

1. 事業概要

1-1. 事業の目的

大山の宿坊は、日本遺産「大山詣り」を象徴する構成文化財であり、かつては大山詣りの盛行に重要な役割を果たしてきた。しかし、近年では後継者不足により宿坊の廃業が相次ぎ、空き家化が進行している。この問題への早急な対策が求められている。

また、市民からは「大山詣り」の歴史や伝統文化を次世代へ伝えるための展示・体験スペースの設置を求める声も上がっている。

この状況を受け、現在廃業している宿坊「源長坊」を再活用し、登山者の休憩拠点および歴史的体験を提供する施設として整備する。これにより、大山ならではの歴史観光を展開するとともに、大山全体の観光のハブステーションとして機能させる。さらに、近隣の宿坊や店舗、歴史的スポットと連携し、観光客の周遊ルートを形成することで、地域全体の振興を図る。結果として、大山を中心とした地域と日本の新たなレガシーとなる観光拠点の形成を目指す。

1-2. 事業の概要

事業名：令和6年度 地域・日本の新たなレガシー形成事業
「江戸から令和、そして未来へ～令和版大山詣り～甦れ！宿坊『源長坊』再活用事業」

対象地域：大山エリア（源長坊を中心とする地域）

工 期：令和7年3月14日（金）まで

発注者：関東運輸局 観光部 観光地域振興課

受注者：株式会社ケー・シー・エス 東京支社



2. 検討会の開催

本検討会は、地域・日本の新たなレガシーとなる観光拠点の形成に向けて、関係者間で協議を行うことを目的とする。宿坊「源長坊」の再活用を中心に、大山エリア全体の観光活性化を図るため、事業の方向性や具体的な実施方策について意見を交換し、合意形成を進めた。

検討会の構成員は、関東運輸局、大山観光振興会・大山阿夫利神社、神奈川県伊勢原市、関係事業者、有識者で構成した。

開催回数は3回実施し、会場の手配、開催通知の送付および出欠確認、資料の作成・印刷、議事録および報告書の作成を行った。

本検討会を通じて、関係者の意見を集約し、事業の円滑な実施と観光拠点の形成を目指した。

	開催日	開催場所	協議内容
第1回	R6/9/9	大山阿夫利神社社務局	事業趣旨説明・調査目的と手法の確認
第2回	R6/12/13	大山阿夫利神社社務局	中間報告・調査状況の報告及びプランの方向性を確認
第3回	R7/2/26	大山阿夫利神社社務局	最終報告・調査結果とプランの報告及び次年度以降の方向性を確認

【検討会での意見（抜粋）】

- ・**歴史的価値の明確化：**源長坊は、昭和7年（1932年）に建築され、築90年を超える建物であり、現在、文化財登録に向けて申請準備中である。その特徴や歴史的価値を踏まえ、今後の整備計画を慎重に進めることが重要である。
- ・**価値と活用のバランス：**単なる利活用だけでなく、歴史的価値を適切に評価し、文化財的視点も含めた改修・改修計画が求められる。
- ・**地域のストーリーを活かす：**大山地域独自の歴史や文化的背景を生かし、単なる休憩施設ではなく、訪れた人が歴史を感じられるように活用する。

3. 大山山内需要調査

3-1. 調査概要

本業務では、新たなレガシー形成事業の一環として、宿坊「源長坊」の再活用を想定しているが、市場のニーズについては十分に把握できていないため、本調査を通じて大山全体の施設に対する需要や要望を明らかにし、源長坊の利活用の方向性を決定するための基礎資料とした。

調査方法は、インターネット会社のアンケートモニターを活用し、スクリーニング（SC）調査を実施し、大山地区への観光来訪者を抽出後、本調査を行い集計・分析を行った。

調査対象は、大山地区への観光来訪者とし、性別（男女）および年代別（20代以下、30代、40代、50代、60代以上）の10区分に分けて概ね各100サンプルを収集した。

サンプル数は合計1,000件とし、SC調査によって大山地区への観光来訪者を特定し、詳細なニーズを把握するためのデータ収集を行った。

3-2. 調査結果

1. 大山の認知度 ・日本遺産の認知度は半数以下で、来訪回数が多くても大きく向上しない ・ミシュラン・グリーンガイド・ジャポンの認知度はさらに低い	7. 情報収集 ・情報源 大山阿夫利神社WEB、口コミ（約30％） ・SNS利用は少ない（10％以下） ・利用SNS X・Instagram・TikTok・Facebook・YouTube
2. 旅程 ・訪問者の約70％が自宅から直接往復 ・約80％が日帰り、訪問回数が増えると日帰率が上昇 ・宿泊者の半数は大山で宿泊 ・宿泊理由は「ネット情報・口コミ」、宿泊しなかった理由は「他の宿を予約」「宿泊可能と知らなかった（約20％）」 ・支出額の傾向 宿泊費：10,000～20,000円（約40％） 交通費・飲食費：1,000～3,000円（約32％） お土産代・娯楽費：支出なしが多数	8. 宿坊の再活用 * ニーズが高い再活用 ・飲食スペース 地元の料理、古民家カフェ、伝統食など ・休憩スペース 弁当を食べる、綺麗なトイレ、天候をしのげる場所など ・歴史文化展示・体験 ビジターセンター、体験型（大山詣りの衣装や食事）など * ニーズが低い再活用 ・荷物預かり 車があるため不要、コインロッカーで十分など ・シャワー・風呂 日帰りで不要、衛生面が心配など
3. 交通 ・大山までの交通手段：車（60％）、電車（40％） ・大山内の移動手段：車（60％）、バス（30％弱） ・駐車場不足・満空情報の提供が求められる ・バスの増便や出発時間の案内のニーズがある	9. その他の要望 ・交通対策 駐車場整備・パークアンドライド・バス増便など ・プロモーション 都心からのアクセスの良さ、美しい景観のPRなど ・食事処の充実 和カフェ、大山豆腐、ジビエ料理など ・宿坊での宿泊 精進料理、温泉、個室など ・自然の維持管理 トイレ管理、通路整備など ・文化体験の充実 地元住民との交流、ガイド付きツアーなど
5. 満足度 ・満足度は高い（約77％が「良い」以上） ・満足の理由：景色・大山阿夫利神社・自然体験 ・不満の理由：交通の便の悪さ・駐車場不足・娯楽施設の少なさ・トイレの清潔さ	
6. 再来訪意向 ・再訪意向は高い（約70％が「良い」以上） ・再訪理由 かき氷・豆腐料理・登山の景色・紅葉・自然と歴史 ・再訪しない理由 交通の不便さ・特に魅力を感じなかった	

3-3. 源長坊の再活用の方向性

【再活用の方向性】 ・「飲食×休憩×展示」の組み合わせが最も求められている ・伝統的な食事＋大山の歴史を学べるビジターセンターのような形が理想 ・体験コンテンツは、登山の前後に負担の少ない内容なら参加意向がある ・設備投資が必要な手荷物預かり、シャワー・風呂は利用意向が低い
--

4.宿坊躯体調査、宿坊の耐震及び土地の地盤調査

4-1.調査概要

源長坊は木造建築で数年間利用していないため、構造や設備の劣化が予想される。宿坊躯体の再利用の可能性や劣化状況等を把握するために、宿坊躯体、宿坊及び土地の耐震性の調査を実施した。

4-2.調査方法

- 古民家鑑定
519項目に基づき、目視調査や構造調査、湿気や水害調査を行い、劣化度を確認した。
- 床下インスペクション
床下診断ロボットを使用し、シロアリや劣化の状況をPC画面で確認した。
- 伝統耐震診断
地震計で振動データを収集・解析し、建物・土地の耐震を評価した。

4-3.調査結果

- (1) 建物の状況
 - 古民家鑑定の結果、コストはかかるが再生可能
大規模な補修が必要だが、建物自体の基礎や主要構造は使用できる状態にある。
 - 屋根・外壁の補修が早急に必要
雨漏りや外壁の劣化が進行しており、補修しなければ建物全体の損傷が拡大する可能性が高い。
 - 南側の湿気対策（雑草除去など）が必要
湿気がこもりやすい地形のため、通気性の改善や防水処理が必要である。
- (2) 耐震性
 - 南北方向の耐震指数はBランク（概ね安全）
建物の構造上、南北方向の揺れには比較的耐えられるが、十分な耐震強度ではない。
 - 東西方向の耐震指数はCランク（やや危険）
建物の横揺れに対する耐久性が低く、地震発生時に倒壊の危険性があるため補強が必要である。
 - 補強策として「古民家耐震パネル型面格子壁」「制震ダンパー」の活用を推奨
伝統建築の景観を損なわずに耐震性能を向上させるための補強方法として、専用の耐震パネルや揺れを吸収する装置の導入が提案されている。



古民家再生総合調査報告書

4-4.今後の対応

- 耐震補強を東西方向中心に実施
建物の揺れやすい方向に耐震パネルを設置し、耐震性能を向上させる。
- 屋根の雨漏れ修繕
雨漏れが発生している箇所の特定制と補修を行い、内部構造の劣化を防ぐ。
- 湿気対策の徹底（南側の換気、雑草管理）
通気口の設置や地面の整備を行い、湿気がこもらない環境を作る。
- 基礎の改修は不要だが、木の土台や柱の補強が必要
建物の土台自体は問題ないが、一部の柱や接合部に劣化が見られるため、補強工事が必要である。



蟻害・腐朽状況

4-5.総評

建物の劣化は進んでいるものの、適切な補修を行えば再利用は可能と判断されている。特に耐震補強と湿気対策が重要なポイントであり、それに基づいた修繕計画の策定が求められる。

5.源長坊の歴史的背景の整理

源長坊の歴史的背景を整理するため、関係者へのヒアリングや資料調査を行った。

- 建物について
 - 源長坊は3棟からなり、西側の建物の価値は低い。
 - 東側の建物が最も古く、大黒柱の位置から減築の可能性がある。
- 歴史的資料の少なさが課題
 - 関東大震災や土石流の影響で、震災以前の記録がほぼ残っていない。
 - 地元住民や宿坊を訪れていた講（こう）からの情報収集が鍵となる。
- 宿坊の運営形態の変化
 - 宿坊はかつて大山詣りの巡礼者を受け入れていたが、近年の宿坊廃業により、神社が管理する体制へ移行している。
 - 先導師（宿坊の管理者）の高齢化が進み、後継者不足が深刻な課題。

6.「大山詣り」の歴史を体感できる新たな拠点(源長坊)整備に向けた具体的な検討

6-1. 目的

- 廃業した宿坊「源長坊」を観光・文化体験の拠点として再活用する。
- 大山詣りの歴史・文化を学び、体感できる施設として整備し、地域振興と観光誘致を図る。

6-2. 整備方針

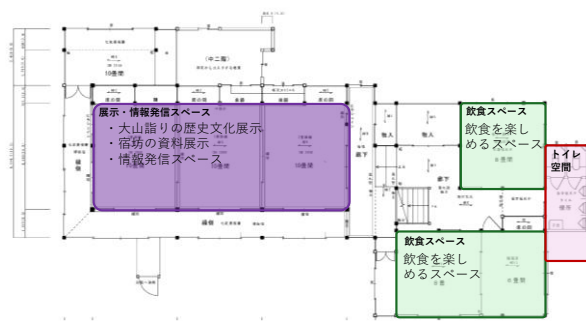
- 歴史・文化の体験機能：大山詣りに関する展示や体験プログラムを提供する。
- 観光ハブ機能：休憩・情報提供・飲食スペースを整備し、観光客の利便性を向上させる。
- 地域との連携：地元産品を活用した飲食・販売、イベント開催など地元と協力して運営する。

6-3. 整備計画(案)

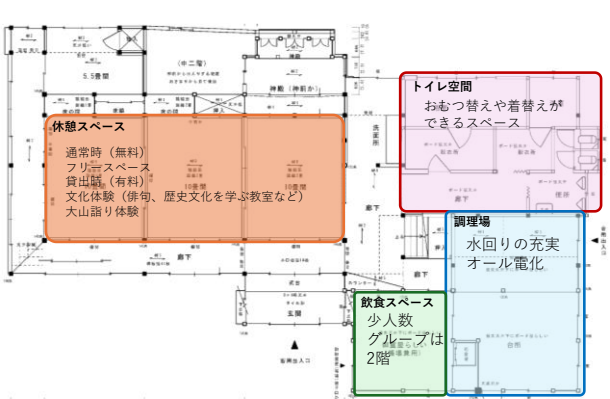
(1) 施設のゾーニング

- 1階：休憩スペース、カフェ、文化体験エリア、観光情報コーナー
- 2階：展示スペース、イベント・体験型プログラムの実施エリア

【1階】



【2階】



(2) 維持管理・資金調達

- 官民連携による運営（PPP/PFIの活用）
- 文化庁補助金、クラウドファンディング活用 など

(3) 整備費・維持管理費 ※参考

- 整備費：1億円以上（他事例より）
- 維持管理費：年間1500万円以上

7. 総括（今後の展望について）

- (1) 歴史的価値を踏まえた整備活用
源長坊の歴史や文化を活かし、観光資源として再活用する。
- (2) 適切なスペース活用
歴史的価値を踏まえて休憩・カフェ・展示を軸に文化体験プログラム等を提供する。
- (3) 運営体制の構築
自治体・観光協会・関係事業者と連携し、持続可能な運営体制を構築する。