

# 東京都目黒区民 意識調査 報告書

平成29年12月19日  
樹リサーチ  
青木 佑一

## ■単純集計

- 民泊への評価は、「反対」が「賛成」を上回った。ただ、「わからない」との回答が多い。期待と不安について、「期待」をもつ層は3割だったが、「不安」をもつ層が約6割と半数を超えた。
- 民泊への意見について、「区民トラブルの心配」に同意する方が約8割。「土地資産価値低下」も4割が懸念。
- 目黒区役所の対応は、「一部規制を加えながら推進」への賛成が最も多かった。
- 自治体としての対応について、「住宅専用地での営業」「全面的に営業禁止」には実施反対の意見をもつ方が多かった。「ホームステイ型を認める」「住宅専用地での平日営業禁止 & 全面禁止」には実施への賛同が多い。

## ■性年代クロス

- 若い世代は「推進」賛成。男女とも年齢が高いほど、反対が多くなり、特に40代以降が顕著だった。

## ■民泊物件所有状況クロス

- 所有状況に関わらず約6割が「不安」を持つ。「戸建所有者」は、行政が「推進すべき」とする回答が他と比べ多かった。「共同住宅所有者」はやや「期待」が大きい傾向があった反面、「推進すべきではない」という意見も多い。
- 「戸建所有者」は「ホームステイ型」実施について、他と比べて若干「どちらかというと実施すべきでない」が多い。また、「わからない」も多く、「ホームステイ型」の主体であるにもかかわらず、判断がつかかねている現状がわかる。

## ■期待と不安クロス

- 期待の有無に関わらず、「区民トラブルの心配」は大きい。
- 「とても期待している」層は、「住宅専用地での営業を認める」を「実施すべき」との意見で、不安層とは異なる傾向。その一方で、「住宅専用地での平日営業禁止」「住宅専用地での営業全面禁止」については「実施すべき」としており、「とても期待している」層も規制の実施に理解がある。
- 「ホームステイ型」に対して「ある程度不安を感じている」層が特徴的で、「期待」層と同様に「実施すべき」との声が半数を超えた。民泊のネガティブな影響を「ホームステイ型」が解決してくれるとの期待がうかがえる。

## ■自由回答分析

- 観光客増、経済的メリット、宿泊施設不足対策など民泊に賛成とする意見もみられたが、住居近隣に存在してほしくないという声も一定数あり。強い反対意見、区民トラブルの例も書き込まれるなど区民の不安が垣間見える。

- 区民の間には、民泊へ大きな不安がある。仮に推進する際には、区民トラブルや土地資産低下などにつながらないよう一定の規制や施策が求められる。
- 具体的には、民泊の貸し手側と行政とのルール決め、違法行為の取り締まり、および近隣への周知や物件情報共有などの評価が高かった。
- 経済面、国際交流のメリットなどの「期待」は、「不安」を前に萎んでいる。
- 「住居専用地域での営業」は反対意見が多い。「ホームステイ型」「平日営業の禁止」など条件付きなら検討の余地あり。
- 不安をもつ層を含め、管理面で「ホームステイ型」が望まれているが、「戸建所有者」の「期待」は大きくないので、実施側と周辺住民の思いにギャップがある。

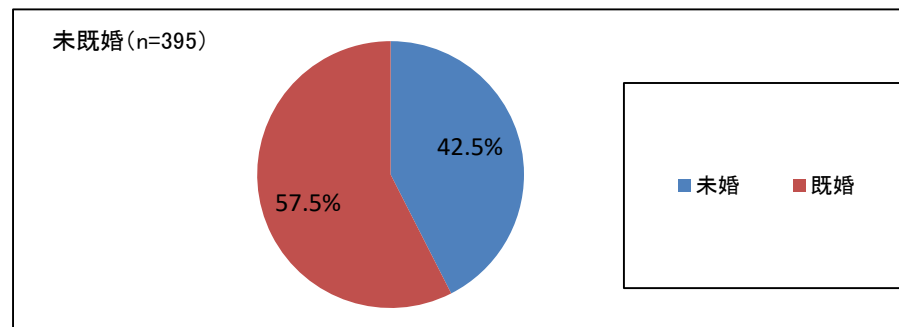
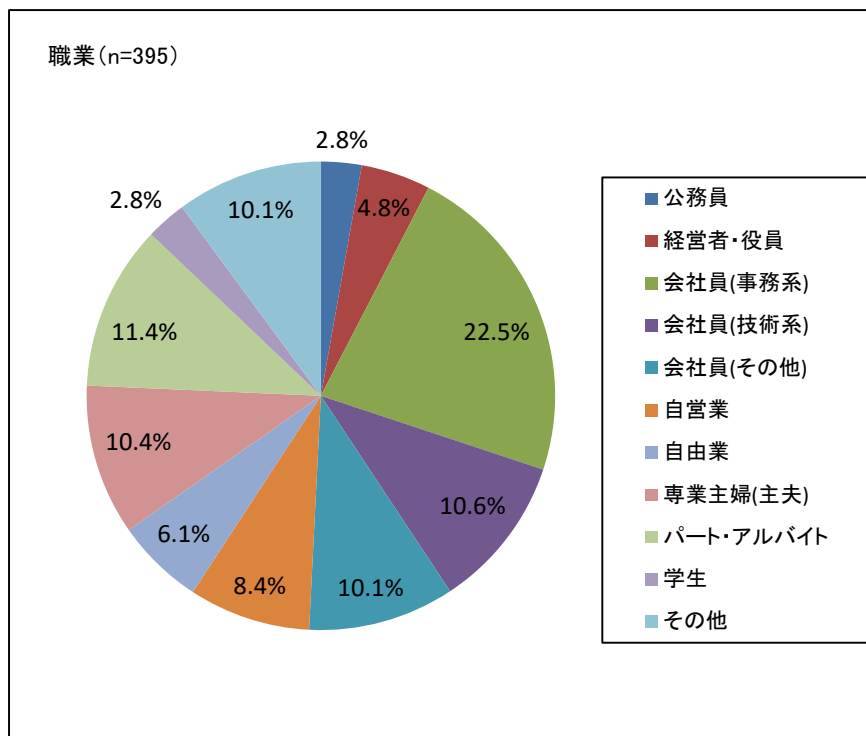
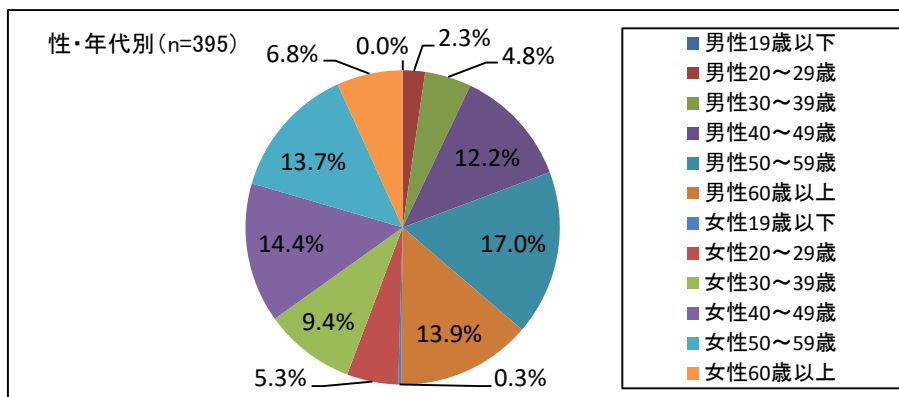


- 区民の35%は、賛否が「わからない」。区民が客観的な判断をできる状態になるよう、議会や行政の取り組みが求められる。
- 民泊を契機に、区民が「どんなまちにしたいか」「どうまちづくりに関わるか」を自分ごととして考えてもらうことが肝要。

■ 調査名	目黒区民意識調査
■ 調査方法	インターネットリサーチ
■ 実施期間	2017年12月08日～12月11日
■ 有効サンプル数	395回答

調査目的：

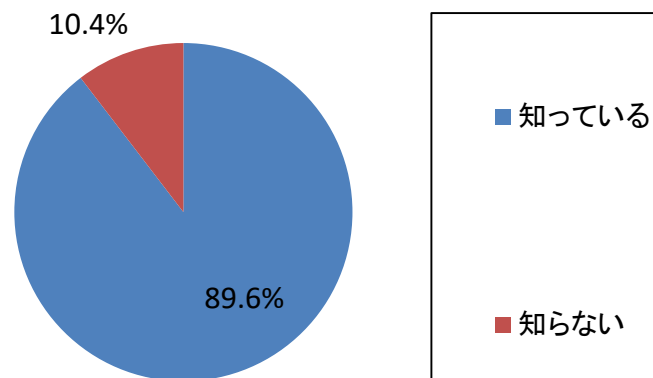
- 「民泊」に関する目黒区在住の区民意識を調査し把握することで、「民泊」に関する期待と不安に則した施策立案、区政に対する議会・議員としての政策提案に資する
- 東京都目黒区民在住者の国の観光戦略へのイメージを把握し今後の区政運営に生かす



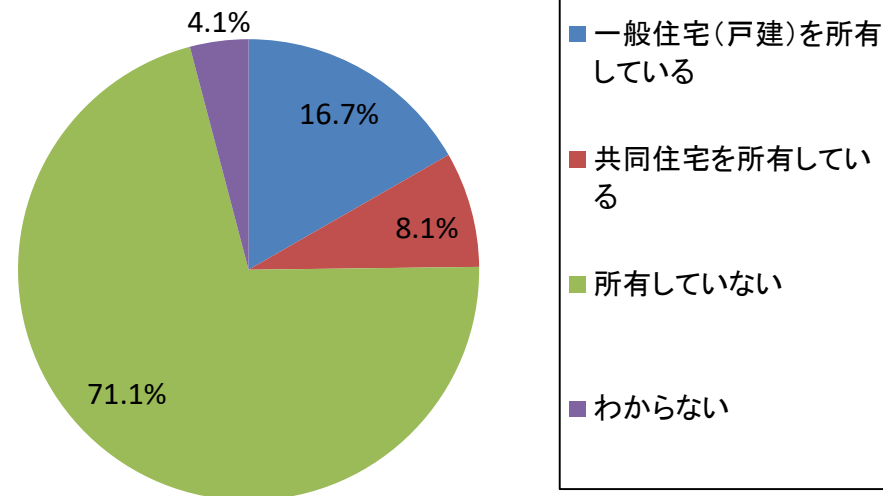
## ■ 単純集計

- 民泊の認知度は、「知っている」が89.6%と大多数だった。
- 民泊で活用が期待される物件の所有状況は、「一般住宅(戸建)所有」は16.7%、「共同住宅所有」は8.1%で、7割の区民は「所有していない」との回答だった。

Q8 あなたは「民泊(みんぱく)」を知っていますか。(n=395)



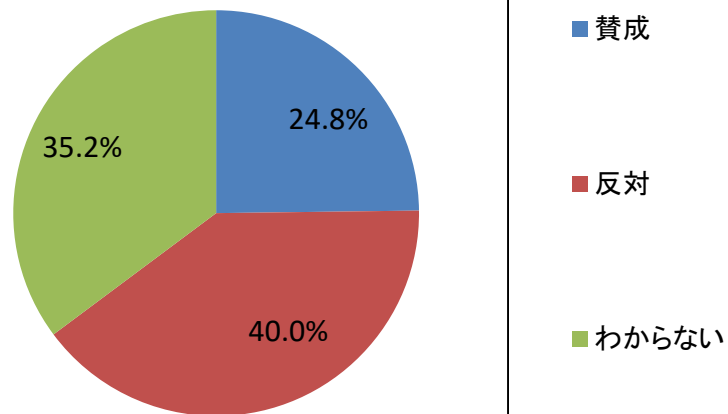
Q9 民泊とは、個人宅や投資用に所有している部屋を、インターネット等を通じて貸し出すビジネスの形態です。あなたは、民泊で活用が期待されるような部屋を所有していますか。(n=395)



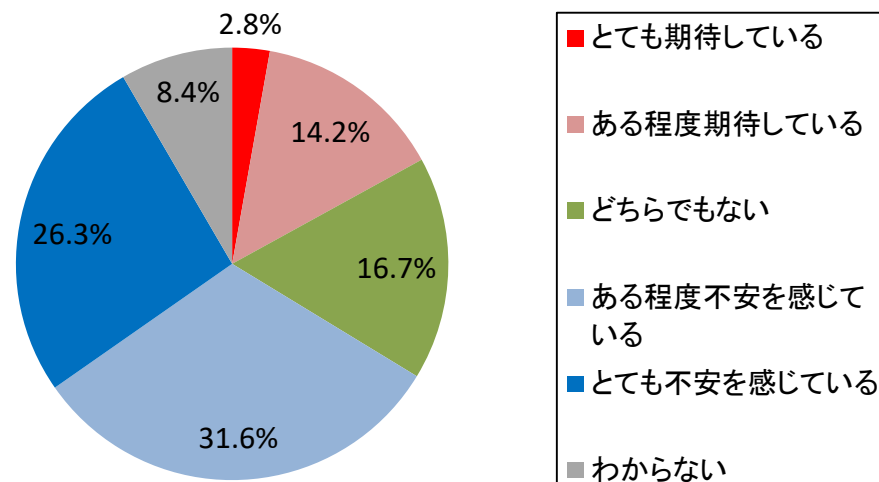
## 2 単純集計2 民泊に対する評価、期待と不安

- 民泊の評価は、「賛成」が24.8%、「反対」が40.0%だったが、「わからない」が35.2%と多かった。
- 民泊への「期待」が30.9%、「不安」が57.9%と過半数を超えた。  
※ 期待と不安は、「とても+ある程度」を加算した数値。

Q1 民泊について、あなたの評価を教えてください。(n=395)



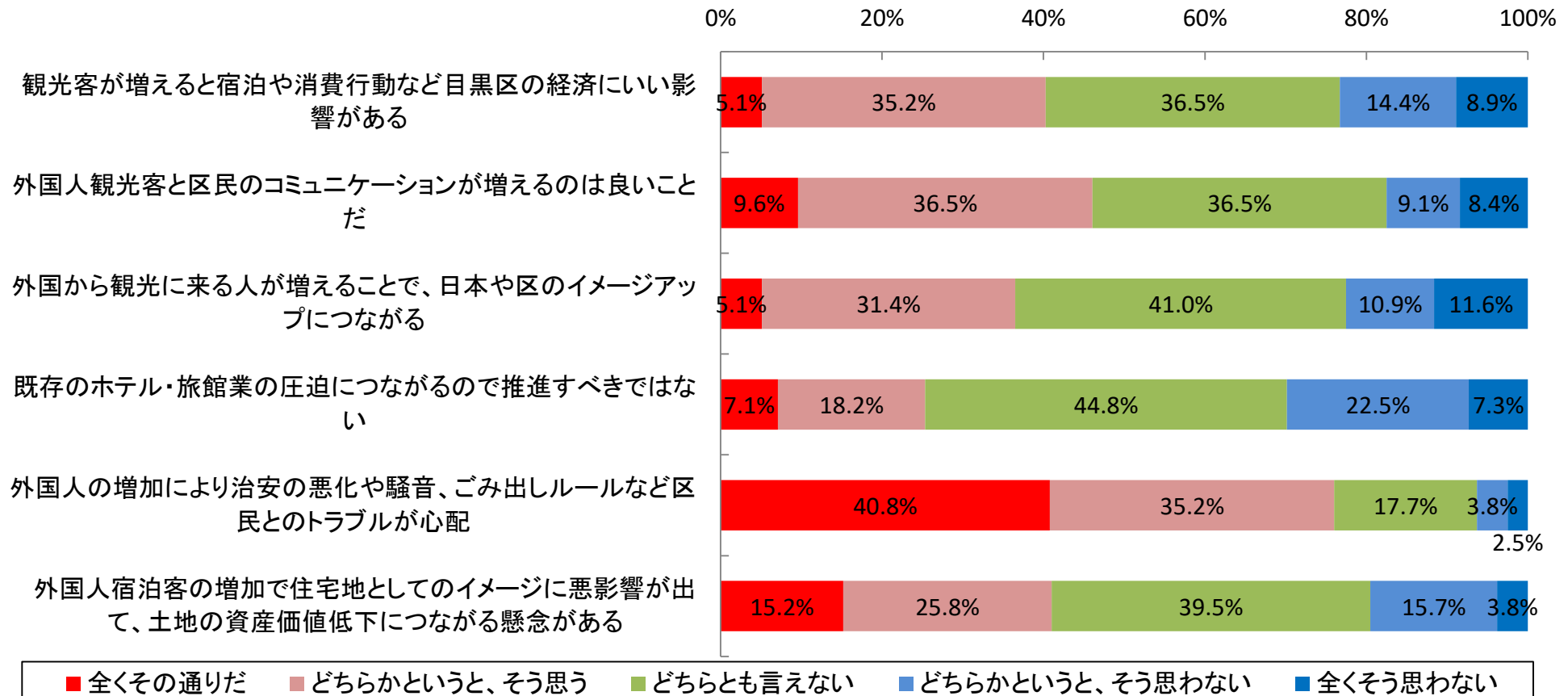
Q2 民泊について、期待や不安を感じているか、教えてください。(n=395)



## 2 単純集計3 民泊の影響に対する賛否

- 「経済への影響」「区民とのコミュニケーション増」「イメージアップ」などはおおむね肯定的。
- 「民業圧迫、推進すべきではない」には「わからない」が多く、他と比べ否定的な意見が多かった。
- 「区民とのトラブルが心配」には76.0%が肯定意見、そのうち40.8%が強い肯定だった。
- 「土地の資産価値低下」は41.0%が懸念あり。多くの項目で「わからない」が最多だった。

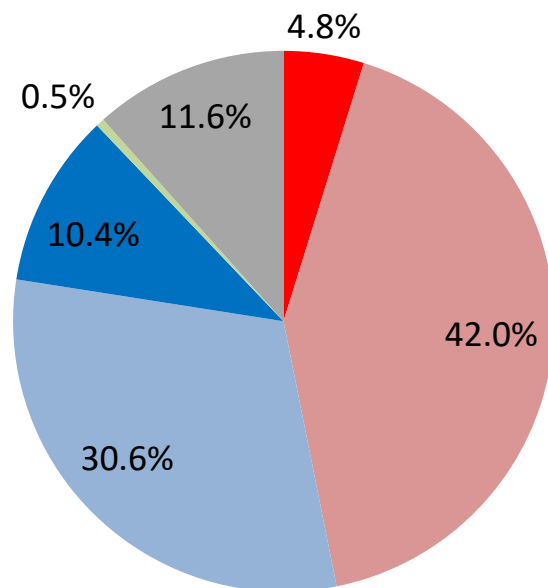
Q3 民泊に対する以下のような考え方に対して、あなたがお感じのものをお選びください。(n=395)





- 目黒区役所としては、「一部規制を加えながら、推進すべき」とする意見が42.0%と多数。
- 次に「原則規制、推進すべきでない」が30.6%、「全面的に禁止すべき」10.4%が続いた。「積極的に推進すべき」は4.8%だった。

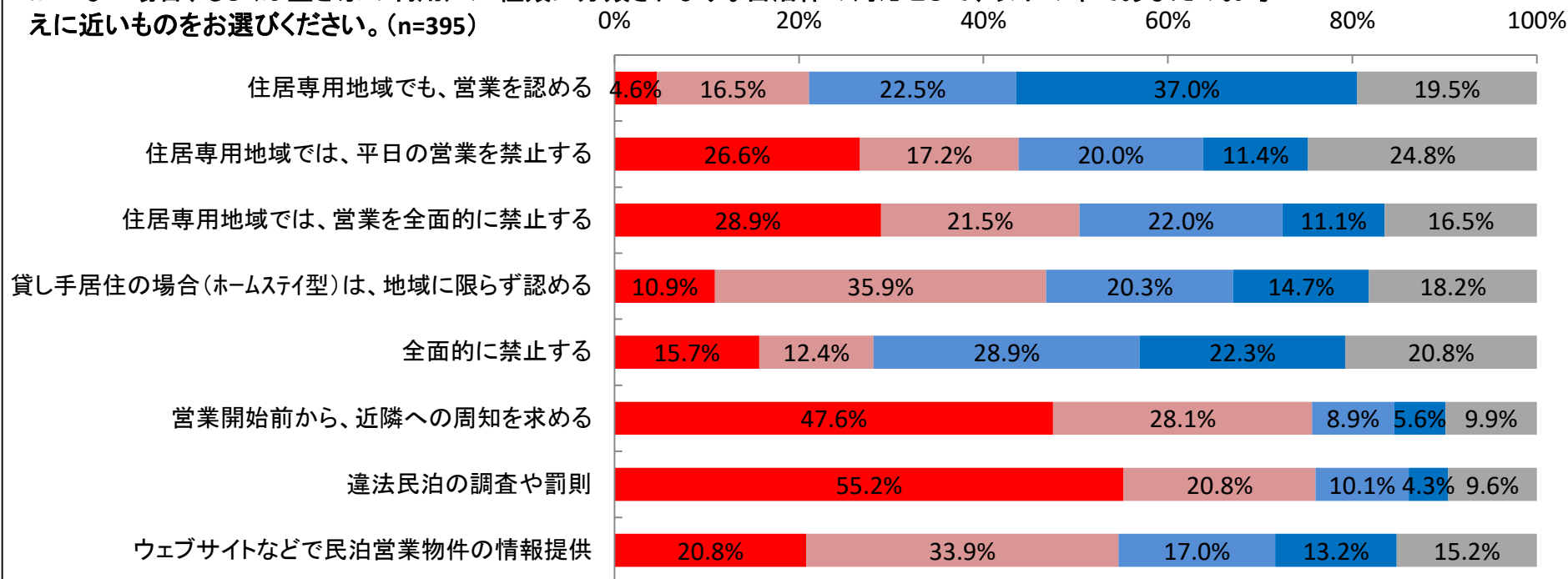
Q4 民泊に対して目黒区の行政はどう対応すべきだと思いますか。あなたのお考えを教えてください。(n=395)



- 積極的に推進すべきだ
- 一部規制を加えながら、推進すべきだ
- 原則規制し、推進すべきではない
- 全面的に禁止すべきだ
- その他
- わからない

- 住居専用地域での営業に対し、「認める」とする意見に賛成は21.1%、反対は59.5%となった。また、同地域での「平日営業の禁止」への賛成は43.8%、「全面禁止」への賛成は50.4%だった。
- 「ホームステイ型」の実施は46.8%が賛成。民泊「全面禁止」に対し、賛成28.1%、反対51.2%だった。
- 「近隣への周知」「調査や罰則」「情報提供」は、おおむね「実施すべき」との意見が多かった。

Q5 現在、日本の法律では、民泊を営業できる地域が「用途地域」によって限られていますが、2018年6月には制限が撤廃される予定です。また、民泊は「ホームステイ型」(家主が居住している場合)と、「ホスト不在型」(家主がいない場合、もしくは空き家の利用)の2種類に分類されます。自治体の対応として、以下の中であなたのお考えに近いものをお選びください。(n=395)

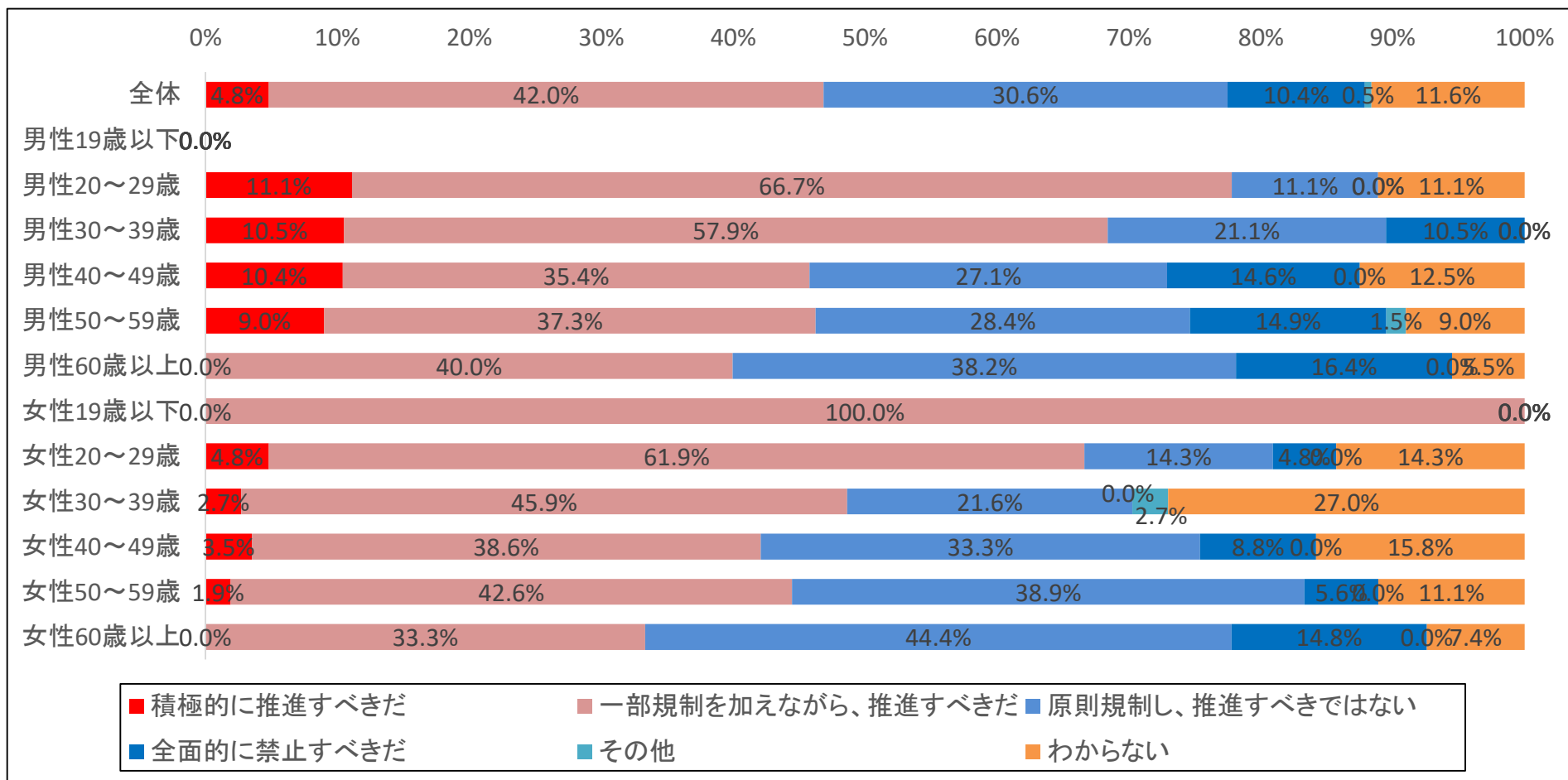


■ 実施すべきだ ■ どちらかという実施すべきだ ■ どちらかという実施すべきでない ■ 実施すべきでない ■ わからない／あてはまるものはない

## ■クロス集計

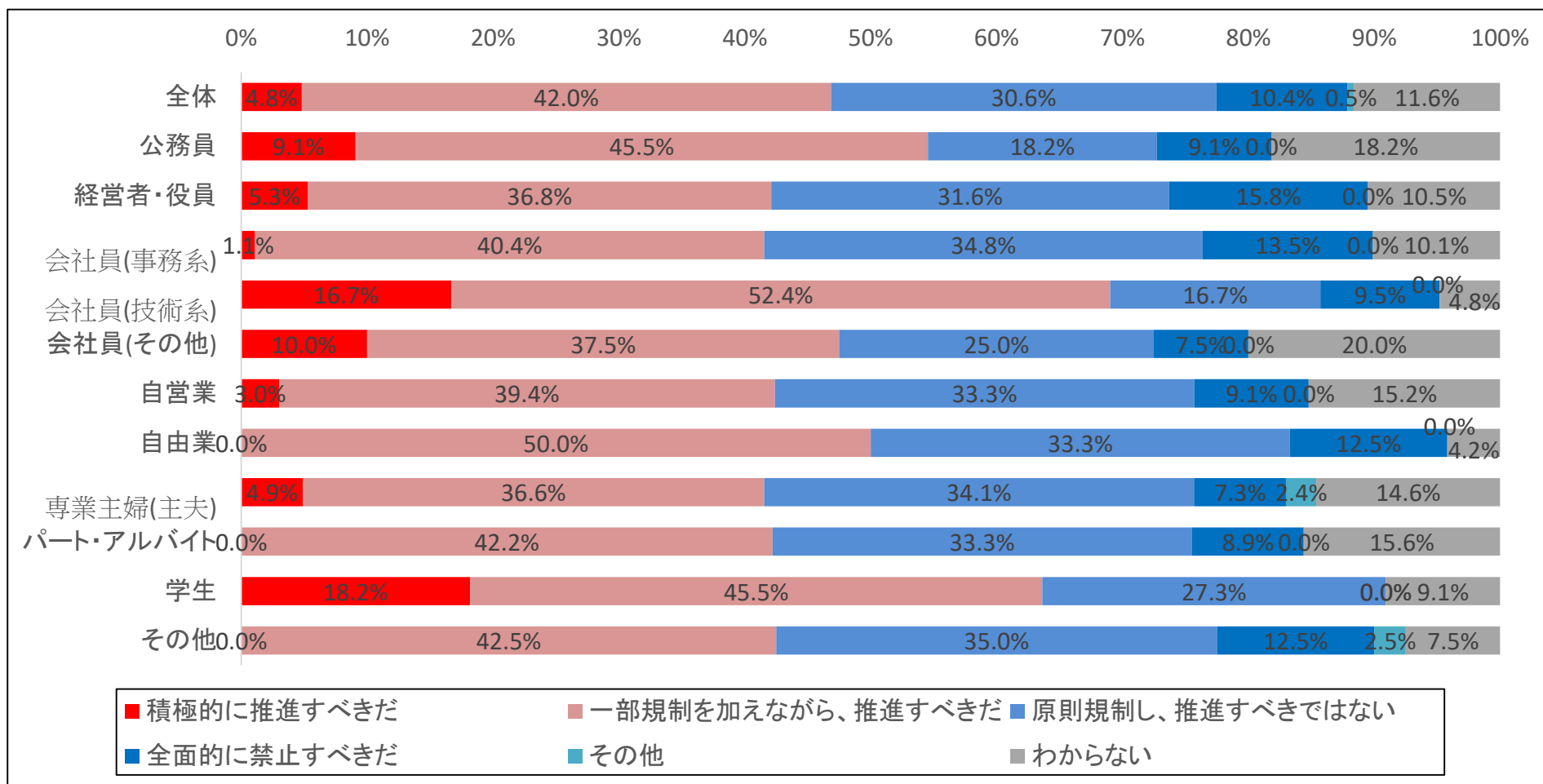
- 「推進すべき」との意見は、若い世代、具体的には男女とも20代、男性30代で7割を超えた。
- 男性を中心に「積極的に推進すべき」との意見が多い。一方、男女とも60代では「推進すべきでない」（「原則規制＋禁止すべき」）が半数を超えた。女性30代は「わからない」が約3割だった。
- 男性・女性ともに20～30代と40代以上の間で、評価が大きくわかれている

※「推進すべき」は「積極的＋一部規制を加えながら」をまとめた。以降、19歳以下は参考値。

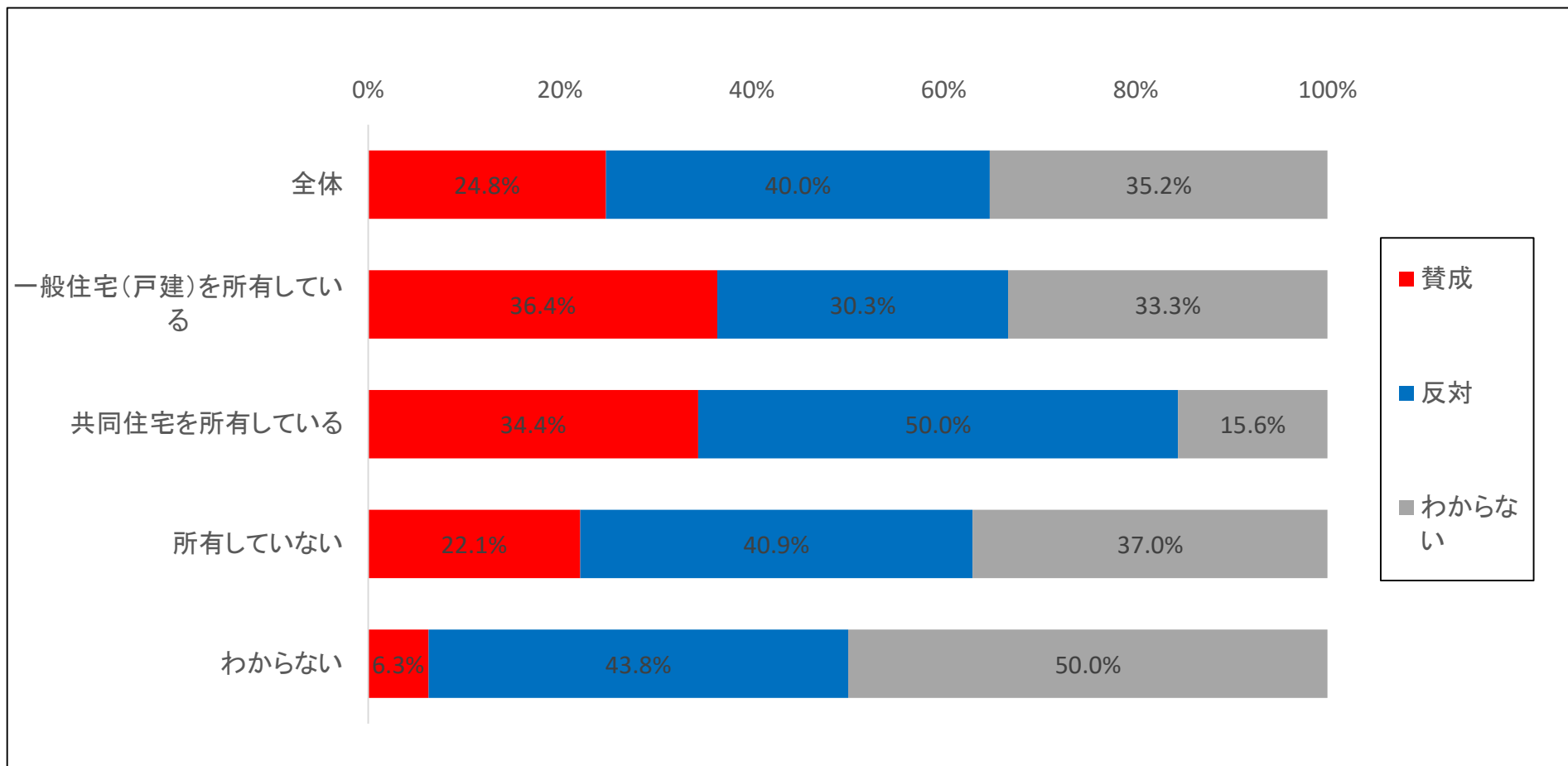


- 「推進すべき」との意見は、「公務員」「技術系会社員」「学生」で多かった。
- その他の職業では、行政の対応に対する大きな差は見られなかった。

※「推進すべき」は「積極的＋一部規制を加えながら推進すべき」をまとめた。

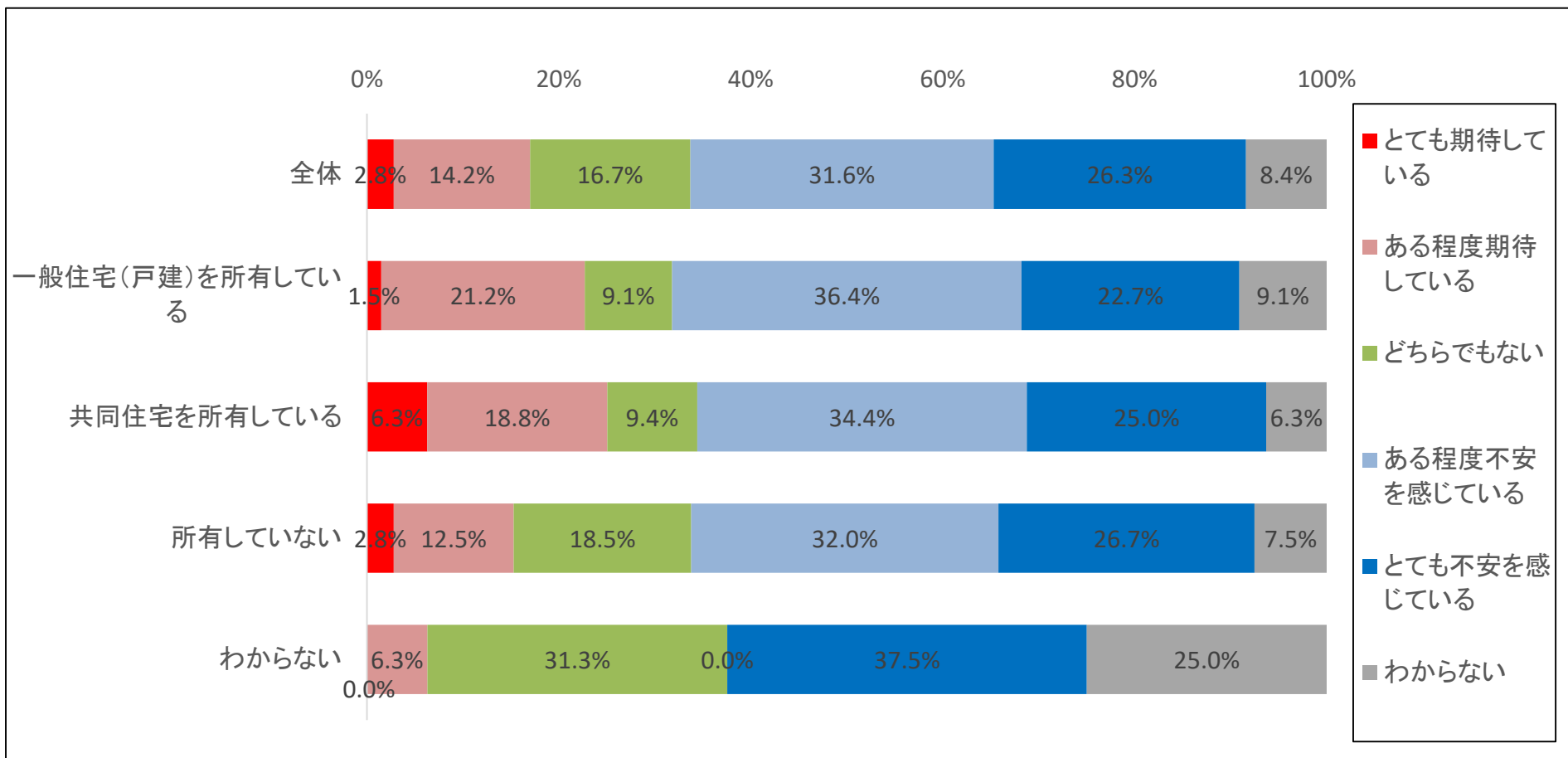


- 民泊に賛成との意見は、「戸建所有者」「共同住宅所有者」の方で多かった。
- その一方で、「共同住宅所有」は、「反対」が50.0%と半数にのぼった。



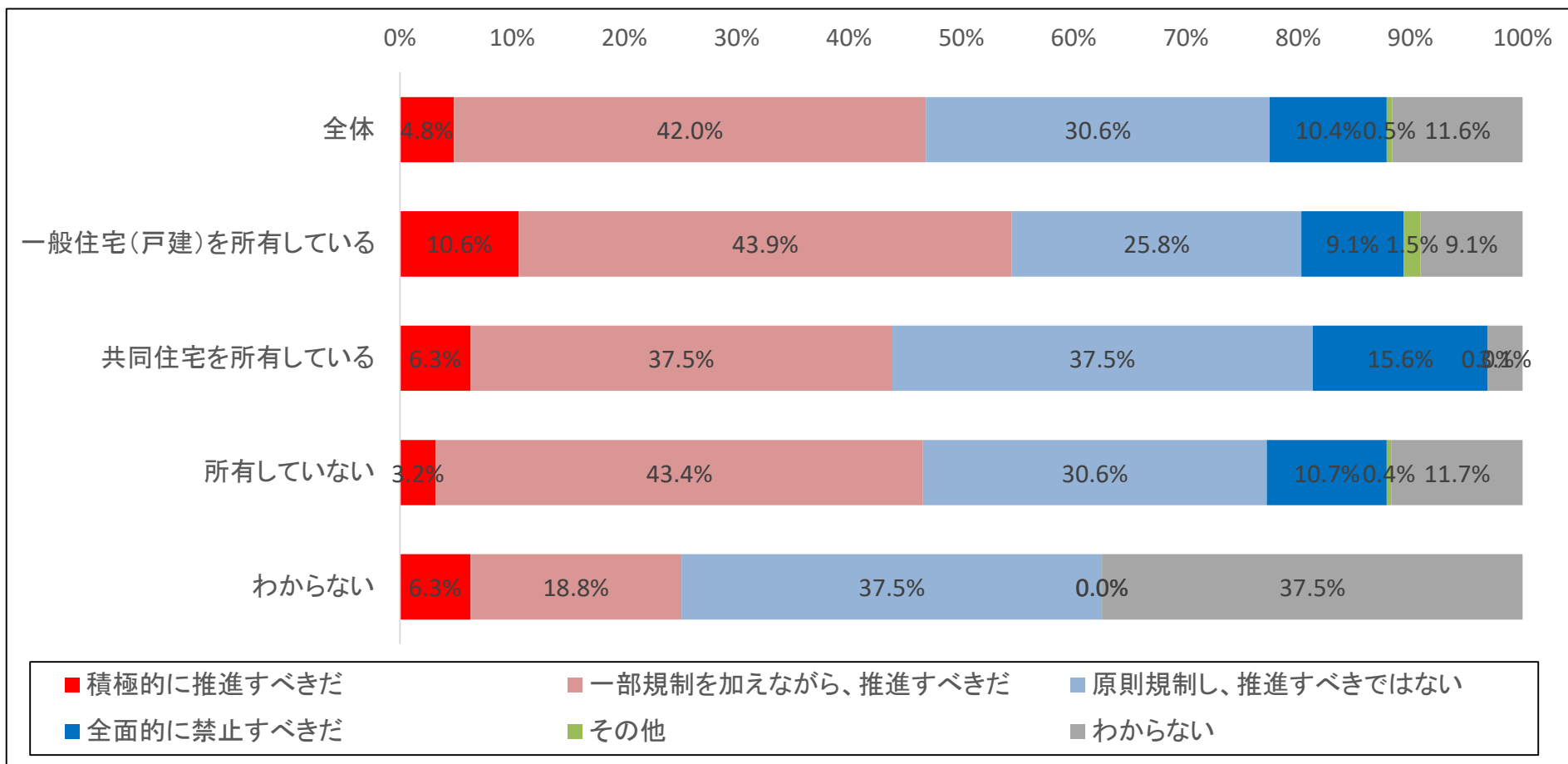
### 3 クロス集計4 民泊所有×Q2 期待と不安

- 「不安」について、所有状況に関わらず「不安」を持つ方が約6割と多数を占めた。
  - 「期待」は、所有状況により異なり、「共同住宅所有者」は他と比べ「期待」がやや大きかった。
  - 「戸建所有者」「共同住宅所有者」と「不所有者」では、「期待」と「わからない」の数値に差が出た。
- ※「期待」「不安」は、それぞれ「ある程度+とても」をまとめた。



### 3 クロス集計5 民泊所有×Q5 自治体の対応

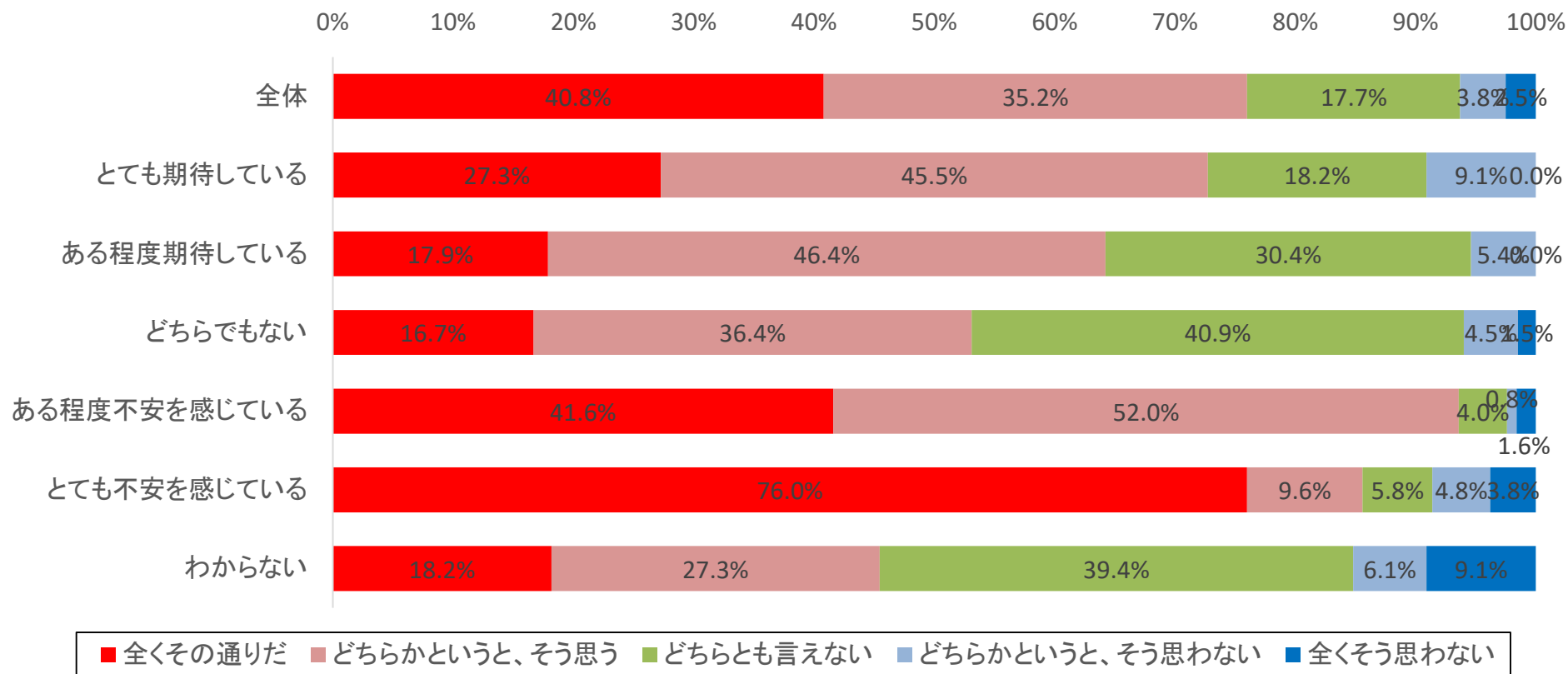
- 「戸建所有者」は、「積極的に推進すべき」が10.6%と他と比べて多かった。「規制を加えながら、推進すべき」とあわせて54.5%と、「推進すべき」との意見が半数を超えた。
- 一方、「共同住宅所有者」は、「全面的に禁止」が15.6%と他と比べて多かった。「原則規制し、推進すべきでない」をあわせて53.1%と、推進に否定的な意見が多かった。





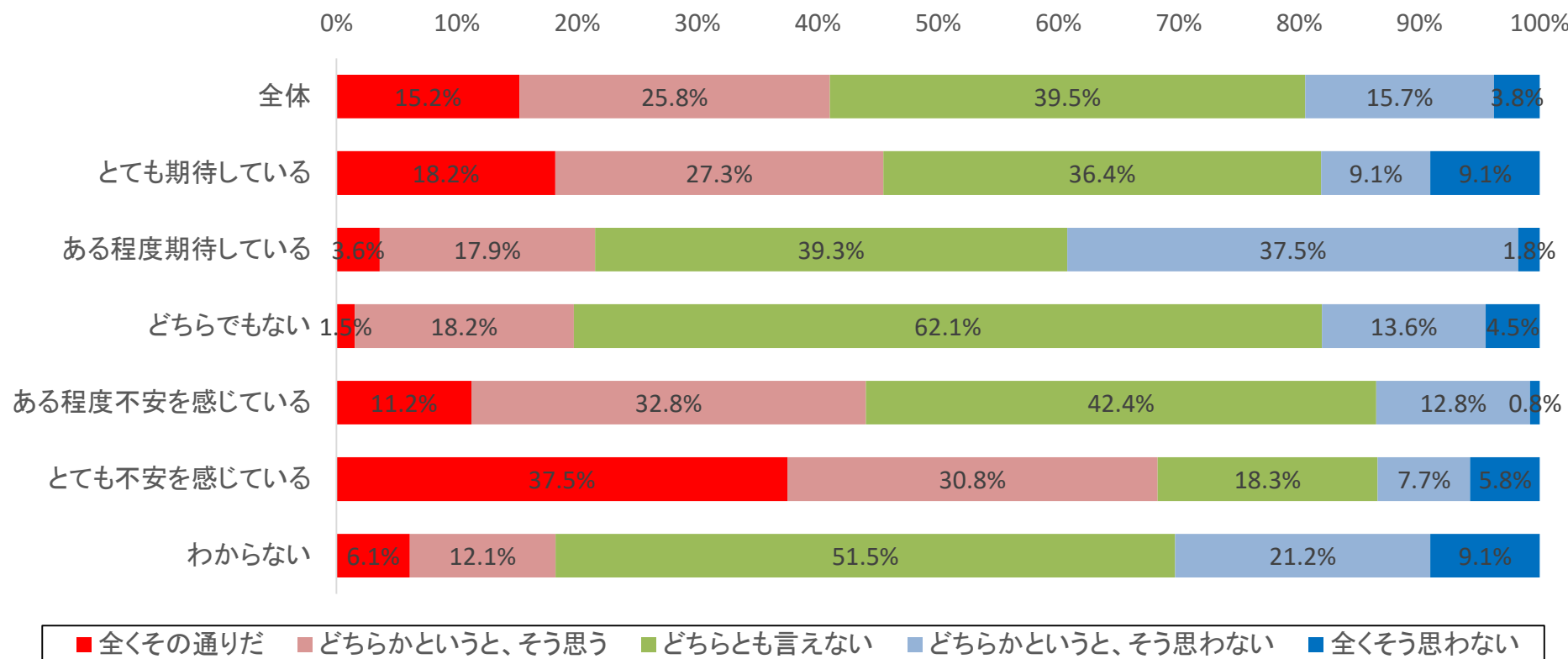
- 「期待」層、「不安」層ともに、「区民トラブルが心配」に肯定的。
- 「とても期待している」層も、「心配」する意見が多かった。「ある程度期待している」「どちらでもない」層は、区民トラブルに対して「わからない」とする意見が目立った。

Q3 外国人の増加により治安の悪化や騒音、ごみ出しルールなど区民とのトラブルが心配



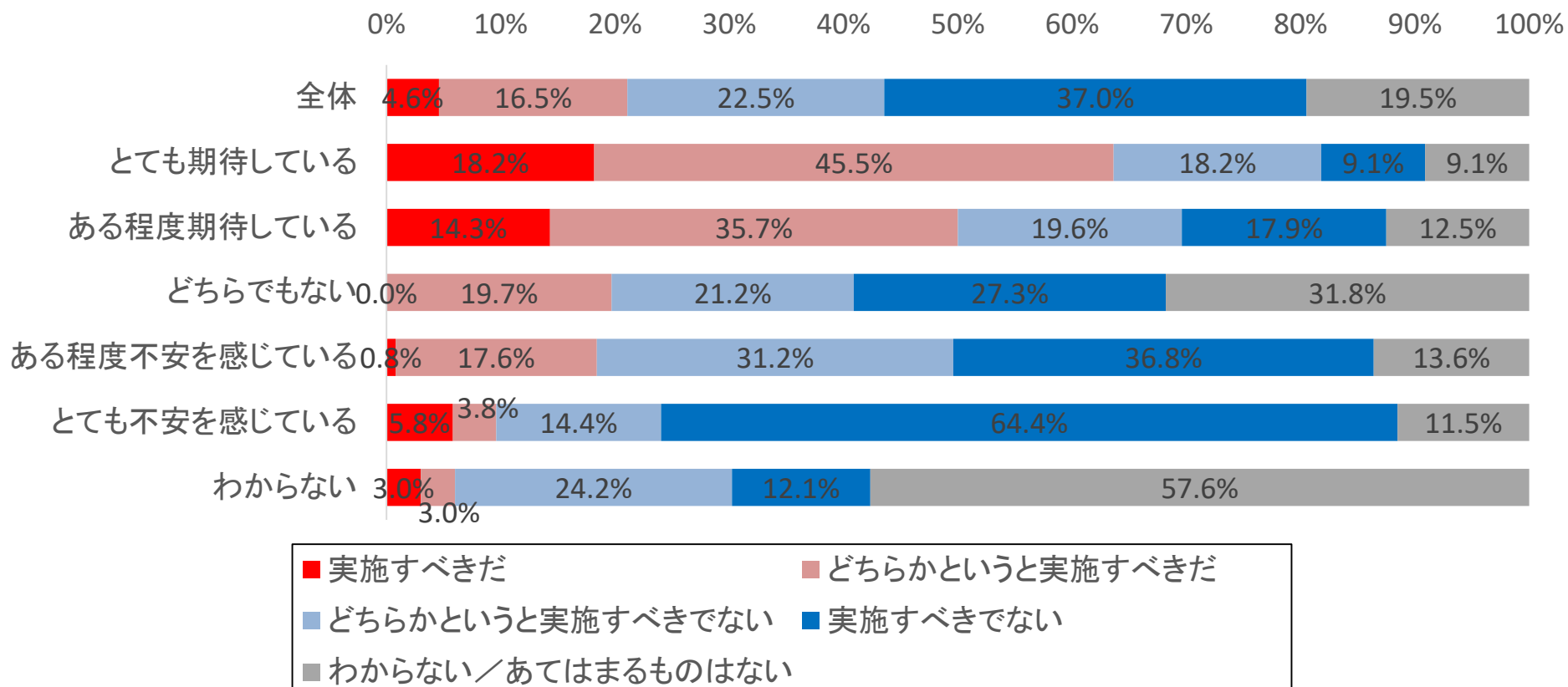
- 「とても期待」「不安」層では、土地資産低下を「懸念」する意見が多かった。
- 「ある程度期待している」層は、「どちらかという、そう思わない」との回答が37.5%だった。
- 他の層は、「わからない」とする意見が目立った。

Q3 外国人宿泊客の増加で住宅地としてのイメージに悪影響が出て、土地の資産価値低下につながる懸念がある



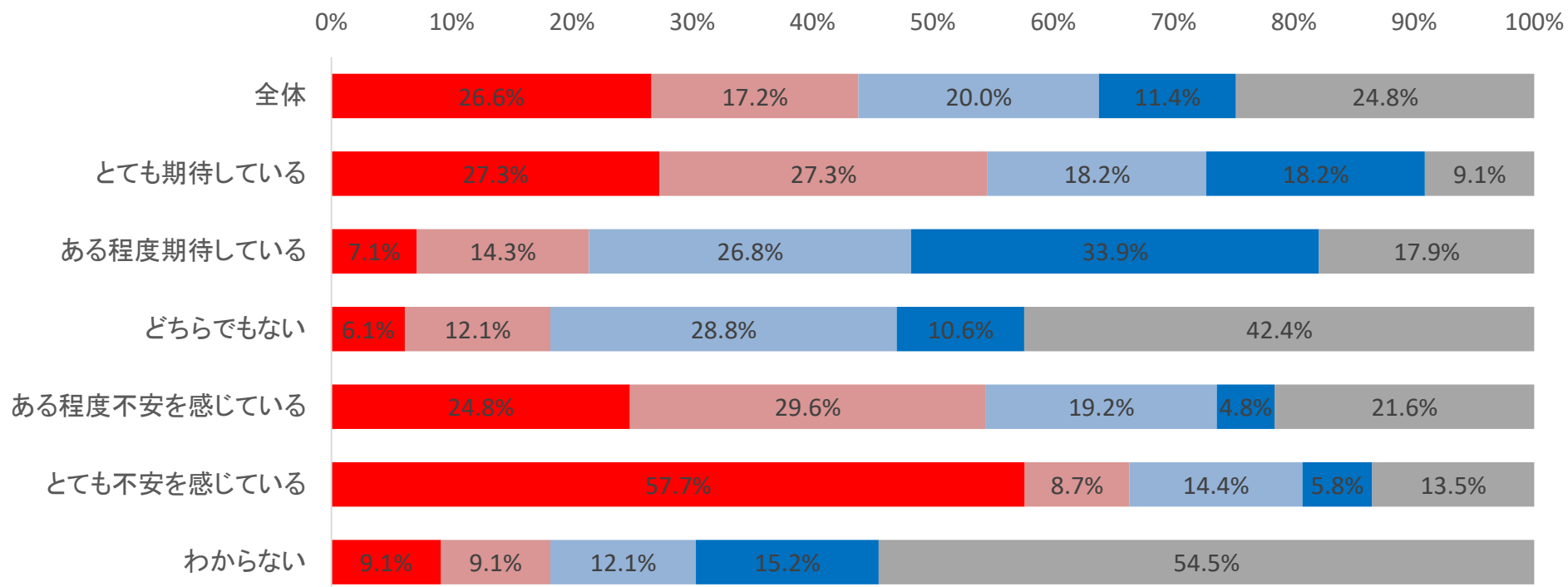
- 不安の度合いが高まるにつれ、「実施すべきでない」との意見が増加した。
- 「とても+ある程度期待している」層は、半数ほどが「実施すべき」としている。  
※「実施すべき」は、「実施+どちらかという」とをまとめた。「実施すべきでない」も同様。

## Q5 住居専用地域でも、営業を認める



- 「不安」層と「とても期待している」層は、「平日営業を禁止すべき」との意見が過半数だった。
  - 逆に、「ある程度期待している」層の60.7%は「実施すべきでない」としている。
- ※「実施すべき」は、「実施+どちらかという」とをまとめた。「実施すべきでない」も同様。

## Q5 住居専用地域では、平日の営業を禁止する

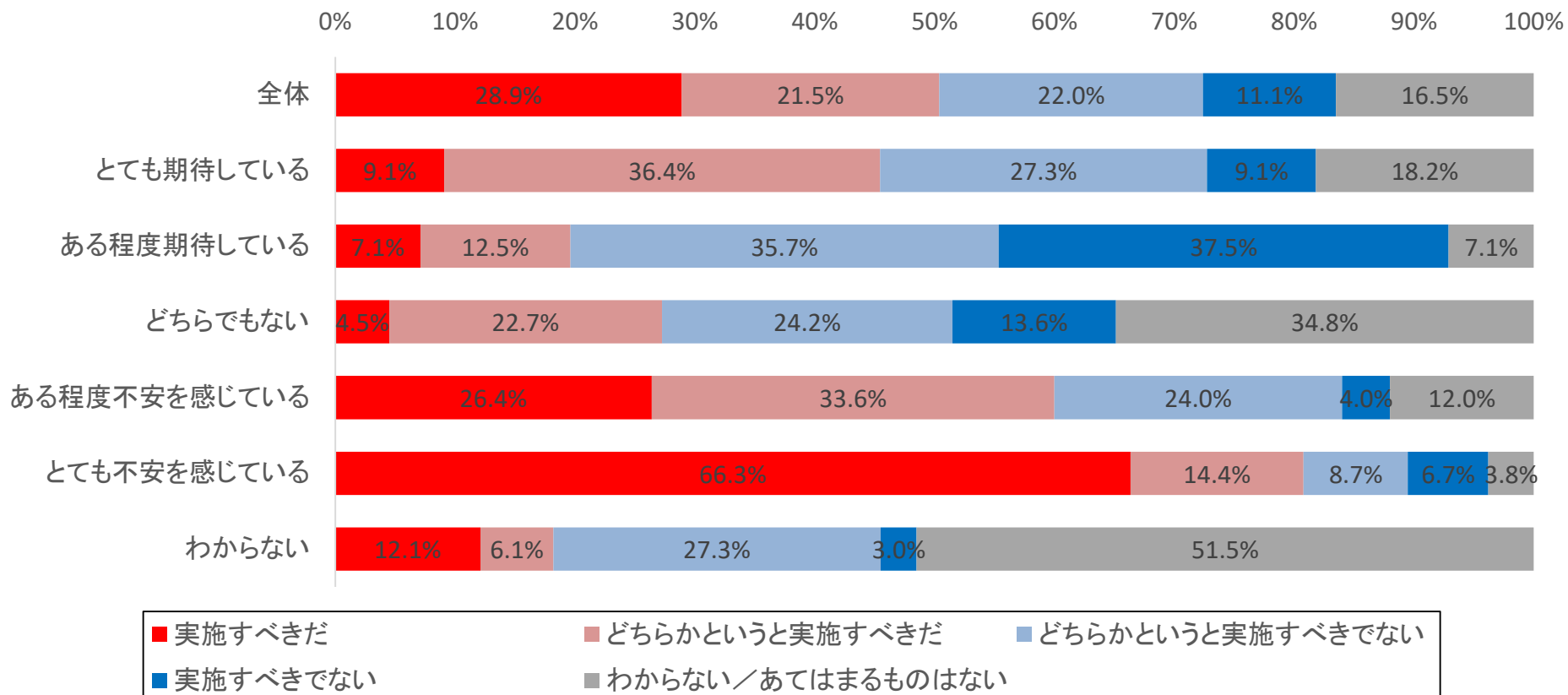


- 実施すべきだ
- どちらかというを実施すべきだ
- どちらかというを実施すべきでない
- 実施すべきでない
- わからない／あてはまるものはない

- 前問と同様、「不安」層と「とても期待している」層は、「実施すべき」とする意見が過半数だったが、「ある程度期待している」層は、「実施すべきでない」が75%と禁止に否定的だった。

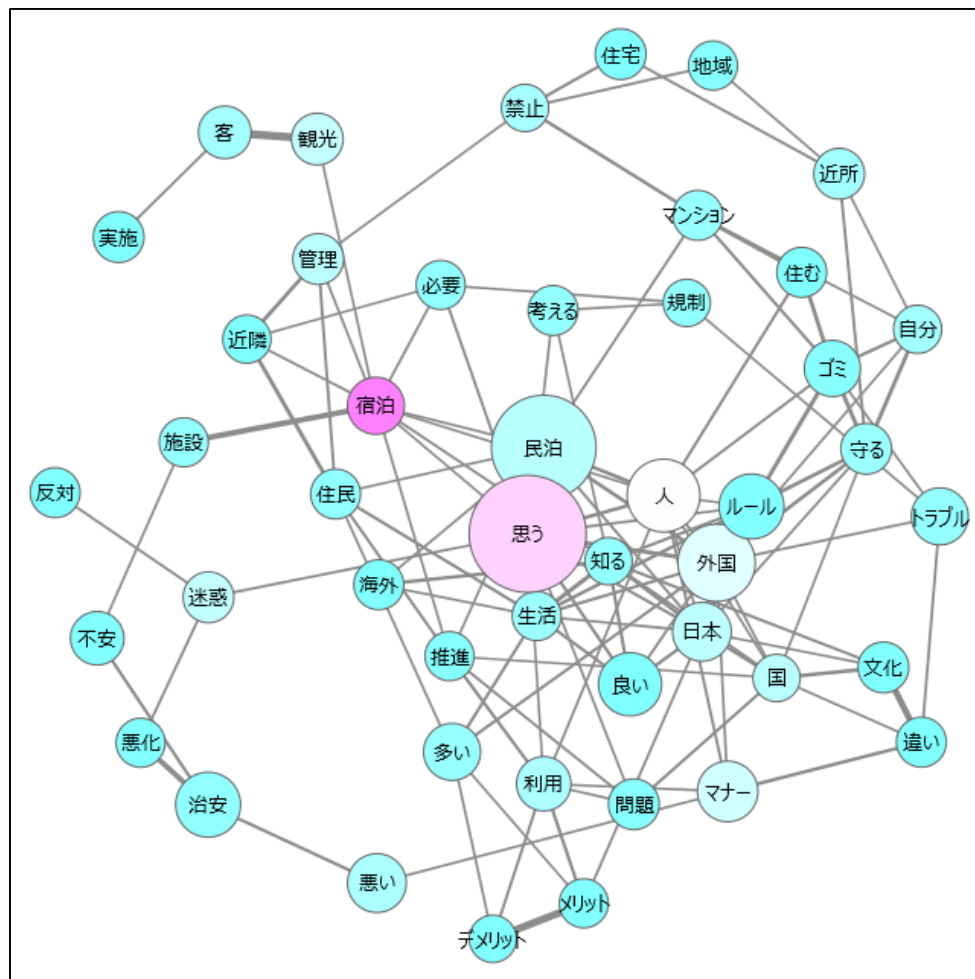
※「実施すべき」は、「実施+どちらかという」とをまとめた。「実施すべきでない」も同様。

### Q5 住居専用地域では、営業を全面的に禁止する



## ■ 自由回答

- 「思う」に紐づくのは、「宿泊」「必要」／「知る」「外国」／「生活」「利用」「問題」「マナー」など。
- 良い影響が中心に集まる一方で、「宿泊」にひもついて左下に「不安」「治安」「悪い」→「問題」「マナー」→「文化＋違い」→「トラブル」「ゴミ」→「規制＋必要」などのキーワードが見られる。
- 右上の「自分」に紐づいて「近所」「住宅」「地域」「禁止」／「ゴミ」「トラブル」「守る」などが見られる。



■ 抽出語リスト(20位まで)

	抽出語	出現回数		抽出語	出現回数
1	思う	89	15	ゴミ	20
2	民泊	75	16	利用	18
3	外国	44	17	不安	17
4	人	39	18	客	16
5	特に	32	19	観光	15
6	ルール	30	20	管理	14
6	治安	30	20	近所	14
8	良い	28	20	実施	14
9	マナー	25	20	守る	14
10	悪い	23	20	住宅	14
10	日本	23	20	心配	14
12	トラブル	21	20	文化	14
12	宿泊	21	20	迷惑	14
12	多い	21	20	問題	14

※共起ネットワーク図とは…文章中にある文字列と文字列が同時に出現する相関関係を、図により可視化したもの。

## 賛成

- ・ 宿泊施設が不足しているのは事実なのだから対策としてはいいと思う
- ・ 空き家の活用や周辺商業地区への経済効果などメリットを重視して基本的に推進するべきだと思う。ただ、外国人が増えると生活習慣の軋轢があることや、犯罪に利用される可能性もあるなどデメリットも多いと思う。うるさかったり、ごみの問題などが起こし、周辺の住民が困る場合は、その個人の民泊を一定期間禁止且つ罰金を科すべき。一律の禁止は反対。
- ・ ホームステイタイプは安心できるが貸しっぱなしのところは不安です。きちんと行政と家主でルール作りをして管理して欲しい。

## 中間

- ・ 国家が来日客増加(落とす金に期待する)するつもりである以上、民泊推進も致し方ない。しかしエゴをゆるしてもらえるなら、近所に民泊施設はいらない。
- ・ 民泊が増えると民泊のほう立地によっては儲かるので、交通の便がいい賃貸住宅の賃料が上がり、普通の賃貸物件が減る。
- ・ 海外の友人が日本人経営では無く外国人経営の違法営業の民泊施設を利用した。ルールをしっかりと決め、違法は取り締まるべきだと思う。現状の様な状態が一番良くない
- ・ 民泊が全て悪いとは思わないが、近隣の住民に影響が出ないように、十分な検討や理解が必要だと思う。ホームステイ型の民泊なら、いい意味での外国人との交流も図れると思うし、宿泊することで、近隣に影響が出にくいと思う。

## 反対

- ・ 開始当初はいいイメージを持っていたが、デメリット方面の報道を見るようになり、いいイメージを持たなくなった
- ・ 静かな住宅街に観光客が来て騒々しくなるのが嫌だ。治安の面でも不安が募る。
- ・ 空いている部屋や家を活用することはよいことだと思うが、一部の利用者のマナーが悪いことも事実なので、バランスをとることは難しいと思う。問題が発生した場合の責任の所在がはっきりしないと貸す側も借りる側も、近所も困ると思うので、明確なルールが確立できるまでは推進しないほうが良いと感じる。
- ・ 住んでいるマンションも、民泊が疑われている(騒音・声・ゴミの出し方が大量で汚い)。マンション価値が下がるのでやめてほしい

## 民泊の実例

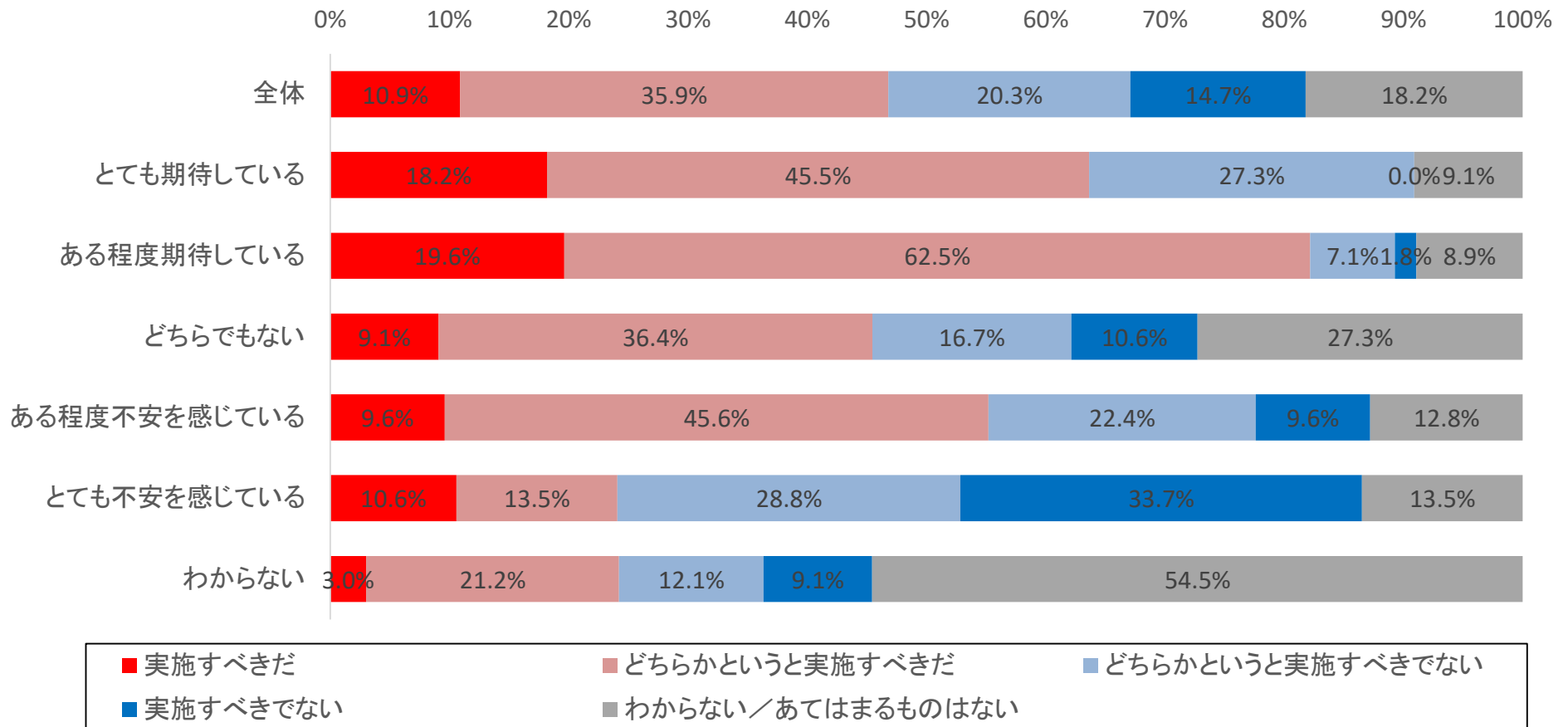
- ・ 今の賃貸マンションは民泊を禁止していて、注意が日本語と英語で掲示されているのに民泊をしている。夜にエレベーターでしょっちゅう入れ替わる見知らぬ外国人達と一緒にいるといつも怖いと感じる。ゴミ出しは勿論、貸主が不在の物件で火災や水の事故を起こしてしまったら日本語の話せない人たちはどうするつもりなのかと思う。
- ・ 絶対に盗撮被害が起こる。たと、知人が中国人に短期ステイで部屋を貸したら、とても住み続けられる状態じゃなくなってしまった。見に行ったらトイレの壁は靴の足型だらけ。排水口は残飯で詰まり、壁は汚され、窓の鍵は壊されていた。ゴミ捨てもできず、共用通路で夜中も騒いでいたとのこと。そう言うことになると思う。
- ・ 私も実際、今住んでいるマンションの上の階がある時から足音が過剰に激しくなり、日によっては騒音も激しくなり、普通の生活をしていないだろうと懸念して管理会社に連絡したところ、管理会社に許可を得ないまま外国人対象の民泊をやっていたことが露呈してすぐにその騒動は終わったのですが、それなりに準備された環境でない限り絶対に住民に迷惑がかかるであろうことが予想される以上、かなり規制を設けてからの許諾制度をつくらないと今後あれこれトラブルを産むと思います。



## ■追加クロス集計

- 「期待」が高くなるにつれ「実施すべき」との意見が強まる傾向があった。
  - 特徴的なのは「ある程度不安を感じている」層で、「ホームステイ型」を「実施すべき」との声が半数を超えた。民泊のネガティブな影響を「ホームステイ型」が解決してくれるとの期待がうかがえる。
- ※「実施すべき／すべきでない」は、「どちらかというともまとめた。「期待」「不安」も同様に「ある程度＋とても」でまとめている。

Q5 貸し手が居住している場合(ホームステイ型)は、地域に限らず認める



- 所有状況に限らず、「ホームステイ型」の実施については約半数が好意的だった。
  - 「戸建所有者」は他と比べて若干「どちらかというと実施すべきでない」が多い。また、「わからない」も多く、「ホームステイ型」の主体であるにもかかわらず、判断がつかかねている現状がわかる。
- ※「実施すべき」は、「実施+どちらかというと」をまとめた。「実施すべきでない」も同様。

Q5 貸し手が居住している場合(ホームステイ型)は、地域に限らず認める

