

## 民泊制度の適正化について（案）

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

# 民泊制度の適正化について



東京都

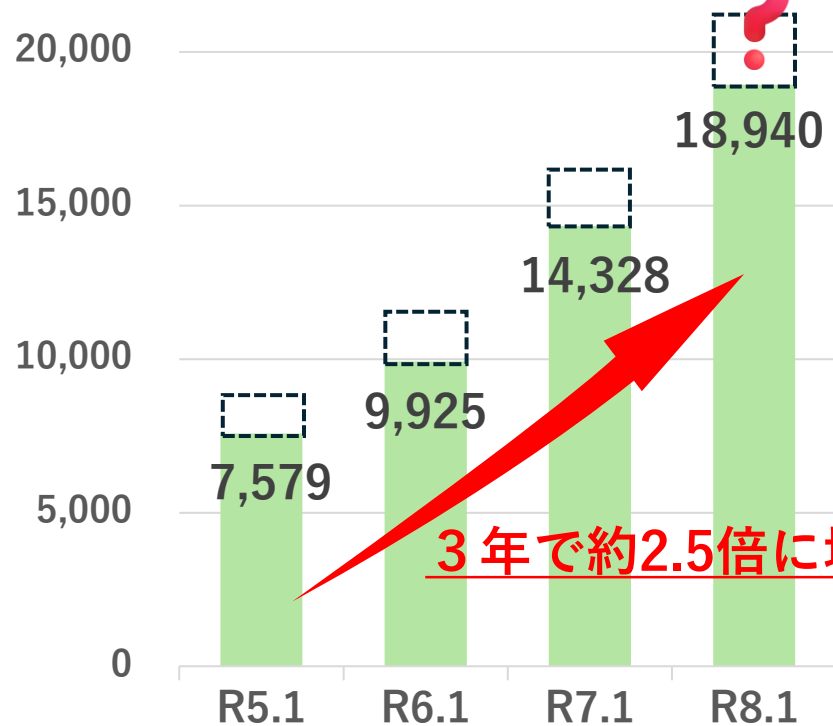
TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

# 民泊の増加に伴う違法行為とトラブルの発生

## ■住宅宿泊事業法に基づくいわゆる「民泊」は、近年増加傾向

- 無許可・無届民泊のような法令に基づかない施設が一定数存在（実態不明）
- ゴミの散乱や騒音などの生活環境の管理が不十分な施設に対する苦情の増加

九都県市の民泊届出住宅数の推移（住宅宿泊事業法）

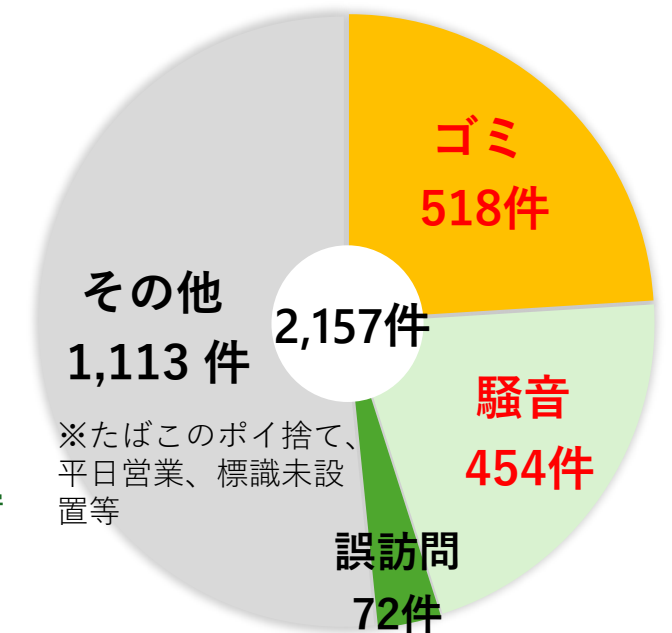


観光庁HPから作成

無許可・無届民泊が一定数存在しており、国や自治体は十分に把握できていない

生活環境の適正な管理が遵守されていない

都内の届出済民泊に対する苦情受付状況(令和6年度)



※たばこのポイ捨て、平日営業、標識未設置等

※都内各区市へのアンケート(R7.11東京都)

# 無許可・無届民泊に関する課題

## ■ 違法な営業実態の把握、立証が困難

### 違法行為の特定

- ・ 宿泊行為
- ・ 宿泊料收受  
などの確認が必要

行政による  
確認の負担「大」

違法行為を特定する対象を拡大し、  
法令により明確化【要望1】

## ■ 予約段階での把握が困難

違法民泊  
事業者

海外  
サイト等

宿泊者



観光庁

指導・監督外  
実態把握や削除対応  
などができていない

海外サイト等の実態調査や、海外  
当局と連携した違法サイトへのア  
クセス抑止などの対応【要望2】

## ■ 罰則が不十分

- ・ 現行法の罰則は「六月以下の拘禁刑もしくは  
百万円以下の罰金、又は併科」
- ・ 行政指導後の届出により、これまでの営業  
期間に対するペナルティなく事業継続が可能

罰則強化及び悪質事業者の参入防  
止に向けた仕組みの見直し【要望  
3】

# 届出済民泊に関する課題

## ■事業者への処分基準が不明確

生活環境の管理不全



ゴミの散乱



騒音

どの程度？  
どれくらいの頻度？  
→適用基準が不明確

生活環境の適切な管理を怠る事業者の処分適用基準の明確化【要望4】

## ■営業実態の効率的かつ正確な把握が困難

自治体が把握している宿泊日数はキャンセル分を含んでいる。実際はもっと少ない。

観光庁

- ・民泊制度運営システムの情報
- ・仲介業者の提供データ

民泊事業者

②警告・違法性の確認

①180日近くor超えた場合、事実関係確認

地方自治体

③事実誤認と反論されることも

国による民泊制度運営システムの更なる活用及び住宅宿泊仲介業者の提供データ等のシステム連携等【要望5】

## ■自治体による規制項目が制限

現行法下で条例により規制できる内容は

区域

と

期間

に限られており、さら

に踏み込んだ規制ができない

条例で地域の実情に応じた規制を可能にする法令の見直し等【要望6】

# 悪質な貸主への対応や国による抜本的な見直しに関する課題

## ■行政による悪質な貸主への指導権限なし



民泊事業者

民泊経営を目的に、  
マンション等を購入

- ・賃料大幅値上げ
- ・エレベータ使用停止



住民

理不尽だ！

→現行では民事で争うしか方法がない

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の検討

**【要望7】**

## ■事業者が届出を求める情報が不十分

事業者の国籍や在留資格等を把握できておらず、海外拠点事業者への連絡や事業実態の把握が困難になるケースが発生

事業者が届出を求める情報（国  
籍・在留資格等）の把握に係る指  
針の明示【要望8】

## ■現行法では民泊の違法行為等に自治体が十分に対応できない場合がある

民泊に関連する法は複数に分かれ、制定の背景や目的が異なることから、定められた事業者の責務等も異なり、自治体の継続的な指導監督に支障

関係法令のあり方を含めた抜本的  
な対策の検討【要望9】