行なっているが(表2内「現在用途」)、それらを統括するレセプション機能を持つ施設を設けていない(図1)という特徴がある(調査当時2024年)⁷⁾。(株)WATOWAが展開する複合施設「WATOWA」は、初めて飲食店の要素を取り入れた施設であり、閑散期や繁忙期が明確に存在する温泉津に対応するため、特定のテナントではなく共有で利用可能な「シェアリングキッチン」(図4)

という形態を採用するという工夫がみられた。現在は、



図2 温泉津の立地

表1 温泉津における近年の地域活性化活動

年	事例
	やきものまつり(イベント)
2004	路庵(図3内①)
2005	海神楽(イベント)
2009	★ゆのつ組発足 夜神楽定期公演(イベント)
～	
2017	湯り(図3内①)
2019	HISOM日祖 燈(図3内②)
2021	WATOWA(図3内③) ★(株)WATOWA設立
2022	時津風(図3内④) 蕎soho(図3内②) 本と喫茶のゲンショウシャ(図3内③) Kazeto本館(図2内④) 海の食堂KAN(図3内④) Kazetoハナレ(図2内⑤) HISOM湯里
2023	色Shiki(図3内⑤) ★(仮)温泉津飲食店組合発足 まちバル温泉津(イベント) BOONIES DINER月灯り下ノブリュワリー(図3内⑥) リラクゼーション三休 Thank you!(図3内) 温泉津あさいち(イベント)
2024	奉納神楽屋台(イベント) 温泉津こどもクリニック(図3内) まちライブラリーカフェpukapuka(図3外)

※(青色)は(有)小川商店関連、(桃色)は(株)WATOWA関連、(オレンジ)は新規物件(飲食店)関連、(白色)は新規物件(飲食店以外)、★は組織などの設立を示す。

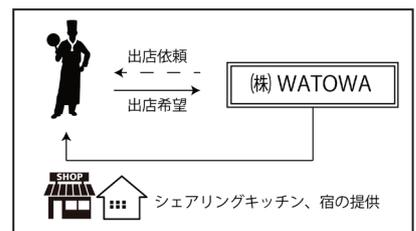


図4 WATOWA シェアリングキッチン運営形式

7 件の物件の経営を安定させることを重視し、地域住民と観光客の生活に必要な要素をさらに展開していく段階にある。また、運営は主に株式会社WATOWA 代表を含む 2 名で行なっているが、各施設の清掃は温泉津もしくは温泉津周辺の住民が担当しており、地域内での雇用創出が促進されている。その他、株式会社WATOWA では短期及び長期で滞在するスタッフを随時募集しており、全国各地から集まった就業者がチェックイン対応や清掃を担当することで施設の運営が行なわれている。

3-2. 活用物件の特徴 (表 2)

建築年代は明治～平成まで多岐にわたっており (表 2 内「建築年等」)、「HISOM 湯里」のように歴史的価値のある建物を改修

した物件もあるが、「温泉津にとって重要な場所に建つ建物」という理由から RC 造である「Kazeto 本館」なども改修対象とされた (表 2 内「利活用経緯」)。また空き家活用事例の蓄積により、株式会社WATOWA が自発的に改修を行なうだけでなく、地域の住民から依頼を受けて改修を行なうこともあった。

3-3. 活用物件の計画、設計

全 7 件の設計は、島根県江津市に拠点を持つ SUKIMONO 株式会社 (以下、SUKIMONO 株) が行なっていた (表 2 内「設計」)。各物件において宿泊者のニーズや用途が異なるため、株式会社WATOWA 代表がターゲット層などを提示し、SUKIMONO 株が建築的な利用方法やコンセプトを提案するという手法で空き家、

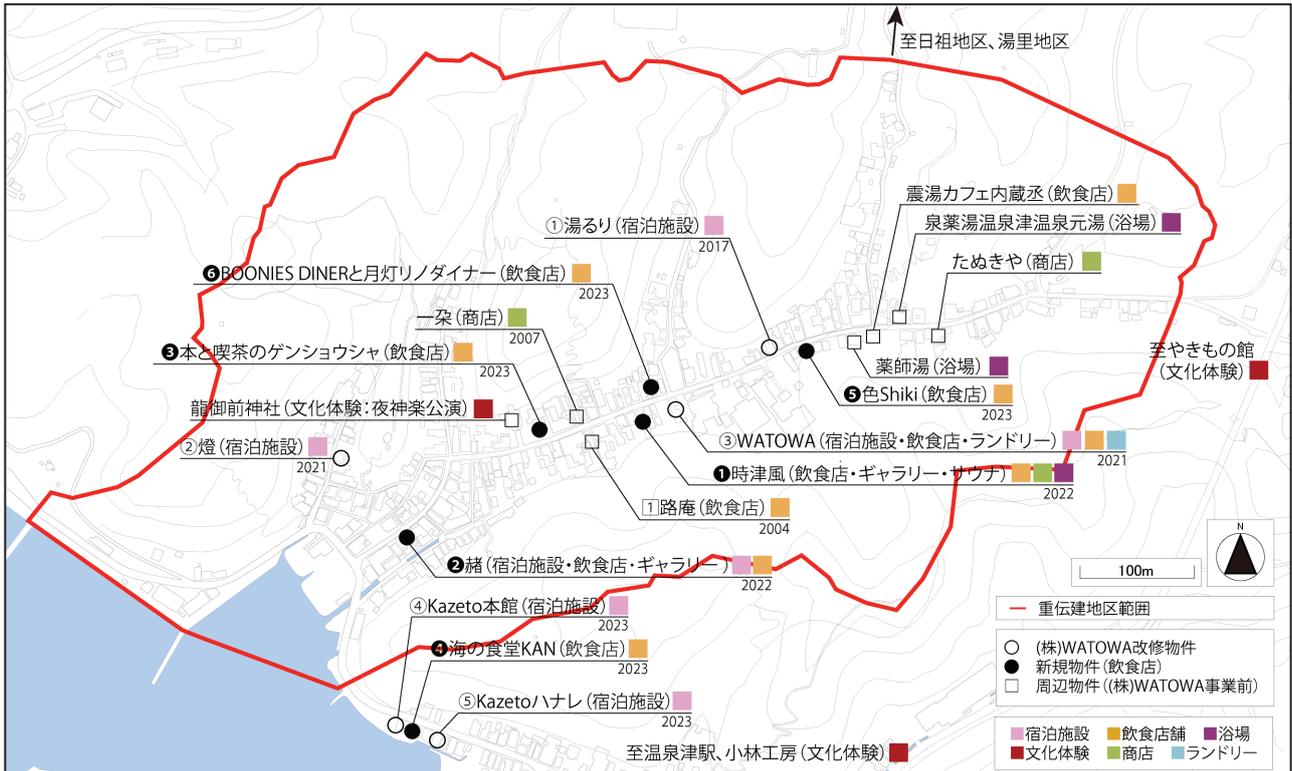


図 3 民間企業 2 社や移住者による空き家などの活用物件と周辺物件の分布 ※商店に日用品店が含まない

表 2 民間企業 2 社が空き家などの活用を行なった物件の概要 (両代表への聞き取り調査結果より作成)

名称	(有)小川商店		(株)WATOWA					
	路庵	湯るり	HISOM 日祖	燈	WATOWA	kazeto 本館	kazeto ハナレ	HISOM 湯里
所在地	島根県大田市温泉津町温泉津口 31-2	島根県大田市温泉津町温泉津口 201	島根県大田市温泉津町温泉津イ 588-1	島根県大田市温泉津町温泉津口 119	島根県大田市温泉津町温泉津口 19-1	島根県大田市温泉津町温泉津口 1109-17	島根県大田市温泉津町小浜イ 1109-15	島根県大田市温泉津町湯里 510
重伝建地区内外	重伝建地区内	重伝建地区内(図3内①)	重伝建地区外(日祖地区)	重伝建地区内(図3内②)	重伝建地区内(図3内③)	重伝建地区外(図3内④)	重伝建地区外(図3内⑤)	重伝建地区外(湯里地区)
現在用途	飲食店舗	宿泊施設 (部屋貸)	宿泊施設 (一棟貸)	宿泊施設 (一棟貸)	宿泊施設 (部屋貸、ドミトリ一貸) + 飲食店舗 (シェアリングキッチン、コインランドリー)	宿泊施設 (部屋貸) + 食堂	宿泊施設 (部屋貸)	宿泊施設 (一棟貸)
従前用途	呉服屋→空き家→観光協会利用のギャラリー	店舗 (髪結い) → 住宅 → 空き家	別荘→住宅→空き家	店舗 (茶) → 住宅 → 空き家	タクシー会社の営業所	旅館、料理屋→廃業	住宅 (2世帯)	住宅→空き家
利活用時期	2004年オープン	2017年オープン	2019年オープン	2021年オープン	2021年オープン	2023年オープン	2023年オープン	2023年オープン
利活用経緯	名湯と旅館のまちに新たな客層を呼び込む場所の創出	温泉津に初めてのゲストハウスをオープン	温泉以外の温泉津の魅力を感じてできる場所の創出	所有者家族より依頼され購入、保存活用	住民、観光客ともに必要なものを供えた最適な宿泊施設の開設	温泉津の入り口を再構築	所有者より依頼	価値のある建物の保存
設計	かやしま工務店	SUKIMONO 株式会社	SUKIMONO 株式会社	SUKIMONO 株式会社	SUKIMONO 株式会社	SUKIMONO 株式会社	SUKIMONO 株式会社	SUKIMONO 株式会社
様式	木造二階建て	木造二階建て	木造一階建て	木造一階建て (一部、二階)	木造二階建て	RC造三階建て	木造二階建て	木造一階建て (一部、二階)
建築年等	明治築	明治16年築 (築145年)	昭和初期築	大正初期築	明治26年築 (築116年)	平成築 (築30年ほど)	昭和中期築	大正築
客室タイプ		1名利用 (2部屋)、1~2名利用 (2部屋)、2~4名利用 (1部屋)	1~10名利用 (一棟貸)	1~5名利用 (一棟貸)	1名利用 (ドミトリ8床)、1~4名利用 (2部屋)	1名利用 (2部屋)、1~2名利用 (3部屋)、1~3名利用 (2部屋)	1名利用 (2部屋)、1~2名利用 (1部屋)、1~3名利用 (1部屋)	1~12名利用 (一棟貸)
外観写真								

※左側から順に活用時期が古いものである。(青色)は(有)小川商店関連、(桃色)は(株)WATOWA 関連を示す。

空き物件の活用が実施されていた。

（株WATOWA 代表が改修の際に重視しているのは「宿泊者の快適性」であり、次に「掃除の容易さ」、「デザイン性」の順で続く。これは、宿泊者が快適に過ごせる空間でなければ、繰り返しの利用や中長期滞在が見込めないと考えているためである。

「宿泊者の快適性」に関して、（株WATOWA にとって最も初期の施設である「湯りり」では、運営後に便所や洗面所の設備数不足という課題が明らかとなり、増設を行なっている。また、複合施設である「WATOWA」では、中庭の復元箇所宿泊者専用の入り口を設け、施設利用者（コインランドリー、シェアリングキッチン）との入り口を分けることで、セキュリティを強化した（図 5^⑥）。また、ドミトリー形式の低価格の宿泊施設であっても客室 1 室（7.3 畳）に 4 名までとし、ゆとりのあるプライベート空間を確保したことなどが挙げられる。その他、全施設に共通して、古民家特有の音漏れについても配慮をしており、床下地材への吸音材の使用や、間仕切りの襖から壁面への変更などを行なっている。一方で、重伝建地区内及びその周辺における施設の多くは、浴室において「既存設備をそのまま活用」もしくは「シャワールーム（浴室無）の新設」としており^⑦、徒歩圏内にある公衆浴場（図 3 内「□ 周辺物件」泉薬湯温泉津温泉元湯、薬師湯）の利用を促すような計画としている。

「掃除の容易さ」に関しては、空き家活用事例の蓄積に伴い、重要な要素として認識されるようになった。（株WATOWA 代表は「湯りり」や「HISOM 日祖」などの活用初期の物件においては、「従来の材料を可能な限り残すこと」を希望していた。しかし、運営を進める中で、メンテナンスや日々の清掃といった観点、さらには予算面を考慮した結果、従来の材料と新建材の使用についてのバランスを検討し、改修を実施している。

「デザイン性」に関しては、従来の使われ方を考慮した復元に伴う変更を除き、外観は保存され（表 2 内「WATOWA」外観写真、写真 1^⑧）、内観は宿泊形式にあわせて改修が行なわれていた。「WATOWA」では、外観の保存と同時に、複合施設（コインランドリー、シェアリングキッチン）の利用を促すように前面道路からの視認性を高める配置を実現していた（図 5）。この配置は、全利用者の属性を入念に検討し（図 6）、地域住民・観光客・宿泊者の交流を意識していた。さらに、改修の各所で地元職人との協働によりデザインが施されていた（図 7^⑨）。

4. （株WATOWA が周辺地域に与える影響

4-1. 観光スタイルへの影響

温泉津では、従来の観光スタイルを継承する旅館が直近の数年間で大規模に減少している。大正時代から変転を繰り返していた^⑩ものの、2009 年には 12 件^⑪あった旅館が、2024 年には 4 件^⑫のみとなっている。また、飲食店に関しては前述の「路庵」を含め、2009 年には 5 件^⑬、2017 年には 2 件^⑭であった。飲食店数の少なさは、温泉津における観光が旅館内で完結していたことによると考えられる。現在では飲食を提供しない宿泊施設が大幅に増加したことを受け、新たに 7 件の飲食店が開業し、重伝建地区及びその周辺における飲食店数は計 9 件へと急増している。

4-2. 新規物件（飲食店）の詳細と（株WATOWA の影響（表 3）

直近の 2~3 年間に、地元住民以外の人々によって 7 件の飲食店が開店し、そのうち 6 件は重伝建地区内またはその周辺に位置している（図 3 内「● 新規物件（飲食店）」）。開店の経緯はそれぞれ異なるが、店舗開店時における物件や設計者の紹介、移住前後における地元住民との関係構築の際には（株WATOWA 代表が関与していた（図 8）。そのため、温泉津での出店を決めた理由に「シェアリングキッチンの利用」や「中長期滞在」を通じた地元住民や他移住者との出会いなど、様々な「人とのつながり」が確認できた。さらに、6 件のうち 4 件は移住前または移住後に「WATOWA」のシェアリングキッチンを利用し、テストマーケティングを行なっていた。物件の取得に関しては、（株WATOWA による紹介以外には空き家バンクを利用した事例もあり、移住者には選択肢があるといえる。（株WATOWA の紹介においては、移住者及び空き家などを所有する地元住民の双方から「信頼、安心できる」という点で評価されていた（表 3 内「現在の物件に決めた理由」）。また、移住者の中には、民間主導で行なわれているまちづくりに魅力を感じて移住・店舗開店に至っている事例もあり、現在では民間企業や住民と行政の中継役として、事業計画などを提案する立場であることが確認できた（図 8）。

新たな開店に向けて改修を行なう際には、周辺地区の景観との調和を重視し、建物の外観が特に配慮されていた（表 3 内「周辺への配慮」）。具体的には、板戸の復原や取り外し可能な看板の設



図 5 WATOWA 一階平面図、外観・内観写真 ※竣工時



写真 1 WATOWA 外観写真（改修前）

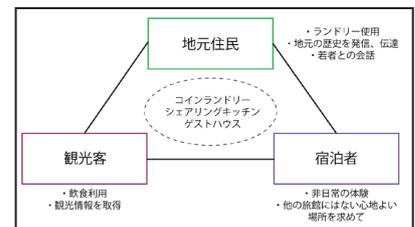


図 6 WATOWA 利用者の相関図

置などがあげられ、建物の外観における大幅な変更はみられなかった。一方、建物の内観については柱の撤去や壁の増設などが行なわれ(表3内「改修内容」)、それぞれの用途に合わせた改修が施されていた。その際、従前の砂壁や土壁の利用、設えや装飾(箱階段、竹小舞など)を残すなどの工夫もみられた。

また、新規出店の飲食店主らが「(仮)温泉津飲食店組合」という組織を発足させ、「閑散期の集客」を確保することなどを目的に新たなイベントを実施している(表1)。それぞれのイベントを実施するにあたって、「ゆのつ組」やそのほか一部の飲食店、旅館と協働で行なっていた。「閑散期の集客」以外の課題としては、「働き手の確保や求人」や夜間営業を伴う店舗では「騒音」があげられていた。「働き手の確保や求人」に関しては、閑散期

があるため継続的な雇用の難しいという意見もあった。夜間営業を伴う2店舗(図3内「● 新規物件(飲食店)」①時津風、②楮Soho)では建築的な防音対策が改修時に実施されていなかった(表3内「改修内容」)。今後、新たに夜間営業を伴う飲食店等を開業する際には、検討すべき点である。

5. (株)WATOWA 及び温泉津エリアの現状と課題

(株)WATOWA の運営手法に関して、調査当時(2024年)には存在していなかったレセプション機能が現在(2025年)では新たに導入されている。宿泊以外の関連機能の拡張に伴い、エリア全体を把握できる管理システムの構築が進んでおり、これによって運営の効率化が図られるだけでなく、観光客の滞在がさらに充実



図7 地元職人との協働例 ※一部名称を省略

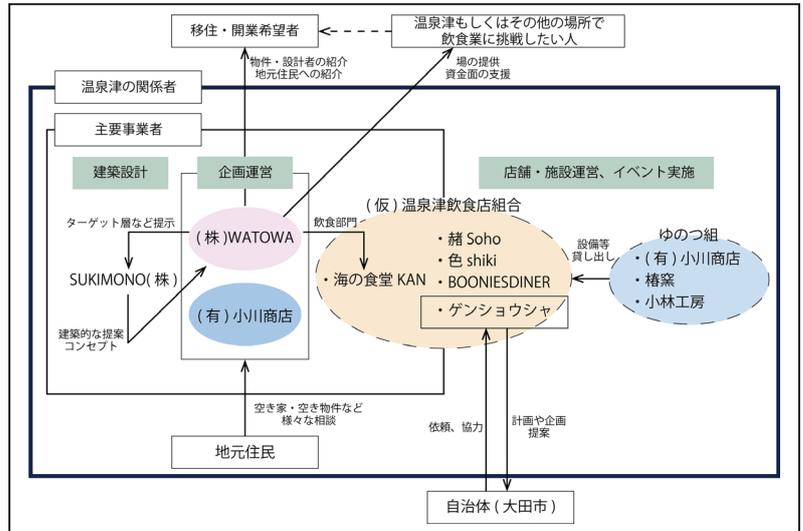


図8 温泉津における組織などの相関図 ※一部名称を省略

表3 新規物件(飲食店)の概要 (各代表への聞き取り調査結果より作成)

	時津風	楮Soho	本と喫茶のゲンショウシャ	海の食堂KAN	色shiki	BOONIES DINER月灯り下ノブリューワリー
重伝建地区内外	重伝建地区内(図3内①)	重伝建地区内(図3内②)	重伝建地区内(図3内③)	重伝建地区外(図3内④)	重伝建地区内(図3内⑤)	重伝建地区内(図3内⑥)
現在用途	飲食店舗・ギャラリー・サウナ	宿泊施設・飲食店舗・ギャラリー	飲食店舗	飲食店舗(Kazeto本館(図3内④)に付随)	飲食店舗	飲食店舗
従前用途	置屋→スナック→空き物件	遊郭→住宅→漁師の共同宿舍→物置兼事務所	バン屋→住宅→空き家(約15年)	旅館、料理屋→空き物件	飲食店舗→空き家(10~15年)	住宅→空き家(10~15年)
利活用時期	2022年4月オープン	2022年7月オープン	2023年4月オープン	2023年4月オープン	2023年8月オープン	2023年10月オープン
開店経緯	事業開始意向と補助金の交付タイミングが一致したため	(株)WATOWAの宿泊施設運営を学ぶため	行政主導ではない温泉津に魅力を感じ、その一員として地域の課題に向き合うため	WATOWAのシェアリングキッチン利用後、(株)WATOWA代表より依頼があったため	WATOWAシェアリングキッチンを料理人として7回リピート利用し、移住したため	WATOWAシェアリングキッチンを料理人として7回リピート利用し、移住したため
設計等	SUKIMONO(株)	SUKIMONO(株)	中島工務店	SUKIMONO(株)	改修なし(居抜き物件)	SUKIMONO(株)
様式	木造二階建て	木造二階建て	木造中二階建て	RC造	木造二階建て	木造二階建て
建築年等	不明(70年以上前)	130年前(主屋)、その他増築部分あり	昭和(昭和不明)	平成(築30年)	明治	明治(増築部分は昭和初期)
代表者	Jターン移住者/Jターン移住者	Jターン移住者	Jターン移住者	その他(邑南町在住)		Jターン移住
(仮)温泉津飲食店組合	×	○	○	○	○	○
温泉津に決めた理由	人とのつながり(WATOWAを通じた人との出会い)	人とのつながり(従来からの交友関係)	人とのつながり(中長期滞在)	人とのつながり(シェアリングキッチンの利用)	人とのつながり(シェアリングキッチンの利用)	人とのつながり(シェアリングキッチンの利用)
WATOWAシェアリングキッチンの利用		○(移住後)	×	○	○	○
物件の入手方法	(株)WATOWAの紹介	(株)WATOWAの紹介	空き家バンク	(株)WATOWAの紹介(テナントイン)	(株)WATOWAの紹介	(株)WATOWAの紹介
現在の物件に決定した理由	費用、改修の期間	建物の状態の良く改修の費用を抑えられるため、面積	立地		立地	(株)WATOWAの紹介で信頼できるため
店舗開店までの関わり	(株)WATOWA、SUKIMONO(株)	(株)WATOWA、(有)小川商店、SUKIMONO(株)、大田市	中島工務店、(株)WATOWA、大田市	(株)WATOWA	(株)WATOWA、スナックまらく店主	(株)WATOWA、SUKIMONO(株)、大田市
周辺への配慮	特段ない	建物の外観、近隣住民との関係	建物の外観	近隣住民との関係		建物外観、近隣住民との関係
現在の課題	働き手の確保や求人、騒音	騒音	閑散期の集客	働き手の確保や求人		働き手の確保や求人
改修内容	・正面外壁の一部撤去 ・正面外壁に看板、タイル設置 ・サウナ新設(従前は倉庫) ・ギャラリー新設(従前は住宅)	・内壁の増設 ・設備の導入(キッチン、便所、シャワールームなど)	・柱撤去、筋交い増設により、大空間の店内に改装			・板戸の復原 ・小上がりがあった量部分を撤去し、現行の厨房に変更
外観写真						

※左側から順に活用時期が古いものである。

したものとなることを期待される。

温泉津エリア全体の構成としては、魅力的な公衆浴場の周辺に様々な形式の宿泊施設や飲食店などの要素が整ってきており(図3)、現在は貸本屋、地域食堂、子ども図書館、公園などの様々な施設の計画も進行中である。このような施設の整備により、今後は地元住民と観光客との新たな関係が形成されることが予想される。しかし「分散型ホテル」として観光の充実を図るための要素として、文化体験(食文化・信仰・海運など)に関する施設は不足している。現在存在する文化体験が可能な施設(図3内「文化体験」やきもの館、小林工房など)については、温泉街の中心から離れた場所に位置しているため、観光客の滞在ルートには組み込みにくいという課題がある。また、運営組織に関しては、現状では新規居住者の組織(「(仮)温泉津飲食店組合」と既存の住民組織(「ゆのつ組」)の連携が不十分であり、イベント時の設備貸し出しなどにとどまっているため(図8)、全体的な連携を強化していく必要がある。新旧の組織・施設を広域連携させることで観光客の文化体験の幅を広げ、温泉津での滞在時間の延長につなげていくことが重要である。

集落景観に関して、温泉津は全国で唯一温泉街として重伝建地区に認定されている地域であるが、近年では新たな宿泊施設や飲食店などの開業により観光スタイルは変化しつつある。しかし、開業に際して改修を行う場合には、外観配慮が行なわれていたため、町並み自体は変化せずに保たれてきているという特徴がみられた。今後は、後継者不足や建物の老朽化により廃業した旅館も多いことから、それらを活用可能な事業の展開を検討することで、さまざまな建築年代の建物が混在し多様な意匠、様式の旅館などが立ち並ぶ温泉津独自の町並みを保全することが重要になる。

6. おわりに

本研究では、温泉津を対象に近年行なわれてきた空き家などの改修及び活用、イベントの実施などを含むまちづくりの実態を整理し、聞き取り調査の結果などを基に今後の課題を明らかにした。

近年の温泉津では、民間企業2社(有)小川商店、(株)WATOWA)を中心に空き家や空き物件の活用とまちづくりが行なわれてきた。本研究を通じて、分散型の宿泊施設の設置などをきっかけとして、まちの活性化を実現できることが示された。この成果は、他地域においても参考になるものと考えられる。観光客や居住・開業希望者への対応に関しては、地域特有の観光資源を積極的に活用し、住民・外来者の信頼を獲得するための場と機会を提供することが重要である。まちづくりを主導する人々が、長期滞在可能な場や新規事業にチャレンジできる場の提供、資金面での支援、さらには地域住民との関係構築を支援することが不可欠である。温泉津においては、様々な人の受け入れに加え、各組織の関係性が構築されつつあるため、今後は、温泉津関係者間で共通認識の長期的な方針を策定することが重要となる。

本研究において、筆者は(株)WATOWA が運営する宿泊施設に長期滞在し調査を行なう中で、温泉津における様々な「人とのつながり」を実感した。中長期滞在が可能になった温泉津に多くの人が訪れ、温泉津がさらに発展することを期待したい。

補注

- (1) 住宅・土地統計調査、総務省、2023
- (2) 分散型ホテルはイタリアを起源とし、「地域の廃屋や空き店舗をリノベーションし、レセプション、客室、食堂などの機能をそれぞれの棟に分散させ、町をまるごと一つのホテルにすることで、宿泊した人たちが自ずと町を回遊し、地域そのものに活力をもたらす仕組み」と定義されている。
- (3) 2015年に、所在する兵庫県丹波篠山市が国家戦略特別区域に指定されていることから特例措置を受け、実現した。
- (4) 倉吉市打吹玉川、若桜町若桜、大田市大森銀山、大田市温泉津、津和野町津和野の5地区を指す。
- (5) 本研究における「近年」は温泉津が重伝建地区に選定された2004年以降と定義する。
- (6) (株)WATOWA 代表は温泉津温泉街に所在する「浄土宗 龍燈山 西念寺」住職の妻である。
- (7) 2025年にレセプション機能が追加されたが(5章)、本研究の内容は2024年の調査結果を基に執筆している。
- (8) 竣工時に撮影された写真に関しては、SUKIMONO(株)より提供していただいた。
- (9) 「Kazeto 本館」の客室(定員1~3名)のみ、浴室が設けられている。
- (10) 臨時休業の旅館が2件ほどあるが、地元住民への聞き取り調査の結果、後継者がおらず再開未定のため施設数には数えない。
- (11) (有)小川商店、(株)WATOWA への聞き取り調査の結果に基づく。

参考文献

- 1) 山口稔之(2021)、「観光における新しい宿泊形態としての分散型ホテルの可能性」、都市経営研究, e.16 巻1号, pp.49-71
- 2) 藤村卓、佐々木伸子(2021)、「日本における分散型ホテルの立地特性に関する研究」、日本建築学会中国史部研究報告集, 第44巻, pp.585-588, 日本建築学会
- 3) 榎原佑基(2023)、「空き家や空きテナントを活用した分散型宿泊施設の空間構成と宿泊者の行動との関係に関する研究-東大阪市の SEKAI HOTEL をケーススタディとして-」、優秀卒業論文賞・優秀修士論文賞受賞論文梗概集, pp.73-76, 日本建築学会
- 4) 鳥取県倉吉市(2021)、「倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区保存活用計画」
- 5) 倉吉市教育委員会(2012)、「倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区修理・修景デザインガイド」, 倉吉市より提供
- 6) 鳥取県若桜町(2022)、「若桜町若桜伝統的建造物群保存地区保存活用計画」
- 7) 島根県大田市(2023)、「大田市文化財保存活用地域計画」
- 8) 津和野町教育委員会(2021)、「津和野町文化財保存活用地域計画」
- 9) 鳥取県大山町(2012)、「大山町伝統的建造物群保存地区保存条例」
- 10) 大田市教育委員会、「大田市大森銀山伝統的建造物群保存地区保存事業概報」, 大田市より提供
- 11) 大田市教育委員会、「大田市温泉津伝統的建造物群保存地区保存事業概報」, 大田市より提供
- 12) 島根県瀬戸郡温泉津町教育委員会(1999)、「1999 温泉津 伝統的建造物群保存対策調査報告書」
- 13) 島根県大田市教育委員会(2010)、「2009 温泉津 町並み保存活用推進事業報告書 -伝統的建造物群保存地区調査から10年を経て-」

謝辞

聞き取り調査及び実測調査にご協力いただいた(有)小川商店、(株)WATOWA、SUKIMONO(株)をはじめ、温泉津関係者の皆様に深く感謝申し上げます。