

住宅宿泊事業法への自治体対応

上智大学 北村喜宣

1. 住宅宿泊事業法制定（2017年）の背景

- ① 法1条「この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。」
- ② 「シェアリングエコノミー」の一形態としての民泊が世界的規模で拡大しているが、旅館業法の特例を規定する国家戦略特別区域13条の「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」（特区民泊）（大田区、大阪市、大阪府）以外にも無許可の違法民泊が激増
- ③ 旅館業法施行令改正により「新簡易宿所」制度の導入（2016年4月1日施行）
- ④ 旅館業法の引力圏外への脱出の方向

2. 住宅宿泊事業法の概要

- ① 「旅館営業」ではない宿泊営業形態（宿泊実績日数180日以下）の創設（2条3項）
- ② 旅館業法許可の適用除外と単純届出制（届出さえすれば翌日から営業可能）（3条）
- ③ 対象は、建築基準法上、「旅館」「ホテル」ではなく「住宅」「共同住宅」であるため、用途地域の制限を受けない（＝住居専用4地域においても立地可能）
- ④ 住宅宿泊事業者の遵守義務（家主不在型は住宅宿泊管理事業者への委託義務づけ）
 - (ア) 宿泊者の衛生確保措置（厚労省令）実施（5条）
 - (イ) 宿泊者の安全確保措置（国交省令）実施（6条）
 - (ウ) 外国人宿泊者の快適性・利便性確保措置（国交省令）実施（7条）
 - (エ) 宿泊者名簿備え付け（8条）
 - (オ) 周辺生活環境悪化防止必要事項（国交省令・厚労省令）説明（9条）
 - (カ) 苦情対応（10条）
 - (キ) 宿泊サービス提供契約締結代行の漏斗苦行者への委託（11条）
- ⑤ 業務改善命令（15条、41条2項）
- ⑥ 業務停止命令（16条）

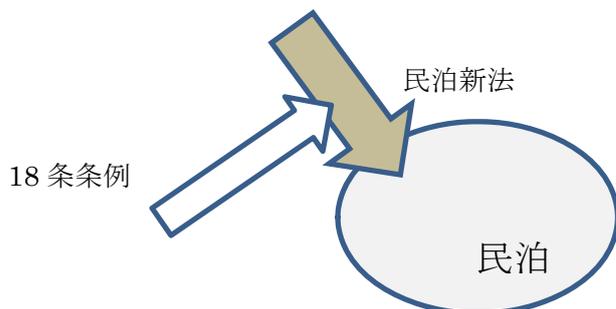
- ⑦ 報告徴収・立入検査（17条）
- ⑧ 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（18条）

3. 自治体の役割

- (1) 都道府県・保健所設置市・特別区
 - ① 住宅宿泊事業規制は都道府県の自治事務（第2章）
 - ② 保健所設置市・特別区は任意（68条）
- (2) それ以外の市町村
 - ① 都道府県条例における配慮
 - ② 事務処理特例制度を利用した都道府県からの権限移譲
 - ③ 公害防止条例の騒音規定の充実
 - ④ 知事の法定権限行使の要請

4. 「地域特性適合的対応の模索：実施されているパブリックコメント

(1) 分権配慮の度合い

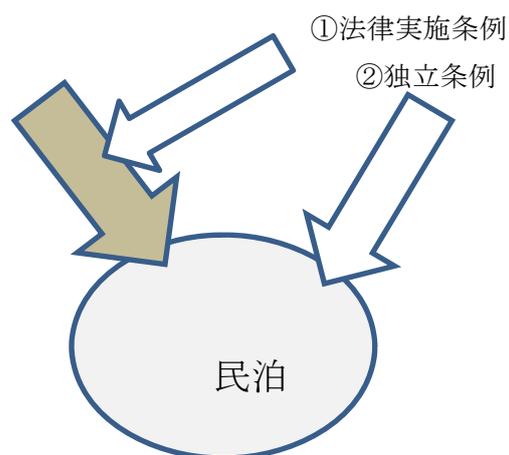


(2) 法18条条例

- (a) 創設説と確認説
- (b) 1999年答弁は個別法根拠不要説
- (c) 都道府県
- (d) 保健所設置市・特別区

(3) その他の条例事項

- (a) 判例は肯定説
- (b) 都道府県
- (c) 保健所設置市・特別区



5. いくつかの論点

(1) 事前チェック

(a) 届出番号交付の処分性

- ① 「営業開始にあたっての事前チェックがまったくできない」という不満
- ② 交付前に速攻的に立入検査（17条）をして、遵守事項（5～12条）対応状況を確認する
- ③ 法13条「住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令・厚生労働省令で定める様式の標識を掲げなければならない。」と違反への直罰的対応（76条2号）
- ④ 様式にある「届出番号」欄

(b) 積極的な立入検査

- ① 届出がされれば届出住宅になるため、立入検査が可能
- ② 速攻的立入検査により、かぎりになく事前チェックに近い事後チェックをする

(2) 条例規制と比例原則

- ① 全域禁止は可能か
- ② 「ゼロ日」規制は可能か
 - (ア) ガイドライン 2-4 (1) ②「ただし、例えば、家主不在型の民泊客の急激な増大に起因して生活環境が悪化するような特別な場合等合理的に認められる限度において、類型ごとに制限することまでを否定するものではない。」
 - (イ) 事後規制では既存不適格になり意味がないから、蓋然性での規制は可能
- ③ 政省令公布は2017年10月27日、ガイドライン説明会12月19日
- ④ 法附則2条の準備行為（3月15日以降に可能）（4定における条例制定を前提？）に間に合わせなければ施行時規制ができないような仕組みにしていることの防御として、合理的な規制内容を決定するまでの期間限定的な措置としては可能ではないか
 - (ア) 全域ゼロ日、住居専用地域ゼロ日
 - (イ) 家主居住型・家主非居住型という制約の追加

(3) 法15条命令に関する地域特性の反映

- ① 「住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるとき」
- ② 実験的要素が強い法であり、それゆえにか基本的に事後対応
- ③ 弁明機会の付与（行政手続法13条1項2号）が必要な命令以外に、条例で独自に指導・勧告手続を規定する
- ④ 処分基準（行政手続法12条）を地域ごとに規定することによる実質的事前規制の

可能性

(ア) 準工業地域でも、道路沿いか路地奥なのかで状況は異なる

(イ) 長屋のひとつの住戸部分か、隣家とのスペースがある戸建てなのか、10 cmの距離で建っている戸建てなのかで状況は異なる

- ⑤ 法定遵守義務事項（5～11条）以外の独自事項の条例制定と法15条とのリンク（オープンスペース部分を利用した横出しリンク型条例）
- ⑥ ガイドラインで「望ましい」とされる措置のうち適切なものの義務化と法15条とのリンク（上書きリンク型条例）

(4) もっとも懸念される騒音対策

- ① 住宅・共同住宅を利用するがゆえに特段の規制はない
- ② 苦情があったら事後対応（法15条命令）
- ③ 事前規制として、独立条例としての公害防止条例による事業者規制は可能か

(5) 既存不適格

- (a) 立地規制の強化
- (b) 施設・運営方法の規制の強化

(6) 保健所設置市条例制定時の調整規定

(a) 法68条「保健所設置市等及びその長は、当該保健所設置市等の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わって住宅宿泊事業等関係行政事務……を処理することができる。」

(b) 都道府県条例において適用除外をする必要性

(7) 民事訴訟の可能性

- (a) 生活騒音を理由とする営業差止訴訟
- (b) 私道利用禁止を求める差止訴訟

(8) 都道府県・保健所設置市以外の市町村の対応

- (a) 区域指定・期間指定に際しての都道府県条例における配慮
- (b) 事務処理特例制度を利用した都道府県からの権限移譲
- (c) 公害防止条例の騒音規定の充実
- (d) 知事の法定権限行使の要請