

# 浅見 泰司

Asami Yasushi [東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授]

民泊から『まち泊』へ

## CONTENTS

### 特集：地域との繋がりを深める宿泊施設

SPECIAL INTERVIEW  
浅見泰司 氏 ..... 1

SPECIAL EDITION  
渋谷ストリーム ..... 5  
渋谷ストリームエクセルホテル東急 ..... 7  
NOHGA HOTEL UENO ..... 9  
MIMARU 京都 堀川六角 ..... 11  
スパホテルあぶくま ホテル棟 ..... 13  
ハタゴイン福島広野 ..... 15  
ホテル セイルズ ..... 17

RECENT PROJECTS  
東大阪市花園ラグビー場 ..... 19

くらしは文化  
旧甲子園ホテル（武庫川女子大学甲子園会館） ..... 21

\*本誌では略称を用いています。また、一部敬称は略させていただきます。  
表紙写真：渋谷ストリーム

少子高齢化により人口減少が進む日本では、観光産業が国策として重視され、急増する訪日外国人旅行者の宿泊場所の確保が大きな課題となっている。また、人口減少は全国的な空き家増加をも招いている。この空き家を宿泊所として活用することを図り、2017年6月に住宅宿泊事業法が成立した。これにより、不明確だった民泊の法的な位置づけが明確になった。

しかし、民泊にはまだ多くの課題があるという。厚生労働省と観光庁が設置した「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」の座長を務めた東京大学大学院工学系研究科教授の浅見泰司氏に、民泊の課題と今後の展望をたずねた。

## 工学と経済学の両面から都市の課題を捉える

— 先生が取り組まれている都市工学についてお聞かせください。  
東大の都市工学科は、建築と土木の一部が融合し、都市を総合的に分析し、政策や計画の立案を研究しています。私は都市工学科で修士まで学んだ後、ペンシルベニア大学に留学しました。そこで出会ったのが地域科学 (Regional Science) です。これは米国の経済学者ウォルター・アイザードが1950年代に提唱した、地域経済学と人文地理学を結びつけて体系化する考え方です。そして3年後に都市工学科の助手として東大に戻ってきました。このようにして、私は都市を工学と経済学の両側面から扱うことで、分析や解析を行い、都市が抱える課題に取り

組んでいます。たとえば、都市計画で住環境を評価するためにさまざまな指標を用いますが、指標が多くなると、相互比較することが難しくなります。たとえば、景観と交通の利便性を比較して重要性を判断する場合、指標がまったく異なるので比較ができません。しかし、経済学なら貨幣価値に換算できるので、金額として横並びで比較できます。安全性や利便性、快適性、保健性という指標を横串で比較できるのが経済的なアプローチです。

異分野と比較するには経済学が重要ですし、その分野を深く理解するには都市工学的な評価も必要です。その両方の観点から住環境を評価しようとしています。そうすれば、都市政策を選択する際にも比較検討が可能になります。さらに、最近は心理的なアプローチも進め、心理的評価と経済的評価、そして物的評価という3つを関係させながら分析を進めています。

## データ解析により 都市政策の課題解消を探る

— さまざまな角度からの評価が必要なのですね。

情報を解析する際の課題はデータの鮮度です。都市計画を立案する際には都市計画基礎調査を用いますが、この調査は5年に一度です。変化が激しい現代では5年前のデータは古すぎるので、この鮮度を上げることが必要です。都市計画基礎調査のデータをベースにして、建築確認やセンサデータなど、日々のデータを補完していくことで、最新のデータにしていける方法論があるはずだと、方策を探っているところです。

また、建築確認などのデータを用いる際には、統計データの匿名性をいかに確保するかも重要です。その解決策の一つにわざとノイズを加えるという手法があります。普通は統計は正確な方が良いのですが、そのままデータが公表されると、所得などの個人情報が開示されてしまいます。この際、個別のデータにノイズを入れると、正確さが失われるので各データの意味はなくなりますが、統計処理をすると平均値は変わらないのです。こうすればオープンデータとして利用できます。

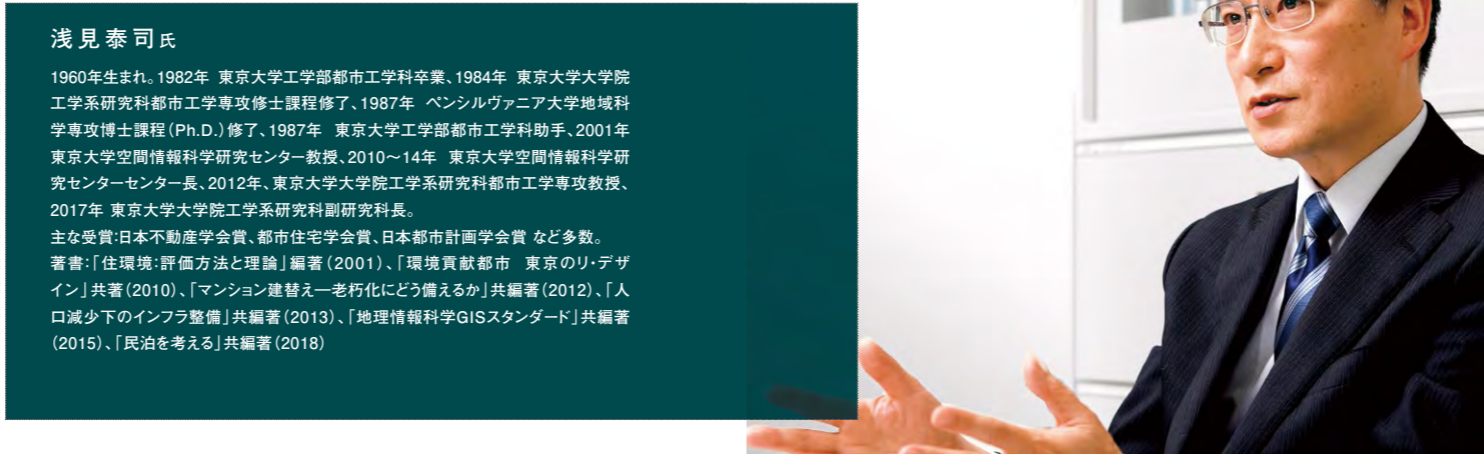
## 日本の活力を削ぐ 空き家の増加

— 都市のデータから分かった課題を教えてください。

少子高齢化が進む日本が抱える課題の一つとして「空き家」問題があります。この空き家には、大きく4つのタイプがあります。

一つは、賃貸住宅だがまだ入居していない住宅。次に、売りに出ているがまだ決まっていない住宅。そして、日本では別荘として計上される別荘。最後に「その他」があります。これは、売りに出す気がない、賃貸に出す気もない、別荘のように使う気もない。実は、この何にも使うつもりがない空き家の増加が問題なのです。

2013年に実施された住宅・土地統計調査では、13.5%が空き家になっているという発表がありました。空き家の把握は難しいのです。住宅なら所有している人や住んでいる人に聞けるのですが、空き家は住んでいる人がいないので、聞く相手がいなかったりします。そこで、



浅見泰司氏

1960年生まれ。1982年 東京大学工学部都市工学科卒業、1984年 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修士課程修了、1987年 ペンシルヴァニア大学地域科学専攻博士課程(Ph.D.)修了、1987年 東京大学工学部都市工学科助手、2001年 東京大学空間情報科学研究センター教授、2010～14年 東京大学空間情報科学研究センターセンター長、2012年、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授、2017年 東京大学大学院工学系研究科副研究科長。  
主な受賞:日本不動産学会賞、都市住宅学会賞、日本都市計画学会賞 など多数。  
著書:「住環境:評価方法と理論」編著(2001)、「環境貢献都市 東京のリ・デザイン」共著(2010)、「マンション建替え一老朽化にどう備えるか」共編著(2012)、「人口減少下のインフラ整備」共編著(2013)、「地理情報科学GISスタンダード」共編著(2015)、「民泊を考える」共編著(2018)

調査員が建物を目視で空き家と判断していたのです。まだ集計されていませんが、昨年(2018年)行われた住宅・都市計画基礎調査では、はじめて住宅を持っている人に空き家を持っているかを尋ねました。これでより正確な数字が発表されることになると思います。

基本的に住宅供給が過剰な上に人口は減っているため、空き家は増えていくでしょう。古い空き家を壊さない理由の一つは固定資産税にあります。長期間住んだ住宅は資産価値が低く、またその下の土地は住宅敷地としての特例が適用されるため、固定資産税が軽減されています。空き家を壊して更地にすると建物の資産はなくなるのですが、土地全体の評価が上がると、固定資産税も上がってしまうのです。また、相続税対策として賃貸住宅を建てるケースもあり、新しい賃貸住宅の増加が、結果として空き家の増加に拍車を掛けているのかもしれない。

## 急増するインバウンド需要に 対応するための民泊

— 空き家問題の解決策は何でしょうか。

人口減少が始まった日本では、今後の内需に大きな期待はできず、外需拡大をめざす必要があります。その一つとして注目されているのが観光振興です。

日本には魅力的な観光地が多く、毎年の訪日外国人数は上昇を続けています。2000年には約476万人だった訪日外国人数は、2018年には約3,120万人を数え、政府は2030年には6,000万人を目標として受け入れ環境を整備するとしています。このため、日本のホテルなどは満室に近い状況で、ホテルや旅館の予約がなかなか取れない状態です。このような宿泊客を受け止めるためにはホテルや旅館を多く建設すれば良いのですが、せっかくだったら空いている遊休資産である住宅を民泊に活用できないかという考えが登場しました。今後、観光業は結構好不況の波はあると思います。この変動ある需要をすべてホテルのようなハードな宿泊施設で受け止めるとなると、経営の舵取りも難しいでしょう。宿泊ニーズが過剰な時には、その部分を吸収する柔軟な宿泊施設があることが重要なのです。そこで注目されたのが、民泊でした。

## 民泊のために 新たな法整備が求められた

— 民泊は、これまでの民宿と違うのですか。

民宿とは、一般の民家が副業として客を泊める「簡易宿所営業」にあたるもので、旅館業法で一番軽い簡易宿所と呼ばれるものです。しかし民泊は新しい事業形態であり、古い時代に作られた旅館業法によってこの民泊を律するには、いくつかの問題がありました。簡易宿所は旅館業法で規定されているため、用途地域の規制があり、商業地域や住居地域なら良いのですが、住居専用地域に建てることはできません。実際に住宅が多いのは低層住居専用地域や中高層住居専用地域ですから、その住宅を簡易宿所に使えなかったのです。このため、住居専用地域で営業している民泊は、すべて「ヤミ民宿」となり、不適切に運用されているところでは、さまざまなトラブルが発生していました。このままでは、民泊本来のパフォーマンスが発揮できず、適正なビジネスとして発展できません。そこで、2017年5月に住宅宿泊事業法が施行されたのです。

住宅宿泊事業法第2条では「もともと住宅であったもの、かつ、年間の提供日数が180日以下(ただし、この180日の上限は自治体の事例で引き下げることが可能)」となっています。もともと住宅であったものということは、建物を新築して民泊を営業することはできません。また、1年のうち半分(180日)以下しか宿泊用に使わないことにより、住宅と見なすことになりました。

この法律の目的の一つは迷惑民泊をなくすことです。民泊と利用客を繋ぐ業者は、正式に登録されていない民泊は紹介できず、紹介した場合はペナルティが科せられるようになりました。私の研究室でAirbnb(宿泊施設と利用客をマッチングさせるWEBサイト)を調査したところ、新法施行後に民泊の掲載件数が激減していました。オーナーが迷惑施設になりかねない民泊の登録を諦めたり、違法民泊がリストに登場しなくなり、悪質な民泊の多くが淘汰されたと推測しています。さらに、民泊の管理者への責務を法律事項として決め、近所に迷惑をかけずに、苦情を受け入れる仕組みなどを規定しています。民泊を定義し、違法民泊を排除する法律ができたので、今後はそれを実効的なものとするのが課題です。

## 旅行客が“まち”に泊まり 地域を活性化する

— 民泊の課題を解消するにはどうすれば良いのでしょうか。  
マンションで民泊を運営する場合は、管理組合でその是非を十分話し、共同施設・設備の利用ルールを確立し、多少の迷惑が発生する場合の対価還元も定めて管理規約を改正する取り決めが必要でしょう。マンションを横に展開したものが住宅地であると考えれば、同様な地区協定を締結して、同様の仕組みを整えることが一つの方策になります。このように、民泊のトラブルを解決するためには、地域との連携が必要です。多くの問題は、民泊が単体の施設として閉じていることで発生するのです。

トラブルだけでなくメリットも含めて、まちで民泊を捉えることが重要です。民家に泊まるのではなく、まちに泊まる「まち泊」と言うべきでしょうか。ある家で泊まって、近くのレストランで食事をする。また、最寄りの教室やアトラクションで体験するとか、まち全体で旅行客を迎える。まち全体で、多様な収益が得られるようになると良いと思います。そうすれば、民泊は地域に邪魔な施設にはなりません。まち全体が潤うようになると思います。

さらに言うと、民泊がその地域のフロントというかショーケースとして機能すれば良いかもしれません。その地域の優れた工房や飲食店のサンプルが体験できるのも良いでしょう。そうすれば、地域文化の紹介にもなりますから、民泊をまちに展開することは重要だと思います。

## ICTやIoTを活用して インバウンドに届けたい

— 民泊が、地域とつながっていくのですね。

民泊には大きな可能性があり、それをより良くしていくことができますが、同時に課題もあります。とくにメーカーに期待したいのは、課題解決の部分です。ゲストのマナーが悪かったり、犯罪の温床になるなど、不安要素もあります。この不安を取り除くために、さまざまなセンシングやモニタリング技術を使うことで、セキュリティ性を向上することができます。また、ICTやIoT技術を活用し、ゴミの分別をうまく誘導して近隣に不快感を与えなくするなどの仕組みもできるかもしれません。さらに、言葉を自動的に多言語に翻訳する機械を利用したり、中国や台湾の方には簡体字や繁体字、韓国の方にはハングルというように、ゲストの国籍を判断してサインや映像を切り替えることも期待できます。

民泊の今後の振興を考えると、地域との連携や理解が欠かせません。民泊のルールを決め、その利益が周囲に及ぶような事例を積み重ねることで、地域の活性化につなげていくことを期待しています。

— ありがとうございます。