

## 民泊に関する現状の制度等について

## 1 「民泊」に関する類型別の課題について

- (共通) 構造基準のクリア、宿泊スペースの確保 など  
 (家主不在の場合) 宿泊者の本人確認、緊急時対応、管理体制の確保  
 ゴミ・騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など  
 (共同住宅の場合) 管理規約、賃貸契約の遵守 など

## 2 現行制度上、実施可能な「民泊」について

項目	対象	旅館業法の適用	主な規制事項等
簡易宿所	<p>○旅館業法の許可要件を満たして、自宅の一部やマンションの空き室等を活用した民泊を行う場合。</p> <p>○「簡易宿所」は、宿泊する場所を複数人(2人以上)で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させるもの。</p> <p>※旅館業の種類            ①ホテル営業            ②旅館営業            ③簡易宿所営業            ④下宿営業</p>	適用あり。	<p>○旅館業法            ・客室延床面積33㎡以上            → 10人未満の場合は、一人あたりの3.3㎡以上(H28.4.1規制緩和)            ・宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備の設置            → 一定の管理体制を確保する場合は、フロント設置不要(H28.4.1規制緩和)            ※ 徳島県旅館業法条例では「客室の延床面積は1部屋あたり7㎡以上」「フロント設置要」となっており、国の法改正と合致していない。</p> <p>○建築基準法            ・2階以下200㎡未満の戸建住宅であれば、住宅用防災警報器などの設置で対応可能。            ※ その他、最上階における火気使用室内の内装(準不燃材料)制限、屋内階段の寸法規制あり。            ・共同住宅の場合、居室への非常用照明装置や住宅用防災警報器などの設置で対応可能。            ※ その他最上階における火気使用室内の内装(準不燃材料)制限の規制あり。</p> <p>・用途地域による建築物の用途制限(ホテル・旅館が建てられない地域)            「第1種低層住居専用地域」、「第2種低層住居専用地域」、「第1種中高層住居専用地域」            「第2種中高層住居専用地域」、「工業地域」、「工業専用地域」            ※ 但し、「特別用途地区」を指定して条例を定めた場合は立地が可能となる。</p> <p>○消防法            ・住宅と併用(客室用途部分の床面積&lt;一般住宅部分の床面積)かつ旅館用途部分の床面積が50㎡以下の条件を満たす場合は「一般住宅」扱いとなる。            それ以外の場合は、原則、誘導灯・誘導標識・消防機関へ連絡する火災報知設備が必要。            ・共同住宅で、延床面積が500㎡未満300㎡以上で民泊割合が1割を超える場合、建物全体に自動火災報知器設備が必要。            ※ 500㎡以上はもとより設置義務有り。300㎡未満の場合は民泊部分のみ設置必要。</p>
農林漁家民宿 ※とくしま農林漁家民宿	<p>○農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律に規定する、農林漁業体験プログラムの提供を行う農林漁業者等が営む民宿。</p> <p>※非農林漁業者も開業が可能(H28.4.1規制緩和)</p>	適用あり。 ※構造設備基準の特例	<p>○旅館業法(規制緩和)            ・客室延床面積33㎡未満。            ・定員10名未満。            ※農林漁業体験プログラムの提供が必須。</p> <p>○消防法(規制緩和)            ・住宅と併用(客室用途部分の床面積&lt;一般住宅部分の床面積)かつ旅館用途部分の床面積が50㎡以下の場合は「一般住宅」扱いとする。            ・それ以外の場合は、誘導灯・誘導標識・消防機関へ連絡する火災報知設備の設置が必要であるが、一定条件のもと省略が可能となる。</p> <p>○建築基準法(規制緩和)            ・「住宅と併用」、「客室用途部分が33㎡未満」、「各室から直接避難可」、の3条件を満たす場合は「住宅」扱いとする。</p> <p>○浄化槽法(規制緩和)            ・住宅の一部を農家民宿として利用し、かつ客室の床面積33㎡未満の場合は「一般住宅」扱いとする。</p> <p>○食品衛生法(飲食業営業許可)の規制緩和もあり。</p>
イベント民泊	<p>○年1回のイベント開催時に、宿泊施設の不足が見込まれる地域において、開催地の自治体の要請等により、自宅を旅行者に提供するもの。</p>	適用なし。 ※「反復継続性」がなく「業」に当たらないと判断されるため、旅館業に該当しない	<p>○イベント民泊の要件(ガイドライン)            ・年1回、2～3日程度の宿泊(期間中、人の入替がないことが前提)であること。            ・開催地の自治体の要請があること(自治体による意思決定)。            ・多数の集客が見込まれるイベントであり、開催時に宿泊施設が不足する地域であること(宿泊が不足することについての証明が必要)。</p> <p>○構造上の規制要件なし。</p> <p>○実施にあたって自治体に求められる事項            ・自宅提供者に対する研修の実施            ・住民への説明及び苦情受付窓口の設置            ・アンケート調査(イベント民泊の実施状況把握) など</p> <p>○県における「上乗せ規制」(検討中)            ・イベント民泊実施理由書、自宅提供者リストの提出 など</p>
国家戦略特区 ※外国人滞在施設経営事業	<p>○一定の要件を満たす特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間(7日～10日)以上、外国人旅客等に提供するもの。</p> <p>※東京都大田区、大阪府で実施</p>	適用なし。 ※適用除外の特例 ※不動産賃貸業扱い	<p>○条例において環境整備面の一定要件あり。            ・原則1居室の床面積25㎡以上であること            ・7日～10日の連泊であること</p> <p>※賃貸借契約に基づく施設の提供のため、家主居住型(ホームステイ)の実施は不可能。</p>
検討中 民泊サービス ※規制改革会議答申より	<p>○外国人誘客の拡大に伴う宿泊施設の不足に対応するとともに、民泊の健全な普及が図られるよう、住宅を活用した、新たな枠組みで提供される民泊サービス。</p> <p>※ホテル・旅館を対象とする既存の旅館業法とは別の法制度を整備</p>	適用なし。 ※H28年度中に別法案を提出	<p>○民泊の枠組みについて            ・届出制(一定条件を義務化する)。            ・住宅扱いとすることで「住居専用地域」でも民泊の実施が可能。            ・年間提供日数(180日以下の範囲内で適切な日数)上限による制限あり。            ※「1日あたりの宿泊人数」、「延床面積(一定面積以下)」などの制限も検討中。            ・「仲介事業者」についても一定条件を義務化した登録制とする。</p> <p>【民泊の種類】            ○家主居住型            ・個人の生活の本拠である住宅を活用(ホームステイ型)。</p> <p>○家主不在型            ・個人の生活の本拠でない、または、提供日に住宅供給者が泊まっていない住居を活用。            ・「民泊施設管理者」(登録制:一定条件の義務あり)の存在が必要。</p>

## ※ その他の「民泊」の事例

- 「農家民泊」・・・地方公共団体が設置する地域協議会等が実施主体となり、農家等を活用し、宿泊料に相当する対価を受けず、体験学習指導の対価のみを受ける体験学習。  
 ※ 旅館業法の適用なし。  
 ○「お試し居住施設」・・・地方移住の希望者が、購入または賃借を前提として、空き家への短期的な居住を行うもの。 ※旅館業法の適用なし。

## ※ 旅館業法における「構造設備基準」の緩和の特例

- キャンプ場、スキー場、海水浴場など特定の季節に限り営業する施設(客室数、床面積、玄関帳場等)  
 ○ 交通が著しく不便な地域にある施設(客室数、床面積、玄関帳場等)  
 ○ 体育会・博覧会等のために一時的に営業する施設(客室数、客室の床面積、玄関帳場等)  
 ○ 伝統的建造物(玄関帳場等)