

# 和歌山県における住宅宿泊事業の在り方について

## はじめに

和歌山県においても、訪日外国人が増加しており、これらの人々のニーズに対応するとともに、地域の活性化に資するものとして、住宅宿泊事業法が制定されたことについては、評価をするものである。

しかしながら、この法律には次のような課題があり、その課題を解決するために、次のような対応をすることとしたい。

## 課 題

### 1 法的安定性の確保

住宅宿泊事業法の基本的な形は、事業者は同事業を行おうとする際は、都道府県知事に届出をしなければならないとする一方で、住宅宿泊事業者又はそれから委託を受けた住宅宿泊管理業者は、その事業の適正な遂行のための措置をとることを義務付けるとともに、知事による監督を義務付けている。

しかし、法の条文及びその実施のための政省令を見る限り、事業者が届出しなければならない事項の中に事業の適正な遂行のために事業者が行う措置に対するものが明定されておらず、かつ、事業の適正な遂行のための措置として、法令に定められている事は、抽象的な文言で実現されるべき規範が語られているのみで、具体的な数値基準等、客観的な基準については定められていない。

すなわち、法は、まず届出により事業を認めた上で、事業の適正な遂行上何か問題が生じたとき知事が判断した場合に事後的に監督を行って、事業の適正な遂行を図らせることを考えているように思われる。

しかしながら、このような方法では、事業者にとり、何が監督を加えられるべき「事業の適正な遂行か」があらかじめ分からないという点で法制上の予見可能性が欠けるという問題が生じるし、行政の関与の透明性に欠け、ともすれば恣意的なものと事業者や県民に感じとられる恐れもある。

政府は、このような問題に対し、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）を発表して対応しようとしていると思われるが、ガイドラインとは行政庁が期待する運用指針に過ぎず、法的な位置付けについて安定性に欠けるのみならず、事業者に対する明確性や透明性に関し、問題が残るものと思われる。

さらに、仮にその点を置くとしても、発表されたガイドラインにおいては、諸々の点で抽象的な表現のまま留まっている箇所が多く、法運用に関する明確かつ透明な基準としては十分とは言えない所がある。

### 2 地方公共団体の権限

住宅宿泊事業法をめぐる環境は、各地域で様々に異なる状況にある。したがって、住宅

宿泊事業法の適正な運営を図るには、地域の実情に合わせた制度設計を可能とする権限が地方公共団体に与えられるべきであり、現にそのような法律にするという説明を法案作成の初期の段階でお聞きして、そのように期待もしていたところである。しかしながら、法の条文上、地方公共団体に委任されているのは、法第18条に基づいて条例により区域と期間を定めて事業の実施を制限できることのみである。

これでは、地域ごとに異なるバックグラウンドを十分に考慮した制度づくりができない。

### 3 事業者の管理責任

住宅宿泊事業を有効活用して健全な観光振興を図るためには、近隣の生活環境との調和を図ることが必要である。生活環境上の問題が発生した際の対応は、住宅宿泊事業者あるいは住宅宿泊管理業者が責任をもって行うべきものとする。法がそれら事業者の管理責任を重視していることは、法第11条において、住宅宿泊事業者が事業の用に供しようとする住宅に居住していない場合は、住宅管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなければならないと規定していることから明らかである。

したがって、地域にとって重要なことは地域の実情に応じ（家主不在型の事業の場合）住宅宿泊管理業者が十分に管理を行えるかどうかである。とりわけ近隣の生活環境との調和という面で何か問題が発生した場合、住宅宿泊管理業者が遅滞なく当該住宅に駆けつけられるかが重要である。しかしながら、ガイドラインに示されたところによれば、駆け付け要件は通常30分、時間を要する場合は60分とされており、地方圏の都市又は農山漁村を考えるとこれは町のどこに住んでいてもよいという基準に等しい。何らかのトラブルが発生した時、30分ないし60分も時間が経過すれば、静穏に暮らしている住宅地を想定すれば、事業者が駆け付ける前に、警察または地元自治体がこのようなトラブルに対応して出動しなければならないという事態が容易に想像される。

また、同様に、共同住宅の場合であっても、一戸建ての住宅地の場合であっても、住民は自らと同様な住民が暮らす共同住宅ないし住宅地を想定し、その環境を前提として、住宅を購入したり、その住宅に住み続けることを意思決定しているはずである。しかるに、ある住宅が突如、家主不在型の住宅宿泊事業の用に供され、見ず知らずの不特定多数の宿泊者が出入りするようになれば、先の意思決定に際する前提条件としての生活環境に悪影響が生じていると考えられない訳ではなく、あらかじめ何らかの調整がなされる必要がある。

## 対 応

上記の課題に対応し、円滑な住宅宿泊事業を展開するためには、地方公共団体においてその地域に合った形の事業者が守るべきルールを考え、これを事前に誰にでも分かるような透明性を持って明示しておくことが必要である。

したがって、当県では法第18条の委任に基づく条例のほか、次のような内容を持つ同法実施条例を制定し、この目的に応えたいと考える。

なお、当県においては、住宅宿泊事業を用いた観光の一層の振興はもとより望むところであり、かつ、地域の実情から過密、混雑等による弊害も考えられないことから、上記実施条例に定めるルールが適用されることを条件として、法第18条に基づく条例では全県180日までの事業を認めることとする。