

諸外国における規制等の事例について

諸外国(地域)における宿泊業における規制、いわゆる民泊(住宅を活用した宿泊サービス)を行う場合の規制等について、9月～10月に在外公館に調査を依頼し、その報告をベースに、以下4つの観点から取りまとめたもの。

- ① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制の概要
- ② 民泊に関連した貸主に対する規制
- ③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制
- ④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

▶ イギリス(ロンドン)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 建物の用途ごとに防火、耐水、給排水、省エネ等の基準があり、新築、増改築、用途変更の際に自治体の承認が必要。
- ・ 個人の居住の用途以外に用いる建物に適用される防火基準がある(一時的な宿泊施設としての使用にも適用される。)
- ・ 建物の使用目的を変更する場合は「開発」と見なされ、自治体からの事前の転用許可が必要。ロンドンではこの運用に当たり、一般住宅の一時的な宿泊施設としての使用も「開発」と見なすことが規定されている。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ ①のとおりロンドンでは転用許可が必要とされてきたが、2015年3月に、住居を一時宿泊施設として使用する日数が年間90泊以内の場合には転用許可を要しないこととする法改正が行われた。
- ・ この特例措置に関し、実施に当たってのトラブルがある場合には、ロンドン内の自治体は適用を除外することが可能。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ なし

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

➤ フランス(パリ)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 宿泊業のみを対象としたものではないが、建築や事業用途変更等に当たっては、都市計画の観点から許認可が必要となる。また、ホテルについては公衆受入施設とされ、建物内の安全性の観点から、構造、避難設備、消火設備等に係る安全記述書を建築許可申請に当たり提出する必要がある。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ いわゆる民泊については、「観光用家具付住居」として、住宅の所在する自治体に対し届出が必要。貸し出そうとする住居がパリ市や20万人以上が居住する市等である場合は、上記の届出に加えて、利用形態変更の許可が必要。
- ・ ただし、貸し出そうとする住居が貸主の居住の本拠(年間8ヶ月以上居住)である場合は届出等の必要なし。
- ・ 外国人を宿泊させる場合には、到着時に氏名、連絡先等を登録させるとともに、6ヶ月間の保存が必要。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ パリ市は滞在税(民泊の場合は一人一泊ごとに0.83ユーロ)について、2015年10月から、Airbnb社が仲介するものについて同社が納付の代行を行っている。(本来は滞在税は宿泊施設が自治体に対し納付する義務を負う)

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ パリ市マレ地区において、騒音等に関する苦情が相次いだことから、Airbnb社を介して賃貸が行われている80軒の住宅を対象に適正使用にかかる調査が行われた。
- ・ 違法な又貸し事案について、賃貸借契約の破棄と不当収入の支払いを求める訴訟があった。→不当収入の一部支払い命令

➤ スペイン(マドリード)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ マドリード州観光局に対して、事業に関する要件保有の宣誓書を提出することで営業を開始できる。宣誓内容については、定期検査で確認される。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 物件の所有者による直接の貸出、住居全体の貸出、トータルで年3ヶ月以上・1宿泊者5日以上 of 貸出であること、すぐに宿泊できる状態であること等が規定されている(州法令)

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 現行法令違反に係る報道が多数ある。

▶ スペイン(バルセロナ)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 宿泊業を営む場合には、基準に適合した報告書を提出し、カタルーニャ州政府の観光登録を得る必要がある(これに基づき自治体が認可する。)。衛生基準、避難経路等に関する規定のほか、営業形態により部屋数、広さ、部屋設備(風呂・テレビ等)、施設設備(プール等)の規定がある。
- ・ 観光宿泊施設の場合には、一般住宅より厳しい建築基準と防火基準があり、基準を満たす必要がある。
- ・ 立地規制については、自治体レベルの都市計画を遵守する必要がある。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 上記のホテル等に対する基準は適用されないが、家主に対し、地元自治体の許可を得ること、メンテナンスと利用者へのサービス保証を行うこと、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うことを義務づけている。
- ・ バルセロナ市の調査員が戸別訪問し違法なアパートの閉鎖等を行っている。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ なし

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 海岸地域に民泊用のアパートが集中しており、利用客のマナーに関し苦情が多数発生しており、都市計画・治安の観点で自治体が問題視する動きがある。

▶ イタリア(ローマ)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ ホテル等を営むには、届出書を自治体に提出し、許認可を得る必要がある。
- ・ ラツィオ州法でホテル構造最低基準を定めており、部屋数(8部屋以上)、各部屋のバスルームの設置、少なくとも1カ所のレストラン・朝食用共用スペースの設置等を規定している。
- ・ また、防火については、ホテルや観光用施設の建設と運用に関する防火規則が、立地規制については、自治体の条例による規制がある。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 部屋の貸出、バカンス用の家及びアパート等については州法により「ホテル及びレジデンス以外の宿泊施設」として、営業に当たっては事前の自治体への届出と承認が必要。(ユースホステル、山小屋、B&B等と同様)
- ・ ベッドルーム数、キッチンの有無、部屋の広さ、部屋の清掃の義務等について規定されている。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ イタリア観光連盟(事業団体)から、規制を守ることなくサイトで宿泊サービスを提供する者が増加している実態について問題提起する声が上がっている。

▶ ドイツ(ベルリン)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 宿泊業を営む場合には許可が必要。ただし、同時に8名以下の客しか宿泊できない施設の場合、許可は不要。
- ・ 部屋の構造(高さ、換気、窓、障害者対応)等宿泊施設の基準あり

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ ベルリン特別市では、「住居の目的外使用を禁止する規則」があり、住居としてベルリン特別市に登録している空間を商用目的等、居住目的以外で使用する場合には規制の対象となる(2014年～)。
- ・ この場合、ベルリン特別市内の地区の管轄官庁に届出し、許認可が必要。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ ベルリン特別市において、規則に違反した事案が施行後約1,200件あるとともに、違反の有無を確認しているものが約4,000件ある。
- ・ 居住空間の目的外使用や違法マンションの横行などによって、本来、住民が居住すべき空間の安定的な適切な供給に支障を来していたことから規則を制定した。
- ・ 今後、違反事例を踏まえて、当該規則を強化する方向で検討を進めている。

▶ ドイツ(ハンブルク)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ ハンブルク州条例により、経営者には、商業登録証明、納税証明等が求められる。
- ・ 宿泊施設内の経営者及び第三者の寝室設置が禁止されているほか、廊下通路、化粧室の数、部屋面積の最低基準等が規定され、建築検査当局の許可が必要。
- ・ 非常口の有効性確認、非常時の消防車通路確保、消火・安全装置整備、アラーム設置義務(12床以上の宿泊施設)等が規定されている。
- ・ このほか、駐車場設置義務、閉店時刻の規定等がある。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 2013年にハンブルク住居空間保護法(州条例)が改正。
- ・ 住宅の所有者、使用権者が1年のうち4ヶ月以上当該住宅を使用することを条件にその住居空間の50%未満を観光客に有償で貸し出すことができる。
- ・ 許認可が必要。また、当局から照会のあった所有者等は、求めがあった場合には仲介事業者、広告主にその事実を伝えなければならない。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ インターネットに当局の許可を得ていない住宅の広告を掲載(掲載準備を含む)してはならない。

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 宿泊客による騒音問題、宿泊客が頻繁に入れ替わることについての近隣からの苦情が発生している。

▶ オランダ(アムステルダム)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 住宅法により「宿泊施設機能」としての分類により構造安全性及び火災安全性が規定。
- ・ 具体的には、消火器、煙探知機、火災警報装置その他の設備を有していること及びその安全性、扉の幅、身体障害者がアクセスできる建物であること等が規定されている。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 貸出期間は年間60日まで、防火対策をしていること、同時の宿泊者は4人まで、旅行税を支払うこと、近隣の同意を得ることを条件として許可は不要としている。
- ・ 又貸しの場合は住居の所有者からの事前の同意が必要。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ 2015年1月からアムステルダム市はAirbnb社と旅行者税の自動支払いに関する契約を締結している。
- ・ 政府は仲介事業者に対する規制について検討中。

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 民泊サービスによる近隣の不快・迷惑行為は調査当局に報告できることとなっている。
- ・ 調査当局において受ける住宅に関する苦情は年々増加している(2014年には1,675件。)中でも又貸しや違法ホテルに関するものが多い。
- ・ 2014年には、103件の違反に罰金が科され、1,280件の家屋で居住者が退去処分となった。

➤ オーストラリア（NSW州、VIC州、QLD州）

① 宿泊業（ホテル等）を営む場合の規制等

- ・ 各州法により事業許可等が必要となる（例えばNSW州では酒類法に基づく許可が、VIC州では公衆衛生法に基づく届出や食品・ギャンブル営業の場合の許可が必要）。また、自治体により建築基準、都市計画上での許可が必要。
- ・ 建築物の構造については、建築基準法（連邦レベル）により、建物の分類に応じて構造・防火要件が規定。一般住宅の規制に追加される規制がある（エネルギー効率、バリアフリー等）。
- ・ 都市計画法（連邦レベル）では自治体レベルでの環境計画の作成が必要としている。宿泊施設に関する立地規制が規定された場合には、個別に当局からの許可が必要。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 2014年にQLD州法及びゴールドコースト市条例が改正され、州法ではパーティー利用のための短期貸借について自治体が禁止できることを規定し、市条例により、ゴールドコースト市全体で、パーティー利用のための短期貸借を禁止した。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ なし

④ 問題となっていること・訴訟事例等（現地報道等から）

- ・ 構造や立地規制について、民泊を行う際に改めて占有許可、開発許可を要するかという点について、各州で訴訟が行われている状況（下記）。

民泊と建築基準法上の住居との区別（建築基準法による占有許可が改めて必要か）に関する訴訟（VIC州）

→ 占有許可の必要なし（最高裁判決）。ただし、差し戻された建築上訴委員会にて、所有者に煙探知機や避難計画を整備させることで和解。

民泊実施の際の自治体の立地規制に関する訴訟（NSW州）

→ 短期貸借にあたり改めて開発許可が必要（州裁判決）

- ・ QLD州での州法制定を機に、他州も同様の検討の動きがある。
- ・ 物品サービス税の支払いの観点から国税庁も問題視している。

▶ カナダ(トロント)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 宿泊業のみを対象としたものではないが、一般ビジネスとして事業番号登録、土地区画、建築等各種許可、食品取扱、酒類販売ライセンス等が必要。
- ・ 建物の構造については建築コード法、防火については火災保護・予防法(いずれもオンタリオ州法)によって規制。
- ・ 立地については、トロント市条例によりホテル等を建設できる区画が限定されているほか、敷地面積の指定、駐車・積載スペースの確保等が規定されている。
- ・ 同州ではホテル業には、上記など合計33の法規制が適用されているとのこと。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ (トロントでは不要だが)州内の自治体によっては、B&B(オーナーが住居する住戸で一般旅行者に対し睡眠施設を提供するサービス)を営む場合に事業許可が必要。一方、自宅の部屋を短期間賃貸すること、アパートを又貸しすることについてはこれに該当しないと一般的に理解されている。
- ・ 州法により、大家の事前同意なしに賃借中の家屋を譲渡・又貸しすることはできない。また、又貸し料金として大家に支払う家賃以上の金額を請求できない。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 又貸しが繰り返されたことによるトラブル(貸主が利用者を把握できずトラブルになったもの)、騒音、破壊行為等のトラブル。
- ・ ホストの収入が把握できないために脱税につながっている、住宅保険が適用されないものがある等の批判がある。
- ・ 州政府は、これら新型ビジネスに協力する(規制遵守の円滑化と規制内容に経済形態の変化を反映させる)方針を示している。

▶ アメリカ①(ニューヨーク)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 宿泊業を開始するに当たっては、市の登録を受ける必要がある。また、建設に当たっては、州、市当局から各種許認可、検査を受ける必要がある。
- ・ ホテルについて、構造に関して、居住、宿泊の部屋を仕切る壁に関する規定が、防火に関して、出入口・警報器等の掲示や検知器、警報器等の設備に関する規定がそれぞれ一般住宅の規定に加えて規定されている。
- ・ ニューヨーク市でホテルの建設が認められるのは、商業地域の大部分、工業地域の一部のほか、住居地域で市の許可を得て認められるケースもある。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 2010年に州法が改正され、居住を目的とした共同住宅(クラスA)では、連続30日以上以上の居住が求められることとなり、3戸以上の共同住宅では居住者が不在の場合に、30日未満の短期滞在は違法となった。
- ・ 上記の共同住宅以外の建築物であっても、市条例により、許可なしに使用用途の変更はできず、短期滞在は違法となる。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ なし

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 2013年州司法長官がAirbnbに対し全貸主の個人情報提出命令。訴訟となり、個人を特定しない情報提供で和解。その後、州調査で登録物件の7割が違法と判明。
- ・ 不法賃貸に対する市当局の取り締まりが積極化している。(摘発件数:2014年1月~4月310件→2015年同期568件)

▶ アメリカ②(ポートランド)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 宿泊業を営業するには、オレゴン州法により事前の許可及び毎年更新が必要。
- ・ 建築物の種類、用途、規模ごとに防火、耐水、省エネ等の基準がある(ホテルや住宅にもそれぞれ基準がある。)
- ・ 市条例により、ポートランド市内全域が戸建住宅建築可能地域、高層住宅建築可能地域、商号地域等に区分けされているが、ホテル等の営業は商業地域、B&B(個人住居用住宅を用いて飲食と宿泊場所を提供(2部屋以上)できる施設)は住宅地域に限定。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 住宅の一部を利用して宿泊事業を営む場合、上記同様B&Bライセンスが必要だった。
- ・ 2014年9月に市条例が改正され、民泊サービスについて、開始前に市からの許可(更新2年ごと)が必要となった。2015年2月から集合住宅でも同様。
- ・ 貸主は年間270日以上当該居住施設に居住しなければならない。また、貸出期間は30日まで。
- ・ 貸主には以下の義務が課せられている。①近隣住民への告知、②市当局による安全検査、③ゲスト募集時の許可番号掲示、④ゲスト情報の記録と保管、⑤ゲストからの宿泊税の徴収と自治体への納付。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ 市条例により、貸主に代わり宿泊料・宿泊税を受理した仲介業者は宿泊税を納付すること、市当局の要請により貸主及び物件に関する情報を開示することが求められる。

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 市から許可なしにサービスを行っている者、市に情報提供しない仲介事業者について問題となっている。

▶ アメリカ③(ナッシュビル)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ テネシー州法等により事業ライセンスが必要なほか、宿泊設備タイプ、保健規則が規定されている。
- ・ ホテルやB&Bは建築物構造に関する規定はないが、防火に関しては他の事業用建物と同様に州消防当局による定期検査が義務づけられている。
- ・ 立地については、都市圏条例により商業用建物と同様に適用される。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 上記ホテル等に対する規定は適用されない。
- ・ 2015年2月に「短期不動産レンタルに関する条例」(ナッシュビル市)が制定。大家(貸主)は毎年市からの許可が必要。
- ・ また、一度に4部屋以上の貸出禁止、騒音・食事の提供場所規制、利用代表者の年齢を21歳以上とする等規定されている。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 短期貸主がホテル稼働税を支払わないケースが問題になっていたことを受けての上記の条例化。
- ・ 閑静な住宅街での利用者による騒音トラブルが生じている。

➤ アメリカ④(サンフランシスコ、サンノゼ)

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ カリフォルニア州法によりホテルの権利と義務について記載している。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ サンフランシスコ市では、市条例により、物件所有者は短期賃貸物件として市に届出を行うとともに、市から事業許可を得なければならない。
- ・ サンノゼ市では、市条例により、貸家の借受人が又貸しする場合で、この借受人が市外に出る場合には連絡先登録が必要。また、貸家に住んでいない場合には、又貸し期間は180日を超えてはならない。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ 短期間賃貸住宅をウェブで仲介する企業は、住宅等の登録者に対し、「又貸しは法令違反もしくは立ち退きの対象になる可能性がある」ことを周知しなければならない。(2016年1月施行予定)

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 高級住宅街では近隣の不満が出ている。住居用アパートを旅行者に貸し出すことによる騒音問題や、そのような問題について仲介業者に取り合われないことについてのトラブルになっている。
- ・ 自治体(市)レベルでは、物件の所有者に対して規制をかけており、民泊を禁止している都市もある。
- ・ 州レベルでは、(税金の観点から)仲介企業に自治体への情報提供を求める動きはあるが、法案可決には至っていない。

➤ シンガポール

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ 法律(Hotel Act)に基づき規定。
- ・ ホテルとしての登録と許可が必要であるほか、その経営にはマネージャーライセンスが必要。
- ・ 構造については、部屋の大きさ、照明・換気、トイレ、キッチン、階段等の規定がある。
- ・ 防火については、防火設備と避難経路に関する規定がある。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 上記の規定は、商用ホテルに対するもので、住居を利用した宿泊サービスには適用されない。
- ・ 住居の賃借について、6ヶ月未満の賃借は禁止されている。

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

- ・ なし

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 居住用住宅のうち、余っている部屋のリースを認めることについて政府が現在検討を進めている。

➤ 韓国

① 宿泊業(ホテル等)を営む場合の規制等

- ・ ホテル(20室以上)の新規開業、増改築時に等級申請(5等級)・審査が必要
- ・ 客室面積・種類、浴室の広さ、換気の状態、ネット接続等設備、フロント業務体制等の判断基準により韓国観光公社(公的機関)により等級の評価がされる。

② 民泊に関連した貸主に対する規制等

- ・ 観光振興法施行令等に「外国人都市民泊業」を規定。
- ・ 家主が居住している戸建て、集合住宅において外国人が韓国の文化を体験できるよう寝食を提供するものという位置づけ。
- ・ 業を行うには、自治体の長の指定が必要
- ・ 指定基準:面積230㎡未満、外国語案内が可能な体制を整備、消火器・感知器設置

③ 民泊に関連した仲介事業者に対する規制等

④ 問題となっていること・訴訟事例等(現地報道等から)

- ・ 文化体育観光部が、ソウルにおいて、指定を受けずに営業する不法宿泊施設などを摘発(4月と9月に計65件)。