

小規模宿泊業・遊休期間の別荘貸出しに係る議論の経緯と問題意識

1. 小規模宿泊業のための規制緩和

(1) 議論の経緯

- ・第12回地域活性化WG（平成27年2月12日） 事業者ヒアリング
- ・第14回地域活性化WG（平成27年3月13日） 厚生労働省ヒアリング

(2) 問題意識

- 宿泊の営業の定義および、営業の範囲について、～ はどのように判断するのか。
 「営業」は施設の提供が「社会性をもって継続反復されているもの」に該当するかどうかで判断するとあるが、「社会性をもって」とは何を示すのか。例えば、「知人」や「親類友人等」は該当しないのか。また、社長が自分の社員に貸す場合はどうか。
 「営業」は施設の提供が「社会性をもって継続反復されているもの」に該当するかどうかで判断するとあるが、「継続反復」はどのように判断するのか。例えば、年1回数日で数年継続するイベントは「継続反復」に該当するのか。
 「宿泊の営業」は、施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則とするとあるが、「生活の本拠」はどう判断するのか。WGでは1か月を目安とするとの意見があったが、下宿営業の1か月以上との関係性（下宿営業の許可は1か月以上が要件であるが、1か月以上を「生活の本拠」とすると、「営業」に該当せず、許可の要件を満たせないのではないか。）はどのようになっているのか。また、「下宿営業」の許可を実際に受けているのは、どのような営業形態であるのか。
- 宿泊の対価の定義および、対価の範囲について、～ の場合、どのように判断するのか。
 昭和33年の照会「旅館業法関係における「業として」の解釈について」では、食事の実費相当額、または社会通念上食事代と考えられる額しか徴収しないときは、旅館業法の適用対象とはならないとしているが、食事代だけなのか、宿泊代も含んでいるのかについて、どう判断するのか。金額で判断しているのか。
 同様に、農家民宿の体験料についてはどう判断されているのか。
- 以下の3つの要望に対して、現行法制度の運用で、どうやれば、どこまで実現が可能か。
 時期限定（1回2～3日）ではあるが、継続的なイベント（年に1回、数年程度）等を実施し、一時的に増加した旅行者を宿泊させる場合
 小規模の農林漁家民宿の対象範囲（簡易宿所営業の延べ面積基準33㎡以上の適用を除外する対象範囲）を、例えば、「農山漁村地域で生計を立てている農林漁業者以外の者」に拡大する場合
 貸別荘のように別荘を貸す事業ではなく、自ら所有する別荘を自らが使用しない期間等、例えば、1年の半分以下の期間を対象として貸し出す等、一定範囲、有償で第三者に使用させる場合（別荘貸）
- 国の規制で定める要件より、条例の方が厳しくなっている事例、および地方自治体によって規制が異なっている要件はあるのか。

第14回地域活性化WG（平成27年3月13日）厚生労働省資料p1（資料2 - 2）を参照。

2. 用途地域における建築物制限の緩和

(1) 議論の経緯

第11回地域活性化WG（平成27年1月30日） 国土交通省ヒアリング

(2) 問題意識

- 住宅として建築された別荘を、所有者が自己が利用していない期間について有償で他人に貸し出す場合、例えば広さや、居住期間・貸し出し期間を基準に、「主たる用途は住宅」と判断することは可能ではないか。
- 建築基準法上の用途が何であるかを論ずる時に、旅館業法上の定義とリンクしていなければならない論理的な理由は何か。
- 農林漁業体験民宿の中で一定の要件を満たすものは、建築基準法上、旅館に該当しないものとして取り扱うこととされているところ、

旅館業法が適用され許可を受けた建築物であっても、建築基準法上の「ホテル又は旅館」に該当しない場合もあり得るのではないか。

建築基準法と旅館業法では、規制の趣旨・規制対象は必ずしも一致するものではないのではないか。

住宅として建築された別荘を、所有者が自己が利用していない期間について有償で他人に貸し出す場合において、当該行為について旅館業法の適用を受ける場合であっても、建築基準法上の「ホテル又は旅館」には該当しない場合もあり得るのではないか。

「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」に規定する「農林漁業体験民宿業」を営む施設については、住宅の一部を農家民宿等として利用するもののうち、客室の床面積の合計が33m²未満であって、各客室から直接外部に容易に避難できる等避難上支障がないと認められる建築物については、建築基準法上旅館に該当しないものとされている。

「農家民宿等に係る建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」

国住指第2496号（平成17年1月17日）