

朝日新聞

# ミニミニ城北新聞

## 調整難航、民泊の行方

昨年9月に提出予定だった国家戦略特区以外での民泊の全面解禁に向けた新法が、各団体の思惑が交錯し調整がつかず、今月改めて提出される予定となっている。11月14日には京都市が厚労省へ、続く16日には賃貸の業界団体が自民党へと新法への要望を提出している。それぞれの内容は促進と規制で意見が分かれており、業界団体は助成制度を新設することで促進を考え、違法な民泊に悩まされている京都市では規制強化を訴える形となっていた。規制強化の主な内容は、地域ごとの独自規制を設けるようにする点と、違法な民泊営業業者に対して、自治体に立ち入り調査権を付与するなど盛り込まれている。また、具体的な案としては、京町屋の「棟貸し」や、戸建空き家を宿泊施設に改装するなどの方法に限定し、集合住宅の一室を民泊に転用することを禁止する事などが挙げられている。

自治権の立ち入り調査権については、違法な営業が疑われる施設に対しては自治体が調査し、必要に応じて営業停止命令を下せるようにすべきだとの主張も見られる。これに対し、11月16日に全国賃貸住宅経営者政治連盟が提出した新法への要望は、空き室や、空き家の民泊転用を促進するための内容が中心だ。民泊施設への改装工事などを助成する制度の新設や、旅館業法の簡易宿所として新たに集合住宅の一室を対象とした枠組みを設けることで、有給物件の活用を促すことなどを目指している。新法制定は、昨年6月に規制改革実施計画で、民泊を家主居住型と不在型に分類する他、管理者と仲介事業者を登録制にするなどといった制度の大枠が決定された。しかしその後、全国で違法な民泊営業を行っているものが多く確認された。また、そういった違法状態の民泊では近隣住民と

宿泊客とのトラブルも多発しており、家主不在型の管理物件に対しての対策が早急に必要であろうとの認識も高まっている。また、注目されている「営業日数180日」に関しても、「宿泊日の日数」か「営業日の数」かといった点で調整が続き、結論が出ていない状態だ。今月の通常国会でこれらの問題に決着がつかないか、結果が待たれている。

### 住まいの差別、受け入れの現状

昨年、4月1日に「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法）」が施行された。これは国連の「障害者の権利に関する条約」の締結に向けた国内法制度の整備の一環として、全国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に向け、障害を理由とする差別の解消を推進することを目的として、制定されたものだ。この法律の範囲には当然、不動産業界でも法に基づいた対応に努めるよう求められている。具体的に仲介業者の窓口でどのような注意が必要なのか、不当な差別的取扱い行為の例は次の通りとなる。①物件一覧表に「障害者不可」と記載する②物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う③障害者に対し「障害者向け物件を取り扱っていない」として話を聞かずに門前払いをする④家主や家賃債務保証への交渉や調整を行わず仲介を断る⑤「火災を起こす可能性がある」などの懸念を理由に仲介を断る。こうした対応は「不当な差別的取扱い」として見なされ、業者には指導が入ることもあり、注意が必要だ。しかし、実情としては、法の周知不足や、管理会社側の対応マニュアルの遅れなどもあり、現状と同法が求めるところの乖離が大きい。現在の障害者が人口に占める割合は2015年時点で6.2%だが、その内の多くは高齢者だ。今後、高齢化している社会を鑑みるとこの割合は更に多くなっていくことが考えられる。こういった対応は何も仲介業者だけに求

められるものではない。というものの、この問題を解決するには、障害者に対する配慮や受け入れといった点において最終的な決定権のあるオーナー自身の意識が変わる必要があるためだ。オーナーが懸念するのは車いす等で床や壁が傷つき修繕費が多くなるのではないかとといった点や、室内での転倒などの事故が起こった場合の損害だ。障害者への配慮という点とバリアフリーなどの工事が必要と考えるケースも多いが、それは過剰設備であることも多い。まず必要とされるのは彼らへの理解しようとする姿勢だと言われている。同法の説明でも、「合理的配慮の提供」として、次のように書かれている。「この法律では、国・都道府県・市町村などの役所や、会社やお店などの事業者に対して、障害のある人から、社会の中にあるバリアを取り除くために何等かの対応を必要としているとの意思が伝えられたときに、負担が重すぎない範囲で対応すること（事業者に対しては、対応に努めること）を求めています」とある。まずは、訴えに対して何が必要であるのかを聞き、出来る範囲で対応を実施する事が求め

られている。また、高齢者や外国人または本籍などを理由に賃貸住宅へ入居拒否される件についてもまだまだ問題は大きい。「保証人がいない」「生活習慣が違う」等の理由から、高齢者・外国人等の賃貸住宅への入居の機会が制約されるケースが少なからず報告されている。このような理由で入居拒否するに至る不安は、契約時に、各自自治体が発行する外国人向け生活ガイドブックを用意したり、各種の制度を活用することである程度解消が可能だ。例としては次のような制度の利用が考えられる。

外国人留学生が民間賃貸住宅などへ入居するに当たり、保証人を探し負担を軽減し、住居の確保を支援する仕組みとして「留学生住宅総合保障（公益財団法人日本国際教育支援協会）」等の制度がある。また、高齢者に対しては「あんしん住居制度（公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）」などがある。こういった制度を利用することにより、少しでも「住まいの差別」を解消し、理解を深めていく事が出来る。賃貸業界全体に今求められている。