

論点整理

※今後の検討、観光庁ガイドラインの内容等により、変更があり得る

基本的認識

- 本県を取り巻く情勢
 - － 本県の観光は、通過型観光となっており、宿泊施設の量の拡充が課題となっている。
 - － 本県では、リニア中央新幹線の「奈良市付近」駅設置を見据え、「奈良インバウンド観光戦略20年ビジョン」の策定を予定している。（来年度目途）
 - － 観光庁調査によれば、今後ターゲットにすべき滞在期間の長い欧米豪からの観光客は「有償での住宅宿泊」利用率が高いという実態がある。
 - － 他方で、本県では、民泊客や違法民泊の急激な増大に起因して生活環境の悪化が顕在化していると言えるほどの実態に至っていない。

- 住宅宿泊事業法の趣旨
 - － 住宅宿泊事業法について、観光庁は「住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するという側面を持つ」と説明している。（同庁10月27日パブリックコメントでの回答）

- 県と市町村の関係
 - － 住宅宿泊事業法において、保健所設置市（本県では奈良市）とその長は、都道府県及び都道府県知事に代わって関係の行政事務を処理できることとされており、奈良市はその方向。
 - － ただし、その処理に際し、保健所設置市の長は、都道府県と協議が義務づけられており、本県としては、県域内の方針の統一を協議の前提としていく。
 - － 別途、都道府県が住宅宿泊事業法第18条の規定に基づく条例を定めるときは、市町村の意見聴取義務が課されている。
 - － 本県としては、奈良市を含め、各市町村の意見を丁寧に聴取していく。

【住宅宿泊事業法】

(保健所設置市等及びその長による住宅宿泊事業等関係行政事務の処理)

第六十八条 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（第二章（第三条第七項を除く。）及び第三章の規定に基づく事務であって都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下同じ。）を処理することができる。

- 2 保健所設置市等及びその長が前項の規定により住宅宿泊事業等関係行政事務を処理しようとするときは、当該保健所設置市等の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議しなければならない。
- 3 前項の規定による協議をした保健所設置市等の長は、住宅宿泊事業等関係行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 4 保健所設置市等及びその長が第一項の規定により住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する場合における住宅宿泊事業等関係行政事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

(条例による住宅宿泊事業の実施の制限)

第十八条 都道府県（第六十八条第一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、合理的に必要と認められる限度において、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することができる。

【住宅宿泊事業法施行規則】

(条例の制定の際の市町村の意見聴取)

第十四条 都道府県は、法第十八条の規定に基づく条例を定めようとするときは、あらかじめ、当該条例の案を当該都道府県の区域内の市町村に送付しなければならない。

- 2 前項の規定による送付を受けた市町村は、都道府県に意見を述べようとするときは、都道府県が指定する期日までに意見を提出するものとする。

具体的検討

住宅宿泊事業の実施の制限

住宅宿泊事業法

(条例による住宅宿泊事業の実施の制限)

第十八条 都道府県（第六十八条第一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、合理的に必要と認められる限度において、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することができる。

住宅宿泊事業法施行令

(住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準)

第一条 住宅宿泊事業法（以下「法」という。）第十八条の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 法第十八条の規定による制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと。
- 二 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、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ことが特に必要である地域内の区域について行うこと。
- 三 住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、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ことが特に必要である期間内において行うこと。

ガイドライン案

- A 静穏な環境の維持及び防犯の観点から学校・保育所等の近隣地域において、住宅宿泊事業を実施することにより、学校・保育所等の運営に支障をきたすほどに、現状では保たれているその生活環境が悪化するおそれのある場合
区域：当該施設周辺の一定の地域
期間：月曜日から金曜日まで（学校の長期休暇中は除く。）
- B 静穏な環境を求める住民が多く滞在する別荘地において、住宅宿泊事業を実施することにより、現状では保たれているその生活環境が悪化するおそれのある場合
区域：別荘地内
期間：別荘地の繁忙期となる時期
- C 狭隘な山間部等にあり、道路事情も良好でない集落において、住宅宿泊事業を実施することにより、道路等の混雑や渋滞を悪化させ、日常生活を営むことに支障が生じ、生活環境を損なうおそれのある場合
区域：当該集落地域
期間：紅葉時期等、例年道路渋滞等が発生する時期
- ※ 駐車場が無い、あるいは、公共交通が著しく不足している等の事情のある場合には、都市部でも同様の考え方により地域・区間を定めることはあり得る。
- ※ 本例示はあくまで視点を提供しているにすぎず、これらの事例であれば必ず条例の制定が可能であるという趣旨ではなく、あるいは、これらの事例に限って条例の制定が可能であるという趣旨でもない。

検討等の状況（奈良県調査）

1. 条例成立済み

自治体名	規制区域	規制期間(営業を認めない期間)
東京都新宿区	住居専用地域	月曜日の正午から金曜日の正午まで
東京都大田区	住居専用地域、工業地域、工業専用地域、文教地区、特別業務地区、流通業務地区、平和島地区計画地区、東海三丁目地区地区計画、田園調布地区地区計画、田園調布多摩川地区地区計画及び大森西7丁目地区計画	全ての期間

2. パブリックコメント実施中

自治体名	規制区域	規制期間(営業を認めない期間)
東京都世田谷区	住居専用地域	月曜日の正午から土曜日の正午まで (ただし、祝日の正午からその翌日の正午までを除く)
東京都杉並区	住居専用地域	月曜日の正午から金曜日の正午まで (ただし、祝日の前日正午から祝日の翌日の正午までを除く)
東京都練馬区	住居専用地域	月曜日の正午から金曜日の正午まで (ただし、祝日の前日正午から祝日の翌日の正午までを除く)
東京都文京区	住居専用地域及び文教地区	月曜日の正午から金曜日の正午まで
東京都目黒区	区内の全域	日曜日正午から金曜日正午までの週5日間
東京都板橋区	住宅専用地域 (住宅宿泊事業者が自ら管理業務を行うもの(家主居住型)など苦情等に即時対応できるものは規制対象外)	日曜正午から金曜日までを規制 (ただし国民の祝日の前日を除く。)
神奈川県横浜市	低層住居専用地域	月曜日の正午から金曜日の正午まで (ただし、祝日の正午からその翌日の正午までを除く)
京都府京都市	住居専用地域 (ただし、家主居住型及び一定の要件を満たした京町家を除く。)	繁忙期(3月～12月)

自治体名	規制区域	規制期間(営業を認めない期間)
北海道 ※適用する市町村については、市町村の意見を反映済	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域又はこれらに準ずる地域	祝日、土日及び12月31日から翌年の1月3日までの日以外の期間
	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校若しくは特別支援学校(小学部又は中学部を設置しているものに限る。)又はこれらに準ずるものの敷地の出入口の周囲100メートルの地域 ※適応する学校については、ホテル等の不特定多数の人の出入りする施設がないことを確認し、告示で指定	祝日、土日その他の授業を行わない日以外の期間
	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する別荘地	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する期間
	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する道路事情が良好でない集落	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する期間
三重県	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域 なお、住宅の敷地の一部が住居専用地域に含まれる場合は、住居専用地域にあるものとする	日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除く日
	次のア、イ及びウで掲げる施設(以下「学校・保育所等」という。)の敷地の周囲110メートルの区域内 なお、住宅の敷地の一部が当該区域内に含まれる場合には、区域内にあるものとする ア 学校教育法(昭和22年律第26号)1条に規定する学校のうち幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校 イ 修学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園 ウ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条第1項に規定する施設のうち保育所	学校・保育所等の学則等で規定する授業日及び開所日等(休業日を除く)
群馬県 ※適用する学校については、告示で指定	学校教育法第1条に規定する学校及び就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園、児童福祉法第7条第1項に規定する児童福祉施設(幼保連携型認定こども園を除く。)の周辺おおむね100メートルの範囲	月曜日から金曜日まで (ただし、祝日、各施設の休業日を除く)

3.有識者会議等に考え方を提示

自治体名	規制区域	規制期間(営業を認めない期間)
東京都千代田区	文教地区等(地区計画でホテル営業等を禁止している地区を含む。)で指定されている区域	・家主居住型・管理者常駐型日曜昼～金曜昼を制限 ・管理者駆けつけ型全日制限
	幼稚園、小学校、中学校等の周辺区域	・家主居住型・管理者常駐型日曜昼～金曜昼を制限 ・管理者駆けつけ型全日制限
	人口が密集している区域(神田・麹町地区)	・家主居住型・管理者常駐型制限なし ・管理者駆けつけ型日曜昼～金曜昼を制限
東京都江東区	第一種中高層住居専用地域	月曜日の正午から土曜日の正午まで(国民の祝日の正午から翌日の正午を除く)
京都府 ※適用する範囲については、市町村の意見を反映	住居専用地域	繁忙期
	幼稚園、小中高等学校、児童福祉施設周辺おおむね100メートル以内 市町村から要請がある区域 (例) ①社会教育法第2条に規定する社会教育に関する施設(図書館、公民館等) (ただし、家主居住型を除く) ②第1種住居地域 ③文化的景観区域 ④日本遺産文化財周辺地域 ⑤道路が狭隘な集落のうち特定期間に観光客が集中する区域 (その他、市街化調整区域・土砂災害警戒区域)	休業日を除く期間 市町村から要請がある期間 (例)①については全ての期間。 ②～⑤については繁忙期 その他は期間の例示無し
長野県	①国のガイドラインに例示のもの 学校・保育所等の施設周辺、別荘地、狭隘な山間部にあり、道路事情も良好でない集落 ②県独自の規制 ア 生活環境の悪化の防止の観点 温泉街、ペンション地、学校・児童福祉施設・公民館・図書館・博物館周辺、病院・診療所(患者収容施設)周辺、社会福祉施設(高齢者福祉施設、障がい者福祉施設)周辺、自然公園内、住居専用地域、町内全域 イ 宿泊者の安全の確保・危機管理の観点 土砂災害警戒区域、火山周辺の一定地域、危険家屋に隣接する住宅、特定他地区伝染病が発生した場所の牧場、養鶏場、養豚場等が存在する区域、大麻草その他麻薬が自生している場所周辺の一定地域 ウ 文化財の保護の観点 文化財の集中する区域 (なお、家主居住型と不在型を区別して規制するかについても論点として提示)	市町村から要請のある期間

論点 I 住居専用地域を制限の対象区域として設定するか。

- 「住宅」に住宅宿泊事業者による「届出住宅」を含めることで住居専用地域における住宅宿泊事業を解禁した住宅宿泊事業法の趣旨を一定程度減殺させることになるが、その必要性があるか、本県の実情に照らして慎重に考えるべきではないか。
- 住居専用地域を制限の対象区域としようとしている他の自治体は大都市や民泊による苦情等が顕在化している自治体等であり、本県とは地域の実情が異なることをどのように考えるか。
- 住居専用地域を制限の対象区域とする場合、通年にわたって平日における住宅宿泊事業の実施を制限していくことが基本となるが、長期滞在型の住宅宿泊事業が抑制されることをどのように考えるか。

(案) 住居専用地域を制限の対象区域として設定することは、行わない。

論点Ⅱ 観光庁ガイドライン案の例示に則して学校・保育所等の近隣地域を制限の対象区域として設定するか。

- 住居専用地域を制限の対象区域として設定しない一方で、県民の生活環境の悪化に対する懸念を払拭するため、学校・保育所等の近隣地域を制限の対象とすることには、一定の合理性があるのではないか。
- 旅館業法上も学校・保育所等の敷地の周囲おおむね100メートルの区域内において同法上の営業許可を与えないことができることとされており、その権衡上も、学校・保育所等の近隣地域を制限の対象とすることには、一定の合理性があるのではないか。

【旅館業法】

第三条

- 3 第一項の許可の申請に係る施設の設置場所が、次に掲げる施設の敷地（これらの用に供するものと決定した土地を含む。以下同じ。）の周囲おおむね百メートルの区域内にある場合において、その設置によつて当該施設の清純な施設環境が著しく害されるおそれがあると認めるときも、前項と同様とする。
- 一 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除くものとし、次項において「第一条学校」という。）及び就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園（以下この条において「幼保連携型認定こども園」という。）
 - 二 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）第七条第一項に規定する児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を除くものとし、以下単に「児童福祉施設」という。）
 - 三 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二条に規定する社会教育に関する施設その他の施設で、前二号に掲げる施設に類するものとして都道府県（保健所を設置する市又は特別区にあつては、市又は特別区。以下同じ。）の条例で定めるもの

【旅館業法施行条例】

- 第二条 法第三条第三項第三号(法第三条の二第二項及び第三条の三第三項において準用する場合を含む。)に規定する条例で定める施設は、次のとおりとする。

- 一 図書館法(昭和二十五年法律第百十八号)第二条第一項に規定する図書館
- 二 博物館法(昭和二十六年法律第二百八十五号)第二条第一項に規定する博物館及び同法第二十九条に規定する博物館に相当する施設並びにこれらと同一の目的を有する施設で国又は地方公共団体が設置するもの
- 三 社会教育法(昭和二十四年法律第二百七号)第五章(第四十二条を除く。)に規定する公民館
- 四 青年の家、少年自然の家、青少年野外活動センターその他の青少年教育施設で、国又は地方公共団体が設置するもの
- 五 体育館及び水泳プール並びに陸上競技場、野球場、庭球場その他の運動場で、国又は地方公共団体が設置するもの
- 六 前各号に掲げる施設以外の施設で、知事が指定するもの

- 他方で、営業許可を与えられた旅館業法上の宿泊施設がその区域内に存在する区域まで制限することは、説得力に欠けるのではないか。
- 旅館業法上は社会教育施設等などの近隣地域も営業許可を与えないことができる対象とされているが、防犯の観点等から安心・安全を図る必要性が高い施設に対象施設を限定すべきではないか。
- その際、児童又は幼児の通行の安全を特に確保する必要があるとして定められている通学路の定義から、幼稚園、小学校、幼保連携型認定こども園及び保育所がまずは最小限の対象施設として考えられるが、各種法体系における児童の範囲も念頭に置くべきではないか。

【交通安全施設等整備事業の推進に関する法律】

第六条

- 3 国は、道路管理者が都道府県道及び市町村道について実施する特定交通安全施設等整備事業のうち、第二条第三項第二号イに掲げる事業及び同号ロに掲げる事業で政令で定めるもの（前条第一項の規定により提出された実施計画に係るものに限る。）に要する費用については、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その二分の一（道路管理者が政令で定める通学路に該当する市町村道について実施する同号イに掲げる事

業に要する費用については、その十分の五・五) をその費用を負担する地方公共団体に対して補助する。

【交通安全施設等整備事業の推進に関する法律施行令】

第四条 法第六条第三項の政令で定める通学路は、次に掲げるものとする。

- 一 児童又は幼児が小学校（義務教育学校の前期課程及び特別支援学校の小学部を含む。）若しくは幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所（以下これらを「小学校等」という。）に通うため一日につきおおむね四十人以上通行する道路の区間
- 二 前号に掲げるもののほか、児童又は幼児が小学校等に通うため通行する道路の区間で、小学校等の敷地の出入口から一キロメートル以内の区域に存し、かつ、児童又は幼児の通行の安全を特に確保する必要があるもの

【道路交通法】

第一四条

- 3 児童（六歳以上十三歳未満の者をいう。以下同じ。）若しくは幼児（六歳未満の者をいう。以下同じ。）を保護する責任のある者は、交通のひんぱんな道路又は踏切若しくはその附近の道路において、児童若しくは幼児に遊戯をさせ、又は自ら若しくはこれに代わる監護者が付き添わないで幼児を歩行させてはならない。

【児童福祉法】

第四条 この法律で、児童とは、満十八歳に満たない者をいい、児童を左のように分ける。

- 一 乳児 満一歳に満たない者
- 二 幼児 満一歳から、小学校就学の始期に達するまでの者
- 三 少年 小学校就学の始期から、満十八歳に達するまでの者

【児童扶養手当法】

第三条 この法律において「児童」とは、十八歳に達する日以後の最初の三月三十一日までの間にある者又は二十歳未満で政令で定める程度の障害の状態にある者をいう。

(案) 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校、幼保連携型認定こども園及び保育所の周辺の一定の地域（旅館業法上の許可を受けて旅館業を営む施設が所在する地域を除く。）における月曜から金曜まで（学校の長期休暇中等は除く。）の実施を制限する。

論点Ⅲ 観光庁ガイドライン案の例示に則して別荘地を制限の対象区域として設定するか。

- 本県には別荘地として制限の対象区域とすべき地域は基本的にないと考えられるが、別荘地と同様に静謐な環境が現状で保たれている地域として、古都保存法上の歴史的風土特別保存地区（明日香法上の第1種及び第2種歴史的風土保存地区を含む。以下同じ。）があるのではないか。
- 同地区は、古都における歴史的風土の保存を直接の目的としているが、結果として静謐な生活環境が保たれており、他方で潜在的な宿泊需要が高いと考えられることから、繁忙期について住宅宿泊事業の実施を制限することに一定の合理性があるのではないか。
- 観光客が集中している奈良市と奈良市以外では実情に差異が見られることから、奈良市と方針の整合性をとることがまずは重要であるが、いずれにせよこれらの区域が所在する市町村の意見を丁寧に聴取していくべきではないか。
- 実施を制限する「繁忙期」については、対象区域ごとに当該区域が属する市町村への観光入込客数データなど客観的な根拠をもって定める必要があり、顕著な繁閑の差が見られないときは、当該区域において実施を制限する期間を設けないこととするともあり得るのではないか。

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）について

経緯

歴史上重要な文化的資産と、それらと一体をなす自然環境は、国民共通の貴重な財産である。戦後、わが国は都市化が急速に進み、宅地開発の波は京都、奈良、鎌倉等の古都にも及ぶようになり、古都の景観を守ろうとする世論が高まった。

このような中、昭和41年に古都の歴史的風土を守るという目的で、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）」が制定され、現在、「古都」として次の8市1町1村が指定されている。

- 奈良県 奈良市 天理市 橿原市 桜井市 斑鳩町 明日香村
- 京都府 京都市
- 神奈川県 鎌倉市 逗子市
- 滋賀県 大津市

概要

古都とは、わが国往時の政治、文化の中心等として歴史上重要な地位を有する京都市、奈良市、鎌倉市及び政令で定めるその他の市町村をいい、歴史的風土とは、わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、及び形成している土地の状況をいう。

この法律によって、古都における歴史的風土を保存するため必要な土地の区域が「歴史的風土保存区域」として指定され、この中でも特に重要な地域が「歴史的風土特別保存地区」として都市計画で決定されている。これらの区域内では、開発行為を制限することなどによって、古都における歴史的風土の保存が図られている。

規制

○歴史的風土保存地区における規制

次のような行為をする場合には、当該行為地の市町村長への届出が必要。

建築物その他の工作物の新築、改築又は増築、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
木竹の伐採、土石の類の採取等

○歴史的風土特別保存地区における規制

次のような行為をする場合には、当該行為地の市町村長の許可が必要。

建築物その他の工作物の新築、改築又は増築、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
木竹の伐採、土石の類の採取、建築物その他の工作物の色彩の変更、屋外広告物の表示又は掲出等

【古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法】

第二条 この法律において「古都」とは、わが国往時の政治、文化の中心等として歴史上重要な地位を有する京都市、奈良市、鎌倉市及び政令で定めるその他の市町村をいう。

第六条 歴史的風土保存区域内において歴史的風土の保存上当該歴史的風土保存区域の枢要な部分を構成している地域については、歴史的風土保存計画に基づき、都市計画に歴史的風土特別保存地区（以下「特別保存地区」という。）を定めることができる。

第七条の二 第二条第一項の規定に基づき古都として定められた市町村のうち、当該市町村における歴史的風土がその区域の全部にわたって良好に維持されており、特に、その区域の全部を第六条第一項の特別保存地区に相当する地区として都市計画に定めて保存する必要がある市町村については、別に法律で定めるところにより、第四条から前条までの規定の特例を設けることができる。この場合において、当該都市計画に定められた地区についてのこの法律の規定（第四条から前条までの規定を除く。）の適用については、当該地区は、第六条第一項の特別保存地区とする。

【古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第2条第1項の市町村を定める政令】

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第二条第一項の政令で定める市町村は、天理市、橿原市、桜井市、奈良県生駒郡斑鳩町、同県高市郡明日香村、逗子市及び大津市とする。

【明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法】

第三条 明日香村の区域については、明日香村歴史的風土保存計画に基づき、当該区域を区分して、都市計画に第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区を定めるものとする。

- 2 第一種歴史的風土保存地区は、歴史的風土の保存上枢要な部分を構成していることにより、現状の変更を厳に抑制し、その状態において歴史的風土の維持保存を図るべき地域とし、第二種歴史的風土保存地区は、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持保存を図るべき地域とする。
- 3 第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区は、それぞれ古都保存法第七条の二後段の特別保存地区とする。

(案) 古都保存法上の歴史的風土特別保存地区並びに明日香法上の第1種歴史的風土保存地区及び第2種歴史的風土保存地区における繁忙期（知事が指定）の実施を制限する。

繁忙期については、当該区域が所在する市町村において国内外からの宿泊需要が増大する期間を客観的データに基づき、当該市町村の意見も聴取した上で、具体的に指定。

論点Ⅳ その他実施を制限する対象区域を設ける必要はあるか。

- 観光庁ガイドライン案で例示される「狭隘な山間部等にあり、道路事情も良好でない集落」に関する制限は、全体として観光地も多く道路事情が良好とは言えない本県において、制限すべき地域及び期間を合理的・客観的に設定することは困難ではないか。
- 土砂災害警戒区域等など宿泊者の安全の確保や危機管理の観点からの実施の制限は、周辺的生活環境の悪化の防止の観点から実施を制限するという住宅宿泊事業法第18条の趣旨の埒外であり、別途の観点から考えるべき問題ではないか。

(案) 学校・保育所等の近隣地域、古都保存法の歴史的風土特別保存地区以外に制限の対象区域は設けない。

論点Ⅴ どのような住宅宿泊事業を制限の対象とするか。

- 家主居住型の住宅宿泊事業は、いわゆるホームステイであり、相対的に実施を制限すべき必要性に乏しいのではないか。
- 他方で、観光庁は、住宅宿泊管理業者への委託義務等により、家主不在型であっても、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保が図られているとして、家主不在型という類型のみをもって制限することには否定的な考え方を示している。

【ガイドライン案】

本法では登録された住宅宿泊管理業者への委託義務等により、家主不在型であっても、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保が図られていることから、家主居住型と家主不在型を区分して住宅宿泊事業の制限を行うことは適切ではない。

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。

- 確かに家主不在型についてその適正な運営を確保するための規定が種々設けられているが、規定振りは抽象的なうえ、ガイドライン等に委ねられていることも多く、その実効性への懸念は払拭されていない。

そこで、家主不在型の住宅宿泊事業が法令に適合するため充足すると望ましい具体的な体制整備を要件として設定し、それを充足しない住宅宿泊事業を制限の対象とすることが考えられるのではないか。

【住宅宿泊事業法】

(登録の拒否)

第二十五条 国土交通大臣は、第二十二条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第二十三条第一項の申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

十一 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者として国土交通省令で定めるもの

【国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則】

(住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者)

第九条 法第二十五条第一項第十一号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

一 管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者

二 住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者

【住宅宿泊事業法】

(不当な勧誘等の禁止)

第三十二条 住宅宿泊管理業者は、次に掲げる行為をしてはならない。

一 管理受託契約（住宅宿泊管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、住宅宿泊管理業務を委託し、又は委託しようとする住宅宿泊事業者（以下「委託者」という。）に対し、当該管理受託契約に関する事項であって委託者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

二 前号に掲げるもののほか、住宅宿泊管理業に関する行為であって、委託者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

【国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則】

(委託者の保護に欠ける禁止行為)

第十三条 法第三十二条第二号の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

三 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の所在地その他の事情を勘案して、当該住宅宿泊管理業務の適切な実施を確保できないことが明らかであるにもかかわらず、当該住宅宿泊管理業務に係る管理受託契約を締結する行為

➤ 具体的な要件としては、現行の旅業法上の簡易宿所との権衡との観点から、まず、現行の本県の旅業法施行条例における宿泊者数が10人未満の場合に玄関帳場等の設置を要しない場合の要件を参照してはどうか。

【旅館業法施行条例】

第一条

3 令第一条第三項第七号の条例で定める簡易宿所営業の施設の構造設備の基準は、次のとおりとする。

三 施設の規模に応じた玄関帳場その他これに類する設備(アにおいて「玄関帳場等」という。)が設けられていること。ただし、宿泊者の数を十人未満として法第三条第一項の許可の申請がなされた施設であつて、次に掲げる要件を満たしているときは、この限りでない。

ア 玄関帳場等に代替する機能を有する設備を設けることその他善良の風俗の保持を図るための措置が講じられていること。

イ 事故が発生したときその他の緊急時における迅速な対応のための体制が整備されていること。

【旅館業法施行規則の一部を改正する省令の施行について（平成24年4月1日付厚生労働省健康局長通知）】

4 玄関帳場等に代替する機能を有する設備を設けることその他善良の風俗の保持を図るための措置が講じられていること。具体的には以下の(1)から(3)の状態を指すこと。

(1) ビデオカメラ等を設置することにより、宿泊者の出入りの状況が確認できること。

(2) 管理事務所等において宿泊者との面談を行い、宿泊者名簿の記載を行うこと。また、建物の管理取扱い責任について、署名を取ること。

(3) 管理事務所等から旅館営業施設まで職員が宿泊者に付き添って案内し、職員が開錠のうえ、宿泊者に鍵を引き渡すこと。

5 事故が発生したときその他の緊急時における迅速な対応のための体制が整備されていること。

具体的には以下の(1)から(4)の状態を指すこと。

(1) 旅館業営業施設と管理事務所等との間に通話機器が設置されていること。

(2) 旅館営業施設と管理事務所等から速やかに駆けつけることができる範囲であること。

(3) 宿泊者の安全等を確保するためのマニュアルを整備すること。

(4) 地方公共団体、防犯関係者、消防関係者、観光又は地域振興に取り組む関係者等が、状況の確認と情報交換を行う体制を構築すること。

➤ ただし、これらはいくまで簡易宿所の要件であり、住宅宿泊事業については、観光庁ガイドラインを踏まえ、より緩やかな要件を模索していくべきではないか。

その際、今般の実施の制限はいくまでも生活環境の悪化の防止の観点から行うものであることを踏まえ、観光庁ガイドラインを参照しつつ、その観点からの体制整備の要件を考えていくべきではないか。

【ガイドライン案】

- 法第23条第1項第4号に規定する「営業所又は事務所」について（第23条第1項第4号関係）
 - ② 実態のない営業所又は事務所について
 - ・ 営業所又は事務所の実態がない場合は、住宅宿泊事業者等と連絡対応を行うことができず、住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されているものとは認められない。
- 「住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者」（第25条第1項第11号関係）
 - ② 「住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者」について（国規則第9条第2号関係）
 - ・ 法第7条の措置、法第8条の規定による宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置、法第9条の説明、法第10条の規定による苦情及び問合せへの応答について、ICT等を用いて遠隔で業務を行うことを予定している場合には、宿泊者との連絡の必要が生じた場合にすみやかに、かつ、確実に連絡がとれる機能を備えた機器の設置等を行う必要がある。登録の申請又は登録事項の変更の際に、それぞれ具体的な方法を明らかにする必要がある。再委託先の事業者がこれらの方法を用いる場合には、再委託が予定される者の情報を含めて登録の申請を行うこととする。また、これらの場合において、住宅宿泊事業者との間で住宅宿泊管理業務の委託を受けている間、常時、宿泊者と連絡を取ることが可能な人員体制を備える必要がある。住宅宿泊管理業者（自社の従業者を含む。）又は再委託先の従業者の交代制によって、従業者が苦情対応で現地に赴いている間も、別の苦情に応答可能であるような体制を常時確保しなければならない。
 - ・ 旅館業法の許可を受けた施設の営業者であって、玄関帳場を設けている等の事情がある者が住宅宿泊管理業者の登録の申請を受けようとする場合には、常時、宿泊者と連絡を取ることが可能な体制を有しているものとみなして差し支えない。ただし、ICT等を用いて上記の業務を行う場合には、同様に、具体的な方法を明らかにする必要がある。
- 委託者の保護に欠ける禁止行為（法第32条第2号関係）
 - ② 「住宅宿泊管理業務の適切な実施を確保できないことが明らかであるにもかかわらず、当該住宅宿泊管理業務に係る管理受託契約を締結する行為」について（国規則第13条第3号関係）
 - ・ 「住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の所在地その他の事情」とは、例えば、住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所の所在地、これらの営業所又は事務所における人員体制、住宅宿泊管理業務の再委託を行う場合の再委託先の事業者の業務体制、届出住宅周辺の交通事情等が該当する。
 - ・ 住宅宿泊管理業者が管理受託契約の締結の勧誘をするにあたっては、住宅宿泊管理業務の適切な実施が確保できることを明らかにするため、届出住宅へすみやかに駆けつけることが可能な体制を有していることを委託者に示しながら行うことが望ましい。

【住宅宿泊事業法】

（住宅宿泊管理業務の実施）

第三十六条 第五条から第十条までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住宅宿泊管理業を営む住宅宿泊管理業者について準用する。この場合において、第八条第一項中「届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所」とあるのは「当該住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所」と、「都道府県知事」とあるのは「国土交通大臣又は都道府県知事」と読み替えるものとする。

（宿泊者の衛生の確保）

第五条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、各居室（住宅宿泊事業の用に供するものに限る。第十一条第一項第一号において同じ。）の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃その他の宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置であって厚生労働省令で定めるものを講じなければならない。

（宿泊者の安全の確保）

第六条 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国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

（外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保）

第七条 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

（宿泊者名簿の備付け等）

第八条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令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、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令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。

2 （略）

（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）

第九条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令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って国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明しなければならない。

2 （略）

（苦情等への対応）

第十条 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に対応しなければならない。

【ガイドライン案】

○「苦情等への対応」について（法第36条において準用する第10条）

- ・ 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察署、消防署、医療機関等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応することが必要である。また、委託者に対しても報告することが適切である。
- ・ 苦情があってから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とする。

➤ 以上を見る限り、ガイドライン等において住宅宿泊管理業務の実施体制として法令重視されているのは、営業所や事業所が速やかに駆けつけることができる範囲であることや、営業所や事業所の人員体制、営業所や事業所と届出住宅の間の連絡体制であり、これらを要件として具体的に規定していけばよいのではないか。

駆けつけ要件については、外形的に要件の充足の有無を判定可能にするためには、距離制限を導入せざるを得ないが、ガイドライン案にあるように30分以内の駆けつけが目安となるのであれば、通常は徒歩圏と観念されるために通勤手当の対象外とされる片道2キロメートル以内とすることがあり得るのではないか。

すなわち、不動産の表示における徒歩25分圏以内となるが、住宅宿泊事業者について住宅宿泊管理業務の委託をしなくてよい範囲の不在が原則1時間とされていることとの権衡からも、妥当な距離制限ではないか。

【所得税法施行令】

第二十条の二 法第九条第一項第五号（非課税所得）に規定する政令で定めるものは、次の各号に掲げる通勤手当（これに類するものを含む。）の区分に応じ当該各号に定める金額に相当する部分とする。

二 通勤のため自動車その他の交通用具を使用することを常例とする者（その通勤の距離が片道二キロメートル未満である者及び第四号に規定する者を除く。）が受ける通勤手当

【不動産の表示に関する公正競争規約施行規則】（平成14年12月26日公正取引委員会承認第199号 最終変更：平成27年12月4日）

（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）

第10条 規約第15条（物件の内容・取引条件等の表示基準）各号に規定する事項について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。

（10）徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出すること。

【住宅宿泊事業法】

（住宅宿泊管理業務の委託）

第十一条 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、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、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業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業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。

一 （略）

二 届出住宅に人を宿泊させる間、不在（一時的なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを除く。）となるとき（住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅との距離その他の事情を勘案し、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないと認められる場合として国土交通省令・厚生労働省令で定めるときを除く。）

【ガイドライン案】

○ 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条第1項関係）

③ 一時的な不在に関する考え方について

- ・ 国・厚規則第9条第3項に規定する「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、生活必需品の購入等を想定したものであり、業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しない。

- ・ 国・厚規則第9条第3項に規定する「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」とは、届出住宅が所在する地域の事情等を勘案する必要があるため、一概に定めることは適当ではないが、原則1時間とする。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2時間程度までの範囲とする。

(案) 家主居住型の住宅宿泊事業、家主不在型のうち次に掲げる要件をいずれも満たす住宅宿泊事業は、実施の制限の対象外とする。

- ① 届出住宅と住宅宿泊管理事業の営業所又は事務所の距離が片道2キロメートル未満であること
- ② 当該営業所又は事務所において2人以上の者が住宅宿泊管理業務に常時従事していること
- ③ 当該営業所又は事務所と宿泊者との間に通話機器が設置されていること

その他の論点

論点VI 住宅宿泊事業者にどのような管理・運営上の義務を負わせるか。

- 先に述べたとおり、住宅宿泊管理業者について、必要な体制が整備されていると認められない者の登録拒否が明文化されているが、家主居住型であろうと家主不在型であろうと、住宅宿泊事業者は、法令の履行を確保するための必要な体制整備が求められるのが当然と考えられるのではないか。
- 他方、ガイドライン案では、都道府県知事の住宅宿泊事業の指導監督権限は広く解されているものの、県民の生活環境の悪化の防止の観点から設けられている法令上の要請については、その履行を確保するための必要な体制整備を明文で求めた方が、指導監督の実効が上がるのではないか。

【住宅宿泊事業法】

(業務改善命令)

第十五条 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。

(報告徴収及び立入検査)

第十七条 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、届出住宅その他の施設に立ち入り、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。

2・3 (略)

【ガイドライン案】

○ 監督（法第15条～法第17条関係）

③ その他の留意事項について

「法第15条及び第17条に規定する「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」とは、本法に基づき住宅宿泊事業者に課された義務が適切に履行されない場合のほか、本法の規定に明確に

違反するとはいえない場合であっても、本法の目的等を踏まえ、適正な運営がなされていない場合も該当する。」

- 具体的には、住宅宿泊事業法第8条から第10条までの規定については、その遵守が確保されるよう、観光庁ガイドラインだけに委ねるのではなく、必要な体制整備を求める旨を明確化すべきではないか。

【住宅宿泊事業法】

(宿泊者名簿の備付け等)

第八条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令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、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令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。

2 (略)

【住宅宿泊事業法施行規則】

(宿泊者名簿)

第七条 法第八条第一項の宿泊者名簿は、当該宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、その作成の日から三年間保存するものとする。

2 法第八条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所は、次の各号のいずれかに掲げる場所とする。

一 届出住宅

二 住宅宿泊事業者の営業所又は事務所

3 法第八条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。

4 前項に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等（磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をいう。）に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第八条第一項の規定による宿泊者名簿への記載に代えることができる。

【ガイドライン案】

○ 宿泊者名簿の備付け（法第8条関係）

① 本人確認の方法等について

- ・ 国・厚規則第7条第1項柱書に規定する「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」として、届出住宅の使用開始までに、宿泊者全員について本人確認を行う必要がある。

- ・ 上記の措置は、対面又は対面と同等の手段として以下のいずれも満たすICTを活用した方法等により行われる必要がある。
 - A 宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認できること。
 - B 当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者の営業所等、届出住宅内又は届出住宅の近傍から発信されていることが確認できること。
 - なお、当該方法の例としては、届出住宅等に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等による方法が考えられる。
- ③ その他留意事項について
 - ・ 長期滞在者には、定期的な清掃等の際に、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するようなことがないよう、不審な者が滞在していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について確認することが望ましい。特に宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会等により上記の確認を行う必要がある。

【住宅宿泊事業法】

(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)

第九条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令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国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明しなければならない。

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。

【住宅宿泊事業法施行規則】

(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)

第八条 法第九条第一項の規定による説明は、書面の備付けその他の適切な方法により行わなければならない。

2 (略)

【ガイドライン案】

○ 周辺地域の生活環境への悪影響への防止に関し必要な事項の説明（法第9条関係）

① 必要な事項の説明方法について

- ・ 国・厚規則第8条第1項に規定する「書面の備付けその他の適切な方法」とは、必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、タブレット端末での表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間に必要に応じて説明事項を確認できるようにするためのものである。このため、必ずしも対面による説明が求められるものではない。
- ・ また、書面等の備付けにあたっては、宿泊者の目につきやすい場所に掲示する等により、宿泊者の注意喚起を図る上で効果的な方法で行う必要がある。

- ・ 当該説明が確実になされるよう、居室内に電話を備え付けること等により、事前説明に応じない宿泊者に対し注意喚起できるようにする必要がある。

【住宅宿泊事業法】

(苦情等への対応)

第十条 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に対応しなければならない。

【ガイドライン案】

○ 周辺地域の住民からの苦情等への対応（法第10条関係）

① 苦情等への対応について

- ・ 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応する必要がある。
- ・ 宿泊者が滞在していない間も、苦情、問合せについては対応する必要がある。
- ・ 誠実に対応することが必要であり、例えば、回答を一時的に保留する場合であっても、相手方に回答期日を明示した上で後日回答する等の配慮が必要である。
- ・ 滞在中の宿泊者の行為により苦情が発生している場合において、当該宿泊者に対して注意等を行っても改善がなされないような場合には、現場に急行して退室を求める等、必要な対応を講じることとする。また、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が退室を求める場合には、宿泊契約の解除の権限を予め委託者から得ておくことが望ましい。
- ・ 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察署、消防署、医療機関等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応することが必要である。

➤ 家主不在型については、住宅宿泊事業法第36条で準用する同法第8条から第10項までの規定の履行が確保されるよう、住宅宿泊事業者の体制整備を求めていくことになるが、その際より望ましい体制が整っている住宅宿泊管理業者に委託している住宅宿泊事業者については、同法第18条に基づく実施の制限の対象となるといった連続的な制度設計を意識することで、望ましい体制整備への誘導を図ることも考えられるのではないかと。

ただし、家主不在型の住宅宿泊事業において、委託先の住宅宿泊管理業者について適切な実施体制の整備を求めるとしても、住宅宿泊管理業者への指導監督権限は一義的には国土交通大臣にあることから、住宅宿泊事業者側に住宅宿泊管理業務の体制に

ついでに情報が伝えられ、県が届出段階からそれを把握できるような仕組みが望ましいのではないか。

【ガイドライン案】

○ 住宅宿泊管理業務の実施（法第36条関係）

④ 宿泊者名簿の作成・備付けについて

A 宿泊者の本人確認方法について

- ・ 住宅宿泊管理業者が住宅宿泊管理業務の委託を受けて行う場合には、正確な記載を確保するための措置の実施について、住宅宿泊管理業者の責任の下に行う必要がある。
- ・ 本人確認の方法は委託者との間で、管理受託契約により明確に取り決めておく必要がある。

B 宿泊者名簿の提出先

- ・ 住宅宿泊管理業者に対して宿泊者名簿の提出を求めることができるのは、国土交通大臣及び住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の所在地を管轄する都道府県知事である。

⑤ 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に必要な事項の説明について

- ・ 当該説明事項は、法第9条の解釈を十分踏まえるとともに、届出住宅固有の配慮事項や注意事項について、住宅宿泊管理業者は委託者に予め内容を確認しておくことが必要である。

⑥ 苦情等への対応について（再掲）

- ・ 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、関係機関への通報の他、委託者に対しても報告することが適切である。
- ・ 苦情への対応については、必要に応じて速やかに現地へ赴くこととし、苦情があつてから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とする。

【住宅宿泊事業法】

（管理受託契約の締結時の書面の交付）

第三十四条 住宅宿泊管理業者は、管理受託契約を締結したときは、委託者に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一～五 （略）

六 その他国土交通省令で定める事項

2 （略）

（届出）

第三条

3 前項の届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第一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国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

【住宅宿泊事業法施行規則】

(届出)

第四条

4 法第三条第三項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

ワ 届出者が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合には、法第三十四条の規定により交付された書面の写し

【ガイドライン案】

○「住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅」（法第34条第1項第1号関係）

・ 届出住宅の所在地及び物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び維持保全の対象となる附属設備である。

○「住宅宿泊管理業務の実施方法」（法第34条第1項第2号関係）

・ 届出住宅の維持保全及び法第5条から法第10条までの規定による業務の内容について、届出住宅の状況等に応じて回数や頻度を明示して可能な限り明示して具体的に説明されることが必要である。また、法第7条から法第9条までの業務については、説明等の方法について対面による等具体的方法を明示する必要がある。

これらのほか、緊急時の連絡対応等の方法についても明示されることが望ましい。委託者である住宅宿泊事業者が届出住宅の管理に関する十分な知識や経験を有している場合であっても、当事者間の責任関係を明確にするため、当該事項について明確に記載する必要がある。

➤ こうした体制以外の構造設備や安全衛生については、周辺住民の生活環境の悪化の防止の観点から要請されるものでなく、他法令による要請のものとあわせ、条例に特段の規制を置かず、観光庁ガイドライン等に委ねることによいのではないか。

(案) 家主居住型の住宅宿泊事業者は、法第8条から第10条までに規定する義務の履行が確保されるよう、次の基準に従って、住宅宿泊事業を適切に実施するための必要な体制を整備しなければならないこととする。

- ① 宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置及び周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な説明に必要な機器等を有していること
- ② 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせに迅速に対応できる体制を整備していること

家主不在型については、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者から交付される書面には、上記①及び②の基準に準じて住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていることを確認するために必要な事項（住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所の所在地及び緊急連絡先、当該営業所又は事務所において住宅宿泊管理業務を実施するための人員体制等の概要）が記載されていなければならないものとする。

論点Ⅶ その他県の責務等の規定を置く必要はあるか。

- 県による指導監督の実効性を上げていくためにも、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無や周辺住民の生活環境の悪化の防止のための体制整備の状況等について確認できるようにすることが重要であり、住宅宿泊事業者の情報について、県が一覧的に整理してホームページで公表することとしてはどうか。
- その際整理すべき情報としては、届出番号や住所などに加え、届出書で添付される書面に記載される住宅宿泊管理業務の実施体制、標識で表示されている内容が考えられるのではないかと。更には、仲介サイト等への掲載情報も考えられるのではないかと。

【ガイドライン案】

○ 住宅宿泊事業の届出（法第3条第1項関係）

④ 届出に関連して実施することが望ましい措置について

「宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無について確認することを可能とするため、届出を受けた都道府県等は、その届出番号及び住所を公表することが望ましい。なお、情報の公表にあたっては、都道府県等の個人情報保護条例等との整合や、プライバシーへの配慮等も踏まえて具体的な公表方法を検討することが望ましい。」

(案) 知事は、住宅宿泊事業者に関し、次に掲げる事項のうち必要と認めるものを届出住宅ごとに整理し、インターネットの利用その他適切な方法により公表するものとする。なお、届出の際、公表への承諾書を求めることとする。

- ① 届出書の記載事項
- ② 届出に添付されている書類の記載事項
- ③ 標識記載事項
- ④ 仲介サイト等の掲載情報