

審査の結果の要旨

氏名 古川 範和

民泊（Short-Term Rental（以下 STR））は、IT 技術に基づく新たなシェアリングエコノミーの一つとして期待され、急速に拡大する一方、近隣家賃相場の高騰や観光公害、既存のホテル業界との摩擦などを引き起こし、批判や規制の対象ともなって来ている。そこで本研究では、STR を、適当な規制策によってコントロールしつつ、シェアリングエコノミーが本来持つ未利用資源の有効活用という長所を伸ばしていく方策について、分析・議論した。

本論文は、5 章から成る。序論である第 1 章では、研究の背景として、IT 技術に基づいた新しい STR の沿革を、この分野のパイオニア企業である AirBnB の成り立ちを中心に概観した。続けて、住宅オーナーらが、STR 業開始のために、賃借人に立ち退きを迫って住宅難が生じたケースや、既存のホテル業界と競合したりしたケースなど、居住権や観光業との間でおきた問題について概観し、近年アメリカでは STR を規制する方向へ急速に舵が切られたことを紹介した。また、技術革新が既存産業を破壊し、それによって新産業が勃興する（創造的破壊）とするイノベーション理論に対し、近年はその破壊による負の影響が大きすぎる場合（イノベーションのジレンマ）が報告されていること、上手に創造的破壊を繰り返せるようガイダンスしていくことの重要性についても指摘した。以上を踏まえて、本研究の目的として、1) STR 規制策が成立した経緯と、関わった主体を明らかにする、2) STR 規制のあり方をグループ分けして整理する、3) 実際に採用された規制策の規制効果を明らかにする、を挙げ、もって STR と共存していくために最適な規制法を探ることとした。以下、第 2 章、3 章、4 章がそれぞれ目的 1)、2)、3) に対応する。

第 2 章では、インタビューや文献調査から、STR 規制の経緯とそれに関わった主体を明らかにした。生態系や人間・自然連環システムの共進化関係を理解する適応的ガバナンスというフレームワークを流用し、STR 規制策が開始された経緯を描き出すことに成功した。STR オーナーらの団体や、ホテル業界だけでなく、賃借人からなる団体が積極的に関わり、政治的なダイナミズムを生まれ、規制策が提案されたり、潰されたり、改良されたりして来たことが示された。

第 3 章では、STR 規制をグループ分けするため、6 つの規制パターン（企業が運営するものを規制するもの、オーナーが非居住のものを規制するもの、それらの混合型、STR 全般を抑制するもの、完全禁止するもの、無規制）と、親 STR 指標を開発・定義した。これらを用いて、アメリカ 17 州の親 STR 度と、規制パターンを評価した結果、17 州の STR 規制策のあり方を、定性的・定量的にグルーピングすることが可能となった。

第 4 章では、現在もっとも厳しいとされるサンフランシスコの規制策が、どの程度 STR 件数を実際に減らしたか、統計的に明らかにした。サンフランシスコ市内の 27 の郵便配達エリアごと、2015 年 5 月から 2019 年 3 月までの STR 件数と住宅件数からなるパネルデータを用いて、パネル分析と Interrupted Time Series (ITS) 分析をおこない、規制策導入前後で STR

件数が減少したかどうかを解析した。結果、規制導入直後は、STR 件数の減少が見られたものの、数ヶ月後にはリバウンドしていたことが示され、現在の規制策では、STR の抑制効果が限定的であることが示唆された。一旦長期予約として予約し、あとから不要な部分をキャンセルすれば、規制を回避して予約が成立する事例がインタビューでも指摘されており、規制効果が限定的だった原因の一端である可能性がある。

第 5 章が全体的な結論と提言である。各章の結果を踏まえ、STR 規制は、一律規制ではなく、都市の中の街区レベルごとに、地区の特徴に応じた個別の数量規制をかけていくことを提案した。フレキシブルかつきめ細やかな規制策を実施していくことで、イノベーションのジレンマを押さえつつ、創造的破壊プロセスとして、STR を活用していくことが出来るとした。

本論文 3 章は、小貫元治を共同著者として雑誌投稿論文として出版済みであり、第 2 章・4 章もやはり小貫元治を共同著者として論文投稿済みである。いずれも論文提出者が第一著者として分析・検証および執筆を行ったもので、論文提出者の寄与は十分である。

以上のように、STR の規制策について包括的に分析する枠組みを提示した研究は他になく、STR と共存することによって、環境配慮と住宅確保、観光業と新産業創出を両立して行くための、ユニークかつ総合的な視点を提供することができた。このことにより、サステイナビリティ学の発展に大きく寄与したと判断された。

よって本論文は博士（サステイナビリティ学）の学位請求論文として合格と認められる。

以上 1998 字