

住宅宿泊事業法への対応について

1 住宅宿泊事業法について

(1) 住宅宿泊事業法制定の背景

ここ数年、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）が世界各国で展開されており、我が国でも普及が進んでいます。

国は、急増する訪日外国人旅行者の需要や大都市部での宿泊需給のひっ迫状況等への対応が急務であるとしています。

また、民泊サービスの活用にあたっては、衛生の確保や地域住民とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応も必要とされています。

(2) 住宅宿泊事業法の概要

住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者に係る制度を創設し、民泊として活用できる住宅や年間提供日数の上限について定めるとともに、事業者への義務付け、行政の役割などを明示しています。

ア 住宅

住宅とは次の項目のいずれにも該当するものとされています。

- (ア) 生活の本拠として必要な設備（台所、浴室、トイレ、洗面設備等）があること。
- (イ) 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など、人の居住の用に供されていると認められるもの。

イ 年間提供日数

民泊サービスは、年間 180 日までとされています。

ただし、『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』とされており、対応を関係局で検討中です。

ウ 住宅宿泊事業者

民泊サービスを行おうとする者は、都道府県知事等への届出が必要です。

また、次の事項等が義務付けられています。

- (ア) 宿泊者の衛生や安全性の確保（定期的な清掃、非常用照明設置など）
- (イ) 外国人宿泊者への快適性や利便性の確保（例：英語マニュアルやマップなど情報提供）
- (ウ) 宿泊者に対する住宅周辺地域の生活環境への悪影響防止の説明
- (エ) 周辺地域の住民からの苦情等への対応
- (オ) 宿泊させた日数などを都道府県知事等に定期報告 など

エ 住宅宿泊管理者

住宅宿泊事業者に代わり住宅の衛生や安全性の確保、義務付けられた対応を行う者で、国土交通大臣の登録が必要です。

家主不在型（建物内や近隣に家主が住まない場合）の場合は、住宅宿泊管理者に管理委託が必要となります。

オ 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で観光庁長官の登録が必要です。

カ 都道府県知事等の役割

必要に応じ、住宅宿泊事業者に対する業務改善命令や業務停止命令、立入検査等を行います。



