

〔論 文〕

湯布院町における土地利用の変化過程に関する研究*

菅 雅幸^{*2}, 佐藤 武典^{*3}

A Study on the Process of Land Use Change in Yufuin, Oita*

Masayuki SUGA^{*2}, Takenori SATO^{*3}

Department of Architecture, School of Engineering, Nippon Bunri University

Abstract

This study analyzes the entire target area and the part where the land use has changed. Based on the changes in land use in Yufuin Town during the 25 years from 1995 to 2020, characteristics and trends in these changes were considered.

キーワード：景観，地域おこし，観光，土地利用，未利用地

Keywords : landscape, community activation, tourism, land use, unused land

はじめに

1990年頃から湯布院町へのアクセスが大きく変化している。1989年に高速道路の別府－湯布院間が開通し、大分・別府方面から湯布院への移動が容易になった。また同年に鉄道「ゆふいんの森」号が運行開始、鉄道によって福岡方面からのアクセスも増加した。1996年には高速道路が全線開通し、福岡方面からの車でのアクセスが容易となり、自家用車で湯布院訪問が急速に増加した。盆地内に侵入する過剰な乗用車への対応策の検討と駐車場の増加が見られた。2005年に町村合併し、由布市となったが、湯布院観光の人気は衰えることなく続いた。2013年アベノミクスによる経済政策で、インバウンドの受け入れ増加を促し、LCCを拡大したことにより、湯布

院の観光客は、爆発的に中国・韓国のインバウンドが増加した。大型バスによる団体が大きく増加した。2016年の熊本地震によって、一部の温泉などが出なくなるなど一部被害があり、一時的にその風評被害などで宿泊客のキャンセルが相次いだものの、外国人観光客を中心に、客足は戻りつつあった。2020年、新型コロナウイルスの影響により、国内外の観光客は一気に減少した。特にインバウンドの外国人観光客は来日できないこともあり、湯布院の町の中で外国人観光客を見かけなくなった。さらに現在は復旧したものの、7月の九州豪雨による被害によって、久大本線が運休となり、2021年の3月までは鉄道による観光も激減した。湯布院観光においても、大きな転換の時期に入ったといえる。(表1)

*2022年6月15日受理

*²日本文理大学工学部建築学科 教授

*³日本文理大学工学部建築学科 技術員

表1 湯布院の主な年表

1989年（平成元年）	高速道路 湯布院－別府間開通 鉄道「ゆふいんの森」号 運行開始
1992年（平成4年）	鉄道「ゆふ」号 運行開始
1996年（平成8年）	高速道路 湯布院－玖珠間開通
2002年（平成14年）	交通実験
2005年（平成17年）	挾間町、庄内町と合併し由布市へ。
2013年（平成25年）	アベノミクスによる経済政策でインバウンドの受け入れの増加を促すため、LCCの拡大
2016年（平成28年）	熊本地震 湯布院IC一日出JC間 崩土（9月復旧） 並柳橋の主桁・支承部損傷（5月通行止め解除、6月復旧）
2020年（令和2年）	新型コロナウイルス感染症の蔓延により、インバウンドによる外国人観光客がいなくなる。 九州豪雨災害 久大本線 連休（2021年3月に復旧）

研究の目的

観光都市「湯布院」は、「ゆふいんとしてあるべき風景をイメージ」を維持していく必要がある。2003年の研究では、土地利用に着目し、湯布院らしさを現していると思われる要素を、湯布院町独自のまちづくりの方針を参考に、独自の用途分類の凡例を作成、土地利用の面積

比率をもとに分析を行い、「景観・風景に関わる問題」を解決する対策方法を考察した。また2011年には、用途が変化した土地利用を調査し、土地利用の変化を分析し、景観特性を把握した。本研究は、初めに行われた2003年から18年が経過し、現在の湯布院町は大きく変化していると考えられる。そこで土地利用の変化を5年ごとに比較、さらに前回の研究よりも5年さかのぼり、25年間におけるこのエリアの土地利用の変化の特徴と傾向の分析の考察を行うことを目的とした。

研究方法

これまでの研究で行った湯布院町の土地利用現況図をGISデータとして作成した方法を用い、対象範囲を2.0km×1.0kmから、2.2km×2.0kmに拡張し、1995年から5年ごとの土地利用現況図を作成した。（図1、図2）作成した土地利用現況図を基にして、25年間の全体と5年ごとに比較し分析を行った。また、追加した対象地区

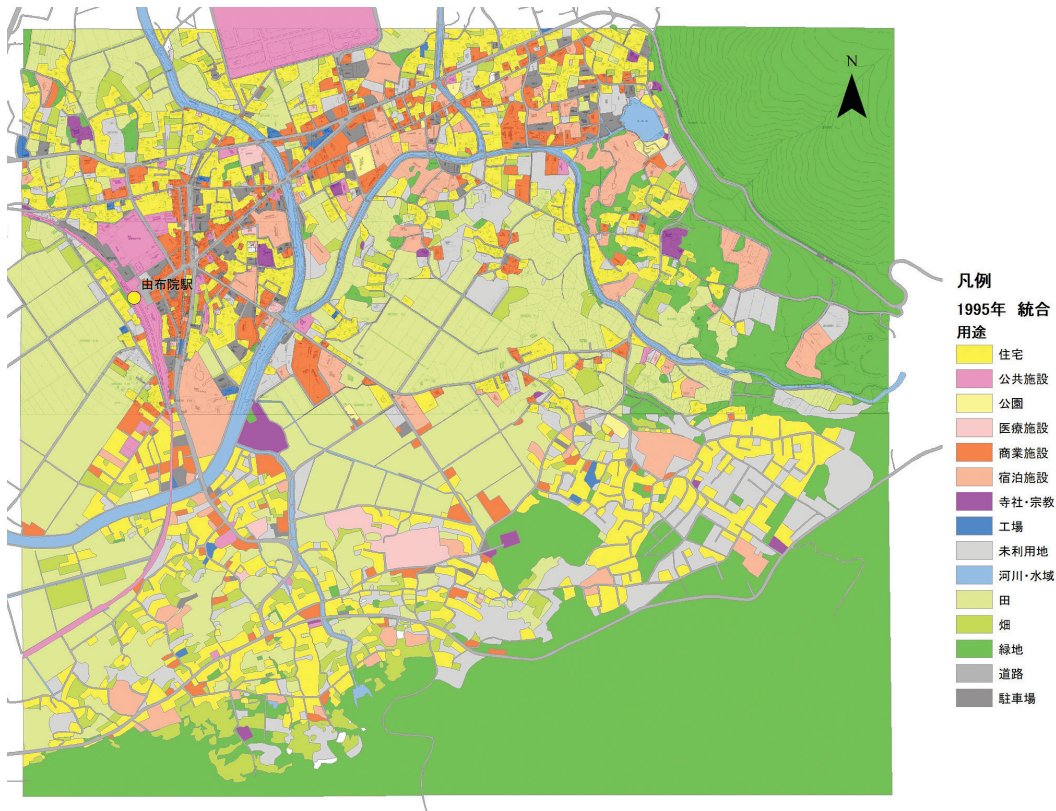


図1 1995年の土地利用現況図

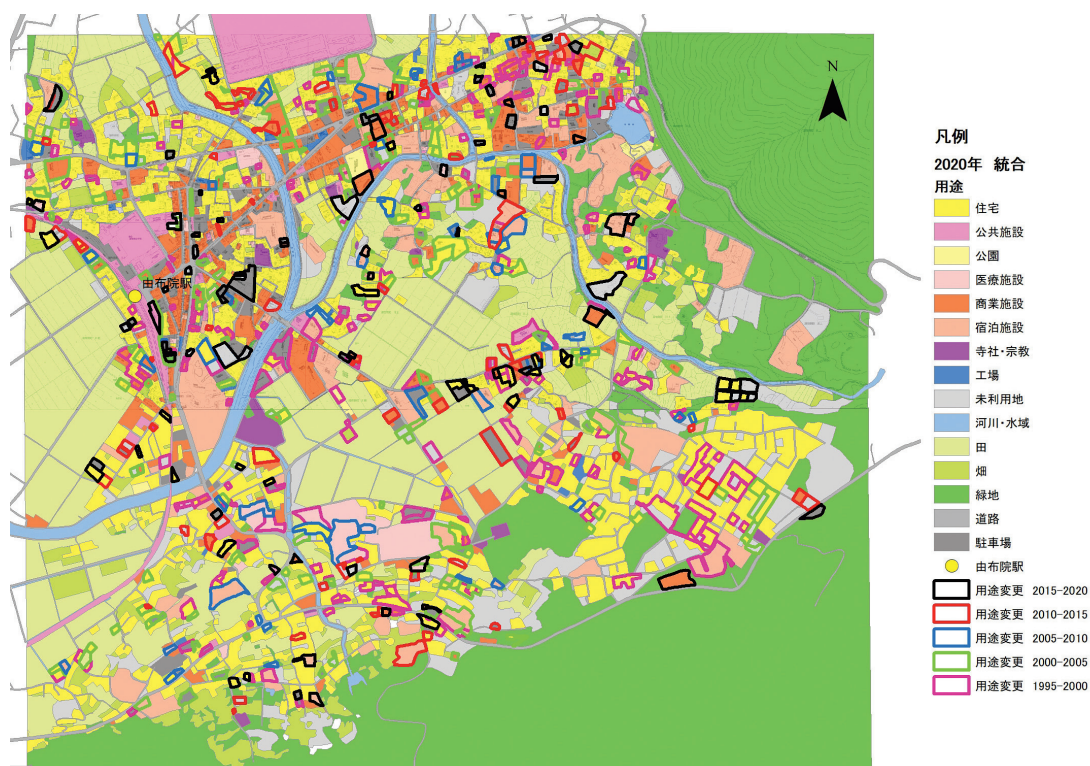


図2 2020年の土地利用現況図

との比較など、様々な視点から変化の特徴や傾向の分析を行い考察することとした。また、これまでの研究で分析を行った市街地を中心とした範囲の中から選定した4地区についても、5年毎の変化について分析を行い、全体と比較を行った。

新たに追加した地区の概要

感覚的なものではあるが、近年、盆地の南側斜面一体に建物が増加していると感じ、研究対象範囲を広げることとした。このエリアは、観光辻馬車のルート、田園風景の中を散策するルートが含まれている。

土地利用の変化として東側の住宅密集地の多くは、別荘であり、1995年当時は宅地造成後の未利用地が広がっていた。保養所として使用されている宿泊施設が多く、最近では医療施設の増設による土地利用の変化が主である。

対象地区全体の分析

25年間で面積が大きく変わった用途は、住宅、宿泊施設、駐車場が増加、田畑、未利用地は減少し、商業施設は増加しているが、面積比率では0.7%と微増である、

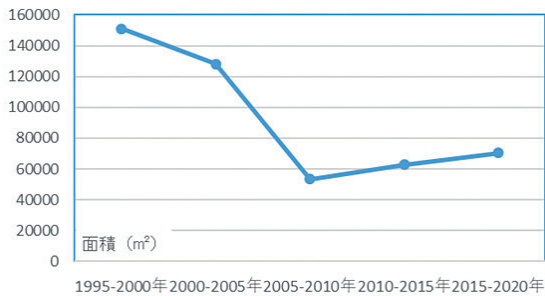
緑地も0.6%の減少で微減傾向である。5年毎の用途の変化を見ると、1995年から2000年、特に住宅と駐車場が大きく増えており、田畑、未利用地が大きく減少している。すでに宅地造成による未利用地が多くあり、田畑を造成して住宅、駐車場、宿泊施設、商業施設へと変わっている。2000年から2005年まで同じような状況であったが、駐車場が増加しているが、大きな増加ではなくなった。2005年から2010年には田畑の減少が少し大きいものの、全体的に増減量は減っている。また、少しではあるが、2010年から2015年には未利用地が増加し、商業施設が減少しており、2015年から2020年には宿泊施設が減少している。2010以降は全体的に用途の変化は緩やかとなってきたことが分かった。(図1, 図2)

土地の用途が変更された部分の分析

用途が変更した土地の変化内容として、1995年～2000年は約15万㎡の敷地の用途が変化しており、2000年～2005年は約13万㎡、2005年～2010年には約5.3万㎡、2010年～2015年には約6.3万㎡、2015年～2020年には約7万㎡が変化している。対象地区全体の分析と比較する

と、2005年以後、土地利用の変化の割合が緩やかになると同時に、変化する土地面積が減少してきていることがわかった。しかし、近年、徐々に増加傾向にあることも分かった。(表2)

表2 年代別土地利用変化



選定した4地区の分析

由布院駅から金鱗湖周辺までの地域
面積約220万㎡

25年間で、主に増加した用途は住宅が1.5%、商業が1.3%、駐車場が1.6%となっている。減少した用途は未利用地が1%、田が3.2%となっている。

2005年以降は、どの用途もほとんど変化がなく、田のみ少し大きく、1.1%減少していた。2005年以前と比較すると1995年から2000年までは田が1%程度減少して、駐車場が0.9%増加しているが、ほかの用途はあまり大きな変化は見られなかったが、2000年から2005年の間に

住宅が1%、商業が0.8%増加し、田が1%、未利用地が0.8%ほど減少していた。

25年間を通して、主に増加した用途は住宅が1.5%、商業が1.3%、駐車場が1.6%となっている。減少した用途は未利用地が1%、田が3.2%となっている。

未利用地は1995年から2010年までは徐々に減少しており、田・畑、緑地の減少量と比較すると、住宅、宿泊施設、商業施設に変化したと考えられる。(表3)

表3 由布院駅から金鱗湖周辺までの面積比率の変化

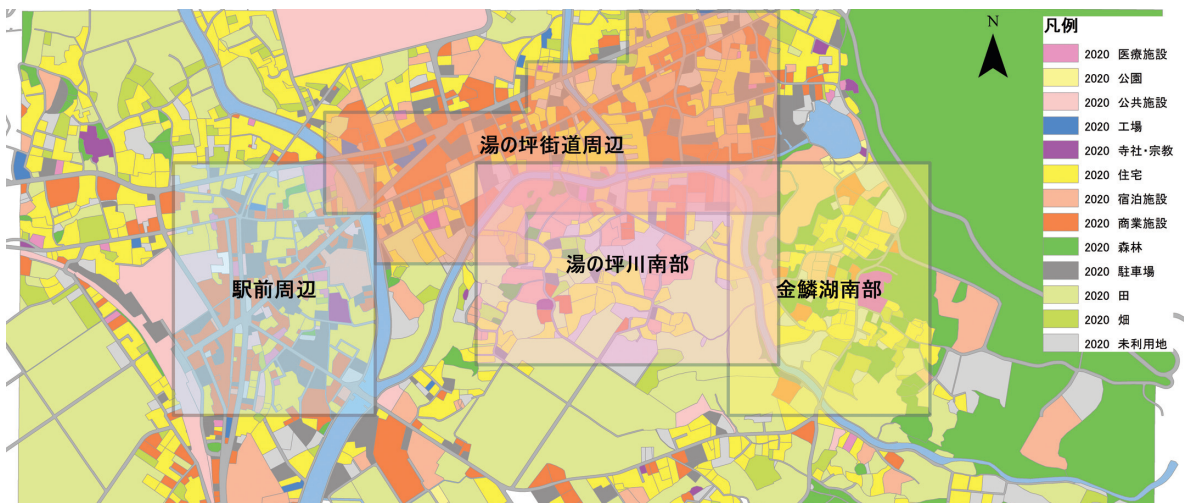
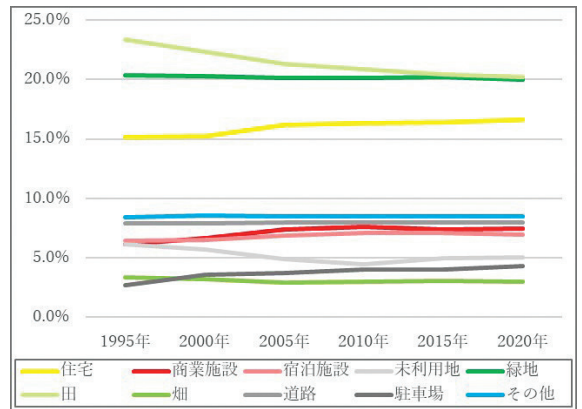


図3 土地利用現況図と選定した4地区

駅前周辺

表 4 - 1

面積約20万㎡

25年間で主に増加したのは駐車場が3.2%だけで、減少したのは住宅が1.3%、宿泊施設が2%となっており、全体的に変化が少ない。観光の玄関口である由布院駅の周辺であるため、駐車場は大きく増加していると考えられるが、宿泊施設がこの10年の間に減少していることがわかった。(★1)

湯の坪街道周辺

表 4 - 2

面積約29万㎡

25年間で主に増加した用途は商業施設3.8%、駐車場3.6%で、減少している用途は住宅2%、田2.6%となっており、宿泊施設が1.3%、未利用地1.1%とやや大きい比率で減少している。

この地域は観光の中心であるため、商業施設、駐車場の増加が大きいことは予想していたが、2010年から2015年の間に商業施設はやや減少していた。また、住宅は2000年に大きく減少したものの、2010年まではやや増加して、2015年からは再び減少傾向になっている。同様に宿泊施設も2015年までは、大きくはないものの増加したり減少したりと変化しているが、2015年から2020年までの間に1%の減少へととなっている。(★2) 未利用とも

2010年までは減少しており最大2.5%の減少をしていたが、2010年以降は再び増加傾向になり、1.4%増加した。駅前周辺でもあったが、この10年で宿泊施設がやや減少傾向になりつつあり、宿泊の中心が観光の中心からやや離れ始めている傾向にあるように思われる。(★3)

湯の坪川南部周辺

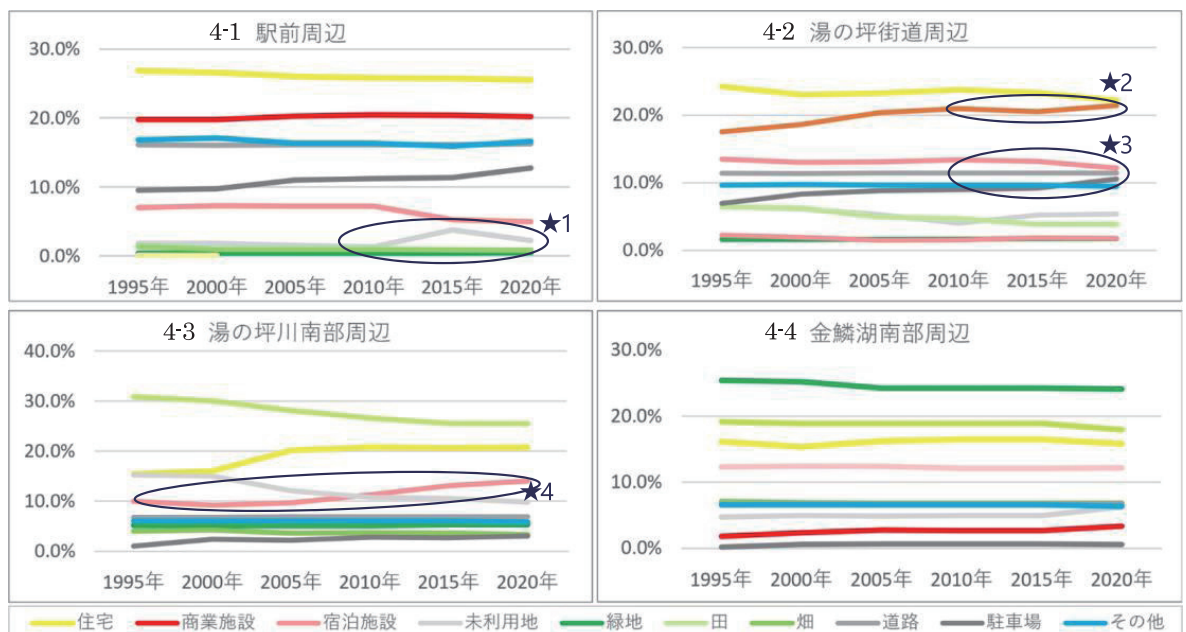
表 4 - 3

面積約24万㎡

25年間で主に増加した用途は住宅が5.2%、宿泊施設が4.1%、駐車場が1.9%で、減少している用途は、未利用地が5.5%、田と畑を合わせて6.2%となっており、用途の変化が最も大きい地域である。

住宅は2000年から2005年に4.1%増加し、2005年以降はやや増加したものの、ほとんど変化がなくなっている。また、宿泊施設は1995年から2000年にはやや減少していたが2000年以降は増加傾向にあり、5年毎に1%以上増加している。(★4) 未利用地、田・畑が多い地域であり、徐々に減少している。未利用地、田、畑の減少量と、主に増加している用途の比率がほぼ同じなので、未利用地、田、畑が住宅、宿泊施設、駐車場へと変化していると思われる。商業施設が少なく2005年にはやや増加したものの、大きな変化は少なく、湯の坪街道周辺とは分けて開発されているように思われる。

表 4 特徴のある4地区の面積比率の変化



金鱗湖南部周辺
面積約20万㎡

表 4 - 4

25年間で主に増加した用途は商業施設が1.5%，未利用地が1.5%で，減少している用途は，緑地が1.3%，田が1.3%となっており，大きく変化した用途でも1.5%程度と非常に変化が少ないことが分かった。

住宅が増加や減少はあるものの，25年間では大きな変化はなかった。未利用地は2015年まではほぼ変化はなく，2020年に増加している。

湯の坪街道の商業および宿泊施設の変化
現地調査と観光の中心エリアの分析

2020年の研究で作成された湯布院町の土地利用現況図のGISデータを基にして，2021年に現地調査を行い，土地利用の変化があったところを記録していった。また，対象地区を写真や動画で撮り，現在の湯布院観光の

特徴や傾向の分析をおこなった。また，商業施設，宿泊施設を独自の判例で細分類して，新たにGISデータを作成し，様々な視点から変化の特徴や傾向の分析をおこなった。研究対象地区は，商業施設と宿泊施設の特徴が最もあらわれると思われる，観光客が集中している湯の坪街道を中心とし，湯布院駅から金鱗湖までの主要な道路周辺に対象を絞って分析を行うこととした。

土地利用の変化の分析

2020年から2021年の土地利用の変化を比較したところ，未利用地，宿泊施設，商業施設，駐車場が増加し，住宅，田，畑が減少していた。田・畑の減少のほとんどは耕作放棄した未利用地へと変わっており，住宅の減少は主に宿泊施設，駐車場へと変化していることがわかった。商業施設はわずかに増加している程度であった。（図4，表5）

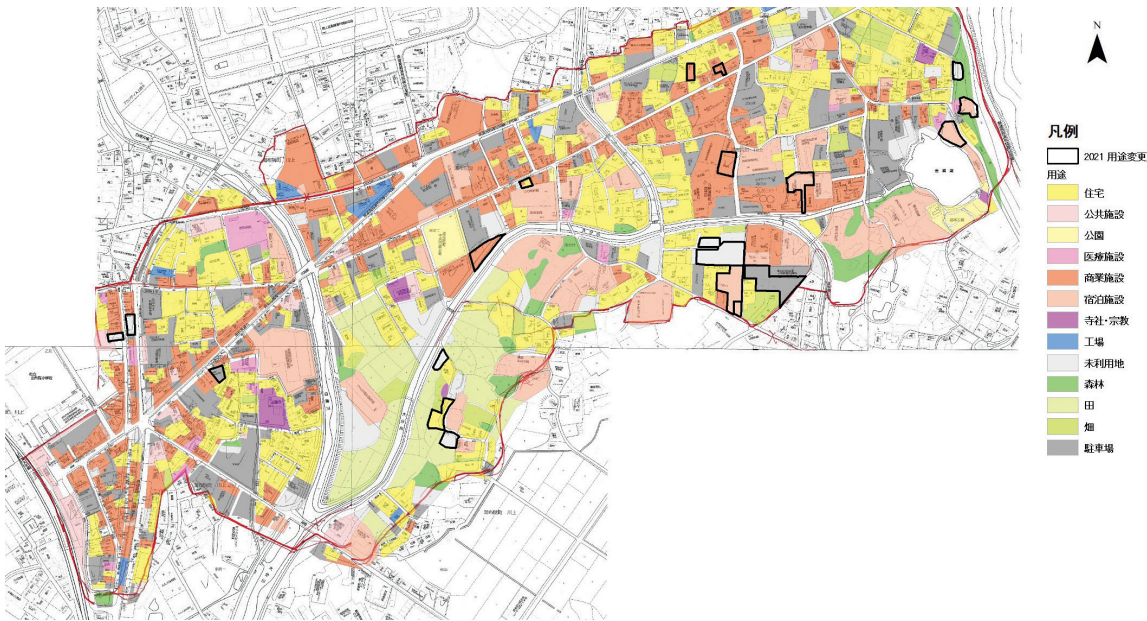


図 4 2021年の土地利用現況図と対象範囲

表 5 主な土地利用の変化

	未利用地	住宅	宿泊施設	商業施設	駐車場	田	畑
2020	25022.6	127979.5	65721.2	99062.1	68076.5	33824.8	13888.6
2021	26853.4	126206.3	68893.3	99121.8	69604.2	32332.7	13482.4
面積の増減 (㎡)	1830.9	-1773.2	3172.1	59.7	1527.6	-1492.1	-406.2

細分類した用途の分析

湯布院の土地利用で最も増加傾向にある商業施設、宿泊施設に注目して、2003年の研究の際に用いられていた細分類の凡例を基にして、商業施設は、物販、飲食店、会社・事務所、美術館・ギャラリー等、空き店舗、サービス業（理容室、レンタカーなど）、その他（パチンコ店など）の7種に分類した。宿泊施設は、旅館・ホテル、ペンション、民宿、貸別荘の4種に分類した。商業施設は、由布院駅周辺から、湯の坪街道に入るまでの間に飲食店が多く点在していることがわかった。また、地元の人を中心とした理容室などのサービス業も多くあった。観光のメイン通りとなる駅前通り周辺は観光客中心の飲食店が立ち並んでおり、駅前通りから北と南の通りに入ると地元の人向けの飲食店などが多く、地元の人と観光客の両方に向けた飲食店が多くあることが分かった。湯の坪街道に入ると、飲食店が減り、観光客向けの物販店がほとんどになっている。物販店が多くあるものの、おみやげ物や食べ歩きが中心の飲食物の販売が多い。観光向けの大型バスの駐車場がある民芸村周辺までにかけて物販店が多く集中している。金鱗湖周辺では、物販店が少なくなり、湖を見渡せるような配置でカフェなどの飲食店が多くなっていることが分かった。また、近年は通り沿いのみの店だけではなく、敷地内に通りをつくり、いくつかのお店を連ねてお客を引き込むモール型の商業施設

が増えており、通りよりも奥に引き込むような作りの商業施設が増加していることがわかった。宿泊施設は、湯の坪街道の付近の大分川の南側から金鱗湖までにかけて大型の旅館・ホテルなどがあることが分かった。また、土地利用の増加していた宿泊施設の分類をみると、すべて貸別荘であることがわかり、貸別荘が増加傾向にあるようにみられた。（図4、表5）

現地調査での分析

2020年から、流行している新型コロナウイルスの影響で、インバウンドによる外国人観光客が訪れなくなり、湯布院の観光のあり方が変わってきたと思われる。新型コロナウイルスの影響がほとんどなくなっていた2021年の10月～11月での調査では、平日でも多くの観光客が戻ってきており、土日には10時ごろには駐車場が埋まってしまう、車を止める場所を探さなければいけないほど観光客が訪れていた。しかし、新型コロナウイルスの流行前のような外国人観光客はほとんど見ることはなかった。また、湯の坪通りの中心部でも空き店舗がいくつか発生していた。参考程度に駐車場や通行している車のナンバープレートから、どの辺りの人が訪れているのかを見てみたところ、福岡、北九州の方面からが4～5割程度、大分が2～3割程度、残りが九州各県の車が多く、九州の特に北部の方からの観光客が多い傾向にあった。

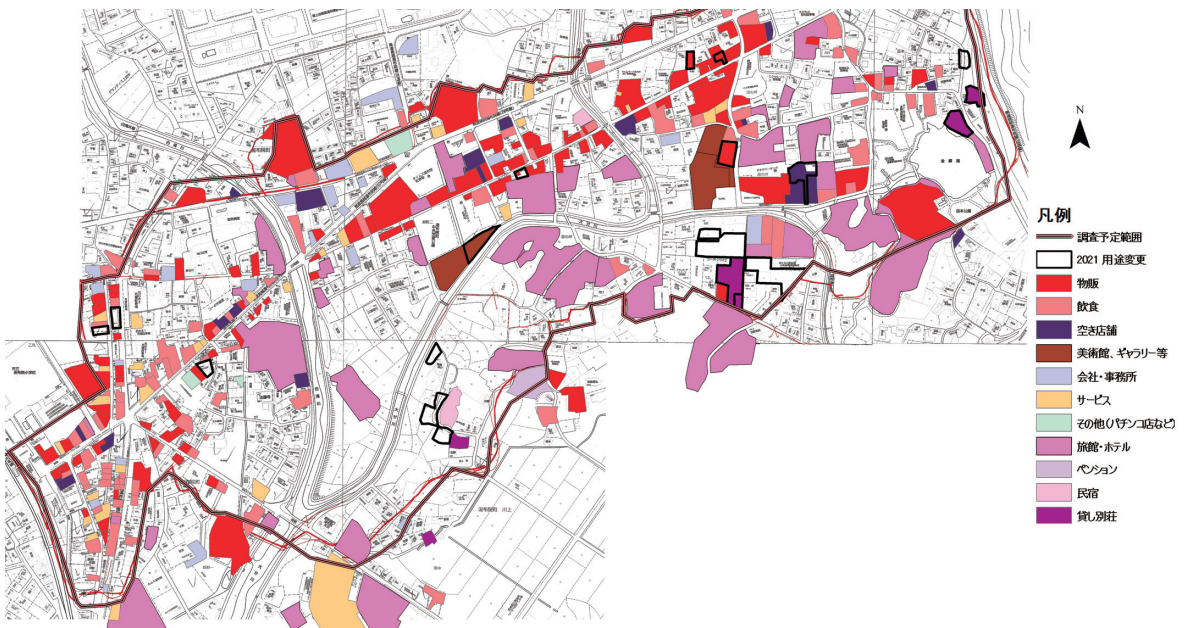


図5 細分類した用途の現況図（2021）

10月は福岡の中学校が1校、修学旅行生が訪れていたが、それ以外の観光バスを見ることはなかった。湯布院民芸村周辺の通りには、屋台形式の臨時店舗やキッチンカーなどが数店舗連なっており、その内の1店舗は飲食店が店舗内では客を入れず、店の表に屋台を作って、食べ物を販売しているところや、貸テナント形式で屋台の店舗スペースを貸しているスペースなどもできていて、今後、このような屋台形式のお店が増える傾向もあるように感じた。12月末は車が多く、どこの駐車場もいっぱいまで車が止められない状態であった。

1月中旬にはオミクロン株が増え始めた影響もあり、駐車場に多くの車はあったものの、ある程度どこにでも駐車できる余裕があった。11月の頃と同様に、福岡、北九州の車が最も多く6～7割程度であり、大分が2～3割程度の観光客の割合であった。1月末にまん延防止等重点措置が適用されてからは、観光客は激減して、11月の頃に比べて駐車場の利用率が半分以下になっていたものの、コロナの影響が落ち着いていたところに募ったと思われる大型の観光ツアーを中止できずに行っていて、大型バス10台以上の観光客が来ていた。軽症・無症状が多いことやワクチン接種者はあまり気にしないで観光に来る人も増えたようにも感じた。しかし、飲食店や食べ歩きのような物販店も昼食時の時間帯にあっても人が並んでいる姿を見ることがなく、店によっては臨時休業を行っている店もあった。(図5)

まとめ

湯布院観光に最も大きな影響がある商業地については、おおきな増減はなく、少しずつ増加しているように

見えるが、近年増加し始めているモール型の集合型商業施設の増加で、通り沿いだけでなく、奥に広がっていく商業施設が増加している傾向に見られた。しかし、近年の新型コロナウイルスの影響もあり、空き店舗が増えたことや、飲食店の経営が難しいため、屋台形式の飲食店の出店も増えており、新型コロナウイルスが終息した後の商業施設の変化の傾向が変わってくる様子がみられた。宿泊施設に関しても、旅館やホテルのような宿泊施設よりも貸別荘などの一グループのみで宿泊して、他の客と交わることがない宿泊の形式の施設の増加が見てとれた。新型コロナウイルスが終息すると、観光業の在り方も変化すると思われるので、今後も土地利用変化の内容をより詳細に分析していく必要があると考えられる。

参考文献

- 『ムラ』の風景をつくる～農村文化にささえられる、いやしの里の豊かな暮らしの風景 H15.3 ゆふいん建築・環境デザイン協議会
- 日本建築学会大会学術講演梗概集 2005年9月p209-210
- 日本建築学会大会学術講演梗概集 2005年9月p211-212
- 日本建築学会大会学術講演梗概集 2011年8月p237-238
- 日本建築学会大会学術講演梗概集 2021年9月p187-190