

京都市三区（下京区・中京区・東山区）における民泊の立地動向と地域発意の改善案の検討

○越田 桃子 (Momoko Koshida) 石田 初 (Hajime Ishida) 上木 歩南 (Ayuna Ueki)
植田 晋太郎 (Sintaro Ueda) 奥田 祐香 (Yuka Okuda) 川井 千敬 (Chihaya Kawai)
竹本 美希 (Miki Takemoto) 藤井 達也 (Tatsuya Fuji) 松岡 波里 (Namisato Matsuoka)
山本 遼 (Ryo Yamamoto) 張 嘉芪 (Cho Kashi)
(龍谷大学政策学部政策学科 阿部大輔ゼミナール)
キーワード：民泊、Airbnb、六原元学区

1. 研究の背景と目的

京都市では好調なインバウンド観光の影響もあり、近年では年間 5000 万人を超す観光客が訪れている。しかし、ホテル・旅館の客室数はほぼ横ばいで推移しており、慢性的な宿泊施設の不足が明らかである。そこで、個人宅を旅行者に有料で貸す「民泊」に注目が集まっている。Airbnb（宿泊場所を貸し出す人と宿泊希望者を結びつけるマッチングサイト）に代表される民泊が急激に数を増やしている。観光客の嗜好が「地域の生活に触れる」ことに関わりつつあることも、この流れを強く後押ししている。

しかしながら民泊の立地は無秩序に拡がり、事業者のただ乗りや地域コミュニティへの悪影響など、対処すべき側面が山積する。とはいえ、民泊を排除する対象としてのみ捉えるのではなく、新たな可能性を秘めた地区内施設として理解することも必要だろう。民泊のより詳細な現状をリサーチし、地域側から着手できる民泊への対応策の可能性を検討する。

2. 京都市における民泊問題の展開

京都市を訪れる観光客数は 2013 年に 5000 万人を突破した（京都市「京都観光総合調査」より）。また、宿泊客数も増加傾向にあり、中でも外国人宿泊客数が急増。2014 年には過去最高の 1341 万人を記録した。急激な観光客数の伸びに対して、市内の客室総数はこの 10 年余りで微増に留まっており、宿泊施設が不足している状況が推察される。宿泊施設の不足を補う形で Airbnb の登録物件は急増している。京都市の民泊物件（2702 件）は約六割が中京区（470 件）・下京区（599 件）・東山区（445 件）に集中している。うち中京区ではマンションに代表される集合住宅の部屋貸しが多く、下京区は一軒家と集合住宅の民泊が半々の割合で存在し、東山区は一軒家での民泊が多いことが分かった。マンション建設が多く進む田の字地区を含む中京区と

下京区、木造密集市街地や路地が現在も多数残り地価も相対的に低い東山区、というそれぞれの地勢が反映されたものと考えられる。京都市の統計調査によれば市内の民泊物件で所在地が特定できたのは 2702 件中の 1260 件であり、うち旅館業の許可が確認できたものはわずか 7%に留まっている。来春には Airbnb に代表される民泊に対する法整備として「住宅宿泊事業法」の施行が見込まれる。京都市では先んじて民泊に対する相談窓口としての「民泊 110 番」が設置された。住民たちは防犯・治安に対する不安や火事等有事の際の対応や責任の所在の不明確さに疑問を抱いており、相談や苦情が寄せられている。

3. 六原元学区の地区分析

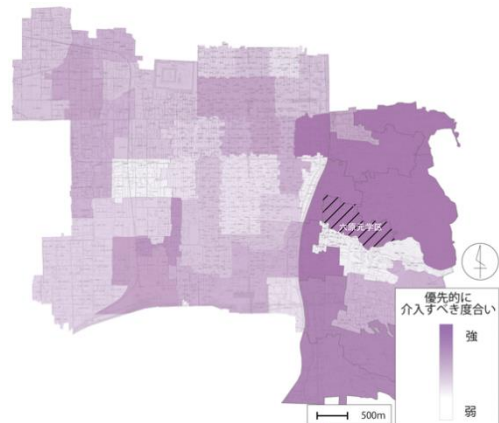


図1. 京都市三区における優先的に介入すべき元学区

元学区ごとに「総人口」、「就業者数」、「高齢化率」の推移をリサーチ（京都市「地域統計要覧」より）し地域特性を把握。上記の中で衰退傾向（総人口・就業者数の減少、高齢化率の上昇）にある元学区と現在の民泊物件数の多い元学区を重ね合わせ、優先的に介入が必要である元学区を選定した（図1）。選定されたエリアである六原元学区は高層マンションが少なく、多くの建造物が木造であり、路地が多く残る居住地としての性格が強いエリアである。同学区では自治連合

を基礎として平成23年に発足させた「六原まちづくり委員会」（地域住民と大学関係者・建築家・不動産業者等専門家が参加）が空き家・防災・民泊などの地域課題に対し継続的に活動しており、地域資源の保全、育成が活発に行われている。

六原元学区は地域課題として①少子高齢化の進行、②生業の衰退、③稠密な居住空間の形成による防災上の懸念、④飲食店が少なくコンビニが不在など生活基盤施設の不足、が挙げられる。市の調査（「総合的な空き家対策の取り組み方針」2013年）によれば、東山区では空き家の52.2%が幅員4m以下の細街路沿いに存在しており、六原元学区でも今後空き家の約半数は細街路沿いに生じることが推測される。そうした空き家に早いペースで民泊が立地する可能性が高く、路地を核に根付く地域の社会文化資源はこれから変質の危機に直面し続けると予想される。

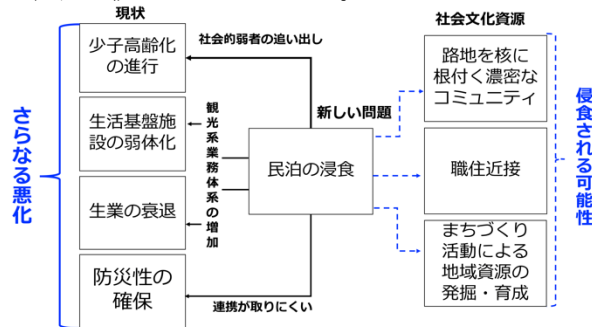


図2. 問題の予想図

4. 六原元学区における民泊の問題

六原元学区には57件の民泊施設があり、うち許可を受けていない施設は約半数の28件存在することが判明した（2016年7月時点）。路地への立地も含めランダムに民泊施設が発生している。六原元学区における民泊の問題については以下の4点に整理することができる。①宿泊者と地域の間で顔の見えない不安、不信感、②路地奥の静かな住環境への宿泊客の侵入を招き、住環境を悪化させかねないこと、③地域への経済利潤の少なさ、などが挙げられる。これらの顕在化している問題の他に④緊急連絡先の周知と有事の対応の困難さといった潜在的な問題も抱える。「六原まちづくり委員会」協力のもと行ったアンケート調査では「宿泊施設が地域に貢献できるか」という問いに対して肯定派が17%に留まり、否定派が55%を占めた。責任の所在が明らかになっていないこと、自宅付近で騒がれることなどに対する抵抗感があるものの、「宿泊施設利用者と交流してみたいか」という問いに対しては肯定派が二倍以上の36%、否定派が48%となった。地域住民は事業者に対し不信感を抱える一方、交流を提供する場としてのポテンシャルは十分にあることが考えられる。

5. 地域側から着手できる民泊への対応策の可能性

民泊と地域コミュニティの共存を目指し、以下の手法を提案する。

①民泊物件の所在を可視化

現在の民泊施設はゲストと地域との間で顔が見えない心理的不安、不信感がある。また、緊急連絡体制の周知と火事等有事の対応の困難さがある。これらを緩和するため民泊物件の所在を可視化する。民泊施設にネームプレートの設置を義務付け、また、事業者は地域コミュニティも使用できるテーブル・プランターなど「民泊 Kit」を提供する。住民とゲストが接触する空間を前面道路に設えることで交流が期待される。

②民泊事業者の受益を地域に還元する仕組み（分担金制度+委員会の創設）

事業者から「分担金」、宿泊者から「民泊税」を徴収し、ゴミ出しの管理、路地の掃除、観光案内ブースを分担金で運営する仕組みを確立する（図3.）。各事業では地域内雇用の創出も期待される。民泊事業者を排除する存在ではなく、地域価値を高める存在として位置付けることで民泊が民泊自身の問題を解決するとともに、民泊のポテンシャルを引き出し、地域問題の解消にも寄与できる仕組みを構築できると考える。

以上のような手法でゲスト・ホスト・地域の関係性が顕在化し、民泊がまちの新たな価値として発露することが期待できる。

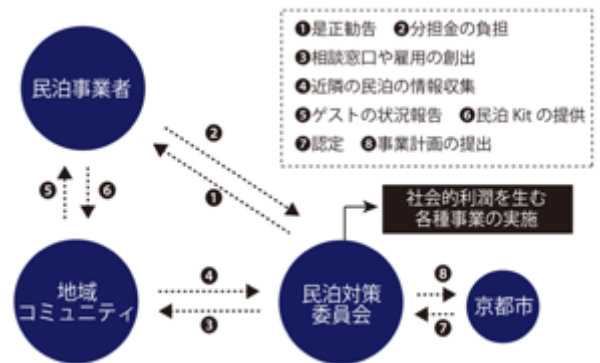


図3. 分担金制度の考え方

参考文献

- 真野洋介・片岡八重子（編）：『まちのゲストハウス考』、学芸出版社、2016年
- 小林重敬（編）：『最新エリアマネジメント』、学芸出版社、2015年
- 竹本真梨：『京都市東山区六原地区の防災まちづくりの実態とその展開』、2013年
- 寺川徹：「民泊の急増と地域での対応」、『建築とまちづくり』、No.466、pp.15-18、2017年