

NMO OfficeLetter

町内に増える宿泊施設に住民困る

京都市内の住宅地の中に宿泊施設が急増している。宿泊施設といっても、ホテルや旅館ではなく民泊施設だ。相続で空き家になった家、住民が現在住んでいる住宅も対象になり、不動産業者や宿泊事業運営業者が探している。市内では依然旺盛なインパウンド需要に対応し、一般の住居を使って客を泊める民泊施設や、一つの部屋を多人数で利用する簡易宿泊所が急増しており、近隣の住民とのトラブルも頻発している。

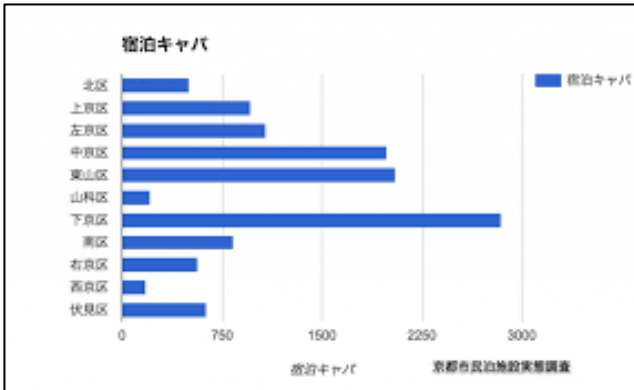


＜解説＞2025年11月末時点の速報値では、民泊施設は1059件、簡易宿泊所は3086件。特に、観光地が集中する市内東山区が突出して多い。東山区の人口は約3.5万人で65歳以上の高齢化率は30%を超えて市内でも飛びぬけて高い。当然、高齢化の進行で町内会の運営や消防団、民生委員などの担い手が不足する。住人が減って行く中で、逆に宿泊施設が増加し、ある地域では町内の戸数の10%を超える宿泊施設がある。さらに、簡易宿泊所のオーナーが外国人というケースもある。地価の高騰で日本人が土地を買ったり、相続税が払えないで売却するケースも多い。どの施設が外国人オーナーであるのか

を正確に調べるのは難しい。土地、建物の謄本を取得しても、それがそのまま外国人と判別するのが難しいからだ。特に、法人が所有している場合、その法人の代表者までたどり着くのは、かなり手間を要する。逆に、外国人の所有を完全にシャットアウトするというわけでもない。

	合計	戸建て			集合住宅			その他 不明		
		一棟貸し ※1	部屋貸し ※2	シェア ルーム ※3	一戸貸し ※1	部屋貸し ※2	シェア ルーム ※3			
件数	2,702	935	352	360	23	1,677	1,486	182	9	90
構成比1	100%	34.6%				62.1%				3.3%
構成比2		100%	59.0%	38.5%	2.5%	100%	88.6%	10.9%	0.5%	

※1 一棟貸し・一戸貸し：施設全てを宿泊客に貸し出すケース
 ※2 部屋貸し：宿泊客に個室は提供するが、リビングやキッチン、バス、トイレ等は管理者もしくは他の宿泊客と共同利用するケース
 ※3 シェアルーム：宿泊客に個室はなく、施設内の全てを管理者もしくは他の宿泊客と共同利用するケース



空き家になり、治安や安全の面で、人が住んでいたり利用されている方が安全面ではプラスがある。空き家のまま永らく放置されると、空き家とわかると窃盗、放火、不法侵入などの犯罪につながるケースも起こり得る。また、台風や水害の際に、空き家が点在すると建物の維持、復旧などにも支障を来す。かといって、町内の空き家がどんどん宿泊施設に変わるというのも、考え物だ。国籍より、商売の目的で家屋が売買され、知らない人が入れ替わり立ち替わりやってくるのいいのか。模索が続いている。