

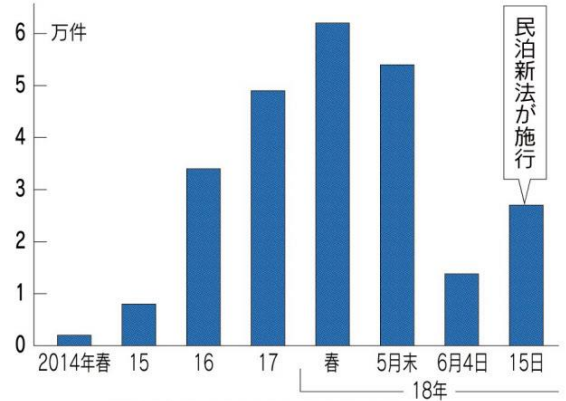
民泊レポート②規制の壁

厳しすぎる規制で激減

観光庁によると、民泊新法に基づく自治体への民泊の営業届け出数は7月27日時点で累計6603件。その約8割が書類の不備などがなく、受理されたそうです。届け出件数は新法施行日の6月15日から増えていますが、民泊仲介世界最大手の米エアビーアンドビー(エアビー)が施行前の今春時点で自社の仲介サイトに載せていた62,000件の1割強にとどまります。新法が定めた日数上限のほか、手続きの煩雑さや自治体の追加規制が壁となり、届け出を見送る家主が続出。エアビー側は無届けの物件を削除したため、件数が急減したのです。

具体的にどんな規制が壁となっているのでしょうか。

エアビーアンドビーのサイトに載る国内物件数



(注)18年5月以降は調査会社「はりうす」調べ

壁となる規制

まず届出の壁となったのが、自宅を不在にしている時間。家主同居型の民泊の場合、自宅を不在にしているのは1時間まで。住宅宿泊事業法(民泊新法)の施行規則には「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内」となっています。観光庁などによるガイドラインは「一概に定めることは適切ではない」としたうえで、原則1時間、生活必需品を購入する店が遠いなど特殊な事情がある場合でも、2時間程度までの範囲とされました。

家主不在型として届け出ればこの規制はなくなりますが、ただし、その場合は手続きが格段に面倒になり、新たなコストも発生します。まず苦情対応などの管理業務を外部に委託しなければなりません。ほかの部屋と無線で連動する火災報知設備のほか、避難経路を示すための非常用照明器具も必要となります。さらに建物が安全であることを証明するため、建築士に家まで来てもらって詳細な書類を作らなければなりません。

民泊の届け出が低調な2つ目の理由は、営業日数の規制。新法のもとで認められているのは年間180日まで。自治体によっては住居専用地域などでさらに制限を加えています。

3つ目の壁は、条例で民泊利用を週末だけに制限したり近所へのポスティングを求めたりする自治体による上乗せ規制。騒音などのトラブルを防ぎ「快適な住環境を維持する」(金沢市保健所衛生指導課)ため、民泊解禁では上乗せ規制を導入する自治体が相次いだのですが、一方で地域活性化へ観光客を呼び込み滞在時間を延ばす狙いから規制を見送る自治体もあります。

さらに個人情報や周辺にポスティングしなければならない、というプライバシーの壁。東京都港区が民泊事業者に示しているポスティングのひな型を見ると、自らの名前と住所、電話番号を詳細に記したチラシで、「皆様の暮らしの迷惑とならぬよう、十分に配慮して実施いたします。ご不明点等ありましたら、ご連絡をお願いします」となっています。周辺10メートルにある全戸にポスティングするよう、区から求められています。

背景には、近所で民泊を営業されることに抵抗感を持つ人も多いことがあげられます。また、分譲マンションの大半が民泊を禁止する措置をとっていると言われています。

エアビーでは、民泊施設の収益性を高めるため、年180日の営業日数上限を超えても合法的に通年で集客できるよう、施設を賃貸住宅として貸すことも支援することになりました。民泊施設が180日を超えて客を迎えるには、日数上限がない旅館業法や国家戦略特区の許認可を得る方法もありますが、旅館業法は住居専用地域は対象外で、特区は指定地域が狭いのが実情です。エアビーは新サービスにより、新法で民泊施設を運営するしかない地域の家主の参入意欲を高めようとしているのです。