

## 〈個人研究〉

「歴史的観光都市における簡易な宿泊施設の立地がもたらす都市社会構造への影響」

# 歴史的観光都市における 簡易な宿泊施設の立地がもたらす都市社会構造への影響

阿 部 大 輔\*

## 1. 研究の枠組み

### (1) 研究の背景と目的

観光が地域・都市を支える重要な産業であることは自明である。輸送費の低コスト化、LCCの普及、ビザの緩和等を含む旅行の円滑化、特に発展途上国で拡大する中間層等の状況が観光産業の成長を後押しした。世界の海外旅行者数は1950年の2,500万人から2017年には13億人を越えるまでになった。こうしたなか、近年世界的に急速に成長を遂げている観光産業は、2015年には世界のGDPの10%を占め、全雇用の10%を生み出している [WTTC, 2018]。この10年に限ってみれば、全世界の雇用の20%が観光・レジャー分野から生み出されている。この先も勢いは止まらず、観光分野は2030年まで年率約3.3%の成長が見込まれている [UNWTO, 2017]。

わが国では、2007年の観光立国推進基本法の施行や2008年の観光庁の設立以降、年々外国人観光客数が急増し、これに伴い宿泊ニーズが高まっている。京都市も例外でなく、2016年には宿泊客数、外国人宿泊客数ともに過去最高を記録した。インバウンドの急成長は大きな経済効果が期待される一方、近年その宿泊客を受け入れる宿泊施設と地域との摩擦が生まれつつある<sup>1)</sup>。Airbnbに代表される民泊サービスの登場と定着を背景に、いずれも旅館業法のうち規模の大きなホテル・旅館で

はなく、小規模な簡易宿所営業の形態が急増している。京都市においても簡易宿所営業は極端な増加傾向にある。しかしながらそれらに対する立地コントロールなどの法的規制は不在である。インバウンド観光は依然として好調であるが、地域は宿泊施設の増加により、住環境の悪化や地域産業の衰退といった問題が近年注目を集めつつある。

こうした「行き過ぎた観光地化」はオーバーツーリズムとも呼ばれる。わが国では、京都を除けばオーバーツーリズムは依然として顕在化していないものの、欧州都市ではこの10年あまり観光の加熱が引き起こす社会的不満が顕著であり、しばしば市民レベルでの大規模なデモにまで発展している。反観光の動きをスペインのメディアは観光客嫌悪 [turismofobia] と名付けるなど、各種アクターが協働して一刻も早く解決策を模索すべき社会問題として認知されている。世界観光機関 [UNWTO] も昨年の10月に欧州都市（アムステルダム、バルセロナ、ベルリン、コペンハーゲン、リスボン、ミュンヘン、ザルツブルク、タリン）におけるオーバーツーリズムの現状と当座の解決方策についてまとめた報告書を出版したばかりである [UNWTO, 2018]。

オーバーツーリズムとの言葉がいつ登場したのかは定かでないが、一説には旅行情報メディア Skift に掲載されたレポートであるとされる [UNWTO, 2018]。オーバーツーリズムの登場以前も、「空間的・経済的・社会文化的環境を悪い方向に変質させたり、訪問者の満足度を大幅に減

---

\* 龍谷大学政策学部 教授

じたりする観光地の収容力（キャパシティ）があり得る」という議論はなされてきた。現段階ではオーバーツーリズムは観光公害と訳されたり、論者によって意味合いがやや変動したりするバズワードであるが、本稿ではオーバーツーリズムを「市民生活の質および（あるいは）訪問客の体験の質に過度の負の影響を与えてしまう観光のありよう」と定義する。観光客・地域住民の双方が観光の進展に何らかの不満を抱くような状況こそが、古くて新しい政策課題となりつつある。

以上の状況を鑑み、本研究は歴史的観光都市であるヴェネツィア、バルセロナ、京都を対象に、①オーバーツーリズムの現状とその特徴を社会的背景、観光政策、都市政策の各観点から明らかにし、②オーバーツーリズムに対する政策的対応を整理するとともに、③そうした負の側面に対する地域からの自律的な取り組みを明らかにすることを目的とする。特に京都市については都心の三区（中京区・下京区・東山区）を対象に、①簡易宿所の立地動向を明らかにするとともに、②その立地と地価との関係性、③簡易宿所の従前の建物用途の調査から、簡易宿所の立地の特徴を明らかにすることを目的とする。

## (2) 既往研究の整理

釜ヶ崎における簡易宿所が福祉マンションへ転換するプロセスを報告した水内ら（2002）や山谷地域における宿泊施設の変容と日雇い労働者の生活空間の縮小の関係性を論じた鈴木ら（2011）など、ドヤ街における簡易宿所に関する研究は多く見られる。また、簡易宿所における新たな宿泊形態として近年注目を集めているゲストハウスに関する研究では、観光動向の観点からゲストハウスの出現を考察した石川（2014）、ゲストハウスが若年層の交流、消費の域内への分散の可能性を示唆した石川ら（2014）などが見られる。しかし、インバウンド観光に起因する一連の簡易宿所営業全体の増加の傾向、その立地動向や地価との関係を指摘した論文は不在である。

## (3) 研究の対象と方法

本研究では、旅館業法上の「簡易宿所営業」に

種別される簡易宿所施設を対象とし、その立地の特徴を明らかにする。そのために京都市の公開する「旅館業施設一覧」を用いて施設所在地を把握し、より具体的な立地を特定するために現地調査を行い、近年の簡易宿所の立地動向を把握する。また、住宅地図を用いて簡易宿所の従前の用途を確認するとともに、国土交通省と都道府県の公開する地価をもとに簡易宿所の立地と地価との関係を考察し、その立地の特徴を明らかにする。

## 2. 観光が地域にもたらす弊害の現代的側面について

行き過ぎた観光地化が地区にもたらす弊害は、1960年代中頃から指摘されており（Atkinson et al. 2008）、観光地化と既存コミュニティの崩壊を問う問題設定自体は新しいものではない。ある特定の場所に観光客が集中することによる環境負荷の増大がもたらす環境破壊、マナーの悪化、プライバシーの侵害、交通渋滞等による生活空間の侵害は、比較的古典的な問題でもある。

では、現在さまざまな都市で確認されている観光がもたらす新たな問題は、古典的なそれとどのように異なるのだろうか？ その現代的側面を以下に整理する（阿部, 2018）。

第一に、都市への投資を促進する有効な産業として観光が位置づけられていることが挙げられる。本稿で見るように、観光都市における過剰な観光客の集中は、必ずしも地域の文脈を踏まえたわけではない投機的かつ安普請の宿泊施設の急増を惹起している。脱工業化の現在、多くの都市が次世代を担う産業（例えばIT産業や創造産業等）の育成に苦戦している現状も、観光の産業としての可能性にさらなる期待を寄せざるを得ない状況を生み出している。

第二に、ツーリストの嗜好が多様化した結果、何気ない界隈が観光や宿泊の対象として注目を集めていることがある。Airbnbが掲げる「暮らすように旅しよう」というスローガンに象徴されるように、現地の生活を疑似体験できるような観光スタイルが人気を集めている。Airbnbに代表されるシェアリング・エコノミーの浸透も、こうし

た流れに拍車をかけている。

第三に、都市再生政策と観光の活用が不可分になっていることがある。人口減少社会に突入したわが国でも、地方創世の号令のもと、各地域の再生が重要な政策課題となって久しい。今後、内需が大幅に伸びることは期待できない。生産年齢の人口が減少すれば、内需は減少の一途をたどるため、経済活力の維持のためには外需を呼び込むことが欠かせない。観光は、そのための有効な手段である。全国各地で多様な展開をみせるまちづくりも、地域へのアイデンティティの醸成および経済効果への期待から、観光を軸とする取り組みが多数を占めるようになって久しい。

### 3. 歴史的観光都市におけるオーバーツーリズムの現状

#### (1) ヴェネツィア

##### ① オーバーツーリズムの状況

ヴェネツィア（2017年段階の人口約26.1万人）にとって観光は伝統的に重要な産業であったものの、市民を巻き込んだ都市政策の中心的命題として脚光を浴びるのは1990年代に入ってからであった[Milano, 2018]。2012年に公開されたドキュメンタリー《ヴェネツィア・シンドローム》は、ヴェネツィア旧市街における行き過ぎた観光地化が住民の流出とそれに併走する界隈の社会構造の消失を描写している。この映像が示すように、ヴェネツィアのオーバーツーリズムの状況は、世界遺産でもある旧市街の継続的な人口減少と、その旧市街の規模をはるかに越えた観光客の来訪によって特徴付けられる。

戦前期に最大約18万を数えた旧市街の人口は1990年には8万人を割り込み、その後も減少の一途をたどり、現在は約5.5万人にまで落ち込んでいる。2000年からの十数年で人口をさらに1万人程度減じており、観光客の着実かつ近年の急激な増加と、旧市街の人口減少が同時に進行している様子が見て取れる。

2003年に約621万人だった宿泊客数は、2015年には約1,018万人にまで増加している（図1）。ヴェネツィアを訪れるのは宿泊約だけではない。こ

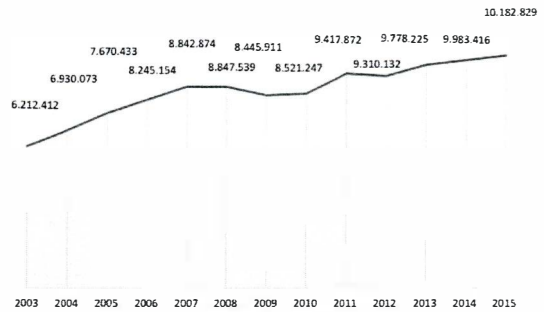


図1 ヴェネツィアの宿泊者数の推移

（出典：Milano, 2018）

の数に日帰り客やクルーズ船の客が加わる。1997年には約30万人だったクルーズ観光客は、2015年には5倍以上の約158万人にまで増加している。ヴェネツィア市の2015年の推計では、約3,418万人の日帰り客がヴェネツィア都市圏を訪れている。

不動産の紹介サイトであるidealista.itが2016年5月に公表したところによれば、ヴェネツィアの不動産価格は4,432ユーロ/m<sup>2</sup>であり、3,460ユーロ/m<sup>2</sup>のミラノ、3,386ユーロ/m<sup>2</sup>のローマを引き離し国内で最も高い都市となっている。旧市街の特に中心部、カナル・グランデ沿い一帯やサン・マルコ広場周辺は1.2～2万ユーロ/m<sup>2</sup>と特に不動産価格帯の高いエリアとなっている[Milano, 2018]。こうした界隈に地元住民が住み続けることは容易ではないと推察される。また、本来家族用のフラットとして利用されるべき不動産が観光事業者に買い占められることも多い。ヴェネツィアにおける不動産市場の問題は、住宅価格の上昇にあるというより、むしろ地域住民のための賃貸物件が不足していることにある。

##### ② 市民からの反応

観光地化による界隈の変質をテーマにする住民組織は数多く存在する。

- 《クルーズ船反対委員会：ラグーンはわたしたちの共有財》：新たなマスツーリズムであるクルーズ船観光に反対する組織として2012年に設立。
- 《Gruppo 25》：「住民の追い出し」「観光系店舗の増殖による生活用品店の不足」「住宅価格の上昇」「クルーズ船」を問題視し様々なキャン

ペンやデモを組織。2014年設立。

- 《Generazione '90》：旧市街で生まれ育った1990年代生まれの若者が主導する団体で、市の政策を観光ではなくコミュニティ再生に目を向けさせるために、様々なロビー活動を展開している。観光のための都市ではなく、本土の方に移住してしまった若年層も再び住みたくするような環境整備が必要であるとの認識のもと、若者の雇用創出と「よりよい観光の定着」を連動させる政策を訴えている。
- 《ヴェネツィアはディズニールランドではない》：悪化しつつある観光客のマナー問題の是正を通して、旧市街に相応しい観光スタイルを追求することを目指す住民組織
- 《Fairbnb》：適正な価格かつ地域への還元を図る宿泊施設の流通を目的とする市民レベルでの取り組み。Airbnbのシステムは宿泊施設の観点からは利点も多いが、そのメリットはホストとゲストに限定され、生活環境を観光の「売り」に出されるコミュニティ側からは生活の質の観点からも問題が多いとする（共同創始者のEmanuele Dal Carlo氏へのインタビューによる）。多くのツーリストが地域内で宿泊するからこそ、そこに落ちるお金は地域に再投資されるべきであるとの考えに基づく。fairbnbはホストから徴収する15%のコミッションの半分以上を地域活動に再投資する。ヴェネツィア、ボローニャ、バルセロナ、バレンシア、アムステルダムなどの5都市で開始し、現在の運用件数は約500。

### ③ 政策的対応

観光については、2009年の段階で《観光戦略調整政策》(Coordinamento delle Strategie Turistiche)が作成され、観光の発展を都市の再生と接続させようとする政策である。近年急増した日帰り観光客が観光の質を落としていること、また、観光客急増の裏で旧市街から人口の流出が著しい。都市計画として、建築類型の保存、公共空間の再整備に次いで、居住用途、教育用途、福祉用途の確保を図っている。住宅問題、福祉問題としてオーバーツーリズムの課題に切り込もうと

する意図がある。

一方、様々なソフト的な対策も打たれている。観光マナーの向上を訴えるキャンペーンに加え、2017年4月には旧市街全域への観光客の分散化、警察の増加、混雑が深刻な場所における住民やVenezia Unicaカード（ヴァポレット券や各種文化施設の入場券を一括して取り扱うサービス）利用者とその他の観光客の動線を分離する柵の設置、宿泊施設の規制、旧市街への観光客数の上限設定等の新たな指針が市長から発表されている。

## (2) バルセロナ

### ① オーバーツーリズムの状況

スペイン第二の都市、人口160万人を擁するバルセロナにおいて、観光と地域の関係に疑念が呈されたのは2008年頃である。「観光客嫌悪」(El País 紙、2008/7/12や Avui 紙、2008/9/27)、「もう観光客はたくさんだ」(La Vanguardia 紙、2008/11/6)といったように、やや過激な文言が紙上を賑わした。2013年頃から観光に対する市民レベルでの反対運動が散見されるようになる。2014年に公開されたドキュメンタリー《Bye Bye Barcelona》は、旧市街の一部やサグラダファミリアやグエル公園の周辺エリア等における観光の加熱が界限にもたらす負の影響について克明に記録した興味深い映像である。軋轢が顕在化した当初は、外国人の若者らが昼間から公共空間で泥酔し夜中まで騒ぐといったマナーが問題視されたが(「酔いどれ観光」と呼ばれた)、その後、民泊急増などで市民生活が住宅確保などの面で脅かされる影響に論点が移ってきている。

オリンピック開始前の1990年の宿泊客数は173万人、2000年に314万人だったのに対し、2010年には713万人と20年間で4倍強に増加している。その後、微増傾向を続けるが、2015年には830万人、2016年には906万人にまで増加している(図2)。

観光客の増加は、当然ながら宿泊施設の増加と連動する。ホテル数は1990年の118から2010年には328、2016年には408へと増加、ベッド数も1990年から2016年にかけて18,569から67,640へと増加している。この数値に、民泊が加わるので、相当

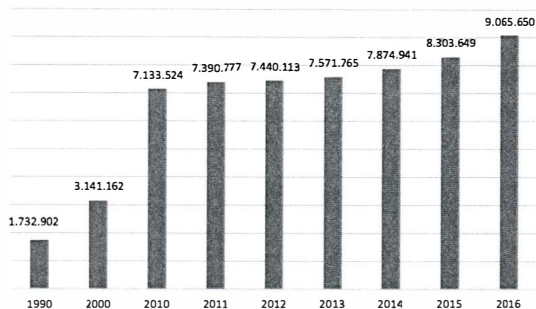


図2 バルセロナにおける宿泊者数の推移

(出典：Ajuntament de Barcelona)

数の宿泊機能が都市内に増殖していることが推測されるのである。

不動産価格も高騰している。2014～2017年の3年間で住宅価格は2,977ユーロ/m<sup>2</sup>から4,024ユーロ/m<sup>2</sup>へと約35%も上昇している。住宅価格のみならず賃貸市場も同様に高騰しており、特に旧市街やその外側に広がる拡張地区、個性的な店舗が軒を連ねるグラシアといった地区での上昇率が高く、住民の追い出しは日常茶飯事のように生じている。バルセロナでは、観光そのものが原因というよりも、観光の成長が投機的な動きを助長し、結果、地区の変質が進む状況が発生している。

こうした流れのなかで、バルセロナ市民の観光客に対する感情も年々悪化している。バルセロナ市のアンケート調査によれば、「現在のバルセロナにおいて最も深刻な問題は何か？」との問いに対して観光を挙げる市民の割合が2013年以降約3%から19%へと急増している。また、「より多くの観光客を呼び込むべきか？」との問いに対して71.8%がイエスと応えた2012年を境に年々賛意が減少しており、2016年には47.5%にまで落ち込んでいる。「観光客を受入れる限度に近づいているか？」との問いに対して、そのように感じる人の割合は2012年には25%だったのが、2016年には48.9%とおおよそ半数の市民が観光を問題視しつつある現状が明らかとなっている。

## ② 市民からの反応

2015年に設立された《持続可能な観光に向けた住民協議会》(ABTS)は、無秩序な観光の進展に抵抗する合計28もの住民組織を束ねるプラット

フォームである。これまで、界限へ不可逆的な悪影響を与える土地投機の圧力を緩和し、家賃の上昇を抑えることを目的に、数多くのデモやシンポジウムを主催し、大小さまざまなメディアを通して適切な観光のあり方を訴えてきた。観光客数を界限の生活に脅威を及ぼさない安定的なレベルにまで削減することを目標に、「行政による観光プロモーションの中止」「バルセロナ観光コンソーシアム（公的資金が投入された官民協働事業体）の活動の監視」「民間事業者への公的資金を用いた補助金、減免措置等の撤回」「観光宿泊施設抑制プラン（後述）より厳しい規制措置」「観光セクターの労働者の労働条件の改善」等の提案を行っている。

## ③ 政策的対応

2017年1月に可決、承認された観光宿泊施設抑制プラン(PEUAT)により、具体的な立地コントロールを図っている。

PEUATは都市計画手法としてはシンプルで、市内を大きく4つのゾーンに区切り、一切の宿泊系用途を禁じるゾーン1（旧市街や拡張地区の一部、グラシア旧市街、ポブレノウ旧市街周辺地区など。古くからの生活が根付く歴史的市街地であり、多くの観光資源が立地するエリア）、条件付き認可だが原則的に増設は禁じるゾーン2（ゾーン1の少し外側のエリア。拡張地区の一部も含まれる）と都心部はかなり厳しい規制をひく。今後の宿泊施設は相対的にホテル数が少ない郊外部（ゾーン3）や再開発と連動するエリア（ゾーン4）にのみ認めていくという方針である。宿泊施設の立地コントロールを通して、バランスのとれた用途の混在を図り、市民の住む権利を保障し、界限の公共空間での生活を維持するとともにそこへの観光の影響を最小限に留め、持続可能な経済活動の展開を図るところに狙いがある。

なお、一般的なゾーニングとPEUATとの関係について若干の解説を施す。PEUATの最初のPEはPlan Especial（＝特別プラン）の略であり、都市の将来像に基づき開発や保全の方針の大枠を示すマスタープラン(PGM)に対し、どこかの地区を対象にしたり、何かしら具体的なテーマに

について規制したりする際に、別途用いる都市計画ツールである。例えば、旧市街の各地区（例えばラバル地区）において1985年に策定されたのはPERIという名称で、市街地再生特別プランを意味する。これは日本の地区計画に近く、あるエリアを具体的に対象としてより詳細な既成誘導を図るツールである。PEUATはどこか特別なエリアを対象とするプランではなく、宿泊施設の立地について規制する部門別の特別プランである。たとえば地区レベルのプラン（PERI等）がかけられているエリアにおいても、宿泊施設についてはPEUATの遵守が求められる。

#### 4. 京都市における簡易宿所の立地動向が地域に与える影響の詳細な分析

##### (1) 京都市における簡易宿所の急増

京都市の観光客数は2015年に過去最高の5,684万人を数え、2016年までに3年連続で5,500万人を記録した。年間宿泊客数も1,415万人と過去最高を記録している。2013年の段階では113万人だった外国人宿泊客数は2015年に316万人と初めて300万人の大台を突破し、2016年は318万人と過去最高の数字となった。

急激な宿泊客数の伸びに対し、市内の客室総数はこの10年で微増にとどまっており、宿泊施設が不足している。都心部に大規模ホテルを建設できるような用地も限られており、今後も大幅な客室増は見込みにくい。そうした間隙を縫うように急増しているのが民泊ならびに簡易宿所営業の宿泊施設である。京都市「京都市民泊施設実態調査」（2016年）によれば、市内の民泊で所在地が特定できたのは2,702件中の1,260件（46.6%）であり、うち旅館業の許可が確認できたものはわずか7%にとどまっている。住宅宿泊事業法の施行により徐々に適正化が進んでいくものと思われるが、無許可民泊施設の存在は京都市にとっても懸念材料である。なお、無許可民泊への宿泊者数は約110万人と推計されている。外国人観光客のアパートやマンションに宿泊したとする回答率は14%もあり、数字に表れない宿泊の実態が垣間みられる。

京都市におけるホテル数は微増、旅館数は減少

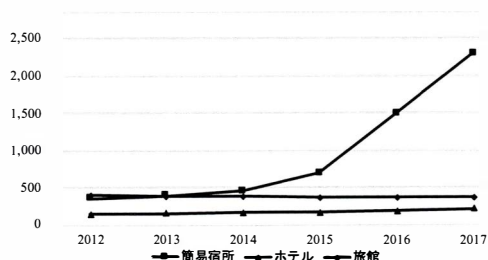


図3 京都市における旅館業許可施設数の推移

（出典：京都市「許可施設の推移（平成30年3月現在速報値）」をもとに筆者作成）

する一方で、簡易宿所は2017年時点で2291軒<sup>2)</sup>と5年間で約6倍増えている（図3）。特に2016年以降の増加が顕著である。簡易宿所は旅館業法上の宿泊施設の約8割を占める。2017年に新たに営業許可を取得したホテル数は32軒、旅館数は4軒であったのに対し、簡易宿所営業は2014年に79軒、2015年に246軒、2016年は813軒、2017年に871軒と急激に増加している。

簡易宿所の立地を見てみると、約6割の1294軒が中京区、下京区、東山区に集中している<sup>3)</sup>。相対的に地価が低く、これまでほとんど宿泊施設が立地してこなかった居住用途の優勢なエリアに、こうした新たな簡易宿所が急速に立地する傾向がある（川井・阿部, 2018）。

##### (2) 簡易宿所の分布からみる立地動向

図4は2014年までに開業した簡易宿所と2015年以降に開業した簡易宿所を分類し、その立地を表している。三区の用途地域は、東山区では概ね北部地域が、中京区・下京区では大宮通りを境に東側が商業地域・近隣商業地域であり、京都市の核心地域を形成している。2014年までに開業した簡易宿所は、このようなエリアに集中して立地していたが、2015年以降に開業した簡易宿所の立地傾向は大きく異なる。

2014年までに開業した簡易宿所をみると、下京区では烏丸通り沿いに集中立地しており、東山区では北部の商業地域周辺に、中京区ではわずかに点在するのみである。これらのエリアは、寺社仏閣や祇園四条の繁華街など観光資源も豊富で交通至便な地域であるため、宿泊施設が多く立地して

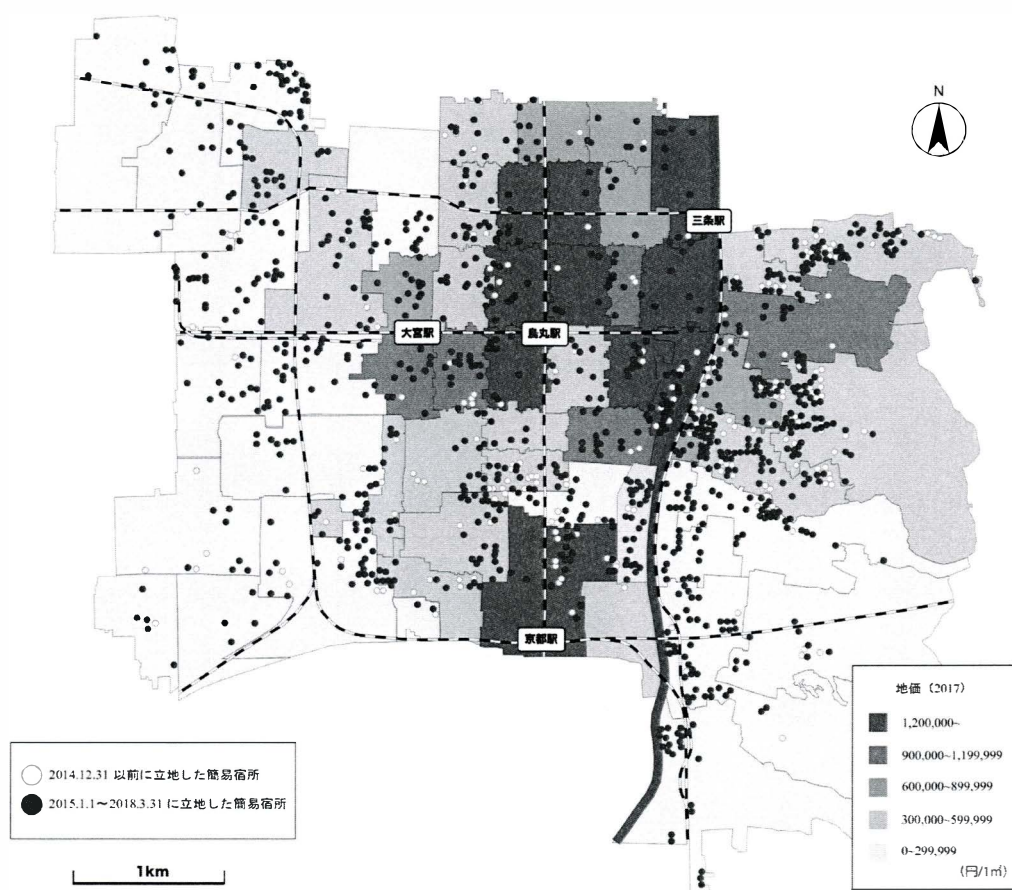


図4 京都市三区における簡易宿所の立地動向と元学区ごとの地価

（出典：国土交通省「標準値・基準値検索システム」をもとに筆者作成）

きた。しかし、新たに開業した簡易宿所の多くは、東山区南部、中京区・下京区の堀川通り以西といった住居としての性格の強いエリアへ立地する傾向がある。例えば、朱雀第二元学区は2014年以前に開業した簡易宿所は一軒もないが、2015年以降に開業した簡易宿所は32軒と急増している。京都市三区における簡易宿所の急増現象は観光地・商業地においてのみに発生するものでなく、これまで宿泊施設の立地に選択されてこなかった地域にも進出し、無秩序に拡散している状況が浮かび上がる。

### （3）地価からみる簡易宿所の立地動向

図4では、明らかになった簡易宿所の分布と元学区ごとの地価とを重ね合わせた<sup>4)</sup>。一般的に、

人口が集中し、商業など都市機能の活動がさかんである地価の高いところ、もしくは地価上昇率の高いところに宿泊施設は立地する傾向にあった。石澤ら（1991）によれば、宿泊施設は都市内外からの人々の集まる結節点、すなわち都心地域を指向する傾向があると指摘した。また、池田（2017）は京都市における簡易宿所の分布傾向について、東山区の観光地周辺と交通利便性の高い下京区の京都駅の北側に多く分布していると指摘した。本稿の立地調査においても、2014年以前に開業した簡易宿所は地価が高く、地価上昇率も高い東山区北部の観光地周辺や下京区の京都駅北部の交通至便なエリアに立地していた。一方で、2015年以降に開業した簡易宿所は、地価の低いエリアに多く立地している。2014年までに開業した簡易宿所の

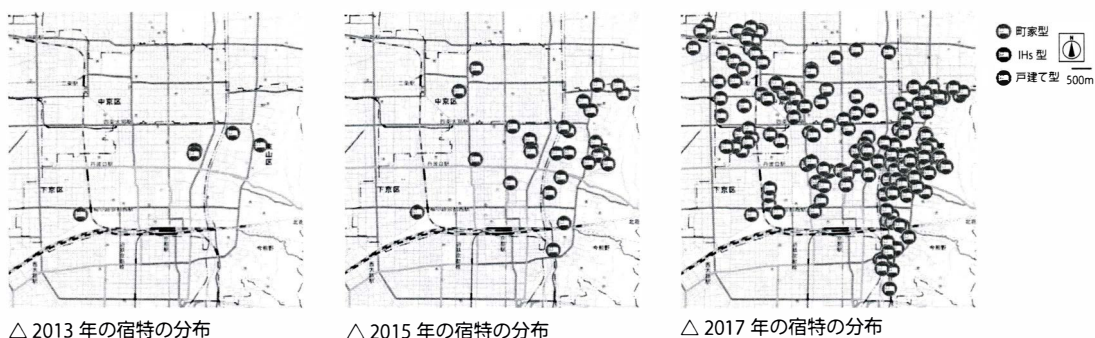


図5 宿泊特化型簡易宿所の増加

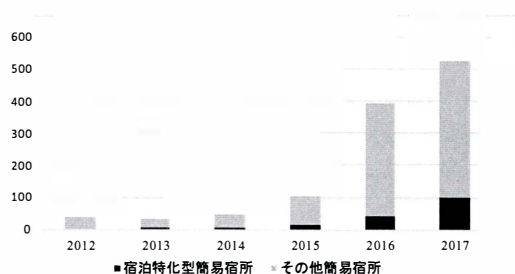


図6

立地する平均の地価は平米あたり約76万円、2015年以降に開業した簡易宿所では約60万円と、両者の立地動向は地価から見ても大きな違いが認められる。

すなわち、2015年以降に開業した簡易宿所は、地価の高い商業地や観光地としての特性が強いエリアではなく、地価が低く、比較的居住性の高い下京区・中京区西部、東山区南部へと立地する傾向に変化しているのである。

以上のことから考えると、地価が簡易宿所の立地動向に差異をもたらす一因となっていることが推察される。

#### (4) 簡易宿所の多様化

近年、従来の民泊やゲストハウスなどとは異なった性質の簡易宿所が急増している（図5-6）。管理人が常駐しない、オーナー不在型の簡易宿所である。このような簡易宿所のうち、「客室の提供のみのサービス」、「現地での鍵の受け渡しがない」ものを「宿泊特化型簡易宿所」と定義する。

その特徴として、現地調査から主に「宿泊施設のエントランス部分が道路に対してやや閉鎖的で

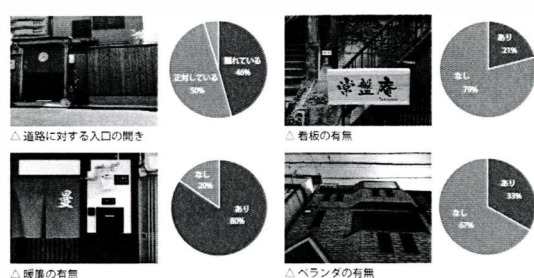


図7 宿泊特化型簡易宿所の新規許可施設数の推移

あること」、「宿泊施設の存在を知らせる看板が不在の場合が多いこと」、「看板の代わりに暖簾を用いている割合が高いこと」、「ベランダが設置されていない場合が多いこと」が判明した（図7）。

#### (5) 簡易宿所の立地による地域への影響

##### ① 近隣住民の反応

簡易宿所の立地する地域の住民の反応はどうか。東山区六原学区(5)の住民へのアンケート調査(6)を行なった。86% (60件, n=70) の住民が宿泊施設の増加を感じている。宿泊施設が地域に貢献できるか、という質問に対しては40% (28件, n=70) が貢献できないと回答している。その他の問題点として、防犯・治安に対する懸念、宿泊施設の事業者・宿泊者の素性が分からない点、宿泊施設の連絡先の不明確さであることが明らかとなった。

このような住民の不安は、特に私的空間としての性質も有する路地において顕著に見られる（表1）。六原学区内の幅員4m未満の前面道路に立地する簡易宿所は23軒ある。うち13軒は2015年以

宿泊施設増加に対し懸念する点 (n=70)

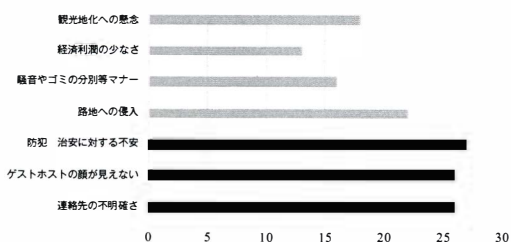


図8 宿泊施設立地に対する住民へのアンケート結果

表1 建築タイプ・接道条件別にみた地域住民が問題とを感じる簡易宿所

|                        | 戸建て住宅型 | 共同住宅型 |
|------------------------|--------|-------|
| 道路立地<br>(幅員 4 m 以上とする) | 7      | 11    |
| 路地立地<br>(幅員 4 m 未満とする) | 49     | N/A   |



(左) 写真1 既存物件を簡易宿所に転用している  
(右) 写真2 路地奥の建物であっても簡易宿所に改修されている

降に立地している。深夜にスーツケースを引きずり歩く音や宿泊客の大きな声などの騒音、見知らぬ人が生活圏に入ってくる心理的不安など、路地という私的な空間に宿泊者が侵入することの抵抗感が大きいと推察される。

## ② 地域構造の変容の可能性

図9は、2014年時点の住宅地図を参照し、2015年以降に立地した簡易宿所の従前の建物用途を示

している<sup>5)</sup>。三区のいずれも住宅であった土地に簡易宿所が立地しているパターンが最も多く、その割合は簡易宿所の半数近くを占めている。先述の通り、立地動向は近年住宅地に拡大しており、とりわけ住宅が簡易宿所に転換されている割合が高いことから、当該地域での住宅用途の駆逐が懸念される。

東山区の五条通り北に位置する六原元学区は、三区の中でも清水元学区と並んで簡易宿所が70軒と最も多く立地している地域である。学区内の街路は約6割が4メートル未満の細街路であり<sup>6)</sup>、木造家屋の密集する居住用途としての性格が強い。六原元学区には、簡易宿所の増加による影響が始めている。六原まちづくり委員会<sup>7)</sup>委員長の菅谷幸弘氏によれば<sup>8)</sup>、宿泊施設建設のために住民が退去を迫られるケースが増えつつある。パターンは2つある。まず、複数の土地を持つ所有者が自ら宿泊施設を手がけ、その際に借家人に立ち退きを要求するケースである。次に、複数の土地を有する所有者が宿泊施設事業者に土地を売却し、事業者が借家人に立ち退きを要求するパターンである。元々の所有者は複数の土地を有しており、合筆することにより規模の大きな宿泊施設を建設することでより多くのベッド数を確保し、収益をあげようとする。六原元学区ではこうした事例が3件あり、うち1件はすでに店舗等3棟を取り壊し、建設工事に着手している。3件合わせて11棟に住んでいた借家人たちは現在立ち退きした、若しくは立ち退きを迫られている。借家人たちは六原元学区内で新たに物件を探そうとしていたり、高齢のため介護施設への入居を余儀なくされていたりする。居住者の立ち退きは古くからのコミュニティに変質を迫りつつあることが推察される。

## ③ 地域内生業の減退の可能性

図9によれば、中京区・下京区では従前の建物用途のうち、事業所が約1/4を占めている。その内訳を見ると、中京区では、地域の中で生業である染工場、印刷会社などの製造業の割合は14%、下京区では医療業が7%消失していることも注意して捉えるべきだろう(図10)。

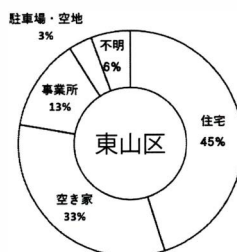
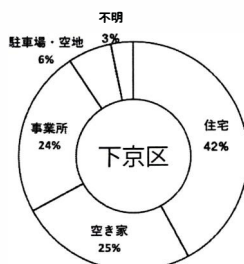
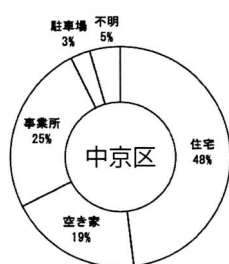


図9 2015年以降に立地した簡易宿所の従前の建物用途

(出典：住宅地図2014をもとに筆者作成)

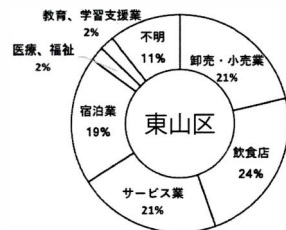
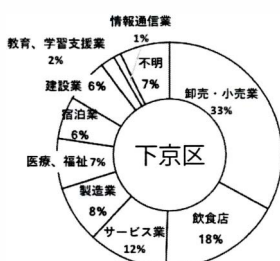
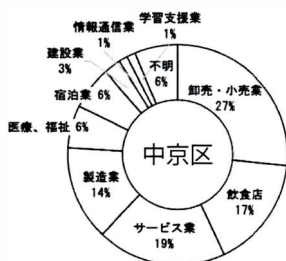


図10 従前の用途「事業所」の内訳

(出典：住宅地図2014をもとに筆者作成)

#### ④ 簡易宿所による空き家の活用

簡易宿所の立地が地域課題の解決に寄与することもある。京都市内の空き家率は14.0%と高く、問題視されている。三区の空き家率は中京区が11.8%、下京区が15.1%、東山区が22.9%である<sup>9)</sup>。京都市の空き家率の平均を大きく上回る東山区では、空き家から簡易宿所に転換されるケースが多い(図9)。簡易宿所の立地が、ハード整備の面で地域課題を解決する可能性が示唆される。

## 5. まとめ

本稿の考察から、以下の点が明らかになった。

第一に、欧州の国際的観光都市では、観光はすでに飽和状態にあり、地元の生活環境を侵害しているという認識が一般的であり、そうした危機感はいよいよ住民の社会運動によってあらわになってきた。ヴェネツィアとバルセロナの経験が我々に問うのは、観光客と住民の両者が満足できるような観光マネジメントの構想と手法をいかに構築するか、である。観光客の満足度を高め、リピートへの意欲を刺激する一方、市民生活のレベルも

観光の存在によってむしろ向上するためには、適切な宿泊ベッド総数を地域主導で検討し、行政が将来的な戦略との兼ね合いのなかで後方支援し、全体として規制を図っていくことの重要性である。

第二に、これまで宿泊施設の類型として優勢ではなかった簡易宿所が急増していることがあげられる。その数は2012年から2017年までの5年間で約6倍に増えており、旅館業法上の宿泊施設のほぼ8割を占めている。

第三に、近年立地する簡易宿所の立地パターンに地価が影響を与えていることがあげられる。最も影響が強かったのは中京区であり、これまでほとんど簡易宿所が立地してこなかったが、近年特に地価が低いエリアに立地が集中しており、居住用途の強いエリアにも簡易宿所が拡散していることが分かった。次いで東山区は、中京区・下京区に比べ全体的に地価が低く、空き家の残存数も多いことから、今後も簡易宿所の増加が推察される。下京区は、2014年以前に顕著にみられた簡易宿所の立地パターンが残っているものの、居住用途の強いエリアにも立地が拡散していることが明らかになった。

第四に、簡易宿所の立地による用途の変化が地域に影響を与えていることがあげられる。中京区では地域の生業として重要な役割を果たしていた染工場などの製造業が簡易宿所に転用されており、下京区では卸売・小売業の入れ替わりが多く、また、住民の生活に不可欠な医療業などもわずかながら転用されている。東山区では簡易宿所の立地による空き家の活用が進んでおり、ハード整備の面でメリットがある一方で、住宅からの転換の際に住民の退去が発生していることが明らかになった。

#### 注

- 1) 「民泊トラブル、新法で増加懸念 京都の住宅街」 京都新聞デジタル版2017年10月31日、によれば、運営者の常駐していない無許可営業を行っていた施設が書類送検された。運営者が常駐していなかったためトラブル発生時の対応に住民らは苦慮していた。
- 2) 京都市「許可施設の推移（平成30年3月末現在 速報値）」による。なお、京都市「旅館業法に基づく許可施設一覧」によれば、平成30年3月末現在京都市で総計2269軒の簡易宿所があるが、営業実態が確認できないものは未掲載であるため差異が生じている。
- 3) 京都市「旅館業法に基づく許可施設一覧（平成30年3月末現在）」
- 4) 元学区内に存在する地価公示の標準地の価格（2017年1月1日時点）・都道府県地価調査の標準地の価格（2017年7月1日時点）を元学区の地価として定めた。元学区内に標準地・基準地が複数存在する場合は平均化した価格を地価として定めた。
- 5) 「京都府京都市東山区住宅地図」（2014年7月発行）・「京都府京都市下京区住宅地図」（2014年6月発行）・「京都府京都市中京区住宅地図」（2014年5月発行）をもとに建物用途を判断した。空き家については建物の詳細情報の表記がない建物を空き家として判別した。
- 6) 竹本（2013）による。
- 7) 自治連合を基礎として2011年に発足させた組織であり、住民・大学関係者・建築家・不動産業者・など多様な主体が空き家・防災・などの地域課題に対し活動している。
- 8) ヒアリング実施日：2017年12月31日
- 9) 京都市総合企画局情報化推進室情報統計担当「京都市の住宅の概要—平成25年住宅・土地統計調査の集計結果から—」による
- 10) 石川美澄（2014）「国内のゲストハウス台頭の社会背景に関する考察—質問紙調査を基に—」『日本国際観光学会論文集』, 21巻, pp.99-104
- 11) 石川美澄・山村高淑（2014）「国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究」『都市計画学会論文集』, Vol.49, No.2, pp.140-145
- 12) 石川美澄（2017）「国内における宿泊施設型ゲストハウスの実態に関する考察：2017年に実施した質問紙調査を基に」『第32回日本観光研究学会全国大会学術論文集』, pp.93-96
- 13) 石澤孝・小林博（1991）「都市における宿泊施設の立地と推移—長野市を事例として—」『東北地理』, Vol.43, pp.30-40
- 14) 内田奈芳美（2015）「日本における地方都市型ジェントリフィケーションに関する試論：石川県・金沢市での再投資と「目的化」の地区分析から」『都市計画論文集』, No.50-3, pp.451-457
- 15) 片桐由希子・梶山桃子・東秀紀（2015）「都市部の簡易宿所型ゲストハウスにおける交流機能に関する研究」『観光科学研究』, 8号, pp.61-69
- 16) 鈴木富之（2011）「東京山谷地域における宿泊施設の変容—外国人旅行客およびビジネス客向け低廉宿泊施設を対象に—」『地学雑誌』, 120巻, 3号, pp.466-485
- 17) 竹本真梨（2013）『京都市東山区六原地区の防災まちづくりの実態とその展開』, 龍谷大学大学院政策学研究科修士論文
- 18) 廣間準一（2013）「ホテル業界の新潮流に関する一考察—宿泊特化型ホテル業界を事例として—」『大阪観光大学紀要』, 13, pp.89-96
- 19) 藤塚吉浩（2017）『ジェントリフィケーション』古今書院
- 20) 松村公明（1991）「盛岡市中心市街地における宿泊施設の分布パターン」『地域調査報告』, 13号, pp.175-189
- 21) 松村公明（1993）「新潟市における宿泊産業の立地展開」『地域調査報告』, 15号, pp.57-66
- 22) 松村公明（1996）「仙台市における宿泊機能の立地特性」『地学雑誌』, 105巻, 5号, pp.613-628
- 23) 水内俊雄・福原宏幸・花野孝史・若松司・原口剛（2002）「西成差別の実態とインナーシティにおけるまちづくり—大阪市西成区を事例として—」『空間・社会・地理思想』, 7号, pp.17-37
- 24) 阿部大輔（2019）「オーバートーリズムに苦悩する国際観光都市」, 観光文化, 日本交通公社, pp.8-14
- 25) 阿部大輔（2018）「宿泊行為が変える都市のカタチ」『都市を予約する』（都市アーキビスト会議 [編]), pp.34-40
- 26) 川井千敬・阿部大輔（2018）「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」, 日本都市計画学会学術論文集, Vol.53-3, pp.1253-1258
- 27) 川井千敬・和泉汐里・田中優大・筈谷友紀子（2018）

#### 参考・引用文献

- (1) 池田千恵子（2017）「京都市下京区における町家を再利用したゲストハウスの増加」『日本地理学会発表要旨』

- 「京都市三区（中京区・下京区・東山区）における簡易宿所営業の立地の特徴に関する研究—地価と用途の変更に着目して—」, 日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集, Vol.16, pp.41-44
- (20) 国土交通省国土交通政策研究所 (2018) 『持続可能な観光政策 あり方に関する調査研究』, 国土交通政策研究, 146号
- (21) Abe, Daisuke (2017) “Kyoto no está en venda. Invasión turística y oposición vecinal en la ciudad capital de Japón”, *Revista Marea Urbana*, pp.19-22
- (22) Ajuntament de Barcelona (2016), *Informe activitat turística Barcelona*
- (23) Ajuntament de Barcelona (2010). *Plan Estratégico de Turismo de la ciudad de Barcelona 2010-2015*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- (24) Ajuntament de Barcelona (2013). *Plans de Turisme de Districte. Desconcentració territorial de l'activitat turística*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona
- (25) Ajuntament de Barcelona (2016). *Plan Estratégico de Turismo de Barcelona*, 2020.
- (26) Mansilla, José Antonio; Milano, Claudio. (2019) “A la Ciudad de Vacaciones. Apuntes sobre Turismo y Malestar Social en Barcelona”, in Mansilla, J.A. and Milano, C. (coord.) *Ciudad de Vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos*, Barcelona: Pollen Edicions
- (27) Milano, Claudio (2017a), “Turismofobia: cuando el turismo entra en la agenda de los movimientos sociales”, *Marea Urbana*, Vol.1, pp.6-9.
- (28) Milano, Claudio (2017b). *Overtourism y Turismofobia. Tendencias globales y contextos locales*, Barcelona: OSTEEA.
- (29) UNWTO, “Overtourism”? *Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions*, 2018
- (30) UNWTO, *Tourism Highlights*, 2017

## 付 記

本稿は、2018年度に筆者自身（連名を含む）がすでに発表してきた「阿部大輔 (2019) 「オーバーツーリズムに苦悩する国際観光都市」、観光文化、日本交通公社、pp.8-14」「阿部大輔 (2018) 「宿泊行為が変える都市のカタチ」、『都市を予約する』（都市アーキビスト会議[編]）、pp.34-40」「川井千敬・阿部大輔 (2018) : 「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」、日本都市計画学会学術論文集, Vol.53-3, pp.1253-1258」「川井千敬・和泉汐里・田中優大・筈谷友紀子 (2018) : 「京都市三区（中京区・下京区・東山区）における簡易宿所営業の立地の特徴に関する研究—地価と用途の変更に着目して—」、日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集, Vol.16, pp.41-44」と重複する内容を含んでいる。