

住宅宿泊事業法の実施に係る主な課題と対応について

- ◆本資料は、豊島区における民泊サービスの規制と活用を考える上で、委員からご意見等を伺うための検討素材として整理したものである。
- ◆「第1回検討会における委員の主な意見」欄における意見の区分別の振分けは、事務局にて関連すると思われる区分に分類したものである。

No.	区分	住宅宿泊事業法・政省令案(抜粋)	第1回検討会における委員の主な意見	実施に係る課題・対応等 (本区の民泊の仕組みとして検討が考えられるもの)
1	目的・理念	(目的) 第1条 この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、 <u>国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与すること</u> を目的とする。	●東京2020大会が終わった後も見据え、街の持続性などの視点も持って考えていく必要がある。 ●東京2020大会後を考えると、今いる外国人旅行者が1.5倍、2倍来るのではないかという中で、ルールを決めていくのだと思う。 ●豊島区が良い意味で民泊を受け入れて、良い状態で運営していければと思う。 ●インバウンドの方に来てもらい、日本の文化を味わっていただくことも考えないと、制限やリスクを考えていくだけでは、この先なかなか進んでいかない。 ●区民の生活を考えながら、外国人旅行者も池袋、豊島区は良い街だったといってもらえるような環境づくりができればよい。 ●民泊事業は、空き家対策にはならないと思う。	☐ 適正な民泊事業の運営を前提とした上で、少しでも空き家の有効活用や周辺の商店街との連携等により地域経済の発展につながるような仕組みを構築できるか。
2	届出の際の添付書類	(届出) 第3条第1項～2(略) 3 前項の届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第一項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。 【省令案】 ・住宅の図面、登記事項証明書 ・住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾書 ・住宅が区分所有建物である場合には規約の写し(規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がない(※)ことを確認したことを証する書類)等とする。 ※「管理組合に禁止する意思がない」ことは、管理組合の理事会や総会における住宅宿泊事業を禁止する方針の決議の有無により確認する予定。	●届出をしたいという問合せに対しては、区がしっかり指導をしていかなければならない。区として、届出があった場合の対応をどのようにしていくか考えておかないといけない。	☐ 事業者の適正な運営に向けて、省令に定めるもの以外で、届出時に求めることが望ましい添付書類はどのようなものか。 (例示) ・届出をしようとする者が法人の場合は、登記事項証明書 ・消防法令に適合していることが確認できるもの ・周辺地域住民等へ事業開始を周知した内容、方法等を説明した書類 ・ごみ搬出方法の手順(業者と契約する場合はその契約書の写し)を示す書類 ・欠格事由に該当しないことを誓約する書面
3	衛生確保	(宿泊者の衛生の確保) 第5条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、各居室(住宅宿泊事業の用に供するものに限る。第11条第1項第1号において同じ。)の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃その他の宿泊者の衛生の確保を図るために <u>必要な措置</u> であって厚生労働省令で定めるものを講じなければならない。 【省令案】 ①居室の床面積は宿泊者一人当たり3.3㎡以上を確保すること。 ②定期的な清掃及び換気を行うこと。	●民泊はホテル業・旅館業と違い、自炊に係る問題が出てくるのではないか。 ●小さい子どもが泊まったあと、直ぐに次の宿泊者が入ってくる場合も見られる、衛生面がきちんと管理させているのか心配である。 ●現状の違法民泊では、本当にシーツを洗ったのか、どのように清掃を行っているのか心配である。	☐ 清掃の頻度、寝具類の衛生確保について、どの程度の管理を求めるか。
4	防災・防犯	(宿泊者の安全の確保) 第6条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために <u>必要な措置</u> であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。 【省令案】 宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置は、届出住宅に、非常用照明器具を設けること、避難経路を表示すること等とする。	●民泊施設がどこに存在するかという情報を、関係機関、区民も含めて共有できる体制の構築が必要。それが利用者、住民の安全・安心の確保につながる。 ●違法民泊では、鍵をポストに入れているところがあり、誰でも開けられ不安である。 ●鍵の取扱いなど、防犯面でもしっかり管理してもらいたい。	☐ 防犯や防火の観点から、警察、消防との連携が必要であり、効果的な連携・協力体制を整える必要がある。 ☐ 区内における住宅宿泊事業者の届出状況を、事業者の同意を得ながら、区民にどのように、どの程度公表するか。

No.	区分	住宅宿泊事業法・政省令案(抜粋)	第1回検討会における委員の主な意見	実施に係る課題・対応等 (本区の民泊の仕組みとして検討が考えられるもの)
5	利便性等の確保	(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) 第7条 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の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を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。 【省令案】 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を図るために必要な措置は、外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること等とする。		
6	宿泊者名簿	(宿泊者名簿の備付け等) 第8条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を記載し、都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。 【省令案】 ①宿泊者名簿は正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、作成の日から3年間保存することとする。 ②宿泊者名簿は届出住宅等に備え付けることとする。 ③宿泊者名簿に記載する事項は、 <u>宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。</u>		☐ 宿泊者の本人確認の仕組みをどのようにするか。 (例示) ・対面等による宿泊者の本人確認
7	生活環境・ごみ問題	(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) 第9条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の <u>届出住宅の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であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明</u> しなければならない。 2 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。 【省令案】 ①説明は <u>書面の備付け等の措置を講じた上で行う</u> こととする。 ②説明が必要な事項は、 <u>騒音の防止のために配慮すべき事項、ごみの処理に関し配慮すべき事項、火災の防止のために配慮すべき事項等</u> とする。	●現状でもごみの問題、食文化・生活文化が違うため、かなり苦情が出ている。 ●利用している旅行者は、音をたてて大きな荷物を引いてやってくる。夜中に大きな声で騒ぐ。ごみの分別がされていない。路上でたばこを吸っている。 ●文化の違いからくる問題はある。それを乗り越えて共存するスタンスを持っていないと、地域の特性を踏まえた制度化にはなりにくい。 ●住民の異文化の許容量が追いついていない中で、どのように規制、ルールで上手く生活環境を乱すことなくやっていくかである。 ●住民にとって一番大切なのは、安全・安心である。 ●ごみ出しなどがしっかり行われるには、旅行者にルールを徹底して守らせることに尽きる。行政が主導して、どのようにしたらよいかを徹底して指導してほしい。 ●外国人旅行者には、エチケットのレクチャーをいかに徹底するかである。管理業者がどう徹底させるかである。	☐ 生活騒音やごみ処理など周辺地域の生活環境への悪影響が生じることがないよう、住宅宿泊事業者や宿泊者(特に外国人)に対して、どのような対策がとれるか。 ☐ 説明が必要な事項として、省令に追加して行う必要があるものはあるか(喫煙に関すること、通学時間帯におけるスクールゾーンへの配慮など)。
8	苦情対応	(苦情等への対応) 第10条 住宅宿泊事業者は、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。		☐ 民泊事業に対する住民からの苦情は、第一義的には区に寄せられることが想定されるため、窓口の一元化や関係部署・関係行政機関(観光庁、警察、消防等)との連携の仕組みをどのように構築するか。 ☐ 苦情等に対する措置の記録とその保管を、事業者に対してどのように促すか。
9	標識掲示	(標識の掲示) 第13条 住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令・厚生労働省令で定める様式の標識を掲げなければならない。 【省令案】 標識の様式を定める。		☐ 周辺住民への周知方法として、どのような形での掲出がよいのか。 ☐ 偽造防止の対策にはどのようなことができるか。

No.	区分	住宅宿泊事業法・政省令案(抜粋)	第1回検討会における委員の主な意見	実施に係る課題・対応等 (本区の民泊の仕組みとして検討が考えられるもの)
10	定期報告	(都道府県知事への定期報告) 第14条 住宅宿泊事業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、定期的に、都道府県知事に報告しなければならない。 【省令案】 住宅宿泊事業者は、 <u>2ヶ月ごとに届出住宅に人を宿泊させた日数等を報告することとする。</u>		
11	マンション管理	-	●一般的にマンションの住民は、民泊反対の意見の方が多い。	□法律の施行にあたり、分譲マンションは管理規約、賃貸マンションは賃貸借契約の見直しをする可能性があるため、制度についての事前周知をどのように行なっていくか。
12	違法民泊の取締り	-	●マンションのオーナーが外国人で違法民泊を行っているケースでは、連絡が取れない。 ●違法民泊をどうにかして適正なルールの元において行おうというのが理想的である。 ●180日ルールのもと、都内の家主不在型の民泊では採算は難しい。心配なのは、180日を守らずにやる事業者が出てくことと、それをどう管理するかが大きな問題である。	□違法民泊は旅館業法違反となるが、違法民泊を防ぐためにはどのような対策が有効か。
13	条例制定	(条例による住宅宿泊事業の実施の制限) 第18条 都道府県(第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあつては、当該保健所設置市等)は、 <u>住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。</u> 【政令案】 ①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。 ②区域の指定は、 <u>土地利用の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域について行う。</u> ③期間の指定は、 <u>宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内において行う。</u>	●歴史・文化があって、長く人が住んでいるような地で、住民と旅行者が毎日顔を合わせるのは難しいのではないか。地域特性などもあるが、そういった点も含めてどうしたら共存共栄ができるのか考えていく必要がある。	【区域・期間制限】 □区が事務を実施する場合において、条例で、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限する合理的な理由はあるか。 【その他の制限】 □区が事務を実施する場合において、住宅宿泊事業等の適正な運営を確保する目的で、法律や政省令に規定されていない事項又は不十分な事項があれば、それらを条例等で定める必要はあるか。
14	事務処理の権限移譲	(保健所設置市等及びその長による住宅宿泊事業等関係行政事務の処理) 第68条 保健所設置市等及びその長は、当該保健所設置市等の区域内において、 <u>都道府県及び都道府県知事に代わって住宅宿泊事業等関係行政事務(第2章(第3条第7項を除く。))及び第3章の規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下同じ。)</u> を処理することができる。 2 保健所設置市等及びその長が前項の規定により住宅宿泊事業等関係行政事務を処理しようとするときは、当該保健所設置市等の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議しなければならない。	●それぞれの地域に合ったことを考えていく必要がある。豊島区なりの民泊を考えていければと思う。 ●防犯面、衛生面、管理面、観光に来られる方の道徳心、それらを含めてどの程度、豊島区でルールを作って管理していけるかだと思う。 ●法律ができ、国が今後政省令を作り、民泊サービスをやってこうという中で、豊島区に合った仕組みをどう作っていくかだと思う。	
15	その他		●旅館業は許可制のもとでの運営である一方、この法律の民泊は届出であり、ある意味簡単にできてしまう。イコールフットिंगとはなりにくく、その点からも豊島区では、特区民泊を取り入れてほしい。 ●管理者の常駐や、ホテル業に負けないくらいに管理できれば成立するのではないかと思っていたが、それらが難しいのであれば、ホテル業界に任せたほうが間違いがない。	□旅館業法による施設、住宅宿泊事業法による民泊がある中で、特区民泊をどのように考えるか。