

地方都市における民泊施設周辺の施設構成と住民評価の実態 —大分県別府市の民泊施設を対象として—

正会員○指方 綾乃*1 同 姫野 由香*2 同 宮下 達平*1 準会員 轟木 龍介*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 アンケート調査 路線価

1. 研究の背景・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る。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ものの,住宅地への立地が可能となった。さらに,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⁾, など住環境に配慮した民泊施設の立地については課題が残っている。

一方,石川ら²⁾の研究によると,簡易的な宿泊形態の一つであるゲストハウスが,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。さらに,空き家増加が続く地方都市においては,民泊への空き家活用の可能性も期待できる³⁾。

川井ら¹⁾の研究では,京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向と,住宅地における簡易宿所の立地に対する周辺住民の意識と,周辺建物の変化などを明らかにしている。しかし,調査対象となった住民は特定のイベント参加者に限定されており,全ての周辺住民に対する民泊施設^{注2)}への印象・評価を網羅的に調査した研究は見られない。

また,轟らの研究⁴⁾では,源泉数・湧出量が全国一位

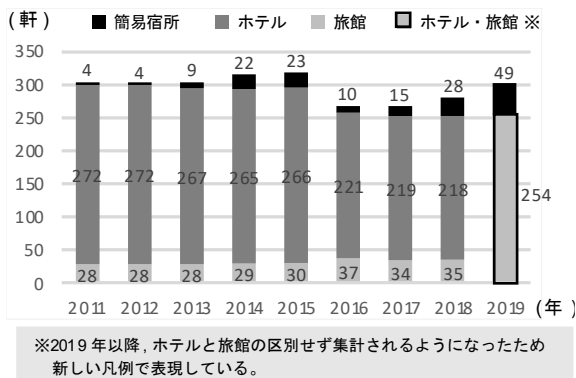


図1 別府市の宿泊施設数の推移(2020年11月時点)

を誇る温泉地,大分県別府市における特定の民泊施設の実態調査により,民泊施設の開業が複数の空き家活用につながっている事例も確認されている。また,これらの事例では,共同温泉をはじめ周辺施設間の利用連携も確認されていることから,周辺施設の立地傾向を把握することは有益であると考えられる。

そこで本研究では,経済波及効果が期待される①民泊施設周辺の施設立地の傾向を明らかにする。さらに,住宅地における空き家を活用した民泊施設を選定し,民泊施設立地に対する周辺住民の意向を網羅的に把握することで,②民泊施設立地の経済効果以外の付加的な効果の有無について考察することを目的とする。

2. 研究方法

大分県別府市全域における民泊施設の立地傾向を用途地域,路線価,最寄り駅までの距離により明らかにする。さらに,周辺施設のうち共同温泉に注目して施設間連携の可能性を考察する。さらに,用途地域および最寄り駅までの距離により民泊施設を分類し,タイプ毎に民泊施設の周辺施設の立地傾向を明らかにする(4章)。次に,住居系地域の住民にアンケート調査を行い,民泊施設および観光への評価の実態を明らかにする(5章)。

3. 調査対象地の概要

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(図1),住宅民泊の届出数が同県内最多である(図2)。

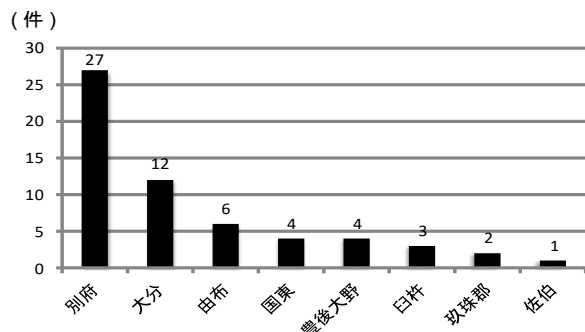


図2 市町村別住宅宿泊事業届出件数(2020年9月時点)

4. 別府市における民泊施設の立地傾向

4-1 民泊施設の立地傾向

市街化区域内に立地する民泊施設 94 軒の立地と、周辺施設連携の中心である⁴⁾共同温泉の立地を図3に示す。また、民泊施設の路線価と用途地域別に立地軒数を図4に、最寄り駅までの距離を図5に示す^{注3)}。

図3より、簡易宿所は、住居系地域に10軒、商業系地域に74軒立地していることがわかる。また、住宅民泊は住居系地域に7軒、商業系地域に3軒立地している。つまり、簡易宿所は商業地域や近隣商業地域など商業系地域に多く立地しており、住宅民泊は主に住居系地域に立地していることが確認できた。

住宅宿泊事業法施行年である2018年以降、それまで民泊が立地していなかった第1種中高層住居専用地域や第2種中高層住居専用地域に立地が拡散しているといえる。

また、商業地域は路線価が33850円/㎡～42060円/㎡の区間が22軒と最も多いが、それ以上の路線価では、立地軒数が減少する。同様に、第1種住居地域も17430円/㎡～25640円/㎡の区間が7軒と最も多いがそれ以上の路線価では立地軒数が減少する。

一方、近隣商業地域では42060円/㎡～50270円/㎡の

区間が4軒と、同用途地域内で最大区間の軒数が、最多となっている。これは、近隣商業地域では路線価が上昇する高幅員道路沿いに民家が立地しているためであると考えられる。

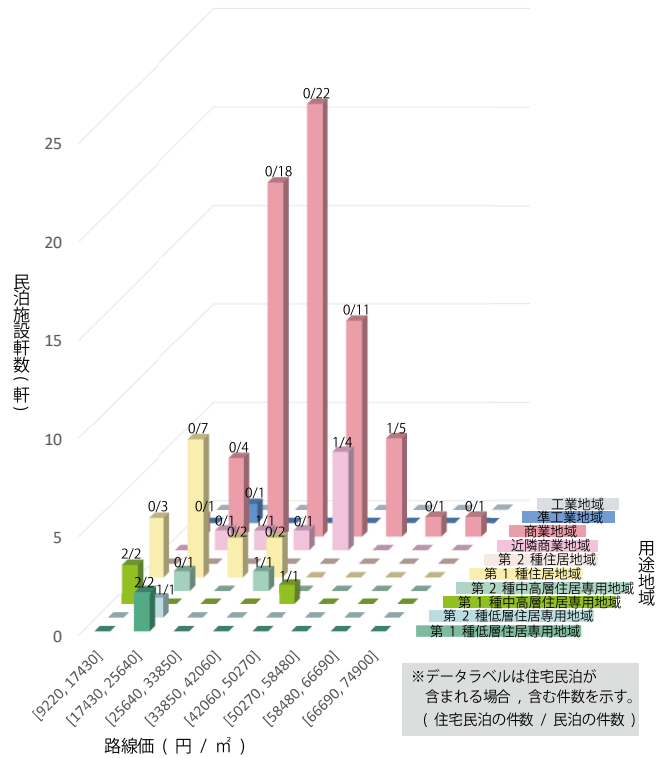


図3 民泊施設の路線価別のヒストグラム

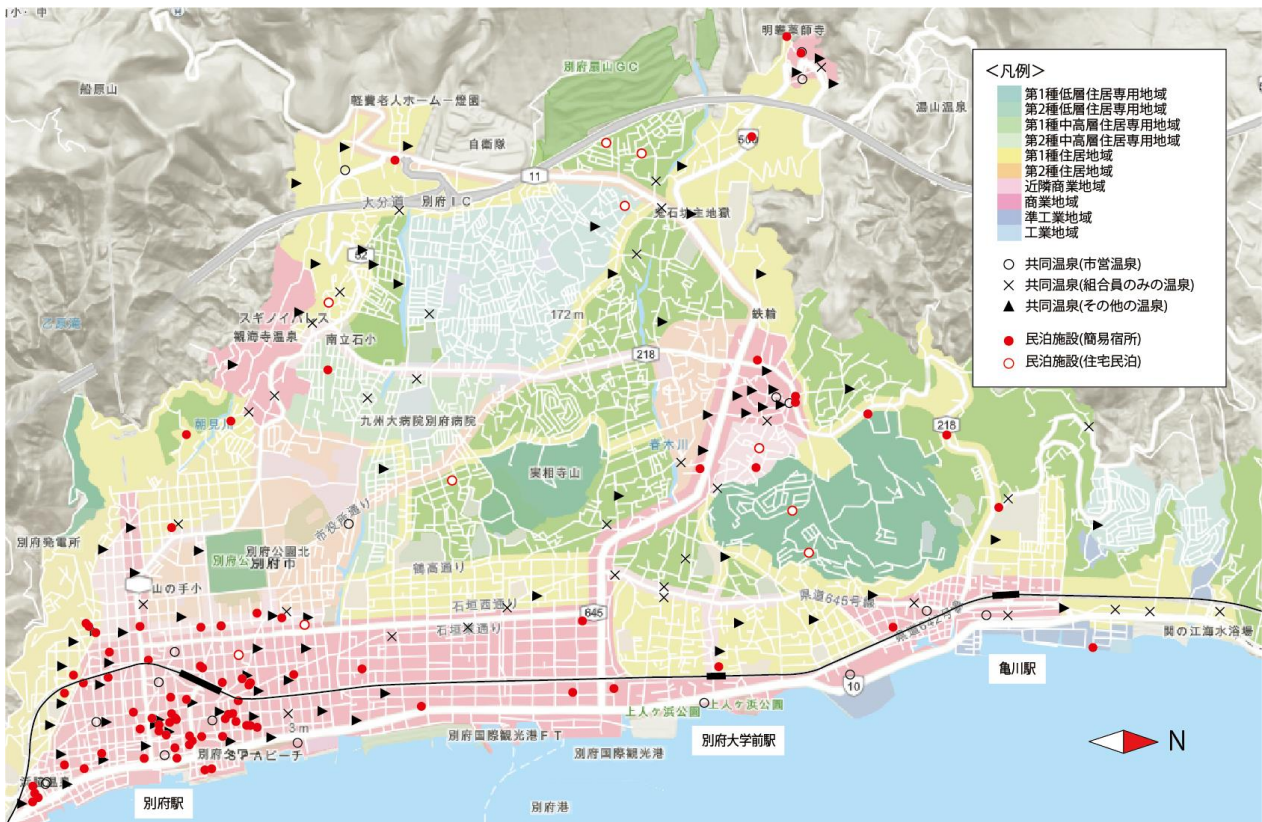


図4 別府市における民泊施設の分布図

図4でも、簡易宿所は商業地域の中でも駅の周辺ほど密に立地しており、住居系地域でも商業系地域や幅員の大きな街路に近接して立地していることが分かる。

交通利便性の指標として最寄り駅までの距離を採用し、同市に立地する民泊施設 94 軒を用途地域と最寄り駅からの距離別に図5に整理した注3)。

図5より、113.94m~738.17mの区間で民泊施設が48軒立地しており、駅から遠くなるにつれて軒数が減っていることが分かる。また、商業地域には全体の過半数を占める64軒が立地しており、全民泊施設の半数近い44軒が、113.94m~738.17mの区間に集中している。それ以降の区間では、他の用途地域と同程度の立地軒数となっている。つまり、商業地域とその他の用途地域では周辺環境がそもそも異なっていること、同じ商業地域内でも立地ピークを示す最も駅に近い区間と、それ以降の区間に立地する民泊施設では、周辺環境が異なっていると推察できる。

4-2 交通利便性と用途地域による民泊施設の種類

そこで、本研究では113.94~738.17mの区間に立地する施設を「駅近距離圏」、738.17mより遠い区間に立地する施設を「駅遠距離圏」と定義する。以上より、商業地域かつ駅近距離圏に立地する民泊施設を【タイプA】、非商業地域または駅遠距離圏に立地する民泊施設を【タイプB】に分類した。

4-3 民泊施設と周辺施設との関係性

タイプ別の基本情報と周辺施設の建築用途を整理し、表1に示す。

【タイプA】の路線価は、42,060円/m²の軒数が最も多く、次いで25,640~33,850円/m²の軒数が多い。これは、商業地域では、aとbの区間が少なく、より路線価が低い場所に集中していることがわかる。一方、【タイプB】は、集中立地している区間は無く、路線価に関わらず立地する傾向にあると考えられる。

【タイプA】の周辺施設のうち約7割(2,401軒)が飲食施設である。その内訳をみると、酒場・ビヤホールが862軒、バー・キャバレーが612軒立地しており、遊興飲食店等が過半数を占めていることが分かった。一方、

【タイプB】は宿泊施設が161軒、飲食施設が273軒、物販施設が190軒と様々な用途の施設が立地する傾向にあることが分かった。【タイプB】の飲食施設の内訳をみると、軽食・喫茶が88軒、大衆食堂が71軒と主な

利用時間が日中の施設が多く立地している。

また、物販施設の内訳をみると、【タイプA】【タイプB】ともに加工食品、生鮮食品、土産・雑貨、工芸品の順に割合が高いことが分かった。温泉施設も同様であり、軒数に差はあるものの内訳の比率は類似している。

また、共同温泉注3)について図4をみると市営温泉やその他の温泉が集中している地域に簡易宿所が立地する傾向にあることがわかる。住宅民泊は周辺に共同

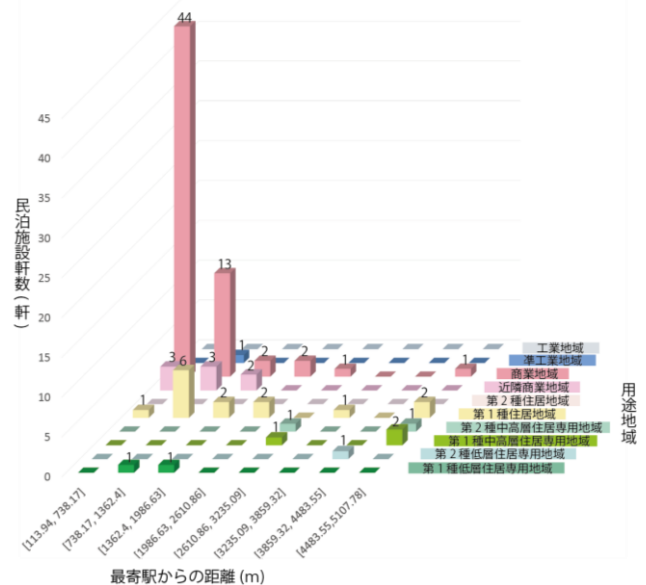


図5 民泊施設の最寄り駅からの距離別ヒストグラム

表1 タイプ別にみる民泊施設と周辺施設の関係

基本情報	区分	【タイプA】 商業地域かつ駅近距離圏	【タイプB】 非商業地域または駅遠距離圏
	民泊施設軒数(軒)	44	50
基本情報	最寄り駅からの平均距離(m)	444.93	1833.44
	路線価	[9220, 17430]	
	路線価	[17430, 25640]	
	路線価	[25640, 33850]	
	路線価	[33850, 42060]	
	路線価	[42060, 50270]	
	路線価	[50270, 58480]	
	路線価	[58480, 66690]	
周辺施設(軒)	複合施設	計2994軒	計521軒
	市営		
	組合員のみ		
	その他		
	軽食・喫茶		
	大衆食堂		
	専門料理店		
	レストラン・料亭		
	酒場・ビヤホール		
	バー・キャバレー		
加工食品			
生鮮食品			
土産・雑貨			
工芸品			
住居系建物	11051	11593	
その他	1836	1000	
合計	16390	13408	

温泉が無い、または組合員のみ入浴可能な温泉が数件立地している地域などに立地している。このことから、簡易宿所は温泉などの地域資源が近隣にあるなど周辺施設の利便性を考慮して立地していると考えられる。一方で、住宅民泊は周辺環境に関わらず様々な地域に分布する傾向にあるといえる。

5. 民泊施設の立地に対する住民評価の実態

5-1 対象事例の選定

民泊施設立地に対する周辺住民の意向を把握するため、民泊施設 94 軒のうち住宅地の空き家を活用した事例で、調査が可能であった簡易宿所 1 軒(浜脇)、住宅民泊 1 軒(亀川四の湯町)を選定した(表 2)。

5-2 周辺住民の民泊施設及び観光への評価の実態

アンケート調査を集計した結果を図 6 に示す。

図 6 より、浜脇地区では 60%以上が民泊施設が近隣に立地していることを認知しており、亀川地区では 40%の人が認知していた。民泊施設立地を認知している割合の高い浜脇地区では、民泊施設の増加についての心配事が無いと回答した割合が亀川地区に比べて高くなっている。また、近隣の民泊運営者と接する機会が多いと回答した割合が高いことから、民泊施設の開設時に広く説明等を行い、認知を高めていることや日常生活のなかでの関係構築が要因であると考えられる。また、浜脇地区では地元のお祭りや自治会活動などに観光客が参加することへの印象に関して非常に良いま

表 2 選定した空き家活用事例の基本情報

事例 No.	タイプ	根拠法	用途地域	地区	路線価	最寄駅からの距離(m)	アンケート調査サンプル数
1	B	旅館業法(簡易宿所)	第1種住居地域	浜脇	17937	1,106.27	80
2	B	住宅宿泊事業法(住宅民泊)	第1種低層住居専用地域	亀川四の湯町	19225	1,257.69	37

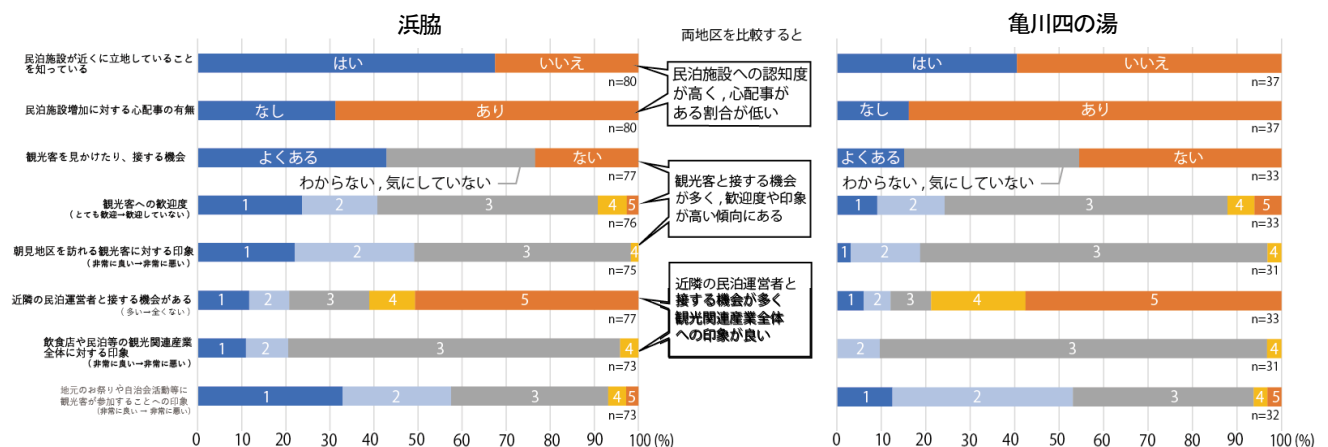


図 6 民泊施設周辺の住民評価

*1 工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程
*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, Faculty of Science and Technology, Oita Univ. Ph.D.
*3 Undergraduate Student, Oita Univ.