

民泊新法（住宅宿泊事業法）6月施行、3月15日より営業希望者の受付始まる

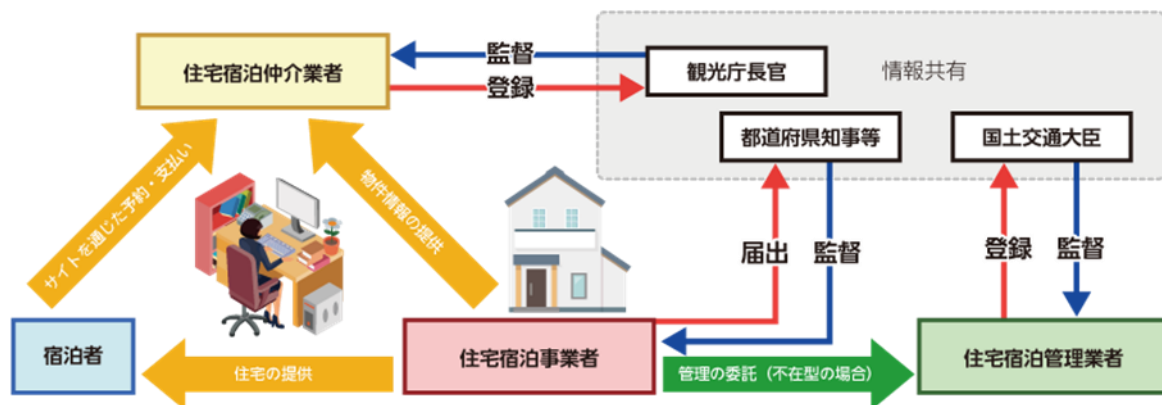
伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

今月（15日）から、営業希望者の受付が始まったのを機に、東京新聞が社説で課題を、また1面の記事で東京の19区で条例による規制を設けていることを伝えている。

東京新聞の報道のとおり、課題は多い。23区の中でも4区（北区、墨田区、江戸川区、葛飾区）は条例制定の予定がないなど、取組みにも濃淡がある。生活環境への懸念をどう払しょくするのか、条例の運用にも注目したい。

- 東京新聞社説および記事（別紙PDF）
- 制度の解説（民泊制度ポータルサイトを転載）

■民泊新法の対象は3種類の事業者



民泊新法では、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、「住宅宿泊事業者」「住宅宿泊管理者」「住宅宿泊仲介業者」という3つのプレイヤーが位置付けられており、それぞれに対して役割や義務等が決められています。

- ・「住宅宿泊事業者」
 - ⇒ 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出をして、住宅宿泊事業を営む者
- ・「住宅宿泊管理者」
 - ⇒ 住宅宿泊事業法第22条第1項の登録を受けて、住宅宿泊管理業を営む者
- ・「住宅宿泊仲介業者」
 - ⇒ 住宅宿泊事業法第46条第1項の登録を受けて、住宅宿泊仲介業を営む者

■各事業者に係る制度の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- [1] 住宅宿泊事業を行おうとする者は、都道府県知事等（※1）への届出が必要
年間提供日数の上限は180日（泊）とし、地域の実情を反映する仕組み（※2）の創設
（※1）都道府県知事に代わり、保健所設置市の長（政令市、中核市等）、特別区の長（東京23区）が届出の受理・監督・条例制定事務を処理できることとする
（※2）条例による住宅宿泊事業の実施の制限
- [2] 家主居住型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（※3）を義務付け
（※3）衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等
- [3] 家主不在型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、上記措置（標識の掲示は除く）を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- [4] 都道府県知事等は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- [1] 住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要
- [2] 住宅宿泊管理業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（※1）の代行と住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（※2）を義務付け
（※1）衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等
（※2）管理受託契約の内容の説明、契約書面の交付等
- [3] 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施
- [4] 都道府県知事等は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- [1] 住宅宿泊仲介業を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要
- [2] 住宅宿泊仲介業者に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（※）を義務付け
（※）宿泊者への契約内容の説明等
- [3] 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施

■住宅の定義等

宿泊営業の実施に当たっては、原則、旅館業法に基づく許可が必要となりますが、住宅

宿泊事業法第3条第1項の届出をした者は、旅館業法第3条第1項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができます。「住宅宿泊事業」とは、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届出住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が180日を超えないものとされています。

また、「住宅」とは次に掲げる設備要件と居住要件を満たしている必要があります。

○ 設備要件

「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」

○ 居住要件

「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」

「入居者の募集が行われている家屋」

「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」

なお、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定める180日の算定方法は以下のとおりとなり、届出住宅ごとに算定します。

1年間 = 毎年4月1日正午から翌年4月1日正午まで

1日 = 正午から翌日の正午まで