

# 今、話題の「民泊」とは？

時代の変化の影響を受けて新しい兆しが顕れています。旅行ブームの影響が大きく、新しい動きがリゾート地で起きております。

その一つとして外国人旅行者が約2000万人も押し寄せて話題になっていますが、日本人の国内旅行も統計調査を見ると驚くほど活発です。平成28年度の日本人国内延べ旅行者数は、何と6億0,472万人(観光庁調査)。そのうち宿泊旅行は3億1,299万人。目を疑うような数字です。

このように旅行者が急増すれば、当然「宿泊施設」の不足が問題になってきます。それに着目してか、訪日外国人を囲い込む為に「民泊」としてAirbnbに加えて中国系の民泊仲介業者が、日本の民泊市場を席巻している事実があります。

**官邸主導で民泊解禁へ進み始めました。(左記規制改革を発表)**

このような時代の流れに対応すべく、勝手連をご支援いただいている住宅会社KRCホームと共同で、旅館業法の簡易宿舍の枠組みを越す国策としての「民泊」を検証することを目的として、南紀白浜において「民泊推進勝手連」が立ち上がり、各戸温泉付貸別荘(運営代行)事業をスタートし、今後起こりうる問題を検証しながら改善策を模索し政府の規制改革の一助になれる様に活動しております。

民泊対応型住宅 **NITE** モデルハウス

ホテル川久

田辺湾

貸別荘・受付(帳場)センター

フランス料理レストラン建設中

地域活性化分野

(1)規制改革の目的と検討の視点

日本経済の持続的・安定的な成長を実現するためには、地域の活力を取り戻し、維持・発展させることが重要であるが、人口減少・超高齢化社会が進む中、特に地方において活力が失われつつあるとの指摘がある。

政府においては、地方創生に一体となって取り組むため、平成26年9月にまち・ひと・しごと創生本部を設置し、同年12月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定、平成27年12月にはその改訂を行うなど、地方創生のための取組を進めてきているところである。地方創生のためには、地域の強み・発想をいかした産業の振興とともに、それぞれの地域の実情に合わせ、地域に人を呼び込む仕組み、地域でお金が回る仕組みを作り雇用を創出すること、地域のコミュニティを維持・再生することなどが求められるが、これらの施策を行う上で、規制改革が果たす役割は大きい。現行規制は、高度成長期や都市部を念頭に置いた規制をベースにしているものが多く、人口減少社会や、地方の実情に合致していないとの指摘もある。

規制改革会議としては、内閣の重要施策である地方創生に資するため、平成26年9月に立ち上げた地域活性化ワーキンググループにおいて、地域活性化のために必要な規制改革についての議論を進めてきた。議論に当たっては、今期も、「地域が主役」との観点から、地域からの規制改革ホットラインへの規制改革提案を積極的に受け止め、審議を行った。その結果として、地域活性化分野に関し、①民泊サービスにおける規制改革、②地方における規制改革、③建築物・土地利用関連規制の見直し、④その他地域活性化に資する規制の見直しの4項目について、個別具体的な規制改革事項を取りまとめた。

①民泊サービスにおける規制改革

地域に人を呼び込むためには、人を惹きつける魅力的なコンテンツが必要であり、地域における生活を直接体験できる「民泊サービス」は、その大きな要素となり得る。しかし、現行、「民泊サービス」は実態が先行し、必要な旅館業の許可を得ていない事例が多くみられるとの指摘もあり、早急に適切なルールを策定し、推進していくことが必要である。

このため、宿泊サービスに多様な選択肢を与え、新たな宿泊需要を喚起するとともに、外部不経済などの様々な課題に対応し、適切な規制の下でニーズに応えた「民泊サービス」が推進できるよう、類型(家主居住型・家主不在型)別に規制体系を構築する。なお、「民泊サービス」は、シェアリングエコノミー(※)におけるサービスの分野であり、このシェアリングエコノミーに係る規制の在り方について、今期は、前期からの課題となっており、実態面での広がりが顕著な「民泊サービス」における規制改革の検討を集中的に行った。

「民泊サービス」の他にも、自動車や、会議室等の施設、労働力、資金、知識・スキルなどをシェアする様々なサービスがあり、シェアリングエコノミーを更に推進し、社会全体で資産が最大限に活用される環境を作るためには、必要かつ適正なルールの検討が必要である。一方で、シェアリングエコノミーについては、従来のようなサービス提供者に対する事前型の業規制を基本にしては適切な規制は困難であること、サービスの適切な利用を確保するためには仲介事業者に対する規制の在り方が課題となること等の特性があり、今後、「民泊サービス」以外の分野も含め、規制改革の検討を行うに当たっては、このような特性を踏まえて、新たな規制の在り方を検討することが必要である。

(※)シェアリングエコノミー:近年広がりを見ている、ソーシャルメディアの発達により可能になった、住宅やモノ、サービス等の交換・共有により成り立つ経済の仕組み

②地方における規制改革

地域の活力を維持・発展させるためには、それぞれの地域の実情に合わせて、規制の強化・緩和を含め、必要な施策を実施していく必要がある。地方自治体における条例等に基づく規制については、具体的な規制内容の差異が広域的な経済活動の阻害要因になっているものもある等の指摘や、国として、その把握及び検証を行った上で、問題がある場合は必要な対応をとるべきであるとの指摘がある。

このため、地方における規制改革を推進するための国としての対応について結論を得るべく、引き続き検討する。

③建築物・土地利用関連規制の見直し

地域のコミュニティを維持・再生するためには、建築物や土地などの地域資源を有効に活用することが不可欠である。しかし、建築物や土地には多くの規制があり、その活用を阻害している場合が少なくなく、例えば、土地の用途制限や建築物に対する制限により、時代のニーズに合った新規建築物の建設や既存建築物の建替えが円滑に進まないとの指摘がある。

このため、用途地域における建築物制限の緩和、マンション標準管理規約に係る内容の明確化、検査済証のない建築物の流通促進、昇降機の戸開走行保護装置の部品変更に伴う手続の

明確化、第一種市街地再開発事業の施行区域要件の見直し及び河川敷地占用許可期間の延長を行う。

④その他地域活性化に資する規制の見直し

①～③以外にも、寄せられた地域活性化に資する規制改革の要望も踏まえ、貨物自動車運送事業に係る規制対象の明確化、貸切バスの臨時営業区域設定の見直し、地域におけるサービス事業主体に係る制度整備、古物商が非対面で行う相手方の真偽確認方法の選択肢拡大を行う。

(2)重点的フォローアップ

地域活性化ワーキンググループにおいては、平成27年6月の規制改革実施計画に記載された「民泊サービスにおける規制改革(インターネットを通じた宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスの提供)」及び「『地方版規制改革会議』の設置」とともに、平成26年6月の規制改革実施計画に記載された「風営法規制の見直し」を重点的フォローアップ対象事項とし、ワーキンググループにおいて取組状況等についての議論を行った。

①民泊サービスにおける規制改革(インターネットを通じた宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスの提供)

平成27年6月の規制改革実施計画を踏まえ、同年11月に、厚生労働省及び観光庁を共同事務局とする「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」を立ち上げて、平成28年3月に中間的な論点整理が行われ、「早急に取り組むべき課題」への対応が同年4月から施行されるなど、必要な検討が進められていることは評価できる。今後、同検討会においては、同年6月を目途に最終的な結論が得られるよう、引き続き検討が進められ、その検討結果を踏まえて必要な法整備に取り組みとしており、その検討状況及び法整備の内容について、引き続きフォローアップを行うことが必要である。

②「地方版規制改革会議」の設置

平成27年6月の規制改革実施計画を踏まえ、同年12月に、各都道府県・市区町村の首長に対し、「地方版規制改革会議」の設置の検討を要請する文書を規制改革会議議長名で発出するとともに、地方六団体、経済団体等に対し力添えを要請する文書の発出、規制改革会議ホームページにおける関係資料の掲載等を行ったほか、会議設置に向けた支援として、地方自治体からの個別の問合せに対応した。その結果、平成28年4月に茨城県及び徳島県において、同年5月に奈良県葛城市において、「地方版規制改革会議」が設置されることとなった。今後、地方自治体における「地方版規制改革会議」の設置に向けた検討及び取組の状況について、引き続きフォローアップを行うことが必要である。

③風営法規制の見直し

平成26年6月の規制改革実施計画を踏まえて同年7月に設置された有識者会議において、同年9月に「ダンスをさせる営業の規制の在り方等に関する報告書」が取りまとめられ、これを受けて提出された「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律案」が平成27年6月に成立するとともに、関係下位法において照度の測定方法等が定められ、同年11月に公布されるに至ったことは評価できる。改正法及び下位法令の平成28年6月施行以降の運用状況について、必要に応じフォローアップを行うこととする。

(3)具体的な規制改革項目

①民泊サービスにおける規制改革【平成28年上期検討・結論、平成28年度中に法案を提出】

民泊サービスについては、実態が先行し、必要な旅館業の許可を得ていない事例が多くみられるとの指摘もあり、政府として、早急に適切なルールを策定し、推進していくことが必要である。

平成27年6月の規制改革実施計画に基づき、関係省庁による「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」において検討が行われ、早急に取り組むべき課題への対応として、簡易宿所営業の営業許可基準(客室延床面積の最低基準)の緩和等が実施(平成28年4月施行)され、引き続き検討が進められているところである。

規制改革会議においては、この関係省庁における検討状況を含め、有識者、事業者、関係団体等から広くヒアリングを行い、平成27年12月に、関係省庁における検討のスピードアップ、一定の民泊サービスについて必要な規制を新たに行うことも含む抜本的な対応、安全・安心の確保、外部不経済への対応等の様々な課題への対応などを求める「民泊サービスの推進に関する意見」を決定・公表した。その後も、平成28年3月に、民泊サービスをテーマに公開ディスカッションを開催するなど、更に検討を進めてきたところである。

民泊サービスは、ITを活用したシェアリングエコノミーの一分野であるが、シェアリングエコノミーについては、経済効果や国民の利便性向上といった観点から、これを推進していくことが必要で

ある。シェアリングエコノミー全般の特性として、従来のようなサービス提供者に対する事前型の業規制を基本にしては適切な規制は困難であること、サービスの適切な利用を確保するためには仲介事業者に対する規制の在り方が課題となること等があり、このような特性も踏まえ、民泊サービスの新たな規制の在り方を検討することが必要である。

したがって、適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービス(住宅(戸建住宅及び共同住宅)を活用した民泊サービスの提供。以下「民泊」という。)が推進できるよう、以下の1.～3.の枠組みにより、類型別に規制体系を構築することとし、各種の「届出」及び「登録」の所管行政庁についての決定を含め、早急に法整備に取り組み。この新たな枠組みで提供されるものは住宅を活用した民泊サービスであり、ホテル・旅館を対象とする既存の旅館業法(昭和23年法律第138号)とは別の法制度とする。

- ・法律の施行後、その状況に応じた見直しを必要に応じて行うこととする。
- ・「届出」及び「登録」の手続はインターネットの活用を基本とし、マイナンバーや法人番号を活用することにより住民票等の添付を不要とすることを検討するなど、関係者の利便性に十分配慮する。
- ・既存のホテル・旅館に対する規制の見直しについても、民泊に対する規制の内容・程度との均衡も踏まえ、早急に検討する。

1.民泊の類型

(1)家主居住型

<要件>

- ①個人の生活の本拠である(原則として住民票がある)住宅であること。
- ②提供日に住宅提供者も泊まっていること。
- ③年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。  
「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱えるようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満(180日以下)の範囲内で適切な日数を設定する。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。

<枠組み>

- 届出制とし、以下の事項を義務化する。
  - ・利用者名簿の作成・保存
  - ・衛生管理措置(一般的な衛生水準の維持・確保)
  - ・外部不経済への対応措置(利用者に対する注意事項(騒音、ゴミ処理等を含む)の説明、民泊を行っている旨の玄関への表示、苦情等への対応など)
  - ・(集合住宅(区分所有建物の場合)管理規約違反の不存在の確認)
  - ・(住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合)賃貸借契約(貸しを認めない旨の条項を含む)違反の不存在の確認
  - ・行政当局(保健衛生、警察、税務)への情報提供

○住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととする。

○宿泊拒否制限規定は設けない。

(2)家主不在型

<要件>

- ①個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。(法人所有のものも含む。)
- ②年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。  
「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱えるようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満(180日以下)の範囲内で適切な日数を設定する。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。
- ③提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること。  
(登録された管理者に管理委託、又は住宅提供者本人が管理者として登録。)

<枠組み>

- 届出制とし、民泊を行っている旨及び「民泊施設管理者」の国内連絡先の玄関への表示を義務化する。
- 住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととする。
- 宿泊拒否制限規定は設けない。

2.民泊施設管理者

<枠組み>

- 登録制とし、以下の事項を義務化する。
  - ・利用者名簿の作成・保存
  - ・衛生管理措置(一般的な衛生水準の維持・確保)
  - ・外部不経済への対応措置(利用者に対する注意事項(騒音、ゴミ処理等を含む)の説明、苦情等への対応など)