

* 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）
○長弘颯太郎* 姫野由香** 宇土沙希*

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⁾

文獻 阿部ら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
【参考文献】2) UNWTO「World Tourism Barometer Volume 21 Issues」2023年9月19日
3) 阿部大輔、石本東生、江口久美、岡村祐、西川亮、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

3.1 立地と対策による取組の傾向

計 108 事例を立地タイプ（表 1）と対策を講じた対象（表 2）によって分類

Green Destinations Top 100 Stories list（全 102 件）

【内訳】 単一目的型 62 件
地域観光型 40 件

オーバーツーリズム発生都市（全 6 件）

【内訳】 単一目的型 0 件
地域観光型 6 件

表 1 立地タイプの定義

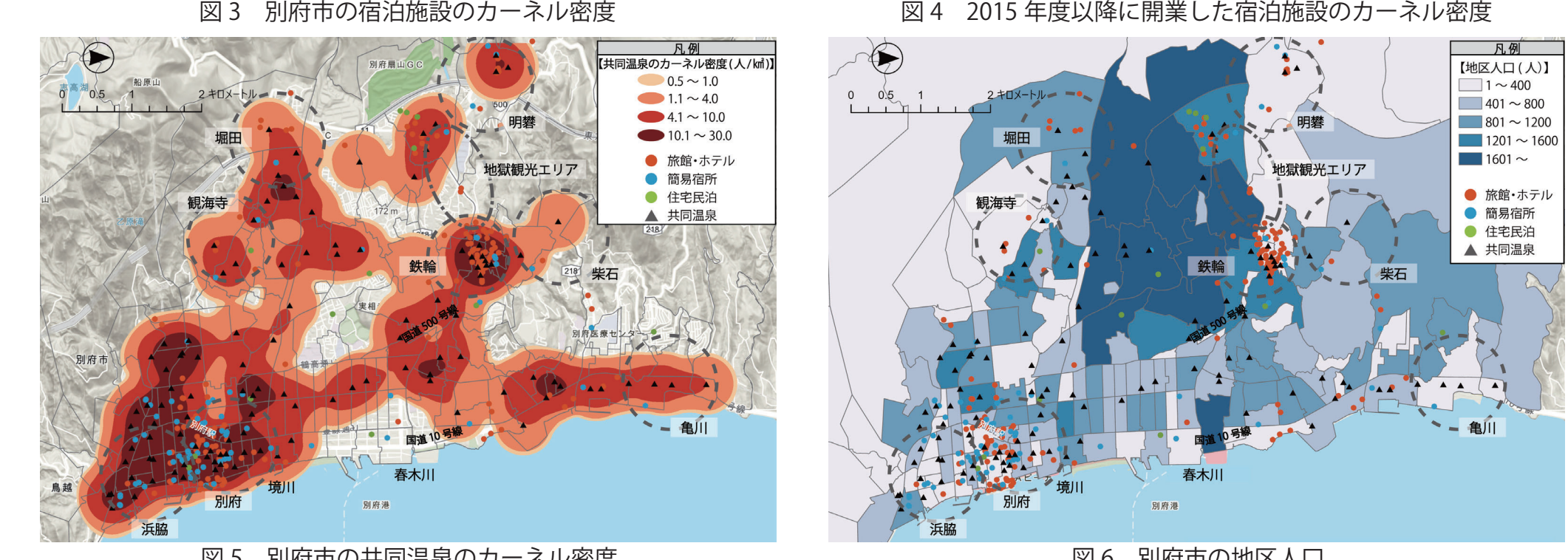
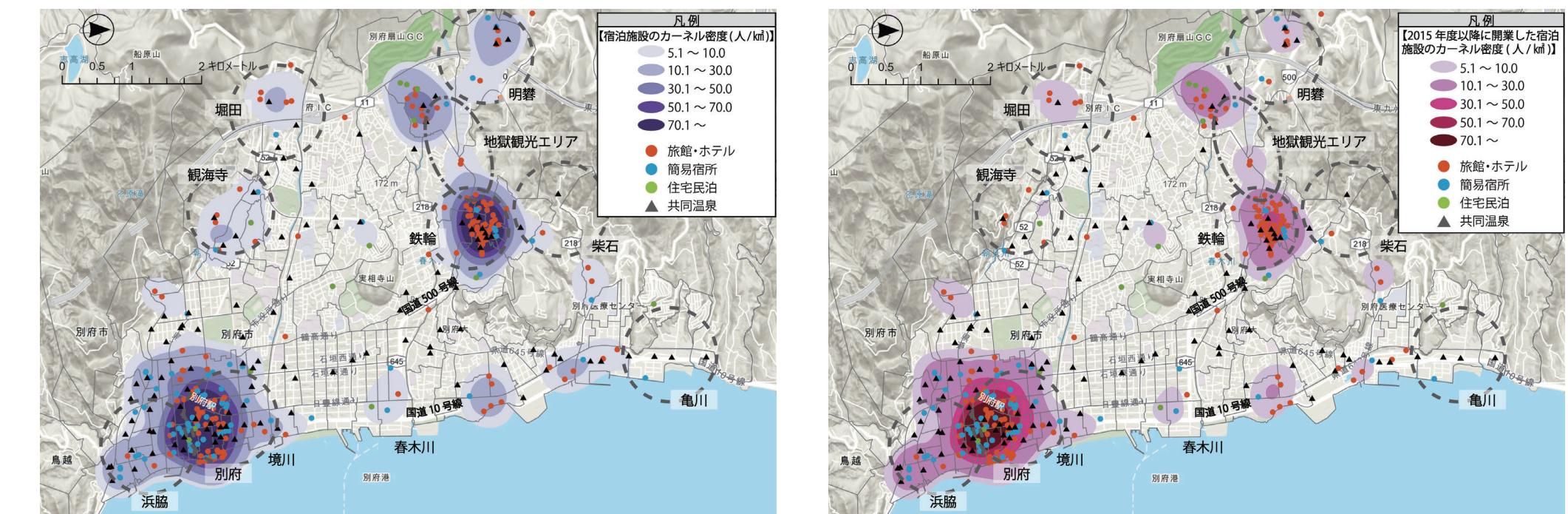
立地タイプ	定義
単一目的型	事例に示される観光地内で、観光客の分散が不可能、または、観光客の総量規制が一定程度可能な場所
地域観光型	事例に示される観光地内で、観光客の分散が可能、または、観光客の入場を制限できない場所

表 2 対策を講じた対象の定義

対策を講じた対象	定義
土地利用	土地の利用や開発行為に対して対策を講じる
運営体制	観光地の運営方針や体制に対策を講じる
産業	雇用や観光地の宣伝、資金などに対策を講じる
インフラ・設備	観光地のインフラや設備に対策を講じる
有形文化財	観光資源となる有形文化財に保全等の対策を講じる
無形文化財	観光資源となる無形文化財に保全等の対策を講じる
自然環境	観光資源となる自然やその周囲の環境へ対策を講じる

観光地名 事例の典拠元 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 混雑や路上駐車解消を目的とした、駐車に関する内容を含む「木の保樹地条例」を制定し、公園付近に駐車禁止区域を設定 ・繁忙期の駐車料金の徴収 ・清掃活動の実施 など 公園駐車場や付近の警備強化が必要となる 凡例 対策が作用した課題 規制課の概要 規制策の策定 誘導課の概要 誘導策の策定 土地利用対策の策定 土地利用対策による結果や他への影響 誘導策の概要 誘導策の詳細 誘導策に関する取組や取組	観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった	観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった
観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった	観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった	観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった
観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった	観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった	観光地名 事例の典拠元 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 ・町家、古民家の改修、賃貸、管理を専門に行う株式会社を設立 ・民都機構と地元金融機関が共同でまちづくりファンドを設立 ・国からの補助金申請 など 景観を維持するための持続可能なシステム、体制を構築 計 33 戸の空き家が解消し、約 20 社の観光に関する事業者の参入に繋がった

5.2 対策を講じる区域設定
区域設定検討の為、宿泊施設・共同温泉のカーネル密度等を図 3~6 に示す



```

graph TD
    A[3章：持続可能な観光地に向けた取組の動向] --> B[4章：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]
    B --> C[5章：別府市の宿泊施設種別ごとの規制のあり方と区域設定]
    C --> D[別府市の今後の土地利用マネジメント手法を検討]
    
    A --- A1[対象：持続可能な観光に向けた取組を表顕された事例<sup>4)</sup>オーバーツーリズム対策を行なっている事例<sup>1)</sup><sup>3)</sup><sup>5)</sup>]
    A --- A2[調査内容：立地的特徴により分類した事例の対策の傾向<br>土地利用に対策を講じた事例の「規制策」「誘導策」]
    
    B --- B1[対象：日本有数の温泉観光地である別府市]
    B --- B2[調査内容：宿泊施設の推移・行為規制<br>持続可能な観光に向けた取組の動向]
    
    C --- C1[対象：別府市の観光客の行動の動向]
    C --- C2[調査内容：別府市の観光客の行動の動向]
  
```

4.1 別府市の宿泊施設の推移と行為規制

別府市の宿泊施設数の推移を図2に示す

年(年度)	旅館・ホテル	簡易宿所	住宅民泊	住宅民泊
2007	300			
2008	304			
2009	303			
2010	300			
2011	300			
2012	295			
2013	294			
2014	296			
2015	258			
2016	253	15		
2017	253	28		
2018	254	49		
2019	232	97		
2020	227	99		
2021	231	102		

図2 別府市の宿泊施設数の推移

簡易宿所の面積基準緩和(2016年度:旅館業法)
住宅民泊の立地規制緩和(2018年度:住宅宿泊事業法)

簡易宿所が増加することによる
地価上昇や、簡易宿所の数年以内の廃業率が高い問題^{注1)}
は、別府市や全国の観光地でも起きうる課題

【旅館・ホテル】2015年度以降減少傾向
【簡易宿所】2017~2019年度に著しく増加

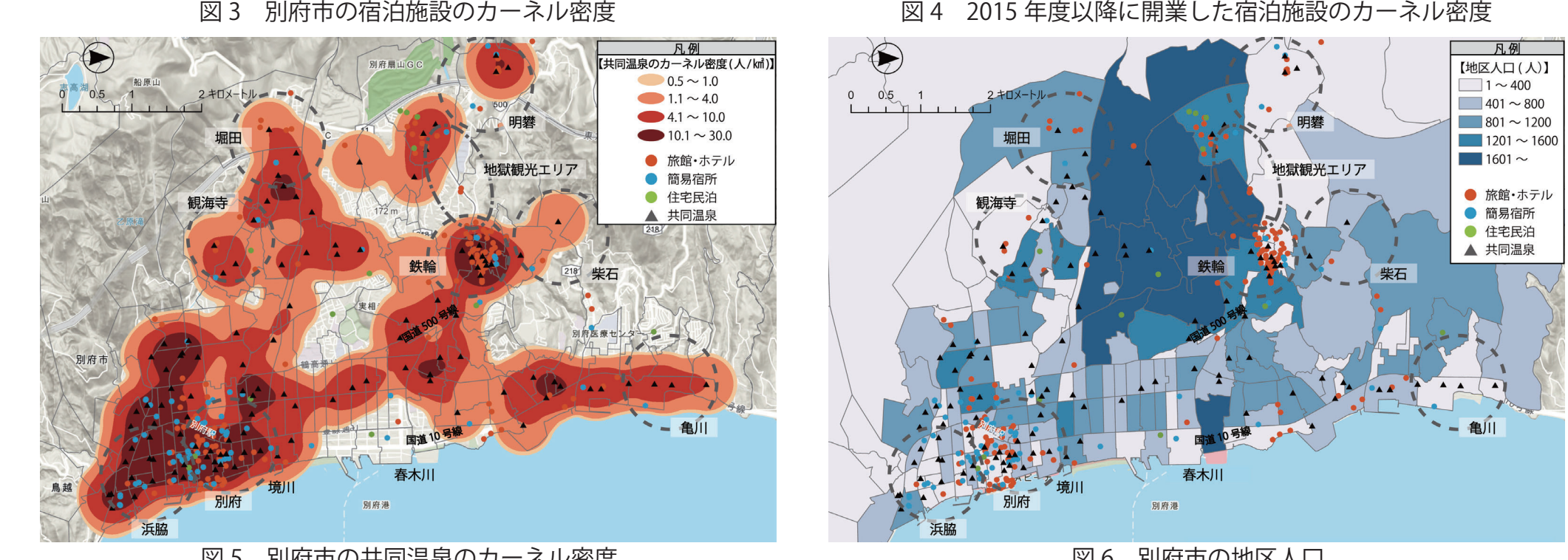
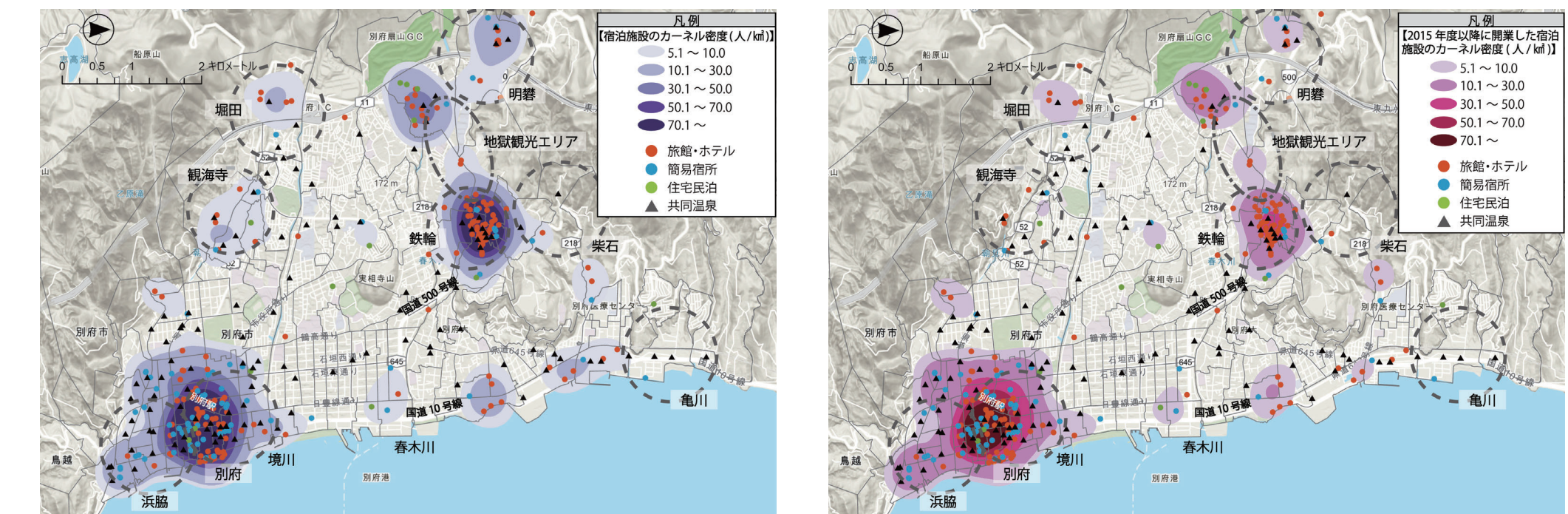
別府市の宿泊施設建設の際に関する規制
用途地域、景観重点地区、高度地区、風致地区の高さ制限など

▶ 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

表4 別府市のJSTS-Dの達成状況（一部抜粋）					
GSTD-C		JSTS-D		項目数（件）	
カテゴリー	本文 ※一部抜粋	達成 項目数（件）	部分的に 達成	未達成 項目数（件）	該当項目数（件）
A 持続可能な マネジメント	A1 デスティネーション・マネジメント （観光地経営）戦略と実行計画	5	1	3	3
	カテゴリーA 小計	41	19	4	18
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		1
	B5 搾取や差別の禁止	1	1		1
	B6 地権と使用権利	1	1		1
	B8 多様な受入環境整備	7	5	2	8
	カテゴリーB 小計	23	11	4	8
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		5
	C7 文化遺産における旅行者のふるまい	3	1	2	2
	C8 観光資源の解説	3	1	2	2
D 環境の サステナビリティ	カテゴリーC 小計	19	6	2	11
	D8 水資源の管理	1	1		1
	カテゴリーD 小計	29	7	2	22
合計		112	43	10	59

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・旅館が開業することが有用 そのため、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は簡易宿所の増加により悪化する可能性があるため、旅館・ホテルの開発誘導と連携した何らかの制御策が必要	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

区域設定検討の為、宿泊施設・共同温泉のカーネル密度等を図 3~6 に示す



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

