

第6回「民泊サービス」のあり方に関する検討会

平成28年2月29日

【事務局（谷口）】 皆様、お揃いのようなので、ただいまから第6回「民泊サービス」のあり方に関する検討会を開催させていただきます。

構成員の先生方におかれましては、大変お忙しいところ、当検討会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。

議事に入るまでの間は、観光庁観光産業課の谷口が、進行を務めさせていただきます。

それでは、お手元の資料の確認をさせていただきます。議事次第、座席表に続きまして、資料1から7まで、議事次第に記載のとおり配付させていただいております。不足等ございましたら、事務局までお知らせください。

よろしいでしょうか。

また、本日の構成員、オブザーバー、関連する省庁からの御出席につきましては、配付の座席表のとおりです。本日は、熊谷構成員が御欠席、また、梅沢構成員は御欠席のため、相模原市健康福祉局保健所生活衛生課担当課長の藤本泰裕様に代理で御出席いただいております。また、川口構成員は御欠席のため、全国賃貸住宅経営者協会連合会副会長の熊谷邦夫様に代理で御出席いただいております。

冒頭カメラ撮りはここまでとさせていただきますので、カメラの方は御退出いただきますようお願いいたします。

なお、構成員の皆様におかれましては、本日御発言いただく際は、お手元のマイクのスイッチを入れていただき、御発言がすみましたらスイッチを切っていただきますようお願いいたします。

それでは、以降の議事進行につきましては、座長の浅見先生にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【浅見座長】 本日もどうぞよろしくようお願いいたします。

議事に入る前に、一言お伝えいたします。前回の検討会で、北原構成員より「新聞記事について、検討会で議論中で、まだ決まっていないことが決定されたような報道がなされており、検討会として抗議すべきではないか」という御意見をいただいたところでございます。この御意見を踏まえまして、私から、マスコミ各位、そして事務局に対してお願い

をさせていただきたいと思います。

本検討会は、マスコミフルオープンで開催させていただいており、かつ、検討会終了後に事務局から記者ブリーフィングを実施しているところでございます。マスコミ各社の皆様におかれましては、議論の内容を踏まえ、国民に誤解が生じることのないよう、事実に基づいた報道につき、御配慮をお願いしたいと思います。

また、事務局におかれましては、マスコミ各社からの取材等に丁寧に対応し、検討会における議論の内容や方向性、それを踏まえた役所の対応方針などについて、正しく理解されるよう努めていただきたいと思います。

どうぞよろしくお願いいいたします。

それでは、議事に移りたいと思います。

本日の第6回の検討会では、まず、最初の30分程度で「議題1」の関係者からのヒアリングとして、管理組合法人ブリリアマーレ有明Tower & Gardenから御説明いただいた後、質疑応答、意見交換を行うこととしたいと思います。

そして、残りの時間で「議題2」については現状の報告を事務局から行っていただき、その後「議題3」の意見交換を行いたいと思います。

本日も活発な御議論、よろしくお願いいいたします。

それではまず、管理組合法人ブリリアマーレ有明Tower & Gardenの星川理事長より御説明をお願いいたします。よろしくお願いいいたします。

【星川理事長】 よろしくお願いいいたします。はじめまして、星川大輔と申します。東京都江東区、ビッグサイトがある有明の中の1つのマンションであります、ブリリアマーレ有明というマンションの理事長を務めさせていただいております。よろしくお願いいいたします。

まず、資料ですが、配付されていらっしゃる中の、タイトルとして「民泊禁止について管理規約改正への経緯」というファイルを用いて御説明をさせていただければと思います。先日、内閣府の規制改革委員会でも御説明をさせていただいた資料と全く同じものになります。その際、結構、質疑応答が頻繁にされましたので、15分ぐらいでざっとお話をさせていただければなと思っております。よろしくお願いいいたします。

マンションの簡単な概要だけ、軽く御説明をさせていただきます。築7年でございます。戸数が1,085なので、割と大きいマンションになります。33階建てですね。ディベロッパーは東京建物ということになります。

マンションの特徴としましては、33階建てですが、いわゆる共用部が33階に全て集

まっております、そこで、いわゆる大きなスパですとか、25メートルのプールですとか、レストランですとか、そういったものが全て33階に集中しているというのが1つの特徴のマンションでございますので、その前提でお話をさせていただければと考えております。

では、資料の御説明に移らせていただきます。めくっていただきまして、2ページ目です。まず、経緯から申し上げさせていただきます。我々のマンションの中の取り組みをそのまま率直にお話をさせていただきますので、もしかしたら、これが正しいやり方ではなかったのかもしれませんが、そのあたりは御容赦いただければ幸いに思います。

まず、2013年の夏、管理組合役員がヤフーニュースさんで「脱法ハウス」のニュースを確認いたしました。その内容を理事会で共有いただき、これを、管理規約を改正して未然に防ぐということが、当時、話をされました。それは、当時、ヤフーニュースさんでいわゆる「脱法ハウス」もしくは「シェアハウス」というものが割と頻繁に使われ始めているというニュースを見たときに、それを自分たちのマンションの中で、専有部においてこれを行われてしまったときに一体どうなるんだろうと、どういうことが起きるんだろうということをイメージをした際に、これは簡単に言うとマンションにとってよくないねということで、実際にそれがされているわけではなかったんですが、先に規約を改正しようという方向の話になりました。※のところ、ありますが、脱法ハウス、民泊の当マンションでの事例は、当時は確認できていないということです。一部、住民から問い合わせがありました。当該者に確認したところ「していない」ということでしたので、我々としては当時、全くそういったことがされているという認識はございませんでした。

2013年の秋、管理会社、東京建物アメニティサポートというところがしておりますが、ここが中心となって、規約を改正する際の具体的な文言を作成をして、それを理事会で採りました。

2014年4月20日、第5期の通常住民総会、現時点で我々は第7期になるのですが、当時は第5期の住民総会でしたが、そこで決議をされました。規約改正ですので、特別多数決議、4分の3が必要だということになります。

続いて、約1年ぐらい経った頃ですね。2015年4月頃ですが、役員がAirbnbのサービスというものを理事会で紹介をしました。「あ、そんなのあるのだね」というところで、その場で、プロジェクターで投影してインターネットで見たところ、当マンションについても、「これ、出ているね」ということをそのときに確認をしました。「あれ、ある

ね」と。そのときに初めて、理事会として、民泊の事例というものを把握したということになります。

時系列だけ先に申し上げますと、続いて6月ですね。続いて8月というところで、事例自体は確認をできたということになります。

2016年1月現在になっていますが、インターネット上で当マンションでの実施は今のところ確認はできていないと。それは、おそらく我々なりの対応が、結果としてこういったことに繋がっているのだと思うのですが、今のところは確認をできていないという状況になります。

これがまず、簡単に申し上げますと、時系列としての経緯になります。

続いて、3ページ目を御覧いただけますでしょうか。では、その各事例について、どういふに我々の方で対応したのかというところを、まとめさせていただいております。全部で3パターンあるかなと思っております。その3パターンが大体、発生した時期ですとか、サービスの提供媒体、会社ですね、あとは誰が発見した、ホストにどう連絡した、大体その頻度ですとか結果をちょっと簡単にまとめております。

初め、出始めた4月頃ですね、これ、Airbnbでやっているのは、管理会社及び管理組合の役員で発見しました。この段階で、サイト上でホストにメッセージを送信できる機能がついていますので、その方が具体的に誰かはわからなくても、名前もしくは部屋番号がわからなくても、いわゆるメッセージで、管理組合理事会です、もしくは管理会社ですって、主がこちらかどちらか覚えていないのですが、「当マンションでは禁止されていますよ」というメッセージを配信をさせていただきました。その結果、サイトから取り下げていただいたということがよくあるパターンでございます。ただ、その際に、先方から返事が来たことはないです。特にレスポンスはなく、そのまま静かにサイトからなくなっていたということですね。

続いてのパターンですが、②とあります。部屋番号がそのうち明確に出されてきてサービスをされたということも出てきました。その場合には、部屋番号が出ていますので、管理会社の方で直接訪問をしていただいて、我々のマンションでは規約で禁止をされているのでやめていただけませんかということをお話をさせていただいて、結果として同様に取り下げteいただいたということになります。

もう1つのパターン、これは一番レアなパターンですが、実際に、この人はある種確信犯でやられていたわけなのですが、「不審な人がいる」という通報を、不審というのは「う

ろちょろしている」、「どうも動きが怪しい」という通報を住民から受けて、結果的にその方に話を聞いたところ、いわゆるAirbnbを利用して泊まっているということだったので、直接、改めてそのお部屋の方に訪問をして、取り下げていただいたということでございます。

実は、この③のケースの場合の方は、①、②も実際にやられていた方だそうで、ちょっと正直これは我々としても看過できないなというところで、下の※印に書いておりますが、③のパターンの方につきましては、①、②において複数回の実施が確認できましたので、別途、誓約書といえますか、こちらで作成した「二度とやらない」ということを記載した誓約書に、先方に署名をいただきました。その方は現時点では既に退去をされていらっしゃいます。その誓約書は当然、事前に理事会で、こういう文言を書いてというところもちゃんと確認をさせていただいた上で、理事会の議決をとった上で、御本人に署名をいただいたというものになります。

続いて、我々はこういう対策を取らせていただいたのですが、その対応策を検討する際に、ほかの選択肢はなかったのかと。あったのであれば、なぜそれをとらなかったのだというところを4ページ目にまとめさせていただいております。大きく言うと2つ選択肢がありました。

まず1つ、対応策A、保健所に行く、もしくは訴えるということですね。一応、我々の認識では、旅館業法上、当然、認められていないわけなので、管轄されている保健所さんに、これはこういうことで実際やられていると、ちょっと何らかの手を打ってくれませんかということを、我々は江東区にありますので江東区の保健所に連絡して、江東区の保健所に来ていただくということも、もちろんできたと思っておりますし、江東区でも実際にそういった例が幾つかあるというのは伺っています。ただ、我々としてはそれをやりませんでした。こちらの訴えを受け入れてもらえなかった場合の、最後の手段として残しました。あくまで我々はマンションの管理規約ですとか、クレド、我々が別途、これは、いわゆるリッツ・カールトンさんのクレドをちょっともじらせていただいているのですが、管理運営の方針というのを別途定めております。それは各理事会、もしくは理事会の期によって、その出ている出席者の方のいろいろな主観的な見解ですとか、考え方によって、どうしても運営の方針がぶれていくことが、いかんともしがたいというところがございます、であるならば、いわゆる個人の価値観ではなくてマンションの価値観をつくらうではないかということで、そういったマンションの価値観もしくは管理運営の方針というのを定めた

ものがございます。それに反するという事でだめなのですよ、ということですね。管理規約と、そういった我々の運営の方針、ポリシーに反するという事で、いわゆる理事会、管理組合のスタンスをまず前面に、実施されている方にお話をさせていただいて理解をしていただくと。それを内外に対して明確にしたかったと。その上で、まだそれでもとおっしゃるのであれば、公的なところにサポートをしていただくと。まず我々のスタンスをしっかりとお伝えすることが大事かなと思っておりました。

対応策Bですね。規約は改正せずに、いわゆる12条の専ら居住という専有部用途のところに違反ですよということで、お話をさせていただくという選択肢も当然ございました。ただ、ここはちょっとセンシティブなところではありますが、これは他のマンションさんでもある程度ある状況だと思います。他方で、他人に迷惑をかけない範囲で、投機もしくは事務所活用をされている住民は、実態としては一部おられます。その場合に、その実態との整合性がとれなくなってしまう。民泊はだめなのだ、ここに反するのであれば、ではこれだけ投機されているけれども、これ全部だめでしょうと、何が違うのと言われたときに、反論ができない。もちろんその事務所活用もしくは投機だけされている方自体がどうなのだというお話はあるとは思っております。ただ、当然、区分所有法の過去の判例からいろいろ拝見させていただいても、基本的に周りにそれほど迷惑をかけていないかどうか非常に大きなポイントだと思っておりますので、そこに関しては我々としては、あえてそこを声高らかにするつもりはございませんので、いわゆる12条の専ら居住というところに反するというのではなく、別途、管理規約に条項を追加して、そこに違反するという事でお話をさせていただいた方がいいのではないかという判断をしております。ここが4ページ目の我々の御説明ですね。

続いて、5ページ目。あくまで我々、現場で住んでいる住民としてマンション管理運営側、管理組合側から見た民泊の問題点というのを、幾つか簡単に4つにまとめさせていただいております。詳細は割愛させていただきますが、まず1つ目、穏やかな住環境を破壊すると。ちょっと言葉が少し強い表現ではありますが、住環境でございますので、今、一部、他のマンションさん、もしくはアパートさんでされているかもしれませんが、そういったクレームみたいなものが大変起きてくる可能性があるというのが1つ。

2つ目、セキュリティの懸念がクリアできないと。特に最近のマンションではセキュリティが非常に厳しくなっております。我々のマンションでも33階の共用部に入るには、オートロックのキーを突破しなければいけないのですが、最高で5回クリアしなければい

けないことになっていて、ある種、そこが住民が穏やかに暮らせる1つの保障になっているわけですが、そこが脅かされる可能性があるということですね。そこを突破して中に入ってこられてしまう。鍵を渡さざるを得ないので、もう中を好きに行き来できるということになりますので、そういったところのセキュリティの懸念があると。

3つ目、区分所有者全員が払う管理費にフリーライドしていると。特に我々のマンションの場合には、豪華な共用部を使えるというのが民泊を実施するホスト側の大きな差別化もしくは競争ポイントになっていると思うのですが、そこを利用するに当たって、当然区分所有者は必要な管理費もしくは修繕積立金を多く払っているわけですし、その結果、それを利用してという部分を、いわゆる民泊の利用者の方は非常に安い値段、安いかどうかもありますが、その管理費等々を支払うことなく、そこを体験できると。つまりはフリーライドしているというところ。

4つ目、マンションは不特定多数のゲストを受け入れる構造になっていないと。いわゆる受付ですとか、何かあったときのヘルプデスクみたいなのところも含めて、いわゆる住まいとしてありますので、構造上、多く不特定多数の方に安全に使っていただくための受け入れ体制というものも、当然ないというところが、我々、現場から見た民泊の問題点かなと思っております。

6ページ目は、我々の管理規約を具体的にどう改正、単純にいうと追記したのか、というところの実際の文言を持ってまいりました。赤字に印刷していただいておりますが、12条の第4項以降を追加したということになります。

資料の御説明は以上になりますが、口頭で補足させていただきますと、分譲マンションの場合が前提ではございますが、我々としましては、いわゆるこの「民泊」というもの全般に対しては、もちろん我々がどうこう申し上げる立場ではございませんが、あくまで分譲マンションにおいて民泊というものは、非常にいろいろな課題、リスクがあるなと思っておりますので、最終的にこれが実施される場合には、あくまで各管理組合の許可が必要だといったところを、法的な何かしらの手続をぜひ必須にさせていただきたいと思っております。

私からは以上になります。ありがとうございました。

【浅見座長】 どうもありがとうございました。それでは、ただいまの御説明に対しまして、御質問、御意見ありますでしょうか。どうぞ。

【北原構成員】 大変大きなマンションだと思うのでございますけれども、これ、総会

とか理事会を開かれるとき、そしてこういう決議をされるときなのですが、これは、今、4分の3とおっしゃった。で、実際に総会に出席される方、委任状をとられる方、これ委任状でも総会は成立するんですね。

【星川理事長】 します。

【北原構成員】 で、実際にこういう「だめだ」という決議をされたときの皆さんの、「いや、いいじゃないか」という方もおられたのですか、それとも、全く全員一致で「これはだめだ」ということになったんですか。

【星川理事長】 まず、いわゆる票ベースで申し上げますと、数票、反対票はございました。ただし、どんな議案でも、ちょっとこういうことを言うとあれですが、全ての議案に反対をしてくる人もやはり一部いらっしゃるので、その方々が本当にこの内容に対して反対したかどうかは正直定かではありません。あとは、実際にその住民総会の場で、当然、少なくとも何十名かいいらっしゃるわけですけれども、もしくは事前に、例えば住民向けのホームページがございますので、そこでいろいろな質疑応答がされたりもするのですが、この件に関して、その後反対とおっしゃられた方はゼロでした。おそらく、まだこの当時は、あまりここまでこういう話もなかったもので、皆さん、あまりよく認識もされていなかったというところが一番大きなところだと思います。仮に、今、このタイミングでやれば、一部もしかしたら「されたい」という声もあるかもしれませんが、当時はまだ民泊という言葉もございませんし、シェアハウスもそれほど有名ではなかったもので、特に住民からの反対は事実上なかったというところでございます。

【浅見座長】 どうぞ。

【末永構成員】 6ページの管理規約を見せていただきますと、シェアハウスに供してはならないと書いてあるのですが、部屋を1泊とか2日とか短期で一括で貸すということについては、これは禁止されていないんですね。

【星川理事長】 基本的にはそれも禁止しているということですね。いわゆるシェアハウスとここに書いていますが、当時はシェアハウスしかなくて民泊という言葉もなかったのですが、この中で、やってはいけないことということを幾つか書いていまして、そこと今回の民泊というのは事実上一致するので、結果として民泊はいけませんよということが、現時点での新たな住民に御説明をさせていただいている内容になります。

【末永構成員】 短期貸しをしてはいけないというのは、どこに触れるのですか。

【星川理事長】 まあ、短期かどうかということころはありますけれども、例えば、第

4項の(2)とか(3)ですね。短期か長期かという問題は明確には書いておりませんが、この(2)、(3)の中で、簡単にいうと「家族以外の者を泊めてお金を取る」ということ自体がだめですよということを明記してあると。それを、1泊だろうが何泊だろうがそれはいけませんというのが、我々の規約で伝えたい内容になります。

【事務局(谷口)】 すみません。事務局から補足します。赤字の4項、柱書の3行目の最後のところですが、「当該専有部分の長期・短期の利用形式をいう」としておりまして、短期貸しもだめだというのはこちらで書かれています。以上です。

【末永構成員】 すみません。つまり、シェアハウスは長期・短期だめだということはあるのですが、一括貸しを短期で貸すことは禁止されていないようにも思えるので、そこをお聞きしているわけです。

【星川理事長】 すみません、「一括貸し」というのはどういうことになるのですか。

【末永構成員】 部屋を一括で、短期で貸すということについては、これは禁止されていないのでしょうか。

【星川理事長】 一括貸しを短期で貸すということですか。

【末永構成員】 ですから、普通の賃貸借はお認めになっているわけですね。

【星川理事長】 不特定の物を長期又は短期で宿泊させることは原則禁止としていますが、単に部屋を短期で貸すということ自体はこの条項では禁止しておりません。

【末永構成員】 いいわけですね。では、1部屋をまとめて1日とか2日という単位で貸すという短期貸しですよ。

【事務局(谷口)】 すみません。おそらく、4項の(2)のところ为民泊について読むのではないかなと思われま。す。(2)のところ「室数を超えない数の」で、ここはおそらくシェアハウスを意識されて「室数」ということを書かれたのだと思いますが、ここでは「不特定の者による居住または宿泊」で、4項柱書に戻りまして「長期・短期の利用」ということで、結論としては、何人だろうと不特定の者を長期または短期で宿泊させることは原則だめですよ、ということがここで書かれているのではないかなと思われま。す。

【星川理事長】 すみません。おそらく、通常に賃貸で貸す場合、普通は1年2年の話だと思うのですが、それが例えば、3日間貸す場合はどうかという御質問だと思うんですね。この条文上、どう具体的に禁止できるかは把握していないですね。

【末永構成員】 わかりました。

【浅見座長】 ほかに。どうぞ。

【吉川（萬）構成員】 Airbnbで見つけたということですが、常にそういうのを見つけるようなシステムをつくっておられるのですか。住民それぞれにやはり不安で、ここは規約ができてからそれなりの対応はできるにしても、全くそれのないようなところのマンションの場合は、今のところ何も打つ手がないということですが、まず、どうして探す、このマンションの物件が対象になっているのではないかというようなことを探すための組織を置いておられるのかどうか、教えてほしいと思います。

【星川理事長】 特に組織を置いているわけではございません。管理会社のほうで自発的に調べていただいているというのが正直なところですね。ただ、それに関しても、別に毎日見る必要はないと思いますので、極端な話、理事会が毎月1回ありますから、そのときにちょっと見てみようかって、みんなで見るとか、そんなレベルでいいかなとは思いません。

【浅見座長】 どうぞ。

【松村構成員】 管理規約を改正して対応するというのには一番の王道というか、真つ当なやり方だと思います。それで、これでこのような対応をするときに、こういう助けがあったらもっとやり易かったなどということはあるのでしょうか。誘導尋問をするつもりではないのですが、例えば、国交省なりどこかなりが、標準的な管理規約の文言みたいなものがあるって、こういうのを言ったらこれは民泊禁止をいうものですよとあって、そういう助けのようなものがあれば助かったでしょうか、あるいは、文言をつくるなんていうのは大したことはないから、なくてもできたなどということなのではないでしょうか。それに限らず、もし「こんな助けがあったら、こういう対応がもっとし易かった」などということがもしあったら、教えていただけないでしょうか。

【星川理事長】 文言は確かに、何かデフォルトのものがあるとありがたいですね。これもやはり、我々、結構なかなか、もめたという意味ではなくて、何というか苦労したのです。どう定義するのだというのが大変難しく、しかも当時、あまりされていなかったもので、例えば、ここですぐに、例えば、ちょっと話がそれてしまいますけれども、湾岸地区でいろいろなタワーマンションがございます。で、その集まりもありますし、私は有明全体の自治会長もしていますから、その有明のマンションで当然、話をさせていただいたときに「文言どうする」という話になります。で、我々のこの内容と同じく使われる方もいれば、御自分たちでつくられる方もいるし、その場合に、もっとシンプルに、極端にいうともう「民泊はだめです」みたいなそういうのを盛り込まれる方もいらっしゃる

る。もしくは、さらに我々よりも具体的に明記される方もいらっしゃる。それは、やはり、ある程度、ひな形みたいなものがあると、他のマンションさんにとっても大変参考になると思いますし、逆に我々がちょっと時計の針を元に戻した場合に、そういうのがあったら大変ありがたかったなというのが、正直な感想です。

【浅見座長】 ほかに。どうぞ。

【今井構成員】 資料の3ページのところで、一番下に該当者ということで先ほど御説明があったのですが、この方はもともと区分所有者であった方ですか。

【星川理事長】 賃借人です。

【今井構成員】 ああ、そうですか。区分所有者から賃借されていた人がやられたわけですね。

【星川理事長】 そうですね。はい。

【今井構成員】 なるほど、わかりました。それから、ではそれに関連してですけれども、6ページのこの管理規約というのをつくられるときには、やはり法律家に相談しておつくりになっていますよね。

【星川理事長】 はい、正確に申し上げますと、管理会社の顧問弁護士ですね。

【今井構成員】 わかりました。そうすると、先ほど末永構成員からの御質問にも関係するのですが、これ、読んでいて、いま一つよくわからないのが、12条の4項のところ以下を見ますと、室数をベースにして区分するというのは合理性はわかるのですが、通常、賃貸借契約との区別がなかなか見えてこず、賃貸借契約もこれに入ってしまっていて、それもいけないということにも読めてしまうおそれがあるんですが、何かそういうところで御苦労されたこと、ございますか。

【星川理事長】 現時点で苦労したという、例えば、何かそういう問い合わせが住民からあったりとか、そういったことはございません。ただ、我々もこれが一番いいと思っているわけでは決してなくて、その状況に応じて当然変えていくべきだと思っていますので、ぜひ、ある種、1パターンか複数パターンか、やはり皆様方で1つのひな形をつくっていただけると大変助かるなと思います。

【今井構成員】 ありがとうございます。

【浅見座長】 ほかに。どうぞ。

【森川構成員】 住環境を守ろうとされるということで、役員の方々は御苦労されていると思うのですが、管理規約、これで変えたということで、一応大丈夫なわけでは

けれども、事実上、これを無視してやられるような人も出てくると、一々説得しなければいけないと。そういうことを考えると、制度面とかで、「もっとこういうふうにしてくれたら、我々の住環境は守れるのに」というような御希望は何かありますでしょうか。まさにこの民泊の会議に向けて、「こうしてくれたら、ありがたいな」と。

【星川理事長】 一部の賃貸のアパートさん、マンションさんは全く別、もしくは一戸建ての方々も全く別の話になると思いますが、いわゆる分譲マンションの場合には、基本的にはもう、「だめです」と言われた場合には管理組合の許可が必要みたいな形にさせていただくと、極端な話、そもそも何もしなくていいと。ただ、もちろん、民泊を利用されたいと、もしくはそれを許可されたいという分譲マンション様も当然あると思います。例えば、築30年もしくは年数が経って、空き室が非常に目立っている、修繕積立金のお金がもうない、どうしようという場合に、当然これは1つ有効な手段だと思います。もちろん、それは皆様方、そのマンションさんの住民の方々の合意があった前提ですが。ただ、その可能性を閉ざしてしまうのもおかしいなと思いますので、ただ、その場合には管理組合の許可が必要で、あれば可能だとしていただけると、我々が日々、こう見て、何かするとかいうことがなくなるので、そういった形にさせていただけるのであれば、我々以外の多くのマンションさんにとっても大変助かるなど。おそらく、4分の3を集めることはできないマンションさんの方がむしろ多いのではないかなと思うんですね。我々、まだ築7年ですが、やはりもう、正直申し上げても、今、有明にマンションが6つありますが、1つのマンションさんはもう4分の3集められないで不可能に近い。多分、もう今後無理。1回無理だと、ずっと無理なのですね。変な話、永久にもう4分の3とれないので。そういったマンションさんも当然たくさんあるので、そこを求めるのも大変厳しいと思いますので、やはりそういう大きな括りで見れば、そういった前提の何かしらの制度にさせていただくと、皆さん、大変助かるのではないかなと感じております。

【三浦座長代理】 3ページの事例3つありますが、これ全部賃借人ということなのですが。

【星川理事長】 すみません、そういう意味では、3パターンのうち、最終的に出ていった方は賃借人ですが、それぞれのパターンでは区分所有者の方もおられます。

【三浦座長代理】 ああ、そうなのですか。これはパターンでいうと3パターンということで、部屋数としてはもっとあるのですか。

【星川理事長】 あります。

【三浦座長代理】 3つ以上。

【星川理事長】 あります。

【三浦座長代理】 そうですか。で、賃借人の場合は、その方は住んでおられた事例なのですか。

【星川理事長】 住んでいました。

【三浦座長代理】 ああ、賃借人自身も。

【星川理事長】 はい。

【三浦座長代理】 わかりました。

【浅見座長】 どうぞ。

【吉川（伸）構成員】 ちょっとこれ確認なのですけれども、この3例では全てサービス会社A i r b n bになっていますけれども、この会社に対して何らかの対応というのはされたのでしょうか。

【星川理事長】 いえ、会社さんに対しては特に何もしておりません。

【吉川（伸）構成員】 はい。

【浅見座長】 ほか、大体よろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。

【星川理事長】 ありがとうございました。

【浅見座長】 それでは、「議題2」に移りたいと思います。早急に取り組むべき課題ということで、前回の検討会でおおむね皆様の御了解をいただき、3月の中間論点整理に向けて、事務局で成案の取りまとめを行っていただいているところです。本日は、早急に取り組むべき課題への対応状況として、現状の報告をいただきたいと思います。

それでは、資料の説明をお願いいたします。

【長田課長】 それでは、資料2及び資料3を御覧いただければと思います。資料2は、これまでの議論の積み重ねということで毎回毎回バージョンアップをさせていただいている内容でございますけれども、資料の18ページ以降に、これまでの議論を踏まえた検討の方向性（案）ということで整理をさせていただいております。その中で、議題2の早急に取り組むべき課題につきましては、この18ページの中ほど以降にございまして、これまでの議論の積み重ねの中で、簡易宿所の枠組みを活用すること、そして、その際に、具体的には、1つは客室面積の基準を見直していくということ、そして、19ページにかけてでございますけれども、玄関帳場の設置にかかわる通知の運用について見直す

というような、大きな方向性について御確認をいただいたところでございます。

その具体的な内容につきましてまとめたものを、資料3で用意をさせていただいております。1枚紙でございますけれども、ちょっと資料3を御覧いただければと思います。まず、政令改正の関係でございますけれども、現行、簡易宿所営業における客室の面積基準について、一律33平方メートル以上となっておりますけれども、この面積基準につきまして、33平方メートル未満の物件についても対応が可能になるようにするというところで、定員1人当たりの面積を設定した上で、収容定員に応じた面積基準とするということでございまして、政令改正の具体的な内容につきましては、その1人当たりの面積基準を3.3平方メートルとした上で、10人未満のものについて、その3.3平方メートルに収容定員の数を乗じて得た面積以上を、新たな基準とするということでございまして、10人以上のものにつきましては引き続き現行の33平方メートル以上という基準を生かしていくというような形でございます。現在、4月1日の施行を目指しまして、パブリックコメントも実施をしている最中でございます。

それから、通知の改正の関係でございますけれども、私どもの「旅館業における衛生等管理要領」という通知がございます。その中で「現行」という欄を見ていただきますと、適当な規模の玄関、玄関帳場等々、これに類する設備を設けることと書いてありまして、初回以来御説明をさせていただいておりますけれども、簡易宿所については法令の基準としては元々フロント、玄関帳場というものの設置は求められていないわけでございますけれども、通知で設けるとうたっております。そこにつきまして、今般の政令改正等の見直しに合わせまして、見直そうということでございます。フロントを設けるということは、きちんと管理機能も果たしていただくということでもございますので、ないよりあったほうが良いと考えておりますので、全体としては「望ましい」という考え方は残させていただいた上で、10人未満の新たな政令の改正による基準案が適用されるようなものについて、ハードとしてのフロントを求めていくということは現実的ではないだろうということで、これらの設備を設けることは「要しない」ということを明確にする改正をさせていただければと思っております。ただし、管理の機能をしっかり対応していただくことは、これまでの議論でも確認をいただいている部分でございますので、そういったことについて(1)、(2)のところでそのあたりのことを書かせていただいているところでございます。

恐縮でございますが、資料2の19ページに戻っていただきます。19ページの一番下のところにちょっと赤字を加えさせていただいておりますが、この赤字の部分につきまし

では、前回の御議論の中で、いわゆる仲介事業者規制については、法的な根拠が要するという趣旨もあって、中期課題として整理させていただいておりましたけれども、法改正を伴わない範囲でもやはりその対応について、できることは考えるべきではないかといったような御指摘などもいただいたところでございます。そこで、そうした議論を踏まえて加筆をさせていただいた内容でございまして、まずは、「自宅の一部やマンションの空き室などを活用する場合においても、宿泊料と見なすことができる対価を得て人を宿泊させるサービスを提供する場合には、原則として、旅館業法の許可を取得することが必要である旨を改めて国民に周知をすることとあわせて、今般講じる予定の基準緩和措置の内容について、国民、仲介事業者、自治体などに周知徹底を図り、旅館業法の許可取得を促すべきではないか。」といった内容を追記させていただいております。

また、その1つ上の、関連する制度における取り扱いについても検討すべきではないか、と書かせていただいておりますが、ここにつきまして、この今回の簡易宿所の基準緩和に伴って、建築基準法なり消防法の取り扱いがどうなるのかということにつきましては、それぞれ国交省、それから消防庁から御説明を、補足をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

【石崎課長】 国土交通省でございます。建築基準法の取り扱いですが、今回、こういう形で簡易宿所の整理がされてございますが、建築基準法はもともと用途の考え方、それぞれの業があります、割と業法を参考に用途判断をしております。旅館業に関しましては、旅館業法における規制の考え方を参考に、ほぼそれを踏まえる形でホテル、旅館の用途判断をしております。で、今回の対応は旅館業法上の簡易宿所営業という形での判断がございまして、通常のホテル、旅館と同様なもの、実態としても同様なものだと考えるべきではないかということで、原則として建築基準法では今回のケースはホテル、旅館としてまずは扱うのが適当ではないかと考えております。

【鈴木課長】 続きまして、消防庁でございます。住宅の一部を民泊として活用する場合に想定される消防設備等につきましては、第1回の検討会資料で御説明させていただいたところでございますが、先ほど厚労省からお話をいただいた改正に伴って当該規定について、現時点では見直す予定はございませんで、従前と同様に運用していきたいと考えております。

以上です。

【浅見座長】 どうもありがとうございました。それでは、事務局からの報告についま

して、何か御質問ありますでしょうか。どうぞ。

【藤本代理人】 相模原市でございます。旅館業法を所管する自治体の立場で、民泊を許可する立場で意見を述べさせていただきます。

旅館業の許可を受けるためには構造設備基準を満たす必要がありまして、旅館業法施行令におきまして、ホテル営業や簡易宿所など各業種について構造設備基準が規定されております。さらに、各業種におきまして、その他都道府県が条例で定める構造設備の基準に適合することとあり、各自治体において条例で構造設備の基準を規定しております。また、その他衛生措置の基準についても規定されております。現在、簡易宿所営業の構造、民泊について、簡易宿所営業に含めて、簡易宿所の構造設備基準の緩和について旅館業法施行令、政令、を改正する案に関するパブリックコメントが実施させておりますが、今回の改正案に対しまして、旅館業法に基づいて自治体条例で規定する構造設備基準の見直し、また、旅館業法では対応できないこと、ごみ出しとか騒音等に関するトラブルなど、民泊の実施にかかる課題に対応するため、自治体によっては、先ほどありましたように、フロントの設置規定とかそういったものの条例改正や、ごみ出し等々のガイドラインの作成が必要となっております。しかしながら、パブリックコメントにつきましては、その案では平成28年4月1日から改正政令が施行されるということになっておりますが、このように4月1日までに自治体が条例改正、あるいは、ガイドラインの策定など、施行日までに行うことは困難であります。また、改正政令に伴いまして、相当数の営業許可の申請が想定されますし、円滑な適正な許認可事務に支障を来すことが懸念されます。このため、自治体の条例改正などに相当といたしますか、対応に期間を要することを考慮しまして、施行日について延期といたしますか、御配慮をくださいますようお願いしたいと思います。

以上です。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【吉川（伸）構成員】 私どもも全く同じ立場でございまして、今回、仮に簡易宿所というような形で許可をとることが大前提ということになりますと、当然その手続的な期間もそうですけれども、まずはきちんと周知をしないといけないということとあわせて、これは、例えば1つの例でいきますと、Airbnbの方で実際に物件を出しているものについても、許可されているかどうかということについてきちんと明示していただくような形でいかないと、おそらく誰がどういう形でそういった意味で民泊をやっているかということが把握できないといった実態もあるわけですので、できれば、1つは周知と

いうことは徹底をしていただきたい。もちろん、我々の方にもここに書いてあるように周知をすべきだということはありませんけれども、同時にこういう取り組みの中で周知を徹底していただきたいということと、それから、仲介事業者についても、そういう少なくとも許可物件であるということ、許可されているんだということについて明示するような形の方策をお願いしたいということとあわせて、そういった意味での周知、そしてまた、当然、規制が入るわけですので、場合によっては罰則ということも適用する話になりますから、そういった意味では必要な周知期間というのを持っていただきたいと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。

【高橋構成員】 今回の件に関連してですけれども、今回、当面の措置ということで、簡易宿所に準ずるといような取り決めをしたとしても、実際問題として機能しないのではないかという懸念をちょっと持ちます。今もお話ありましたように、本人確認とか衛生面とか基準等の部、あるいは建築基準法の問題等々、こういう問題があって実際には機能しないということになりかねないので、そういう意味では民泊に対する簡易宿所の許可の基準化とか運用スキームについても、当面の対策としてまとめる必要があるのではないかと。そうしないと、実態的には動かないのではないかという懸念を持ちます。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほかに。

【高橋構成員】 すみません。いいですか。

【浅見座長】 はい、どうぞ。

【高橋構成員】 ついでに、もう1点ですけれども、いわゆる宿泊者の受け入れ義務についても、当面バッティングするのではないかと思います。いわゆる仲介業が入る場合にレイティングシステムで悪質なホストやゲストを排除するシステムがあって、これが一定の役割を果たしているわけですけれども、一方で、御案内のとおり、旅館業法では受け入れ義務がありますので、そういう意味ではシステムの整合性が問われることになるのではないかと思います。これまでの旅館業法の枠組みでは処理できない問題なので、方向性についても議論しておく必要があるのではないかと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほかに。どうぞ。北原委員。

【北原構成員】 今回の業法の7条の、高橋さんがおっしゃった、拒否してはならないという条項は、我々業界でもいろいろ意見交換をしておりますが、いろいろな旅館さんも増えてまいりまして、やはり「うちは大人の方のための施設なんだから、お子達はあまり受けたくない」というようなときに、業法そのものを「拒んではならない」でなしに、やは

り「拒むことができる」という文言に変えていただくのについては、業界でもかなりそういう意見が強いことは事実であります。

それ以外のところで、高橋さん、おっしゃいましたが、今日の管理組合の理事長のお話も聞いていてわかりますし、ネット上でいろいろなトラブル、外部不経済という名で呼ばれている近隣の方への迷惑というようなものが発生している。我々が調べた限りでもほとんどやはり集合住宅の中で起こっているわけですので、日本でおそらく集合住宅でこういうものをやるのについて、国民の方が「いいよ」という方よりも圧倒的にやはり多いことを考えたら、集合住宅の中で簡易宿所の許可をとってやるというのは、ちょっとこれは無理があるのではないかなと思いますし、ホームステイ型民泊という言い方もしていますけれども、戸建て住宅で家主がちゃんといてというところでやるのが一番責任も明確になりますし、管理も行き届きますし、フロントの設置義務とかいろいろな問題もクリアできますから、そういう形に、まずは民泊というものを導入するに当たっても、家主不在ではだめで、戸建ての家主居住というパターンからスタートというか、今後の議論によって、またいろいろ新たな問題が出てくる場合は別ですけれども、そこからスタートすべきだというのは、今日の管理組合の理事長のお話を聞いていても、住民の方もそんなマンションや賃貸マンションにいるのは不安で仕方がないという声が圧倒的に多いというのは、ダイヤモンド社のアンケートにも出ておりましたし、まず、民泊先進国であるフランスにおいても、今はものすごいトラブルになっているのは、ほとんどそういう近隣の方とのトラブルでありますので、今日、パリの市長がお見えになって、民泊のおかげで非常に、賃貸で借りたいという人の物件が減って、賃貸住宅の価格がものすごく高騰しているというような問題を訴えておられましたし。訴えておられるというのは、来られる前に書いておられましたし。そういうことも鑑みれば、日本でまず賃貸住宅とか集合住宅の中でやるのは、非常に無理があるので、それは特区の中でおやりになればいいのではないかと思います。

【浅見座長】 はい、では。

【末永構成員】 資料3についての質問がございます。簡易宿所の玄関帳場等の基準の改正案のところなのですけれども、ただし書きのところに「収容定員が10人未満の施設であって」と書いてありますが、これは例えば、20戸の賃貸マンションがあって、そのうちの空き室の5室だけをこの簡易宿所として営業したいという場合、その5室だけだと収容定員が10人未満であれば、こういう場合はその対象になるのでしょうか。

【長田課長】 それでは、幾つか御指摘をいただきましたのでコメントさせていただきます

す。

まず、周知や準備期間等々の関係でございます。実際に許可業務を御対応していただく自治体の皆様のお立場からすると、ごもっともな御指摘ということで拝聴させていただきました。1つは、当然ながら、いろいろな各方面への改正内容の周知については、惜しみなく、しっかりと努力をしていかないといけないだろうと思っています。それから、御指摘のとおり、各自治体の条例基準というものがございまして、そこは法律に基づいて条例に委任されておりますので、条例をどういった形で手当てをされるのかということにつきましては、最終的には各自治体、各議会の御判断ということになるだろうかと思いますけれども、私どもとしては今般の改正の趣旨を踏まえた中で、それぞれの御対応を考えていただければと思っておりますし、あと、特にフロント設置義務の部分については、条例化はされているところとされていないところがございまして、条例改正を直接的には要せず施行できる自治体もございまして、施行日といたしましては、現在パブリックコメントでかけさせていただいている4月1日施行という形で、できる限り今日の見直しの中で少しでも許可の枠組みの中に取り込んでいくということの対応ができる枠組みを早急に整えさせていただきますということで御理解を賜ればと思っております。

それから、宿泊拒否制限規定の関係でございますとか、どういった範囲の民泊を更なる緩和の対象とするかにつきましては、議題3の中長期の課題の中でいずれも位置づけられている部分でございますので、その中でまた改めて御議論いただき、また何らか事務局としてのお答えもさせていただければと思っております。

それから、最後、末永構成員からいただきました点につきまして、あくまで今のような事例でございますと、その定員5人としての簡易宿所の許可ということになりますので、当然、ここに要しないと該当するものと認識をしております。

【浅見座長】 どうぞ。

【高橋構成員】 すみません。共同住宅ですけれども、例えば、賃貸専用マンションの場合、それから、実態的に分譲がほとんどで賃貸が少ない場合、そこは両極端にあると思うのですが、そこについては特に区別をしなくていいのでしょうか。そこはもう区別することなののでしょうか。賃貸の共同住宅で、マンションで、ほとんどが賃貸になっている、要するに賃貸マンションの場合、それは。

【長田課長】 今回の改正との関係でのお尋ねでしょうか。

【高橋構成員】 はい。

【長田課長】 今回の、当面の対策として整理をしているものは、あくまで旅館業法の許可をとっていただくという前提の議論でございますので、少なくとも制度の側としては、その物件の類型とか特性ということについては一切限定しておりません。全体についてかかります。ただし、資料2の19ページ、上から3つ目の○でございます、旅館業法の許可に当たり、関係法令だけでなく、賃貸借契約、管理規約に反しないことの確認を求めるべき、とさせていただいておりますので、民民の世界の中で、いわゆる又貸し等の禁止がなされているようなものについては、そういうことがないということの前提の中で許可を与えるという考え方の整理でございます。

【浅見座長】 はい。ほかにいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

それでは、早急に取り組むべき課題につきましては、引き続き事務局で作業を進めていただきまして、3月の中間論点整理に盛り込んでいただきたいと思います。

次に、「議題3」の中期的に検討すべき課題に移りたいと思います。中期的に検討すべき課題につきましては、前回の検討会での議論を踏まえまして、各論点に応じて、より深掘りした議論をできるように事務局に資料を準備いただいております。それでは、資料の御説明をお願いいたします。

【長田課長】 それでは、引き続きまして、まず資料2の続きのところ、20ページ以下のところが中期的に検討すべき課題ということになっておりまして、前回からの修正部分を赤字で記載させていただいております。まず、これまでも、先ほども北原構成員からも御意見がございましたけれども、家主居住で自宅の一部を貸し出すようなホームステイタイプの民泊サービスについて、旅館業法の許可の枠組みを適用する必要性・妥当性について検討が必要であるということは、数回前から明記をさせていただいている論点でございますけれども、前回の御議論の中でホームステイタイプ以外の民泊サービスについてもどのように取り扱うべきか、さらに検討が必要ではないかということで、中期の検討課題としてしっかり位置づけるべきという御意見を頂戴しましたので、それをつけ加えさせていただきます。

3つ目の○のところ、「その際、海外の事例も参考にしつつ、例えば以下のような観点からの検討が必要ではないか」というところでございますけれども、ホームステイタイプとそれ以外のタイプでは、この資料でいいますと、15ページにも表で整理をこれまでもさせていただいているとおり、異なる課題がある。そうしたことに留意をした上で、どう整理をしていく必要があるのかとについて御議論をしていただく必要があるのではないかと

と思っております。旅館業法等関連法における「旅館業」でありますとか、「住宅」との関係で、法的にどのような性格のものとして位置づけるのかといったこと、それから、前回にも書かせていただいておりますけれども、その対象としての貸し出し日数、宿泊者数、面積でございますとか、宿泊サービス提供者が行うべき管理の内容・程度として、どの程度のものを求めるのか、求めないのかといったことなどを観点として掲げさせていただいております。この点につきましては、後ほど資料4でもう少し詳しく説明をさせていただければと思います。

それから、その下でございますけれども、今ほども話題になりましたけれども、「その際、旅館業法の宿泊拒否制限規定のあり方についても、検討が必要ではないか」ということで、これにつきましてはいわゆる民泊における取り扱いのみならず、そもそもの旅館業法上の規定のあり方も含めた検討が必要ではないかといったような御意見を頂戴をしているところでございます。

それから、その次でございますけれども、「民泊サービス」について、先ほど当面の課題の中でもちょっと御説明をさせていただきましたが、賃貸借契約、管理規約に反しないことについて、運用上、確認を求めるということを当面課題ではうたわせていただいておりますけれども、前回、自治体の皆様からのヒアリングの中で、これも法令上の要件として明確化すべきではないかというような強い御指摘がございまして、こういったことも検討課題として追記をさせていただいております。

さらに、21ページでございますけれども、旅館業法に基づく営業許可を受けずに営業を行っている者その他旅館業法に違反した者に対する罰則について、低過ぎるのではないかという御指摘でございます。「罰金額を引き上げる等、実効性のあるものに見直すべきではないか」というような御指摘を加えております。

それから、その次が、特に修正は加えておりませんが、用途地域規制における取り扱いについて、どう検討、整理をしていくのかといったようなこと。

それから、前回、国家戦略特区との関係の整理が必要ではないかというような御意見をいただいております。特区との関係につきましては、これまでの議論の中でも、まずはその実施状況の検証結果を踏まえることが必要ではないかというような御指摘もいただいておりますので、そういった形で追記をさせていただいております。

それから、仲介事業者に関しましては、一定の規制を課すことが必要ではないか、ということでございますけれども、例えばということで、サービス提供者が営業許可を取得し

ているかなどの、法令に違反していないことの確認を求めるべきかでございますとか、事故が生じた場合の責任をどう考えるのかといったことについて検討が必要ではないかということで、少し中身をつけ加えをさせていただいております。

それで、この議論をしていただくに当たりまして、参考となる材料として資料4以下、幾つか資料を用意させていただきました。まず、これまでいただいた御意見はこの資料2の中でもずっと追記をさせていただいておりますけれども、元々お示しをした論点に即して書いているということもあって、若干見にくくなってございます。したがって、先ほどの資料2の20ページの上から3つぐらい、旅館業法の許可の枠組みを適用する必要性・妥当性を議論していただくに当たって、そこに関連する、いただいた御意見をピックアップをして整理をしたものを、資料4という形で今日用意をさせていただきました。

まず、資料4の1ページ目でございますけれども、いわゆるホームステイタイプについては旅館業法の適用の必要はないというような御意見。

一方で、家主がいる場合でも反復継続する以上は適用しないということに関しては慎重に検討すべきというような御意見。

それから、プライマリーレジデンスとそれ以外で異なる考え方というのが設定されるべきではないかという御意見。

時々貸すホストと、365日商業的に運営している営業者と、異なるモデルが適用されるべきではないかというような御意見。

個人が本拠として使用する住宅において少人数の宿泊客を受け入れる場合、届出などの簡素化が必要ではないかといった御意見。

自宅の一部を活用するケースは、当面の対策として簡易宿所の基準緩和ということをこれまで整理をいただいたわけでございますが、こういったケースについては、なかなか許可は難しいのではないかと。別の考えで行うべきではないか。それ以外のケースは業として行うという整理でいいのではないかとといったような御意見でございます。

それから、ホームステイタイプ以外のタイプ、共同住宅の空き室・空き家などについてでございますけれども、先ほどの論点の繰り返しになりますが、まず議論の検討対象とすべきということ。

その上で、具体的な意見としては、家主不在の場合にはあくまで簡易宿所の許可の枠組みで対応するのが現実的ではないかという御意見の一方、今後、民泊を中心的な業として担うことが想定される者として、宅建業者や旅館業者が考えられる。これらの事業者を対

象に、イコールフッティングに配慮しつつ制度設計することで、家主不在の民泊への課題にも対応できるよう検討できないか。そういった御提案などいただいております。

規制の方法につきましては、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といった御意見でございますとか、旅館業の適用を除外するのではなく、旅館業法の適用の上でその運用を緩和するというようなアプローチが適当ではないかという両方の意見がございます。

以上のところが許可という枠組みを適用するかどうかということ、かつ、どういった範囲のものを対象にするかという論点でございますが、2ページ以降が、仮に一定の範囲について許可の枠組みではない枠組みを考えたとした場合であっても、それぞれのホストに求める義務の程度なりをどう考えていくのかということに関してでございます。

宿泊者名簿につきましては、ここにございますように、確実になされるべきといったような御意見を幾つかいただいております。

衛生管理につきましては、感染症拡大防止というような観点から、適切な措置を講じることを義務づけるべきという御意見。

宿泊者受け入れ義務、先ほども議論になりましたが、これに関しましてはなかなかホームステイ型民泊にはなじまないのではないとか、評判の悪いゲストが拒否できる機能というものが必要ではないかという御意見。

さらには、民泊に限らず宿泊拒否制限規定そのものの必要性についても議論すべきというような御意見をいただいております。

それから、行政処分との関係でございますけれども、衛生行政法規の下で、行政が情報収集や適宜の指導をできる体制は維持すべきというような御意見。

旅館業法に位置づけた上で、立ち入り権限、不利益処分、罰則を適用すべきといったような御意見をいただいております。

さらに、資料5でございます。まず1ページ目、これは前回の検討会でも配付をさせていただきましたが、旅館業法の体系について、営業者、都道府県知事の義務や権限の全体像を示した上で、個々の具体的な条文の内容につきまして、2ページ以下に整理をさせていただきます。

先ほど来、話題になっております宿泊拒否の制限につきましては3ページの第5条で、「営業者は、左の各号の一に該当する場合を除いては、宿泊を拒んではならない」というような規定となっております。

第6条が宿泊者名簿の関係。

第7条でございますが、これはちょっと前回の議論でもございましたけれども、この報告聴取なり、立ち入りの対象でございますが、法律の書き方といたしましては、営業者、その他の関係者を対象とした規定になっておりまして、営業者につきましては別の条で定義規定がございます。基本的には、旅館業の許可を受けている者ということで規定をされておりますので、基本的には許可業者対象になると考えております。

資料5の説明は以上でございますが、続きまして、資料6につきまして観光庁からです。

【西海課長】 それでは、観光庁です。資料6を御覧いただきたいと思います。資料6は旅行業法、特に仲介業者との関係で旅行業法を適用する場合、こういったことが射程範囲として捉えられて、こういったことが限界点かということをご説明したいと存じます。

まず、表紙をめくっていただきまして、今回、今、厚労省から御説明いただきました、早急に取り組むべき課題と、中期的に検討すべき課題、2つにそれぞれの場合どうなのかについてまず御説明したいと思います。そもそも旅行業法ですが、旅行業というのは1ページの上の方に書いてございますように、報酬を得て旅行者と運送・宿泊サービス提供機関の間に入って仲介をするということでございます。この「運送または宿泊のサービス」は第1回でも御説明いたしましたように基本的には法律に基づいて許可をとったということで、宿泊サービスに関しましては旅館業法に基づく旅館業に該当するサービスを念頭に置いてございます。

その下にございますが、今回、早急に取り組むべき課題との関係で申し上げますと、当面の対策としては、簡易宿所の許可を取得するということになっております。要件は緩和いたしますが、そういうことですので、これ、旅館業に該当いたします。したがって、旅行業における宿泊のサービスに該当すると考えられます。したがって、簡易宿所の許可を取得した民泊サービスの仲介、これは旅行業に該当するので、仲介業者は旅行業の登録が必要といった整理になるかと思っております。

一方、中期的な検討課題については、今後どう検討していくかということについて触れてございます。ホームステイタイプの民泊サービスを中心に、旅館業法の枠組みを適用する必要性・妥当性について検討と。本日からホームステイタイプ以外のものも検討対象になってございます。これは先ほどの課題の論点ペーパーにもございましたように、一定の民泊サービスを旅館業法の中の新たな類型と位置付けるか、あるいは旅館業法とは異なる

新たな規制の枠組みを設けるかについて、検討されていくと思いますが、これらの新たな枠組みによる「民泊サービス」が、旅行業法上の「宿泊のサービス」に該当するかどうかにつきましては、新たな規制の枠組みの趣旨、規制対象となる民泊サービスの性質に鑑み、別途、判断が要ると。特に、②の場合は旅館業と別体系になっている場合にはどのような性格に法律で位置づけられるかが旅行業法との関係で重要になってくるかと存じます。

1枚めくっていただきまして、続きまして、では、仲介業者に対して、例えば旅行業法、仲介業者の法律には、旅行業法ではどこまで仲介業に責任をかぶせられるかという点でございます。旅行業法自体の保護法域というのは、2ページの上の方に書いてありますように、消費者の利便の増進、消費者の安全の保護という消費者保護が保護法域になってございます。

責任範囲でございますけれども、旅行業法というのは、旅行者が、サービスについて最終的な責任を持たない「仲介者」の立場にあることに着目して、旅行者による「仲介取引行為」に対して規制をかけております。

今回の、宿泊でございますけれども、これ、旅行業法上はいわゆる手配といいまして、契約の当事者は、2ページの一番下の○になりますけれども、旅行者と宿泊施設が直接の契約当事者になりまして、旅行者自体、仲介者自体は、サービス上の、つまり契約の当事者になっていないと。この場合ですけれども、こういった手配を行っている旅行者の場合に当てはめると、手配旅行の場合には直接の契約当事者になっていないので、サービスの提供に関する規約責任を負担しない。つまり、提供、仲介対象となっている宿泊とか、宿泊サービスが適切に提供されることを自ら管理・監督すべき義務は有しないとなっております。

1枚めくっていただきまして、こういったことが、旅行業法の一定の限界点でございますけれども、ではその旅行者がこういったものを仲介したら処罰されるかでございます。3ページでございますが、第13条第3項に、私ども、通称、他法令違反と言っておりますけれども、法令に違反したサービスを斡旋した場合には旅行業法の行政処分の対象になります。

直近のわかりやすい例で申し上げますれば、先日の軽井沢スキーバス事故で、大臣に届け出る運賃の下限割れの運賃で運行したバスがございましたが、これは道路運送法という法律に違反しております。こういった道路運送法に違反した貸切バスのサービスを斡旋した場合には、旅行者は行政処分の対象ということになります。同じことを当てはめていうと、

例えば、旅館業法に基づく営業許可を受けていない宿泊施設等を斡旋した場合にも、行政処分の対象になるということが言えるかと思えます。

したがって、3ページ目の、四角の中の3番目の○でございますが、当該サービスが他の法令に違反しているかどうかについては、そのサービスを提供する者に対する監督・取り締まり権限を有する担当行政庁が「これ、違反だ」と認定して初めて旅行業法の処分対象となるということが言えるかと思えます。

まとめますと、仲介業者規制では、仲介される宿泊サービスについての管理・監督責任を有しているわけではないということが、1つ課題としてございます。したがって、十分管理されていない場合にいろいろな懸念がございます。

2つ目に、所有者は十分な、例えば今回の民泊のような場合には十分な管理能力を有していない、この「十分な」というのは現行の宿泊業者と比較してということでございますけれども、十分な管理能力を有していない場合が考えられると。

したがって、「では、どうするか」ということでございますけれども、民泊を規制する仲介者についての規制のあり方につきましては、仲介ということだけに注目すると、どうしてもその責任を問う部分に限界がございますので、管理も含めた、つまり、民泊サービスの管理にも着目して法制度を検討する必要があるのではないかと考えられます。

次のページを御覧いただきたいと思えます。これは一例でございますが、特区の検証という意味もありますけれども、これは特区で今回申請した業者から詳細な資料を提出いただいたものでございます。これは、どう見ていけばいいかといいますと、まず、この民泊事業地区のこの業者さんは、旅行業の第3種の登録を持っておりまして、いわゆる手配ということで宿泊の手配ができます。で、この方が本来やれる仲介業者としての業務というのは、この4ページの上の方の「インターネットを通じた仲介行為及び予約管理」というところまでかと思えます。その下の、保険に加入する、あるいは、24時間対応窓口により苦情対応を行う、あるいは、本人の確認、鍵の受け渡し、清掃等を受託する事業者の紹介と、これらのものにつきましては、本来は一義的には所有者の責任において行われるものでございますが、今回の場合には、下を御覧いただきたいと思えますけれども、この事業主体というのは居室の利用権者、大抵は所有者ではございますけれども、その方はこういった民泊には認定事業者になりたいのですけれども、自らの全ての管理をする能力、ノウハウはないという場合に、この上段にあるプラットフォームと書いてある、この旅行業者さんに管理を委託したということが言えるかと思えます。

このプラットフォームですけれども、プラットフォームでも構いませんし、また、あるいはプラットフォームが、上の方にも一応、例がございませけれども、全て自分ではなくて、あるいは、別の方にもさらに管理の一部を委託する場合も含まれるかと思いますが、いずれにしても、そういった形で、この図を見ますと、仲介業者と、いわば管理業者的なことを両方あわせ持つて特区の場合ではやっている。で、所有者は最終的に一義的な責任を負うわけですけれども、自らノウハウがない場合にはこれを一括で委託をして、受託してもらってということが言えるかと思います。

民泊では、個人でも参入できますから、管理行為、今まで議論になってまいりました、例えば近隣等トラブルとか、治安、テロの関係での本人確認とか、いわゆる清掃、公衆衛生といった点で、適切な実施をいかに確保するかが論点になります。したがって、仲介業者だけで全てこういった、きちんと管理を、責任を負わせられるということではできないものですから、今後の御参考ということになりますけれども、ぜひ管理も含めた、管理を適正に行うためにどのようなスキームがあって、それにあつたどのような法制度を構築するかということに着目して、今後検討していくのが適当ではないかと事務局では考えてございます。

以上です。

【長田課長】　ちょっと時間が長くなって恐縮でございますが、最後、資料7でございます。情報の内容としては特に新しいものではないのですが、これまで諸外国の事例につきまして資料を提出をさせていただいておりますが、各国ごとのペーパーとなっていましたので、少し見にくくなっておりましたものを、論点に即した形で整理をしたものでございます。

詳しくは省略をさせていただきますけれども、まず1のところでは、各自治体の許可であったり、届け出とかいうようなことで、何らかややはり自治体が関与するという仕組みをとっているところがほとんどであるということ。

それから、民泊の対象物件については、規定の仕方はさまざまでございますけれども、家主さんが何カ月以上居住をされているとか、基本的な住居としての目的というものが維持をされているということの評価を基準化しているようなケースが多く見受けられます。

2ページでございますけれども、4の又貸しのところにつきましては、幾つかの都市で、住居の所有者からの同意なり、許可が必要だというような設定をされているケース、それから、近隣の同意、告知についてもそういったものが必要だと定めている事例が幾つかご

ざいます。

3 ページでございますけれども、貸出期間、宿泊人数について、ロンドンでは90泊以内でございませうとか、アムステルダムは60日まで、宿泊者4人まで、ナッシュビルは一度に4部屋以上の貸し出し禁止とか、こういった貸出期間だとか宿泊人数の上限を設定している例が幾つか見受けられるところでございます。

それから、4 ページが、詳しくは省略をさせていただきますけれども、8 のところで「行政機関への情報提供」でございませうとか、10 の「テロ対策、宿泊者情報の管理」というようなことで一定の情報提供義務などを課しているという例が幾つか見受けられているところでございます。

以上でございます。

【浅見座長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの事務局からの説明を踏まえまして、議論を進めたいと思います。幾つか、ちょっと分かれていましたので、資料4を御覧いただきますと、1 ページ目には許可制の適用の必要性・妥当性とありまして、その後、名簿、衛生管理、受け入れ義務、それから行政処分との関係がありますが、まずはその1 ページ目の許可制の適用の必要性・妥当性、このあたりを中心にご意見を賜ればと思うのですが、いかがでしょうか。どうぞ。

【高橋構成員】 何らかの許可の枠組みが必要なことは当然だと思いますけれども、ただ、旅館業法の枠組みを適用し続けるということについては問題があるのではないだろうかと思えます。むしろ、都市とか住宅政策からのアプローチが必要ではないかと思えます。先ほど海外の事例もありましたけれども、いわゆる業法で規定を設けている国はないわけですし、海外では、業法ではなくて、物件としての扱い、あるいは、都市や住宅にかかわる制度から捉えております。これまでの議論の経緯でも我が国において、旅館業法で民泊の多様な類型を全て当てはめるということは、制度面からかなり難しいということはおわかっております。そういう意味で公衆衛生を軸とした旅館業法だけの枠にとらわれないで、都市サイドあるいは住宅サイドからのアプローチをもっと前面に出した方がいいのではないかと。当然、所管は国交省だと思いますので、そちらを中心に検討していただく必要があるのではないかと思います。

それから、自治体についても、都市計画の面から民泊の位置付けがなされるようになると、地域との調整を行うにしても取り扱いやすくなるのではないかと思います。

例えばということで幾つか、旅館業法では取り扱いが難しいのではないかとこの点を申

申し上げますと、先ほど出ましたけれども、管理規約とか転貸禁止条項といったものを旅館業法に追記するという事も考えられないではないですけれども、大分無理があるのではないのかなと思います。それから、治安、衛生、近隣トラブルといったものも、旅館業法の1つの類型として規定することもあり得るでしょうけれども、しかし、やはりこれもかなり無理があるのではないかと。

そういう意味では、旅館業法とは別に、規模などに応じて新たな体系の中で位置づけたほうがいいのではないかと思います。

それから、もう1つ、先ほどのプラットフォームですけれども、こちらについても従来の枠組みではやはり無理があると思うので、改めて仲介者の定義づけ、それからどのようなスタイルを標準として認めるのか、といった認定にかかる資格要件みたいなものの基準づくりも必要ではないかと思えます。

以上でございます。

【浅見座長】 ありがとうございます。どうぞ。

【北原構成員】 資料4の最後に書いてございます、規制の方法についてのところで、我々旅館組合が、かねてより主張させていただいておりますのは、戦略特区のときにもこのことを申し上げたのですけれども、旅館業法の適用除外と最初に書かれた上で、ただし、下の要件を満たさなければならないという書きぶりになっていたのですけれども、一番下の段に書いていますように、何らかの規制緩和を行う場合であっても旅館業法の適用の範囲内に置いておいて、その運用面で緩和するというのは我々も理解できますけれども、旅館業法の適用をまず除外してしまったら、現在旅館業法の適用を受けて営業している我々は一体何なんだと。我々も除外された上で既存の営業者に対しても新たな枠組みをつくるとおっしゃるのならわかりますけれども、現在我々が営業許可を受けていろいろな意味で規制を受けている中で、この適用除外をするというのでは、この文言を入れていただくのは絶対やめていただいて、あくまでも旅館業法の適用をした上で、その運用面において一部緩和するという書きぶりにしていかないと、全然、我々、業法そのものが適用除外するという事は、必要ないから除外するのであって、これはおかしいと思うのです。必要があるからこういう法律ができたので、我々もそれを守って、何十年、昭和三十何年から、二十何年からやっているわけですから、こういう適用除外という戦略特区で書かれた時点で、我々の大敗北でありますけれども、特区が全然進んでいない状況を見て我々は安心しておりますけれども、この書きぶりをぜひとも適用除外という項目は入れないでいただ

きたいとお願いしたいと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。どうぞ。

【熊谷代理人】 今日、川口構成員の代理で出席させていただいた熊谷と申します。よろしくお願いたします。まず、申し上げたいのは、この論点にびったり合っているのかどうか何とも言えませんが、私は、管理業務をやっていますが、実はホテルも経営しております。今の実態を少し御報告させていただきたいと思いますが、ビジネスホテルで、今、海外のいらっしゃる方の大体6割、7割は東南アジアの方々がほとんどでございます。実際にあった話でございますが、チェックアウトすると、まず一番多いのが、ドライヤーがなくなります。また、部屋着もなくなっていますし、この前はシャワーヘッドがなくなっております。こういうことがありまして、私は賃貸住宅のオーナーの立場で申し上げますと、こうしたことは、誰に責任を負っていただけるのかなというところになると、果たしてそのプラットフォーマーの人たちが責任を負えるのかなというような不安が1つございます。

もう1つ、この民泊の、今、簡易宿泊所という規定で、延長で考えていきますと、現在、都内とかにあるレンタルルームと同じ扱いになるのではないのでしょうか。レンタルルーム、実態はどんな使い方をされているかという、ほとんどラブホテルのようなものでございます。1時間2,000円とかですね。下手すると、このままの民泊を簡易宿泊所でやっていくと、レンタルルームがマンションの中にできるとかいうことの可能性が、私は非常に不安なものですから、そこら辺の検討は、ひとつお願いしていただければありがたいと思います。

以上でございます。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【三浦座長代理】 いいですか。先ほど高橋委員から、都市政策の面から考えた方がいいのではないかという御意見があつて、かなり最初の段階でも、経済対策の観点から民泊をもう少し自由化した方がいいのではないかという御意見もあつたんですが、法律の体系からすると、有償で宿泊サービスを提供しているのはまさに旅館業そのものなので、北原構成員がおっしゃるように、旅館業法をどうにかしない限りは、ちょっと緩和……、その旅館業法以外に持っていくという理屈がないように思うのですね。都市政策の観点、経済政策などという観点と、公衆衛生を守る、それから治安維持というのは全く関係ない話なので、そういう都市政策とか経済政策とかいう抽象論はやめていただいて、なぜその第3

種のハードルを下げるだけでそういった需要を賄えないのかという部分ですね、需要というのは要するに供給者側ですね、その部分をもう少し細かく教えていただければ、もしかするとそちらのほうの議論にくみするかもしれないのですが、今のところ私としては、せいぜいホームステイの延長線を規制緩和する程度で、あとはもう第3種のハードルを下げるところで十分ではないかと思っております。

【浅見座長】 ありがとうございます。どうぞ。

【今井構成員】 今の三浦座長代理と同じ意見なのですが、ちょっと高橋構成員に御質問なんですが、先ほど諸外国では都市計画、都市政策の観点から緩和をされているという御説明だったのですが、ちょっと私よくわかりませんので、資料7を見ていても、例えば、2ページのベルリンの例などを見ますと、住居として使うということが原則となっていて例外的に許可をするという仕組みのようです。そうしますと今の日本と同じようなつくりではないかと思うのですが、都市政策の面から見て旅館業法を超えたどのような政策をお考えなのか、もう少し具体的に教えていただければと思います。

【高橋構成員】 形式論で恐縮ですが、要するに彼らは旅館業法というのを持っていないわけですね。だから、そもそも旅館業法の範疇に入っていないわけですね。ということを上げたかったのですが、それも申し上げたかったのですが、

【今井構成員】 わかりました。そういう御意見だとすると、形式として旅館業法がなくても、各自治体の長が日本と同じように報告、徴収、あるいは罰則をかけることは同じですので、その実態面でどうかという議論の方がよろしいかと思えます。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【松村構成員】 まず、旅館業法の中に位置づけるのか、あるいは、別の体系をつくるのかというのに関しては、形式にも関心がありますが、私は実質に、より関心があります。例えば、旅館業法の中に入っている以上、用途規制というのは今までどおりでやりますということだったとすると、例えば、ホームステイ型の民泊、一戸建てのようなところで、家主がずっといる状況でやるとしても、「これ、旅館業法の中に入っている以上、住宅地はだめです」ということを言われたら、規制を改革すると言ってもほとんど進まなくてやったふりをしただけということになってしまう。しかし、国交省としては、旅館業法に位置づけられている以上、それ以上のことはできませんということだったとすると、それはやはり、外に出すということを考えざるを得ないということにもなるのかと思います。で、実質的に何ができるようになるのかということも同様にどうか、より重要だと思います。

ので、私はその形式よりも実際にどこまで何ができるようになるのかということの方が重要だと思います。その点で、どのような類型でどこまでできるのかというのを、類型を分けているわけですから、そういう形の議論になるべきだと。全般として旅館業法の適用内外などという話ではなく、どういう姿を実現したいのかというような議論が先にあるべきなのではないかと思いました。

それから、次に、仲介事業者の点なのですが、例えば、仲介事業者が集合住宅に関して管理規約に反しているかいないかというのを、その1件1件の申し込みに関して、管理規約を読んでそれを解釈して、それで管理規約に反していないかどうかというのをチェックするなどというのは、およそ非現実的なような気がしますので、もしそういうことをやるのだとすると、もう少し、法律ということもそうですが、制度というかインフラを整えていただくことも重要かと思います。例えば、集合住宅で全体として管理規約を改正してこういうところ、民泊やりたくないというところは、一括してどこかに登録して「このマンションというのは原則として禁止になっています」ということが登録されて、仲介事業者もそれを見れば「その住所あるいはそのマンション名のところであれば一括してだめですね」ということが直ちにわかるような何らかのインフラというのを整えることなく、チェックだけきちんとしろということをやっても、ほぼ無理だと思いますから、そういうようなところの制度設計というのもあわせてぜひ中期的な課題として検討していただきたい。

以上です。

【浅見座長】 ありがとうございます。どうぞ。

【北原構成員】 今回の御発言の中で、用途地域の変更も含めて検討すべきでなければ全く意味がないというような発言でしたが、今日、自治体の方もお越しになっていますけれども、用途地域の線引きなんていうのは過去何年にもわたって、その地方の自治体が条例をつくってその線引きのあり方について、いろいろな、京都でも厳しい規制がありますけれども、そういうのをやってこられた中で、民泊をやるために用途地域の変更を各条例を書き直してやれという意味に受け取っていいのですか。そんなことが実際、今日来られている自治体の方で用途地域の変更なんてできるのですか。

【浅見座長】 どうぞ。

【松村構成員】 例えば一戸建てで、家主が居住していて、例えば諸外国のように日数の制限があるだとか、面積の制限があるだとか、そういうようなものに関しては、もうほ

とんど住宅ではないか、一戸建てではないか、そのようなところが、例えば自治体が今まで「そういうところは、ホテルは建ててはいけない」と言っていたところも、そういうタイプのものを念頭に置いて「いけない」と言っていたかどうかというのは、まずわからないわけですね。私は若干疑問に思っています。例えばそういうようなものに限定して、「そのようなものは住宅地に建ててもよい」ということになったとして、「でも、それは旅館業法に位置づけられている以上は無理です」ということだとすれば外すしかないし、旅館業法の中でそういう「明らかにこれ、基本的には住宅だろう」と呼べるようなものは別カテゴリーにしておけば対応できるということなら、旅館業法の中でもいいし、それは実質が重要ですよというのは、私はそういうつもりで言いました。私は非現実的だとも必ずしも思わないし、おかしいことを言ったとも思っていない。その線引きがどこまでになるべきかというのは、これからの議論なのだと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。

【北原構成員】 その点ですけれども、今、現実にはこれだけいろいろな人たちが来て、近隣の方とトラブルを起こしていて、マンションの中でも「もうこんなマンション出ていきたい」というトラブルが起きているので、それは、ゲストの方をホストが選ばれて、他人に迷惑をかけない方ばかりがゲストで来られるのならいいですけれども、現実にはこうやって、これ、もうA i r b n bが世界を席卷するのに2年、3年ぐらいかかっていますけれども、その間ずっといろいろなトラブルが起きているのをそのまま蓋をして今日まで至っているわけですから、そういう事態を想定しておかないと、いい人ばかり来るような民泊を想定されているような御意見に聞こえてならないので、その点は十分やはり、起ってはならないことが起こらないように、最悪の事態を想定しながらの議論でないと、「いや、そんな人はめったに来ませんよ」というような議論ではいけないと私は思います。

【浅見座長】 はい。ほかに、いかがでしょう。どうぞ。

【今井構成員】 資料6で少し質問ですが、先ほど観光庁の方から、例えば3ページのあたりで、民泊にかかれる同業者の新しいイメージについて御説明をいただきました。例えば、民泊の仲介責任だけではなくて、提供されている民泊における管理責任も負わせるような方向で考えたらどうかという御発言があったと思います。大変意欲的な御発言だと思うのですが、そうなりますと、それはもう仲介、斡旋業者の範疇は超えているので、これから議論する際にできれば資料を提供していただきたいのですが、そのような仲介のみならず、結果における不都合についても責任を負わせるような仲介業者というものが現行

法の中で存在するのだろうか、ちょっと私はよく知りませんので、斡旋を超えて最終結果についても責任を負うべきような者というものがいるのか、あったとしても現実例は大変少ないのではないかと思うのですが、ちょっと今後のために追って御説明いただければと思います。

【浅見座長】 もう既に議論が2ページ目に入っていますので、すみませんが、宿泊者名簿ですとか、衛生管理、それから受け入れ義務、行政処分、こういったことも含めて、御意見いただければと思いますが、今の件は何か。よろしいですか。

【西海課長】 観光庁から御説明をさせていただきます。まず、今井先生がちょうど今、お話ありました件でございますが、今回の民泊の1つの特徴だとは思いますが、まず仲介かどうか以前に、やはり管理部分に非常に懸念があると。これは、先ほど熊谷構成員もおっしゃったお話にもちょっと通じる話ではないかと思えます。そういうことで民泊をやる場合に、誰が管理するのか、一義的な責任は多分、所有者になると思えますけれども、それを実際誰が管理して責任を負うのかということは、制度設計上、今後重要なことではないかなという論点を、まず今日出したということでございます。

実はその仲介業者の一定の、こういう法律の責任を負わず限界点というのを今日出したわけですが、ではどうするかでございますけれども、ちなみに、一番こういう話に近い中で、不動産の管理について法律は現行ではありません。現行では、任意の登録制度みたいなものがございます。例えば、あとマンションでは、これまた法制化していなくて、マンション管理士とか、マンション管理会社、これは一括受託という形で受託をしていますが、これ確かにマンション管理士については議員立法の法律がございますけれども、これのみに限った、業務目的ではないので、限ったわけではありません。ですが、幾つかこういった管理に通ずる法律とか仕組みはありまして、今回の民泊というのは今までなかった仕組みというのもございますので、こういった仕組みも考えながら、法もしくは制度を構築してはいいのではないかなと思えます。この話は、多分、松村構成員のお話にも通じる話でして、管理者はきちんと、どこが、先ほど管理規約のお話だけ出ましたが、他にも実は転貸禁止条項とかもある場合は、これ確認するだけで膨大な作業になりますので、当然これはある程度まとめて管理できる方、例えば業者がいらっしゃった場合に、そういう方にある程度、一定の責任を負わせて、かませるというスキームもあっていいのかなとは思ってまして、先ほど、資料6の最後のページが、たまたま旅行者さんがやっていますけれども、これ別に旅館業者さんやほかの不動産を管理する業者さんがやって仲介の方

と組んでも構わないのじゃないかなと思いますので、そういった考えられるスキームを想定して、今後、法もしくは制度を検討したらどうかという、今日は論点出しでございます。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほかに、いかがでしょうか。どうぞ。

【三浦座長代理】 先ほどの松村先生の御意見の中で、形式にとらわれずサービスの実質に着目すべきだというのは賛成なのですが、先生が出された例が、住居専用のところで一戸建てで家主が居住していると、それは私が言うホームステイの延長線みたいなもので、私自身はそれは全面自由化しちゃっていいと思っていますので、住居専用地域でも構わないと思うのですが、もう少し、規制緩和というのであれば、まさに実質の問題であるとする、もっと実は問題になるような事例というのはあるわけですね。しかし、そこまで線引きを広げたいという御意向があるのかどうか。Airbnbのパンフレットでも皆そうなのですが、まず問題のないことだけが事例が出ているものですから、もう少し問題がありそうな事例で、ここまではいいのではないかという理屈がもしあれば教えていただければと思います。

【松村構成員】 線引きをどこにすべきかというのは、まさに最も重要な問題だと思います。それで、入口の段階で、全て旅館業法の適用除外はだめだとしてしまうと、そもそも完全に自由化すべきだというようなものも、一応、民泊の一類型として位置づけられているわけですね。これについてもそうなのかということについては、選択肢はちゃんと残しておくべきだと思います。ただ、どこまでやるのがいいのかということは、まさに外部性の問題とのかかわりだと思いますから、そこをどこまで考えるのかということ、これからきちんと議論していくべきだ。議論していく前に、手段というのを狭める必要はないのではないかということだけ申し上げただけです。

【浅見座長】 どうぞ。

【三浦座長代理】 まさにそのとおりなのですが、具体例として出てくるものが、先ほど言われたように一戸建てで家主居住というような、一番、多分この構成員の方たちもほとんどが賛成されるような事例なものですから、もう少し何か広げたものを持っているのではないかと。

【松村構成員】 私は、もしそうだったらとてもうれしいです。つまり、ここを、ほぼ全員一致で「これはほぼ自由化に近い状態になる」ということまで来ているのならばとてもありがたいのですが、私は用途規制というのがこのままだと、そこすら進まないのではないかとということに対して危機感を持っています。で、あのような発言になりました。

【三浦座長代理】 ああ、わかりました。

【松村構成員】 それがコンセンサスなら、私はまず一安心です。

【三浦座長代理】 コンセンサスではございませんけれども、はい、わかりました。

【浅見座長】 ほか、いかがですか。どうぞ。

【小林構成員】 ホームステイ型の民泊を特別扱いした方がいいんじゃないかという御意見ですけれども、今まで一部の民宿というのはまさにホームステイ型のような格好でもってやっていたと思うんですね。それについては、旅館業法の適用があったわけだと思いますから、それで用途規制や何かについても特に問題があれば、都市計画決定した区域じゃないからということだろうと思いますけれども、そういうことだと思いますので、ホームステイ型のものだけを特別扱いして規制緩和をするということについては、しかも旅館業法の適用範囲から外して規制緩和するということについては反対です。変なところでもって線を引くと地元が混乱するばかりだと思います。

【西海課長】 誤解がないようにちょっと申し上げておきたいと思います。私自身は別に事務局なので、どちらにどうして欲しいということは申し上げませんが、今、議論されている民泊といいますのは、おそらく1つはホームステイ型であっても、あるいは多分、今後、例えば議論しなければいけない空き家型であっても、おそらくは宿泊として使うこともあれば、あるいは、もし安定的な入居者がいらっしゃれば、住宅に戻り得る話なので、今までになかった類型であることを皆様にはぜひ御理解いただいて、御議論いただきたいと思うのです。つまり、今までのものはいわゆる専業ですよ。この建物は宿泊に使います。実は、一方、今、議論していくのは、これが実は今、空いているお部屋、あるいは空き家があるのです。で、使っていただきます。ですが、例えば、誰かが空き部屋を使いたい、あるいは空き家を使いたいとなって安定的な入居者がいらっしゃれば、これは住宅に戻ります。ですから、ものとしては、住宅であって宿泊であり、宿泊といたって住宅であるという複雑なものなので、それを前提にぜひ御議論いただければと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。どうぞ。

【小林構成員】 今のような形のものっていうのは、例えば、夏休みの間だけやる民宿みたいなものが今まででも別にあっただけですから、特に新しいものだとは思いませんが。

【浅見座長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【吉川（萬）構成員】 最初のときにヒアリングでお話しいただいたように、分譲なのか賃貸なのかという枠組みをきっちりしておいた方がいいんじゃないかと思います。分譲

の場合だったら、自分の生活ということを基本に考えた住宅だと思うのですけれども、賃貸の場合は必ずしもそうではない建物ということになると、そのところを切り分けてこの議論を進めていかないといけないと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほかに。どうぞ。

【北原構成員】 今の、観光庁さんの御意見で、住宅なのか旅館業なのかという用途の区別ですけれども、業として認めるというところで、我々が住宅でほんの一時的に宿泊の方も有償でやるというのを、もうこれ明確に線引きするのでしたら、何かルールをやはりきちんとつくられる。諸外国でも見られるように、営業日数を年間30日までとするというのが、これは数字としては非常に妥当な数字だと思いますし、30日間だけ営業すると。事前に申告をしていただくと。この日とこの日とこの日だけ、ということで、あとは住居として使っていますという。業でないということをきちんと担保するような形のもので、そこは宿泊業ではなくて住宅であるという線引きも、ぜひ中長期的にはそういうルールも含めて検討をいただきたいと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほかは、いかがでしょうか。どうぞ。

【廣岡構成員】 観光庁さんの1ページなのですけれども、ここの、運送又は宿泊のサービスの意義というところで、その下で、「事業として提供されるサービスを言い」となっていて、したがって、簡易宿所の許可を得た民泊サービスの仲介行為は「旅行業」に該当となると、今の、いわゆる闇でやっているという、許可を受けていないものを仲介すれば旅行業にならないという解釈に思えるんですけれども、これが果たして第2条の条文から直接的に、事業として提供されるサービスを、提供でない、ただの宿泊サービスを提供するものを仲介するというのは旅行業から除外されるという根拠が、いま一つわからないんですが、その辺はいかがでしょうか。

【西海課長】 すみません。もう1回ちょっと、この御質問の御趣旨を教えてくださいよろしいでしょうか。

【廣岡構成員】 もうちょっとくだいていきますと、民泊サービスは旅館業に該当するので宿泊サービスに該当、となっておりますけれども、旅館業に該当しない宿泊サービス、具体的にいえば今の旅館業法の許可を受けていない民泊というのを仲介すれば、旅行業にならないという見解なのでしょうか、ということですが。

【西海課長】 これ、まさに今後御議論いただく話ですし、今回、中期的に検討すべき課題の中で、民泊をどういう物件、どういうサービスと位置づけていただくかによるかと

思います。一例を申し上げれば、先ほどの小林構成員様のお話にも通じるのかもしれませんが、例えば、ある時期は宿泊しますと、で、安定的な入居者がいるので突然廃業しますと、で、またやりますと。そう繰り返された場合、どう位置付けていただくのかと。あくまで、その物件の方の、これを業としてどう見られるかというのに引っ張られますので、今日の時点でこれですというお答えはちょっとできないんですけれども、今後の議論にあわせて解釈は整理していきたいと思っております。

【廣岡構成員】 というと、現時点では、旅館業の許可を受けていない宿泊施設を仲介している事業者というのは、旅行業の登録を受けるかどうか分からないという考え方ですかね。

【西海課長】 現時点で、例えば、この物件について提供されているものが旅館業法に適用されるべきもので違反しているということであれば、それをしかも反復継続して繰り返されていると、で、有償であるということであれば、旅行業法の登録も必要ですよという話になるかと思いますが、何かよくわからない状態で、これは旅館業法上、何であつて、旅館業法に違反しているかどうかということが、それぞれについて明確にされない時点で、直ちに旅行業法をとらないといけないですよねとは……。旅行業はあくまでその物件で、それが宿泊サービスなのかどうかという解釈ができて、それがトリガーとなって、では旅行業法の登録、反復仲介しているので必要ですね、という関係になっております。

【廣岡構成員】 それでは、もう1点ね。ということは、旅行業法の宿泊サービスは、イコール事業者の提供する宿泊という意味なんですね。

【西海課長】 事業者というのが、個人事業主とか、そういうことも入れるのであればそうではないかと思いますが。そこはむしろ三浦先生の方がお詳しいと思っておりますので、すみませんが、三浦先生、それで間違っていないでしょうか。

【三浦座長代理】 いや、これは単純に、先ほどちょっと事前に説明を受けたのですが、該当すると書いてありますので、別に旅館業の許可をとっているかかっていないかかわりなく、そもそも旅館業に該当するようなサービスを手配すれば旅行業に当たるという解釈でいいのではないかと思いますけれども。

【西海課長】 ありがとうございます。

【浅見座長】 ありがとうございます。少し、次回に具体的な論点出しをするために、若干、具体的な御意見をいただければと思うのですが、2枚目の方で、宿泊者名簿を求めべきかどうかとか、それから衛生管理については必要な措置を講じるようなことをさせ

るべきかどうか、ないしは、先ほど、前半にもちょっと議論になりましたけれども、宿泊者の受け入れ義務を少し緩和してもいいんじゃないかというような議論がありました。あるいは、行政処分の可能性ということなのですが、これについて何か具体的に御意見があればお願いしたいんですが、いかがでしょうか。

【三浦座長代理】 では、時間ももったいないので。

【浅見座長】 どうぞ。

【三浦座長代理】 まず宿泊者名簿に関しては、実に簡単なことで、民泊サービスをする方もどなたが泊まるのかというのも、やはり確認するのに必須ですから、これはやはり残すべきだと思います。それから、衛生管理というのは、私、その適切な措置というのはどの程度のものなのかよくわからないのですが、やはり、宿泊サービスを提供する以上は残すべきではないかと。それから、宿泊者受入義務は、今の旅館業法の第5条そのものが、私はもうちょっと時代遅れで、これだけ宿泊施設が多くなっている以上、それほど公共的な提供義務はないと思いますので、第5条そのものを削除すべきだと思っています。で、行政処分はやはり維持すべきだと思っています。

以上です。

【浅見座長】 何かたたき台のような案を出していただきまして、ありがとうございます。今の、いかがでしょうか。何か、ほかに。どうぞ。

【高橋構成員】 ちょっとすみません。ささいな質問かもしれませんが、今の拒否のところですけれども、その下の行に、「インターネットビジネスにおいて、評判の悪いゲストは拒否できる機能が必要」とあるのですが、ここは矛盾しないですか。

【三浦座長代理】 そもそも第5条を削除してしまえば、あとは契約自由の問題ですから、例えば、不当な差別などということがない限りは、別に拒否できるということになるのではないのでしょうかね。

【浅見座長】 どうぞ。

【今井構成員】 この場で、その旅館業法第5条の適否まで、どこまで入っていいのかわからないのですが、今、三浦先生もおっしゃったように、拒否したときに不当な取り扱いに当たらないというのは非常に微妙な問題で、もちろん契約自由なんですけれども、業法の規制の枠内にある以上は、不特定多数のものに平均的なサービスを提供する者として認定されているわけですので、あり方としては第5条は残しつつ、必要に応じて合理的な例外があれば、という方向かもしれません。ですから、それとの関連で、今、高橋

さんもおっしゃったように、このレイティングシステムというのが本当に生きているのかという議論が、ここまでもあったと思います。例えば、一定の方々が一方的に「ああ、あそこはいいものだ」というレピュテーションを上げていくというような事例もあるやに聞いていますので、できましたらその辺の具体例、悪弊があったという場合も含めて、もう少し具体的に教えていただければと思います。

【浅見座長】 ありがとうございます。ほかは、いかがでしょう。大体、よろしいでしょうか。

後ろの方でいきますと、まず、最初の、旅館業法の許可制等の関係ですけれども、いろいろな意見分布があったとは思いますが、例えばなんですが、北原構成員がおっしゃったように、30日間以内で事前に申し出があった場合には住宅として扱うとか、こういったのは1つの可能性なのかもしれません。次回に向けて、少し見ていただければと思います。

それから、2枚目の方でいきますと、先ほど、三浦構成員がおっしゃったとおりなんですが、宿泊者名簿については、どちらかといえばあった方がいいという方が多いような感覚をちょっと持っておりますし、また、衛生管理も、どこまでやらせるかは別として、最低限のものが必要なのではないかというような意見はあったように感じます。

また、宿泊者の受入義務に関しては、削除するという思い切った御意見と、それからむしろ第5条を残したままで少し弾力的に運用するなんていう御意見もありましたので、これも今後、議論していければと思います。

また、行政の処分についても、何らかの形で最終的に何らかの行政が介入できるような仕組みというのは残した方がいいのではないかとというようなことがありましたけれども、これも、まだ全員に御意見を伺ったわけではないので、別に決まったわけではないんですが、1つの可能性として、今日の議論の結果としては、出てきたのかなと感じます。

それで、中期的に取り組むべき課題につきましては、本日の議論を踏まえまして、さらに議論を深めていく必要があると思いますけれども、3月中に一旦、中間的な論点整理をすることとしております。

このために、資料2の検討の方向性の、中期的に取り組む課題に記載された内容に、本日いただいた御意見を踏まえまして、中間論点整理の素案を事務局の方で作成いただきまして、次回はそれをもとに議論したいと思います。よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【浅見座長】 ありがとうございます。それでは、次回以降の日程等につきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

その前にどうぞ。

【長田課長】 本日も非常に活発な御議論をいただきまして、ありがとうございます。事務的な日程の連絡の前に、いろいろ御指摘をいただいた御議論に関して、少しコメントをさせていただければと思います。

まず、旅館業法の適用の中なのか外なのかといったことに関しては、さまざま御意見をいただきました。確かに、高橋構成員から御指摘をいただきましたとおり、諸外国では用途規制という観点から規制がかかっている例が多くて、日本のような旅館業法的なものは、ないわけではないのですが、少ないというのは事実ではございます。ただ、当然、今の日本の法体系においては、旅館業法が根っこにあるわけではございますので、まずは、その旅館業法の内外はともかくといたしましても、現行の旅館業法との関係をどう整理をするかということは、当然避けて通れないことだと思っておりますので、そういう意味では議論の出発点だろうと思っておりますし、また、松村構成員からも御指摘をいただきましたように、最終的に旅館業法の中か外かというのは、当然、法制的には我々もよく詰めないといけませんけれども、法技術的な面もあろうかなと思っておりますので、実質的にどういうタイプのものについて何をどこまで求めるのか、求めないのかといった整理の、実質の中身の議論を先生方には中心的にさせていただいて、あとは役所の技術的な整理の問題として、そこは詰めさせていただければよいのではないかと考えているところでございます。

また、かねてから申し上げているとおりでございますけれども、20ページの中期的な検討すべき課題ということで、上から3つぐらい論点がついており、先ほど、資料4の個別の論点について一定の御意見を頂戴したところでございますけれども、特に一番上とか2番目の答えというのは、この論点設定だけでイエスかノーかというのは多分答えが出なくて、どういう線を引くのかということと、その線を引いた一定の対象について何をどこまで求めるのか、求めないのかと、そこセットの議論だろうと思っております、そのホストにこういった部分を、一例で言えば、先ほど宿泊者名簿はさすがにとった方がいいのではないかと御意見を頂戴しましたけれども、そういったことが担保されるのであれば、この程度の緩和までは考えられるのではないかと。いや、そういう部分が担保されないのであれば、やはり、そこは厳格に考えないといけないのではないかと、そこがやはり全体セットの議論になるのかなとも思っておりますので、今日の議論も踏まえて、もう

少し先生方の議論を整理していただきやすいような工夫を、どこまでできるかというの
ございますけれども、努力したいと思います。

【浅見座長】 どうぞ。

【西海課長】 今の、すみません、長田課長の補足で、本日は中期的な取り組みは、あ
くまで論点出しですので、先ほど、冒頭、また前回、北原構成員様からお話ありましたよ
うに、報道との関係も含めて、本日何か決まったわけではないということは確認したいと
思います。あくまで事務局から論点出しをさせていただいただけなので、そこはよろしく
お願いいたします。

【浅見座長】 すみません。先ほど、私もまとめたのも、別にそれは1つの案として出
ていたというだけですので、別に決まったということではございません。

それでは、今後の予定について、お願いいたします。

【事務局（谷口）】 本日も、2時間にわたり熱心な御議論を賜り、感謝申し上げます。
第7回検討会につきましては、3月15日火曜日、13時から15時、場所は全国町村会
館を予定しております。

また、第8回以降の具体的な日程につきましては、事務局から改めて御連絡させていた
だきます。

これをもちまして、第6回「民泊サービス」のあり方に関する検討会を終了いたします。
次回以降もどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

— 了 —