

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

建築・都市計画研究室

20E5017 宮下達平

2022/2/18



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

建築・都市計画研究室
20E5017 宮下達平
2022/2/18

1. 研究の背景と目的

COVID-19感染拡大直前までの

インバウンド増加や宿泊ニーズの多様化に伴い、**違法民泊**が増加した。

2018年「住宅宿泊事業法」 **住居専用地域での営業が可能**(年間営業日数180日の上限)
(以下,民泊新法)

2020年「東京五輪・パラリンピックの開催」は,住宅民泊の増加に拍車をかけた

一部自治体では,営業区域や営業期間の制限を条例(以下,民泊条例)により定め,生活環境悪化の防止を図っている。

- ・ 民泊新法公布から施行まで十分な時間がなく民泊条例を策定するまでに余裕がなかったこと¹⁾²⁾。
- ・ COVID - 19感染拡大等の影響により, 事業を廃止する住宅民泊が急増。
→**住宅民泊を取り巻く状況は,大きく変化している**

現行の民泊条例の策定状況や,制限内容を分析することは,今後の健全な住宅民泊の普及に有益であると考えられる。

【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

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」

1.研究の背景と目的

○既往研究

東³⁾は地方都市における**住宅民泊の地域振興の可能性**を示している。

大分県別府市の民泊施設等

- ・ **民泊施設運営者と周辺住民との関係構築の必要性**や、民泊施設利用者の地域活動への参加の可能性が述べている⁴⁾。
- ・ **貸間旅館と共同温泉の機能補完**が確認されている⁵⁾。

組合員の減少といった経営状況の厳しい共同温泉が散見される。

大分県別府市で共同温泉と住宅民泊の関係構築を盛り込んだ規制について示すことは有益であると考える。

【研究の対象】

「住宅宿泊事業に係る届出の受理・監督等の事務を処理する窓口(以下,届け出窓口)」を設置している106自治体を対象。

【研究の目的】

106自治体の**民泊新法に基づく条例の策定状況**を地方別に整理し,制限内容を分析する。さらに,**詳細な制限を設けているタイプ**の自治体を参考に**大分県別府市における民泊施設立地規制のあり方**を示す。

【参考文献】

3)東徹「民泊による地域振興の課題」季刊 個人金融 2020年8月

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」都市計画論文集 56(3), 1085-1091, 2021

5)靄梨佳, 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－」

3. 全国の住宅宿泊事業法に基づく条例策定状況

○ 条例策定率

条例策定自治体数
届け出窓口設置
自治体数

全国
56.6%

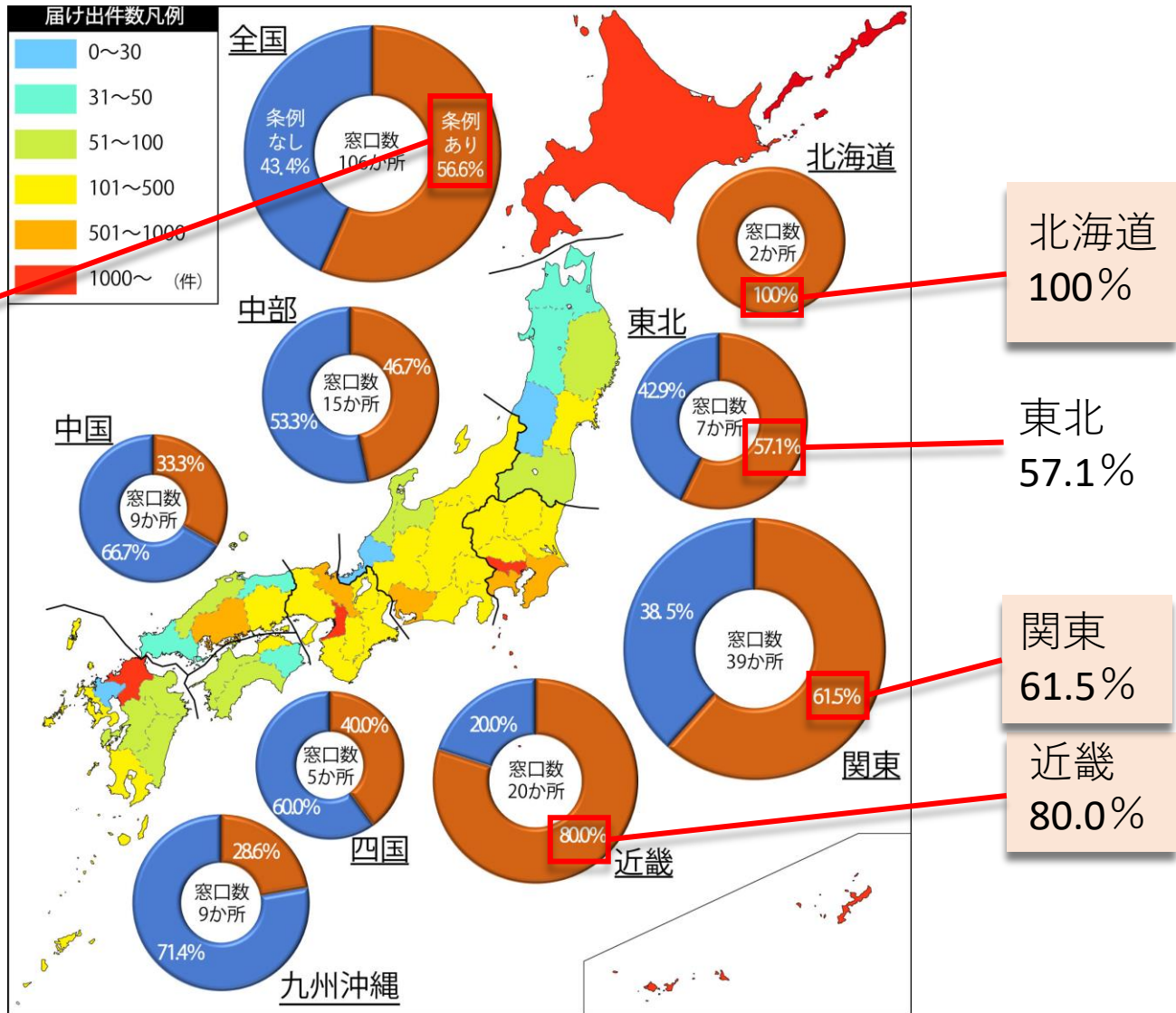


図 1 住宅宿泊事業法に基づく条例制定率と届け出件数

条例策定率が高い地域では、住宅民泊の届け出件数も多くなっている傾向にある。

3.全国の住宅宿泊事業法に基づく条例制定状況

表 1全国の入込客数と条例策定率

地域	都道府県	単位：千人												条例制定率
		2016				2017				2018				
		日本人・観光目的	日本人・ビジネス	訪日外国人	計	日本人・観光目的	日本人・ビジネス	訪日外国人	計	日本人・観光目的	日本人・ビジネス	訪日外国人	計	
北海道	北海道	10211	5569	2230	18010	9432	6525	2640	18597	—	—	—	—	100%
東北	岩手県	2616	2132	101	4849	2543	2685	150	5378	2493	3161	147	5801	57.10%
	宮城県	4002	3648	139	7789	3785	4139	232	8155	3695	5106	253	9054	
	秋田県	1326	1398	65	2789	1395	1364	74	2833	1499	1609	132	3240	
	山形県	2704	1691	57	4452	2651	2131	73	4855	2551	2512	104	5167	
	福島県	4223	3263	57	7543	4423	3592	76	8091	4592	4283	101	8975	
関東	茨城県	2025	3119	200	5344	1964	3015	137	5116	2050	2756	146	4952	61.50%
	栃木県	7651	3285	177	11113	7136	3523	186	10845	6624	2962	213	9798	
	群馬県	5582	3083	159	8824	5632	2793	270	8696	5173	2215	304	7691	
	埼玉県	1259	3211	103	4573	1204	2980	147	4331	1227	2847	144	4218	
	千葉県	12598	5489	3411	21498	13304	5925	3073	22302	15045	5766	3254	24065	
	東京都	12566	20620	9882	43068	12443	21557	10304	44303	—	—	—	—	
神奈川県	9067	8661	5134	22862	8898	8269	3164	20332	9639	8194	1930	19763		
中部	新潟県	5146	3787	136	9069	4644	3822	183	8998	4283	3692	174	8149	46.70%
	富山県	1760	1043	190	2993	1819	1192	205	3216	1676	1645	271	3591	
	石川県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	福井県	2305	1671	44	4020	2524	1245	49	3818	2336	1467	63	3866	
	山梨県	5742	1806	1478	9026	5429	1295	1473	8197	5291	1424	2502	9217	
	長野県	10509	3655	788	14952	10321	3614	790	14725	10889	4372	1076	16336	
	岐阜県	3353	1885	845	6083	3292	1356	838	5486	3538	1285	1019	5843	
静岡県	13035	8318	1385	22738	0	0	0	0	0	0	0	0		
近畿	愛知県	5255	8364	1725	15344	4688	7979	1850	14517	4759	7677	2158	14594	80%
	三重県	5069	4890	251	10210	4586	2738	195	7519	0	0	0	0	
	滋賀県	2360	1469	353	4182	2648	1333	303	4285	2435	1354	273	4063	
	京都府	7816	2998	2530	13344	7540	3328	2828	13696	0	0	0	0	
	大阪府	2008年			12980	2009年			10970	2010年			13430	
	兵庫県	6682	4126	827	11635	0	0	0	13904	0	0	0	13696	
中国	奈良県	1676	401	241	2318	1548	514	324	2385	1511	423	423	2357	33.30%
	和歌山県	2809	913	1046	4768	3027	1007	318	4352	3152	1095	661	4908	
	鳥取県	1657	905	81	2643	1932	928	114	2633	0	0	0	0	
	島根県	1756	1403	42	3201	1398	1466	41	2905	1317	1166	51	2534	
	岡山県	2182	2326	194	4702	1995	2409	340	4745	2083	2086	296	4465	
四国	広島県	3259	4314	540	8113	3123	4176	1023	8322	3207	4473	832	8512	40%
	山口県	1804	1238	63	3105	1851	1631	90	3573	1847	1491	77	3415	
	徳島県	876	746	53	1675	952	721	74	1747	893	890	81	1864	
	香川県	1632	1451	230	3313	1419	979	271	2669	1690	1378	372	3441	
	愛媛県	1882	1301	114	3297	1947	1407	142	3496	1705	1372	184	3261	
九州沖縄	高知県	1364	1141	53	2558	0	0	0	0	0	0	0	0	28.60%
	福岡県	4099	6630	1690	12419	4610	8734	2178	15521	4408	6715	2098	13221	
	佐賀県	1273	946	189	2408	1189	853	294	2337	1139	761	285	2185	
	長崎県	3097	2315	495	5907	3431	2451	584	6465	2931	2239	495	5665	
	熊本県	3077	2607	425	6109	2995	2532	608	6136	3076	3011	979	7066	
	大分県	3727	1837	609	6173	3491	1492	949	5933	3475	1723	1129	6327	
	宮崎県	1156	1712	139	3007	1193	1909	189	3292	1377	2064	201	3641	
鹿児島県	2915	2781	354	6050	0	0	0	0	2997	2982	546	6524		
沖縄県	0	0	0	101639	0	0	0	37366	0	0	0	30167		

北海道

関東

条例策定以前の過去3年間で入込客数が全国平均以上を示す赤が他地域より多くなっている。

近畿

北海道，関東，近畿では，住宅民泊が増加する可能性を考慮し，2018年に民泊条例を策定したと考えられる。

4.全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の制限

民泊条例による制限

事業を実施する区域に制限をかける「**区域制限**」と、その区域での営業する期間に制限をかける「**期間制限**」がある。また、「**事業者への責務**」を課している自治体もある。

表2区域制限と期間制限の関係

		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
	②用途地域	28(63.4%)	9(20.5%)	7(15.9%)	44
	③個別法に基づく地域	2(28.6%)	4(57.1%)	1(14.3%)	7
	④独自のエリア	3(30.0%)	2(20.0%)	5(50.0%)	10
	⑤学校等施設周辺	23(71.9%)	2(6.3%)	7(21.9%)	32

「①自治体の全域」

「②用途地域」

「⑤学校等施設周辺」



①平日

「③個別法に基づく区域」

「④独自のエリア」



②連続する期間

③その他の期間

4. 全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の制限

表3個別法に基づく区域と独自のエリアの制限の詳細

		「③個別法に基づく区域」の期間制限	期間種別 繁盛期：○	期間種別 繁盛期：○ その他：●
		「③個別法に基づく区域」の詳細		
神奈川県	箱根町の第1種 【箱根都市計画	「④独自のエリア」の期間制限		○
静岡県	特別用途地区、 域【特別用途地	①平日 ②③住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要な期間として規則で定める期間	●	●○
兵庫県	①芦屋市全域 ②県内の国立公 ③景観形成地区 ④浜坂温泉郷	平日 住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間	●	○
奈良県	①法隆寺(斑鳩) 原宮跡(橿原市) ②明日香村全域	①週末等の期間、夏期、冬期 ②全での期間	○, ●	●
奈良市	春日山・平城宮 【古都保存法※	5月第2月曜日の正午以降から7月第3月曜日の前週の土曜日の正午までの期間	○	○, ●
倉敷市	倉敷川畔美観地区【倉敷市美観地区景観条例（景観法）】			○

※1京都における歴史的風土の保存に関する特別措置法
 ※2明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法

「③個別法に基づく区域」
 繁盛期：○4/6自治体 ▶ 観光地の保全

「④独自のエリア」
 その他：●7/8自治体 ▶ 生活環境の維持

4.全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の制限

○事業者の責務

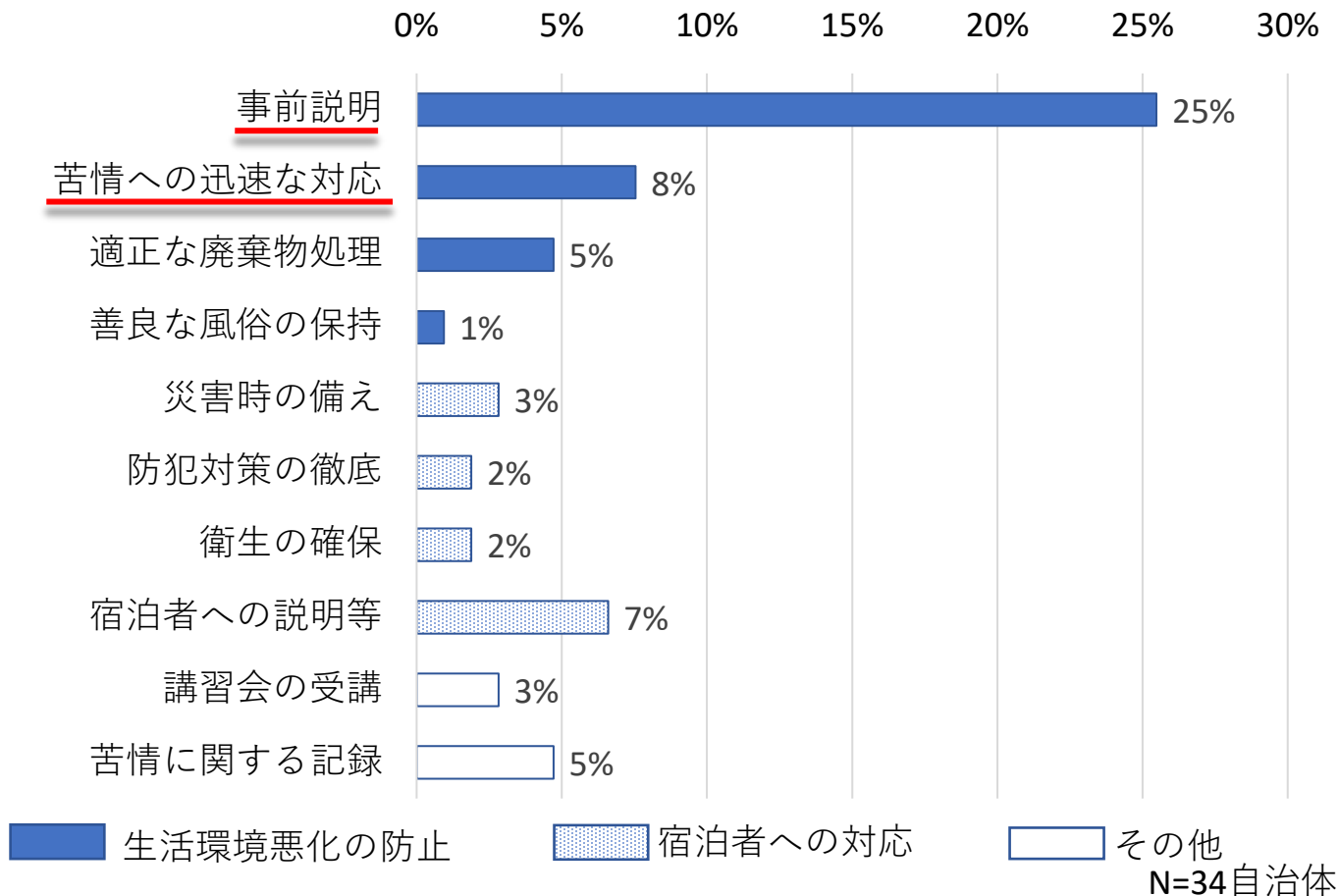


図2事業者の責務

民泊条例自体が生活環境悪化の防止を目的としているものであるからと考えられる。

事業者の行為を取り締まるだけのものになっており、住宅民泊の可能性として指摘されていた**地域振興に活かすための責務は確認できない。**

5. 詳細な区域制限をもつ自治体

分類した区域制限の組み合わせにより、各自治体の民泊条例を9つのタイプに分類した(図4)。

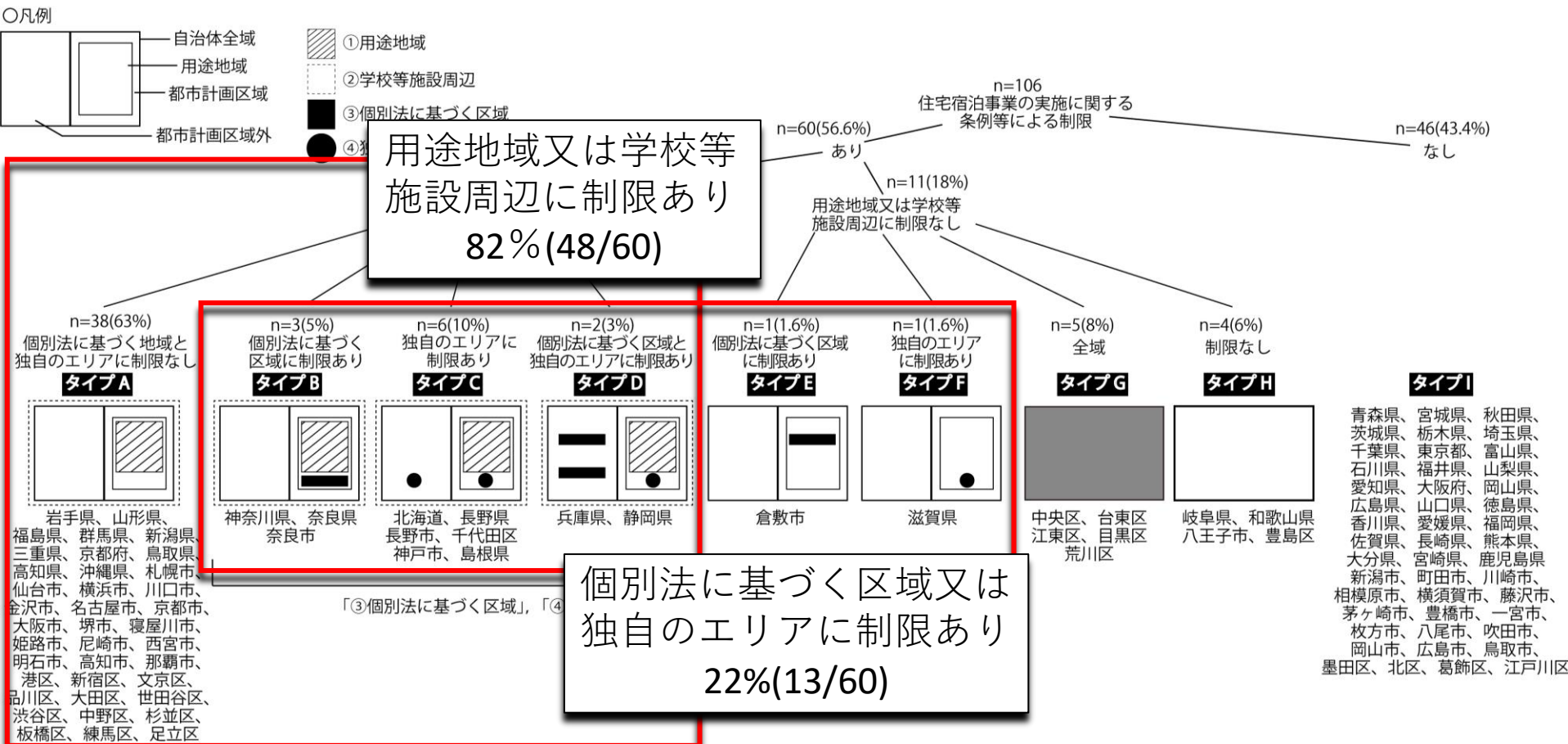


図3 分類した区域制限の組み合わせによる民泊条例のタイプ分け

地域の特性に応じたより詳細な区域制限を設定していると考えられるタイプB~Fについて、規制の特徴や傾向を分析する。

5. 詳細な区域制限をもつ自治体

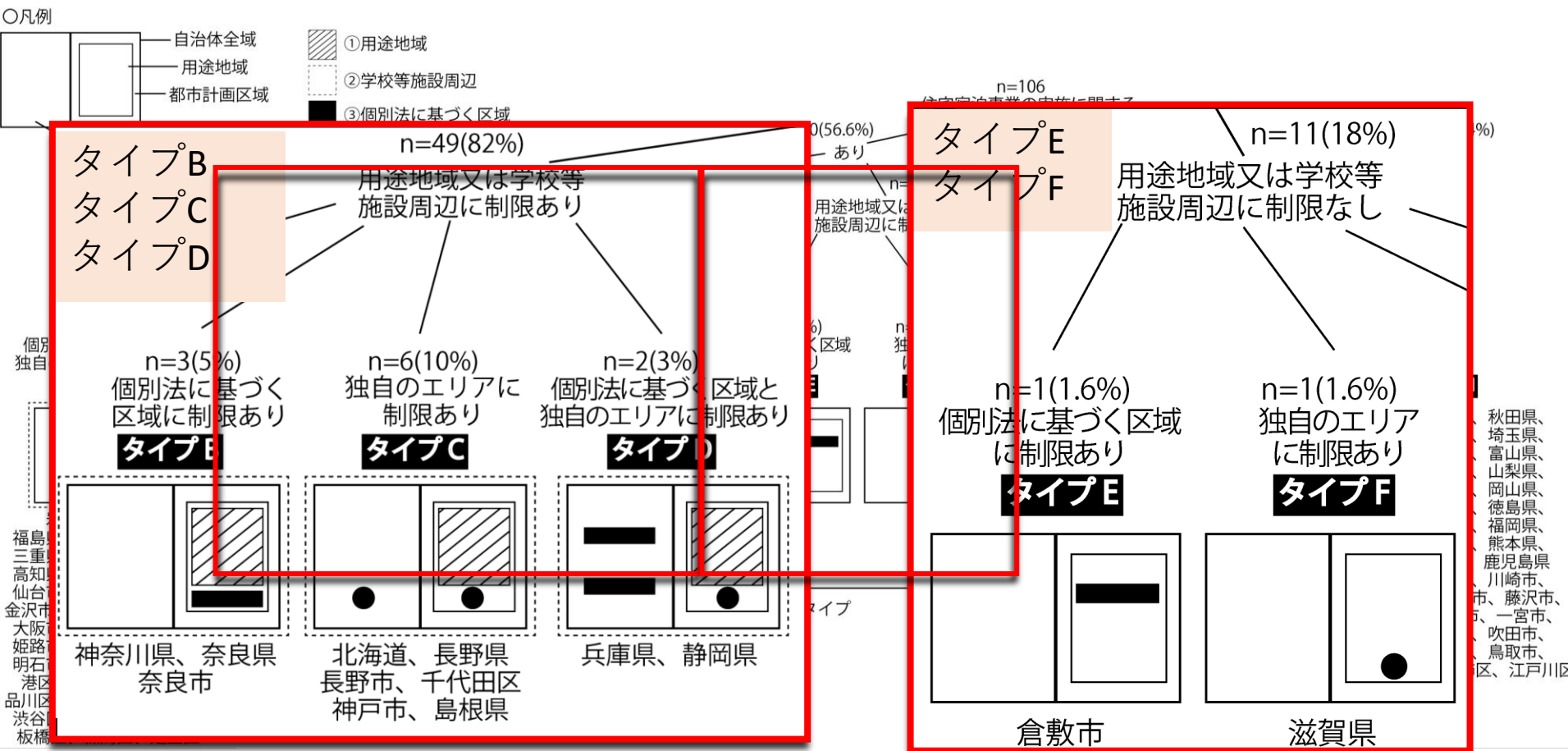


図3分類した区域制限の組み合わせによる民泊条例のタイプ分け

限られた区域のみに制限を設けており、目的が明確なタイプといえる。
 倉敷市では、美観地区に制限が設けられているが、隣接する区域においては制限がなく住宅民泊が拡散する可能性も危惧される。

6.大分県別府市に想定される規制

現在別府市では住宅民泊に対する制限は設けられていない。

「②用途地域」「⑤学校等施設周辺」「③個別法に基づく区域」

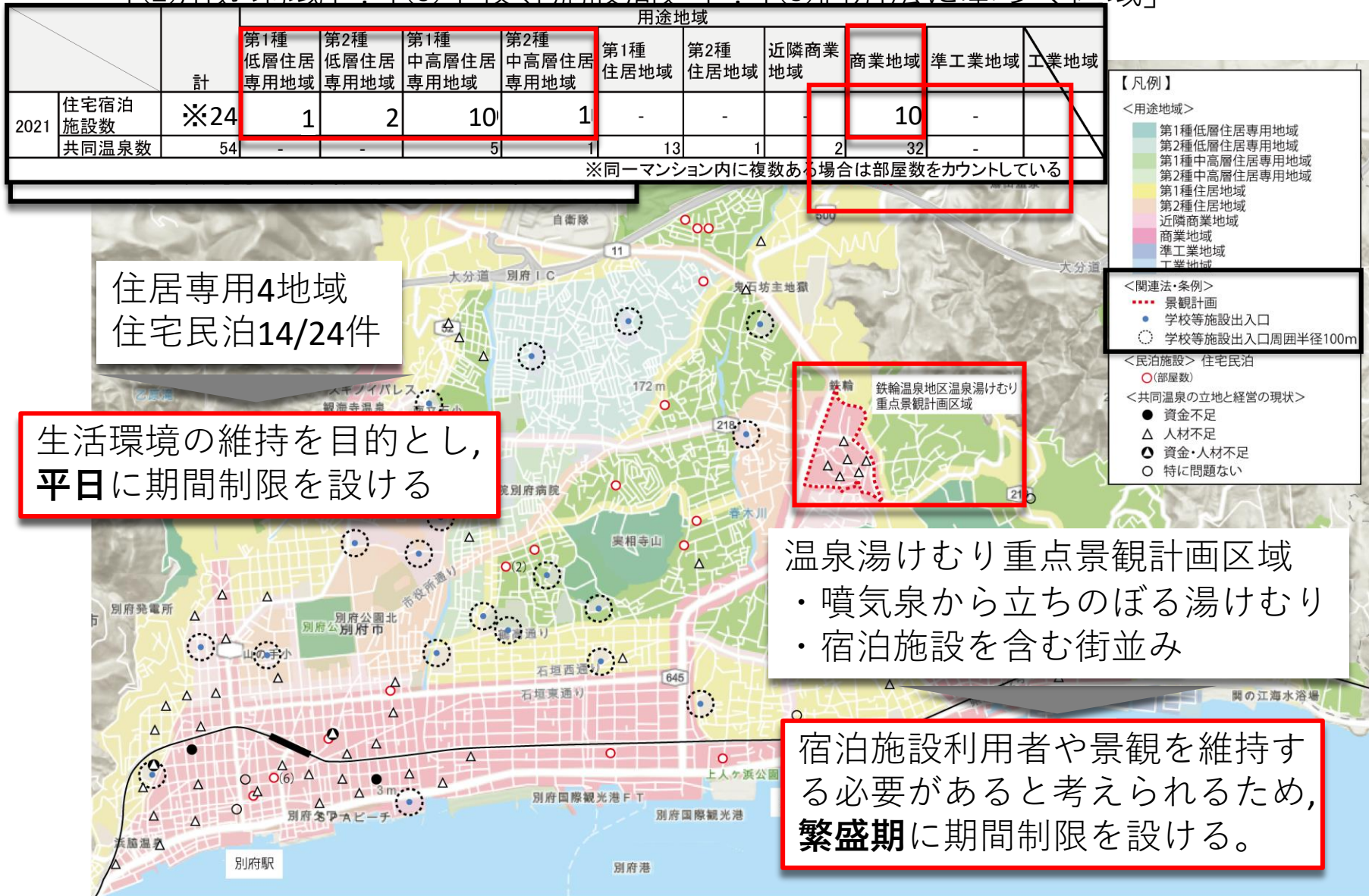


図4 別府市の住宅民泊と共同温泉の立地と関連する区域制限(2021年10月現在)

6.大分県別府市に想定される規制

ヒアリング調査より明らかとなった共同温泉の経営状況（人材・資金）を図6に示す。

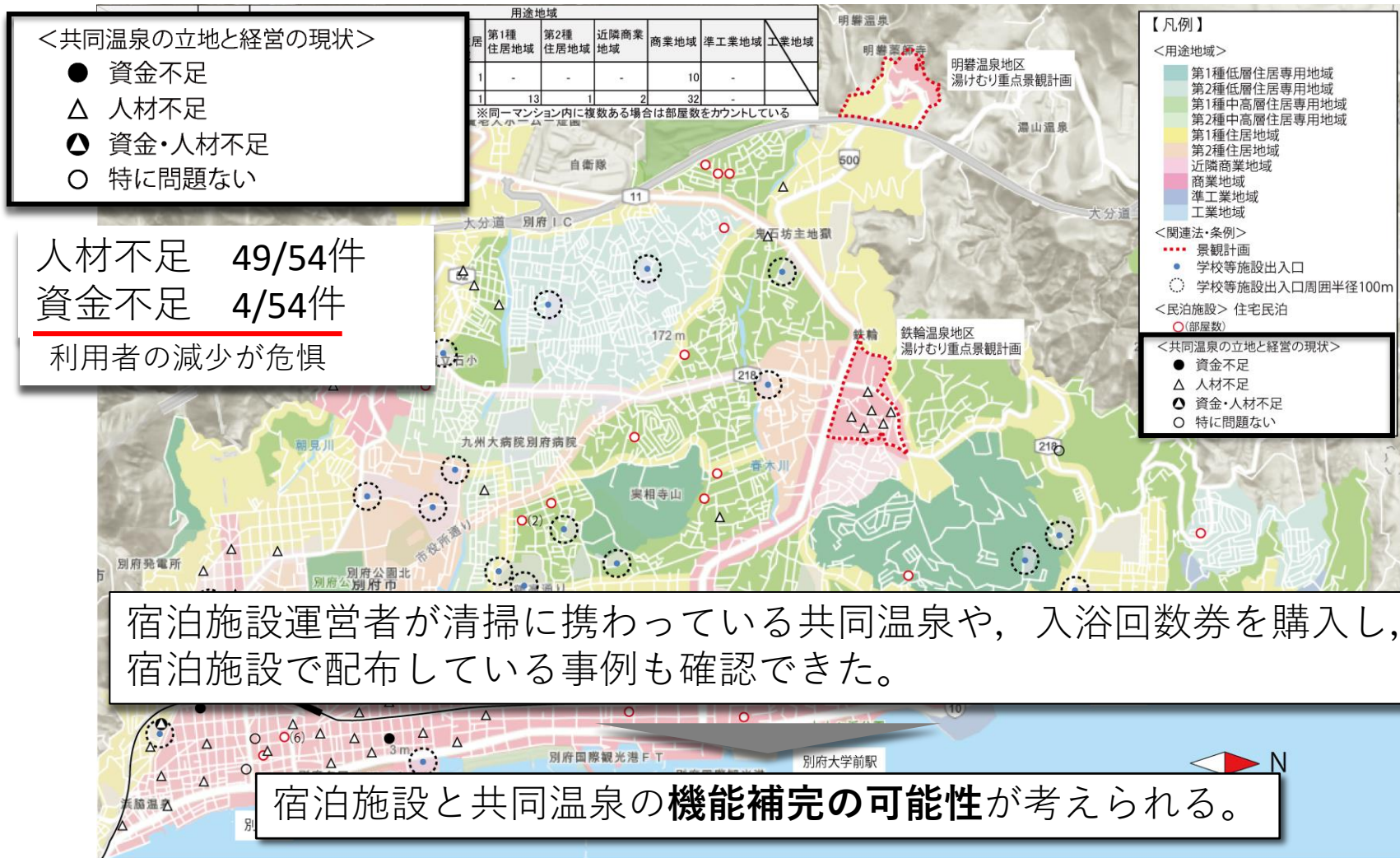


図4 別府市の住宅民泊と共同温泉の立地と関連する区域制限(2021年10月現在)

「事業者の責務」

- ・ 共同温泉の利用促進（回数券を購入し、宿泊者に配布する等）
- ・ 共同温泉の清掃や番台運営への協力等

○民泊条例策定率

民泊条例策定率は、全国平均56.6%とほぼ半数にとどまっており、**北海道,関東,近畿**が全国平均を上回っていた。

○条例による制限

区域制限

「②用途地域」又は「⑤学校等施設周辺」に制限をかける自治体が多く、この方法がスタンダードとなっている。

「③個別法に基づく区域」と「④独自のエリア」に制限を設けることで、観光地と生活環境両方の保全に対策を講じることが可能であることがわかった。

事業者の責務

事業者の行為を取り締まるだけのものになっており、住宅民泊の可能性として指摘されていた**地域振興に活かすための責務は確認できない。**

○別府市の民泊施設立地規制

区域制限	期間制限
住居専用4地域	平日
「鉄輪温泉地区」「明礬温泉地区」	繁盛期

事業者の責務

共同温泉の利用促進や運営への協力を加えることで生活環境の健全化に貢献できる可能性を示すことができた。