地水火風

牧野恒一

「民泊」はきちんと把握して規制すべき

空き家や空き室を活用し、ネットを利用して旅行者を宿泊させる「民泊」が話題を呼んでいる。空き家などを持っている人には「その手があったか」と朗報だが、生活者として見れば「迷惑至極」ということにもなりかねない。政府でも検討が始まった。今回は、この「民泊」について考えてみたい。

［民泊とは何か］

いわゆる「民泊」は、自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して旅行者などを宿泊させることを指し、政府では「民泊サービス」と呼んでいる。今、世界中で急拡大しているサイドビジネスだ。

「奥の細道」を読むと、江戸時代に文人墨客が旅をする時には、地方の名家に泊めてもらうことが多かったことがわかる。「民泊」も行為自体はそれとさして変わらない。ただ、21世紀の民泊は、ネットを活用して不特定多数の旅行者が世界中からやって来る。

空き室等を持つ人がインターネットで特定のサイトに登録しておくと、宿泊先を探している人が検索して利用する。予約、支払い、受付と鍵の受け渡し、ベッドメークなどもそれぞれ代行業者がおり、空き室等の所有者は、登録しておくだけで収入が入ってくる。事業を始めるにも止めるにも、ネットで登録したり取り消したりするだけで済むので、貸家に比べて遙かに気軽に参入、撤退できる。稼働率次第では、貸家にするより高収入が見込める場合もある。

［宿泊施設不足と空き室・空き家の急増とのマッチング］

近年、海外からの旅行者が急増している。アジア諸国では、経済成長で観光資源は第一級だ。おかげで、訪日外国人旅行者数は、2011年に622万人だったのに、昨年は1341万人、今年は10月までで既に過去最高の1632万人と、わずか5年で3倍近くに激増している。

この外国人旅行者激増にホテル供給が追いつかず、ビジネスホテル代は急騰。日本人ビジネスマンも、国内の出張先でホテルをとるのに四苦八苦、という状況になっている。

一方、人口減少社会が始まって住宅が余っており、平成25年には空き家数は全国で820万戸。実に全住宅数の13・5%が空き家、という状況になっている。この空き家数は今後も急増し、2023年には1420万戸（21%）、2033年には2170万戸（31%）という恐るべき数になると予想されている。

この膨大な空き家群を宿泊施設として利用できれば、まさに一石二鳥。民泊サービスは、このマッチングに最適のシステムに見える。田舎の両親が亡くなって実家が空き家になり、売るに売れず困っている、などという人は身近にもたくさんいる。その解決策としても期待出来そうだ。

というわけで、今年6月の政府の規制改革会議の答申では、「小規模宿泊業のための規制緩和」として「インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した宿泊サービスの提供」について、実態の把握を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し、平成28年に結論を得るよう、関係省庁に求めている。国家戦略特区の対象にもなっている。

［法律の規制はどうなっているか］

宿泊を業として営もうとすれば、旅館業法が適用される。旅館業法では、「旅館業」とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であるとされ、「宿泊」とは「寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用すること」とされている。また、「営業」とは、施設の提供が「社会性をもって継続反復されているもの」に該当するかどうかで判断される。従って、民泊の場合も、「社会性をもって継続反復されて」いれば、当然旅館業法の適用を受ける。営業にあたっては都道府県知事等の許可を受けなければならず、最も緩い「農家民宿」扱いの場合でも、フロントと宿泊者名簿の設置、安全や衛生面での措置など、最低限の規制の対象になる。

また、火災時の安全については、建築基準法と消防法の適用を受ける。両法とも、施設が旅館・宿泊所に該当する場合は、規模や高さに応じてそれなりの安全対策を行う必要がある。民泊のように、マンションの一部が異質な用途に使われる場合は、異質な用途に使われる部分の面積や比率などに応じて、一部について考えればよいか、建物全体として考える必要があるか、などの一般的ルールが決まっている。火災事例や火災統計から見ても、その一般的ルールは妥当性があると考えられるため、民泊の場合も、その一般的ルールに従えば必要な安全性は確保できると考えられる。民泊だからといって、防火関係の規定について、特別に規制を厳しくしたり緩めたりする必要はないと思う。

建築基準法との関係でいえば、都市計画区域に適用される用途地域の規制がある。一定の用途地域にはある種の施設は建てられない。たとえば、ホテルや旅館は、低層・中高層・一種、二種にかかわらず、「住居専用地域」には建設できない。静穏な住環境を守るための措置としては当然の規制だろう。

マンションの一部が民泊に利用されることについては同様の問題があるが、適当な規制は見当たらない。管理規約や賃貸借契約に従って、管理組合や貸し主が判断することになる。

［きちんと規制できる仕組みが必要］

以上のような事実を知れば、空き室や空き家を抱えて困っている人や、ワンルームマンションに投資でもしようか、という人たちが色めき立ち、規制緩和論者が「旅館業法に基づく都道府県知事の許可など不要にすべき」などと、勢いづくのも無理はない。

しかし、ちょっと待ってほしい。生活者の立場に立てば、問題は満載である。マンションで隣の家に見知らぬ外国人が出入りするようになり、騒いだり、みんなで定めたルールを守らなかったりすれば、静穏な住環境はたちまち破壊される。ラブホテル替わりに使われる可能性もある。

最も問題なのは、テロだろう。パリの大惨事を見ても、サミットやオリンピックを控えて、日本が大規模テロの標的になる可能性は大いにある。パリのテロの後、警察は宿泊施設をしらみつぶしに捜索していた。それが素早く出来るのは、誰がどこに何の目的で宿泊しているか、把握できる場合だろう。普通の住宅だと思っていたら外国人旅行者が泊まっていた、などというものを、迅速に調べることは難しい。隣の家に泊まっていたテロリストが爆発物を扱っていて誤って爆発し、巻き込まれて死亡する、などということだって、心配しなければならない。

ネットを利用してグローバルに広がるサービスだけに、旅館業法を適用しようとしても網にかけることすら容易ではない。それでも、都道府県知事など公的機関の許可制を堅持し、サイバー空間での取り締まり体制も整備して、まずは、誰がどこで民泊を営業しているかをきちんと把握できる体制を整備することが先決だと思う。その上で、施設を建築基準法、消防法、風俗営業取締法など各法令に適合させるようにきちんと取り締まるとともに、管理規約や賃貸借契約など、マンションのルールや地域住民としてのルールなども遵守させるようにしなければならない。

テロのことを考えると、誰がどこでいつからいつまで泊まっているか把握できるようにすることも不可欠だ。

先進国の間でも、少し前まで自由に民泊営業できるところが多かったようだが、テロ対策強化のためだろうか、今年に入って急速に規制強化に舵を切っているように見える。民泊の持つ大きな可能性も意識しつつ、まずはきちんと実態を把握できる体制の構築が必要だと思う。