

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—

大分大学大学院 工学研究科 工学専攻 福祉環境工学建築学コース

18E5014 鶴梨佳



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(以下、民泊新法)(2018年)」により、**民泊**への注目が高まっている。

ホテルや旅館の客室不足の解消
違法な民泊営業の取締り
近隣住民とのトラブル回避

年間営業日数180日の上限
+
営業区域・期間の制限

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いえる。

一方、**地方都市**においては、増加する空き家の有効活用の観点からは、一定の制限を保ちながらも、**民泊施設**による**空き家活用**の可能性も期待される。

大分県別府市は、年間約800万人の観光客が訪れる温泉観光都市である。

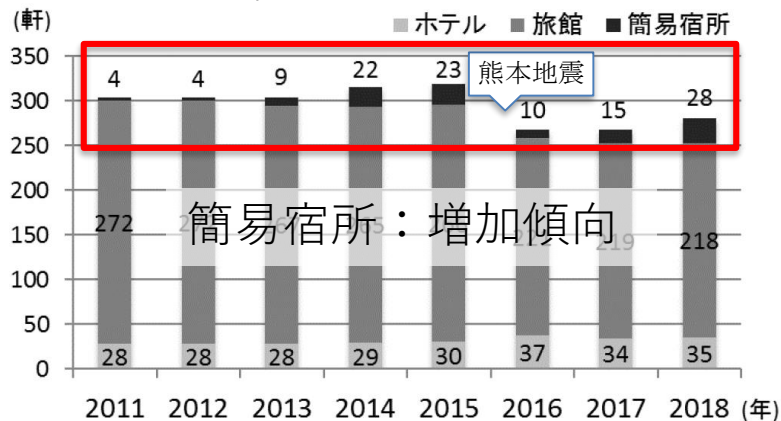


図1. 別府市の宿泊施設数の推移

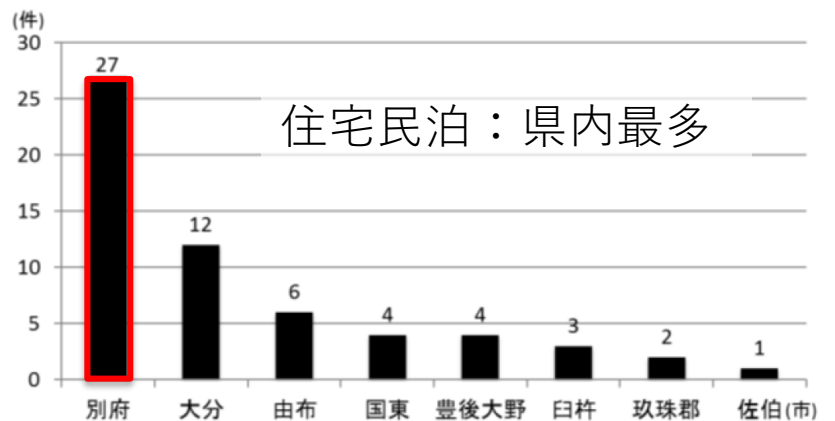


図2. 市町村別住宅宿泊事業届出件数(2020年1月時点)

鉄輪地区では、共同温泉や簡易的な宿泊形態の貸間旅館が立地しており、**施設間の機能補完**が確認できる。

【研究の目的】

①民泊施設の**立地傾向**と②**空き家**を活用した**民泊施設の実態**を明らかに③鉄輪地区における**機能補完の実態**を把握する。

周辺施設の**機能補完性**を鑑みた、**民泊施設**による**空き家活用**の可能性を検討する。

【研究方法】

- ① 別府市の民泊施設を、交通利便性の視点から分類し、立地傾向別に、**空間・経営形態と周辺施設との関係性**を明らかにする。
- ② 空きを活用した民泊事業者へのヒアリング調査により、事業過程の**改修内容**や**周辺施設との相互利用の実態**を明らかにする。
- ③ 鉄輪地区における施設間の関係を把握することにより、**機能補完の実態**を明らかにする。



【民泊施設の定義】 「民泊」・・・*住宅の全部又は一部を活用し、宿泊サービスを提供する。*

根拠法

旅館業法上の簡易宿所営業
1948年施行

国家戦略特区法(特区民泊)
2013年施行

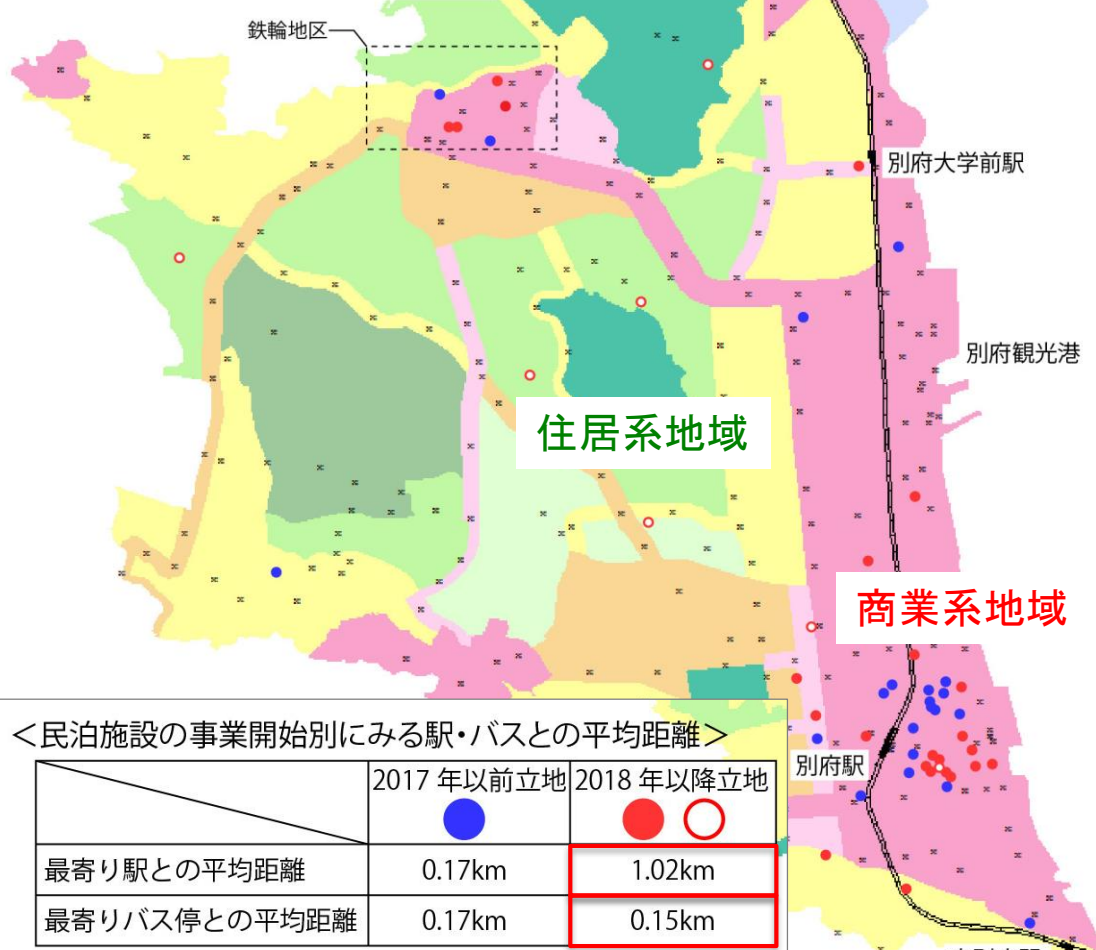
住宅宿泊事業法(民泊新法)
2018年施行

旅館業法上の簡易宿所営業を**簡易宿所**、民泊新法による民泊を**住宅民泊**とし、双方をまとめて「**民泊施設**」とする。

3.大分県別府市における民泊施設の傾向把握 一立地傾向・交通利便性による民泊施設の分類一

<凡例>

- 簡易宿所 (2017年以前立地)
- 簡易宿所 (2018年以降立地)
- 住宅民泊 (2018年以降立地)
- × バス停
- 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
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域



<民泊施設の事業開始別にみる駅・バスとの平均距離>

| | 2017年以前立地 | 2018年以降立地 |
|--------------|-----------|-----------|
| | ● | ● ○ |
| 最寄り駅との平均距離 | 0.17km | 1.02km |
| 最寄りバス停との平均距離 | 0.17km | 0.15km |

駅と離れた場所にも立地するようになってきたが、バスなどの公共交通利便性を考慮し、立地している。

民泊施設53件を、交通利便性により分類した。

【最寄り駅までの距離】

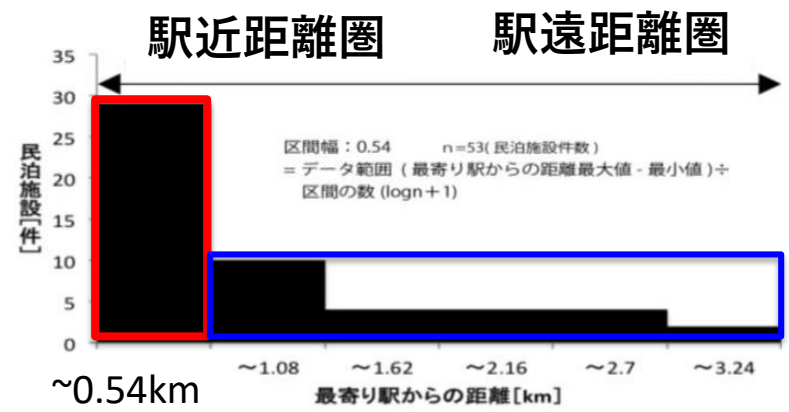


図4.最寄り駅からの距離のヒストグラム

【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】

平均路線数

平日：5.1本 土日：4.7本

5本以上・・・「運行頻度高」

4本以下・・・「運行頻度低」

| 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 |
|----|-----------------------------|--|-----------------------------|
|----|-----------------------------|--|-----------------------------|

3.大分県別府市における民泊施設の実態 ー民泊施設の空間・経営形態と周辺施設との関係性ー

表1.交通利便性にみる空間・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 | | | |
| | | 共同住宅 | | | |
| | | 住商複合ビル | | | |
| | | 商業ビル | | | |
| | 従前用途 | 居住 | | | |
| | | 事業所 | | | |
| | | 空き家 | | | |
| | | その他・不明 | | | |
| | 共有空間種別箇所数 | ホスト居間兼宿泊者共有空間 | | | |
| | | ホスト受付兼宿泊者共有空間 | | | |
| 宿泊者専用共有空間 | | | | | |
| 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 | |

【交通利便性が高いエリア】
食事や入浴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。

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。

4. 空き家を活用した民泊施設の実態 —ヒアリング調査対象の選定と概要—

表2. 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 | 旅館業法 | 商業 | 0.32km | × | 2017年3月 | 個人 | ○ | × |
| A | 旅館業法 | 商業 | 0.31km | ○ | 2019年6月 | 個人 | ○ | ○ |
| B | 旅館業法 | 商業 | 0.23km | ○ | 2014年11月 | 不明 | × | × |
| C | 旅館業法 | 第1種住居 | 0.91km | ○ | 2018年3月 | 個人 | ○ | × |
| C | 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 | 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 | ○ | × |

交通利便性や制度上の違いにより、事業過程における改修内容や周辺施設との相互利用を把握する。

事例1: 利便性A・簡易宿所



事例2: 利便性C・簡易宿所

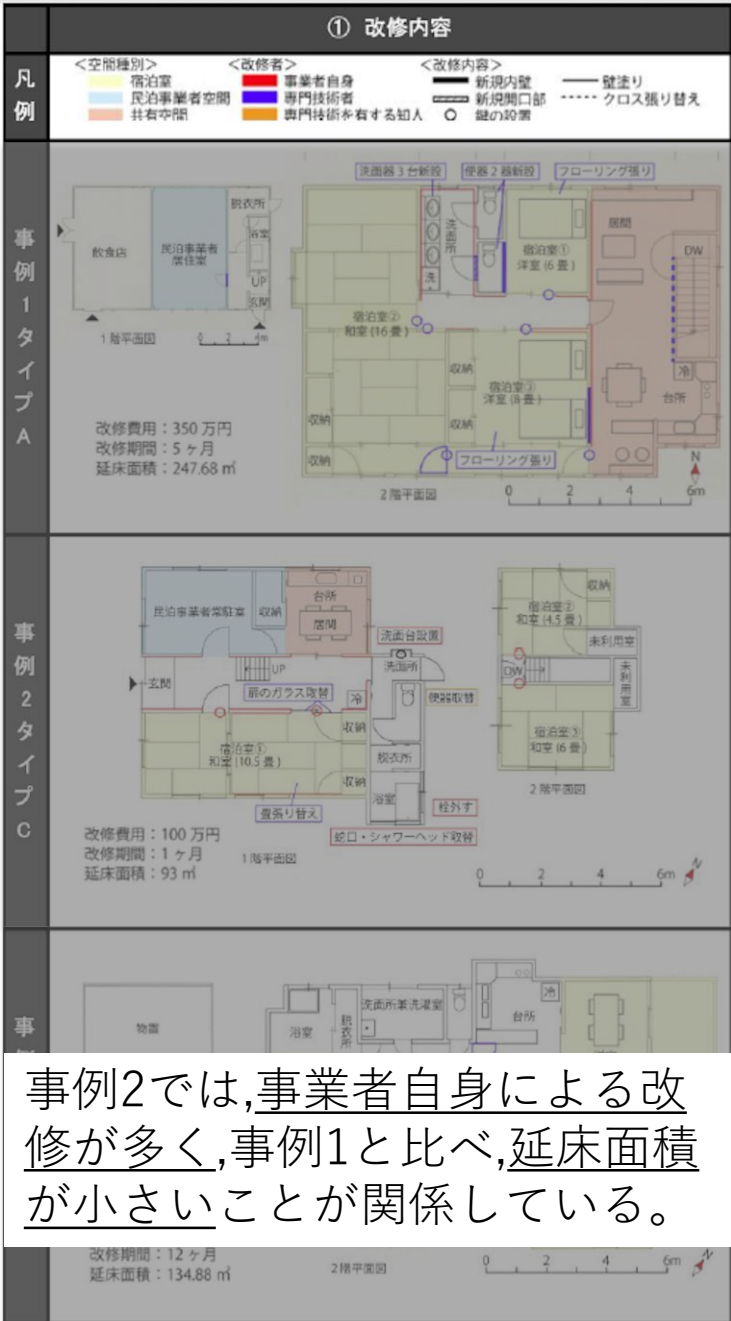


事例3: 利便性C・住宅民泊



4.空き家を活用した民泊施設の実態 —事業準備期における改修の実態—

表3.空き家を活用した民泊施設の実態 ①改修内容



宿泊室の合計面積が**50㎡**越えた。
 → 「**防火対象物**」と判断され,追加の消防用設備の設置が必要となった。

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。

事例2では,事業者自身による改修が多く,事例1と比べ,延床面積が小さいことが関係している。

4.空き家を活用した民泊施設の実態 一周辺施設との相互利用の実態一

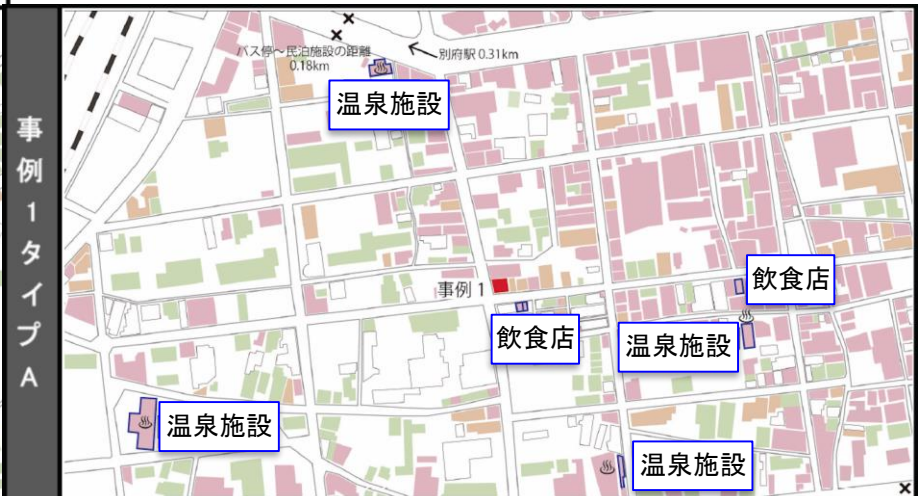
表3.空き家を活用した民泊施設の実態 ②周辺施設との相互利用



【事例2】
施設経営者Aによる物件所有者との仲介、一部の改修を周辺住民に依頼している。

【事例3】
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**を図る。

【事例1】
 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。



【商業系地域】 協力関係を図らずとも周辺施設で「飲食」「入浴」の機能を補完している。
【住居系地域】 **事業開始前**の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。

5. 鉄輪地区における機能補完による空き家の活用実態

鉄輪地区は、湯治を目的とした長期滞在者の利用が多い地区



共同温泉を中心に、貸間旅館と小売商店が立地している。

従来から施設間の**機能補完**が行われていた。

図5.鉄輪地区における機能補完の分布

施設利用者は共同温泉「すじ湯」を無料で利用できる。
→ 施設運営者が、年間の利用料を払う。

「宿泊」「入浴」に「働く」機能が加わり、施設間の案内だけではない、**機能補完の仕組み**が確認できた。

周辺の施設利用を促す仕組みの構築により、機能補完が可能になる。

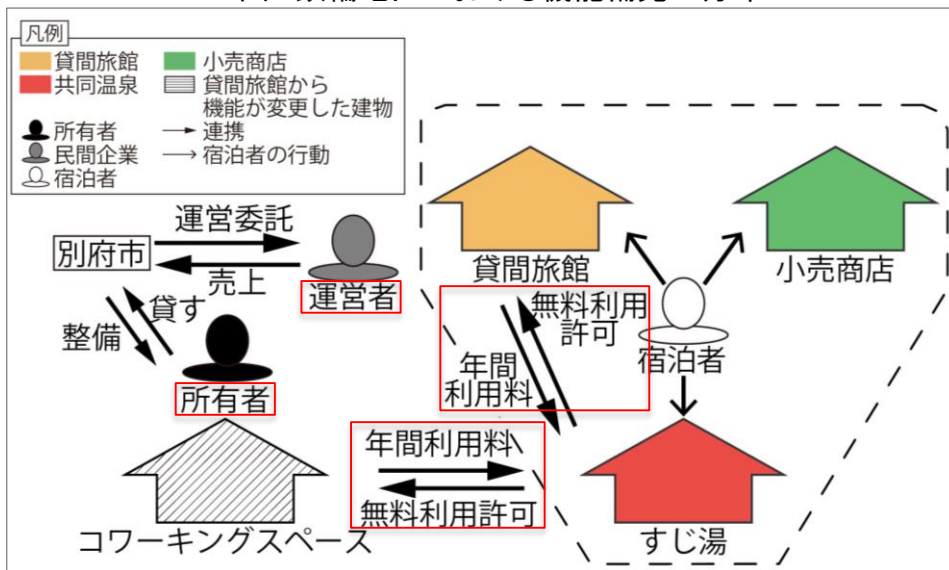


図6.施設間関係図

本研究では、大分県別府市に立地する民泊施設を対象に、機能補完性を鑑みた、民泊施設による空き家活用の可能性を考察する。

◇ 民泊施設を交通利便性別にみると、飲食店や温泉施設など、**商業施設が立地**している**利便性が高いエリア**

→ 宿泊以外の機能を**周辺施設で補完しやすい**傾向にある。

◇ **住居系地域**における空き家を活用した民泊施設では、**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**

→ 事業開始後の**施設間連携のきっかけ**になっている。

◇ 貸間旅館や共同温泉など、施設間の機能補完が行われていた鉄輪地区

→ **周辺施設の利用を促す仕組みの構築**が、機能補完の実現に繋がっている。

◆ **施設間連携**が、宿泊施設に備えている「飲食」や「入浴」などの機能を、**周辺施設で補完**する運営形態に繋がる可能性がある。

◆ 民泊施設は、必要最小限の設備やサービスの宿泊形態であるため、施設間の機能補完により、**新たな交流の創出**や**周辺施設の経済効果**も期待される。

→ 民泊施設とその周辺施設との関係構築は重要である。