

住宅宿泊事業法に関する区の基本的な考え方について

住宅宿泊事業法が平成 29 年 6 月 16 日に公布され、平成 30 年 6 月までに施行される。また、平成 30 年 3 月には準備行為としての住宅宿泊事業者による届出が始まる。このため、住宅宿泊事業法への区の対応について、基本的な考え方を報告する。

1. 住宅宿泊事業法の概要

住宅宿泊事業法は、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）の適正な運営の確保及び国内外からの観光旅客の増加に伴う宿泊需要への対応等を目的としている。

ホテル、旅館等の宿泊サービスを定めた既存の旅館業法とは異なる別の法制度であり、住宅宿泊事業（以下「事業」という。）の年間日数の上限を 180 日としている。

なお、制度の詳細は政省令及びガイドラインにおいて示されることになっているが、現在まで公布・公表されていない。

（主な内容）

別紙 1 「住宅宿泊事業法の概要」参照

2. 中野区における事業の活用と民泊の状況

（1） 増加する来街者と宿泊需要への対応

東京オリンピック・パラリンピックが開催される 2020 年には訪日外国人旅行者数が年間 4000 万人、訪都外国人旅行者数は年間 2500 万人を超えることが想定されている。そのことを踏まえ、都では東京都観光産業振興実行プラン 2017 において、拡大する宿泊需要への対応や観光を有力産業に発展させる取組みを示している。

中野区においても集客施設を含む中野駅周辺都市再生プロジェクトが完了する予定の 2025 年には、現時点よりも来街者数の大幅な増加を見込んでおり、新たな宿泊サービスである住宅宿泊事業や旅館業法上の簡易宿所の積極的な活用により、今後増加する宿泊需要に対応し、機会を逸することなくインバウンドによる経済効果を得て、地域の活性化につなげて

いく。

【訪日・訪都外国人旅行者数】

単位：千人

	2014年	2015年	2016年	2020年（目標）
訪都国内旅行者数	506,248	516,695	514,300	-
訪日外国人旅行者数	13,413	19,737	24,039	40,000
訪都外国人旅行者数	8,874	11,894	13,102	25,000

出典：「東京都観光客数等実態調査（参考資料）訪日・訪都外国人旅行者数及び訪都国内旅行者数の推移」（東京都）

2020年（目標）「明日の日本を支える観光ビジョン」（観光庁）

「東京都観光産業振興実行プラン2017」（東京都）

(2) 民泊に関する苦情等の対応

訪日外国人観光客等の宿泊施設に対するニーズは、中野区においても今後急増することが予想されているが、違法な民泊については、深夜早朝における騒音やごみ出しルールの不徹底等による近隣トラブルや情報不足による不安感の高まりなどの影響により、区内でも苦情が急増している。

別紙2「苦情件数内訳」参照

3. 住宅宿泊事業法への基本的考え方と対応

(1) 基本的考え方

区条例により区の実情に応じた適切なルールを設定したうえで、住宅宿泊事業法（以下「法」という。）及び区条例に基づき住宅宿泊事業者等に対する適正な監視・指導を行い、住環境の安全・安心を確保していく。一方、区内の住宅宿泊施設については、良質な住宅宿泊施設へ誘導・育成していくため、区独自の施策について検討するとともに、近隣地域や観光コンテンツと連携することで、地域活性化への活用も図っていく。

(2) 中野区における事業の活用について

ア 宿泊サービス供給量の確保と多様化する宿泊ニーズへの対応

増加していく宿泊需要に対し、①ホテル・旅館等の建設を誘致、②事業の活用により供給量を確保する。

現在検討中の区役所・サンプラザ地区再整備事業の中では、宿泊施設整備を計画しており、ホテル需要については一定の供給が見込めるが、多様化する観光客の宿泊ニーズに対しては、住宅宿泊施設などの小規模な宿泊施設の供給も必要である。

イ 住宅宿泊事業の活用による地域活性化

今後増加する来街者の多くは海外からの旅行者（インバウンド）であ

る。インバウンドについては、従来型の観光地を訪問し、名産物やお土産を購入する「モノ消費」からごく普通の日本の文化を肌で感じることができる体験型の「コト消費（※）」へとニーズが変化している。

中野区においても、日常体験等のコンテンツによる「コト消費」を地域と連携することで事業による地域活性化に結び付けることを検討していく。

※ 「コト消費」・・・魅力的なサービスや空間設計等によりデザインされた「時間」を顧客が消費すること。(例) まち歩き、外湯巡りなど。
(出典：経済産業省ホームページ)

ウ 良質な住宅宿泊施設の誘導

今後、優良な住宅宿泊施設への誘導に向けた施策を検討していく。

(3) 区による住宅宿泊事業等関係行政事務の処理

法では、住宅宿泊事業等関係行政事務は都道府県知事が行う事務とされているが、保健所設置市又は特別区の長は、法第68条第2項に基づき都道府県知事と協議のうえ、当該事務を処理することができることになっている。

区は、当該事務を処理する方向で都と協議を行うものとする。

(4) 住環境の安全・安心を確保するための対策

法で定められた対策（ア及びイ）のほか、区条例で住環境の安全・安心を確保するための対策を講じていく（ウ及びエ）。

ア 法で定められた事業者の責務

- ① 宿泊者の衛生の確保
- ② 宿泊者の安全の確保
- ③ 宿泊者に対して（外国人には外国語を用いて）、施設の使用方法、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する説明
- ④ 宿泊者名簿の備付け
- ⑤ 苦情等への迅速な対応
- ⑥ 家主不在型は住宅宿泊管理業務の委託義務
- ⑦ 標識の掲示
- ⑧ 都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区）への定期報告

イ 都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区）による宿泊事業者に係る指導監督

業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令、報告徴収、立入検査等の実施

ウ 区条例による事業の実施「区域」及び「期間」の制限

法第18条において、都道府県（保健所を設置する市又は特別区）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、とされている。制限の方法については、今後、検討する。

エ 区独自の規制

区独自の規制について、区条例により住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者に義務付けることが可能か、法の趣旨及び政省令を踏まえて検討する。

具体的な規制方法としては、住環境の安心・安全を確保するという観点から、本人確認方法の厳格化、事業開始前の近隣住民に対する周知などが考えられる。

(5) その他の対策

ア 民泊に関する連絡体制の構築

区、警察署及び消防署が情報共有し、防犯・防災、苦情・トラブル対応のほか、違法民泊等についても連携して厳正に対処する体制の構築を検討する。

イ 区の体制強化

法に基づく届出住宅及び旅館業法（改正予定）に基づく無届違法民泊に対する立入検査を含む監視指導を確実に実施できる体制の構築を検討する。

4. 今後のスケジュール（予定）

平成29年10月	中野区議会第3回定例会において、「条例制定に向けた基本的な考え方（素案）」を報告 法第68条に基づく東京都と特別区の協議
11月	閉会中の関係委員会において、意見交換会の結果と「条例に盛り込むべき主な内容（案）」報告
12月	中野区議会第4回定例会において、パブリック・コメントの結果報告と条例案の提出、議決
平成30年	3月 準備行為としての事業者による届出開始
	6月 法律施行

住宅宿泊事業法の概要

1 定義（法第2条）

○ 住宅

① 台所、浴室、便所、洗面設備用その他の生活の本拠としての使用するために必要なものとして政省令で定める設備が設けられているもの。

② 現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋であって、人の居住の用に供されているとして認められるものとして政省令で定めるものに該当するもの。

○ 住宅宿泊事業

旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業。

○ 住宅宿泊管理業

住宅宿泊事業者から委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊事業における業務（定期報告を除く）と住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務（住宅宿泊管理業務）を行うもの。

○ 住宅宿泊仲介業

旅行業法に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊仲介業務における以下の行為を行うもの。

① 宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする行為。

② 住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為。

2 区による住宅宿泊事業等関係行政事務の処理（法第68条）

区は、東京都知事と法第68条第2項に基づく協議を行うことにより、住宅宿泊事業等関係行政事務の処理を行う。これにより、法第18条に基づく事業実施の制限を行うことで、区の地域特性に応じた独自の規制・運用を行うことが可能となる。

3 日数制限（法第2条第2項第3号）

宿泊させる日数は年間180日を超えて行うことはできない。

4 住宅宿泊事業（法第3条）

- 都道府県知事に届出することで、事業を行うことができる。
（保健所設置市の長は都道府県知事と協議の上、当該行政事務を処理することができる）
- 家主居住型と家主不在型がある。
- 家主不在型の場合、必ず管理を住宅宿泊管理業者に委託しなければならない。
- 住宅宿泊事業者は次のことを行う。
 - ① 宿泊者の衛生面（法第5条）、安全面の確保（法第6条）
 - ② 宿泊者の利便性の確保（法第7条）
 - ③ 宿泊者名簿の備付け（法第8条）
 - ④ 宿泊者への必要事項の説明（法第9条）
 - ⑤ 標識の掲示（法第13条）
 - ⑥ 苦情等の処理（法第10条）
 - ⑦ 日数等の定期報告（法第14条）

5 住宅宿泊管理業

- 国土交通大臣の登録が必要（法第22条）
- 登録は5年ごとの更新制（法第22条第2項）
- 業務（法第29条～法第45条）
 - ① 名義貸しの禁止
 - ② 誇大広告等の禁止
 - ③ 不当な勧誘等の禁止
 - ④ 管理受託契約の締結前、締結時の書面の交付
 - ⑤ 住宅宿泊管理業務の再委託の禁止
 - ⑥ 証明書の携帯、帳簿の備付け。標識の掲示
 - ⑦ 住宅宿泊事業者への定期報告
 - ⑧ 業務改善命令

6 住宅宿泊仲介業

- 観光庁長官の登録が必要（法第46条）
- 登録は5年ごとの更新制（法第46条第2項）
- 業務（法第53条～法第66条）
 - ① 住宅宿泊仲介業約款の観光庁長官への届出
 - ② 不当な勧誘等の禁止

- ③ 違法行為のあっせん等の禁止
- ④ 標識の掲示
- ⑤ 業務改善命令

7 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（法第18条）

「都道府県は、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。」

8 その他

- 法施行日は公布日（2017年6月16日）から1年以内で政令の定める日とする。
- 準備行為として2018年3月（公布日から9月）には住宅宿泊事業者の登録を行う。
- 違反行為には最大1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金またはその両方が課せられる。

苦情件数内訳

1. 苦情のあった施設

【平成 29 年 8 月 16 日現在】 67 件（住所地まで特定できたもの）

(1) 住所地別件数

南台（2 件） 弥生町（4 件） 東中野（13 件） 本町（9 件） 中央（12 件）、中野（10 件）、新井（1 件）、上高田（3 件）、松が丘（1 件）、丸山（1 件）、大和町（1 件）、沼袋（4 件）、江原町（2 件）、鷺宮（2 件）、上鷺宮（1 件）、白鷺（1 件）

(2) 住宅の種別

1 軒家・・・30 件 マンション・・・21 件 アパート・・・10 件
雑居ビル・・・3 件 その他・・・3 件

(3) 用途地域別件数

第 1 種低層住居専用地域：11 件 第 1 種中高層住居専用地域：36 件
第 2 種中高層住居専用地域：0 件 第 1 種住居地域：3 件
近隣商業地域：10 件、商業地域：7 件

2. 主な苦情内容

- ・見知らぬ外国人が、短期間に出入りし不安である。（治安や火事の不安）
- ・深夜早朝におけるスーツケースの音やマンション共用部での雑談、深夜の酒宴等の騒音に迷惑している。
- ・ごみの分別がされていない、収集日を守らない。収集日まで放置されている。
- ・民泊は許可が必要なのはずだが、無許可ではないのか。
- ・直接苦情を言いたいのが、家主が不在のため、どこに言ったらよいのかわからない。

3. 監視指導結果について

苦情のあった施設のうち、事業者と連絡が取れて、監視指導を行った結果、民泊営業を取り止めた施設が 7 件、旅館業法の許可を取得した施設が 1 件、部屋貸しや宿泊料を徴収していない施設（会社の寮等）など旅館業には抵触しない施設が 4 件となっている。

4. 違法民泊の注意喚起について

- (1) 区報（平成 28 年 12 月 5 日号）
- (2) ホームページ（毎月 3 日、13 日、23 日にお知らせの更新をかける）
- (3) 「危険ドラッグ対策等に関する覚書」の締結に基づき、不動産協会・宅建協会の協力を得て、両協会の全会員への違法民泊のチラシ配布や講習会等での情報提供などで注意喚起を実施している。

5. 保健所への問い合わせ件数（内訳）

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
H29	開設相談	9	16	15	31									71
	苦情	13	10	14	7									44
	その他	7	2	1	6									16
	合計	29	28	30	44	0	0	0	0	0	0	0	0	131
H28	開設相談	21	15	21	24	12	20	14	17	16	11	18	15	204
	苦情	2	6	7	7	6	3	7	8	6	11	7	4	74
	その他	7	10	5	3	3	3	1	4	2	4	2	6	50
	合計	30	31	33	34	21	26	22	29	24	26	27	25	328
H27	開設相談	3	3	0	2	3	1	1	2	2	3	0	4	24
	苦情	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	4
	その他	0	0	1	0	0	0	0	1	2	1	3	0	8
	合計	3	4	1	2	3	1	1	4	4	5	4	4	36
H26	開設相談	5	8	0	3	3	6	3	2	0	0	5	4	39
	苦情	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	その他	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0	1	0	5
	合計	5	8	0	5	6	6	3	2	1	0	6	4	46