

「(仮) 奈良県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例骨子案」に対する意見概要及び回答案

2 住宅宿泊事業の実施の制限

項目	いただいた主なご意見	本県の考え方
適用除外関係	<ul style="list-style-type: none"> 家主居住型住宅宿泊事業を規制対象から除外することは適切である。 	<p>○ 家主居住型の住宅宿泊事業のみならず、家主不在型の住宅宿泊事業であっても、生活環境の悪化の防止の観点から法令等（住宅宿泊事業法、住宅宿泊事業法施行令及び住宅宿泊事業法施行規則等の法令並びに住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）をいう。以下同じ。）で求められている、住宅宿泊管理業務を適切に実施するための標準的な体制を整備しているものについては、制限の対象から除外することとしております。</p>
学校等の近隣地域関係	<ul style="list-style-type: none"> 学校等の教育施設周辺において住宅宿泊事業の実施を制限する際も、個別に住宅宿泊事業に起因して生活環境の悪化が生じるか否かを判断せずに一律に住宅宿泊事業の実施を制限するのは許されない。 月曜から金曜まで民泊の営業が一切認められないことは過度な規制である。家主居住型や「事業者・管理者が物件を適切に管理しているもの」については、たとえ制限区域内にあっても、営業を認めるべきである。 	<p>○ 既に述べたとおり、家主居住型の住宅宿泊事業のみならず、家主不在型の住宅宿泊事業であっても、生活環境の悪化の防止の観点から法令等で求められている、住宅宿泊管理業務を適切に実施するための標準的な体制を整備しているものについては、制限の対象から除外することとしております。その上で、旅館業法上の許可を受けて旅館業を営む者に係る営業の施設が所在する区域を制限の対象区域から除外するなど、住宅宿泊事業法施行令で定める条例の基準に則った制限を行うこととしております。</p>
歴史的風土特別保存地区等の区域指定関係	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的風土保存地区において、一律に住宅宿泊事業の実施を制限するのは許されない。 歴史的風土保存地区において観光旅客の宿泊に対する需要が増大すると認められると知事が指定する期間、住宅宿 	<p>○ 既に述べたとおり、家主居住型の住宅宿泊事業のみならず、家主不在型の住宅宿泊事業であっても、生活環境の悪化の防止の観点から法令等で求められている、住宅宿泊管理業務を適切に実施するための標準的な体制を整備して</p>

<p>泊事業を制限することは、営業の自由を侵害すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 古都保存法や明日香法は景観維持を主目的としている一方、住宅宿泊事業の条例による制限は住民の生活環境悪化の防止を主目的としており、制限の目的が異なると思う。 明日香法の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における制限の撤廃、もしくは第二種については制限の対象外とするなどの対応を望む。 ・ 明日香法は歴史的風土の保全を背景に制定されているが、その構成要素である住宅について使用用途の制限及び閑静な住環境の保全に対する制限は設けられていない。 歴史的風土の保全については、明日香法だけでなく、奈良県風致地区条例及び明日香村景観条例により、十分な担保が図られており、住宅宿泊事業による生活環境の悪化については、今回規制されない住居専用地域や風致地区、重要伝統的建造物保存地区などの他地域と比較しても、第一種及び第二種歴史的風土保存地区において、その懸念が明確ではない。 したがって、明日香法の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における制限の撤廃、もしくは第二種については制限の対象外とする対応を求める。 ・ 都市部との宿泊事情の違い、都市部へ旅行される方と地方を訪れる方との違いを考慮し、明日香法の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における制限の撤廃、もしくは第二種については制限の対象外として 	<p>いるものについては、制限の対象から除外することとしております。その上で、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に規定する歴史的風土特別保存地区並びに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に規定する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について、景観保護等の観点からではなく、土地の利用の状況等を勘案して静謐な生活環境の悪化の防止の観点から制限の対象区域とするものであり、住宅宿泊事業法施行令で定める条例の基準に則った制限を行うこととしております。</p> <p>○ いずれにせよ、住宅宿泊事業の規制・振興の両面を有する住宅宿泊事業法の趣旨を踏まえた適切な運用に努めてまいります。</p>
--	---

	<p>欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 古都保存法等により美しい景観が維持され、そこで一般の空き古民家等で民泊を行うビジネスモデルを確立するため、明日香法の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における規制は撤廃して欲しい。 ・ 住宅宿泊事業により「空き家の未然防止」「住宅の不動産価値の向上」等が期待されるため、明日香法の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における規制は撤廃して欲しい。 ・ 明日香村においては、古都保存法及び明日香法による景観保護規制により、旅館やホテル等の宿泊施設の営業に高いハードルがあった。今回の住宅宿泊事業法による民泊が解禁される中で、古都保存法等により規制がかかる事に失望感がある。また明日香村では平成 23 年より民家ステイの取組を進め、教育旅行団体やインバウンド来訪者を受け入れており、来訪者が増加しているが、大きなトラブルは発生しておらず、明日香法の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における規制は不要と考える。 ・ 民泊新法によって、住宅の利用方法（不動産利用）が幅広くできるようになると期待していたので、明日香村全域が実施できない期間があることは納得できない。 現在でも、景観規制で非常に大きな住民負担が敷かれているのに、その利用方法まで制限される意図が不明瞭。 経済活動の範囲が限られている明日香村で、景観を守り 	
--	---	--

	つつ展開できる有効な法整備を適用すべき。	
歴史的風土特別保存地区等の期間指定関係	<ul style="list-style-type: none"> 観光旅客の宿泊に対する需要が増大すると認められる期間を対象とする住宅宿泊事業の規制は過度な規制となることが懸念される。 長期滞在者への宿泊サービス提供が困難となる場合や、年間の大半が制限の対象となるような場合は、住宅宿泊事業法第18条に基づく条例としては違法・無効である。 	<ul style="list-style-type: none"> 制限の対象期間の指定に当たっては、住宅宿泊事業法施行令で定める条例の基準に則り、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、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とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 制限区域について、今後これらの制限区域が拡大されていくことがないよう、区域の指定は厳格に行われるべき。民泊を制限する区域は、必要最小限の範囲において指定されるべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後とも、制限の対象区域の指定に当たっては、住宅宿泊事業法施行令で定める条例の基準に則り、土地の利用の状況その他の事情を勘案して、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とします。
	<ul style="list-style-type: none"> 民泊を制限する区域と期間を定めるためには関係市町村から意見を聴取する際には、事前にかつ十分に執り行われるべきである。第三者（事業者・管理者）の意見も聴く場を設けるなど、民泊の営業規制が過剰にならないよう、運用に配慮されるべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> 条例の制定に当たっては、住宅宿泊事業法施行規則に則って市町村の意見聴取を行うとともに、第三者を含む「奈良県住宅宿泊事業法施行への対応検討会議」を開催することとしております。 今後とも、住宅宿泊事業の規制・振興の両面を有する住宅宿泊事業法の趣旨を踏まえた適切な運用に努めてまいります。

3 住宅宿泊事業を実施するための体制整備

項目	いただいた主なご意見	本県の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊管理業務の委託に際して、住宅宿泊管理者から委託者に交付する書面に記載すべき事項を追加・変更することは許されない。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊事業法及び住宅宿泊事業法施行規則においては、住宅宿泊管理者が管理受託契約を締結したときに委託者に交付すべき書面の記載事項として、「住宅宿泊管理

		業務の実施方法」や「住宅宿泊管理業務の内容」等が規定されており、本条例の規定はこうした法令等の範囲内と考えております。
--	--	---

4 住宅宿泊事業の公表

項目	いただいた主なご意見	本県の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 事業者情報の公表は許されない。 	<p>○ 住宅宿泊事業施行要領（ガイドライン）では、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とされています。なお、本県では、プライバシーへの配慮等も踏まえて公表事項を規定することとしております。</p>

5 その他

項目	いただいた主なご意見	本県の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 条例が地域振興の妨げにならないことを望む。 	<p>○ 本条例は、本県における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、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することが課題となっていることを踏まえて制定されるものであることを明文で規定しており、その趣旨を踏まえた適切な運用に努めてまいります。</p>

※奈良市域については、奈良市が法第68条に基づき、県に代わって住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する予定にしており、本条例については適用外になる予定。