

(財) 宿泊施設活性化機構
事務局長 伊藤 泰斗 様

民泊新法に関する提言

株式会社 旅籠屋 代表取締役 甲斐 真

「都市計画法」関連

■現状

市街化調整区域内においては厳しい建築制限が定められているが、都市計画法施工令 第 29 条の 7 第 1 号（都市計画法 第 34 条第 9 号関連）には、「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物」は例外的に建築が認められている。これは通称「沿道サービス施設」と呼ばれ、各自治体において具体的な許可基準が定められているが、一般に「休憩所」とはドライブインやコンビニエンスストアに限定されており、宿泊施設は該当しないと明示されている。

■問題点と主旨

モーターゼイションの発展にともない、マイカーを含む車による移動が一般的になっており、市街地だけでなく郊外の宿泊施設のニーズが格段に増えている。市街化調整区域内における宿泊施設を禁じていることが、「道路の円滑な交通の確保」を妨げており、「車中泊」などの増加が社会問題化している。また、人々の自由な移動は地域経済の発展や地方創生の前提条件となるもので、「国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する」ために、地方郊外への低廉な宿泊施設については、制限ではなく推進へと政策変更すべきである。

■改正案

都市計画法施工令 第 29 条の 7 第 1 号を以下のように変更する。

道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

↓

道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所（宿泊施設を含む）又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

■留意すべき点

地域経済の健全な発展に貢献するため、設置基準には以下のような条件を定めることが望まれる。

1. ライフラインや環境への負荷を抑制するため、規模を一定以下に抑える。
2. 広く利用されるため、ビジネス客だけでなく家族でも利用可能な汎用性と低廉な料金の宿泊施設にする。
3. 周辺の施設が活用されるよう、宿泊特化とする。

「旅館業法」関連

■主旨

1. 「民泊」新法の制定に際し、関連する法令との整合性を確保するため、宿泊施設の定義を変更する。
 - ・「住宅」を宿泊の用に供する場合は、旅館業法から除外し、民泊新法で規定する。
 - ・旅館業法におけるホテル・旅館、簡易宿所・下宿のカテゴリーは、宿泊営業と休憩営業に再定義する。
 - ・貸し別荘、ドミトリーと呼ばれる相部屋前提のゲストハウス、マンスリーマンションなどの短期賃貸借マンション、インターネットカフェ・漫画喫茶・カラオケボックス・サウナなど宿泊施設として利用される施設、およびシェアハウスなどについて、それぞれ関連法令によって定義し、規定する。
2. 「民泊」施設を含む各施設との競争条件を整合させるため、過剰な規制を廃する。とくに、現行の旅館業法や関連法令、条例において、ラブホテルを規制することを主な目的として定められた過剰規制を原則廃止し、法の目的である「旅館業の分野における利用者の需要の高度化及び多様化に対応したサービスの提供」の促進を図る。

■改正案

1. 旅館業法 第2条で定める「宿泊業」の定義を以下のように変更する。
 - ・ホテル・旅館、簡易宿所・下宿の4カテゴリーを廃し、宿泊を前提とする「宿泊営業」と、「ラブホテル」など短時間の休憩を前提とする「休憩営業」に二分する。
 - ・「宿泊営業」とは、もっぱら宿泊およびこれに関連するサービスを提供する施設に限定する。カプセルホテルや貸し別荘などは、要検討。
 - ・「休憩営業」とは、宿泊できる施設を有するが、「宿泊営業」に当たらないもの、すなわちラブホテルの他、インターネットカフェ・漫画喫茶・カラオケボックス・サウナなどで寝台状の施設を有する施設すべてを対象とする。
2. 旅館業法 第5条で定める「宿泊させる義務」は「需要の高度化及び多様化に対応したサービスの提供」を図るため廃止する。
3. 旅館業法施工令 第1条 第1項 第9号に「ただし、個々の宿泊室に便所を有する場合はこの限りではない」を追加する。
4. 旅館業法施工令にもとづいて都道府県などが条例によって定める構造設備基準において、ラブホテル抑制のための過剰な規制は原則これを廃止する。そのため、その雛形となっている「旅館業における衛生管理要領」を抜本的に見直し、都道府県などに通知する。
 - ・玄関帳場又はフロント
 - … 営業者にとって当然に必要な機能であるため、設置の有無や位置・構造などの規定はすべて削除。
 - ・ロビー、客室、食堂等
 - … 営業者の任意とし、広さなどの規定は削除。
 - ・洗面所、便所
 - … 営業者の任意とし、数、男女別などの規定は削除。
 - ・採光・照明設備
 - … 別表に照度の基準が定められているが、条例では必要以上の明るさを求められることがある。
こうした過剰な規制を行わないよう注意喚起する文を追加する。
 - ・寝具
 - … 布団、枕等のカバーの色彩については、営業者の任意とし、削除。

以上