

地方都市における民泊施設の立地傾向と住民評価の実態 —大分県別府市の民泊施設を対象として—

大分大学 建築都市計画研究室
観光・エリアマネジメントチーム M2 指方綾乃

1. 研究の背景

近年,インバウンド増加や宿泊ニーズの多様化に伴い,**民泊**が注目を集めていた。

2018年「住宅宿泊事業法」 年間営業日数180日の上限 + 営業区域・期間の制限
(以下,民泊新法)

住居専用地域での営業が可能となった

既往研究¹⁾では,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**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。

簡易的な宿泊形態であるゲストハウスが,経済的波及効果をもたらしている可能性が示唆されており²⁾,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**の可能性も期待されている³⁾。

→先行研究⁴⁾では,温泉地である大分県別府市において民泊施設の開業が**複数の空き家活用**や共同温泉をはじめ**周辺施設間の利用連携**につながっている事例が確認

2020年以降,COVID-19拡大により外国人観光客数および宿泊需要が急激に低下するなか,民泊施設は新たな局面を迎えている。

2.研究の目的・方法

【研究の目的・方法】 大分県別府市を対象とし以下を明らかにする。

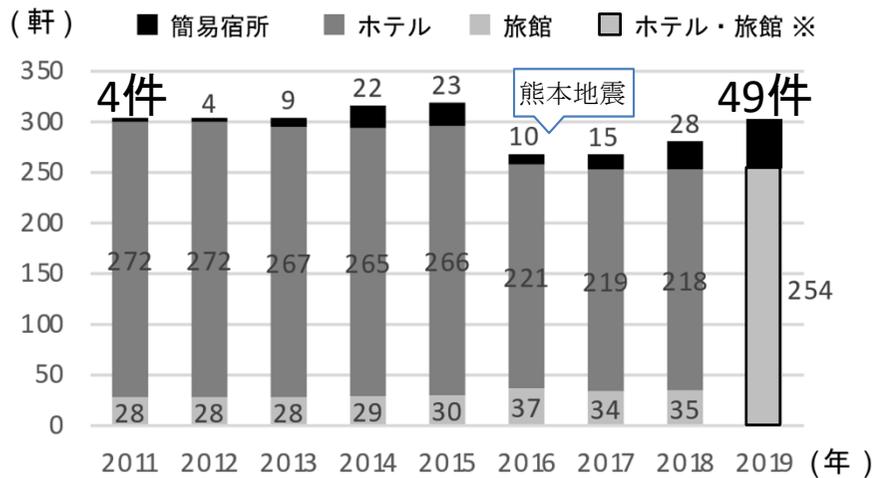
- ① 開設年や廃業軒数により**民泊施設立地の変遷**,用途地域,路線価,最寄り駅までの距離により**民泊施設立地の傾向**を明らかにする。
- ② 路線価により民泊施設を分類し,タイプ毎に**民泊施設の周辺施設構成**を明らかにし,**施設間連携の可能性**を考察する。
- ③ 住居系地域に立地する民泊施設の周辺住民の評価の実態より,②**民泊施設立地の経済効果以外の付加的な効果の有無**について考察する。

【定義】 旅館業法上の簡易宿所営業,民泊新法による民泊を併せて「**民泊施設**」とする。

簡易宿所

住宅民泊

【研究対象地の概要】 大分県別府市には,年間約800万人の観光客が訪れる。



※2019年以降,ホテルと旅館の区別せず集計されるようになったため新しい凡例で表現している。

図1 別府市の宿泊施設数の推移(2020年11月時点)

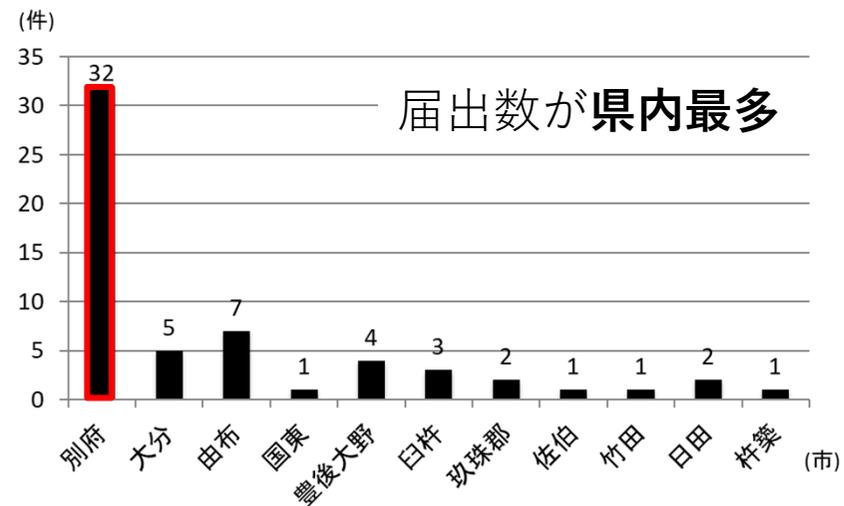


図2 市町村別住宅宿泊事業届出件数(2020年9月時点)

4.別府市における民泊施設立地の変遷と傾向 —開業年からみる民泊施設立地の変遷—

簡易宿所：2018年以降,大幅に増加

2018年,2019年は商業系地域を中心に立地が拡散し,隣接する住居系地域にも立地

住宅民泊：全9軒のうち1軒が2019年,8軒が2020年に開業している

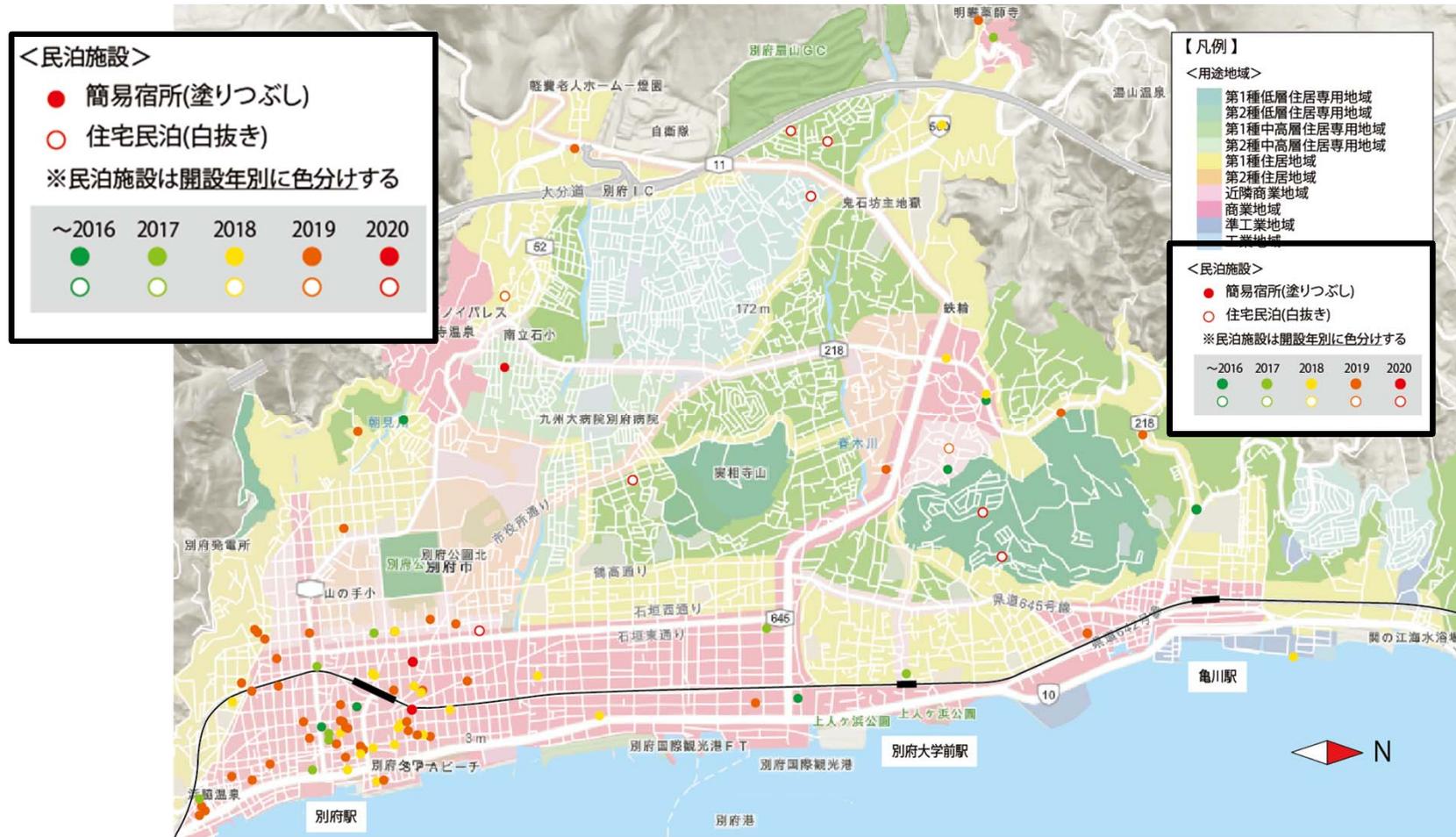
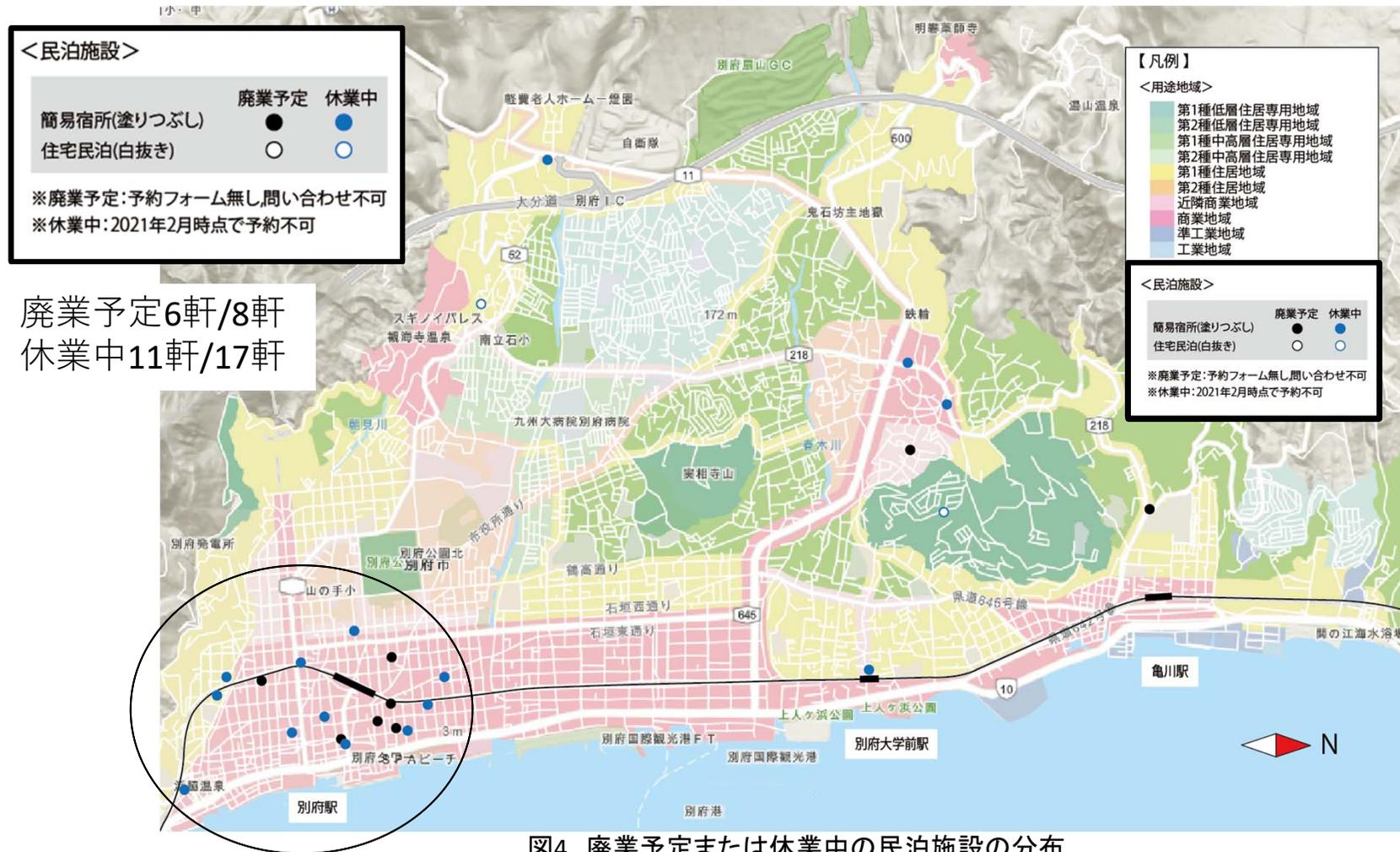


図3 開設年別にみる民泊施設の分布図

違法民泊の取り締まりを目的の一つとしている住宅宿泊事業法(2018年)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。

4.別府市における民泊施設立地の変遷と傾向 ー廃業予定・休業中の民泊施設の立地傾向ー

別府駅周辺：ホテル・旅館などの宿泊施設が多く立地(2018年以降,宿泊施設の密度が増加)
 + 2019年以降の感染症拡大の影響により,宿泊施設の需要が低下
 →別府駅周辺に立地する民泊施設が影響を受け廃業・休業に繋がった



駅周辺の商業地域および隣接する住居系地域では,民泊施設が拡散しやすく,宿泊需要が低下した場合,廃業・休業の軒数が多くなることがわかった。

4.別府市における民泊施設立地の変遷と傾向 ー民泊施設の立地傾向ー

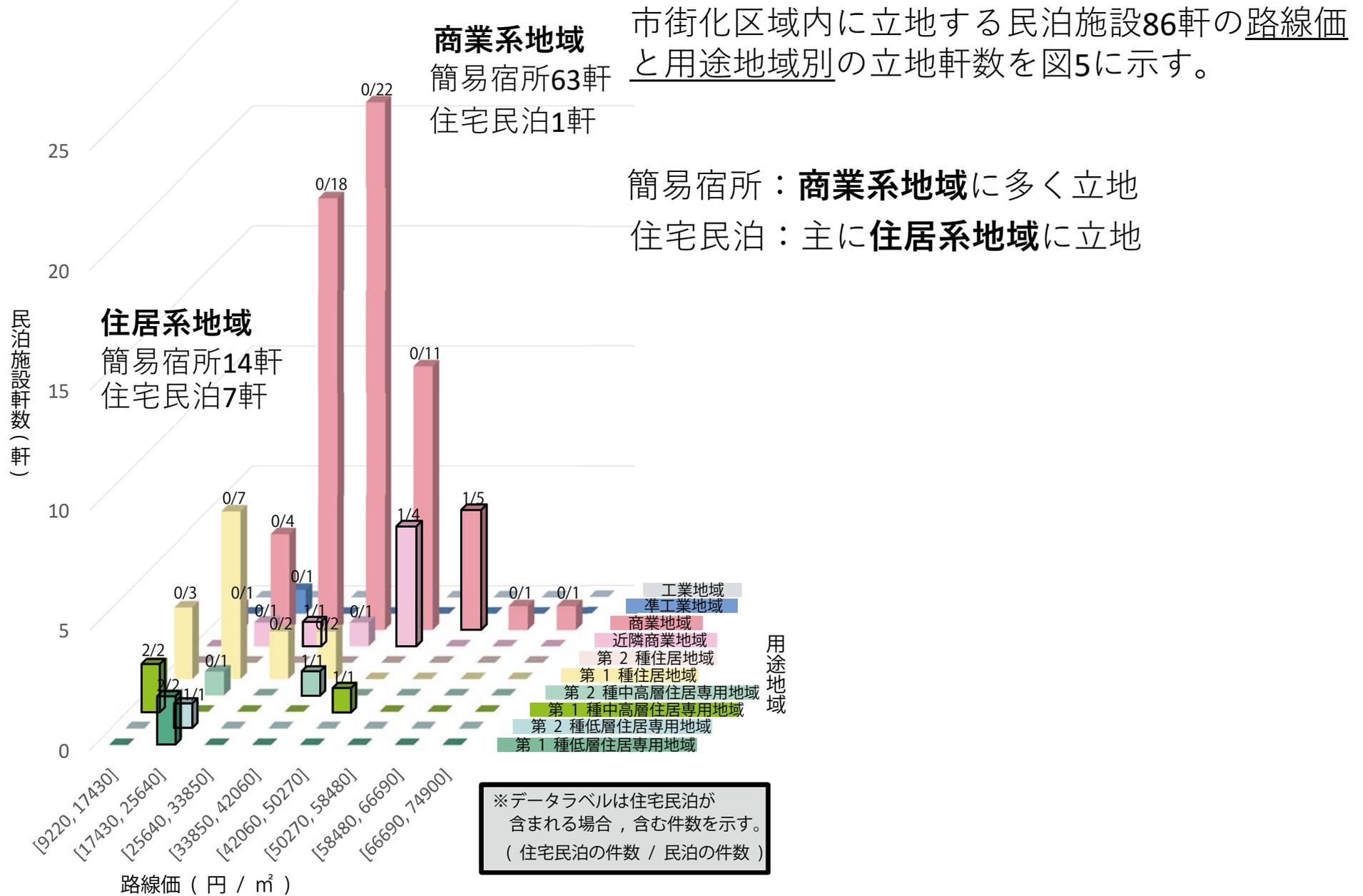
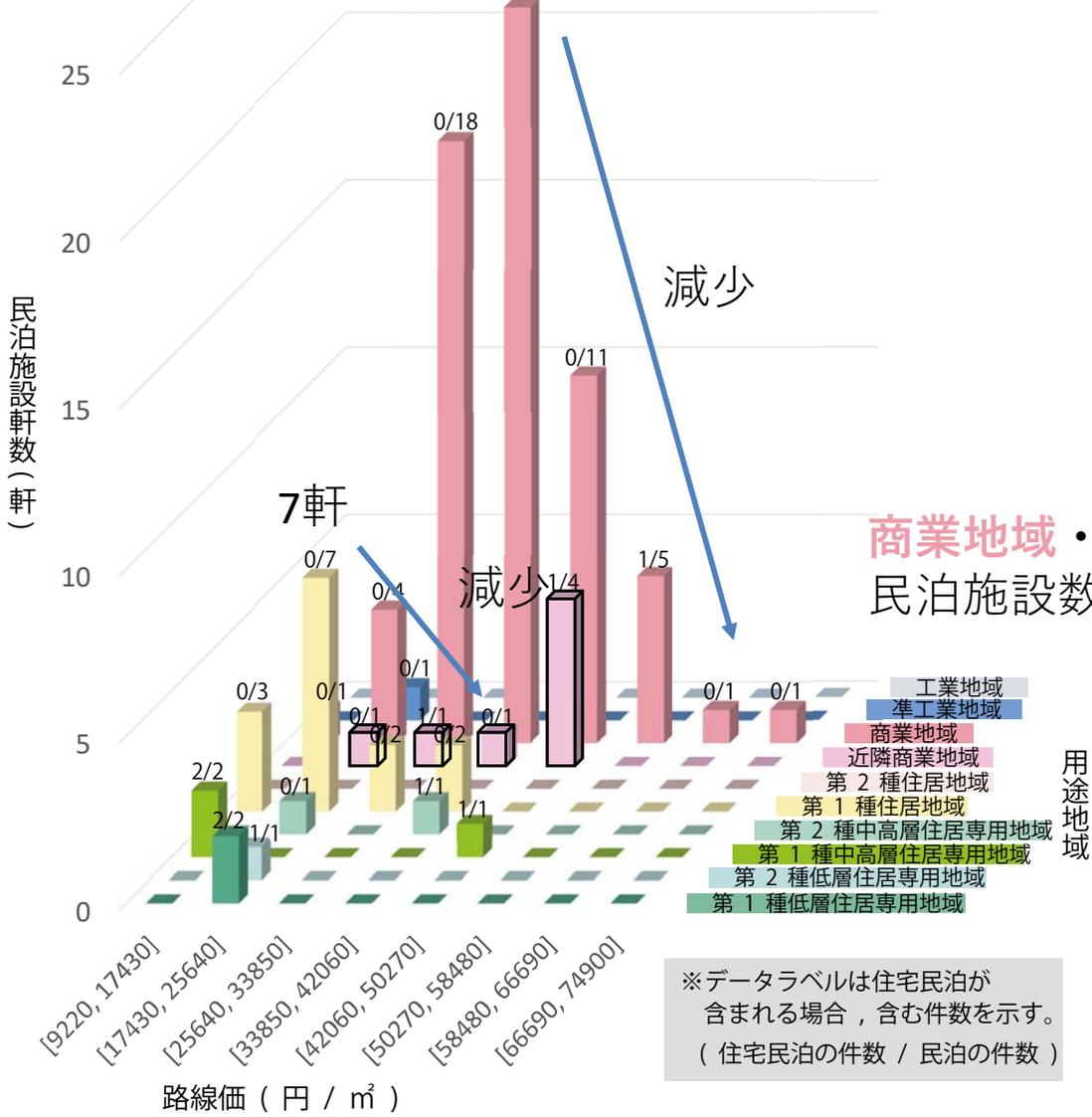


図5.民泊施設の路線価と用途地域別のヒストグラム

4.別府市における民泊施設立地の変遷と傾向 —民泊施設の立地傾向—

市街化区域内に立地する民泊施設86軒の路線価と用途地域別の立地軒数を図6に示す。



商業地域・第1種住居地域
民泊施設数のピークが路線価の低い方にある

近隣商業地域
民泊施設数のピークが路線価の高い方にある

路線価が高い広幅員道路沿いに民泊が立地しているため

図6.民泊施設の路線価と用途地域別のヒストグラム

4.別府市における民泊施設立地の変遷と傾向 —民泊施設の立地傾向—

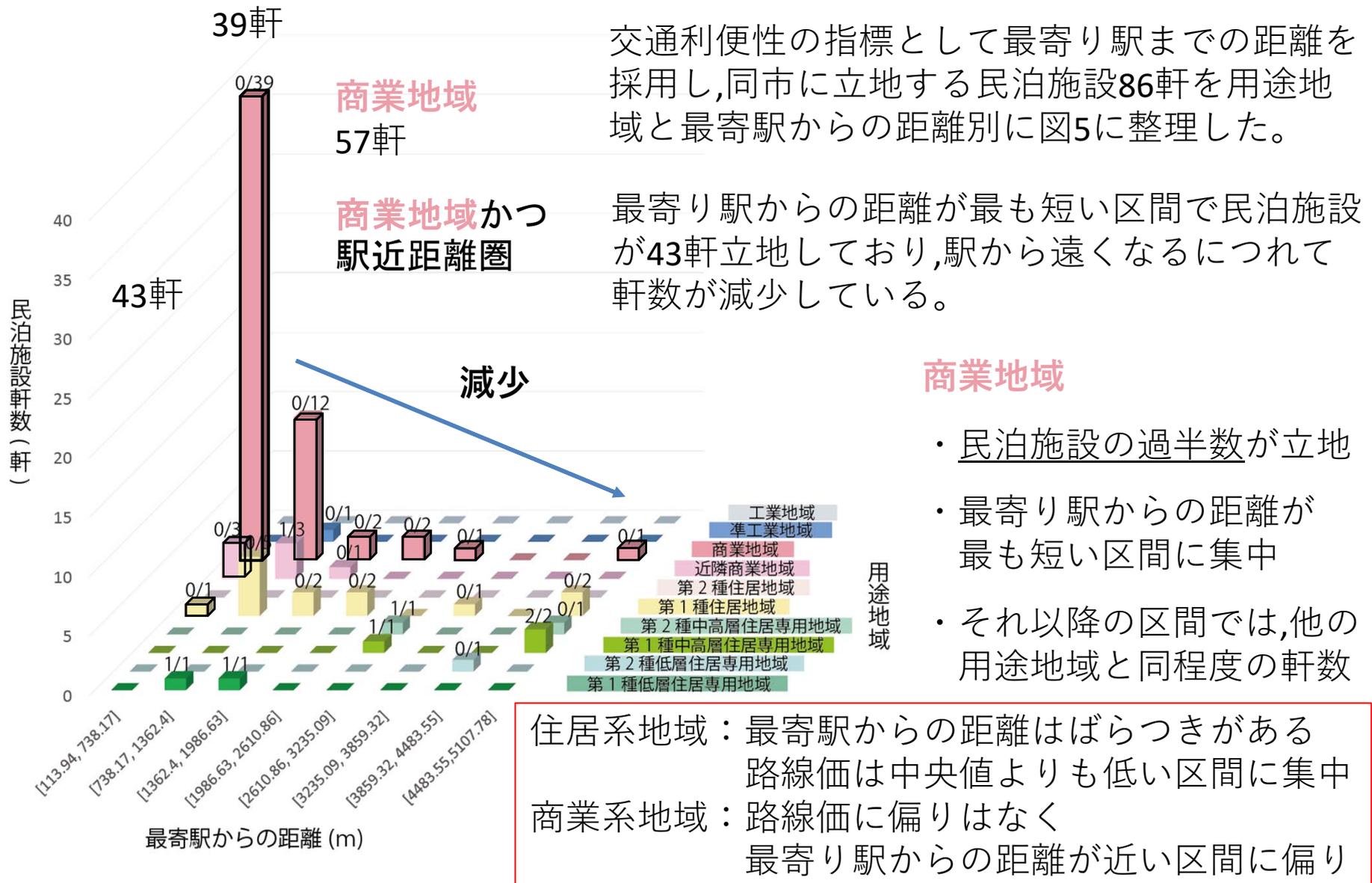


図5.民泊施設の最寄り駅からの距離と用途地域別ヒストグラム

商業系地域に立地する施設と住居系地域に立地する施設では立地の選定基準が異なる

5. 民泊施設周辺の施設立地の傾向 ー共同温泉からみる周辺施設と民泊施設立地の傾向ー

近隣に市営温泉がある施設の軒数：内湯無し73軒中61軒,内湯あり15軒中10軒
 →住民以外も入浴可能な共同温泉が近隣に無い地域では内湯併設の民泊施設が多い

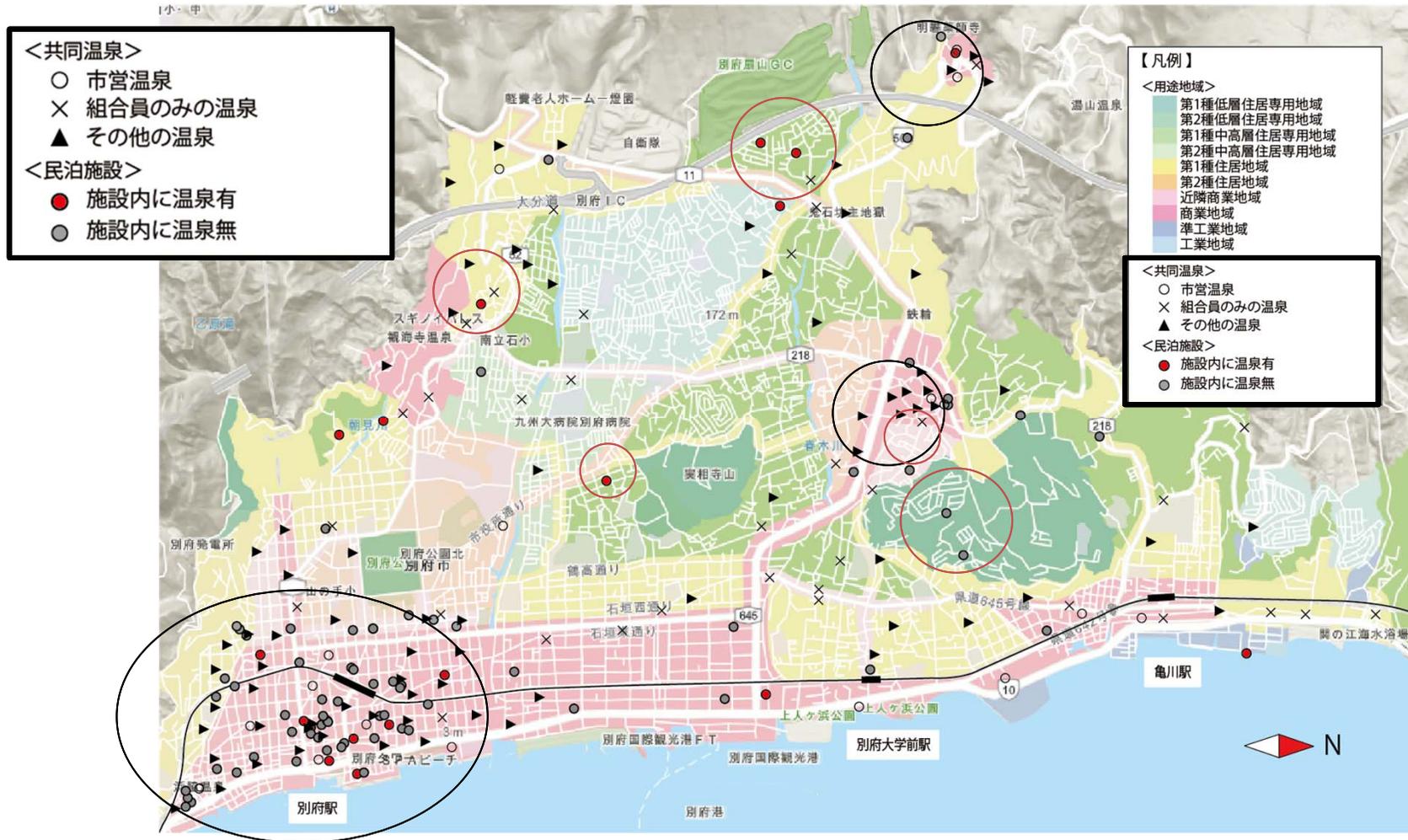


図7 共同温泉と民泊施設の分布

周辺施設の立地が民泊施設が開業する際の立地や施設選定の要因の一つになっていると考えられる。

5.民泊施設周辺の施設立地の傾向 一路線価による民泊施設の分類一

民泊施設の立地や開業に影響を与えると考えられる路線価を採用し、別府市における民泊施設86軒を分類した。これにより、分類別に周辺施設の用途および軒数を分析する。

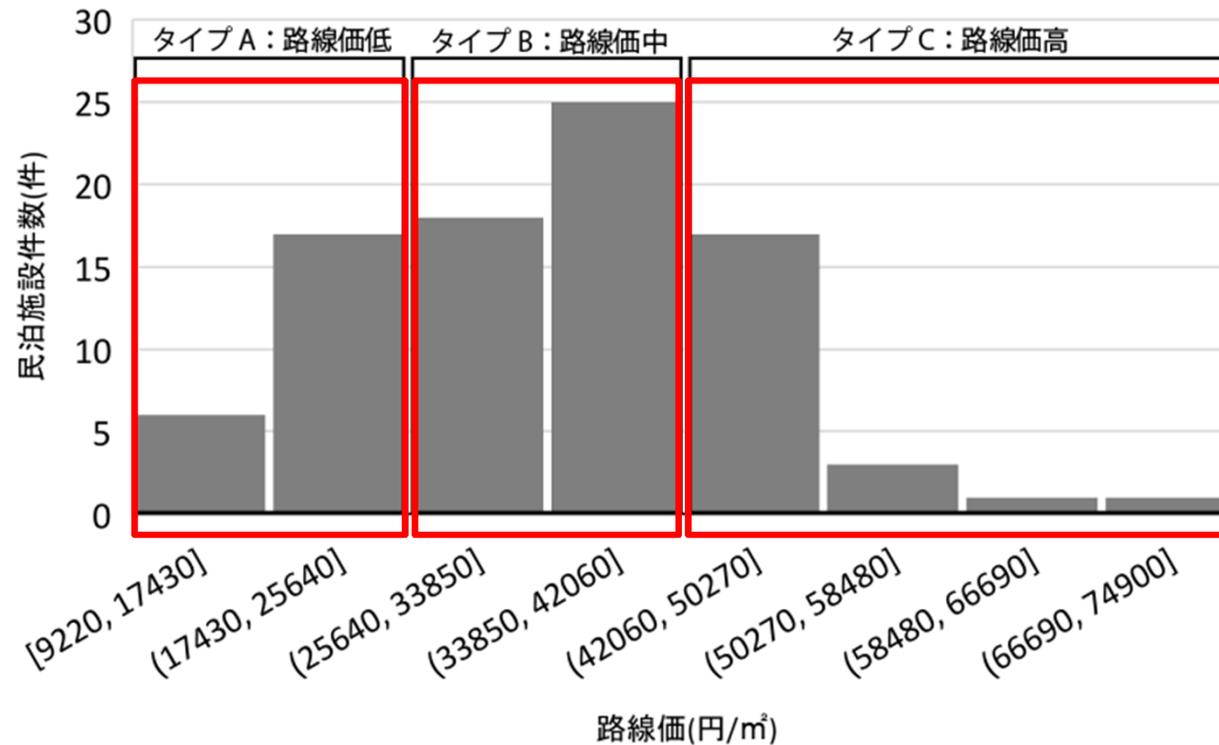


図8 民泊施設の路線価ヒストグラム

25640円/㎡以下をタイプA：路線価低

25640～42060円/㎡をタイプB：路線価中

42060円/㎡以上をタイプC：路線価高

と設定し民泊施設を3タイプに分類した。

4.空き家を活用した民泊施設の実態 —民泊施設と周辺施設との関係性—

表1.タイプ別にみる民泊施設と周辺施設の関係

| 区分 | | 【タイプA】路線価低 | 【タイプB】路線価中 | 【タイプC】路線価高 | |
|-----------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----|
| 民泊施設軒数(軒) | | 23 | 41 | 22 | |
| 基本情報 | 用途地域 | | | | |
| | 開設年 | | | | |
| | 最寄駅からの平均距離(m) | 2406.0 | 823.0 | 747.0 | |
| | 商業系施設 | 宿泊施設 | 1.1 | 1.5 | 2.0 |
| | | 温泉施設 | 1.7 | 5.2 | 4.2 |
| | | 飲食施設 | 14% | 29% | 10% |
| | | 物販施設 | 2.7 | 8% | 3% |
| | | 観光関連施設 | 2.1 | 2.6 | 1.3 |
| | | 複合施設 | 1.4 | 4% | 1.8 |
| | 小計 | 294軒 (1軒あたり12.8軒) | 2749軒 (1軒あたり67.0軒) | 959軒 (1軒あたり43.6軒) | |
| 温泉施設 | 市営 | 1.4軒 | 2.6軒 | 1.3軒 | |
| | 組合員のみ | 0.4 | 0.1 | 0.2 | |
| | その他 | 0.04 | 2.0 | 0.05 | |
| 商業系施設 | 軽食・喫茶 | 20.0 | 16.0 | 19.2 | |
| | 大衆食堂 | 15.0 | 12.0 | 9.2 | |
| 小計 | 248.8 | 358.2 | 210.3 | | |

【タイプA】
幅広い用途地域に立地
【タイプB】 【タイプC】
90%以上が商業系地域

2019年に大幅に増加

【タイプB】 【タイプC】
飲食施設等が多く立地
→機能補完が期待できる

観光客が入浴可能な温泉
がとくに多い
→機能補完を考慮

【タイプB】 路線価中の民泊施設
→飲食・温泉施設との機能補完を考慮し、2019年に商業地域および隣接する住居系地域で急激に拡散した民泊施設であると考えられる。

【タイプB】 路線価中, 【タイプC】 路線価高の民泊施設
→周辺に飲食店などの商業施設が多く機能補完が期待できる。

5.民泊施設の立地に対する住民評価の実態

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86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.選定した空き家活用事例の基本情報

| N O | 所在地 | 従前用途 | 用途地域 | 種別 | 開設年 | 路線価 | 最寄駅から の距離(m) | 営業 状況 |
|--------|-------|------|-------------|------|------|-------|-----------------|----------|
| 1 | 浜脇 | 空き家 | 第1種住居地域 | 簡易宿所 | 2018 | 17937 | 1,106.27 | ○ |
| 2 | 亀川四の湯 | 空き家 | 第1種低層住居専用地域 | 住宅民泊 | 2018 | 19225 | 1,257.69 | ○ |

アンケート調査を集計した結果を図9に示す。

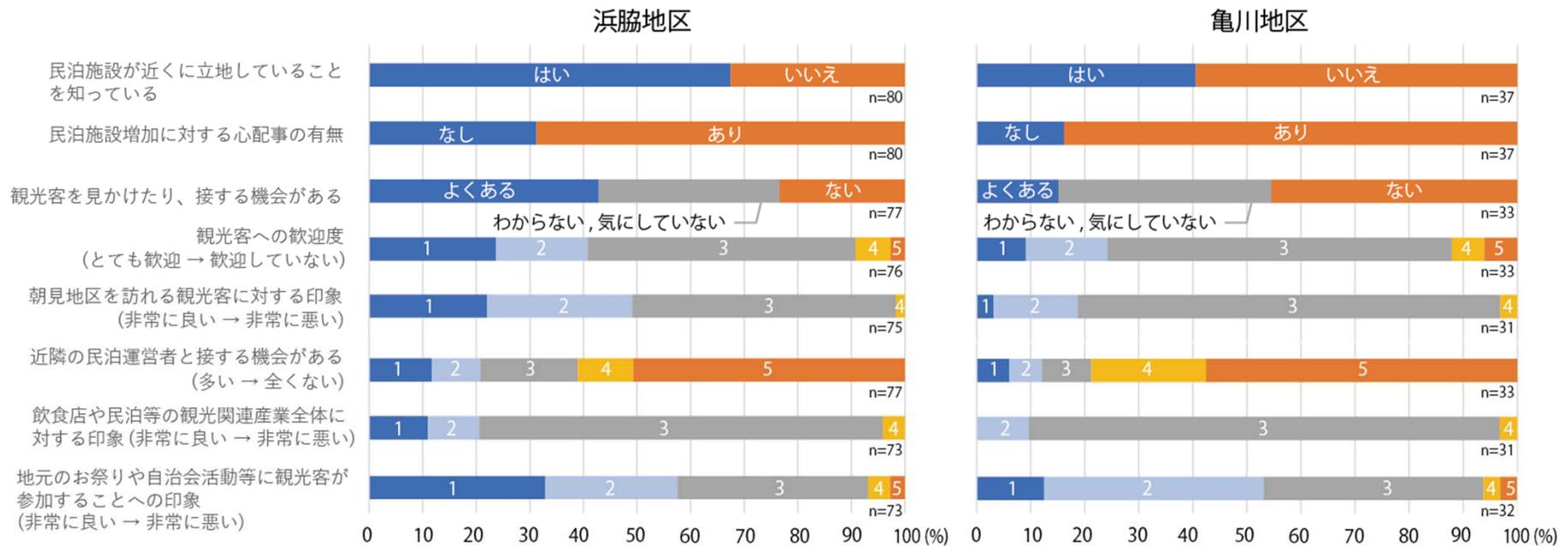


図9.民泊施設周辺の住民評価

5.民泊施設の立地に対する住民評価の実態

浜脇地区は亀川地区と比較して民泊施設の立地の**認知が高く**,民泊施設増加に対する**心配事が無い**割合が大きい

→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。

民泊施設を介した,観光客の地域活動への参加も付加的な効果として挙げられる。

地元のお祭りや自治会活動等に観光客が参加することへの印象
(非常に良い → 非常に悪い)

民泊施設増加に対する心配事の有無

近隣の民泊運営者と接する機会がある
(多い → 全くない)

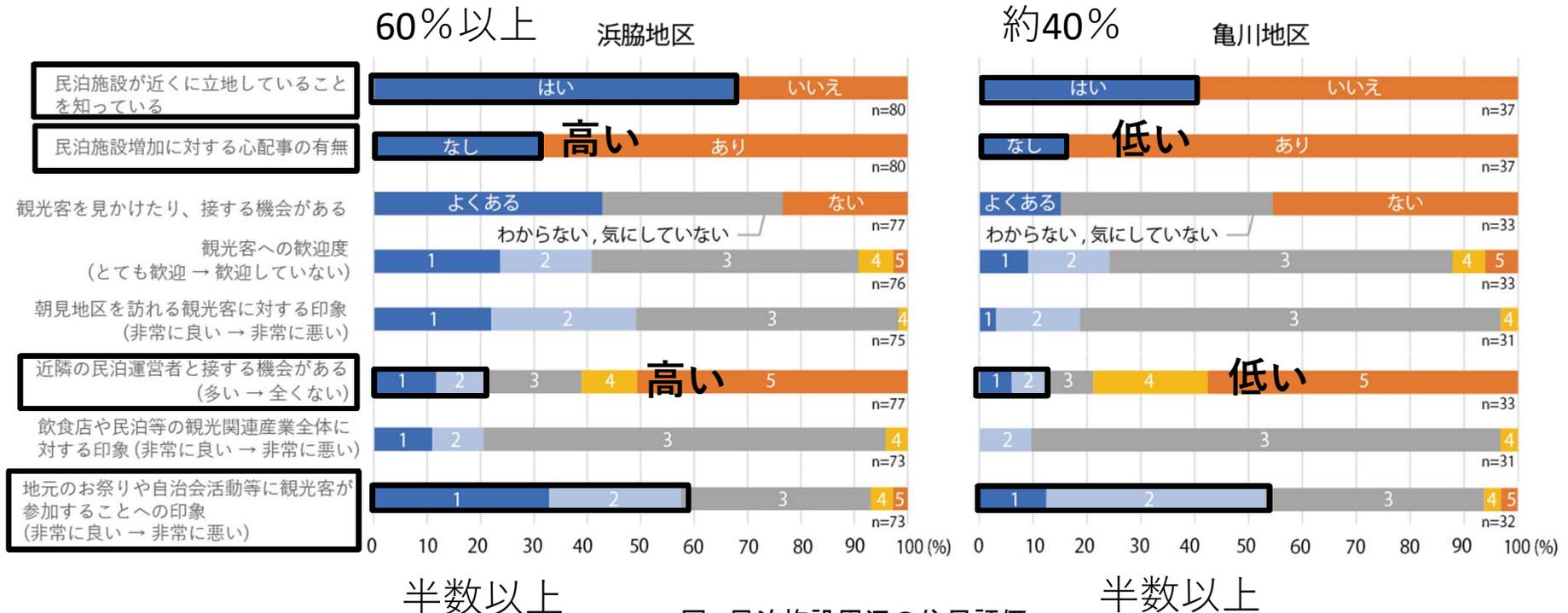


図9.民泊施設周辺の住民評価

①民泊施設立地の変遷と傾向

違法民泊の取り締まりを目的の一つとする住宅宿泊事業法(2018年)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。

②民泊施設周辺の施設立地の傾向

飲食・温泉施設との機能補完を考慮し、**2019年に**
路線価中の民泊施設周辺：**商業地域および隣接する住居系地域**で拡散した
と考えられる。

路線価中 } の民泊施設周辺： 飲食店などの商業施設が多く**機能補完が**
路線価高 } **期待**できる。

③民泊施設立地の経済効果以外の付加的な効果の有無

住民の過半数から、**民泊施設利用者の地域コミュニティへの参加**などの効果が期待されている

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**をする必要があり、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。

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年10月
- 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年10月
- 3) 公益社団法人全日本不動産協会 「月間不動産」 2015年10月15日
- 4) 靄梨佳, 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年3月