

民泊を再考する

公益財団法人 福岡アジア都市研究所
会員研究員 鎌矢 和人

1. 本稿の目的

訪日ビザの緩和・免税制度の拡充・円安等で多くの外国人観光客が日本を訪れるようになり、国土交通相は2017年1月10日の閣議後記者会見で、2016年の訪日外国人観光客数が推計で前年比21.7%増の2,403万9000人となったことを発表した。4年連続で過去最高を更新したことになる。政府は、「2020年までに4,000万人」の目標を掲げている。

2016年に博多港に寄港した国内外のクルーズ船は328回で過去最高であった。2017年は371回の国内外のクルーズ船の寄港を予定している。日本の観光産業に対する需要は、直接的な需要だけで約23兆円～24兆円といわれている。2016年度の訪日外国人総消費額は、3兆4,771億円であった。すなわち、約20兆円以上が日本人観光者による消費額である。特に、シニア層の観光消費額が大きいのが特徴だ。昨今、インバウンドツーリズムの増加によるホテルの客室不足が問題視されているが、シニア観光者の増加もホテルの客室数不足要因の一つでもある。

インバウンドツーリズムやシニア観光者の増加に伴う需要拡大は、経済成長の支えとなっている一方で、各地でさまざまな問題も引き起こしている。観光者の急増に伴い、都市部のホテルの需給が逼迫して海外旅行者だけでなく、国内旅行者やビジネスマンの宿泊が確保できなくなっている。こうしたことを背景に、旅館業の許可を得ずに、自宅や空き家で有料の宿泊サービスを提供する動きが広がっている。いわゆる民泊サービスだ。

福岡県福岡市は2016年12月1日より、慢性的にホテル不足の解消と期待して、民泊受付を2016年12月1日に開始した。旅館業法施行条例改正を行い、民泊サービスについては、旅館業法の枠組みを活用して法に基づく許可取得の促進を図るため、旅館業法施行令及び衛生等管理要領の一部が改正された。これに伴い、福岡市条例及び細則も必要な改正を行った。本稿は民泊についてメリットとデメリットを検証し、民泊サービス事例のあり方が望ましいのか考察している。

2. 都市部におけるホテルの稼働率と宿泊産業の現状

宿泊者がホテルの予約が取りにくいと感じる地域は、圧倒的に東京・大阪・京都等の都市部が多い。その中で特に予約が取りにくい価格帯は、6000円～1万円といわれている。いわゆる、ビジネスマンが出張費でまかなえる価格帯である。

今、ホテル業界は「30年に1度」と言われる活況を呈している。中国の景気減速や株式市場の混乱など、国内景気の先行きには不透明感も漂うが、ホテル業界は中でも異質の熱狂に包まれている。2015年の全国のホテルの稼働率は83.6%（前年比1.5%増）と上昇、平均客室単価は1万4624円（同13.1%）に達した。

しかし、地方はいまだインバウンド需要は来ておらず、国内需要が多い。地方での観光産業はあまり成長していない。訪日外国人観光客による外需を取り込んで経済活性化を図るには、経済波及の中核となる宿泊業を強化する必要がある。

現実の日本の宿泊業界には、施設や地域によって濃淡がある。ホテル不足が深刻な大阪や東京でも、旅館の客室稼働率は50%～60%と低い。ホテルの整備促進や旅館への誘客方策が必要であるが、それが宿泊業界への過保護につながってはならない。民泊を考える上でも、宿泊業全体の体質を強化する方向で考えることが重要である。

そのためには、日本の宿泊の強みを生かしたブランディングが必要である。日本の旅館業法は宿泊者の安全・安心の確保を目的としており、業法を遵守している宿泊施設はこのことを利用者に訴求することができる。

3. 宿泊施設の不足について

政府は、2015年の訪日外国人旅行客数が1,974万人に達したことを受け、2020年の訪日外国人旅行客数を2倍にあたる4,000万人に増やす新しい目標を立てている。しかし、日本の観光産業を成長させる際の課題の一つが、宿泊施設の不足である。観光庁が2016年2月29日に公表した「宿泊旅行統計調査」によると、2015年の外国人延べ宿泊者数は前年と比較して大幅に増加し、6,637万人泊（48.1%増）となっている。注目すべき点としては、地方部が59.9%増と三大都市圏の41.6%増を上回っており、特に静岡県、佐賀県、茨城県、三重県、滋賀県の5県においては、前年比で2倍以上になっている。

この事態に国土交通省は、同じ敷地面積でより多くの客室を確保できるよう、“容積率を最高限度の1.5倍以下、かつ指定容積率の300%を加えたものを上限とする”という規制緩和を各地方自治体に通達する方針である。この規制緩和により、三大都市圏だけでなく、地方都市にも大規模宿泊施設の建設が可能となることで、より多くの受け皿を増やしたい考えである。訪日外国人旅行客数の増加による宿泊施設の高い稼働率は、宿泊料の高騰や宿泊予約の競争激化など、日本人にも影響を及ぼしている。

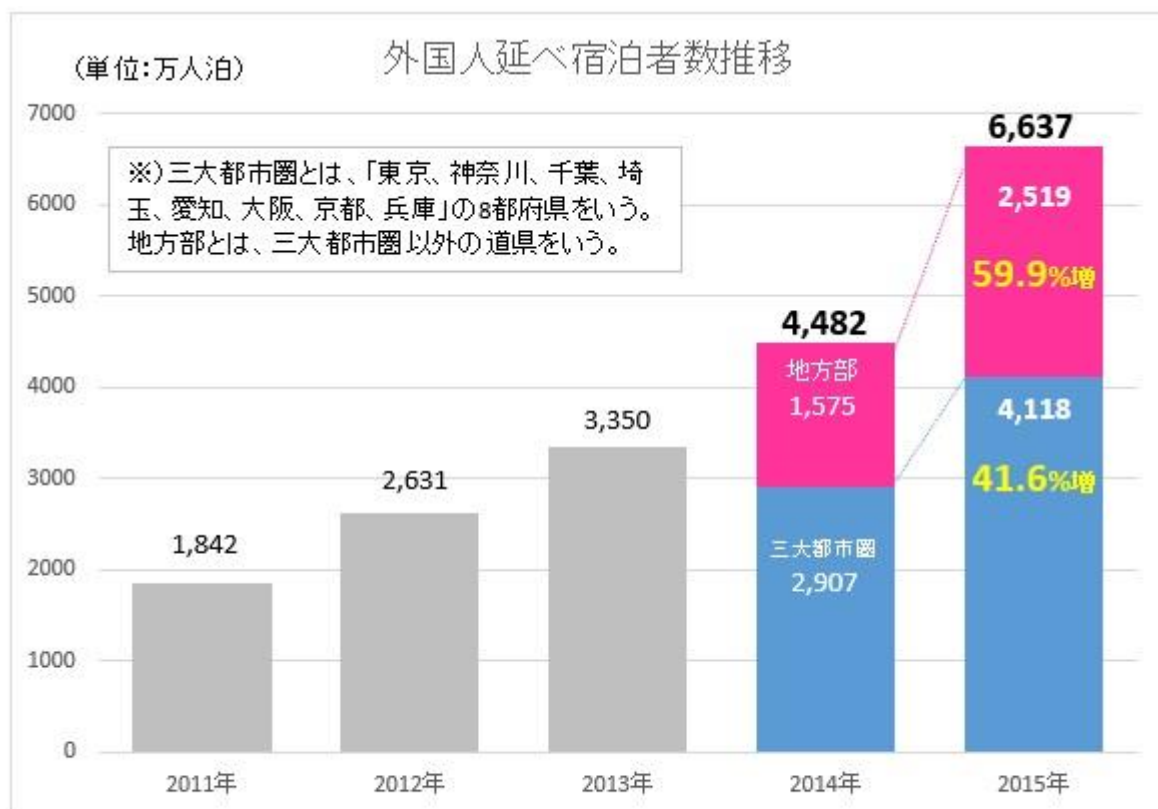


図1 外国人延べ宿泊者推移

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査（平成27年・年間値）」

4. 東京、大阪、愛知などの三大都市圏の稼働率

2015年に60.5%にのぼっている。このうち、シティホテル(79.9%)、ビジネスホテル(75.1%)は調査開始以来、過去最高の稼働率を記録している。大阪の稼働率は2014年に80%を超えて東京を抜き、2015年には85.2%となり全国で最も高い稼働率となった。また、大阪に続き東京が82.3%、京都が71.4%、愛知が70.9%、千葉が70.7%と三大都市圏（東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫）におけるホテルの客室数不足が顕著になっていることがわかる。特に大阪においては、リゾートホテルが91.4%、シティホテルが88.1%、ビジネスホテルが87.8%といずれも宿泊形態別において全国首位となっている。

しかし、ビジネスホテル、シティホテルが70%を超える高い稼働率となる中、旅館については全国でも37.8%と決して高くはない。最も高い東京の旅館の稼働率ですら61.5%に留まるなど、他タイプの宿泊施設と比較して、客室に余裕があることがわかる。



< 宿泊施設タイプ別客室稼働率(2015年) >

	全体	旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所
全国	60.5%	37.8%	57.3%	75.1%	79.9%	27.3%
大阪府	85.2%	50.7%	91.4%	87.8%	88.1%	58.5%
東京都	82.3%	61.5%	76.4%	86.3%	83.8%	63.5%
京都府	71.4%	50.3%	54.8%	84.2%	86.2%	39.2%
愛知県	70.9%	31.5%	58.7%	78.7%	84.0%	47.3%
千葉県	70.7%	35.6%	84.1%	73.7%	82.8%	21.6%

図2 (上) 2011年～2015年の東京都・大阪府・全国の客室稼働率の推移

図3 (下) 宿泊施設タイプ別客室稼働率(2015年)

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

5. 旅館が減少する理由

厚生労働省が発表した「平成26年度衛生行政報告」によると、2014年3月末の旅館施設数は、2013年度と比べて1,464軒減の4万1,899軒となり、減少に歯止めがかからない状況である。ピーク時だった1980年、8万3,000軒あった旅館は、30年が経過した現在、その数は半分になってしまったのだ。施設数と連動して、客室数も2014年3月末のホテル客室数が834,588室(前年比+7,377室)と増加しているが、旅館客数は735,271室(前年比▲25,252室)と、その差は2010年以降大きく広がっている。

こうした旅館が減少する背景の一つには、訪日外国人旅行者の国内の訪問先の偏りも考えられる。同報告から全国の旅館客数の分布を都道府県別に比較すると、三大都市圏(東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫)の旅館客数は164,281室(23.1%)、それ以外の都道県が545,738室(76.9%)と、訪日外国人旅行者が集中する三大都市圏以外に分散していることがわかる。

しかしその一方で、破綻しかけた温泉旅館をその土地に合った宿泊施設として生まれ変

わらせ、多くの訪日外国人旅行者で賑わう星野リゾートの存在などからも、旅館の稼働数はPR手法や見せ方によって二極化が進んでいると言えそうだ。



図4 (上) 宿泊業(ホテル・旅館)の施設数推移

図5 (下) 宿泊業(ホテル・旅館)の客室数推移

出所：共に厚生労働省 衛生行政報告例より

6. 福岡市内におけるシティホテル

福岡市内におけるシティホテルの建設は、1989年ソラリア西鉄ホテル(客室数は173室)、ホテル日航福岡(客室数360室)、日本最初のデザイナーズホテル、ホテルイル・パラッツォ(客室数は62室)、1992年博多エクセルホテル東急(客室数308室)1995年シーホークホテル&リゾート(現ヒルトン福岡シーホークホテル客室数1052室)、1996年グランドハイアット福岡(客室数は370室)、1999年ホテルオークラ福岡(客室数267室)である。その後、福岡市内におけるシティホテル建設は終息している。高速道路網の整備などによる近県からの旅行者により、福岡のシティホテルは週末型になってきた。

福岡をはじめ地方ホテルの基幹収入は、法人需要の宴会収入が中心である。宴会部門は、収入構成の全体の40%~50%を占めている。しかし、現状の経済状況下では、法人の宴会需要には期待できない。そのため、各ホテルは経済動向に影響されにくいホテルブライダルに力を注いでいる。

7. 福岡市におけるホテルの稼働率と宿泊産業の過去と現状

2010年の段階で、福岡市内のホテル・旅館数は24,061の客室数、202の宿泊施設があった。学会・大相撲九州場所等のイベントが入れば、一時的な需要過多に陥ることがあるが、福岡市の都市形成・都市機能から判断すると、客室数及びホテル等の宿泊施設数は、当時としては供給過多といわざるをえなかった。2010年段階での福岡市内のホテルをはじめとする宿泊産業の乱立の大きな要因は、一つは2011年九州新幹線全線開通をにらんだものと、いま一つは、都心部にある遊休地利用したホテル建設である。これらの影響で、福岡市内におけるホテルの稼働率は、2006年約75%から2008年は約71%と下落している¹。

稼働率の下落の要因で各ホテル、特にビジネスホテルの経営を圧迫していた。固定費である人件費圧縮のため、従業員の構成が正社員からアルバイト・契約社員にシフトしている。そのため、従業員の離職率が高く、熟練の従業員育成が難しくホスピタリティ・サービスの低下が懸念された。

一方福岡市内のシティホテルは経済の不況動向により、ホテルの基幹収入である法人需要の宴会部門²の収益が減少していた。景気の動向に影響が少ない婚礼部門に、経営資源を投入しており婚礼部門のリニューアル化が顕著であった。

2014年の段階で福岡市のホテル・旅館数196件、客室数23,979室、定員数37,261名であった。2015年度における福岡市の1年間の外国人観光客数が、208万人に達した。福岡市のホテル稼働率は80%以上を確保し、学会やイベントが重なると慢性的にホテル不足に陥る傾向があるが、2016年～2018年の間に、ホテル客室数が2,256室新たに増える³。

¹ 図6を参照の事。

² 欧州型ホテルの収入構成は、客室部門50：料飲部門43：その他7。米国型ホテルの収入構成は、宿泊部門65：料飲部門27：その他8。日本の大都市圏の都市型ホテルは、宿泊部門30：料飲部門30：宴会部門40。地方の都市型ホテルは、宿泊部門25：料飲部門25：宴会部門50。欧米型ホテルの特徴は宿泊部門に特化し、外国人労働等の安価な人材を確保できる。日本のホテルは宴会部門に依存している。

³ 表2を参照のこと。

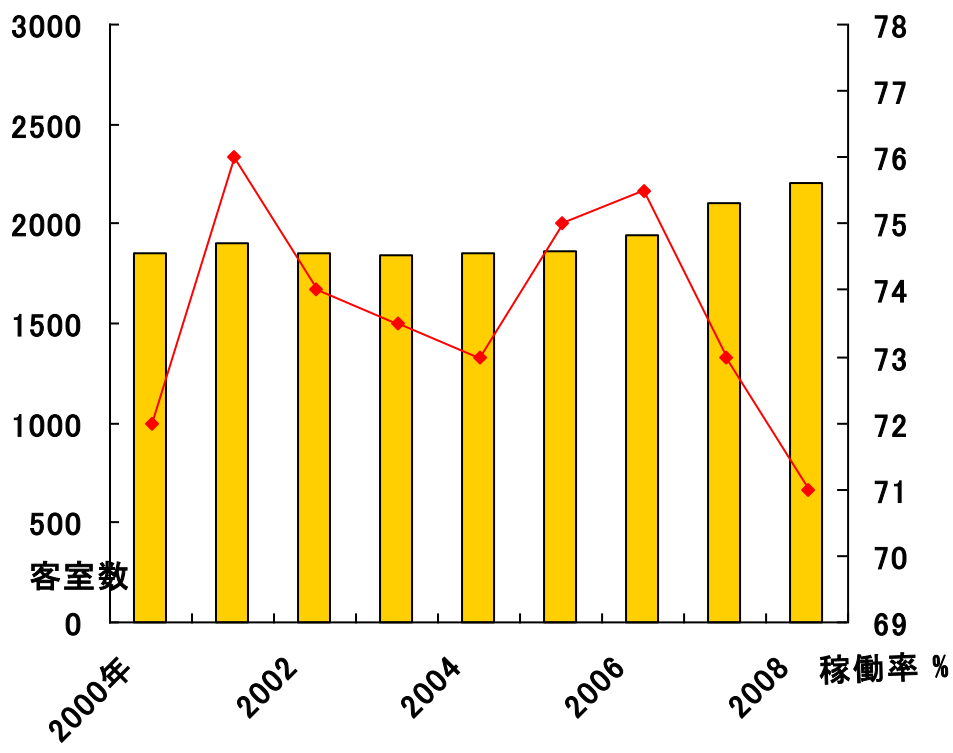


図6 福岡市内の客室数・稼働率

出所: 福岡市役所及び
 オータパブリケーションズの資料より筆者作成

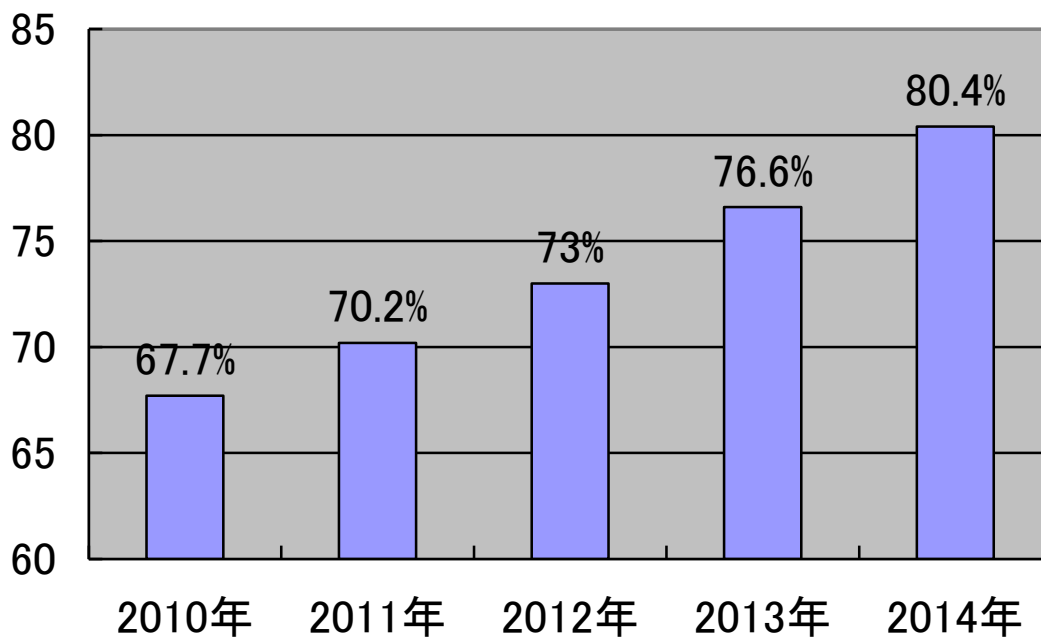


図7 福岡市内のホテル・旅館の稼働率 筆者作成

表1 福岡市内の宿泊施設（軒数・客室数・定員数）

区分	ホテル・旅館数		
	数（軒）	客室数	定員数
2010年	202	24,061	36,503
2011年	202	24,516	37,642
2012年	198	24,106	37,003
2013年	198	23,871	36,773
2014年	196	23,979	37,261

※福岡市が一覧として整備している「福岡市内旅館施設一覧表」のうち、簡易宿所営業及び下宿営業、社員寮や保養所、風俗関連営業を除いた施設を対象とした。ただし、社員寮・保養所のうち一般客受入のある施設は、ホテル・旅館に含めている。

（旅館業法を基本とした分類方法による集計） 筆者作成

表2 福岡市内で2016年～2018年に開業する主なホテル

名称 建設場所	運営会社 年月日	客室数
ホテルウィングインターナショナル セレクト博多駅前	フォーブス（東京）2016年6月	110室
ホテルニューガイア上呉服	ニューガイアコーポレーション 2016年6月	74室
ホテルフォルツ博多駅博多口	エフ・ジェイ・ホテルズ（福岡） 2017年2月	113室
ホテルモンテエルマーナ福岡	ホテルモントレ（大阪）2017年3月	373室
（名称未定）スマイルホテル	ホスピタリティオペレーションズ（東京） 2017年4月	118室
（仮称）ザ・ビー福岡天神	イシン・ホテルズ・グループ（東京） 2017年夏	125室
*増築 ホテルフォルツア博多	エフ・ジェイ・ホテルズ（福岡） 2017年8月	65室
（仮称）ホテルウィングインターナ ショナル博多新幹線口	フォーブス（東京） 2017年秋	公表無
（仮称）ビジネスホテル博多	スーパーホテル(大阪) 2017年	160室
（仮称）エスペリアホテル博多駅前	サムティ(大阪)2018年3月	280室
（仮称）ネストホテル博多駅前	ネストホテルジャパン(東京) 2018年2月	160室
（名称未定）静鉄ホテルプレジォ	静岡鉄道(静岡) 2018年春	182室
（仮称）R&B ホテル博多駅前第2	ワシントンホテル(愛知) 2018年6月	283室
（仮称）ホテルユニゾ福岡博多駅前	ユニゾホールディングス(東京) 2018年冬	213室
客室数総合計		2,256室

出所：ふくおか経済. PP. 51, 2016年10月号.

表 3 日本国内の宿泊種類別客室稼働率と順位

	旅館		リゾートホテル		ビジネスホテル		シティホテル		簡易宿所	
	稼働率	順位	稼働率	順位	稼働率	順位	稼働率	順位	稼働率	順位
全国平均	39.0%		61.1%		78.1%		82.2%		34.8%	
東京都	70.4%	1位	84.4%	3位	93.2%	1位	86.0%	4位	65.9%	1位
京都府	50.4%	3位	45.5%	36位	87.2%	3位	86.1%	3位	45.5%	7位
大阪府	46.8%	11位	95.3%	1位	90.5%	2位	89.8%	2位	63.1	2位
愛知県	36.4%	23位	59.5%	16位	81.8%	9位	85.7%	5位	57.0%	4位
福岡県	33.2%	30位	60.2%	15位	73.6%	23位	85.6%	6位	37.8%	11位

出所：2015年7月・第2次速報値 国土交通省観光庁の資料より筆者作成

8. 民泊の全面解禁は、宿泊施設不足の対策になるのか

急増する外国人旅行者の宿泊施設の受け皿として普及しつつあるのが、自宅の一室や空きマンションに観光客を宿泊させる「民泊」である。現在、民泊仲介サイトの最大手のアメリカ Airbnb（エアビーアンドビー）によると、2015年の日本の Airbnb の登録物件に宿泊したインバウンドゲストの人数は138万3,000人を超え、その経済効果は5,207億円に及ぶとしている。しかし、宿泊料を受けて人を宿泊させる場合、旅館業法の営業許可が必要な日本においては、その許可を得ていない「無許可営業」による事業者が増加し、騒音や治安などの近隣トラブルなどが懸念されている。

その一方で、規制緩和を求める声は強い。経済団体である新経済連盟は、2015年10月にまとめた提言書の中で、日本で民泊が解禁された場合の経済効果は約10兆円、年間で約120万戸の空き家解消となり、約2,500万人の外国人受け入れになると試算している。政府は、羽田空港のある東京都大田区や大阪府で、旅館業法の特例として許可の基準が緩和される「国家戦略特区法」で民泊を認める条例を制定、2016年1月から施行を始めた。特区においては、民泊営業の制約として、「滞在期間が最低6泊7日以上」、「床面積25m²以上」「住居専用地域を除く」としていた。

しかし、2016年6月20日に開催された「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」において観光庁と厚生労働省は、民泊提供者は届け出義務、年間の営業日数の丈典設定（180日以下）、住居専用地域での民泊設置可能の規制緩和など、民泊新法案や旅館業法改正案の年度内国会提出を目

指す方向が示した。

事実上、「民泊の全面解禁」ともいえる今回の方針決定によって、日本の宿泊施設のあり方が大きく変わる可能性が出てきた。周辺住民への十分な考慮や不特定多数のゲストを宿泊させる一定のリスクの検証など、できるだけ多くの人々が納得できる法制度の整備が求められている。

9. 民泊のメリットとデメリット

9.1 民泊のメリット

- (1) 遊休資産の有効利用による経済厚生の高まりである。日本では、人口減少から各地で空き家が増えており、そうした空き家や別荘を有効利用することは、きわめて重要な課題となっている。
- (2) 旅行者のみならず国民の利便性が向上する。さまざまなタイプの創意工夫にあふれた宿泊施設が提供され、インターネットで宿泊予約ができれば、利便性が高まり、ニーズに合った宿泊施設の選択肢が広がる。
- (3) 観光の振興につながり、「おもてなし」の担い手が増えるということである。各地の特色のある住居での郷土料理などのサービスで日本の良さを知ってもらう機会が増えることにもつながる。

いずれにせよ、インバウンドの増加は、人口減少と高齢化の中にある日本の経済成長に一定の役割を果たしており、2020年オリンピック開催を考えると、日本の宿泊環境整備は喫緊の課題といえる。

9.2 デメリット

- (1) そもそも違法性が高いシステムであるから、宿泊者の情報管理はあまり行われない。宿泊料金さえ支払ってもらえばよいという感覚がある。犯罪者にとっては最高の拠点づくりの制度となり得る。
- (2) 外部不経済の広がりである。外国人観光客が夜中に騒いだり、ルールを守らないゴミ出しをしたりするなど、すでに近隣に迷惑をかけているケースが増加している。マンションの中には、行政の対応より早く、自ら管理組合で管理規約を見直し、マンション住民が民泊住居を提供できないようなルールを作る動きも広がっている。
- (3) 欧米でも「貸した部屋が荒らされる」「部屋から様々なものが盗まれた」「騒音が凄まじい」「無茶苦茶に汚く使われた」などという苦情が多々ある。法律が行き届かないところでの問題が発生する。
- (4) ホテルなどは税金をしっかりと収めなければならない。しかし、民泊ではこれも明確になっていない。欧米でも大きな問題となっている。日本でもこの仕組みが一般化すれば、ホテルや旅館を圧迫することになる。

10. 経済的側面からの民泊（宿泊施設不足と空き室・空き家の急増とのマッチング）

近年、海外からの旅行者が急増している。アジア諸国では、経済成長で海外旅行を楽しむ人が急増し、円安も影響して日本への渡航熱は高まる一方である。日本は、観光の3要素「知名度・交通アクセス・治安の良さ」が整っており、都市・郊外に行けば海・山・緑・雪・田園風景・四季そして穏やかな気候。豊かな歴史風土など狭い国土に高密に詰められている。新鮮で安心・安全な魚介類・肉類・野菜類の食物。おもてなしの心配りなどと相まって、その観光資源は第一級だ。その裏付けとして、2015年2016年と増加している。

外国人旅行者激増にホテルの供給が追いつかず、ビジネスホテル代は急騰している。日本人のビジネスマンは、国内出張でホテルをとるのに四苦八苦という状況になっている。

一方、人口減少社会が始まって住宅が余っており、平成25年には空き家は全国で8.2百万戸。実に全住宅の数の13.5%が空き家、という状況になっている。この空き家数は今後も急増し、2033年には12百万戸（31%）という恐るべき数になると予測されている。確かに、この膨大な空き家群を宿泊施設として利用できれば、経済効果は大きし、民泊サービスは、このマッチングに最適のシステムに見える。実家の両親が亡くなった実家が空き家になり売りに売れず困っている人には解決策としても期待できそうだ。

11. 法律と規制側面からの民泊

宿泊を業として営もうとすれば、旅館業法が適用される。旅館業法では「旅館業」とは、「施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」であるとされ、「宿泊」とは「寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用すること」とされている。お金を取って客を宿泊させる場合、都道府県知事から営業許可を取るよう定めている。フロントの設置や寝室の面積など必要な施設について一定の基準を満たさなければ許可は得られない。食事を提供する場合は食品衛生法上の許可も必要。Airbnb（エアビーアンドビー）のサービスを利用した場合、宿泊場所の提供者（ホスト）と旅行者の「仲介者」である同社ではなく、ホストが旅館業法に抵触する可能性が指摘されている。

また、「営業」とは施設の提供が「社会性を持って継続反復されているもの」に該当するかどうかで判断される。従って、民泊の場合も「社会性を持って継続反復」されていれば、当然旅館業法の適用を受ける。営業にあたっては都道府県知事等の許可を受けなければならない。最も緩い「農家民泊」扱いの場合でも、フロントと宿泊者名簿の設置、安全や衛生面での措置など、最低限の規制の対象になる。また、火災時の安全については、建築基準法と消防法の適用を受ける。両法とも、施設が旅館・宿泊所に該当する場合は、規模や高さに応じてそれなりの安全対策を行う必要がある。民泊のように、マンションの一部が異質な用途に使用される場合は、異質な用途に使用される部分の面積や比率などに応じて、一部について考えればよいか、建物全体として考える必要があるか、などの一般的ルールが決まっている。

火災事例や火災統計からみても、その一般的ルールは妥当性があると考えられるため、

民泊の場合もその一般的ルールに従えば必要な安全性が確保出来ると考えられる。民泊だからといって、防火関係の規定について、特別に規制を厳しくしたり緩めたりする必要は無いと考える。

建築基準法との関係でいえば、都市計画区域に適用される用途地域の規制がある。一定の用途地域にはある種の施設は建てられない。例えば、ホテルや旅館は、低層・中高層・一種・二種にかかわらず、「住居専用地域」には建設できない。静穏な住環境を守るための措置としては当然の規制である。マンションの一部が民泊に利用されることについては同様の問題があるが、適当な規制は見当たらない。管理規約や賃貸規約に従って、管理組合や貸し主が判断にすることになる。

生活者の立場に立てば、問題は満載である。マンションで隣の家に見知らぬ外国人が入りようになり、騒いだり、みんなで定めたルールを守らなかったりすれば、静穏な住環境はたちまち破壊される。大規模テロの拠点とされる可能性。テロ後、警察は宿泊施設を捜査するが、それが素早く出来るのは、だれがどこで何の目的で宿泊しているか、把握出来る場合であろう。

普通の住宅だと思っていたら外国人旅行者が宿泊していたら、迅速に捜査するのは難しい。インターネットを利用してグローバルに広がるサービスだけに、旅館業法を適用しようとしても網にかけることも容易ではない。それでも、都道府県知事など公的機関の許可制を堅持し、サイバー空間での取り締まり体制も整備して、まずは、誰がどこで民泊を営業しているかきちんと把握できる体制を整備することが先決である。その上で、施設を建築基準法、消防法・風俗営業取締法など各法令に適合させるように、きちんと取り締まるとともに、管理規約や賃貸借契約など、マンションのルールや地域住民としてのルールなども遵守させるようにしなければならない。

テロのこと考えると、誰がどこでいつからいつまで泊まっているか把握出来るようにすることが不可欠だ。先進国の間でも、少し前まで自由に民泊営業できる場所が多かったようだが、テロ対策強化のためだろうが、今年に入って急速に規制強化に舵を切っているように見える。民泊の持つ大きな可能性も意識しつつ、まずはきちんと実態を把握できる体制の構築が必要である。

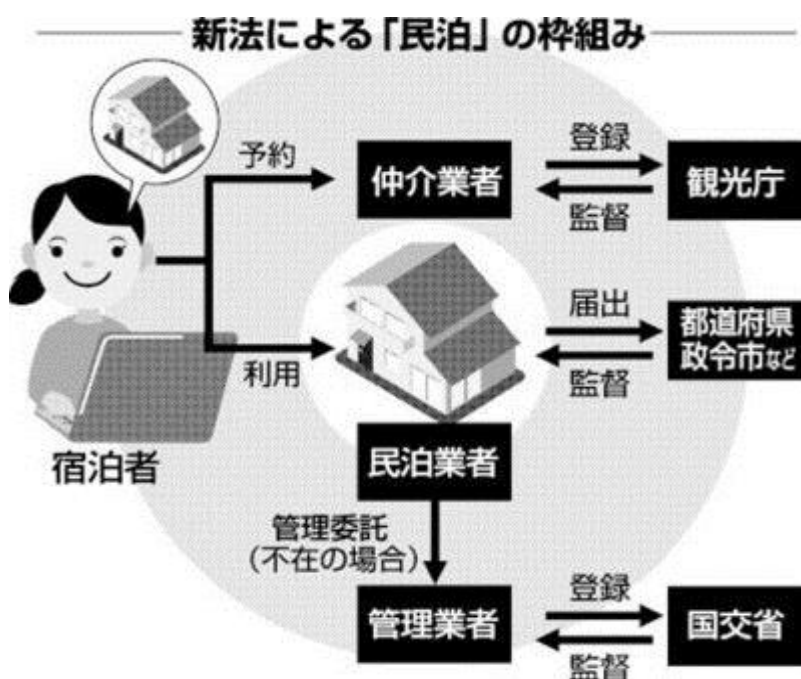
12. おわりに（民泊新法による民泊の仕組み）

住宅を宿泊施設として活用する基準を初めて定めた民泊新法案が2017年3月10日、閣議決定された。民泊事業を届け出制とし、営業日数は180日を上限としている。無許可民泊の増加とマナーの悪い民泊客の振る舞いが市民生活に影響を及ぼしているが、民泊新法案で一定の歯止めが期待される一方、規制強化の実効性については市や旅館業界に疑問の声も出ている。

許可を得て一戸建ての民泊を営む民泊業者は、年間180日以内の営業では採算が取れない無許可民泊も増加すると予測している。今後は、通年営業できる簡易宿所への移行が増

えるのではないかと予測できる。今回の民泊新法案は、法案作成に向けて周辺住民とのトラブル防止策、違法営業に対する自治体の立ち入り調査権や、自治体の条例制定による営業日数の制限などに特化しているが、民泊と競合する旅館業界は警戒感を強めている。厳しい衛生基準を求められる旅館業法の許可を得ない違法民泊が増えており、民泊は旅館業法で規定されるべきだと旅館業界は考えている。また、ホテルの建設ラッシュにより、民泊が必要という前提も崩れていると指摘している。営業日数を定める条例については、地域の実情に応じて180日より少ない日数でと注文を付けている。

国は、マンションやアパートの空き部屋を使う民泊の増加を抑えたい考えだが、民泊新法案がそのまま成立すれば「住居専用地域」でも民泊の営業は可能となる。また、営業日数を制限する条例は、騒音などによる生活環境の悪化を防ぐために区域を定めて制定できるが、基準は法成立後に国が示す政令で決まる。建物の形や大きさなどで、きめ細かく制限できるかまだ分からないが、今後の議論が注視される。



出所：京都新聞：2017年3月11日，朝刊。

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20170311-00000002-kyt-126>

参考文献

(1) 株式会社 地域情報センター：ふくおか経済. PP. 51, 2016年10月号.

(2) 福岡市経済観光文化局観光産業課

(3)

http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52398/1/heisei27nenn_gaikokujinnyuukokusyasuunituite.pdf

(4) booking.com : <http://www.booking.com/hotel/jp/first-cabin-hakata.ja.html>

(5) <http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20170311-00000002-kyt-126>

(6) 京都新聞:2017年3月11日,朝刊.