

	「民泊サービス」のあり方に関する検討会 (厚生労働省)	規制改革会議 (内閣府)	注
参考資料	特に指摘ない限り第11回検討会(平成28年5月23日)資料	規制改革実施計画(平成28年6月2日)、規制改革に関する第4次答申(平成28年5月19日) 規制改革実施計画として平成28年6月2日閣議決定された	
1、総論			
①スケジュール	平成28年夏～秋を目途に、報告書を取りまとめ(第1回(平成27年11月27日))	平成28年度中に法案提出	
②制度の対象となる民泊の意義	住宅を活用した宿泊の提供と位置づけ、住宅を1日単位で利用者に貸し出すもので、「一定の要件(※)」の範囲内で、有償かつ反復継続するもの	民泊サービス(住宅(戸建て住宅及び共同住宅)を活用した宿泊サービスの提供)	※「一定の要件」として、既存の旅館・ホテルと法律上異なる取扱いをするための合理的な基準を設定(例えば、日数制限:年間営業日数を30泊以内とする、宿泊人数制限:4人以内、延床面積制限:マンションの一棟貸しや大半を利用するのはホテル・旅館と同じなので排除、等)。 「一定の要件」を超えて実施されるものは、新たな制度枠組みの対象外であり、旅館業法に基づく営業許可が必要。
③基本的な考え方	「家主居住型」と「家主不在型」に区別した上で、住宅提供者、管理者、仲介事業者に対する適切な規制を課し、適正な管理や安全面・衛生面を確保しつつ、行政が、住宅を提供して実施する民泊を把握できる仕組みを構築する	適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービスが推進できるよう、民泊の類型(「家主居住型」「家主不在型」・民泊施設管理者・仲介業者の3つの枠組みにより、類型別に規制体系を構築することとし、各種の「届出」及び「登録」の所管行政庁についての決定を含め、早急に法整備に取り組む。 この新たな枠組みで提供されるものは住宅を活用した宿泊サービスであり、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とする。	
2、家主居住型			
①対象	住宅提供者が、住宅内に居住しながら、当該住宅の一部を利用者に貸し出すものをいう(住宅内に居住する住宅提供者による管理が可能)	要件 ①個人の生活の本拠である(原則として住民票がある)住居である。 ②提供日に住宅提供者も泊まっている。 ③年間提供日数などが「一定の要件(※)」を満たす。	※「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱い得るようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満(180日以下)の範囲内で適切な日数を設定する。
②行政庁への届け出	必要	必要	
③利用者名簿の作成・備え付け	必要 (外国人利用者の場合は旅券の写しの保存等を含む)	必要	
④衛生管理措置	必要 (最低限の衛生管理)	必要 (一般的な衛生水準の維持・確保)	
⑤利用者に対する注意事項の説明	必要	必要 (騒音、ごみ処理等を含む)	
⑥標識掲示	必要 (住居の見やすい場所に掲示する)	必要 (民泊を行っている旨の玄関への表示、苦情等への対応等)	
⑦法令・契約・管理規約違反等の確認	必要 (当該住戸についての法令・契約・管理規約違反の不在の確認)	必要 ・住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合、賃貸借契約(又貸しを認めない旨の条項を含む)違反の不在の確認 ・集合住宅(区分所有建物)の場合、管理規約違反の不在の確認	
⑧行政当局への情報提供	必要 (法令違反・感染症の発生時等、必要と認められる場合の報告徴収・立入検査)	必要 (保健衛生、警察、税務への情報提供)	
⑨不正な民泊提供の場合	「一定の要件」に違反した民泊や、家主居住型と偽って家主不在型の民泊を提供するもの等不適切な民泊をした場合、業務の停止命令、罰則等		
⑩区域	「住宅」として扱うような「一定の要件」が設定されることとなれば、住居専用地域でも実施可能(ただし、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能)	住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とする。	
⑪その他		宿泊拒否制限規定は設けない(※)	※(参考)旅館業法 第五条 営業者は、左の各号の一に該当する場合を除いては、宿泊を拒んではならない。 一 宿泊しようとする者が伝染性の疾病にかかっていると明らかに認められるとき。 二 宿泊しようとする者がとばく、その他の違法行為又は風紀を乱す行為をする虞があると認められるとき。 三 宿泊施設に余裕がないときその他都道府県が条例で定める事由があるとき。

3、家主不在型			
①対象	家主が住居内に居住せず、当該住宅の一部又は全部を利用者に貸し出すもの（出張やバカンスによる住宅提供者の不在期間中の住宅の貸出しは、家主不在型と位置づける。）	要件 ①個人の生活の本拠でない、または個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。（法人所有のものも含む） ②年間提供日数などが「一定の要件（※）」を満たすこと ③提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること（登録された管理者に管理委託、または住宅提供者本人が管理者として登録）	※「一定の要件」としては、年間提供日数上限等が考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱いうるようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180日以下）の範囲内で適切な日数を設定する。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。
②届出	必要	必要	
③区域	「住宅」として扱いうるような「一定の要件」が設定されることとなれば、住居専用地域でも実施可能（ただし、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能）	住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とする。	
④その他		宿泊拒否制限規定は設けない。（2、⑪同旨）	
⑤管理者規制	必要（住宅提供者が管理者に管理を委託することを必要とし、適正な管理や安全面・衛生面を確保する）。 住宅提供者自らが管理者としての登録を受ければ、自宅で、家主不在方の民泊を提供することも可能	必要（提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること（登録された管理者に管理委託、又は、住宅提供者本人が管理者として登録））	
⑥管理者の義務	・行政庁への登録を行う（家主居住型も同様） ・管理者は、住宅提供者の届け出手続きの代行が可能とすることを検討 ・管理者には、利用者名簿の作成・備付け（外国人利用者の場合は旅券の写しの保存等を含む）、最低限の衛生管理措置、利用者に対する注意事項の説明、住宅の見やすい場所への標識掲示、苦情の受付、当該住戸についての法令・契約・管理規約違反の不存在の確認等を求める（家主居住型と同様） ・法令違反が疑われる場合や感染症の発生時等、必要と認められる場合の行政庁による報告徴収・立入検査、上記業務を怠った場合の業務停止命令、登録取り消し等の処分、法令違反に対する罰則等を設けることを検討	・登録制とする。 ・利用者名簿の作成・保存 ・衛生管理措置（一般的な衛生水準の維持・確保） ・利用者に対する注意事項（騒音、ごみ処理等を含む）の説明、苦情への対応など ・（集合住宅（区分所有建物）の場合）管理規約違反の不存在の確認 ・（住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合）賃貸借契約（又貸しを認めない旨の条項を含む）違反の不存在の確認 ・行政当局（保健衛生、契約、税務）への情報提供 ・民泊を行っている旨及び「民泊施設管理者」の国内連絡先の玄関への表示 ・法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取り消しを可能とするとともに、不正行為への罰則を設ける。	
4、仲介業者			
①登録制	必要（行政庁への登録）	必要	
②消費者取引の安全	取引条件の説明義務や新たな枠組みに基づく民泊であることをサイト上に表示する義務等を課すことを検討	・取引条件の説明 ・当該物件提供が民泊であることをホームページ上に表示	
③行政当局への情報提供	行政庁による報告徴収・立入検査、不適正な民泊（※）のサイトからの削除命令、不適正の民泊であることを知りながらサイト掲載している場合の業務停止命令、登録取消等の処分、法令違反に対する罰則等を設けることを検討	行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供	※無届出の家主居住型民泊、登録管理者不在型民泊、「一定の要件」に違反した民泊等
④その他	外国法人に対する取締りの実効性確保のため、法令違反行為を行った者の名称や違反行為の内容等を公表できるようにすることを検討	・届出がない民泊、年間提供日数上限など「一定の要件」を超えた民泊を取り扱うことは禁止 ・法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取り消しを可能とするとともに、不正行為への罰則を設ける。	