

# 住宅宿泊事業法

(平成29年6月16日法律第65号)

〔通称：民泊法〕

権 奇 法

## はじめに

「民泊サービス」とは、「住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して、宿泊サービスを提供するもの」とされている<sup>(1)</sup>。訪日外国人観光客が急増する中、宿泊に対する需要の増加及び多様化に的確に対応するために民泊の活用が期待されている状況であり、近時急速に増加している。一方、民泊をめぐる安全・衛生上の問題、騒音やゴミ出しなどをめぐる近隣トラブルの問題が社会問題化されている。このような問題に対応すべく、民泊サービスの適正な業務運営の確保を図るため新たな民泊制度を創設する「住宅宿泊事業法」（以下、「本法」という。）が、平成29年6月9日に成立し、同年6月16日、法律第65号として公布された。

以下では、本法制定の背景及び経緯、法律の内容、国会における審議を概観し、法制定後の自治体の動向をも踏まえ、自治体への影響及び課題について述べることとする。

## 1. 法制定の背景・経緯

### (1) 法制定の背景

日本政府観光局（JNTO）の資料によると、2017年の訪日外国人旅行者数は28,690,900人（推計値）である。2003年当初500万人にとどまっていた訪日外国人旅行者を2010年までに倍増させることを目標とした「観光立国行動計画」を策定しビ

---

(1) 「『民泊サービス』の制度設計のあり方について」（『民泊サービス』のあり方に関する検討会最終報告書、平成28年6月20日）

ジットジャパン事業を実施して以来、リーマンショックの影響による2009年及び東日本大震災の影響による2011年の減少があったものの、2013年には1,000万人を突破した。2014年には、「観光立国の実現に向けたアクション・プログラム2014」を策定し、2020年の訪日外国人旅行者数2,000万人という目標を掲げていたが、すでに目標を大きく上回ったことになる。2016年3月には、「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」により、訪日外国人旅行者数を、2020年には4,000万人、2030年には6,000万人とする新たな目標を定めた「明日の日本を支える観光ビジョン」が決定された。このように今後更なる訪日外国人旅行者の増加が見込まれる中、これらの者の宿泊先の確保が喫緊の課題となっていた。ホテルや旅館などの従来の宿泊施設だけでは対応しきれない状況にあり、訪日外国人旅行者が求める宿泊の形も多様化していることから、民泊サービスの活用が期待されていた。

民泊の実態に関しては、民泊の紹介サイトに登録されている情報を抽出し（全国で15,127件）行った厚生労働省の実態調査<sup>(2)</sup>によると、旅館業法の許可を得た施設が2,505件（17%）、無許可は4,624件（31%）、物件特定不可・調査中等で不明なものが7,998件（53%）であった。そして、旅館業法上の許可を得て法律の規制を受けるホテルや旅館などの宿泊施設に比べて、無許可営業民泊をめぐっては、近隣住民とのトラブルの発生、防犯上の問題、安全・衛生の確保など様々な問題が発生しており、苦情が寄せられている。

以上のような、観光客の増加による宿泊施設の確保の必要性と無許可民泊営業をめぐって発生する諸問題への対応が、本法制定の背景にあったといえることができる。

## （2）従来の民泊制度（適法民泊）

### ① 簡易宿所

簡易宿所とは、旅館業法で定める4種類の営業、すなわち、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の一つとして、カプセルホテルやユースホテル、山小屋、スキー小屋のような、「宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの」をいう（旅館業法2条4号）。従来は客室の延床面積が一律33㎡以上を要件としていたが、平成28年4月の施行令改正により許可基準が緩和され、宿泊者が10人未満

---

(2) 厚生労働省「全国民泊実態調査の結果について」（平成29年3月1日公表）

の場合については宿泊者数に応じた面積基準（3.3㎡×宿泊者数以上）となっている。

## ② 農家民宿

農山漁村余暇法に基づく、「施設を設けて、人を宿泊させ、農林水産省令で定める農山漁村滞在型余暇活動の必要な役務を提供する営業」のことをいう（農山漁村余暇法2条5号）。旅館業法上の簡易宿所として位置付けられ、客室の延床面積が33㎡未満の場合も許可を受けることができる。

## ③ 特区民泊

特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）とは、国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例として、いわゆる外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞りに必要な役務を提供する事業として政令で定める要件に該当する事業で（国家戦略特別区域法13条）、条例により民泊営業を可能とするものである。当初、最低宿泊日数が6泊7日であったが、平成28年10月の政令改正により2泊3日に緩和された。客室延床面積25㎡以上、特区指定地域の都道府県知事等の認定、宿泊者名簿具備や近隣住民への事前説明・苦情対応などが義務付けられている<sup>(3)</sup>。

## ④ イベント民泊

イベント民泊とは、平成27年の規制改革実施計画（6月30日閣議決定）に基づき、年1回（2～3日程度）のイベント開催時に宿泊施設が不足することが見込まれる場合に、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような、公共性の高いものについて、旅館業に該当しないものとして取り扱い、旅館業法に基づく営業許可なく、宿泊サービスを提供することを可能とするものである。特に施設要件等は設けられていない。

### （3）新たな民泊制度をめぐる議論

近年、インターネットを通じて急速に普及している民泊については、急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給のひっ迫状況への対応といった観点や、地域の人口減少や都市の空洞化により増加している空き家の有効活用といった地域活

---

(3) 実施状況としては、大田区、大阪府、大阪市が平成28年度に、北九州市、千葉市、新潟市が平成29年度に事業を開始している。いずれも最低宿泊日数は2泊3日となっている。

性化の観点から、民泊の推進活用が求められていた。同時に、テロ防止や感染症まん延防止などの安全・衛生上の問題、地域住民等への配慮とトラブルの防止・対応のためのルールづくりが求められていた。本来、宿泊事業を行うためには旅館業法の許可が必要であるにもかかわらず、許可を得ずに実施される違法な民泊が広がっており、それらへの対応も急務であった。こうした状況を踏まえ、民泊に関する法制度の整備に向けた議論が進められた。政府内における主な議論状況を整理すると、以下のようになる。

まず、平成27年6月30日に閣議決定された「規制改革実施計画」において、「インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスについては、関係省庁において実態の把握等を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し、結論を得る（平成27年検討開始、平成28年結論、所管官庁：厚生労働省）」とした。

これを受け、同年11月、厚生労働省・観光庁による「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」が立ち上がり、議論・検討に着手した。さらに、同年12月21日、規制改革会議の「民泊サービスの推進に関する意見」においては、関係省庁における検討をスピードアップさせるとともに、取り組むべき課題として、①一定の民泊サービスについては旅館業法の適用除外とした上で必要な規制を新たに行うことも含め、抜本的な対応を検討すべきであること、②民泊サービス全体をカバーする規制体系を構築すべきこと、③サービス提供者や仲介事業者が外国人（外国法人）の場合も含め、規制の適切な執行体制を確保すべきこと、を提言した。また、安全・安心の確保及び外部不経済への対応並びに既存業態との関係等様々な課題への対応も重要な課題としている。

平成28年5月19日、規制改革会議の「規制改革に関する第4次答申」においては、「『民泊サービス』は実態が先行し、必要な旅館業の許可を得ていない事例が多くみられるとの指摘もあり、早急に適切なルールを策定し、推進していくことが必要である。このため、宿泊サービスに多様な選択肢を与え、新たな宿泊需要を喚起するとともに、外部不経済などの様々な課題に対応し、適切な規制の下でニーズに応えた『民泊サービス』が推進できるよう、類型（家主居住型・家主不在型）別に規制体系を構築する」とされた。

平成28年6月2日閣議決定の「規制改革実施計画」においては、「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。以下「民泊」という。)が推進できるよう、……類型別に規制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(平成28年上期検討・結論、平成28年度中に法案を提出、所管官庁：厚生労働省・国土交通省)」とした。そして、家主居住型については、届出制とし、利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置、外部不経済への対応措置(苦情等への対応など)等を住宅提供者に義務付け、家主不在型については、同じく届出制とし、民泊施設管理者(登録制とし、住宅提供者は管理者に管理委託又は本人が管理者として登録)に上記内容を義務付けるとした。また、仲介事業者も登録制とし、取引条件の説明、民泊の表示等を義務付けるとしている。

平成28年6月20日の『民泊サービス』のあり方に関する検討会最終報告書「『民泊サービス』の制度設計のあり方について」が取りまとめられた、その概要は以下のとおりである。

#### 《民泊の制度設計のあり方について》

適切な規制の下でニーズに応えた民泊を推進することができるよう、以下の枠組みにより、類型別に規制体系を構築することとし、早急に法整備に取り組むべきである。

#### ＜基本的な考え方＞

住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付け、住宅を1日単位で利用者に利用させるもので、「一定の要件」の範囲内で、有償かつ反復継続するものとする。「一定の要件」を超えて実施されるものは、新たな制度枠組みの対象外であり、旅館業法に基づく営業許可が必要である。

制度枠組みの基本的な考え方としては、「家主居住型」と「家主不在型」に区別した上で、住宅提供者、管理者、仲介事業者に対する適切な規制を課し、適正な管理や安全面・衛生面を確保しつつ、行政が、住宅を提供して実施する民泊を把握できる仕組みを構築する。そして、法体系としては、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して整備することが適当である。

#### ＜家主(家主居住型)及び管理者(家主不在型)に対する規制＞

- 住宅提供者は、行政庁への届出を行う。

- 家主不在型は管理者に管理を委託
- 管理者は行政庁への登録を行う。
- 住宅提供者及び管理者は、利用者名簿の作成・備付け（本人確認・外国人利用者の場合は旅券の写しの保存等を含む。）、最低限の衛生管理措置、簡易宿所営業並みの宿泊者一人当たりの面積基準（3.3㎡以上）の遵守、利用者に対する注意事項の説明、住宅の見やすい場所への標識掲示、苦情への対応、当該住戸についての法令・契約・管理規約違反の不存在の確認等を求め、安全面・衛生面を確保し、匿名性を排除する。
- 法令違反が疑われる場合や感染症の発生時等、必要と認められる場合の行政庁による報告徴収・立入検査、違法な民泊を提供した場合の業務の停止命令等の処分、無届で民泊を実施したり、上記の義務に違反するなどの法令違反に対する罰則等を設ける。
- 住宅提供者及び管理者は、行政庁からの報告徴収等に応ずることはもとより、行政当局（保健衛生、警察、税務）の求めに応じて必要な情報提供を行う。
- 宿泊拒否制限規定は設けない。

#### <仲介事業者規制について>

- 仲介事業者は行政庁への登録を行う。
- 行政庁による報告徴収・立入検査、違法な民泊のサイトからの削除命令、違法な民泊であることを知りながらサイト掲載している場合の業務停止命令、登録取消等の処分、法令違反に対する罰則等を設ける。仲介事業者は、行政庁からの報告徴収等に応ずることはもとより、行政当局（保健衛生、警察、税務）の求めに応じて必要な情報提供を行う。
- 外国法人に対する取締りの実効性確保のため、法令違反行為を行った者の名称や違反行為の内容等を公表できるようにする。

#### <一定の要件について>

- 「一定の要件」としては、半年未満（180日以下）の範囲内で適切な日数を設定する。なお、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。
- 住居専用地域でも実施可能とすべきである（ただし、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能）。

#### <所管行政庁について>

- 民泊は住宅を活用した宿泊の提供という位置付けのものであること、仲介事業

者に対する規制の枠組みを設けること、感染症の発生時等における対応が必要であること等にかんがみれば、国レベルにおいては、国土交通省と厚生労働省の共管とすることが適当である。

- 地方レベルにおいても、関係部局が複数にまたがることが想定されるが、国民にとって混乱のないよう窓口は明確にした上で、関係部局間での必要な情報連携が図られる方向で整理すべきである。
- 保健所その他関係機関における体制強化について、民間への事業委託の積極活用を含め検討すべきである。

以上のような経緯を経て、新しい住宅宿泊事業法制として本法案が提出されることとなった。

## 2. 本法の内容

本法は、住宅宿泊事業の届出制度や住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録制度に関するルールとそれぞれの監督について定める内容となっている。

法律の具体的な内容は以下のようになっている。

### (1) 定義（2条）

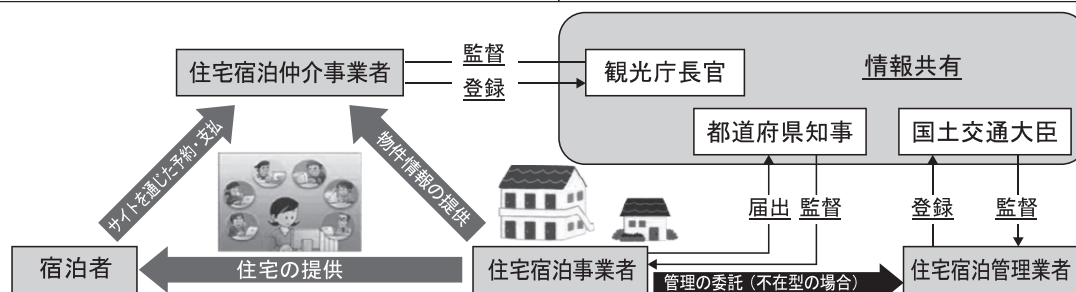
- ① 「住宅宿泊事業」とは、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものをいい、「住宅宿泊事業者」とは、届出をして住宅宿泊事業を営む者をいう。既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」を用いた宿泊サービスの提供であることから、住宅宿泊事業の年間提供日数について、180日を超えないものとしている。なお、年間提供日数の算定方法については、国土交通省令・厚生労働省令で定めることとなっている。実際には、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間において人を宿泊させた日数とし、正午から翌日の正午までの期間を1日とすることとなっている<sup>(4)</sup>。

---

(4) 住宅宿泊事業法施行規則（平成29年10月27日、厚生労働省令・国土交通省令第2号）3条。

## 【図】 住宅宿泊事業法の概要

<b>背景・必要性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及</li> <li>○ 多様化する宿泊ニーズ等への対応</li> <li>○ 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</li> </ul>
<b>概要</b>	<p>※ 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</p> <p><b>2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 国土交通大臣の登録が必要</li> <li>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①の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け</li> <li>③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施</li> </ol> <p><b>3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 観光庁長官の登録が必要</li> <li>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</li> <li>③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施</li> </ol> <p>○公布 平成29年6月16日 ○施行期日 平成30年6月15日</p>
<b>1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施</li> </ol>



(出典：国土交通省観光庁ホームページ)

これまで都市計画法上の用途地域指定によって、「ホテル・旅館」を用途とする建築物を建てることのできない住居専用地域等では民泊事業を営むことができなかったが、本法の対象となる「届出住宅」は建築基準法上の「住宅」、「長屋」、「共同住宅」、「寄宿舍」に含まれるものとされ(21条)、住居専用地域においても民泊事業を行うことができるようになったのである。

- ② 「住宅宿泊管理業」とは、住宅宿泊事業者から委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業をいい、「住宅宿泊管理業者」とは、登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者をいう。
- ③ 「住宅宿泊仲介業」とは、旅行業法第6条の4第1項に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊仲介業務を行う事業をいい、「住宅宿泊仲介業者」とは、登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者をいう。



## (2) 住宅宿泊事業

### ① 住宅宿泊事業者の届出

住宅宿泊事業を営もうとする者は、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区であって、その長が住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健所設置市等の長）に届出をする必要がある（3条1項）。法制定前は民泊を営むためには旅館業法上の許可が必要であったが、ハードルを下げ「届出制」にしたものである。

### ② 住宅宿泊事業者の業務（5条～14条）

住宅宿泊事業者の業務に関しては、以下のような内容が定められている。

- 床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃
- 火災発生時における宿泊者の円滑な避難を確保するための措置。具体的措置については、非常用照明器具の設置、避難経路の表示等を規定している<sup>(5)</sup>。
- 外国人宿泊者に対し、住宅の設備の使用方法的案内及び交通手段に関する外国語を用いた情報提供。具体的措置については、外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法的案内をすること及び移動のための交通手段に関する情報を提供すること並びに、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすることなどを規定している<sup>(6)</sup>。
- 宿泊者名簿を備え、都道府県知事の要求があつたときは、これを提出する義務
- 宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項等について説明しなければならない。
- 住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければならない。
- 届出住宅の居室の数が、一定の数を超えるとき、又は、届出住宅に人を宿泊させる間、不在となるときは、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する義務。施行規則においては、「一定の数」に関しては5とし、「不在」の時間に関しては、日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内で不在となる場合を除くとされた<sup>(7)</sup>。
- 宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊

---

(5) 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年10月27日国土交通省令第65号）1条。

(6) 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則2条。

(7) 住宅宿泊事業法施行規則9条2項・3項

仲介業者又は旅行業者に委託する義務

- 住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければならない。
- 住宅に人を宿泊させた日数等について、定期的に、都道府県知事に報告する義務

### ③ 監督（15条～17条）

都道府県知事は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊事業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。また、住宅宿泊事業者がその営む住宅宿泊事業に関し法令等に違反したときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができ、住宅宿泊事業者がその営む住宅宿泊事業に関し法令等に違反した場合であって、他の方法により監督の目的を達成することができないときは、事業廃止を命ずることができる。都道府県知事は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、届出住宅その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

### ④ 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（18条）

都道府県は、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。

「政令で定める基準」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、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、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、となっている<sup>(8)</sup>。

---

(8) 住宅宿泊事業法施行令（平成29年10月27日政令第273号）1条。

### (3) 住宅宿泊管理業

#### ① 住宅宿泊管理業者の登録

住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない（22条1項）。住宅宿泊管理業とは、住宅宿泊業者からの委託を受けて、報酬を得て、住宅管理業務を行う事業であり、登録を受けた者だけが行うことができる。

#### ② 住宅宿泊管理業者の業務（29条～40条）

住宅宿泊管理業者の業務に関しては、以下のような内容が定められている。

- 信義誠実の義務
- 名義貸しの禁止
- 適正広告の義務
- 不適正な管理受託契約勧誘の禁止
- 管理受託契約の内容及びその履行に関する書面による説明と、管理受託契約を締結したときの一定の事項を記載した書面の交付義務
- 清掃やクリーニングなどの一部の業務を除いた再委託の禁止
- 業務に従事する使用人及び従業者の証明書携帯
- 営業所又は事務所の帳簿の備え付け
- 営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げる義務
- 住宅宿泊事業者への住宅宿泊管理業務の実施状況等に関する報告義務

#### ③ 監督（41条～45条）

国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に対し、業務改善命令等の監督権限を行使できる。住宅宿泊事業者から委任を受けて行う住宅宿泊管理業務に関してその適正な運営を確保するため必要があると認める場合には、都道府県知事も業務改善命令、立入検査及び報告徴収を行うことができる。

### (4) 住宅宿泊仲介業

#### ① 住宅宿泊仲介業の登録

宿泊サービスの仲介は、原則旅行業法に基づく旅行業の登録を受けなければならないが（旅行業法3条）、観光庁長官の登録を受けた者は、旅行業法第3条の規定にかかわらず、住宅宿泊仲介業を営むことができる（46条1項）。登録申請の際には、最近の事業年度の貸借対照表、住宅宿泊仲介業を的確に遂行するために必要な体制が整備されていることを証する書類、申請者が欠格事由（49条1項）に該当し

ないことを制約する書面等を添付しなければならない（47条2項）。

## ② 住宅宿泊仲介業者の業務（53条～60条）

住宅宿泊仲介業者の業務に関しては、以下の内容が定められている。

- 信義誠実の義務
- 名義貸しの禁止
- 住宅宿泊仲介契約に関する「住宅宿泊仲介業約款」の策定と、観光庁長官への届け出義務。「住宅宿泊仲介業約款」については、標準約款制度が導入されている。観光庁長官が標準住宅宿泊仲介業約款を定めて公示した場合において、住宅宿泊仲介業者が、標準住宅宿泊仲介業約款を用いた場合は、観光長官への届出は不要である。住宅宿泊仲介業約款が、宿泊者の正当な利益を害するおそれがあるものであるとき、又は、住宅宿泊仲介業務に関する料金その他の宿泊者との取引に係る金銭の收受及び払戻しに関する事項並びに住宅宿泊仲介業者の責任に関する事項が明確に定められていないとき、観光庁長官は、当該住宅宿泊仲介業者に対し、相当の期限を定めて、その住宅宿泊仲介業約款を変更すべきことを命ずることができる。
- 住宅宿泊仲介業務に関する料金の策定・公示義務
- 不適正な住宅宿泊仲介契約勧誘の禁止
- 住宅宿泊仲介業者等は、住宅宿泊仲介業務に関連して、宿泊者に対し、法令に違反する行為を行うことをあつせんし、又はその行為を行うことに関し便宜を供与するほか、宿泊者の保護に欠け、又は住宅宿泊仲介業の信用を失墜させるものとして国土交通省令で定める行為等をしてはならない。具体的には、宿泊者に対し、特定のサービスの提供を受けること又は特定の物品を購入することを強要する行為と宿泊のサービスを提供する者と取引を行う際に、当該者が法第3条第1項の届出をした者であるかどうかの確認を怠る行為が挙げられている<sup>(9)</sup>。
- 住宅宿泊仲介契約を締結しようとするときは、宿泊者に対し、当該住宅宿泊仲介契約を締結するまでに、住宅宿泊仲介契約の内容及びその履行に関する事項について、書面を交付して説明しなければならない。
- 営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければならない。住宅宿泊仲介業者については、インターネットを通じて取引が行われるのが一般

---

(9) 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則39条。

的であることから、登録年月日、登録番号その他の国土交通省令で定める事項を電磁的方法により公示することができる。

### ③ 監督（61条～66条）

観光庁長官は、住宅宿泊仲介業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊仲介業者に対し、業務の方法の変更等を命ずることができ、住宅宿泊仲介業者が一定の要件に該当するときは、その登録を取り消し、又は1年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。また、観光庁長官は、住宅宿泊仲介業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊仲介業者に対し、報告徴収及び立入検査を実施することができる。

住宅宿泊仲介業に係る取引が外国において行われる場合においても住宅宿泊事業に係る住宅が日本国内にあるため、これらの者が保護の対象となることに変わりはないため、外国法人に対しても一定の規制を適用する必要があることから、業務改善命令に関する規定は、外国住宅宿泊仲介業者について準用することとなっている。ただし、「命ずる」のではなく、「請求する」と読み替えて適用することとしている。

## 3. 国会における審議

### (1) 審議の経過

本法案は、平成29年3月10日に、内閣提出法案として193回国会衆議院に提出され、同年6月16日に法律第65号として公布された。国会における審議の経過は以下のとおりである。

項 目	内 容
衆議院付託年月日／衆議院付託委員会	平成29年5月25日／国土交通
衆議院審査終了年月日／衆議院審査結果	平成29年5月31日／可決
衆議院審議終了年月日／衆議院審議結果	平成29年6月1日／可決
参議院議案受理年月日	平成29年6月1日
参議院付託年月日／参議院付託委員会	平成29年6月2日／国土交通
参議院審査終了年月日／参議院審査結果	平成29年6月8日／可決
参議院審議終了年月日／参議院審議結果	平成29年6月9日／可決

## (2) 法案の提案理由及び概要<sup>(10)</sup>

近年、住宅を活用して宿泊サービスを提供するいわゆる民泊について、空き室を一時的に提供しようとする者と旅行者をインターネット上でマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しております。この民泊については、観光先進国の実現を図る上で、急増する訪日外国人旅行者のニーズや宿泊需給の逼迫状況への対応のために、その活用を図ることが求められております。

一方、民泊については、感染症蔓延防止等の公衆衛生の確保や、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりはもとより、旅館業法の許可が必要な旅館業に該当するにもかかわらず、無許可で実施されているものもあることから、その是正を図ることも急務となっております。

このような趣旨から、このたびこの法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、住宅に人を百八十日を超えない範囲で宿泊させる事業を住宅宿泊事業とし、当該事業を営む者に係る届け出制度を設けるとともに、事業実施に当たって、宿泊者の衛生の確保等を義務づけることとしております。また、地域の実情を反映して住宅宿泊事業の実施を制限する仕組みも導入することとしております。

第二に、家主が不在である住宅を住宅宿泊事業に用いる場合に、住宅宿泊事業を営む者からの委託を受け、宿泊者の衛生の確保等の業務を行う事業を住宅宿泊管理業とし、当該事業を営む者に係る登録制度を設けるとともに、事業実施に当たって、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行等を義務づけることとしております。

第三に、宿泊者と住宅宿泊事業者との宿泊サービス提供についての媒介等を行う事業を住宅宿泊仲介業とし、海外のみに事務所が所在する者も含め、当該事業を営む者に係る登録制度を設けるとともに、事業実施に当たって、利用者への契約内容の説明等を義務づけることとしております。

これらの措置を講じ、それぞれの事業を営む者の業務の適正な運営を確保することにより、健全な民泊の普及を図ることとしております。

(10) 衆議院国土交通委員会における国土交通大臣の説明。第193回国会国土交通委員会第20号(平成29年5月26日)。

### (3) 衆・参国土交通委員会における審議内容

衆・参議院国土交通委員会における審査の主な内容を争点ごとに整理すると、以下のとおりである。

#### 【制度設計一般】

- 室井委員 民泊サービスの規制を改革していく観点で、民泊サービスを推進していくに当たり、旅館業法や旅行業法の改正などではなく、新法における制度となったその経緯、目的は何か。
- 石井国務大臣 現状において、民泊サービスは、居住性の観点から一定の設備を備えた住宅において宿泊事業が実施されるものであること、利用者の大層を外国人が占めていること、騒音やごみ出しなどによる近隣トラブルなどが生じていること、旅館業者以外の者によって実施されるものであることなど、通常の旅館業と異なる性質を持っている。また、本法案については、住宅宿泊業のみならず、これと関連する事業として、住宅宿泊管理業と住宅宿泊仲介業を規制の対象としており、健全な民泊サービスの普及を図り、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するために、これら性格の異なる三つの事業を一体的に管理する必要があることから、既存の旅館業法や旅行業法の改正ではなく、別の法制度として新法で対応することとした<sup>(11)</sup>。

#### 【民泊の現状】

- 中村（裕）委員 違法民泊の実態をどのように把握しているのか。
- 北島政府参考人（厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生・食品安全部長） 厚生労働省の実態調査では、調査件数約一万五千件のうち、旅館業法の営業許可を受けている施設が約二千五百件、一六・五%、無許可で営業を行っていたものが約四千六百件、三〇・六%、物件の特定ができなかったものや自治体において調査中のものが約八千件、五二・九%となっている<sup>(12)</sup>。
- 伊佐委員 宿泊施設が五万室不足するとされる一方で、客室稼働率はホテルが六〇%。旅館は三七・九%、簡易宿所は二五・八%しかない。本当に需給が逼迫していると言えるのか。
- 田村観光庁長官 東京、大阪を中心とした都市部のホテルの客室稼働率が非常に高い水準で推移している一方で、全国の旅館の客室稼働率は四割程度。一方、昨年八

---

(11) 第193回国会参議院国土交通委員会第20号（平成29年6月6日）

(12) 第193回国会衆議院国土交通委員会第21号（平成29年5月30日）

月の民間会社の調査によると、旅館を含む既存の宿泊施設の稼働率をかなり高いレベルまで上げた上で二〇二〇年の客室数の需給というものを試算した結果として、約五万室程度不足するという調査結果。旅館等の既存の宿泊施設の稼働率を上げる取り組みというのは非常に重要だが、あわせて、新たな宿泊施設の供給をふやす努力も必要<sup>(13)</sup>。

### 【対象住宅】

- 伊佐委員 旅館、ホテル業からは、居住型ならともかく、家主不在型の民泊はビジネスであり、不在型の場合は、旅館業の我々だけ厳しい規制がかかっていることから、競争できない。現行の旅館、ホテル業への規制とのバランスという観点で、不在型というのはそれなりに厳しくしてほしい、こういう声がある。居住型民泊からは、今、安全に住んでおり、また常にゲストとコミュニケーションがとれる状況にあるわけだから、家主不在型とは一緒にしないでほしいという、双方から、不在型と居住型を分けるべきという意見がある。
- 田中副大臣 住宅宿泊事業に関して、家主居住型での住宅宿泊事業者であっても、家主不在型での住宅宿泊事業者であっても、宿泊事業を行っているという点においては同様の事業形態であるため、基本的には、いずれの宿泊事業を行う者についても同じ規制に係らしめる必要がある。今後、旅館、ホテル、あるいは簡易宿所についても、厚生労働省において、今国会に提出している旅館業法の改正法案とあわせて、便所の具体的要件とか、そういう施設要件等について撤廃等を行うなど、旅館業についても一定の規制緩和を行う方向で検討していると聞いている<sup>(14)</sup>。
- 荒井委員 投資型のマンションのような民泊施設と家主が住んでいる民泊施設とは切り分けて考えるべきでは。
- 石井国務大臣 いわゆる投資型で、専ら住宅宿泊事業のために用いるマンションなどを新築するような場合には、これは、入居者の募集が行われるものではなく、人の居住の用に供されるとも認められないことから、本法案における住宅とは言えず、本法案の対象とはならないと考えている<sup>(15)</sup>。

### 【住民への配慮】

- 石井委員 良好なマンションに住んでいる人々にとって、空き部屋が民泊向けに貸

---

(13) 上同

(14) 上同

(15) 第193回国会衆議院国土交通委員会第22号（平成29年5月31日）



し出されるということはいろんな面において心配をしている方もいる。マンションの管理規約、これを改正して対応することは可能ではないかと思うが、どのような改正をして、どのような要件であって、そしてそれを今後法律が成立した後に周知されるのか。

- 由木政府参考人（国土交通省住宅局長） 分譲マンションで民泊をめぐるトラブルの防止のためには、民泊を許容するか否かについてあらかじめ区分所有者間でよく議論し、その結果を踏まえて、民泊を許容するあるいは許容しないという旨を管理組合において定めるマンション管理規約上明確化しておくことが重要である。このため、従来から国土交通省で標準管理規約を作成して公表しているが、管理組合が規約を改正する際の参考となるようにこの標準管理規約を改正し、専有部分の用途を定めている条項の中に、民泊を許容する場合の規定と、それから禁止をする場合の規定と、双方の例を示すことを考えている。早めに周知を図る必要があるので、法案が成立した場合には、公布後、法の施行までの間のなるべく早い時期に速やかに改正を行っていききたい<sup>(16)</sup>。

#### 【安全上の問題】

- 中村（裕）委員 現実の、管理業者から宿泊者への鍵の受け渡しなどは、委託をされることになると思われる。例えば、ホテルやコンビニでの受け渡し、また、ITを活用したチェックインなどは可能となるのか。
- 谷脇政府参考人（国土交通省土地・建設産業局長） 住宅の解錠に鍵を要する場合には、住宅宿泊管理業者の営業所での鍵の受け渡しのほかに、業務の一部を再委託し、近隣のホテルのフロント、あるいは適正な業務を行うことができる二十四時間営業の店舗などで鍵の受け渡しを行うということも可能と考えている<sup>(17)</sup>。
- 初鹿委員 家主不在型で、宿泊予約をした人と実際に泊まる人の確認をどのように行うのか。
- 藤井大臣政務官 家主不在型の住宅宿泊事業では、住宅宿泊事業者からの委託を受けた住宅宿泊管理業者に対して、宿泊者名簿の備えつけの義務を課すこととしており、宿泊者名簿の記載に当っては、宿泊者の氏名、住所、職業等が実際に宿泊する者の情報と同一かつ虚偽でないことを担保するため、旅券の提示を求める等により

---

(16) 第193回国会参議院国土交通委員会第20号

(17) 第193回国会衆議院国土交通委員会第21号

本人確認を行うとともに、それが対面またはそれと同等の手段で行われる必要がある<sup>(18)</sup>。

### 【宿泊日数の制限】

- 中村（裕）委員 民泊事業の百八十日制限をしっかりと守らせることができるのか、この捕捉をどのように考えているのか。
- 田村政府参考人 住宅宿泊事業者へ宿泊実績の報告義務を課しており、定期的に、住宅宿泊事業者の監督を所管する都道府県等において確認を行うこととしている。また、住宅宿泊事業者からの報告に対するチェックについては、住宅宿泊仲介業者の保有する宿泊履歴と、住宅宿泊事業者から報告を受けた年間提供日数の情報を照合する方向で検討しており、両方とも、物件ごとの届け出番号で整理し、チェックしていくことを考えている<sup>(19)</sup>。
- 初鹿委員 民泊の届け出をし、百八十日間は、お客さんをきちんと民泊としてとり、残りの約百八十日は、短期賃貸マンションとしてお客さんと賃貸契約を結ぶ事業形態は可能か。
- 田村政府参考人 百八十日以下の範囲で住宅宿泊事業の用に供し、残りの期間については賃貸住宅として用いるということは、当然あり得ると考えている<sup>(20)</sup>。
- 新妻委員 新築マンション一棟で例えばそれを民泊に転用する場合、百八十日未満の日数制限というのは、届出住宅ごとの日数制限ではなくて事業者ごとの日数制限、よって、一事業者が一棟のマンションを持つと、そのマンションが五十室あるとすれば、五十室のうち一室でも埋まったらそのマンション全体が全ての部屋について一泊がカウントされるということになるのか。
- 田村政府参考人 そのような場合には一泊がカウントされるということになると考えている。
- 新妻委員 もしその事業者がマンション一室一室ごとに五十件、個別の申請をした場合には。
- 田村政府参考人 マンションの一室がこの届出住宅に該当するというような場合であれば、届出を受けた部屋ごとに日数がカウントされることとなる<sup>(21)</sup>。

---

(18) 第193回国会衆議院国土交通委員会第22号

(19) 第193回国会衆議院国土交通委員会第21号

(20) 第193回国会衆議院国土交通委員会第22号

(21) 第193回国会参議院国土交通委員会第20号

### 【条例の制定範囲】

- 伊佐委員 旅館業法上、例えば、学校とか福祉施設からおおむね百メートル以内の場合は、その環境が害されるおそれがある場合は旅館業ができないという地域制限が課されているが、民泊では、地域制限が課されることになるのか。
- 田村政府参考人 住宅宿泊事業の実施そのものを制限するといった規制というのは、基本的に、特段設けられていない。ただし、住宅宿泊事業が、例えば静ひつな環境が求められる場合においても実施され得ることから、住宅宿泊事業に起因する騒音が多く発生するなどの場合には、生活環境の悪化を防止する必要がある。このため、本法案において、生活環境の悪化を防止するため必要があるときに、合理的に必要と認められる限度において、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こととしている<sup>(22)</sup>。
- 小宮山委員 本法案では、条例で制限できる場合の基準が明確でなく、自治体にとって困難な判断を迫られるのではないかと懸念している。どのような場合にどこまで上限日数を制限できるのか、国が判断基準を明確にするべきではないか。
- 田村政府参考人 具体的には、生活環境の悪化を防止するために必要がある区域として、例えば、静穏な環境を求める住民が多く滞在する特定の別荘地、あるいは、防犯の観点から安全な環境を必要とする学校、幼稚園等周辺等々が挙げられる。一方、この制限については、地域の実情がさまざまであることから、当該都道府県内の各地域ごとの特性に応じて、合理的な範囲内でその必要に応じて区域を設定すべきものであるので、国が判断基準を一律に定めるとするのは困難であると考えている。
- 小宮山委員 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。
- 田村政府参考人 年間三百六十五日全てを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<sup>(23)</sup>。
- 石井委員 条例制定ができるのは市町村でなくて県、政令市、保健所設置市だが、地域の細かい実態を知っているのはやはり市町村ではないか。
- 田村政府参考人 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する条例を制定した場合、そ

---

(22) 第193回国会衆議院国土交通委員会第21号

(23) 第193回国会衆議院国土交通委員会第22号

の制限した期間に住宅宿泊事業が実施されていないか監督する必要があり、都道府県又は保健所設置市については既に旅館業に係る行政事務を処理していることなどを踏まえ、住宅宿泊事業に係る行政事務の処理についても一定の執行能力を有するものと考え、都道府県又は保健所設置市等にとどめることとした。

- 田中副大臣 都道府県が地域の実情を踏まえた条例、これを制定するためには、やはり一般市町村の意見に配慮することが適切であると考え、政省令等において関係市町村の意見の聴取等について規定したいと考えている<sup>(24)</sup>。
- 長谷川委員 例えば札幌の場合、条例で、例えば六月から九月までのトップシーズン、それから十二月から二月の雪祭りまでの間というふうに、期間を決めてこの民泊の解禁期間として、それ以外は禁止とした場合に、これは問題があるか。
- 田村政府参考人 一定期間における住宅宿泊事業の実施について、都道府県等が、生活環境の悪化を防止するために必要があるときに、合理的に必要と認める限度において、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ということで、その結果として、例えば六月から九月、十二月から二月というような期間においてその住宅宿泊事業を実施されるということはあり得ると考える<sup>(25)</sup>。

#### 【自治体の支援】

- 野田委員 都道府県あるいは保健所、そして市町村等の体制、財源確保等についての支援策は。
- 田村政府参考人 住宅宿泊事業は、旅行業法と同様に都道府県等の地方公共団体が自治事務として指導監督を行うもので、これに必要な費用等は当該地方公共団体が負担することになる。一方で、本法案の円滑な施行のため、国土交通省の予算でインターネット等による行政手続に係るシステムを構築し、関係行政機関において情報を共有し、主体間の連携を図ることとしているが、関係地方公共団体も、このシステムを活用すること等を通じ住宅宿泊事業に対する指導監督を効率的に実施できるものとする。十分な指導監督を都道府県等が行えるように、人員確保、体制の構築について、関係省庁とともに必要な措置を検討している。
- 野田委員 ごみの問題、騒音の問題、環境などの苦情は身近な市町村に行くのでは

---

(24) 第193回国会参議院国土交通委員会第20号

(25) 第193回国会参議院国土交通委員会第21号

ないか。

○田村政府参考人 本法案においては、住宅宿泊事業者あるいは管理業者に対して、周辺からの苦情というものに迅速かつ適切に対応すべき義務というものを課している。観光庁においても、ワンストップの苦情相談窓口を設けて、都道府県あるいは関係の省庁にその苦情の内容を伝え、問題の解決を図っていく体制を取ることにしている<sup>(26)</sup>。

#### (4) 附帯決議

本法案に関しては、衆・参の本会議においても賛成多数で可決・成立した。また、衆・参の国土交通委員会において、附帯決議が付されている。その内容は以下のとおりである。

##### 住宅宿泊事業法案に対する附帯決議（衆議院）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

- 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

(26) 第193回国会参議院国土交通委員会第20号

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。

#### 住宅宿泊事業法案に対する附帯決議（参議院）

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

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。

#### 4. 地方自治体への影響

本法の地方自治体への影響は、基本的に都道府県等（保健所を設置する市又は特別区を含む）に集中しているといえることができる。本法の制定を受けて、都道府県等は、まず、住宅宿泊事業の実施制限に関する条例制定有無及び制定する場合の具体的な内容について考えなければならないことになる。法18条は、住宅宿泊事業の実施の制限について、都道府県及び保健所設置市は、「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。」とし、条例制定に関して、従うべき基準を用いている。そして、政令1条においては、「一 法第18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。」としている。立法過程においては想定していなかった、「土地利用の状況」や「宿泊に対する需要の状況」を考慮することは、住居専用地域においても住宅宿泊事業ができる、ホテル・旅館業との競争関係は考慮しないとしていた、法案提出時及び法案審議段階における考え方から大きく後退したものと言うことができる。

本法成立を受けて制定された条例の内容を見ても、このようなことを確認することができる。自治体の条例制定状況は、平成29年12月時点において、大田区と新宿区が条例を制定済みであり、京都市、世田谷区、横浜市などで条例制定に向けた手続が進められている。制限の内容を見ると、住居専用地域において月曜日から木曜日まで（新宿区）、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）においてすべての期間（大田区）、低層住居専用地域（第1・2種低層住居専用地域）において月曜日から木曜日（祝日等を除く）まで（横浜市）、低層住居専用地域（第1・2種低層住居専用地域）及び第1・2種中高層住居専用地域において月曜日の正午から土曜日の正午（祝日等を除く）まで（世田谷区）としている。さらに、京都市の場合は、住居専用地域（家主居住型や市が定める基準を満たす京町家は除外）において1月から2月の60日に限定している。

住宅宿泊事業の実施の制限は、住宅宿泊事業を実施しようとする者の利益と周辺住民や既存のホテル・旅館の経営者等の利益が先鋭に対立する場合が多いことからすると、これらの相反する利益の調整が大きい課題となることが予想される。

次に、都道府県等の住宅宿泊事業者に対する届出及び取締り・監督権限（報告徴収、立入検査、質問検査）の行使である。住宅宿泊事業者らがこれらの権限行使に従わない場合は罰則を課すことができるが、これは改正旅館業法上の無許可住宅民泊営業者に対する取締りと一体的に実施されることが予想されている。また、都道府県等の住宅宿泊管理業者に対する監督権限（業務改善命令、国土交通大臣への業務停止命令の要請、報告徴収及び立入検査の実施など）の行使も新たな事務とされた。実際の監督の実施に当たっては、旅



館業法に基づいた取締り・監督権限行使の経験を踏襲することになると思うが、経験不足及び組織的・人的財源の不足が大きく問題となることが予想される。

すでに、本法の審議過程において様々な問題が発生することが予想されており、新しい制度の創設であることから、想定できなかった事態が発生する可能性も十分にあり、このような事態への対処が、地方自治体にとっては大きな課題となるであろう。そして、これらのケースで集積された課題を、施行後3年を経過した時点で予定されている制度の見直しに活用すべきことは言うまでもない。

## 5. その他

本法の審議過程で度々出ていた旅館業法の改正は、平成29年12月8日成立し、同月15日に公布された。本法と関連する違法民泊の取締りに関する内容としては、①無許可営業者に対する都道府県知事等による報告徴収及び立入検査等の権限を規定し、②無許可営業者等に対する罰金の上限額を3万円から100万円に、その他旅館業法に違反した者に対する罰金の上限額を2万円から50万円に引き上げたことである。

本法に関わる政省令等の整備は完了している。具体的には、住宅宿泊事業法の施行期日を定める政令（政令272号）は、施行期日を平成30年6月15日とし、住宅宿泊事業法施行令として政令第273号が制定された。また、厚生労働省令・国土交通省令第2号としての住宅宿泊事業法施行規則（平成29年10月27日）が制定されている。さらには、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則として国土交通省令第65号（平成29年10月27日）が、厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則として厚生労働省令第117号（平成29年10月27日）が制定されている。ほかにも、国土交通省告示第1109号（平成29年10月27日）、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（平成29年12月 厚生労働省医薬・生活衛生局 国土交通省土地・建設産業局 国土交通省住宅局 国土交通省観光庁）が策定され公表されている。

（こん ぎぼぶ 愛媛大学法文学部准教授）