

第27回 地域活性化ワーキング・グループ 議事録

1．日時：平成28年2月5日（金）14:00～14:59

2．場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第2特別会議室

3．出席者：

（委員）安念潤司（座長）、滝久雄（座長代理）、岡素之（議長）、翁百合、
佐久間総一郎、松村敏弘

（有識者）国家戦略特区WG八田座長、国家戦略特区WG原委員

（政府）松本内閣府副大臣、松永内閣審議官

（事務局）羽深規制改革推進室長、刀禰規制改革推進室次長、
小野規制改革推進室次長、渡邊参事官、永山企画官

（厚生労働省）長田生活衛生課長、吉岡生活衛生課長補佐

（観光庁）西海観光産業課長、谷口観光産業課長補佐

（国土交通省）住宅局 香山市街地建築課長、石崎建築指導課長

（消防庁）鈴木予防課長、五月女予防課長補佐

4．議題：

（開会）

関係省庁からのヒアリング

「民泊サービスについて」

（閉会）

5．議事概要：

渡邊参事官 それでは、定刻となりましたので規制改革会議第27回地域活性化ワーキング・グループを開催いたします。

皆様方には御多用の中、御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日、所用によりまして長谷川委員は御欠席と伺っております。

本日は、松本副大臣が御出席の予定です。

また、岡議長に御出席をいただいております。ありがとうございます。

それから、国家戦略特区WGの八田達夫座長、原英史委員に有識者として御出席をいただいております。ありがとうございます。

それでは、議事を進めさせていただきます。

なお、本ワーキング・グループにおきましては、議事録を公開することとなっておりますので、御了承願います。

以後の進行は安念座長にお願いをしたいと思います。よろしく願います。

安念座長 どうも皆様、何度も何度も御足労をいただきまして、本当に恐縮でございます。

す。どうもありがとうございます。

それでは、早速、議題に入らせていただきます。

本日は関係省庁として、厚生労働省、観光庁、国土交通省、消防庁の皆様に御出席をいただいております。重ねて御礼を申し上げます。

それでは、もう早速でございますが、資料1及び資料2について、厚生労働省の長田生活衛生課長から御説明をお願いしたいと存じます。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 厚生労働省生活衛生課長の長田でございます。よろしくお願ひいたします。

本日、御用意をいたしました資料1でございますが、私どもと観光庁と共同事務局で、民泊のサービスのあり方に関する検討会を昨年11月に立ち上げ検討を重ねておりますので、本日はその検討の状況につきまして御報告を申し上げたいと存じます。

まず、資料1の一番最後、13ページを御覧いただければと思っております。

先ほど申し上げましたとおり、11月の末に立ち上げまして、当規制改革会議を始め、各方面から検討を急ぐようにというようなお話をいただいておりますので、今日までの間、5回の検討を重ねているところでございまして、関係者からのヒアリングを交えつつ議論を深めているという状況でございます。

また、第4回のところを御覧いただければと思っておりますけれども、今年の1月12日には、安念座長に御足労をいただきまして、昨年末に規制改革会議でおまとめをいただいた意見の内容につきまして御説明を賜りまして、その上でいろいろ意見交換などもさせていただいたところでございます。

ページをお戻りいただきまして、まず2ページを御覧いただければと思っております。これまでも御説明をさせていただいているところでございまして、改めまして、この検討会を開始するに当たりまして、基本的な視点として大きくは3つの点を掲げさせていただいております。

1つは、管理機能を確保し、安全性を確保するということをきちんと押さえるべきということ。

2つ目として、地域住民とのトラブル防止等に留意をすべきこと。

3点目として、観光立国推進のため、様々民泊に対して寄せられている期待といたしますか、要請にこたえていく。こういった大きくは3つの観点をいかに調和させて民泊について適正なるルールを作っていくかということと認識しております。

細かい論点とこれまでに出了た主な意見については、時間の関係で後ほど適宜御参照いただければと思っておりますけれども、次に8ページまで飛んでいただきまして、これも一度御説明をした内容かというように思いますが、民泊と一口に言いましても、いろいろな類型、態様があるということで、戸建てか共同住宅なのか、また家主が住んでいるのか、住んでいないのか等々、少し類型を分けた議論が必要ではないかというようなことで議論を進めております。

10ページ以下が一番直近の検討会、1月25日の検討会におきまして、それまで重ねてきた議論を踏まえての検討の方向性ということで事務局からたたき台としてお示ししたものでございます。たたき台としては、まず1月12日にお示しをして、その後の議論を踏まえて25日、現時点での直近のまとめの方向性が10ページ以下の内容ということでございます。

まず、総論といたしまして、大きく3つのテーマを掲げておりますけれども、基本的な視点で申し上げたとおり、一方では民泊に対するニーズに応えていく。他方で、宿泊者の安全性確保だとか近隣住民とのトラブル防止など、民泊について懸念される点について、適切に対応するというところで、規制を一方でどうしていくのかということを考えて、仲介業者に対する規制も含めた制度体系を構築すべきという点。

2つ目につきましては、とにかく対応が急がれるということで、当面早急にできることと中期的に検討すべきことを分けた上で、特に早急に対応できることについては、速やかに対応していくということでございます。

3点目は、先ほど8ページでも御説明いたしましたとおり、民泊サービスを一律に捉えるのではなくて、様々な形態や特性に応じて整理をすべきというところを総論として整理いただいております。

その上で、今、触れました早急に取り組むものと中期的に検討するものを分けておりますが、早急にできることというのは、すなわち法改正を伴わない範囲で、何をどこまでできるかというアプローチをしているわけでございます。すなわち現行制度の枠の中でできるということでもあります。これはあくまで旅館業法という現行法の体系の中で、旅館業法の許可を取得していただくという前提の中で、どこまでフィージブルに対応できるのかという切り口でございます。

その中で、私ども旅館業法上の許可類型としては、大きくはホテル、旅館、簡易宿所という3つの類型がございますが、その中の簡易宿所というのはもともとホテル、旅館に比べると比較的緩やかな基準になっているので、これをうまく活用できないかという問題提起をいただきました。ただ、仮に簡易宿所の枠組みを使ったときに大きくネックになり得るものとして、客室の面積基準ということが指摘されたところでございますし、また、そのことは私どもが行った自治体における調査の中でも面積の基準というものがネックになるということが明らかになっているところでございます。

具体的には客室面積基準というのが延べ床33平米以上ということになっております。もともと簡易宿所というのはある程度多数人の共同利用ということを想定したものでございますので、その限りにおいては33平米というのはそれほど大きな高いハードルではないというようにも評価できるわけでございますけれども、民泊のような自宅の一部なりマンションの空き室を活用して数人程度を泊めるという類型で考えた場合には、33平米を求めるということについて必ずしも合理性はないだろうということでございまして、具体的にはこの33平米の要件というものを見直しまして、対象物件の類型を問わずですけれども、定員1人当たりの面積を設定して、これはまだ内閣法制局と調整中でございますが、大体3.3

平米を念頭に置いております。

その上で、収容定員に応じた面積基準とする。すなわち、例えば収容定員を3人と設定するとすれば、 3.3×3 、 9.9m^2 以上を確保していただく。そのことによりまして、33平米未満の物件についても、広く活用の可能性に道が開けるということとでございます。実際には、物件のサイズに応じて定員をむしろ逆算的に設定をしていただければよいということかというように思っているところでございます。

これについては、8ページでいろいろな類型を示しましたけれども、その類型を問わず33平米の基準については一律に見直すということをして現在考えているところでございます。ただし、家主の不在のケースについては、その管理体制をどうするかということが課題としては残りますので、本人確認でございますとか、緊急時の対応体制を確保していただいているとか、そういったことを前提といたしまして、そうしたことが確保できるのであれば、旅館業法の許可対象から排除する必要はないだろうということで、許可対象とするところでございます。

あわせて、過去、この規制改革会議でも問題提起をいただいたことがございますけれども、いわゆるフロントの設置義務ということに関しまして、この簡易宿所営業の形態は、法令上の求めはないのですが、私どもが通知の中でそれを求めているということと、それも踏まえ、自治体で条例化されているようなケースがございますことから、これらの少人数を受け入れるようなものについては、きちんと通知の運用についても設置を要しないということを明確にしていくという方向で考えているところでございます。

旅館業の許可に当たり、関係法令だけでなく賃貸借契約、管理規約に反していないことの確認を求めるべきということとございまして、これが近隣住民とのトラブル防止というような観点でクローズアップされている中で、旅館業の許可要件ということではないのですけれども、許可に当たっての運用の中でそういったことをしっかり確認いただくということが必要ではないかということとでございます。

関連する制度の取扱いについても検討すべきではないかと書いておりますけれども、ここについてはまだ具体的なものが出てきているということではございません。

11ページでございますけれども、中期的に検討すべき課題、現行制度の枠組みを超えた検討が必要なことと書いております。すなわち、これは結論のいかんによっては法改正を伴い得る検討課題ということとでございます。

今、御説明をした簡易宿所の基準緩和によりまして、今まで旅館業法の許可が取りたくても取れなかったケースに対して一定の道を開けるものというように考えておりますけれども、さらに特に個人で行うようなケースについて厳格に許可を求めるということに伴うハードルもあるのではないかなというような声も根強いという部分もでございます。

ここは必ずしも検討会としてコンセンサスが得られているという状況、段階ではございませんけれども、比較的多くの御意見といたしまして、先ほど見ていただいた物件類型の中で家主居住で自宅の一部を貸し出すようなホームステイタイプの民泊というように称し

ておりますが、そういったものについてはもう少し柔軟に考えてもいいのではないかなという議論が多く出ておりまして、そういったことについて検討課題として位置付けているところがございます。

なお、ここではホームステイタイプ民泊ということを出して取り上げておりますけれども、前回の有識者検討会の中では、その他の類型についても最終的にどう整理をするかはともかくとして、どう取り扱うかということは当然論点として整理すべきではないかという御指摘がございましたので、そこは次回以降、論点として加えていくということを考えているところがございます。

そして、例えば旅館業法の許可の枠組みと違った枠組みというものを一定のタイプの民泊について適用するかどうかということを考えるに当たって、幾つかの観点というものが必要ではないかということでございまして、1つは、今日、時間の関係で説明としては省略させていただきますけれども、資料2で用意させていただきましたような、諸外国でどのように取り扱っているのか。こういったことを1つ参考材料にすべきではないかということ。そして、これは諸外国の例からも一定読み取れる部分ではあるのですが、いわゆる民泊を認める要件として、年間の貸出し日数みたいなものを設定しているような例でございますとか、宿泊人数についての上限を設けているケースなどがございまして、一定の民泊といったときにどういう線を引いていくかというような観点として貸出し日数ですとか宿泊者数ですとか面積といったことが議論として指摘されているということでございます。

2つ目が宿泊サービス提供者が行うべき管理の内容・程度ということでございまして、これは例えばある類型についても許可まで取らなくていいのではないのでしょうかといった場合に、では許可なしでできるから全くフリーにやるのかどうか。全くフリーにやるかということに関しては慎重な検討が必要かと思っておりますけれども、例えば最低限届出ぐらいは出していただくのかどうか。おおむね多くの委員の方が御指摘されているのは、テロ防止などの問題もありますので、宿泊者名簿ぐらいは取っていただくべきではないかという御主張は多いと受け止めております。そのほか、宿泊者の受け入れ義務の取扱いについてもどう考えるのかとか、衛生管理の問題をどの程度求めていくのかどうかといったようなことの整理が要るのではないかと。

制度体系として旅館業法の中に何らか新たな類型というようなことで位置付けていくのか、旅館業法としては全く異なる新しい法体系の中で考えていくのかといったようなことなどがその検討に際してのポイントとして掲げられております。ですので、恐らく1番目にこういったものの必要性、妥当性と書いておりますけれども、この1つ目の の答えというものが単純にイエスかノーかということではなくて、2つ目の論点との兼ね合いの中でパッケージで検討整理されるべきことではないかなというように受け止めております。

さらに関連する制度における取扱いのところに関しましては、特に規制改革会議でもかなり議論になっているやに聞いておりますけれども、用途地域規制、用途地域における取

扱いについて、かなりいろいろ検討会では議論が出ておりまして、どちらかという慎重に考えるべきという意見が検討会の意見としては多いかなという印象を受けておりますけれども、そのあたりをどう考えるのか。それをまた2つ目の上の の諸点とも絡めながら考えていく必要があるのかなと思っております。

そして、最後でございますけれども、仲介事業者に関しましては、ITの方でも御議論をいただいている部分でもございますが、一定の何らかの責務を課すことが必要ではないかということございまして、その際に、いわゆる域外適用の問題との関係でございますとか、観光庁所管の旅行業法との関係をどういうように整理していくのかといったことが課題として整理されているところでございます。

今後でございますけれども、最後の13ページでございますが、今回は少しあきますが、2月末に討議を予定しておりまして、当面早急に構ずべき対策につきましては、前回の議論でおおむねの了承をいただいたところでございますので、中期検討課題という部分の議論をより掘り下げていきたいと思っております。そして、3月中に当初の方針では中間整理をするということになっておりますので、当面の対策案を整理いたすとともに、中期的課題について議論の方向性というところまで行くかどうかは分かりませんが、何らかの論点整理というものを3月の時点でしたいと思っております。

私からの説明としては以上でございます。

安念座長 ありがとうございます。

それでは、ディスカッションなのですが、たまには余り質問が出なくて申し訳ないなと思うことがあるのですが、今日の出席者の顔ぶれを見るととてもそうは思えないので、まず私の発言の時間を確保させていただきます。申し訳ないのだけれども、まず私からどうしても確認しておきたかったことがあるものですから、2～3つ伺いたいと存じます。

まず、延べ床面積要件ですが、今のお話では3.3平米に本当になるかどうかはともかくとして、単位面積掛ける人数という規制のやり方にリプレースするという、大きな方向ではそういうことだと伺ったのですが、そうしますと、例えば11人の収容面積ということになると、3.3平米×11で36.3平米ということになって、今の施行令1条3項1号の延べ床面積が33平米で決め打ちになっているのとは比べて規制がかえってきつくなるということではないのですか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） すみません、そこは説明不足で申し訳ございませんでした。確かに11人以上についても適用にしまうと、現行の基準よりもむしろ規制強化になってしまうということで、現在の法制局との関係では10人未満について適用する基準というような考え方の整理を進めております。

安念座長 ありがとうございます。

あと帳場要件といいますか、変な言い方ですが、これはまるっきり撤廃するわけではなくて、物理的に帳場が必要というよりも、帳場で確保される機能を確保するという感じに

なるのでしょうか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 正に座長のおっしゃるとおりでございます。

安念座長 例えばどうようにするのですか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 想定しておりますのは、この検討会の現時点の整理でも書いておりますように、最低限、本人確認ができるような体制でございますとか、緊急時に対応できる、何かあったときにはどこに例えば連絡すればいいかというようなことを明確にするとか。ただ、連絡をしても1日も2日もかかるといったらそれは問題なので、ある程度合理的なタイムスパンの中で対応できるということでございますけれども、そういったことを想定しております。

安念座長 分かりました。厚労省さんの所管ということは結局旅館業法ということなのですが、旅館業法の枠内で考える限りは、今の延べ床面積要件と帳場要件とが緩和されれば、ひとまずハードルはクリアできるという御認識だと考えてよろしいですか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） はい。

安念座長 分かりました。あとほかの省庁の方にも伺いたいののですが、消防庁さん、とりあえずのところ、民泊を進めるという観点に立つと仮定しての話ですけれども、その場合、消防庁所管の法令、つまり消防法ですが、消防法上を超えるべき大きなハードルというのは何かあるというように御認識でしょうか。

消防庁（鈴木予防課長） 前回、昨年12月に開催されたワーキングでも御説明したとおりでございますが、主な消防本部の方々との意見交換をしていく中でも、大きな問題はないと聞いております。ただ、細かな運用をしていく中で、この部分はこういう運用ができるのではないかというのも今後出てくるかもしれませんので、そういった部分は地元の声もよく聞きながら、特例的な運用が必要であればその部分についてはしっかりと手当てをしていきたいと思っております。

以上です。

安念座長 分かりました。国交省さん、香山さんでいいのかな。どちらか所管の課長さんに教えていただきたいのですが、今、御説明をいただいたように、とりあえず民泊が少なくともある範囲で旅館業法の中での位置付けを得て、その上で実際にも許可も得たしましょう。その場合、次に問題となるのは、当然用途地域制との関係なのですが、やはり用途地域制との関係では、旅館業法上の許可を得ている以上は旅館として整理するという事に少なくとも当面はなりましようか。

国土交通省（石崎住宅局建築指導課長） 当面こういう考えであればそういうように考えざるを得ないのかなと思っております。

安念座長 ということですね。そうすると、低層系のところは今のところは出せない、やれないということですか。

国土交通省（石崎住宅局建築指導課長） そうですね。

安念座長 分かりました。ありがとうございます。というお考えであるということは分

かりました。

では、佐久間さん、どうぞ。

佐久間委員 ありがとうございます。旅館業法に基づく簡易宿所として民泊のルールを作っていくという前提に立ったときの質問なのですが、そのときに分譲型マンション、共同住宅を1棟ではなくて、その一部を簡易宿泊として営業を認めるというのはどういう条件がクリアされれば認められるのでしょうか。私、想像できないので、1棟全部であれば、これは一戸建てと同じなので地域住民との問題だけだと思うのですが、共同住宅というのは当然共有部分があって、要するに人のものを使って営業するという申請がされて、それを許可するというのはどういうことになるのか。それは共有者が全員オーケーを出したらいいということなのでしょうか。その辺を教えていただければと思います。

安念座長 これは長田さんでいいですか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 今でもマンションの一部の物件を活用した許可事例というのはなくはないということでございますけれども、まずは旅館業法上求めている構造基準というのが満たされているかどうかということが客観的にございます。実は旅館業法上はマンションの例えば管理規約ですとか、あるいは賃貸借契約ですとか、そういったことの遵守ということについて、特に許可に当たっての少なくとも法令上の要件にはなっていません。例えば又貸しが禁止をされているとか、そういったことが分かっているながら許可をもし出したとすれば、それ自体は非常に住民との関係ではトラブルの元になりますので、今回のまとめの中でも、許可権者に対して、そういった内容について、しっかりと確認をしてほしいということをお願いしているということでございます。

佐久間委員 今、私が聞いていたのは、要は自分のものではないものを使って営業する許可の申請ということになるので、それについて規約がどうのこうのというのは置いて、どういう考えに立つのか。つまり簡単な例で言えば、一戸建てを持っていた人が簡易宿泊所として営業申請をした。隣の家の庭が非常にいいので、その庭で食事をするという宿泊プランを建てて申請するというものと共同住宅の場合も同じなのです。もちろん共有と専有で違うわけですが、多分権利関係でいえば自分はそれを勝手には使えないのでというところがどうしてもよく理解できない。つまり、そもそも人の物を旅館業の申請の宿泊所を運営するときに使うという前提での申請があるのかどうなのか。つまり、一戸建てでやって隣の家の庭がいいのであれをテラスに使うという申請をして、それが認められないでしょうね。これは規約とかそういうことでは全くない基本的な問題のところをよく理解できないという点です。

厚生労働省（長田生活衛生課長） そこはそもそもこういったものが許可申請として出されるかということを見ていく必要があると思うのですが、恐らく実態として一番典型的にありそうだというように予想されるのは、賃貸マンションで、その賃貸マンション全体としてはオーナーが管理されている。そこに例えば仮に50戸あったとして、30戸は借り手がついています、20戸は借り手がついていないという場合に、今、貸し出されている部分

も借り手がついていない部分も含めて、マンションのオーナーが全体として管理しているわけですので、その空いているような物件の部分について、旅館業の許可を取っていくというのが一番典型的には想定されるパターンかと思います。

あとは、例えば借りている物件であっても、又貸し禁止みたいなことがなくてというようなこと的前提条件の中で借りている方が申請をされるということは可能性としてはないことはないと思いますけれども、典型的には今、申し上げたようなことが想定されるのではないかと考えております。

安念座長 私からいいですか。これはいかにも学校教師的な言い方なのだけれども、旅館業法というのはあくまで警察法令です。例えば建築基準法の建築確認というのは、建築計画が建築法規に合致していれば、建築主がその敷地に対して所有権その地の権原を持っていなくても出さなければいけないわけです。私法上の使用権原とは無関係に、実際にはそんなことは恐らくないのだと思うのですけれども、出さなければいけない。ということは、旅館業法も恐らく警察法令の一部だろうから、仮に旅館としての施設に営業主、申請者が全く私法上の権原を持っていなくても施設その他の要件が合致していれば、法令上は許可を出さなければいけないのだと思うのです。そういうものと割り切っているのではないのでしょうか。つまり、今までは共用部分の使用権原があるかどうかという私法上の問題には立ち入らないで、構造その他の客観的な側面で許可を出すかどうかを決めていて、理論的にはそれしか権原がないというように整理されているのではないかなと思うのですが、違いますか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 多分そこは言い過ぎだと思うのですけれども、少なくとも貸し出そうとする物件について、それが所有権なのか、賃借権なのかはともかくといたしまして、何らかの処分権限を持っているというのは当然の前提なのだろうと思います。そうでないと、要は宿泊サービスそのものをその場所で提供できないということだと思いますので。

安念座長 だから、結局の落としどころは、先ほど長田課長が御説明になったように、規約上、第三者というか、居住者でない者であっても共用部分が使えることにもなっているのであれば、そんな規約が本当にあるかどうか分からないけれども、旅館業を営むことと規約とが矛盾しないということを、許可要件とまではいわないが、許可に際して考慮するという整理の仕方をされたのだと理解したのです。

佐久間委員 そういう考えもあると思うのですけれども、共同住宅の場合は必ず共用部分を通らなければアクセスできないわけですから、ホール、エレベーター、廊下、全て。ということは、そこがクリアされなければ1棟利用以外はまず不可能ということ。だから、そのクリアの仕方は規約に民泊ができると書いたら当然いいのでしょうか。ただ、そうでなければ、それは無理なのではないかという気がするのですけれども、そこはそうでもないのだと。業としてやる場合です。ホームステイとか1日だけとかというのは置いて、業としてやるわけですから、当然本人がいなくてもいいし、もう24時間365日やってもいいとい

う許可でしょうから、それを人様の財産を使って営業しないと絶対できないわけですから、そこはどのように整理するのか、いまだによく分からないところでございます。

安念座長 マンションの共用部分との関連では、正に全く私法上の問題ですから、私法上支障がなければそれでいいということになるのではないかと思います。ということは、つまり、規約の問題である。現実問題として、第三者に対して共用部分を使っていいという規約を持っているところがあるとは思えないけれども、しかし、そういう規約があってもいいわけだから、結局共用部分を客が使うということと、マンションの管理規約との内容が矛盾、抵触しなければ、それはそれでよいという整理になるのではないかと私は思います。私が思ったってしょうがないのだけれども、長田さんはどう思われますか。そうではないかな。

どうぞ。

刀禰次長 別に我々も専門家ではないのですけれども、通常、建物があって共用部分に通路があれば、用事がある方が通ることは当然皆さん許容しているので、今、安念座長が言われたように、本体の住居部分をそういうことに使うことができるのであれば当然それは共用部分を通ることは許されるのでしょうし、本体部分を使うことが許されていないのであれば、例えば泥棒さんが入ってくれば共用部分に入ってきたって不法侵入というのはなるわけでしょうから、つまり、そういう形で常識的には私法上解釈されるのではないかと思います。

安念座長 多分そうでしょうね。

どうぞ。

松本副大臣 普通の住宅が私道に沿って建築をされている場合、その私道を使って上下水道、ガスといったような施設が入っているわけですね。これは私道の持ち主の実印がなければその下に敷設することができないという法体系に今なっています。そうであれば、共用部分というのは、私道と大変似たような性格があるわけですから、私は大田区の条例がマンションの管理組合の了解を必要要件に入れているということであれば、それがいわゆる私道における使用許可に当たる部分ではないかというように解釈をします。それは管理組合の了解もなくして共用部分を我が物顔でいいという理屈には決してないのではないかと。その場合、気を付けなければいけないのは、許可をする側がそれを確認するということが絶対に必要条件だろうと思うのです。ここに下水道を引っ張ってくださいといったら、下水道局はちゃんと実印と印鑑証明を付けて地主の許可は取ってあるということを提出してくださいと求められますね。それと同じではないか。実印がどうのという話ではないのですけれども、私権の権利というのは今のところそういう形になっていますね。

安念座長 ありがとうございます。

第三者が勝手に大っぴらに使っていいということにはどのみちならないのははっきりしていますので、その点をどのように確認していくのかというのは、これから検討会などで制度を作り込んでいただく上で検討しなければならぬ大きな論点になってきたなという

気がいたします。私も最初のころは、管理組合との関係はそんなに問題かなと思っていたのですが、検討してみると結構大きい問題だなということがだんだん分かってくるということはありませんね。

八田先生、どうぞ。

国家戦略特区WG八田座長 前回、余り発言し過ぎたので今回は反省しているのですが、今お話に出た内容について、第1弾と第2弾でかなり違って、今回の第1弾の方は旅館業法でやる。第2弾は旅館業法の特例としてやる、すなわち、普通の借家法でやる可能性もあるというわけですね。

まず、大田区の場合については、旅館業法の特例としてやりましたから、これは借家の一種なのです。今回の第1弾と全く別です。マンション内で民泊を許したくないならば、前回の有明のマンションのように管理規約を改正すればいい。民泊を許すのならば、管理組合の規約を改正する必要はない。

その際、借家人が共同の施設を使うのは何の問題もありません。これは、出入りの業者が共同の施設を商売で使う場合を考えれば明らかです。私のマンションにも新聞屋さんもやってくるし、宅配便もやってきます。ただし、全員にやって来させるわけではなくて、入ってもいい人と入れない人がいるので、立入り制限を付けるということは当然あります。しかし、他人の領土だからといって誰にも使わせませんというわけではないということがまず原則としてあるのではないかと。特に大田区の場合は旅館業法の特例でやっているのだから、出入りの業者やその客ではなく、借家人が共同利用施設を使用するわけです。これについては原則としては制限がかからないということ、御指摘したいと思います。

安念座長 分かりました。

ほかはいかがですか。どなたでもどうぞ。

松本副大臣 聞きたいのですが、民泊制度の完成と言ったらいいのか、目指すべき目的というのは、規制を緩和して民泊ができるようにするよ。民泊ができるようにする必要性はどこから来ているのか。海外からの旅行者が多いのだよという、だから宿泊施設が足りないから宿泊施設を補強するという観点でやるのか、もっと素敵な料金が安くて宿泊できる形態があってもいいのではないかと。特に田舎の古民家等々を宿泊施設として地方自治体なり古民家を持っている人たちが経済活性化のために使ってもいいのではないかとということやるのか。東京23区の中でやることを主体に考えているのか、何か目的がイメージとしてはっきり湧いてこない。限界集落にある古民家に外国の方が来て宿泊をして、豊かな自然を楽しんで帰って下さいというイメージもあるし、千代田区あるいは港区、中央区のど真ん中にある億ションと言われる一室を金もうけに使うために、そこを民泊という名の宿泊施設として貸し出すという話にもなり得るし、イメージがよく分からない。宿泊施設を数の上で補填するというのが目的であるならば、幾らぐらい足りないから幾らぐらい補填をする宿泊施設を増やさなければいけないねというところを目的でやるのか、そこら辺はどういうようになっているのか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 今回の点は、今日お配りした資料1の3ページを御覧いただければと思いますけれども、民泊の必要性、位置付けということでこれまで検討会で出された主な意見というものをまだ羅列の段階でございますが、やはり民泊に関しては様々な観点からの必要性が指摘されておりまして、今、副大臣から御指摘があったような宿泊供給対策として期待を寄せられているという側面もございますし、他方で、中ほどにあります、むしろ地方では空き家の問題ですとか、そういったことがありますので、そういった有効活用を図っていけないかという観点から御指摘をいただく向きもございますし、宿泊施設を補完するだけという位置付けだけではなくて、新たなタイプのニーズに応えていくような商品としての考え方であるとか、御指摘をいただいた古民家だとか町屋の活用も視野に入れた検討とか、様々な観点から民泊の必要性が語られていますので、単に宿泊供給対策という観点だけでのみ捉えるということでは必ずしもないだろうと思っております。

それと、さらに言いますと、中ほどに確かございましたが、要は一方で実態が先行しているという中で、その実態というものをいかに適正なルールの下に置いていくかというような観点からの要請もございますので、もろもろの観点も含めた中ですっきりとした答えではなくて申し訳ございませんけれども、いろいろな側面に応えられるような、要は民泊が適正なルールの下に行えるような枠組みを作っていくということを基本的には目指していきたいと思っております。

松本副大臣 分かるのだけれども、そうしたら、例えば用途によって許可できるところとできないところがあるというお話も聞いているのだけれども、やはり限界集落の中の古民家へとなる場合と、都心のど真ん中のマンション利用とは同じ法律、同じ規則の中でやるのは無理がある気がするのだけれどもね。それらの安全性が確保できて地域に迷惑がわからないということが基本なのだろうから、少し違ってもいいのではないかという感じはするのです。

安念座長 それは正におっしゃるとおりで、厚労省、観光庁さんの合同検討会でも、正にその中期的な検討課題として、旅館業法の枠から一步踏み出してまた何か別の考え方があり得るのではないかという方向性は探られるということです。おっしゃるとおり、都心のマンションと限界集落とでは泊まる人の客筋だって全然違いますでしょうし、1つの法律の中で何でもかんでも今おっしゃった2類型を全部押し込めるということはもともと余り考えている人はいないのではないかという気がいたします。その点、全くおっしゃるとおりだと思います。副大臣、どうもありがとうございました。

ほかはいかがですか。

原さん、どうですか。黙っていないで、別に先ほど私はしゃべるなという意味で言ったのでは全然ないのです。後ですか。

国家戦略特区WG原委員 はい。

安念座長 ほかにどなたかいかがですか。

それでは、もう一つ伺いたいことがあったのですが、先ほどの10ページですが、いいですか。この中の真ん中辺の、自宅の一部等を活用して少人数の宿泊客を受け入れる民泊サービスというものについて、当面念頭に置いてらっしゃるのはこういうことだと思うのですが、これについては延べ床面積要件をやや緩和して、今の旅館業法の枠組みの中で何とか対応しようというお考えだと承りました。

それと、その2つ次の の、家主不在のケースにおいてはとあって、旅館業法の許可対象とすべきであるという、この意味なのですが、これはどういうことなのでしょう。今の旅館業法のまま旅館業法の許可対象にすべきだという御趣旨であるならある意味で当たり前の話だと思いますし、何かもっと要件をきつくとか、あるいは緩和するとかということも念頭に置かれているということでしょうか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） これはややこれまでの議論の経緯を引きずっているようなところがありまして、8ページでお示しをしましたような、要は物件類型に応じて議論しましょうということがあって、ただ、面積の要件に関しては、物件の類型を問わず、少人数を受け入れるものについては33平米ということの合理性は必ずしもないのではないかとということで3つ目の丸のところ、入念的に書いたのですが、対象物件の類型を問わずこれはやりますという話をして、その上で、家主不在のものについては8ページの表の整理にもありますように、管理体制の確保というものが課題として指摘されておりますので、その最低限のことというのは別に現行の旅館業法上もそこは当然見ていく話ではあるのですが、そこを入念的に確認した上で、あとはフロントの設置義務を緩和するという話もありましたので、要はハードでは求めないけれども、ソフト面ではそこは求めていくことは必要ですというような組み立ての整理になっている。

安念座長 現段階でのお見通しで結構ですが、私も不在か居住しているか、つまり平たく言えば自宅か否かというのは結構大きな切り分けになると思うのですが、不在か居住しているかはどうやって外部から検知する方法がありますか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） 最後は要は規制のあり方としてどう考えるかということだろうと思うのです。許可というのは事前にきちんと物事を固める規制のタイプであるのに対して、届出というのは事後的に規制をするという手法ですので、仮に届出制を採用するとなると、そういう事後的な規制で足りるという、いわば政策判断をするということだろうと思いますから、その事後規制という前提の中でどこまでその仕組みの中で求められるものを担保していくかということで、全てを網羅的に確認するというのは現実的には難しい面はあるかと思いますが、確認をするため、例えば行政に対する報告権限であったりといった手法というものの担保、少なくとも何らか担保していくことは必要ではないかと思っておりますけれども、仮に事後規制の手法を取るとすれば、それは事後規制を取るという前提で一定の割り切りはせざるを得ないのかなというのは思っております。

安念座長 ありがとうございます。

ほかにいかがですか。

どなたかどうぞ。

国家戦略特区WG原委員 この第1段階と第2段階で中期的に検討すべき課題というところではありますが、これは自宅の一部を貸し出すホームステイ型の民泊についてというのが第2段階になっておるのですけれども、ここがこれに限定するということなのでありましようか。要するに、第1段階の簡易宿所については全般にやっていくわけですけれども、第2段階、さらに進めていくというのがここに限定されるということになると、恐らく日本で多く抱えられている空き家の問題とか、そういうところをいかに活用していいのかというところには一方できかなくなっていく可能性もあって、このルールをいろいろな形態について分けて考えるというのは、それは理解するのですが、そこに限定するというのはどうなのかな。

あともう一つ、その中で海外の事例を参考にしつつということで挙げられていますけれども、これはどちらかという家主居住のホームステイ型については緩やかに認めるというルールになっている場合が多いと思いますので、そこが海外の場合と日本の場合とでやや事情が異なる面があるのではないかなという気がいたします。

あともう一点、2つ目に、これはやや細かい点で、これは前に長田さんには申し上げた点ですけれども、この第1段階の33平米要件の緩和に関して、現行の今回のルール設定は定員一人についての3.3平米といった設定にされるということなのですが、従来の制度ですと農家民宿、農業体験型の民宿の場合には定員もなくて33平米がかからないということになっていて、ここが合理的に差をつける理由があるのかどうかがよく分かりません。ルールはできるだけ事情に応じて細かく設定していく必要があることはもちろんなのですが、一方で、無用に分かりづらくしてしまう必要はないと思いますので、そこも御検討いただければと思います。

滝座長代理 民泊の必要性みたいな中で原点にあるのが観光立国、観光大国を目指そうということ。日本の観光については産業としての大変なポテンシャルが大前提にあると思うのですが、いわゆるインバウンドが成功するかしないかの一番大きいところが、団体旅行からどんどんFIT、個人旅行に変わっていく中で、この先、インバウンドが4,000万人を超えるというようになったときに、大変な大きさになっている個人旅行に対して成功した姿がないと日本の観光立国、観光大国がうまくいかないのだと思うのです。そういう意味では、民泊のところが、実態が見えない中で大変な大きなマーケットのポテンシャルを持っていると思うのです。そういうようなFIT、個人旅行リピーターが観光立国の命だということを頭に置きながら、何かルールが必要になる。非常に前向きな意見を聞かせていただいたわけですけれども、この先を進めるに当たって、是非その辺のところを大きく前提に置いて考えていただければと思います。

安念座長 そうですね。

あと先ほどのまだ第1弾が終わっていないのにこの先というのも何だけれども、検討の

対象を限定するののかという御質問がありました、それについてはいかがですか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） その点につきましては、冒頭の私の説明で丁寧に説明をしたつもりなのですが、まず検討会のこの1月25日段階でお示しをした中では、比較的ホームステイタイプ民泊については柔軟に考えるのが適当ではないかという意見が多かったことを踏まえて、ここを中心的な論点として設定をいたしました。ただ、前回の検討会におきましては、最終的にどう整理するのかはともかくといたしまして、ほかの類型についても中期の検討の位置付けの中でどう考えるべきかということはきちんと論点設定すべきという御意見がございましたので、次回以降、そこについては論点としては明記をするということを考えていることは先ほど申し上げたとおりでございます。

安念座長 ということで、ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

松本副大臣 1つだけ伺いたいのですけれども、事故が起こった場合、ある一定規模の資本を持っている企業が運営をしている場合は補償というときに比較的スムーズに事故対応ができるのだけれども、民泊の場合、個人契約になったときに、海外の旅行者、国内の旅行者を含めて、そういう交渉をするときの資金力というのでしょうか、そういったものについて保険とかもろもろ方法があるとは思いますが、そこら辺の発想というのはどういようになっていますか。

安念座長 これは観光庁さんの方がいいかな。

観光庁（西海観光産業課長） 今後の制度設計になっていくと思います。恐らく通常は、住宅で火災保険や家財保険に入っておりますが、今、先行しているAirbnbの場合には、それ以外に民泊に伴う場合の損害に対しての保険を用意しているということです。それが十分かどうかというのは、制度設計に当たって今後検討していかなければいけないと思います。今後こういった制度設計に当たりまして、所有者、あるいは所有者が管理も行う場合はその管理も含め、さらに仲介者の責任としてどういう保険が要するのか、補償の責任関係をどうするかということ整理していきたいと思っています。

安念座長 その点がはっきりしてしないとなかなか安心して宿泊はできません。それは重要な問題点。

ほかにはいかがでしょうか。八田先生、どうぞ。

国家戦略特区WG八田座長 今の問題は短期の旅行者だけではなくて、賃貸住宅一般に関わる問題だと思います。借家人の責任で何か事故を起こしたときにオーナーに対してどう補償するか。オーナーの責任で借家人に迷惑をかけたときはどうなるか。これはその短期のところだけではなくて、そこを全体的に見直して、きちんとした安心の制度にしていくべきではないかと思います。

安念座長 その点はそうでしょうね。施設をお金を使って払って使わせるという類型全般に当てはまるということですね。全くそれはそのとおりだと思います。

ほかにはいかがですか。議長、何か御発言。

岡議長 どうもありがとうございました。

我々は、ある意味で管理されていない現実がどんどん進んでいるという認識をしております。したがって、早く仕組みを作っていただくことを強くお願いしているわけですが、既に検討会でこのような形でかなりスピーディーにやっていただいているのではないかと思います。

先ほど副大臣から目的のお話がありました。この大きな環境変化の中で、シェアリングエコノミーという言い方をしたり、空きスペースの活用とか、もちろん観光立国のために貢献するとか、複数の目的があると思います。いずれにせよ、ホームステイ型から入るとしても、もっと違ったタイプの民泊もいろいろありますね。それは「中期的な課題」になると思うのですが、そんなところも問題点をクリアしながら、空きスペースの有効活用によって経済活性化を図り等々、というところに結びつけていきたいというように我々は考えています。ぜひ関係省庁においても、そういう方向でさらにスピードアップして御検討いただければと思います。

安念座長 第1弾でもうこれだけ困難な課題がいろいろあって大変な御苦労をなさったと思いますが、第2弾の最終的な取りまとめもあと半年かそこいらですというスケジュールになりますか。

厚生労働省（長田生活衛生課長） もともと検討会の初期設定として夏から秋ということでございますし、さらに今、議長からもございましたが、できる限りスピードアップということと言うと、秋を待たずにとということの構えの中では進めていかないといけないとは思っております。

安念座長 でき得れば論点とかというものよりも、ここはこうすべきだというように方向性がはっきり出た成果物になっていただけると大変ありがたいなという感じがいたします。もちろんそんなことは百も承知でとおっしゃると思うけれども、しかし、検討し、克服すべき課題は少なくないですね。やはりやってみるとどんなことでもそうですが、難しいものだなと私もつくづく痛感しております。

では、よろしゅうございますか。御案内のとおりと存じますが、民泊サービスについては当会議といたしましても最重要検討課題の一つとして取り組んでおります。本日の御議論を踏まえまして、引き続きワーキング・グループとしても検討を重ねてまいりたいと思います。

関係省庁の皆様には本当にお忙しいところを何回もお運びいただきまして、恐縮でございます。本日の議論で出ました課題もありますので、どうぞスピーディーに、かつ適切に御対応いただければと存じます。

これは御招待でございますが、先般の規制改革会議で3月14日に民泊サービスをテーマとした公開ディスカッションを実施することが決定されましたので、関係省庁の皆様には重ねて恐縮でございますが、いろいろな人がいろいろな考え方を持っているものだなということが分かる可能性もございますので、御出席方いただければありがたく存じます。

では、最後に、事務局から御連絡をお願いいたします。

渡邊参事官 本日の御議論の中で御指摘いただいた事項以外につきましても別途事務局から御質問させていただく場合があるかと思いますので、御協力をよろしくをお願いいたします。

安念座長 では、すみませんが、その折にはまた御教示を賜りたいと存じます。

それでは、本日はこれで会議を終了いたします。どうも皆さんありがとうございました。