

民泊制度の適正化について

住宅宿泊事業法に基づく民泊施設の整備等が進む一方、法令に基づく適正な手続きを行っていない施設や、近隣住民等の生活環境に影響を与えるような不適切な運営を行う施設に対する苦情が増加している。

現在、旅館業法に基づく許可を受けていない又は住宅宿泊事業法に基づく届出を行っていないなど、いわゆる無許可・無届民泊の把握に膨大な時間と労力がかかっているとともに、指導を受けた事業者が住宅宿泊事業法の届出をして営業を続ける事例も散見される。

また、ごみ出しや騒音など、生活環境に関する適切な管理を怠った事業者に対する業務停止命令等の適用条件が曖昧であるほか、海外拠点事業者への連絡や事業実態の把握がしづらくなる場合がある等の事由により、指導や処分に踏み込みにくい状況となっている。

このほか、宿泊日数については、観光庁からのデータと事業者との報告との間で食い違う場合があり、正確な把握が困難であるなど、民泊制度運営システムにおいて見直すべき様々な点がある。

こうした状況に対し、自治体は国のガイドラインに沿って対応しているが、条例で規制できる内容が「区域及び期間」に限られることから、地域の実情にあった運用が行いづらい状況にある。

さらに、民泊等を目的としてマンションなどの物件を購入し、住民を退去させるために正当事由のない賃料の値上げやエレベータの停止等の実力行使を伴った悪質な事例も発生している。

こうした様々な課題が生じる中、現行法下において自治体の取組のみで解決するのは困難な状況であることから、下記のとおり要望する。

- 1 旅館業法及び住宅宿泊事業法に基づき、無許可・無届民泊に当たる違法行為を特定するに当たり、例えば、宿泊行為や宿泊料の收受などの宿泊した事実だけでなく、予約サイト等により宿泊客を募集する行為なども対象にできるよう拡大するなど、法令で明確化すること。
- 2 観光庁の登録を受けずに海外で民泊の物件を仲介する、いわゆる違法住宅宿泊予約サイトや SNS を利用した無許可・無届民泊の把握

に向け、それらの実態調査を実施し、違法な海外予約サイトへのアクセス抑止を含め、海外当局とも連携し対応を検討すること。また、例えば、令和10年度中に導入予定の電子渡航認証制度（JESTA）などを活用して、入国時に水際で無許可・無届民泊への宿泊を防止する仕組みづくりを検討すること。これらについて、国が実施主体となり進めること。

- 3 無許可・無届民泊を防止するため罰則を強化するとともに、無許可・無届営業を繰り返すなどの悪質な事業者の民泊市場への参入を防止するため、こうした事業者を住宅宿泊事業法第4条に基づく欠格事由に加えるなど、仕組みを見直すこと。
- 4 生活環境に関する適切な管理を怠る事業者に対して、各自治体が指導監督を適切に実施できるよう、住宅宿泊事業法における業務停止命令等を発する際の基準を明確化すること。
- 5 民泊制度運営システムの更なる活用に向けた利便性の向上や住宅宿泊仲介業者が提供するデータのシステム連携等を通じ、予約・宿泊実績やその始期・終期を正確かつリアルタイムに把握できるようにするなど、更なる改善に取り組むこと。
- 6 生活環境の悪化を防止するために地域の実情に合わせて、届出に当たっての住民説明会の開催や施設管理者の配置など、区域と期間の制限以外の項目についても規制する条例を制定できるよう法令の見直しを図ること。あわせて、適正な運営を広げるため、優れた取組を行う事業者にインセンティブを与えることなどについて、国として考え方を示すこと。
- 7 貸主等が住宅を民泊に使用することを目的として、入居している住民を退去させるためにエレベータを停止するなどの実力行使に及ぶことを防ぐために、貸主等を指導できる仕組みを国の責任において検討すること。
- 8 事業者が届出を求める情報（国籍・在留資格等）について、把握

の目的・程度・手段を国において明確にして一定の指針を示すこと。

- 9 民泊における違法行為や生活環境の悪化等の防止、発生時の対応等を自治体が継続的に対応できるよう、民泊行為の位置づけ、事業者が守るべき基準や規制内容、指導監督や違反時の罰則などについて、旅館業法及び住宅宿泊事業法のあり方を含め、国において抜本的な対策を検討すること。

令和8年 月 日

厚生労働大臣	上野 賢一郎 様
国土交通大臣	金子 恭之 様
観光庁長官	村田 茂樹 様

九都県市首脳会議

座 長	相模原市長	本 村 賢太郎
	埼玉県知事	大 野 元 裕
	千葉県知事	熊 谷 俊 人
	東京都知事	小 池 百合子
	神奈川県知事	黒 岩 祐 治
	横浜市長	山 中 竹 春
	川崎市長	福 田 紀 彦
	千葉市長	神 谷 俊 一
	さいたま市長	清 水 勇 人