

運輸政策トピックス	
	住宅宿泊事業法の解説

2.2 施行日

本法の施行に当たっては、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度の創設等を行うことが必要であり、本法は、平成30年6月15日から施行することとする。なお、住宅宿泊事業を営もうとする者による届出に係る規定等、一部の規定については、平成30年3月15日を施行日とする。

3——法の内容

本法においては、健全な民泊サービスの普及を図り、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、住宅宿泊事業のみならず、これと関連する事業として、住宅宿泊事業者から委託を受けて住宅宿泊事業の用に供する住宅の管理を行う住宅宿泊管理業、住宅宿泊事業の仲介を行う住宅宿泊仲介業を規制の対象とし、これら性格の異なる3つの事業を一体的に管理することとしている（図一2参照）。以下では、住宅宿泊事業に係る基本的な事項について、法律、政令、省令及びガイドラインの内容を解説することとする。

3.1 住宅宿泊事業

(1) 住宅の定義

宿泊営業の実施に当たっては、原則、旅館業法に基づく許可が必要であるが、本法においては、一定のルールの範囲内で、一定の設備を備えた居住性のある施設において一時的に宿泊営業が行われるものについて「住宅宿泊事業」として、必要な届出を行った場合には旅館業法の許可を不要とすることを定めている（法第3条第1項）。住宅宿泊事業を実施することができる「住宅」の設備要件としては、台所、浴室、便所、洗面設備が備えられた施設であることとしている（法第2条第1項第1号、住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「国・厚規則」という。）第1条）。また、居住要件として、現に人の生活の本拠として使用されていること、入居者の募集が行われていること、又は随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていること等を求めることとしている（法第2条第1項第2号、国・厚規則第2条）。

(2) 180日の考えについて

(1) で述べたとおり、住宅宿泊事業は、一定の設備を備えた居住性のある施設を用いるという性質上、通年ではなく一時的に実施されるものであることから、人を宿泊させる日数について、1年間で180日を超えないものとしている（法第2条第3項）。

(3) 届出

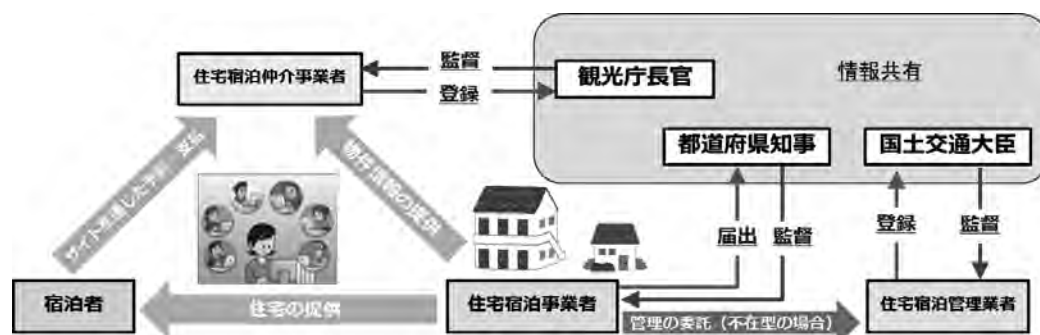
住宅宿泊事業を営もうとする者は、都道府県知事等に当該事業を営む旨の届出をする必要がある（法第3条第1項）。届出の際には、入居者の募集の広告等住宅が居住要件を満たしていることを証明するための書類、住宅の図面等を添付することとしている（法第3条第3項、国・厚規則第4条第4項）。また、都道府県知事等は、省令に規定している書類に加えて、届出住宅が消防法令に適合していることを担保し、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的から、消防法令適合通知書を届出時にあわせて提出することを求めることとしている（住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）2-1. (3) ②）。なお、住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うに当たっては、届出者から周辺住民に対し住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明することが望ましいこととしている（ガイドライン2-1. (1) ④）。

(4) 宿泊者の衛生の確保

住宅宿泊事業の届出をした住宅（以下「届出住宅」という。）においては、不特定多数の者が頻繁に入れ替わることにより発生する感染症等衛生上のリスクを防止する必要があることから、住宅宿泊事業者に対し、宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置を義務付けることとしている（法第5条）。

(5) 宿泊者の安全の確保

宿泊者は、届出住宅の環境に慣れていないことが想定され、火災等の災害が発生した場合に、円滑に避難することができないおそれがある。このため、住宅宿泊事業者に対し、災害発生時における宿泊者の円滑な避難を確保するための措置を義務付けることとしている（法第6条）。当該措置については、届出住宅に、非常用照明器具を設置すること、避難経路を表示



■図一2 住宅宿泊事業、住宅宿泊管理業及び住宅宿泊仲介業の一体的管理

すること等を規定している（国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令第65号、以下「国規則」という。）第1条）。

(6) 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

民泊サービスの利用者の大宗を占める外国人観光旅客の来訪を更に促進するため、住宅宿泊事業者に対し、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保のための措置を義務付けることとしている（法第7条）。当該措置については、外国語により、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること、移動のための交通手段に関する情報を提供すること、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすること等を規定している（国規則第2条）。

(7) 宿泊者名簿の備付け等

外国人旅客の来訪及び滞在を促進するためには、観光旅客の宿泊状況を把握することが必要であること等から、本人確認を行った上で宿泊者名簿を作成すること及び当該名簿の備付けを義務付けることとしている（法第8条、国・厚規則第7条）。なお、国内におけるテロ等の不法行為を未然に防止するためにも当該宿泊者名簿に必要な事項が正確に記載されること等は重要である。

(8) 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明

住宅宿泊事業は主に住宅地において実施されることから、宿泊者による騒音等、届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響を未然に防止する必要がある。このため、住宅宿泊事業者に対し、騒音の防止、ごみの処理及び火災の防止のために配慮すべき事項等について宿泊者に対して書面の備付け等の方法により説明しなければならないこととしている（法第9条、国・厚規則第8条）。また、住宅宿泊事業に起因して発生したごみの取扱いは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に従い、住宅宿泊事業者が責任をもって処理しなければならないから、住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、宿泊者が届出住宅内で排出したごみについて、各市町村における廃棄物の分別方法等に沿って、住宅宿泊事業者の指定した方法により捨てるべきであること等を説明する必要がある（ガイドライン2-2.（5）③）。

(9) 苦情等への対応

（8）でも述べたとおり、住宅宿泊事業は主に住宅地において実施されるものであることから、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情や問合せが寄せられることも想定される。このため、住宅宿泊事業者に対し、これらの苦情や問合せについて、適切かつ迅速に処理することを義務付けることとしている（法

第10条）。

(10) 住宅宿泊管理業務の委託

①一の届出住宅の居室の数が5を超える場合（国・厚規則第9条2項）、②届出住宅に人を宿泊させる間、不在（住宅宿泊事業者が日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内で不在となる場合（国・厚規則第9条第3項）を除く。）となる場合のいずれかに該当する場合には、住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊管理者に住宅宿泊管理業務を委託することを義務付けることとしている（法第11条第1項）。ただし、②に該当する場合であっても、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が、同一の建築物内若しくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき等の場合（国・厚規則第9条第4項）には、委託義務は課さないこととしている（法第11条第1項第2号）。

(11) 標識の掲示

届出を行った住宅宿泊事業者であることを明確にすること、住宅宿泊事業者が居住していない住宅について住宅宿泊管理者の連絡先等を示すこと等により、届出住宅の周辺地域の住民に対して、苦情及び問合せ先を明らかにする必要があることから、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければならないこととしている（法第13条、国・厚規則第11条）。

(12) 都道府県知事等への定期報告

住宅宿泊事業には人を宿泊させる日数に上限があり、その日数の範囲内で宿泊営業が行われているか等を確認するため、住宅宿泊事業者に対し、都道府県知事等に届出住宅に人を宿泊させた日数を報告させるとともに、観光庁において、観光振興の統計等に活用するため、宿泊者数等を届出住宅ごとに報告させることとしている（法第14条、国・厚規則第12条）。

(13) 監督

都道府県知事等は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊事業者に対し、業務改善を命ずることができ、当該命令等に違反したときは業務停止等を命ずることができる。また、都道府県知事等は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者に対し、報告徴収及び立入検査を行うことができることとしている（法第15条～第17条）。

(14) 条例による住宅宿泊事業の実施の制限

① 基本的な考え方

本法は、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、本条に基づき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都道府県等が住宅宿泊事業の実施を制限する条例を定めることを認めている（法第18条）。また、住宅宿泊事業法施行令（平成29年政令第273号。以下「政令」という。）において、当該制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと等制限に関する条例の基準を規定している（政令第1条）。さらに、都道府県等は、法第18条の規定に基づく条例を制定するときは、事前に当該条例案を都道府県の区域内の市町村に送付し、条例についての意見を聴取する必要があるが、意見がある市町村は、都道府県等に意見を提出することができる（国・厚規則第14条）。

② 政令に定める基準

住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止する必要性は個々の区域によって異なるものであることから、住宅宿泊事業の実施の制限は各区域の実情に応じてきめ

細やかに行う必要がある。政令においては、その実施を極端に制限するという運用を抑制するため、制限が合理的に必要なと認められる限度であることに加え、制限を行う区域及び期間について、一定の留保条件を課している（ガイドライン2-4. (1) ①）。

③ 条例の検討に当たっての留意事項について

都道府県等において、法第18条に基づく条例を検討するに当たっては、本条に関する国会での審議や、「生活環境の維持保全や地域の観光産業の育成・促進の必要性等それぞれの地域の実情や宿泊ニーズに応じた住宅宿泊事業の制度運用が可能となる」こと等の附帯決議等も踏まえ、地域の様々な声を聴取しながらその必要性を適切に判断する必要があることとされている（ガイドライン2-4. (1) ③）。なお、住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するという本法の目的を考えると、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない（ガイドライン2-4. (1) ②）。