

大分県別府市における民泊施設の立地傾向と運営形態の実態  
— 地方都市における民泊施設を介した施設間連携の可能性 その1 —

正会員 ○指方 綾乃\* 同 姫野 由香\*\*  
同 宮下 達平\*

民泊 立地傾向 交通利便性  
機能補完 連携 地方都市

## 1 研究の背景と目的

近年、外国人観光客の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<sup>注1)</sup>への注目が高まっている。民泊新法では、ホテルや旅館の客室不足の解消や、違法な民泊営業の取締り、近隣住民とのトラブル回避を図るために制定された。これにより、住居専用地域でも営業が可能になった一方で、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定めている自治体もある<sup>注2)</sup>。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も考えることもできる。

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(図1)。宿泊施設のなかでも、簡易宿所が増加傾向にある(図2)。また、住宅民泊の届出数は、県内で最も多い(図3)。

そこで本研究では、大分県別府市を研究対象地とする。本稿その1では、開業年および交通利便性の視点から民泊施設の立地傾向を把握する。さらに、民泊仲介サイトに公開されている情報をもとに、民泊施設の運営形態を明らかにする。

## 2 研究方法

本研究は、大分県別府市に立地する民泊施設<sup>注3)</sup>を開業年別に分類し用途地域およびバス停の分布を考慮し、立地傾向を把握する(4-1)。さらに、民泊施設の最寄りバス停までの距離や主要交通結節点を結ぶバスの平均路線数を考慮した交通利便性の視点から民泊施設を分類する。これにより交通利便性から見た立

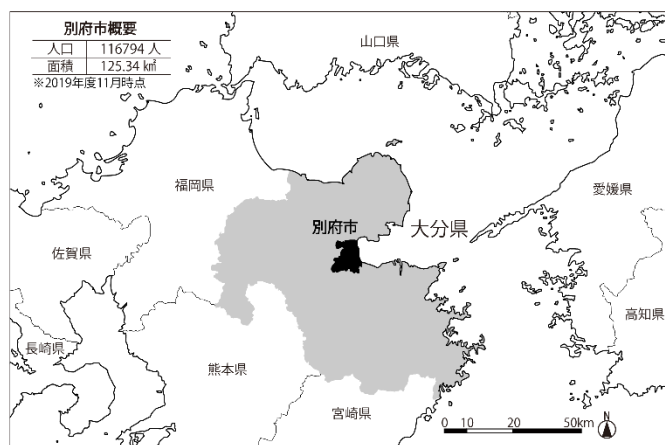


図1 別府市の概要

地傾向別に、空間・経営形態と周辺施設との関係性を明らかにする(4-2)。以上より、民泊施設による空き家活用の概況を把握する。

## 3 研究対象

### 3-1 研究対象地

研究対象地である大分県別府市は、九州北東部、瀬戸内海に面した大分県中部の別府湾の最奥部に位置する(図3)。市内には、約2200の源泉があり、1日の総湧出量は約13万7千キロリットルと、源泉数・湧出量が全国一位を誇る。これより、市内には、古くから「別府八湯」と呼ばれる温泉群が点在している<sup>2)</sup>。

別府市は、明治期以降に実施された耕地整備や海岸埋立、鉄道・海上航路の交通事業により、旅籠や木賃宿などの宿泊施設が、別府港(現在の別府駅近郊)や共同温泉の周辺に新設された。旅籠とは、1泊2食を基本とする現在の旅館形態であり、木賃宿とは、宿泊料のみを支払い、寝具や食料は各自で賄う形態で、現在の貸間旅館である。これらの宿泊施設の周辺に、飲食店や各種商店が発生した<sup>3)</sup>。外国人

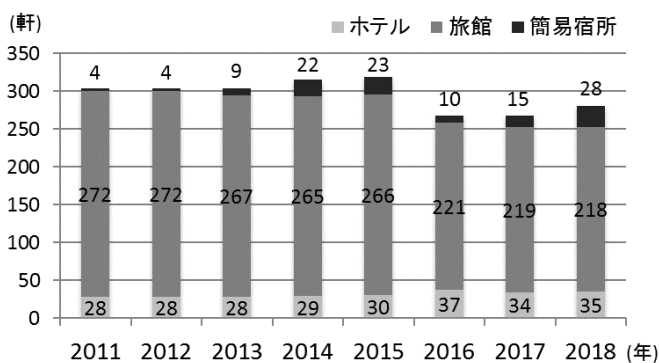


図2 別府市の宿泊施設数の推移

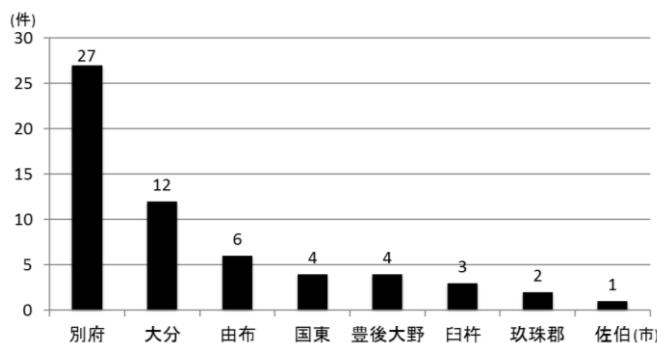


図3 大分県内の市町村別住宅宿泊事業届出件数 2020年1月時点

観光客や短期滞在者が増加した大正期までは、木賃宿が旅館より多くを占めていた<sup>4)</sup>注4)。

以上より別府市では、簡易的な宿泊施設とその周辺に立地する共同温泉や飲食店、各種商店により、温泉観光地として確立していったといえる。

### 3-2 民泊施設の定義

日本では、2000年代より、Airbnbを代表とする小規模な宿泊施設の仲介サイトの普及により、低廉で簡易的な宿泊形態である「民泊」が注目され始めた<sup>5)</sup>。「民泊」について、法令上の明確な定義はないが、住宅の全部又は一部を活用し、宿泊サービスを提供することを指している<sup>注1)</sup>。法制度に基づく民泊の類型は、「旅館業法(1948年施行)における簡易宿所営業(以下、簡易宿所)」「住宅宿泊事業法(2018年施行)における住居として貸し出す民泊(以下、住宅民泊)」「民泊条例における国家戦略特区(2013年)の民泊(以下、特区民泊)」の3つがある。特区民泊は、国から国家戦略特区として指令され、かつ、民泊条例を制定している自治体のみが営業可能であり、別府市は除外される<sup>注5)</sup>。以上より、本研究では、簡易宿所と住宅民泊の双方をまとめて「民泊施設」とし、別府市に立地する民泊施設53件を対象とする。

### 3-2 民泊施設の定義

日本では、2000年代より、Airbnbを代表とする小規模な宿泊施設の仲介サイトの普及により、低廉で簡易的な宿泊形態である「民泊」が注目され始めた<sup>5)</sup>。「民泊」につい

て、法令上の明確な定義はないが、住宅の全部又は一部を活用し、宿泊サービスを提供することを指している<sup>注1)</sup>。法制度に基づく民泊の類型は、「旅館業法(1948年施行)における簡易宿所営業(以下、簡易宿所)」「住宅宿泊事業法(2018年施行)における住居として貸し出す民泊(以下、住宅民泊)」「民泊条例における国家戦略特区(2013年)の民泊(以下、特区民泊)」の3つがある。特区民泊は、国から国家戦略特区として指令され、かつ、民泊条例を制定している自治体のみが営業可能であり、別府市は除外される<sup>注5)</sup>。以上より、本研究では、簡易宿所と住宅民泊の双方をまとめて「民泊施設」とし、別府市に立地する民泊施設53件を対象とする。

## 4 大分県別府市における民泊施設の傾向把握

### 4-1 民泊施設の立地傾向

図4に、別府市における民泊施設の分布と用途地域、開業年の関係を示す。

旅館業における簡易宿所は、住居専用地域に立地不可であるが、民泊新法における住宅民泊は、条例による制限がない限り、住居専用地域にも立地可能である。

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、簡易宿所・住宅民泊共に住居系地域にも立地し始めていることがわかる。

2017年以前に開業した簡易宿所から最寄り駅までの平均距離は、0.71km以内であるのに対し、2018年以降に開業した民泊施設から最寄り駅までの平均距離は、1.02kmであ

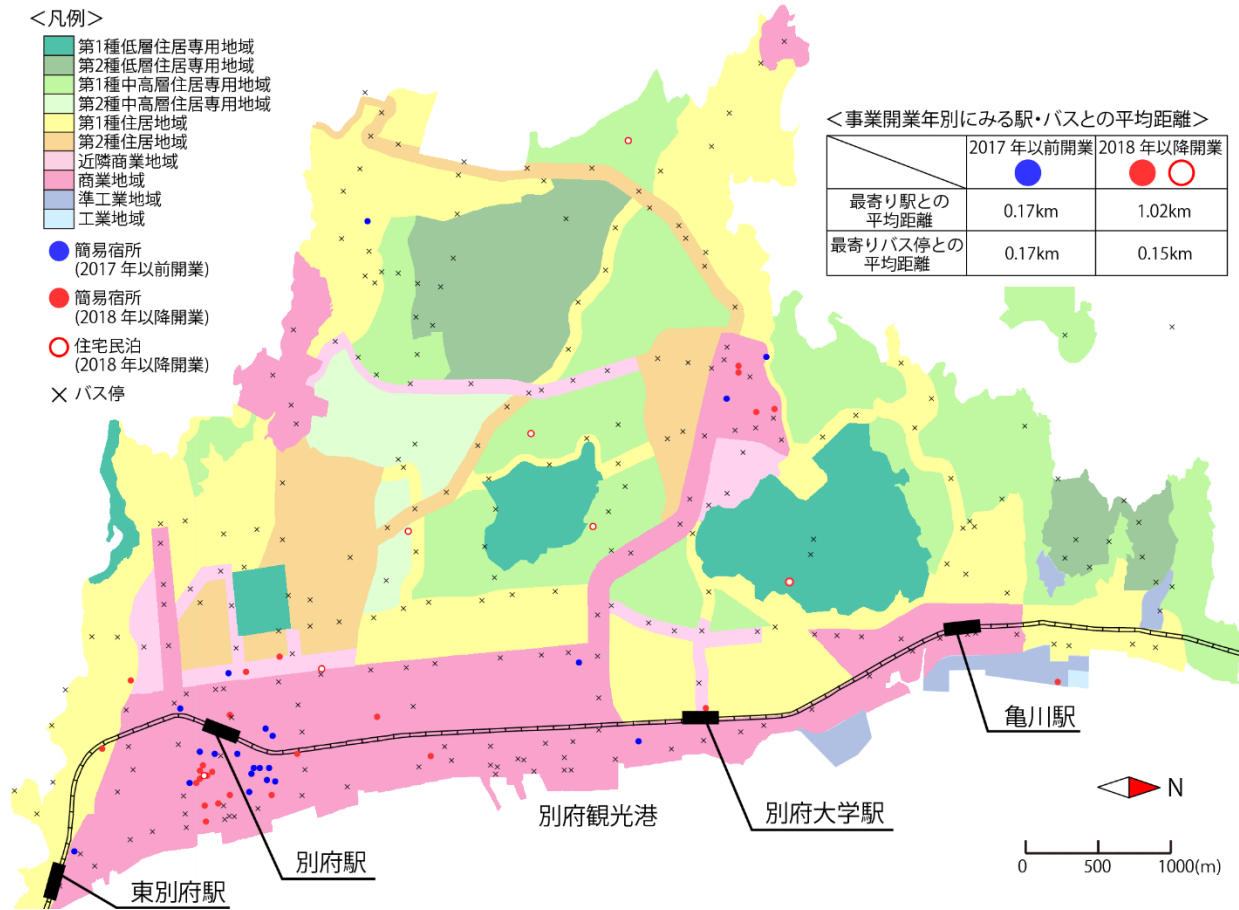


図4 別府市における開業年別にみた民泊施設の分布図

る。これより、民泊新法施行年である 2018 年以降、駅から離れた場所にも立地していることがわかる。一方、2017 年以前に開業した簡易宿所から最寄りバス停までの平均距離は、0.17km、2018 年以降に開業した民泊施設から最寄りバス停までの平均距離は 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傾向にある。

#### 4-2 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。そこで、別府市における民泊施設 53 件を、最寄り駅までの距離と最寄りバス停における主要交通結節点に行くバスの路線数<sup>注6)</sup>の 2 つの視点により分類し、民泊施設の空間・経営形態の特徴を分析する。

まず図 5 に、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(表 1)。

#### 4-3 民泊施設の空間・経営形態と周辺施設との関係性

3 つの交通利便性別に、空間・経営形態と周辺施設<sup>注7)</sup>の平均件数を表 2 にまとめた。空間形態のなかの共有空間は、3 つに区分できる。ホストと宿泊者との共有空間において、ホストが居住している場合を「ホスト居間兼宿泊者共有空間」、ホストが常駐している場合を「ホスト受付兼宿泊者共有空間」、ホストが常駐せず、宿泊者のみの共有空間を「宿泊者専用共有空間」とする。

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 6/9 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、ホストと食事や場を共有す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、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の民泊施設は、周辺施設が比較的充実しているため、食事や入浴<sup>注8)</sup>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。

## 5 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。

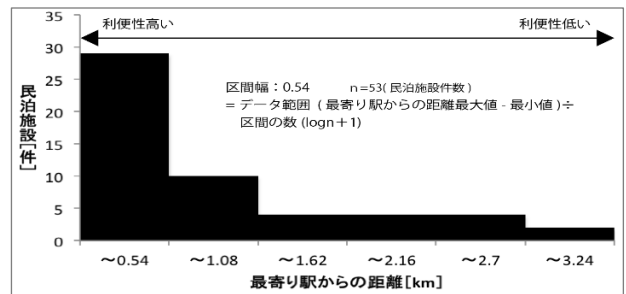


図 5 最寄り駅からの距離のヒストグラム

表 1 交通利便性による分類

NO	最寄り駅からの距離	鉄道		バス		タイプの定義	タイプ		
		最寄り駅までの距離による分類	交通結節点 路線数	平日	土日				
6	0.32	~0.54km	9	8	駅近距離圏かつ 運行頻度高	【タイプA】 利便性高 19件			
8	0.32		9	8					
5	0.33		9	8					
3	0.38		9	8					
7	0.42		9	8					
4	0.42		9	8					
1	0.48		9	8					
2	0.52		9	8					
9	0.15		8	8					
19	0.16		8	8					
20	0.24		8	8					
11	0.27		8	8					
15	0.31		8	8					
14	0.31		8	8					
46	0.33		8	8					
51	0.40		8	8					
10	0.41		6	6					
12	0.46		6	6					
13	0.50		6	6					
26	0.35	0.54km~	4	3	駅近距離圏かつ 運行頻度低	【タイプB】 利便性中 16件			
22	0.38		3	2					
16	0.36		2	2					
52	0.40		2	2					
24	0.42		2	2					
18	0.43		2	2					
21	0.12		1	1					
36	0.23		1	0					
25	0.30		1	1					
23	0.39		1	0					
41	2.24		0.54km~	11			10	駅遠距離圏かつ 運行頻度高	【タイプC】 利便性低 18件
42	2.26			11			10		
39	2.31			11			10		
31	0.63			8			7		
29	1.58			8			7		
17	0.58			6			6		
27	0.56	4		3					
44	1.06	4		3					
30	1.12	4		3					
28	1.15	4		3					
33	0.73	3		2					
45	0.83	3		3					
50	1.91	3		2					
38	2.05	3		3					
53	0.63	2		2					
49	1.55	2		2					
40	1.95	2		2					
37	1.99	2		2					
48	2.31	2	2						
47	3.76	2	2						
34	0.82	1	0						
35	0.91	1	0						
32	0.97	1	1						
43	3.46	1	1						
平均本数			5.1	4.7		計53件			
			運行頻度高						
			運行頻度低						

民泊施設を交通利便性別にみると、機能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。

運営実態としては交通利便性が高い地域の民泊施設には浴室設備やサービスの提供が簡素であり、周辺施設による機能補完の可能性が推察できる。一方、交通利便性が低いエリアの民泊施設では、施設内でのサービス時は比較的充実しており、ホストとゲストが空間を共有するなどの形態が多いことが確認できた。

【補注】

- 注1) 厚生労働省によると、住宅(戸建住宅・共同住宅)の全部又は一部を活用し、宿泊サービスを提供することを指している。本研究では、住宅に限らず、旅館業法上の許可を取得して実施する場合と民泊新法による住宅宿泊事業の届出を行う場合を「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。  
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3) 4)によると、1912(大正元年)年には、木賃宿が旅館数のう

ち約8割を占めていたが、1926(昭和元年)年には、全体旅館数の約6割と推移し、旅籠が年々増加していった。

- 注4) 特区民泊が可能な自治体は、東京都大田区、大阪府の一部、大阪市、福岡県北九州市、新潟県新潟市、千葉県千葉市のみである(2019年3月時点)。
- 注5) 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4)。
- 注6) 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7) 別府市は源泉数、湧出量が全国一位であることから、旅館に併設された温泉に限らず、共同温泉が市内各所に立地している。2018年3月時点で市内の公衆浴場施設数は、136軒であり、県内市町村の中で最多である。

【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) 別府市企画部総合政策課「別府市の概要」2019年
- 3) 山村順次「温泉観光都市・別府の地域変化」千葉大学教育学部研究紀要,1981年
- 4) 中山穂孝「近代的温泉観光地の形成と都市開発-大分県別府市を事例に-」人文地理第67巻第2号,2015年
- 5) 境新一「日本における民泊の運営ならびに制度に関する課題と展望-都市型と田舎体験型の事例比較を中心に-」成城・経済研究第222号,2018年

表2 交通利便性みる空間・経営形態と周辺施設との関係

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		19件	16件	18件	
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	戸建て	16%(3件)	25%(4件)	39%(7件)
		共同住宅	37%(7件)	31%(5件)	61%(11件)
		住商複合ビル	10%(2件)	44%(7件)	
		商業ビル	37%(7件)		
	従前用途	居住	37%(7件)	19%(3件)	11%(2件)
		事業所	32%(6件)	6%(1件)	17%(3件)
		空き家	10%(2件)	19%(3件)	72%(13件)
		その他・不明	21%(4件)	56%(9件)	
	共有空間種別箇所数	ホスト居間兼宿泊者共有空間	6	2	6
		ホスト受付兼宿泊者共有空間	1	3	1
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)%	18.8(-24.6)%	61.1(+17.7)%
		居住率	5.3(-9.8)%	0(-15.1)%	38.9(+23.8)%
	サービス内容	駐車場完備率	42.1(-23.9)%	68.8(+2.7)%	88.9(+22.9)%
		食事提供率	5.3(-7.9)%	12.5(-0.7)%	22.2(+9.0)%
周辺施設		商業施設平均件数	166.2(+75.8)件	89.3(-1.2)件	11.6(-78.9)件
		温泉施設平均件数	3.7(+0.6)件	2.9(-0.3)件	2.8(-0.4)件

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。

\*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

\* Graduate Student, Oita Univ.

\*\*大分大学理工学部創生工学科 助教 博士 (工学)

\*\* Research Associate, Faculty of Science and Technology, Oita Univ. Ph.D.