

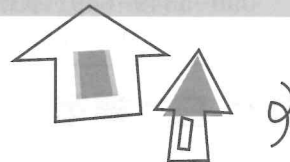


No.54
 特定非営利活動法人(NPO法人)
 建築ネットワークセンター
 〒162-0042 東京都新宿区早稲田町74番地
 鱒淵ビル301
 TEL 03-6457-3178 FAX 03-6457-3179

http://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

民泊の現状と課題

予想したほどには盛り上がり 条例で強い規制 宿泊事業の魅力が削ぐ



弁護士 **内田耕司**
 (オアシス法律事務所)

「住宅宿泊事業法」が施行されて1年。一般の戸建住宅やマンションを宿泊施設として利用することで、近隣住民との間で騒音やゴミなどさまざまな問題が生じている。民泊の現状について、内田耕司弁護士に解説していただいた。

「民泊」という言葉は法令上の用語ではありません。ここでは、「戸建て住宅やマンションなどの住宅を活用して、不特定または多数に対し、宿泊料その他の対価を受領して、宿泊施設としてのサービスを提供すること」と定義しましょう。

「生活の本拠」平穩・安心確保を優先

本来、こういったサービスには、旅館業として法令の規制に置かれていました。しかし、宿泊需要の増加に伴い、旅館業の許可を得ずに行われる「ヤミ民泊」の横行が指摘されていたのですが、2018年6月に住宅宿泊事業法が施行され、一定の要件の下、一般の住宅を宿泊サービスに供することが認められるようになりました。

この立法政策により、民泊営業の盛り上

がりが予想されたのですが、現状は低調なようです。その背景として、「民泊」への社会環境的な抵抗感とその対応が指摘できるでしょう。日常的な住環境は、「生活の本拠」としての平穩や安全、安心に支えられているものであり、その願いは単なる漠然とした印象に留まらない価値があるはずです。

弊害はマンションでより顕著に

住宅宿泊事業法においては、地方公共団体が条例により法が定めるよりも強度の規制をかけることができます(いわゆる「横出し条例」・「上乗せ条例」といいます)。そこで、多くの地域で、営業可能時間を規制したり、可能日数を定めたりと対応が図られており、住宅宿泊事業につき営業行為としての魅力が削がれているのです。これにより、平穩・安心の確保が成功しているとも言えるでしょう。

「民泊」の弊害は、マンションにおいてより顕著でしょう。マンションでは、生活ルールなどを「管理規約」で定めます。そこで、管理規約において「民泊」を禁止することが有効と考えられます。この場面で、最初の段落で明確にした「定義」が役立つと思います。ご不明な点は建築ネットワークまでご相談ください。



マンションや戸建て住宅の空き部屋を活用した民泊は、生活ルールを守り地域の静謐を保つなど事業者の努力が求められる。

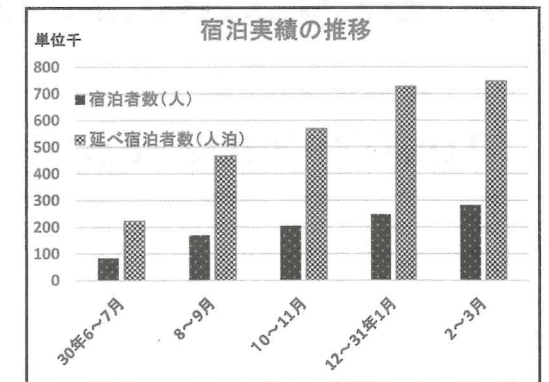
民泊施行一年 届出住宅数は1万6千件に 宿泊者数の伸びやや鈍化

住宅やマンションの空き室を活用し宿泊サービスを提供する民泊についてのルールを定めた民泊新法(「住宅宿泊事業法」)が施行されて一年。住宅宿泊事業の届出件数は引き続き着実に増加しており、6月14日時点における届出住宅数は16,528件となっている。

届出件数は東京23区5,343件、大阪市2,418件、札幌市1,829件など全国1万6千件を突破した。届出受託数とともに宿泊者数などは増大傾向が続いている。

観光庁がまとめた平成31年2~3月の数値をみると、宿泊者数は全国で28万2,250人(平成30年12~平成31年1月比113.9%)。首位は東京都10万871人、次いで北海道4万4,846人。届出住宅あたりでは岐阜県49.1人、愛知県38.2人、高知県35.2人となっている。

同期の延べ宿泊者数の合計は74万7,656



人(102.9%)と伸びは鈍化、届出住宅あたりでは59.7人。施行日以降の累計では273万人。東京都(127万人)、北海道(46万人)、大阪府(31万人)の上位3都道府県で75%を占める。

海外からの宿泊者数は20万7,979人(108.8%)。中国が5万1,836人と25%を占め、以下、韓国、米国、台湾、香港の順となっている。

秋の講演会 11月9日(土)午後2時~4時30分 (会場は新宿区内)

講師 **阪東 美智子** 国立保健医療科学院 生活環境研究部 上席主任研究官

「老後に備える住まいを考える」

“高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン”(国交省)を生かすには

1999年 神戸大学自然科学研究科環境科学 2002年 国立保健医療科学院建築衛生部健康住宅室
 2011年 同生活環境研究部主任研究官 2015年~ 現職