

松村通信第99号

2018年12月28日
松村勝弘

民泊問題

健康管理 年末。忘年会のシーズンだ。しかしリタイア後は忘年会といっても現役時代ほどではない。最近の私の活動の中心は卒業生との交流である。MBA経営管理研究科修士との交流、MBA修士との勉強会でのつきあい、マネジメントスクール時代の修士との交流もある。経営学部校友会副会長としての活動、全学校友顧問など校友会活動が中心である。今日28日は経営管理研究会第1期生の忘年会である。これは修了後ずっと続いている。

こういう飲み会の翌日は必ず体重が増えている。最近では毎朝体重を量っている。それで飲み会の翌日は必ず1～2キロ増えている。それも2、3日すると元に戻る。どこかのサイトで書いてあったが、毎日体重を量るのが良いようだ。自覚的に食事をするからだろう。適度な散歩もする。スマホに「Linkx aruku」なるソフトをインストールしているが、これは毎日何歩歩いて何カロリー消費したかを知ることができる。8,000歩が目標であるが、毎日これをクリアしているわけではない。どのくらい歩いたんだろうと確認するだけだ。そういうことに常に注意していることが健康につながっていると思う。私の健康管理はこれくらいのものである。

民泊問題 じつは、12月1日に経営学部校友会があって、そこで民泊新法に関するお話をいただいた。講演では民泊新法制定のいきさつを中心に話されたので、民泊の現状についての話はあまり聞けなかった。



京都では町を歩いているとしばしば上記写真のような「民泊反対」のポスターなどを見かける。確かに古い民家が改装されているのを見かけるが、それが民泊用であることがよくある。だから関心をもっていたので、講演をきっかけに民泊について調べても見た。では現状はどうなのか。どのサイトも現状の正確な情報は提供されていない。ただ、新法ができて規制がそれなりの効果を発揮しているようだ。私の住んでいる地域の近くで、いつもゴロゴロとキャリーバッグを持った旅行者の集団が民家に入っていくのを見かけてい

た。それでこの家が民泊になっているんだと始めて気づいたものである。ところが最近そこが営業していないようである。きつと届けが認められなかったのではなかろうか。有名な民泊サイト Airbnb もそういう無届け物件の紹介を控えているようだ。

民泊新法制定に合わせて旅行業法も改正されたからだろう。すなわち「旅行業者が旅行サービスの中で民泊施設を利用する場合、その物件が民泊新法での届出手続きを終えているかの合法確認を必須」にしたからだろう。それでも闇サイトなどもありそうだ。

民泊新法制定 まずは民泊とは何かである。このようにいわれている。すなわち「Airbnb（エアビーアンドビー）などのインターネットの仲介サイトを通して、有償で民家に宿泊させることを民泊という」とされている。ところがこれに対する規制がなく、うるさいとかゴミが散乱するとかで民泊を見る目が厳しくなっていた。そこで、新たに法を制定して規制をしようというわけである。「民泊サービス」のあり方に関する検討会（第1回2015年11月27日～第13回2016年6月20日）の報告を受けて2017年に民泊新法（住宅宿泊事業法）が制定され、今年2018年6月から施行された。民泊新法では、180日しか民泊営業できないなど（180日以上営業しなければ旅館業法の規定によらなければならない）などの規制があるが、宿泊業全般に影響を与える内容となっている。これに関連して旅館業法、旅行業法施行規則も改正されたわけである。

従来の旅行業法を図表で示すと以下の通りである。

旅館業の種類	
簡易宿所 営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造および設備を主とする施設を設け、宿泊料をとって人を宿泊させる営業 例) ペンションやユースホステル
旅館営業	和式の構造および設備を主とする施設を設け、宿泊料をとって人を宿泊させる営業
ホテル 営業	洋式の構造および設備を主とする施設を設け、宿泊料をとって人を宿泊させる営業

旅館業法にあった諸規制を緩和して、多くの民泊をどちらかというと簡易宿所に誘導しようというのが今回の特徴である。民泊新法の規制は、とりわけ自治体の条例でさらに規制を厳しくすることができるという立て方になったので、かなりの民泊が簡易宿所として出直したのではなかろうか。このほかにも特区民泊というものもある。特区民泊とは、国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例制度を活用した民泊のことである。実際には特区

民泊の規定のあるのは、東京都大田区、大阪府、大阪府大阪市、福岡県北九州市、新潟県新潟市、千葉県千葉市である。ここでは別のやや緩やかな規制で民泊ができることになっている。

民泊問題の背景と各種比較 少子高齢化が進み、今や8軒に1軒が空き家になっているといわれている。これの活用策はないか。他方、観光客は急増していて低廉で手頃な宿泊施設が求められている。そのマッチングの方法として民泊が注目されている。とはいえ、宿泊施設周辺でのスーツケースを引く音、奇声、ゴミ問題、マナー問題等も問題になっている。

民泊を事業として行おうとすれば、民泊新法では180日（京都市などはもっと厳しい）しか民泊営業できないなどの規制があり、それでは事業としては成り立たない。そこで180日以上営業したければ改正された旅館業法の規定によって簡易宿所として営業しなければならない。そのためには一定の要件を満たして、許可を取らなければならない。ただし、特区民泊であれば180日の制限はないが、一定の要件を満たして認定を受けなければならない。これらを比較したのが下記である。

	旅館業法簡易宿所営業	住宅宿泊事業法	特区民泊
許認可など	許可	届出	認定
提供日数の制限	なし	年間営業日数180日以内（条例で引き下げ可能）	2泊3日以上滞在が条件
宿泊者名簿の作成・保存義務	○	○	○
玄関帳場の設置義務	なし（条例による設置義務付けも可能）	宿泊者名簿の作成・保存ができれば物理的設置は求めない。	なし
最低床面積（3.3㎡/人）の確保（宿泊人数の制限）	○	○	一居室の床面積原則25㎡以上（自治体の判断で変更可能）
上記以外の衛生措置	（換気、採光、証明、防湿、清潔などの措置）	（定期的な清掃等）	（換気、採光、証明、防湿、清潔などの措置）
非常用照明などの安全確保の措置義務	（建築基準法において措置）	（家主居住型で民泊部分の面積が小さい場合は緩和）	（建築基準法において措置）
消防設備の設置（消火器、誘導灯、連動型火災警報器）	○	○	○
近隣住民とのトラブル防止措置	なし	（家主居住型で民泊部分の面積が小さい場合は緩和） （宿泊者への説明義務、苦情解決の義務） （届出時にマンション管理規約、賃貸住宅の賃貸契約書の確認）	（近隣住民への適切な説明、苦情対応）
不在時の管理者への委託義務	なし	○	なし

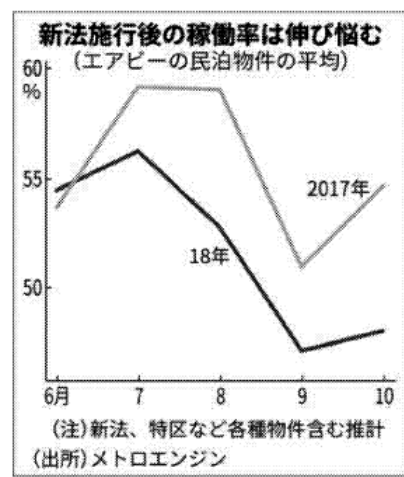
<https://min-paku.biz/tokku>

他方で実際は旅館が満杯というわけではない。旅館の廃業は進んでいる。旧態依然たる旅館の営業努力も求められるところである。改正法ではホテル営業と旅館営業の区別はなくなった。

民泊規定の整備 いずれにせよ、民泊新法制定など規定が整備されたことは前進といえ

る。

しかし、民泊全体ではグラフのように稼働率の低下が見られるという。それは京都市の事例でもわかるように民泊は1月15日～3月16日しか営業できないこととなっており、その規制の厳しさが稼働率の低下に結びついているようである。他面で日本人の民泊利用



は伸びているという。

（「民泊にぎわい遠く」『日本経済新聞』2018年12月12日号）。稼働率低下は法律施行による法的現象とも見られる。でも、低廉に、利用者もなうリ

スクは承知しておく必要がある。だから、求められているのは、民泊の上手な利用法ではなからうか。

先の稼働率低下のグラフがエアビーアンドビーの民泊物件の平均であることからわかるように、海外のサイトでの物件紹介では、これら整備された規定外のものもあるようである。「京町屋の宿」というサイトでも次のように言われている「民泊が増えすぎることに対処するため、営業許可を与える物件への審査も厳しくなっており、申請に通らない施設が違法民泊として運営を開始するなど、完全な合法化までは遠い道のりです。」

(<http://www.machiya-inn.net/airbnb>)

外国人問題 とはいえ、京町家に宿泊したいと思う外国人は多いようである。京都では町家の民泊転用がどんどん増えている。空き家の活用という意味では民泊は増えて行くであろう。問題は民泊新法だけではなく、もう一歩進んだ空き家対策、観光施策が求められるのではなからうか。

民泊は海外でも問題となっている。とりわけパリではテロが心配され違法民泊の取締が強化されている。日本でも海外から多様な人たちが入ってきている。規制緩和が罷り通っている。「安倍政権は、これまでの方針を180度転換し、6月15日に決めた『骨太の方針』（「経済財政運営と改革の基本方針2018」）に、単純労働（在留資格名は「特定技能」）に従事する外国人労働者を受け入れる政策を盛り込んだ。」(<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/56757>)

この問題は次の号で論じたい。

HP, FBを見て下さい。又何でも意見を。
皆さんのご意見を歓迎します。HP (<http://www.ritsumei.ac.jp/~matamura/>) もご覧下さい。フェイスブックもやっています。また、メールで意見交換しましょう。メールをよこして下さい (matamura@mba.ritsumei.ac.jp)。