

地方都市における民泊施設の立地傾向からみる施設間連携の可能性 —大分県別府市の民泊施設を対象として—

正会員 ○宮下 達平* 同 姫野 由香*
同 轟木 龍介*

民泊 立地傾向 路線価
経済波及 機能補完 観光地

1 研究の背景と目的

近年、日本ではインバウンド増加や宿泊ニーズの多様化に伴い、民泊^{注1)}への注目が高まっていた。2018年に施行された住宅宿泊事業法(以下、民泊新法)に基づく宿泊施設(以下、住宅民泊)は、年間営業日数など、一定の制限が設けられているが、住宅地への立地が可能となった。しかし、簡易宿所への立地コントロールなどの法的規制の不足等も指摘されており¹⁾、住環境に配慮した民泊施設^{注2)}の立地については課題が残っている。

さらに、COVID-19の感染拡大により、急増した民泊施設が休業・閉業し、放置された空き家の増加につながる懸念されている。

一方、石川ら²⁾の研究では、ゲストハウスが旅行者の消費を域内に分散させ、経済的波及効果をもたらしている可能性が示唆されている。

また、轟らの研究³⁾では、大分県別府市における特定の民泊施設の開業が地区の空き家活用につながっている事例が報告され、周辺施設間の利用連携も確認されている。

そこで本研究では、大分県別府市の民泊施設立地の変遷と経済波及効果が期待される民泊施設周辺の施設立地

の傾向を明らかにし、施設間連携の可能性を考察する。

2 研究方法

文献調査や現地調査により大分県別府市全域における民泊施設の開業年別の立地から民泊施設立地の変遷を明らかにする。さらに、路線価により民泊施設を分類し、分類別に周辺施設の立地傾向を明らかにすることで施設間連携の可能性を考察する。

3 研究対象地と対象施設の概要

研究対象地である大分県別府市には、年間約800万人の観光客が訪れる。宿泊施設のなかでも、簡易宿所が増加傾向にあり^{注3)}、住宅民泊の届出件数が同県内最多である^{注4)}。

そこで、同市の市街化区域における簡易宿所の許可施設数90軒と住宅民泊の届出件数23軒のうち、施設名および立地が確認可能な94軒を研究対象施設とする^{注5)}。

4 別府市における開業年からみる民泊施設立地の変遷

民泊施設の立地を開業年別に整理し、図1に示す^{注6)}。民泊施設を開業年別にみると、2017年以前開業が16軒、2018年開業が22軒、2019年開業が45軒、2020年開業が9軒である。

簡易宿所の軒数をみると2018年以降、大幅に増加して

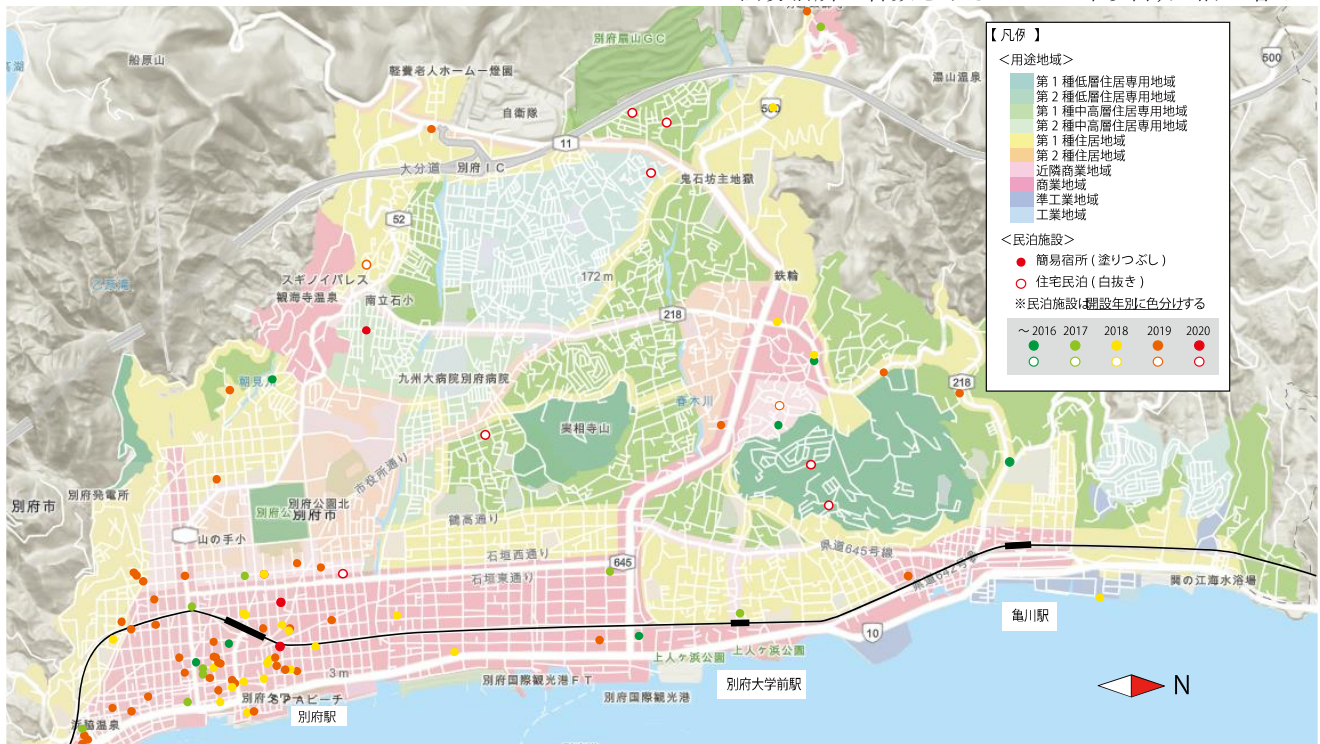


図1 開業年別にみる民泊施設の分布図と用途地域

Possibility of cooperation between facilities based on the location tendency of surrounding facilities around vacationrental.
Case study on vacationrental in Beppu city.

MIYASHITA Tappei, HIHENO Yuka, TODOROKI Ryusuke

おり、2018年・2019年は商業系地域に加え、隣接する住居系地域にも立地し始めている。

また、住宅民泊は全9軒中1軒が2019年、8軒が2020年に開業している。以上のことから、同市では違法民泊の取り締まりを目的の一つとしている民泊新法施行以降、商業地域および隣接する住居系地域で、簡易宿所営業を選択する事業者が多いことがわかった。

5 民泊施設周辺の施設立地の傾向

5-1 路線価による民泊施設の分類

民泊施設の開業や立地に影響を与えると考えられる路線価を採用し、開業中である民泊施設86軒を路線価別に低・中・高程度と設定し3タイプに分類した^{注6)}。

5-2 民泊施設周辺の施設構成

3つの路線価タイプ別の用途地域別の軒数、周辺施設(半径200m以内)の用途と軒数を整理し、表1に示す。

用途地域別の軒数の割合を見ると、[A路線価低]は様々な用途地域に立地している一方で、[B路線価中][C路線価高]は90%以上が商業系地域に立地している。一方で[B路線価中]の民泊施設の12%は住居系地域に立地していることも確認できた。

民泊施設1軒あたりの周辺の商業系施設軒数をみると[A路線価低]は12.8軒と少ないが、多様な用途の施設が立地していることがわかる。また、[B路線価中][C路線価高]では飲食施設が45.2軒(67%)、27.1軒(62%)と割合が高い。

[B路線価中]は温泉施設が一軒当たり2.6軒と他のタイプの約2倍であり、その他の温泉も2.0軒と割合が高く、観光客の入浴可能な温泉が多いことわかる。

飲食施設の内訳をみると、【タイプA】では酒場・ピ

表1タイプ別にみる民泊施設と周辺施設の関係

		0	[A路線価低]	[B路線価中]	[C路線価高]
民泊施設軒数(軒)			23	41	22
用途地域	第1種低層住居専用地域		1	1	1
	第2種低層住居専用地域		2	3	1
	第1種中高層住居専用地域		4	1	1
	第2種中高層住居専用地域		9	3	1
	第1種住居地域		5	1	1
	第2種住居地域		10	1	1
	商業地域		14	36	16
近隣商業地域		1	1	1	
準工業地域		1	1	1	
工業地域		1	1	1	
民泊施設1軒あたりの周辺施設(軒/軒)	宿泊施設		1.7	3.0	1.8
	温泉施設		1.1	2.6	2.0
	飲食施設		14.4	45.2	27.1
	物販施設		2.7	2.1	1.4
	観光関連施設		2.1	1.7	1.1
	複合施設		0.4	0.1	0.0
	複合施設		0.04	0.0	0.0
商業系施設詳細	市営		2.0	2.0	2.0
	組合員のみ		0.4	0.5	0.2
	その他		0.04	0.1	0.0
	軽食・喫茶		20.0	15.8	9.2
	大衆食堂		15.0	7.1	4.9
	専門料理店		10.0	5.2	3.9
	レストラン・料亭		10.0	2.4	0.6
酒場・ピヤホール		5.0	1.0	0.9	
バー・キャバレー		0.0	0.0	0.0	

*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建築学コース・助教 博士(工学)

** Associate, Div. of Architecture, Dept. of Innovative Engineering, Fac. of Science and Technology, Oita University, Ph.D

ヤホールなどの遊興飲食店は0軒となっており、食堂といった営業時間が日中の飲食店が中心である。一方で、[B路線価中]では27.8軒、[C路線価高]では14.1軒と遊興飲食店が過半数を占めていることが分かった。なかでも[B路線価中]の方が遊興飲食店が多く、歓楽街に立地している軒数が多い。

以上より、[B路線価中]の民泊施設は飲食・温泉施設と機能補完を考慮し、商業地域に加え、一部は住居系地域で拡散した民泊施設であると考えられる。

つまり、[B路線価中][C路線価高]の民泊施設周辺は、飲食や入浴等による自然な機能補完が期待できるが、[A路線価低]では、様々な用途の施設が立地しているため、施設間連携を図る何らかの工夫が必要と考えられる。

6 総括

本研究では、大分県別府市を対象とし、民泊施設立地の変遷と周辺施設立地の傾向を明らかにし、施設間連携の可能性を考察した。

民泊施設立地の変遷をみると、違法民泊の取り締まりを目的の一つとしている民泊新法以降も、商業地域および隣接する住居系地域で、簡易宿所営業を選択する事業者が多いことがわかった。

[B路線価中]の民泊施設は飲食・温泉施設との機能補完を考慮し、商業地域および隣接する住居系地域で拡散した民泊施設であると考えられる。

民泊施設が拡散しがちな商業地域および隣接する住居系地域では、なんらかの制御措置をとる必要があり、仮に立地する場合には、周辺住民との関係構築を促すような工夫やプログラムを義務化するなどの対策が考えられる。

【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を提供する宿泊形態を「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」とし、双方をまとめて「民泊施設」と定義する。

注3) 付図1に示すように簡易宿所は増加傾向にある。

注4) 付図2に示すように住宅民泊の届出件数は県内最多である。

注5) 簡易宿所の許可軒数は2020年9月24日、住宅民泊の届け出件数は2020年9月3日時点。

予約サイトへの掲載やHPの有無を調査し、予約フォームが有り2020年2月時点で予約不可のものを休業中とし、無いものを廃業予定とした。

また、休業中が19軒、廃業予定が8軒であった。

注6) 簡易宿所は営業許可の許可年、住宅民泊は届出年を開業年とした。

注7) ヒストグラムの区間幅はスタージェスの公式を用いて算定し、路線価低程度(25640円/㎡以下)、路線価中程度(25640~42060円/㎡)、路線価高程度(42060円/㎡以上)と設定した。

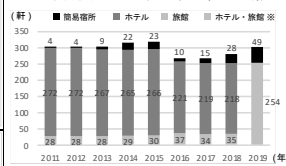
【参考文献】

1) 川井千敬、阿部大輔、「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」日本都市計画学会都市計画論文集, vol. 53, No. 3, 2018, Nov

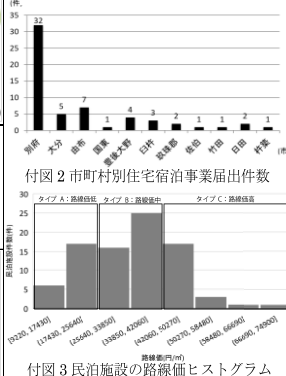
2) 石川美澄、山村高淑、「国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 49, No. 2, 2014, Nov

3) 轟梨佳、姫野由香、「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」日本建築学会九州支部研究報告

vol. 59, 2020, May



付図1別府市の宿泊施設数の推移



付図3民泊施設の路線価ヒストグラム