

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30年2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

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っては、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、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

【住宅宿泊事業法関係政省令・ガイドライン】

平成29年10月27日	住宅宿泊事業法施行令及び関係施行規則公布
平成29年12月26日	ガイドライン（住宅宿泊事業法施行要領）発出

【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
平成30年 2月19日	第 4 回住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議

【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

第18条関係ガイドライン抜粋

< 基本的な考え方 >

住宅宿泊事業法は、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。

< ゼロ日規制等に対する考え方 >

- ・ 本法は住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するというものであり、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一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない。
- ・ 本法では登録された住宅宿泊管理業者への委託義務等により、家主不在型であっても、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保が図られていることから、家主居住型と家主不在型を区分して住宅宿泊事業の制限を行うことは適切ではない。
ただし、例えば、家主不在型の民泊客の急激な増大に起因して生活環境が悪化するような特別な場合等合理的に認められる限度において、類型ごとに制限することまでを否定するものではない。

条例制定の検討状況

1. 区域・期間制限及び行為規制の条例を制定予定の自治体 (25自治体)

岩手県、新宿区、練馬区、目黒区、文京区、千代田区、中野区、江東区、荒川区、港区、中央区、台東区、長野県、新潟県、金沢市、奈良県、奈良市、堺市、京都府、京都市、兵庫県、神戸市、西宮市、尼崎市、姫路市
一定の条件の下に期間制限の適用を除外している自治体(家主居住型は除外(岩手県、港区、堺市)、 に加え、家主不在型についても一定の条件で適用を除外(千代田区、台東区、長野県、奈良県、奈良市、京都市))
住専地域における0日規制:兵庫県、神戸市、尼崎市

2. 区域・期間制限のみの条例を制定又は制定予定の自治体 (19自治体)

北海道、札幌市、仙台市、福島県、群馬県、大田区、杉並区、世田谷区、足立区、板橋区、渋谷区、品川区、横浜市、静岡県、名古屋市、三重県、滋賀県、倉敷市、沖縄県 住専地域における0日規制:大田区

3. 区域・期間制限はせず、行為規制のみの条例を制定予定の自治体 (5自治体)

豊島区、八王子市、岐阜県、大阪市、和歌山県

4. 条例制定を行わないこととしている自治体 (28自治体)

青森県、宮城県、茨城県、埼玉県、東京都、江戸川区、北区、墨田区、葛飾区、町田市、川崎市、相模原市、横須賀市、茅ヶ崎市、愛知県、新潟市、富山県、福井県、大阪府、枚方市、鳥取県、岡山県、広島県、広島市、香川県、愛媛県、福岡県、大分県

5. 対応検討中の自治体 (25自治体)

6. 権限委譲しない自治体 (42自治体)

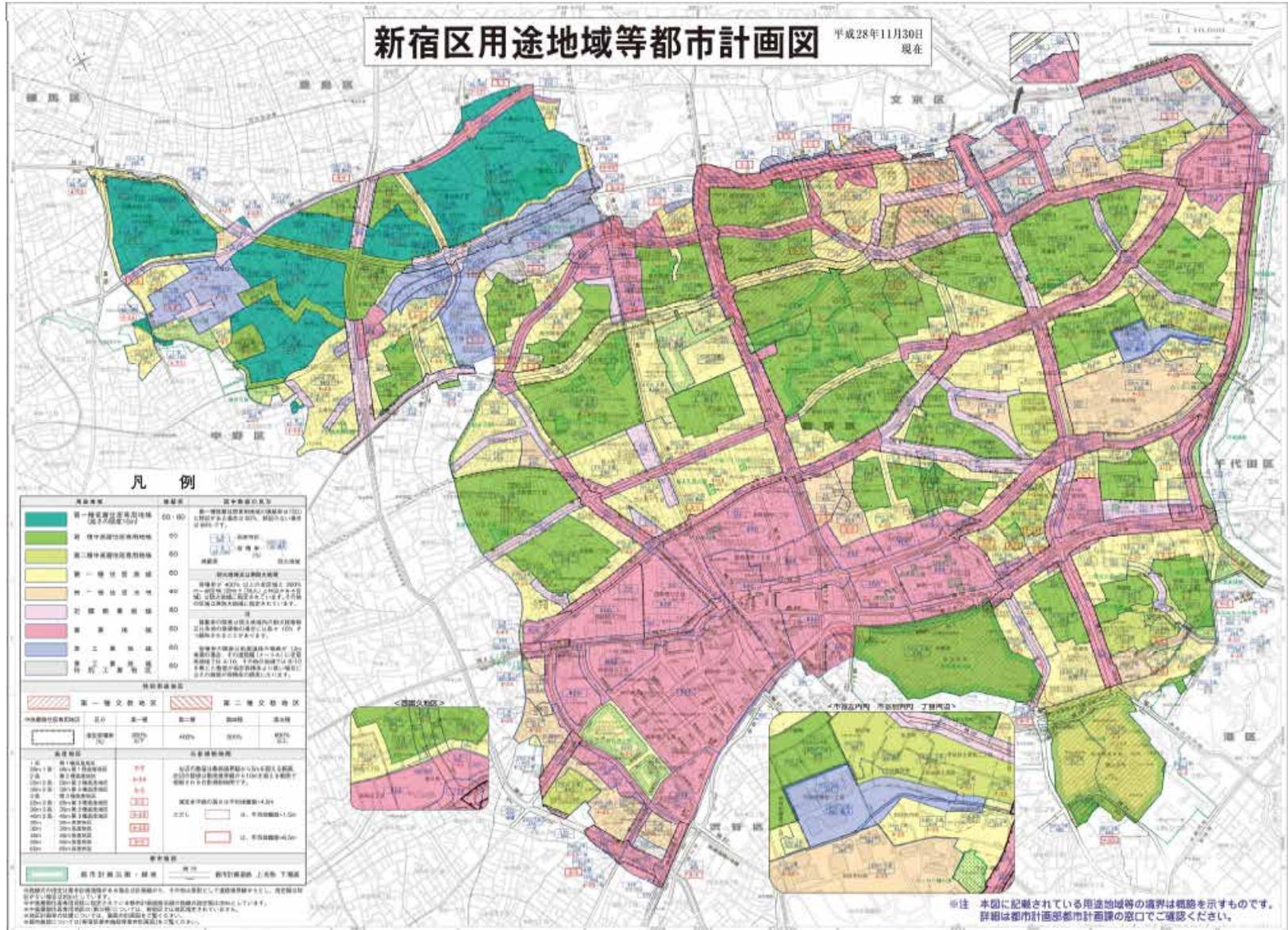
各自治体の検討状況(具体例)

2月19日時点

自治体名	条例(案)の内容	進捗状況
大田区	住居専用地域等(*)【全ての期間】	平成29年12月 成立済
新宿区	住居専用地域等(*)【月曜日正午～金曜日正午】	平成29年12月 成立済
目黒区	区内全域【日曜日正午～金曜日正午】	審議予定
中央区	区内全域【月曜日正午～土曜日正午】	審議予定
豊島区	近隣住民への周知等を規定するのみで、期間制限は行わない。	審議予定

(*)文教地区等を含む。

新宿区都市計画図



各自治体の検討状況(具体例)

2月19日時点

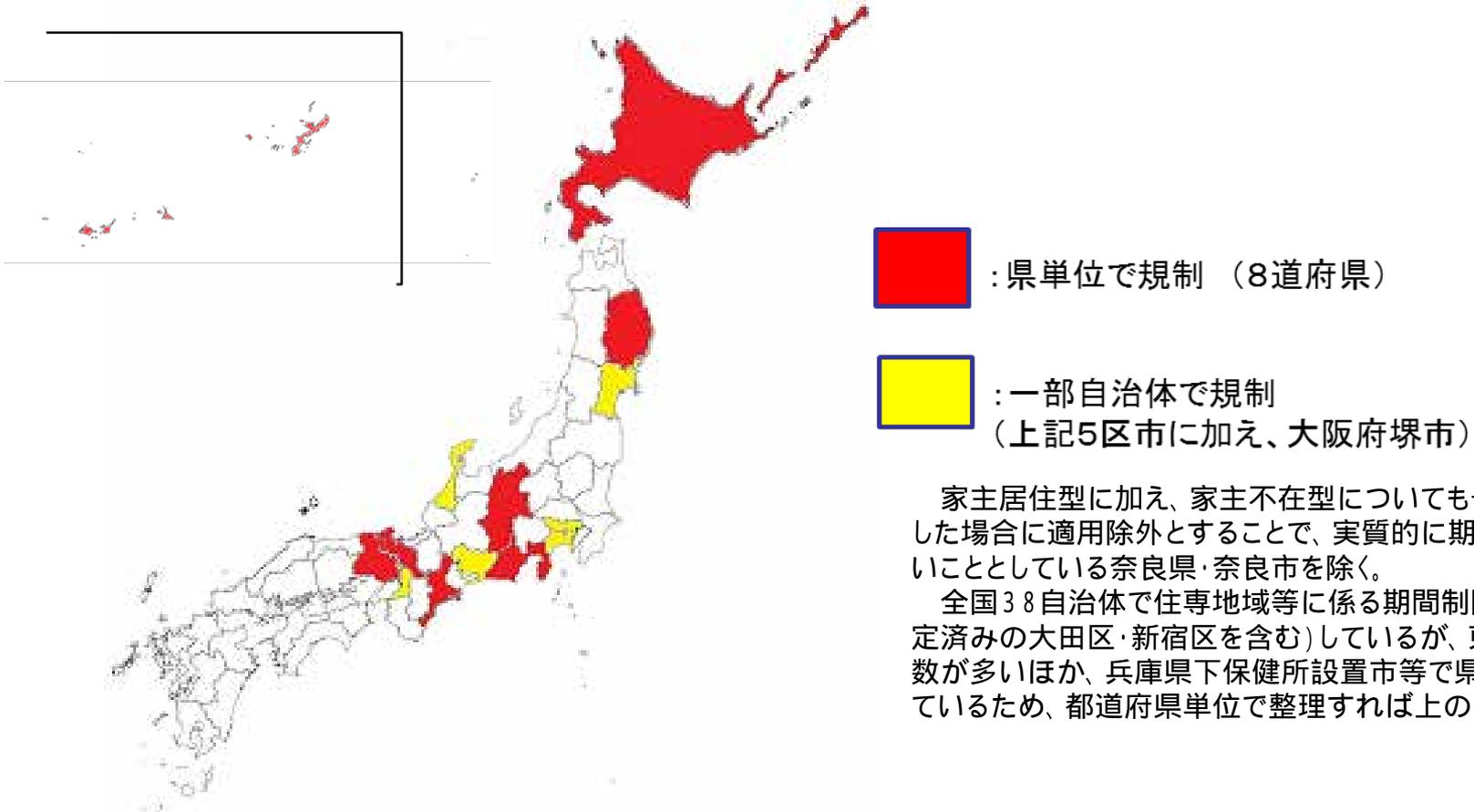
自治体名	条例(案)の内容	成立状況
兵庫県	教育施設等の周囲おおむね100m以内【全ての期間】 住居専用地域【全ての期間】 自然公園等、景観形成地区等、国民保養温泉地等 【夏期、冬期、金、土、日、祝日及び祝日前日】 地域の実情に応じて、知事が認めた区域【知事が認めた期間】	審議予定
和歌山県	周辺住民への事前説明等について規定しているが、期間制限は行わない	審議予定
奈良県	学校施設等の周囲100m【月曜日正午～金曜日正午】 風土特別保存地区等【宿泊に対する需要が増大すると認められる期間】 家主居住型又は不在型であっても一定の要件(通話機器の設置等)を満たす 場合には制限を適用しない。	審議予定
京都市	住居専用地域【3月16日正午～翌年1月15日の期間】 家主居住型及び一定の要件を満たした京町家を活用した施設については対 象外	審議予定
滋賀県	草津市野路東三丁目から野路東五丁目【日曜日正午～金曜日正午】	審議予定
大阪市	近隣住民への事前説明等を規定しているが、期間制限は行わない	審議予定

全国的な検討状況の整理

各地域の期間制限条例案は、住専地域や学校の周辺等の区域に対し、期間制限を設ける内容となっている。(法律上の権限を有する144の自治体のうち、49自治体で何らかの条例を制定予定)
このうち、住専地域など比較的規制範囲が広範となる条例については、

- ・ 県レベルで8(北海道、岩手県、長野県、静岡県、三重県、京都府、兵庫県、沖縄県)
- ・ その他、県庁所在区市で5(仙台市、新宿区、横浜市、金沢市、名古屋市)

となっている。



自治体における検討過程(奈良県の事例)

1. 国の政省令に関するパブリックコメントに対する意見抜粋(昨年10月時点)

地方公共団体はもとより憲法94条及び地方自治法第14条第1項に基づく広範な条例制定権を有するものであるが、条例制定権の範囲を巡って徒な議論を惹起することを抑止するとともに、地方公共団体が住宅宿泊事業等に係る地域の実情に応じた対応を円滑に講じることができるようにする等のため、住宅宿泊事業法令(仮称)及び住宅宿泊事業法施行規則(仮称)等において、上記旅館業法令との権衡等に鑑みた法令上の手当てがなされるべきである。

旅館業法第3条第3項各号に掲げる施設(同項第3号に規定する条例で定めるものを含む。)の敷地の周囲おおむね百メートルの区域その他旅館業について営業の許可を与えないことができる区域との権衡に基づいて、地方公共団体が住宅宿泊事業の実施の制限に係る区域を指定できること明確化すること。

具体的には、の「土地利用状況その他事情」を「土地の利用状況、旅館業との権衡その他の事情」に改めた上で、ガイドライン等において上記の趣旨を明確にすること。

2. 条例案の概要(現時点)

区域 : 旅館業法第3条第3項各号に掲げる施設のうち規則で定める施設(幼稚園、学校、保育所等の予定)の敷地の周囲おおむね百メートル

期間 : 月曜日の正午から金曜の正午まで

区域 : 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区並びに明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法第3条第1項に規定する第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区

期間 : 国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要が増大するとして認められる期間

ただし、以下の場合実施の制限の対象からは除く

住宅宿泊管理業者への委託義務が生じない住宅宿泊事業者

住宅宿泊管理業者への委託義務が生じる場合には一定の要件を満たすもの(通話機器の設置等)

今後の対応について

引き続き、各自治体に法律の趣旨を丁寧に説明するとともに、期間制限等を行う理由の説明を求めていくことが対応の基本

さらに、「違法民泊」の悪いイメージを払拭し、各自治体・地域住民の民泊に対するイメージを改善することが、より本源的な課題であるため、違法物件排除、民泊を活用した地域活性化の促進等にも取り組んでいく

『住宅宿泊事業法の施行に向けたAirbnbの取り組みについて』

(2017年12月19日発表)

Airbnbは、住宅宿泊事業法の施行に向け、同法に従い観光庁へ登録し、法令遵守のために必要な対応を随時実施して参ります。

すべてのホストは、Airbnbに物件を掲載する手続の一貫として、関係法令の遵守を求める利用規約への同意が必要です。これに加え、該当するホストが住宅宿泊事業法を遵守するよう、観光庁のご指示のもと施策を展開いたします。

地域社会に配慮し、持続可能な形で、ホームシェアを含む住宅宿泊事業が日本全国で普及するよう、引き続き日本政府、自治体、業界関係者の皆様と協働させていただき所存です。

【参照：Airbnb citizen()】

()Airbnbがホスト向けに情報発信するブログサイト

民泊を活用した地域活性化（業種をまたいだ提携）

○ 百戦錬磨とJALが資本業務提携

日本航空（JAL）は体験型民泊などの企画運営仲介サイトを手がける百戦錬磨との資本業務提携の締結を発表。民泊で宿泊施設を確保することで、東京や大阪といった都市部や京都や奈良などの主要観光地に集中する訪日客の流れを地方にも広げ、地域の活性化にもつなげたい考え。

第1弾として、鹿児島県奄美地方で民泊施設の開拓を行う。

JALは、地域の観光振興に向けて、自社ではカバーしきれない領域について他業種と協業しながら、交流人口拡大に貢献していくことを目指している。今般、地域の観光素材の掘り起し・宿泊先の確保のために、「株式会社百戦錬磨」と協業（資本業務提携）し、民泊を活用した地域活性化を推進することを発表。



JAL単体ではカバーしきれない領域を異業種との連携で補充することで、一気通貫の地域活性化モデル構築

“地域での体験型宿泊”を得意とする「百戦錬磨」との協業による、交流人口拡大への貢献を目指す。



(2017年2月8日共同プレス発表より)



(参考)

株式会社百戦錬磨

所在地：宮城県仙台市

設立年月：2012年6月

事業内容：民泊予約サイト「STAYJAPAN」の運営
民泊の運営代行サービス
地域振興事業

民泊を活用した地域活性化（DMOや自治体との提携）

○ HomeAwayとせとうちDMO、古民家などを活用した宿泊施設の展開で業務提携

HomeAwayと広域連携DMOである「せとうちDMO」（事業支援を担う株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション）は、瀬戸内地域のインバウンド旅行者の観光推進における業務提携を開始。

せとうちDMOは、瀬戸内地域において2021年までの5年間で100棟の歴史的建築物を活用した宿泊・商業施設の開発を目指し、その第一弾として、愛媛県内子町の古民家を活用して簡易宿所として営業している宿泊施設「町屋別荘こころ」及び「ホテルこころ・くら」の予約をHomeAwayで開始。

（2017年4月19日せとうちDMOプレス発表より）

○ 徳島県・美馬市と地方創生の推進を目指し連携協定を締結

百戦錬磨は徳島県・美馬市と連携協定を締結。

農山漁村地域での滞在や歴史的建造物を活用した宿泊施設活用など、地域の魅力を深く知ってもらうための「農泊」「民泊」などのニューツーリズムの推進を図り、全国的な先進的モデルの構築を目指す。

（2017年5月17日百戦錬磨社プレス発表より）



国内系企業の民泊事業への参入、外資系との提携の動き

○ 楽天LIFULL STAYとHomeAway（アメリカ）が民泊事業で業務提携

楽天は、不動産のLIFULLと合併で楽天LIFULLSTAY株式会社を立ち上げ民泊事業への参入を表明。外資系民泊サイト各社との提携を進めている。

HomeAway（アメリカ）との提携においては、楽天LIFULL STAYが今後開設予定の民泊サイト「Vacation Stay」（仮）に掲載される国内民泊物件をホームアウェイに供給。

在庫の獲得から集客、販売までを両社が協力して行うことで、物件オーナーにも訪日旅行者にも魅力的なサービスの提供を行う。

（2017年7月3日共同記者会見等より）

（参考）

楽天LIFULL STAY株式会社

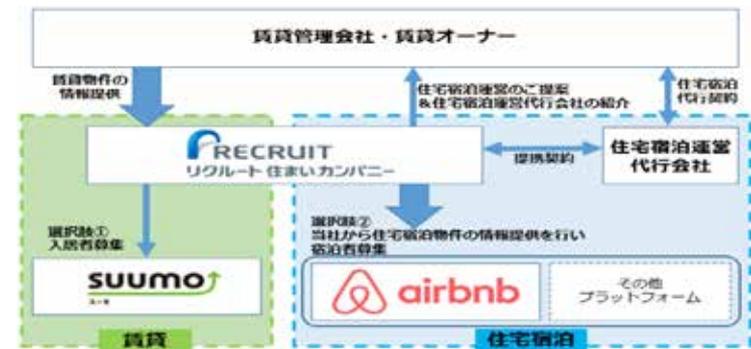
所在地：東京都千代田区
 設立年月：2017年3月
 事業内容：民泊に関するプラットフォーム事業

HomeAway, Inc.

所在地：米国テキサス州オースティン
 設立年月：2005年2月
 事業内容：エクスペディアグループに属し、世界最大級のバケーションレンタル会社。世界190カ国、200万件以上の物件を掲載し、年間取扱高が約1.5兆円。

○ リクルート住まいカンパニーがAirbnbと業務提携

リクルート住まいカンパニーに賃貸物件情報を提供すると、リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」での賃貸入居者募集と住宅宿泊運営の2通りの活用が可能となる。



（2017年1月17日リクルート住まいカンパニー社プレス発表より）

（参考）

株式会社リクルート住まいカンパニー

所在地：東京都港区
 事業内容：不動産・住宅情報サイト【SUUMO】（賃貸物件掲載数：約660万件）運営等
 年月：2012年10月1日

Airbnb, Inc.

所在地：米国カリフォルニア州サンフランシスコ
 設立年月：2008年8月
 事業内容：民泊に関するプラットフォーム事業

民泊仲介業者と他業種との提携の動き (2018年2月時点)

報道資料による整理

