

市政

令和元年9月号

特集

民泊需要を取り込み、 地域を活性化する

個人の住宅やマンションといった一般の民家に、旅行者などを有料で宿泊させる民泊が注目されています。2013年12月に国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例による「特区民泊」の法制化を経て、2018年6月に全国を対象とした新しいルールとなる「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が施行され、民泊促進の環境が整ってきました。

一方、宿泊者による騒音やゴミ出しなど、周辺住民とのトラブル、治安上の問題、違法民泊などに対する懸念も根強く残っています。

今回の特集では、訪日観光客の増加を背景にホテル・旅館不足を補う有力な方法の一つでもある、民泊の現状の課題や今後の可能性について、学識者に解説していただくとともに、積極的に民泊に取り組んでいる都市自治体の事例をご紹介します。

寄稿 1

民泊の課題と可能性

東京大学大学院工学系研究科教授 浅見泰司

寄稿 2

民泊による地域づくり

東御市長 花岡利夫

寄稿 3

大田区における新たな宿泊ニーズへの挑戦

大田区長 松原忠義

寄稿 4

民泊普及における地域との共存を目指して

高山市長 國島芳明



民泊の課題と可能性

東京大学大学院工学系研究科教授

あさみやすし
浅見泰司



民泊法制化の経緯

住宅に他人を宿泊させる民泊は、現在のよ
うに流行するかなり以前から存在した。古く
からあった民泊が最近まではさほど流行しな
かったのは、広告宣伝費の高さにあったこと
を安念(2018)⁽¹⁾は指摘する。Airbnbの
ようなインターネットを介した安価なマッ
チングサービスシステムが存在して初めて、1
軒1軒の広告宣伝費が小さくなり、個人での
営業が可能になったのである。

住宅に人を宿泊させるのを、好意で対価を
取らずに宿泊させるならば、それは自宅を
使った慈善行為となる。料金を徴収して、繰
り返し行うことで、それが業と見なされる。
以下では、業として行う民泊に絞って論じる。
民泊は、そもそもは住宅なので、土地利用
上は住宅と解釈できる。他方で、宿泊させる
ことを業として行うという業態からは、宿泊
業と考えねばならない。宿泊業の場合には、
旅館業法に従わねばならないが、旅館やホテ

ルとは明らかに一線を画した営業形態であ
る。旅館業法上最も軽装備な宿泊形態が簡易
宿所である。そのため、元々は民泊を想定し
ていない簡易宿所のルールを当てはめてい
た。ただ、全ての民泊を簡易宿所と見なすに
はやや無理があり、観光促進や空き家解消な
どの国策の後押しもあり、より広く民泊を認
めることができる法的位置付けが必要であつ
た。それを可能にしたのが、平成29年に成立
し、平成30年より施行された住宅宿泊事業法
である。

典型的な民泊ビジネスでは、住宅を民泊と
して整備し、物件情報を民泊サイトに掲載す
る。サイト上で潜在的な宿泊客とのやり取り
の末、利用契約を確定し、実際に宿泊するこ
とになる。宿泊客はサイトを通して使用料な
どの支払いを行い、サイト側はマージンを
取って利益を得て、物件提供側には残額を支
払う。サイト上では、利用者は物件や物件提
供者の評価をアップし、物件提供者も利用者
の評価をアップすることで、互いに評価し合

い、次回以降のサイト利用者の参考に供する
ことができる。民泊は、ホテルや旅館と比較
すると、小規模で家庭的な雰囲気味わえる
ものも多く、庶民的な生活体験や観光地での
疑似的な自宅滞在体験をしたい旅行者に親し
まれている。

日本では既に人口が減少を始めている状況
で、内需の拡大はさほど期待できない。その
ため、国策としても外需の拡大を目指す必要
があった。その一つの方策が観光振興であ
る。日本の観光的魅力は世界的にも名高く、
毎年、観光客は大きく増加している(西海、
2016)⁽²⁾。地域によってはホテルの供給が
不十分で、ホテルの予約が難しいことが指摘
されていた(鳥海・稲川、2017)⁽³⁾。他方
で、住宅の空き家率は年々増加しており、不
動産資産の有効利用も重要な課題であった。
そこで、住宅を収益施設に転化して有効活用
し、観光立国に資するという意味で、民泊は
格好の政策課題となったのである。また、立
法当時、民泊は既に国内で広く浸透してきて

いるにもかかわらず、法的な位置付けが不明確で、闇民泊も横行して社会問題になっていた。そのため、民泊について法秩序を構築することは喫緊の課題であったのである。

民泊の位置付け

民泊は住宅宿泊事業法で位置付けられたが、民泊の全てをこの法律で規定しているのではない。あくまで、住宅と見なせるぎりぎりの範囲を明確にしただけで、それに逸脱したものは簡易宿所となるために、今後も旅館業法で位置付けられる(浅見、2018)⁽⁴⁾。この他に国家戦略特区で位置付けられる民泊もある(吉田、2016)⁽⁵⁾が、適用地域が限られるので、議論の対象から除く。

住宅宿泊事業法では、住宅と見なせる民泊を、元々住宅であったもので、かつ、年間の提供日数が180日以下(ただし、この180日の上限は自治体の条例でより少ない日数に引き下げることができる)と定義している(住宅宿泊事業法第2条)。最初の条件からは、既存住宅であることを想定しており、民泊用に新築することは想定されていない。また、年間の提供日数が180日以下というのは、1年365日の半分未満を確保し、あくまで民泊が副次的なものであることを明確にするためである。

住宅と見なせない民泊、すなわち上記の2条件を満たせない民泊は、これまで通り、旅館業法の制約を受ける。旅館業法では、宿泊

料を徴収し、不特定の者を宿泊させ、継続反復性があり、生活本拠でない場合には旅館業法上の営業許可が必要である。旅館業法の下簡易宿所として位置付けられると、住居専用地域(低層住居専用地域、中高層住居専用地域)では民泊を開業できない。よって、住居専用地域の住宅を民泊にしたい場合は、住宅宿泊事業法に従わねばならないのである。

自治体の条例と民泊

住宅宿泊事業法の制定以降、多くの自治体で、民泊を条例によってどのように制限するかが議論された。自治体によっては、家主居住型と家主不在型を区別して制限している。

家主居住型とは、住宅宿泊事業者が届け出住宅に人を宿泊させる間に不在とならない(生活に必要な最小限の外出を除く)もので、住宅宿泊事業者自らが住宅宿泊管理業務を行うものである。この場合には、宿泊者に起因する近隣トラブルには家主がすぐに対応できることが期待できるために、比較的ハードルが低めである。他方、家主不在型の場合には、何かトラブルがある場合には、管理者(家主の場合もある)が駆け付けねばならない。駆け付けに必要な時間の目安は自治体によって異なる。管理者が常駐している場合は、何らかのトラブルがあった場合に管理者がすぐに対応できることが期待できるため、家主居住型と同等とする自治体もある。他方で、管理者駆け付け型の場合には週日の宿泊を認めな

いなど、より厳しい制約をかけているところもある。

営業日数や曜日の制限以外にも、構造設備の基準など法に定められていない詳細の基準を条例によって定めていることもある(民泊制度ポータルサイト)⁽⁶⁾。

マンションの管理規約

民泊で提供される住宅がマンションの一室である場合には、マンション管理規約に適合していなければならない。多くの場合に、管理規約が定められた当初には民泊のような利用形態は想定されておらず、管理規約上の位置付けが曖昧なままである。そのため、民泊についてマンション全体として明確なルールを定めた場合には、理事会で当該マンションにおける民泊を認めるかどうかを決議し、その決議内容を新たに管理規約変更の手続きを経て明示することが望ましい。国土交通省でも、民泊について明示した標準管理規約を例示している(マンション標準管理規約(単棟型))⁽⁷⁾。具体的には、以下のようになっている。

(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合
(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用する

ことができる。

(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

民泊で提供される住宅が賃貸住宅である場合には、その賃貸借契約に適合していなければならない。標準的な賃貸借契約では、賃貸人の承諾を得ることなく転貸してはならないこととされている。よって、通常は賃貸人の承諾が必要となる。

どちらの場合にも、それに違反する民泊は住宅宿泊事業者の責任が問われることとなり、業務停止命令の対象になる。また、そのような民泊を繰り返し紹介すると、住宅宿泊仲介業者は登録取り消しの可能性もある。

民泊と地域

民泊は遊休の住宅という資源を有効活用できるといふ意味で、魅力的な事業選択肢の一つである。しかし、多くの地域で住環境を脅かす懸念が表明されている。その大きな原因として、民泊が地域のコントロールが効かない宿泊業であると見なされているためと思わ

れる。民泊は各個人で始められ、その利益は所有者のみに帰属し、周辺者は騒音など外部不経済性だけを甘受するという認識が多い。その場合は、迷惑事業と見られても仕方あるまい。

そこで、発想を逆転させて、民泊を地域の産業と位置付けてはどうだろうか。民泊の利益を住宅宿泊事業者だけが享受するのではなく、宿泊客を地域の顧客にしていくという考え方である(関川、2017)⁸⁾。

例えば、マンションで民泊を進める場合を考えてみる。理事会で民泊を是認する場合にはどのような取り決めがなされるだろうか。民泊を行うに当たっての共同施設利用のルール、立ち入り可能地域の設定、駐車場の利用に際しての料金設定などが定められるだろう。マンション内で何が守られるべきか、また民泊事業により迷惑が発生する場合に、その対価をいかに他者に還元するかを決めることになる。

マンションを横に展開したものが住宅地であると考えれば、地域で何をすべきかがおのずと明らかになる。地域における地域施設利用のルール、立ち入り可能地域の設定、地域における施設(空き地を含む)の利用に際しての料金設定などの取り決めが必要となるだろう。ただ、地域においてこのような取り決めを行うことはマンションほど容易ではない。そのため、地区協定を締結して、このよ

うな仕組みを整える必要がある。

さらに、民泊経営を地域に正の外部性をもたらす工夫をすることが望ましい。例えば、路地状の地区であれば、そのとば口に共通の帳場を設けて路地内の民泊を共通管理したり、民泊とレストラン、商店、地域スポーツなどの娯楽産業が提携することで、民泊以外にもその便益が享受できるようにするといった方策が考えられる。民泊利用者へのルールの徹底、地域と連携した民泊施設づくり方などを工夫していくことによって、地域の迷惑施設から恩恵施設に変えていく工夫に、今後の民泊発展のヒントがあるように思われる。

参考文献

- 1) 安念潤司(2018)「旅館業法と民泊」浅見泰司・樋野公宏(編)『民泊を考える』Pogoss pp.33-48
- 2) 西海重和(2016)「外国人の日本での不動産活用の実態と課題：民泊を中心に」『日本不動産学会誌』30(2) 32-36
- 3) 鳥海重信・稲川敬介(2017)「東京オリンピック開催時の宿泊需要予測」『オペレーションズ・リサーチ』62(1) 15-21
- 4) 浅見泰司(2018)「民泊の現状と展望」浅見泰司・樋野公宏(編)『民泊を考える』Pogoss pp.1-13
- 5) 吉田一喜(2016)「国家戦略特区制度を活用した大田区の「特区民泊」事業について」『日本不動産学会誌』30(2) 45-49
- 6) 民泊制度ポータルサイト「minpaku」<http://www.mit.go.jp/kankoch/minpaku/municipality.html> 2019年7月6日閲覧
- 7) マンション標準管理規約(単棟型) <http://www.flit.go.jp/common/001202416.pdf> 2019年7月6日閲覧
- 8) 関川卓司(2017)「新しい宿泊形態(ゲストハウス・民泊)の出現による町家地域の再生の可能性——奈良市ならまち・京終地域の事例を中心に——」『創造都市研究』12(1) 9-29

民泊による地域づくり

とうみ
東御市長(長野県)

はなおかとしお
花岡利夫



はじめに

東御市では「まち・ひと・しごと創生」に向けて、民泊の振興に取り組み始めたばかりのところですが、このため、参考となる事例の紹介には至りませんが、本市と同じく民泊に取り組み始めたばかりの自治体の皆さまと情報を共有したり、これから始めようとしている自治体の端緒となることができれば幸いです。

東御市のあじまじ

東御市は、長野県の東部に位置する人口約3万人のまちです。本市は、千曲川の右岸と左岸で、それぞれ町制と村制を敷いていた小県郡東部町と北佐久郡北御牧村が郡境を超えて合併し、平成16年4月から市制を施行した新しい市ですが、この地域はいにしへの奈良時代に朝廷の勅使牧となった頃から歴史に登場し、平安時代に朝廷へ最も多く貢馬した信濃十六牧の筆頭である「望月の牧」に属していました。また、この地を治めていた豪族である滋野氏の末裔は、後に真田太平記や真

田丸で全国的に有名になった真田氏や甲賀望月氏(近江甲賀五十三家)につながっています。

気候は、四季を通じて日照時間が長く、年間降水量が900mm前後という、典型的な内陸性気候の寡雨地帯です。地勢は、北に群馬県吾妻郡との県境に跨る上信越高原国立公園の烏帽子岳・湯ノ丸山などの標高2000m級の浅間連峰がそびえ、ここから千曲川沿岸(標高約500m)まで南面傾斜の扇状地が広がっています。この千曲川対岸は、八ヶ岳中信高原国立公園の蓼科山北麓が千曲川と出合った最北端になっていて、千曲川河畔から屹立する切り立った断崖が特徴的な二つの台地となっています。

こうした地形的な特徴がもたらす眺望は、富士の霊峰をはじめ、八ヶ岳・北アルプス・蓼科山・浅間山・美ヶ原などの日本百名山に名を連ねる秀麗な山容を見渡せる景色を堪能することができます。東西14・7km、南北16・5km、総面積が112・3km²という小さな市ですが、空間的に豊かな広がりを感じることができま

シルクからワインへ

本市は、明治から大正にかけて養蚕が盛んに行われ、世界遺産に登録された富岡製糸場(群馬県)や小説「あゝ野麦峠」の舞台となった諏訪地方などの紡績工場に繭を納めていました。今でも市内には建物の2階に大きな蚕室(カイコの飼育室)を備えた古民家が少なからず残っており、往時の名残を現在に伝えているほか、絹の商取引に訪れた欧米人から手に入れた西欧クルミを実生で育成し、在来種のカシグルミと交配させ、現在特産品となっているシナノグルミを誕生させるなど、シルクにまつわる先人からの有形無形のレガシーが受け継がれています。

一方、新しい特産品として、ワインぶどう栽培からワイン醸造までの一貫したワイン造りの振興に取り組んでいます。ぶどうの品種はヴィティス・ヴィニフェラ種(欧州系)がメインで、垣根仕立てで栽培することにこだわっています。この地域のテロワールで育まれたぶどうを原料にして、同じ気候風土で醸



市内民泊施設の様子 清水さんの家

造されたワインは、国内コンクールで金賞を度々受賞するなど、数々の入賞を果たし、世界的な Master of Wine からも高く評価されています。

これらのワイナリーは、ブティックワイナリーまたはマイクロワイナリーといわれる小規模なワイナリーで、今年

市内で10軒目となるワイナリーが誕生する予定であり、今後5年間で新たに3〜4名の方がワイナリーの開業を目指しています。そして、この担い手であるワインゲロワーは、全国各地から本市にイターンで定住した新規就農者であることが、特筆すべき点であります。このワインぶどう畑の光景が養蚕用の桑畑に似ていること、かつてのシルクのようにワインが「ヒト・モノ・産業」などを結び付ける要素が多分にあることから、『シルクからワインへ』を合言葉に官民協働で取り組んでいます。

この取り組みによる成果の一例としては、個々のワイナリーがWebやSNSなどで栽培・収穫作業の手伝いを募って、これにに応じた市外の多くの皆さんが手伝いに訪れたり、ワイナリーを周遊する観光客が増加するな

ど、交流人口の拡大に大きな役割を果たしています。また、こうした流れが民泊などの機運を盛り上げる伏線になったと感じています。

「ほどよく田舎」なまち

「ほどよく田舎」とは、本市に移住してきた皆さんとの対談の中から誕生したキャッチフレーズです。このフレーズに助詞と目的語を加えると「ほどよく田舎で○○です」とか、「ほどよく田舎の○○体験」などへ派生させることができ、汎用がきく秀逸なフレーズであると自負しています。

このフレーズが生まれた最大の背景は、高速交通網の整備により首都圏域までの移動時間が圧倒的に短縮されたことです。上信越自動車道や北陸（長野）新幹線が整備されるまで、本市から首都圏域までの片道約150kmの距離は、電車で3時間、車だと半日ほどの時間がかかり、現在の2倍以上の時間を要していました。悲願であった高速交通網の整備により得られた地の利は、もとより地域住民の皆さまの協力なくしては結実しなかったことです。

「住宅宿泊事業法（民泊新法）」を活用した民泊事業は、こうしたインフラ整備を基盤として、地域の明るい未来づくりに不断の尽力をされている皆さまに叱咤激励・指導鞭撻していただきながら、地道な地域振興施策を展開し、これと相まって交流事業が拡大する中で、種がまかれ播種されて芽吹き始めました。「日当たりがよい」、「標高差1500mの

中に魅力的なヒト・モノが存在している」、「ぶどう、くるみ、米などの農産物特産品が豊富」、「ワインの適地であり個性的なワイナリーがある」などの地域資源・観光資源や気候風土を十分に堪能していただくためには、この地に滞在していただくことが一番だと考えています。

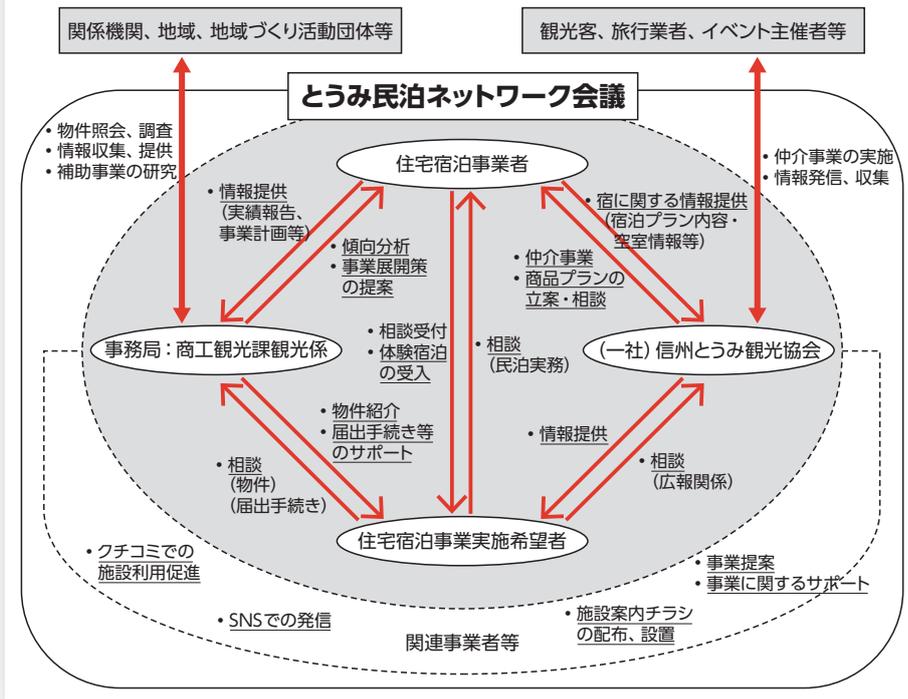
この価値を最も分かっていたいただいている長野県外の自治体は、この機関連誌に同じく寄稿されている東京都大田区の松原区長をはじめ、平成8年9月に友好都市提携を結んでいただいた大田区の皆さまです。平成10年に大田区民の保養施設「大田区休養村とうぶ」を整備していただき、相互の地域住民が本格的な交流を深めてきています。こうして持続的に交流していただけてきたことは、自らは気が付かず実感が湧かなかった、「われわれの地域にも魅力的なものがある」という認識と「都市農村交流」などに関するモチベーションの高まりにつながっています。

動き始めた民泊の取り組み

そもそも本市は、日本一と名乗れるほどの景勝地や国宝・世界遺産など、国内有数の観光資源があるわけではなく、宿泊施設が不足していることからスキーシーズンを除き、残念ながら日帰り観光の立ち寄り先として旅行業界から認識されています。

旅行エージェントに掛け合っても受け入れてもらえない。しかし「日帰りでは地域の魅力が十分に伝わらない」または「ワインぶどう

図 とうみ民泊ネットワーク会議 (組織運営の概要)



の収穫体験などの農業体験で訪れる人の宿泊先がない」と苦慮していたところ、規制緩和により登場したのが「民泊新法」です。本市での民泊の取り組みは、前述したとおり芽吹き始めたばかりです。ワインを基軸とした地域活性化に取り組んでいる地域やグリーンツーリズムに携わっている皆さんが、同時多発的な盛り上がりを見せ、空き家対策

などの遊休資産を有効活用する課題への対応を含めて、地域住民の民泊に関する機運や意識が徐々に高まる中、主要なメンバーが中心となり、今年4月に「とうみ民泊ネットワーク会議」を立ち上げました。このネットワーク会議は、現在は準備段階であり、会の目的や構成員など、詳細な決まりはありませんが、実際に民泊事業に取り組まれている方のほか、民泊に興味がある方は誰でも

自由に参加でき、民泊に関する期待や不安などの自由な意見交換の場になっています。この交流を契機に、参加者同士の関係も緊密かつ活発になってきています。一例を挙げると「お試し民泊」といって、民泊を開業している方々のところへ開業希望者の方々が体験宿泊に行く交流も生まれています。こういった新しい地域の交流は「東御ブランドとしての民泊のあり方」を作り上げるためにも重要であると考えています。また、この取り組みを通じて市内で4軒目となる民泊施設が7月に開業し、あと2〜3軒が本年度内の開業を目指しています。こうした状況から行政でも積極的に関与して、旅館業を営む既存の宿泊施設の皆さんとの調整を行いながら、健全な「とうみの民泊」の発展に寄与しなければならぬと考えています。

は、直接的には交流人口を増やし地域振興・地域産業の活性化を図り、ハツラツとした地域づくりをすることです。先人または地域の皆さまが培ってきた伝統・文化・産業などの財産・資源を継承し、これを土台として新しいものを柔軟に取り入れ、しなやかに対応していく「不易流行」の理念に基づき、地域の有志の皆さん・事業者との官民協働で事業を推進することに大きな可能性を感じています。

この可能性とは、民泊や農泊が縁で、地域住民と他地域の皆さんの交流が深まり進展することで、「一般的な観光(ツーリズム)」に期待される以上の関係が築かれ、この地に移り住もうという決断までには至らなくとも、東御市を多面的に知っていただいた上で、サポーターとしての関係性が構築・強化されることが挙げられます。

そして、将来的には、進学や就職で巣立っていく子どもたちが、都会などの出て行った先でサポーターに巡り合い、東御市は「ほどよく田舎で、◎◎な良い所だよね!」と言われて『ふるさと』の良さを再認識し、自分が生まれ育った地を誇らしく思ってもらうことを目指しています。

今後も民泊事業のほか、さまざまな魅力アップにつながる施策を進め、子どもたちに「世界一住みやすいふるさと」に帰っておいで」といえる、他地域の皆さんに「キラリと輝く魅力的なまち」と感じていただけるように励んでまいります。

大田区における 新たな宿泊ニーズへの挑戦

おおた
大田区長(東京都)

まつばらただよし
松原忠義



全国初の特区民泊導入

大田区では、平成28年1月から全国に先駆けて特区民泊の制度を導入している。この背景には、外国人来訪者の急増がある。平成27年度には、区内のホテル・旅館の客室稼働率が93・6%にまで上昇していたことや、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向け、さらなる外国人来訪者の増加が見込まれ、滞在施設の不足が深刻化することが想定されていた。

また、日本の空の玄関口である羽田空港を擁し、「国際都市おおた」を標榜する大田区としては、特区民泊事業を整備することで、単に滞在施設の不足を補うだけでなく、本区における地域経済の活性化や観光・国際都市の推進につなげていく狙いもあった。

一方、特区民泊導入当時は、全国的に違法民泊における騒音やゴミ出し等のトラブルが表面化してきた時期でもあった。このようなトラブルが生じる一因として、民泊事業に対

する法的整備等の明確なルールが存在しないことが考えられた。

そのため、特区民泊制度の導入に際し、近隣住民が懸念するさまざまなトラブルに対する未然防止策や速やかな解決に向けた一定のルールを設けることとした。

本区内の旅館業組合も、当初は特区民泊制度の導入に反対の意思を表明していたが、急速に増加する違法民泊に対して、これを放置せず規制するルール作りが必要との判断から、賛成へと変化していった。

なお、この特区民泊の正式な名称は「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」である。違法な民泊と混同されないようにとの配慮から、本区では、当初からこの名称を使用している。

新法民泊への対応

昨年の6月には住宅宿泊事業法が施行となり、民泊事業が全国で展開されるようになった。本区は、この住宅宿泊事業法に基づく民

泊(以後「新法民泊」という)に対して条例で特区民泊と同様の用途地域による制限を設けている。しかし、この制限に対しては法の趣旨に反し違法ではないか、との意見があった。

本区が、このような制限を設けた背景には特区民泊の存在がある。平成28年に開始した後も大きなトラブルもなく、大田区で民泊といえば特区民泊というように区民の間にも認知され定着しつつあった。このタイミングで新たな民泊制度を導入すると、混乱が生じる恐れがあるとの判断があった。

また、都市計画法の趣旨から見れば、良好な住居の環境を保護すべきとされる住居専用地域において、期間を限定するとはいえ、宿泊事業により生じる影響を住民が受忍しなくてはならないとすることについては合理性を欠くという意見もあった。そのため、この問題には慎重に対応するべきと判断し、条例には2年以内に見直しをするとの付帯条項を付けることにした。表1は、特区民泊と住宅宿泊事業の制度を比較したものである。

表1 特区民泊・住宅宿泊事業制度比較

	特区民泊	住宅宿泊事業
制度の根拠法	国家戦略特別区域法	住宅宿泊事業法
最低利用日数	2泊3日以上	なし
営業日数制限	なし	年間180日まで
立地	「旅館・ホテル」の建築可能な用途地域	「旅館・ホテル」の建築可能な用途地域
手続き	認定申請(許可)	届出
玄関帳場	不要	不要
消防法令	宿泊所と同等の基準	宿泊所と同等の基準
廃棄物の処理	事業系ごみ	事業系ごみ
対面説明	必要	努力義務
緊急時体制	必要	努力義務
近隣住民周知	必要	努力義務

大田区における民泊への取り組み

(1) 安全・安心に配慮したルール作り

民泊はホテルや旅館と異なり、地域の住民生活の中にある滞在施設である。そのため、特区民泊制度導入に際しては、騒音やゴミ出し、防火や防犯面など近隣の方々が抱く懸念や不安に配慮した条例、ならびにガイドラインを作成した。条例には、事前に事業計画を近隣住民へ周知する規定を明記し、事業者に対しては、住民からの疑問には丁寧な説明に努めるよう指導している。ガイドラインでは、事業を円滑に進めるための行政指導の指針、審査基準ならびに事務手続きについての規定を設け、近隣住民からの苦情等の窓口設置や廃棄物の処理方法、火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法などのルールをうたっている。

また、この特区民泊の基本的なルールについては新法民泊においても準用している。

(2) 民泊と連携した地域活性化への取り組み

本区は、都内でも銭湯や商店街が多い地域である。

特区民泊の導入時には、利用者の外国人に日本の銭湯文化を体験してもらうためのタオル・シャンプー等をセットにした「銭湯手ぶらセット」や、回遊性を狙って「商店街多言語マップ」を作成し配布した。また、民泊事業者が区内にある病院と連携して、入院患者の付き添い家族のために長期的に安価で滞在できる部屋を提供するという取り組みもある。

今後、単に宿泊施設の不足を補うということだけではなく、地域住民の生活の中にある民泊ならではの魅力を最大限に生かした事業を展開し、地域の活性化につなげていくことも大切と考えている。

(3) 違法民泊への対応

民泊事業の信頼を確保し健全な発展を図るためには、違法民泊の取り締まり徹底は不可欠である。本区では、平成29年度に違法民泊取り締まりに向けて、主要な六つの仲介ウェブサイトに民泊として登録のあった物件に対して、所在地や旅館業許可の有無等についての実態調査を行った。調査した物件数は延べ627件、そのうち旅館業等の許可がない違法民泊と思われるものは370件であった。所在地が特定できた物件については不動産登記情報を調査し、所有者に対して指導を行った。その後も定期的にウェブサイトのチェックを行い、住宅宿泊事業法施行後は仲介サイトを監督している観光庁とも連携して、違法物件の指導とサイト上からの削除を行っている。その結果、主な仲介サイトから

は違法民泊の存在は確認できない状況になっている。

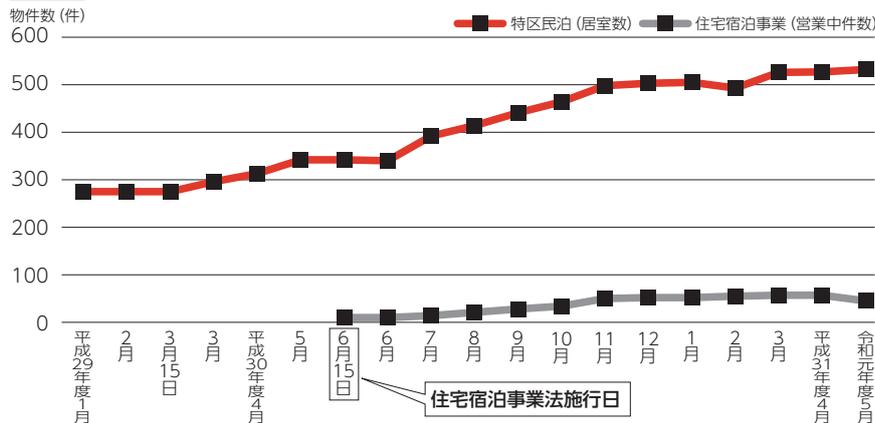
民泊物件数(居室数ベース)の推移

住宅宿泊事業法の施行によって、本区には特区民泊と新法民泊という、二つの制度が併用されることになった。特区民泊では、マンションのような共同住宅の中に複数の居室がある場合、事業者が同じであれば、通常まとめて1件の認定申請を行う。最近では1棟全部が特区民泊という例も珍しくない。一方、同じようなケースでも、新法民泊では営業できる日数に年間180日という上限が設けられているため、1居室ごとに届け出を行うのが一般的となっている。そのため、この二者を合わせて物件数の推移を見る場合、居室数ベースで比較する必要がある。

表2は、民泊物件数の推移を表したものである。新法施行からの約1年間の伸びは特区民泊190件に対して新法民泊45件となっており、特区民泊の伸びが新法民泊の4倍を上回っている。

表3は、令和元年5月15日現在の特別区における新法民泊の届出住宅数と大田区における民泊の概要である。新法民泊の届出数だけを見ると、本区は45件で東京23区中16位であるが、特区民泊の居室数529を有している。さらに、特区民泊には年間180日という制限がなく365日営業できるため、年間では新法民泊の2倍の居室を供給することができ

表2 特区民泊及び住宅宿泊事業の物件数の推移と比較(大田区)



特区民泊及び住宅宿泊事業の物件数の比較

平成30年6月15日から令和元年5月末まで	増加物件数	平均(件/月)
特区民泊 居室数	190	16.5
住宅宿泊事業 営業中件数	45	3.9

表3 特区民泊及び住宅宿泊事業の概要

住宅宿泊事業 (令和元年5月15日現在)

	届出件数	事業廃止済	届出住宅
新宿区	1099	49	1050
豊島区	726	26	700
渋谷区	662	20	642
台東区	602	38	564
墨田区	435	10	425
港区	303	30	273
世田谷区	200	8	192
杉並区	182	7	175
板橋区	179	2	177
中野区	166	35	131
葛飾区	151	4	147
江戸川区	131	3	128
北区	125	2	123
品川区	108	20	88
文京区	86	3	83
大田区	63	18	45
荒川区	63	8	55
足立区	59	2	57
江東区	40	10	30
練馬区	31	1	30
中央区	24	2	22
目黒区	24	4	20
千代田区	18	1	17

大田区における住宅宿泊事業

届出住宅		45
内訳	家主居住型	20
	家主不在型	25
	戸建て住宅数	21
	共同住宅数(長屋、寄宿舎を含む。)	24
	個人事業者	36
法人事業者	9	

(令和元年5月15日現在)

大田区における特区民泊

認定数		106
合計居室数		529
内訳	戸建て居室数(戸建については1認定1居室としている)	29
	共同住宅居室数(認定数)	500(77)
	個人事業者	33
	法人事業者	496

(令和元年5月15日現在)

る。そのため、計算上ではあるが、特区民泊と新法民泊を合わせた本区の民泊供給能力は年間で延べ1103居室となり、これは新宿区を抜いて区内では最も多いことになる。事業主の傾向では、特区民泊(居室ベース)では94%が法人なのに対して、新法民泊では80%が個人である。ここから、新法民泊では、年間180日という営業制限もあり、法人にとって

今後の課題

海外からの来訪者が増え、リピーターを中心にモノの消費からコトの消費へと、その目的も多様化している。今後の宿泊・滞在施設のあり方も、これらの多様化するニーズに対応していく必要がある。そう考えた時、旅館業、特区民泊、新法民泊がそれぞれの特色を生かして役割分担、あるいはすみ分けができれば理想的である。

つまり、レストラン等の設備を備え、客室の清掃やベッドメイキング等のサービスを受け、快適さを優先する人にはホテル・旅館を、それほどの設備、サービスを必要としないが日本の文化に触れ、生活を体験したいという需要には民泊で対応する。民泊でも、ホームステイのようにオーナーとの交流を望むなら

新法民泊(家主居住型は新法のみ)を、それ以外のニーズには特区民泊も有効に活用していくというように、である。限りある宿泊需要を旅館業と民泊で取り合うという構図ではなく、互いに連携し多様な宿泊メニューを用意することで、新たな宿泊需要を呼び起こし、地域全体の活性化につなげていくという発想が必要である。民泊というと、悪いイメージを持つ方もいるが、本区では、ルールを適正に運用することで大きなトラブルもなく3年半、特区民泊での実績を積んできた。今後は地域経済への貢献等、地域にとってプラスになる実績をさらに積み重ねていくことが大切である。そして、われわれ行政に携わる者としては、新たな地域の魅力の創出や再発見に努め、宿泊需要とどうマッチングさせ生かしていくか、常に知恵を絞っていくことも忘れてはならない。

民泊普及における 地域との共存を目指して

高山市長(岐阜県)

くにしまみちひろ
國島芳明



はじめに

岐阜県高山市は、岐阜県の北部、飛騨地方の中央に位置し、周囲を飛騨市、下呂市、郡上市、大野郡白川村、長野県、富山県、福井県、石川県に囲まれている。東西に約81km、南北に約55kmあり、面積は2177.61km²と日本一広い市であり、東京都と同じほどの面積を有している。その約92.1%は森林で占められ、山や川、溪谷、峠などがあり、標高差も2000mを超えるなど、地形的に大きな変化に富んでいる。北東部には「奥飛騨温泉郷」地域があり、槍ヶ岳、乗鞍岳、穂高連峰などの飛騨山脈(北アルプス)への山岳観光の玄関口としての役割を担っている自然豊かな地域である。

また、毎年4月14日・15日に開催される「春の高山祭(山王祭)」と10月9日・10日に開催される「秋の高山祭(八幡祭)」は、日本三大美祭の一つに数えられており、祭行事は国の重

要無形民俗文化財に、祭屋台は国の重要有形民俗文化財に指定されており、平成28年には「高山祭の屋台行事」がユネスコの無形文化遺産に登録されるなど、春祭・秋祭を合わせて約40万人が来訪する本市を代表する観光の魅力である。

これまでの誘客の取り組み

本市は、昭和61年に国際観光モデル地区に指定されるとともに、「国際観光都市」を宣言、また、平成11年には「国際会議観光都市」の指定を受けるなど海外からの誘客促進に取り組んできた。案内看板の多言語表示、Wi-Fi環境整備等の受け入れ環境を強化するとともに、官民一体となつての海外旅行博への出展、海外に派遣している市職員による情報発信などを行い、成果も数字に表れてきている。

昨年の観光客の入込み者数については、7月の豪雨や9月の台風、JR高山本線の

被災による特急列車運休などの影響で、前年比3.92%減の44万2000人となったものの、外国人宿泊者数は、過去最高の55万2000人となり、毎年記録を更新している。

宿泊ニーズの多様化と 民泊制度の始まり

本市の宿泊施設収容人数は、平成31年1月現在で約1万9000人となっている。現在の好調な入込を背景に今後、宿泊需要の拡大を見込んで外部資本の進出が複数計画されており、5年間でおよそ1000室増える見込みである。

近年の本市への旅行形態は、これまで主流であった団体旅行から、多様なニーズを持った個人・小規模グループを中心とする旅行形態へと変化し、団体客用の6人部屋や8人部屋よりも、シングルルームやツインルームの需要が高まっている状況にある。



国内外からの多くの観光客で賑わう古い町並み

このような旅行形態の変化を背景に、市内では外部資本のホテルの進出が進む一方で、多様なニーズに応える形でゲストハウス等の簡易宿所が平成28年以降の3年間で2倍以上に増加している。

また、住宅宿泊事業法（民泊新法）が平成30年6月に施行されて以降は、本市内においても民泊施設の開設が進み、令和元年6

月末現在で28施設となっており、これは岐阜県内の自治体では最も多い開設数となっている。

本市の平成30年度（6月以降）における民泊施設の宿泊実績は、国内外からの観光客約1600名が利用しており、うち約8割が外国人観光客の利用であった。その内訳は約6割がアジア圏、約4割が欧米等非アジア圏となっており、これは市全体の外国人観光客と同じ傾向にある。

民泊に対する本市の取り組み

本市では、これまで市民・事業者・行政等が協力し、飛騨高山の魅力・価値を高めるためのさまざまな活動を行い、飛騨高山ブランドの浸透を図ってきた。今後、国内外から訪れる観光客に良質な宿泊環境を提供することや飛騨高山ブランドを守り次世代に継承していくことを目的に、平成30年度に市民向けの民泊ガイドブックと事業者向けの民泊ガイドブックをそれぞれ作成した。

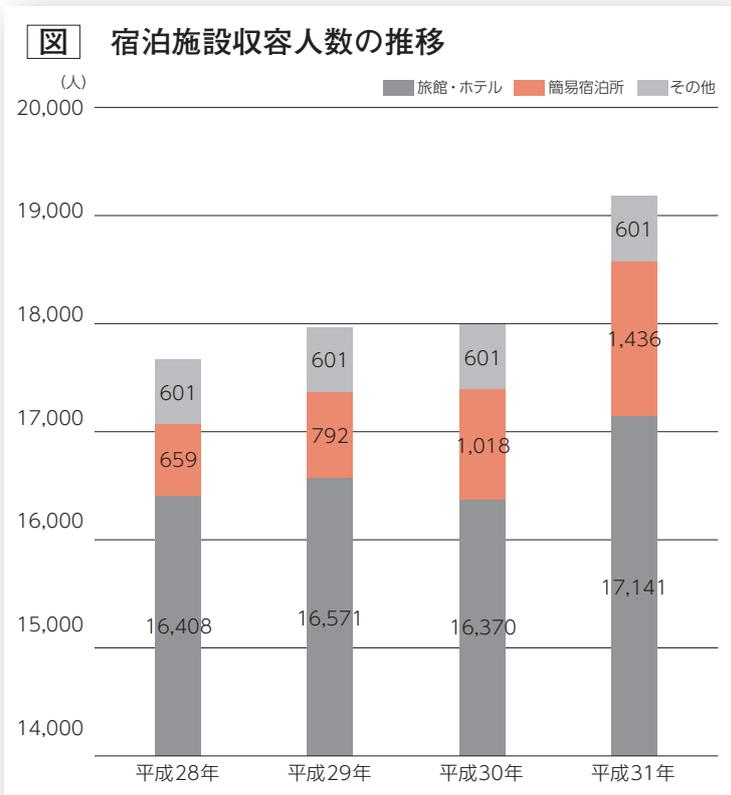
市民向けガイドブックは制度概要や各種相談窓口などの紹介のほか、民泊によるトラブルを未然に防ぎ市民の暮らしの安全・安心が守られるよう、市民が違法な民泊施設を発見

した場合に、市や県に対し情報提供をしていただくことについて周知するなど、市民に民泊についての理解を深めていただくために作成した。

また、事業者向け民泊ガイドブックは、空き家などを活用して民泊施設を新たに開設される方に向けた内容を記載しており、特に、近隣住民の理解と信頼が得られる施設運営を行うことや地域活動への積極的参画、ごみの処分方法や各種相談窓口などを紹介するほか、おもてなしの心をもって観光客への対応を行うよう記載し、市民や地域との共生について理解していただくために作成したものである。

市内の観光関連事業者は、先人から受け継がれてきた「飛騨高山」のおもてなしの心により、国内外からの観光客を受け入れ今日の飛騨高山ブランドを築いてきた。

また、高山市産業振興基本条例においては、「事業者は、産業振興団体に積極的に加入し、市又は産業振興団体が行う産業振興のための施策又は事業に率先して参画及び協力するよう努めるものとする」と定めており、今後、新たに参入する民泊施設においても、既存の観光関連団体と適切に連携を図りながら、滞在した観光客に満足していただけるように、サービス水準の向上や飛騨高山ならではのおもてなしの提供を行う



おわりに

本市が平成29年度に公表した地域経済構
造分析における産業連関表（平成26年基準）
では、域外市場産業（市外を主な市場として、
所得の源泉である資金を市外から獲得して
いる産業）の移輸出額において、宿泊業が
326億円と全産業中第2位であり、本市
の経済発展を考える上で、宿泊業はとりわ
け重要な産業である。

国内外から個人や小規模グループを中心
とした多くの観光客が訪れる中、民泊が新
たな宿泊の受け皿として、春と秋の高山祭
や、ゴールデンウィーク、夏休み期間中と
いった繁忙期の宿泊需
要に 대응することが期待
される。

民泊は単に宿泊施設
としてではなく、日本
の文化（生活）に直接触
れ合い、交流の場とな
ることが望ましい。旅
先で印象に残るのは人
との触れ合いであり、
出会った人との会話は
何年も思い出として忘
れないものである。「他
人に家を貸す」ことに抵
抗感を持つ人が多い中

で、地域と共存するホームステイの延長の
イメージで行う民泊が、市民と観光客との
交流の場として根付いていくことは、市民
に対しても日常的に世界に触れるというメ
リットがあると考えられる。
大きなグローバル化の流れの中で、本市
は世界とさまざまなチャンネルを持つ国際
観光都市を今後も目指していきたい。民泊
は、その多くのきっかけを与えてくれるも
のと予想し、期待をしている。



市民向け



事業者向け