

＜京都産業学センター・共同研究プロジェクト紹介＞

外国人観光客と京都の民泊事情

龍谷大学経営学部・研究代表者

李 洙任 (Lee Soo im)

1. 持続可能な観光産業に向けての課題

本プロジェクトは、外国人観光客数の急増がどのように京都の観光産業、特に宿泊施設市場に影響を与えたのかという課題のもと、京都市特有の民泊関係行政を調査し、考察することを目的とした。2019年度はプロジェクト活動の最終年度であるため、簡潔にその研究成果を報告したい。2018年において京都市の観光消費額は1.3兆円を突破し（1兆3082億円、前年比16.1%増、京都府全体では約1兆3701億円とほぼ京都市が占める）、京都市の観光消費額の1兆円越えは3年連続の記録となっている。宿泊する外国人観光客が過半数を占め、宿泊代や飲食費、買い物代などが増加し（外国人観光客の消費額は全体の約3割にあたる3725億円）、で、1人当たりの消費額は日本人観光客の2.2倍に達していると報告された¹。外国人観光客の増加が見られる一方で、日帰りなど日本人観光客の減少が顕著になり、特に京都の名所での混雑さと騒音を見てもはや京都のイメージそのものが変化しつつある。持続可能で満足度の高い国際文化観光都市の実現と目標は掲げられているものの、①違法民泊対策・宿泊施設の質の向上、②マナー対策、③市バスの混雑対策、④観光地の混雑対策の4つが喫緊の課題となっている²。

令和の時代に入り、さらに京都市の観光業に激震が走ることになった。2019年12月以降に中華人民共和国から広まった新型コロナウイルス感染症

1 京都府 Web サイト「京都府平成30年観光入込客数及び観光消費額について」
<https://www.pref.kyoto.jp/index.html>（2020年1月29日検索）。

2 『日本経済新聞』2019年7月3日付
<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO46906620T00C19A7LKA000/>（2019年7月3日検索）。京都観光総合調査京都市産業観光局 平成30年（2018年）1月～12月
<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000254/254268/30tyosa.pdf>
 （2020年1月29日検索）。

(COVID-19) が猛威を振り、収束が見えない現在まで続いている (2020 年 2 月現在)。中国では、感染者が死亡に至るなど深刻な事態を引き起こし、日本を含む東アジア地域を中心に多くの人々が感染し、2020 年 2 月、日本政府は、感染者が広がる中国湖北省、浙江省の滞在経験がある外国人、現地発行のパスポートを所持する外国人への入国を拒否する措置を実施した³。この結果 2020 年 2 月、京都の観光地では、中国を中心とする海外から訪れる人々が激減している⁴。観光は、このような国境を超える感染症の流行に多大な影響をうけている。平和産業である観光においては、このような事態を想定し、より複数の国・地域と関係を構築し、人々が安心して日本を訪問することができるようにすることも大きな課題であろう。

外国人観光客の動向は、京都府内に本社を置くホテルや旅館の経営方式に大きな影響を与え、宿泊施設市場が大きく変革を強いられた。そして急激な市場の変化に地方自治体は住民の苦情対応に追われているのが現状である。しかしながら一方では、環境整備を無視した国の数値目標によってインバウンド経済が活性化されるという事実によって、地方経済は消費力の高い外国人観光客の存在を否応なしに重視する傾向にあった。少子高齢化社会を背景に増加している空き家の有効活用といった地域活性化の観点から見ると、疲弊する地方経済において急増する外国人観光客の呼び込みは経済再生の最後の頼みの綱になっている。しかし、2019 年末からの新型コロナウイルス感染症が落とす影は深刻で、「終息が見えなければ、施策も打ち出しにくい」と予測不可能なトラブルに行政側も喘ぐ状態に陥っている⁵。

3 『NHK NEWS WEB』2020 年 2 月 13 日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20200212/k10012281791000.html>
(2020 年 2 月 13 日検索)

4 『京都新聞』2020 年 2 月 13 日付

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/153719> (2020 年 2 月 13 日検索)

5 FNN PRIME「終息が見えなければ、施策も打ち出しにくい」京都市は「新型コロナ」で観光客減…その対策を聞いた

2020 年 2 月 15 日公開、

https://www.fnn.jp/posts/00050285HDK/202002151230_FNNjpeditorsroom_HDK
(2020 年 2 月 17 日検索)

2. 「180日の壁」と「2泊3日以上滞在の足枷」

以下の報告は、2019年末からの新型コロナウイルス感染症が深刻化する前の民泊事情についてである。一定のルールの下、健全な民泊サービスの普及を図るため、2018年6月に住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）が成立し、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、1.旅館業法（昭和23年法律第138号）、2.国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）、3.住宅宿泊事業法の方法から選択となった。旅館業法、国家戦略特区法（特区民泊）、住宅宿泊事業法制度を比較すると、いわゆる「180日の壁」と「2泊3日以上滞在」という民泊新法の営業日数制限が申請の足枷となり（表1参照）、当初予想したほど民泊普及にプラスの法整備につながらなかった。

表1 旅館業法、国家戦略特区法（特区民泊）、住宅宿泊事業法制度比較

	旅館業法 （簡易宿所）	国家戦略特区法 （特区民泊に係る部分）	住宅宿泊事業法
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞在が条件 （下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない）	年間提供日数 180日以内 （条例で実施期間の制限が可能）
最低床面積、最低床面積（ 3.3m^2 /人）の確保	最低床面積あり（ 33m^2 。ただし、宿泊者数10人未満の場合は、 3.3m^2 /人）	原則 25m^2 以上/室	最低床面積あり（ 3.3m^2 /人）
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 （近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保）	必要 （宿泊者への説明義務、苦情対応の義務）
不在時の管理業者への委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

「はじめに「民泊」とは」民泊制度ポータルサイト「minpaku」（国土交通省 観光庁）2019年11月19日検索）から一部抜粋。

3. 京都での宿泊を避けるアジア人観光客

理由として、京都の宿泊施設が少ないことが挙げられる。宿泊施設を増やすことが外国人観光客を受け入れる最大課題であるにもかかわらず追いついていない。アジア人観光客の中で韓国、中国、台湾、香港の宿泊者が全体の約6割占めているが、宿泊先は圧倒的に大阪を好み、京都での宿泊を避ける傾向にある。その理由は、旅館の食べ物が中国人、韓国人の舌に合わない、旅館のサービスが文化的に合わないなどというものであり、その結果、旅館ではなくホテルか民宿という選択になる。この調査結果は、筆者による京都産業学研究 第7号 2009年3月「京都の中国人観光客誘致戦略」での調査結果と比較してもあまり変化は見られなかった。

表2 国籍（出身）別都道府県別外国人延べ宿泊者数（上位5都道府県）平成29年1月～12月

順位	1位	2位	3位	4位	5位	その他
韓国	大阪府	東京都	福岡県	北海道	沖縄県	
	2,543,520	1,678,220	1,564,650	1,374,200	1,230,010	3,564,100
	1位	2位	3位	4位	5位	その他
中国	東京都	大阪府	北海道	千葉県	愛知県	
	5,500,800	4,129,490	1,873,590	1,526,000	1,329,880	7,806,060
	1位	2位	3位	4位	5位	その他
香港	東京都	大阪府	北海道	沖縄県	福岡県	
	1,202,310	1,085,220	755,230	493,470	343,250	2,334,540
	1位	2位	3位	4位	5位	その他
台湾	東京都	大阪府	北海道	沖縄県	京都府	
	1,977,690	1,502,750	1,384,410	1,365,230	575,980	5,297,770
	1位	2位	3位	4位	5位	その他
アメリカ	東京都	京都府	大阪府	神奈川県	千葉県	
	2,593,250	610,600	403,330	356,090	337,910	1,275,220
	1位	2位	3位	4位	5位	その他
カナダ	東京都	大阪府	京都府	神奈川県	千葉県	
	352,090	92,870	86,720	42,780	37,700	178,630

	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	その他
英国	東京都	京都府	大阪府	神奈川県	広島県	
	558,320	174,040	81,240	68,210	48,400	283,870
	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	その他
ドイツ	東京都	京都府	大阪府	神奈川県	広島県	
	380,890	122,790	69,910	55,680	34,650	232,420
	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	その他
フランス	東京都	京都府	大阪府	神奈川県	広島県	
	496,340	193,090	92,040	53,330	50,590	268,240
	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	その他
ロシア	東京都	京都府	北海道	千葉県	大阪府	
	165,790	28,880	24,310	21,100	19,800	71,420

引用元：宿泊旅行統計調査報告（国土交通省 観光庁 平成 30 年 7 月）都道府県別外国人延べ宿泊者数（上位 5 都道府県）（平成 29 年 1 月～12 月）から※うち国籍（出身）別上位 10 か国を抜粋⁶

4. 中堅ホテルへの影響

民泊と競合できない点として、法律改定で職員配置が常時義務付けられており、ホテルの場合フロント業に携わるスタッフが必要となることがある。民泊では、観光客の送り迎えを実施することでその条件をクリアしていると解釈され、サービスの度合いでは民泊のほうが有利である。季節によって客室稼働率の変動が人件費に響き、ネット予約では薄利多売が現実となり、ビジネスホテルでも連泊を条件とするものの、一泊 2,000 円代という価格破壊が起こっている。

5. 民泊経営者への聞き取り調査

本研究では、民泊経営者への聞き取りを行った。その結果、民泊経営の難しさは次のように集約できた。

6 宿泊旅行統計調査報告（国土交通省 観光庁 令和元年 7 月

<https://www.mlit.go.jp/kankochou/siryou/toukei/content/001312884.pdf> 12 頁。

- ①隣人とのトラブルを避けるため、コミュニティとの信頼関係の構築が基本となる。
- ②コミュニティと民泊経営者との関係が Win-Win（相互に利益をもたらす）でないと継続できない。
- ③民泊業だけ切り離して考えるのではなく、地域の再生や活性化に役担う重要なコミュニティビジネスと考えると成功する。
- ④民泊業に関してネガティブな情報が蔓延する京都と比べて、大阪はポジティブに民泊業を見る傾向にある。地域によって文化の差異があるため、新しいものを取り入れる姿勢や方針が異なるのは自然である。よって、京都は京都らしい民泊業を発展させればよい。
- ⑤高齢化が進んでいるコミュニティは確実に衰退の一途を辿っている。外国人であれ、日本人であれ、自分の在住地域に新しい息吹を吹き込んでくれるのはよいことである。民泊の存在で、喫茶店や土産が誕生したりし、多様なビジネスを波及させる要因になっている。

6. 新世界（大阪、釜ヶ崎）と新大久保（東京、新宿）の著しい活性化

関西では大阪の釜ヶ崎（あいりん地区）にドヤ街が多く密集していたが、東京では山谷、横浜では寿町が有名である。ドヤ街が消滅した背景としては、日雇い労働者に仕事が無くなり、ホームレスに身を落とすものも出てきたことが挙げられる。日雇い労働者がいなくなり、簡易宿泊所が空洞化していったので、一泊 1000 円という破格的に安い宿泊料金で寝泊まりの場を提供することにし、その結果海外からのバックパッカーが集まり、ドヤ街は日雇い労働者の町から大阪で最もグローバル化した地域に変貌した。その理由は、宿泊料金は安く、外国人に対して偏見が強くなく、住民は友好的であり、飲食街も豊富で安価ということである。釜ヶ崎はニューヨークのソーホー（SoHo）やハーレム（Harlem）のように地域が活性化されていった。今や、東横インがオープンし、星野リゾートが参入する予定で、外国人観光客であふれかえっている。

簡易宿泊所の歴史をたどると、日割り計算のアパートと説明するとイメージが明確となる。日雇い労働者が日割りで宿泊できる宿泊所で通称ドヤと呼ばれ、日雇い労働者が寝泊まりするドヤの集合地域がドヤ街と呼ばれ、戦後から高度経済成長期にその数は急増する。日雇い労働者の寝泊まりの場としてドヤ街が発展したという歴史がある。大阪と京都の違いは、このように社会的弱者のための町が、他者を排除する意識の壁が低かったことが理由に挙げられる。今は中国人経営者のカラオケ店数が日本人経営によるそれより多く、新世界にチャイナタウンを誕生させる構想も提案されている。

簡易宿泊所を外国人観光客用ホテルに変貌させた事例を紹介する。その施設の宣伝文句は「Good price, good people, good encounter、一度泊まればあなたも Home Family！親切な多国籍スタッフがお待ちしております。ここは、世界中の旅人の家です。」というものである。外国人観光客に主眼を置き、一泊 2800 円で部屋を提供している。多くの顧客から高い評価を受け



筆者による撮影：東京、新大久保
ビル一棟に韓国製商品を販売する店、韓国料理店、そして上階には民泊が営業されている。
撮影日：2019 年 12 月 8 日

ており、Review の一例では、「周りは賑やかなところでしたが、この宿泊所はとても静かで staff は日本語、韓国語、中国語での対応ができたし、次からはホテルに行く必要がないと思いました。とても良かったです。」とポジティブなコメントとなっている。英語落語イベント、アート展示、音楽コンサートが開催され、ロビーをアーティストに貸し出しするシステムもあり、日本の若者たちの宿泊も増えている。

東京では、新宿近辺の新大久保は今や日本の最大コリアタウンに変貌している。コミュニティ全体が多文化共生という理念のもとで Win-Win でビジネスが展開され、戦前から在住しているコリア系や中国系の人々が、土地やビル所有をしている経営陣の中心となり、韓国料理店、中国料理店、民泊業、旅行代理店、ビザ申請を支援する NGO や NPO、韓国化粧品が買える「リトル明洞」のようなエネルギッシュな雰囲気が感じられる。民泊料金は決して安くなく、新宿駅に隣接していることから一泊 1 万円以上のものが多い。4 人まで最大収容できる一軒家では一泊約 5 万円程度となり、3 日～4 日連続で滞在した場合、約 20 万円程度の収入となる。利益率が非常に高いのである。加えて、多文化のスポットとして多様な外国人が新大久保に在住しており、イスラム教徒用の牛肉や鶏肉（ハラール）を販売する店なども見られた。

7. 九州博多の現状—韓国人観光客に頼る博多近辺の観光産業の経済的影響

博多港国際ターミナルでは、プサンと博多を 3 時間で結ぶビートル船が一日 2 便運航されているが、日韓関係悪化のため、客数は激減していることがわかった。入国審査も港で受けられるよう、臨機応変の対応がなされており、荷物が宿泊先に直接配達されるサービスなどもある。プサン観光を身軽に楽しめるプランなど、友好な日韓関係を基盤にプサンが外国と感じられないような「身軽に外国へ」という旅程が多く考案されていた。現在は、外交関係が悪化しているため、経済に深刻な打撃を与えていることがわかった。同時に北九州の観光産業は中国人観光客頼りになっていることがわかった。観光業はいわゆる平和産業とも言われる通り、隣国との正常な関係が基本となる。

そのため北九州が受けた打撃から学ぶ点も多い。



筆者による撮影：プサンと博多を3時間で結ぶビートル船
撮影日：2019年9月30日