

持続可能な観光地形成のための 宿泊施設の立地規制に関する研究

大分大学 大学院 工学研究科
博士前期課程 工学専攻
福祉環境工学建築建築学コース 2年
長弘 颯太郎

1.研究の背景と目的

世界では…

都市部の急速な人口増加/観光産業の成長
→都市観光に対する需要は著しく増加¹⁾

日本でも…

観光促進政策^{注1)}の推進,円安基調
→訪日外国人客が年々増加,観光需要増加

- ・ **観光客の増加に伴う観光地化**は,大きな**経済効果が期待** ⇔ **観光公害**をもたらす可能性
京都市²⁾: 宿泊施設開業ラッシュ→地価上昇→家賃高騰→住民は転居を余儀なくされた
- ・ 参考文献³⁾「居住環境と観光活動の両立のためには,**土地利用の規制と誘導が不可欠**」

基礎自治体には,観光地化に伴う**地域の変化を適切に捉え**,
観光公害が顕在化する前に,宿泊施設立地を規制する仕組みの立案が必要⇔方法論は**未確立**

各基礎自治体における観光地化に伴う**危険予知**
無秩序な開発を防ぐ**コントロール手法の検討**が必要

- 目的**
- ① 宿泊施設の増減から,観光地化に伴う危険予知のために注意すべき項目(2章)
 - ② 特別用途地区^{注2)}による,宿泊施設に対する立地規制と緩和の実態把握(3章)
 - ③ 宿泊施設種別ごとの立地傾向にみる立地規制の課題を分析(4章)

→都市計画により開発をコントロールする手法の確立に寄与する知見を得る

注1)ビジット・ジャパン事業開始(2003年)や,観光立国推進基本法の成立(2006年)を始めとする,観光立国の実現に向けた政策のこと。

注2)建物用途を限定的に規制又は緩和することができる点,策定等にかかる時間が比較的短い点が適切と考えられたため調査対象とした。

1)UNWTO「『Overtourism'? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions(Executive Summary)」,2018年,p.4

2)日本総研 蜂屋勝弘(2021)『地方公務員は足りているか-地方自治体の人手不足の現状把握と課題-』,JRIレビュー2021,vol.4,No.88

3)阿部大輔,石本東生,江口久美,岡村祐,西川亮,沼田壮人,後藤健太郎「ポスト・オーバーツーリズム界隈を再生する観光戦略」学芸出版社,2020年12月

2.研究の方法

3章

観光客と宿泊施設数より,基礎自治体を分類
宿泊施設数の増減判定により,
分類ごとに宿泊施設数の増減傾向を把握
宿泊施設が増加傾向を示す**基礎自治体の特徴把握**

【対象】 1688市区町村

<分類方法⁴⁾>

観光客数：小笠原義勝の方法

宿泊施設数：H.J.Nelsonの方法

<判別方法>

判別式により判別

4章

特別用途地区に関する条例により,
宿泊施設**立地に対する規制策と緩和策を把握**
研究対象となる基礎自治体を選定

【対象】 473市区町村1272地区

<調査方法>

文献調査(条例)

<集計方法>

類型^{注3)}の活用

5章

「営業種別」,「開業年代」,「収容定員」の観点
から,宿泊施設の**立地傾向を把握**
都市計画の現況や今後の方針と併せみることで,
現状の取組における注意点や課題を指摘

【対象】 白浜町の宿泊施設470件

<調査方法>

文献調査(営業許可一覧等)

<分析方法>

年代分け/施設立地プロット
既存計画,施策との整合確認

注3)2000年に都市計画法が改正され,類型が廃止されたが,現在でも当該類型に準じ指定されている地区が多いことから,これに注目した。

4)土井幸平,川上秀光,森村道美,松本敏行『新建築学体系 16 都市計画 第二版』彰国社,1997

3. 宿泊施設数が増加傾向を示す基礎自治体の特徴

3-1. 観光客数と宿泊施設数による市区町村の類型

【対象】 全国1688市区町村 観光客数と宿泊施設数を3つに区分しつつプロット(図1)

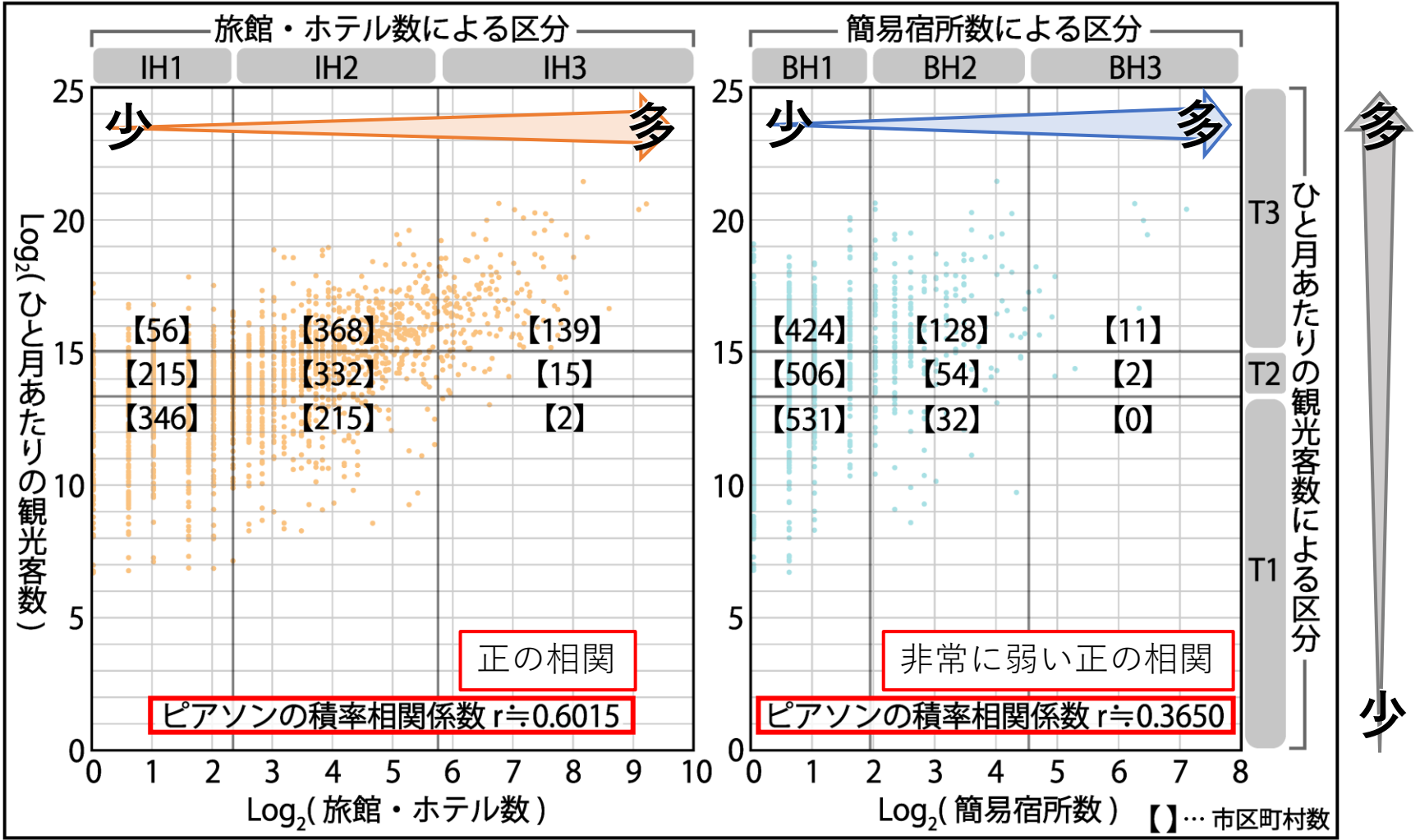


図1 観光客数と宿泊施設数の相関図

現段階では、観光客数と宿泊施設数について、明確な傾向は確認できない

3. 宿泊施設数が増加傾向を示す基礎自治体の特徴

3-1. 観光客数と宿泊施設数による市区町村の類型

近年簡易宿所は増加傾向⁵⁾ → 宿泊施設種別ごとに施設数の増減を判定

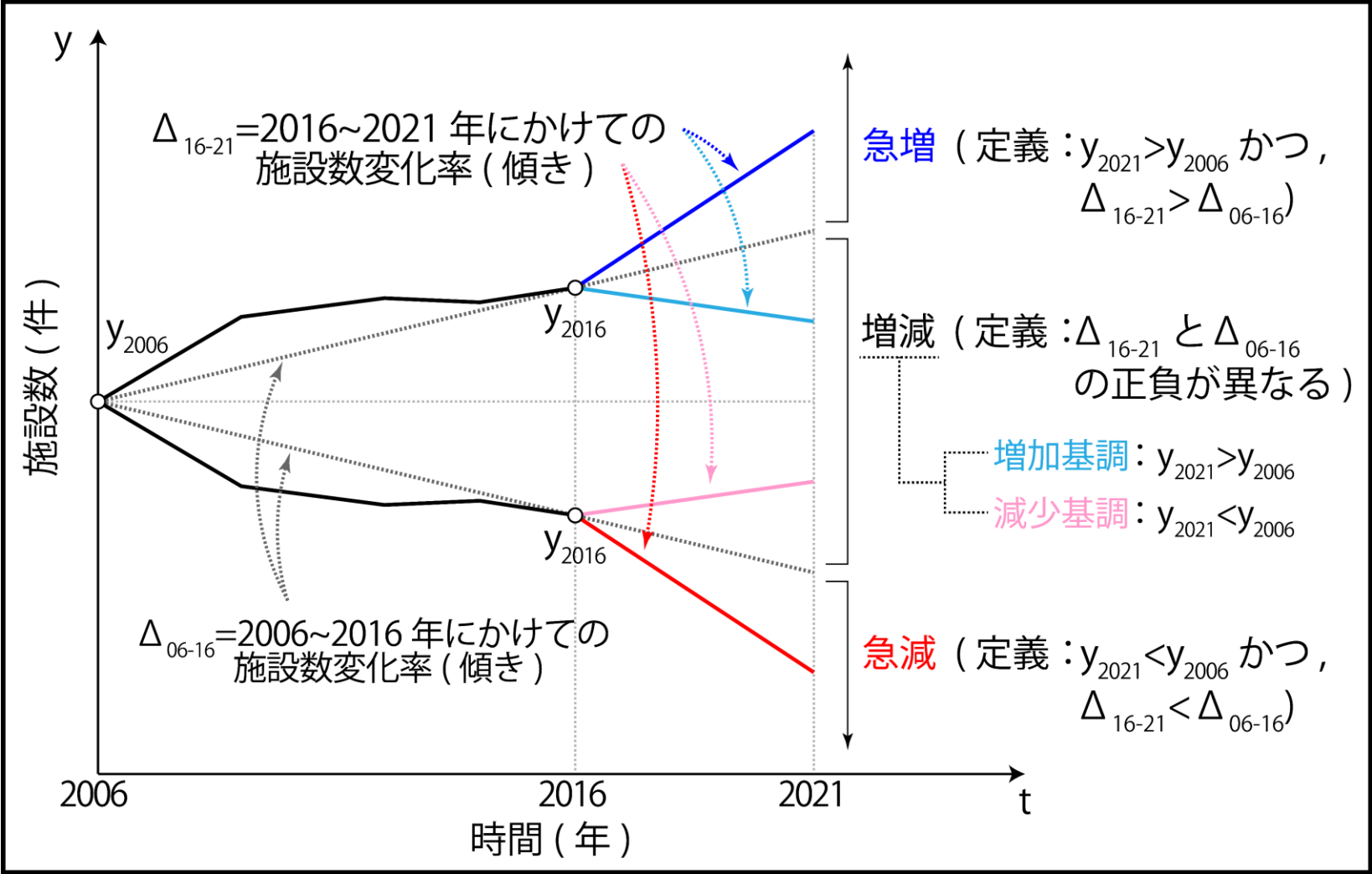


図 宿泊施設数の長期・短期的増減の判定

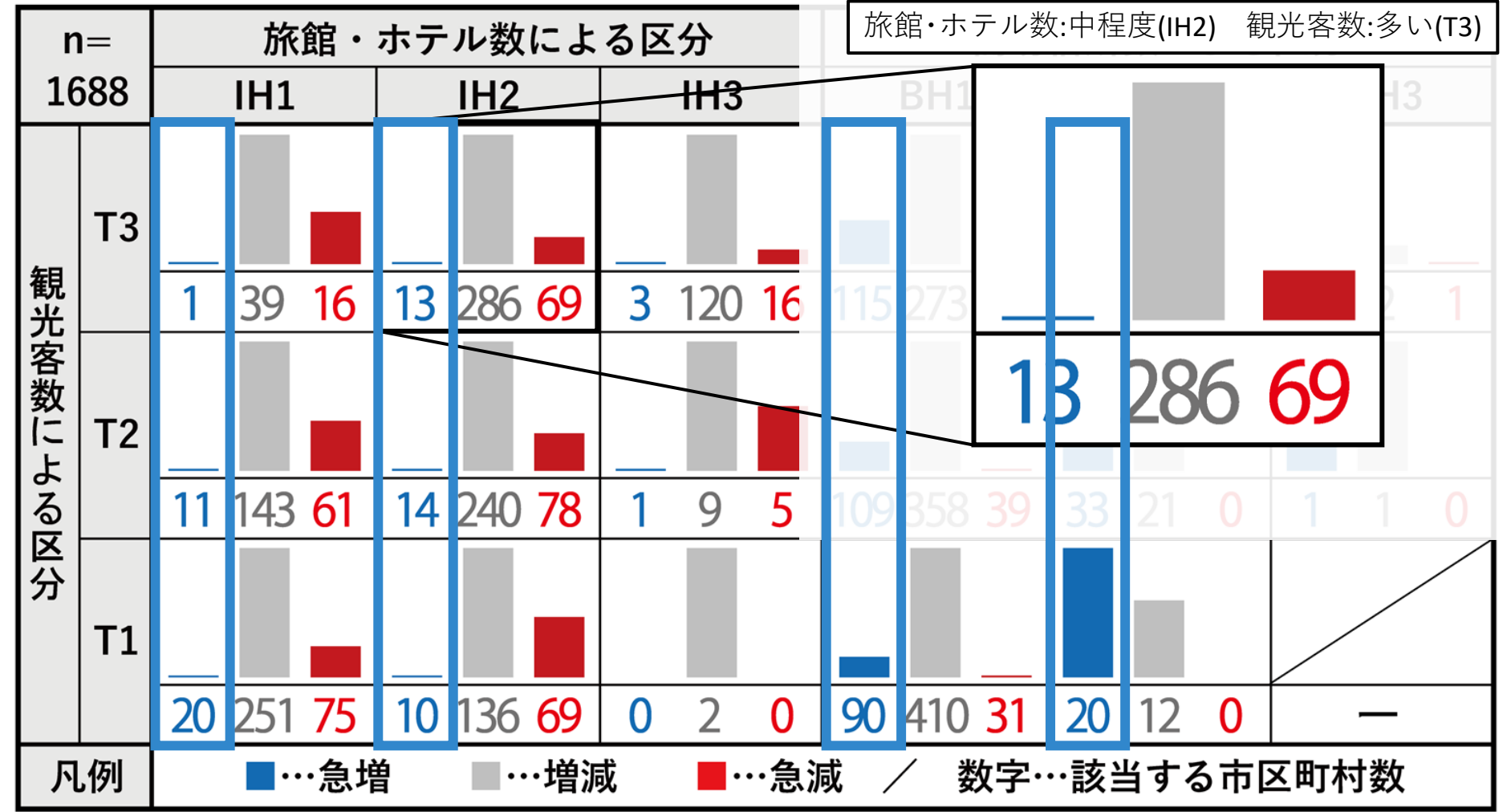
5)川井千敬,阿部大輔(2022.10)『簡易宿所の成立背景とオーバーツーリズムにともなった変容に関する研究』,日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集,Vol.20,pp.77-80

3.宿泊施設数が増加傾向を示す基礎自治体の特徴

3-1.観光客数と宿泊施設数による市区町村の類型

観光客数と宿泊施設数による区分ごとに,近年の**宿泊施設数の増減傾向**を把握(表1)

表1 区分ごとの宿泊施設数の増減傾向



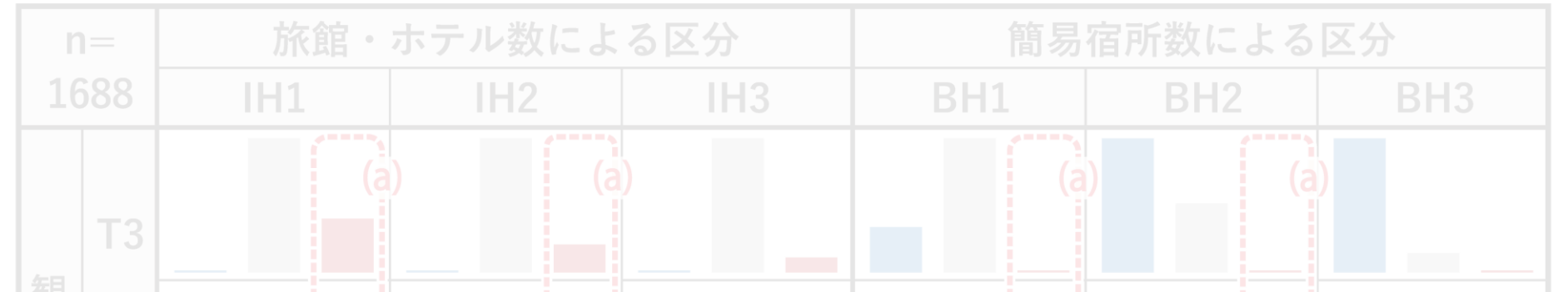
宿泊施設数が「急増」した市区町村が,施設数が少ない/中程度の区分で確認

3. 宿泊施設数が増加傾向を示す基礎自治体の特徴

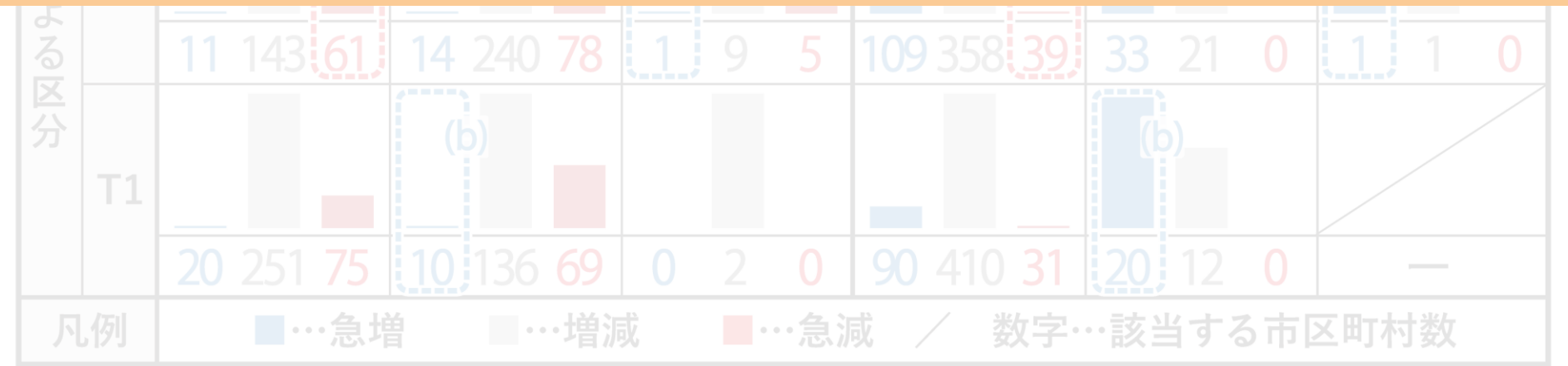
3-1. 観光客数と宿泊施設数による市区町村の類型

観光客数と宿泊施設数による区分ごとに、近年の**宿泊施設数の増減傾向**を把握(表1)

表1 区分ごとの宿泊施設数の増減傾向



宿泊施設数の増減に注目することで、観光客や宿泊施設が少なく、これまで観光地としての注目度が高くなかった市区町村などにおいて、**宿泊需要が高まる可能性**が示唆された



観光客数が多く、宿泊施設数が少ない区分の市区町村において「急減」(a)
観光客数が少なく、宿泊施設数が多い区分の市区町村において「急増」(b)

3.宿泊施設数が増加傾向を示す基礎自治体の特徴

3-2. 宿泊施設数が急増した市区町村の都市計画

都市計画区域,区域区分,用途地域の決定の有無と増減判定の結果を表2に示す

表2 各種都市計画の有無と宿泊施設数の増減

増減判定		都市計画					市区町村数
旅館・ホテル	簡易宿所	都計区域	無	有	有	有	
		区域区分	無	無	無	有	
		用途地域	無	無	有	有	
	急増		6	1	4	8	19

旅館・ホテル,簡易宿所のいずれかが「急増」した市区町村に注目

「区域区分」の有無により,施設数が「急増」した市区町村の割合の差は5.9(=32.0-27.9)%(c)

本節で取り扱った都市計画区域,区域区分,用途地域による制限のみでは,宿泊施設の総量をコントロールすることは難しい

持続可能な観光まちづくりを考える上で,役割が不十分である可能性がある

急減	急減	(件)	4	2	12	5	23
	増減		51	25	92	90	258
増減	急増		55	32	124	120	331
	急減		11	8	28	35	82
	増減		166	68	254	325	813
青網掛け合計 件数と割合		(件)	103	d)51	182	176	512
		(%)	30.7	33.3	32.0	27.9	30.3
計		(件)	335	154	568	c)631	1688

都市計画の決定状況が無い場合に,施設数の「急増」が起こりやすい可能性を示唆している

一方で,決定状況に関わらず,施設数が「急増」した市区町村を3割前後確認できる

4. 特別用途地区制度による宿泊施設の立地規制

宿泊施設数の無秩序な「急増」を未然に防ぐ手段として有用と思われる特別用途地区に注目して、各地区における宿泊施設の立地規制の実態を把握

特別用途地区(2023年度末時点で473市区町村1272地区に指定)

- ・用途地域**指定済**のエリアに重ねて指定
→用途の制限を強める「**規制**」と緩める「**緩和**」に分類(表)

第二種住居地域/準住居地域
近隣商業地域/商業地域
準工業地域

第一種住居地域(3000㎡以下を許容)

第一,二種低層住居専用地域
第一,二種中高層住居専用地域
田園住居地域
工業地域/工業専用地域

表 立地規制の判別

用途地域 による制限	条例 による制限	判別
○	○	維持
	△	規制
	×	規制
△	○	緩和
	△	条件変更
	×	規制
×	○	緩和
	△	緩和
	×	維持
○: 立地可 △: 条件付 ×: 立地不可		

4. 特別用途地区制度による宿泊施設の立地規制

特別用途地区の類型に注目して, 宿泊施設の立地規制の実態を把握(表3)

表3 宿泊施設立地を規制・緩和している特別用途地区数

類型	地区指定の目的	規制	緩和	条件 変更	計
特別工業地区	地場産業の保護・公害の防止	39	0	1	40
文教地区	文化教育施設の環境維持	84	0	1	85
小売店舗地区	小売店舗を集め利便性向上	2	0	0	2
事務所地区	官公庁や事務所を集める	2	0	0	2
厚生地区	厚生環境の保護	0	1	0	1
娯楽レクリエーション地区	レクリエーション施設などを集める	3	8	0	11
観光地区	宿泊施設を集め利便性向上	2	6	1	9
特別業務地区	流通業務施設などを集める	34	0	0	34
中高層階住居専用地区	建物の中高層階を住宅用途に誘導	18	0	3	21
研究開発地区	研究開発施設を集める	7	1	0	8
商業専用地区	商業施設を集め利便性向上	0	0	0	0
その他の地区	-	33	7	1	41
計		224	23	7	254

遠軽町(北海道)
関ヶ原町(岐阜県)
白浜町(和歌山県)
湯河原町(神奈川県)
松江市(島根県)

地区指定の目的に即した規制や緩和が多数確認できる

一方で, 宿泊施設の立地を誘導しようとしている地区においても一定の**規制**
→ 観光振興といった**本来の目的とは逆行**しながらも, 地域の実状を考慮した上で,
宿泊施設の立地が問題となり得るエリアに宿泊施設立地を規制していると想定

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-0. 都市計画区域内外における宿泊施設の立地傾向

宿泊施設立地**規制**と**緩和**を同時に行う唯一の事例,抑制の効いた開発を図る**白浜町**
宿泊施設立地,都市計画区域内外における客室数,収容定員数割合を下図に示す

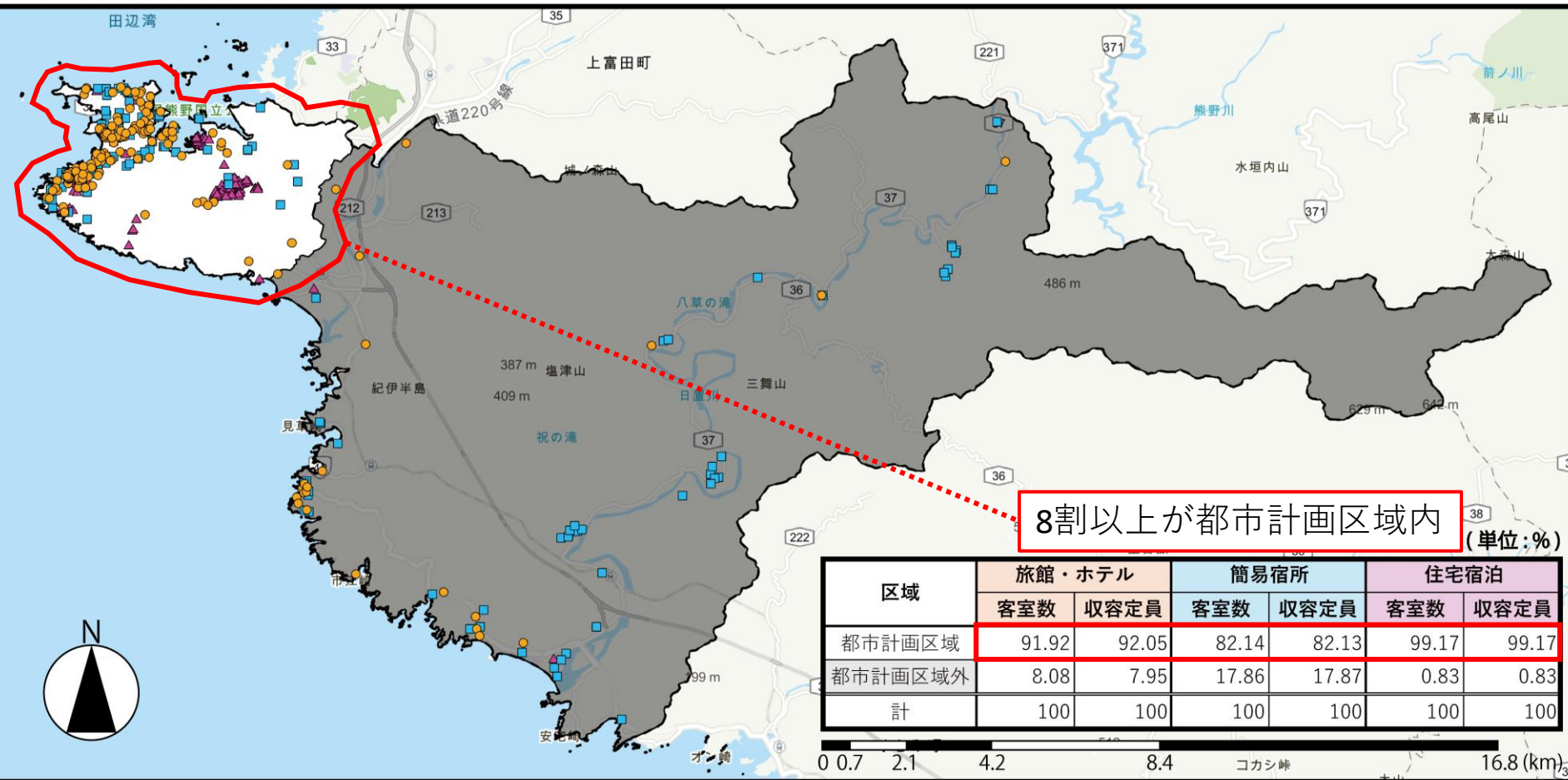


図 白浜町の都市計画図と宿泊施設の立地規制

次節以降の年代別の立地傾向の把握は,都市計画区域内を対象とする

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-1. 観光動向と社会情勢による年代分け

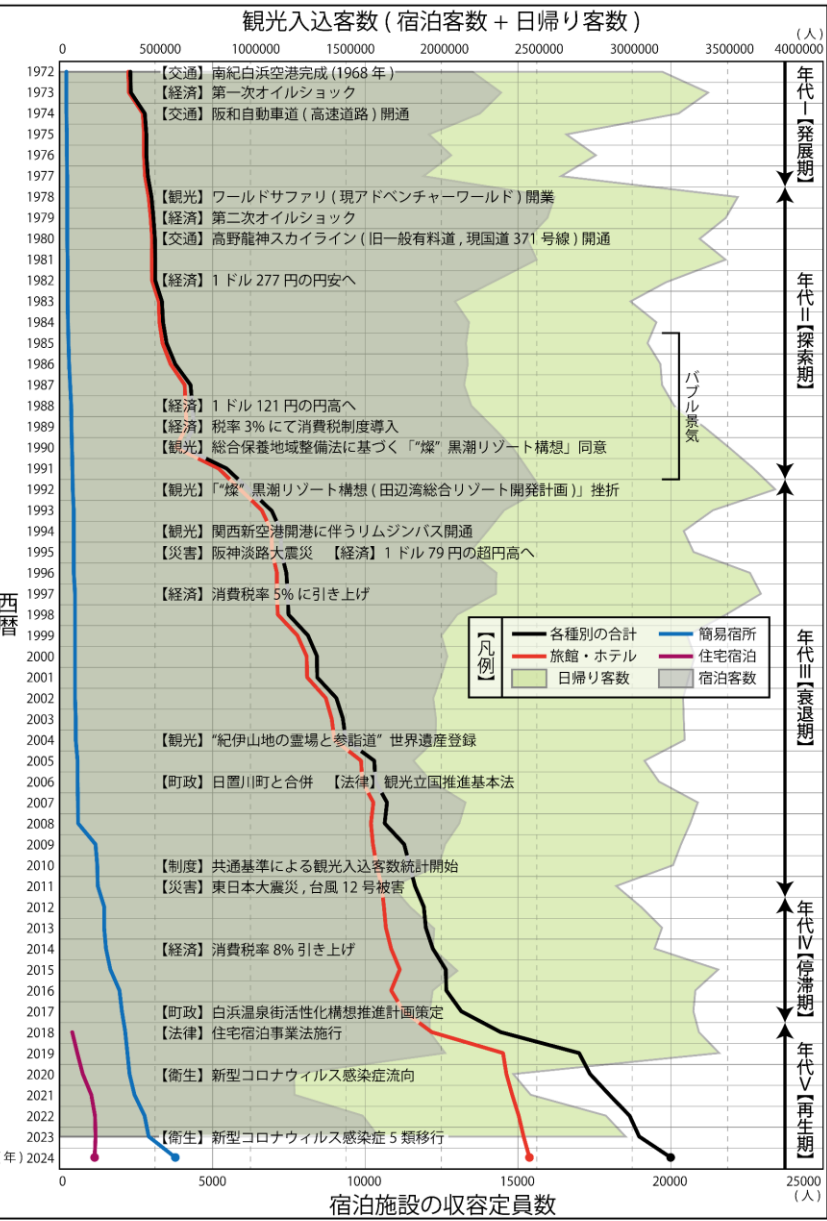


図2 白浜町観光年表

年代ごとに宿泊施設の立地傾向を把握するため社会情勢と町内の動向,観光客数と宿泊施設の収容定員数推移をまとめた年表を図2に示す

- 【年代Ⅰ:発展期】(～1977年)
空港開業や自動車道開通など交通サービスの充実に伴い日帰り客が急増した「発展期」
- 【年代Ⅱ:探索期】(1978～1991年)
バブル景気の最中,白浜町が温泉や自然資源以外への観光資源を模索した「探索期」
- 【年代Ⅲ:衰退期】(1992～2011年)
バブル景気の崩壊,リゾート法に基づく構想及び計画の挫折,自然災害による「衰退期」
- 【年代Ⅳ:停滞期】(2012～2017年)
宿泊客数と宿泊施設の収容定員数に大きな変動が見られない「停滞期」
- 【年代Ⅴ:再生期】(2018年～)
住宅宿泊事業法施行による新たな営業種別の登場や,白浜温泉街活性化構想推進計画の策定により,改めて観光地の構築に臨む「再生期」

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-2. 白浜町における年代別宿泊施設立地傾向

商業地域周辺(図3(h)部)に注目

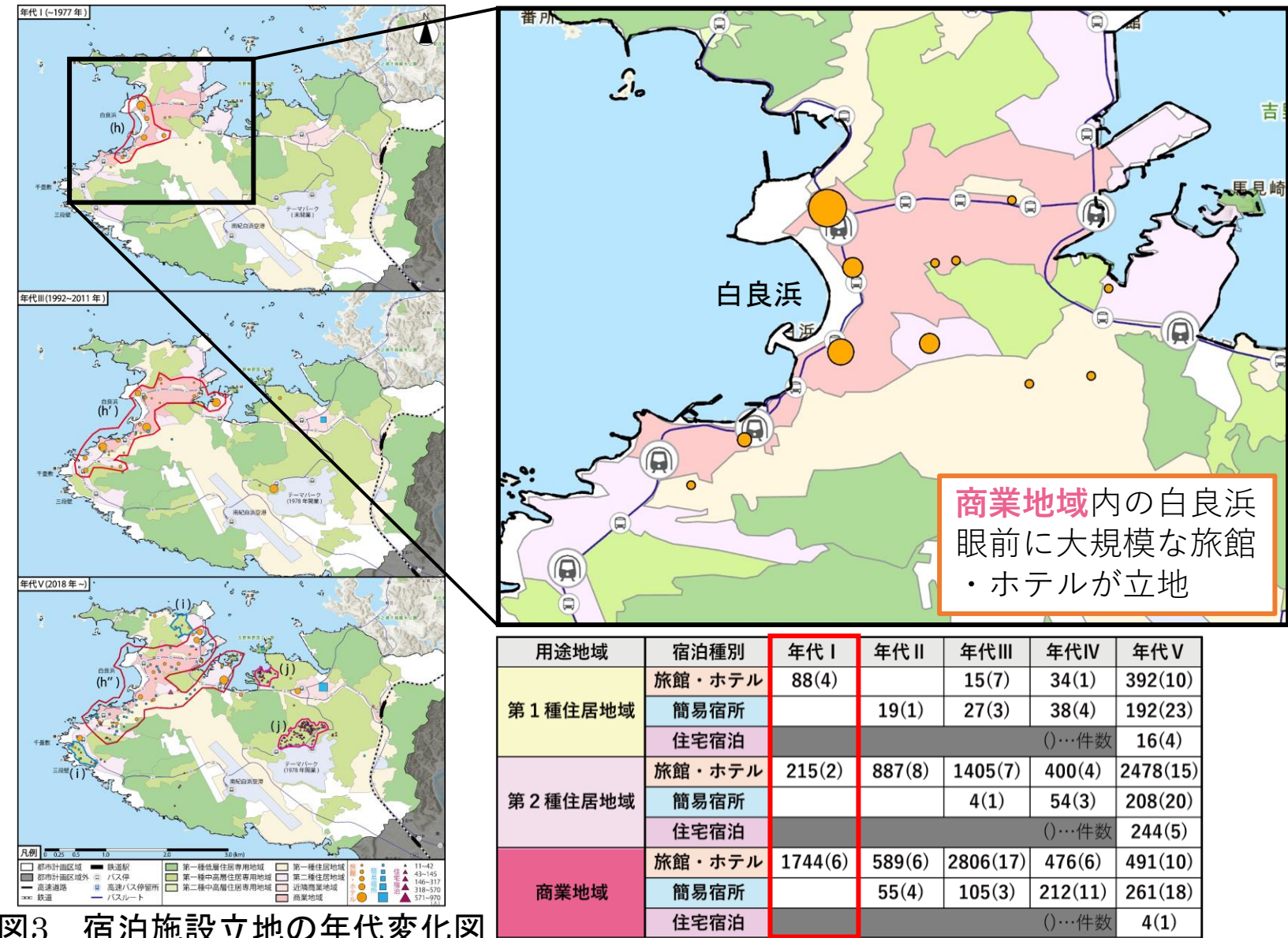


図3 宿泊施設立地の年代変化図

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-2. 白浜町における年代別宿泊施設立地傾向

商業地域周辺(図3(h)部)に注目

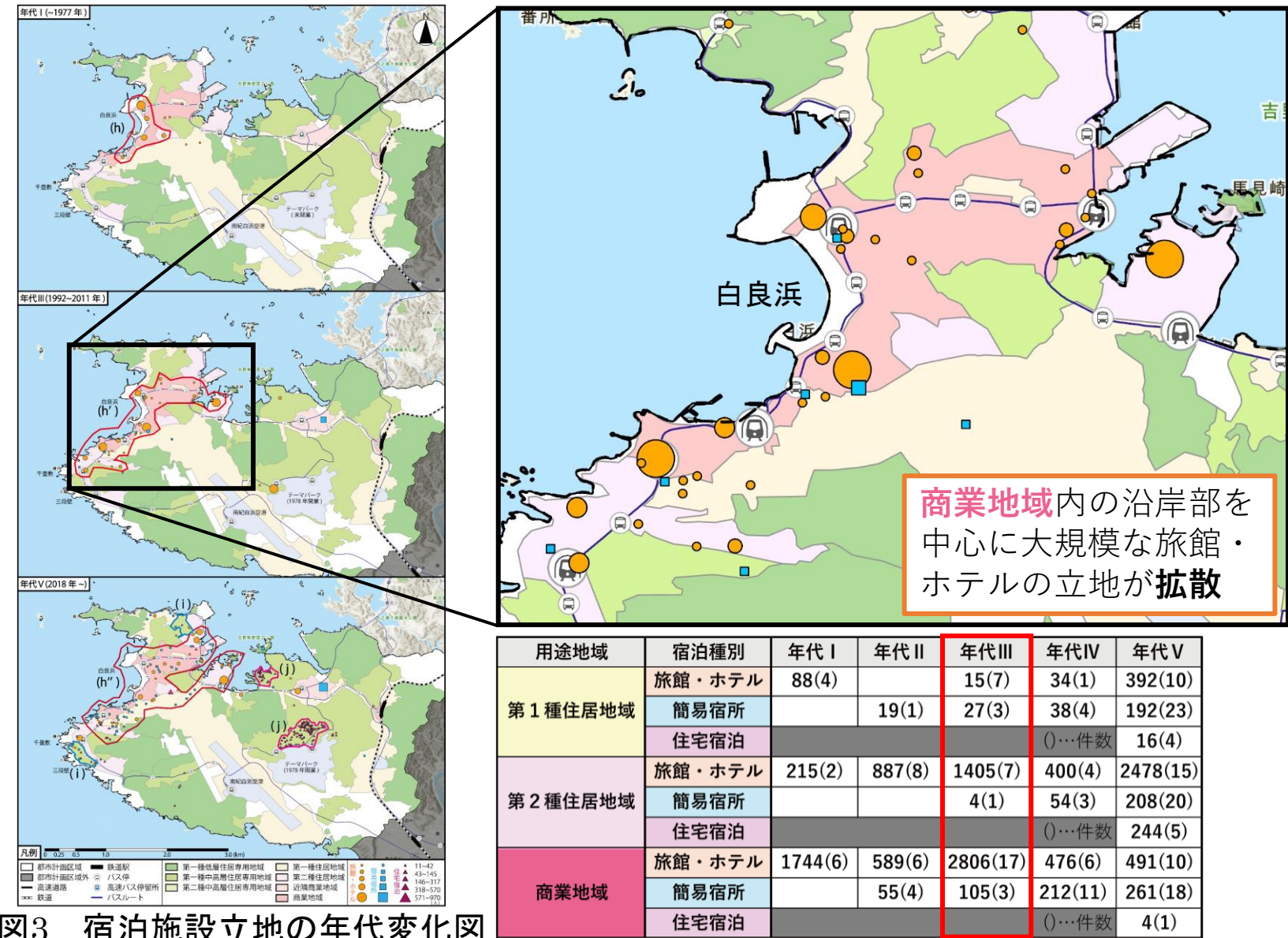
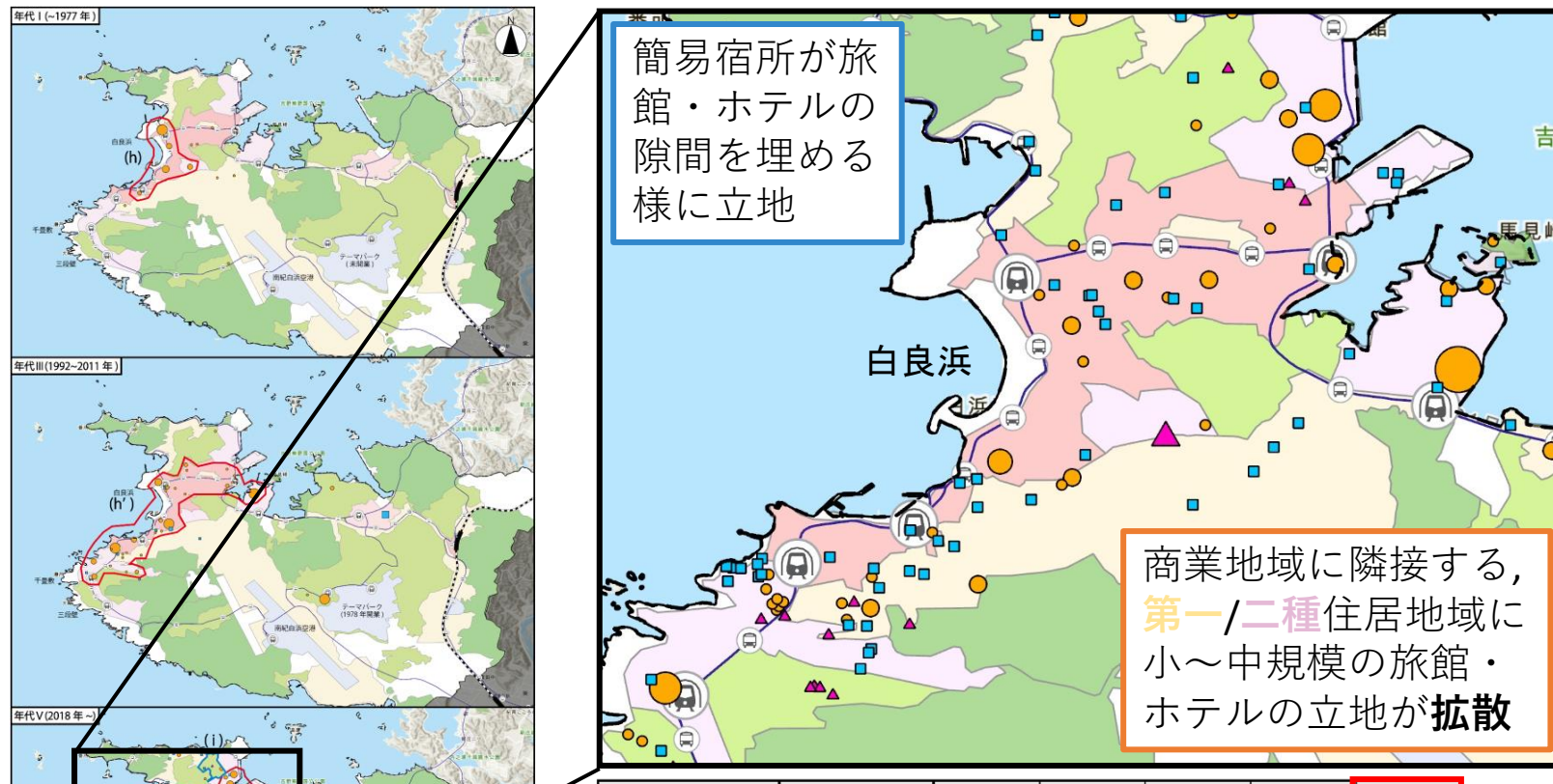


図3 宿泊施設立地の年代変化図

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-2. 白浜町における年代別宿泊施設立地傾向

商業地域周辺(図3(h)部)に注目



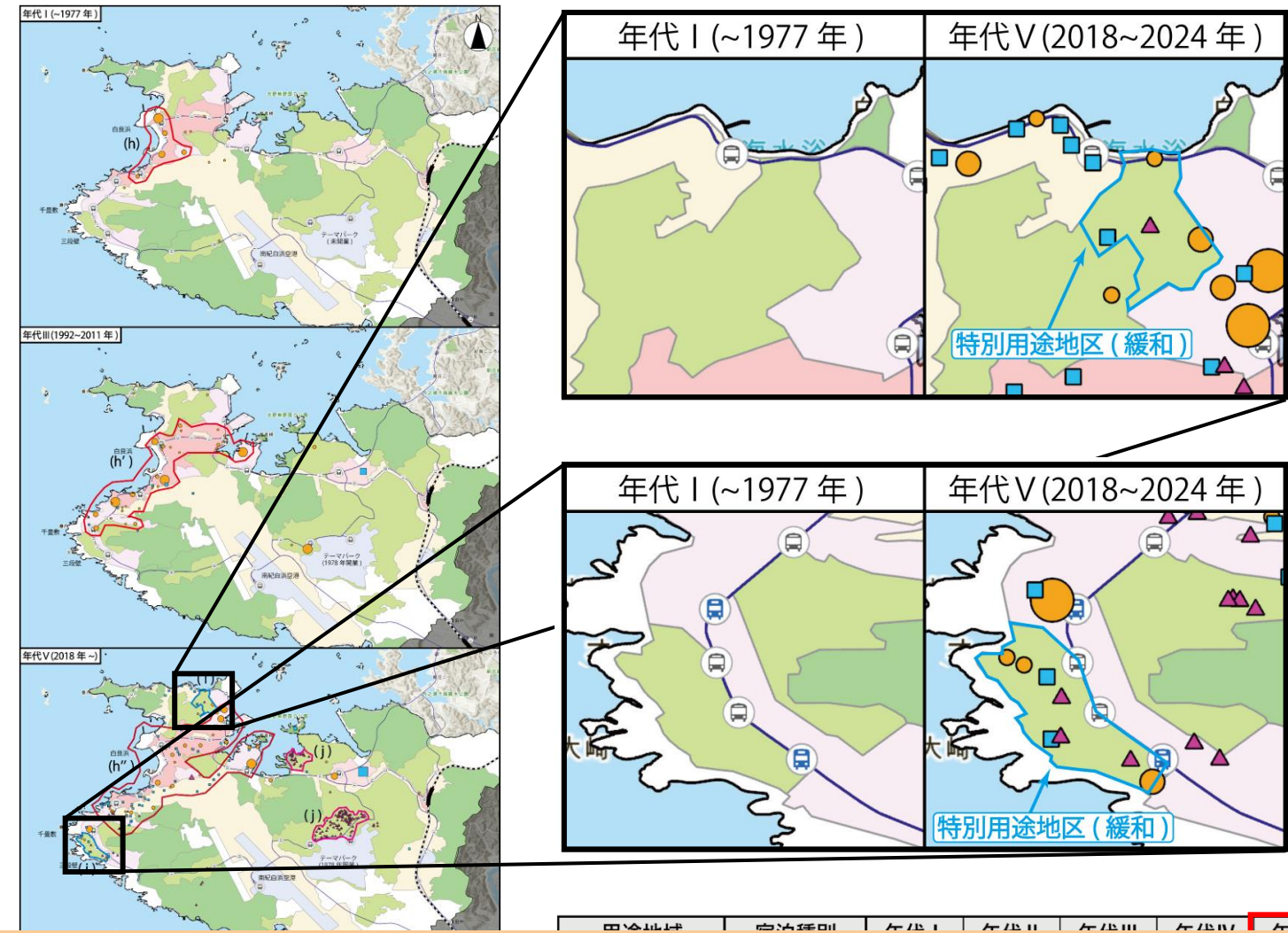
- ・ 観光活動の活発なエリアの近傍において,用途地域の制限の範囲内で宿泊施設の立地
- ・ 簡易宿所は,既に開発が進行し,地価が高いエリア^{注4)}にも狭小な面積で営業できる特性を活かし立地する可能性があり,旅館・ホテルとは異なる立地傾向を示す
→観光地化に伴う危険予知のためには,**宿泊施設種別ごとに現状を捉えるべき**

注4)国土交通省「不動産情報ライブラリ」によると,白浜町の地価公示の平均価格は34280円/㎡であるが,商業地域の海沿い([商]字浜通り3742番24外)における地価公示は63900円/㎡(2024年)である。

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-2. 白浜町における年代別宿泊施設立地傾向

第一種中高層住居専用地域周辺(図3(i)部)に注目



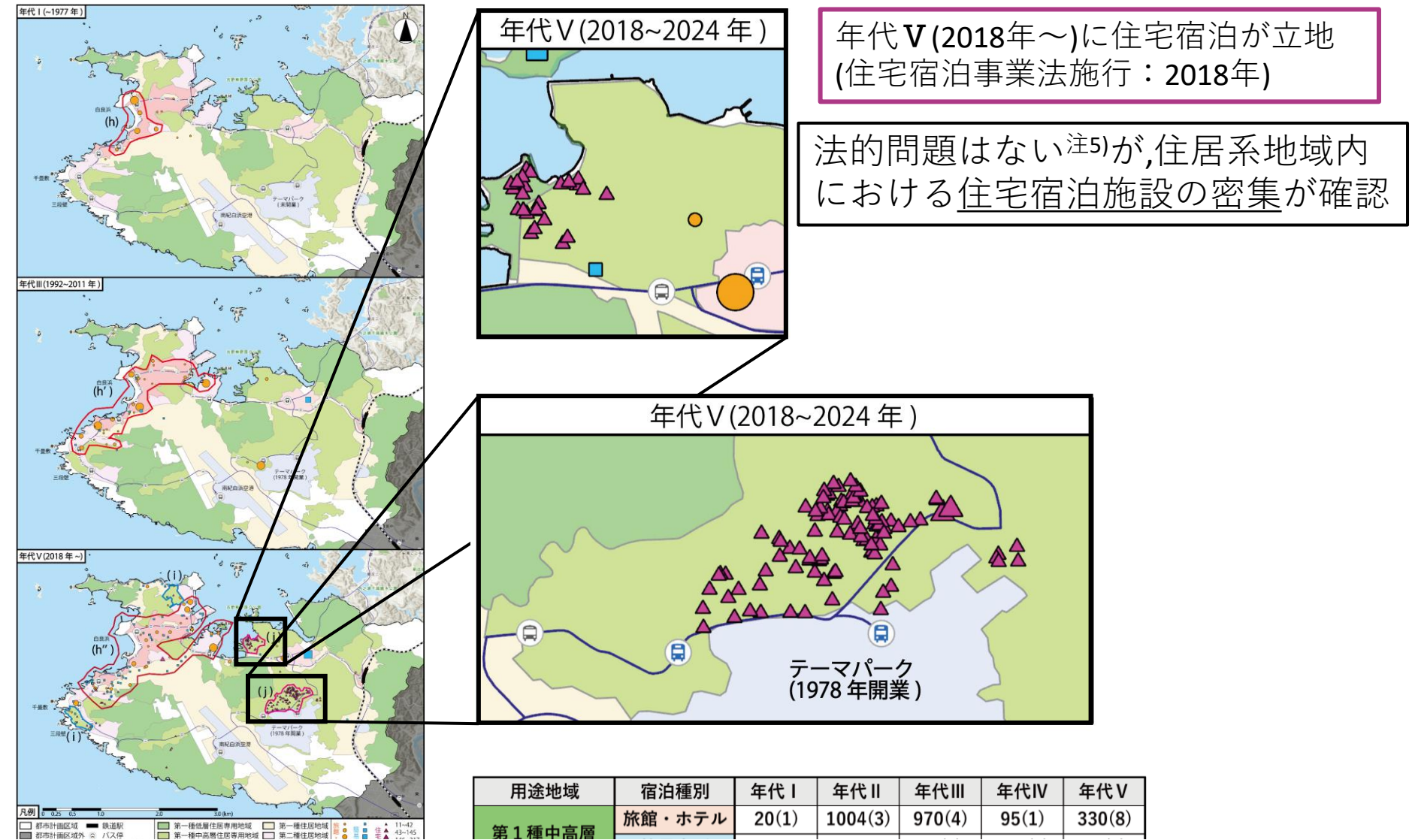
年代V以降に
宿泊施設が立地

2006年の特別用途地区指定により宿泊施設の立地が緩和され,宿泊施設の立地が促進
→特別用途地区制度は宿泊施設の立地を誘導するのに効果的な手法

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

5-2. 白浜町における年代別宿泊施設立地傾向

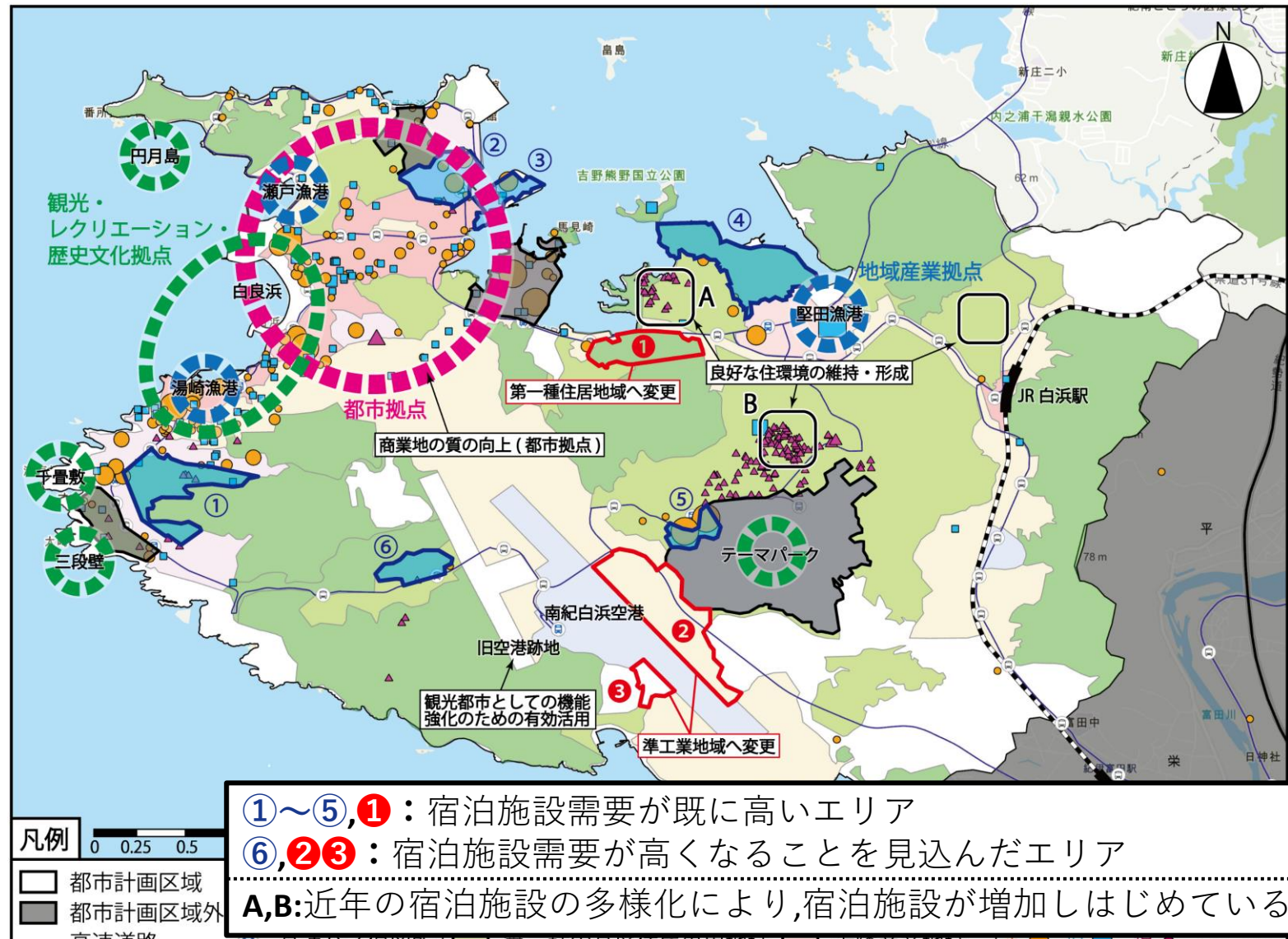
第一種中高層住居専用地域周辺(図3(j)部)に注目



注5)「和歌山県住宅宿泊事業法施行条例(2018.3)」 「和歌山県住宅宿泊事業法施行細則(2018.3)」においても事業実施に係る区域,期間制限はなく,苦情等への対応に関する責務が定められるにとどまる

5. 和歌山県白浜町における宿泊施設の立地傾向

●宿泊施設の立地傾向と都市計画変更の整合



→開発が可能なエリア内においても, **収容定員数などの動向を調査**することによって, **上限値の設定**などの具体的な方策を勘案すべき

4. 総括

観光地化に伴う危険予知のために注意すべき項目

宿泊施設数の増減に注目

→ これまで開発が盛んでは無かったと思われる地域で宿泊需要の高まり

都市計画の決定状況が無い場合に,より施設数が急増

→ 持続可能な観光まちづくりを考える上で,用途地域のみに頼った建物用途の制限は役割不十分である可能性

特別用途地区による宿泊施設に対する立地規制と緩和の実態把握

宿泊施設の立地を誘導するという**本来の目的とは逆行**しながらも,地域の実状を考慮した上で,宿泊施設の立地が問題となり得るエリアに**規制**している事例を確認

和歌山県白浜町における宿泊施設種別ごとの立地傾向にみる立地規制の課題

- ・ 特別用途地区制度は宿泊施設の立地を誘導するのに効果的な手法である
- ・ 観光活動の活発なエリア周辺：旅館・ホテルは拡散,簡易宿所はその限りでない
住居系地域内：住宅宿泊施設の密集,大規模施設の立地

→ 宿泊施設種別ごとに立地傾向が異なる

法的問題はなくとも,収容定員数に上限を設けるなどの方策を宿泊施設種別ごとに勘案する必要性がある