



住宅宿泊協会
Japan Association of Vacation Rental

住宅宿泊事業（民泊）に 関する規制改革提案

2021年4月12日

住宅宿泊事業（いわゆる民泊）は、住宅宿泊事業法に基づいて一定の規制により、住宅に宿泊させるものとして、旅館業とは別のものとして位置づけられている

住宅宿泊 管理業者

- 国土交通省への登録
- 誇大広告の禁止
- 再委託の禁止 など

主な義務内容

- 以下のいずれかに該当する場合は管理を委託しなければならない
 - 居室数が5以上
 - 家主が不在の場合

住宅宿泊事業者 (ホスト)

物件掲載

住宅宿泊 仲介業者

予約・支払

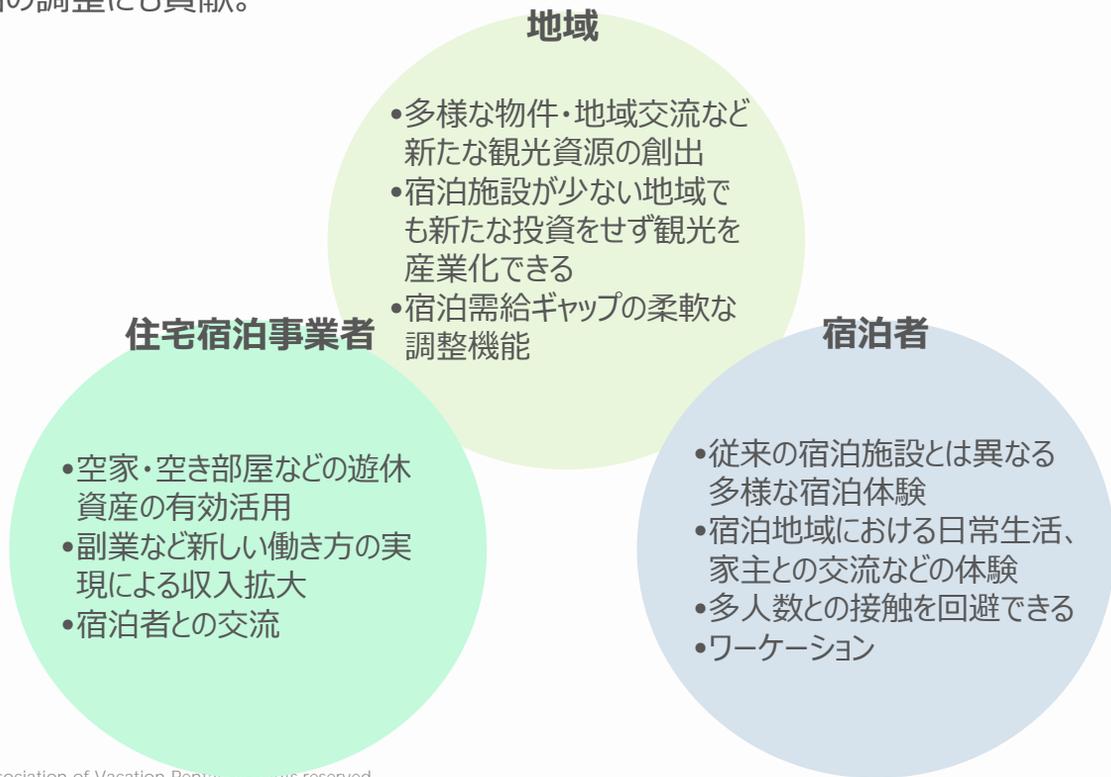
宿泊者 (ゲスト)

- 年間宿泊日数上限が180日
- 都道府県知事、保健所設置市等への届出
- 衛生確保
- 宿泊者名簿の備え付け
- 宿泊実績等の定期報告 等

- 観光庁への登録
- 住宅宿泊仲介業約款に基づく契約
- 違法行為のあっせん禁止 など

※上記に加えて、自治体の条例によって独自の上乗せ規制がある

住宅宿泊事業（民泊）は、遊休資産の有効活用、新たな観光の魅力創出、働き方改革など多様な効果を持つ。また、コロナ禍においても、多人数との接触を回避できる宿泊手段でもあり、新しい働き方、ワーケーションなどにも貢献するほか、観光需要が再び高まった際には、柔軟な宿泊需給の調整にも貢献。



古民家などの珍しい物件や宿泊先での交流・体験など、多様な価値を創出。



住宅宿泊事業法が施行され、間もなく3年を迎えるが、いくつかの課題が顕在化してきている。また、住宅宿泊事業を行う際、住宅宿泊事業法以外にも関連法令の規制を受けることになるが、一般的な住宅で行っている個人には非常にハードルが高いものもあり、住宅宿泊事業の普及を妨げている。

住宅宿泊事業法の課題

- ✓ 条例による過度な上乗せ規制
- ✓ 複雑な手続きによる参入障壁
- ✓ 180日規制による低い収益性

関連法令の課題

- ✓ 消防法令適合の高いハードル【消防法】
- ✓ 事業系ごみとしての処理の困難性【廃棄物処理法】
- ✓ 食事提供の高いハードル【食品衛生法】
- ✓ 特区民泊及び旅館業許可物件への規則性ある付番
【旅館業法、特区民泊】
- ✓ 類似制度が複数存在することによる混乱【旅館業法、特区民泊】

1. 条例による過度な上乗せ規制
2. 複雑な手続きによる参入障壁
3. 消防法令適合の高いハードル 【消防法】
4. 事業系ごみとしての処理の困難性 【廃棄物処理法】
5. 食事提供の高いハードル 【食品衛生法】
6. 特区民泊及び旅館業許可物件への規則性ある付番
【旅館業法、特区民泊】
7. 中長期的な検討課題

条例による過度な上乗せ規制

住宅宿泊事業法では、合理的に必要と認められる限度において条例による制限を認めている。ただし、条例を定めるに当たって以下のような基準があり、どのような条例でも自治体が自由に制定できるわけではない。

条例による制限の基準

「住宅宿泊事業法施行令」抜粋

- 第一条 住宅宿泊事業法（以下「法」という。）第十八条の政令で定める基準は、次のとおりとする。
- 一 法第十八条の規定による制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと。
 - 二 住宅宿泊事業を実施する**期間を制限する区域の指定は**、土地利用の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による**生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域**について行うこと。
 - 三 住宅宿泊事業を**実施してはならない期間の指定は**、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による**生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内**において行うこと。

条例による制限の考え方

「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」抜粋

本法は、全国的に一定のルールを作り、健全な民泊の普及を図るものであり、当該ルールの下で、住宅宿泊事業の実施を可能としている。本法の趣旨を踏まえると、**住宅宿泊事業に対して、事業の実施そのものを制限するような過度な制限を課すべきではないが、生活環境の悪化を防止する観点から必要があるときは、本条に基づき、合理的と認められる限度において一定の条件の下で例外的に住宅宿泊事業の実施を制限することを認めている。**

条例による制限の基準の詳細

「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」抜粋

- 住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止する必要性は個々の区域によって異なるものであることから、住宅宿泊事業の実施の制限は各区域の実情に応じてきめ細やかに行う必要がある。その実施を極端に制限するという運用を抑制するため、制限が合理的に必要と認められる限度であることに加え、制限を行う区域及び期間について、一定の留保条件を課している。
- 住宅宿泊事業法施行令（平成29年政令第273号）第1条第2号に規定する「土地利用の状況その他の事情」については、文教施設が立地していること、道路や公共交通の整備が十分に行われていないこと等が勘案事項になりうる。
- 住宅宿泊事業法施行令第1条第3号に規定する「宿泊に対する需要の状況その他の事情」については、季節的な需要の極端な集中等が、勘案事項になりうる。
- 区域の設定において、例えば、都道府県等の内の「**住居専用地域**」全域を対象とするなど、かなり広範な区域を制限の対象とすることを検討する場合には、住居専用地域を含めて全国的に**健全な民泊サービスの普及を図ることとした本法の目的を十分踏まえる**とともに、各地域毎に住宅宿泊事業に伴う騒音等が当該地域の生活環境にもたらす影響等についてきめ細やかに検討を行うなど、合理的に必要と認められる限度において、**特に必要である範囲で区域が設定されているかどうかについて特に十分な検証**を行い、本法の目的や法第18条の規定に反することがないようにする必要がある。
- 同様に、期間の設定において、月や曜日を特定して設定し、その結果、**年間の大半が制限の対象となるような場合には**、当該制限を行うことによって、当該区域の**生活環境に悪影響がもたらされること**が想定しがたい期間も含めて当該区域における**営業が事実上できなくなるなど、合理的に必要と認められる限度を超えて過度な制限となっていないか等について特に十分な検証**を行い、本法の目的や法第18条の規定に反することがないようにする必要がある。

住宅宿泊事業法の趣旨を踏まえると、条例で制限できる範囲は相当限定的と思われるが、実際には、以下のような過度と思われる条例が散見されている。

A自治体の条例

- ✓ 文教地区等は日曜昼から金曜昼の間は実施不可
- ✓ 管理者が700m以上離れたところにいる家主不在型は全日実施不可
- ✓ 管理者が700m以内かつ10分以内に駆け付けられる場合でも家主不在型は文教地区等は全日実施不可

B自治体の条例

- ✓ 住居専用地域では、家主不在型は3月16日正午から翌年1月15日正午まで実施不可

観光庁では、自治体の届出事務に係る実態調査を行っており、過度な手続きを求めるような条例については改善要請を行うなど、対応を行ってきている。

一方で、時期や地域の制限が極端な例は引き続き存在しているため、**定期的に（半年に1度など）、必要性について厳に確認し、法の趣旨を逸脱していると思われる条例に対しては、改善を求め、改善事例を周知いただきたい。**

複雑な手続きによる参入障壁

一定の手続きは当然必要だが、必ずしも必要とはいええない添付書類などを求められるケースもある。また、観光庁の「民泊制度ポータルサイト」からオンライン申請が可能だが、手続きの一部しか対応しておらずオンライン上で完結しない。

住宅宿泊事業の担い手は一般家庭が多く含まれることを前提に、より一層の簡素化が必要。

煩雑な手続き例

- ✓ 一部オンライン申請できるものもあるが、オンライン申請に必要な書類を紙で集めた上で、PDFファイルに変換してアップロードが必要になる（住宅の登記事項証明書など）
- ✓ オンライン申請フォームに届出事項の入力欄がない場合があり、別途書類を作成して提出が必要となる（代表者が連名である場合の役員名など）
- ✓ 自治体が条例で別途求める添付書類はオンライン申請に対応していないなど

不要と思われる添付書類

- ✓ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ないものに該当しない旨の市町村の長の証明書
- ✓ 管理規約に住宅宿泊事業を営むことについて定めがない場合は、管理組合に禁止する意思がないことを証する書類など

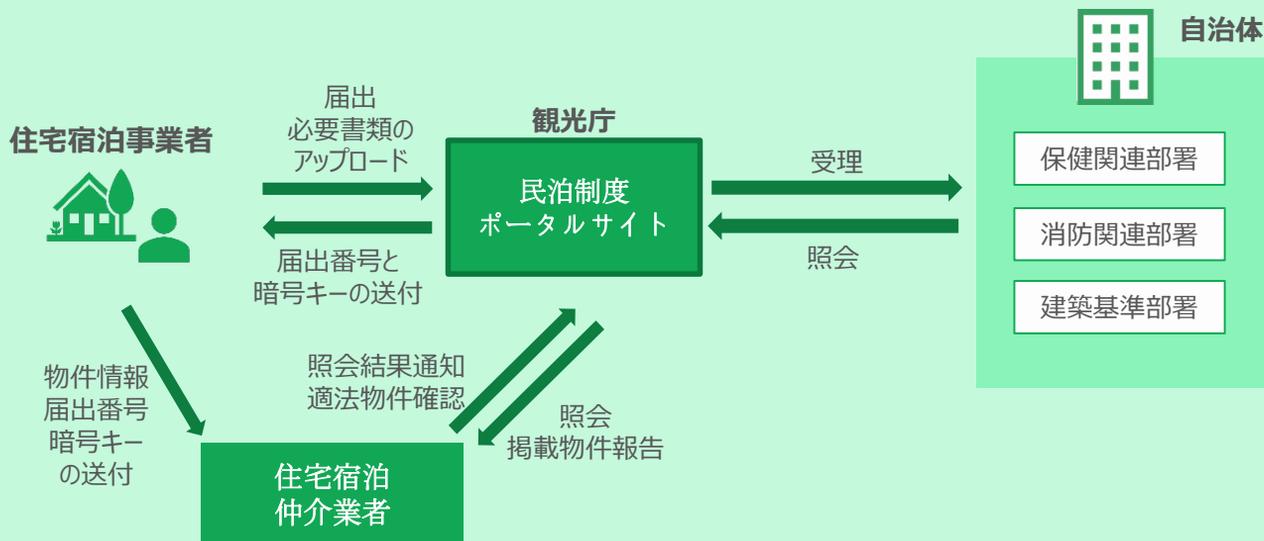
※なお、自治体によっては、これ以外にも様々な添付書類が求められる

例) 近隣住民への説明資料
事前周知を行った周辺住民名簿
届出住宅周辺の地図

など

前項のような手続きの見直しを行った上で、必要な手続きをデジタル前提とする。
既存の「民泊制度ポータルサイト」を活用して、全ての手続きと管理をオンラインでワンストップ化。
その際、公開されている届出番号とは別に、例えば暗号キーを付与するなど、仲介事業者含めて物件の適法性確認を容易かつ確実にするとともに、なりすまし等の悪質な行為を防止。

デジタル化のイメージの例



消防法令適合の高いハードル 【消防法】

住宅宿泊事業は、年間180日以内などの一定の要件を満たすことで、旅館などの宿泊施設ではなく住宅であるとの整理だが、家主が不在となるものや、宿泊室の床面積が 50 m²を超えるものについては、消防法において一般住宅とは異なる消防設備が求められる。



建物の用途	一般住宅	共同住宅 (5)項ロ	宿泊施設 (5)項イ	複合用途 ①項イ (5)項イ及びロ)
消火器	—	①延べ面積150㎡以上のもの、 ②地階・無窓階・3階以上の階 で床面積が50㎡以上のもの	同左	同左 (①については、(5)項イ及びロの 面積で判断)
自動火災報知設備	—	延べ面積500㎡以上の もの等	全てのもの(※1)	・延べ面積300㎡未満のもの(5)項イ部分 のみ(※1) ・延べ面積300㎡以上のもの(5)項イ部分 が全体の10%以下の場合は(5)項イ部分 のみ(※2)等
住宅用火災警報器	寝空等に 設置	自動火災報知設備があれば 不要	—	自動火災報知設備があれば不要
誘導灯	—	地階・無窓階・11階以上の階	全てのもの	全てのもの(※3)
スプリンクラー 設備	—	11階以上の階	・11階以上のもの(※4) ・延べ面積6000㎡以上の もの等	・11階以上のもの(※4) ・(5)項イ部分が3000㎡以上のもの等
消防用設備等の 点検報告	—	点検が年2回 報告が3年に1回	点検が年2回 報告が年1回	同左
防火管理 (防火管理者の選任・ 点検計画の作成等)	—	建物全体の収容人員が 50人以上のもの	建物全体の収容人員が 30人以上のもの	同左
防火物品の使用 (カーテン・じゅうたん等)	—	高さ31mを超えるのもの	全てのもの	・高さ31mを超えるもの ・(5)項イ部分

- ※1 延べ面積が300㎡未満の場合、特定小規模施設用自動火災報知設備(下記参照)の設置が可能です。(原則として、2階建て以下
のものに限ります。)なお、建物の状況によっては、廊下等の共用部で警報音が発せられるように感知器の設置を指導される場合
があります。(※2も同様)
- ※2 建物の延べ面積が300㎡以上500㎡未満の場合であって、民泊部分の合計が建物面積の10%以下の場合や10%を超えかつ300㎡
未満の場合は、特定小規模施設用自動火災報知設備(下記参照)の設置が可能です。(原則として、2階建て以下のものに限ります。)
- ※3 消防法施行規則第28条の2第1項第4号の2及び同条第2項第3号の2に規定する区画を有する場合は、原則として、10階以下の
民泊が存する階以外の階の誘導灯が免除されます。
- ※4 消防法施行規則第13条第1項第1号の2(5)項イの場合は同条第2項)に規定する区画を有する場合は、原則として、10階以下の
スプリンクラー設備が免除されます。

消防法に基づいて、特別な工事が必要になったり、防災物品への入れ替えが必要となると、一般家庭からすると相当大きな額の支出を伴うことになる。
また、消防法令適合通知書を得るための手続きも負荷が大きかったり、自治体から誤った助言により過剰対応してしまうケースもある。

事例①

制度的には、懐中電灯などの携帯用照明器具を設置すれば誘導灯の設置が免除されるはずだが、実際の現場では、電気工事が必要な非常用照明装置が求められるなど、本来不必要な消防用設備が求められるケースがあり、事業開始時の経済的負担となっている。

事例②

集合住宅などで、民泊を実施している部分が、建物面積の10%を超えても300㎡未満であれば、簡易な火災報知設備でもよいはずだが、自治体によっては300㎡未満であっても10%を超えると特別な工事が必要となる自動火災報知設備の設置を求めるケースがある。

事例③

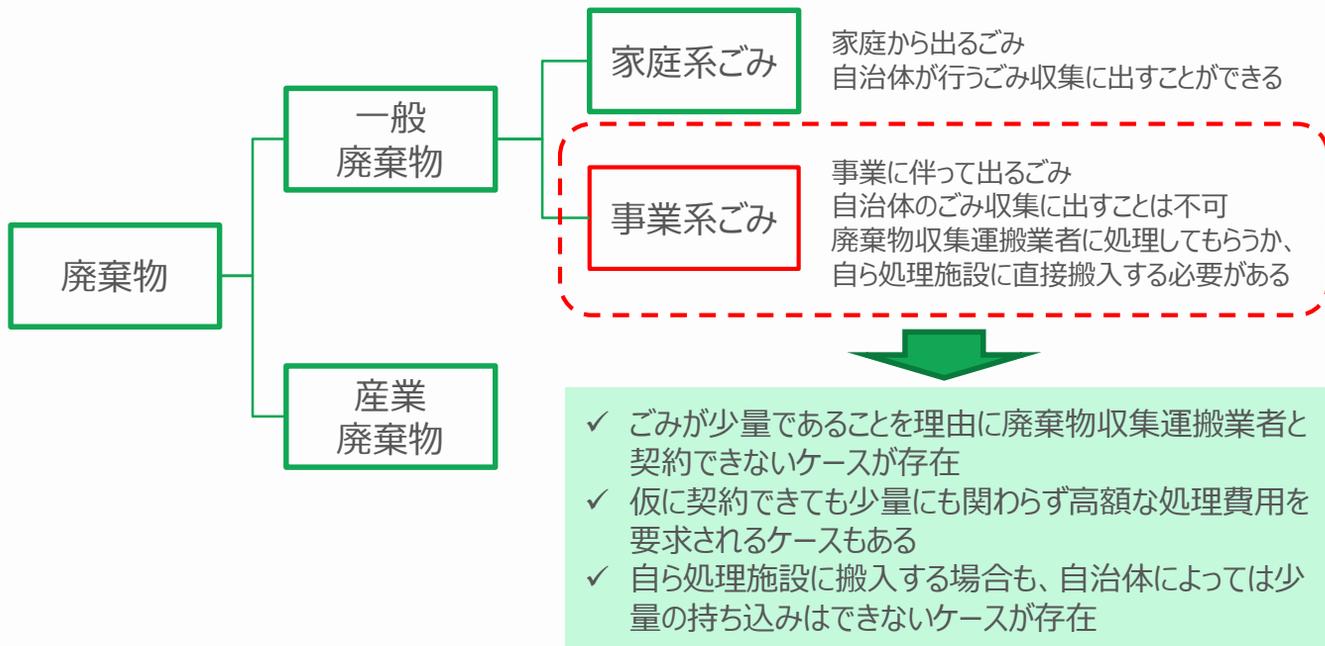
建築基準法の担当者が消防法についても助言を行い、本来の基準を上回るような設備が必要であるといった助言や、不必要な書類の提出を求めるなど誤った助言・指示が行われるケースがある。一般的な個人が、この助言・指示の真偽を正しく判断することは難しいため、結果的に必要のない過剰な対応をすることになった。

- **住宅宿泊事業は、年間180日以内などの一定の要件を満たすことで、旅館などの宿泊施設ではなく住宅であるとの整理**されている
- それにも関わらず、宿泊施設と同等の消防設備を求められる場合、住宅宿泊事業者にとって重い負担となり、住宅宿泊事業者を始めることを諦めるケースも存在
- **住宅宿泊事業は、あくまで「住宅」であるという前提に立ち返り、消防法上の扱いについては、特別な設備の設置や工事等を行うことなく、一般的な家庭でも対応可能な消防設備のみで開業できるようにすべき**※
- また、自治体が本来必要のない書類や消防設備の設置を要求するケースもあることから、誤った運用がないよう、**事業者とも連携しつつ、必要な周知を行うとともに、適切な運用がなされていない自治体には助言**を行うなどの対応をお願いしたい
- **誤った運用があった場合の通報窓口を国に設置**し、通報があった自治体には個別に助言を行うことなども効果的と考える

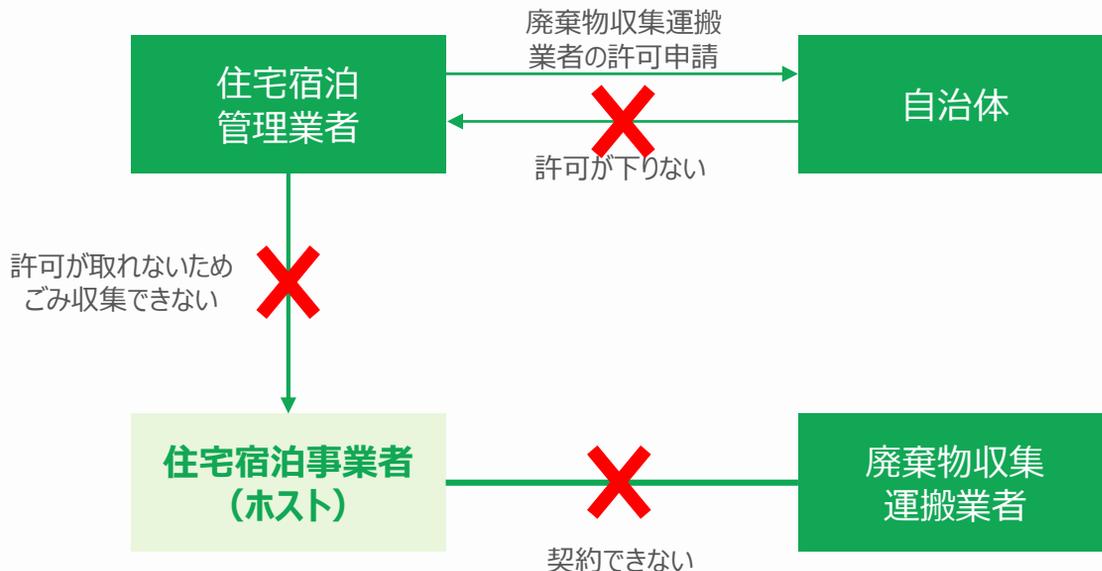
※建物の状況などによって多様な課題が発生するうため、一般的な家庭での対応の実現性などについては、随時事業者と協議しながら、その都度見直しを検討いただきたい

事業系ごみとしての処理の困難性 【廃棄物処理法】

住宅宿泊事業に伴って出されるごみは事業系ごみに該当するとの扱いになっている。事業系ごみは、廃棄物収集運搬業者と契約してごみを処理してもらうか、自ら処理施設に直接搬入する必要があるが、住宅宿泊事業の場合、ごみが少量となることが多く、いずれの処理も難しいケースがある。



ごみが少量なのを理由に廃棄物収集運搬業者と契約できないケースが多く見られるため、住宅宿泊管理業者が廃棄物収集運搬業者の許可を得て、ごみ収集を行いたいというニーズもある。しかし、多くの自治体で、既に廃棄物収集運搬業者が十分な数があることを理由に許可を出してもらえないといった事案が発生している。



一部の自治体では、住宅宿泊事業に伴って出されるごみであっても、必要な費用負担をすることを前提に、少量であれば家庭ごみと同様に自治体が行うごみ収集に出すことが可能。これらの自治体において、現状大きな支障も見られないことから、少量である場合には、相応の費用負担をすれば自治体の収集に出してもよいという運用を促進すべき。

住宅宿泊事業に伴うごみを自治体が収集している例

ごみの排出量が少量である場合や従業員数が数名のような小規模の場合、事前にコンビニ等でステッカーを購入して、ごみに貼付すれば、家庭ごみと同様に収集してもらえる

【収集している自治体例】

- 中央区
- 品川区
- 足立区 など



住宅宿泊事業では、その事業の性質上、排出されるごみが少量であることが一般的であるが、その結果、適切にごみの処理をたくても困難になっている状況が発生している。この状況を改善し、適切にごみの処理が行えるように環境整備をすべきと考える。

そのため、既に一部の自治体で行われている例を参考に、**少量のごみであればステッカー等を貼付することで、家庭ごみと一緒に自治体の収集に出してもよいなどの運用を全国的に促していただきたい。**

(参考) 少量として自治体のごみ収集に出せる量の例

以下のケースなどを参考に少量のごみ目安を定めていくことが考えられる

	品川区	中央区	足立区	藤沢市	八王子市
一回の排出量	40kg	50kg	90L	40L	40L

いずれの場合も有料ステッカーの貼付、指定の有料ゴミ袋での収集

食事提供の高いハードル 【食品衛生法】

住宅宿泊事業において、家主が振るまう食事も大きな魅力となっている。一方で、食事を提供することは食品衛生法の適用を受ける可能性があり、その場合、条例で定める施設基準を満たした上で許可を得る必要があるが、一般的な家庭において、この許可基準をクリアすることは非常にハードルが高い。

C自治体の条例

- ✓ 厨房は住居と区画され、家庭用の台所等との併用不可
- ✓ 2槽以上の洗浄槽があること
- ✓ 厨房内に従業員専用の手洗設備を設置
- ✓ 冷蔵庫内の温度が分かる温度計を見やすい位置に設置 など

D自治体の条例

- ✓ 調理施設は住居等とは区画され、家庭用台所との兼用不可
- ✓ カーテン、ついたて等移動可能なものによる区画は不可
- ✓ 2槽以上の洗浄槽があること
- ✓ 厨房、トイレ、客席にそれぞれ手洗い設備が必要（洗浄槽との兼用不可） など

この他、食品衛生責任者の資格取得も必要となる。

家庭内での食事における食中毒リスクは、飲食店と比較して相当低いにもかかわらず、飲食店と同じ規制を課すのは過度と考える。

令和元年 施設別食中毒者数



なお、令和元年は例年に比べ家庭での食中毒者数が多く300名程度であった。
例年は、家庭での食中毒者数は200名程度で学校、病院よりも少ないことが多い。

- 規制内容はリスクに応じて適切に定めるべきである
- 住宅宿泊事業において飲食店と同じ規制を課すのは過度であり、**原則食品衛生法の適用除外とすべき**
- **仮に適用せざるを得ない事情があるとしても、一般的な住宅でクリアが困難と考えられる基準は求めない**よう自治体に条例の改正を促すべき
- その際、住宅宿泊事業を行う場合の食品衛生法のモデル許可基準を示し、自治体毎にモデル許可基準の採否を公表するなど実効性担保措置も必要

一般的な家庭でクリアが困難と考えられる基準

- ✓専用厨房の設置
- ✓厨房と住宅の区画
- ✓2槽以上の洗浄槽

など

従来は、住宅宿泊事業に水質汚濁防止法が適用されていた。
 しかし、住宅宿泊事業においては営業日数に制限が設けられていること、人の居住の用に供されていると認められる家屋に限定されることから、その事業活動に伴う水質への汚濁負荷は限定的であるとし、2020年12月から適用対象外となった。

住宅宿泊事業に対する規制の見直しが行われた例もある。他の関連法についても、あくまで住宅であるという前提を踏まえ、規制に必要性について改めて検討いただきたい。

水質汚濁防止法改正概要

水質汚濁防止法では、政令で住宅宿泊事業も適用対象として指定されていたが、以下の通り政令改正が行われ、適用対象から除かれることとなった。 ※水濁法上では住宅宿泊事業も旅館業に含むと整理されている

<p>改正前</p>	<p>旅館業（旅館業法第2 条第1 項に規定するもの（下宿営業を除く。）をいう。）の用に供する施設であつて、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> イ ちゅう房施設 ロ 洗濯施設 ハ 入浴施設
<p>改正後</p>	<p>旅館業（旅館業法第二条第一項に規定するもの（住宅宿泊事業法第二条第三項に規定する住宅宿泊事業に該当するもの及び旅館業法第二条第四項に規定する下宿営業を除く。）をいう。）の用に供する施設であつて、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> イ ちゅう房施設 ロ 洗濯施設 ハ 入浴施設

特区民泊及び旅館業許可物件への
規則性ある付番
【旅館業法・特区民泊】

現在、住宅宿泊事業法による届出物件については通し番号が存在。一方、旅館業及許可物件び特区民泊については、全国統一の通し番号が存在しておらず、付番の有無及び方法は自治体（保健所）により様々。

全国統一の通し番号が存在していないことは、**行政上の手続や物件管理のデジタル化に際しての障害**となることに加え、**適法物件のデータベース照合等の作業の上でも障害**となる。そのため、**特区民泊及び旅館業許可物件についても、既存（許可済）物件も含め、全国統一の規則性のある許可番号等の付番・再付番**を行うべき。

住宅宿泊事業法上の
届出物件への付番
(全国統一・規則性あり)
(届出番号順)

届出年月日	届出番号	
平成30年6月15日	第M130000062号	府中市
平成30年6月15日	第M130000063号	東村山
平成30年6月15日	第M130000064号	調布市
平成30年6月15日	第M130000081号	昭島市
平成30年6月15日	第M130000098号	狛江市
平成30年6月15日	第M130000100号	小金井
平成30年6月15日	第M130000194号	小平市



旅館業
(台東区)

施設(種別)	許可日	許可番号
旅館・ホテル営業	平成28年3月17日	26台台健生環き第103号
旅館・ホテル営業	平成14年3月5日	13台台健生環き第50号
旅館・ホテル営業	平成15年3月20日	14台台健生環き第119号
旅館・ホテル営業	平成14年3月20日	13台台健生環き第83号

旅館業
(千葉県)

旅館業の種類	季節営業	許可番号	許可日
旅館営業	無	第22-1号	H22.04.30
旅館営業	無	第7-3号	H07.11.24
簡易宿所営業	無	第31-1号	R01.08.07
旅館・ホテル	無	第30-1号	H31.02.04
簡易宿所営業	無	第57-1号	S57.08.31

中長期的な検討課題

上記の提案に加え、以下の点についても改革が必要と考えている。
いずれも、住宅宿泊事業法や宿泊について根本的な整理と検討が必要なものであり、中長期的な検討になるものと認識しているが、重要な点であるため、検討課題として挙げさせていただく。

180日規制

- 年間180日以内という規制により十分な利益を確保することが難しいケースもある
- 住宅宿泊事業への参入を促し、多様な宿泊サービスを通じた観光需要の創出のためには、より多い営業日数の確保が必要
- その際、旅館、ホテル等と同様に事業色が強くなるが、規制バランスについては慎重な検討が必要

宿泊関連制度の抜本見直し

- 宿泊に関連する制度として、旅館業法、住宅宿泊事業法、国家戦略特区法に基づく特区民泊の3つが存在
- 個人や小規模事業者が宿泊サービスを始めるに当たって、制度が分かりにくく、また制度間のイコールフットリングなども課題となっている
- 一元化も視野に入れた抜本的な見直しを検討してもよいのではないかと