

# 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) 及び 検討の方向性(案)について

- ※ 第1回検討会においてお示した「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)」について、検討会において出された主な意見を事務局において整理したもの。(なお、赤字は前回資料から追記した内容)
- ※ また、検討会におけるこれまでの議論を踏まえた「検討の方向性(案)」のたたき台を示したもの。

## (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。

### (主な意見)

- 民泊を利用する側、民泊を提供する側、近隣住民の安全確保、及び社会への影響を検討すべき。
- 非合法的な民泊サービスにより被害を受けた旅行者に対して、法的にどのような保証をすべきか。事後的にでも保護していくシステムが必要。
- 契約主体など責任の所在を明確にして消費者を安全にする制度にすべき。
- 基礎自治体が最後は対応しなければならないので、ごみや騒音等のトラブルについて、議論が必要。
- 近隣住民とのトラブル事例を放置しないために、規制強化という観点から見ても、スピード感を持って改革すべき。
- (想定される民泊活用物件の類型として) 4類型で整理するのはとても合理的。
- 諸外国の規制が強化されている中で、オリンピックを控えて、テロの温床になるような施設ができる可能性を一つずつ潰していくのが筋ではないか。
- 何かひとたび事があると多くの方の生命・身体に大きな影響があるから規制が設けられていることを考えると、一足飛びに何でもやれば良いということではなく、少しずつ進めていくべきではないか。
- テロ対策、感染症対策のため、対面での本人確認が必須である。

- 宿泊場所を提供することのみでは、お客様の安心・安全を守ることはできない。宿泊者・利用者の安全・安心の観点と近隣住民の日常生活に不安や不満が生じることのないよう、適切な措置が講じられるべき。
- 何らかの事件が起きた場合の責任の所在を明確にすべき。
- 空室が活用されるのは歓迎するが、又貸しはルール化されるべきであり、また、鍵が拡散することによる危険性も懸念している。
- 民泊を可能とするため、使い勝手のよいルールとすべきであると同時に、違法行為を取り締まるためのルール整備も必要。緩和と強化をセットで考えることが必要。
- 生活者側に立つと、マンションの住民にとって不安が大きい。管理規約が守られるような制度化が必要。
- 規制を緩和することにより消費者のリスクを増やしてはいけない。
- 民泊問題の課題解決のため、現行法遵守の観点からプラットフォームへの規制を行うとともに、合理性ある規制改革を行うべき。
- 民泊サービスの実態や宿泊ニーズを踏まえ、関係省庁における検討をスピードアップすべき。
- 利用者は自己責任で民泊を選んでいる面もあるので、規制の緩和に当たってはそういう視点も踏まえ検討してはどうか。
- 民泊は周辺住民、第三者も関わってくるという点において、一定の行政の関与は必要。
- 民泊はテロリストなど犯罪者の潜伏場所になるおそれもあることから、本人確認や宿泊者名簿などは確実になされることが必要。

(想定される主な論点)

## ○民泊の必要性（位置付け）

(主な意見)

- 民泊という言葉の定義を決めて、どこまで規制がかかるか示すべき。
- 体験型民宿を推進すること自体は、新しい旅行形態、宿泊形態の一つとして異議は無い。
- 遊休資産を有効活用することにより、経済成長に資するだけでなく、ほかの遊休資産の有効利用の端緒にもなるので、スピード感をもって規制改革を進めるべき。法改正を伴わなくても、解釈等の変更によってできる改革は一刻も早く行うべき。
- 宿泊需給の改善という目標や、利害調整だけに終始するのではなく、他の遊休資産の有効活用の端緒となるという大きな目標を念頭に置いて規制改革を推進すべき。優良事例が多く出てくるような改革にすべき。（国民が規制緩和したことを後悔するようなことが無いよう、配慮が必要。）
- 地域振興、地域活性化、観光資源の開発等の観点から重要。
- 外国人旅行者の受け入れは国家戦略上必要であるため、民泊については必要な形でルールづけして必要であれば認めていくということで議論すべき。
- 経済活性化の観点からとらえるべきであり、そのためには、自由で公正なルールが必要。
- ホストが在室の場合を民泊として認めるのが、民泊の名にふさわしいのではないか。
- ホームシェアは、経済効果が期待できるほか、空き家問題、地方創生、一億総活躍、観光立国等日本が直面する様々な課題の解消も期待できる。
- ホームステイのような民泊まで否定はしないが、空きマンションでの違法営業については取締りを強化すべき。
- 民泊の前に、既存宿泊施設の活用、地方への分散化対策を推進すべき。
- ホテル不足は一時的な現象であり、数年で過剰になることが予想される。

- 新たなルール整備により、現在横行している違法民泊がそのまま追認されるようなことは避けるべき。
- 既存の旅館、東京・大阪近郊のホテルの利用促進を図るとともに、より強力なプロモーションや、地方空港への路線誘致を進めるべき。
- 単に宿泊施設を補完するものとして整備を進めるのではなく、マーケットの変化、時代のニーズに対応して商品の多様性を図るといった観点から検討を進めることが適当。
- 古民家や町屋の活用も視野に入れた検討をすべき。

## ○旅館業法との関係

### (主な意見)

- 利用者の健康被害の防止及び感染症予防の観点や、施設や寝具類の衛生確保、飲み水や浴槽水の管理という視点での規制に係る議論が必要。
- 本人確認等の措置により、健全な旅館運営がなされてきているため、営業者による利用者の本人確認を担保すべき。
- イコールフットィングの観点から、旅館業法でいう旅館・ホテルと民泊との違いや、旅館業法に基づく規制の趣旨（公衆衛生、治安維持）について議論すべき。
- 簡易宿所の営業許可を取得することにより、民泊は対応されるべき。
- プライマリーレジデンスとそれ以外で異なるルールが設定されるべきではないか。
- ホームシェアを新たなサービスと位置付け、ホスト及びプラットフォームの双方に一定の対応を求めることをルール化することにより、ホストについて旅館業法の適用を受けないようにできないか。
- 自分の家を時々短期で貸すホストには、1年365日商業的に運営している営業者とは異なる新たな規制モデルが適用されるべきではないか。
- 自宅の一部を活用するケースは、簡易宿所としても許可を取るのとはなかなか難しいのではないか。別の考えで行うべきではないか。それ以外のケースは、業として行うということでのよいのではないか。
- 既存の業法を緩和する余地もあるのではないか。短期的に結論を出すもの、中長期的

に考えるものと分けた議論が必要ではないか。

- 旅館業法に組み込むかどうかのひとつの焦点。家主居住の場合、旅館業法に組み込むとすれば、用途地域の問題が出てくる。家主不在の場合は、簡易宿所の枠組みで対応するのが現実的。
- 家主居住のホームステイのケースでは、利用者がごく少数のため、旅館業法を適用する必要はないのではないか。
- 家主がいる・いないで議論するのは適当だが、家主がいる場合でも、反復継続する以上、旅館業法を適用しなくてよいかについては、よく議論した方がよい。
- 泊める人が少数であっても、責任は事業者に及ぶ。事業者には、安全性確保のためにコストがかかることを含め、その自覚が必要。ビジネスでやるのであれば、きちんと許可をとるべき。
- 簡易宿所の面積基準(33㎡)は、民泊のようなケースに適用するには合理性がないのではないか。
- 簡易宿所の枠組みを活用することに賛成。
- 一定の民泊サービスについては、旅館業法の適用除外とした上で必要な規制を新たに行うことも含め、抜本的な対応を検討すべき。
- サービス提供者の把握を的確に行う観点からの届出制や、仲介事業者によるサービスの提供を適切に管理するための許可制などを検討すべき。
- 面積基準を1人当たりのものにすれば、許可のハードルの問題は解決できるのではないか。
- 面積基準だけでなく、玄関帳場などの通知に記載されている要件の緩和を検討の対象とすべき。
- 法令上、簡易宿所の枠組みでは玄関帳場の設置義務が無いが、条例で設置を求めているものもあるので、そういった規制のあり方を、各地方公共団体の事情を考慮しつつ判断する必要がある。
- 旅館業法の宿泊拒否の制限規定はホームステイ型民泊にはなじまない。
- 何らかの規制緩和を行う場合であっても、旅館業法の適用を除外するのではなく、旅館業法を適用した上で、その運用を緩和することが適当ではないか。

## ○建築基準法における用途地域規制との関係

### (主な意見)

- 建築基準法の「用途地域」の規制は最大の論点の一つ。住宅という概念に外れない範囲で許容されるべき。
- どのようなものであっても「民泊」は「住宅」ではないと言わないと混乱の元となる。
- 旅館業法の規制を緩和したとしても、ホームステイタイプの「民泊」では、用途地域の問題があれば参入が増えないのではないか。
- ホテル、旅館は住居専用地域では一切営業できないが、民泊についてはできるように緩和すると、良好な住環境を求めて住んでいる人に大きな影響を及ぼすことになり、慎重な検討が必要。
- 周辺の住民とのトラブルを避けるために、用途地域の規制が緩和となった場合でも、住環境保持の観点から一定の線引きは必要。
- 日本の優良な住宅に泊まるという外国の方からのニーズがあり、インバウンド推進の観点からこれをどうとらえるべきか。他方、どのような民泊であれば住宅専用地域で許容されるのか。という点をどのように調整するのが大きなポイントである。

## ○建築基準法、消防法における構造設備基準との関係

### (主な意見)

- 既存の建築基準法と消防法による規制の中で火災安全は保たれるが、民泊を行っていることが把握できないと規制ができないので、把握して規制ができる体系を検討した上で、建築基準法と消防法との関係を検討すべき。

## ○旅行業法との関係

(主な意見)

- 民泊を賃貸借契約の類型として考えた場合に、旅行業の問題なのか、宅建業法の問題なのかといった仕分けの問題にも考慮すべき。
- 安心・安全を基本に旅行業法に基づいて斡旋できる制度構築が必要。
- 仲介事業者規制については、旅行業法との関係を整理する必要があるのではないか。

## ○仲介事業者の位置付け・役割等

(主な意見)

- 何らかの規制、ルールは必要と考えるが、基本的な責任はホストにあるべきであり、明確なルールを作り、ホストがルールを守るのが基本。
- 仲介事業者規制は、旅館業法の適用除外となることを前提とした提案であり、簡易宿所による規制を前提として、仲介事業者規制をかけるのは反対。
- 海外事業者への域外適用について、いかに実効性を確保するかが課題。
- 違法事業者を仲介する業者を取り締まる法的根拠が必要。
- 旅行会社が民泊を商品として取り扱うに当たっては、取扱いをする業者間でのイコールフットイングが確保される必要がある。
- 安心安全な民泊普及のために、プラットフォームの責務として、①掲載物件の遵法責任、②物件／利用者に関する情報開示、行政との情報共有、③保険を課すことが必要。
- サービス提供者や仲介事業者が外国人（外国法人）の場合も含め、規制の適切な執行体制を確保すべき。
- 仲介事業者に対し、サービス提供者が旅館業法の許可を得ているかを確認させるべき。



## ○その他

(主な意見)

### ○国家戦略特区との関係

- 集合住宅についてはいろいろな問題が集中しており、まずは国家戦略特区の検証結果を踏まえた上で議論を深めるべき。
- もっと広範囲な国家戦略特区が必要ではないか。特区の中でももう少し規制緩和できないか。
- 国家戦略特区とのすみ分けの整理が必要。
- 国家戦略特区の拡大については、慎重に対応すべき。
- 特区について、7日以上となっているが、ニーズはあるか。
- 民泊の検討に当たっては、国家戦略特区とイベント民泊の双方で規制内容を検証する必要がある。

### ○その他

- アパートの又貸しした場合の規制のあり方についても検討すべき。
- 海外の短期賃借制度なども踏まえ、借家制度という観点からのアプローチも検討すべきではないか。
- サブリース事業者に対する様々な義務を定めているため、国土交通省の賃貸管理業者の登録制度を活用できないか。
- マンションの管理規約で対応できるとすれば、あまり強い規制を課すのは効率的な利用に反することになるのではないか。
- 転貸について、オーナーの承諾を得るべきことは当然であり、ルール化されるべき。その際、ホストによる保証についてもルール化することは意義がある。
- (空き不動産については)例えば旅館業界の方に物件を借りて運営していただくことも考えられるのではないか。
- 法人契約の場合に限定して、民泊を認めることはできないか。

(検討に際して留意すべき点)

## ○旅館・ホテルとの競争条件

(主な意見)

- 規制によるコストが排除された民泊は、宿泊料が安くなるので、既存の安くて良質な宿泊施設を圧迫し、結果として全体の質が低下する。そのため、民泊を認めるにしても、何らかの枠にはめる必要がある。
- イコールフットィングの問題は重要だが、旅館業法や旅行業法の規制が厳しすぎるのではないかという観点も必要。

## ○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

(主な意見)

- シェアリングエコノミーでは供給サイドが圧倒的に増加するため、規制当局がホストを把握するのは、マンパワー的に現実的ではない。規制当局の対応体制がボトルネックにならないよう、仲介事業者を規制するなどの仕組みを作っていく必要がある。
- インターネットを介した民泊サービスについては、実態把握が困難であるので、各自治体に調査体制を求められないか。

## ○課税の適正化

## (参考) 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
	空き室 (※)	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ 管理規約の遵守 ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

※ 賃貸住宅で賃貸されていない状態又は分譲住宅で譲渡されていない状態。

### (主な意見)

- ・ ホームステイ型とそれ以外を分けて考えるべき。戸建てか共同住宅かでなく、自宅かそれ以外で分けるべきではないか。
- ・ 家主でなくても、管理している人がいるかどうか、目が届くかどうかという観点での分け方もあるのではないか。
- ・ 家主不在というケースを認めるべきでない。
- ・ 物件の提供者が個人か法人か、複数物件を扱っているか否か、仲介事業者に登録しているか否かなども踏まえて整理すべきではないか。
- ・ 管理規約に抵触するか等の確認手続きについて、法的な要件とするかどうかを含め、10

どのように取り扱うかは重要なポイントである。

- 家主不在型においても、対面での本人確認や緊急時対応が行える体制を確保することにより対応が可能。
- 本人確認できる措置は絶対に必要。本人確認の方法として、電子サインの活用なども検討すべきではないか。
- 分譲マンションにおける問題は住民自治の問題であり、管理規約のひな型を示すなどして、自己防衛の仕組みを作るとよいのではないか。
- 分譲マンションの民泊は混乱の元となるため、分譲マンションでは「住宅ではない」と整理すべき。また、各管理組合で議論することを前提とすべき。
- 営業者が責任を放棄しないであろう自宅を活用した類型から順に規制緩和すべき。
- ホームステイ型の民泊については旅館業法の適用除外にした上で、一定の規制を設けるべき。
- マンションの全体のうち、100戸で営業する場合と、一部を営業する場合には、自ずと運用の仕方が変わってくる。自宅で行う場合も何部屋貸し出すかでも違ってくる。したがって、戸数や部屋数、面積等何らかの上限を設けるべき。
- 早期に検討すべき課題については、空き部屋を活用するのが現実的。
- 賃貸借契約や管理規約の確認については、非常に重要なポイント。住民にとっては住環境が変わる事への不安があるので、強く取り組むべき課題である。
- ホームステイ型を旅館業法の適用外とすべきかどうかについては、時間をかけて検討する必要がある。
- 現行の規制で、玄関帳場の設置が困難なものについては代替措置を設けた上で規制を緩和しているが、民泊についても全ての類型がそれに当てはまるわけではないので、一律に緩和するのではなく、類型ごとに検討すべき。
- 簡易宿所の構造設備要件を緩和した場合、許可を得やすくなったことがアナウンスされることには大きな意義がある。
- トラブル防止のため、マンションにおける民泊利用については、管理規約をしっかりとチェックすべきというメッセージも強く打ち出すべき。

## これまでの議論を踏まえた検討の方向性（案）

### （総論）

- 「民泊サービス」に対する様々なニーズに応えつつ、宿泊者の安全性の確保、近隣住民とのトラブル防止などが適切に図られるよう、旅館業法等の現行制度における規制のあり方を見直しつつ、仲介事業者に対する規制を含めた制度体系を構築すべきである。
- 当面早急に取り組むべき課題と中期的な課題とを整理の上、早急に対応することが可能な課題については、速やかに、対応すべきである。また、規制改革実施計画に定められたスケジュールにとらわれず、検討のスピードアップを図るべきではないか。
- 「民泊サービス」を一律に捉えるのではなく、ホスト（家主）がいるか・いないか、管理者がいるか・いないか、戸建てか共同住宅か、個人所有か法人所有か、など、その形態や特性に応じて、整理すべきである。

### （早急に取り組むべき課題—現行制度の枠組みの中で対応が考えられること—）

- 現行制度の枠組みの中で対応できることとして、簡易宿所の枠組みを活用して、旅館業法の許可取得の促進を図るべきである。
- その際、自宅の一部等を活用して少人数の宿泊客を受け入れる「民泊サービス」においては、現行の客室面積の基準（延床面積33㎡以上）には必ずしも合理性があるとは考えられないことから、これを見直す方向で検討し、許可を取得しやすい環境を整えるべきである。

- 具体的には、簡易宿所の客室面積基準を見直し、対象物件の類型を問わず、定員一人当たりの面積を設定の上、収容定員に応じた面積基準とし、33㎡未満の物件についても、その規模に応じて活用できるようにすべきではないか。
- 家主不在のケースにおいては、宿泊者の本人確認、緊急時の対応体制など一定の管理体制を確保することを前提に、旅館業法の許可対象とすべきである。併せて、こうした管理体制が確保されるのであれば、自宅の一部等を活用して少人数の宿泊客を受け入れる「民泊サービス」を行う場合においては、玄関帳場の設置を求めている通知の運用を見直すべきではないか。
- 旅館業法の許可に当たり、関係法令だけでなく、賃貸借契約、管理規約(共同住宅の場合)に反していないことの確認を求めるべきである。
- 関連する制度における取扱いについても検討すべきではないか。

**(中期的に検討すべき課題—現行制度の枠組みを超えた検討が必要なこと—)**

- 家主居住で自宅の一部を貸し出すようなホームステイタイプの「民泊」については、旅館業法の許可の枠組みを適用する必要性・妥当性について、検討が必要ではないか。
- その際、海外の事例も参考にしつつ、例えば以下のような観点からの検討が必要ではないか。
  - ・ 貸出日数、宿泊者数、面積など
  - ・ 宿泊サービス提供者が行うべき管理の内容・程度(届出、宿泊者名簿、宿泊者受入義務、衛生管理 など)
  - ・ 旅館業法の中に新たな類型として位置付けるか、旅館業法とは異なる法体系の下に新たな規制の枠組みを設けるか など

- 関連する制度における取扱いについても、検討すべきではないか。特に用途地域規制における取扱いについては、日本の暮らしを体験できるという観点や良好な住環境保持の観点などを踏まえ検討すべきではないか。
- 仲介事業者に対しては、一定の責務（規制）を課すことが必要ではないか。その際、海外の事業者に対する規制の実効性を担保することが必要ではないか。また、旅行業法との関係を整理することが必要ではないか。