

# 屋外温浴施設に関する基本構想

## 検討報告書

令和2年3月

屋外温浴施設に関する基本構想策定委員会

## 目次

1	はじめに・委員会設置趣旨	1
2	ブルーラグーンについて	3
3	環境分析	4
3.1	内部環境分析	5
3.1.1	別府市の強み	5
3.1.2	別府市の弱み	11
3.2	外部環境分析	13
3.2.1	機会	13
3.2.2	脅威	14
4	委員の意見	15
5	分析結果のまとめ	17
6	基本理念	18
7	事業コンセプト	20
8	事業用地の可能性検討	21
8.1	事業コンセプト実現の可能性検討	22
8.2	事業用地周辺の環境条件からみた可能性検討	23
9	構想の実現に向けて	24

## 1. はじめに・委員会設置趣旨

別府市では、行政運営の総合的な指針となる計画である「別府市総合計画」・「べっふ未来共創戦略」において、「地域を磨き、別府の誇りを創生する」ことが別府のまちまもり（まちづくり）につながると位置づけている。

その基本目標の1つが、「しごとの創生」であり、資源（ひと・温泉）をいかして新たな価値を創り、「儲かる別府」に進化するというものである。

共創戦略では、別府の多様性と受容性を活かして、別府に新しい人の流れをつくり、受け入れるための世界一の温泉観光都市への挑戦（新たな観光資源の開発と進化）を、総合計画では、温泉の保護と活用のため、観光の発展につながる新たな温泉資源の利活用を掲げている。

これらの具体的な施策の1つが「東洋のブルーラグーン（仮称）」であり、世界を魅了する新たな観光資源となる温泉スパ・リゾートの実現に向けた構想を検討し、取り組むこととしている。

また、別府市では、基幹産業である観光産業の発展が地域活性化の原動力となり、地域振興に波及するための大きな役割を果たすことをアピールしていくため、「遊べる温泉都市構想」を平成28年11月に発表し、第1弾の「湯・ぶっかけまつり」（平成29年4月実施）、第2弾の「湯～園地」（平成29年7月実施）、そして今回の第3弾「東洋のブルーラグーン構想」が始動する。

こうした背景のもと、別府が今後、観光で本当に稼いで生き残っていくためには、「東洋のブルーラグーン構想」を基に別府版のブルーラグーンを実現し、温泉をはじめとする宝の山である別府のポテンシャルを十分に引き出せる温泉スパ・リゾート施設の整備を民間事業者と共に進めることが求められる。ラグビーワールドカップ、東京オリンピック・パラリンピックと日本に注目が集まり、相次ぐホテル進出等、別府の観光価値が再評価されている今、別府版のブルーラグーンの実現に向けて舵を切ることは時宜にかなったものといえる。

この別府版のブルーラグーンを実現するには、別府の魅力である多様な泉質、豊富な湯量という温泉資源、豊かな自然景観をもとに、世界に堂々と発信できるアクティビティの提供や癒しの場となる温泉スパ・リゾート空間を実現する要素を盛り込むことが必要と考えられており、外部有識者を含む「屋外温浴施設に関する基本構想策定委員会」（以下、「委員会」とする。）が設置されたものである。

## 委員会設置背景

### べっぶ未来共創戦略（平成 27 年 10 月策定）

多様性と受容性をいかして、別府に新しい人の流れをつくり、受け入れる

→ 世界一の温泉観光都市への挑戦（新たな観光資源の開発と進化）

### 別府市総合計画後期基本計画（平成 28 年 3 月策定）

温泉の保護と活用 → 観光の発展につながる新たな温泉資源の利活用



### 『屋外温浴施設に求めるイメージ』

- 1) 別府の温泉を使った総合スパ・リゾート施設（屋外温浴施設）
- 2) 民間資本による事業整備手法、市有地の有効活用
- 3) アクティビティ（魅力的な体験型コンテンツ、施設）の充実
- 4) 温泉資源に配慮した湯量確保手法
- 5) 別府らしさとインパクトを与えることができる一定の規模

### 『具体的な施策』

#### 東洋のブルーラグーン（仮称）の開発

- 1) 世界一の露天風呂「東洋のブルーラグーン（仮称）」を温泉スパ・リゾートとして新たに整備し、本市の新しい観光資源として、観光客のさらなる増加に取り組む。
- 2) この施設では、水着で1日過ごせる総合スパ・リゾートを基本とし、一人旅・家族連れ・カップルでの新しい楽しみ方、健康や美容メニューとの融合、市民利用への特別優待料金の導入などを踏まえて、構想等を検討し、実現に向けて取り組む。

## 2 ブルーラグーンについて

「青い潟湖」を意味する「ブルーラグーン (BLUE LAGOON)」は、アイスランド共和国の首都レイキャビクの南西約 40 km、北海道の稚内より更に北である北緯 64 度に位置し、世界中から多くの観光客が訪れる広大な屋外温浴施設である。

ブルーラグーンは以下のような特徴と魅力を有しており、自然資源の活かし方、環境への配慮の工夫、新たな価値創造など参考となる要素が豊富な施設である。

- ◆見渡す限りの溶岩地帯の風景を生かした圧倒的なロケーション
- ◆地熱発電所の熱水を再利用した圧倒的なスケール感
- ◆自然エネルギーの活用や資源の再利用といった環境負荷の低さと持続可能性
- ◆老若男女が一堂に会してコミュニケーションを楽しめる溶岩地帯のオアシス的存在
- ◆入浴しながら楽しめるエステやレストランやバーが生み出す新たな滞在価値



**ブルーラグーンの特徴**

- 温泉治療効果のある泉質(シリカ)
  - ・皮膚治療(クリニックを併設)
  - ・美容(美肌)効果で女性に人気
- 年間 130 万人の利用者、観光に寄与
  - ・利用者のほとんどは観光客  
(アメリカ、中国、イギリスの順)
  - ・水着着用(家族又は仲間連れで楽しむ)
  - ・入場料は約 6,000 円からで高額
  - ・平均滞在は 2 時間程度
  - ・ギフトショップ(コスメ商品)を併設
  - ・約 850 人の雇用



### 3 環境分析

別府版のブルーラグーン（以下、「本事業」という。）のコンセプトを導き出すために、委員会での議論を基に、別府温泉を取り巻く環境を内部環境と外部環境の 2 つの視点で SWOT 分析を行い、その結果を整理した。

内部環境分析：「強み **S** (Strength)」 「弱み **W** (Weakness)」

【SWOT 分析】

外部環境分析：「機会 **O** (Opportunity)」 「脅威 **T** (Threat)」

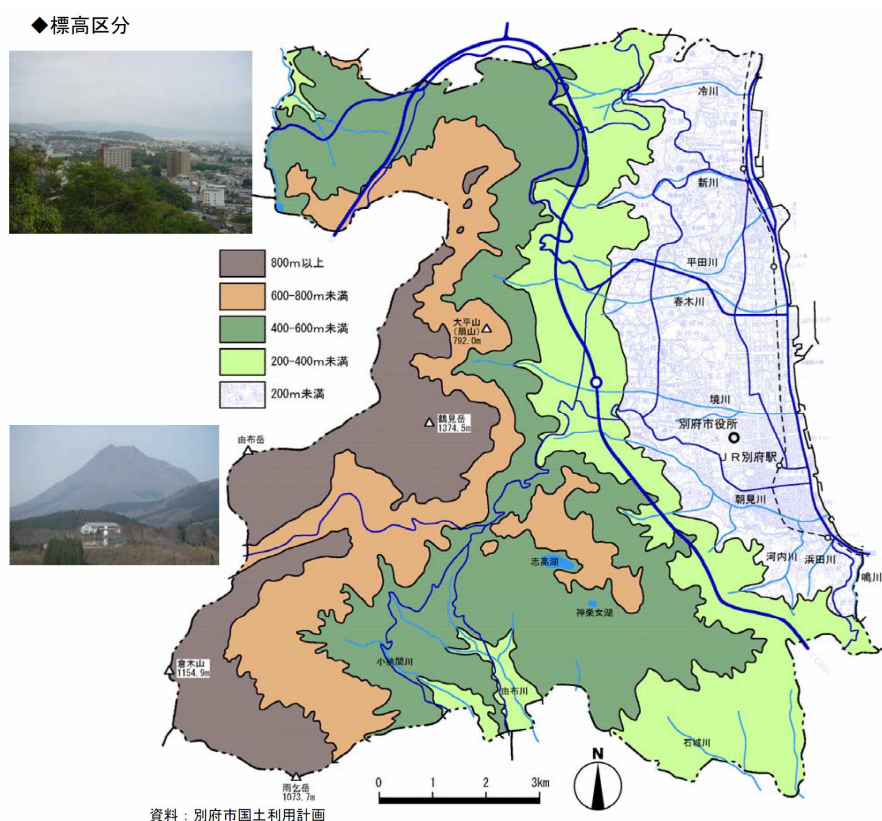
内部環境分析	<p><b>別府市の強み【Strength】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♨️ 温泉街を包み込む海と山の大パノラマ</li> <li>♨️ 古<sup>いにしえ</sup>から伝わる別府温泉の湯力</li> <li>♨️ 世界に誇る別府ブランド（湯量・源泉数・多様な泉質・独自の温泉文化）</li> <li>♨️ 別府温泉ならではの個性豊かな入浴方法と入浴のための工夫</li> <li>♨️ 路地裏でも楽しむことができる温泉スポット</li> <li>♨️ 市民の暮らしの中で活用される温泉資源</li> </ul>
	<p><b>別府市の弱み【Weakness】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♨️ 温泉資源への依存（温泉資源保護の必要性）</li> <li>♨️ 市内に広く分散している別府八湯の地理条件</li> <li>♨️ 自分らしく別府を楽しむための情報発信</li> <li>♨️ 全体最適化のための情報技術活用</li> </ul>
外部環境分析	<p><b>機会【Opportunity】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♨️ 世界的な SDGs への取り組み</li> <li>♨️ 旅館・ホテルの営業形態変化</li> <li>♨️ 知的観光への注目</li> <li>♨️ 着衣浴に対するニーズ</li> </ul>
	<p><b>脅威【Threat】</b></p> <p>1) 別府市にとっての脅威</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♨️ 隣接する温泉地との地域間競争</li> </ul> <p>2) 本事業にとっての脅威</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♨️ 夫婦・カップルや家族旅行ニーズへの対応の遅れ</li> <li>♨️ 情報化社会における「飽きやすさ」</li> <li>♨️ 国際情勢等に左右されやすいインバウンド観光客の増減</li> </ul>

### 3.1 内部環境分析

#### 3.1.1 別府市の強み【Strength】

##### ③ 温泉街を包み込む海と山の大パノラマ

別府市の地形は、火山活動に大きく関係しており、標高1,000mを超える雨乞岳・倉木山・由布岳・鶴見岳、伽藍岳（硫黄山・由布市）、山頂まで草原に覆われている大平山（扇山）、海岸線にせり出す高崎山（大分市）など、特徴的な山塊が市街地の扇状地を囲むようにそびえている。



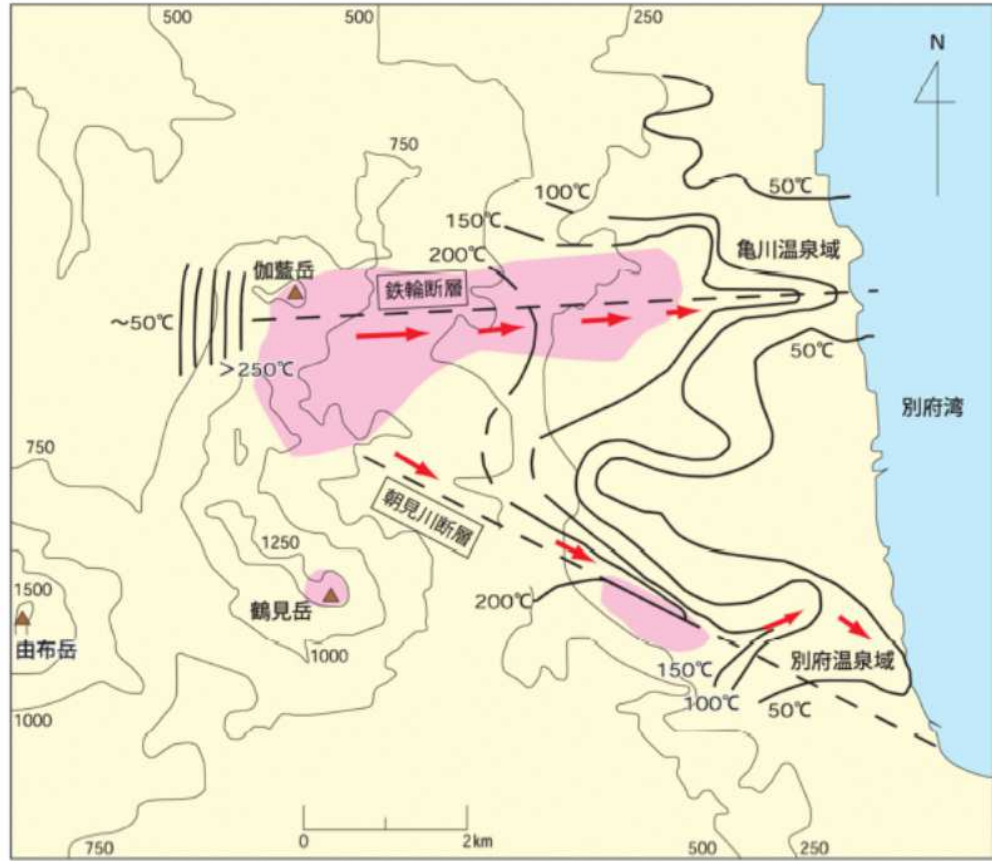
別府市の標高区分<sup>1)</sup>

別府市の温泉は、鶴見岳・伽藍岳を源とする火山性温泉で、西方の山地から海岸に向かって、噴気泉、沸騰泉、一般温泉の順に分布し、現在利用されている温泉井戸は、約2,300存在する。1日あたりの流出水量は約50,000t、熱量は約 $7.0 \times 10^9$ kcalと推定され、温泉資源に極めて恵まれた地域となっている。温泉の原熱水は、西方背後の鶴見火山群の地下に存在する塩化物泉型の熱水であり、その温度は250~300℃、塩化物イオン濃度は1,400~1,600mg/Lである。また、原熱水はそのほとんどが天水起源であり、地下温泉水の平均滞留時間はおよそ50年とされている。<sup>2)</sup>

温泉水は、別府市北部の鉄輪断層及び南部の朝見川断層に沿って海岸方向に流動し、低地に至って扇状地に溢れ出している。この流動過程で生じる原熱水



と天水との混合、地下での熱水の沸騰や蒸気の凝結及び岩石類との化学反応により、多種多様な成分が含有する温泉が生成されている。<sup>2)</sup>



太い曲線は海面下 100m における等温線 (°C)・太い破線は断層・影の部分は 2 相流体の存在域

→ 食塩型熱水の流動経路

別府温泉の概略図 (京都大学名誉教授 由佐悠紀氏提供)<sup>2)</sup>

これらの山々を背景として別府湾に向かって数 km で標高が低くなる地形にあり、別府特有の海と山とのパノラマ的な眺望景観の中に本市の温泉街が包み込まれている。

これは、他の温泉地では持ち合わせない大地の恵みであり、本市が誇る強みである。



高平山東方丘陵地<sup>3)</sup>



別府らしい湯けむり景観<sup>4)</sup>

別府湾から山方向の眺望景観<sup>4)</sup>





④ <sup>いにしえ</sup>古から伝わる別府温泉の湯力

「別府温泉」の歴史は古く神話の時代にまで遡る。

「伊予国風土記」に「速見の湯」と称した「別府温泉」の記述があり、<sup>おおくにぬし</sup>大国主命が豊後水道の海底に長い管を通して道後まで別府の湯を引いたとされ、病で倒れた<sup>すくなひこなのみこと</sup>「少彦名命」が入浴すると、病気が回復したといわれている。<sup>5)</sup>

別府の湯は、古代から遠方でも効能が認められていた温泉であった。<sup>3)</sup>

その後、道後温泉のある伊予国（ほぼ現在の愛媛県）に生まれた一遍上人が別府を訪れた際に、鶴見嶽のかたわらの温泉を「熊野権現方便の湯なり」と記録しており、鉄輪の地獄を鎮め、温泉療養の場として鉄輪を開いたことが伝承されている。<sup>3)</sup>



一遍湯かけ上人の像(鉄輪温泉)



温泉山永福寺の一遍上人像<sup>6)</sup>

#### ㉟ 世界に誇る別府ブランド（湯量・源泉数・多様な泉質・独自の温泉文化）

別府八湯は、源泉数・湧出量ともに日本一の温泉地である。

泉質では、温泉法上の揭示用泉質 10 種類のうち 7 種類が存在し、さらに療養泉の規定を満たす温泉につけられる泉質名に基づいて分類した場合、大分県内で確認できる 97 種類のうち、別府では 42 種類を有する。全国 3,000 以上あるとされる温泉地の中でもこれだけ多様な泉質を堪能できる場所は少ない。

このように別府の温泉は、資源としての豊富さと多様さからくる国際観光温泉文化都市としての観光地の側面と、日常生活に溶け込んだ独自の温泉文化の側面が持つ温泉地の魅力の相乗効果により、別府温泉という強力なネームバリューとブランド力で支えられている。

また、このような豊かな温泉資源を背景に、大正 13 年（1924）には「京都帝国大学地球物理学教室附属地球物理学研究所（現京都大学大学院理学研究科附属地球熱学研究施設）」が開設され、別府の特色である火山と温泉の科学的な解明のための学術研究が始まった。

さらに、源泉の種類が多く、湧出量が豊富なことから、温泉治療の普及と発展を図るための研究所として、「九州帝国大学温泉治療研究所（現在の九州大学病院別府病院）」が昭和 6 年（1931）に設置されている。

このように、別府は、国内を代表する地熱研究の地として長年貢献してきた歴史を有し、様々な研究の積み重ねにより、別府自身の温泉に関する知見も豊富に蓄積されている。



開設当時の京都帝国大学地球物理学教室附属地球物理学研究所<sup>3)</sup>



開設当時の九州帝国大学温泉治療研究所<sup>3)</sup>

#### ㉔ 別府温泉ならではの個性豊かな入浴方法と入浴のための工夫

民俗学者の柳田國男によれば風呂の語源は「室（ムロ）」であり、つまり蒸し風呂が日本の風呂の原型だとされる。

別府では、昭和中期ごろまで、鉄輪温泉を中心に多くの湯治客が訪れ、現在も湯治場としての面影を残している。

また、鉄輪には「むし湯」「渋の湯」「熱の湯」などの共同浴場があり、古くから湯治に利用されていた。特に蒸し湯はリウマチや神経痛等に良いとされ、湯治前に必要だった杖の必要がなくなり、温泉には杖が山積みになるほど湯治客が絶えなかったと伝えられている。現在も鉄輪むし湯では、溪流に自然群生する「セキショウ」を採取、これを蒸し湯の石室の床に敷き詰めて入浴するという独自の入浴文化が継承されている。



江戸時代の蒸し湯（照湯）  
奥が石積みの蒸し湯であり、出入り口は狭く、そこから手前の休憩所に客が這い出して来るのが描かれている<sup>3)</sup>



明治時代の亀川砂湯  
江戸時代から行われており、砂掛けさんは、客に飲み物を飲ませたり汗を拭くサービスもしていたという<sup>3)</sup>



鉄輪むし湯  
かつての建物は、十六羅漢を模して八角形の構造で一度に16人が収容できたとされる<sup>3)</sup>



別府海浜砂湯<sup>10)</sup>  
市内で唯一自然の海岸線が残る上人ヶ浜の別府海浜砂湯は、インバウンド観光客も含め年間5万人以上が利用している。



足蒸し（いでゆ坂ポケットパーク）  
地獄蒸し工場の隣のポケットパークには、温泉の蒸気を利用した「足蒸し」や「足湯」「飲泉場」が整備されている<sup>8)</sup>



#### ④ 路地裏でも楽しむことができる温泉スポット

市民や民間企業を中心に、別府市が持つ多種多様な地域資源に着目して地域を見つめ直す活動が開始されている。地域の人が利用し愛着を持つ共同浴場や老舗などを訪ね歩く「路地裏散歩」「町歩きツアー」が実施され、かつて活躍した「流し演奏」の復活、温泉名人を目指す温泉道などの温泉文化関連の多様な地域資源が再発掘されており、まちづくりの中にもうまく温泉スポットが溶け込んでいる。



「夜の路地裏散歩」・「流し演奏」の復活<sup>9)</sup>



「竹瓦かいわい路地裏散歩」の様子<sup>4)</sup>

#### ④ 市民の暮らしの中で活用される温泉資源

温泉は、古くから日常生活の中で多目的に利用されており、その利活用の範囲は時代とともに広がってきた。その代表的なものが噴気地帯にある温泉地ならではの調理法「地獄蒸し料理」である。

その歴史は古く、別府では、江戸時代から里に住む人々が噴気を利用しての様子記録されている。また、古くからの湯治宿（貸間旅館）では自炊に地獄蒸し釜が利用されてきた。

地獄蒸し料理は、野菜や魚介類、肉や卵などを竹ざるに入れ、高温の蒸気が流れ込む地獄蒸し釜で蒸し上げる。素材の持つ旨味や栄養を閉じ込めるとともに、温泉の持つ風味も加わり、食材本来の旨味を一層引き立てる。

現在では、健康志向の高まりに合わせて、その存在価値が再認識されるとともに観光資源としての役割を果たすようになっている。

この他にも、観光（地獄めぐり）、美容（泥湯等）、入浴剤（湯の花）、花き栽培、養殖、暖房、地熱発電と多種多様であり、世界的に見てもこれだけ温泉の利活用がされている温泉地は稀有な存在といえる。



江戸時代に今井地獄（現在の竹の内周辺）で蒸し物をする村人「鶴見七湯廻記」より<sup>3)</sup>



地獄蒸し料理<sup>10)</sup>

### 3.1.2 別府市の弱み【Weakness】

#### ㊦ 温泉資源への依存（温泉資源保護の必要性）

日本一の源泉数と湧出量を誇る別府温泉では、新しいお湯を常に浴槽に注ぎ、浴槽の縁からお湯があふれている源泉かけ流しでの利用が多い上、給湯管内のスケール堆積を避けるため 24 時間給湯を続け、未利用のまま温泉が排出されている状況が散見される。

そのような中、平成 28 年度に実施した別府市温泉エネルギー事業可能性検討調査で得られた源泉データ等を、別府市温泉発電等対策審議会で精査し、分析・評価を行った結果、同審議会では、過去の同種の調査と比較対照した結果、現在の別府市地域の温泉資源は全体的に減衰傾向にあるとの結論に至っている。

さらに、現在、別府市では大分県と共同で別府温泉の賦存量調査を実施しており、持続可能な温泉資源の確保ができるよう温泉利用の適正化と資源保護対策の調査研究を行っているところである。

このような背景のもと、新たな温浴施設の整備を進めていくには、過度な資源開発を避けるとともに、既存源泉、余剰湯量等、温泉資源の有効活用を行い、温泉資源の確保に十分な配慮が求められる。

#### ㊦ 市内に広く分散している別府八湯の地理条件

別府八湯というそれぞれの温泉地が個性ある趣をもっており、これが別府の多様性を生み出している一方で、初めて別府温泉を訪れる観光客や初めて温泉を利用するインバウンド層にとって、その多様性が理解しづらい一面をもたらしている。また、市内に広く分散し徒歩での周遊がしにくいこともあり、別府温泉の多様性や別府八湯の泉質、各温泉へのアクセス方法などの情報を十分に持たないまま訪れた観光客は、別府の魅力のごく一部にしか触れることができていないことが懸念される。

このため別府観光のさらなる充実のためには、地域内交通の充実による対策のほか、中長期滞在や定期的なりピートにより時間を掛けて繰り返し楽しんでいただくための観光サービス開発が求められる。

#### ④ 自分らしく別府を楽しむための情報発信

別府に限ったことではないが、今や観光地、温泉地の情報は、自治体、旅行事業者、観光事業者等の WEB サイトから個人の SNS（Twitter、Facebook、Instagram、YouTube 等）で無数に取り上げられ、最新情報だけでなく過去の情報や誤った情報等も含めて情報量過多となっており、一元化整理されていないため必要な情報にアクセスしにくい弊害が生じている。

別府には、様々な温泉の入り方、地獄蒸しのやり方、物見遊山に終わらせない深みのある学びに繋がる情報、路地裏の魅力、暮らしの中に息づく別府らしさを感じさせる観光資源など、旅を彩る魅力的なコンテンツが無数にあるが、情報提供者側も、膨大な情報を十分に使いこなせず限られた情報の一方的な発信となりがちであり、個々の旅行者が求める旅のニーズに応える情報が有機的にリンクしていないことも危惧される。

このため別府オリジナルの新たな情報発信のあり方をフォーマット化できるだけでも、別府を旅行先とするためのコンテンツとして、他の温泉地、観光地との差別化が図れる余地がある。

#### ④ 全体最適化のための情報技術活用

各宿泊施設や公共施設の資産（駐車場など）は、平日の稼働率が低くなっていたり、週末などは利用集中で供給不足になったりしている。来訪者一人ひとりが情報端末を持つ時代だからこそ、観光資源の魅力情報だけでなく、より便利に、より来訪者に寄り添ったサービスを提供できるような情報技術の活用が求められる。

## 3.2 外部環境分析

### 3.2.1 機会【Opportunity】

#### ④ 世界的な SDGs への取り組み

SDGs は持続可能な世界を実現するための 17 のゴール 169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人として取り残さない」ことを誓っている。

大企業を含め世界の多くの企業で SDGs への取り組みが開始されており、株式市場でも環境（Environment）と社会（Social）、企業統治（Governance）に配慮した ESG 投資に注目が集まってきている。

観光分野でも社会的弱者への対応は遅れており、誰もが分け隔てなく利用できるサービスは今後の観光の重要な要素となりうる。

#### ④ 旅館・ホテルの営業形態変化

今後、旅館・ホテルの形態は大きく変わることで、客室数も増えること、また、県外や海外の資本も入ってくる可能性などが想定されている。ゲストハウスや新しい民泊スタイルで、旅館業法ではなく簡易宿泊所の免許をとり、フロント無しで宿泊できる形態が別府でも増えてきており、安価で泊まれるというものも出てきている。

このような流れに対し、温泉地域全体としての役割分担や連携、新たな顧客層の取り組み方策の検討などが求められる。

#### ④ 知的観光への注目

従来の物見遊山の観光から、「知る」、「学ぶ」、「体験する」面でのコト消費観光への志向が高まりを見せており、知的欲求を満足させることのできる観光形態が大きな注目を集めている。

開湯以来の歴史文化や研究成果が蓄積されている。この蓄積を知的要求のニーズに応える観光資源として活用する仕組みが求められる。

#### ④ 着衣浴に対するニーズ

LGBT の認識の高まりや、タトゥーをしている訪日外国人の増加、その他身体的、精神的に温泉に抵抗を感じる人への対応の必要性などから、着衣による入浴の需要が顕在化しつつある。

ただし、日本国内では、着衣入浴に抵抗がある層が存在すると考えられる点に留意しなければならない。



### 3.2.2 脅威【Threat】

#### 1) 別府市にとっての脅威

##### ⌘ 隣接する温泉地との地域間競争

由布院温泉が中小規模で個性を前面に出して成功を取っており、熊本県黒川温泉の「入湯手形」の人気などにより、別府温泉と隣接する温泉地との地域間競争が激しくなっている。

これらの競合関係にある中においても、別府温泉の人気度を高め、儲かる別府に進化していく事が求められる。

#### 2) 本事業にとっての脅威

##### ⌘ 夫婦・カップルや家族旅行ニーズへの対応の遅れ

近年国内旅行においては夫婦・カップルの旅行や家族旅行のシェアが高まっているが、従来の温泉スタイルでは「入浴」以上の価値を提供しにくく、家族団らんの場合として、また手軽なデートスポットとしての利用には向いていない。

アミューズメント型の温浴施設では既にこのような潮流への対応が進んでおり、早期の対応が求められる。

##### ⌘ 情報化社会における「飽きやすさ」

日々刺激的な情報が更新されるため、新しいものの陳腐化が早い。

施設の集客維持のためには定期的な投資か、普遍の価値となる地域資源の磨き上げが必要となる。

##### ⌘ 国際情勢等に左右されやすいインバウンド観光客の増減

ビザ要件の緩和等規制緩和の効果もあり近年順調な伸びを見せているインバウンド観光需要ではあるが、国際情勢の悪化や、自然災害・疫病の発生などにより需要が急激に減少するリスクも大きい。

## 4 委員の意見

本章では、前章の環境分析の基となった委員会での議論の概要を示す。

### 事例分析について

- ・ ブルーラグーンは、ラグーンの中に小島があり、ドリンクバー、エステ、レストラン等があり、リストバンドでキャッシュレス決済でき、客単価を上げる仕組みが整っている。
- ・ 大きな風呂に入ることができ、色々な施設もあり、お土産等も豊富である。温泉だけでなく、施設内で過ごして満足できる。入園料に対して満足できる内容である。
- ・ 冬場は、お湯に入れば温かいが、出たら寒い。ぬるいので、長く浸かることができる。
- ・ 海外では、屋外プールが温泉あるいは水であるが、自然と一体化している。利用者は自然・景色と一体化した中で、2～3週間滞在し、温泉に入り、ウェルネスプログラムを楽しみ、医師に診てもらい、健康になって帰る。
- ・ アイスランドのブルーラグーンのイメージを追求しすぎるといけないと思う。
- ・ 混浴で水着というのはこれからのトレンドとしてあるのではないかと思う。みんなでお風呂に入ると楽しいということは確か。
- ・ これまで国内で水着を着て利用する温泉施設でうまくいっている事例は聞いたことがないため、事例で紹介された温泉の経営等、成功事例があれば研究する必要があるのではないか。
- ・ 水着も一つの形だと思うが、日本には古来浴衣着がある。今の新素材の浴衣をつくれれば着心地が良いものもできると思う。
- ・ 別府でないと体験できない、別府だから体験できるものを求めてくる。別府らしさをブルーラグーン化する必要がある。
- ・ ブルーラグーンに倣って景色を借景として取り入れるのは良い。
- ・ ブルーラグーンそのものを作るのではなく、別府らしさを活かしたお金を落とせる施設を作る。

### 環境分析について

- ・ 別府には「圧倒的な温泉地ブランド」「本物感」「泉質・入浴様式の多様性」などの継承財産、価値が既にある。それらを強化する企画であるべき。
- ・ 別府というと、国内外で知名度が高く、温泉のブランド力はすごい。
- ・ 培ってきた別府のブランドの上でモノをつくる必要がある。
- ・ 「別府は温泉の都」と世界が感じるものを提案すると良い。本物感など、そのようなものを実現した別府の施設で世界一というものができると良い。
- ・ 山があって、海があって、両方の景観があるのはなかなかない。
- ・ 多様な泉質が別府で網羅できており、このような所は他にはない。

- 本場のブルーラグーンの持つ特長である、豊富な自然、景観、開放感、持続可能な取組等を明確にし、別府の多様性を最大限に発揮するための望ましい機能を提言する。
- 色々なものを受け入れて、外から来た人間を受け入れ、歴史的に色々なものを受け入れて混ざってできてきたまちである。それが強みだと思う。
- 多様な人がここで楽しめて、この金額を払ってでも満足度が高い施設とする必要がある。
- 今までの温泉で過ごす概念（温泉に入る）を超えて「新たなスタイルによる温泉スタイルを創出する」ことで別府温泉の魅力向上に寄与し、インバウンドも含め広域集客の一助となること。
- 別府は、歴史的な蓄積があり、まちの歴史としての蓄積が大きい。
- 日本の風呂の語源は「室（ムロ）」からきており、江戸時代中期までは、蒸気の蒸し風呂に入るのが中心であり、「風呂屋（フロヤ）」と「湯屋」が混在していた歴史がある。この千年以上もある蒸し湯の文化を再現していくことも考えられる。
- 「温泉知識の普及啓発機能・博物館的機能」「温泉観光情報のハブ機能・情報発信機能」を持たせ、来訪者に提供することを目指すべきである。この二点はこれまで別府の弱点でもあった。
- 別府観光において、宿泊施設及び既存温泉施設と差別化され競合しない温泉施設として、別府市内外の観光事業者から共感を得る施設であること民業圧迫しないこと。
- 観光客を囲い込む施設ではなく、ポータル機能を持たせて、ここを出発点として市内各地へ観光客を送り込めるような誘導機能を持たせ、別府市全体が稼げる施設として欲しい。
- 温泉資源の利活用と保護、環境対策を重視し、持続可能な開発をするべき。
- 多種多様な浴槽や入浴プログラムなどの機能やシステムを作ることよりも、自然回帰することによる心の充足感や別府市民との繋がりによるコミュニケーションの場など、人間が本来もつ本質的な部分に働きかける施設を求める。
- 世の中が健康志向なのは間違いない。その中で、どう別府らしさを活かして機会を捕まえるかが重要。
- 全国及び他国の温泉施設と比較し差別化がなされ、施設の提供価値に優位性があること。オンリーワンのとがった施設を目指す。
- 色々な入浴スタイルが増えており、入浴スタイルの事例も踏まえて、別府らしさを考えたい。

## 5 分析結果のまとめ

別府温泉を取り巻く環境分析結果を以下にまとめる。

別府は古<sup>いにしえ</sup>からの歴史の中で発展してきた多種多様な個性、豊かな入浴方法、及び多様な泉質と独自の温泉文化や、山側からの眺めや海側からの眺めなど景観面で他の地域にはない強みも有している。しかし、別府八湯としてこれらの魅力が市内に広く分散しているため観光客が周遊しにくい状況にあり、強みを十分生かし切れていない。

温泉資源保護の必要性や世界的な SDGs の取組への意識の高まりから、持続可能な温泉施設整備という観点も十分考慮しなければならない。

また、別府では温泉の研究成果の蓄積も豊富であり、「コト消費」需要の高まりという機会を逃さず強みに変えていくことや、国内シェアが高まりつつある夫婦、カップルや家族旅行への対応や、文化の異なる外国人旅行者への対応等を考慮する必要がある。

すなわち、多種多様な文化や自然の魅力等、数多くある別府の魅力を十分に表現しきれていない状況にあるといえる。

## 6 基本理念

ここまでの委員会での議論による分析結果を踏まえ、本事業の【基本理念】を「別府らしさを基盤に、時間的・空間的な広がりを実現した世界オンリーワンの温泉施設」とした。

別府らしさを基盤に、  
時間的・空間的な広がりを実現した  
世界オンリーワンの温泉施設

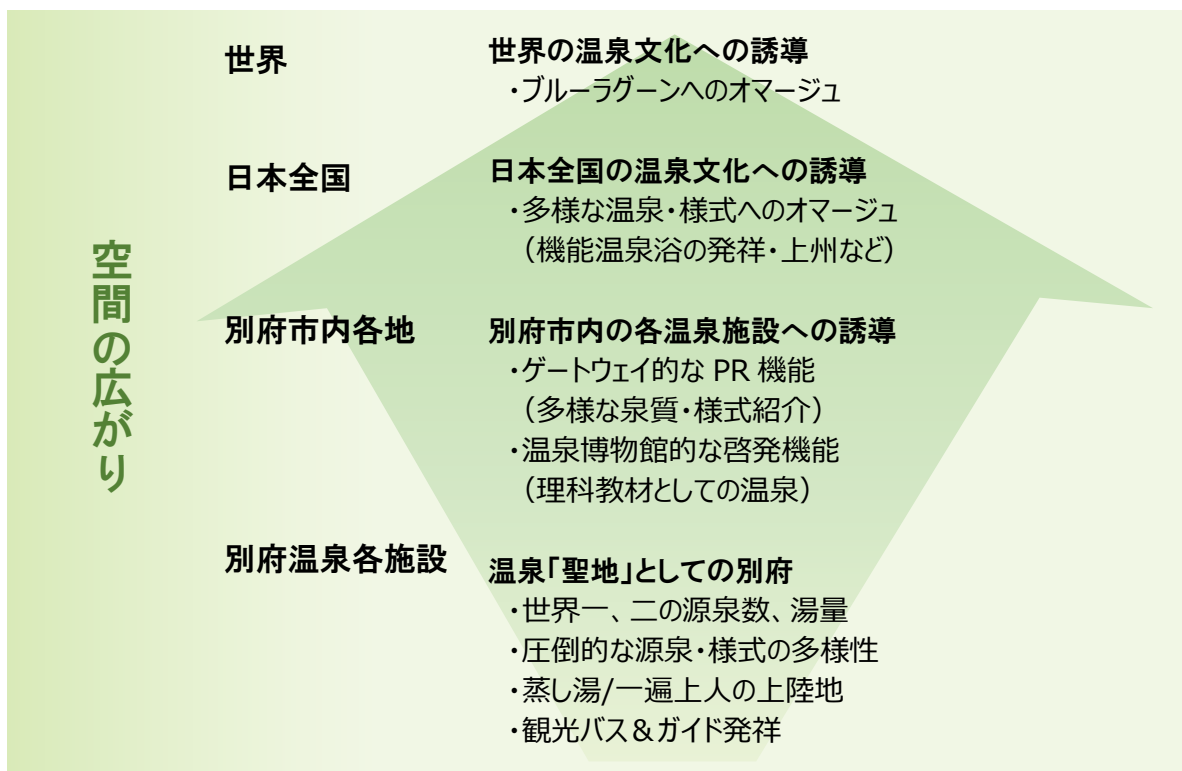
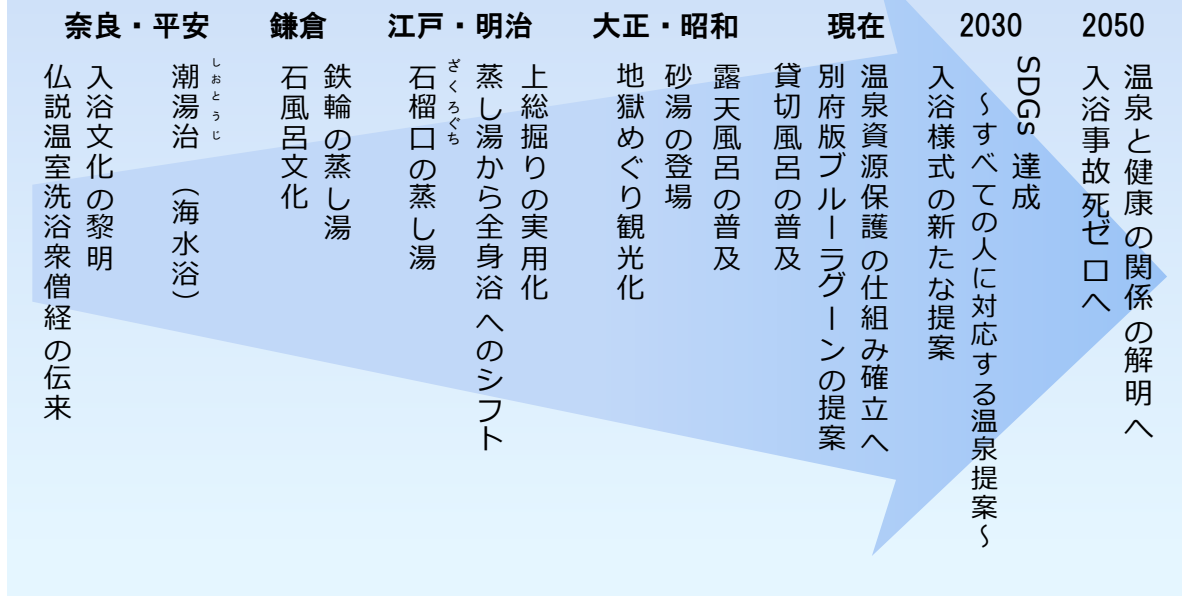
### 「別府らしさ」

鶴見岳等の山々と別府湾に包み込まれた自然の大パノラマの魅力を来訪者が自然と一体となって感じられることであり、そして世界に誇る湯量、源泉数、多様な泉質、蒸し湯や砂湯、日常に根付いた温泉文化を掘り下げ、磨き上げ、温泉の魅力をより深く利用者に味わっていただくことである。

### 「時間的・空間的な広がり」

奈良・平安時代から始まり、蒸し湯や砂湯などの多様な入浴様式や、地獄めぐりや地獄蒸し等の様々な温泉文化を培ってきた別府が、持続可能性や多様性を許容するSDGs等の新しい理念を取り込みながら、これからの高度情報化社会だからこそ求められる人と人との大切なコミュニケーションの場として、男女や家族連れ、外国人旅行者など、体や心の悩みも気にせず誰もが集うことができる新しい温泉文化を創造し続け、別府のみならず日本・世界の温泉文化を牽引する役割を果たすことである。

## 時間の流れ



## 7 事業コンセプト

基本理念を踏まえ本事業を進めるにあたり活かすべき価値、配慮すべき事項を検討し、次の事業コンセプトを取りまとめた。

### ④ 別府温泉の本物を活かす ～温故知新で魅力をより深くより広く伝える～

別府が歴史の中で培ってきた数多くの入浴様式や、別府らしい多様な泉質を活かしながら、別府の魅力をより深く、より多くの人に身近に味わってもらえるよう、歴史・伝統の魅力を最大限に引き出して伝えるとともに、現代の観光客の感性にあった新たな形で伝える温浴施設を整備する。

### ④ 別府の自然を活かす ～自然との一体感醸成～

別府ならではの海や山の景観を活かすとともに、自然との一体感を味わえる温浴施設を整備する。

### ④ 持続可能な施設整備 ～環境との共生～

無秩序な大規模開発やエネルギー負荷の高い設備導入を避け、自然と調和した持続可能な施設整備を図る。

### ④ 新たな温泉コミュニケーションの創造 ～時代とともに進化する温泉文化～

これまでの温泉には不足していた、男女が一緒に過ごす時間と空間を大切にし、夫婦やカップル、家族連れ、外国人旅行者が、体や心の悩みも気にせず、気兼ねなく広々とした空間に集い、安心してくつろげる場を提供できる温浴施設とする。

### ④ 別府温泉全体で稼ぐ ～地域経済活性化のための拠点づくり～

本施設において新たなプレミアムクラスの価値を創造し続け、地域経済に波及させていくことで、別府温泉全体の新たなビジネスチャンスを牽引する。

また、施設単体ではなしえない、他の地域を圧倒する温泉体験を実現するために、別府温泉全体の情報発信や、温泉の知識や楽しみ方の啓発を充実させることで、市内各地に飛び出した旅行者が、本物の体験に出会うきっかけとなる温浴施設とする。



## 8 事業用地の可能性検討

以下の要件を設定し、山ゾーンで2か所、海ゾーンで2か所の事業用地を選定し、事業コンセプトの実現及び環境条件からみた整備の可能性について検討を行った。

- ・市有地（普通財産もしくは用途変更等で利用できる財産等）で一定規模以上
- ・大規模な森林伐採をせずに利用が可能な場所
- ・本市の代表的な景観である別府湾が望める場所

### ■ 選定された4か所の事業用地エリア



基図出典：国土地理院地図（電子国土 Web） <https://maps.gsi.go.jp/>

## 8.1 事業コンセプト実現の可能性検討

候補エリアは、市街地を挟み、山間部の山ゾーン、海岸沿いの海ゾーンに分けることができる。この二つのゾーンについて、事業コンセプトとの適合性を以下に示した。山ゾーン、海ゾーンともに、多様な工夫の可能性があり、事業コンセプトに合った施設を整備することが可能である。

ゾーン 事業コンセプト	山ゾーン	海ゾーン
別府温泉の本物を活かす	<b>別府らしさを強く感じさせる高温の沸騰泉を活かす</b> ・高温の「蒸し湯」 ・「足蒸し」だけでなく「手蒸し」など新たな「高温蒸し」の温浴開発 ・多様な泉質を活かした温浴 ・温泉利用技術のハンズオン展示。 ※敷地内に市有泉源が無い場合、その他泉源の利用が必要	<b>古くから親しまれている人気の「砂湯」を活かす</b> ・「砂湯」の新たな楽しみの開発 ・湯雨竹の仕組みを使った「低温蒸し湯」 ・多様な泉質を楽しめる足湯・手湯 ・湯量を活かした広々とした温浴
	△	○
別府の自然を活かす	<b>山からの別府市街と別府湾の大パノラマを活かす</b> ・空につながるインフィニティ風呂 ・眼下のパノラマを楽しむ露天風呂	<b>別府湾の眺め、海から山への大パノラマを活かす</b> ・海につながるインフィニティ風呂 ・海にも入れる露天風呂
	○	○
持続可能な施設整備	<b>沸騰泉の有効活用</b> 沸騰泉を活かした蒸し湯、足蒸し、箱蒸し等による蒸し湯により、湯量に頼らない省資源型の施設整備が可能。	<b>源泉の賢い活用と熱のカスケード利用</b> 古来の少ない湯量で楽しむ工夫であるかけ湯（湯浴み）や足湯などの工夫とともに、源泉を温浴に適した温度まで下げる際の放熱を活かした個室の低温蒸し湯等、省資源型の施設整備が可能。
	○	○
新たな温浴コミュニケーションの創造	<b>ボーダーレスの温浴コミュニケーション空間</b> 男女が一緒に過ごす時間と空間を大切に、夫婦やカップル、家族連れ、外国人旅行者が、体や心の悩みも気にせず気兼ねなく広々とした空間に集い、安心してくつろげる温浴施設を整備する。	
	○	○
別府温泉全体で稼ぐ	<b>別府温泉全体のミュージアム化</b> 世界・日本の温泉学、地質学等を楽しく学べるだけでなく、別府市内の多様な温泉、効能、文化情報を提供し、市内に広がる本物の温泉体験をするための情報拠点とする。	
	○	○

## 8.2 事業用地周辺の環境条件からみた可能性検討

各エリアについて、面積、法令に基づく制約、インフラ条件、現在の利用状況等環境条件を勘案し、適性について比較検討を行った。

海ゾーンの上人ヶ浜公園エリアで全ての比較検討条件に適合することが確認された。山ゾーンの2か所はほぼ同等の条件となっており、海ゾーンに比して掘削等開発の制限が強いが、鍋山エリアについては周辺に源泉が多く、周辺の余剰湯量の活用可能性も残るものと考えられる。

	山ゾーン				海ゾーン			
	1. 鍋山エリア		2. 十文字原エリア		3. 上人ヶ浜公園エリア		4. 北浜温泉エリア (的ヶ浜公園)	
登記地積	661,632 m <sup>2</sup>	◎	127,115 m <sup>2</sup>	◎	63,836 m <sup>2</sup>	○	16,822 m <sup>2</sup>	△
用途地域等	都市計画区域 市街化調整区域 (30/100) 十文字原風致地区	△	都市計画区域 市街化調整区域 (30/100) 十文字原風致地区	△	都市計画区域 商業地域(80/400) 上人ヶ浜公園	○	都市計画区域 商業地域(80/400) 的ヶ浜公園	○
阿蘇くじゅう国立公園	エリア外	○	エリア外	○	エリア外	○	エリア外	○
候補地からの眺望	山から別府湾が望める	○	山から別府湾が望める	○	海岸から別府湾が望める	○	海岸から別府湾が望める	○
掘削制限	掘削制限：保護地域 市条例：アボイドエリア	△	掘削制限：保護地域 市条例：アボイドエリア	△	掘削制限：保護地域	○	掘削制限：特別保護地域、保護地域	×
アクセス	なし	△	なし	△	バス、鉄道あり	○	バス、鉄道あり	○
上水道	新規接続(要協議) 受水槽整備	△	新規接続(要協議) 受水槽整備	△	既存施設で上水道 接続 受水槽を追加し 使用量増	○	既存施設で上水道 接続 受水槽を追加し 使用量増	○
排水処理	合併浄化槽要整備	○	合併浄化槽要整備	○	既存施設で下水道 接続	○	既存施設で下水道 接続	○
受電環境	接続で負担金の可能性	△	接続で負担金の可能性	△	既存施設で接続	○	既存施設で接続	○
接道条件	要整備	△	要整備	△	国道に隣接	○	国道に隣接	○
利用状況	主要イベント無し	○	主要イベント無し	○	正月三が日のざぼん湯 冬至のゆず湯 ※別府海浜砂湯改修予定	○	消防出初式 べっふ火の海まつり べっふクリスマス ファンタジア	△
敷地内の源泉状況	市有源泉無し	×	市有源泉無し	×	市有源泉有り	○	市有源泉有り 市給湯有り	○
周辺の源泉状況	源泉あり	○	源泉少ない	△	源泉有り	○	源泉有り	○

## 9 構想の実現にむけて

本委員会では、屋外温浴施設に関する基本構想策定のため、別府温泉を取り巻く環境分析を行い、別府市で進める屋外温浴施設のあり方を議論してきた。

本事業では「別府らしさ」の本質をとらえ、「時間的・空間的な広がり」を踏まえた事業展開により、これまでに無いプレミアムな価値を創造し地域に普及させることで、別府温泉の総合力で温泉文化を牽引する「世界オンリーワンの温泉施設」を整備することを目指すべきである。

また、本基本構想検討報告書が本市の温泉、観光行政をはじめとする国際観光温泉文化都市としてのまちづくりに生かされることを希望する。併せて、先人から受け継がれ現在も生み出されている多様な温泉に関する知恵や文化を生かしながら、本事業が起点となり別府市全域をひとつの温泉リゾートとすることが望まれる。

別府市においては、本委員会における検討を通じて得られた様々な知見を活かすとともに、本基本構想検討報告書に示された基本理念、事業コンセプトを踏まえながら、民間のノウハウを活用し本事業を進めていくことを期待したい。

令和2年3月

屋外温浴施設に関する基本構想策定委員会

## 引用文献

- 1) 別府市ホームページ「別府市景観計画」  
[https://www.city.beppu.oita.jp/doc/seikatu/sumai\\_tosi/tosi\\_keikan/machidukuri/guideline/03keikaku.pdf](https://www.city.beppu.oita.jp/doc/seikatu/sumai_tosi/tosi_keikan/machidukuri/guideline/03keikaku.pdf)
- 2) 大分県ホームページ「おおいた温泉基本計画」  
<https://www.pref.oita.jp/uploaded/attachment/1023272.pdf>
- 3) 別府市ホームページ「文化的景観 別府の湯けむり景観保存計画 第2部 文化的景観の調査報告」  
[https://www.city.beppu.oita.jp/gakusyuu/bunkazai/yukemuri\\_keikan\\_plan.html](https://www.city.beppu.oita.jp/gakusyuu/bunkazai/yukemuri_keikan_plan.html)
- 4) 別府市ホームページ「別府市都市計画マスタープラン」  
[https://www.city.beppu.oita.jp/doc/seikatu/sumai\\_tosi/tosi\\_keikan/master\\_plan\\_kai/all.pdf](https://www.city.beppu.oita.jp/doc/seikatu/sumai_tosi/tosi_keikan/master_plan_kai/all.pdf)
- 5) 別府市ホームページ「温泉百科 別府温泉のなぞと歴史」  
<https://www.city.beppu.oita.jp/sangyou/onsen/detail3.html>
- 6) 大分県ホームページ鉄輪温泉の物語性  
<https://www.pref.oita.jp/10400/viento/vol07/04.html>
- 7) 別府市ホームページ「別府学 郷土を学ぶ」  
<https://www.city.beppu.oita.jp/doc/gakusyuu/syougaigakusyuu/beppugaku/0506.pdf>
- 8) 大分県別府市地獄蒸し工房鉄輪ホームページ「地獄蒸し工房鉄輪施設案内」  
<http://jigokumushi.com/>
- 9) 国土交通省ホームページ「まち再生データベース」  
[http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm\\_doc/pdf/142beppu.pdf](http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm_doc/pdf/142beppu.pdf)
- 10) 別府市ホームページ「別府画像ライブラリー」  
<https://photobeppucity.tumblr.com/>