

京都市における簡易宿所の建物様式と 事業特性に関する研究 －宿泊施設の事業者へのアンケート調査を通じて－

WANG Zhixi · 吉田 友彦

A Study on the Characteristics of Common Lodging Houses by Building Types
and Business Management in Kyoto City:
Through a questionnaire survey of accommodation providers

Zhixi WANG, Tomohiko YOSHIDA

Abstract

In recent years, with the globalization of the economy and the growth of the sharing economy, the number of accommodation facilities in Kyoto City has increased rapidly, bringing many impacts to the area. On the other hand, because of the COVID-19, the number of Minpaku is decreasing, and many of them are converted from traditional buildings Kyo-machiya. But the current discussion on the characteristics of Common Lodging House is not comprehensive enough. It is necessary to discuss the relationship between the different architectural types of Common Lodging House and the area.

Therefore, this study conducted a questionnaire survey of Common Lodging House operators in the downtown Kyoto area to collate the characteristics and business features of different Common Lodging House in Kyoto. Over Chi-squared test, my study clarified the characteristics of Kyo-machiya type Common Lodging House and non-Kyo-machiya type Common Lodging House, as well as the difficulties encountered in operating lodging. Kyo-machiya type Common Lodging House are more expensive than non-Kyo-machiya type Common Lodging House terms of accommodation prices. As well as not having a space for communication, more emphasis is placed on private space. Because of the COVID-19, many Common Lodging House are closed. In terms of business direction, the operators of Kyo-machiya type Common Lodging House are more interested in continuing this business than non-Kyo-machiya type Common Lodging House.

Keyword: Kyoto-city; Accommodation Facilities; Common Lodging House; COVID-19

1. はじめに

近年、経済のグローバル化やシェアリングエコノミーが発展している。例えば、「観光立国」の国策を掲げて世界中から観光客を集めている日本では、民泊は、近年

急増する外国人観光客の様々な宿泊ニーズに応え、少子高齢化の中で増え続ける空き家を有効活用して地域コミュニティを活性化している（国土交通省、2018）。京都市における観光が好調のため、旅館業法に基づく営業許可を受けた簡易宿所営業の宿泊施設がこの数年で急

増した。その中には、京町家を改修した一棟貸し施設も増加していた（京都新聞, 2018a）。簡易宿所が急増することにより、地価上昇などのことが発生していた（京都新聞, 2018b）。しかし 2020 年には COVID-19 流行の影響により、それを売却や賃貸への転用するケースが増加している（京都新聞, 2021a）。

現在、簡易宿所に関する研究は地域に与える影響、経営と立地の特徴について多く議論されているが、簡易宿所を類型化した実態調査が少ない。次の章で説明するように、建物様式別の簡易宿所が地域に与える影響が異なり、また COVID-19 の流行により、簡易宿所の廃業後空き家が増える可能性があるため、建物様式別に分類した上で簡易宿所の特徴と事業の方向性を考察する必要がある。以下第 2 章で、簡易宿所に関する研究を整理し、第 3 章で調査対象と手順を示し、第 4 章はアンケート調査結果、第 5 章は簡易宿所と各特徴との関連性についての統計的検定、第 6 章はまとめを行う。

2. 先行研究と本研究の位置付け

近年、京都市における民泊が急増していた。日常で使用している言葉は「民泊」と「ゲストハウス」が多かったが（加登, 2020）、合法的な民泊と違法な民泊を区別するためには、民泊に関する制度を整理する必要がある。国土交通省大臣官房広報課（2018）により、民泊は法律上には明確な定義はないが、「住宅の全部または一部を活用して、旅行者などに宿泊サービスを提供することを指している」。民泊に関連する法制度は、主に 3 つある。①旅館業法の簡易宿所営業許可を取得する②国家戦略特区法の認定を得る③住宅宿泊事業法の届出を行う（図 1 を参照）。とりわけ、簡易宿所の増加により、地域への影響は多く議論されているため、本研究では旅館業法における簡易宿所を考察する。

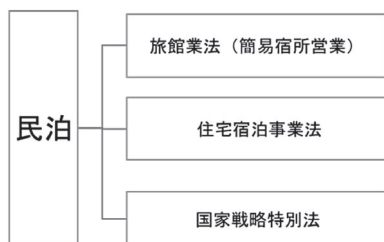


図 1 民泊制度関係図

出典：国土交通省大臣官房広報課（2018）「国土交通」により筆者作成

ゲストハウスの特徴は宿泊料金が「低廉」、「安価」で、多くの場合、簡易宿所営業許可を受けている（石川ら, 2014；松原, 2017）について論じられたものが多く、また共通した認識を示してきた。例として、①空き家を利用して改築したゲストハウスの割合が多い（石川, 2017）②宿泊料金が 2,500 ～ 3,000 円から 3,000 ～ 4,000 円に変化している③ほぼ施設は相部屋や交流スペースを有する④利用者の旅行形態は 1 人旅や少人数グループであり、食事サービスは提供なし⑤外国人観光客が多い⑥ 20 歳から 30 歳の若年層がメイン等が挙げられる。宿泊施設が多様化しているが、それに関する特徴を整理し、類型化する必要がある（石川, 2018；石川, 2017）。また片桐ら（2015）、関川（2017）はゲストハウスの交流機能に着目した。さらに松原（2016）は、古民家を利用したゲストハウスの中で、町家利用が最も多かったことを指摘した。簡易宿所の分類調査に関しては、WANG ら（2020）は京都市における簡易宿所の建物の外観から判断して、簡易宿所を類型化（京町家と非京町家）し、登記簿調査を通じて、所有者の特徴を明らかにした。近藤ら（2020）は民泊を外観から古民家と非古民家に分けて、古民家の民泊転用の潜在価値があり、現存する古民家の減失を抑えるなどに向けたストック活用に貢献できると指摘した。川井ら（2018）は、空き家を用意変更した簡易宿所があり、不動産市場での流通しにくい京町家など木造住宅を簡易宿所に活用することで、これらの建物の流通を促進する可能性があるが、簡易宿所の増加により、地域住民は簡易宿所の未知性や防犯安全面に不安を感じていることを指摘している。加登（2020）は空き家などの遊閑資産を簡易宿所として利用することは期待されていると指摘した上で、簡易宿所に対する分類は京都市における民泊条例の京町家を京町家型簡易宿所とし、それ以外がマンション型簡易宿所とされている。加登（2020）は簡易宿所に対する住民の評価調査を行い、簡易宿所と住民が共存するためには、住民は管理者が簡易宿所に常駐し、町内会に参加することを強く望んでいることであり、マンション型簡易宿所に対する住民の評価は、京町家型簡易宿所とは異なることを指摘している。

COVID-19 の感染拡大で簡易宿所の実態に関する研究としては、川井ら（2020）は、簡易宿所の廃業が、供給過剰や京都市からの制約により、多くの簡易宿所の経営に影響を与えていることを指摘した。また、COVID-19

の影響も相まって、今後は減少のスピードが加速し、この地域に貢献している個性的で小規模な簡易宿所も影響を受ける可能性がある。その後、川井ら (2021) は京都市都心地域の簡易宿所の廃業した後の状況を調査した。簡易宿所が廃業した後は、ほとんどが居住用に転用されたり、空き家になったりしていることが指摘された。また、居住用に転用された建物のうち、3割はマンションであり、本来居住用で使われたマンションが、簡易宿所に用途変更された後、再び居住用のマンションになったとした。そして、一戸建ての簡易宿所が廃業後に空き家になる可能性が高く、とりわけ木造住宅の簡易宿所が廃業後に再び空き家になる可能性にも注意する必要があると指摘した。

宿泊施設への支援政策に関しては、宿泊施設事業継続緊急支援事業補助金があり、京都府内の旅館業法許可した施設が対象になっていたが、実際は感染拡大防止などや戦略的投資支援のみを行っていた (京都府・京都府観光連盟, 2021)。国による「GOTOトラベル」の宿泊施設への政策支援は、宿泊料金が安い簡易宿所に対する効果に限られた。とりわけ、京町家の簡易宿所も廃業継続、雇用や景観維持にも影響し続けている (京都新聞, 2021b)。京都簡易宿所連盟 (2021) では、COVID-19の流行による簡易宿所への影響や簡易宿所事業者の意見を調査した。調査結果では、COVID-19の流行による簡易宿所への影響が大きいこと、事業者らは政府からの継続的な支援を望んでいること、そして京町家の簡易宿所が減少する可能性があることなどが述べられている。Zhu & Kang (2020) によると、民泊が直面している問題は3つである。①銀行借金の返済②労働賃金の支出③家賃の支出であり、政府の経済面での支援を受けることを望んでいる。

以上のように、簡易宿所の特徴を論じた文献が多かった。たとえば、低価格で経営主体は個人であること、コミュニケーションスペースを重視していること、そしてほとんどが古民家や京町家のような伝統的な建物を活用したものであることなどが主な特徴であった。また、簡易宿所と地域住民との共存は、良好な関係の構築が重要であることがわかった。そして、簡易宿所に対する住民の評価は、建物様式によって異なる。近年の簡易宿所は、急増から廃業し続け、空き家を活用した簡易宿所が再び空き家になってしまうことが懸念される。したがって、本研究はこれらの先行研究と問題を一部共有しつ

つ、①京都市の簡易宿所の建物様式の特徴を総合的に把握することによって、建物様式別の簡易宿所と地域との関連性を明らかにする点、②建物様式別の簡易宿所がCOVID-19の流行した後の建物用途と事業の方向性にどのような違いがあるのかについて考察していることの2点において新規性と独自性を有する。

3. 調査対象とアンケートの手順

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センターによれば、京都市内に2021年4月末まで旅館業法によって許可された施設は合計3,712件であり、そのうち、簡易宿所は3,077件、旅館・ホテル営業635件であった。本研究では、旅館業法の許可を受けた「旅館業の種別」の中で「簡易宿所」に分類されている施設を研究対象とする。

図2は京都市旅館業法簡易宿所営業の新規許可件数の推移表を示したものである。2014年の簡易宿所新規許可数のうち、非京町家は54件、京町家は25件で、2015年から両者は増加傾向を示している。2016年になると、非京町家は582件、京町家の件数は231件となった。2014年から2016年まで、わずか2年間で倍増したことがわかる。2016年から2018年での3年間の簡易宿所の新規許可数が最も多かったことがわかった。そして、2018年から簡易宿所の新規許可件数は低下傾向が見られた。それは2018年の住宅宿泊事業法 (民泊新法) の施行により、町家一棟貸しなどの施設に対しての「駆け付け要件」が定められたため、事業者にとって運営する費用が高くなり、経営困難が発生したためである (日本経済新聞, 2020)。これが簡易宿所営業の申請が減少し

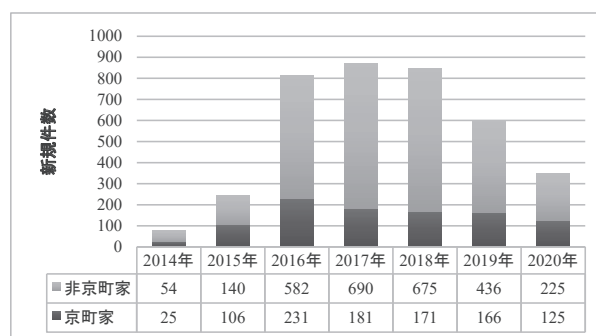


図2 京都市旅館業法簡易宿所の新規許可件数の推移図 (建物別)

出典：京都市旅館業法許可施設数の推移 (令和2年11月末日現在 速報値) より筆者作成

た要因の一つと考えられる。図2に示したように2019年から非京町家の件数は675件から436件に大幅に減少した。京町家の件数はやや減っている。さらに、2020年COVID-19の流行で非京町家の申請件数は、前年度に比べると半分以下に急減し、京町家の件数の減少も目立ってきた(図2を参照)。川井ら(2021)の調査によれば、2016年から2020年までで、廃業が29件、23件、86件、171件、580件と2018年以降増えてきている。

表1は本調査の調査概要一覧表を示したものである。2016年から2018年この3年間の間に簡易宿所新規許可施設件数が最も多かった。COVID-19の流行の影響を最も受けた簡易宿所の状況を把握するため、2016年から2018年まで3年間の許可を受けた京都市都心4行政区(上京区・中京区・下京区・東山区)の簡易宿所を選択した。

調査方法はアンケート用紙を用いた郵送調査である。郵送した封筒の中身は、依頼文(A4用紙1枚)、アンケート(A3用紙1枚)、返信用料金受け人払い封筒(1通)である。当初に配布したアンケートの中には、郵便受けがなかったことにより宛名不明となって返送されたものがあつたため、配布の途中段階で事前に「施設名称」を用いたインターネットやGoogle Street Viewでの検索を通じて、簡易宿所の郵便受けの有無の確認を行った。そして、最後配布した件数は1,063となり(2021年7月2日)、7月31日消印分まで回収した。最終、合計144の回答票を回収した。宛名不明などで返送されたもの(198件)を除いた919件を分母にすると、回収率は16.6%であった。COVID-19の流行で事業者や管理者は常に施設に行くことが困難な面もあり、回収率が低くなったと推測される。

表1 調査概要

調査地域	京都市都心4行政区(上京区・中京区・下京区・東山区)	
調査方法	アンケート用紙を用いた郵送調査	
配布件数	1063件(郵便受けがない施設を除く)	
調査期間	2021年6月10日から7月31日(当日消印有効)	
回収状況	144票 16.6%(宛名不明など返送されたものを除く)	
主な調査項目	1. 宿泊施設の基本情報	①建物状況(単選)②改築する前の用途(複選)③建物様式(単選)④部屋タイプ(複選)⑤延べ面積(記)⑥客室数(記)⑦最大宿泊人数(記)⑧宿泊料金(記入)⑨鍵の渡す有無(単選)⑩食事サービスの有無(単選)⑪相部屋の有無(単選)⑫コミュニケーションスペースの有無(単選)⑬喫煙スペースの有無(単選)
	2. 宿泊者の特徴	①来訪方向(単選)②年齢層(複選)③旅行形態(単選)
	3. 地域との関係	①開業際に事前説明の有無(単選)②町内会に参加の有無(単選)③管理者の常駐の有無(単選)④地域情報の発信(複選)
	4. 行政の補助と経営方針	経営上困ることの度合い(①~⑧単選): ①融資の申請②宿泊客がいない③家賃の支払い④借金の返済⑤従業員の給料を支給⑥公共料金の支出⑦個人への助成金がない⑧コロナの休業⑨その他(自由記述) 必要政策の度合い(①~⑦単選): ①融資の返済の延長など②持続的な補助金の支援③宿泊税の徴収の一時停止④宿泊施設の公共料金の減免⑤徴収された宿泊税の還元⑥新規宿泊施設の参入⑦家賃補助⑧その他(自由記述)
	5. 事業者の基本情報	①COVID-19流行の影響で宿泊料金の変更状況(単選)②事業の方向性(単選) ①開業動機(複選)②回答者の属性(単選)③経営主体(単選)④土地・建物の所有状況(単選)⑤施設経営件数(単選)

本調査は5つの項目で構成されている。第1項目では、宿泊施設の基本状況をまとめる。建物の改築状況、改築する前の用途、建物様式、施設の部屋タイプ、面積、客室数、最大宿泊人数、宿泊料金、鍵渡し状況、食事サービスや相部屋、コミュニケーションスペース、喫煙スペースの有無である。第2項目では、宿泊者の特徴を集計する。来訪方向、年齢層、旅行形態の3つである。第3項目では、地域との関係についての項目である、開業の際に事前説明の有無、町内会への参加の有無、管理者の常駐の有無、宿泊者へ地域魅力情報の発信である。第4項目では、経営上困ることの度合いに関するもの、8つの質問と1つの自由記述である。「まったく困っていない」、「あまり困っていない」、「やや困っている」、「とても困っている」の4つの尺度を用意した。必要な政策の度合いに関するものは京都市簡易宿所連盟(2021)の調査項目を参照した。前者と同じく7つの問いと1つの自由記述である。「まったく重要ではない」、「あまり重要ではない」、「やや重要」、「とても重要」の4つ尺度を設けた。さらに、COVID-19の流行の影響による宿泊料金の変更状況、事業の方向性である。行政の補助と経営方針第5項目では、事業者の基本情報である。先行研究の石川ら(2014)のアンケートの調査項目の一部を参照した。これ以降では、主に上記5つの項目の調査データを分析する。

4. 調査結果

4.1. 簡易宿所の特徴

本研究は回収された回答票に基づいて、簡易宿所の特徴を把握した(表2を参照)。簡易宿所の建物の改築状況について、改築されたものが86.1%(124件)で、新築は13.9%を占めている。建物様式について尋ねたところ、京町家¹⁾の施設は91件であり、全体の6割以上を占め、非京町家²⁾では34.7%(50件)を占めた。つまり、今回の分析対象とされた施設の中に、京町家の割合が大きいことがわかった。簡易宿所の建物用途変更状に関しては、簡易宿所として用途変更される前は、「住宅」だったものの割合が大きく、78.5%であった。次いで「店舗」(13.9%)と「空き家・空き地」(9%)であった(表3を参照)。簡易宿所の部屋タイプは複数選択であり、和式(83.3%)と洋式(56.3%)を回答した割合が大きい。これは、今回回収された施設の中で京町家が多かったこ

表2 簡易宿所の特徴

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
建物状況	改築	124	86.1
	新築	20	13.9
	合計	144	100
建物様式	非京町家	50	34.7
	京町家	91	63.2
	無回答	3	2.1
	合計	144	100
鍵渡し状況	無	36	25.0
	有	108	75.0
	合計	144	100
食事サービスの提供	無	111	77.1
	有	32	22.2
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
相部屋の有無	常にある	12	8.3
	繁忙期だけある	1	0.7
	ない	130	90.3
	無回答	1	0.7
	合計	144	100.0
コミュニケーションスペースの有無	無	92	63.9
	有	52	36.1
	合計	144	100
喫煙スペースの有無	無	107	74.3
	有	37	25.7
	合計	144	100

表3 簡易宿所の用途変更状況

項目	パーセント
住宅	78.5%
店舗	13.9%
空家・空地	9.0%
その他	6.3%
飲食店	3.5%

表4 部屋タイプ

項目	パーセント
和式	83.3%
洋式	56.3%
ドミトリー式	6.9%
その他	2.1%

とが原因で、和式の部屋が多かったと考えられる（表4を参照）。

表5に示したように簡易宿所の平均面積は114.7㎡であり、平均の客室数は3つである。COVID-19の流行する前の経営状況について尋ねたところ、1人1泊素泊まりの平均宿泊料金は10591.9円であった。先行研究の石川（2017）で示されたゲストハウスの素泊まりの宿泊料金と比較すると、高さが明らかになった。また、6割以上は京町家施設のため、建物様式と宿泊料金との関連性があると推測される。

続いて、簡易宿所に宿泊者が宿泊する際には対面で鍵を渡しているかどうかについては、7割（75%）以上の施設は対面で鍵を渡しており、反対に対面で鍵を渡さない施設は少数であった。これは非京町家の施設、例えば、共同住宅の簡易宿所であれば、電子キーや郵便受けに鍵を入れる形で鍵を渡しているからであると推測される。食事サービス提供の有無については77.1%（111件）の施設が提供しておらず、食事サービスを提供している施設は22.2%（32）であった。また、食事サービスの提供なしと回答した簡易宿所に対して、宿泊客は主な食事場所も尋ねた。その結果は7割（82件）あまりが宿泊施設周辺の飲食店を利用しており、それ以外の約3割（21件）はコンビニ・スーパーのなどを利用していることがわかった（表6を参照）。このことより、簡易宿所周辺の地元の飲食店など企業が協力して観光消費を促進の観光を整えれば、その利益を共有することができる可能性がある（東，2020）。

相部屋の有無について、「ない」と回答した件数は

表5 簡易宿所の基礎情報

項目	平均値
面積（㎡）	114.7
客室数（個）	3.5
最大宿泊人数	10.1
宿泊料金(円)	10591.9

表6 宿泊客主な食事場所

項目	パーセント
宿泊施設周辺の飲食店	79.6%
コンビニ・スーパーで食材購入後、調理	15.5%
コンビニ・スーパーの弁当	2.9%
その他	1.9%

130件で、全体の90.3%を占めている。また6割（92）以上の簡易宿所施設はコミュニケーションスペースがないと回答している。地域居住者と簡易宿所の共存に向けて、簡易宿所に対して求めている要望の一つは喫煙と防災完備（加登，2020）であるが、今回の簡易宿所の中で喫煙スペースがある簡易宿所は37件、全体の25.7%を占めていた。

ゲストハウス簡易宿所は食事サービスを提供していないため、素泊まりの宿泊料金は安くなる。一方、京町家簡易宿所でも食事サービスの提供なしで、宿泊料金は高価であることがわかった。この点は、先行研究（石川，2017）と異なる部分がある。前者はコミュニケーションスペースを重視していること、多数の施設は相部屋を設置することであったが、本調査における簡易宿所の特徴では、9割以上の施設は相部屋を設置しておらず、6割以上の施設でコミュニケーションスペースがなかった。

4.2. 簡易宿所の利用者の特徴

この節では、簡易宿所の宿泊者の特徴についての結果を表7に示している。まずは、COVID-19が流行する以前の、宿泊者の来訪方向について尋ねたところ、海外からの宿泊者が多かった、全体の70.1%（101件）を占めていた。次いでは京都府外全体25.7%（37件）であった。利用者の年齢層については、30代～40代の割合が高く、全体の7割（75.7%）以上であった。旅行形態は4人旅（41.7%）と2人旅（34.7%）を回答した施設が多かった。今回の調査における簡易宿所は京町家の施設が多く、宿

表7 宿泊者の特徴

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
宿泊者の来訪方向	京都市内	3	2.1
	京都市外の京都府	2	1.4
	京都府外	37	25.7
	海外	101	70.1
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
宿泊者の年齢層	10代～20代	9	6.3
	30代～40代	109	75.7
	50代～	26	18.1
	合計	144	100
旅行形態	1人旅	12	8.3
	2人旅	50	34.7
	3人旅	22	15.3
	4人旅（以上）	60	41.7
	合計	144	100

泊料金は先行研究石川 (2017) と比べて比較的高いため、一定の資金力を持つ人が利用していることが推測できる。

4.3. 簡易宿所の事業者の特徴

事業者の特徴に関しては、まず経営主体について、個人経営が76件で全体の52.8%を占め、会社経営は68件で47.2%を占めていた (表8を参照)。簡易宿所の経営主体は以前は個人経営の方が多かったが、近年、会社経営の方が増加する傾向が見られる (石川, 2018)。同じ

表8 経営主体の特徴

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
経営主体	会社	68	47.2
	個人	76	52.8
	合計	144	100

行政区内での宿泊施設経営数は1軒と回答した件数が多く、63件あり、全体の43.8%を占めた。簡易宿所事業開業動機と目的に関しては、「現金収入・利益獲得」と回答した割合 (72.5%) が最も多かった。次いで、「旅行者とのコミュニケーション」 (49.3%) と「伝統的建築物の保存と活用」 (45.1%) であった (図3を参照)。

また、簡易宿所として用途変更する前、土地や建物の所有状況について尋ねたところ、土地を他人が所有していた件数は70件であり、全体の48.6%を占める。建物の所有状況と土地の所有状況を見ると、どちらも開業する前に建物や土地を所有していない者が多く、他人から購入した件数は68件であり、全体の47.2%を占めた。このアンケートを回答した者の属性については、事業者と回答した件数が91件で、全体の63.2%を占める (表9を参照)。

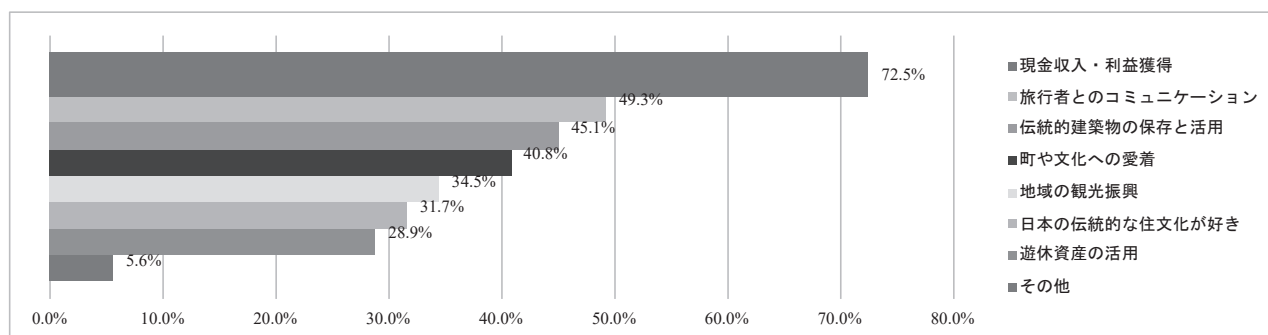


図3 開業動機

表9 簡易宿所の所有状況と回答者属性

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
開業する前の土地所有状況	他人	70	48.6
	非他人	68	47.2
	無回答	6	4.2
	合計	144	100
開業する前の建物所有状況	他人	68	47.2
	非他人	69	47.9
	無回答	7	4.9
	合計	144	100
回答者属性	事業者	91	63.2
	非事業者	53	36.8
	合計	144	100

表10 地域との関係情報

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
事前説明	無	11	7.6
	有	132	91.7
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
町内会の参加状況	無	17	11.8
	有	126	87.5
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
管理者常駐状況	近隣	113	78.5
	建物に住み込み	24	16.7
	なし	7	4.9
	合計	144	100

4.4. 簡易宿所と地域の関係

簡易宿所と地域の関係については、開業する際には事前説明の状況と町内会参加状況、管理者の常駐状況などの方面から検証したい（表 10 を参照）。まず、簡易宿所を開業する前には施設周辺の住民に事前開業説明を行うことが必要である。このことについて尋ねたところ、9 割（91.7%）以上の簡易宿所は、開業する前に事前説明を行ったことがわかった。一方、少数の簡易宿所は事前説明を行っていなかった。

次に、当簡易宿所が所属している町内会に参加したことがどうかについては、参加したことがあると回答した件数は 126 件であり、全体の 87.5% を占めた。参加したことがない割合は 11.8% となった。参加したことがある者に対しては、町内会に参加する内容についても尋ね

た。町内会に参加した内容のうち、「町会費の支払い」（94.4%）と回答した施設が最も多く、次いで、「お祭りに参加」（44.8%）、「町内会の会議や総会に参加」（29.4%）、「普段の町清掃や環境活動」（28%）や「防災活動」（26.6%）などが多かった（図 4 を参照）。町内会に参加したことがないと回答した施設に対して聞いた、参加しない理由としては、「常に常駐していないため」（33.3%）と「関心や興味を持っていない」（26.7%）という選択する割合が大きかった（図 5 を参照）。

また、管理者の常駐状況については、施設の近隣に管理者が常駐している件数が 113 件あり、全体の 78.5% を占めていた。管理者が該当施設に住み込みの件数は 24 件で、全体の 16.7% を占めた（表 10 を参照）。加登(2020)によると、これは地域居住者が簡易宿所に対する要求の

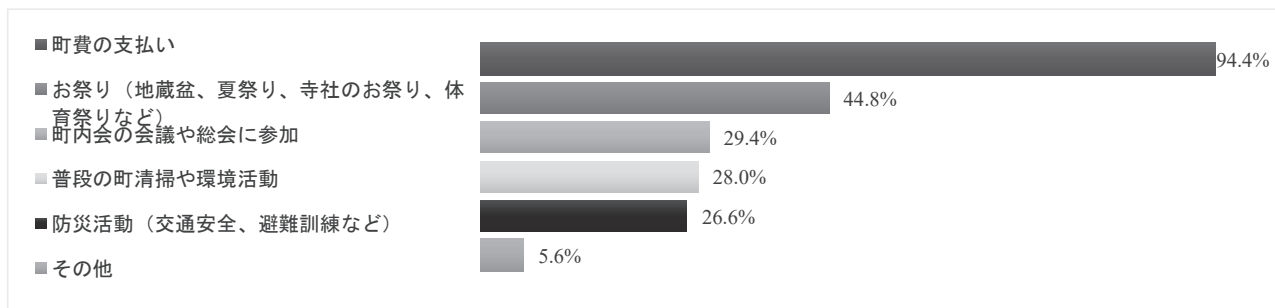


図 4 町内会に参加する内容

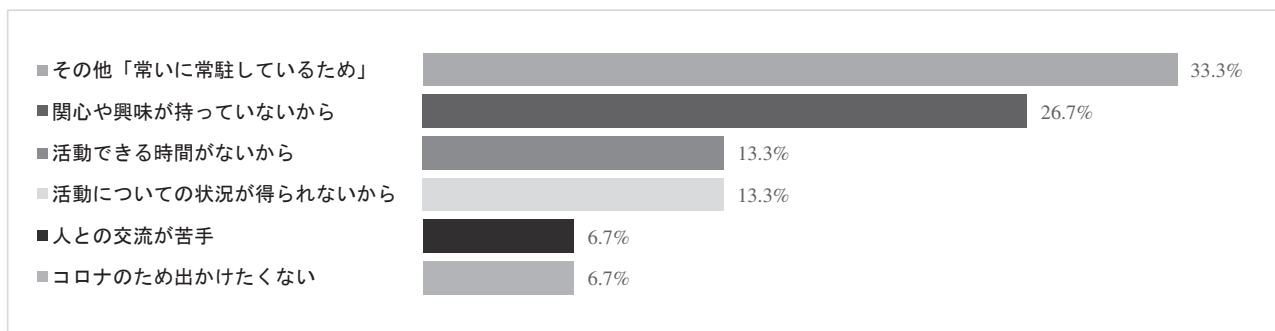


図 5 町内会に参加しない理由

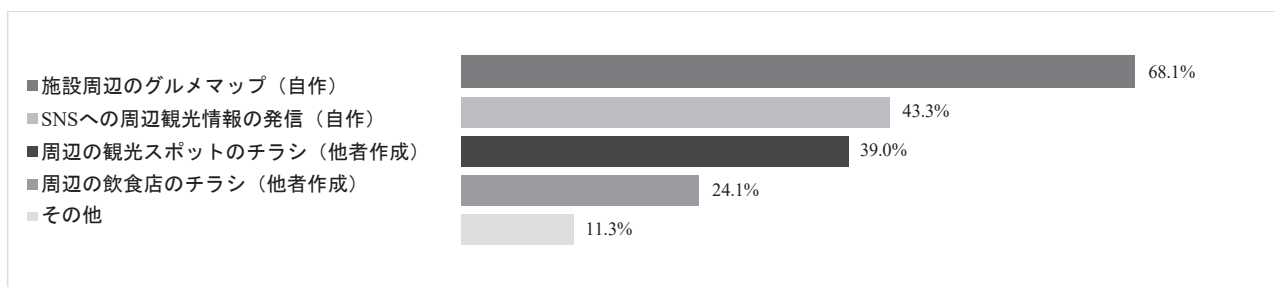


図 6 地域魅力発信方法

一つである。管理者の常駐することに関しては、今回の調査では、ほとんどの簡易宿所が基準を満たしていた。そして、「どのような手段で宿泊者に地域の魅力を発信しているか」を尋ねたところ、「施設周辺のグルメマップを自作している」との回答が最も多かった(68.1%)。次いで、SNSへの周辺観光情報の発信を自作している(43.3%)。ほとんどの簡易宿所は施設周辺のグルメマップや観光情報など、自作の形で宿泊者に地域情報をアピールしている(図6を参照)。これは、ある程度、地域経済にポジティブな影響を与えているといえる。

4.5. 簡易宿所の経営状況

COVID-19の流行で、観光産業にも大きな影響が出ている。とりわけ宿泊産業では、旅館活動が制限され、宿泊のニーズが大幅に減少したため、多くの宿泊施設が営業停止に陥るなどの事態が発生した。本研究の調査では、COVID-19の流行している期間中に、簡易宿所を営んでいく上で困っていることを4つの尺度に分類した。まったく困っていない、あまり困っていない、やや困っている、とても困っているという4つである。表11は現在の簡易宿所の経営に関する困っていること

度合いの一覧表を示している。

現在、簡易宿所を営んでいる上で困っていることの度合いの結果に関しては、「とても困っている」という回答の理由は、「宿泊客がない」(81.3%)、「コロナで休業」(54.2%)、「個人への助成金がない」(39.6%)などであったことが明らかになった。COVID-19の流行で、観光客は急減していることがわかった。それに伴い、宿泊のニーズが減少し、簡易宿所の廃業が相次いだ。しかし、宿泊施設に対する政府からの支援はほとんどなく、特に個人事業者は大きな困難を抱えている。この点に関しては自由記述式の「その他」における個人事業者への支援、宿泊施設への給付金や維持・修繕費用がないなどの回答から明らかである。個人事業者に対する資金面の支援はないということであった。

また、簡易宿所として受けたい支援策としては、「持続的な補助金の支援」(70.8%)、「宿泊税の徴収の一時停止」(59.0%)、「宿泊施設の公共料金の減免」(56.3%)などが最も重要であった(表12を参照)。これは、京都市簡易宿所連盟の調査結果と同じであった。「その他」を回答した件数は6件、「やや重要」と回答したのは、「あきらめて、他の事業へ挑戦支援」が1件、「とても重要」

表 11 現在経営に関する各困っていることの度合い一覧表

項目	件数(%)											
	まったく困っていない	%	あまり困っていない	%	やや困っている	%	とても困っている	%	無回答	%	合計	%
融資の申請	38	26.4	38	26.4	28	19.4	26	18.1	14	9.7	144	100
宿泊客がない	2	1.4	3	2.1	20	13.9	117	81.3	2	1.4	144	100
家賃の支払い	42	29.2	21	14.6	21	14.6	43	29.9	17	11.8	144	100
借金の返済	30	20.8	14	9.7	37	25.7	53	36.8	10	6.9	144	100
従業員の給料を支給	42	29.2	20	13.9	30	20.8	36	25	16	11.1	144	100
公共料金の支出	30	20.8	24	16.7	42	29.2	38	26.4	10	6.9	144	100
個人への助成金がない	31	21.5	7	4.9	26	18.1	57	39.6	23	16	144	100
コロナの影響で休業	17	11.8	4	2.8	30	20.8	78	54.2	15	10.4	144	100

表 12 現在政府から受けたい施策の度合い一覧表

項目	件数(%)											
	まったく重要ではない	%	あまり重要ではない	%	やや重要	%	とても重要	%	無回答	%	合計	%
融資の返済の延長など	23	16	13	9	29	20.1	67	46.5	12	8.3	144	100
持続的な補助金の支援	6	4.2	7	4.9	23	16	102	70.8	6	4.2	144	100
宿泊税の徴収の一時停止	8	5.6	17	11.8	24	16.7	85	59	10	6.9	144	100
宿泊施設の公共料金の減免	7	4.9	14	9.7	29	20.1	81	56.3	13	9	144	100
徴収された宿泊税の還元	12	8.3	20	13.9	25	17.4	74	51.4	13	9	144	100
新規宿泊施設の参入	22	15.3	27	18.8	22	15.3	53	36.8	20	13.9	144	100
家賃補助	24	16.7	20	13.9	18	12.5	67	46.5	15	10.4	144	100

と回答した件数は5件であり、その他に以下のような回答があった。例えば、「企業には雇調金の制度があるが、個人にはない、何らかの制度や支援が必要」、「飲食店のよう、休業したら1日6万円もらえるような制度がほしい。宿泊所が休業対象ではないため。休業しても1円ももらえない」のような回答があった。政府によって簡易宿所への支援を行う余地がまだ多く残っていることは明らかであり、各業界に対する支援や補助などが公平に行われることが望しいとわかった。

そして、COVID-19の流行により簡易宿所の経営状況を尋ねたところ、約7割(69.1%)の簡易宿所の宿泊料金は安くなっていたが、83.3%(120件)の簡易宿所は事業持続を希望していることがわかった(表13を参照)。「事業転換」を選択した簡易宿所に対して、「事業転換の方向性」については、「長期的な賃貸住宅」が29%(7件)、「売買」が25%(6件)、「その他」が26%(7件)、「飲食店」が4.2%、「シェアハウス・オフィス」が4.2%で各1件、「無回答」は8%で2件であった(図7を参照)。

表13 経営状況

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
COVID-19の流行した後の宿泊料金の変化	安くした	100	69.4
	高くなった	1	0.7
	変化なし	42	29.2
	無回答	1	0.7
	合計	144	100.0
事業転換の方向性	事業転換	24	16.7
	持続	120	83.3
	合計	144	100.0

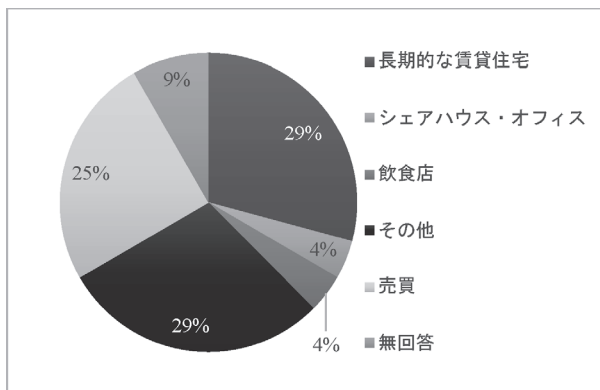


図7 事業転換の方向性

5. 簡易宿所と各特徴との関連性の検定

建物様式によって簡易宿所の特徴も異なると考えられる。それを検討するため、クロス集計とカイ2乗検定を行った。表14はカイ2乗検定が有意であったものの結果を示している。まず、建物状況に関しては、改築した簡易宿所が多かった。そのうち、京町家の方が多くを占めた。続いて、簡易宿所の建物様式とコミュニケーションスペースの有無について関連性の結果では、有意な結果が得られた。京町家の方が非京町家よりコミュニケーションスペースなしの回答が多かったと解釈できる。そして、喫煙スペースの有無に関しては、有意差が認められた。よって京町家より、非京町家の方が喫煙スペースを設置する割合が大きいと見える。

次いで、簡易宿所の建物様式別で、地域との関係の要因の関連性について、「管理者の常駐状況」が有意な結果であった。京町家の施設の近隣に管理者を常駐させていると回答した割合が約9割であるのに対し、非京町家は、建物に住み込みの割合が多かったことがわかった。一方、「開業の事前説明」と「町内会に参加した状況」については、p値は5%より大きく、有意差が認められなかった。これは建物様式とこの2つの要因との関連がないことを意味する。

また、現在簡易宿所を運営していく上で困っていることに関しては、「融資の申請」に有意差が認められた。非京町家は「とても困っている」と回答した件数が16件(36.4%)あり、京町家は「まったく困っていない」(26件)と「あまり困っていない」(28件)と回答した件数が多かったことがわかった。続いて、政府から受けた政策との関連について検定の結果は、「徴収された宿泊税の還元」が非京町家にとって重要であることがわかった。そして、「新規宿泊施設の参入一時停止」に関しては、有意差があった。京町家の簡易宿所にとっては新規宿泊施設の参入の一時停止が「とても重要」(45.1%)であり、非京町家では「とても重要」と回答した件数は15件(37.5%)であったことがわかった。

そして、建物様式別に施設の特徴の差異を検討するために、面積や客室数、最大宿泊人数、宿泊料金の各尺度得点についてt検定を行った(表15を参照)。その結果、客室数($t=-3.248, df=138, p<.001$)と最大宿泊人数($t=-3.626, df=138, p<.001$)について、平均値をみると、京町家よりも非京町家の方が多かった。宿泊料金($t=4.393,$

表 14 建物様式との関連要因のクロス集計

統計指標	分類指標	非京町家		京町家		合計		フィッシャーの正確検定値	正確な有意確率(両側)
		N	%	N	%	N	%		
簡易宿所の特徴	建物状況	改築	35	70.0	87	95.6	122	86.5	<0.01**
		新築	15	30.0	4	4.4	19	13.5	
	鍵渡し状況	無	14	28.0	22	24.2	36	25.5	0.69
		有	36	72.0	69	75.8	105	74.5	
	食事サービスの提供	無	40	80.0	70	77.8	110	78.6	0.83
		有	10	20.0	20	22.2	30	21.4	
	相部屋の有無	常にある	5	10.0	6	6.7	11	7.9	1.091
		繁忙期だけある	0	0.0	1	1.1	1	0.7	
		無	45	90.0	83	92.2	128	91.4	
	コミュニケーションスペースの有無	無	26	52.0	66	72.5	92	65.2	0.02*
有		24	48.0	25	27.5	49	34.8		
喫煙スペースの有無	無	27	54.0	79	86.8	106	75.2	<0.01**	
	有	23	46.0	12	13.2	35	24.8		
地域との関係	開業の事前説明	いいえ	5	10.2	6	6.6	11	7.9	0.516
		はい	44	89.8	85	93.4	129	92.1	
	町内会に参加した状況	いいえ	9	18.0	8	8.9	17	12.1	0.175
		はい	41	82.0	82	91.1	123	87.9	
	管理者常駐状況	近隣	31	62.0	81	89.0	112	79.4	16.989
		建物に住み込み なし	17 2	34.0 4.0	6 4	6.6 4.4	23 6	16.3 4.3	
経営していく上での困っていること	融資の申請	まったく困っていない	11	25.0	26	31.3	37	29.1	11.33
		あまり困っていない	9	20.5	28	33.7	37	29.1	
		やや困っている	8	18.2	20	24.1	28	22.0	
		とても困っている	16	36.4	9	10.8	25	19.7	
政府から受けた政策	徴収された宿泊税の還元	まったく重要ではない	5	11.6	7	8.2	12	9.4	9.027
		あまり重要ではない	3	7.0	16	18.8	19	14.8	
		やや重要	14	32.6	11	12.9	25	19.5	
		とても重要	21	48.8	51	60.0	72	56.3	
	新規宿泊施設の参入一時停止	まったく重要ではない	11	27.5	11	13.4	22	18.0	8.076
		あまり重要ではない	11	27.5	15	18.3	26	21.3	
		やや重要	3	7.5	19	23.2	22	18.0	
		とても重要	15	37.5	37	45.1	52	42.6	
経営主体	会社	16	32.0	51	56.0	67	47.5	0.01*	
	個人	34	68.0	40	44.0	74	52.5		
事業の方向性	事業転換	13	26.0	10	11.0	23	16.3	0.03*	
	継続	37	74.0	81	89.0	118	83.7		

*p<0.05,**p<0.01 期待度数が5未満のセルが2割を超える場合はフィッシャーの正確確率検定値を表示した

表 15 建物様式別の平均値と標準偏差及び t 検定の結果

項目	建物様式	件数	平均値	標準偏差	t 値	自由度	有意確率(両側)
面積 (m ²)	京町家	80	106.48	128.81	-0.893	119	0.37
	非京町家	41	131.01	167.62	-0.821	64.868	0.42
客室数 (件)	京町家	91	2.48	1.78	-3.248	138	<.001**
	非京町家	49	4.18	4.38	-2.606	56.679	0.012
最大宿泊人数 (人)	京町家	91	7.07	5.06	-3.626	138	<.001**
	非京町家	49	13.49	15.47	-2.827	53.598	0.007
宿泊料金(円)	京町家	85	13013.12	9010.36	4.393	132	<.001**
	非京町家	49	6703.45	5851.18	4.906	130.054	<.001**

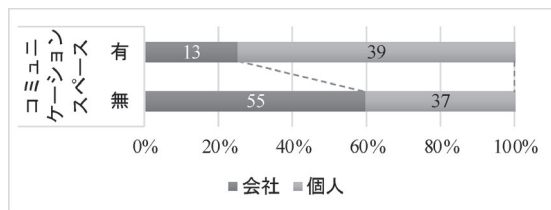
*p<0.05,**p<0.01

df=132, p<.001) について、平均値を見たところ、非京町家よりも京町家の方が有意に高くなっている。これは多くの京町家の簡易宿所は一棟貸しているため、宿泊料金は高くなっているだろう。面積については、建物様式別の有意差は認められなかった (t=0.893, df=119, n.s.)。京町家の簡易宿所の宿泊料金は、非京町家の宿泊料金よりも高かった。また、客室数も少なく、建物の面積も小さい。非京町家よりも京町家の簡易宿泊の宿泊料金が低い理由は、多くの京町家がブランドを活かして小規模な建物を一棟貸しにしており、宿泊料金が高くなるためだと考えられる。

簡易宿所の経営主体が個人の場合、非京町家と回答した件数は 34 件 (68.8%) を占めた。会社の方が京町家の簡易宿所を経営している割合が多いことが解釈できる。つまり、近年は京町家の簡易宿所に投資する会社の割合が増えている傾向にあると考えられる。COVID-19 の流行による簡易宿所の建物様式と事業の方向性について関連性に有意な結果が得られた。京町家の方が非京町家より簡易宿所の事業を継続したいとの回答が多かったと解釈できる。

さらに、経営主体別で宿泊施設のコミュニケーションスペース有無との関連性を見たところ、有意な結果が得られた ($\chi^2=16.127$, df=1, p<.01)。この結果と図 8 を合わせてみると、個人経営者の方が会社経営者よりコミュニケーションスペースがある件数が多いと解釈できる。

そして、簡易宿所事業方向性との関連要素を見たところ



(N=144, p<0.01, chi<0.01)

図 8 経営主体とコミュニケーションスペースとの関連性

表 16 事業方向性との関連要素のクロス集計

統計指標	分類指標	事業転換		継続		合計		フィッシャーの正確検定	正確な有意確率 (両側)
		N	%	N	%	N	%		
町内会に参加状況	いいえ	8	33.30	9	7.60	17	11.90		<0.01**
	はい	16	66.70	110	92.40	126	88.10		
管理者常駐状況	近隣	16	66.70	97	80.80	113	78.50	5.591	0.05*
	建物に住み込み	8	33.30	16	13.30	24	16.70		
	なし	0	0.00	7	5.80	7	4.90		

*p<0.05, **p<0.01 期待度数が5未満のセルが2割を超える場合はフィッシャーの正確確率検定値を表示した

ろ、町内会への参加状況と管理者が常駐しているかどうかについての関連性には有意な結果が得られた (表 16 を参照)。簡易宿所の事業を継続する施設は事業転換する施設より、施設に所属している町内会によく参加していると解釈できる。地域住民らが重視していることは管理者が常駐しているかどうかということであり、こうした風潮を受けてか、事業継続したい者は、事業転換したい者よりも管理者を近隣に常駐させてしていることがわかった。

6. まとめ

本研究では、京都市都心 4 行政区における 1,063 件の旅館業法に基づく簡易宿所を対象にアンケートを送付し回収できた 144 件を分析対象として建物様式別に分類した上で簡易宿所の特徴を考察した。そして、カイ 2 乗検定により、簡易宿所の特徴と事業の方向性は建物様式によって異なるということを明らかにした。

まず、非京町家よりも京町家の簡易宿所の宿泊料金が低い理由は、多くの京町家がブランドを活かして小規模な建物を一棟貸しにしており、宿泊料金が高くなるためだと考えられる。京町家の簡易宿所は客室数が少なく、最大宿泊人数が少ないという分析結果であったことから、小さなものを高く貸しているのだと考えられる。これを反映して、コミュニケーションスペースについては、京町家よりも非京町家に相対的に多く見られた。

また、COVID-19 の流行の影響による今後の事業の方向性については、京町家の簡易宿所は非京町家の簡易宿所よりも簡易宿所の事業を継続する傾向が見られた。簡易宿所の経営主体に関しては非京町家の方の個人経営者が多かった。一方、京町家では会社を営んでいることが多かった。いずれも町内会に参加し、簡易宿所の周辺に管理者が常駐している。京町家の施設は管理者が近隣で常駐している割合が多く、非京町家の施設は管理者が施設の建物に住み込みをしている。さらに、簡易宿所の事業を継続したいと考えている施設は、地域住民との関係を重視していると考えられる。

そして、現在 COVID-19 の流行により、簡易宿所を営んでいく上で困っていることに関しては、「コロナの休業」と「宿泊客がいない」ということであった。その他に関しては、個人の簡易宿所事業者に対する補助金もなかった。簡易宿所が政府から受けた最も重要な項

目は、「持続的な補助金の支援」、「宿泊施設の公共料金の減免」、「宿泊税の徴収の一時停止」であることがわかった。これは、京都市簡易宿所連盟（2021）が実施した結果と合致していた。京都市の宿泊施設はすでに飽和状態にあると考えれば、COVID-19の流行の影響により優勝劣敗の段階に入ったと言えるのかもしれない。

本研究は多様化する簡易宿所の建物様式からその特徴を考察したが、将来的には会社の類型からその特徴を論じる可能性もある。簡易宿所を営んでいる会社が増えているが、海外の会社が京町家の簡易宿所を営んでいる例は少ない。これらの会社が所有している簡易宿所の類型は、会社によって異なると考えられる。今後、地域住民との共存を図るためには、会社別で営まれている簡易宿所の類型と地域住民との関係を含め、経営に対する考え方を考察する必要がある。

注釈

- 1) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例（京町家条例）における京町家の定義を参照したうえで、木造長屋も含める。
- 2) 非京町家とは、京町家以外の建物と指す。その中、共同住宅やマンション、ビルなどの建物を含める。

参考文献

1. 東徹（2020）「民泊による地域振興の課題（特集 シェアリングエコノミー）」個人金融，Vol.15, No.2, pp.75-84
2. 石川美澄・山村高淑（2014）「国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究」日本都市計画論文集，Vol.49, No.2, p.140-145
3. 石川美澄（2017）「国内における宿泊施設型ゲストハウスの実態に関する考察—2017年に実施した質問紙を基に—」第32回日本観光研究学会全国大会学術論文集，p.93-96
4. 石川美澄（2018）「国内におけるゲストハウスの特徴の変化に関する一考察：2012年と2017年に実施した質問紙調査の比較」日本都市計画報告集，Vol.17, pp.64-70
5. 加登遼（2020）「京都市中心部の簡易宿所型ジェントリフィケーションに対する居住者評価—京都市下京区修徳学区を事例として—」日本建築学会計画系論文集，Vol.857, No.72, pp.1195-1205
6. 片桐由希子・梶山桃子・東秀紀（2015）「都市部の簡易宿所型ゲストハウスにおける交流機能に関する研究」観光科学研究，Vol.8, pp.61-69
7. 川井千敬・阿部大輔（2018）「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」日本都市計画論文集，Vol.53, No.3 pp. 1253-1258
8. 川井千敬・阿部大輔（2020）「京都市における簡易宿所の立地変容に関する研究—地価への影響と廃業に着目して—」日本都市計画論文，日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集，Vol.18, pp. 21-24
9. 川井千敬・阿部大輔（2021）「局所的集積した宿泊施設の廃業とその後の土地利用に関する研究—京都市における簡易宿所を事例として—」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集，Vol.19, pp. 141-144
10. 京都新聞（2018a）「京都の簡易宿所、外国人争奪戦に 民泊より規制緩く急拡大」
< <https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/4943> >（2021年8月最終アクセス）2018年10月25日
11. 京都新聞（2018b）「『観光公害』市民と摩擦 京都・やむを得ず外国人制限の店も」
< <https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/5065> >（2021年8月最終アクセス）2018年10月28日
12. 京都新聞（2021a）「京都の町家ゲストハウス相次ぐ転用や売却インバウンド復活期待で様子見も」
< <https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/591159> >（2021年8月最終アクセス）2021年7月2日

13. 京都新聞 (2021b)「京都のゲストハウス廃業、2019年度から倍増コロナ長期化でさらに増加も」
< <https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/547872>> (2021年8月最終アクセス) 2021年4月15日
14. 京都府・京都府観光連盟「宿泊施設事業継続緊急支援事業補助金について (2020年6月15日)」
< <http://www.kyoto-kankou.or.jp/news/?id=1524>> (2021年8月最終アクセス)
15. 京都簡易宿所連盟 (2021年)「第五回新型コロナウイルスによる影響調査報告書 <<https://kyotokanishukusho.jimdo.free.com/%E6%B4%BB%E5%8B%95%E5%A0%B1%E5%91%8A/>> (2021年4月29日最終アクセス)
16. 京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「旅館業法に基づく許可施設および施設外玄関帳場一覧 (令和3年4月末現在)」< <https://data.city.kyoto.lg.jp/node/14909>> (2021年7月最終アクセス)
17. 京都市民泊ポータルサイト「京都市旅館業法許可施設数の推移 (令和2年11月末日現在 速報値)」<<https://minpaku.portal.city.kyoto.lg.jp/news/953.html>> (2021年2月最終アクセス)
18. 国土交通省大臣官房広報課 (2018)「国土交通 特集 MLIT TOPICS 民泊の制度が変わります」広報誌 No.149. p.23< <https://www.mlit.go.jp/page/kouhoushi.html> > (2021年11月最終アクセス)
19. 近藤玲・松下大輔 (2020)「大阪市内の伝統的外観を有する古民家民泊の建物属性と宿泊料のヘドニック分析」日本建築学会計画系論文集, Vol.857. No.78 pp.2713-2720
20. 関川卓司 (2017)「新しい宿泊形態 (ゲストハウス・民泊)の出現による町家地域の再生の可能性」創造都市研究 e, Vol. 12.No.1 pp.9-29
21. 日本経済新聞「急増ゲストハウス受難、規制や訪日客減で廃業相次ぐ、京都ファンづくり岐路 (ウエーブ京都)」2020/07/09 地方経済面, 関西経済 p.10
22. 松原小夜子 (2016)「都道府県別にみた宿泊型ゲストハウスの開業実態」椋山女学園大学研究自然科学篇, No.47, pp.95-107
23. 松原小夜子 (2017)「古民家ゲストハウスにおける宿泊者の行動と会話内容 - 人々の交流状況に着目して」, 椋山女学園大学研究自然科学篇, No.48, pp.159-160
24. WANG Zhixi・吉田友彦 (2020)「京都市における京町家型の宿泊施設への用途変更に関する研究: 旅館業法の簡易宿所を中心に」立命館大学政策科学会, Vol.27.No.2, pp.43-54
25. Zhu, K., & KANG, L. (2020). Research on China's Homestay Industry Development in the Impact of COVID-19 Epidemic. *Beijing Vocational College of Agriculture*, 34 (3), 32-38.