

# 民泊サービスの制度設計について

# 民泊サービスの制度設計について(案)

## ～健全な民泊サービスの普及を図るためのルールづくり～

民泊サービスに対するニーズへの対応

- ・宿泊需要に対応するための宿泊施設の供給
- ・空き家の有効活用といった地域活性化
- ・多様な宿泊ニーズに対応した宿泊サービスの提供

- 住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付け
- 家主居住のみならず家主不在の物件も対象
  - ・家主居住タイプ→主として多様な宿泊ニーズへの対応
  - ・家主不在タイプ→主として空き家の有効活用・宿泊需要の対応

宿泊者の安全性の確保、近隣住民とのトラブル防止措置

- 民泊サービス提供者(委託等を受けた管理者を含む。)は、安全性の確保や近隣住民とのトラブル防止のため、適正な管理、一般的な衛生水準を確保
- 家主不在の場合は、管理者に委託することにより、委託を受けた管理者による適正な管理を確保
- 仲介事業者にも一定の責務を課すことにより、民泊サービスの適正な実施を確保
- 民泊サービス提供者を行政が把握できる仕組みを確保(匿名性を排除)

既存の旅館、ホテルとの線引き、競争条件の確保

- 新たな規制の枠組みの対象となる民泊サービスの範囲については、既存の旅館、ホテルと異なる取扱いとすることについて、合理性のある「一定の要件」を設定
- 「一定の要件」を超えた営業行為(例えば、日数制限、宿泊人数制限、延床面積制限等を課す場合に、これらの制限を超えるもの)は、新たな規制の枠組みの対象外(旅館業法の許可対象)
- 宿泊拒否制限規定の見直しなど既存の旅館・ホテルも含めた規制の見直し

# 新たな制度枠組み（案）

## 1. 基本的な考え方

### ○ 制度目的

民泊の健全な普及、多様化する宿泊ニーズや逼迫する宿泊需給への対応、空き家の有効活用 等

### ○ 制度の対象とする民泊の意義

住宅を活用した宿泊の提供と位置付け、住宅を1日単位で利用者に貸し出すもので、「一定の要件」の範囲内で、有償かつ反復継続するもの。

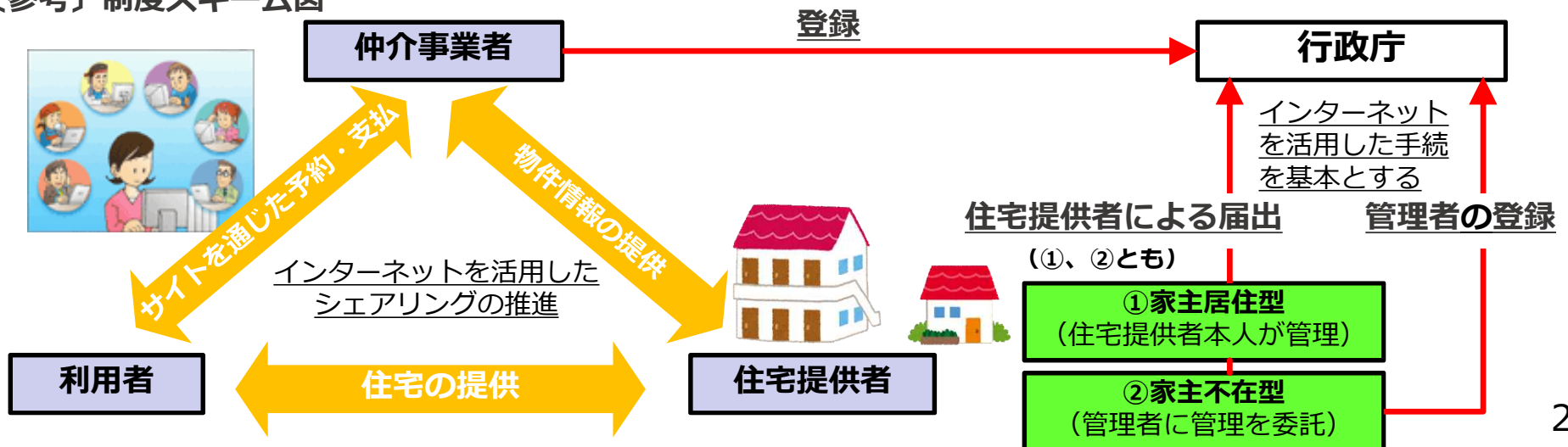
※ 「一定の要件」として、既存の旅館・ホテルと法律上異なる取扱いをするための合理的な基準を設定（例えば、日数制限、宿泊人数制限、延床面積制限等）。「一定の要件」を超えて実施されるものは、新たな制度枠組みの対象外であり、旅館業法に基づく営業許可が必要。

※ 「住宅」として扱い得るような「一定の要件」が設定されることとなれば、住居専用地域でも実施可能（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。）。

### ○ 制度枠組みの基本的な考え方

「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。

## 〔参考〕制度スキーム図



## 2. 家主居住型（ホームステイ）に対する規制の方向性

- 「家主居住型（ホームステイ）」とは、住宅提供者が、住宅内に居住しながら、当該住宅の一部を利用者に貸し出すものをいう（この場合、住宅内に居住する住宅提供者による管理が可能）。
- 住宅提供者は、住宅を提供して民泊を実施するにあたり行政庁への届出を行うこととする。（家主不在型も同様）
- 住宅提供者には、利用者名簿の作成・備付け（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、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、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。
- また、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、不適正な民泊（「一定の要件」に違反した民泊や、家主居住型と偽って家主不在型の民泊を提供するもの等）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ことを検討。（家主不在型も同様）  
※ 住宅提供者が仲介事業者を利用せず、自ら利用者を募集する場合の取扱いについては引き続き検討。

## 3. 家主不在型に対する規制の方向性（管理者規制）

- 「家主不在型」の民泊（出張やバカンスによる住宅提供者の不在期間中の住宅の貸出しは家主不在型と位置付け）については、家主居住型に比べ、騒音、ゴミ出し等による近隣トラブルや施設悪用等の危険性が高まり、また、近隣住民からの苦情の申入れ先も不明確。
- そこで、「家主不在型」の民泊については、住宅提供者が管理者に管理を委託することを必要とし、適正な管理や安全面・衛生面を確保する（※）。
- 管理者は行政庁への登録を行うこととする。
- 管理者は、住宅提供者の届出手続の代行が可能とすることを検討。
- 管理者には、利用者名簿の作成・備付け（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、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、苦情の受付、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る。
- また、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、上記業務を怠った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ことを検討。  
※ 住宅提供者自らが管理者としての登録を受ければ、自宅で、家主不在型の民泊を提供することも可能。

#### 4. 仲介事業者規制の方向性

- 民泊（家主居住・不在型いずれも含む。）に係る仲介事業者は行政庁への登録を行うこととし、仲介事業者には消費者の取引の安全を図るため、取引条件の説明義務や新たな枠組みに基づく民泊であることをサイト上に表示する義務等を課すことを検討。
- また、行政庁による報告徴収・立入検査、不適正な民泊（無届出の家主居住型民泊、登録管理者不在の家主不在型民泊、「一定の要件」に違反した民泊等）のサイトからの削除命令、不適正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ことを検討。
- 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ことを検討。

## 一定の要件について

- 既存の旅館、ホテルと異なる取扱いとすることについて、合理性のある「一定の要件」を設定することが必要。
- 「一定の要件」については、制度の活用が図られるよう実効性の確保にも配慮しつつ、年間営業日数による制限を設けることを基本に、具体的な日数について引き続き検討することとしてはどうか。
- 「一定の要件」が遵守されているかのチェックのため、住宅提供者又は管理者に報告などを求めることとしてはどうか。

|      | これまでの検討会における主な意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 海外の例                                                                                                                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 営業日数 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・年間営業日数(例えば30泊(60日)以内)の制限を設けるべき。</li> <li>・住宅ストックの有効活用を国策と捉え、提供日数に制限を求めるべきではない。</li> <li>・既存の旅館、ホテルと実体上異なるものであることを明確になるよう、営業日数で区切るのがよい。</li> <li>・賃貸物件の場合、営業日数が1年間のうち半年だとビジネスとして成り立たないため、日数制限には反対。</li> </ul>                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・年90泊以内(イギリス)</li> <li>・年60泊以内(オランダ:アムステルダム)</li> </ul>                                                                                                   |
| 宿泊人数 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1日当たりの宿泊人数(例えば4人以内)の制限を設けるべき。</li> <li>・宿泊人数が増えれば公衆衛生上のリスクは高まるので、1日当たりの宿泊人数の制限は必要。</li> <li>・ニーズを考慮し、4人より増やすべき。</li> <li>・1住戸4人程度が妥当ではないか。</li> <li>・簡易宿所のように、宿泊者1人当たり面積を定めることが必要。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時宿泊者4人以内(オランダ:アムステルダム)</li> <li>・同時宿泊者8人以内(ドイツ:ベルリン)</li> </ul>                                                                                         |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「一定の要件」の設定に当たり、マンションの一棟貸しやその大半を民泊として使用するような形態の民泊は、既存のホテル・旅館営業と何ら変わることはないため排除すべきである。また、複数物件を取り扱うことは認めるべきではない。</li> <li>・家主1人が複数の物件で営業したとしても、管理が適切になされている限りは問題ない。</li> <li>・面積規模などが一定以下のものに対象を限定すべき。</li> <li>・マンションについては、管理組合や大家の承認を得ていることを要件とすべき。</li> <li>・既存の住宅に限定すべき(新たにマンションを建てて、民泊に転用するのは認めるべきではない。)</li> <li>・一定の要件が守られていることが確認できるよう、家主、管理者や仲介事業者に対しては、行政の求めに応じた情報提供義務を課すべき。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・一度に4部屋以上の貸出禁止(アメリカ:ナッシュビル)</li> <li>・住宅の所有者等が年間4ヶ月以上居住し、かつ、住居空間の50パーセント未満の場合に有償で貸し出し可能(ハンブルク)</li> <li>・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不要(パリ)</li> </ul> |

(参考)

## 許可・登録・届出の違いについて

| 種類 | 性質                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 許可 | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 法律で禁止された行為を適法に行えることができるようにする行為。</li><li>○ 許可を受けた者は一般的に禁止された行為を行うことができる。</li></ul>                                        |
| 登録 | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 行政庁に対して一定の事項を通知する行為。</li><li>○ 行政庁が備えている帳簿等に一定事項が記載されることにより、その効力が生じるもの。</li><li>○ 登録は、事実または法律行為を行政庁に表示・証明するもの。</li></ul> |
| 届出 | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 行政庁に書類を提出する行為。</li><li>○ 一般的に、文書を提出して行われ、行政庁に文書が到達することで効力が生じる。</li></ul>                                                 |