

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における民泊施設立地規制のあり方

* 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)
 ○轟木 龍介* 姫野 由香* 横田 彩夏*

01 研究の背景・目的

背景

住宅宿泊事業法 住居専用4地域でも**宿泊事業が可能**に
 一部自治体では、**条例**で営業区域・期間を**制限**

COVID-19による事業廃止など
 住宅民泊を取り巻く**状況は大きく変化**

目的

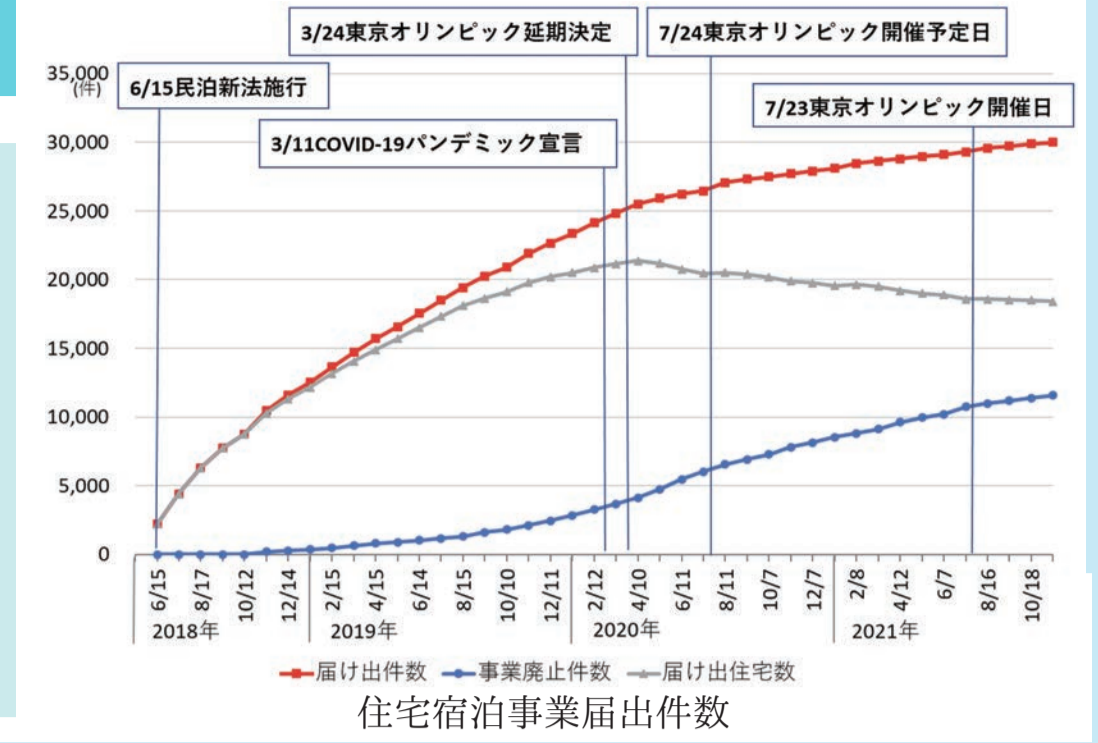
大分県別府市では
民泊条例は策定されていない

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

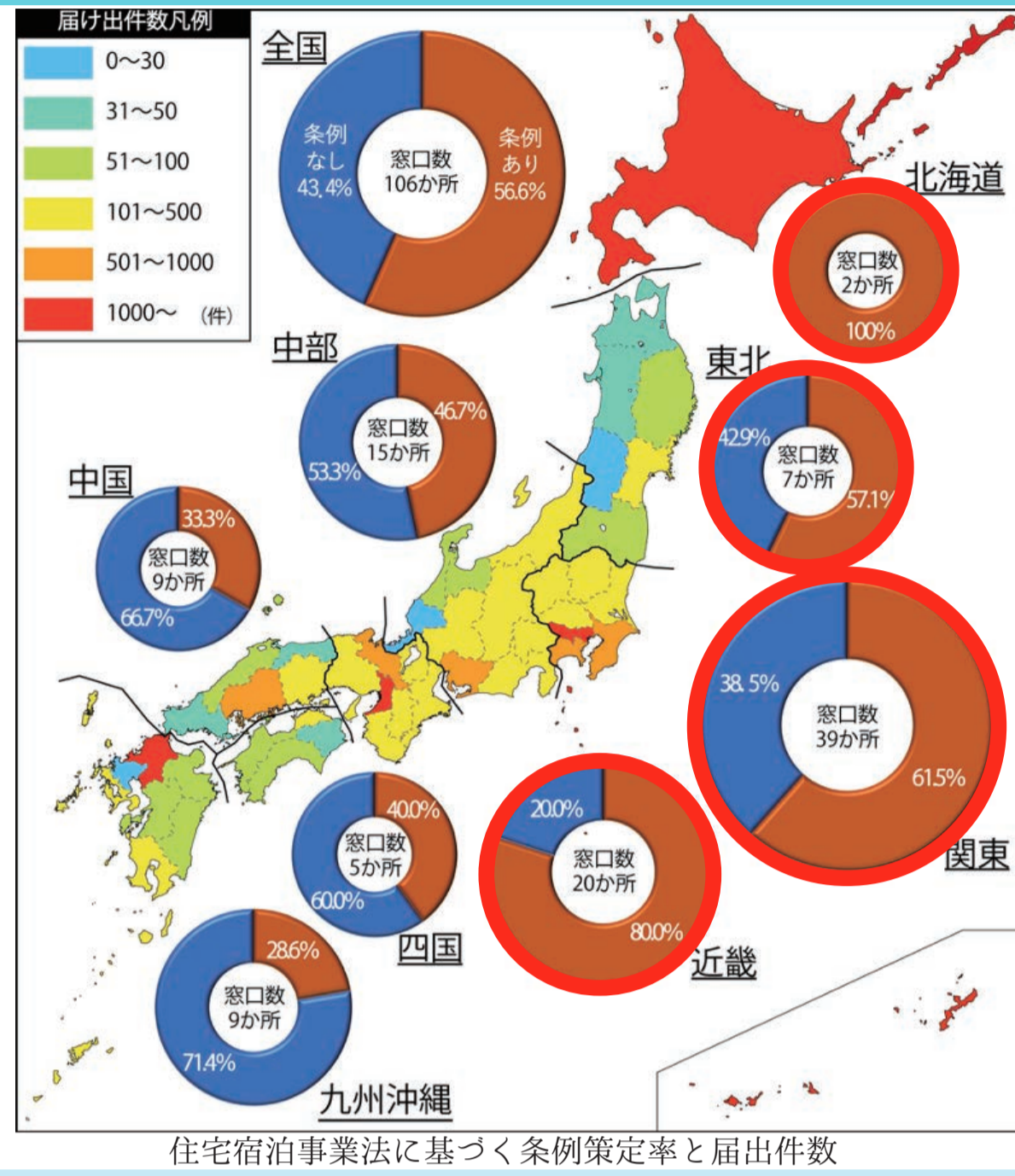
目的

全国の民泊条例を整理
 各自治体の民泊条例内、制限内容の傾向を分析

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**を示すことを目的とする



02 全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の策定状況



入込客数と条例策定率の関係

地域	都道府県	2016			2017			2018			条例策定率			
		日本人・観光目的	日本人・ビジネス目的	訪日外国人	日本人・観光目的	日本人・ビジネス目的	訪日外国人	日本人・観光目的	日本人・ビジネス目的	訪日外国人				
北海道	北海道	10211	5569	2230	18010	9432	6525	2640	18597	—	100%			
東北	青森県	1807	2166	145	4118	1791	2104	206	4101	1969	2720	284	4973	57.10%
	岩手県	2616	2132	101	4849	2543	2685	150	5378	2493	3161	147	5801	
	宮城県	4102	2789	189	7080	3785	4139	331	8156	3685	5106	253	9054	
	秋田県	1128	1000	100	2228	1000	1100	100	2200	1100	1609	132	3240	
	山形県	2104	1000	100	3204	1000	1100	100	2200	1100	2512	104	5167	
関東	福島県	4200	3200	100	7500	3200	3900	70	6091	4900	4283	101	8975	61.50%
	茨城県	2025	3119	200	5344	1964	3015	137	5116	2050	2756	146	4952	
	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	—	—	—	46162	
	神奈川県	9067	8661	5134	22862	8898	8898	3164	20332	9639	8194	1930	19763	
	三重県	5069	4890	251	10210	4586	2738	195	7519	—	—	—	7583	
	滋賀県	2360	1469	353	4182	1333	303	4285	2435	1354	273	4063		
近畿	京都府	7816	2998	2530	13344	7540	3328	2828	13696	—	—	—	17599	80%
	大阪府*	—	—	—	12980	—	—	—	10970	—	—	—	13430	
	兵庫県	6682	4126	827	11635	—	—	—	13904	—	—	—	13696	
	奈良県	1676	401	241	2318	1548	514	324	2385	1511	423	423	2357	
	和歌山県	2809	913	1046	4768	3027	1007	318	4352	3152	1095	661	4908	
	和歌山県	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

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基礎自治体と考えられる。

地域の実情に合わせて工夫された民泊条例が策定されていると考えられる

全国平均を上回る

届出窓口設置率

地方	北海道	東北	関東	中部	近畿	中国	四国	九州沖縄	合計
届出窓	1	6	7	6	7	5	4	8	47
設置数	1	1	2	6	13	4	1	1	59
④種限委譲されていない区市	3	8	10	10	6	4	2	9	52
⑤届出窓口設置可能数 (③+④)	5	15	49	25	26	13	7	18	158
⑥届出窓口設置率 (③+⑤)	40.0%	46.7%	79.6%	60.0%	76.9%	69.2%	71.4%	50.0%	67.1%
⑦条例策定自治体率	100%	57.1%	61.5%	46.7%	80.0%	33.3%	40.0%	28.6%	56.6%

全国平均を下回る

条例は策定されているものの、地域の実情を考慮したきめ細やかな備えができていない可能性がある

03 全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の制限

区域制限と期間制限の関係

区域制限	期間制限			計
	平日及び授業日、施設開所日・閉館日	②以外の連続する期間	③その他の期間 (すべての期間等)	
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%)

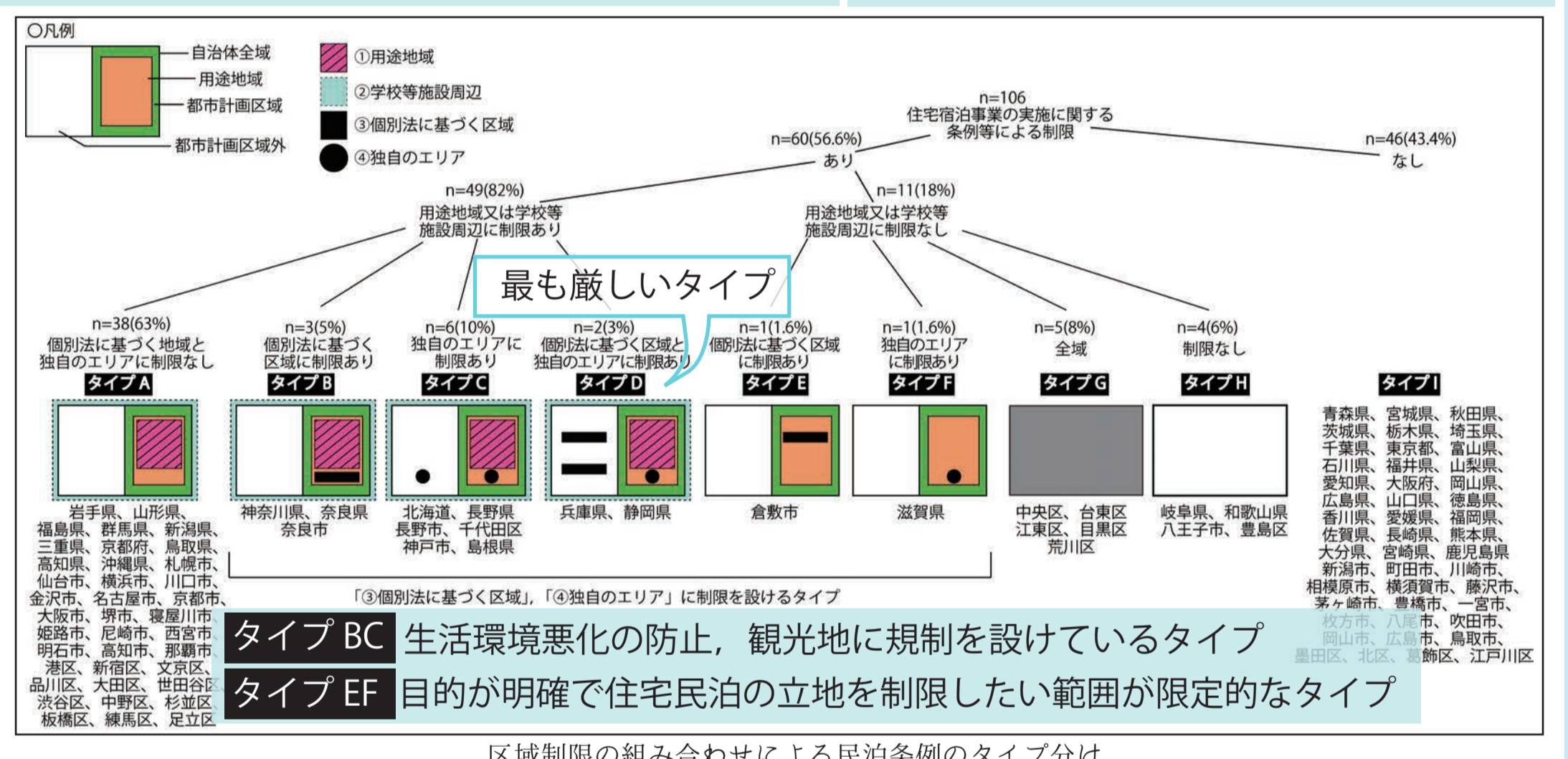
事業者の責務

事前説明	割合
苦情への迅速な対応	25%
適正な廃棄物処理	8%
善良な風俗の保持	5%
災害時の備え	4%
防犯対策の徹底	3%
衛生の確保	2%
宿泊者への説明等	2%
講習会の受講	2%
苦情に関する記録	1%

個別法に基づく区域の制限の詳細

区域制限	期間制限	期間制限の内容	期間種別
③個別法に基づく区域	神奈川 3/1~6/1, 8/1~9/1, 10/1~12/1	繁盛期への制限が半分以上	○
③個別法に基づく区域	静岡 平日	○	○
③個別法に基づく区域	兵庫 ①すべての期間 ②③④週末、7/1~9/1, 11/1~4/1	○	○
③個別法に基づく区域	奈良 ①2/4~5/31, 10/1~11/30	○	○
③個別法に基づく区域	奈良 4/1~5/31, 10/1~11/30	○	○
③個別法に基づく区域	倉敷 すべての期間	○	○

- ②用途地域 住居専用4地域のいずれかには制限
- ③個別法に基づく区域 特別法に基づいて定められた区域制限
- ⑤学校等施設周辺 学校等の敷地周辺100m以内の区域制限
- ①自治体の全域 6割以上の自治体で、①平日の事業実施が不可
- ②用途地域
- ③個別法に基づく区域 特定の観光地を保全する意図
- ④独自のエリア 生活環境の悪化の防止が目的



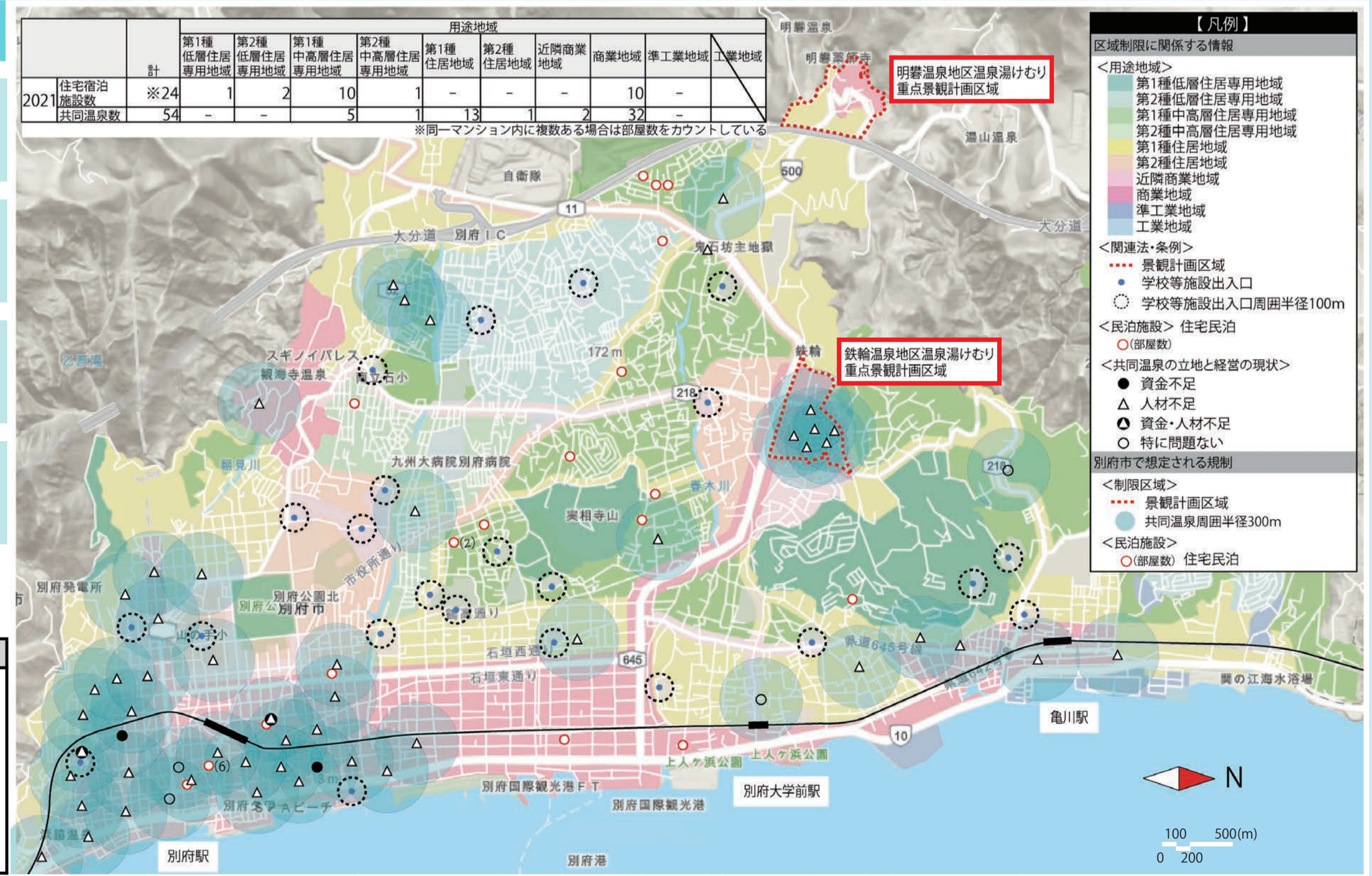
04 全国の住宅宿泊事業法に基づく条例の制限

「②用途地域」に注目 現在営業していることが確認できた住宅民泊24件のうち、半数以上の14件が**住居専用4地域に立地**

「⑤学校等施設周辺」における制限に注目 学校等施設は小学校13校、中学校6校、高校4校の計23校ある。

「鉄輪温泉地区」「明善温泉地区」 温泉湯けむり重点景観計画区域 重要文化的景観地区、国民保養温泉地に指定

ヒアリング調査より宿泊施設**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。



別府市で想定される規制

区域制限	制限区域	制限期間	対象区域	責務内容
用途地域	第1種低層住居専用地域	平日	事業者の責務	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
	第2種低層住居専用地域			
個別法に基づく区域	①鉄輪温泉地区	観光客の増加が想定される時期	事業者の責務	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
	②明善温泉地区			

05 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。

全国で民泊条例を策定している自治体は、60カ所(55.6%)と全国の届出窓口設置自治体のほぼ半数となっていた。また、**入込客数**が多い地域では、**民泊条例策定率が全国平均を上回**っていることがわかった。民泊条例で定められる「区域制限」は、「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44件(73.3%)と最多であった。また「③個別法に基づく区域」と「④独自のエリア」に**制限を組み合わせる**ことで、**観光地と生活環境両方の保全に**対策を講じていたことがわかった。

2021年11月現在、全国の民泊条例に明記されている「事業者の責務」では、事業者の行為を取り締まる項目がほとんどで、住宅民泊の可能性として指摘されていた**地域課題の改善**に活用するための責務は**確認できなかった**。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善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る。

最後に「事業者の責務」として、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。