

新宿区の民泊ルールと法案内容の検討について

区分	区のルール(H28年12月時点)	住宅宿泊事業法案(抜粋)	「法案評価」☆と「検討方針」●	▲留意事項
理念・目的		<p>(目的)</p> <p>第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。</p>	<p>●区としての「理念・目的」を定め、明示することとする。</p> <p>①区として、住宅宿泊事業に関して住宅宿泊事業法（以下「法」という）の趣旨を踏まえ、区民の安全で平穏な生活環境を守るために都市部における住宅宿泊事業に関する適正なルールを定める。</p> <p>②住宅宿泊事業者の適正な運営を確保しつつ、旅館・ホテル等の機能を補完し、国内外からの観光旅客の宿泊需要にも対応していく。</p> <p>③法の適正な運用を図り、新宿区の発展に寄与する。</p>	
1 区・区民・事業者責務の明示	<p>①区は、民泊の適正な運営と違法民泊の防止など、ルールの目的達成のために必要な施策を推進する。</p> <p>②区は、施策の推進にあたっては区民・事業者及び警察署、消防署など関係機関と連携を図る。</p> <p>③区民及び事業者は、ルールの目的を理解し、区の行う施策に協力をする。</p>	▽法案に規定なし	<p>●区、区民及び事業者の責務を明確化し、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため、関係機関と連携する旨を明示する。</p>	

区分	区のルール(H28年12月時点)	住宅宿泊事業法案(抜粋)	「法案評価」☆と「検討方針」●	▲留意事項
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 民泊の適正な運営のための措置</p>	<p>①区は、区内の各地区の特性を勘案し、区民の平穏な生活環境を保持するために、必要な限度において、民泊を禁止する区域を指定・変更・解除する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>禁止区域の指定・変更・解除にあたっての検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域について ・家主居住型の取り扱い </div> <p>(1)民泊禁止区域の指定</p>	<p>(条例による住宅宿泊事業の実施の制限) 第18条 都道府県(第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあつては、当該保健所設置市等)は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、<u>合理的に必要と認められる限度</u>において、<u>政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限</u>することができる。</p>	<p>☆法案第18条は、住宅宿泊事業の実施制限が、条例事項となったことから、都道府県(保健所設置市・特別区)の条例で規定することが可能となった。</p> <p>●<u>政令の基準内容と限度範囲等を確認した上で、条例立案の準備・検討を進める。</u></p> <p>・条例で規定すべき基準の具体的範囲を確認するため、厚生労働省・国土交通省・観光庁から政令・省令・ガイドライン等に関する情報を収集する。</p> <p>●<u>法案条文の、「合理的理由」などの根拠や解釈について検討する。</u></p>	<p>▲事業の期間制限を設けるにあたっては、以下の観点で検討を行う。</p> <p>ア 住宅宿泊事業に起因していること</p> <p>イ 生活環境の悪化防止に必要であること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・騒音の発生 ・その他の事象 <p>ウ 合理的に必要と認められる限度であること</p> <p>エ 区域を定めること</p> <p>オ 期間を制限すること</p> <p>《事業の実施制限》</p> <p>① 区域について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○学校、保育園、公園等の施設周辺での制限 ○用途地域等による制限 <p>② 期間について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○季節的制限 ○曜日による制限

<p>2 民泊の適正な運営のための措置</p>	<p>(2) 事業者による近隣住民への事前説明等</p>	<p>① 民泊営業を行おうとするものは、事前にその旨を近隣住民に対し説明するとともに、説明に関する疑問・質問に対し適切に対応し、理解を得る。</p> <p>② 安全な生活環境保持のため、近隣住民だけでなく、所管の警察署、消防署、その他関係機関との事前協議も行う。</p> <p>③ 事業に伴い発生する廃棄物の処理方法などについて営業開始前に区に報告する。</p> <p>事前説明等に対する検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・説明の内容 ・事前の周知期間 ・周知対象となる近隣住民の範囲 ・説明会の開催方法 	<p>▽ 法案では、事業開始前に、説明や協議・報告を行う旨の規定はない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業開始前に、近隣住民に対する説明や関係機関との協議に関する報告を区へ行う旨の規定の法制面での検討を行う。 ・ 事前説明の内容、実施時期、対象とする近隣住民等の範囲の明確化などを検討する。 ● 事業者から届出を受けた際、行政指導の根拠として事前説明の規定を活用する。 	<p>▲ 法に規定がないため、近隣住民等への事前説明を義務化することは難しい。</p> <p>≪事前説明規定の想定例≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 事前説明を努力義務とする ○ 事前説明又は事前周知のいずれかを努力義務とする
	<p>(3) 法令、契約、管理規約違反の無い事の確認</p>	<p>① 賃貸等により住宅等を他人に提供するのは、民泊を禁止する場合には、契約の締結に際して、相手方に民泊を行わせない旨を約させる。</p> <p>② 建物の区分所有者は、民泊を許容するか否か管理規約等に明記するよう留意する。</p> <p>③ 法令等に反して民泊営業を行っていることが判明した場合には、賃貸借契約や管理規約の内容を確認の上、是正を図るなど適正な運営に努める。</p>	<p>▽ 法案では、転貸や管理規約に違反する場合に、制限や禁止をする規定はない。 (欠格事由)</p> <p>第 4 条 次の者は、住宅宿泊事業を営んではならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 成年被後見人又は被保佐人 2 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 3 第 16 条第 2 項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から 3 年を経過しない者(以下略) 4 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ…(以下略) 5 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員(以下略) 6 ～8 (略) 	<p>☆ 法案第 4 条で、事業者の欠格事由が規定された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸借契約書や管理規約に、「住宅宿泊事業の実施の可否について明記する」ことを奨励する規定の検討をする。 ・ 法令違反や欠格事由の具体的範囲や運用方法を確認するため、国から通知やガイドライン等に関する情報を収集する。 	

区分	区のルール(H28年12月時点)	住宅宿泊事業法案(抜粋)	「法案評価」☆と「検討方針」●	▲留意事項
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 民泊の適正な運営のための措置</p>	<p>①民泊事業者は、事前に行った説明会などの資料や関係機関との協議結果を区に提出する。</p> <p>②当該施設で適法に民泊を行うことを証明する書類など、適正に運営が行える旨の書類を提出する。</p> <p>③区は、適正な運営を行う民泊事業者及び民泊施設に関する情報について、区民等に周知する。</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">開始手続きに対する検討事項</p> <p>・添付書類</p> <p>(4)開始手続き</p>	<p>(届出書記載事項)</p> <p>第3条第2項</p> <p>1 商号、名称又は氏名及び住所</p> <p>2 法人である場合においては、その役員の氏名</p> <p>3 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)</p> <p>4 住宅の所在地</p> <p>5 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地</p> <p>6 第11条第1項の規定による住宅宿泊管理業務の委託(以下単に「住宅宿泊管理業務の委託」という。)をする場合においては、その相手方である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名<u>その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項</u></p> <p>7 <u>その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項</u></p> <p>(添付書類)</p> <p>第3条第3項</p> <p>当該届出に係る住宅の図面、第1項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の<u>国土交通省令・厚生労働省令で定める書類</u>を添付しなければならない。</p>	<p>☆法案第3条で、住宅宿泊事業者に関する事項を知事(特別区長)に届け出ることとなり、適正な事業運営をさせるために必要な措置を区が行うことができる。</p> <p>●届出の際、近隣住民に対する事前説明や周知が行われたことの実事確認に関する規定を検討する。</p> <p>・届出や添付書類が虚偽であった場合や、法令違反・欠格事由などの具体的範囲や運用方法を確認するため、国から省令・ガイドライン等に関する情報を収集する。</p>	<p>▲記載事項や添付書類に関して、省令・ガイドライン等の内容を確認する必要がある。</p>

2 民泊の適正な運営のための措置	(5) 標識設置	<p>①民泊事業者は、当該施設で民泊を行っていることを近隣住民等が容易に分かるよう、標識を設置する。</p> <p>標識設置に対する検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標識の種類、大きさ ・設置場所、記載する内容 	<p>(標識の掲示)</p> <p>第13条</p> <p>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、<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定める様式の標識を掲げなければならない。</p>	<p>☆法案第13条で、住宅への標識掲示規定により、近隣住民等から識別が可能となり匿名性が排除される。</p> <p>・様式に記載する具体的事項や規格等を確認するため、国から省令・ガイドライン等に関する情報を収集する。</p>	<p>▲「公衆の見やすい場所」を例示する必要がある。</p>
	(6) 管理者設置	<p>①民泊事業者は、民泊施設の維持管理及び近隣住民等からの苦情等に対応するため、民泊施設ごとに管理者を設置する。</p> <p>②管理者は利用者に対し、周辺住民の安全で平穏な生活環境の保持のために必要な説明を行うなど、適正に運営が行われるよう管理しなければならない。</p> <p>③民泊の利用者は、管理者からの注意事項を遵守するとともに、施設を適正に利用するよう努めなければならない。</p>	<p>(周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明)</p> <p>第9条</p> <p>住宅宿泊事業者は、<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定めるところにより、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項であつて<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定めるものについて説明しなければならない。</p> <p>2 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。</p> <p>(苦情等への対応)</p> <p>第10条</p> <p>住宅宿泊事業者は、届出住宅の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を処理しなければならない。</p>	<p>☆法案第9条で、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関して規定され、区が目指してきた趣旨が、ルールとして条文に規定されている。</p> <p>●事業者の苦情処理経過の実効性のある確認方法について、国から省令・ガイドライン等に関する情報を収集する。</p>	<p>▲宿泊者への説明方法やその内容について、省令・ガイドライン等の内容を確認する必要がある。</p>

区分	区のルール(H28年12月時点)	住宅宿泊事業法案(抜粋)	「法案評価」☆と「検討方針」●	▲留意事項
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 民泊の適正な運営のための措置</p>	<p>(6) 管理者設置</p> <p><u>管理者が行うべき措置に対する検討事項</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理者の名称・所在地・連絡先・責任範囲の明示 ・施設の衛生管理 ・廃棄物の処理 ・利用者との面接 ・利用者へのマナーの周知 ・火災等緊急時の体制の確保 	<p>(住宅宿泊管理業務の委託)</p> <p>第11条(抜粋)</p> <p>住宅宿泊事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>により、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を一の住宅宿泊管理者に委託しなければならない。ただし、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理者である場合において、当該住宅宿泊事業者が自ら当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行うときは、この限りでない。</p> <p>一 届出住宅の居室の数が、一の住宅宿泊事業者が各居室に係る住宅宿泊管理業務の全部を行ったとしてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないものとして<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定める居室の数を超えるとき。</p> <p>二 届出住宅に人を宿泊させる間、不在となるとき。(以下略)</p>	<p>☆法案第11条で、管理者に関する基本的規定として、①居室数が省令で定める数を超える場合及び、②事業者が不在の場合は、住宅宿泊管理者(国土交通大臣登録)へ委託する義務が定められた。</p> <p>特に、区のルールでも重要としていた家主不在型に対して、適用されることになる。</p> <p>●一定以下の居室の数や事業者の近接距離など詳細な基準等を確認するため、国から省令・ガイドライン等に関する情報を収集する。</p>	
	<p>(7) 防火対策</p> <p>①民泊を行おうとするものは、関係機関との協議を行い、その結果について、営業開始前に区に報告する。</p> <p><u>防火対策に対する検討事項</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・木賃アパート等、防火上問題のある物件の取り扱いについて 	<p>(宿泊者の安全の確保)</p> <p>第6条</p> <p>住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置であって、<u>国土交通省令</u>で定めるものを講じなければならない。</p>	<p>☆法案第6条で、宿泊者の安全の確保を図るための必要な措置が、義務として定められた。</p> <p>●事業者が事前に関係機関と協議する旨の規定について検討する。</p> <p>●区は区内関係機関と連携体制を確立する。</p>	<p>▲宿泊者の安全確保に必要な措置について、省令・ガイドライン等の内容を確認する必要がある。</p>

2 民泊の適正な運営のための措置	(8) 管理状況の報告	<p>① 民泊事業者は、施設の利用状況について、1年に1回以上、区に報告する。</p> <p>② 施設運営において改善指導を受けた場合には、速やかに是正、改善し、区に報告する。</p> <p style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">報告内容に対する検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業日数 ・利用者数 ・ゴミ処理の記録 	<p>(都道府県知事への定期報告)</p> <p>第14条 住宅宿泊事業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数その他の<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定める事項について、<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定めるところにより、定期的に、都道府県知事に報告しなければならない。</p>	<p>☆法案第14条で、知事（特別区長）への事業者報告に関して、区のルールと同様に、義務として定められた。</p> <p>●報告事項や電子申請システム等に関して、区のシステム導入・運用を行うために、国との連絡・協議を行う。</p>	<p>▲住宅宿泊事業者からの宿泊日数の報告の確認方法等を検討する必要がある。</p> <p>▲報告の詳細については、省令・ガイドライン等の内容を確認する必要がある。</p>
	(9) 利用者名簿	<p>①民泊事業者は、民泊を運営するにあたり、利用者が本人であることを面接のうえ、直接確認する。</p> <p>②民泊事業者は、利用者の名簿を作成し、これを備え付ける。</p> <p style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">利用者名簿に対する検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・名簿記載項目 ・利用者名簿の開示の取扱い 	<p>(宿泊者名簿の備付け等)</p> <p>第8条 住宅宿泊事業者は、<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定めるところにより<u>届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令</u>で定める場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の<u>国土交通省令・厚生労働省令</u>で定める事項を記載し、都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。</p> <p>2 宿泊者は、住宅宿泊事業者から請求があったときは、前項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を告げなければならない。</p>	<p>☆法案第8条で、住宅宿泊事業者に宿泊者の情報を管理掌握させることや、行政の要求に応じ開示する義務が定められた。</p> <p>●「直接、面接による本人確認が原則であること」の規定に関する検討をする。</p>	<p>▲宿泊者名簿の備付け場所や報告事項等の詳細については、省令・ガイドライン等の内容を確認する必要がある。</p>

区分	区のルール(H28年12月時点)	住宅宿泊事業法案(抜粋)	「法案評価」☆と「検討方針」●	▲留意事項
3 違法民泊の防止措置	<p>①事業者は、違法民泊を提供、管理、あつせんしてはならない。</p> <p>②区民や事業者は、違法な民泊を発見した場合には、区に通報する。</p> <p>③区は、違法に民泊を行っている施設に対し、必要に応じ立入検査などを実施するとともに、事業者に改善・是正するよう指導する。</p>	<p>(業務改善命令)</p> <p>第15条 都道府県知事は、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は、その必要の限度において、住宅宿泊事業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>(業務停止命令等)</p> <p>第16条 都道府県知事は、住宅宿泊事業者がその営む住宅宿泊事業に関し法令又は前条の規定による命令に違反したときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。</p> <p>2 都道府県知事は、住宅宿泊事業者がその営む住宅宿泊事業に関し法令又は前条若しくは前項の規定による命令に違反した場合であつて、他の方法により監督の目的を達成することができないときは、住宅宿泊事業の廃止を命ずることができる。</p> <p>3 都道府県知事は、前2項の規定による命令をしたときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を住宅宿泊事業者に通知しなければならない。</p>	<p>☆法案第15～16条で、事業者に対する、業務改善、業務停止及び廃止命令等の行政処分規定について、知事(特別区長)の権限として条文に明記された。</p>	

3 違法民泊の防止措置

<p>(報告徴収及び立入検査) 第17条 都道府県知事は、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は、住宅宿泊事業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、<u>届出住宅その他の施設に立ち入り</u>、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。</p> <p>2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。</p> <p>3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。</p>	<p>☆法案第17条で、住宅宿泊事業者からの報告徴収及び施設への立入検査の規定について、知事（特別区長）の権限として条文に明記された。</p>	<p>▲「その他の施設」の範囲（区外にある場合等）について、確認する必要がある。</p>
<p>(罰則) 第72条（略） 第73条 次の各号のいずれかに該当する者は、6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。 一 第3条第1項の届出をする場合において虚偽の届出をした者 二 第16条第1項又は第2項の規定による命令に違反した者 第74条（略）</p>	<p>☆法案の第6章で、それぞれの事業者に係る罰則が定められた。</p>	

区分	区のルール(H28年12月時点)	住宅宿泊事業法案(抜粋)	「法案評価」☆と「検討方針」●	▲留意事項
3 違法民泊の防止措置		<p>第75条 第11条第1項又は第12条の規定に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。</p> <p>第76条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。</p> <p>一 第3条第4項、第26条第1項、第50条第1項又は第55条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者</p> <p>二 第8条第1項(第36条において準用する場合を含む。)、第13条、第37条第1項若しくは第2項、第39条又は第60条第1項の規定に違反した者</p> <p>三 第14条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者</p> <p>四 第15条、第41条第1項若しくは第2項、第55条第2項又は第61条第1項の規定による命令に違反した者</p> <p>五 第17条第1項、第45条第1項若しくは第2項若しくは第66条第1項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくはこれらの規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者</p>		

<p>3 違法民泊の防止措置</p>		<p>第77条 第8条第2項(第36条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、第8条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を偽って告げた者は、これを拘留又は科料に処する。</p> <p>第78条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第72条から第76条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。</p> <p>第79条 第3条第6項、第28条第1項又は第52条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。</p>		
<p>4 その他</p>	<p>①区は民泊の適正な運営を確保するため、必要な情報について、警察、消防、その他の関係機関と協議し、協力を要請する。</p>	<p>▽法案に規定なし</p>	<p>●関係機関との協議、協力に関する規定を検討する。</p>	<p>▲警察、消防との具体的な連携方法についての検討が必要である。</p>