

住宅宿泊事業法について

(地方自治体の定める条例による制限に関して)

平成29年12月

国土交通省

厚生労働省

規制改革実施計画(平成28年6月2日閣議決定)の概要

規制改革の内容

適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービス（住宅（戸建住宅及び共同住宅）を活用した宿泊サービスの提供。）が推進できるよう、類型別に規則体系を構築することとし、各種の「届出」及び「登録」の所管行政庁についての決定を含め、早急に法整備に取り組む。

この新たな枠組みで提供されるものは住宅を活用した宿泊サービスであり、ホテル・旅館を対象とする既存の旅館業法とは別の法制度とする。

なお、

- ・ 法律の施行後、その状況に応じた見直しの実施。
- ・ 「届出」及び「登録」の手続きはインターネットの活用を基本とし、住民票等の添付を不要とすることを検討するなど、関係者の利便性に十分配慮する。
- ・ 既存のホテル・旅館に対する規制の見直しについても、民泊に対する規制の内容・程度との均衡も踏まえ、早急に検討する。

1. 民泊の類型

(1) 家主居住型

個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であり、提供日に住宅提供者も泊まっていること。年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満の範囲内で適切な日数を設定。

○届出制

○利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置、利用者への注意事項の説明、苦情対応、賃貸借契約又は管理規約上問題が無いことの確認等を、住宅提供者の義務とする

○住居専用地域でも民泊実施可能とするが、地域の実情に応じて条例等により民泊不可とすることも可能とする 等

(2) 家主不在型

個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満の範囲内で適切な日数を設定。提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること。

○届出制

○民泊を行っている旨等の玄関への表示を義務化する

○住居専用地域での取扱い（家主居住型と同じ） 等

2. 民泊施設管理者

○登録制

○利用者名簿の作成・保存等の義務（家主居住型と同じ）

○業務停止命令、登録取消、罰則を設ける

3. 仲介事業者

○登録制

○取引の安全を図るための取引条件の説明義務

○民泊物件と分かるようホームページ上に表示義務

○業務停止命令、登録取消、罰則を設ける

住宅宿泊事業法概要

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズ等への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
- ② 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

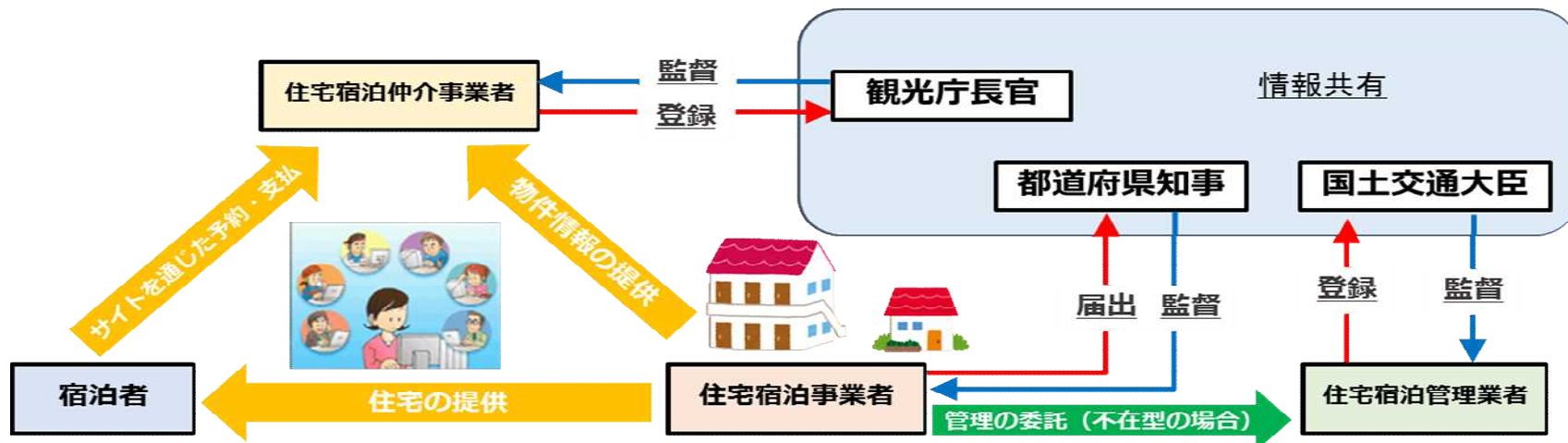
- ① 国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

○ 公布 平成29年6月16日

○ 施行期日 平成30年6月15日



条例関係条文

＜住宅宿泊事業法第18条＞

(条例による住宅宿泊事業の実施の制限)

第十八条 都道府県(第六十八条第一項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあつては、当該保健所設置市等)は、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ため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。

政省令関係条文

【政令】

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。

【省令】

第十四条 都道府県は、法第十八条の規定に基づく条例を定めようとするときは、あらかじめ、当該条例の案を当該都道府県の区域内の市町村に送付しなければならない。

- 2 前項の規定による送付を受けた市町村は、都道府県に意見を述べようとするときは、都道府県が指定する期日までに意見を提出するものとする。

住宅宿泊事業法に関するこれまでの議論等

【住宅宿泊事業法 国会審議】

- 平成29年5月30日 衆議院 国土交通委員会
- 平成29年5月31日 衆議院 国土交通委員会
- 平成29年6月1日 衆議院 本会議
- 平成29年6月2日 参議院 本会議
- 平成29年6月6日 参議院 国土交通委員会
- 平成29年6月8日 参議院 国土交通委員会
- 平成29年6月9日 参議院 本会議

【自治体連絡会議】

- 平成29年9月8日 第1回住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議
- 平成29年10月31日 第2回住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議
- 平成29年12月19日 第3回住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議（予定）

【意見公募】

- 平成29年10月27日
住宅宿泊事業法施行令及び住宅宿泊事業法施行規則等の案に関する意見募集の結果の公示

【旅館業法の一部の改正 国会審議】

- 平成29年12月1日 衆議院 厚生労働委員会
- 平成29年12月5日 衆議院 本会議
- 平成29年12月7日 参議院 厚生労働委員会
- 平成29年12月8日 参議院 本会議

住宅宿泊事業法案審議時の国会答弁(第18条関係部分抜粋)

○ 5月31日 衆議院 国土交通委員会

・小宮山委員（民進党）

自治体の判断が重要であるというのは私も賛成でもありますし、重要だと思っております。

それであるならば、当然ながら、上限日数をゼロ泊として条例に定めることで住宅宿泊事業を行わない地域を定めるということも可能なのではないかと考えますけれども、この点に関して見解をお聞かせください。

・田村政府参考人

本法案第十八条における条例による住宅宿泊事業の実施の制限につきましては、一年間三百六十五日全てをその期間としてだめにする、制限するということは、住宅宿泊事業に係る規制、振興の両面を有する本法案の目的を逸脱するものであり、適切ではないというふうに考えております。

○ 6月6日 参議院 国土交通委員会

・石井正弘君（自民党）

例えば、生活環境の悪化ということも明記されているわけでありますから、先ほどの十八条の条例において住居専用地域は外すといったようなことを、自治体がそれを採択する、そういう選択をするということも考え得るわけですが、そういった点はいかがでしょうか。

・政府参考人（田村明比古君）

本法案におきましては、一定の規制の下で、住宅が多く立地する住居専用地域を含め、住宅が立地する様々な地域における住宅宿泊事業の実施を可能とすることとしておりますことから、本法案に基づく条例によって住居専用地域における住宅宿泊事業の実施を全て制限するということが適切でないと考えておりまして、御理解を賜りたいというふうに存じております。

※所属政党は発言時点。

住宅宿泊事業法案に対する附帯決議

＜衆議院＞

- 一 これまで、いわゆる民泊については、その実態が十分把握されてこなかったことから、本法施行後、住宅宿泊事業者の家主居住型・家主不在型それぞれについて、住宅提供者・宿泊日数等の実態把握を行うこと。また、住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者に対する適正な規制が課せられるよう宿泊日数等の実態把握を行い、違法民泊の取締りに努めること。
- 二 政府は、適正な住宅宿泊事業を行わせるため、十分な指導・監督を地方自治体が行えるよう保健所等の人員確保・体制の構築に対し、財源を含めて必要な措置を講じること。
- 三 家主不在型の場合、周辺住民からの苦情等に対応する住宅宿泊管理業者に対して、地方自治体からの指導が円滑に行えるよう必要な措置を講じること。
- 四 政府は、それぞれの地域の実情に応じて住宅宿泊事業を実施できるよう、十分な配慮を行うこと。
- 五 政府は、東京オリンピック・パラリンピック競技大会を控えていることを踏まえ、本法の施行状況について、課題があると認める場合には、速やかに必要な措置を講じること。
- 六 周辺住民の不安を取り除くため、安全・衛生管理・防火・騒音等の対策について関係省庁は十分な連携を図ること。
- 七 訪日外国人観光旅客が急増する中、健全な民泊の普及を図り、観光産業の更なる発展のため、本法の趣旨を広く国民に周知すること。

＜参議院＞

- 一 これまで、いわゆる民泊については、その実態が十分把握されてこなかったことから、本法施行後、住宅宿泊事業者の家主居住型・家主不在型それぞれについて、住宅提供者・宿泊日数等の実態把握を行うこと。また、住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者に対する適正な規制がなされるよう法に基づく届出、登録等の諸手続の遵守の確保、年間宿泊日数等の適切な把握などによって、違法民泊の厳正な取締りに努めること。
- 二 政府は、適正な住宅宿泊事業を行わせるため、また、一の違法民泊の厳正な取締りを含む十分な指導・監督を地方自治体が行えるよう、保健所をはじめとする関係部局の人員確保及び体制の構築に関し、財源を含めて必要な措置を講ずること。
- 三 政府は、民泊が犯罪の温床とならないよう、地方自治体と連携して、住宅宿泊事業者等が宿泊者の本人確認とその名簿の管理を厳正に行っていることをチェックする仕組みの整備及び罰則の厳正な適用に努めること。
- 四 政府は、家主不在型の場合、周辺住民からの苦情等に適切かつ丁寧に対応するよう住宅宿泊管理業者に対し地方自治体が指導を的確に行うために必要な措置を講ずるとともに、周辺住民の不安を取り除くため、事業開始に際して事業者からの丁寧な説明がなされるよう促すほか、安全・衛生管理・防火・騒音等の対策について関係省庁間の十分な連携を図ること。
- 五 政府は、地方自治体において、生活環境の維持保全や地域の観光産業の育成・促進の必要性など、それぞれの地域の実情や宿泊ニーズに応じた住宅宿泊事業の制度運用が可能となるよう、十分な配慮を行うこと。特に、都道府県が条例を制定する際には、地域の実情に精通した市町村から意見を聴取し、これに配慮することを政省令等において明確にすること。
- 六 本法による民泊制度に関し、既存の旅館業法に基づくホテル・旅館業者等との公正・公平な競争条件の確保の必要性にも留意しつつ、届出住宅に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用、外国住宅宿泊仲介業者をはじめとする事業者への課税の実効性の確保等の在り方について検討し、必要な措置を講ずること。
- 七 災害時における宿泊者の迅速かつ円滑な避難を確保するため、住宅宿泊事業者等が宿泊者に対して避難路、避難場所等も含めた情報を適切に提供できるよう、地方自治体と連携して必要な対策を講ずること。
- 八 本法による民泊制度の実施に当たっては、良質な賃貸住宅の不足など住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に支障が生ずることのないよう十分留意すること。
- 九 訪日外国人観光旅客が急増する中、健全な民泊の普及による観光産業の更なる発展を図るため、本法の趣旨を広く国内外に周知するとともに、東京オリンピック・パラリンピック競技大会を控えていることを踏まえ、本法の施行状況について、課題があると認める場合には、速やかに必要な措置を講ずること。

住宅宿泊事業法施行令及び住宅宿泊事業法施行規則等の案に関する 意見募集の結果について(平成29年10月27日)

パブリックコメントでの意見

- ・ 住宅宿泊事業を実施する期間を0日とすることは可能か。0日規制が可能でない場合、政省令もしくはガイドライン等に明確に記載すべきである。
- ・ 住宅専用地域での営業日数は最大「0日」までの制限を認めるべき。

パブリックコメントでの回答

- 本法は、住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するという側面を持つものであり、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を制限し、ゼロ日とすることは、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではないと考えております。これらの考え方については、ガイドラインに記載する方向で考えております。

旅館業法の一部を改正する法律案審議(第18条関係部分抜粋)

○ 12月7日 参議院厚生労働委員会

・ 倉林明子君（共産党）

旅館業法では認められていない住宅、これが新たに宿泊事業可能になるということになるわけですが、来年6月から施行ということで、改めて条例制定の議論が始まろうとしております。

そこで確認幾つかさせていただきたい。家主不在型の民泊、この営業日数の制限は条例で決めればゼロにすることができるのかどうか。

・ 水嶋政府参考人

お答え申し上げます。まず、制度でございますけれども、住宅宿泊事業法の第18条では、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ため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い、条例で定めるところにより、住宅宿泊事業を実施する区域・期間について制限することができる」と規定しておるところでございます。

当該規定の趣旨からいたしますと、自治体が条例を定める際には、生活環境の悪化を防止するために特に必要があるか等の観点から、きめ細かに検討していただく必要があるものと考えているところでございます。

したがって、一般的に申し上げますと、広範な区域で年間を通じて全面的に住宅宿泊事業を禁止するといったような、事実上営業ができなくなってしまうような過度な規制は、法の趣旨に照らしまして、適切ではないということではないかと考えておるところでございます。

※速記録のため修正があり得る。

自治体の状況

- 住宅宿泊事業を所管する自治体は、最大で144自治体となるが、これらのうち、2自治体(大田区、新宿区)では条例案を議決済み。
- その他京都市、世田谷区、横浜市等で、条例案の意見募集、条例検討のための有識者会議等の設置がされている。

<主な自治体の条例による制限の概要>

新宿区

区域 : 住居専用地域
期間 : 月曜日から木曜日

大田区

区域 : ホテル・旅館の建築が規制されている地域(住居専用地域、工業地域等)
期間 : 全ての期間

横浜市

区域 : 低層住居専用地域 (第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域)
期間 : 月曜日から木曜日(祝日等を除く)まで

※自治体のホームページ、報道資料等から作成。
※横浜市は条例骨子に対する意見募集中。

自治体の状況

京都市

「京都市にふさわしい民泊のあり方検討会議」を設置

委員 : 大学教授、弁護士、現役大学生等10名

開催日 : 平成29年9月20日、10月25日、11月4日(3回)

検討会議における主な検討の内容

- 京都市の住居専用地域は、住宅と観光地が混在しているという特徴があり、このような地域において住宅宿泊事業の実施を認めることは、無秩序な民泊の乱立につながる可能性が高く、本来、保護すべきものとされていた良好な住環境に悪影響を与えるおそれが高い。
- 住居専用地域については、閑散期の1～2月(約60日)に限定して営業を認める。
 - ※ 年間で宿泊客が最も少ない1月及び2月を除き、住居専用地域には、多くの宿泊客の流入が見込まれるため、騒音等の生活環境の悪化に与える影響は大きい。
 - ※ 1月及び2月については、民泊通報・相談窓口における通報件数が少なく、生活環境の悪化に与える影響は少ないと考えられる。

検討されている条例による制限の概要

区域 : 住居専用地域

期間 : 3月～12月

※ 家主居住型、一定の条件を満たした京町家は制限の対象外。

※京都市ホームページ内の公開資料より作成。

住宅宿泊事業法 今後の予定

- 平成29年12月19日 第3回住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議
- 平成29年12月内 ガイドラインの発出
- 平成30年3月15日 準備行為施行
- 平成30年6月15日 施行