

大分県別府市に立地する民泊施設の機能補完と地域内連携の実態
— 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2 —

正会員 ○姫野 由香* 同 指方 綾乃**
同 宮下 達平**

空き家 民泊施設 機能補完
施設間連携 周辺施設 地方都市

1 研究の背景と目的

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。この「民泊」については、法令上の明確な定義はないが、一般的には、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^{注1)}。

一般の住宅が、民泊に転用されることで、住環境の維持といった一定の課題はあるものの、地方都市においては、増加する空き家の有効活用の可能性も期待される^{注2)}。

大分県別府市は、豊富な温泉資源を有しており、古くから住民が利用する共同温泉（外湯）の文化がある。また、家族経営の湯治宿が林立する鉄輪地区では、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おり、従来から、共同温泉や、小売店など周辺施設による機能補完の実態が確認できる。さらに近年では、長期滞在者を対象としたコワーキングスペースが開設されるなど、現代のニーズにあわせた新たな機能を、空き家を活用することで充足している。このように、簡易的な宿泊施設の場合は、当該施設だけで機能を完結することが難しく、周辺施設と連携しながら施設の運営を図る傾向があり、周囲への波及効果も期待できる。

そこで本稿その2では、大分県別府市に立地する空き家を活用した民泊施設の開業・運営における課題や、周辺住民や施設経営者との関係構築の実態を明らかにする。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

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)」「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)」「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)」の3つがある。

また、前稿その3では、上述の種別に加え、民泊施設の立地から、それぞれの施設の全体的な傾向が明らかとなった。

本研究は機能を介した施設間連携の可能性を把握することで、地方都市における空き家の有効活用に資する知見を得ることが最終的な目的である。そこで本稿では、空き

家を活用した空き家を活用した民泊施設^{注2)}を選定し、民泊施設事業者へのヒアリング調査を行う。これにより、事業過程における改修内容や、周辺施設との相互利用の実態を把握する(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 空き家を活用した民泊施設の実態

3-1 空き家を活用した民泊施設の概要

前稿その1より、別府市における民泊施設53件の従前

表1 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 利便性高	旅館業法	商業	0.32km	×	2017年3月	個人	○	×
A 利便性高(事例1)	旅館業法	商業	0.31km	○	2019年6月	個人	○	○
B 利便性中	旅館業法	商業	0.23km	○	2014年11月	不明	×	×
C 利便性高(事例2)	旅館業法	第1種住居	0.91km	○	2018年3月	個人	○	×
C 利便性高(事例3)	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 利便性高	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	○	×

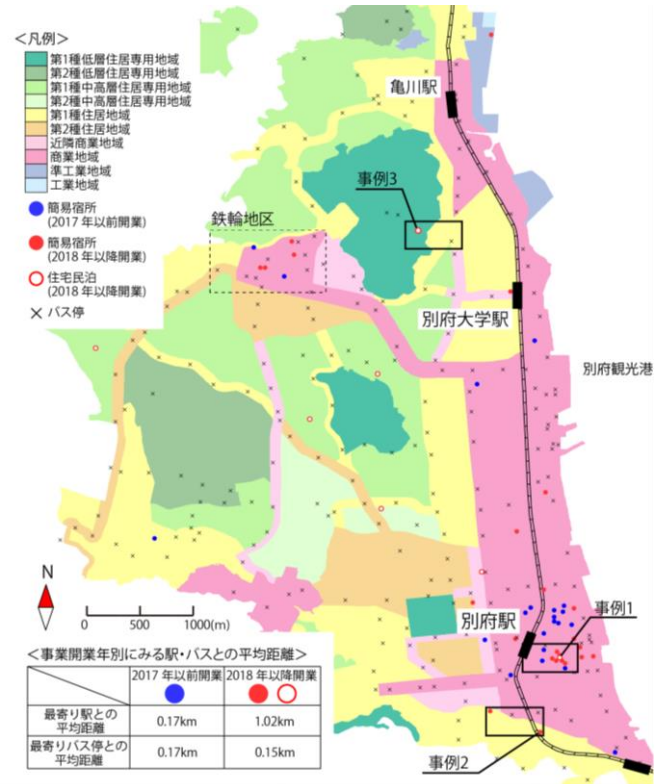


図1 別府市内の民泊施設の立地状況と調査対象事例の位置

用途をみると、空き家を活用した民泊施設は合わせて 6 件であった(表 1)。そのうち 4 件は、住宅宿泊事業法(通称:民泊新法 2018 年)以降の開業であり、同法の影響が推察できる。

一方で、6 件中 3 件は、最寄駅からの距離が遠く、最寄バス停の運行頻度も低いタイプ C 利便性低であり、住宅宿泊事業法にもとづく住宅民泊も 2 件含まれていた。このことから、住宅宿泊事業法施行の 2018 年以降に、交通便利性があまり高くない住居系地域でも、空き家を利用した民泊施設の開業が進んだことがわかる。

そこで本研究では、交通便利性や法制度別に、改修における課題と事業過程における周辺住民や周辺施設との関係性を把握するために、調査の協力が得られた 3 事例(表 1 網掛け部分)の民泊事業者を対象に、ヒアリング調査を実施した。

3-2 3 事例の立地特性

図 1 に民泊施設の立地状況と調査対象事例 3 件の位置を示す。

事例 1(タイプ A 利便性高)は、別府市の主要駅である別府駅近くの商業地域に立地している。同市のなかでも、ホテルや旅館が集中立地しており、民泊施設が多く立地していることがわかる。

事例 2(タイプ C 利便性低)は、別府駅から 1km の商業地域に隣接した第一種住居地域に立地している。交通便利性は高くはなくても、商業地域や近隣商業地域も近く、八幡神社の門前町に近く、古くから市街地が広がっていた地域である。

事例 3(タイプ C 利便性低)は、最寄バス停からの距離は 0.32km 程度であるが、その通貨頻度が低く公共交通機関による利便性は低い。一方で第一種低層住居専用地域に立地しており、周囲は閑静な住宅街である。

3-3 改修手法からみる課題

各事例の改修内容を表 2①改修内容に示す。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 3)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 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、専門技術者による民泊事業者居室のクロスの張り替えに、費用を要している。当初は、宿泊室として、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 m² 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 3)}、東側の 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必要である。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。

3-3 周辺住民・施設経営者との関係構築の実態

事業準備期や事業開始後における周辺施設との相互関係を表 2②周辺施設との相互関係に示す。

事例 2 の民泊事業者は、事業準備期の改修時に、畳やガラス戸の取り替えを、近隣で温泉付き飲食店を営む施設経営者 A を介し、周辺住民に依頼している。施設経営者 A は、民泊事業者に物件所有者を紹介し、改修前から民泊事業者をサポートしている。また、施設経営者 A が経営する温泉付き飲食店は 2007 年に開業し、周辺住民や観光客が集う場である。これにより、事業開始後には、周辺住民とのトラブルはなく、さらに、6 施設同士の紹介をし合う施設間連携が確認できた。

事例 3 の民泊事業者は、毎朝の散歩や物件見学をした際に知り合った住民 B を介して、現在は廃業している旧店舗併用住宅で周辺住民との関係構築を図っている。この旧店舗併用住宅は、元経営者 C を中心に、周辺住民が日常的に集う場であり、地域交流の場である。これにより、事業開始後には、住民 B による畑で採れた野菜の差し入れや元経営者 C による駐車場の無償貸し出し、周辺住民による朝食提供の手伝いの申し出があるなど、協力的である。

一方、事例 1 では、事業準備期における周辺住民や施設経営者との関係構築はなかったが、事業開始後に、近隣の飲食店や温泉施設を宿泊者に対し、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といえる。一方、住居系地域では、事業開始前の民泊事業者と周辺住民や施設経営者との関係構築が、民泊に対する理解を得るだけでなく、施設間連携のきっかけになっていることがわかった。また、民泊施設が、周辺住民が日常的に集う「地域交流の場」の近隣に立地することにより、住民と地域外の人との空間の共有や会話などの交流から、施設間連携に繋がる可能性がある。このような交流や施設間連携を実現するためには、事業開始前の周辺住民や施設経営者と関係構築を図る際に、地域と民泊事業者を繋ぐ、仲介者の存在が重要であると考えられる。

4 鉄輪地区の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と、施設間関係図を、図 2 と図 3 に示す。

鉄輪地区は、明治時代から、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、食事は食材を小売商店で購入し、貸間旅館内に併設された地獄釜^{注 4)}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商店が立地している。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年に開業している(図2①)。この施設は、行政やNPO法人、地域住民などの発案から、行政が所有者から借り受け、整備し、民間企業が運営している施設である(図3)。施設利用者は、隣接する共同温泉「すじ湯」を無料で利用できる。これは、施設運営者が、年間の利用料を払い、施設利用者に「すじ湯」の利用を促しており、このような連携は他の貸間旅館でも行われている。

以上より、温泉と宿泊、飲食に加え、新たに「働く」機能を補完していることが確認できた。このような周辺施設の利用を促す仕組みの構築が、機能補完に繋がることがわかった。これにより、宿泊者と地元住民における従来の交

流だけでなく、地域内外の起業家加わる、新たな交流が図られている可能性があると考えられる。

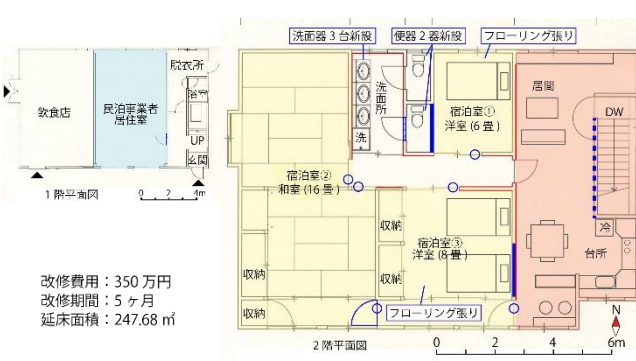

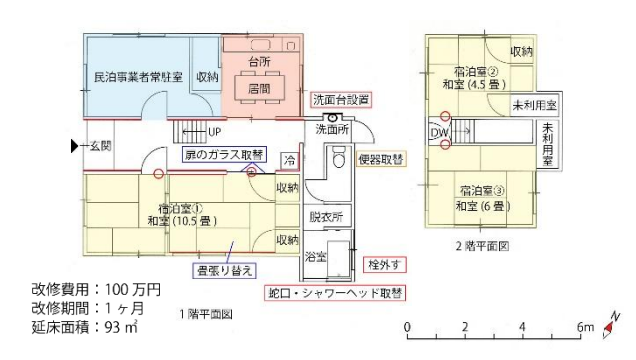

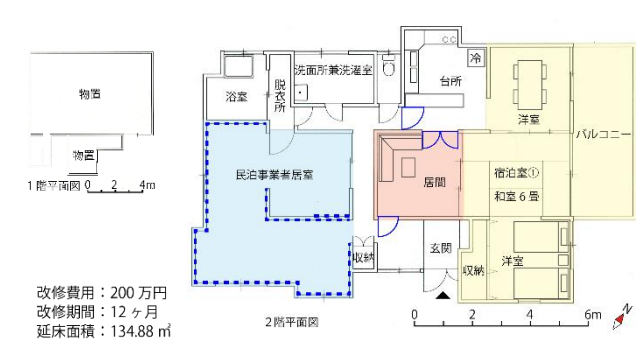

6 総括

本稿その2では、大分県別府市に立地する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。

住居系地域における空き家を活用した民泊施設では、機能補完はみられなかったが、事業準備期における、民泊事業者と周辺住民・施設経営者との関係構築が、事業開始後の施設間連携のきっかけになっていることがわかった。

特に、事例2の地域では、住民と地域外の人を繋ぐ、仲介的役割を果たしている施設経営者Aを中心に、既存施設と新規施設合わせて6施設同士で、施設の紹介をし合う連携が確認された。このような、地域(周辺住民や地権者)と事業者や来訪者をつなぐ仲介的な機能の存在が、民泊

表2 空き家を活用した民泊施設の実態(改修内容と周辺施設との相互利用)

	① 改修内容	② 周辺施設との相互関係
凡例	<p><空間種別> ■ 宿泊室 ■ 民泊事業者空間 ■ 共有空間</p> <p><改修者> ■ 事業者自身 ■ 専門技術者 ■ 専門技術を有する知人</p> <p><改修内容> 新規内壁 壁塗り 新規開口部 クロス張り替え 鍵の設置</p>	<p><建物用途> ■ 住居系建物 ■ 住商混合建物 ■ 商業系建物 ■ その他の建物</p> <p><周辺施設の協力関係> 調査対象の民泊施設 事業準備期に協力した施設 事業開始後に協力・連携した施設 事業開始後に事業者が案内した施設</p> <p> ♨: 温泉施設 P: 駐車場 ◆: 看板 X: バス停 </p>
事例1・A 交通利便性高	 <p>改修費用: 350万円 改修期間: 5ヶ月 延床面積: 247.68㎡</p>	
事例2・C 交通利便性低	 <p>改修費用: 100万円 改修期間: 1ヶ月 延床面積: 93㎡</p>	
事例3・C 交通利便性低	 <p>改修費用: 200万円 改修期間: 12ヶ月 延床面積: 134.88㎡</p>	

施設の地域への波及効果（さらなる空き家の活用や周辺住民・周辺施設間の連携）を実現するためには、重要であることがわかった。

鉄輪地区では、貸間旅館や共同温泉、飲食店、小売商店による「宿泊」「入浴」「飲食」など、従来から機能補完の慣習があった。さらに、近年は、官民連携による空き家を活用したコワーキングスペースにより、「働く」機能が加わり、施設間の紹介にとどまらない、宿泊者への割引対応などの体系的な機能補完もみられる。

以上より、地域に民泊施設が新設される際、民泊事業者と周辺住民、施設経営者との関係構築が、施設同士の紹介や人的協力を得るなど、施設間の連携に繋がることがわかった。

また、鉄輪地区の貸間旅館や共同温泉、飲食店、小売商店では、従来からの機能補完の慣習があったことから、施設間連携が、本来、宿泊施設に備えられている「飲食」や「入浴」などの機能を、周辺施設で補完する運営形態の構築に繋がる可能性があると考えられる。「入浴」などの機能を、周辺施設で補完する運営形態の構築に繋がる可能性があると考えられる。

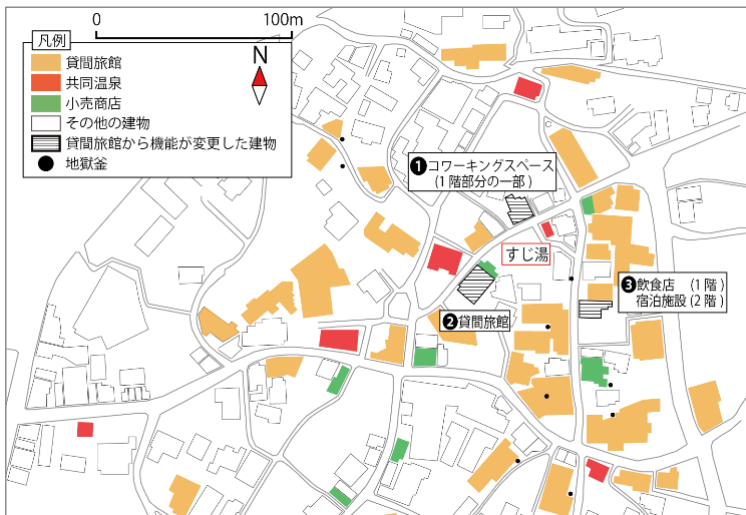


図2 鉄輪地区における機能補完の分布

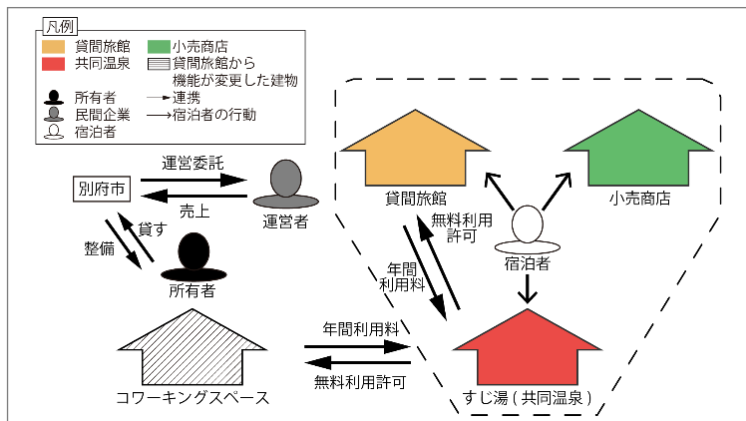


図3 施設間関係図

つまり、民泊施設は、必要最小限の設備とサービスによる宿泊形態であるため、施設同士の機能補完により、周辺住民にとっても、利用者にとっても、新たな交流の創出機会となり、周辺施設の利用促進も期待できる^{注5)}。その結果、複数の空き家の活用に繋がっている事例も確認できた。

本研究では、民泊施設の事業者や、既に協力関係にある周辺施設や周辺住民へのヒアリング調査により、民泊施設の地域への波及効果の実態を明らかにすることができた。しかし、民泊施設の立地に反する意見を十分に収集できていないと言いがたい。今後は、周辺住民への網羅的なアンケートや周辺施設の利用実態など、さらに詳細な調査を進めることで、民泊施設立地における留意すべき事項や制度的な課題を明らかにする必要がある。

【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) 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) 民泊新法より、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㎡越の場合「用途が混在する防火対象物」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4) 地熱や蒸気を利用して造られる釜であり、従来は住民の炊事用に利用されていた。

注5) 3)によると、簡易的な宿泊形態の1つであるゲストハウスが、若年層の交流や、宿泊者の消費が域内に分散する可能性を示唆している。

【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) 石川美澄・山村高淑「国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究」、日本都市計画学会 都市計画論文集, vol.49, No2, 2014.10

*大分大学理工学部創生工学科 助教 博士 (工学)

**大分大学大学院工学研究科博士前期課程

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

** Graduate Student, Oita Univ.