

「民泊を使って出雲市の観光客を増やすには？」

「How can we use Minpaku to increase tourists in Izumo?」

島根県立出雲高等学校普通科3年

班名：政6A

メンバー氏名：◎^{アンドウ}安藤 ^{ハルカ}遼香 ○^{ヤマネ}山根 ^{タイガ}大河 ^{エスミ}江角 ^{トモヒコ}智彦 ^{オソエ}尾添 ^{コタロウ}虎太郎
^{ナカオ}中尾 ^{エリカ}瑛理香

Abstract

Currently, the number of tourists to Izumo is the largest in Shimane Prefecture. However, there are more places to stay in Matsue than Izumo. Therefore, we would like to increase the number of tourists who stay in Izumo by using Minpaku(=private lodging). Also, the number of vacant houses in Izumo is increasing. We would like to increase the number of Minpaku by using them. Minpaku is a new style of staying and it is not well-known in Japan still. We would like to introduce Minpaku to more people by cooperating with local government.

1. 研究の背景

平成28年度の島根県商工労働部観光振興課の『島根県観光動態調査結果』によると、出雲市は他の市町村に比べて、観光入込客数が最も多い。一方、宿泊する市町村では宿泊する市町村では松江市が58.6%、次いで出雲市が15.7%となっており、全体の約7割(74.3%)を占めている。また、宿泊施設数(旅館・ホテル・民宿)においては、松江市については私たちの調査不足もあり最新データが見つからず、平成17年度と古いですが、松江観光協会『松江市の観光の現状』によると、133軒であった。出雲市については、出雲観光協会『出雲市内宿泊施設一覧』によると、現在、66軒であった。時期が違うため、一概に比較はできないが、現時点でも出雲市より松江市の方が、宿泊施設数が多いことが想定できる。これらのことから、出雲市は観光入込客数が最上位であるのに対し、宿泊者や宿泊施設が少ないことが分かる。

そこで、2018年に法改正された民泊を活用して、宿泊を伴う観光客の増加をはかりたいと考えている。民泊を法改正され、新しい可能性を秘めていると考えているからである。また、別頁で述べるが、出雲市の空き家も増加している。少子高齢化を背景に増加している空き家の有効活用にもつながり、地域活性化にもつながると考えている。

2. 研究の目的

「民泊に宿泊する観光客と民泊ホストとの密な交流が、リピーターが増加し、観光客が増えるのではないか」という仮説のもと、検証を進めていきたい。なお、「密な交流」とは大多数が宿泊するホテル・旅館と比較して、少人数の宿泊ですむ民泊は、ホストが接客対応しやすいため、密な交流ができると想定した。

3. 研究の内容

(1) 研究の方法

- 仮説を検証するために、文献やインターネットを活用して、島根県内における出雲市の観光動態や民泊の現状（全国と出雲市の比較、民泊のメリットやデメリットなど）を調査する。
- 出雲市で実際に民泊をしておられる方にインタビュー調査やフィールド調査を行い、民泊の実態に迫る。

(2) 研究の内容と結果

I 島根県の観光入込客数について

表1 平成28年度の島根県の観光入込客延べ数

区分	総数	内訳	
		県内客	県外客
観光入込客延べ数(千人地点)	33,082	6,507	26,575
構成比	100,0%	19,7%	80,3%
対前年増減	-0,3%	-7,2%	+1,6%

平成28年度『島根県観光動態調査結果』「調査結果の概要Ⅱ」(P.4) 島根県商工労働部観光振興課より引用

上記表1より、平成28年度の島根県の観光入込客延べ数は33,082千人であり、前年と比べると、約89,000人(-0.3%)減少している。特に県内客の減少が目立っており、県外客は微増である。この変動要因として、『島根県観光動態調査結果』には以下の点が挙げられている。

1. 「米誌ランキング」の連続日本一選出に伴う足立美術館の露出増加
2. 5月のゴールデンウィーク、9月のシルバーウィークの目並びの影響
3. 5月と9月の悪天候と、鳥取県中部地震
4. 地方への訪日旅行の増加
5. 広島、岡山、米子への香港定期便就航
6. クルーズ客船の寄港数増加

II 島根県内の市町村及び観光地・観光施設ごとの観光入込客数について

『島根県観光動態調査結果』によると、市町村及び観光地・観光施設ごとの観光入込客延べ数の上位 10 箇所は以下のとおりである。

表2 島根県内の市町村の観光入込客数

市町村名	入込客延べ数 (人地点)	対前年度 増減
出雲市	11,984,189	-4,1%
松江市	10,261,670	+2,0%
浜田市	1,713,068	-6,1%
安来市	1,552,884	+20,6%
雲南市	1,529,646	+3,2%
大田市	1,387,435	+0,4%
津和野町	1,203,519	-0,8%
益田市	985,572	+0,2%
奥出雲町	805,116	-1,0%
邑南町	379,613	-6,9%

平成 28 年度『島根県観光動態調査結果』「調査結果の概要Ⅱ」(P. 7) 島根県商工労働部観光振興課より引用

表3 島根県内の観光地・観光施設ごとの観光入込客数

観光地・観光施設名	入込客延べ数 (人地点)	対前年 増減
出雲大社(出雲市)	6,058,000	-0,3%
日御碕(出雲市)	979,830	-17,2%
島根ワイナリー(出雲市)	750,073	-7,2%
玉造温泉(松江市)	658,595	+2,3%
三瓶山(大田市)	642,100	+4,0%
足立美術館(安来市)	635,237	+46,4%
石見海浜公園(浜田市)	600,550	-2,2%
松江城公園(松江市)	586,999	+5,6%
美保関(松江市)	559,959	+5,4%
太鼓谷稻成神社(津和野町)	557,559	+0,4%

平成 28 年度『島根県観光動態調査結果』「調査結果の概要Ⅱ」(P. 7) 島根県商工労働部観光振興課より引用

表2をみると、先述したとおり、島根県内の市町村の観光入込客延べ数が最も多いのは出雲市の11,984千人(−4.1%)、次いで松江市の10,262千人(+2.0%)であるが、前年度と比較すると、出雲市は減少していることが分かる。

表3より、島根県内の観光地・観光施設ごとの観光入込客数については出雲大社への観光入込客が最も多いが、前年度と比べて減少しており、その他の出雲市の観光地・観光施設への観光入込客も前年度より減少していることが分かる。一方で、松江市の観光地・観光施設への観光客数は増加している。

これらのことより、出雲市への観光入込客は島根県全体では総じて多いが、減少しているため、民泊を活用して、地元民ならではの観光地・観光施設を観光客に紹介し、出雲市への宿泊を伴う観光客を増加させることが必要ではないかと考えている。

Ⅲ 民泊とは

旅行者などが、一般の民家に宿泊することを一般的に意味する日本語の表現で、特に、宿泊者が対価を支払う場合に用いられる。日本の法律では「住宅宿泊」などと呼ばれ、その事業で人を泊める日数が年間180日を超えないものである。登録するには地方公共団体へ届出を提出する必要がある。

民泊の利点、課題点については以下の点が挙げられる。

○民泊の利点

- ①現地の人々の生活を体験できる
- ②民泊ホストと交流することによって、おすすめのお店や観光地などを教えてもらうことができる（あまり知られていない場所も含め）
- ③和式、洋式にとらわれていないから、様々な種類の民泊に泊まることのできる（子民家風、カフェ風など）

●民泊の課題点

- ①利益になりにくい
- ②衛生面、事故のリスクが高まる
- ③法整備は整ったが、騒音などによる近所とのトラブル、宿泊客のマナー問題

民泊を活用することは環境面、マナー問題などで課題点はあるが、ホテルや旅館と違い、ホストと直接交流ができ、その地域の知られざる観光スポットを紹介してもらえるなどの利点がある。

そして、2018年6月15日には民泊新法（住宅宿泊事業法）が施行された。この法律の目的は、衆議院の「閣法 第193回国会 61 住宅宿泊事業法案」によると、「我が国

における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。」と記載されている。

(衆議院「住宅宿泊事業法案」 第一条より)

この法律は、「国内外からの観光旅客の来訪及び滞在を促進する」ことを目的としていることが分かる。2020年に東京オリンピックが控えているため、その対応を兼ねていることは想像がつく。また、「これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ」と記載されており、先述した民泊の課題点を踏まえてのことであろう。つまり、届出制度や登録制度の措置を講ずることで、経営者の適正な運営を確保させて、観光客を促進させるということである。

しかし、届出制度や登録制度の措置を講ずるということは、これ以前はなく、言い換えれば、民泊運営に規制をかけることになる。民泊新法の陰には、ホテル・旅館業界の利益を保護するという配慮があるのではないかと考える。

実際に、この法律の影響として、民泊を営業する人は減少した。旅館業法の許可を得るには建築基準法や消防法の基準を満たす新たな設備投資が必要で、民泊経営者の小川さんは「住民がボランティア的に行っており、資金の余裕がない」と吐露。県が12月に把握する予定の申請状況は低調が見込まれる。県には「面倒だ」「これを機にやめる」などとの声が届き、県しまね暮らし推進課の新田誠課長は「法律に沿うとさまざまな課題が生じるため、低調なのは想定していた」と語った。

利益が見込めないうえに営業を登録制にしたことにより、その手続きが煩わしいため営業者が減ったと考えられる。

全国の民泊の例をみると、物件数は全国で1万件を超えたが、多くは都市部にあり、政府の期待と裏腹に地方で普及は進んでいない。自治体に営業届けが受理された物件は約1万1千件(11月末現在)。都道府県別では、東京と北海道、大阪で計約7千件を占める一方、秋田や山形、福井など、1桁にとどまっている地域もある。一方島根県では、法律が施行された6月15日時点での届け出は出雲市内の4件だったが、同月内にさらに4件の届け出があったほか、その後も毎月1～3件のペースで増えている。

島根県内の市町村別では、出雲市が6件で最多である。そのほか松江市で3件、浜田市で2件、雲南、益田、江津各市、奥出雲、津和野、美郷、隠岐の島各町で各1件となっている。形態としては、すべて民家一棟または一部を貸し出す形である。また、観光庁の集計によると、県内の民泊宿泊者数は6～7月が32人だったものの、8～9月には211人

に増加し、うち約3割が外国人で、中国からが一番多く、フランスや香港からが続いた。外国人観光客が多い都市部では企業が民泊に次々と参入していることもあり、勢いの差が広がっている。また、民泊新法で営業できる期間を狭めたり、届け出時に新法の規定以上の書類を求めたりする自治体があることも、普及を妨げていると指摘されている。

他方、島根県では、県独自のルールに基づいて宿泊体験などを行ってきた「しまね田舎ツーリズム」を実施する農山漁村の民家にも県は「民泊」への登録を促している。届け出の窓口になっている県薬事衛生課によると、宿泊者のゴミや騒音などのトラブルは、県内ではまだ確認されていない。県は、民泊法施行を機に協議会に登録する宿泊施設（17日現在で220施設）に対して、民泊か、旅館業法に基づく簡易宿所（民泊など）への移行を促す方針に転換し、県しまね暮らし推進課は、書類や手続きなどの説明会などを開いている。同課は「法律に基づく民泊が増えることで旅行会社と連携が進み、さらにPRできる」と期待すると語っている。

（平成30年12月18日(火)読売新聞、平成30年12月17日山陰中央新報より）

「しまね田舎ツーリズム」とは、農山漁村で、地元の人々との交流を通して、農林漁業体験やその地域の自然や文化、くらしに触れることで、例えば、米作り体験なら、田植えや稲刈りなど、足を運んで農作業を手伝う。田舎のお父さんやお母さんの宿に泊まる。その間に地元の人たちと温かな交流が生まれ、いつのまにか第二のふるさととなる……。単なる観光旅行とは違い、手に入れる感動もより深く、大きくなることを魅力としている。

（しまね田舎ツーリズムポータルサイトおいでよ！しまね「田舎ツーリズムとは」
<http://www.oideyo-shimane.jp/about/>より）

「しまね田舎ツーリズム」は、「地元の人々との交流を通して、農林漁業体験やその地域の自然や文化、くらしに触れ」、「田舎のお父さんやお母さんの宿に泊まる」ことで「第二のふるさと」となってくれることを期待しているが、この考えと民泊を融合させることで新たな展開が可能ではないかと考えている。

さらに、私たちは出雲市で実際に民泊を経営しておられ、また本校の課題研究の外国人指導員として指導してくださっている上田麗敏（リーミン）氏の民泊に訪問しお話を伺った。

民泊の良いところは、国内外問わず様々な場所から宿泊客が来るため良い刺激になり、意欲が湧くこ



写真1 外観

とであると述べられた。また、上田氏は予約された時から宿泊者と情報交換を行うことで宿泊者と交流を深め、自身が知っているおすすめの飲食店や観光

地を伝え、宿泊者にとって居心地のよい環境を作るように努めておられる。それによって、再訪したいという宿泊者もおられるとのことである。一方で、民泊の課題点は、宿泊客のマナーが悪い時があると述べられた。やはり、法整備がなされてもマナーの悪

さは懸念される問題の一つである。また民泊では、宿泊客を対応するためのホストが宿泊先に一緒にいないといけないと法律で定められているが、それにより拘束される時間が長くなることがデメリットであると述べられた。このように、民泊新法による規制が多いため民泊の経営が窮屈になっていることを上田氏は指摘された。



写真2 インタビュー様子

IV 空き家について

私たちは民泊を営業する際に、空き家を有効活用することが地域活性化につながる」と述べた。そこで、空き家の問題点、島根県及び出雲市の空き家の状況などについて調査した。

i 空き家が所在することの問題点

① 周辺環境の悪化

空き家等の敷地に草木が生い茂り、動物等のすみかになり、近隣へ被害を及ぼす問題が発生する。野生動物の糞尿やごみの不法投棄により衛生的な問題も発生する。

② 景観の悪化

空き家等が管理不全のまま放置されると、外観が悪化し、その周辺の景観を損なう場合がある。

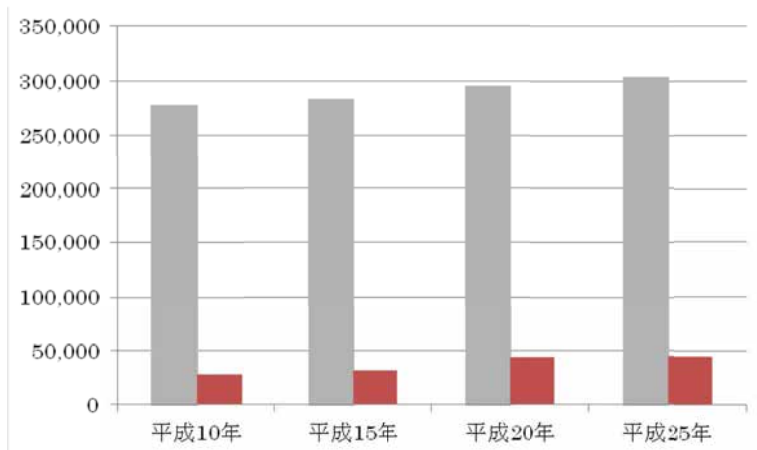
③ 倒壊などによる事故の懸念

空き家等の老朽化が進行した場合、自然災害などの影響を受けやすくなり、地域住民の生命、財産へ危害を及ぼすおそれがある。

④ 地域力の低下

人口が減少し、空き家等が増加することにより、地域の維持が困難となり、地域力の低下につながる。

ii 島根県の空き家の現状



※左の柱が総住宅数、
右の柱が空き家の数

図1 島根県の空き家の現状
出雲市『出雲市空き家等対策
計画(案)』より引用

iii 出雲市の空き家の現状

表4 出雲市の空き家の現状

地域	棟数	A	B	C	D	判定不能
出雲地域	1,101	843	110	42	20	86
平田地域	527	409	49	28	20	21
佐田地域	102	63	11	11	8	9
多伎地域	58	41	8	5	1	3
湖陵地域	217	165	25	14	6	7
大社地域	324	260	31	12	6	15
斐川地域	241	190	15	7	2	27
計	2,570	1,971	249	119	63	168

老朽度判定区分判定	状態	点数
A	すぐに住めそうなもの	0点
B	少し手を加えれば住めそうなもの	1～25点
C	改築など手を加えなければ住めないもの	26～90点
D	老朽化がはげしく危険なもの	91点～

※判定不能とは

判定項目である傾斜・屋根・外壁のうち、1項目でも外観目視できなかったもの

出雲市『出雲市空き家等対策(案)より』引用

次頁の地図は、実際に出雲市の空き家バンクに登録されている空き家の所在を示したものである。

〈出雲市の空き家マップ〉



出雲市役所総合政策部「いずも暮らし いずも空き家バンク」
http://izumonakurashi.jp/teiju/akiya/akiya_list/をより作成
 地図：『地理院地図』（国土地理院 <http://maps.gsi.go.jp/>）

図1より、島根県内の空き家は増加傾向にあることが分かる。出雲市内においては表4より、空き家の数は出雲地域が一番多い。また、A～D判定でいずれも一番多い。言い換えれば、出雲地域にも多くの空き家が存在し、今後ますます増加することが懸念される。そこで、まずはA・B判定の空き家を活用することが急務ではないか。

空き家マップを見て分かるように空き家が主に一畑電鉄とJRの線路に沿ってある。このことから、このマップに載っている空き家で民泊をつくることで、車で来た宿泊客だけでなく、電車で来た宿泊客にも対応できる。

以下、空き家を民泊として活用する利点・問題点を掲げる。

iv 空き家を民泊として活用する利点・問題点

○利点

- ①空き家問題の解消につながる
- ②空き家を再利用することによって、地域の景観がよくなる

③値段が物件によっては安い（出雲市の空き家バンクに登録されている物件の最高値は 23,000,000 円、最安値は 1,000,000 円、平均は約 7,600,000 円）

●問題点

- ①リフォームせずに使える物件がない→リフォーム時の費用がかさむ
- ②手間がかかる

上記のように費用や時間などで問題はあるが、民泊として活用することは観光客増加、地域活性化にもつながると考えている。

V 民泊の活用方法案

私たちが考える民泊の活用案は以下のとおりである。

①体験型として提供

上述した「しまね田舎ツーリズム」と融合させたものであり、自分が実施可能な体験を宿泊者に伝えるとともに、地元民ならではの知られざるお店や観光地なども伝え、その地域の魅力を発信する。そこで交流が深まり、再訪したいと感じてくれるのではないかと考えている。

②「レンタルスペース」として貸し出す

この場合、民泊新法の届け出や旅館業法の営業は不要であり、「レンタルスペース」は特に大きな繁忙期・閑散期は無いので民泊を撤退することが可能である。例えば、〇〇サークルを週に1・2回開くことが挙げられる。出雲市であるならば、昨今、外国人移住者が多く、日本語サークルとして活用できないか。実際に上田さんも自身の民泊を活用して「サークルなないろ」というサークルを立ち上げ、日本語、英語などの語学教室にとどまらず、お茶教室などの文化に触れる活動もしている。

VI 民泊のPRの方法

ここで重要なことが、民泊をどのようにしてPRしていくかである。現在、出雲市を例に見ていくと、先述したとおり、出雲観光協会『出雲市内宿泊施設一覧』によると、ホテル、旅館および民宿は 66 軒掲載されているのに対し、民泊は一件も紹介されていない。また、つまり、自治体が民泊のPRに積極的ではないことが窺える。私たちが掲げる「民泊を使って出雲市の観光客を増やす」ためにも自治体との協力が不可欠である。

具体的なことは今後検討していく必要があるが、いずれにせよ官民一体となって民泊をPRしていくことが重要である。

4. 研究結果の考察

民泊新法は観光客増加を目的として制定されたが、実は手続き等で業者が減少したことが調査より明らかになった。この法に則しながら民泊を営業するためには、上田氏のように民泊ホストとして、宿泊者として交流を深める工夫が必要である。また、田舎ツーリズムとの融合で新たな展開を生み出せる可能性があると考えた。これらを通して、また観光したいと思うリピーターが現れ、観光客が増えるのではないかと考えている。実際に上田氏の民泊では、「また行きたい」と思っている観光客がいる。ただし、空き家を使用する際の予算や、宿泊者のマナーの問題、PR方法など課題は山積みである。その課題を一つ一つ克服するためにも、行政との連携が不可欠である。

5. 研究のまとめ

(1) 結論

観光客を増やすには、様々な課題がある。民泊新法が新しく制定され、民泊新法の施行により大幅に民泊経営者が減少したのはこの法律の負の側面であり、法律を見直す余地があると思われる。ただし、このような中で工夫を凝らしながら宿泊者と密に交流を深めることで、リピーターが現れ、観光客が増えるのではないかと考えている。具体的な行動として移していないので、仮説の実証には至らなかったが、上田氏の活動は私たちの案の一つの参考となった。また、現在しまね田舎ツーリズムに登録されていて、まだ民泊や民宿に登録していない物件を民泊にすることで、民泊の数が増え、宿泊者が今までよりも多く出雲に宿泊できるようになると考える。今は主にAirbnbなどの限られた情報源でしか民泊の情報を得ることができないため、民泊はホテルや旅館より浸透していないが、行政と連携をとることができれば、今よりは民泊の情報の発信が増えると想定している。

(2) 今後の課題

具体的に空き家を使用して民泊営業が可能であるか、また、営業ができたとして、私たちが示した案が実施可能であるか、それによって観光客が増えるのかデータを取る必要がある。さらに民泊が増えた場合、それに対応するほどの民泊業者が現れるかなど、課題を一つずつ解決していかなければならない。まず、急務なことは民泊を様々な人に認知してもらい、理解してもらうことである。そのために、現時点では出雲観光協会のホームページに民泊のページを設けることを考えている。

<参考文献等一覧>

- ① 島根県商工労働部観光振興課「平成 28 年島根県観光動態調査結果」(2017 年)
https://www.pref.shimane.lg.jp/tourism/tourist/kankou/chosa/kanko_dotai_chosa/H28kankoudoutai.html
- ② 出雲観光協会「出雲市内宿泊施設一覧」
<http://www.city.izumo.shimane.jp/www/contents/1456388426009/simple/syukuhaiku.pdf>
- ③ 松江観光協会「松江市の観光の現状」
https://www.kankou-matsue.jp/gyousei/program/index.data/index__005.pdf
- ④ 衆議院「住宅宿泊事業法案」(2018 年)
http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/honbun/houan/g19305061.htm
- ⑤ 山陰中央新報 (2018 年 12 月 17 日 (月))
- ⑥ 読売新聞 (2018 年 12 月 18 日 (火))
- ⑦ しまね田舎ツーリズムポータルサイトおいでよ!しまね「田舎ツーリズムとは」
<http://www.oideyo-shimane.jp/about/より>
- ⑧ 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法」(2014 年)
<http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>
- ⑨ 出雲市役所総務部防災安全課「出雲市空家等対策計画(案)」(2017 年 3 月)
<http://www.city.izumo.shimane.jp/www/contents/1489464503681/files/houkoku6-1.pdf>
- ⑩ 出雲市役所総合政策部「いずもな暮らし いずも空き家バンク」
http://izumonakurashi.jp/teiju/akiya/akiya_list/
- ⑪ 国土地理院『地理院地図』 <http://maps.gsi.go.jp/>

○ご協力いただいた方

出雲高等学校課題研究 外国人指導教員 上田麗敏様