

## 住宅宿泊事業法にかかる条例制定の検討状況について

### 1. 住宅宿泊事業法(平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。)の概要について

#### (1) 目的

住宅宿泊事業の業務の適正な運営を確保しつつ、観光客の宿泊需要に的確に対応して観光客の来訪および滞在を促進し、もって国民生活の安定向上および国民経済の発展に寄与。

#### (2) 法施行のスケジュール

平成 29 年 6 月 16 日 法公布  
10 月 27 日 関係政省令公布  
12 月中旬 「ガイドライン」公表(予定)  
平成 30 年 3 月 15 日 法附則一部施行(届出の受付開始)  
6 月 15 日 法本則施行

#### (3) 定義

##### ア. 住宅

- ① 台所、浴室、便所、洗面設備等生活の本拠として使用する設備が設けられていること
- ② 生活の本拠として使用されている家屋等で人の居住の用に供されているもの

##### イ. 宿泊

寝具を使用して施設を利用すること

##### ウ. 住宅宿泊事業

- ① 旅館業法第 3 条の 2 第 1 項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に宿泊させる事業
- ② 宿泊させる日数が年間 180 日を超えないもの  
※ 別紙 1 「旅館業と住宅宿泊事業の主な違い」参照

#### (4) 事業者および手続き

##### ア. 住宅宿泊事業者(住宅宿泊事業を営む者)

→ 知事への届出

いわゆる「家主不在型」等にあつては、住宅宿泊管理業者に委託が必要。

##### イ. 住宅宿泊管理業者(住宅宿泊事業者からの委託を受けて管理業務を行う者)

→ 国土交通大臣への登録

##### ウ. 住宅宿泊仲介業者(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行う者)

→ 観光庁長官への登録

(5) 県の業務

別紙2のとおり。

## 2. 条例による住宅宿泊事業の実施の制限について

(1) 法令による規定

ア. 住宅宿泊事業法

(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、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。

イ. 住宅宿泊事業法施行令

○ 住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準（法第18条関係）

法第18条の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 法第18条の規定による制限は、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。
- 二 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定は、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こと。
- 三 住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、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こと。

ウ. 住宅宿泊事業法施行規則（国土交通省令・厚生労働省令）

○ 条例の制定の際の市町村の意見聴取（法第18条関係）

都道府県は、法第18条の規定に基づく条例を定めようとするときは、あらかじめ、当該条例の案を当該都道府県の区域内の市町村に送付しなければならない。

- 2 前項の規定による送付を受けた市町村は、都道府県に意見を述べようとするときは、都道府県が指定する期日までに意見を提出するものとする。

(2) 本県における制限の考え方

別紙3のとおり。

(3) 市町への意向照会等これまでの対応

- ・ 9月15日と11月2日の2回、市町説明会（情報交換会）を開催し、法令

等の説明を行うとともに、条例制定に当たっての基本的な考え方を共有。

- 10月17日～31日および11月9日～20日の2回、条例による住宅宿泊事業の実施の制限について各市町の意向を照会するとともに、この間市町を個別に訪問し、各市町の事情等を聞き取り。

(4) 今後のスケジュール

平成29年12月15日	条例案要綱の県民政策コメントの実施
～平成30年1月15日	法施行規則に基づく市町への意見照会
平成30年2月	2月定例会議への条例案の上程

# 旅館業と住宅宿泊事業の主な違い

別紙1

	旅館業法上の定義			住宅宿泊事業法
	ホテル	旅館	簡易宿所	住宅宿泊事業
行政への手続	許可制	許可制	許可制	届出制
営業日数上限	なし	なし	なし	年間180日 (条例で区域を定め期間を制限することが可能)
住居専用地域での営業 (建築基準法令)	不可	不可	不可	可 (条例で区域を定め制限することが可能)
学校、保育園等 周辺での営業	施設の設置によって学校等の施設の清純な施設環境が著しく害されるおそれがないか等について市町教育委員会等に意見を求めたうえで許可			可 (条例で区域を定め制限することが可能)
設備面	標識の掲示			要
	最低客室数	10室以上→撤廃予定	5室以上→撤廃予定	なし
	最低床面積	洋室:9㎡以上、和室:7㎡以上 →ベッドの有無に着目した規制に改正予定		延床面積33㎡以上(宿泊者の数を10人未満とする場合は、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積)
	宿泊者名簿	要	要	要
	フロント	要	要	不要
	自動火災報知機 (消防法令)	要	要	要 (一定の条件を満たす農家民宿の場合は不要)
	公衆衛生の確保	○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。  ○宿泊者の需要を満たすことができる適当な数の洋式浴室又はシャワー一室、適当な規模の洗面設備、便所を有すること。	○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。  ○当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備、適当な規模の洗面設備、適当な数の便所を有すること。	○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。  ○当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備、適当な規模の洗面設備、適当な数の便所を有すること。
行政の立入検査	有	有	有	有

## 1 住宅宿泊事業の届出受理業務【第3条】

届出の受付【第3条】 \* 観光庁整備のシステムによる届出が原則

＜届出事項(住宅ごと)＞

- ア「商号・名称・氏名・住所」 イ「法人の役員の氏名」 ウ「住宅の所在地」  
 エ「営業所等の名称・所在地」 オ「委託する住宅宿泊管理業者の名称・氏名等」  
 カ「第4条の欠格事由に該当しない旨の誓約書」 キ「住宅の登記事項証明書」 ク「住宅の図面」 など

## 2 住宅宿泊事業の監督業務【第14～17条】

- (1) 定期的な宿泊日数等の報告受理【第14条】
- (2) 業務改善命令【第15条】
- (3) 業務停止命令・事業廃止命令【第16条】
- (4) 報告徴収・立入検査【第17条】

	住宅宿泊事業者の責務	概要
1	宿泊者の衛生の確保【第5条】 (*)	床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃
2	宿泊者の安全の確保【第6条】	非常用照明器具の設置、避難経路の表示等
3	外国語による施設利用方法の説明【第7条】	設備等の外国語案内、交通手段の外国語での提供等
4	宿泊者名簿の備付け【第8条】 (*)	宿泊者名簿の備付け、宿泊者氏名等の記載
5	必要事項の宿泊者への説明【第9条】	騒音等周辺地域の生活環境への悪影響防止の説明 ※外国語による説明も
6	苦情等の処理【第10条】	住民からの苦情・問合せについて適切かつ迅速に対応
7	住宅宿泊管理業務の委託【第11条】	居室の数が省令で定める数を超える、または家主不在型の場合、住宅宿泊管理業者に委託
8	標識の掲示【第13条】	公衆の見やすい場所に標識を掲示
9	年間提供日数の定期報告【第14条】	定期的に都道府県に報告

(\*) 旅館業法で規定されているもの

## 3 条例による住宅宿泊事業の実施の制限【第18条】

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。

## 4 観光庁長官への情報提供【第20条第2項】

都道府県知事は、観光庁長官からの求めに応じ、届出住宅の必要な情報を提供【第20条第2項】

＜その他観光庁長官の関連業務＞

- ① 外国人観光旅客に対する接遇の向上を図るための措置に関し、住宅宿泊事業者に対し必要な助言・援助【第19条】
  - ② 外国人観光旅客の宿泊の利便のため、外国人観光旅客に対し、住宅宿泊事業の実施状況等の情報を提供【第20条】
- ※ 住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約の締結の代理・媒介を委託する場合、住宅宿泊仲介業者または旅行会社に委託【第12条】

## 5 住宅宿泊管理業者の監督業務

- (1) 住宅宿泊管理業の登録または登録の変更があった場合、国土交通大臣からの通知を受理【第24条第2項・第26条第3項】
- (2) 国土交通大臣が業務改善命令を命じた旨の通知の受理【第41条第1項】
- (3) 業務改善命令・国土交通大臣への通知【第41条第2項】
- (4) 国土交通大臣に対する登録の取り消し等の要請【第42条第2項】
- (5) 国土交通大臣が業務の停止を命じた旨の通知の受理【第42条第3項】
- (6) 報告徴収・立入検査【第45条第2項】

		住宅宿泊事業者の責務	監督機関
住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置	1	宿泊者の衛生の確保【第5条】	都道府県知事
	2	宿泊者の安全の確保【第6条】	
	3	外国語による施設利用方法の説明【第7条】	
	4	宿泊者名簿の備付け【第8条】	
	5	騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明【第9条】	
	6	苦情等の処理【第10条】	
住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置	1	信義・誠実に業務を処理する原則【第29条】	国土交通大臣
	2	誇大広告等の禁止【第31条】	
	3	不実告知等の禁止【第32条】	
	4	管理受託契約の内容の説明【第33条】	
	5	契約書面の交付【第34条】	
	6	住宅宿泊事業者への定期報告【第40条】	

## 6 保健所設置市等による住宅宿泊事業等関係行政事務の処理

- (1) 保健所設置市等は、当該市の区域内において、都道府県に代わって住宅宿泊事業等関係行政事務を処理することができる。【第68条第1項】
- (2) 保健所設置市等が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。【第68条第2項】
- (3) 前項の規定による協議をした保健所設置市等の長は、住宅宿泊事業等関係行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。【第68条第3項】

## 住宅宿泊事業法 第 18 条(条例による区域および期間の制限)についての考え方

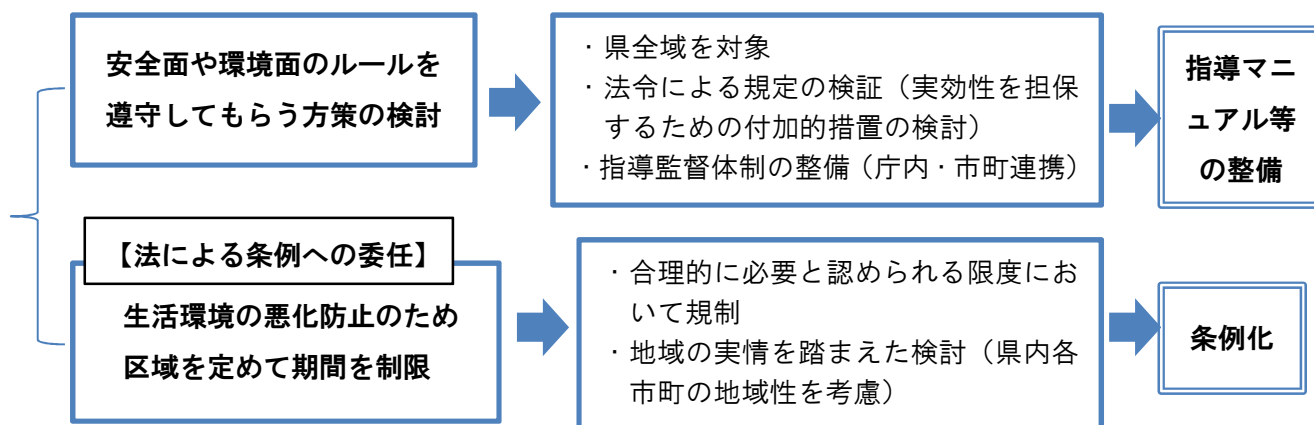
### 1 滋賀県における宿泊サービスに対する基本的な考え方

ホテル、旅館、民宿、農家民泊等の既存の宿泊施設に加え、住宅宿泊事業法による民泊施設が、それぞれの特長を生かし特色あるサービスを提供することにより、宿泊者に喜ばれ地域が健全に発展することを重視。また、滋賀県らしい付加価値のある宿泊サービスについて引き続き検討。

### 2 住宅宿泊事業法に対する基本的な考え方

①宿泊者の安全安心と②地域住民の安全安心の確保を重視し、事業者が法令等を順守徹底させるとともに、生活環境の悪化の防止の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条例で住宅宿泊事業の実施を制限。

### 3 ①②を実現するための手法



### 4 区域および期間の制限について（考え方）

●生活環境の悪化を防止するために必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間の制限が可能（法第 18 条）

①まずは法令に基づき、民泊事業の透明性を高め、ルールを守ってもらうことが重要

②その上で法令による対応では周辺の生活環境保持が困難と考えられる場合に、区域および期間の規制の要否を検討（市町の意向を聞いて検討）

- ・ 大都市近郊部等、多数の(面的な)民泊立地が見込まれる場合
- ・ その他地域の実情に応じて必要な場合

\*各市町の民泊の現状（件数、苦情等の状況）、土地利用の状況等を踏まえて検討

※上限日数をゼロ泊として住宅宿泊事業を行わない地域を定めることは、法の趣旨を逸脱するものであり適切ではない。

※需給調整の見地からの規制は営業の自由の保障という観点から適切ではない。

## 民泊物件の現状(仲介サイト登録物件)

民泊実態調査

平成29年10月時点

	旅館業法の 許可あり	無許可・不明	計
大津市	21	49	70
彦根市	4	2	6
長浜市	2	2	4
近江八幡市	0	4	4
草津市	0	4	4
守山市	0	1	1
栗東市	0	0	0
甲賀市	1	7	8
野洲市	0	0	0
湖南市	1	0	1
高島市	19	5	24
東近江市	0	0	0
米原市	1	0	1
日野町	0	0	0
竜王町	0	0	0
愛荘町	0	2	2
豊郷町	0	0	0
甲良町	0	0	0
多賀町	0	0	0
計	49	76	125

【参考】京都市民泊施設実態調査

(公表:平成28年5月9日 調査期間:平成27年12月1日～平成28年3月31日)

	旅館業法の 許可あり	無許可・ 所在地不明	計
京都市	189	2,513	2,702



## 民泊に関連する苦情の例(京都市 民泊苦情・相談窓口のケースを参考に作成)

●平成28年7月～平成29年6月の1年間

	件数
通報	1,442
開業相談	251
その他意見	561
計	2,254

### ●通報の主な内容

内 容	原因	対策(法令)
最近、見慣れない観光客が増えたが、近隣にある民泊について許可が出ているか調べてほしい。	民泊表示がない、無許可営業への不安、周知不足	●標識掲示義務 ●地域住民への周知(推奨)
周辺住民への説明がないまま、民泊が行なわれている。	民泊表示がない、無許可営業への不安、周知不足	●標識掲示義務 ●地域住民への周知(推奨)
事業者や管理者がおらず、連絡先も分からないため、何かあったときにはどうすればよいのか。	苦情連絡先が不明、周知不足	●標識掲示義務(事業者または管理者の明記) ●地域住民への周知(推奨)
(マンション)管理会社に苦情を言っても取り合ってくれない。	苦情連絡先が不明、マンションでの合意なし	●標識掲示義務(事業者または管理者の明記) ●マンション管理規約での合意(届出時確認)
利用者の騒ぐ声や夜のキャリーバッグを引く音などの騒音がひどく、非常に迷惑している。	利用者への注意事項の説明不足、マナー不足	●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義務(事業者→宿泊者) ●周辺地域の住民に対する苦情等対応義務
マンションの隣の1室で民泊が行なわれており、深夜にキャリーバッグの音や騒音がうるさく眠れない。マンション内の治安や衛生面に不安がある。	利用者への注意事項の説明不足、マナー不足、マンションでの合意なし	●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義務(事業者→宿泊者) ●周辺地域の住民に対する苦情等対応義務
住居専用地域にもかかわらず、大勢の外国人観光客を見かけるようになり、深夜の騒音がひどくなってきた。	利用者への注意事項の説明不足、マナー不足	●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義務(事業者→宿泊者) ●周辺地域の住民に対する苦情等対応義務
民泊から出るごみについて、地域のルール(曜日、指定の袋、分別など)が守られておらず迷惑している。	ごみ処理に対する事業者の理解不足、利用者への注意事項の説明不足、マナー不足	●廃棄物対策法(事業系ごみとして宿泊事業者が処理すべきもの) ●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の説明義務(事業者→宿泊者)
タバコのポイ捨て等による火災が心配である。	利用者への注意事項の説明不足、マナー不足	●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義務(事業者→宿泊者) ●周辺地域の住民に対する苦情等対応義務
毎日入れ替わり立ち替わり外国人がマンションの共有部分に立ち入っており、マンションのオートロック機能が意味をなしておらず、不安である。	マンションでの合意なし	●マンション管理規約での合意(届出時確認)
深夜にインターホンを押されたり、庭やガレージに勝手に入られたりし大変不安である。	民泊表示がない アクセスがわかりにくい	●移動手段に関する外国語での情報提供義務 ●標識掲示義務
民泊利用者や民泊の管理清掃会社の車が駐車禁止の場所に止められ困っている。	利用者への注意事項の説明不足、事業者・宿泊者のマナー不足	●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義務(事業者→宿泊者) ●周辺地域の住民に対する苦情等対応義務

# 条例により住宅宿泊事業の実施を制限する内容について

## 1 制限する内容

	住宅宿泊事業を制限する区域	住宅宿泊事業を制限する期間
草津市	野路東三丁目から野路東五丁目まで	日曜日の正午から金曜日の正午まで (国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日の前日の正午から当該休日の正午までの間ならびに 1 月 1 日の正午から 1 月 3 日の正午までの間および 12 月 28 日の正午から 12 月 31 日の正午までの間を除く)

## 2 制限する理由

- 南草津駅東側に位置する当該区域には、ワンルームマンションが大規模に立地しているが、近年では建設年度が早い物件を中心に学生離れが進んでいる。現時点では企業従業員の入居等により、特段空室が目立つ状況ではないが、今後の景気動向等により空室が出た場合、大都市からの利便性も相まって、家主の判断により民泊施設への転換が大規模に行われることも想定される。
- 当該区域のワンルームマンションの民泊施設への転換が大規模に行われた場合、次のようなことが懸念される。
  - ・南草津駅東口付近には、朝の通勤・通学時間帯に、歩道のない狭い道路に自動車、自転車、歩行者が集中して大変な混雑がみられる住宅密集地が存在する。
  - ・この住宅密集地は、当該区域から南草津駅への最短経路にあたり、朝の通勤・通学時間帯に民泊利用者の移動が重なることにより、更なる混雑を生じ、住民の生活環境の悪化を引き起こす恐れがある。
- これらの状況は、県内でも草津市の当該区域固有の事情と考えられる。
- 以上のことから、住民の生活環境の悪化を防止するため合理的に必要と認められる限度の規制として、当該区域における住宅宿泊事業を、利用者の行動が朝の通勤・通学時間帯と重なる可能性がある「日曜日正午から金曜日正午の間（休日の前日正午から休日の正午および年末年始を除く）」（月曜日から金曜日（休日・年末年始を除く）の通勤・通学時間帯と重なる）の間、制限するものとする。

## 滋賀県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（仮称）要綱（案）

### 1 趣旨

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）において、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こととされたことから、これらを定めるものです。

### 2 制限の区域および期間

住宅宿泊事業を制限する区域および期間は次のとおりとします。

	住宅宿泊事業を制限する区域	住宅宿泊事業を制限する期間
草津市	野路東三丁目から野路東五丁目まで	日曜日の正午から金曜日の正午まで （国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日の前日の正午から当該休日の正午までの間ならびに 1 月 1 日の正午から 1 月 3 日の正午までの間および 12 月 28 日の正午から 12 月 31 日の正午までの間を除く）

### 3 その他

この条例は、住宅宿泊事業法の施行日である平成 30 年 6 月 15 日から施行することとします。

