

観光発展と住民生活の 両立を目指して ～ツーリズムジェントリフィケーションの 視点から～¹

慶應義塾大学
田邊勝巳研究会
池上明日香
小林直人
鳥海佳乃
福島実紀

2020 年 12 月

¹ 本稿は、2020 年 12 月 19 日、20 日に開催される ISFJ 日本政策学生会議「政策フォーラム 2020」のために作成したものである。本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

近年、日本では飛躍的に訪日外国人が増加しており、その背景には円安進行やビザ緩和などの社会情勢の変化や国をあげて力を入れている観光政策があった。経済効果や地域活性化をもたらす観光業は将来有望な成長産業として期待されているが、観光地に過度に観光客が集中してしまうことで生じるオーバーツーリズムが各地で問題視されている。オーバーツーリズムは交通や街の景観、住民の住環境に悪影響を及ぼす。その弊害の一つにツーリズムジェントリフィケーションがある。ツーリズムジェントリフィケーションは、観光地開発が行われ土地の需要が高まったことにより地価や家賃が高騰し、住民の生活を圧迫する現象のことを意味する。ツーリズムジェントリフィケーションは、海外で多くの事例が確認され長年研究が蓄積されてきた。しかし、日本の地域を対象とした研究はあまりなされていないのが実情である。本稿では、北海道倶知安町、沖縄県宮古島市、京都府京都市の3つの地域を例にとりツーリズムジェントリフィケーションの兆候を確認したところ、共通して観光地での宿泊施設の増加が深く関係することが分かった。全国的に見ても簡易宿所が増加傾向にあるが京都ではその増加が著しく、京都市独自の規制を設けるまでに至っている。従って、本稿では全国でのツーリズムジェントリフィケーションの実態、さらに京都市での民泊によるツーリズムジェントリフィケーションの実態を定量的に分析し、観光地の住民の生活を守る仕組みを作ることを研究目的としている。

地域振興を目的とする観光開発がその地域に対して悪影響を与えてしまった結果であるツーリズムジェントリフィケーションは、持続可能な観光地開発を目指すためには策を講じるべき問題であり、本稿はその問題に対し政策提言を行うという点で意義があると言える。また、観光客数と地価の関係、民泊数と転出者数の関係を定量的に明らかにすること、それを通じて日本におけるツーリズムジェントリフィケーションを定量的に分析する点で新規性があるといえる。

実証分析ではまずツーリズムジェントリフィケーションにおける地価の上昇、転出者数の増加の2段階に着目し、それぞれ現象が発生し得るのかを全国レベルで検証した。分析1では最小二乗法と空間自己回帰モデルを用いて観光入込客数と地価の関係を調べた結果、観光入込客数が増加すると地価が上昇することが確認できた。

分析2では固定効果モデルを用いて地価と人口当たり転出超過数の関係を分析した結果、地価の上昇は転出を促進することが分かった。以上の2つの分析より、ツーリズムジェントリフィケーションが起こる可能性を全国レベルで示唆することができた。さらに、民泊という一種の観光開発によるツーリズムジェントリフィケーションに着目し、分析3では民泊数の増加が転出者数を増加させるのかを京都市に限定して分析した。マルチレベル分析を用いて年齢階層別に転出への影響を調べた結果、15～29歳といった若年層においては民泊数の増加が転出を促進することが分かった。この結果より、観光開発によって若年層の転出が促進され、地域の高齢化にもつながる可能性が考えられた。

以上の結果より、急激な観光地化が進むと地域振興のための観光開発がむしろ地元住民の生活を苦しめる結果に繋がり得ることが分かり、ツーリズムジェントリフィケーションの進行を抑制する策が必要だと考えた。ただし現状分析やヒアリングの結果、地域によってツーリズムジェントリフィケーションを引き起こす要因や転出者数の変化に違いがあることが分かったため、本稿では対象を京都市に絞って宿泊税の改変と民泊の規制、家賃補助の3つの政策を提言する。

観光客抑制の策としてはまず宿泊税の改変を掲げる。これは地価が急激に上昇していたり転出者数が増加していたりするエリアで宿泊税を増額するというものであり、地域におけるツーリズムジェントリフィケーションの進行度合いに合わせて観光客数を抑制することができる。また近年急激に数を増やし住民の転出にも影響を与えることが分かった民泊については、住民からの苦情数と観光客からの評価に基づいて課税するシステムを導入する。これらの規制によって観光客数の増加に伴う地価や家賃の上昇を抑制することができる。また既に家賃が上がったせいで生活を圧迫されている住民に対しては、所得基準を設けて家賃補助を行う。これらの政策を通してツーリズムジェントリフィケーションの対策を打ち、観光発展と地元住民の保護の両立を目指す。

目次

第1章 現状分析

- 第1節 日本の観光の現状
 - 第1項 近年の観光客の動向
 - 第2項 観光客増加のメリット
 - 第3項 観光客増加のデメリット
- 第2節 ジェントリフィケーション
 - 第1項 ジェントリフィケーションに関する既存研究
 - 第2項 ツーリズムジェントリフィケーション
- 第3節 日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの兆候
- 第4節 宿泊施設の現状
 - 第1項 日本における宿泊施設の現状
 - 第2項 京都における民泊数の推移と住民生活への影響
 - 第3項 京都市における民泊規制

第2章 問題意識

第3章 先行研究・本稿の位置付け

- 第1節 先行研究
 - 第1項 ジェントリフィケーション
 - 第2項 ツーリズムジェントリフィケーション
 - 第3項 観光客数が地価に及ぼす影響
 - 第4項 転出の決定要因
 - 第5項 民泊と転出の関係
- 第2節 本稿の位置付け

第4章 分析

- 第1節 分析の枠組み
- 第2節 観光客数が地価に与える影響
 - 第1項 分析概要
 - 第2項 分析モデル
 - 第3項 データと出典
 - 第4項 結果と解釈
- 第3節 地価の推移が人口転出に与える影響
 - 第1項 分析概要
 - 第2項 分析モデル
 - 第3項 データと出典

- 第4項 結果と解釈
- 第4節 民泊数の増加が転出者数へ与える影響に関する分析
 - 第1項 分析概要
 - 第2項 分析モデル
 - 第3項 データと出典
 - 第4項 結果と解釈
- 第5節 分析結果のまとめ

第5章 政策提言

- 第1節 政策提言の概要
- 第2節 政策提言1：宿泊税の改変
- 第3節 政策提言2：民泊の規制
- 第4節 政策提言3：家賃補助
- 第5節 政策提言まとめ

先行研究・参考文献

データ出典

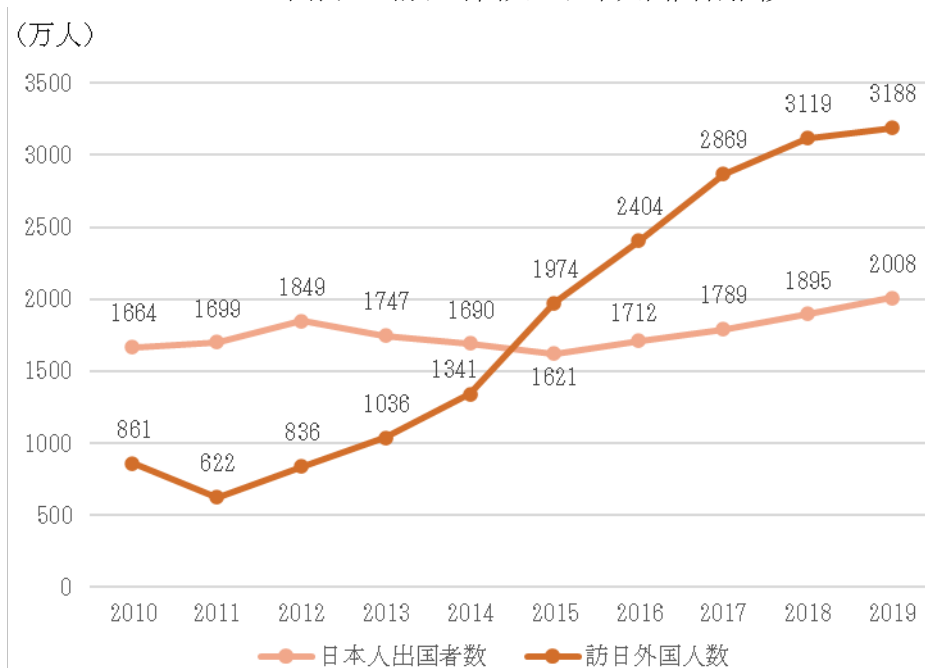
第1章 現状分析

第1節 日本の観光の現状

第1項 近年の観光客の動向

日本は2003年の観光立国宣言以来、国をあげて観光政策の取り組みに力を入れてきた。社会背景や観光政策の効果もあり、日本は観光客数を着実に伸ばしてきた。図表1は年別の訪日外国人数、出国日本人数の推移を表したグラフである。日本政府観光局の実施した観光統計データによると、訪日外国人数は2011年を境に連続して増加しており、2014年から2019年の過去5年間でおよそ2.4倍に増加している。また、日本人出国者数についても緩やかではあるが2015年から増加傾向にあり、2019年では過去最高の2,008万人という値を記録している。観光客増加の背景には、近年の円安進行やビザ緩和があり訪日外国人の旅行需要を促進していると考えられる。さらに、LCC (Low Cost Carrier) と呼ばれる格安旅行会社の普及は訪日外国人だけでなく日本人の旅行需要を後押しし、下の図の通り年々観光客数は増加していると考えられる。

図表1 訪日外国人・日本人出国者推移



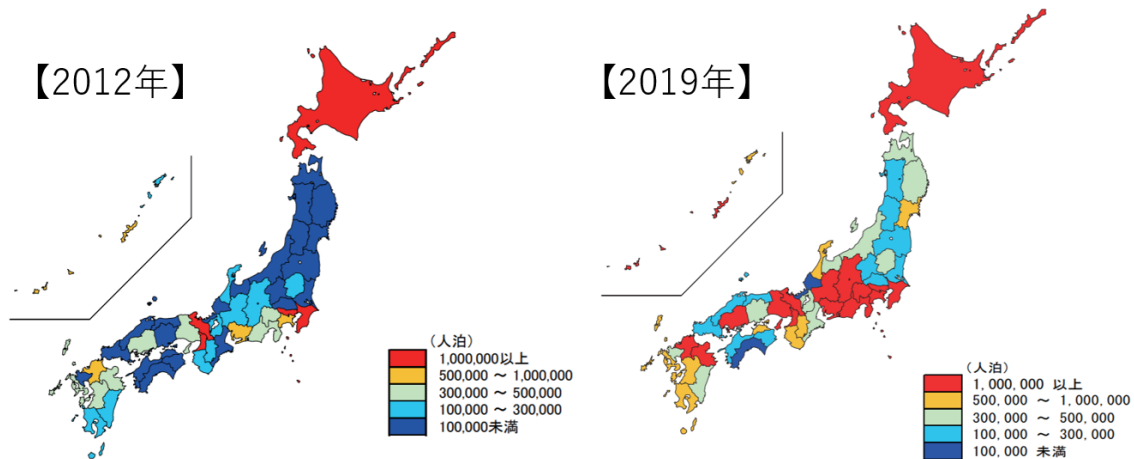
日本政府観光局「年別 訪日外客数および出国日本人数の推移」より著者作成

第2項 観光客増加によるメリット

本項では観光客増加に伴うメリットについて述べる。観光客増加のメリットは大きく分けて2つある。1つ目はインバウンドによる経済効果である。少子高齢化や先行き不安な社会情勢による貯蓄重視の動きによって日本国民の消費額は今後ますます減少すると予測

されている中、日本経済を支えるものの一つとしてインバウンド消費が期待されている。2010 年から 2015 年に起こった中国人の爆買い行動でも見られるように訪日外国人の多額の消費によって、日本における訪日外国人旅行消費額は 2019 年でおおよそ 4.7 兆円を達している²。2 つ目は地域活性化である。観光客の増加は経済効果だけでなく地域の活性化にも貢献する。以前は東京や大阪などの大都市や世界遺産等で有名な街に観光客が集中する傾向があった。しかし、観光客の需要は近年モノ消費からコト消費に変化している。そのため、観光客は地方で日本ならではの文化を体験することや地域特有の観光資源を求めて地方への観光も見られる。図 2 は都道府県別外国人延べ宿泊者数を地図上に表したものである。2012 年時点では東京、千葉、大阪、京都、北海道が主な外国人の宿泊地域となっていた。しかし 2019 年には、愛知、静岡、岐阜や東北地方全域など、上記以外の地域においても宿泊者数の増加が読み取れる。このことから、高齢化、過疎化が進み地域住民の消費額が減っている地方においても、観光客が増加したことが分かる。

図表 2 2012 年、2019 年都道府県別外国人延べ宿泊者数



出典：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査 確定値 平成 24 年分、令和元年分」

第3項 観光客増加によるデメリット

観光振興のメリットがある反面、観光客増加のデメリットとして問題視されているのはオーバーツーリズム (Overtourism) である。オーバーツーリズムとは、観光地が耐えられる以上の観光客が押し寄せ、地域や住民に過度な負荷がかかる状態のことを意味し、観光客が増えたにも関わらずインフラなどにかかる負担がまかない切れない状態が問題となっている。オーバーツーリズムの具体的な問題としては、地元住民が利用する交通機関の混雑や、ゴミの不法投棄、騒音などが挙げられる。また、この問題に加え日本経済新聞³では、京都市の祇園では芸舞妓の無断撮影など観光客のマナー違反による迷惑行為について述べられていた。日本政府は、ストレスフリーで快適に観光できる環境の整備や観光地での滞

² データの出典は国土交通省観光庁「訪日外国人消費動向調査」2019 年年間値

³ 日本経済新聞「京都、『観光公害』への対応が課題に」2019/12/30 (最終閲覧日 2020/11/8)

在の満足度向上を目的とし2019年1月から国際観光税を徴収することを決めた⁴。しかし、権（2018）は、この国際観光税の使途が海外からの観光客の利便性を高めるものに偏っておりオーバーツーリズムの根本的対処になっていないと述べていた。このことから、政府が対策を考えているもののいまだオーバーツーリズムは観光地の抱える問題として大きな存在となっていることが伺える。新聞等のメディアではゴミの問題や混雑の問題など目に見える問題が取り上げられることが多いが、あまり知られていないオーバーツーリズムの弊害の一つとしてジェントリフィケーションがある。ジェントリフィケーションは殺到する観光客の受入れ体制を整えるためにホテルや民泊などの宿泊施設が増加することで生じる問題である。今回本稿は、オーバーツーリズムの弊害の中でも日本での研究がまだあまり進んでいないジェントリフィケーションに着眼点を置き研究を進めていくとする。

第2節 ジェントリフィケーション

第1項 ジェントリフィケーションに関する既存研究

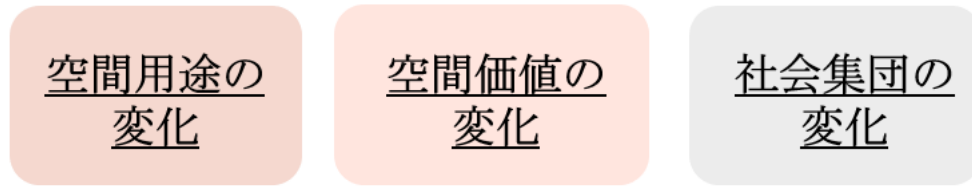
本稿で対象としているのはツーリズムジェントリフィケーションであるが、初めに一般的なジェントリフィケーション及びその研究の蓄積について説明する。「Gentrification」という用語は1964年にRuth Glassによって生み出された。Glass（1964）ではロンドンの事例をもとに、古い住宅ストックの改修が不動産価値の上昇へと繋がり、上流階級の流入、労働者階級住民の立ち退きを引き起こしている過程をジェントリフィケーションと定義し、その結果、当該地域の社会的性格を全体的に変容させると述べていた。

しかしGlassの定義はあくまでも1960年代のロンドンを事例として作り出されたものであり、その後の研究の蓄積によってジェントリフィケーションの定義や現象の説明として含めるべき要素が変容してきている。Clark（2005）は、再投資による建造環境の変化が従前の土地利用者よりも経済的地位の高い新規の土地利用者の移動を促しておりその一連の流れをジェントリフィケーションと定義している。さらにNeil Smith（1996）は、住空間だけでなく再開発や観光空間、オフィス等でもジェントリフィケーションが起こっていることを示唆していた。このように、ジェントリフィケーションの研究は長年行われており、ジェントリフィケーションの定義や性質は地域や時代によって変容していることが海外の先行研究から分かった。

長年の研究を踏まえて松尾（2020）は、多くの事例をもとにジェントリフィケーションの重要となる3つの要素を導き出している。図表3に示した通り3つの要素は、空間用途の変化、空間価値の変化、社会集団の変化である。ジェントリフィケーションの定義や性質は変容しているが、海外の研究で言及されている性質や事象の多くはこの3つの要素で説明することができるため、本稿ではこの3つの要素をジェントリフィケーションの定義の根幹とみなし研究を進めるとする。

⁴ 国土交通省観光庁「平成30年観光庁関係予算概要」より

図表 3 ジェントリフィケーションの三要素



著者作成

第2項 ツーリズムジェントリフィケーション

ツーリズムジェントリフィケーションとは、ジェントリフィケーションの中でも観光開発による空間の変化に限ったものを意味する。ツーリズムジェントリフィケーションは以下のような流れで進む。空港や港湾の新設、または観光資源の注目が高まることで街に観光客が殺到する。そのため、街では追従する観光開発の実施や宿泊需要に応じてホテルや民泊などの宿泊施設の増加が起こる。その結果、観光地で新たにインフラ施設や建物を整備することで地域の土地の需要が高まり地価が上昇する。地価の上昇に伴い家賃が上昇し、このことがもとから住んでいる住民の生活を圧迫する。酷いときには住民の立ち退きが起こり住民構成の変化が生じている。

ツーリズムジェントリフィケーションに関してもジェントリフィケーションの3つの要素で説明することができ、空港や港湾の新設や宿泊施設の増加が空間の用途の変化にあたる。地価の上昇、家賃の上昇は空間の価値の変化、立ち退きによる住民構成の変化は社会集団の変化に該当する。ツーリズムジェントリフィケーションの発端となるのは観光開発である。その中でも特に観光需要に目をつけて地域の外から参入してくる企業や観光投資家による過剰な開発が、結果的に観光地の住民の生活を圧迫していることが問題である。

ツーリズムジェントリフィケーションは海外での事例が多く、研究も盛んに行われているため海外の事例を整理しツーリズムジェントリフィケーションの海外での実情を把握する。1つ目の例としてバルセロナがある。バルセロナでは、1992年に開催されたオリンピックをきっかけに観光客が増加した。増加した観光客の受け入れ体制を整えるため、さらに観光客を相手にビジネスを展開するためにバルセロナでは民泊が急増した。Gant, Agustin Cocola (2016)ではバルセロナの実態について、住民の居住地であるマンションやアパートを使って民泊の営業が行われており家賃の値上げや観光投資家の圧力によって住民の生活が脅かされていることや住民の立ち退きが起こり市街地で観光客はいるが住民がいない現象が起こっていることについて言及していた。2つ目の例としてマレーシアのジョージタウンがある。藤巻 (2016)では、マレーシアのジョージタウンでのジェントリフィケーションを示唆しており、世界遺産に認定されたことで土地の需要が高まり不動産価格が上昇したことが借家に住む住民の転出を促したと述べていた。海外の例から観光客の増加が間接的に地価を押し上げていることが推測できる。3つ目の例はイタリアのパルマがある。JesúsM. González-Pérez (2019)では、パルマで歴史的な中心市街地に観光と不動産投資が行われ街に高級ホテルや短期滞在型の別荘が増えたことがツーリズムジェントリフィケーションの原因となっていると述べていた。以上より海外の研究では、地域が観光向けに変容することをツーリズムジェントリフィケーションの主な原因と述べており、本稿でもこれを拠り所とし日本でのツーリズムジェントリフィケーションの可能性を探っている。

く。

第3節 日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの兆候

海外ではツーリズムジェントリフィケーションの事例があり、研究が盛んに行われてきた。しかし現在、日本においてはツーリズムジェントリフィケーションの可能性についてあまり議論がなされていないのが現状である。従って、前節で提示したジェントリフィケーションの3つの要素を観光地に当てはめ、日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの兆候について言及する。

中村・奥（2006）によると、日本の観光地では、新空港や新港湾の開設、新幹線の開通などの観光地へのアクセスの改善が観光客増加の要因となる。また丸山・出口（2018）や小室（2014）では、世界遺産の登録、ドラマや映画のロケ地としての使用、メディアでの特集など突発的なイベントでの集客が交通要因に加えて観光客増加のきっかけとなっていると述べていた。このように観光客が集まる要因を持つ場所では、潜在的に観光客の宿泊需要が高まり、地域へ宿泊業界が参入する現象が起きている。地域への参入企業が増える土地の需要が従来の価格以上に高まり地価上昇を引き起こしている。藤塚（1994）は、ジェントリフィケーションで起きる立ち退きの最大の要因は家賃の上昇であると述べている。本稿はこの論文に依拠し、家賃の上昇の危険性をはらむ地価の上昇に注目した。そこで、観光による街への変化によって地価が上昇した地域の中で住民生活に影響を与えていることが確認できた北海道倶知安町、京都府京都市、沖縄県宮古島市の3つの地域を例に日本でのツーリズムジェントリフィケーションの兆候について考える。

北海道倶知安町はニセコスキー場を有することで有名であり自然環境を活かして冬はスキー、夏はゴルフやサイクリングを楽しめる観光地である。オーストラリアからの観光客のクチコミが広がったことをきっかけにパウダースノーを求めて世界中から観光客が訪れるようになった。宿泊客の増加に伴い長期滞在型のコンドミニウムや商業施設の増加など観光開発が盛んに行われるようになり、地価上昇の要因となっている。具体的に、2020年の倶知安町の地価は70,300円/㎡で、2010年の地価である15,700円/㎡と比較しても10年間で54,600円/㎡も地価が上昇している⁵。図表4からも北海道全体と比べて倶知安町の地価上昇率が著しいことが伺える。また、全国で地価上昇率を比較しても倶知安町は2019年の地価上昇率で全国1位になっている。倶知安町の役場に対してヒアリングを行ったところ、地価の上昇によって固定資産税も上昇し土地を手放す住民もいることやコンドミニウムに移り住む外国人が多いことが分かった。このことから倶知安町では住民構成の変化が起きていることが推測できる。

沖縄県宮古島市は、近年における空港ターミナルの開業やクルーズ船の拠点となる港の整備が行われたことにより観光客が増加している。観光客数は2013年ではおよそ40万人であったのに対し2019年では106万人となっており6年間で2.6倍に増えている。宮古島市は観光客が急激に島に訪れるようになったことによって宿泊施設不足が生じ、急速にホテル建設が進行した。ホテルの建設が土地の需要を高め地価上昇に繋がったが他の地域で観測されるような急激な地価の上昇は宮古島市で起こらなかった。しかし、宮古島では急

⁵ 地価データ出典：一般財団法人土地情報センター『「都道府県市区町村別・用途別」 平均価格・対前年平均変動率表』

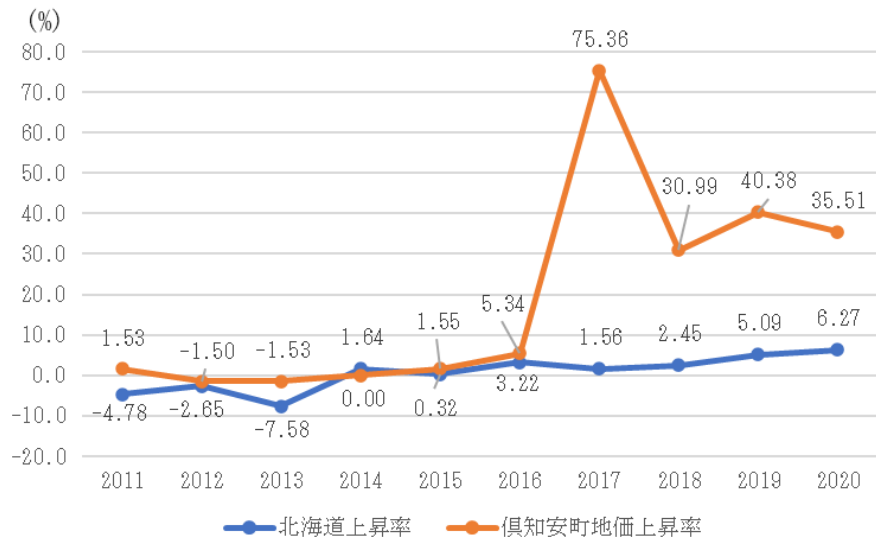
激な家賃の上昇が起きていた。この問題について宮古島市の不動産⁶へヒアリングを行ったところ、島外からホテル建築のために来た大工が賃貸アパートを借りていることや大工のために新設されたアパートが家賃引き上げの要因となっていることが分かった。また宮古島市では家賃は上がっているものの地元給与はそのままの水準であり住民からは生活が苦しいとの声も上がるということが分かった。このことから、宮古島市では住民生活の圧迫が起こっていることが確認できた。

京都府京都市は、京都府の南部にある府庁所在地であり街には清水寺や伏見稲荷大社をはじめとして数多くの有名観光スポットがある。京都市には世界遺産に登録されている観光地がある上に、古き良き日本の伝統を感じることができる街並みが訪日外国人観光客を集めている。殺到する観光客を受けいれる体制を整えるために京都市では宿泊施設が増加した。この土地の需要の高まりが京都市の地価上昇の一因となっている。具体的に京都市の住宅用地価は 2020 年から 2010 年にかけて京都市の上京区では 64,500 円/㎡、中京区では 54,200 円/㎡、東山区では 52,500 円/㎡上昇している。図表 5 より特に東山区では 2018 年から現在にかけての地価上昇率が高く、地価上昇は近年において目立った現象とすることができる。このことから、土地の需要の高まりが住民居住地域へも影響を与えていることが分かる。京都の住民生活については次節で詳しく言及する。

以上の 3 つの地域をまとめると、各地域で観光客が増加しており宿泊施設の増加が起こっている。宿泊施設の増加という現象はジェントリフィケーションの要素の一つである空間の変容に当てはまる。また各地域で起こった地価の上昇、家賃の上昇は空間の価値向上に合致する。社会集団の変化は、各地の地域性を反映しており一概に一つの現象としてまとめることはできなかった。しかし、日本でのツーリズムジェントリフィケーションの兆候として捉えることはできた。

⁶ コクワシティ宮古島店、たけちゃんホーム宮古島店に対してヒアリングを実施

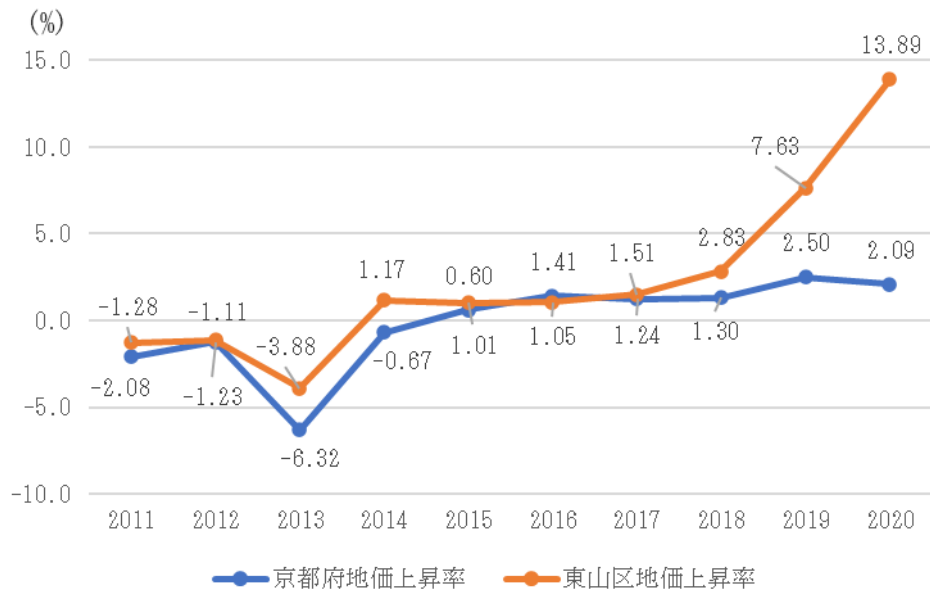
図表 4 北海道・倶知安町の地価上昇率推移



一般財団法人土地情報センター

『「都道府県市区町村別・用途別」平均価格・対前年平均変動率表』より著者作成

図表 5 京都府・東山区の地価上昇率推移



一般財団法人土地情報センター

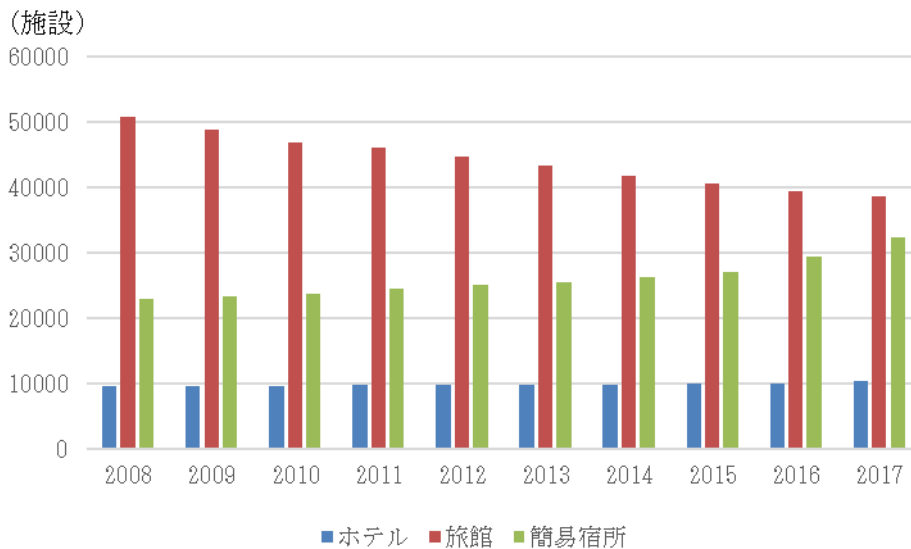
『「都道府県市区町村別・用途別」平均価格・対前年平均変動率表』より著者作成

第4節 宿泊施設の現状

前節では複数の地域における地価の推移やヒアリングから日本でもツーリズムジェントリフィケーションの兆候が見られる地域があることを確認した。そこで、本節では日本における宿泊施設の推移と近年増加傾向にある民泊についての現状を説明し、日本において特に民泊の増加が顕著な京都市における規制の内容などを示す。

第1項 日本における宿泊施設の現状

図表6 日本における業態別宿泊施設数の推移



出典：厚生労働省「衛生行政報告例」より著者作成

図表6は日本全国の宿泊施設数の推移を施設の業態別に示した図である。図表6で示した通り、全国的に旅館数は減少傾向にあるのに対し、近年のインバウンド観光客の増加に伴ってホテル数や民泊などの簡易宿泊所が増加している。過去10年間でホテル数は約1300件、民泊を含む簡易宿所数は約1万件増加しており、簡易宿所数は業態別で見ても最も多い旅館に迫る勢いで増加していることがわかる。簡易宿所は予約の手軽さや価格の面からインバウンド観光客を中心に人気を集めているが、一方で簡易宿所の増加による治安の悪化やごみ、騒音などの問題、さらに一部地域では民泊設置のために地上げや強制退去といった問題が発生するなど民泊の増加による外部不経済が表面化している地域もあり、民泊の規制に向けた動きが全国的に加速している。

民泊の増加に伴う問題が表面化したことを受け、政府は従来の旅館業法下でのトラブルを解消し、民泊の適切な普及を目指す目的で2018年6月に住宅宿泊事業法（民泊新法）を制定した。旅館業法では民泊は簡易宿所としての許可を受ける必要があり、許可を受けずに営業を行う民泊も多かったため、民泊に関する統一的なルールとしてこの民泊新法では住宅宿泊事業を行うためには都道府県知事等への届け出を義務付けている。また、民泊としての営業可能日数は年間180日以内であるという規則が設けられているほか、各地方自

治体の条例による住宅宿泊事業の制限が可能であるとされている。また、事業者に対して衛生管理や騒音などに対する適切な措置の遂行、委託を義務付けるなど表面化する外部不経済の問題を改善する制度が設けられている。

図表 7 旅館業法及び民泊新法の概要

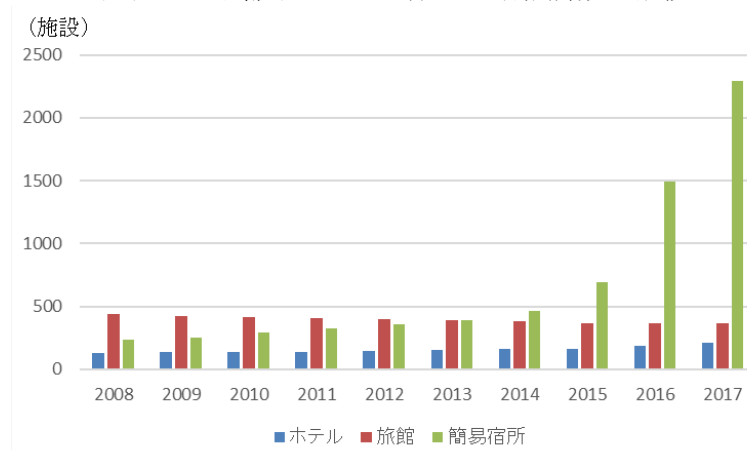
	旅館業法	住宅宿泊事業法 (民泊新法)
施行年	1948年	2018年
対象地域	全国	全国
管轄	厚生労働省	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	届出
住専地域での営業	不可	可能
営業日数	制限なし	年間180日 以内

出典：民泊制度ポータルサイト minpaku を参考に著者作成

第2項 京都市における民泊数の推移と住民生活への影響

本項では急増する民泊について、特に問題が顕著な京都市に焦点を当て、近年の民泊の増加傾向を示し、地元住民の生活に与える影響について述べる。

図表 8 京都市における業態別宿泊所数の推移



出典：京都市統計書より著者作成

図表 8 は京都市における宿泊施設数の推移を施設の業態別に示したものである。図表 8 に示した通り、京都市に焦点を当てて宿泊施設数の推移を見ると、全国的な傾向に比べて急速に簡易宿所数が増加していることがわかる。こうした簡易宿所の急激な増加は空家問題の解消や増加するインバウンド観光客を中心に多様化する宿泊ニーズに応えている一方、川井・阿部（2018）や川井ほか（2018）によると、近年の簡易宿所の立地は交通の便が良く、都市機能が集中する中心部の観光地、商業地にとどまらず、比較的地価の低い住宅地にまで多く立地していることがわかった。前述の先行研究では住民へのアンケート調査から簡易宿所の増加は地域に貢献していないと考えており、治安やマナーなどへの不安が大きいことが明らかにされている。また、宿泊施設の建設や住宅の簡易宿所利用の増加によって地域住民が退去を迫られるケースが増えているほか、地域住民の生活に欠かせない店舗が減少するなど住民生活への影響が確認されており、簡易宿所の増加による外部不経済が問題となっていることが示されている。

第 3 項 京都市における民泊規制

前項で述べたように民泊による外部不経済が住民生活に大きな影響を与えている京都市では、本節第 1 項で述べた民泊新法に加え、京都市独自の民泊規制条例を制定することで対策を行っている。この京都市独自の民泊条例では都市計画法で定められた住居専用地域においては簡易宿所としての営業を 1 月 15 日から 3 月 16 日の間のみに制限しているほか、近隣住民とのトラブルなどに備え、当該届け出住宅に 10 分以内で到着できる範囲に現地対応管理者待機場所を設け、管理者が駐在することを義務付ける「駆けつけ要件」などの対策を講じている。しかし、この民泊新法と京都市独自の条例の効果については 2018 年 6 月に成立したものであるため、十分な効果検証が行われておらず、正確な効果は不明である。

第2章 問題意識

日本は近年急速に訪日外国人を集めており日本経済に大きな影響を与えている。観光客の増加は経済成長や地方活性化のメリットがある一方で、オーバーツーリズムによる交通混雑やゴミの不法投棄、騒音などの問題が盛んに議論されてきた。それに加え、オーバーツーリズムの弊害の中にはジェントリフィケーションの問題も見受けられる。ジェントリフィケーションは地価の上昇や家賃の上昇によって地域住民の生活を財政的に苦しめる問題であり、本稿では日本においてツーリズムジェントリフィケーションの可能性が指摘されているにも関わらず規模や程度が正確に把握されていないことを問題意識とした。第1章で述べた通り、ツーリズムジェントリフィケーションの過程で見られる宿泊施設の増加、地価の上昇や家賃の上昇、地域の変容は日本でも確認できる。そこで本稿では、日本を対象としてツーリズムジェントリフィケーションの規模や住民生活への影響を定量的に分析することで日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの実態を示すことを目的としている。

本稿では、日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの全容解明に向けて、観光客数は地価の上昇に影響を及ぼすのか、地価の上昇と転出者数の間にはどのような関係があるのかを明らかにする。また、観光開発の中でも近年問題となっている民泊に注目し、民泊の増加が地価の上昇を通じて転出者数の増加を引き起こしているのかを検証する。これらの結果を基に日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの問題に対して政策提言を行い観光振興と地域住民の生活の両立を目指す。

第3章 先行研究・本稿の位置づけ

第1節 先行研究

第1項 ジェントリフィケーション

ツーリズムジェントリフィケーションはジェントリフィケーションの中の観光に限定した問題である。観光についての研究を取り上げる前に、日本におけるジェントリフィケーションに関する研究を取り上げる。日本における研究はいくつか存在するが、定量的に分析を行っているものはごくわずかしかない。藤塚（1992）は、日本において初めて定量的に分析した研究である。ジェントリフィケーションでは郊外からインナーシティへ人口回帰が起こるとされているが、この研究では京都西陣地区においてどのような人が回帰しているのか、立ち退きは起こっているのかを定量的に分析することによってジェントリフィケーションの兆候を示唆している。しかしながら実証分析が行われた研究は日本においては存在せず、ジェントリフィケーション自体、研究が進んでいない分野といえる。

第2項 ツーリズムジェントリフィケーション

日本におけるツーリズムジェントリフィケーションに関する先行研究はジェントリフィケーションに関する先行研究よりも少なく、実証分析を行ったものは存在しない。ジェントリフィケーション自体もそうだが、この問題に関する研究は海外の方が盛んである。

アメリカ、ニューオーリンズにおけるツーリズムジェントリフィケーションの実態について研究した Gotham（2005）では、住民へのインタビューや人口動態、不動産統計などを基にツーリズムジェントリフィケーションによる住民生活への影響について考察されている。その結果、急速な観光開発や外部資本の進出によって 1990 年代前半からの約 10 年の間に賃料が約 2 倍に上昇した地域が見られるほか、世帯収入や家賃平均などが大幅に上昇した結果、人口構成が大きく変化したことが確認されている。また、大規模な観光開発によって都市独自の伝統の衰退などによる住民生活への影響も報告されている。

果たして日本においても海外同様にツーリズムジェントリフィケーションの問題が見られるかどうかであるが、井村（2017）では京都錦織市場においてこの問題が生じていることが示唆されている。井村（2017）では、急速な観光地化に伴う観光客数の増加が京都錦織市場にどのような影響を与えているのかを独自のモデルである地域資源経営分析モデルというものをを用いて分析している。この研究によると、錦織市場が以前は生鮮食料品店を中心としていたのに対して、食事処や土産物店が中心の構成へと変化したのには内的要因と外的要因があると述べられている。内的要因は、観光客急増によって観光資源としてのマーケティング価値が高まることで不動産賃貸価格が急騰し、生鮮食料品店の経営を維持するよりも賃貸収入を得た方が良く考えるオーナーが増えたことである。外的要因は、観光客を目当てに利益率の高い外食産業や大手チェーン店といった新規参入企業がフリーライドすることである。立ち退きが起こったことを示す研究ではないが、地域住民が利用していた日常的な店舗が減少し、観光に関わる店舗が増加することもツーリズムジェントリフィケーションの問題の 1 つであり、日本においてこの問題が生じていることを示唆している研究といえる。しかしながら、定量的な分析ではないため観光客数の増加が地価上昇に繋がっていると断言することはできない。したがって、観光客数と地価の関係を実証

的に分析する必要性があるといえる。

第3項 観光客数が地価に及ぼす影響

地価の決定要因に関する論文は多く存在するものの、観光客数との関係を分析したものは存在しなかった。本稿では観光客数と地価の関係を分析する際に、空間計量分析を用いて分析している唐渡（2007）を参考にした。唐渡（2007）は、地価公示データを用いた際に誤差項が空間的自己相関を持つという問題に着目した分析を行っている。不動産の価格は周辺の価格情報を参考に決定されるため、空間的に隣接する土地の価格は相関している可能性が高く、分析の際に内生変数の問題や誤差項が相関してしまうという問題が起こる可能性がある。このような問題を空間的自己相関と言い、地理的關係性の程度を空間重み行列によって定義して空間比重をすることで一致性のある推定結果が得られる。実際に、唐渡（2007）においても空間的自己相関が検出されたため、空間的自己相関を考慮できる空間計量分析を用いるのが妥当だと考えられる。加えて、この研究の推定結果は決定係数が0.8と高く、他の論文でも使われている変数が多くあった。そのため説明変数は適しているものが多いと判断をし、本稿の分析の参考にした。

第4項 転出の決定要因

ツーリズムジェントリフィケーションの大きな問題としては転出があげられる。そこで、本項では転出の決定要因に関する先行研究を紹介する。張ほか（2016）では、都道府県間人口移動の影響要因を分析しており、人間は文脈依存的に行動するため移住先と移住元も似たような場所を選びやすいといった空間的文脈依存性を考慮するためにマルチレベル分析を用いている。本稿では、年齢階層別データを用いて民泊数が転出者数へ与える影響を分析する際に、グループ間のばらつきを考慮した分析を行えるマルチレベル分析を参考にした。また、転出の決定要因として雇用、教育、居住、住環境、医療・福祉、文化、交通インフラ、サービス業といった地方活性化に関する代表的指標から説明変数を選定しており、決定係数は0.7と高く転出の要因を網羅的に説明できていると考えられるため、本稿の転出に関する2つの分析で参考にした。

説明変数に関しては、川島・村橋（2004）も参考にした。川島・村橋（2004）では大阪都心の人口移動に焦点を当て、その要因について分析している。人口移動は経済的要因だけでなく、居住・生活環境要因も関係しているということに言及しており、社会経済的要因、居住・生活環境要因からそれぞれいくつか選定して説明変数として用いている。全国ではなく1つの地域に絞った分析である点が本稿の京都市に絞った分析と共通しているため、説明変数を参考にした。

第5項 民泊と転出の関係

転出の要因として民泊について取り上げた論文は存在しなかった。平田（2017）では、民泊による問題の発生状況と近隣住民の認識状況についてアンケート調査によって分析している。この研究では民泊が存在するマンションの4割の居住者が引っ越しを希望しており、民泊が転出の決定要因となり得ることを示唆していた。しかしながら、実証分析が行われていないためその関係性は明らかになっていない。

また、川井・阿部（2020）では簡易宿所やホテル・旅館が地価へ与える影響を分析しており、これらの宿泊施設が地価を上昇させるということが示されている。これより、民泊数の増加が地価の上昇を通じて転出者数を増加させている可能性があるが、その関係性に

については分析を通じて明らかにする必要があるだろう。

第2節 本稿の位置づけ

先行研究では、日本におけるツーリズムジェントリフィケーションについて実証分析を行っているものは存在しない。ほとんどが定性的なものであり、定量的に分析が行われた研究はあっても実証分析まではなされていない。また、近年問題となっている民泊が転出の要因となっているのかを実証的に分析したもの、観光客数と地価の関係、全国市町村レベルでの地価と転出の関係について実証的に分析されたものは存在しない。本稿では、日本におけるツーリズムジェントリフィケーションに着目をし、観光客数と地価の関係、全国市町村レベルでの地価と転出者数の関係、更には民泊数と転出者数の関係を定量的に明らかにするという点で新規性があるといえる。

また、地域振興のための観光開発がその地域に対して悪影響を与える結果としてツーリズムジェントリフィケーションが起こるため、持続可能な観光地開発を目指すためには策を講じるべき問題であるといえる。本稿ではツーリズムジェントリフィケーションに対して政策提言を行うため、重要度の高い論文であるといえるだろう。

第4章 分析

第1節 分析の枠組み

本章では、現状分析から明らかになったツーリズムジェントリフィケーションの兆候について定量的に分析を行い、日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの実態を明らかにする。

本稿で行う分析は大きく3つである。第2節ではツーリズムジェントリフィケーションの第1段階である観光客数と地価の関係について全国を対象に公示地価の個票データを用いて空間計量モデルによる分析を行う。次に第3節ではツーリズムジェントリフィケーションの次の段階である地価上昇と住民の転出について、全国の市区町村別パネルデータを用いた分析を行う。第4節では近年急激な拡大によってツーリズムジェントリフィケーションの一因となっていると考えられる民泊について、民泊の増加と人口転出の関係についての分析を行う。

以上3つの分析を行うことで日本におけるツーリズムジェントリフィケーションについてその現状を段階ごとに定量的に明らかにする。

第2節 観光客数が地価に与える影響

第1項 分析の概要

本節ではツーリズムジェントリフィケーションの第1段階に着目し、観光客の増加が地価の上昇を引き起こしているのかを検証することを本分析の目的とする。地価関数の推定にはヘドニック・アプローチを用いることとする。ヘドニック・アプローチとは商品やサービスが属性の集合体であると考え、それらの属性を価値計測の手段とするものである。今回は地価を構成する属性の一つとして観光入込客数を用いる。観光客に関するデータは他にも宿泊客数や観光消費額等も考えられるが、それらは最も細かいデータが都道府県単位である場合が多い。そこで、本研究では観光客の地域差を考慮するためには市区町村単位でのデータが豊富な変数が適していると考え、観光入込客数を採用した。

その他の説明変数としては国土交通省の「数値情報ダウンロードサービス」を用いて、全国の公示地価のGISデータから全国調査地点別のデータを使用した。被説明変数は単位面積当たりの公示地価とし、その他のコントロール変数は先行研究の唐渡（2007）を参考にして、地積、前面道路幅員、駅からの距離、建蔽率、容積率の5つを採用した。他にも水道・ガス・下水といった施設の有無を示すダミー変数を3つ用いている。

また地価関数の決定要因には地域によって異なる部分があり、そうした地域差はコントロール変数のみでは考慮し切れないと考えた。そこで全国を「北海道・東北」「関東」「中部・近畿」「中国・四国・九州」の4つの地域に分けて分析を行い、より地域差を考慮できるモデルへと改善した。

また本稿はツーリズムジェントリフィケーションの流れとして、観光客数の増加によって引き起こされた地価の上昇が住民の居住生活を圧迫する可能性があるのかを検証するものである。そこで地価データの用途区分が住宅地である地点のみに限った分析も行った。

第2項 分析モデル

本分析では全国 11132 地点別 GIS データを用いて、地域間の空間的な波及効果である空間的自己相関を考慮できる空間計量分析を行う。今回はその中でも被説明変数の空間的自己相関⁷を考慮した空間自己回帰モデルを使用することとし、GS2SLS による推定を行う。空間自己回帰モデルでは近隣地域からの効果を空間ラグとし、空間重み行列によって空間的自己相関の程度を定義する。分析の際には空間重み行列を乗じた空間ラグ係数を導入し、同一地域内への直接効果と近隣地域に与える間接効果をそれぞれ推定する。

また先行研究に倣って地価関数を非線形モデルで推定するため、ダミー変数以外のコントロール変数について自然対数値⁸を取った両対数モデルを用いる。故に説明変数のパラメータは公示地価に対する弾性値を表すことになる。

以下にモデル式を示す。 α は定数項、 ρ_j は被説明変数の空間ラグ係数、 W_j は空間重み行列 ($i_j \times i_j$ 行)、 $\beta_{1\sim 9_j}$ は推定されるパラメータ、 u_{i_j} は誤差項である。最小二乗法を用いた推定の際は $\rho_j = 0$ となる。

$$\ln P_{ij} = \alpha + \rho_j W_j P_{ij} + \sum_{n=1}^6 \beta_{n_j} \ln X_{ni_j} + \sum_{m=1}^3 \beta_{(m+2)_j} D_{mi_j} + u_{i_j}$$

$$(j = 1\sim 4, i_1 = 1\sim 2214, i_2 = 1\sim 3939, i_3 = 1\sim 3354, i_4 = 1\sim 1625)$$

被説明変数 P_{ij} は公示地価であり、説明変数 X_{1ij} は観光入込客数、 X_{2ij} は地積、 X_{3ij} は前面道路幅員 (10cm)、 X_{4ij} は駅からの距離、 X_{5ij} は建蔽率、 X_{6ij} は容積率を表す。また D_{1ij} は水道ダミー、 D_{2ij} はガスダミー、 D_{3ij} は下水ダミーを表す。

第3項 データと出典

本節では変数の出典や仮説について説明する。今回の分析では市区町村単位での観光入込客数のデータを豊富に入手できた 2018 年のクロスセクションデータを用いている。

【被説明変数】

・公示地価：国土交通省の「数値情報ダウンロードサービス」より入手した、1 m²あたりの値である。

【説明変数】

・観光入込客数

各都道府県が公表している観光統計の中から市区町村単位の値を用いている。ただし市区町村単位での値を公表していない 11 都道府県についてはサンプルに含まれていない。また観光庁が平成 21 年に策定した「観光入込客統計に基づく共通基準」を用いて集計を行っている都道府県を対象とし、集計方法の違いによって値に差が生まれないようにした。この調整の結果、本分析のサンプルは GIS データにおける 11132 地点となっている。分析の際には GIS データの地点が同一市区内の場合に観光入込客数の値が同じであると仮定してデータセットを作成した。ツーリズムジェントリフィケーションの理論に基づく、観光入込客数の増加はさらなる観光開発を招いて地域の魅力度の向上に繋がるため、地価の上

⁷ Moran' s I 検定により、「空間的自己相関がない」という帰無仮説は棄却された。

⁸ 以下「ln (変数)」の形で表す。

昇を引き起こすと考えられる。ただし観光入込客数の値が地価に反映されるまでに時間がかかると考えられるため、1年前観光入込客数の値を用いた分析も行うこととする。

- ・地積

調査地点における地積を示す変数である。ある区画においてインフラや整地等を行う際に、区画が広いほど単位面積当たりの整備コストが減少する。そのため地積が増加すると地価は減少すると考える。

- ・前面道路幅員

前面に接している道路の幅員のことである。建てられる建物の大きさは前面道路幅員によって決定されるため、前面道路幅員が広いほど大きな建物を建てることができ地価も上昇すると考えられる。

- ・駅からの距離

最寄りの公共交通機関の駅からの距離を示す変数である。駅から近いほど利便性が向上するため、地価は上昇すると考えられる。

- ・建蔽率

建築基準法により定められた、建築敷地面積に対する建築面積の上限割合のことである。建蔽率が高くなるほど建物の間隔が狭くなり、日当たり等の周辺環境が悪化して地価の下落に繋がると考える。

- ・容積率

建築基準法により定められた建築敷地面積に対する建物延べ面積の上限割合のことであり、前面道路幅員やその土地の用途区分によって決定される。容積率が高いほど階層の高い建物を建築できるため、容積率が増加すると地価も上昇すると考えられる。

- ・水道・ガス・下水道ダミー

その調査地点に水道・ガス・下水管といった設備が整っているかを表すダミー変数である。これらのインフラが整備されていると地価が上昇すると考えられる。

図表 9 変数の単位と出典

変数	単位	出典
公示地価	円/㎡	国土交通省 「数値情報ダウンロードサービス」
地積	㎡	
前面道路幅員	10cm	
駅からの距離	m	
建蔽率	%	
容積率	%	
水道ダミー		
ガスダミー		
下水ダミー		
観光入込客数	人	各都道府県観光統計

著者作成

図表 10 基礎統計量

変数	平均値	標準誤差	最大値	最小値	観測数
ln公示地価	10.9265	0.9951	15.6072	6.2146	11132
ln観光入込客数	15.0279	1.4980	17.8596	9.5468	11132
ln1年前観光入込客数	14.9634	1.4533	17.8430	9.2444	11132
ln地積	5.6388	0.9160	13.4043	3.8286	11132
ln前面道路幅員	1.9852	0.5652	4.6051	-0.2231	11132
ln駅からの距離	7.1917	1.0431	11.5028	3.9120	11132
ln建蔽率	4.1126	0.1646	4.3820	3.4011	11132
ln容積率	5.2398	0.4581	6.8023	3.9120	11132
水道ダミー	0.9941	0.0761	1	0	11132
ガスダミー	0.5942	0.4910	1	0	11132
下水ダミー	0.8684	0.3379	1	0	11132

著者作成

図表 11 相関係数表

変数	ln公示地価	ln観光 入込客数	ln 1 年前 観光入込客数	ln地積	ln前面 道路幅員	ln駅からの距 離	ln建蔽率	ln容積率	水道 ダミー	ガス ダミー	下水 ダミー
ln公示地価	1.0000										
ln観光 入込客数	0.3992	1.0000									
ln 1 年前 観光入込客数	0.3628	0.9723	1.0000								
ln地積	-0.2526	-0.0568	-0.0446	1.0000							
ln前面 道路幅員	0.1480	0.0485	0.0472	0.4006	1.0000						
ln駅からの距 離	-0.3982	-0.0652	-0.0488	0.1409	-0.1622	1.0000					
ln建蔽率	0.1397	-0.0356	-0.0371	0.0890	0.4673	-0.2886	1.0000				
ln容積率	0.1813	-0.0088	-0.0069	0.1067	0.4385	-0.2840	0.8664	1.0000			
水道 ダミー	0.0993	0.0475	0.0450	-0.0728	0.0337	-0.0589	0.0029	-0.0015	1.0000		
ガス ダミー	0.5695	0.3306	0.3131	-0.2058	0.0420	-0.1775	-0.0495	-0.0185	0.0841	1.0000	
下水 ダミー	0.2933	0.1678	0.1582	-0.1782	0.0863	-0.1329	-0.0006	0.0066	0.0936	0.3087	1.0000

著者作成

第4項 結果と解釈

図表 12 model 1 最小二乗法の推定結果（全用途）

分析手法	最小二乗法							
用途	全用途							
地域	北海道・東北		関東		中部・近畿		中国・四国・九州	
ln_観光入込客数	0.307*** (34.83)		0.132*** (21.53)		0.156*** (23.42)		0.0692*** (7.500)	
ln_1年前観光入込客数		0.301*** (34.41)		0.129*** (21.15)		0.0982*** (13.20)		0.0699*** (7.546)
ln_地積	-0.138*** (-8.852)	-0.136*** (-8.699)	-0.196*** (-15.82)	-0.196*** (-15.79)	-0.192*** (-17.54)	-0.202*** (-17.82)	-0.159*** (-10.98)	-0.159*** (-10.98)
ln_前面道路幅員	0.202*** (8.225)	0.202*** (8.187)	0.263*** (10.78)	0.262*** (10.73)	0.400*** (19.21)	0.418*** (19.33)	0.411*** (16.44)	0.411*** (16.45)
ln_駅からの距離	-0.170*** (-15.82)	-0.171*** (-15.84)	-0.278*** (-25.74)	-0.278*** (-25.69)	-0.210*** (-22.85)	-0.217*** (-22.68)	-0.0641*** (-5.372)	-0.0639*** (-5.357)
ln_建蔽率	-0.229* (-1.662)	-0.225 (-1.625)	-0.293** (-2.357)	-0.287** (-2.305)	-0.966*** (-8.649)	-1.036*** (-8.934)	-0.834*** (-5.655)	-0.832*** (-5.644)
ln_容積率	0.381*** (7.675)	0.374*** (7.521)	0.147*** (3.367)	0.144*** (3.306)	0.355*** (9.345)	0.360*** (9.122)	0.588*** (11.88)	0.587*** (11.85)
水道ダミー	0.708*** (4.767)	0.723*** (4.851)	0.448*** (3.322)	0.450*** (3.335)	0.0644 (0.480)	0.0432 (0.310)	-0.0479 (-0.414)	-0.0471 (-0.407)
ガスダミー	0.468*** (17.68)	0.475*** (17.90)	0.758*** (33.80)	0.760*** (33.85)	0.645*** (30.43)	0.725*** (33.35)	0.640*** (24.03)	0.641*** (24.11)
下水ダミー	0.307*** (6.980)	0.309*** (6.991)	0.400*** (13.08)	0.401*** (13.11)	0.172*** (5.942)	0.187*** (6.224)	0.223*** (7.292)	0.224*** (7.330)
定数項	5.058*** (11.37)	5.147*** (11.54)	10.96*** (27.25)	10.99*** (27.28)	11.93*** (30.15)	13.13*** (31.84)	10.24*** (20.39)	10.23*** (20.35)
サンプルサイズ	3,162	3,162	5,086	5,086	4,712	4,712	2,452	2,452
修正済決定係数	0.582	0.580	0.546	0.545	0.549	0.514	0.525	0.525

著者作成

- 1)***、**、*はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを表す。
- 2)カッコ内はt値を示す。

図表 13 model 2 最小二乗法の推定結果（住宅地）

分析手法	最小二乗法							
用途	住宅地							
地域	北海道・東北		関東		中部・近畿		中国・四国・九州	
ln_観光入込客数	0.263*** (27.12)		0.127*** (19.73)		0.124*** (16.65)		0.0480*** (4.579)	
ln_1年前観光入込客数		0.256*** (26.59)		0.124*** (19.34)		0.0801*** (9.796)		0.0498*** (4.727)
ln_地積	-0.292*** (-8.783)	-0.293*** (-8.755)	-0.469*** (-20.96)	-0.470*** (-20.95)	-0.378*** (-17.27)	-0.394*** (-17.57)	-0.311*** (-9.545)	-0.311*** (-9.562)
ln_前面道路幅員	-0.221*** (-5.410)	-0.221*** (-5.383)	0.0548 (1.323)	0.0550 (1.326)	0.137*** (3.379)	0.141*** (3.367)	0.226*** (4.838)	0.226*** (4.822)
ln_駅からの距離	-0.160*** (-12.47)	-0.161*** (-12.49)	-0.259*** (-21.12)	-0.260*** (-21.11)	-0.214*** (-19.63)	-0.220*** (-19.64)	-0.103*** (-7.202)	-0.103*** (-7.205)
ln_建蔽率	-0.724*** (-3.663)	-0.715*** (-3.600)	0.226 (1.359)	0.241 (1.444)	-1.357*** (-8.805)	-1.392*** (-8.774)	-1.278*** (-5.962)	-1.275*** (-5.950)
ln_容積率	0.300*** (4.528)	0.293*** (4.398)	-0.0937* (-1.693)	-0.0986* (-1.778)	0.232*** (4.784)	0.213*** (4.284)	0.473*** (7.215)	0.471*** (7.188)
水道ダミー	0.769*** (4.707)	0.780*** (4.751)	0.286*** (2.078)	0.287** (2.077)	0.357 (1.626)	0.342 (1.522)	-0.0706 (-0.547)	-0.0709 (-0.550)
ガスダミー	0.450*** (15.26)	0.458*** (15.47)	0.697*** (27.85)	0.698*** (27.86)	0.647*** (26.13)	0.702*** (27.79)	0.645*** (21.18)	0.645*** (21.22)
下水ダミー	0.275*** (15.26)	0.275*** (15.47)	0.343*** (10.63)	0.344*** (10.64)	0.165*** (5.004)	0.173*** (5.120)	0.214*** (6.338)	0.213*** (6.343)
定数項	9.662*** (15.95)	9.770*** (16.06)	12.05*** (23.69)	12.06*** (23.67)	15.80*** (28.62)	16.82*** (29.62)	14.38*** (21.02)	14.35*** (20.99)
サンプルサイズ	2,214	2,214	3,939	3,939	3,354	3,354	1,625	1,625
修正済決定係数	0.558	0.554	0.568	0.566	0.539	0.515	0.448	0.448

著者作成

- 1)***、**、*はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを表す。
- 2)カッコ内はt値を示す。

図表 14 model 3 空間自己回帰モデルの推定結果（全用途）

分析手法	空間自己回帰モデル							
用途	全用途							
地域	北海道・東北		関東		中部・近畿		中国・四国・九州	
ln_観光入込客数	0.115*** (14.03)		0.0428*** (12.67)		0.0433*** (8.539)		0.0101 (1.598)	
ln_1年前観光入込客数		0.113*** (14.07)		0.0423*** (12.60)		0.0323*** (6.303)		0.00829 (1.299)
ln_地積	-0.151*** (-12.83)	-0.150*** (-12.78)	-0.129*** (-19.43)	-0.129*** (-19.42)	-0.152*** (-19.73)	-0.152*** (-19.79)	-0.138*** (-14.20)	-0.138*** (-14.19)
ln_前面道路幅員	0.291*** (15.68)	0.291*** (15.68)	0.318*** (24.43)	0.317*** (24.41)	0.398*** (27.28)	0.401*** (27.53)	0.400*** (23.87)	0.400*** (23.86)
ln_駅からの距離	-0.109*** (-13.31)	-0.109*** (-13.32)	-0.183*** (-31.40)	-0.183*** (-31.38)	-0.117*** (-17.53)	-0.115*** (-17.28)	-0.0828*** (-10.33)	-0.0825*** (-10.30)
ln_建蔽率	-0.284*** (-2.747)	-0.282*** (-2.730)	-0.383*** (-5.784)	-0.381*** (-5.754)	-0.473*** (-6.016)	-0.457*** (-5.816)	-0.327*** (-3.276)	-0.327*** (-3.284)
ln_容積率	0.317*** (8.507)	0.314*** (8.447)	0.217*** (9.324)	0.216*** (9.286)	0.257*** (9.639)	0.251*** (9.427)	0.245*** (7.174)	0.245*** (7.169)
水道ダミー	0.647*** (5.800)	0.652*** (5.849)	0.478*** (6.660)	0.479*** (6.670)	0.0565 (0.602)	0.0530 (0.565)	0.108 (1.388)	0.110 (1.416)
ガスダミー	0.347*** (17.25)	0.348*** (17.31)	0.297*** (23.42)	0.297*** (23.41)	0.470*** (31.01)	0.475*** (31.36)	0.361*** (18.97)	0.362*** (19.05)
下水ダミー	0.274*** (8.285)	0.274*** (8.302)	0.409*** (25.10)	0.409*** (25.11)	0.102*** (5.015)	0.102*** (5.016)	0.176*** (8.561)	0.177*** (8.623)
定数項	-4.244*** (-10.41)	-4.245*** (-10.42)	-12.05*** (-39.68)	-12.07*** (-39.75)	-2.386*** (-6.382)	-2.842*** (-7.596)	-2.782*** (-6.090)	-2.778*** (-6.083)
空間ラグ係数	1.170*** (39.81)	1.172*** (40.16)	2.062*** (107.0)	2.064*** (107.2)	1.232*** (56.98)	1.283*** (63.68)	1.248*** (42.25)	1.250*** (42.24)
サンプルサイズ	3,162	3,162	5,086	5,086	4,712	4,712	2,452	2,452
擬似決定係数	0.3827	0.4108	0.0621	0.0841	0.4759	0.3593	0.5055	0.4959

著者作成

- 1)***、**、*はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを表す。
 2)カッコ内はz値を示す。

図表 15 model 4 空間自己回帰モデルの推定結果（住宅地）

分析手法	空間自己回帰モデル							
用途	住宅地							
地域	北海道・東北		関東		中部・近畿		中国・四国・九州	
ln_観光入込客数	0.115*** (12.57)		0.0509*** (13.71)		0.0509*** (8.855)		0.00654 (0.841)	
ln_1年前観光入込客数		0.112*** (12.53)		0.0505*** (13.68)		0.0338*** (5.691)		0.00474 (0.605)
ln_地価	-0.279*** (-10.73)	-0.278*** (-10.73)	-0.172*** (-13.17)	-0.172*** (-13.17)	-0.244*** (-14.87)	-0.242*** (-14.80)	-0.172*** (-7.126)	-0.171*** (-7.092)
ln_前面道路幅員	0.0138 (0.419)	0.0160 (0.486)	0.204*** (8.732)	0.204*** (8.739)	0.225*** (7.515)	0.231*** (7.698)	0.308*** (9.010)	0.308*** (9.003)
ln_駅からの距離	-0.120*** (-11.86)	-0.120*** (-11.86)	-0.188*** (-27.12)	-0.188*** (-27.13)	-0.126*** (-15.16)	-0.123*** (-14.86)	-0.101*** (-9.725)	-0.101*** (-9.698)
ln_建蔽率	-0.771*** (-5.003)	-0.767*** (-4.982)	-0.263*** (-2.799)	-0.257*** (-2.742)	-0.844*** (-7.411)	-0.821*** (-7.190)	-0.947*** (-6.055)	-0.950*** (-6.076)
ln_容積率	0.326*** (6.300)	0.323*** (6.251)	0.132*** (4.243)	0.131*** (4.187)	0.226*** (6.346)	0.217*** (6.084)	0.291*** (6.040)	0.291*** (6.045)
水道ダミー	0.660*** (5.178)	0.664*** (5.211)	0.475*** (6.128)	0.475*** (6.133)	0.259 (1.607)	0.249 (1.545)	0.114 (1.213)	0.117 (1.240)
ガスダミー	0.362*** (15.60)	0.363*** (15.66)	0.321*** (21.83)	0.321*** (21.81)	0.527*** (28.66)	0.538*** (29.24)	0.431*** (18.43)	0.432*** (18.51)
下水ダミー	0.286***	0.286***	0.411*** (22.64)	0.411*** (22.66)	0.0899*** (3.698)	0.0888*** (3.653)	0.183*** (7.455)	0.184*** (7.500)
定数項	-0.727 (-1.221)	-0.789 (-1.327)	-11.23*** (-28.71)	-11.27*** (-28.81)	1.120** (2.113)	0.638 (1.202)	-0.390 (-0.546)	-0.379 (-0.530)
空間ラグ係数	1.157*** (28.63)	1.167*** (29.20)	2.028*** (87.19)	2.031*** (87.45)	1.123*** (42.95)	1.184*** (47.51)	1.305*** (28.78)	1.307*** (28.76)
サンプルサイズ	2,214	2,214	3,939	3,939	3,354	3,354	1,625	1,625
擬似決定係数	0.2515	0.4123	0.6283	0.6183	0.5084	0.4477	0.3006	0.2946

著者作成

- 1)***、**、*はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを表す。
 2)カッコ内はz値を示す。

model 3、4の空間自己回帰モデルにおいていずれのモデルでも空間ラグ係数が正に有意となった。そのため近接地域において被説明変数である公示地価間に空間的自己相関が検出されたことになる。つまり地価の高い地点が地理的均質性を保ちつつ同質的に分布し、逆に地価の低い地点も近接して分布しているということが分かる。空間的自己相関を考慮したモデルにおいて、観光入込客数が1%増加すると地価が0.03～1.2%程度上昇すると分かった。最小二乗法での推定結果と空間自己回帰モデルでの推定結果のパラメータの値に差異があるのは、最小二乗法で被説明変数の空間的自己相関を無視した結果バイアスが生まれているからだと考えられる。

いずれのモデルにおいてもコントロール変数のパラメータはほとんど有意となっており、地価の決定要因をコントロールすることができていると言える。またmodel 1～4において、観光入込客数のパラメータは一部有意にならない地域もあったが多くの場合正に有意になった。住宅地に限って分析を行った場合でもほとんどの地域で観光入込客数のパラメータが正に有意となった。中国・四国・九州において観光入込客数のパラメータが有意でない場合が多かったが、この地域は市区町村単位での観光入込客数の値を公表していない都道府県が多く、サンプルサイズが小さくなってしまっている。その結果サンプルセクションバイアスが生じ、他の地域と異なる結果になったのではないかと考える。

以上の結果より、観光客数の増加は住宅地を含むエリアで地価の上昇に寄与していると結論づけられる。地価の上昇は家賃の上昇を招き、観光地における地元住民の生活を圧迫する可能性が示唆できた。

第3節 地価の推移が人口転出に与える影響

第1項 分析概要

本節では地価の推移が人口増減にどのような影響を及ぼしているかについて、日本全国の市区町村を対象に分析を行う。本来であれば第1章で述べたツーリズムジェントリフィケーションの理論に則った場合、地価の上昇による家賃の上昇が人口転出に与える影響について分析すべきだが、データの制約上家賃に関する時系列データが入手できなかったため、今回は地価を用いた分析を行う。

人口増減に関する先行研究は多く見られたものの、そのほぼ全てが都道府県を分析対象として行っているものであり、日本全国を対象に市町村単位での人口転出に関する分析を行っているものは少なかった。本稿では観光開発による地価上昇という市区町村毎の詳細な変化に着目して分析を行う必要があることから、日本全国の市区町村を対象に地価の推移が人口増減に影響を及ぼしているのかについて分析を行う。また、影響を及ぼしているならばその程度を定量的に明らかにすることが本節の分析の目的である。

本分析における被説明変数には各市区町村の転出超過数を設定し、説明変数には地価と張ほか(2016)や川島・村橋(2004)を参考に各種コントロール変数を用いる。なお、地価に関しては地価の上昇が人口転出に影響を与えるまでには時差が生じると考えられるため、過去5年間の地価の推移を考慮に入れた分析を行う。2013年から2018年の市区町村別年次パネルデータを用いて固定効果モデル、変量効果モデルによる分析を行い、ハウスマン検定にて適切なモデルを検定する。

第2項 分析モデル

先行研究の多くは都道府県における社会的要因、自然的要因が人口転出に与える影響の分析を行っていた。しかし、本稿では市区町村単位で進む観光開発による地価の上昇に着目した影響の分析が必要であり、そのためには市区町村毎に地価の変化が人口転出に与える影響を測定することが必要不可欠である。そのため、本分析では多くの先行研究で用いられている都道府県別のデータではなく、市区町村別のパネルデータを用い、分析を行う。

本分析に関して、手法として固定効果モデル、変量効果モデルを用いて分析を行い、ハウスマン検定によって適切なモデルを選択する。典型的な固定効果モデルのモデル式は以下の通りである。

$$Y_{it} = \alpha + \beta X_{it} + F_i + u_{it}$$

Y_{it} は被説明変数を表す。 α は定数項、 β は推定すべきパラメータを表す。 F_i は固有効果を表し、 u_{it} は誤差項を表す。これを踏まえ、以下に本分析で用いた具体的なモデル式を示す。

$$\begin{aligned} LEFT_{it} = & \alpha + \beta CHI_{it} + \gamma HOS_{it} + \delta HOI_{it} + \varepsilon SCO_{it} + \epsilon HIS_{it} + \theta OLD_{it} + \mu SAL_{it} + \pi LIV_{it} \\ & + \rho YEAR_t + F_i + u_{it} \end{aligned} \quad (i = 1 \sim 1917, t = 2013 \sim 2018)$$

$LEFT_{it}$ は被説明変数である転出超過数を表す。 α は定数項、 β 、 γ 、 δ 、 ε 、 θ 、 μ 、 π 、 ρ は推定すべき各変数のパラメータを表す。 CHI_{it} は公示地価の対数値、 HOS_{it} は医療施設数、 HOL_{it} は保育所数、 SCO_{it} は小中学校数、 HIS_{it} は高校数、 OLD_{it} は老人福祉施設数、 SAL_{it} は課税対象所得、 LIV_{it} は可住面積割合を表す。 $YEAR_t$ は年ダミー、 F_i は固有効果、 u_{it} は誤差項を表す。

分析に際し、被説明変数である転出超過数と説明変数である公示地価の間には内生性が存在すると考え、内生性の検定を行ったが、「内生性が存在する」という帰無仮説が採択されなかったため、両者の間には内生性は存在しないと判断し、操作変数等は用いずに分析を行った。

第3項 データと出典

本項では分析に用いた変数と出典に関して詳しく説明し、基本統計量を掲載する。

【被説明変数】

- ・人口当たり転出超過数

人口当たり転出超過数とは、転出者数から転入者数を引き、人口 1000 人当りに換算して市区町村の規模を考慮したものである。

$$\text{人口当たり転出超過数} = \frac{\text{転出者数} - \text{転入者数}}{\text{人口}} \times 1000$$

通常、人口増減に関する指標としては転入者数から転出者数を差し引いた転入超過数を用いることが多いが、本稿では転出に焦点を当てた研究を行うため、被説明変数として転出者数から転入者数を差し引いた転出超過率を用いている。なお、転出超過数がマイナス(-)の場合は転入超過を表している。

使用したデータに関しては総務省「住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表」より転出者数、転入者数、総人口を利用し、上記の定義に基づいて人口当たり転出超過数を独自に作成した。

【説明変数】

- ・ln 公示地価

本稿では地価が人口変化に与える影響に関する分析を行うため、住宅地に用途を限定した公示地価である住宅地平均公示地価を利用し、住宅地平均地価公示の対数値を変数として用いる。利用するデータに関しては国土交通省土地鑑定委員会「公示地価」より住宅地平均公示地価を使用する。なお、地価の変動が人口転出に影響を与えるまでには時差が存在すると考えられるため、5年前までの地価を考慮に入れた分析を行う。そのため、公示地価のみ 2008 年から 2018 年までのデータを利用し、分析を行った。

仮説として、公示地価については転出超過を増加させる方向に働くと考えられるため、パラメータは正に有意になると考える。また、前述の通り地価の変動が人口転出に影響を与えるには時差が生じると考えられるため、過去の地価についてもある時点まではパラメータは正に有意であり、ある時点以降は有意でなくなると考える。公示地価のパラメータの大きさについては過去のある時点で最も大きくなった後、低下すると考える。

また、先行研究を基に以下の変数を人口転出に関する社会的要因、経済的要因及び自然的要因をコントロールする変数として利用した。

- ・医療施設数

本稿では各市区町村の医療施設の充実度を考慮するため、病院数と一般診療所施設数の合計値を医療施設数と定義し、分析に用いる。データは厚生労働省「医療施設調査」より病院数と一般診療所数を利用し、両者の合計を医療施設数として定義し、分析に用いた。

- ・保育所数

年少人口に関する社会福祉施設数を考慮するために用いる。データは厚生労働省「社会福祉施設等調査」より保育所数を利用した。

- ・小中学校数

年少人口に関する社会福祉施設数を考慮するために用いる。データに関しては文部科学省「学校基本調査」より小学校、中学校の総数を利用し、両者の合計数を小中学校数として定義し、分析に用いる。

- ・高校数

小学校、中学校とは学校選択に関する意思決定のメカニズムが大きく異なると考え、この変数を用いる。データに関しては文部科学省「学校基本調査」より高校数の総数を利用した。

- ・老人福祉施設数

老年人口に関する社会福祉施設数を考慮するために用いる。データは厚生労働省「社会福祉施設等調査」より老人福祉施設数を利用した。

- ・課税対象所得

経済的要因を考慮するために用いる。データは総務省「市町村税課税状況等の調」より課税対象所得を利用した。

- ・可住面積割合

自然的要因を考慮するために用いる。データは総務省統計局「統計でみる市区町村のすがた」より可住面積割合を利用した。

なお、コントロール変数のうち、可住面積割合以外の6個の変数については各市区町村の規模を考慮するため、人口1000人あたりに統一した値を利用した。各変数の単位、出典に関しては以下の表にまとめる。

図表 16 変数の単位と出典

変数	単位	出典
転出超過数	人/人口1000人	総務省 「住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表」
公示地価	円/㎡	国土交通省土地鑑定委員会 「地価公示」
医療施設数	件/人口1000人	厚生労働省 「医療施設調査」
保育所数	件/人口1000人	厚生労働省 「社会福祉施設等調査」
小中学校数	校/人口1000人	文部科学省 「学校基本調査」
高校数	校/人口1000人	文部科学省 「学校基本調査」
老人福祉施設数	件/人口1000人	厚生労働省 「社会福祉施設等調査」
課税対象所得	百万円/人口1000人	総務省 「市町村税課税状況等の調」
可住面積割合	%	総務省統計局 「統計でみる市区町村のすがた」

著者作成

各変数の基本統計量と相関係数は以下の通りとなっている。

図表 17 基本統計量

	平均値	標準偏差	最小値	最大値	観測数
転出超過数	3.2312	7.1473	-142.953	66.6667	11502
ln公示地価	10.5502	0.9755	7.696	14.7782	9285
ln1年前公示地価	10.5645	0.9629	7.741	14.7465	9282
ln2年前公示地価	10.5827	0.9504	7.783	14.6736	9285
ln3年前公示地価	10.6052	0.9384	7.783	14.5638	9286
ln4年前公示地価	10.6324	0.9285	7.783	14.5290	9284
ln5年前公示地価	10.6631	0.9204	7.824	14.5683	9280
医療施設数	0.8461	0.5542	0	12.2699	11502
保育所数	0.2717	0.1949	0	3.3670	11502
老人福祉施設数	0.0801	0.1659	0	3.3670	11502
課税対象所得	1160.6090	363.4308	471.429	6876.1990	10452
小中学校数	0.5157	0.9244	0	24.5399	11502
高校数	0.0534	0.0779	0	1.4015	11502
可住面積割合	51.5387	30.9117	2.400	100	11472

著者作成

図表 18 相関係数

	ln公示地価	ln1年前地価	ln2年前地価	ln3年前地価	ln4年前地価	ln5年前地価	医療施設数	保育所数	老人福祉施設数	課税対象所得	小中学校数	高校数	可住面積割合
ln公示地価	1												
ln1年前地価	0.9989	1											
ln2年前地価	0.9971	0.9987	1										
ln3年前地価	0.995	0.9969	0.9987	1									
ln4年前地価	0.9927	0.9949	0.9969	0.9986	1								
ln5年前地価	0.9904	0.9927	0.995	0.9969	0.9986	1							
医療施設数	0.2499	0.2501	0.2503	0.2505	0.2512	0.2522	1						
保育所数	-0.3839	-0.3842	-0.3845	-0.3841	-0.384	-0.3835	0.1043	1					
老人福祉施設数	-0.3262	-0.3234	-0.3208	-0.318	-0.3155	-0.3134	0.1096	0.2621	1				
課税対象所得	0.7122	0.7077	0.7025	0.6971	0.6925	0.6901	0.337	-0.3657	-0.2685	1			
小中学校数	-0.4967	-0.4954	-0.4937	-0.4916	-0.4898	-0.4886	0.1133	0.4686	0.305	-0.3987	1		
高校数	-0.3226	-0.3227	-0.3226	-0.3221	-0.3214	-0.3208	0.2049	0.2744	0.2008	-0.112	0.4213	1	
可住面積割合	0.5086	0.5056	0.502	0.4985	0.4956	0.4933	-0.0878	-0.3647	-0.294	0.456	-0.5168	-0.362	1

著者作成

相関係数に関して、一部の 변수間において 0.4 を超える相関係数が認められた。そこで、独立変数間の多重共線性を検定する指標の 1 つである VIF (Variance Inflation Factor)を確認する。

図表 19 VIF の結果

	VIF	1/VIF	VIF	1/VIF	VIF	1/VIF	VIF	1/VIF	VIF	1/VIF	VIF	1/VIF
ln公示地価	2.62	0.3814										
ln1年前公示地価			2.58	0.3873								
ln2年前公示地価					2.54	0.3940						
ln3年前公示地価							2.49	0.4012				
ln4年前公示地価									2.46	0.4072		
ln5年前公示地価											2.43	0.4107
課税対象所得	2.43	0.4108	2.41	0.4143	2.39	0.4185	2.36	0.4230	2.34	0.4270	2.33	0.4294
小中学校数	1.8	0.5556	1.8	0.5557	1.8	0.5559	1.8	0.5560	1.8	0.5560	1.8	0.5561
可住面積割合	1.7	0.5898	1.7	0.5900	1.69	0.5903	1.69	0.5907	1.69	0.5910	1.69	0.5915
医療施設数	1.42	0.7056	1.42	0.7056	1.42	0.7049	1.42	0.7045	1.42	0.7041	1.42	0.7035
保育所数	1.41	0.7077	1.41	0.7072	1.41	0.7071	1.42	0.7067	1.42	0.7061	1.42	0.7059
高校数	1.39	0.7215	1.38	0.7229	1.38	0.7251	1.37	0.7276	1.37	0.7302	1.37	0.7320
老人福祉施設数	1.21	0.8284	1.21	0.8292	1.21	0.8297	1.2	0.8302	1.2	0.8304	1.2	0.8301
平均VIF	1.75		1.74		1.73		1.72		1.71		1.71	

著者作成

表 19 の VIF の結果より、すべての変数において VIF は 10 を下回っていることが確認できるため、多重共線性の影響が分析の結果に影響を及ぼさないと判断し、分析を行う。

第 4 項 結果と解釈

以下に分析結果を示す。なお、ハウスマン検定の結果、すべてのモデルについて固定効果モデルが採択されたため、結果の表には固定効果モデルのみを掲載し、解釈を行う。

図表 20 分析結果

	model1	model2	model3	model4	model5	model6
	転出超過数 固定効果モデル	転出超過数 固定効果モデル	転出超過数 固定効果モデル	転出超過数 固定効果モデル	転出超過数 固定効果モデル	転出超過数 固定効果モデル
ln公示地価	2.070** (2.286)					
ln1年前公示地価		1.967** (2.565)				
ln2年前公示地価			1.980*** (2.818)			
ln3年前公示地価				1.872*** (2.883)		
ln4年前公示地価					1.124* (1.702)	
ln5年前公示地価						0.271 (0.374)
医療施設数	-6.378*** (-6.511)	-6.559*** (-6.703)	-6.388*** (-6.542)	-6.604*** (-6.793)	-6.866*** (-7.052)	-6.827*** (-7.031)
保育所数	-0.849 (-0.550)	-0.880 (-0.571)	-0.784 (-0.509)	-0.781 (-0.509)	-0.435 (-0.283)	-0.511 (-0.334)
老人福祉施設数	-17.24*** (-5.958)	-17.28*** (-5.987)	-17.46*** (-6.051)	-17.54*** (-6.096)	-17.59*** (-6.099)	-17.75*** (-6.155)
課税対象所得	-0.00198** (-2.361)	-0.00210** (-2.504)	-0.00183** (-2.209)	-0.00193** (-2.336)	-0.00170** (-2.060)	-0.00161* (-1.958)
小中学校数	-1.109 (-1.141)	-1.025 (-1.058)	-0.982 (-1.013)	-0.975 (-1.010)	-0.879 (-0.907)	-0.873 (-0.901)
高校数	12.94** (2.320)	10.40* (1.802)	13.57** (2.352)	15.89*** (2.839)	12.47** (2.218)	10.39* (1.846)
可住面積割合	-0.0772 (-1.218)	-0.0796 (-1.257)	-0.0790 (-1.246)	-0.0786 (-1.243)	-0.0761 (-1.199)	-0.0731 (-1.151)
定数項	-6.098 (-0.619)	-4.646 (-0.543)	-5.506 (-0.691)	-4.293 (-0.573)	3.405 (0.445)	12.26 (1.476)
年ダミー	yes	yes	yes	yes	yes	yes
観測数	8,233	8,237	8,247	8,257	8,268	8,277
決定係数	0.015	0.016	0.015	0.016	0.016	0.015

著者作成

- 1)***、**、*はそれぞれ 1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを表す。
 2)カッコ内は p 値を示す。

表 20 の分析結果より、過去 4 年間の公示地価の推移は転出超過数に有意に正の影響を与え、5 年以上前の地価は影響を与えないことがわかった。以下で今回注目すべき公示地価のパラメータについて考察する。パラメータが最も大きかったのは時差を考慮しない場合であり、公示地価 1 % の上昇に対して転出超過が約 0.02 人拡大することがわかる。また、時差を考慮した場合の結果から、過去の公示地価の変動で最も大きな影響を与えるのは 2 年前の地価であることがわかる。時差を考慮した分析の結果はおおむね仮説通り、2 年前で最も大きな影響を与え、その後は緩やかに影響が低下し、5 年後以降は影響を与えないことが示された。このことから、人口転出与える地価の影響は同一年内に最も大きな影響を与えるとともに、2 年前の地価も大きな影響を与えていることが示唆された。事前の仮説に反して時差を考慮しない場合の影響が最も大きくなっていることから、仮説よりも人口転出は地価の変動に敏感である可能性が考えられる。

第4節 民泊数の増加が転出者数へ与える影響

第1項 分析概要

本章では観光開発による街の変容の中でも特に近年話題となっている民泊数の増加を取り上げ、年齢層別に転出者数へ与える影響について分析を行う。簡易宿所やホテル・旅館は地価を押し上げうるということが川井・阿部（2020）にて示されており、民泊においても民泊数増加を通じて地価を押し上げ、転出者数を増加させている可能性がある。また、もともと賃貸であった部屋を民泊にするために家賃をあげて退去を促すといった事例が散見されており、地価の上昇とは異なる理由で転出者数を増加させている可能性がある。第2章の分析において、地価が転出者数を増加させるということが示すことができたため、本章では民泊に焦点をあてて分析を行う。分析対象は京都市の11行政区であり、京都市を選んだ理由としては第1章で述べたように近年民泊数の増加が問題視されていることと、転出者数や民泊数に関する詳しいデータを入手することができたためである。

第2項 分析モデル

本章の分析は、京都市11行政区におけるパネルデータを用いたマルチレベル分析をおこなうことで年齢層別の転出者数への影響を見る。マルチレベル分析とは、筒井（2008）によると階層をもつデータにおいてグループ間のばらつきを考慮することのできる分析手法であり、一般的に式は以下のように示される。

$$y_{ij} = \beta_{0j} + \beta_{1j}x_{ij} + \varepsilon_{ij} \quad (1)$$

$$\beta_{0j} = \gamma_{00} + u_{0j} \quad (2)$$

$$\beta_{1j} = \gamma_{10} + u_{1j} \quad (3)$$

ここで i は個人、 j はグループを示す。(1)式は個人レベルの回帰式であり、(2)式(3)式はグループレベルでの回帰式となっている。(2)式によって切片におけるグループ間の残差、(3)式によって傾きにおけるグループ間の残差をモデルに組み込むことができ、個人レベルのばらつきだけでなくグループレベルのばらつきを同時に考慮した推定が行える。グループ間のばらつきが大きい場合、通常の最小二乗法やパネル分析を行ってしまうとグループレベルの残差が変数に含まれてしまうため、データの独立性という仮定が満たされなくなってしまう。そのため、階層を持つデータでグループ間のばらつきがあると考えられる場合、マルチレベル分析を行うことでデータの独立性が保たれ、精度の高い分析を行うことが可能となる。また、切片の残差、傾きの残差を考慮すべきかどうかは尤度比検定を行うことによって決定される。

以上を踏まえ、本節の分析に用いた具体的なモデル式は以下の通りになっている。

$$Y_{ijt} = \beta_{0j} + \beta_{1j}\ln M_{it} + \beta_{2j}\ln X_{it} + \beta_{3j}D_k\ln M_{it} + \beta_{4j}P_t + \varepsilon_{ijt} \quad (4)$$

$$\beta_{0j} = \gamma_{00} + u_{0j} \quad (5)$$

$$\beta_{1j} = \gamma_{10} + u_{1j} \quad (6)$$

ここで i は行政区、 j は年齢階層、 t は年を表す。 Y_{ijt} は行政区における年齢階層別の階層あたり転出超過数、 M_{it} は民泊数、 X_{it} はその他の変数、 D_k は年齢階層を5つに分類した年齢

ダミー、 P_t は年ダミー、 ε_{ijt} は誤差項を表す。

第3項 変数の仮説

本節では分析に用いた変数及びその出典と仮説に関して詳しく説明し、基本統計量を掲載する。本分析では京都市 11 行政区における、2010 年～2019 年の計 10 年分のパネルデータを用いる。以下で各変数の詳細や出典、仮説について説明する。

【被説明変数】

転出超過数：各行政区における各年齢階層の日本人転出者数から転入者数を引き、各年齢階層の人口で除したものである。年齢階層は 0 歳から 5 歳ごとに区切り、95 歳以上をまとめて 1 つの階級とした計 20 階層となっている。また、日本人転出者数はデータの関係上、前年の 10 月から当年の 9 月までの総数となっている。

【説明変数】

・ln民泊数

簡易宿所数と 2018 年 6 月にできた住宅宿泊事業法による民泊数を足し合わせ、人口千人あたりで除したものの自然対数値を用いる。本分析において関心のある変数であり、平田（2017）で民泊によって近隣住民の 4 割が転居を希望していたことが述べられていることから、民泊数が増加することで転出者数は増加すると考えられる。そのため、正に有意になると予想する。

・ln幼稚園数

各行政区における幼稚園数を 0～14 歳の人口千人あたりで除したものの自然対数値を用いる。川島・村橋（2004）を参考にして、生活環境要因のうち生活サービスによる便益性を示す指標として利用する。

・ln専用宅地件数

各行政区における新設専用住宅着工件数を人口千人あたりで除したものの自然対数値を用いる。川島・村橋（2004）を参考にして、居住環境要因のうち住宅供給を示す指標として利用する。

・ln併用宅地件数

各行政区における新設併用住宅着工件数を人口千人あたりで除したものの自然対数値を用いる。川島・村橋（2004）を参考にして、居住環境要因のうち住宅供給を示す指標として利用する。

・ln道路ストック

道路面積のうち規格改善済みの道路面積を可住地面積（ha）で除したものの自然対数値を用いる。道路法に基づき、面積の合計は砂利道＋舗装道＋中央帯＋自歩道となっている。可住地面積は国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」のデータを用いた。川島・村橋（2004）を参考にして、生活環境要因の生活サービスによる便益のうち、交通基盤を示す指標として利用する。

・ $\ln$ 民泊数×年齢ダミー

年齢ダミーとは年齢階層を、0～14 歳、15～29 歳、30～44 歳、45～64 歳、65 歳以上の 5 つに分類し、その年齢階層であれば 1、そうでなければ 0 をとるダミー変数である。ベースは 65 歳以上となっている。 $\ln$ 民泊数に年齢ダミーをかけ合わせた交差項によって、民泊数が各年齢に与える影響を測ることを目的に用いる。地価の上昇を通じた家賃の上昇による影響が及ぶのは 15 歳以上の生産年齢人口であり、その中でも 15～29 歳といった若年層は相対的に所得が低いと考えられる。ゆえに低所得者の方が家賃の上昇に対して敏感であることが予想できるため、 $\ln$ 民泊数×15～29 歳ダミーは正に有意且つ他の年齢層ダミーとの交差項よりパラメータが大きくなると予想する。

・ 年ダミー

2011 年ダミーは 2011 年であれば 1、そうでなければ 0 をとるといったように、その年のデータであれば 1、そうでなければ 0 をとるダミー変数。

図表 21 変数の単位と出典

変数	単位	出典
転出超過数	人	京都市統計ポータル「京都市統計書」
$\ln$ 民泊数	件/人口千人	簡易宿所数：京都市統計ポータル「京都市統計書」 住宅宿泊事業法による民泊：京都市民泊ポータルサイト 「住宅宿泊事業法に基づく届出施設一覧」
$\ln$ 幼稚園数	件/人口千人	京都市統計ポータル「京都市統計書」
$\ln$ 専用宅地件数	件/人口千人	
$\ln$ 併用宅地件数	件/人口千人	
$\ln$ 道路ストック	m ² /ha	
$\ln$ 民泊数×年齢ダミー 年ダミー		

著者作成

図表 22 基本統計量

	平均値	標準偏差	最小値	最大値	観測数
転出超過数	0.154	15.086	-69.384	106.279	2200
$\ln$ 民泊数	-1.127	1.686	-4.911	2.838	2160
$\ln$ 幼稚園数	-0.305	0.500	-1.395	0.549	2200
$\ln$ 専用宅地件数	1.832	0.302	0.694	2.640	2200
$\ln$ 併用宅地件数	1.086	3.396	-4.604	6.580	2200
$\ln$ 道路ストック	1031.333	261.379	764.362	1572.848	2200
$\ln$ 民泊数×0～14歳ダミー	-0.169	0.767	-4.911	2.838	2160
$\ln$ 民泊数×15～29歳ダミー	-0.169	0.767	-4.911	2.838	2160
$\ln$ 民泊数×30～44歳ダミー	-0.169	0.767	-4.911	2.838	2160
$\ln$ 民泊数×45～64歳ダミー	-0.225	0.879	-4.911	2.838	2160
$\ln$ 民泊数×65歳以上ダミー	-0.394	1.133	-4.911	2.838	2160

著者作成

$\ln$ 民泊数に関しては、2010 年と 2011 年における山科区の簡易宿所数がなかったため、

欠損値として扱われている。よって観測数は 2160 となっている。

図表 23 相関係数表

	ln 民泊数	ln 幼稚園数	ln 専用宅地件数	ln 併用宅地件数	道路ストック	ln 民泊数 × 0～14歳ダミー	ln 民泊数 × 15～29歳ダミー	ln 民泊数 × 30～44歳ダミー	ln 民泊数 × 45～64歳ダミー	ln 民泊数 × 65歳以上ダミー
ln 民泊数	1									
ln 幼稚園数	0.4056	1								
ln 専用宅地件数	0.0957	-0.0791	1							
ln 併用宅地件数	-0.2363	0.1105	-0.0344	1						
道路ストック	0.3826	-0.1353	0.4634	0.0567	1					
ln 民泊数 × 0～14歳ダミー	0.3297	0.1337	0.0315	-0.0779	0.1261	1				
ln 民泊数 × 15～29歳ダミー	0.3297	0.1337	0.0315	-0.0779	0.1261	-0.0486	1			
ln 民泊数 × 30～44歳ダミー	0.3297	0.1337	0.0315	-0.0779	0.1261	-0.0486	-0.0486	1		
ln 民泊数 × 45～64歳ダミー	0.3838	0.1557	0.0367	-0.0907	0.1468	-0.0566	-0.0566	-0.0566	1	
ln 民泊数 × 65歳以上ダミー	0.5208	0.2112	0.0498	-0.1231	0.1992	-0.0767	-0.0767	-0.0767	-0.0893	1

著者作成

各説明変数同士の相関関係を調べた。結果は図表 21 の通りである。絶対値で 0.4 を超えている数値がいくつかあったため、念のため VIF 検定を行った。

図表 24 VIF 検定の結果

	VIF	1/VIF
ln 民泊数	3.150	0.317
ln 道路ストック	1.820	0.549
ln 幼稚園数	1.520	0.660
ln 民泊数 × 45～64歳ダミー	1.470	0.678
ln 民泊数 × 0～14歳ダミー	1.360	0.734
ln 民泊数 × 15～29歳ダミー	1.360	0.734
ln 民泊数 × 30～44歳ダミー	1.360	0.734
ln 専用宅地件数	1.320	0.760
ln 併用宅地件数	1.220	0.818
Mean VIF	1.620	

著者作成

VIF 値はいずれも 10 を下回っており、多重共線性の可能性は低いことが確認できた。よってこの変数を用いて分析を行う。

第 4 項 結果と解釈

推定結果を図表 25 に示す。ランダム切片モデル(1)では年齢階層間の定数項のばらつき、ランダム傾きモデル(2)は年齢階層間の ln 民泊数の傾きと定数項のばらつきを考慮している。尤度比検定を行ったところ、いずれのモデルにおいてもマルチレベル分析が採択されたため、年齢階層間には無視できないばらつきがあり、最小二乗法よりも精度の高い分析となっているといえる。また、定数項のばらつきを考慮したモデルと傾きのばらつきを考慮したモデルで尤度比検定を行ったところ傾きを考慮したモデルが採択された。さらに、残差の分散を見ると傾きを考慮したモデルの方が数値は低くなっており、推定の精度が高くなっていることがわかる。そのため、以下ではランダム傾きモデルの結果に着目する。ln 民泊数は負に有意であるが、ベースが 65 歳以上であるため 65 歳以上であれば民泊数が増えると転出超過になると捉えることができる。

また、 $\ln$ 民泊数と年齢ダミーの交差項は仮説通り 15～29 歳において正に有意であり、民泊の増加は若年層において転出者数を増加させることがわかった。ただ、他の年齢ダミーにおいては有意となっておらず、民泊数が増加しても転出者には影響を与えないと捉えることができる。

以上より、民泊数の増加は基本的には転出者数を増加させないことがわかった。しかしながら、15～29 歳といった若年層においては転出者数を増加させる可能性があることが示唆された。

図表 25 推定結果

	(1)	(2)
	ランダム切片モデル	ランダム傾きモデル
切片	-23.83** (-2.456)	-23.83** (-2.502)
【固定効果】		
ln民泊数	-1.592*** (-5.044)	-1.595** (-2.442)
ln幼稚園数	-0.223 (-0.342)	-0.223 (-0.352)
ln専用宅地件数	5.285*** (5.325)	5.285*** (5.476)
ln併用宅地件数	0.225 (0.756)	0.225 (0.777)
ln道路ストック	1.778 (1.250)	1.778 (1.286)
ln民泊数×0～14歳ダミー	1.397*** (3.147)	1.396 (1.227)
ln民泊数×15～29歳ダミー	4.651*** (10.48)	4.670*** (4.103)
ln民泊数×30～44歳ダミー	0.910** (2.049)	0.907 (0.797)
ln民泊数×45歳～64歳ダミー	1.685*** (4.179)	1.690 (1.635)
2011. year	1.619 (1.425)	1.619 (1.465)
2012. year	1.265 (1.144)	1.265 (1.177)
2013. year	2.183 (0.950)	2.183 (0.977)
2014. year	1.196 (0.545)	1.196 (0.560)
2015. year	2.625 (1.122)	2.625 (1.154)
2016. year	1.377 (0.592)	1.377 (0.609)
2017. year	1.197 (0.498)	1.197 (0.512)
2018. year	1.104 (0.415)	1.104 (0.427)
2019. year	2.082 (0.792)	2.082 (0.814)
【変量効果】		
切片の分散	10.463	11.741
ln民泊数の傾きの分散		1.526
残差の分散	11.301	10.990
観測数	2,160	2,160
グループ数	20	20

1)***、**、*はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを表す。

2)カッコ内はz値を示す。

第5節 分析結果のまとめ

分析1の結果、観光客数の増加は地価の上昇につながる事が分かった。地価の上昇は住宅地においても起きていることから、さらに家賃の上昇につながって住民を圧迫し、最終的に転出に繋がる可能性も示唆された。そして分析2において地価の上昇が転出を促進することが証明されたため、この可能性が肯定されたと言える。結果として、日本においてもツーリズムジェントリフィケーションの理論が当てはまり、観光地における地元住民の圧迫が生じ得るということが確認できた。

さらに分析3では対象を京都に絞り、近年急激に増加する民泊が住民の転出にどのような影響を与えるのか分析を行った。結果として民泊の増加は若年層の転出を促進することが分かり、地域の将来を担うような世代を失うことになっていると判明した。

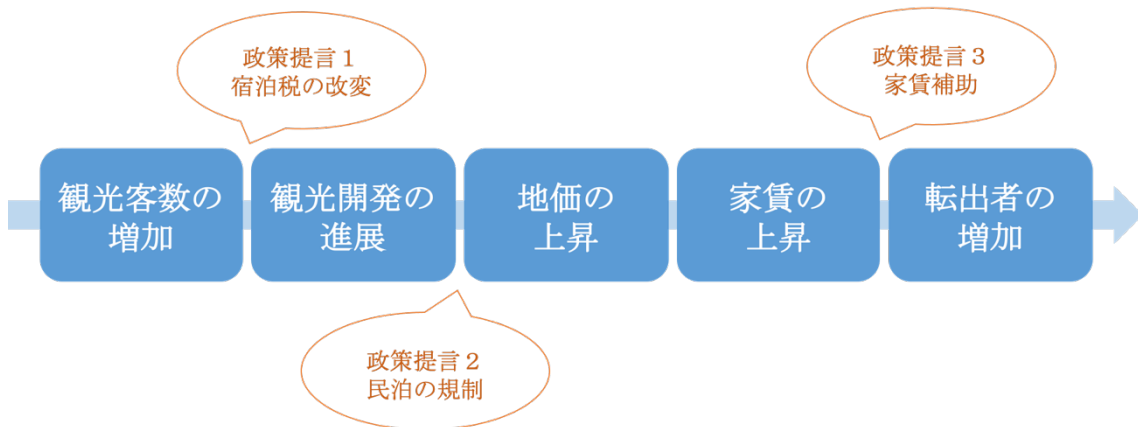
第5章 政策提言

第1節 政策提言の概要

本稿では観光客数増加に伴う地価の上昇や地価の上昇に伴う転出者の増加について全国レベルでの分析を行い、日本におけるツーリズムジェントリフィケーションの可能性を示した。また観光地化が著しい地域として京都を例にとり、近年急激に増加する民泊が住民の転出を促進していることが分かった。

しかしながら現状分析やヒアリングの結果、ジェントリフィケーションの兆候が見られる地域でもそれを引き起こす要因や住民転出の状況等は地域によって様々であることが分かった。そのためあらゆる地域に共通した対策を練ることは困難であり、特定の地域を対象とした政策を提言することが望ましいと考えた。したがって本稿では現状分析や分析で深く取り扱った京都市を対象として政策提言を行うこととする。政策提言は①宿泊税の改変、②民泊の規制、③家賃補助の種類である。

図表 26 ツーリズムジェントリフィケーションと政策提言のイメージ図



著者作成

第2節 政策提言 1：宿泊税の改変

分析 1 において観光入込客数が増加すると地価が上昇するということが分かった。そこで今回は観光客数を抑制することで地価の上昇を抑えツーリズムジェントリフィケーションの進行を止める策として、地価上昇率や転出者数と連動した宿泊税制度の確立を提言する。

京都市では国際文化観光都市としての魅力を高め、及び観光の振興を図る施策に要する費用に充てるという目的のもと 2019 年から宿泊税を導入しており、ホテル、旅館、民泊を含めた全ての宿泊者が税を負担することとなっている。税額は宿泊料金の区分によって決められており、宿泊料金が 20,000 円未満である場合は 200 円、20,000 円以上 50,000 円未満である場合は 500 円、50,000 円以上である場合は 1,000 円と規定されている。そして徴

収した税は観光案内の充実や観光プロモーション等の目的で使われている。

現行の宿泊税制度はあくまでさらなる観光発展のための資金確保を目的としており、課税による観光客数のマイナスと資金確保のバランスが良くなるよう税額が調整されている。しかしながらツーリズムジェントリフィケーションによる住民への悪影響に対処するには、宿泊税の観光客抑制効果をより活用していくべきだと考える。そこで今回は地価上昇率や転出者数に応じて宿泊税の額を変えるシステムを提言する。

同じ京都市内の地域と言っても、区によって地価上昇率や転出者数は異なる。地価の上昇が著しく転出者数も年々増加しているような区では宿泊税を増額し、観光客数の抑制効果が高めることができる。またあまり地価が上昇しておらず転出者にも大きな変化が無い区では、現在と変わらない宿泊税額を適用することで観光客からのメリットを享受することができる。このように地域のツーリズムジェントリフィケーションの進行度合いに合わせて宿泊税額を設定することで、観光客増加によるメリットと地元住民への悪影響のバランスを取ることができると思う。

同じ地域内でもエリアによって宿泊税額を変化させている例が実際に存在する。例えばスペインのカタルーニャ州ではバルセロナ市に観光客が集中しているためバルセロナ市における宿泊税額が他の市よりも高くなっており、観光客の分散に寄与している。今回の政策提言もこのような例に倣い、地域によって観光客数をコントロールすることを目標とする。

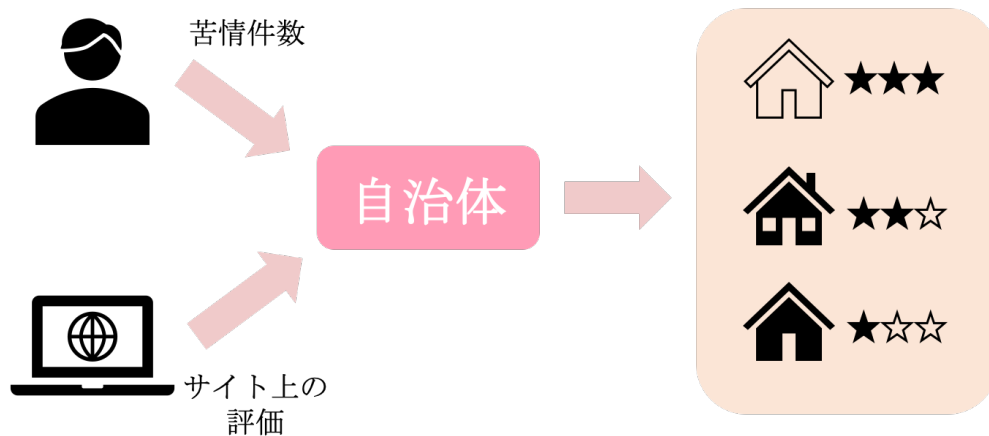
第3節 政策提言2：民泊の規制

分析3において、民泊の増加は特に若者の住民の転出を促進するということが分かった。これは前述の通り民泊が観光開発の一種として地価の上昇を引き起こしたり、住宅を民泊に変えてより効率よく収入を得るためにオーナーが家賃を引き上げて住民を強制退去させたりすることが原因となっていると考えられる。また近年では営業許可を得ている民泊の中でも質の低いものがあることが問題視されており、騒音やごみ問題といった近隣住民への被害が注目を浴びている。こうした事実を踏まえて、本節では民泊を規制する新たなシステムを提言する。ただし全ての民泊を一律に規制してしまうよりも質の低い民泊がより重い規制を課すシステムにした方が、質の良い民泊を残していくという意味で適していると考えた。

ここで一度現在の日本における民泊の規制について整理する。民泊の規制は2018年の住宅宿泊事業法制定時からスタートし、民泊を経営する際に自治体に対して届け出をすることが義務付けられたり、民泊の営業日数上限が年間180日に定められていたりしている。そして届け出無しで営業を行った場合や年間180日を超えた営業を行った場合は罰金が課されることになっている。このように既存の規制では違法な民泊経営に対して罰を課すことになっている。しかし、違法行為は行っていないが住民に悪影響を与えるような民泊に対しての規制は存在しない。この点に今回の政策提言の新規性がある。

今回提言するのは既存の民泊苦情受付システムを活用し、苦情の件数によって民泊をランク分けし、ランクが低いほど重い税を民泊事業者に課すシステムである。ランクが著しく低い場合は認可の取り消しも検討することとする。京都市は現在独自に民泊通報・相談窓口を設置し、民泊に対する苦情や相談の電話、メール、FAXを受け付けている。民泊の質をランク付けする際に、苦情件数を評価基準とすれば住民の意見を反映させられると考えた。

図表 27 民泊規制システムのイメージ図



著者作成

ここからはシステムの内容を詳細に説明する。まず苦情を受け付ける際に、具体的にどの民泊に対しての苦情なのかを聞いて各民泊の苦情件数をカウントしていく。そして苦情件数を基に民泊のランク分けをし、課税金額を決定する。ただしこのランクは住民目線からの評価にのみ基づいたものであり、例えば住民への悪影響が報告されているものの観光客へのサービスの質は高く評価されているような民泊も存在する可能性がある。このような民泊に対して住民目線からの評価のみに基づいて罰してしまうと、観光客にとってのメリットが失われてしまうと考えられる。そこで民泊のランクづけの際には住民からの苦情件数以外にも、Airbnb といった民泊仲介業者のサイトに掲載されているランクも考慮することとする。この方法をとることで観光客にとってのメリットと地元住民にとってのデメリットのバランスを考慮しながら民泊を規制することができると考える。

このシステムを採用することによって期待される効果として、まず既存の民泊は税負担を軽くするために観光客へのサービスの質を向上させたり、地元住民への悪影響を軽減させるために施設整備を行ったり宿泊客に対してマナー教育に力を入れたりする可能性があり、結果的に民泊としての質が向上すると考える。また質の向上前述の通り著しく苦情件数が多い民泊は認可が取り消されることになるため、多少の民泊数の減少につながることも考えられる。さらに観光客への上質なサービス提供と地元住民への悪影響に対する対処を両立させない限り課税が重くなるため、新たに民泊事業を営もうと考えている人たちにとっての参入障壁となり得る。そのためこのシステムは急激な民泊の増加を食い止める効果もあると考える。

第4節 政策提言3：家賃補助

分析2、3では観光開発やそれに伴う地価の上昇によって住民の転出が促進されることが分かった。このことに対して、政策提言1では観光開発に規制をかけそもそも地価や家賃の上昇を防止する策を講じた。しかし既に地価の上昇や転出者の増加が始まっている地域では転出を食い止める別の策が必要である。その策の一つとして、以下で家賃補助シ

テムを提言する。

そもそも現在でも自治体は居住生活に困難を抱える住民に対して住宅扶助や公営住宅の提供といった形で補助を行っている。しかしこれらの補助を受けるためには所得が一定の基準を下回っている必要がある。

ツーリズムジェントリフィケーションが進行すると、所得は変化しないが家賃ばかり上昇することによって、生活が困難になる住民が現れる。こうした人々は助けを求めたとしても所得に変化がないため、既存の補助システムの対象にはならない。このように、自治体はツーリズムジェントリフィケーションが進行することで新たに現れる生活困窮者を補助する必要があると考える。そこで今回は家賃の急上昇に伴って生活が困難になった住民が自治体に対して家賃補助の申請をし、自治体が審査をして補助金を渡すか決めるというシステムを提案する。家賃補助の審査基準として、①所得、②所得に対する家賃の割合を採用する。

①所得の基準

対象となる所得範囲の下限は公営住宅入居限度額にし、上限は公営住宅入居限度額にその地域の平均地価上昇分を足した額とする。下限の設定の理由としては、上記の通りツーリズムジェントリフィケーションによって新たに生まれる生活困窮者は公営住宅に入居することができない人々だからだ。上限については、地価上昇分と同じだけ家賃が上昇すると仮定すると、生活に困る住民の所得水準も同じだけ上昇すると考えたからだ。

②所得に対する家賃の割合の基準

一般的に家賃が年収の 30%を超えると家計を圧迫すると言われている。そのため家賃が上昇した結果所得に対する家賃の割合が 30%を超えてしまった家庭を補助の対象とする。

以上の条件を満たした住民を補助の対象とし、家賃上昇分の補助金を与えることとする。財源としては政策提言 1、2 で課した税金を活用することができる。

第 5 節 政策提言まとめ

本稿では宿泊税の改変、民泊の規制、家賃補助の 3 つの政策を提言した。地価の上昇や転出者数の状況に合わせて地域ごとに宿泊税を設定することで、住民への悪影響を考慮して観光客数をコントロールする。また近年急激に数を増やし住民の居住生活に支障をきたす要因となっている民泊を規制する。その際に観光客目線での質と住民目線からの質の両方を考慮することで、観光のメリットと住民への悪影響のバランスをとりながら規制を行う。以上の 2 つの政策によってまずは住民圧迫の根源となる要因を取り除き、それでも生活が圧迫されてしまう住民に対しては家賃補助を行うことで居住生活を保障することとした。ただし今回は宿泊税額や民泊のランク付けの具体的な決定基準を示すことができず、京都市に判断を委ねることになってしまったことがこれらの政策の限界である。

観光は地域の発展に大きく寄与するものであるが、過度に進展するとかえって地域に悪影響を与え得る。これまでツーリズムジェントリフィケーションは日本であまり注目されてこなかったが、持続可能な観光を達成するために目を向けなければいけない問題である。

本稿ではツーリズムジェントリフィケーションの典型的な現象が見られた地域の中でも京都を取り上げて政策提言をした。しかし他の地域における事例を見てみると、少しのきっかけで観光スポットとして一気に地域が有名になる可能性があり、対策無しに観光開発

を進めると京都や世界の観光地と同じようなツーリズムジェントリフィケーションへの道筋を辿ることになりかねない。このような将来的な可能性も考え、本稿における政策提言が観光発展と住民生活の両立を保障する良き策として役立っていくことを願う。

先行研究・参考文献

<本>

- ・ 高坂晶子 (2020)『オーバーツーリズム 観光に消費されないまちのつくり方』 学芸出版社

<論文>

- ・ 井村直恵 (2017)「京都錦市場商店街の活性化と組織生態分析 : インバウンドの影響についての考察」『京都マネジメント・レビュー』31 巻 p. 27-65
- ・ 藤塚吉浩 (1992)「京都西陣地区におけるジェントリフィケーションの兆候」『人文地理』44 巻第 4 号 p. 495-506
- ・ 唐渡広志 (2007)「地価関数の推定と空間的自己相関の検出」『土地総合研究所』15 巻第 4 号 p. 3-13
- ・ 張峻屹・瀬谷創・兼重仁・力石真 (2016)「都道府県間人口転出の影響要因の経年的分析」『地理科学』71 巻第 3 号 p. 118-132
- ・ 川島崇・村橋正武 (2004)「大阪都心の人口回帰と移動要因の変化に関する研究」『都市住宅学』46 号 p. 37-57
- ・ 平田陽子 (2017)「マンションにおける民泊利用の及ぼす影響」『一般社団法人日本家政学会研究発表要旨集』第 69 巻 p. 76
- ・ 川井千敬・阿部大輔 (2020)「京都市における簡易宿所の立地変容に関する研究」『日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集』18 巻 p. 21-24
- ・ 筒井淳也・不破麻紀子 (2008)「マルチレベル・モデルの考え方と実践」『理論と方法』23 巻 p. 2_139-2_149
- ・ 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」都市計画論文集第 53 巻 第 3 号 p1253-1258
- ・ 川井千敬・和泉汐里・田中優大・筈谷友紀子・阿部大輔 (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 16 巻 p41-44
- ・ 小室充弘 (2014)「世界遺産を活用した観光振興のあり方に関する研究」運輸政策研究所第 35 回研究報告会
- ・ 中村研二・奥直子 (2006)「観光資源・交通アクセスと観光入れ込み客数・宿泊数等の関係—1989~2000 年都道府県データによる分析」『RP レビュー』Vol18 No. 1 p50-59
- ・ 藤塚吉弘 (1994)「ジェントリフィケーション—海外諸国の研究動向と日本における研究の可能性」『人文地理』第 46 巻第 5 号 p496-514
- ・ 藤巻正己 (2016)「世界遺産都市ジョージタウンの変容するツーリズムスケープ : 歴史遺産地区の観光化をめぐるせめぎあい」立命館文学第 645 巻 p137-163
- ・ 松尾卓磨 (2020)「ジェントリフィケーション研究における立ち退きの類型化とアプローチ展開」2020 年度日本地理学会春季学術大会日本地理学会発表要旨集
- ・ 丸山雄哉・出口敦 (2018)「ロケツーリズムを契機とする観光振興に向けたプロセスと課題に関する研究」都市計画論文集第 53 巻第 3 号 p1259-1266
- ・ 権俣基 (2018)「グローバル観光の振興とオーバーツーリズム」『広島文化学園大学ネットワーク社会研究センター研究年報』第 14 巻第 1 号
- ・ Gotham F.K. (2005), “Tourism Gentrification: The Case of New Orleans’ Vieux

- Carre (French Quarter)” *Urban Studies*, Vol.42, No.7, 1099-1121
- Clark, E. (2005) “The Order and Simplicity of Gentrification: A Political Challenge,” *In: Atkinson, R. and Bridge, G. (eds.) Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism, New York and London: Routledge*, 256-264.
 - Gant, Agustin Cocola (2016) “Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront” *SOCIOLOGICAL RESEARCH ONLINE* vol21 No.3
 - Glass, R. (1964) “Aspects of change” *In: Centre for Urban Studies (eds) London: Aspects of Change. London: MacKibbon and Kee.*
 - Neil Smith (1996) 『The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City』 Routledge
 - Jesús M. González-Pérez (2019) “The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain)” *Tourism Geographies* p171-191

<新聞>

- 日本経済新聞「京都、『観光公害』への対応が課題に」2019/12/30（最終閲覧日 2020/11/8）

<Web サイト>

- LIFULL HOME’ S HP (https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_00002/) 『その年収なら、どんな家に住める？ (1) これが「年収別適正家賃」！』 2020 年 11/9 閲覧
- 京都市情報館 HP (<https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000201777.html>) 『民泊通報・相談窓口』 2020 年 11/9 閲覧
- 京都市情報館 HP (<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000236942.html>) 「宿泊税について」 2020 年 11/9 閲覧
- 国土交通省 観光庁 HP (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/irikomi.html>) 「共通基準による観光入込客統計」 2020 年 11/9 閲覧
- 民泊制度ポータルサイト minpaku (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law1.html>) 「住宅宿泊事業法（民泊新法）とは？」 2020 年 11/9 閲覧
- 民泊制度ポータルサイト minpaku (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law2.html>) 「旅館業法について」 2020 年 11/9 閲覧
- 日本政府観光局「年別 訪日外客数および出国日本人数の推移」 (https://www.jnto.go.jp/jpn/statistics/visitor_trends/) 2020/11/5 閲覧
- 国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査 確定値 平成 24 年分、令和元年分」 (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/content/001355913.pdf>) (<https://www.mlit.go.jp/common/001005371.pdf>) 2020/11/6 閲覧

データ出典

- ・ 総務省「住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表」2020/10/20 データ取得
- ・ 国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」2020/10/20 データ取得
- ・ 厚生労働省「医療施設調査」2020/10/20 データ取得
- ・ 厚生労働省「社会福祉施設等調査」2020/10/20 データ取得
- ・ 文部科学省「学校基本調査」2020/10/20 データ取得
- ・ 総務省「市町村税課税状況等の調」2020/10/20 データ取得
- ・ 総務省統計局「統計でみる市区町村のすがた」2020/10/20 データ取得
- ・ 国土交通省 (https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/old/old_datalist.html#kokudo)「数値情報ダウンロードサービス」 2020 年 10 月 11 日データ取得
- ・ 各都道府県観光統計よりデータを抽出し、筆者がデータセットを作成。
- ・ 京都市統計ポータル「京都市統計書」
(<https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/YearBook/>) 2020/09/25 データ取得
- ・ 国土交通省 HP「地価公示」
(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html) 2020/09/25 データ取得
- ・ 国土地理院 HP「全国都道府県市区町村別面積調」
(<https://www.gsi.go.jp/KOKUJYOHO/OLD-MENCHO-title.htm>) 2020/09/26 データ取得
- ・ 京都市民泊ポータルサイト「届出住宅一覧」
(<https://minpakuportal.city.kyoto.lg.jp/list/list2>) 2020/10/03 データ取得
- ・