

厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）
分担研究報告書

大阪市における住宅宿泊事業法施行後の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向

研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授

研究要旨

昨年度の研究では、JR 新今宮駅周辺で大手仲介サイト A 社が仲介する「民泊」のリスティング総数 1,163 件のうち、738 件（63.5%）の物件を特定し、そのうちの 610 件が違法民泊であると指摘した。これらの違法民泊の住宅宿泊事業法施行後の動向を、大阪市の新法民泊と特区民泊のその後の動向も含めて検討した。

新法民泊および特区民泊の動向については、大阪市が公表しているリストから 6 時点を入手して分析を行った。違法民泊の動向については、昨年度に作成した違法民泊の建物の物件ベースのデータを現状と照会した。

調査結果から、大阪市の特区民泊は、住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増し、観光スポットに近い都心地域、主要な駅に近い地域に分布密度が高くなっていること、地域ごとに濃淡が明白となっていることが明らかになった。また、特区民泊での認定を前提とした高層共同住宅が都心部で続々と新築されていた。新法民泊は、特区民泊と比較して一つの建物内に集中する度合いが著しいが、一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用しており、本来のパケーションレンタルの機能を果たす可能性を見出せた。

かつての違法民泊を追跡踏査した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多く発見された。特区民泊の居室面積 25 m²以上要件、新法民泊の 180 日間制約といった制限に規定されているためと思われるが、独自の集客チャンネルをもつネットワークに頼ったビジネスモデルの存在が、違法民泊の存続を可能にしている面も指摘された。

A. 研究目的

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に基づいて、大阪市は平成 28 年 10 月 31 日から、いわゆる特区民泊の認定事務を開始した。本稿では、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に基づき認定された民泊を「特区民泊」と呼ぶ。一方、平成 29 年 6 月 9 日に成立した

住宅宿泊事業法は、翌平成 30 年 6 月 15 日に施行されると同時に、新法民泊の届出を受け付け始めた。本稿では住宅宿泊事業法に基づき届出られた民泊を「新法民泊」と呼ぶ。なお、住宅宿泊事業法施行と同時に、旅館業法の大幅改正も行われた。以上の事実から、日本の法制上、特区民泊は平成 28 年 10 月末以前に存在せず、

新法民泊は平成 30 年 6 月 15 日以前に存在せず、既存の旅館業法が存在するのみであった。しかしながら、「民泊」という言葉も施設も実態として独り歩きし、A 社ほか民泊仲介業者は適法性に欠ける状態にある大量の「民泊」を公然と仲介して利益を得ていた。住宅宿泊事業法の施行後、A 社など民泊仲介業者に仲介物件の適法性を確認する実質的な規制がかかり、掲載リスティング数が激減した事実は広く知られている。

昨年度は、JR 新今宮駅周辺で A 社が仲介する「民泊」を精査して、旅館業法上の免許を有するか特区民泊認定されている合法的施設か、その時点で違法民泊かの判別を試み、掲載写真ほかの情報から、施設の物件の特定および正確な住所の把握を試みた。違法民泊の追跡は困難を極めたが、A 社のリスティング総数 1,163 件のうち、738 件（63.5%）の物件を特定し、そのうちの 610 件が違法民泊であると指摘した。ただし、違法民泊のリスティング数は多いが、特定の高層共同住宅に違法民泊が集積する傾向があるので、建物の物件数にするならば大幅に数が減り、浪速区で 110 棟、西成区で 61 棟であった。

本稿では、そうした当時の違法民泊が、住宅宿泊事業法の施行後、どのようになっているのか、新法民泊と特区民泊のその後の動向も含めて検討する。

B. 研究方法

住宅宿泊事業法の施行から、平成 30 年末現在、まだ 6 ヶ月少々しか経過していないため、違法民泊、新法民泊、特区民泊をめぐる状況は、混沌としている感は否めない。同法の施行後、A 社などへの規制が強まり、違法民泊の多くは集客チャンネルを失い、ある意味で何らかの転換を迫られた。加えて、同法が動き始めたこと

で民泊事業の将来性が担保されたこともあり、民泊への新規参入を試みる事業者も多い。その結果として、新法民泊の届出も、特区民泊の申請も急増し、相談や申請の行列が連日続き、そのような状況は平成 31 年に入っても続いている。本来、本格的な研究を行うならば、状況が目まぐるしく動くような混乱・混沌が落ち着いてから行うべきであるが、政策遂行プロセスの課題を見出すため、過渡的な状況も踏まえながら、暫定的かつ予察的な分析を試みたい。

まず、新法民泊および特区民泊の動向をみる。大阪市は定期的に特区民泊のリストを公表していて、最新のリストは平成 30 年 11 月 30 日現在のもの、総数 1,678 件が掲載されている。筆者は過去公表された特区民泊リスト、平成 29 年 5 月 23 日現在、平成 29 年 9 月 7 日現在、平成 29 年 11 月 30 日現在、平成 30 年 3 月 31 日現在、平成 30 年 8 月 31 日現在、平成 30 年 11 月 30 日現在の 6 時点を手に入れた分析を行った。

次に、かつての違法民泊の動向をみる。筆者は昨年度行った違法民泊の建物の物件ベースのデータを、随時、急増する特区民泊や新法民泊の状況と照らし合わせながら、吟味している。そのなかでいくつかの知見をすでに得ているので、その概略を以下で示したい。

C. 研究結果

1. 新法民泊および特区民泊の動向

まず、最も早く制度化された特区民泊の推移について、表 1 で確認したい。

表 1 は大阪市の区別に、これらのリスト公表時点間で認定された特区民泊の件数、最新の平成 30 年 11 月末の状況を示したものである。顕著な傾向としては、住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増している点が指摘できる。平成 30 年 3 月末から同年 8 月末までの 5 ヶ月間の

認定件数が総計で 593 件もあり、月平均で 119 件となる。平成 30 年 8 月末から同年 11 月末までの 3 ヶ月間の認定件数は、総計で 490 件であるが、月平均にすると 163 件となり、その増加ペースは落ちるどころか旺盛である。大阪市保健所の特区民泊申請窓口は連日のように予約で埋まり、申請済みの認定待ち物件も多いことから、特区民泊の急増はしばらく間、確実に継続するであろう。

最新リストで大阪市内での分布傾向を見る

ならば、すでに特区民泊分布の濃淡が明白となっている。特区民泊の分布密度が高いのは、第一に、観光スポットに近い都心地域、第二に、主要な駅に近い地域である。区別に見ると、いわゆるミナミエリア、浪速区 334 件、中央区 298 件が多く、その南側に位置する西成区 263 件がトップ 3 で、全体の過半以上を占めている。リストに掲載されている住所を詳細に分析すると、OSAKA METRO や環状線の駅から歩いて数分から 10 分くらいの圏内（駅を中心とし

表 1 大阪市における特区民泊の認定件数の推移

区	～2017年 5月23日	～2017年 9月7日	～2017年 11月末	～2018年 3月末	～2018年 8月末	～2018年 11末日	2018年 11月末現在	建物数
北区	9	8	6	20	31	19	93	88
都島区	1	1	2	8	9	5	26	20
福島区	4	2	1	4	7	8	26	25
此花区	1	3	4	9	13	8	38	36
中央区	8	17	17	45	123	88	298	231
西区	7	4	3	9	32	21	76	58
港区	3	7	4	4	13	18	49	48
大正区	1	2	2	5	11	11	32	28
天王寺区	7	11	4	5	29	15	71	49
浪速区	11	30	32	37	106	118	334	215
西淀川区	1	4	1	0	4	3	13	13
淀川区	2	2	9	10	15	14	52	48
東淀川区	5	0	4	4	8	8	29	27
東成区	4	2	7	11	20	12	56	50
生野区	4	15	11	18	39	32	119	110
旭区			1	1	1	2	5	5
城東区	2	0	5	5	4	12	28	25
阿倍野区	2	0	2	4	10	4	22	20
住之江区	1	3	0	3	8	5	20	20
住吉区	1	1	1	2	3	1	9	9
東住吉区	2	1	2	2	0	2	9	8
平野区	1	0	1	1	6	1	10	10
西成区	6	24	20	29	101	83	263	226
総計	83	137	139	236	593	490	1,678	1,369

た半径 500m から 700m くらい) の立地が多く、都心部はほぼ全域、JR 大阪環状線の内側はほぼそうした地域に属する。西成区などは JR 大阪環状線の外側にあるが、特区民泊の立地は、JR・南海新今宮駅、南海天下茶屋駅、OSAKA METRO の花園町駅や岸里駅の周辺に集積している。大阪の都心から離れた区でも、OSAKA METRO の駅チカを中心に、特区民泊は存立している。

表 1 の右端に建物数を示したが、部屋数の多い高層共同住宅で、複数の特区民泊事業者が個別に事業を展開している場合、認定件数は多くても、住所を確認して建物ベースで地図にプロットするならば、その数は一挙に減る。高層共同住宅に複数事業者が個別に特区民泊を展開する、いわば特区民泊雑居ビルが、浪速区、中央区で 30 棟を超え、西区、北区、西成区にも数棟存在する。中には、14 事業者が個別に 21 室で特区民泊を運営している物件や、10 件の個別認定で 36 室が特区民泊となっている物件がある。

木造 2, 3 階の戸建て、あるいは低層共同住宅の特区民泊物件が多い区は、特区民泊認定件数と建物数の差があまり出ないところである。大阪市の地域構造として、JR 大阪環状線の外側、特に、東北から東を経て西南にかけての一带、区名でいうならば、城東区、東成区、生野区、阿倍野区、西成区、大正区などに相当する地域で、老朽化した低層木造建造物の密集する地域が広範囲に残存するが、そうした低層木造建造物が続々と特区民泊として認定されている。この傾向は、特に生野区全域、西成区の木造建築密集地域などで顕著で、老朽化した木造建造物はそのままの状態ですべて特区民泊転用されるよりも、一定の投資を行い改装して認定を受けているところが多い。JR 環状線外側の低層木造建造物密集地域では、木造の長屋などが撤

去され、4 階建ての簡易な共同住宅が新築され、それがまるごと特区民泊として認定されている事例も散見される。

さて、特区民泊の収容力についても言及しておきたい。旅館業法では部屋ごとに収容定員が厳格に定められているが、新法民泊も特区民泊も特に収容定員について規定はない。ハードとして、新法民泊の場合は、1 人当たりの床面積が 3.3 m²以上、特区民泊では居室面積が 25 m²以上との規定がある。よって、特区民泊に認定される物件は 25 m²以上なので、1 人当たり 3.3 m²以上確保するならば、マンションの 1 室でも 7 名までは泊まれる計算となり、実際、そう広くないマンションの部屋に旅客を詰め込み、1 室あたりでの割安感を強調する特区民泊は多い。戸建て住宅が特区民泊として認定されている場合は、その収容定員はマンション個室よりも多くなり、一概に平均できないが、木造 2 階建てで 10 数名を泊めている事例はよく現場で見かける。

大阪市の特区民泊の認定リストでは、共同住宅の部屋単位で認定されている場合は、部屋番号まで記述されているので、部屋数がわかる。1,678 件のうち、部屋単位で認定されている物件が 696 件あり、そのなかで 1 室での認定が 268 件と最も多く、1 件で最多 40 室が認定されている事例もある。この 696 件の部屋数を積算すると、2,145 室となる。1 室当たり 2 名から最大 7 名収容できるとなると、その収容力はざっと 5 千人から 1 万人強というところであろう。

次に、部屋単位の認定でない残りの 982 件の内実であるが、これは、戸建ての住宅か、低層・高層の共同住宅を部屋ごとではなく、複数階層ごと 1 件として認定しているケースである。共同住宅で 4 階層以上を 1 件として認定している事例は、少なくとも 68 件確認された。なか

には、高層共同住宅の2階から8階までを一括認定されている事例や、高層共同住宅そのものが1棟まるごと一括認定されているものもあり、1件の認定でその部屋数が50室を超える場合もある。平成30年に入ってから、特区民泊での認定を前提として、1室25㎡以上の高層共同住宅が、特に都心部で、具体的には中央区、西区、浪速区、西成区や、地下鉄主要駅の近くで、続々と新築されている状況にある。こうした新築共同住宅は、わずかな面積の空地でも建設でき、よく似た外観の細長いペンシルビルとなることが多い。その残りのざっと900件余りは、ほぼ戸建て住宅か、低層の共同住宅と思われる。これらの収容力は、1件あたり、戸建て住宅で10名、複数階層認定で15室の100名くらいを平均とするならば、軽く1.5万人分はあろう。以上のことから、特区民泊の収容力は、すでにながりの規模に達していると思われる。

次の表2は新法民泊の届出件数と建物数を区別に示したものである。特区民泊の順位と同様、トップ3は浪速区324件、中央区295件、西成区152件で、やはりこの3区で過半を超えた。特区民泊と比較して興味深いのは、建物数ベースで見ると、集中の度合いが著しい点である。実際のリストの詳細を見ると、特区民泊では階層まるごとの認定があるが、新法民泊は、少数の例外はあるものの戸建てごと、あるいはマンションでもひと部屋ごとの届出が基本となっている。そのため、例えば、ひとつの高層マンションで、20室を超える個室が個別に新法民泊で届けられているような、ほぼマンションそのものをまるごと新法民泊として届け出ているような事例が多い。不動産情報を確認すると、こうしたマンション物件はほぼ、居室面積が25㎡以下のところばかりで、特区民泊の認定がハード面でおりにないところ、といっても

過言ではない。新法民泊の収容力は、部屋の狭いところが多いので、1部屋当たり2名くらい、総数にして2、3千人相当、年間180日規制があるため、戦力としては合法的にはその半分と見積れる。ただ、大阪の都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用した案件で、本来のパッケージレンタルの機能を果たす可能性を感じる。

表2 大阪市における新法民泊の届出件数と建物数

区	2018年8月末	2018年11月末	建物数 (2018年11月末)	消失
北区	23	46	20	
都島区	37	51	8	
福島区	27	38	5	
此花区	0	3	2	
中央区	66	295	76	1
西区	37	81	10	1
港区	23	40	7	5
大正区	1	9	4	
天王寺区	6	41	7	2
浪速区	91	324	71	5
西淀川区	3	3	3	
淀川区	24	54	15	
東淀川区	52	67	17	
東成区	6	29	11	
生野区	7	19	17	
旭区	3	10	3	
城東区	8	10	8	
阿倍野区	2	9	3	
住之江区	8	9	7	
住吉区	3	7	6	
東住吉区	6	8	7	
平野区	3	5	5	
鶴見区	0	0	0	
西成区	42	152	38	
総計	478	1310	350	14

2. かつての違法民泊の動向

かつて、JR新今宮駅周辺に存在していた多くの違法民泊は、その後、どうなったのであろう

うか。住宅宿泊事業法が施行されて以降、かつての違法民泊は A 社ほかの集客チャンネルへの掲載が絶たれたため、開店休業状態で状況を静観した後、①他の集客チャンネルを獲得して違法民泊営業を継続する、②新法民泊で届出て合法営業へ転換する、③旅館業法上の許可を受け合法営業へ転換する、④特区民泊での認定を受け合法営業へ転換する、⑤廃業する、のいずれかの選択肢へ移行していく。住宅宿泊事業法の施行と同時に、何らかの合法的な根拠を示さない限り、A 社ほかの集客チャンネルから排除されることになった事実は、違法民泊事業者にとってとても大きな障壁となった。しかしながら、日本が放置国家でなく法治国家ならば、これが本来からあるべき姿であり、もっと早く民泊仲介事業者に強く働きかけていれば、現在ほどの混乱は生じなかったであろう。

JR 新今宮駅周辺という研究対象地域のなかにかつて存在した違法民泊のなかで、高層共同住宅のなかで 1 件とか数件レベルで、一匹狼的に違法民泊を運営していた事業者は、民泊新法施行後、新法民泊にも届出ず、特区民泊としても認定されていないものが多い。集客チャンネルを失い、共同住宅の規約ほかの制約から身動きがとれず、事実上、開店休業のまま放置しているか、事業から撤退した可能性が高い。ひとつの高層共同住宅のなかで一人の同じ事業者が、複数の部屋で違法民泊のリスティングを挙げていたような事例も、民泊事業から撤退した可能性が強く、少なくとも、新法でも特区でも民泊認定はされていない。このような、一匹狼の撤退は、浪速区戎本町と恵美須西とともに 10 事例以上（複数のリスティング保有者も含む）が確認された。浪速区や西成区の全域でも、同様の一匹狼的な存在は、新法民泊にも特区民泊にも移行しない案件が多い印象である。

いくつかの具体的な事例を挙げたい。

浪速区の物件 Z には、かつて 4 件の違法民泊が存在したが、現在は新法民泊で 1 件、特区民泊で 8 件登録されている。違法民泊であったのが、いったん新法民泊に届出て、その後また特区民泊へ転向した案件が 4 件あり、新法民泊でも特区民泊でも重複して住所掲載されている物件が 1 件ある。この流れから、違法民泊から新法民泊への移行、新法民泊から特区民泊への移行が確認される。

違法民泊から新法民泊へ移行した物件は他にもあるが、特区民泊での認定は皆無なので、ハード面の制約から新法民泊にしか移行できなかったと推察される。

次に、違法民泊から特区民泊へと移行して、新法民泊は存在しない物件も多い。そもそも特区民泊で認定される状況にあったが、住宅宿泊事業法の施行で集客チャンネルが閉ざされるまで、積極的に認定申請する意思は希薄だったのであろうか。各マンションの規約や不動産売買状況を精査しなければならないが、この類のマンションは、特区民泊雑居ビル化が今後ますます進展するであろう。

大阪を代表する観光地である通天閣の周辺で、戸建てあるいは低層共同住宅で違法民泊していた物件のなかには、住宅宿泊事業法施行後、特区民泊へ移行したものが少なくない。

浪速区側で今後、地域にとっての課題となるのは、管理規約の甘いマンションの民泊雑居ビル化、特区民泊ありきの高層共同住宅の新規建設ラッシュであろう。地域で定住する住民の安全や安心、地域の未来を切り開く子育て世帯の定住促進を鑑みるならば、これらの地域課題をしっかりと見据えて、将来構想を練るべきであろう。

次に、JR 新今宮駅の南側、西成区の状態を見たい。西成区でも浪速区同様、マンションで一匹狼的に違法民泊を運営していた事業者の

多くは、新法民泊にも特区民泊にも移行せず、開店休業か廃業状態にある。この傾向は、浪速区、西成区に限らず、大阪市内全域、全国でも当てはまるであろう。違法であっても闇で集客できるチャンネルを失い、合法の要件として、マンション規約が絡み、そこで民泊営業が否定されている場合、新たな闇の集客チャンネルを獲得しない限り、違法民泊の経営は継続できない。浪速区の高層共同住宅物件と比べて、西成区の物件は、元来、簡宿経営していたものが福祉マンションに転換したものが多く、畳三畳から四畳半の部屋面積の物件が主流であり、特区民泊への移行は難しい。特区民泊の要件となる居室面積 25㎡以上を有する物件は少なく、180日間制約のある新法民泊へ移行しても、あまりメリットがなく採算も見込めないため、住宅宿泊事業法の施行後、立ちすくんでいるような物件が多い。

総じて、西成区の違法民泊の合法民泊化、特に狭隘な部屋の共同住宅の合法民泊化は、浪速区よりも遅れている感が否めないが、中国系の独自の集客チャンネルと白タクを駆使することで、そのネットワークに入れば、A社などに頼らなくても集客できる状況にあることが、その要因になっているのではなかろうか。このビジネスモデルは、現在、西成区で先駆的に発露しているが、近い将来、大阪市全域へと拡散する可能性を秘めているので注意を要する。違法民泊の取り締まりと悪質な旅行代理店やランドオペレーターの取り締まりは、同時並行して行わなければならない。もう 10 年近く前から、タイや、オーストラリアなどでは顕在化していた、古くて新しい問題である。

外国人宿泊客を早くから受け入れてきた西成区太子地区では、まだ新法民泊の届出は 1 件もなく、戸建て住宅を改装して特区民泊にする事例が散見される。

西成区側で変化が激しいのは、かつての簡易宿所などの高層共同住宅ではなく、木造低層の戸建てや共同住宅である。太子地区、山王地区、天下茶屋北地区、天下茶屋地区、梅南地区、旭地区など、地下鉄や南海の駅から近い地域で、木造低層の戸建てや共同住宅が改装あるいは新築され、特区民泊として続々と認定されつつある。特区民泊として住所が挙げられているが、住宅地図で確認すると、同じ住所が数件から十数件も存在するところが多い。従来、敷地の広い長屋形式の共同住宅であったのが、虫食い状態になって開発が進み、土地が切り売りされたが住所は同じというところである。Google Earth で確認しようとしても、隘路のため確認できないところが多く、現地調査で踏査するしかない状況にある。そうした状況のなか興味深いのは、老朽化した長屋を取り壊し、三階建ての共同住宅を新築して、全戸を特区民泊登録した事例である。いわば、特区民泊ありきで木造老朽化住宅街が再開発される好例と言える。

D. 考察

1. 新法民泊および特区民泊の動向

特区民泊の推移をみると、顕著な傾向として住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増している点が指摘できる。2019 ラグビーワールドカップ、2020 東京オリンピック、2025 大阪万博と、大阪では国際的なビックイベントが続くため、インバウンドの好調は続き、特区民泊の増加傾向も、廃業と開業の新陳代謝はあろうが、少なくとも数年間は続くと思われる。

その分布傾向からは、すでに特区民泊分布の濃淡が明白となっている。分布密度が高いのは、第一に、観光スポットに近い都心地域、第二に、主要な駅に近い地域であり、浪速区、中央区、西成区がトップ 3 で、全体の過半以上を占めている。

建物という視点から見ると、高層共同住宅に複数事業者が個別に特区民泊を展開する、いわば特区民泊雑居ビルが数十棟存在する。一方、JR 大阪環状線の外側に、老朽化した低層木造建造物の密集する地域が広範囲に残存するが、そうした低層木造建造物が続々と特区民泊として認定されている。

特区民泊の収容力についてみると、あくまでも仮定の算定だが、部屋単位で認定されているケース 1,678 件ではざっと 5 千人から 1 万人強、部屋単位の認定でない 982 件で 1.5 万人強想定できる。特区民泊の収容力は、すでにかなりの規模に達していると思われる。

また、平成 30 年に入ってから、特区民泊での認定を前提として、1 室 25 m²以上の高層共同住宅が、特に都心部で続々と新築されている状況にある。本来、特区民泊は空き部屋の利活用が目的であったが、本末転倒であると言わざるを得ない。

次に、新法民泊を見ると、トップ 3 は浪速区、中央区、西成区で、やはりこの 3 区で過半を超えた。建物数ベースで見ると、特区民泊と比較して集中の度合いが著しい傾向がある。ほぼマンションそのものをまるごと新法民泊として届け出ているような事例も多い。一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用した案件で、本来のパケーションレンタルの機能を果たす可能性を感じる。2025 大阪万博に向けて、イベント開催期間限定を前提として、国際交流を中心とする新法民泊の展開が期待される。

いずれにしても、旅館業法上の免許を有する宿泊施設の収容力、新法民泊・特区民泊の収容力、今後のその増加を見込むならば、極めて近い将来、大阪の都心部の昼夜人口で、特に夜間人口は海外や国内からの旅行者の方が、定住人口よりも多くなる可能性が高い。災害時の緊急

避難や安全確保を鑑みれば、そのような状況を踏まえて、対策を立案しなければならないであろう。

2. かつての違法民泊の動向

JR 新今宮駅周辺という研究対象地域のなかにかつて存在した違法民泊のなかで、高層共同住宅のなかで 1 件とか数件レベルで運営していた事業者は、新法民泊にも届出ず、特区民泊としても認定されていないものが多い。一方で、違法民泊から新法民泊への移行、新法民泊から特区民泊への移行、過渡期的な特徴として、新法民泊と特区民泊で重複する物件の存在が確認された。

ケースごとの確認からは、ハード面の制約から新法民泊にしか移行できなかったものの残存、特区民泊の雑居ビル化の進展、マンションの民泊雑居ビル化、特区民泊ありきの高層共同住宅の新規建設ラッシュなどが地域にとっての課題となるだろう。また、一匹狼的に違法民泊を運営していた事業者の多くは、新法民泊にも特区民泊にも移行せず、開店休業か廃業状態にある。この傾向は、浪速区、西成区に限らず、大阪市内全域、全国でも当てはまるであろう。

とくに、西成区の物件は、元来が簡宿経営していたものが福祉マンションに転換したものが多く、特区民泊の要件となる居室面積 25 m²以上を有する物件は少なく、180 日間制約のある新法民泊へ移行してもメリットがなく採算も見込めないため、住宅宿泊事業法の施行後、立ちすくんでいるような物件が多い。違法民泊の合法民泊化、特に狭隘な部屋の共同住宅の合法民泊化は浪速区よりも遅れているが、独自の集客チャンネルのネットワークに入れば、A 社などに頼らなくても集客できる状況にあることが、その要因になっているのではなかろうか。このビジネスモデルは、現在、西成区で先駆的

に発露しているが、近い将来、大阪市全域へと拡散する可能性を秘めている。西成区で変化が激しいのは、木造低層の戸建てや共同住宅が改装あるいは新築され、特区民泊として続々と認定されつつある。ただ、従来、敷地の広い長屋形式の共同住宅であったのが、虫食い状態になって開発が進み、土地が切り売りされたが住居表示は同じというところも多い。なお、特区民泊ありきで木造老朽化住宅街が再開発される例も見られた。

E. 結論

特区民泊は、住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増している。第一に、観光スポットに近い都心地域、第二に、主要な駅に近い地域で分布密度が高く、濃淡が明白となっている。その収容力はすでにかんがりの規模に達していると思われる。特区民泊での認定を前提として、高層共同住宅が、特に都心部で続々と新築されている。本来、特区民泊は空き部屋の利活用が目的であったが、本末転倒である。

新法民泊は、特区民泊と比較して一つの建物内に集中する度合いが著しい。一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用した案件で、本来のパケーションレンタルの機能を果たす可能性を感じる。

いずれにしても、旅館業法上の免許を有する宿泊施設の収容力、新法民泊・特区民泊の収容力、今後のその増加を見込むならば、夜間人口では海外や国内からの旅行者の方が定住人口よりも多くなる可能性が高い。災害時の緊急避難や安全確保を鑑みれば、そのような状況を踏まえて、対策を立案しなければならない。

かつての違法民泊を追跡した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多い。特区民泊の居室面積 25 m²以上要件、新

法民泊の 180 日間制約といった制限に規定されているためと思われるが、独自の集客チャンネルをもつネットワークに頼ったビジネスモデルの存在が違法民泊の存続を可能にしている面も指摘される。

F. 研究発表

1. 論文発表

なし

2. 学会発表

松村嘉久. JR 新今宮駅周辺における民泊の実態. 観光学術学会第 7 回大会要旨集. p.66-67. 平成 30 年

G. 知的財産権の出願・登録状況

1. 特許取得

なし

2. 実用新案登録

なし

3. その他

なし

