

持続可能な観光地形成の要件と温泉観光地の土地利用マネジメントに関する研究

* 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・准教授 博士(工学)
 ○長弘 弘太郎 * 姫野 由香 ** 宇土 沙希 *

1. 研究の背景と目的

近年、「オーバーツーリズム」が世界各地の観光地で課題となり、対策が検討されてきた¹⁾。今後、観光需要は増加し続けると予想され、**観光地の人流管理は重要な課題**として指摘されている²⁾。

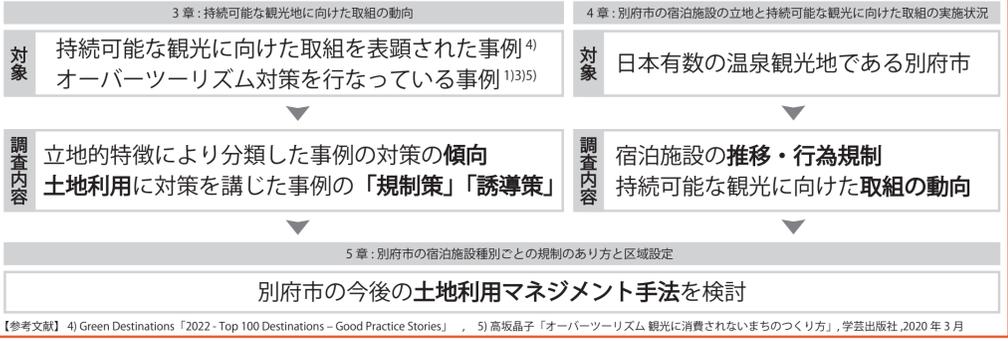
文献³⁾によると居住環境と観光活動の両立の為、**土地利用の規制と誘導が不可欠**とされる。

大分県別府市は、**住民生活と観光が共存**する国内有数の温泉観光地である。しかし、持続可能な観光に向けた動きは、**観光産業の経済活性化に関する計画1つのみに留まる**。

目的 持続可能な観光に向けた土地利用マネジメントの要件を明らかにし、別府市を対象に**観光地の立地や観光資源による土地利用マネジメントにむけた具体的な方策**を得る。

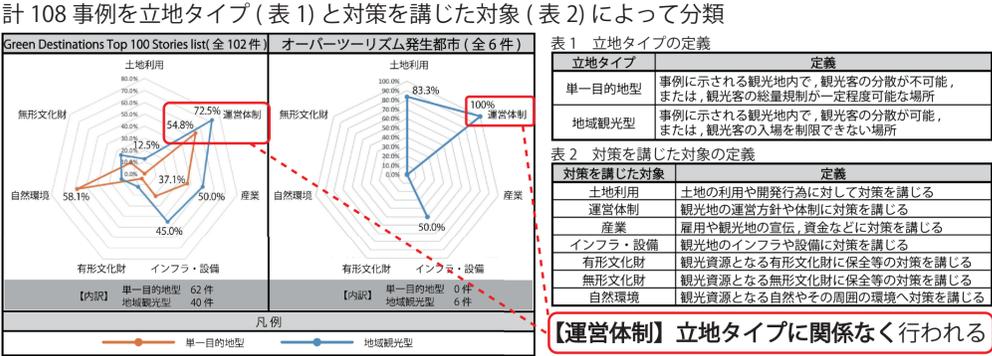
¹⁾ UNWTO 「Overtourism? - Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions(Executive Summary)」, 2018年, p.4
²⁾ UNWTO 「World Tourism Barometer Volume 21 Issue3」, 2023年9月19日
³⁾ 阿部大輔, 石本東生, 江口久美, 岡村拓, 西川晃, 沼田社人, 後藤健太郎 「ポスト・オーバーツーリズム 境界を再生する観光戦略」, 学芸出版社, 2020年12月

2. 研究の流れ



3. 持続可能な観光地に向けた取組の動向

3.1 立地と対策による取組の傾向



3.2 土地利用に関する対策を講じた事例の詳細

「規制策」と「誘導策」に着目し、人流や開発行為の管理手法の詳細を把握

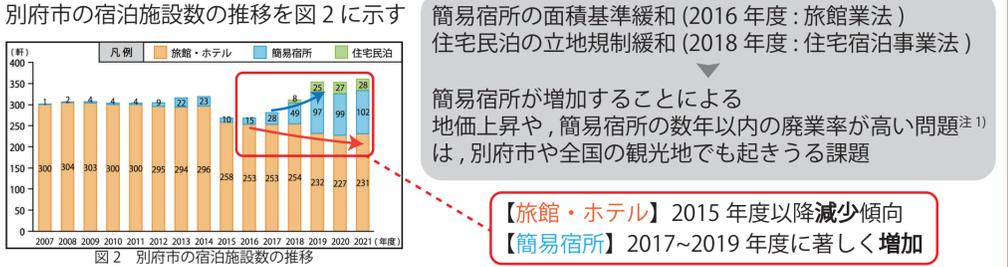
表3 選定した土地利用対策事例の詳細

観光地名	事例の出発元	事例の概要	5事例の選定条件
那須塩原市(日本)	Green Destinations TOP 100	自然公園での観光客のマナー違反、駐車違反 公園付近に駐車禁止区域を設定 混雑や路上駐車を解消を目的とした、駐車に関する内容を含む「木のぬくもり条例」を制定し、公園付近に駐車禁止区域を設定	GD Top 100とオーバーツーリズム発生都市の事例を1, IIからそれぞれ1件ずつ 土地利用対策による効果等が確認できた事例
バルセロナ(スペイン)	オーバーツーリズム発生都市	宿泊施設の増加、ジェントリフィケーション、観光客の集中 エリアを分け、観光に関連する用途を制限 人口密度や土壌、敷地形状等の特性ごとに13区域に分割し、観光に関連する店舗等を制限	I. 規制策のみを講じた事例 住民生活の質を守る一方、新たな体制や資金が必要に 規制策を講じた対象以外への影響 重層的な規制策の措置 具体的には… 広域的に計画し、段階的な規制策を講じる 体制構築を事前に図るなど
大洲市(日本)	Green Destinations TOP 100	増加する空き家による城下町の景観悪化 空き家を改修、宿泊施設に転用 城下町内の約20戸の空き家をDMOが主導して改修し、宿泊施設に転用 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築	II. 誘導策のみを講じた事例 観光を促進する一方、施設整備等の初期費用が必要に DMO, 株式会社の設立 国からの補助金、まちづくりファンドによる出資・融資 取組に応じた専門家の参加、団体の設立
ベルリン(ドイツ)	オーバーツーリズム発生都市	観光客の集中、観光地の画一化、宿泊施設の集中、宿泊施設の低価格帯化 モニタリングに、必要に応じて規制策を発動 家賃上限によって、家賃の上昇を抑制し、観光客の誘導を目的として、家賃上限を設ける。また、観光客の誘導を目的として、家賃上限を設ける。また、観光客の誘導を目的として、家賃上限を設ける。	III. 規制策と誘導策の両方を講じた事例 住民生活の質の保護 観光促進の両立を図り、規制策の施行時期の検討 誘導策の経過観察 モニタリング体制の構築

土地利用マネジメントの要件
 運営体制の見直しは必須であり、その際にモニタリングを行う体制を構築
 規制策を講じた対象以外への影響を考慮し、今後想定される課題に対しても、事前に対策を検討

4. 別府市の宿泊施設の立地と持続可能な観光に向けた取組の実施状況

4.1 別府市の宿泊施設の推移と行為規制



別府市の宿泊施設建設の際に関する規制
 用途地域、景観重点地区、高度地区、風致地区の高さ制限など
 宿泊施設の建設自体を規制・誘導する独自の制度等は確認できず

4.2 別府市の持続可能な観光に向けた取組の動向と評価

別府市が策定した計画等を参照し、JSTS-Dに示される項目の達成状況を把握した(表4)

カテゴリ-A: 持続可能なマネジメント
 持続可能な観光地運営の根幹を担う「A1」は未達成多数

JSTS-Dに取組む旨を明記した観光計画等は確認できず

カテゴリ-B: 社会経済のサステナビリティ
 旅行者の受入に関する「B8」の達成数は多い一方、権利等に関する「B4~B6」は未達成

地域住民や、観光業従事者側に関する取組が不足

カテゴリ-C: 文化的サステナビリティ
 訪問時のマナーに関する「C6~C8」は未達成多数一方、共同温泉の利用方法やマナーに関する情報発信により「C7」を部分的に達成

カテゴリ-D: 環境のサステナビリティ
 「D8」は節水の取組の有無を問うのみ
 別府市は温泉資源の保全のため、湧出量等の調査を行うもののJSTS-Dには該当項目なし

表4 別府市のJSTS-Dの達成状況(一部抜粋)

カテゴリ	項目	本文	項目数	該当項目数(件)
A 持続可能なマネジメント	A1	デザイン・マネジメント(観光地経営)戦略と実行計画	5	1
	小計		41	19
B 社会経済のサステナビリティ	B4	コミュニティへの支援	1	1
	B5	搾取や差別の禁止	1	1
	B6	地権と使用権	1	1
	B8	多様な受入環境整備	7	5
C 文化的サステナビリティ	C6	文化遺産における旅行者の管理	5	5
	C7	文化遺産における旅行者のふるまい	3	1
	C8	観光資源の持続	3	2
	小計		19	6
D 環境のサステナビリティ	D8	水資源の管理	1	1
	小計		29	22
合計		112	64	

持続可能な観光に向けた取組の評価
 JSTS-Dの項目を達成をしても、地域の実情に合わせた規制等が不足する可能性有【第1段階】JSTS-Dを達成【第2段階】観光資源等に合わせた規制・対策が必要

5. 別府市の宿泊施設種別ごとの規制のあり方と区域設定

5.1 宿泊施設種別ごとの規制等のあり方

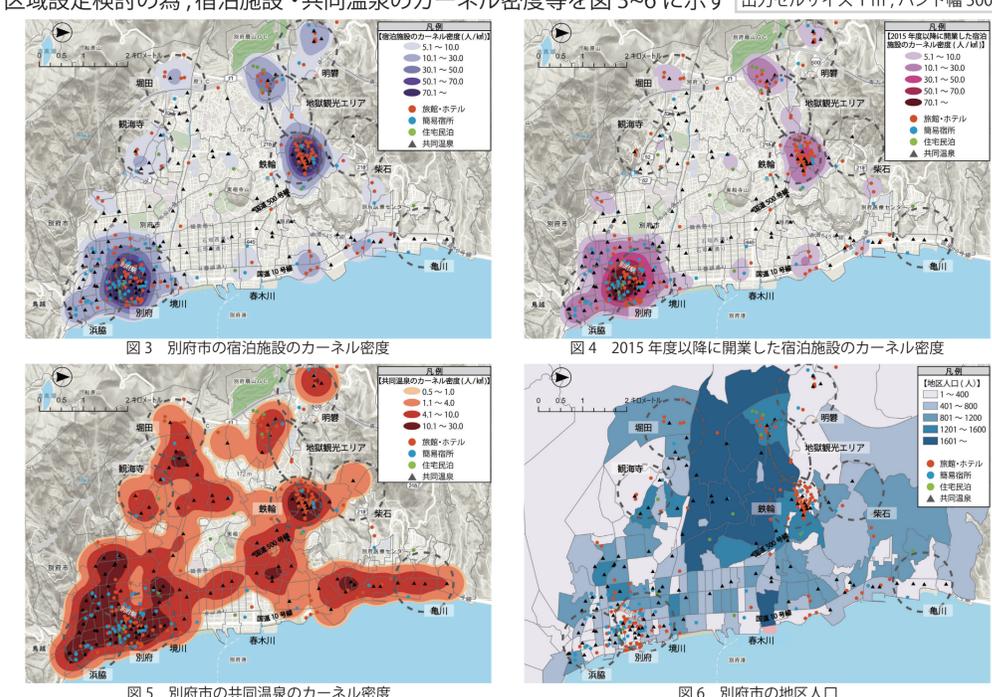
土地利用マネジメントの要件と持続可能な観光に向けた取組の評価から、別府市における宿泊施設種別ごとの規制のあり方を検討(表5)

表5 宿泊施設

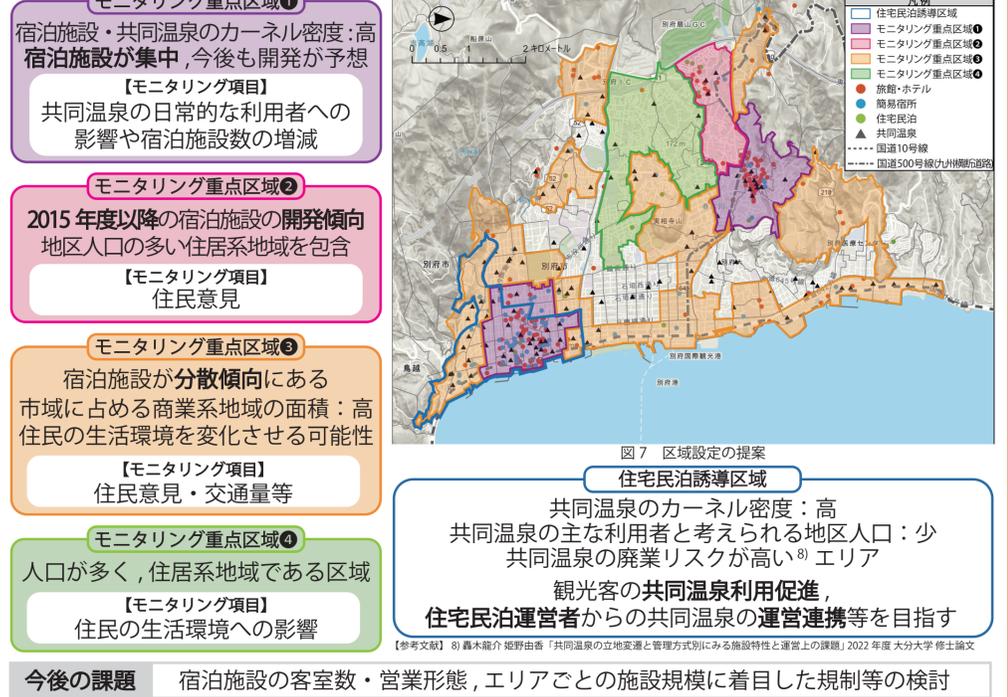
	旅館・ホテル	簡易宿所	住宅民泊
施設数の増減	2011年度: 300件 →2021年度: 231件(-69件)	2011年度: 4件 →2021年度: 102件(+98件)	2018年度: 8件 →2021年度: 28件(+20件)
立地規制の要否等	現時点では不要	現時点では不要	現時点では不要
立地誘導の要否等	現時点では不要	現時点では不要	住宅民泊誘導区域を設定し、誘導が必要
モニタリングの実施	市街化区域全域のモニタリングが望ましいが、 宿泊施設モニタリング重点区域を設定し、モニタリングや対策を優先的に実施		
今後の課題	地域再生計画で課題とされた観光消費額の低さを改善するため、高価格帯のホテル・旅館が営業することが有用なため、そのような宿泊施設の開発を誘導する方策を検討する必要	地域再生計画で課題とされた観光消費額の低さを改善するため、高価格帯のホテル・旅館が営業することが有用なため、そのような宿泊施設の開発を誘導する方策を検討する必要	

共同温泉付近に立地する場合、共同温泉の利用者増につながる
 共同温泉のカーネル密度が高く、地区人口の少ないエリアに誘導
 地域再生計画⁷⁾では観光産業の促進のみが計画されている
 住環境等の悪化を懸念し設定

5.2 対策を講じる区域設定



モニタリング重点区域と住宅民泊誘導区域の設定条件と設定理由を以下に示す



^{注1)} 川井千敬, 阿部大輔 「京都市における簡易宿所の立地変容に関する研究 - 地価への影響と産業に着目して -」, 日本都市計画学会関西支部研究発表会講演要録集 18巻 2020年 pp.21-24
^{注2)} 川井千敬の研究によると、京都市では、このような問題が発生している旨が指摘されている。
^{注3)} 尾木龍介, 姫野由香 「共同温泉の立地変遷と管理方式別みる施設特性と運営上の課題」, 2022年度 大分大学 修士論文