

# 熱海市街地のマンション建設が周辺地域への衰退化に及ぼす影響に関する一考察\*

A study on influence that apartment house construction of Atami urban area  
on making to decline about surrounding area\*

小林泰斗\*\*・中川義英\*\*\*

By Taito KOBAYASHI\*\*・Yoshihide NAKAGAWA\*\*\*

## 1. 研究の背景と目的

静岡県熱海市は明治期から高級別荘地として発し、その後大衆温泉観光地へと変貌してきた。<sup>1)</sup>そして、近年でも宿泊客数やまた市の人口も依然減少の一途を辿っており、2006年には市長が財政危機宣言を発していることから地域として衰退化に向かっていると考えられる。

また、現在の熱海ではリゾート機能の主幹である宿泊施設の休廃業跡地に気雲閣をはじめとした行楽施設や市街地に多くのリゾートマンションのようなマンションが建設されている。しかし、このような市街地でのマンション建設は既存の住民や産業に対しての影響を及ぼすと考えられ、またマンションでの常住人口の低さやマンションの住民生活からは地域の商店街・事業所への貢献度は小さいとされている。

一方、熱海市はリゾートマンションのようなマンションに対する方策としては1980年代後半のリゾート法の制定やバブル経済に伴うマンション建設ブームに対しては1990年にマンション凍結をしてきた。しかし、現在においては再度、マンション建設がなされてきておりマンション建設に対しての方策はゆるいのではないかと考えられる。

以上より、今後熱海市の衰退化防止をねらったマンション建設における方策の在り方を考える必要性は高い。これらより、本研究では近年における熱海市のマンションに対する方策の系譜を整理し、これに伴う周辺地域への衰退化に及ぼす影響を明らかにし、これに向けた検証をすることを目的とする。

\*キーワード：観光・余暇

\*\*学生非会員、早稲田大学大学院創造理工学研究科  
(東京都新宿区大久保3-4-1 TEL: 03-5286-3000)

\*\*\*正員、工博、早稲田大学理工学部社会環境工学科教授  
(東京都新宿区大久保3-4-1 TEL: 03-5286-3000)

## 2. 既存研究の整理と本研究の位置付け

### (1) 既存研究の整理

本研究に関する既存研究としてまず、a)熱海に関する研究が一篇存在する。次に、熱海は明治期に高級別荘地として発していることからリゾート地として位置付けることができる。これより、本研究の既存研究としてリゾート地についての研究も把握することとする。尚、リゾート地に関する研究としてb)リゾート地についての変遷や発展過程に関する研究、c)リゾートマンション開発に関する研究に大別できる。

#### a) 熱海に関する研究

熱海を対象地にした研究は十代田ら<sup>1)</sup>の研究が存在する。十代田ら<sup>2)</sup>は別荘という構成要素に着目し、熱海が変貌していく過程と現在の地元に残したストック、及びその関連について分析し明らかにした。その中の宿泊施設に関わる知見として『大正時代の別荘地が現在の旅館や保養所のベースになっていること、またこれらの機能を継続しているものは眺望の優れた地区』であることを得ている。

#### b) リゾート地についての変遷や発展過程に関する研究

リゾート地についての変遷や発展過程に関する研究は一般的に対象地をケーススタディーとして論じているものが多い。その中でも、池田ら<sup>3)</sup>はリゾート地に端を発した諸外国の8都市を事例とし、海浜リゾート都市の発展過程を整理し、その性格の変化と生み出した要因を網羅的に明らかにした。

他の既存研究としては、峯苔ら<sup>4)</sup>が現在の長野県軽井沢町を観光地・リゾートの成熟段階として位置付け、地方紙における論議から成熟段階後の将来像形成に関する知見を得ている。また、中野ら<sup>5)</sup>は群馬県草津町と新潟県湯沢町を事例として観光地・リゾートのマスタープランが果たした役割を検証し、プランの果たし得た要因、また果たし得なかった要因について考察している。

#### c) リゾートマンション開発に関する研究

リゾートマンション開発に関する研究では、深田ら<sup>6)</sup>

は分譲リゾートマンションの建設状況の特徴を地域別、時系列に明らかにするとともに、リゾートマンション開発によってもたらされると考えられる問題についての考察を網羅的に行った。また、瀬口ら<sup>6,7)</sup>は新潟県湯沢町を対象地としてリゾートマンション開発が地方自治体行財政・土地利用に与えた影響について整理しまとめている。

## ②本研究の位置付け

本研究は熱海市街地を対象地として研究を行う。既存の熱海を対象地とした研究においては熱海が変貌していく過程において現在までに残したという点で重要である構成要素・別荘に着目した研究は存在する。しかし、本研究は衰退段階にある熱海にとってマンションという要素に着目し、これらに対して影響を及ぼしたと考えられる方策の検証を行う点が本研究の特徴があると言える。また、瀬口ら<sup>5,7)</sup>によってリゾートマンション開発が及ぼす影響は明らかになっているものの、湯沢町は都市計画区域内の無指定地や都市計画区域外で開発が行われていることに対し、熱海は市街地において開発が進んでいる点が異なると言える。

## 3. 本研究の概要

本研究のフローを図1に示す。

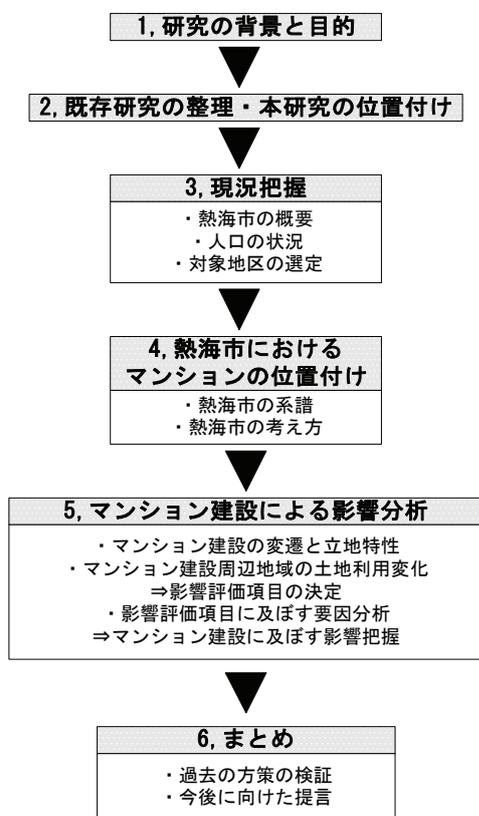


図1 本研究のフロー

3,では熱海市の概要、人口の状況、対象地区の選定を行う。4,では現在までの熱海市におけるマンションの位置付けを行うためにマンションに対する方策の系譜を追う。更に、現在の位置付けをヒアリング調査やまちづくり基本計画から把握する。5,では4,の結果を踏まえ、マンション建設の状況の変遷と立地傾向を把握する。その後、マンション建設周辺地域の土地利用変化を住宅地図を用い、定量的に表す。これらの結果を踏まえ、影響評価項目を決定し、この影響評価項目にマンション建設が及ぼした影響を分析していく。最後に5,の結果の町丁目・建設年代について考察し、熱海市のマンション建設の方策の検証を行い、今後の課題や提言を行っていく。

## 4. 現況把握

### (1) 熱海市の概要

対象地である熱海市の概要を述べる。熱海市は豊富な温泉資源、風光明媚な自然景観を有していることから古くは近代日本の礎を築いた政治家や多くの文学者・小説家に愛され、別荘地から温泉リゾートの代表として栄えてきた。しかし、国内外の観光地競争の激化、旅行者ニーズの変化などにより、熱海を訪れる宿泊観光客は昭和40年代～50年代をピークに減少傾向にある。

### (2) 人口の状況

熱海市の人口の経年変化を以下の図2に示す。熱海市の人口は日本全国の人口の経年変化と比較すると明らかに違い、減少の一途を辿っていることが把握できる。この原因としては主幹産業である宿泊施設産業の衰退、また高齢化の加速や伊豆半島東方沖地震の頻発による安全性に対する不安等が挙げられる。このような複雑な要因が絡み合ったことで起きた人口の減少からも熱海市が衰退化に向かっていることが伺えられる。

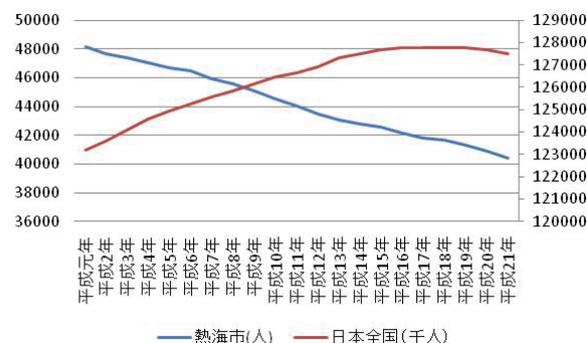


図2 熱海市と日本全国の人口の経年変化<sup>8,9)</sup>

### (3) 対象地区の選定

熱海市における対象地区の選定を行う。熱海市のマンション戸数地区別内訳(表1)から把握すると熱海地区が最も件数、戸数ともに多い地区となっている。これより、マンション建設が最も影響を及ぼしていると考えられることから本研究の対象地区を熱海地区とすることとする。

表1 熱海市のマンション戸数地区別内訳<sup>⑧</sup>

	件数	戸数
熱海地区	97件	8638戸
伊豆山地区	20件	2186戸
泉地区	15件	1032戸
多賀・網代地区	24件	2259戸

## 5. 熱海市におけるマンションの位置付け

### (1) 熱海市の系譜

熱海市とマンションの関連性を把握するために熱海市の系譜を資料・ヒアリング調査<sup>注1-2)</sup>を通じて追うことで読み取ることとする。(表2)

表2 熱海市の系譜<sup>注3)</sup>

	熱海市	社会環境動向
1972年	熱海市宅地開発等指導要綱を制定	
1976年	熱海市別荘等所有を制定	
1987年		リゾート法制定
1988年	マンション建設ブームの発生(建設確認申請72件)	
1990年	マンション開発が凍結	バブル経済の崩壊
1998年	商業地域と近隣商業地域のみマンション開発の凍結が解除	
2001年	熱海市都市計画マスタープラン策定	
2005年	熱海市まちづくり条例公布(マンション開発を全面的に解除)	景観法施行
2006年	熱海市財政危機宣言	
2007年	熱海市財政再建スタート宣言	

以下は、資料<sup>⑧</sup>とヒアリング調査<sup>注1-2)</sup>から把握した内容である。

熱海市は1971年頃から熱海市の地理的条件、自然環境等に着目したデベロッパーによる別荘等用地の造成、マンション建設が相次いだ。これに伴い、乱開発防止のため熱海市は1972年に宅地開発等指導要綱、別荘等所有税を制定してきた。しかし、やがて1980年代後半になるとリゾート法の制定やバブル経済が重なることで再度マンション開発ブームが発生した。このことから、自治体の事務処理過多、自然破壊等の面を考慮した上で、1990年に市長声明によりマンション開発の凍結を言い渡すこととなった。しかし、その後休廃業する旅館・ホテルが多くなり、休廃業跡地に未利用の状態が続くこととなり、新たに景観等の問題が発生した。これを契機に

熱海市は未利用よりはマンションの方が良いと踏まえ、1998年に建築形態を定住型にすることを要件に商業地域と近隣商業地域のみマンション凍結の解除を余儀なくされた。このことで、商業地域の休廃業跡地にマンション建設がなされる経緯となってしまふ。やがて、2005年にはまちづくり条例制定時に開発指導要綱も組み込み、拘束力を強くすることで熱海市全体においてマンション開発の凍結解除となった。また、近年においては宿泊施設経営者が設備投資等でたまった負債をマンション事業者等の提示された金額等を踏まえ、時期を見計らいながら結果、一括返済し土地を売り払う形となっており、必ずしも未利用地にマンション建設がなされる経緯とはなっていないことも把握できた。

以上より、熱海市はマンション凍結後の方策に関して、マンションの建築形態に関しては「定住型」や「景観」といった面から拘束力は強めているものの、マンションの開発エリアに関しては規制を緩めていることが把握できる。また、近年においては未利用地が続いた場所に立地するのではなく直前まで宿泊施設であった場所にもマンション建設がなされていることが予想される。このことから、今後マンション建設時の従前用途も踏まえていく必要があると考えられる。

### (2) 熱海市の位置付け

このような近年の熱海市における現状を踏まえたことで、現在の熱海市の宿泊施設からマンションに転業してしまうことに対する考え方を把握するためにヒアリング調査<sup>注5)</sup>を行った。宿泊施設からのマンションへの転業に対する影響は『マンション同士の住民、マンションの住民と従来からの住民のコミュニティがない。』『熱海市内の全体のマンションの定住率は依然に比べ上がっているものの、未だ高くない状況である。(定住率:23%<sup>⑧</sup>)』の中で、依然常住していない世帯が多く、また市内にきた際においても東京等から食材や生活用品を買って持ち込むケースも多く存在することからマンションに転業したことによる売上高増加の期待は少ないことが予想される。』等の意見が聞かれ、必ずしも良い影響を及ぼしていないのではないかと自治体側は考え、表明している。

また、都市計画マスタープランに即して2005年に策定された「熱海市まちづくり基本計画」においては商業地域に『旅館、ホテルなどの跡地については、出来る限り宿泊施設の立地を進める』と述べられており、熱海市としては休廃業跡地については宿泊施設の利活用を望んでいることがわかる。これらを踏まえると、熱海市としては宿泊施設休廃業跡地について再度、旅館・ホテルの立地を望んでおり、その場所に多く立地することが多いマンション建設は現在は規制したい方向であることが伺

われる。

## 6. まとめ

熱海市のマンション建設に関する方策をまとめ、熱海市の自治体としての考えを整理した。その中で、現在までにマンション建設がなされた時期と地域が大まかではあるが特定できた。今後は、マンション建設の変遷と立地傾向を分布的に把握する。その上で、周辺の土地利用変化を把握し、影響評価項目を決定する。その後、この影響評価項目に及ぼした影響を明らかにすることを今後の予定とする。

### <注釈>

- 1) 熱海市建設部建設課都市計画室、観光課観光企画室 ヒアリング調査 2010年1月26日
- 2) 熱海市建設部都市計画室まちづくり課 ヒアリング調査 2010年7月16日
- 3) 8)と注6)を基に独自に作成。

### (参考文献)

- 1) 十代田朗,小林恵,田中道郎「別荘地・熱海の展開過程」日本都市計画学会論文集 No31 p97-102 1996年
- 2) 池田憲一郎,渡辺貴介,十代田朗「海浜リゾート都市の発展過程の比較分析」日本都市計画学会論文集 No26 p409-414 1991年
- 3) 峯苦俊之,十代田朗,津々見崇「成熟段階を迎えたリゾートにおける課題と将来像を巡る論議—長野県軽井沢町を事例として—」日本都市計画学会論文集 No43-3 p607-612 2008年
- 4) 中西文彦,十代田朗「観光地・リゾート地において『観光地・リゾート地としてのマスタープラン』が果たした役割に関する比較研究—群馬県草津町と新潟県湯沢町を事例として—」日本建築学会計画系論文集 第522号 p247-254 1999年
- 5) 深田真五,瀬口哲夫「リゾートマンション開発とその問題点に関する研究」日本都市計画学会 No25 p229-234 1990年
- 6) 瀬口哲夫「リゾートマンション開発が地方行財政に与えた影響に関する研究—湯沢町をケーススタディーとして—」学会誌「都市計画」pp68-80 vol.199 1999年8月
- 7) 瀬口哲夫,河合正吉「リゾートマンション開発が土地利用に与えた影響に関する研究—宅地利用の変化と土地利用計画/新潟県湯沢町を事例として—」日本都市計画学会 p403-408 No32 1997年
- 8) 熱海市提供資料
- 9) 総務省統計局 国勢調査
- 10) 熱海市HP