

# 各国の民泊の現状

民泊仲介サイトの代表格である「Airbnb」が2008年にアメリカで創業して以降、世界中で民泊が普及している。民泊には、現地の一般家庭に泊まり現地の人と交流することができるという魅力がある一方、既存の法令への抵触など問題も顕在化している。本特集では、世界各国における民泊の状況や課題、先駆的な自治体の取り組みなどを紹介する。

## 1

### 民泊をめぐる状況

(一財)自治体国際化協会 ニューヨーク事務所

民泊とは、「住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して、宿泊サービスを提供する」ものを指し、個人が保有する遊休資産の貸出しを仲介するサービスであるシェアリング・エコノミーの典型例である。インターネットを通じて空き室を短期で貸したい人と旅行者とを結ぶこのサービスは世界各国で普及している。

民泊仲介サイト Airbnb においては、191 개국、3 万 4 千都市で利用されており、その物件数は 200 万件に及ぶという<sup>(注1)</sup>。一方、民泊の普及に対しては、安全性の確保や賃貸物件の民泊への転用による住宅価格の上昇、ホテル利用者への影響を懸念する声もあり、世界各国においてもその対応は、年間宿泊者数に上限を設定する場合、仲介事業者の国への登録を義務化する場合などさまざまである。

日本においても、民泊が急速に展開されている実態を受け、2016 年 6 月に政府の「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」において最終報告書<sup>(注2)</sup>が発表された。この中では、民泊について、急増する訪日外国人観光客への宿泊施設の供給という観点、空き家の有効活用といった地域活性化の観点、日本の暮らしや文化の体験といった多様な宿泊ニーズへの対応といった観点から、その活用が求められており、適正な管理や安全性の

確保を図りつつ法整備に取り組むべきとしている。

こうした中、国家戦略特区において旅館業法の適用が除外される「特区民泊」が大田区、大阪府、大阪市、北九州市でスタートしている。

さらには、年 1 回のイベント開催時に自治体の要請等により自宅を旅行者に提供する「イベント民泊」の提供が、厚生労働省が作成したガイドライン<sup>(注3)</sup>に従い、旅館業法に基づく営業許可なくできるとされた。多数の集客が見込まれるイベントの開催時に宿泊施設が不足する地域において、その不足を解消する有効な手段として、すでに石巻市や福岡市などで実施されている。

2017 年 3 月には、民泊を全国で解禁する住宅宿泊事業法案を閣議決定し、民泊仲介業者に観光庁への登録、ホスト（家主）の都道府県への届出を義務付けるなどの法整備を進めることとしている。この新法では、年間宿泊日数の上限は 180 日とし、地方自治体が条例でこの期間を短くすることができる規定も盛り込んでおり、自治体の裁量が認められるという。

政府は、訪日外国人観光客を 2020 年までに 4,000 万人に増やす目標を立てており、健全な民泊サービスを普及し、その受け皿となることが期待される。

(注 1) <http://www.mlit.go.jp/common/001113522>.

pdf  
 (注2) 「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書  
<http://www.mlit.go.jp/common/001135805.pdf>

(注3) イベント民泊ガイドライン (厚生労働省)  
<http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-11130500-Shokuhinanzanbu/0000120214.pdf>

## 2

## ニューヨークにおける民泊事情

(一財)自治体国際化協会ニューヨーク事務所 所長補佐 栗原ありさ (宮城県派遣)

### 民泊仲介サイトの普及

アメリカにおいて、レジャー目的の旅行者に占める個人所有の住宅に宿泊した者の割合は、2010年は8%であったのに対し、2014年には25%に急増した。背景にあるのは「Airbnb (エアビーアンドビー)」をはじめとする民泊仲介サイトの普及である。2015年には、Airbnbにアメリカだけで55万件もの物件が掲載され、民泊が一大ビジネスとして成立していることがうかがえる。

### 住まいへの影響

民泊物件の増加は地域の住宅価格に影響を与えているとの指摘がある。ニューヨーク市における住宅の空室率<sup>(注1)</sup>は2015年時点で3.4%となっている。ニューヨーク州では空室率が5%を下回ると適正な市場の確保が困難であるとされているが、それを下回る状態が10年以上続いている。特に最低限の設備を有する低価格帯のワンルームの賃貸物件が民泊へ転用されることにより、これまで低所得者向けの物件への影響が大きい。一月あたり800ドル(約9万円<sup>(注2)</sup>)以下の物件の空室率は約2%、1,000ドル~2,000ドル(約12万円~23万円)の中価格帯物件は約3%まで落ち込んでいる。一方で、一月あたり2,500ドル(約29万円)以上の高額物件においては、空室率は約7%となっており、5%をわずかに上回っている。

民泊への転用によって、例えばニューヨーク市マンハッタン区のイーストビレッジ周辺では、月額30ドル~57ドル(約3,500円~6,600円)、同ブルックリン区のウィリアムズバーグ周辺では、月額37ドル~69ドル(約4,200円~7,900円)平均家賃が押し上げられているとの推計もなされている。

### 民泊への規制

「永住者向けに手ごろな価格の住宅供給を維持することを目的として、2010年にニューヨーク州では、3戸以上の集合住宅において、居住者以外の者が、居住者が立ち会うことなく短期滞在(30日未満)することを禁止する法律を施行している。また、ニューヨーク市ではこれ以外の建築物でも、許可なしに使用用途を変更し短期滞在の貸出を行うことは違法となっている。

しかし、前述の州司法省による報告では、州内のAirbnb掲載物件の72パーセントが、本法律に違反しているおそれがあると指摘されている。

こうした報告を受け、ニューヨーク州では、違法物件を宣伝すること禁止し、当該広告宣伝に対し罰金を科す新法が2016年10月に成立した。本法律では、1回目の違反では最高1,000ドル(約12万円)、2回目には最高5,000ドル(約58万円)、3回目以降は最高で7,500ドル(約86万円)が科されることとなる。

この罰金がAirbnbなど民泊仲介サイトに科せられる



ニューヨークで民泊を行う一部屋

可能性があったことから、Airbnb社は、この新法は違法だとして提訴していた。しかし、2016年12月に、本法律を執行するニューヨーク市がこの罰金を仲介サイトではなくホスト（家主）に対して課すこととした和解が成立し、ニューヨーク市においては、違法な運用に関してはホスト（家主）自身が責任を負うこととなったのである。

## 民泊の経済効果

Airbnb社では、民泊による経済効果について検証・発信しておりニューヨーク全体でのAirbnb利用による経済効果を約6億3千万ドル（約724億円）と試算している。また、宿泊日数は、ホテル利用者が平均3.9泊であるのに対し、Airbnbでは6.4泊と多く、ニューヨーク滞在中の消費額も全ての訪問者の平均が690ドル（約7万9,000円）に対してAirbnbの利用者は880ドル（約10万円）と高額であるとしている。

ニューヨークを訪れる観光客にとってメインエリアは、ニューヨーク市マンハッタン区であり、ホテルの60%以上その中央部に集中しているが、Airbnbの物件リストは、82%がその外にある。そして、Airbnbでの宿泊者は、その宿泊した地域で平均して740ドル（約8万5千円）を消費しているとしている。

Airbnbによれば、マンハッタンの外部において、1

年間で1億400万ドル（約120億円）の経済効果があり、民泊には地域経済にとっても大きな効果があるという。

## 今後

Airbnb社はニューヨークにおける民泊の運用の実態をまとめたデータを公開するなど健全な民泊ビジネスの推進に向けて取り組みを進めている。複数物件を違法に運用するホストの取締りに向けて“*One Host, One Home*（一人のホストにつきひとつの部屋）”という方針を定め、この方針に背くホストの掲載を削除するなどの取り組みも行っている<sup>(注3)</sup>。

民泊は、安価に滞在したいという需要を満たすだけでなく、旅行先で現地の人の住宅に宿泊する貴重な機会も提供してくれる。地域住民の住まいを確保しつつ健全な民泊を普及していくためには、継続した取り組みが必要だ。

(注1) Short Changing New York City  
[http://www.sharebetter.org/wp-content/uploads/2016/06/NYCHousingReport\\_Final.pdf](http://www.sharebetter.org/wp-content/uploads/2016/06/NYCHousingReport_Final.pdf)

(注2) 1ドル=115円換算

(注3) <https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/07/OneHostOneHomeNewYorkCity-1.pdf>

# 3

## ロンドンにおける民泊をめぐる規制緩和と課題

(一財)自治体国際化協会ロンドン事務所 所長補佐 高桑 愛美 (岐阜県派遣)

## シェアリング・エコノミー先進国としての英国

個人が保有している遊休資産（スキルなどの無形のもの含む）の賃借を可能とする経済モデルであるシェアリング・エコノミーは、ここ数年ヨーロッパで急速に拡大している。特に英国ではその成長がめざましく、英国大手コンサルティング会社プライスウォーターハウスクーパーズによれば、2015年のヨーロッパ全体にお

けるシェアリング・エコノミー関連の取引高のうち、およそ3分の1は英国におけるものである。今後も、英国では年30%以上の成長率で拡大を続け、2025年にはその取引高は1,400億ポンド（約20兆円）に到達するものと試算されている<sup>(注1)</sup>。

シェアリング・エコノミーは、英国の経済において一定の地位を築きつつあり、政府としてもシェアリング・エコノミーにおける世界を牽引する存在となるべく、2015年3月にはシェアリング・エコノミーの発展に

		2009	2010	2011	2012	2015
ロンドン	平均宿泊料/日 (€)	119.52	131.36	140.09	150.23	144.00
	前年比上昇率 (%)		9.90	6.65	7.24	-
英国全体	平均宿泊料/日 (€)	62.70	62.76	59.61	60.00	-
	前年比上昇率 (%)		0.10	-5.02	0.65	-

表1 オリンピック開催前の宿泊料の推移 (注3)

係るレビューを公表するなど、加速度的に発展しているシェアリング・エコノミーに国を挙げて対応しようというスタンスがうかがえる。

この経済モデルの中でもわれわれ日本人にとって最も認知度の高いものの一つが、Airbnbなどに代表される民泊であろう。民泊についての法規制や姿勢は各国によって大きく異なるものの、民泊容認スタンスの代表的な都市の一つとして挙げられるのが英国・ロンドンである。

## ロンドンの高額なホテル事情

ロンドンは世界有数の国際観光都市であるが、仮に4つ星クラスのホテルに宿泊した場合、ロンドンの宿泊料金は1泊3万4,025円と、ニューヨークに次いで世界で2番目に高額だという調査結果もあるなど、宿泊費は他国の諸都市と比較しても非常に高額である (注2)。

なお、ロンドンオリンピック・パラリンピック (以下、オリンピックという。) が開催された2012年当時には、期間中のホテル需要の拡大を見据え、ロンドン市内でホテルの開業が増加し、合計約11万7千室が確保された。しかし、同時に宿泊料が大幅に高騰し、年々上昇しているロンドン市内の宿泊料をさらに押し上げることとなったため、高額なホテルの代わりに、民泊サービスを活用することも推奨された。(結果として、室料の過剰な高騰によりオリンピック期間中のホテル予約数が予想より伸び悩み、開催直前の7月上旬にホテルの宿泊料が値下げされることとなった。)

## ロンドンにおける民泊の規制緩和

従来、永住者への住宅供給を保護する目的で、「1973年大ロンドン都 (包括的権限) 法 (the Greater London Council (General Powers) Act 1973)」に基づき、ロンドン (32のロンドン区およびシティ・オブ・ロンドン) において、住家 (一部の場合も含む) を短期の宿泊施設として貸し出すことが制限されていた。同法

では、住家を他人に貸し出す場合、同一人物に連続して貸し出す期間について、90日を下回ってはならないと定めており、住家を90日未満で貸し出す場合には、住家から短期宿泊施設への建物の用途変更とみなされ、「1990年都市・農村計画法 (the Town and County Planning Act 1990)」に基づき、自治体による転用許可を得る必要があった。

しかしながらインターネットの普及によりこれまで想定されなかった民泊サービスが浸透し、上述の法による規制が実用性を失いつつあったことから、英国政府は、「2015年規制緩和法 (Deregulation Act 2015)」により、以下の2つの条件を満たせば、転用許可を得ないで物件を短期で貸し出すことを可能とした。

- 1) その年の短期貸しによる宿泊日数の合計が90日を超えないこと
- 2) 賃貸人がカウンスル・タックス (注4) を支払うこと

## 税制でもシェアリング・ビジネスを促進

さらに、シェアリング・エコノミー全体の急速な成長を後押しするため、個人に対する税制に関する新制度が2017年4月に導入された。

新しい制度では、個人の財産収入と事業収入は各1,000ポンドまでは申告や納税を免除され、収入が各1,000ポンドを超えた場合でも、妥当な収入として認められれば、1,000ポンドまでは免税されることとなった。

これまでの税制度では少額取引が想定されておらず、納税手続きが煩雑であったが、個人が容易に少額の収入を得ることができるシェアリング・ビジネスの発達により、政府は個人の納税手続きを簡略化することを決断した。

## 今後の課題

このように、英国政府は時代に合わせて柔軟な政策を推し進めている状況がうかがえるものの、この民泊を取

り巻く規制緩和により、ロンドンの住宅の供給不足がより深刻なものとなる可能性も秘めており、今後の課題といえるだろう。

ロンドンの人口は、1988年以降増加し続けており、2015年には860万人、2050年までに1,100万人にも到達するとの見通しがある<sup>(注5)</sup>。この人口増加の影響もあってロンドンでは慢性的な住宅の供給不足に陥るとともに、毎年住宅価格が上昇しており、対処すべき課題の一つとなっている。

サディク・カーン・ロンドン市長は、この問題に対処するため、安価な住宅の供給に向けた開発を進めているものの、住宅の需要を満たすには毎年5万戸のペースで建設する必要があるとも言われており、現在のところ解決には至っていない。

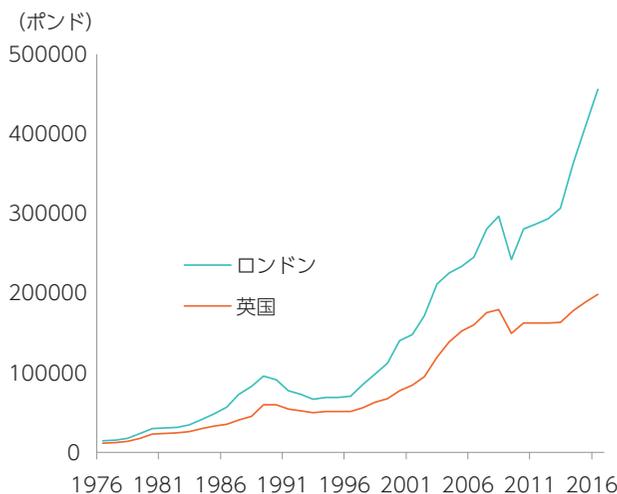


図1 英国およびロンドンにおける住宅価格の推移<sup>(注6)</sup>

## おわりに

英国では、Airbnbのような、物件を短期で貸し出す一般的なサービスのほか、家主の留守中に家を使わせる代わりに、家の手入れやペットの世話を行なうハウス・シッティングや、NPOが運営する農家民泊など多様な民泊サービスが存在している。

近年の政府が行った規制緩和により、英国では、民泊サービスを始めとするシェアリング・ビジネスが今後も進展していくとともに、さまざまな新しい付加価値のあるサービスが立ち上げられるだろう。

その中で、すでに課題となっている住宅問題と民泊容認スタンスのバランスをどのように取っていくのか、さらに、加速度的に普及してきたシェアリング・ビジネスがどのような影響を社会経済にもたらすのか、今後の動向が期待される。

(注1) PricewaterhouseCoopers [Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe]

(注2) 2015年トリップアドバイザー株式会社「旅行者物価指数 世界のホテルステイ 2015」

(注3) London & Partners [London Tourism Report 2012-13] 及び [London Hotel Development Monitor] を元に作成

(注4) 住家の資産価値に応じて占有者(空家の場合は所有者)に課せられる税。住民税としての機能を果たす。

(注5) Mayor of London [Population Growth in London, 1939-2015]

(注6) Nationwideの公表データを元に作成

## 4

### フランス・パリにおける民泊事情

(一財)自治体国際化協会パリ事務所 所長補佐 杉浦 宏紀 (田原市派遣)

フランスの民泊の現状および課題について紹介する。

#### フランスの民泊制度

フランスでは、民泊が法律によって規制されており、規制の内容は法律で規定されるものと、各地域の条例で規定されるものがある。

フランスでは家、アパート、館などを貸与し宿泊させ

るものとして、Meublés de tourisme (観光用家具付貸家)とChambres d'hôtes (貸部屋民宿)に法律上区分されている。

Meublés de tourismeは旅行者に館、家、単室アパートを貸与するものである。始めるにあたっては事前にはならない。ただし、貸主あるいは配偶者が年間8か

月以上住む住宅については、届出は不要となっている。また、パリ、オー＝ド＝セーヌ県、セーヌ＝サン＝ドニ県、ヴァル＝ド＝マルヌ県内のコミューンおよび人口20万人以上のコミューンにおいては、利用形態変更も許可を得る必要がある。

利用の届出をしていない場合は最大450ユーロ、利用形態変更許可の届出をしていない場合は、25,000ユーロ以上の罰金が課せられることになっている。

Chambres d'hôtesは家主が住んでいる家の一部屋を旅行者に貸与し、そこに宿泊させるというものである。家主は、事前に居宅地域の市役所に届け出なくてはならない。

Chambres d'hôtesは、1か所につき、最大5部屋・15名の宿泊が上限とされ、シャワー、トイレを自由に利用できるようにすることが要件となっている。宿泊客用の部屋は9m<sup>2</sup>以上、高さ2.2m以上とされている。食事に関しては、酒の取り扱いが免許のある人のみに限られている。

両民泊とも外国人を宿泊させる場合は、ホテルなどの宿泊業と同じく、到着時に顧客リストに、氏名、生年月日、出生地、国籍、住所、電話番号、メールアドレス、到着日、出発予定日を記載し、その後6か月間保管することが要求されている。

## フランスの民泊の状況

フランスのDirection Generale des Entreprises (フランス経済・財政省の部局) が公表しているデータ(表1)によれば、2016年時点でフランス全体での届出数はMeublés de tourismeは約9万7,200件、Chambres d'hôtesは約2万8,900件である。

2014年の法改正により、8か月以上貸主あるいは配

	France	
	Meublés de tourisme	Chambres d'hôtes
2011	162,600	37,400
2012	161,800	36,800
2013	161,000	35,900
2014	100,000	34,700
2015	82,400	31,700
2016	97,200	28,900

Memento du tourisme 2011,2012,2013,2014,2015,2016, Direction Generale des Entreprises から作成

表1

偶者が居住している住宅については届出が不要となったことから、Meublés de tourismeは2013年から2014年にかけて大幅に数字が減っている。

フランスでもインターネットを介した民泊ビジネスが活発であり、Airbnb、Abritel、HomeAwayなどが活用されている。2016年にはAirbnbのフランスでの登録部屋数は30万件を超えており、パリ市およびその近郊には7万件的登録がある<sup>(注)</sup>。

フランス国内では、宿泊税を課している市町村内のホテルなどに宿泊する場合、宿泊税を支払わなければならないが、Airbnbなどの利用者からは徴収が円滑にできていなかった。ホテル業界からの強い要望があり、2015年10月からパリ市はAirbnbと協定を結び、Airbnbに代理徴収してもらう対応をしている。Airbnbは代理徴収が始まってからの1年間で、550万ユーロ徴収しているという。パリ市の宿泊税は民泊の場合1泊0.83ユーロ/人のため、1年で延べ約660万人の利用があった計算となる。先進的に代理徴収を開始していたパリ市、シャモニー＝モン＝ブラン市に続き、2016年8月からフランス国内の18都市が宿泊税の代理徴収をAirbnbに依頼している。

## 課題

届出をしない民泊ビジネスや賃貸人の許可を得ていない転貸借による民泊が問題となっている。不当収入の支払いや賃貸借契約の破棄に関する訴訟があり、不当収入の一部支払い命令が出されている。

違法民泊の摘発として、パリ市では毎年400~500件のアパートが監査されているが、2014年には20人の貸主が違反しており、合計56万ユーロの罰金を徴収された。2015年にはパリのマレ地区(パリ4区周辺)で大々的に監査が行われ、約2,000件中100件が違法な運営とされた。マレ地区ではMeublés de tourismeが増加しており、1990年時点でパリ4区の住民は4万2,000人いたが、監査時点では3万7,000人と、地区の人口減少の一因になっていると考えられている。また、民泊ビジネスが長期賃貸借より儲かるとみなし、アパートを民泊用として活用したいと考える家主がアパートの賃借人に対し、不当な家賃の値上げを要求したり、居宅契約締結を拒否したりする恐れがあることが指摘されている。

そのほかにも宿泊税の金額設定や安全基準など、ホテル側からはホテルより民泊の方が有利との主張がされており、両者の共存にはまだ議論を重ねる必要があるだろう。

(注) <http://www.latribune.fr/economie/france/taxe-de-sejour-airbnb-5-5-millions-d-euros-reverses-a-paris-en-un-an-602962.html>

## 5

# 民泊の規制はどこまで緩められるのか ～法改正に向け動き出したオーストラリア NSW～

(一財)自治体国際化協会シドニー事務所 次長 吉見 昌久 (名古屋市派遣)

## はじめに

オーストラリアにおいて、いわゆる休暇用もしくは短期賃貸用の宿舎の提供は、1800年代から伝統的に行われており、特に、海辺の市町や人気観光地では、周辺の市町に居住する家族が宿舎を保有するケースが多い。

こうした宿舎の規制内容や遵守確保は、各自治体(市町)に委ねられており規程の有無も自治体によって異なる。連邦法には建築基準法などの側面から規制する法はあっても、日本でいう旅館業法のような「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」についての一般的規定は無く、各州法によって用語も異なれば、規定の仕方やレベルが異なる。

## ニュー・サウス・ウェールズ州 (NSW 州) の現状

伝統的な「観光客・訪問客向け宿舎」の営業許可に関する規制は、連邦法や NSW 州法としてはなく、州法で自治体が策定することを求めている土地利用規制の用途地域のみで、具体的な営業許可などの規制内容や遵守の確保は自治体に委ねられており、いずれもパブリックコメントを経て各自治体が策定している。

Airbnb などに関して、同州では 2014 年に以下のような問題が発生している。

- Airbnb などでも自己の住宅を短期賃貸しようとした市民が、市により、B & B の申請をするよう指導され、高価な営業用キッチンの設置を求められた(シドニー市)。
- 一度 Airbnb などでも 1 か月賃貸した結果、市の許可を受けずに B & B を運営したとして、市から 110 万豪ドル(約 1 億円)の罰金の支払を請求された(ランドウィック市)

後者のケースでは、基本は住居として利用しており、賃貸は付随的な利用方法に過ぎないことから、宿舎の営業にはあらず、市の承認は必要ないという結論になったが、前者のケースも含め、こうした問題は氷山の一角に過ぎず、近隣住民からの苦情により市側が対処せざるを得なくなったケースは多く存在する。

自治体の対応としては、Airbnb などの開設について、

- ① 土地利用規制や建築基準法に適合することを含め既存の規制にあてはめ、開設承認を必要としているもの
- ② 既存の規制を改正して、条件付きで開設承認を不要としているもの
- ③ そもそも「観光客・訪問客向け宿舎」について規制をもたず、もしくは新たな取引形態を既存の規制のどこに位置づけるか、いわば困惑した状態のまま、明らかに違法で、近隣地域の大きな苦痛の種になっているものを除き、州の見解を待って問題を先送りしているものが混在している。

なお、Airbnb の登録物件数は、シドニー大都市圏では、2017 年 3 月時点で 2 万 3 千件を超え世界のトップ 10 にランクインする。2014 年 9 月に 5 千 692 件であった登録物件数は 2015 年 10 月には 1 万 473 件と増加しており、毎年倍増に近い急増ぶりである。

こうした登録物件の急増ぶりから、前述のような問題で裁判になるケースも増加しており、規制のあり方や解釈などについての州政府の明確な対応が、自治体からも求められていたところである。

## NSW 州議会による調査報告書

州議会が昨年 10 月に提出した、今年 4 月の法改正に向けた報告書の主たる提案事項は以下のとおりである。

- 1 新たに「短期賃貸宿舎 (Short Term Rental Ac-

commodation : STRA)」を定義付け、用途地域に位置づけること。

現行で定義されている「観光客・訪問客向け宿舎」は、シドニー市をはじめ、多くの自治体の住宅地では用途地域制限が掛かり、運営できない。このため、そこから居住用住居を利用する「短期賃貸宿舎」として新たに切り出し、すでに規制を修正し、実施している自治体と相談しながら定義するとしている。

- 2 地主や宿主が居住している住宅の利用については、STRA 開始にあたり、自治体の開発承認は不要とすること。

住宅居住者が、自己の生活する住宅に訪問客を迎え STRA として貸し出しシェアする場合（部屋貸しなど）、および居住者が生活の本拠とする住宅を休暇などで不在にする間に STRA として貸し出す場合、いずれの場合も、自治体の承認は不要とする。宿主が不在となる後者の場合であっても、居住用住宅は、投資物件や海沿いの住宅と比べ、近隣への影響は少ないとの理由からである。

- 3 空住宅を貸し出す場合、自治体の開発承認が必要か、免除されるかの基準を州環境計画策（除外・遵守）2008 に盛り込むこと。

伝統的な宿舎が年中利用できるのに対し、STRA の利用は、ホリデー時期などに貸し出すかどうかなど所有者の意向によって一定の期間に限られることから、STRA が近隣に与える影響は伝統的な宿舎に比べて少ない。そのため、現在自治体によりばらつきのある承認基準（年間継続貸出可能日数（現在 45 日、60 日～無制限まで）やベッド数（現在寝室を 3 室、4 室～無制限）を、州が統一的に定め、そのほかの具体的な条件や数値は、各自治体が環境計画で個別に定めることとしている。

## ある B & B 経営者の声

今回、上記の州議会報告書に関し、シドニー市中心部



TARA GUESTHOUSE を営むブロムさんとジュリアンさん

から 15 分程の郊外ニュータウンで伝統的な B & B を営む夫妻から話を聞くことができた。7 年半前に営業を始め、当初 8 割は客室が埋まっていたが現在では 4 割強であるとのこと。

「B & B の規制により、年 1 回の市、年 2 回の州による消防の立入検査を受け、その検査料を支払っている。衛生面に関しても日々配慮する必要がある。Airbnb は、ウェブなどでの口コミ評価の閲覧や保険への加入を薦めているとはいえ、管理が充分とはいえないので、認めることはできない。また、これを目的にした外国企業による新規マンションへの投資が進めば、住民の長期賃貸や住宅取得も困難になる。こうしたことはコミュニティの崩壊にも繋がる」と州の報告を非常に憂慮されていた。

## 区分所有建物における STRA 開設

マンションなどの区分所有建物における STRA の開設となると、所有者組合の存在やプールなどの共用施設利用の問題があることから、さらに問題は複雑になる。中でも、近隣への影響は、住居が近接するため特に問題となる。

NSW 州としては、一部の所有者組合から要望のあった、「STRA を区分建物から排除すること」はもちろんのこと、「所有者組合の規約で STRA を禁止できるようにすること」についても認めないとしている。

一方で、ビクトリア州が2015年に法制化した手法に習い、①STRAによって収入を得ている区分建物所有者に、利用者による近隣への損害などの責任を負わせ、②利用者に騒音や共用施設損壊などについての罰金を課し、③州民事行政審判所（賃貸関係などにおいて訴訟に至る前の仲裁機関として利用される）に、近隣への補償金の支払い命令や短期賃貸借を禁止する権限を与え、結果として所有者組合の権限を強めることによって対応し、近くこの影響を検証することとしている。

現在すでに区分建物管理法において規約による短期賃貸など区分建物の取引の制限は禁止されている。興味深いのは、それでもなお、短期で人の入れ替わるSTRAが好ましくないとして、さまざまな手段が講じられている現状である。例えば、

- ・利用者が、いったん部屋を出ると、再度所有者のサインを得ないと電気を使用できなくする。
- ・エレベーターやプールなどの共用施設へのアクセス権限を利用者に与えない。

など、建物火災など安全管理を理由に、実質的に、利用者の利便性を損ない、利用者を排除している。もちろん、所有者からクレームが生じるが、管理者側がのりくらりと対応しているうちに、痺れを切らせて所有者が物件

を売却してしまうという寸法である。

## おわりに

今回のNSW州議会の報告書では、一貫してAirbnbなどが居住用建物を利用して開設されるものであることから、近隣への影響・負荷が少ないとして、規制を行い、許可なしに、または、一定の要件の下で許可を得て、開設することができるとしている。今後、多くの自治体の環境計画において、STRAが土地利用規制上、住宅地においても開設できることが明記されることとなる。

また、法改正は、今年1月の突如の首相交代により、「住宅の手に入れ易さ」を喫緊の課題の一つとする首相に引き継がれた。伝統的宿舎、特に境界事例であるB&Bなどへの規制の緩和やこれらの経営からSTRAへの転向、区分建物管理への影響など引き続き法改正の効果・影響を検証することも本報告書に盛り込まれている。ただ、短期賃貸を取りまく環境が共同利用へと構造変化しつつあることは事実であるにしても、管理はやはり必要であり、また、税納付の問題とも絡み、開設にあたり市の承認を必要とすることなどにより、最低限、開設場所を把握する必要があるように思われる。

## 6

### 韓国における民泊の現状と今後の課題

(一財)自治体国際化協会ソウル事務所 所長補佐 加藤 康一郎 (愛媛県派遣)

韓国を訪れる外国人観光客は増加傾向にあり、特に若年層の中国人観光客によるFIT（個人手配でコースや日程・宿泊施設などを自由に決めて行う旅行）が増加している。若年層の観光客は宿泊費用を抑えようと、比較的安く宿泊できる民泊（いわゆるゲストハウス）、モーテルなどを求める傾向にあり、民泊の需要は拡大している。本誌では、ソウル地域における民泊について紹介する。

#### 韓国における民泊の現状

日本の民泊に類似する形態が韓国には2種類ある。

一つは、都市地域の住民が、居住している住宅を利用して外国人観光客に韓国の家庭文化体験を提供する外国人観光都市民泊業である。ソウル市内に878か所、

2,790個室（2016年9月末時点）あり、料金は2万ウォンから5万ウォン程度である。

もう一つは、韓屋（ハンオク：伝統的な朝鮮の建築様式を使用した家屋）で宿泊に適した施設を備えて観光客に提供する韓屋体験業である。ソウル市内に122か所、465個室（2016年9月末時点）あり、そのほとんどがソウル市内の故宮の周りに位置している。料金は4万ウォンから12万ウォン程度である。

これらの民泊を運営するには、各自治体に申請し、建物面積や衛生状況などについて基準に適合しているか、現地で審査を受ける必要がある。

民泊を紹介する韓国独自のサイトとして「コリアステイ」と「ソウルステイ」がある。韓国観光公社が運営す

る「コリアステイ」では、公社が示す基準を満たした民泊をホームページで紹介している。ソウル特別市が運営する「ソウルステイ」は、ソウル市内にある民泊で、運営者が希望する場合に限り、ホームページで紹介している。

注：外国人観光都市民泊業と韓屋体験業では審査基準が異なる。

## 問題点

韓国にも、民泊の運営をルール化した法律はあるものの、現状では、ソウル地域で運営されている民泊の70%以上が行政の審査を受けておらず、未登録の状態であるため、自治体は、警察と共同で未登録の運営者を取り締まっているが、成果は芳しくないようである。一方、民泊の運営に関する法律について、「民泊需要が高いオフィスビル（高層ビルの低層階が商業施設、上層階が住居になっている建物）での運営が禁止されているな

ど、実状に合わない厳しい規制である」「民泊に関連する法律がいくつもあり、規制が複雑で運営者が混乱している」といった指摘もある。

## 今後の課題

韓国を訪れる外国人観光客数が増加傾向にあり、旅行産業の規模も拡大していることから、これから民泊業は成長を続けるものと思われる。しかし、民泊業に関連した法規制が適切に整備されているとは言えず、現状を踏まえた法整備が必要である。また、民泊体験談として、「分かりやすい韓国語で接してもらえ、韓国語会話のレベルが向上した」と文化交流の面で満足する人がいる一方で、「予約した時は2万ウォンだったのに、宿泊間近になってサイトを開くと4万ウォンになっていた」といった不満の声も聞こえてくる。運営者に対する行政指導の改善なども取り組むべき課題の一つであると言える。

# 7

## 大田区における特区民泊を活用した取り組みについて

大田区健康政策部生活衛生課

経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力を強化するとともに、国際的な経済活動の拠点の形成を促進する観点から、規制改革などの施策を総合的かつ集中的に推進するため、2013年（平成25年）12月に国家戦略特別区域法（以下、「特区法」という）が成立した。本誌で紹介する特区民泊とは、特区法において第13条に定められた旅館業法の特例をいう。

大田区は東京23区の最南端に位置し、空の玄関口である羽田空港を擁した基礎自治体であり、特区民泊の実施を定めた「区域計画（平成27年10月20日内閣総理大臣認定）」に基づき、平成28年1月29日に全国に先駆けて「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例（以下、「条例」という）」を施行した。同日、本条例に基づく第1号物件および第2号物件の申請を受理し、平成28年2月12日に認定した。平成29年2月27日現在の認定数は31物件で、居室数は114である。条例施行後、月に2～3件ずつ申請があり、今後も着実な伸びが見込まれる事業である。

## 特区民泊の概要

現在、合法的な民泊制度に関する主な法令は旅館業法と特区法の2つである。

賃貸住宅であっても通常は1か月未満の滞在は旅館業法の適用を受けるところであるが、特区民泊は事業者が都道府県知事（保健所設置市または特別区にあっては、市長または区長）から旅館業法の特例の認定を受けることにより、旅館業法の許可がなくとも営業が可能となった。事業者が認定を受けるためには、特区法および国家戦略特別区域法施行令（2014年（平成26年）3月28日政令第99号）などで定める一定の要件を満たし、申請することで、認定を受けることができる。

大田区においては施設の構造や設備の基準のほか、事業者に対して施設利用の注意事項を説明することや緊急時対応体制を備えていること、近隣住民からの苦情の窓口を設置、近隣住民に対して事前に事業の周知を行うことなどを認定審査基準としている。

## 大田区の取り組み

大田区では特区民泊事業を行うことにより、区内宿泊施設不足の解消はもとより、『国際都市おおた』の実現に向けた機運の醸成をより活性化できるものと期待している。また、昨今のインバウンド需要を大田区でも取り込むために、特区民泊を通じてさまざまな取り組みを行っている。

### ①地域産業への波及

大田区は黒湯と呼ばれる天然の温泉が湧き、東京 23 区最多の銭湯数を誇る。大田区を訪れる特区民泊利用者にとって銭湯文化を体験してもらう良い機会であり、足を運んでもらえるよう「銭湯手ぶらセット」を配付する



銭湯手ぶらセット

事業を推進している。これは特区民泊利用者に対し、オリジナルタオルやボディソープなどと交換できる引換券を提供する取り組みである。

また、商店街ホームページの多言語化の支援や、JR 蒲田駅前商店街において、多言語マップおよび多言語クーポンチケットの作成と、特区民泊利用者を含む近隣施設宿泊者へ配布する事業を推進した。

そのほか、ビジネスプランコンテスト特区民泊連携モデル賞として、特区民泊と区内各種産業の活性化が期待される事業または事業アイデアを個人、民間企業、NPO 団体等から広く募集する取り組みを行った。

### ②観光施策との連携

羽田空港の国際化に伴い大田区に宿泊する外国人は増加している。そこで、大田区は特区民泊事業を利用する外国人旅行者が安心かつ快適に滞在できる受入環境の整備を推進している。ソフト面においては 6 言語に対応した大田区公式観光サイトを昨年度開設し、特区民泊はもとより大田区での楽しみ方やイベントなどを積極的に発信している。ハード面においては公衆無線 LAN を区内 21 か所に整備しているのに加え、京急蒲田駅直結の商業施設内に大田区観光情報センターを設置し、観光案内や物販のみならず着付けや茶道といった日本文化の体験も行っている。

また、大田区は特区民泊事業を行うなかで、地元の旅館組合と良好な関係を築いている。一部の物件では滞在中に必要となる本人確認と鍵の受け渡し業務を委託



地元ホテルでチェックイン



一軒家で家族団らん

するなど、地元のホテルと協力体制を築いているケースもあり、外国人滞在者に対しても円滑な対応が可能となっている。

## 大田区の特区民泊の利用状況

平成 28 年 2 月 17 日時点で大田区における特区民泊の利用者は 498 人、うち外国人が 301 人であった。

利用形態として訪日外国人旅行客を想定していたが、実際は全体の 4 割程度が日本人による利用であった。日本人による利用形態としては出張や在外邦人の一時帰国、地方学生の就活といったさまざまな目的で活用されており、当初想定をしていなかったニーズの掘り起こしにもつながっている。

## 民泊を取り巻く現状

近年インターネットによる仲介サイトに掲載されている民泊物件数が大きな伸びを見せていると話題となっている。これに伴い、利用者によるごみの出し方や騒音といった問題が生じている。また、民泊仲介サイトに掲載されている物件の多くが、旅館業の許可も特区民泊の認定の取得も行っていない違法性の高い民泊（以下、「違法民泊」という）であると考えられている。

大田区においても違法民泊によるものと考えられる苦情相談が寄せられており、保健所が調査と行政指導を

行っている。一方、特区民泊では騒音やごみ出しといった滞在由来の苦情は発生していない。これは、利用者のみならず近隣住民に対しても安全・安心に配慮し、作成したガイドラインによる成果と考えている。

また、法制度の面から見ると、平成 28 年 4 月 1 日に旅館業法施行令が改正施行され、簡易宿所の基準が緩和された。

さらに、民泊の新たな枠組みを検討するために厚生労働省と観光庁の共同で設置された『民泊サービス』のあり方に関する検討会』では、平成 28 年 6 月 20 日に最終報告書が提示された。その報告を受けた新たな枠組みである住宅宿泊事業法の動向については、さまざまな方面から注目を浴びているところである。

## 今後の展望

政府は平成 28 年 6 月に策定した「日本再興戦略 2016」のなかで、イノベーションと新ビジネス創出の観点からシェアリング・エコノミーの推進を掲げている。

特区民泊制度を活用する大田区は、その普及にあたり区民に寄り添った安全・安心な施設を整備し続けることが至上命題であると捉えている。この取り組みを積み重ねることにより、特区民泊が地元経済の活性化ひいては地方創生の切り札へと飛躍することを期待したい。

2011年3月11日に発生した東日本大震災から6年が経ちました。地震で発生した大津波によって東北の太平洋沿岸の岩手、宮城、福島県を中心に死者・行方不明者は1万8,000人を数えました。いまだ12万人を超える方々が自宅などを失い、避難しております。道路や宅地などのインフラの整備は順調に復旧しているものの、被災地には人が戻っておらず、いまだ復興は道半ばの状況です。

こうした被災地の復興を後押ししようと、Yahoo! JAPANが地元の新聞社である河北新報社と連携して2013年より開催しているのが、自転車イベント「ツール・ド・東北」です。震災の記憶を未来に残していくという「風化の防止」の観点と、交流人口の拡大によって地域経済を支えたいという狙いから、広範囲に移動でき、被災地の「今」を肌で感じられる自転車をツールとして選びました。

大会は順位やタイムを競うレースではなく、楽しく走ることを目的としたファンライド形式を採用しました。宮城県石巻市をスタートし、最長コースの気仙沼までの往復の211kmなど、年々コースを拡大し、2016年の第4回大会では2日間の会期で計6コースの大規模イベントとなりました。またコース上の2市2町では、約20kmごとに、サンマのつみれ汁やホタテ焼きなど

その土地土地の旬の美味しいものを地元の人たちがふるまうエイドステーションを設け、地域の魅力の発信と地元との交流の仕掛けを行うなど、ただのサイクルイベントにはとどまらない「交流」の要素を取り入れているのが特徴です。

沿道にはお年寄りから子どもまで大勢の方が駆け付け、旗を振って応援しています。参加者と地元の方々から「沿道からの声援に、逆に自分が元気をもらった」「震災後に応援してくれた人たちに感謝の思いを伝えたかった。このイベントに感謝しています」などの声がたくさん届いており、2回目の大会時に、「ツール・ド・東北」のテーマとして「応援してたら、応援されてた」というキャッチフレーズが生まれました。

参加ライダー数は、第1回の1,316人から第4回の3,764人まで拡大しました。

ファンライドイベントとしては日本最大級の規模まで成長してきておりますが、ただ、毎年課題が山積しているのも事実です。最も大きかったのが、圧倒的に少ない宿泊施設でした。かつてあった小規模の民宿は被災し激減、街なかのホテルなどは復興作業に従事している方の宿泊で埋まっているような状態でした。「ツール・ド・東北」は震災からの復興のためのイベントですので、地域にお金が落ちて経済効果を上げていくことも重要と考



イベントの様子（南三陸）



イベントの様子（気仙沼）

えており、参加者が石巻エリアに宿泊できないことで、地域にお金が落ちにくい状況がジレンマとなっていました。

これを補うために、第1回から取り入れたのが「ツール・ド・東北民泊」です。この民泊は、ただ民家の空き部屋に泊まるのではなく、住民の方との交流体験をコアとするホームステイ型の民泊です。ホストとゲスト側からは、単なる宿泊提供の役割だけにとどまらず、震災当時の様子のお話をきっかけにコミュニケーションが深まることから、予想以上の高評価をいただきました。主催者としては、新しい絆が生まれ、交流拡大の場になると確信しました。

半面、最初の2年間は、旅館業法に則り無償（ボランティア）での宿泊提供として行ってきたため、実際には宿泊具の洗濯などのホスト側の実費が発生していることや、泊まる側からも無料は心苦しいので相応の対価の支払いをしたいなどの声も寄せられていました。

この課題解消のために、Yahoo! JAPANと河北新報社は、有償での民泊の展開を宮城県に働きかけるとともに、抜本的な規制緩和として、内閣府の規制改革会議の場に取り上げてもらうことなどを行い、その結果2015年6月30日に閣議決定された規制改革実施計画において、「イベント開催時で宿泊施設の不足が見込まれ公共性の高い場合には、民泊の展開は旅館業法の適用外である」という事実上の規制緩和につながりました。これにより「ツール・ド・東北民泊」も旅館業法の適用外であることが明確にされ、3回目以降、有料での民泊を実現できるようになりました。

この結果、宿泊者数も、第1回の100人（43部屋）から、3年目は2日間で延べ225人（95部屋）、4年目は193人（70部屋）と、着実に広がっています。

「ツール・ド・東北民泊」が成長してきた背景には、「震災の時の支援の恩返しをしたい」「来てくれることがうれしい」という思いを持った方がたくさんいること、また震災ボランティアを受け入れてきた経験から自宅に泊めることに抵抗がない家庭が多いことなどの被災地な



沿道の応援

らではの特徴があります。こうした「おもてなし」の環境を活用していくことも、復興につながっていくと考えています。

被災地のどの自治体も、震災前から高齢化と人口減少に直面していたと思います。そして震災後は一気にその深刻さが加速しました。「地方創生」の掛け声が高らかに提唱されておりますが、被災地では、「まち」も「ひと」も「しごと」も悪循環の一途です。草の根的ではありませんが、ホームステイ型民泊というひとつのツールから、観光戦略を練り直すのも効果があるのではないかと考えます。

地元では「ツール・ド・東北民泊」のモデルをきっかけに、通年で民泊を展開できないかといった検討もされるようになってきました。被災地を、何度も人が来て、持続可能な地域にする。人が来て・ファンが増える地域にする。ホームステイ型民泊は、地域の大きな魅力として、被災地そして東北の情報発信の場になり、再訪のきっかけとなって、交流を生む、非常に重要なツールになっていくでしょう。

被災地の課題は、日本全国の「地方」の課題が先行して現れたものだと考えています。これからの地方活性化には「その地にあるもの」や「その地ならではの魅力」を活用しつつ、新しい視点からイノベーションを起こし、それらを新たな価値に転換していく必要があります。今後、地域でイノベーションにチャレンジし、「UPDATE JAPAN」を目指していきます。