

地方都市における機能補完による空き家活用の可能性に関する研究 —大分県別府市に立地する民泊施設を対象として—

正会員○轟 梨佳*1 同 姫野 由香*2 同 指方 綾乃*1 準会員 宮下 達平*3

7.都市計画—3.市街地の変容と都市・地域の再生—e.都市再生

民泊 空き家 ヒアリング調査

1. 研究の背景と目的

近年、インバウンド増加や宿泊ニーズの多様化に伴う「旅館業法改正(2017年)」や「住宅宿泊事業法施行(以下、民泊新法)(2018年)」により、民泊^{注1)}への注目が高まっている。民泊新法では、違法な民泊営業の取締り、近隣住民とのトラブル回避に加え、空き家の有効活用を図るために制定された。一方、年間営業日数180日の上限に加え、営業区域や営業期間の制限を条例で制定している自治体もある^{注2)}。つまり、自治体は地域住民の住環境を守る姿勢であるが、民泊事業者にとっては、民泊参入のハードルを高くしているといえる。

一方、地方都市においては、増加する空き家の有効活用の観点からは、民泊施設^{注3)}による空き家活用の可能性も期待される¹⁾。

大分県別府市は、源泉数・湧出量が全国一位を誇る温泉を有し、年間約800万人の観光客が訪れる観光都市である。宿泊施設が増加傾向にあり、特に簡易宿所が急増している^{注4)}。また、住宅民泊の届出数は、県内で最も多い^{注5)}。なかでも、鉄輪地区(図1)では、明治時代より、共同温泉を中心に、簡易的な宿泊形態の貸間旅館が立地している。さらに近年は、空き家を活用したコワーキングスペースと宿泊施設による機能補完がみられる。

そこで本研究では、大分県別府市を対象に、民泊施設の立地傾向と、空き家を活用した民泊施設の事業過程や周辺施設との相互利用を明らかにする。さらに、鉄輪地区を対象に、機能補完による空き家の活用実態を把握する。これにより、周辺施設の機能補完性を鑑み、民泊施設による空き家活用の可能性を検討することを目的とする。

2. 研究方法

本研究は、大分県別府市に立地する民泊施設^{注3)}を交通利便性の視点から分類し、立地傾向別に、空間・経営形態と周辺施設との関係性を把握する(3章)。次に、空き家を活用した民

泊施設事業者へのヒアリング調査により、事業過程における改修内容や、周辺施設との相互利用を把握する(4章)。最後に、施設間の機能補完が確認できる鉄輪地区を対象に、機能補完による、空き家の活用実態を明らかにする(5章)。

3. 大分県別府市における民泊施設の傾向把握

3-1 民泊施設の立地傾向

図1より、2017年以前に開業した簡易宿所は、主に商業地域に立地しているが、2018年以降は、住宅民泊を含め、住居系地域にも立地し始めていることがわかる。最寄り駅までの平均距離をみると、2017年以前に開業した簡易宿所は、0.71km以内に立地していたのに対し、2018年以降は1.02kmと、駅から離れた場所にも立地している。一方、最寄りバス停までの平均距離は、2017年以前に開業した簡易宿所は0.17km、2018年以降は0.15kmである。これより、民泊施設は、駅と離れたエリアにも立地するようになってきたが、バスなどの公共交通の利便性を考慮して立地していることがわかる。

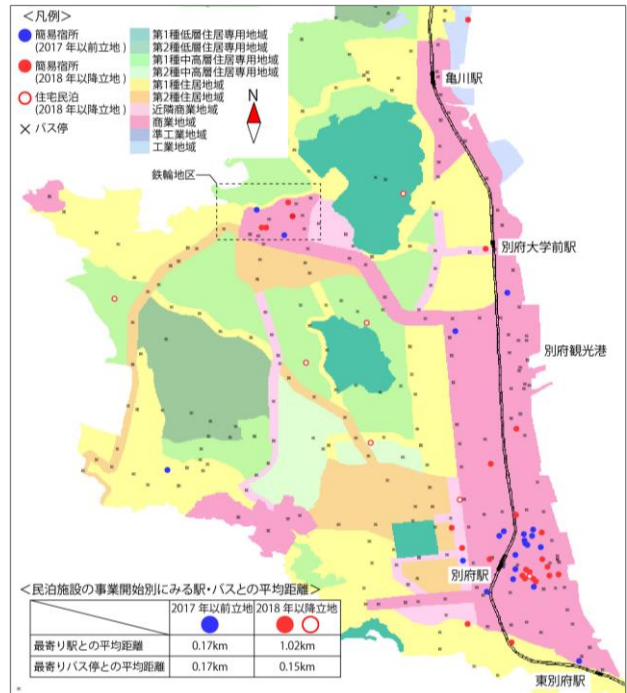


図1 開業日別にみた別府市における民泊施設の分布図

3-2 交通利便性による民泊施設の分類

交通利便性により、民泊施設の空間・経営形態も異なると考えられるため、別府市における民泊施設 53 件を、最寄り駅までの距離により分類した(図 2)。最も民泊施設が多い最寄り駅までの距離 0.54km を基準に、0.54km 以下の民泊施設を「駅近距離圏」、0.54km より遠い民泊施設を「駅遠距離圏」と定義した。次に、民泊施設 53 件の最寄りバス停と、主要交通結節点^{注6)}を結ぶバスの平均路線数が、平日 5.1 本、土日 4.7 本であることから、5 本以上を「運行頻度高」、4 本以下を「運行頻度低」と設定した。以上より、表 1 に示す A~C の 3 つの交通利便性タイプに、民泊施設を分類した。

3-3 民泊施設の空間・経営形態と周辺施設との関係性

交通利便性別に、空間・経営形態と周辺施設の傾向をまとめ、表 1 に示す。

2018 年以降に開業した民泊施設の割合をみると、【タイプ C 利便性低(以下、タイプ C)】が 83.3%と最大で、建築形態の種別割合は、利便性が低くなるほど「戸建て」の割合が大きい。これは、交通利便性が低い

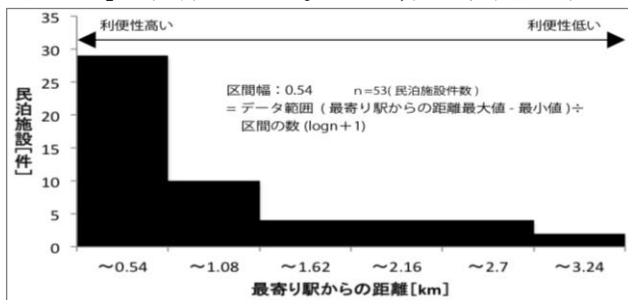


図 2 最寄り駅からの距離のヒストグラム

表 1 交通利便性別にみる空間・経営形態と周辺施設の関係

区分		【タイプA】利便性高 駅近距離圏かつ運行頻度高い	【タイプB】利便性中 駅近距離圏かつ運行頻度低い 駅遠距離圏かつ運行頻度高い	【タイプC】利便性低 駅遠距離圏かつ運行頻度低い
民泊施設件数(件)		19	16	18
2018年以降事業開始率(%)		47.4(-13.0)	50.0(-10.4)	83.3(+23.0)
空間 形態	建築形態の種別割合			
	共有空間種別件数			
	共有空間設置率(%)	42.1(+0.60)	31.3(-10.3)	50.0(+8.5)
	浴槽設置率(%)	57.9(-11.9)	68.8(-1.1)	83.3(+13.5)
経営 形態	ホスト 所在	常駐率(%) 47.4(+4.0) 居住率(%) 5.3(-9.8)	常駐率(%) 18.8(-24.6) 居住率(%) 0(-15.1)	常駐率(%) 61.1(+17.7) 居住率(%) 38.9(+23.8)
	サービス内容	駐車場完備率(%) 42.1(-23.9) 食事提供率(%) 5.3(-7.9)	駐車場完備率(%) 68.8(+2.7) 食事提供率(%) 12.5(+0.7)	駐車場完備率(%) 88.9(+22.9) 食事提供率(%) 22.2(+9.0)
	周辺施設	商業施設平均件数(件) 166.2(+75.8) 温泉施設平均件数(件) 3.7(+0.6)	商業施設平均件数(件) 89.23(-1.2) 温泉施設平均件数(件) 2.9(-0.3)	商業施設平均件数(件) 11.6(-78.9) 温泉施設平均件数(件) 2.8(-0.4)

注: ()内の数値は、民泊施設53件の割合(%)又は平均件数(件)と各数値との差を表している。

住居系地域にも、民泊施設が開業しているためである。

【タイプ C】のサービス内容をみると、食事提供率は 22.2%(+9.0%)である。また、ホストの居住率は 38.9%(+23.8%)と、他のタイプと比較して高い。共有空間種別件数をみると、ホストの居間兼宿泊者の共有空間が 6/8 件と多く設置されている。これより、利便性が低いエリアにおける民泊施設では、ホストと食事や場の共有を図る民泊形態が多い傾向にあることがわかる。

【タイプ A 利便性高(以下、タイプ A)】の周辺施設^{注7)}をみると、商業施設の平均件数は 166.2 件(+75.8 件)、温泉施設平均件数は、3.7 件(+0.6 件)と他のタイプと比較して全体の平均件数を上回っている。一方、サービス内容については、食事提供率が 5.3%(-7.9%)、空間形態については、浴槽設置率が 57.9%(-11.9%)と、全体の平均割合を下回っている。これより、交通利便性が高いエリアにおける民泊施設は、周辺施設が比較的充実しているため、食事や入浴などの宿泊以外の機能を、周辺施設で補完しやすい環境にあると推測できる。

4. 空き家を活用した民泊施設の実態

4-1 ヒアリング調査対象の選定と概要

別府市における民泊施設 53 件のうち、空き家を活用した民泊施設は 6 件である。本研究では、交通利便性や旅館業法と民泊新法別に、改修における課題と事業過程における周辺住民との関係性を把握するため、調査が可能であった 3 事例の民泊事業者を対象に、ヒアリング調査を実施した(表 2)。

【事例 1】は、商業地域に立地する旅館業法による簡

易宿所の事例である。【事例 2】は同じく、簡易宿所であるが、第 1 種住居地域に立地している。【事例 3】は、第 1 種低層住居専用地域に立地する民泊新法による住宅民泊であり、県内で最初に届出を行った事例である(表 3)。

4-2 事業準備期における改修の実態

各事例の改修内容を表 3 に示す。事例 1 と事例 2 では、宿泊室を 3 室設けており、居間と台所が 1 つの空間に配置されている。事例 1 と事例 2 の民泊事業者は、居住又は常駐している(表 2)ため、宿泊者と民泊事業

者との交流が図りやすい空間構成になっている。

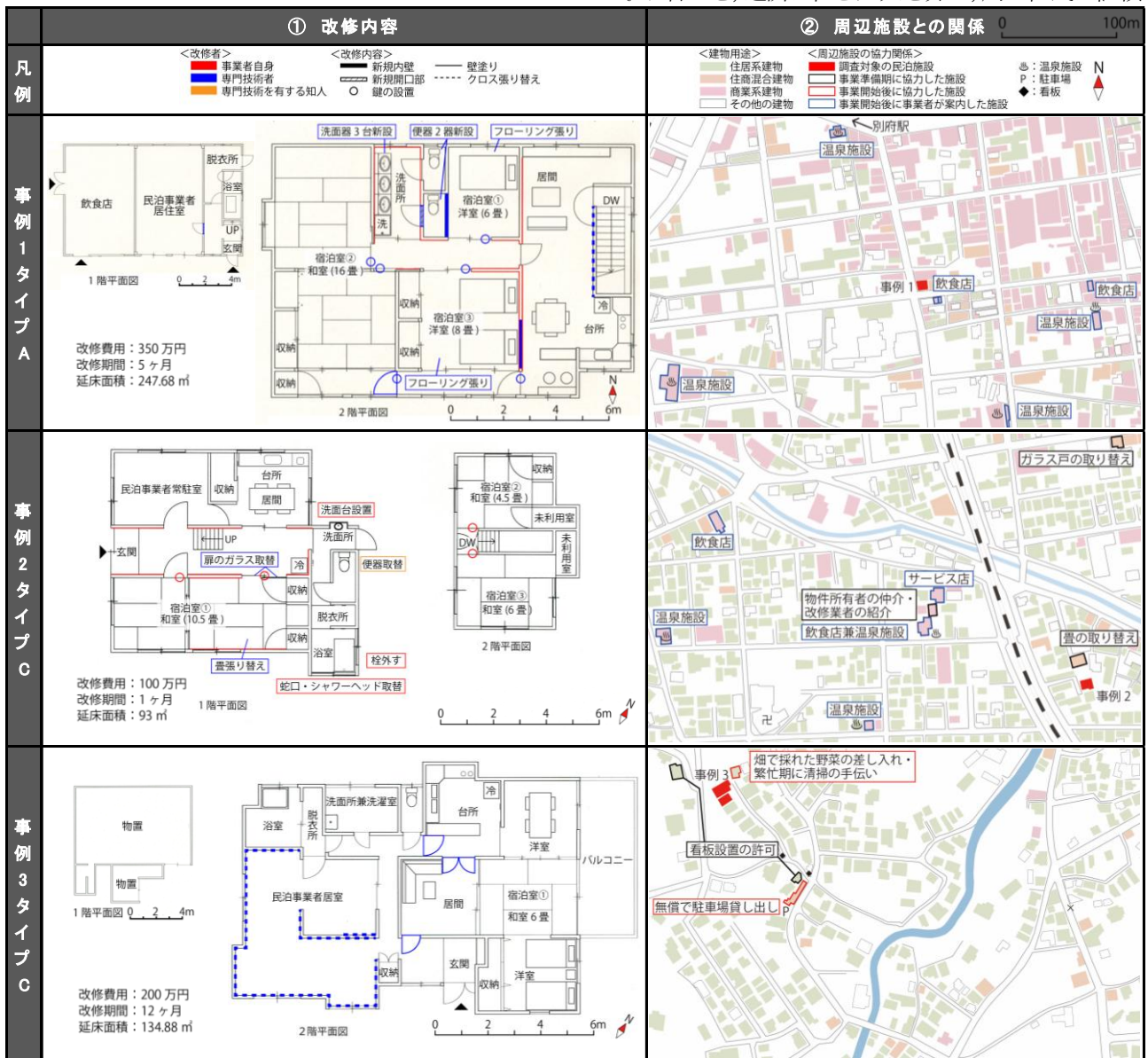
事例1と事例2の改修費用と改修期間をみると、事例2の方が安価で短い。これは、事例2において、事業者自身による改修箇所が多いことや、事例1と比較して、延床面積が小さいことが関係している。

事例3では、民泊事業者における居室のクロス張り替えに、費用を要している。当初は、民泊事業者の居室

表2 空き家を活用した民泊施設の事例

交通利便性の区分	根拠法	用途地域	最寄り駅までの距離	共有空間	事業開始日	事業者形態	民泊事業者所在 常駐 居住
A	旅館業法	商業	0.32km	×	2017年3月	個人	○ ×
A	旅館業法	商業	0.31km	○	2019年6月	個人	○ ○
B	旅館業法	商業	0.23km	○	2014年11月	不明	× ○
C	旅館業法	第1種住居	0.91km	○	2018年3月	個人	○ ×
C	住宅宿泊事業法	第一種低層住居専用	1.06km	○	2018年6月	個人	○ ○
C	住宅宿泊事業法	第一種中高層住居専用	3.76km	×	2018年10月	民間企業	○ ×

表3 空き家を活用した民泊施設の実態



も宿泊室とし、1泊につき最大2組を受け入れる予定であったが、宿泊室の合計面積が50㎡越えたため、立入検査時に防火対象物と判断された。そのため、追加の消防用設備が必要となり^{注8)}、西側の3室のみが宿泊室となった。このように、住宅民泊を行う際、延床面積に対する宿泊室の面積が、一定規模以上を超えると、法的に必要な設備の設置が求められる。そのため、民泊新法による空き家の活用は、規模によっては改修や家具の購入に加え、設備の設置も必要な場合があり、初期費用が高額になる可能性があることが分かった。

4-3 周辺施設との相互利用

事業準備期や事業開始後における周辺施設との関係性を表3②に示す。

事例2では、事業準備期の改修時に、畳やガラス戸の取り替えを、近隣に住む知人を介し、周辺住民に依頼

している。事例3では、改修期間が12ヶ月と長期間実施した過程で、毎朝散歩をするなど、周辺住民との関係構築を図っている。その結果、事業開始後には、周辺住民自らが、畑で採れた野菜の差し入れや無償で駐車場を貸し出すなど、協力的である。また、事例1と事例2では、事業開始後に、近隣の温泉や飲食店を案内していることが確認できた。

これより、周辺の商業施設が充実している商業系地域では、協力関係を図らずとも、飲食や温泉など、機能の補完が起りやすいことがわかった。一方、住居系地域では、事業開始前の周辺住民との関係構築により、民泊に対する理解を得るだけでなく、民泊施設が、地域の新たな交流拠点となる可能性もあると考えられる。

5. 鉄輪地区における機能補完による空き家の活用実態

鉄輪地区における機能補完がみられる施設の分布を、図3に示す。

鉄輪地区は、明治時代より、農閑期に療養に訪れる人や、湯治を目的とした長期滞在者の利用が多い地区であった。このような湯治客が宿泊する従来の貸間旅館は、素泊まりが主であり、入浴は共同温泉を利用し、食事は食材を小売店で購入し、貸間旅館内に併設された地獄釜^{注9)}で自炊をしていた²⁾。そのため、当地区には、共同温泉を中心に、貸間旅館と生鮮食品などを販売する小売店が立地している。つまり、当地区では、従来から施設間の機能補完が行われていたといえる。

貸間旅館から機能を変更した施設をみると、近隣の宿に泊まりながら、仕事や会議の場として利用することを目的としたコワーキングスペースが、2019年に開

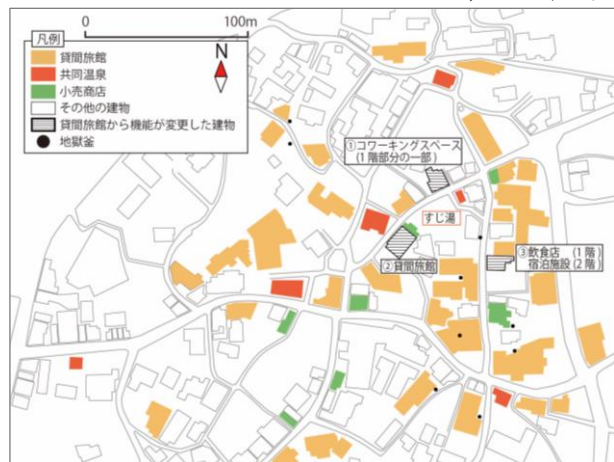


図3 鉄輪地区における機能補完の分布

業している(図3①)。この施設は、行政やNPO法人、地域住民など、官民連携により実現した施設である。また、利用者は、正面に立地する共同温泉「すじ湯」を無料で利用できる。さらに、同時期に、地元住民らの協力により営業を再開した貸間旅館(図3②)や、飲食と宿泊機能を有した新規店舗(図3③)が開業している。

以上より、温泉と宿泊、飲食に加え、新たに「働く」機能を補完したことにより、宿泊者と地元住民における従来の交流だけでなく、地域内外の起業家が加わる、新たな交流が図られていることが分かった。

6. 総括

本研究では、大分県別府市に立地する民泊施設を対象に、その立地傾向を把握した。そして、空き家を活用した民泊施設の実態と、鉄輪地区における機能補完による空き家の活用実態を明らかにした。

民泊施設を交通利便性別にみると、機能の補完が起りやすい民泊施設は、利便性が高い商業系地域に立地している傾向にある。これは、飲食店や温泉施設など、商業施設の立地が関係していると考えられる。

一方、住居系地域における空き家を活用した民泊施設では、機能の補完はみられなかったが、民泊事業者に対する周辺住民の協力的な一面が確認できた。これより、立地条件が不利な地域における民泊施設は、地域の新たな交流拠点として機能する可能性もある。

また、地域住民の理解や協力を得ながら、新しい機能が介入している点は、鉄輪地区と類似しているといえる。以上より、新たな機能を介入する際、地域の課題である空き家を活用することは、地域に新たな交流をもたらす可能性もあることが分かった。

【補注】

- 注1) 本研究では、住宅の全部又は一部を活用し、宿泊者に宿泊サービス提供する宿泊形態を「民泊」と定義する。
- 注2) 2019年4月時点で、区域・期間制限を含む条例を制定している自治体(都道府県及び保健所設置市)は、154中54自治体である。
- 注3) 本研究では、旅館業法上の簡易宿所営業を「簡易宿所」、住宅宿泊事業法上の民泊を「住宅民泊」とする。そして双方をまとめて「民泊施設」と定義する。
- 注4) 平成23年時点で4軒だったのが、平成29年度で28軒と7倍増加している。
- 注5) 住宅宿泊届出数30件中別府市が15件、次いで由布市が5件である(2019年4月末時点)。
- 注6) 東別府駅・別府駅・別府大学前駅・亀川駅・別府観光港を指す(図1)。
- 注7) 民泊施設の半径0.25km圏内に立地する施設をゼンリン地図により確認した。
- 注8) 民泊法より、宿泊面積が延床面積の半分未満かつ50㎡以下である場合「一般住宅」として取り扱われるが、宿泊面積が延床面積の半分以上、又は50㎡超の場合「用途が異なる防火対象物」として取り扱われるため、消火器や誘導灯などの設置が必要となる。
- 注9) 地熱や蒸気を利用して造られる釜であり、従来住民の炊事用に利用されていた。

【参考文献】

- 1) 公益社団法人全日本不動産協会「月刊不動産」2015年10月15日
- 2) 森下泰敬、渡邊洋衣、佐藤誠治、姫野由香「文化的景観の構成要素と生活・生業の関係-別府市鉄輪・明善温泉地区の重要文化的景観指定に関する研究-」大分大学工学部福祉環境工学科建築コース卒業論文、平成22年度

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生
 *2 大分大学理工学部創生工学科 助教 博士(工学)
 *3 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生

*1 Graduate Student, Oita Univ.
 *2 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr
 *3 Undergraduate Student, Oita Univ