

参考資料

規制改革に関する第3次答申（平成27年6月16日規制改革会議）から抜粋

5. 地域活性化分野

（略）

（3）具体的な規制改革項目

①空きキャパシティの再生・利用

（略）

イ 用途地域における建築物制限の緩和

b 遊休期間の別荘貸出し【平成27年度措置】

都市計画法に基づき用途地域として指定される住居専用地域においては、建築基準法上の規制によりホテル又は旅館を設けることはできない。住宅として建築された別荘を、その所有者が利用しない遊休期間中に他人に有償で貸そうとしても、建築基準法上はホテル又は旅館とみなされるため、住居専用地域において当該用途に用いることができず、地域活性化の支障になっているとの指摘がある。

したがって、住宅として建築された別荘を、その所有者が利用しない遊休期間中に他人に有償で貸し出す場合は、旅館業法による許可が必要であるが、建築基準法の用途規制においては、地域の実情に応じて、地方公共団体が特別用途地区や地区計画を活用し、条例により必要な規定を定めた場合や特定行政庁が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて個別に許可した場合には、住居専用地域においても立地できることについて、地方公共団体に周知する。

（略）

③主に地方自治体が所管する規制の改革

ア 小規模宿泊業のための規制緩和

a イベント等を実施する際の「民泊」における規制緩和【平成27年度措置】

自宅に有償で宿泊させる場合、一軒ごとの家庭で旅館業法の許可を受け、旅館業法や旅館業法施行令、及び各自治体の条例で定める構造設備等を備える必要がある。しかし、例えば、時期限定（1回2～3日）ではあるが、継続的なイベント（年に1回、数年程度）等を実施し、一時的に増加した旅行者を宿泊させる場合にあっても、旅館業法の許可が必要であるだけでなく、33㎡以上の客室の延べ床面積を求められるほか、条例によっては玄関帳場の設置を求められるなど、一般住宅ではクリアすることができない構造設備に係る規制が多いとの指摘がある。

したがって、イベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いケースについて

は、旅館業法の適用外となる旨を明確にし、周知を図る。

b 農林漁家民宿の対象範囲の拡大【平成 27 年度検討・結論・措置】

旅館業法の特例である農林漁業体験民宿業における農家民宿は簡易宿所営業の客室延べ床面積基準（33 m²以上）が適用されていないが、農林漁業者が営む施設に限定されている。中山間地域では、高齢化、後継者不足により農林漁家自体の数が減少しており、体験教育目的等の受け入れであっても農家民宿の数が十分でないという指摘がある。

したがって、体験学習の更なる推進の観点から、農林漁家民宿の受け入れ先を増やすべく、農林漁業者以外でも自宅の一部を活用して宿泊サービスを提供する場合には、簡易宿所の客室面積 33 m²以上の条件を適用除外とするよう検討し、必要な措置を行う。

c インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した宿泊サービスの提供【平成 27 年検討開始、平成 28 年結論】

自宅又は自宅の一部や専ら自らが使用することを目的としている別荘等について、自ら使用していない期間等に他人に有償で貸し出す場合、旅館業法の許可を受け、旅館業法や旅館業法施行令、及び各自治体の条例で定める構造設備等を備える必要がある。一方で、自宅又は自宅の一部や遊休期間が長くなった別荘等を活用した宿泊サービスについては、その地域に様々な消費を生む可能性があることから、その利活用について柔軟に考えるべき、との指摘がある。また、インターネットを通じ宿泊者を募集するシェアリングのような、新たなサービス形態について、実態が先行している問題と空きキャパシティの利活用の観点から検討すべき、との指摘がある。

したがって、インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスについては、関係省庁において実態の把握等を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し、結論を得る。