

# 今後の検討に当たっての基本的な 視点と想定される主な論点（案）

# 民泊サービスに関する議論の背景

## 1 民泊サービスとは

- 民泊サービスとは、一般には、自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するもの。
- ここ数年、アメリカに本社を置くAirbnb（エアビーアンドビー）社が、空き室を短期で貸したい人と旅行者や観光客をインターネットで仲介するサイトによるビジネスを世界各国で展開しており、同社によると日本でも約2万1千件の登録物件がある。

## 2 課題

- 空き室を旅行者に対して仲介する行為自体は、旅館業法の規制対象ではないが、こうしたサイトを通じて、反復継続して有償で部屋を提供する者は、旅館業法の許可が必要。  
（注）旅館業法においては、衛生水準の確保や宿泊者の安全性を確保するため、施設の衛生基準や構造設備基準などを定め、営業者に対し、これを満たすことを求めている。
- 他方、観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えることが求められており、テロ防止や感染症まん延防止などの適正な管理、安全性の確保を図りつつ、民泊サービスの活用が図られるようなルールづくりが求められている。

# 今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点(案)

## (基本的な視点)

- 衛生管理面、テロ等悪用防止の観点から、宿泊者の把握を含む管理機能が確保され、安全性が確保されること。
- 地域住民とのトラブル防止、宿泊者とのトラブル防止に留意すべきこと。
- 観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えること。

## (想定される主な論点)

- 民泊の必要性(位置付け)
- 旅館業法との関係
  - ・位置付け
  - ・構造設備基準との関係
- 建築基準法における用途地域規制との関係
- 建築基準法、消防法における構造設備基準との関係
- 旅行業法との関係
- 仲介事業者の位置付け・役割等
- その他

## (検討に際して留意すべき点)

- 旅館・ホテルとの競争条件
- 地域ごとの宿泊需給の状況
- 規制内容や方法に対応した自治体の体制
- 課税の適正化
- その他

## 想定される民泊活用物件の類型

物件の類型	家主の居住 ・非居住	考えられる課題（例）
一般住宅 (戸建)	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
共同住宅	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

## 現行制度上、実施可能な「民泊」について

	対 象	旅館業法との関係
国家戦略特区 (外国人滞在施設経営事業)	一定の要件を満たす特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間(7日～10日)以上、外国人旅客に提供するもの	適用なし (適用除外の特例)
農林漁業体験民宿業	農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業のうち、農林漁業者が営むもの	適用あり 構造設備基準の特例(簡易宿所の客室延床面積33㎡以上の基準を適用除外)
イベント民泊	年1回(2～3日程度)のイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの	適用なし (「反復継続性」がなく「業」に当たらないと判断されるため、旅館業に該当しない。)

※ この他、簡易宿所営業の許可要件を満たせば、自宅の一部やマンションの空き室等を活用した旅館業(「民泊」)を行うことは可能。