

民泊とは…

- ◆ 法令上の明確な定義はないが、**住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること**を指して、「民泊」ということが一般的。
- ◆ 日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、
① **旅館業法の許可** ② **国家戦略特区法（特区民泊）の認定** ③ **住宅宿泊事業法の届出**
などの方法から選択することとなる。

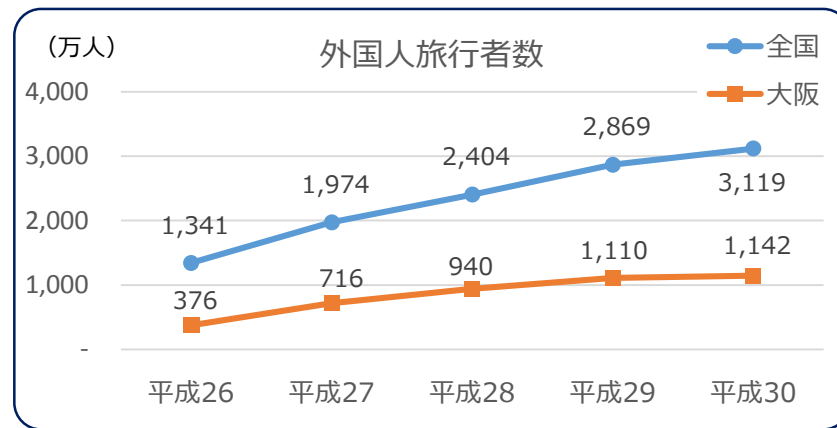
背景・課題

- ・ 海外からの旅行者急増に伴う宿泊施設の不足
- ・ 旅行者の多様な宿泊ニーズへの対応
- ・ 営業に必要な許可を受けていない違法民泊施設の増加

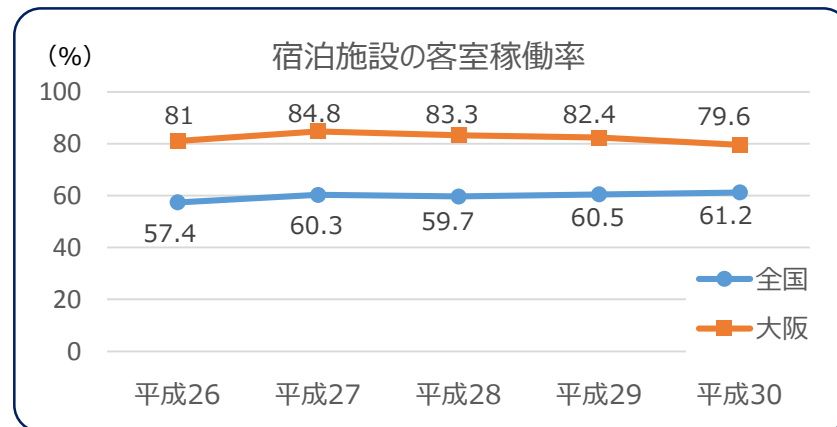


効果

- ◆ 旅行者のニーズに対応した宿泊施設の提供
- ◆ 地域での消費や歴史・文化への注目などによるまちの活性化
- ◆ 違法民泊施設の適法民泊への誘導



※ JNTO「訪日外客数」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」をもとに推計



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」

民泊の制度比較

令和2年1月9日 大阪市経済戦略局

(出典：民泊制度ポータルサイト)

	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊に係る部分)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	認定	届出
住専地域での営業	不可	可能 ^{※1} (認定を行う自治体ごとに、制限している場合あり)	可能 条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞在が条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
宿泊者名簿の作成・ 保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし ^{※2}	なし	なし
最低床面積、最低床面積 (3.3㎡/人)の確保	最低床面積あり (33㎡。ただし、宿泊者数10人未満 の場合は、3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室	最低床面積あり (3.3㎡/人)
近隣住民との トラブル防止措置	不要 ^{※3}	必要 (近隣住民への適切な説明、苦情及 び問合せに適切に対応するための体制 及び周知方法、その連絡先の確保)	必要 ^{※4} (宿泊者への説明義務、苦情対応の 義務)
不在時の管理業者への 委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

※大阪市では別途、条例等により下記の取扱いとしている。

※1 旅館業の建築が可能な用途地域を事業実施地域としている ※2 宿泊施設の近接した場所に、管理事務室を設ける等、代替措置を講じる必要あり

※3 近隣住民への適切な説明や、苦情及び問合せに適切に対応する必要あり ※4 近隣住民及び施設に適切に説明する必要あり

特区民泊と新法民泊の比較 ①

	特区民泊 (国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)	新法民泊 (住宅宿泊事業)																																				
経過	平成26年 4月 国家戦略特別区域法 施行 平成28年 1月 条例案可決 10月 認定事務開始 (6泊7日) 12月 条例改正案 (最低滞在日数2泊3日) 可決 平成29年 1月 最低滞在日数2泊3日にて受付開始	平成29年6月 住宅宿泊事業法 成立・公布 平成30年3月 条例案可決 平成30年6月 法及び条例施行 (事業開始)																																				
区域・期間の制限	【区域計画で規定】 ・工業専用地域、工業地域で不可 ・住居専用地域で不可 ・第一種住居地域にあって3,000㎡を超える場合は不可	・工業専用地域で不可 ・住居専用地域 (4m以上の道路に接している場合を除く) で不可【条例で規定】 ・小学校の周囲100m以内は平日不可【条例で規定】 (ただし、例外規定あり)																																				
宿泊日数	2泊3日以上	1日単位で宿泊可																																				
営業日数の制限	制限なし	年間提供日数180日以内																																				
施設数 (R1.12月末現在)	認定居室数 11,024室 (速報値) <table border="1"> <caption>認定居室数 (速報値)</caption> <thead> <tr> <th>年月</th> <th>認定居室数 (室)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016年10月</td><td>0</td></tr> <tr><td>2017年3月</td><td>0</td></tr> <tr><td>2017年9月</td><td>0</td></tr> <tr><td>2018年3月</td><td>100</td></tr> <tr><td>2018年9月</td><td>200</td></tr> <tr><td>2019年3月</td><td>400</td></tr> <tr><td>2019年9月</td><td>500</td></tr> <tr><td>2019年12月</td><td>11,024</td></tr> </tbody> </table>	年月	認定居室数 (室)	2016年10月	0	2017年3月	0	2017年9月	0	2018年3月	100	2018年9月	200	2019年3月	400	2019年9月	500	2019年12月	11,024	届出件数 3,366件 <table border="1"> <caption>届出件数</caption> <thead> <tr> <th>年月</th> <th>届出件数 (件)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016年10月</td><td>0</td></tr> <tr><td>2017年3月</td><td>0</td></tr> <tr><td>2017年9月</td><td>0</td></tr> <tr><td>2018年3月</td><td>10</td></tr> <tr><td>2018年9月</td><td>20</td></tr> <tr><td>2019年3月</td><td>100</td></tr> <tr><td>2019年9月</td><td>200</td></tr> <tr><td>2019年12月</td><td>3,366</td></tr> </tbody> </table>	年月	届出件数 (件)	2016年10月	0	2017年3月	0	2017年9月	0	2018年3月	10	2018年9月	20	2019年3月	100	2019年9月	200	2019年12月	3,366
年月	認定居室数 (室)																																					
2016年10月	0																																					
2017年3月	0																																					
2017年9月	0																																					
2018年3月	100																																					
2018年9月	200																																					
2019年3月	400																																					
2019年9月	500																																					
2019年12月	11,024																																					
年月	届出件数 (件)																																					
2016年10月	0																																					
2017年3月	0																																					
2017年9月	0																																					
2018年3月	10																																					
2018年9月	20																																					
2019年3月	100																																					
2019年9月	200																																					
2019年12月	3,366																																					

	特区民泊 (国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)	新法民泊 (住宅宿泊事業)
許認可等	認定	届出
事業者の責務		
周辺住民への 事前説明	【政令・条例にて規定】 申請前に、周辺住民に対し、事業に使用されるものであることについて、適切に説明しなければならない。	【条例にて規定】(法令による規定なし) 届出前に、周辺地域における住民及び施設に対し、住宅宿泊事業を営む旨を適切に説明しなければならない。
苦情等への 対応	【政令・条例にて規定】 周辺住民からの苦情等に対しては適切かつ迅速に対応しなければならない。	【政令・条例にて規定】 周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。
指導監督 ・罰則	・罰則規定なし ・認定取消の要件あり (周辺住民からの苦情に適切かつ迅速に対応しないことなどから、施設の滞在者の平穏な滞在に支障が生じるに至った場合 など)	・罰則規定あり(罰金・懲役) (業務改善・停廃止命令に違反した場合、宿泊者名簿の備付け・標識の掲示等の義務に違反した場合 など) ・業務改善命令、業務停止・廃止命令の規定あり (事業の適正な運営を確保するために必要があると認められる場合 など)

◆ 分譲マンション等での民泊の実施について

- ・マンション管理規約等において、特区民泊、住宅宿泊事業を営むことを禁止している場合は、事業は実施できない。
- ・マンション管理規約に民泊に関する定めがない場合は、管理組合等に特区民泊、住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことが確認できる書類の提出が必要。