

民泊のすべて (3)

住宅宿泊事業法の詳細解説 (後編)

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

連載第3回目は、住宅宿泊事業法の解説の後半として、我が国における民泊の適正な運営を確保するために導入される、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理者及び住宅宿泊仲介業者に対する業者規制を説明します(全体の仕組みは図表1を参照)。なお、本稿では住宅宿泊事業法については条項番号のみ記載しています。

1. 各事業の定義と事業者に対する行為規制

(1) 住宅宿泊事業者

住宅宿泊事業を営むには、都道府県知事(住宅宿泊事業の事務処理をすることを選択した保健所設置市・特別区においてはその長)(以下、「都道府県知事等」)への届出が必要となります。届出をした者は「住宅宿泊事業者」となり、旅館業法の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができます(3条)。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標識を掲示し(13条)、また、届出住宅に人を宿泊させた日数等を、定期的に都道府県知事等に報告しなければなりません(14条)。

住宅宿泊事業は、住宅宿泊事業者が自ら届出住宅を管理するか否かで“家主居住型”と“家主不在型”の2つに区別されます。

【いい・くるみ】元(公財)消費者教育支援センター研究員。行政書士資格取得後、法律事務所勤務を経て独立、日本橋くるみ行政書士事務所を設立、現在に至る。旅館業及び民泊に関する法規制の研修・講演実績多数。東京都行政書士会中央支部理事。

家主居住型の場合

住宅宿泊事業者には、自ら管理する届出住宅における住宅宿泊事業の適切な実施のための業務として図表2の内容が義務付けられます。

家主不在型の場合

届出住宅が以下のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊事業者は原則として、後述する住宅宿泊管理者に管理の委託をしなければなりません(11条1項本文)。

- ①届出住宅の居室の数が、厚生労働省令・国土交通省令で定める、住宅宿泊事業者が自ら管理できる居室の数を超える場合
- ②届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在(注1)となる場合(注2)

ただし、住宅宿泊事業者は住宅宿泊管理者の登録をすれば、①又は②に該当する届出住宅の管理を自ら行うことができます(11条1項但書)。

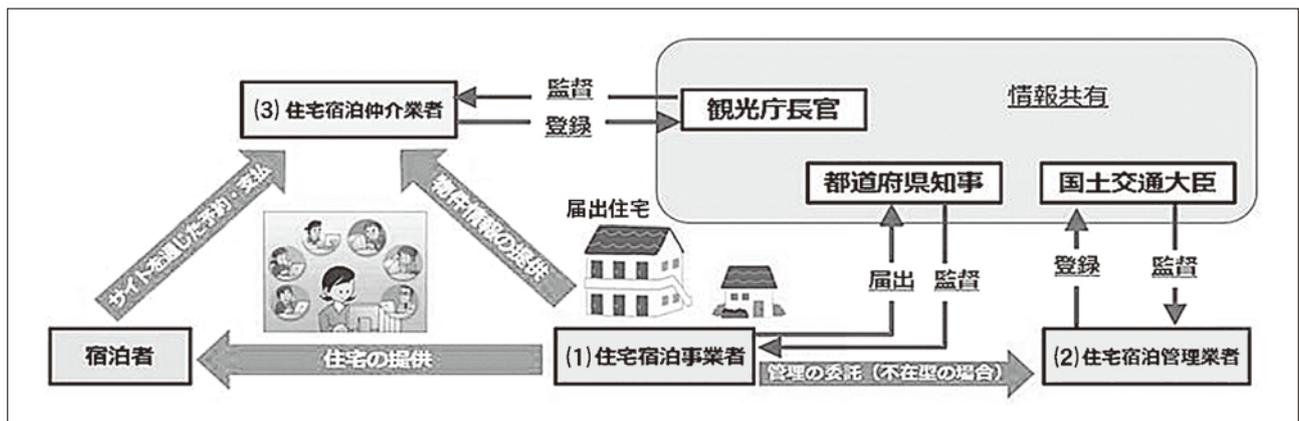
(注1) 不在が一時的なものとして厚生労働省令・国土交通省令で定めるものを除く。

(注2) 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠とする住宅と届出住宅の距離等の事情を勘案し、管理を委託しなくても適切な業務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厚生労働省令・国土交通省令で定めるときを除く。

住宅宿泊事業者による宿泊拒否

旅館業の営業者は、宿泊しようとする者が伝染病に

図表1 住宅宿泊事業法における業者規制の仕組み



出所：国土交通省「住宅宿泊事業法案—法案の概要」を一部修正