

住宅宿泊事業法に基づく基礎自治体の取組み実態と温泉観光地における民泊施設立地規制のあり方

正会員 ○轟木 龍介* 同 姫野 由香**

同 横田 彩夏*

住宅宿泊事業法 期間制限 区域制限
ヒアリング調査 民泊

1. 研究の背景と目的

近年インバウンドの増加などにより、民泊施設^{注1)}が急増した。近隣住民とのトラブルを回避する等健全な民泊の促進を図るために「住宅宿泊事業法（以下、民泊新法）」（2018 年 6 月）が施行され、住居専用 4 地域^{注2)}でも宿泊事業が可能となった。それに伴い一部自治体では、営業区域や営業期間の制限を条例により定め、生活環境悪化の防止を図っている。しかし、民泊新法の公布から施行までに 8 ヶ月しかなく、各自治体で定めた条例は、十分な検討がなされなかった事例が指摘されている¹⁾²⁾。

民泊新法に関する研究としては、民泊新法や民泊新法に基づく条例等（以下、民泊条例）について法律の観点から問題点や可能性を指摘しているものがある¹⁾²⁾。しかし、民泊条例の「制限」の傾向を分析した研究は見当たらない。

また、東³⁾は、地方都市で宿泊サービスを構成する諸要素を地域の様々な事業者が分担し、相互に補完し合う仕組みの検討等、住宅民泊による「地域振興」の可能性も指摘している。

指方ら⁴⁾の研究では、大分県別府市の民泊施設では、民泊施設運営者と周辺住民との関係構築を促す工夫や、プログラムの義務化を行うことで、周辺住民の不安軽減に有効であることが明らかとなっている。さらに、轟ら⁵⁾の研究では、同市で共同温泉と簡易的な宿泊形態である貸間旅館の機能補完が確認されている。

さらに、大分県別府市では民泊条例は、いまだ策定されていない。そこで、地域課題の 1 例として共同温泉に注目し、その実態を明らかにすることで、住宅民泊の「地域振興」への活用可能性検討することは有益であると考えられる。

そこで本研究では、全国の民泊条例を整理し、各自治体の民泊条例により設けられている制限内容の傾向を分析する。その結果に加え、大分県別府市を対象として、共同温泉等の地域特性を鑑みた住宅民泊施設の立地規制のあり方を検討することを目的とする。

2. 研究の方法

文献調査や各自治体 HP より、民泊条例で制限が設けられ

ている区域とその営業期間の傾向を分析する。次に、ヒアリング調査の結果も踏まえ、区域制限と期間制限の視点から、大分県別府市における住宅民泊の規制のあり方を示す。

3. 全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の策定状況

民泊条例が策定されている全国 60 自治体の観光庁民法ポータルサイト⁶⁾や各自治体 HP によって、民泊条例による制限を、3 つに大別した。主に事業を実施する区域に制限をかける「区域制限」、その区域での営業する期間に制限をかける「期間制限」、「事業者への責務」である。本報では「区域制限」と「期間制限」について分析する。

「区域制限」と「期間制限」の関係を表 1 に示す。

「区域制限」を見ると住居専用 4 地域のいずれかには、制限が設けられている「②用途地域」が 44 自治体と最も多く、ついで「⑤学校等施設周辺」の 32 自治体であった。

「⑤学校等施設周辺」は、旅館業法で基本的には営業を行うことのできない区域であり^{注3)}、同法にならない学校等の敷地周辺 100m 以内の区域とする条例がほとんどである^{注4)}。

また「③個別法に基づく区域」は、一般法である都市計画法に基づいて定められた「用途地域」とは異なり、景観法上の景観地区や建築基準法上の特別用途地区等の特別法に基づいて定められた区域である。

「期間制限」を見ると、「①自治体の全域」「②用途地域」「⑤学校等施設周辺」では 6 割以上の自治体で、「① 平日及び学校施設等の授業日、福祉施設等の開所日、開館日」の事業実施が不可となっている。一方、「③個別法に基づく区域」「④独自のエリア」に制限を設ける 5 割以上の自治体では「②連続する期間」や「③その他の期間」の、曜日に限らない繁盛期など、特定の期間に制限を設ける傾向が確認できた。

4. 大分県別府市に想定される規制

大分県別府市における、民泊条例の制限内容として最も多くの基礎自治体で採用されていた「②用途地域」と「⑤学校等施設周辺」に加え、「③個別法に基づく区域」に係る、別府市景観計画で定められている温泉湯けむり重点景観計画区域の情報と、想定される区域制限を図 2 に示す。また、大分県別府市で想定される規制を表 2 に示す。

「期間制限」としては、住居専用 4 地域では生活環境の維持を目的とし、平日に期間制限を設けることが考えられる。また、温泉湯けむり重点景観計画区域である鉄輪温泉地区と明礬温泉地区では既存の宿泊施設や景観を維持す

表 1 区域制限の詳細と期間制限の関係

		期間制限			計
		①平日及び授業日、施設開所日・開館日	②①以外の連続する期間	③その他の期間（すべての期間等）	
区域制限	①自治体の全域	5(100.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	5(8.3%)
	②用途地域	28(63.4%)	9(20.5%)	7(15.9%)	44(73.3%)
	③個別法に基づく区域	2(28.6%)	4(57.1%)	1(14.3%)	7(11.6%)
	④独自のエリア	3(30.0%)	2(20.0%)	5(50.0%)	10(16.6%)
	⑤学校等施設周辺	23(71.9%)	2(6.3%)	7(21.9%)	32(53.3%)

Actual status of efforts by local government based on the private lodging business law and location control of short-term rentals of hot-spring tourism town

TODOROKI Ryusuke, HIHENO Yuka, YOKOTA Ayaka

る必要があると考えられるため、繁盛期に期間制限を設けることが考えられる。「区域制限」としても、住居専用4地域に加え、鉄輪温泉地区と明礬温泉地区に何らかの制限を設けることが想定される。

また、共同温泉^{注5)}に着目すると、共同温泉は54件確認された。管理者又は所有者を対象に行なったヒアリング調査によって49/54件とほとんど共同温泉で人材不足(△)の問題を抱えていることがわかった。一方で、宿泊施設運営者が清掃に携わっている共同温泉や、入浴回数券を購入し、宿泊施設で配布している事例も確認できた。したがって、共同温泉の周囲300m以内^{注6)}に立地する住宅民泊を対象に、入浴回数券を宿泊者へ配布、共同温泉の清掃活動等の事業者への責務も考えられる。

5. 総括

本研究では、各自治体が定めている民泊条例を整理し、特徴や傾向を明らかにした。さらに、温泉観光地である別府市を対象とし、今後想定される規制のあり方を検討した。民泊条例で定められる「区域制限」は、「②用途地域」に制限をかける自治体が44件(73.3%)と最多であった。

「期間制限」では、景観法上の景観地区などで定められる「③個別法に基づく区域」「④独自のエリア」に制限を設ける5割以上の自治体で「②連続する期間」や「③その他の期間」等、特定の期間に制限を設ける傾向が確認できた。

これらのことから、別府市の民泊施設立地規制では、「区

域制限」として、住居専用4地域と湯けむり景観重点地区である鉄輪温泉地区と明礬温泉地区での制限が想定される。また、「期間制限」としては、住居専用4地域では平日に、景観形成重点地区では繁盛期に営業の日数制限をかけることが想定された。また、共同温泉の利用促進や運営への協力へ向けた事業者への責務も有効であると想定される。

【補注】

- 注1) 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2) 住居専用4地域とは第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域のこと
 - 注3) 旅館業法3条3項各号において不許可の基準として規定される学校教育施設、児童福祉施設、社会福祉施設等の周辺。
 - 注4) 札幌市で学校等施設の出入口の周囲100mとするような例外もある。
 - 注5) 本研究では、大分県公衆浴場法において一般公衆浴場に分類されるもので、市営温泉と組合員のみ利用ができる温泉を除いた温泉を「共同温泉」として、調査の対象とした
 - 注6) 建築設計資料集成より半径300mは人が歩いてもいいと感じる距離として記されている。
- 【参考文献】
- 1) 北村喜宣「1年を経過した住泊法と都市自治体の今後の課題」都市とガバナンス Vol. 31, 2019年3月, pp. 145-156, 公益財団法人日本都市センター
 - 2) 小林友彦、齋藤健一郎、竹村壮太郎「住宅事業法(民泊新法)に関する諸論点」商學研究 = The economic review / 小樽商科大学グローバル戦略推進センター研究支援部門運営会議 編 2018年12月 Vol. 69, pp. 91-110 小樽商科大学
 - 3) 東徹「民泊による地域振興の課題」季刊 個人金融 一般財団法人ゆうちょ財団 2020年8月 pp. 75-84
 - 4) 姫野由香、指方綾乃、鄭載勲「温泉観光地における民泊施設の立地分析と住民評価の実態」日本都市計画学会都市計画論文集 2021年10月 Vol. 56, No.3, 1085-1091.
 - 5) 轟梨佳、姫野由香、指方綾乃「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—」日本建築学会九州支部研究報告集 2020年3月 Vol. 59, pp. 377-380
 - 6) 観光庁「各自治体の窓口案内」民泊制度ポータルサイト、(最終閲覧 2021年12月1日) URL: https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/construction_situation.html

表2 別府市の想定される規制

区域制限	用途地域	制限区域	制限期間	対象区域	責務内容
	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	平日	事業者の責務	施設の周囲300m以内に共同温泉立地する場合	①共同温泉の利用促進に努める(回数券を購入し、宿泊者に配布する等) ②共同温泉の清掃や番台等、運営に携わり、地域住民との関係構築に努める
個別法に基づく区域	①鉄輪温泉地区 ②明礬温泉地区	観光客の増加が想定される時期			
	【湯けむり重点景観計画】				

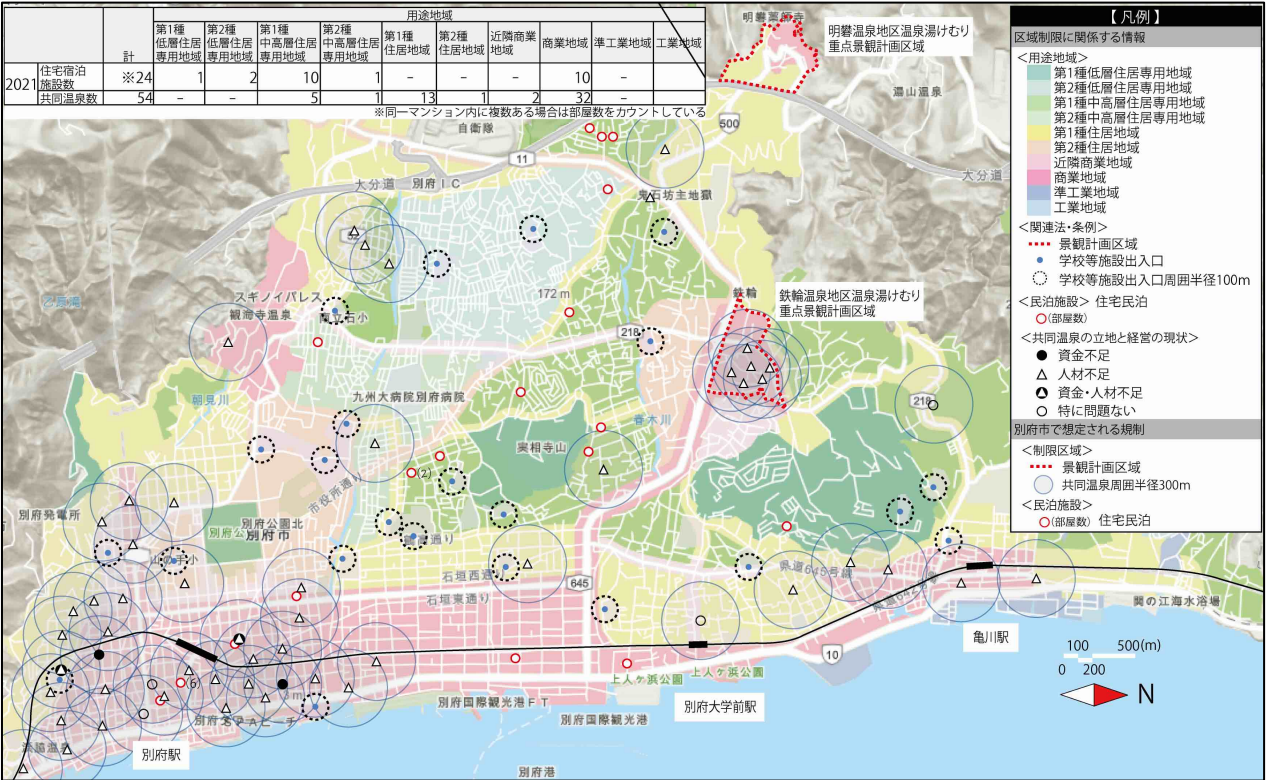


図2 別府市の住宅民泊と共同温泉の立地と関連する区域制限(2021年10月現在)

*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

**大分大学理工学部創生工学科建築学コース・准教授 博士(工学)

* Graduate Student, Oita Univ

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