

# 「民泊事業」に関する要望 について

# 民泊事業

住宅の全部または一部を活用して宿泊サービスを提供すること  
旅館業法による民泊と住宅宿泊事業法による民泊の2種類がある

旅館業法（国）	住宅宿泊事業法（国）
旅館業法施行条例（県）	長野県住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例（県）
<p data-bbox="275 546 1230 651">旅館・ホテル</p> <p data-bbox="275 694 1230 798">簡易宿所</p> <p data-bbox="321 922 721 1196">宿泊用に建てられた簡易宿所 (ペンション・民宿)</p> <p data-bbox="800 922 1192 1093">住宅を用途変更した簡易宿所</p>	<p data-bbox="1378 751 1633 815"><b>民泊事業</b></p> <p data-bbox="1001 836 2046 886">【住宅等を活用し、宿泊サービスを提供する施設】</p> <p data-bbox="1314 922 1778 1150">居住者が自ら管理する 家主居住型施設</p> <p data-bbox="1811 922 2275 1150">居住者がおらず 管理者が管理する 家主不在型施設</p>

※旅館業法では民泊の定義はなく簡易宿所の分類になる

# 旅館業法と住宅宿泊事業法の主な違い

	旅館業法	住宅宿泊事業法
許認可等（県）	許可	届出
第一種低層住居専用地域での営業	不可	可能
営業日の制限	制限なし	180日 ※1
玄関帳場の設置義務	無 ※2	無
近隣住民とのトラブル防止措置	不要 ※3	必要（宿泊者への説明義務、苦情対応の義務）
土地利用行為協議書の取り扱い	受理	不受理

※1

長野県住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例及び条例施行規則により日数制限あり（約80日営業可）

●5月・7月・8月・9月は実施不可

●上記以外の月は、第一種低層住居専用地域においては月曜日から金曜日まで（休日除く）は実施不可

※2

軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に関する条例等に規定する事前協議の手続きにより玄関帳場設置及び対面による受付を指導実施

※3

軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続等に関する条例等に規定する事前協議の手続きにより近隣説明、及び苦情等の対応について宣誓させ、対応するよう指導実施

# 旅館業法改正及び住宅宿泊事業法施行前後比較

## ●旅館業法改正及び住宅宿泊事業法**施行前**

- ・従前からあるペンションや民宿などの簡易宿所でも客が宿泊している時間中に**従業員が駐在し注意喚起や対応**が出来ていたため**騒音等のトラブルはなし**
- ・建築基準法で**第一種低層住居専用地域内**（保養地域）**での宿泊サービスの提供は制限**されており、**営業は認められていない**



## ●旅館業法改正及び住宅宿泊事業法**施行後**

- ・簡易宿所では、**従業員の駐在規定が緩和**され、「緊急時に適切に対応できる体制」として、**おおむね10分程度で職員等が駆けつける**ことでよくなったが、**10分程度で駆けつけない、夜間に対応しない**ため、**特定の施設では、騒音等のトラブルが恒常化**
- ・一戸建て住宅の**簡易宿所への用途変更多数**
- ・第一種低層住居専用地域での**宿泊サービスの提供が可能**となり、常住者及び別荘所有者の生活圏に**地域のルールを把握していない不特定多数の宿泊者が出入り**することにより、**静穏な住環境が脅かされている**

## 民泊事業によって発生している問題

- バーベキューによる**騒音・煙・臭いの苦情**
- バーベキュー後の片付けを行わないことによる**野生鳥獣の誘因被害**
- レクリエーション（花火）による**騒音・火災の心配**
- 宿泊施設付帯設備（サウナやプール）が新設され、**過度な露出による風紀の乱れや、利用方法や利用時間に配慮しないことによる騒音の苦情**
- 宿泊者による**別荘敷地内への無断侵入・排泄行為・ゴミのポイ捨て**
- 騒音等の苦情への対応連絡先へ連絡しても**従業員が駐在しておらず、緊急時に対応されていない**
- 住宅宿泊事業法の**無届営業・営業禁止期間中の営業**が行われてしまう



## 問題を解決するためには

- 営業者や従業員が駐在しておらず、宿泊者へ注意ができないため問題が発生していることから、宿泊者が滞在している時間は、**営業者や従業員が駐在し問題解決にあたる**
- 長野県に情報提供するほか、連携して現場立ち合いを行うことによる**無許可・無届営業の抑止**（現在、佐久保健所と実施中）

# 要望にあたっての町の考え方

## ★最終目標

### 軽井沢町内全域で民泊営業を認めない

#### ●最終目標に向けた内容

- ・ **第一種低層住居専用地域内での営業不可**（住宅宿泊事業法による営業不可、ゼロ日規制）

国の住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)では、民泊事業のゼロ日規制は、住宅宿泊事業法の目的（外国人観光客の増加や宿泊施設不足の問題に対処するために居住物件を宿泊施設として利用する）を逸脱するものであり、適切ではないとの考え方が示されているが、軽井沢町内の第一種低層住居専用地域では、住宅宿泊事業法が施行される前より静穏な環境を求める住民や別荘所有者が滞在する地域であることから、地域の特性や実情にあわせゼロ日規制を認めるよう国へ働きかける。

- ・ 第一種住居地域内での営業の際は、**旅館業法で規定している緊急時に適切に対応できる体制の適用は不可とし、宿泊者がいる間、営業者や管理人が駐在する条件を県の旅館業法施行条例に明記**

町では、民泊事業の問題を解決するため軽井沢町の自然保護対策要綱の改正により、令和8年10月1日より簡易宿所における駐在規定を設け対応を行うが、町の要綱による規制だけでなく、旅館業法における許認可権限を持つ長野県に、問題解決のため県の旅館業法施行条例を改正するよう要望する。

# 県への要望内容

## 1 条例によるゼロ日規制を認めるケースを緩和するよう国へ働きかけることについて

国のガイドラインでは、条例によるゼロ日規制について、「特別な場合等合理的に認められる限度において、制限することまでを否定するものではない。」とされています。

一方、**軽井沢町は、かおり高い伝統である良き風俗を守り育て、清らかな環境の保健休養地としての歴史と文化を育んでまいりました。**

保健休養地としての住環境が悪化している状況を鑑み、**地域の特性や実情、要望などにより、ゼロ日規制も認めるよう国へ働きかけ**をお願いします。

## 2 旅館業施設へ営業時間中に営業従事者が駐在するよう条例で義務付けることについて

旅館業法における許認可権限を持つ自治体において、**条例により、旅館業施設への営業従事者の駐在を義務付けている例**もあります。

**希望する自治体の区域内では、旅館業施設への営業従事者の駐在を義務化するよう県の旅館業法施行条例の改正**をお願いします。

## 3 引き続き民泊事業施設への監視・検査の強化を図ることについて

民泊事業施設に対する**住民からの通報を情報共有し、町と連携を図ることで問題解決**を行っているところですが、**民泊事業の適正化のため、引き続き厳正な実態の把握に努める**とともに、**監視や検査の強化**をお願いします。