

I. 意義

「民泊サービス」とは、住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの

「住宅宿泊事業法」として、平成 29 年 3 月に法案が閣議決定され、現在国会に付議されている。

II. 問題の所在

(1) 社会経済的必要性

ア. 日本の観光立国志向、外国人旅行者の増加、エアービーアンドビー社(Airbnb)などのネット仲介活動、「シェアリングエコノミー」の発想

イ. 空き家問題への対策手段 「空家等対策の推進に関する特別措置法」(27 年 2 月施行)

(2) 障壁となりうる諸問題

ア. 旅館業法、建築基準法などの規制と 旅館、ホテル業界からの規制の要請
イ. 犯罪・テロなどのリスク管理、衛生管理、防火管理、住環境の管理や近隣住民等とのトラブル防止

III. 既存の主たる法規制

1. 旅館業法 (+旅館業法施行令)

ア. 「旅館業」 = 宿泊料を受けて人を宿泊させる営業(法第 2 条各号)

「宿泊」 = 寝具を使用して、以下の 4 種各施設を利用すること

「営業」 = 社会性をもって反復継続すること・・・営利目的ではなく人のコミュニケーション交流の目的でも。

4 種に限定・・・①ホテル営業、②旅館営業、③簡易宿所営業、④下宿営業 (法第 1 条 1 項)

イ. 主たる規制内容（施行令第1条） 別紙一覧表の通り

ウ. 旅館業の経営には、都道府県知事の許可を要する。（法第3条1項）

施行令の基準への不適合、公衆衛生上不適当などの事情 ⇒ 適合措置を命令 ⇒ 違反すれば、許可取消し又は停止
（法第7条の2、第8条） / 更に、無許可で営業 ⇒ 6カ月以下の懲役または3万円以下の罰金

エ. 民泊についての旅館業法の適用

民泊は、自宅を活用して宿泊料をとって宿泊させるもの ⇒ 「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」であり、
本来なら旅館業法の適用あるもの ⇒ 都道府県知事の許可のない営業は違法 / 摘発例もあり。

住宅宿泊事業について都道府県知事への届出をしない場合は、旅館業法違反とされるようである。

2. 建築基準法

用途地域に応じて建築できる建物が制限されている。（建築基準法第48条、同法別表二による）

⇒ ホテル・旅館は、住居専用地域には建築できないし、住宅からの用途変更もできない。

（ 第一種と第二種の低層住居専用地域、第一種と第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域（床面積3000㎡超のもの） ）

IV. 政府の新たな立法

社会経済的ニーズ対応のため民泊サービスを規制緩和・合法化しつつ、違反者は罰則で厳しく規制という方向！

その合法化の方法の問題



1. 旅館業法の適用をどうするか・・・ 二つの方法がある。

A. 住宅宿泊事業法による = 旅館業法の適用は排除。 （全国での民泊） / 国交省&厚労省の所管

B. 国家戦略特区+民泊条例があるところは、条例による = 旅館業法の適用は排除。 （特区民泊） / 内閣府の所管

A. 住宅宿泊事業法による民泊

平成29年3月10日に閣議決定し、国会に付議されている。 法案は以下の概要。

ア. 住宅宿泊事業者（法第二章）を認める

- ① 住宅宿泊事業とは、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業で、年間宿泊日数が180日以下のもの（法2条3項）

ただし、自治体の条例により年間180日以内の範囲で地域の実情に応じ短縮化も（法18条）。

- ② 住宅宿泊事業を営む旨を都道府県知事へ届出すれば、事業ができる（法3条1項）

届出は、住宅ごとに行う。

- ③ 家主＝住宅宿泊事業者が居住しているかどうかで規制を分ける

a. 居住している場合

住宅宿泊事業者が、居住しながら（住民票あること）、住宅の一部を宿泊者に利用させるもの

⇒ 住宅宿泊事業者自身が管理業務をする。

- ① 宿泊者の衛生の確保 床面積に応じた宿泊者の制限など（法5条）

面積基準・・・簡易宿所営業と同様に1人3.3㎡とされる方向?（省令による）

- ② 火災等の災害発生の場合の宿泊者の安全確保 非常用照明器具、避難経路の表示など（法6条）

- ③ 外国人観光旅客のための外国語を使用した案内や情報提供（法7条）

e x 室内備品の扱いや喫煙場所の指示などは細かく

- ④ 宿泊者名簿の備付け 知事の要求あれば提出（法8条）

- ⑤ 宿泊者に対し騒音防止等の住宅周辺地域の生活環境のための説明（法9条）

e x とくに外国人、夜間のパーティーなどの注意は細かく

(監督方法)

都道府県知事による報告徴収、立入検査

都道府県知事による業務改善命令、業務停止命令等の規制、
刑事罰の処分も。

b. 住宅宿泊管理業務の住宅宿泊管理者への委託義務 (法11条1項)

(ア) 届出住宅の居室の数が省令で定める居室の数(未定 住宅宿泊事業者の管理の適切な実施に支障の恐れがない範囲)を超える場合

(イ) 住宅宿泊事業者が人を宿泊させる間不在となる場合 (その自宅と対象住宅の距離など委託しなくても管理に支障のおそれがないとして省令に定める場合は除く) 出張中や旅行中の宿泊貸し出しも含む

↓

管理体制が衛生、治安、近隣関係などの面で重大課題となる

↓

イ. 住宅宿泊管理者(法第三章)への委託

住宅宿泊管理者業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けることを要する(法22条1項)
前記の a. ①ないし⑤の管理事務を行う。

(監督方法)

国土交通大臣または都道府県知事による報告徴収や立入検査

国土交通大臣による業務改善命令、業務の停止、登録の取消処分の規制、 刑事罰の処分も。
都道府県知事による業務改善命令も。

ウ. 住宅宿泊仲介業者（法第四章）を創設

もともと、宿泊の仲介は、報酬を得て宿泊のサービスの提供にかかる契約を宿泊事業者と契約、代理、仲介するもので、旅館業法の適用あり →観光庁長官の登録が必要(旅館業法第3条) / 未登録なら罰金刑

住宅宿泊仲介業は、観光庁長官の登録を受けた者がすることができる（法46条1項）。

登録は5年ごとの更新

- 業務開始前に住宅宿泊仲介約款を観光庁長官に提出（法55条）
- 業務開始前に仲介報酬を公示（法56条）
- 宿泊者に対する関係で、仲介契約の勧誘に際し故意の事実の不告知や不実の告知の禁止（法57条）、法令違反サービス（違法民泊）などのあっせんや便宜供与の禁止（法58条）
- 仲介契約締結にあたり宿泊者への説明書面を交付して説明する義務（法59条）

（ 監督方法 ）

観光庁長官による報告徴収や立入検査

観光庁長官による業務改善命令、業務の停止、登録の取消処分、規制、刑事罰の処分も。

なお、 特区民泊の場合についても、住宅宿泊仲介については、この新法がカバーするのではないかと。

B. 特区の民泊

(1) 手続

- ① 「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」を定めた区域（特区）の自治体が民泊条例を制定する
- ② 特定認定 = 事業者が都道府県知事による「要件」該当の認定を受ける → 旅館業法の適用は排除

(2) 特定認定の要件（法第13条、施行令）

- ① 事業施設は、賃貸借契約及び付随する契約に基づき使用させ、施設の所在地は、国家戦略特区にあること
国家戦略特区・・・都道府県では、東京都、神奈川県、大阪府、京都府、兵庫県、愛知県、広島県、沖縄県が、
市では、千葉、成田、福岡、今治、仙台、仙北、新潟、養父、北九州（内閣府地方創生推進室）
ア. 事業の性格 建物賃貸業であって、旅館業ではない！！
イ. 宅建業の適用は？ 適用なし → 契約はインターネットで非対面にて / 重説義務はなし
ウ. 事業者 建物の所有者、借借人とくにサブリース事業者 など
- ② 使用期間は、最短2泊3日（平成28年施行令改正） しかし、年間提供日数の制限はない！！
大阪府、大阪市、北九州市の条例 ただし、大田区では6泊7日のまま
- ③ 施設の各居室の要件
 - 一居室の床面積は、25㎡以上
 - 出入り口と窓には鍵がかかること
 - 居室と他の居室、廊下等との境は壁造り
 - 適当な換気、採光、照明、防湿、排水、冷暖房の設備
 - 台所、浴室、トイレ、洗面器具・・・各室に必要であり、「共同」ではダメ！！
 - 寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理器具・設備、清掃器具

- ④ 施設使用開始時に清潔な居室提供
- ⑤ 使用方法に外国語を用いた案内など
- ⑥ 事業の一部が旅館業法の旅館業（前記4種）に該当すること

⑦ 内閣府、厚労省からの自治体への通知（27. 7. 31付） → 認定事業者への指導

- 宿泊者名簿を完備し、施設使用開始時と終了時に本人確認
- 近隣住民への事前説明、苦情窓口設置、滞在者への諸注意説明、
- 自治体の立ち入り検査も条例化可

（3）特定認定の申請

申請書と添付書類を所在地の都道府県知事に提出・・・申請書には、前記イ.ウ.の諸々の事項を記載する。
大田区の場合、事業者に権利の証明を課し、賃借しての事業の場合は、転貸の場合の家主の承諾書も徴求。

（4）ご参考 大田区の現状・・・H29. 3. 27. 現在 27 事業者、認定 33 件 117 居室、滞在実績 590 人（うち外国人 363 人）

- 例 1 旅館組合と連携し、組合所属の近隣ホテルと業務提携 ⇒ 鍵の受け渡しや本人確認の実施
- 例 2 近隣住民と事業者との間で「近隣協定」⇒ 警備会社と契約する、ゴミはテラスに置き提携業者が回収する
- 例 3 隣に他物件を所有する不動産会社 S 社が事業者、近隣な住民との信頼関係、大学との連携で需要開拓

2. 建築基準法の適用はどうなるか

建築基準法による用途地域規制を修正

同法による「住宅」「長屋」「共同住宅」「寄宿舍」には、届出住宅を含む（法 21 条）

→ これにより、住宅地域での届出＝民泊が合法化

V. 事業性の問題

A. 住宅宿泊事業法による民泊事業と B. 特区における民泊条例による民泊事業の比較
(別紙比較表ご参照)

1. 事業開始の容易さ

A 届出制 > B 特定認定

2. 事業可能な区域

A 全国 > B 特区で民泊条例のある区域

3. 事業の期間

A 年間上限180日、条例で更に短縮の可能性 < B 年中営業可能

↓

+ 民泊事業ができない期間は賃貸営業が可能

(シェアハウス、ウィークリー・マンスリーマンション等)