

生活環境部補足資料

(平成30年3月6日)

〔件名〕

1 住宅宿泊事業法の概要等について

(くらしの安心推進課)・・・1

生活環境部

1 住宅宿泊事業法について

(1) 目的

- ①急増する訪日外国人旅行者のニーズや大都市部での宿泊需要の逼迫に対応するとともに、増加する空き家・空き室を有効活用する。
- ②民泊事業について全国的に一定のルールを作り、そのルールに基づき健全な住宅宿泊事業の実施を可能とする。
 - ・匿名性の排除・民泊サービスを行おうとする者は知事への届出が必要
 - ・衛生面、安全面の確保・衛生確保措置、安全確保措置
 - ・近隣トラブルの防止・騒音防止等必要事項の宿泊者への説明、苦情の処理
 - ・住宅宿泊事業者に関する監督（知事は、業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令、報告徴収、立入検査を実施） ※罰則あり

(2) 住宅宿泊事業者等に関する規制

① 住宅宿泊事業者

住宅宿泊事業者には、県への届出のほか、衛生確保、安全確保、苦情対応等の措置等が義務付けられている。

(ア) 事業開始届

- ・住宅宿泊事業（民泊サービス）を行おうとする者は、都道府県知事へ届出

(イ) 実施の要件

- ・住宅には「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」等の設備が必要
- ・年間提供日数の上限は180日（泊）

(ウ) 事業者が講じる措置

- ・衛生の確保（清掃、換気、居室面積（3.3m²/人）確保）
- ・安全の確保（非常用照明器具、避難経路表示）
- ・騒音防止、ごみ処理、火災防止に関する宿泊者への説明
- ・宿泊者名簿の作成・備付け
- ・2ヵ月毎の報告（宿泊日数、宿泊者数）
- ・住宅宿泊管理業者への業務委託（家主不在型の場合）
- ・苦情への対応
- ・標識（看板）の掲示

(エ) 監督（都道府県知事）

- ・立入検査、報告徴収、業務改善命令、業務停止命令

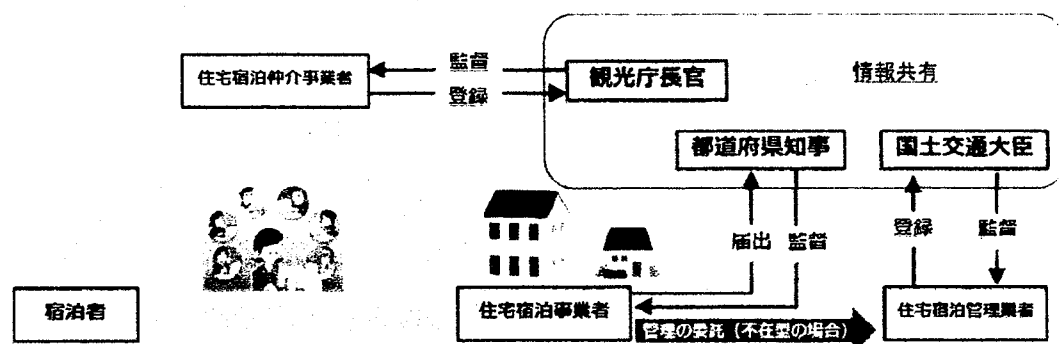
② 住宅宿泊管理業者

家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて管理業務を行う者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

③ 住宅宿泊仲介業者

住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行う者は、観光庁長官の登録を受けなければならない。

住宅宿泊仲介業者には、宿泊者への契約内容の説明等が義務付けられている。



(3) 条例による実施制限

民泊に起因する騒音等による生活環境の悪化を防止する観点から必要があるときは、合理的と認められる限度において、条例で住宅宿泊事業の実施を制限できる。

国のガイドラインで示された条例制限に係る考え方等は以下のとおりである。

① 条例制限の基本的な考え方

住宅宿泊事業法は、全国的に一定のルールを作り、健全な民泊の普及を図るものであり、当該ルールの下で、住宅宿泊事業の実施を可能としている。本法の趣旨を踏まえると、住宅宿泊事業に対して、事業の実施そのものを制限するような過度な制限を課すべきではないが、生活環境の悪化を防止する観点から必要があるときは、合理的と認められる限度において一定の条件の下で例外的に住宅宿泊事業の実施を制限することを認めている。

② 条例で制限する場合の手順

(ア) 各地域毎に、住宅宿泊事業に起因する騒音等がもたらす当該地域的生活環境の悪化についてきめ細やかに検討を行う。

- ・生活衛生の悪化により特に営業期間を制限する必要がある区域、期間があるか
- ・制限は、合理的に必要と認められる限度内のものとなっているか

(イ) 実際に制限を行う具体的区域については、市町村の意見を聴取する。

【参考】他自治体の規制状況

都道府県では13道府県が、政令市等では39市・区が条例を制定（又は制定中）である。

2 鳥取県民泊制度活用ガイドライン（素案）について

(1) 制定の趣旨

鳥取県が目指すべき民泊に係る基本的な考え方、並びに住宅宿泊事業法の適正運営及び民泊活用に向けたガイドラインを定め、もって鳥取県における住宅宿泊事業の適正な実施運営を確保し、魅力発信、地域の活力づくりにも的確に対応することを目的とする。

(2) 鳥取県が目指すべき民泊について

民泊の形態を「まちなか民泊」（マンション・アパートの空き室、空き家の活用を目的とし、主に都市計画区域で行われる家主不在型の民泊）と「交流型民泊」（ホストとの交流や、地域とのふれあいを楽しむことを目的とし、主に農山漁村部で行われる民泊（例：農泊、教育旅行））に区分し、タイプ別に対応方針等を設定する。

- ・「まちなか民泊」：重点的に指導監督を行っていく。
- ・「交流型民泊」：県内観光業全体の質を高め、地域の活力づくりにも効果が見込まれるため、積極的に推進（補助金による支援等）していく。

(3) 住宅宿泊事業の適正運営に向けた鳥取県の取組

○静穏な環境の維持及び児童・生徒の安心の為並びに良好な住居の環境の保護の観点から、まちなか民泊については「学校周辺」(※1)と「住居専用地域」(※2)での平日営業の自粛を指導する。

※1 旅館業法では、施設の設置場所が、学校(幼稚園、小学校、中学校、高等学校等)の敷地の周囲概ね100mの区域内にありその設置によって清純な施設環境が著しく害される恐れがある場合、許可しないことができる規定されている。

※2 建築基準法では、旅館・ホテルは住居専用地域では建築できないと規定されている。

○法施行後に民泊による生活環境への影響が顕在化した場合、条例規制の検討を行う。

○家主不在型の「まちなか民泊」に対しては、事業の適正な実施状況の確認等のため、届出受理時及び年2回定期的に届出住宅等の立入検査を行う。

○周辺住民等に対して、事前周知を行うことを指導する。

(4) 住宅宿泊事業の活用に向けた鳥取県の取組

○交流型民泊は、これまで宿泊施設がないことから観光客が素通りしていた農山漁村地域における消費拡大のほか、県全体に広がる多様な観光資源に触れる機会を提供するものであり、県内観光業全体の質を高め、裾野を広げることができるものであり、県として推進していく。