



国土交通省

観光庁

Japan Tourism Agency Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和8年7月15日
観光庁

地方公共団体に対して民泊に関する通知を行いました
～「住宅宿泊事業法に規定する届出住宅に係る
ゼロ日規制等について(技術的助言)」の発出について～

令和8年7月15日付で観光庁等から地方公共団体宛てに、「住宅宿泊事業法に規定する届出住宅に係るゼロ日規制について(技術的助言)」を通知しました。

この通知では、①届出住宅に係るゼロ日規制、②ICTを用いた管理の義務付けなどについて地方自治法に基づく技術的助言を行っています。

※通知の概要及び本文は別紙のとおり

【問合せ先】

観光庁観光産業課 担当:大石、田村、井村
代表:03-5253-8111(内線:27-304、27-323)

民泊（住宅宿泊事業）に対する立地規制・ICT管理の義務付け（条例）について

- 民泊（住宅宿泊事業）に対しては、条例によって地域の実情に応じた制限が可能。
- このような条例による制限の例として、「立地規制」や「ICT管理の義務付け」を行いうる旨などを自治体に通知。
（令和8年7月）

1. 立地規制について（いわゆる「ゼロ日規制」）

（多くの民泊の立地により生じうる弊害）

- ✓ 閑静な住宅街や学校周辺などに、多数の宿泊者が往来すれば、静穏な生活・教育環境が損なわれる。
- ✓ 住宅の多くが民泊に転用されれば、定住人口や地域コミュニティの維持に支障が生じる。

※ガイドライン（H29.12）では、ゼロ日規制については「適切ではない」としてきた。

（通知の概要）

- 今後、民泊の拡大が見込まれ、左記のような問題が懸念される場合には、立地規制等を行いうる。
- 既に多くの民泊が立地し、現に弊害が生じている場合には、既存の民泊に対する制限も行いうる。

※規制は合理的な範囲で行うとともに、その目的に応じ、簡易宿所等に対する制限（都市計画など）との整合にも留意が必要。

- 上記に関わらず、まちづくりの観点から都市計画によって制限を行うことも可能

2. ICT管理の義務付けについて

- 事業者による迷惑行為への積極的な対応を行わせるため、地域の実情に応じて、ICT管理を義務付けうる。

※保存データの確認により管理状況の検証も可能に（自治体）

騒音計



出入口カメラ



データ保存



厚生労働省 0715 第 1 号

国不動産第 129 号

観観産第 78 号

令和 8 年 7 月 15 日

都道府県住宅宿泊事業主管部局長
保健所設置市住宅宿泊事業主管部局長
特別区住宅宿泊事業主管部局長 殿

厚生労働省健康・生活衛生局生活衛生課長
国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
観光庁観光産業課長

住宅宿泊事業法に規定する届出住宅に係るゼロ日規制等について
(技術的助言)

近年、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。）による届出住宅（法第 3 条第 1 項の届出に係る住宅をいう。以下同じ。）の施設数は大きく増加しており、これに伴い、地域によっては、例えば、住宅地の静穏な居住環境や定住人口の維持上の懸念が生じている。また、届出住宅の適切な管理への要請も一層高まっている。

こうした状況を踏まえ、届出住宅に係るゼロ日規制や ICT を用いた管理の条例による義務付けについて、下記のとおり整理したので、条例の検討に当たって参考にされたい。

また、本通知の内容については、今後、然るべき時期に「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」（平成 29 年 12 月策定。以下「ガイドライン」という。）に反映する予定である。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 号の規定に基づく技術的助言であることを申し添える。

記

1. 届出住宅に係るゼロ日規制について

届出住宅に係るゼロ日規制は、昨今の施行状況を踏まえ、例えば、後述のようなケースにおいては、それぞれの自治体の判断において、合理的に必要と認められる限度において行うことは可能である。ゼロ日規制については、ガイドライン 2-4. (1)②に記載しているが、以後はこの技術的助言を参考にされたい。

ゼロ日規制をどのような区域に行うかは、地域の実情に応じて、それぞれの自治体によって検討されるものではあるが、例えば、周辺の宿泊需要の状況などを踏まえ、今後、住宅宿泊事業の実施が拡大することが見込まれる場合に、

①住宅地や教育施設等の周辺において、住宅宿泊事業の制限を行われなければ、宿泊者の頻

繁な往来によって、住宅地の静穏な居住環境や、教育施設等の清純な環境が損なわれるおそれがある場合に、この区域において新たな住宅宿泊事業を実施することを禁止することや営業可能日を土日祝前日等に制限すること、

- ②住宅地などにおいて、住宅宿泊事業の制限を行わなければ、定住人口や地域コミュニティの維持が困難になるおそれがある場合に、この区域において新たな住宅宿泊事業を実施することを禁止すること

などが考えられる。この際、当該地域の都市計画（宿泊施設等に対する立地規制）や、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第3項による教育施設等の周辺における宿泊施設への許可の運用など、関連する規制との整合に留意されたい（例えば、住宅地の静穏な居住環境を保護するために住宅宿泊事業を規制する際には、簡易宿所等も同様に規制するといった整合の確保）。

なお、新たな住宅宿泊事業を実施することが禁止された後に、住宅宿泊事業者（届出者）の変更が生じた場合には、法第3条に基づく届出を新たに行う必要があることから、当該届出住宅において住宅宿泊事業を引き続き実施することはできない。

また、新たな住宅宿泊事業の実施を禁止する際に、例えば、この区域で既に多くの住宅宿泊事業が実施され、現に静穏な居住環境が著しく損なわれているなどの強い必要性が認められ、他に適切な対応策が存在しない場合には、既存の届出住宅に対しても、一定の猶予期間を設けた上で、住宅宿泊事業の実施を禁止したり営業可能日を土日祝前日等に限定したりするなどの制限を設けることも考えられる。

上記のような条例の実効性は、法第3条に基づく届出等の運用によって確保されることが想定される。なお、条例の制定に当たっては、まちづくりの観点も含むものであるため、必要がある場合には、まちづくり関係部局とも相談されたい。

なお、上記にかかわらず、まちづくりの観点から都市計画（特別用途地区など）により、届出住宅に対する立地規制を実施することも可能である。

2. ICTを用いた管理の義務付けについて

法第10条等においては、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者（以下「住宅宿泊事業者等」という。）は、「届出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、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。」とされており、このような対応を行うためには、苦情等の原因となる事象を迅速かつ的確に把握できる体制が整えられていることが望ましい。また、住民からの苦情に至らなくとも、騒音などが生じている場合には、住宅宿泊事業者等は自ら対応を行うことが必要である。

このため、例えば、建物が密集している都市部をはじめとして、地域の実情や届出住宅の利用状況などを踏まえ、届出住宅についてICTを活用した管理体制の整備を求め、例えば、騒音計や出入口におけるカメラを設置し、モニタリングを行うとともに、一定期間（過去1年間分など）のデータ保存などを条例で義務付けることが考えられる。

3. その他

上記のほかにも、条例によって、チェックイン・チェックアウト時間の制限や施設の定員数の上限を設定するなど、法第18条の規定に関わらず、地域の実情に応じて、合理的な範囲で必要な規制を行うことが可能であるが、このような条例の検討に当たり、法の趣旨との関係で疑義が生じる場合には、必要に応じて、観光庁観光産業課等に相談されたい。

以 上