

第2回住宅宿泊事業協議会

日時：令和7年8月7日（木） 14時開始

場所：北区役所別館2階研修室

事務局（生活衛生課長） 高橋

開会宣言、事務局自己紹介及び書類確認

上智大学 北村委員長

委員長自己紹介

事務局（生活衛生課長） 高橋

委員及び出席者の紹介

議事進行を委員長へ交代

上智大学 北村委員長

それでは、お手元の次第に沿いまして、議事を進めて参ります。

まず、資料4を開いてください。前回の協議会開催以降の状況について、事務局の方からご説明をお願いいたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

「第1回住宅宿泊事業協議会の実施およびその後の状況報告」について、第1回協議会の概要及びその後に実施しましたアンケートについてご報告いたします。

5ページ目の資料4をご覧ください。

当協議会は、令和6年12月6日に策定されました東京都北区住宅宿泊事業協議会設置要綱に基づきまして、令和7年1月14日に第1回協議会を開催いたしました。

第1回協議会では、住宅宿泊事業の届出施設の急増に伴いまして、民泊施設に対する区民の皆様から苦情やご意見が非常に増えていることから、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するために、既に23区のうち18区が条例で規定している住宅宿泊事業法第18条に基づく規制を行う必要があること、騒音などの生活環境の悪化に繋がる苦情は地域による差がなく発生していることから、区内全域における規制が望ましいのではないかとということ、ただし、旅館業を行えない住居専用地域を除きましては、一定年数以上の居住実績を条件としまして、家主居住型を除外することを区の考えとしてご説明いたしました。

それにつきまして、協議会の委員の皆様方からいただきましたご意見は6ページ目から7ページ目、2ページにわたりまして資料4-1に一覧がございます。

ご意見は、内容により、①データ分析について、②条例の規制内容等について、③地域資

源の活用や民泊による効果について、④協議会の運営についてと分類して示しております。

その中で、協議会委員の方々から、条例の必要性について区民アンケートにより現状の把握をするべき、適正に管理をしている事業者もいるため一律に規制をするべきではない、居住型、近接居住型、不在型などの形態別に規制対象を検討するべきなどのご意見を頂戴いたしました。

また、地域住民と観光客との共生促進、空き家対策など地域資源をどう活用していくのかという観点を取り入れた条例制定を望むこと、地域との連携が必要であることなどについてご意見を頂戴いたしました。

以上、簡単でございますが、第1回住宅宿泊事業協議会における概要となります。

引き続き、資料5「区民および事業者アンケートの実施結果」についてご説明をさせていただきます。8ページ目をお開きいただけますでしょうか。

区民アンケートにつきましては、第1回協議会において、委員の方より条例の必要性について区民の現状を把握するようご意見をいただいたことと、今後の進め方について、北区役所の企画課が行っております政策形成相談を実施した中でも、簡易な形であっても区民意識調査によって現状把握する必要があるとの助言を受けたことで実施いたしました。

区民アンケート実施の周知につきましては、北区ニュースおよび区公式ホームページにて行い、令和7年6月1日から30日までの1ヶ月間で実施をいたしました。回答方法は、LoGo フォームおよびFAX、また各地域振興室に設置した回答用紙に記入の上、送付していただきました。

回答人数は139名で、有効回答率は住所が北区内ではなかった方が2名いらっしゃいましたので、98.5%でございました。

アンケートの内容でございますが、区民の意識調査ということで、民泊の印象や、実際にあった生活への影響、住宅宿泊事業を適正に運営する上での事業者への条件、区の責務などを訊ねるものとなりました。

アンケートでは、Q10まで民泊として質問しておりまして、住宅宿泊事業と旅館との区分けをせずに、民泊としてお尋ねしております。

結果の特徴といたしまして、Q1年齢は30代以上の方が多く回答していただき、特に40代の方が最も多く回答をしてくださいました。

Q2でございますが、こちらは女性の方が男性よりも多く回答をいただいております、Q4居住歴の長い方が回答者としては多くなっております。

全体的に民泊については、悪い印象や厳しい意見が多い結果となっております。

例えば、9ページ目、下の方のQ5民泊のイメージでございますが、「悪い」「どちらかという悪い」が合わせて73%となっております。「良い」「どちらかという良い」を合わせた16%よりかなり多くなっております。

10ページ目をご覧ください。イメージに関しては、自由記載欄を設けました。

それによりますと、騒音やゴミ、外国人について多く言及されており、内容もトラブルや

ルール未遵守について心配するご意見が寄せられる結果となっております。

その一方で、良い印象に関しましては、外国人が多く訪れることによる交流への期待や、地域の活性化、空き家対策への期待等が挙げられておりました。

続きまして、11 ページ目 Q8 の実際にあった影響についてですが、こちら「悪い影響」が 70%、「良い影響」が 8%となっております、「悪い影響」が多いという結果でございます。

影響の内容に関しましては、先ほどのイメージ同様、「ゴミ」「騒音」「外国人」に関してのことが多く挙げられています。その他の意見としまして、自宅前の民泊業者が無断駐車をする、子供たちが外国人に無断で写真や動画を撮影されるなどがございました。

これらの結果から、ルール未遵守、迷惑行為について、多くの区民が影響を受けていることがわかります。

少数ではございますが、良い影響といたしまして、空き家対策として活用され、古い家がリフォームされたことにより、地域の景観が良くなった、地域活性や国際交流ができた、という意見ございました。

12 ページ目、下の方の Q12 住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため事業者等に求める条件につきましては、「周辺住民への事前周知」「事前説明」といったものが多く選ばれており、その他のご意見では、規制の強化や厳しい罰則が必要、などが挙げられておりました。

13 ページ目でございます。Q13 の区に求める責務といたしましては、「事業者への指導」や「事業者情報の提供」が多く選ばれており、その他の意見では、先ほど同様、厳しい指導や厳しい罰則が挙げられております。

Q14 の住民と事業者との関わり方につきましては、「定期的な意見交換の実施」が多く選ばれておりましたが、中には「関わりたくない」も多く選択されておりました。

その他の意見は、毎年町会費をきちんと収めて欲しいや、問題が起きたときの迅速な対応といった意見が挙げられております。

最後に、14 ページの当アンケートに関する自由意見について、でございます。

北区の民泊については、先ほどからの繰り返しになりますが、ゴミや騒音等のトラブルが増えているため、規制の強化を希望するというご意見が多く出ております。一方で、外国の方々に日本を楽しんでほしいとのご意見や、異文化交流ができるといったメリットを挙げるご意見もいただいております。

以上が区民アンケートの概要となります。

続きまして住宅宿泊事業者アンケートについて、報告させていただきます。15 ページ目をご覧ください。

こちらのアンケートに関しましては、事業者が実際に苦情等に対して、どのような対応を行っているのか、地域に対してどのような交流等を持っているのかという情報を得るために、区内で住宅宿泊事業の届出をしている事業者に対して実施いたしました。

周知は、事業者へ回答依頼のメールを直接送信いたしまして、期間は6月24日から7月1日、実施方法はLogoフォームにて行いました。

届出施設数は、6月23日時点で459施設ございましたが、複数施設を同一の事業者が開設している場合もかなり多くありますので、そちらを除くと約半数となります。その中で回答を寄せてくださった事業者は全部で18事業者でございました。

アンケート結果でございますが、少し飛びますけれども、17ページQ7運営を始めてからの苦情につきましては、18施設中2施設のみとなっております。内容としましては、騒音およびゴミに関してで、Q9、苦情に対して、駆けつけ、電話での注意のほか、施設への掲示追加やハウスマニュアルの注意書き追加などの対応を行ってまいりました。

また、Q10運営開始前に近隣住民からの要望の有無について、でございます。

現在、北区では、住宅宿泊事業の届出施設の半径10m程度の範囲にある家屋を所有する、または居住する住民に事前周知としてポスティングによる説明資料の配布を行うことを求めています。ガイドラインですので、指導ではございますが求めています。

住民から申し出があった意見および対応状況の記録を作成し、事業を継続する間は保管することとなっておりますが、Q10はその意見の申し出の有無、そしてQ11におきましてその要望の内容について訊ねる内容となっております。

結果でございますが、要望が寄せられた施設は6件となっております、その内容については、騒音対策を求めるものが最も多く、次にゴミ出しや煙草の対策を求めるものが多くなっております。

それらの回答につきましては、先ほどの区民アンケートでも「実際にあった影響」で多くの意見が寄せられたものでもあります。

次に19ページのQ12以降では、近隣住民との交流等を確認するものとなっております。

交流につきましては、「会えば挨拶をする程度」が最も多くなっておりますが、地域の行事等に参加していたり、事業の連携をしたりしている事業者もありました。また、地域や住民等と関わる機会を増やしたいと考えている事業者が半数いらっしゃいました。

20ページでございます。

Q16では、施設を運営する中で課題と感ずることを自由記載いただきました。その中では、事業者側も宿泊者に対して、ゴミ出しや騒音に関するルールを守ってもらうことに苦心していることがうかがわれます。

以上が、事業者向けのアンケート結果となります。

区民および事業者アンケートを簡単にまとめますと、区民が北区の民泊につきまして利用者による治安悪化やゴミ問題が深刻であると考えており、特に外国人事業者への不満が意見として多く寄せられてまいりました。

民泊施設の近隣住民は厳しい規制や、行政の迅速な対応を求めており、安全な地域環境の維持を望んでいるという結果でございました。

事業者側アンケートにつきましては、住宅宿泊事業は地域活性化のために重要であり、住

民が異文化交流できるメリットがあると考えております。

一方で、宿泊者に対するゴミや騒音等に関するルール遵守に苦慮していることがうかがわれる結果でございました。

簡単ではございますが、以上が住宅宿泊事業協議会の実施およびその後の状況報告とさせていただきます。

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。

区民や事業者の方へのアンケートを通じて、サンプル数が限定的な中ではありますけれども、具体性のあるご意見や情報が収集できたのかと思います。

これにつきまして、ご質問ご意見いただきたいと思いますけれども、いかがでしょうか？

それでは佐藤蘇岩委員お願いいたします。

北区商店街連合会 佐藤委員

区民アンケートの実施結果を見させていただいて、非常に厳しいが、意見としてはとてもよかったなと思っております。ただ、このアンケートを回答していただいた 139 名中で、40 代が多いという結果になっておりますが、よく見ると 60 代と 70 代を合わせたら 33%以上であり、50 代を合わせると 50%以上になっています。

女性も 61%ですが、もっと現役世代、30 代とかサラリーマンの方たち、要するにこれから北区の税金を払っていただくような方の意見を聞きたかったなと思います。今後アンケートを取るときは企業の方たちや、北区で働いている人たち、そういった地元の現役世代のみんなにアンケートをとっていただけたらと思っております。もっと前向きなアンケートの回答も来るのではないかという感想です。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。これは、特にご回答を求めるというわけではなく、ご要望ということですか。

はい、わかりました。他にございますか。

下山委員お願いいたします。

北区町会自治会連合会 下山委員

11 ページの Q8 で、このアンケートの中で悪い影響があったというのが 70%という説明でしたが、これは地域の人たちがそういう気持ちになるのはよくわかりますが、これは彼らの地域に対する説明が足りなかったからご意見が出たのかと思いますが、その点はどうでしょうか？

上智大学 北村委員長

事前説明が不十分であったことを引きずっているという意図の質問ではないかというご意見であります。

事務局（生活衛生課長） 高橋

そうしたことも含めて、課題として捉えられるような結果かとは思っています。ただ実際に、その（事前周知不足が）現状としてあったのかどうかというところが曖昧じゃないでしょうかということについては、おっしゃる通りというところもあります。まず先ほどの佐藤委員の質問ご意見と併せまして、そうしたところの（幅広い方の意見を）全部拾い切れているのかということについては、拾い切れているものではないかと思います。

このまま少し補足させていただいてもよろしいでしょうか？

先ほど佐藤委員のご意見についてですが、周知の方法については、プッシュ型で一番北区民にご覧いただけるのが北区ニュースであり、やはり紙ベースですと提出しにくいということがございますので、Logo フォームを活用させていただいております。ですので、おっしゃる通り、無作為抽出による対象の絞り方をしておりませんので、幅広いご意見を反映した結果ではないことは重々承知しております。ただ、保健所に電話をかけてまで訴えるところまでいかないものの、何かしら考えてらっしゃる方がお答えいただく傾向にあったかなというふうに捉えています。ただ、その中でも、ご意見についてはたくさん良いもの悪いものがあり、参考になる結果ではないかと思います。

上智大学 北村委員長

下山委員よろしいでしょうか？ ありがとうございます。

では、次、お願いいたします。

北区ホテル・旅館組合 松村委員

質問というより、業界として関わっているため、意見となりますが、この書いてある内容は我々が感じている内容とほぼ同じだと思います。

お答えする方はサラリーマンもいらっしゃいますが、やはり街に長くいる方が民泊に対する意識も高いので、年配の方とか高齢の方が中心となるのは当然かと思います。

ただ、子育て世代のお母様などは、かなりお子様に対する不安を感じるってことをもっておりますので、そういったところがあったかと感じます。女性が多いというのもある意味、数は少ないですが、こういった民泊に対する意識の高い方々の傾向としては結構現れていると感じました。以上です。

上智大学 北村委員長

はい、ありがとうございました。他にございますでしょうか？

はい。下山委員どうぞ。

北区町会自治会連合会 下山委員

北区では、空き家対策を一生懸命やっただけなんですけど、その空き家対策として、北区の空き家を民泊にするという形で取り組むことはできるのでしょうか？もし、できるのであれば、大変空き家対策にも繋がるのかと思いますが、お答えいただきたいです。

上智大学 北村委員長

わかりました。担当課いらっしゃいますか。

まちづくり部寺田委員お願いいたします。

まちづくり部長 寺田委員

今、北区で空き家の利活用ということで事業をいくつかやらせていただいておりますが、民泊ということで、公共的な利用でないものについて、空き家の利活用を促進していくというのは、現在行っていない状況です。

上智大学 北村委員長

はい。

下山委員よろしいですか。

北区町会自治会連合会 下山委員

法律上か何かの問題がありできないということでしょうか？

まちづくり部長 寺田委員

法律上といいますか、国などの補助金を活用して行う事業がある一方で、民泊を集めて空き家を活用することについては補助金がないということで、結果的に北区では事業を行っていないということになります。

上智大学 北村委員長

杉山委員はよろしいですか。

はい。特にないようでしたら次に進めて参りたいと考えておりますがよろしいですか。

資料としては次のところになります。条例の基本的な方向性とか目的とか、最初に決めておくべきことについて、ご説明をいただいて議論を深めたいと考えます。

それではご説明をお願いいたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

それでは議事 4、(1)「条例の目的および基本方針と規制内容」についてご説明させていただきます。21 ページの資料 6 をご覧ください。第 1 回協議会では、条例制定によるデメリットの考慮について、委員の皆様よりご意見を頂戴いたしました。

そこで現状の課題を整理し、必要かつ適切な対応策は何なのか検討を進めてまいりました。現状の課題とその具体的内容、対応策は表にお示しの通りでございます。その上で、何の目的を持って条例を制定するのか、区として目指す方向性を見据えて進めていくために、条例の核となる目的を明確化することといたしました。

お手元の資料 21 ページの下の方をご覧ください。住宅宿泊事業の法律の目的でございますが、「住宅宿泊事業を営む者の業務の適正な運用を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応して、これらの来訪および滞在を促進し、もって国民生活の安定向上および国民経済の発展に寄与すること」となっております。

22 ページになります。北区は基本構想におきまして、「ともにつくる だれもが住みよい 彩り豊かな躍動するまち 北区」を将来像として掲げ、令和 6 年度より基本計画におきまして、7 つの主要政策のもと、「すべての区民が輝くまち北区」の構築に向けて取り組んでおります。そこで法の趣旨に沿いつつ、かつ、区として目指す姿に沿っていけるよう、区の基本計画で定める「すべての区民が輝くまち北区」を目指すことを条例の目的として掲げ、目的を設定いたしました。

その目的を達成するために、①宿泊者の安心安全な宿泊環境の確保、②区民の快適で安全な生活環境の確保、③適正な住宅宿泊事業の促進の 3 点を条例の目的に落とし込みたいと考えております。区民の生活環境の確保と悪影響の防止をしっかりと図る一方で、委員の皆様からご意見がございました、適正に、かつ、地域と共生して事業が行われているものについては、運営している事業者について、引き続き適切な運営を確保し続けていただけるように、また、そうした住宅宿泊事業を事業者の皆さんに目指していただけるよう、区としてサポートしていくという意図になっております。

23 ページ目をお願いいたします。条例の目的を定めたうえで、目的達成のためには、具体的な進め方や取り組みが必要となってまいります。そのために、目的達成のための指針となる基本方針を条例で明確化し、条例の目標を達成するための行動や手段の方向性を示すことで、こういった運営が必要であるか示していきたいと考えています。現在、特別区でこうした基本方針を掲げている自治体はございません。

具体的には次の 4 項目を掲げていくことを検討しております。

(1) 地域の生活環境の調和と共生に配慮すること。(2) 区民及び宿泊者にとって安全かつ安心を確保すること。(3) 宿泊者の衛生を確保すること。(4) 地域経済および地域コミュニティの発展に寄与すること。この四つを掲げることで、区民や事業者から区が住宅宿泊事業に求める方向性がわかる形にしていきたいと考えております。現時点で目的と基本方針は案ではございますけれども、法の目的や区民・事業者アンケート、また、第 1 回協議会

でいただいたご意見を取り入れまして、区として住宅宿泊事業の施設や関係者だけでなく、地域の生活環境や地域コミュニティの発展など、住宅宿泊事業に関わっていく全てのもの・こととの関係性の中で、住宅宿泊事業の適正な運営を確保することで、北区が目指す方向に進めていきたいと考えております。

これらを基本といたしまして、条例に規定にしていきたいと考えている項目は、表にお示しのとおりでございます。

まず、事前周知の実施義務。今現在、区のガイドラインで規定しておりますが、先ほど委員からも、もしかすると事前の周知が不足だったことが、この回答に繋がったのではないかというご意見もいただきました。けれども、やはり事前周知というのは、きちんと規定することが非常に重要なものと考えておりますので、周知の実施義務を規定したいと考えております。

それから、事業に関わる区や事業者等、宿泊者など関係者に関するそれぞれの責務を設定したいと考えております。また、苦情の要因となっております廃棄物の適正管理や、私道の利用に関する説明については、努力義務という形が限界かと考えておりますけれども、そのあたりを規定していきたいと考えております。さらに、条例の実効性を高めるためにも、業務改善命令や違反者の公表など実効性のある処分を規定していきたいと考えております。また、一定期間ごとに条例の内容を見直す規定を盛り込んでいってはどうかと考えております。条例施行前から届出を行っている住宅宿泊事業者の遡及適応は考えておりません。これらを条例中で明確にしていきたいと考えております。

法第 18 条に基づく制限の詳細につきましては、この後に続けてご説明いたしますけれども、制限区域を定めるにあたりまして、条例施行以前から事業を実施している届出施設のうち、実施制限の対象外となる施設、すなわち適格な施設については、お申し出をいただくことにより、条例施行後、この後お示しする規則で定める要件に適合していることが確認されれば、その旨を示すものを、例えば目印として、誰から見ても「条例施行前からやっている施設だが、条例施行後の規定でやっている施設である」ということがわかるようなものを考えております。「条例の目的および基本方針と規定内容」に関する説明は以上でございます。

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。

資料の 23 ページから 26 ページについて概要を説明いただきました。

ここで、皆様方のご質問を頂戴することになります。

その次が法第 18 条のコアな部分でありますので、ここは全体的なフレームワーク、あるいは基本的な認識、方針についてのご意見を承りたいと考えております。どうぞ自由にご発言ください。

松村委員お願いいたします。

北区ホテル・旅館組合 松村委員

無届出に対する対応が一番問題かと思っております、区保健所だけでやるのはかなり厳しいのではないかと思います。

民間の方の活用や、ご協力いただけるような体制が必要かと感じています。あと、安全を担保するために、現状はいいけれども、例えば、3年や5年の猶予期間を設けて、継続的に事業をやるのであれば、安全基準などは設けてくださいというような規定があってもいいのかと感じています。

上智大学 北村委員長

はい。いくつかポイントがありました。

まず現行の住宅宿泊事業法のもとで、無届出で営業開始した場合どのような対応がされるのかというところでした。

これについて、ご説明ください。

事務局（生活衛生課長） 高橋

無届施設につきましては、旅館業法違反となります。

現在も通報に基づき調査指導を行っているところでございまして、こちらについては、ご提案を頂戴したとおり、監視指導の強化は考えていけないといけないという点があります。

上智大学 北村委員長

よろしいでしょうか。旅館業法違反になるということで、これは行政が指導という話じゃなくて、直罰として直接刑事罰の対象になるということになっておりますので、警察の方々が頑張っていくという仕分けになっているということでもあります。

次の提案お願いいたします。何かありますでしょうか。

生活環境部長 銭場委員

23ページの赤で記載されている3の③で、ゴミ問題が地域でもかなり課題になっていて、今回の案の中では、廃棄物格納容器を蓋付で、十分な容量のものを設置するというのが案としてありますが、苦情の中には、宿泊者が自分で出したゴミを集積所に持って行ったり、マンションのゴミ箱に持って行ってしまったりという、色々なパターンのクレームや課題がありますが、この廃棄物格納容器を規定することで、その辺がうまく機能するのか、今あるガイドラインの中でうまくいかない部分が、うまくいくというようなところがあるのでしょうか。そもそも宿泊に伴うゴミは事業系ゴミですので、その辺をしっかりとやるというところに結びつくのかどうか、ここに具体的に記載があるので、それについて教えてください。

上智大学 北村委員長

はいどうぞ。ご回答ください。

事務局（生活衛生課長） 高橋

こちらについてはご指摘いただいたとおり、様々な苦情があります。それこそ路上のポイ捨て、あるいは、ゴミの有料ゴミ処理シールを貼って区の収集に出しているところもありますので、そちらに間違ってお出してしまったということもあります。あと多いのが、基本的には事業系ごみですので、契約した廃棄物処理業者が取りに来るまでは施設の中で保管してくださいと指導しております。ただ、そのゴミの一時保管庫が非常に小さいために（ゴミが）あふれ返ってしまうため、捨てられるところに捨ててしまう。もちろんここには捨ててはいけないということを宿泊者の使っている言語に即した言葉を使ってハウスマニュアルで説明をさせていますし、お部屋の中にもそれを置かせておりますが、それでも使える保管容器が少ないということで、ゴミを何とかしようと思って捨ててしまうということがあります。そこを解決していくためには、やはり、制限区域内で事業を認めるからには、そういったことをきちんとクリアできるような物理的基準を、客観的に審査できるものとして規定する必要があります。

上智大学 北村委員長

はい。続けてご発言ください。

生活環境部長 銭場委員

説明としては理解しました。

自分の理解としては、制限区域だからということではなく、全体的に何か決まりを設けた方がいいというのが、アンケートや今までの苦情ではないかということです。具体的にどういうふうにした方がいいのか、この資料の次の話ということなのですが、この規定が本当の解決に繋がるのか疑問に思いました。

上智大学 北村委員長

はい。わかりました。

これで一応承ったということにさせていただきます。

他にありますでしょうか。下山委員お願いいたします。

北区町会自治会連合会 下山委員

民泊のオーナーが外国人で、日本に居住しておらず海外に住んでいる場合で、民泊で何か大きな事故等が起きて近隣とトラブルになったとき、区としてその方にどういう対応をとっていくのか、もしわかれば教えてもらいたいです。

上智大学 北村委員長

はいありがとうございます。

法律の確認かと思います。お願いいたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

外国に届出者が住んでいるということは、駆けつけ等ができない状況でございますので、国の登録を受けた住宅宿泊管理業者に管理を委託しなければいけないと法で定められております。東京都のガイドラインを参照しながら作成した北区のガイドラインでは、30 分以内に駆け付けができる場所に委託してくださいとお示ししております。ですので、事業者不在、ご本人は海外にいても管理をする者は日本にいる、しかも 30 分以内に駆けつけてくださいという話をして、そこで対応してもらっています。

上智大学 北村委員長

よろしいでしょうか。

他にご質問はありますでしょうか。はい、どうぞご発言ください。高橋委員。

東京消防庁滝野川消防署予防課長 高橋

住宅宿泊事業法の組み立てとしては、いわゆる届出による事業開始という組み立てになっているので、形式要件というか、届出をしてしまえばそれで事業が開始できてしまいます。もう少し簡単に言うと、これから民泊を始めたい場合、ガイドラインに従って消防に相談に来た場合、人を宿泊させる施設になるので、建物には必要な消防の設備がある旨をご説明します。本来であれば、その設備が整ってから宿泊事業を開始していただきたい。ただ、相談を受けた内容だけを踏まえて届出をしてしまうと、事業が開始されてしまう。この辺のところにリスクがあって、前回の協議会では消防設備が整う前に事業を開始している事業者さんがいらっしゃる実態のお話をさせていただいたと思います。

今回は条例の目的がこれから議題になる法第 18 条が主なところだとは思いますが、資料 21 ページに規制遵守の低さという課題が書かれていて、ガイドラインでは指導内容の徹底や指導が難しいので、条例を持って内容を規定して実効性を確保し、場合によっては改善命令という形に発展していくのだと思います。しかし、消防側では今言ったように、この条例の目的もしくは法令の目的である区民生活の安全という面では、本来あるべき消防設備を持たないまま住宅において宿泊をするというのは潜在的な区民生活の安全のリスクがある状態となります。その辺の内容はガイドラインの指導を徹底すれば解決に至ると思いますが、一応対応策として、条例によって必要な点は規定をして条例違反に対して強い命令をかけていくとした場合、この資料 6 の 23 ページにある条例規定事項の中にガイドラインを徹底することを設ける考えがあるのかと思ひまして、お伺いをしたいと思います。

事務局（生活衛生課長） 高橋

法と条例の関係になってまいりますが、条例で罰則や指導事項などを決めるものについては、この条例にしかない内容について、つまり、法でカバーすることのできない内容について、定めていくことになります。住宅宿泊事業法の中にも、いわゆる建築基準法に基づく非常用照明の設置が求められております。同様に、自動火災報知設備の設置など、住宅宿泊事業法に消防法から横引きしている規定が盛り込まれている形になっております。

そちらの違反ですと、住宅宿泊事業法の罰則規定となります。

前回の協議会で、実際に受理のタイミングで、設備が整ってから受理できないものかという提案を頂戴したかと思えます。それに関しては、資料の 54 ページをご参照いただければと思いますが、ガイドラインにおきまして届出の部分に関する考え方を示しております。

ここでは「形式的要件を満たした届出が提出されたのであれば、届出を受け付けた都道府県知事等は、速やかに届出番号の通知を行う必要がある」とされております。実質要件を満たしていることが確認されるまで届出受理を拒否することは、行政手続法上支障がある可能性があるのではないかと理解をしております。

現在、北区におきましては、おそらく他の 22 区にはないのですが、届出を受理した後にほぼ全件立ち入り検査をしており、届出どおりに設備等が整っているか確認をした上で、不備があれば文書で指導し、その後文書による改善報告を求め、そうしたことで一定の担保は取っている形にしております。しかし、ここはこれまで以上に消防署や警察署との連携を深めながら、条例の中で関係機関と連携するということは区の責務として入れていきたいと考えており、実効性のある条例を施行していきたいと考えております。

上智大学 北村委員長

はい、続けてお願いいたします。

東京消防庁滝野川消防署予防課長 高橋

大変ありがとうございました。1 個だけあわせて伺いたい。

立入確認をされているというお話を伺って、届出事項の確認だと思われそうですが、この中で消防設備関係や防災製品、もしくは建築基準法に基づく非常用照明、もしくは 3 階建て以上の建築基準法上についても確認事項に含まれるような感じでしょうか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

おっしゃる通り、住宅宿泊事業法は他の法律を引っ張ってきていますので、そちらについては確認をしております。とはいいいましても、やはり消防署の方や、建築士の方が見るような精緻な目を持って確認できるかということ、やはり我々は衛生監視や事務職であるため、その辺りは連携しながらお力添えをいただいたり、情報共有したりしながら進めていければと思っています。

東京消防庁滝野川消防署予防課長 高橋

消防に相談に来た場合、三消防署で伺っていますが、相談に来てくれた人に何々設備が足りていません、これを付ける必要がありますと書かせたものを相談用紙として届出書類に添付してお渡ししております。なので、法令が複雑で難しいのですが、その相談書を見ていただければ、確認のときに付けなくてはいけませんとか書いてありますので、その点は確認していただいているということによろしいでしょうか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

書類は確認させていただいております、求められている設備がついていなければ、つけないで駄目です、ついていますよねと確認しています。

東京消防庁滝野川消防署予防課長 高橋

わかりました。ありがとうございます。

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。

国土交通省の方で準備しているガイドラインですが、これは法でも何でもございませぬので、北区は従う必要は全くないものです。従ってもいいものです。変えたければ変えてもいいものなので、これにはどうか縛られずに良い内容のものを作ってくださいれば、それで結構だと思っております。

形式的要件が整っていれば届出番号を出さなければならないというのも、そもそも形式的要件というのは、ちゃんと書類が整っているかだけではないです。ですから、その事前手続きがちゃんと終わっているものも出てこない場合、要件が整っていませんから届出番号を出すわけにはいきませぬ。人命がかかっているんで、何でもありというものでは決してありません。その辺は読み方も含めて、北区ではいけいけどんどんというわけでは決してないのだということで、進めていければと考えております。

他いかがでしょうか。

はい。それでは藤野委員ですね、お願いいたします。

政策経営部長 藤野委員

一部、努力義務とされている部分がありますが、強制力を持たせる部分と、努力義務としている部分と、こういった形で分けたのかということをお聞きしたいです。例えば、6番の「事業者・管理業者の責務」で、その他規則で定める事項という部分については、努力義務とされていますが、ここの理解の仕方は、例えば、防犯カメラや敷地内の屋外禁煙について、望ましいけれども強制力を持たすのは難しいので、ここについては措置をとらなかったと

しても特に責任は問われませんよ、という理解の仕方になるのでしょうか。そうすると、本当は望ましいけれどもそうしない事業者っていうのも、それなりに多く存在するということになってしまう結果になるかと思いますが、そこはそういう理解でよろしいですか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

この点についても努力義務でいいのかどうかというのを含めての議論だと捉えております。ただ努力義務としているものは、やはり万遍なく課すのは過剰になる可能性が高いということでお示ししています。ただ、努力義務ではなくて義務付けにした方がいいのではないかというご議論をいただければ、そのご意見をいただいたということで、検討していくことも十分ありえると考えています。ただ、表の 10 番でございますが、私道の利用に関する説明をして理解を求めることを、努力義務ではなく義務としてしまいますと、こちらはその権利関係を義務として求めるには、区は何ら権限がないものだと思いますので、努力義務を超えるものを求めるのは相応ではないと考えております。その他については過剰になる可能性があるので、一旦努力義務として整理しているところでございます。

あと一つ、努力義務だと実効性が担保されないのではないかというご懸念を頂戴いたしました。北区ではガイドラインを設けまして、ずっと指導を続けておりますが、その指導に事業者がほとんど応じないかと申しますと、そういうことではございません。つけられるものはつける、出すものは出す。事前周知も 100% やってもらっています。他の区では応じてもらえなかったというのがありますが、北区では 100% 応じていただいているので、やはり条例に書いてあるのかないのかということは、指導の根拠としては大きく違ってくるのではなかろうかと事務局は考えております。

上智大学 北村委員長

はい。ありがとうございます。

行政指導に従わなかったら、業務改善命令に最終的には繋がって行って、業務改善命令違反が刑罰と法令を作っていますので、最初のところは、そういうことであったりしても、最後はそこまで生きるということになります。ですから、書きぶりをどうするか。「努めるとする」と書くのか、「ではない」と書くのかは法制の問題ではありますが、その辺は敷地内でタバコ吸うなというのと、私道の関係者の同意を得てこいというのは、ちょっと質が違う話ではあります。ここは仕分けていくことになろうかと思えます。

他いかがでしょうか。ここまでよろしいでしょうか。

そしたら、次のところですね。

この条例のコアになるところですけども、そこについて資料 7 を踏まえてご説明をお願いいたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

それでは法第 18 条に基づく規制内容の検討につきましてご説明させていただきます。

25 ページの資料 7 をご覧ください。

議事 4 (1) でご説明いたしました目的及び基本方針のもと、法第 18 条に基づいて実施の制限をするに当たりまして、なぜ今規制が必要なのか、規制のペースとなるデータ分析を様々な側面から行いました。

33 ページから 46 ページの資料 7-1 が、グラフや表で示したデータとなりますので、こちらをご覧くださいとわかりやすくなっております。一部、第 1 回協議会での説明と重複する点もございますが、改めて現況のご確認とご説明をさせていただければと存じます。

まず「都内の宿泊施設の需要」につきましては、33 ページから 35 ページをご覧ください。

国内への観光旅客数はコロナ禍で激減しましたものの、その後回復し、令和 6 年には訪日外国人旅客数が過去最高を記録しております。東京都への外国人旅行客数は 1 年前のデータではございますが、過去最多を記録しております。東京都における延べ宿泊者数の実数は 5,500 万人前後とほぼ同等である一方で、延べ宿泊者数の割合で見ますと、外国人の 3 割以上が東京都を宿泊地域として選択していることがわかります。旅館と住宅宿泊事業のそれぞれの利用者につきまして、住宅宿泊事業は実績ベースのデータしかございませんが、東京都内の旅館業の延宿泊者数が 1 億 1,000 万人を超える一方で、住宅宿泊事業については 331 万人という数でございました。全国的には日本人の利用比率は外国人の利用比率と大きく差がないものの、東京都は外国人の利用比率が 8 割を超え非常に高くなっていることが分かります。

続きまして、「北区内の宿泊施設の現況」でございます。35 ページ目から 37 ページをご覧ください。

区内における宿泊施設数は増加しておりまして、令和 6 年度は旅館業法に基づく新規許可施設数が 51 件、住宅宿泊事業法に基づく新規届出施設数は 180 件で、いずれも過去最高でございました。特に旅館業法における不在型が全体の 94%、住宅宿泊事業法におきましては不在型が全体の 93.9%となりまして、ほとんどが不在型となっております。無許可・無届疑いの通報は、令和 6 年度は 9 件で、平成 30 年の住宅宿泊事業法施行前に比べますと、件数としては少なくなっておりますので、必要があれば申請をされているものと思われる。

続きまして「住宅宿泊事業の現況」につきましては、38 ページから 40 ページにお示しの通りでございます。

区内の届出施設数は、滝野川地区が 44.2%と割合的に多くなっております。事業者の割合でございますが、法人が 61.5%、個人が 38.5%であり、個人事業者のうち 24.4%が外国籍となっております。届出形態別では、不在型を示す 6 号の割合が 86%と最も多くなります。用途地域別では、近隣商業地域における届出が 30%を占めておりまして、次いで住居専用地域の 27%が順番として多くなっております。

届出形態別に用途地域を見ますと、居住型は住居専用地域、第一種住居地域が多く、不在型は近隣商業地域と住居専用地域の順に多いことがわかります。

建物形態では、共同住宅が 65%と多く、自己所有の物件よりも所有者から賃借し、事業を実施している届出が 68%を占め多くなっております。また、届出施設の平均定員数は 4.8 名です。

続きまして、「住宅宿泊事業の苦情」に関する分析結果は 40 ページ目から 46 ページ目までございます。

住宅宿泊事業に関する苦情数は増加しておりまして、令和 6 年度は過去最高の 53 件でございました。法施行後から令和 6 年度末までの苦情の総数は、生活環境に関わるゴミと騒音に関する苦情の割合が半数近くを占めております。しかしながら近年では、住宅宿泊事業の運営そのものの不安を訴える苦情が増えている傾向にございます。

苦情の数でございますが、施設数当たりで見ますと地区による大きな偏りはございません。用途地域別では住居専用地域が 18.4%、住居地域が 38.0%ということで、住居系の地域で苦情が発生していることがわかります。

なお、北区における用途地域の割合でございますが、住居専用地域が全体の 28.3%、住居地域が 25.7%で、全体の 54.0%が住居系の地域となります。

苦情の原因施設としましては、届出形態では不在型が 66%、建物別では戸建が 47.2%と多くなっています。

最後に、「都市計画法や地区計画により旅館業ができない地域」について、住宅宿泊事業につきましては、旅館業法の特例的な形で認められた制度のため、都市計画法のうち、旅館業法の規制がかかる点に関しては最後 45 ページから 46 ページに、参考データとしてお示ししております。

建築基準法におきましては、住居専用地域、工業地域において旅館業ができません。また区条例におきましては、地区計画等の指定された区域内におきましては、一部旅館業できないこととなっております。

旅館業と同様に宿泊事業を行う住宅宿泊事業の施設数を、それぞれの対象地域で確認しましたところ、416 施設、こちらは今年度末の施設数でございますが、住居専用地域には 113 施設でこちらが全体の 27%でございます。地区計画の指定区域内では 17 施設、全体の 4%あることがわかりました。

これらのデータをもとに法第 18 条に基づく実施制限の必要性和対象について検討いたしました。28 ページ目をご覧ください。

法第 18 条では、「住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる」と規定されております。また、政令にて、「区域ごとに期間を指定すること」、「区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案すること」、「期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案すること」

と示されております。

区民の苦情には起こっていないことに対する不安の声もございますが、騒音やゴミ、煙草の煙など住宅宿泊事業に起因する生活環境悪化に起因することが半数以上を占めます。すなわち、苦情=生活環境の悪化と考えられるため、これらを防止することが条例の目的に掲げる「区民の快適で安全な生活環境の確保」と考え、これによりまして制限区域、勘案事項、実施期間の3軸によりまして、制限の必要性も含めて検討を進めました。

まず、制限区域について、でございます。

第1回協議会におきましては、苦情が区内全域で生じていることから、区内全域に制限をかけることをお示ししましたけれども、条例の目的の一つでございます「適正な事業の促進」に即して、良好に管理している事業者に対しては過大な規制になりかねません。また、商業地域など「主として商業その他の業務の利便を増進する」ための地域を対象とするのも相当性を欠くと考えられます。一方で、「区民の快適で安全な生活環境の確保」としまして、区民の住環境を守るということは非常に重要と考えます。

そもそも、都市計画法におきまして、住居専用地域は「各種住宅に係る良好な住居の環境を保護するため」に定められた地域であり、宿泊業である旅館業はできない地域となっており、住宅宿泊事業は、住宅を活用する宿泊業という趣旨のものでございますので、本来の建物の活用目的は住居でございます。そのため、近隣の住環境の保護のためにも、旅館業と同等である宿泊業は行うべきではないと考えております。

都市計画法に基づく地区計画の指定地域につきましても、対象としては同等と考えております。また、建築基準法で住居地域については、旅館業の制限はございませんけれども、住居地域につきましても、やはり「住居の環境を保護するため」に定められた地域であることと、用途地域ごとの届出施設数の割合と苦情の割合を比較した場合に、住居地域は他の用途地域と比べ苦情の発生率が高くなっていることから、条例の目的を重視しまして、「区民の快適で安全な生活環境の確保」のためには規制が必要と考えております。

続きまして、勘案事項でございますが、こちらの検討につきましては、30ページをご覧ください。

特別区のうち6区は、居住型や不在型といった形態により制限を区別しております。北区では苦情がほぼ全て、不在型の施設で発生しております。一部、居住型施設で発生した苦情につきましても、調査すると実態としては届出直後に住民票を異動させていたり、複数階がある建物に家主が「いますよ」としているにも関わらず丸ごと1棟貸すような形でやっていたり、結果的に家主不在型になっているという施設で発生しておりました。実際に事業者が住んでいないということは、近隣の方がよく把握されていることで、それ自体が苦情の発生にも繋がっているところでございます。

また不在型につきましては、管理業者の委託により適正に管理を管理されるべきものでございますが、住宅宿泊管理業者は一部に限り、他の者に再委託することが可能とされているため、その再委託を複数の者に分割する、住宅宿泊事業者に戻すなどして苦情発生時に連

絡がつかないことも多数生じているところでございます。

先に述べた通り、苦情のほぼ全てが家主不在型でございまして、国のガイドラインにおいてもこうした場合の類型ごとの制限については否定しておりません。一方で、居住型や近隣居住型であれば、届出住宅から発生する騒音や宿泊者の異常などにも即時対応でき、生活環境の悪化になる前に対処できるものと考えられます。ただし、届出のために引っ越してきたり、住民票を異動させたりするのではなく、一定期間居住しており、近隣の方と関係性を構築しておくための一定要件が必要だと考えております。

最後に 31 ページの実施期間について、でございます。

住宅宿泊事業では、年間 180 日まで宿泊させられる決まりとなっております、事業者から 2 ヶ月に 1 回の定期報告により宿泊日数を把握しているところです。期間設定は「宿泊需要その他の事情を勘案し」となっておりますが、北区はベッドタウンとしての役割が大きく、特定の時期や曜日に宿泊需要があるわけではありません。統計調査を実施したわけではございませんが、北区の特長である桜の時期を目指して届出をされる事業者は実際におりますので、需要としては桜の時期である「3 月中旬から 4 月上旬」となるところであります。

一方で、区民生活を勘案いたしますと、北区は高齢化率が高いこと、子育て支援に力を入れていることから、平日や土日休日の区別なく、常日頃の住環境の確保が重要と考えられます。そのため、住居系の地域については、可能な限り全日制限が妥当と考えております。これにより、現時点の制限の立て方としまして、制限区域は「住居専用地域」「住居地域」、そして「地区計画上旅館ができない指定地域」、その中で居住型や近隣居住不在型を主とした「一定要件を満たした施設以外」は、期間設定として全日制限が妥当と考えています。

一定の要件としまして、五つの要件を検討していくところでございます。

32 ページ目の中段よりやや下をご覧くださいませでしょうか。

居住実態確保の観点から、①届出住宅と同一建築物内もしくは敷地内または隣接している建築物内に、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅があり、3 年以上の居住実績があること。②安定的な運営の確保の観点から、届出住宅が住宅宿泊事業者の自己所有の物件であること。③ゴミの適正な排出および管理の観点から、届出住宅の敷地内に廃棄物格納容器を設置していること。こちらが金属製で耐久性があり、かつ、蓋及び鍵付きで十分な容量のあるものというのを想定しております。また、④騒音や防犯上の実態確保の観点から、一定期間録画かつ録音が可能な防犯カメラを設置すること。⑤屋外喫煙による近隣への煙による影響を防止する観点から、届出住宅の敷地内が屋外禁煙である標識を掲示すること、として検討しております。

法 18 条に基づく制限内容に関することの説明は以上となります。

上智大学 北村委員長

それでは、今ご説明を頂戴いたしましたところについての意見交換をいたしたいと思い

ます。

資料が 25 ページから始まる資料 7 に関するご説明でありました。

浅見先生は都市計画・建築の専門家でありますので適宜ご説明をしていただければありがたいと考えております。

これが具体的な規制のコアにあたるところだと思いますので、慎重に審議したいと考えておりますが、いかがでしょうか。浅見先生からコメントがあれば、どうぞお願いいたします。

東京大学 浅見委員

非常によく整理されていると思います。

全体の趣旨としては、住環境を守るということを第一としつつ、その中で、実際に自己所有物に関して有効活用できるようになっています。それからおそらく、もう一つ、例えば体が弱くなって施設に入るとなったときに空き家ができてしまいますが、ただそれを処分したいということではなく、賃貸住宅として提供するときには借地借家法が適用されます。その場合、すぐに戻りたくても戻れないということになりますが、そういったときに民泊として上手に使えるような、そのようなことなのかと考えました。

それから用途地域に関するいろんなお話がございましたけれど、実際ここに書かれているような制限の 1 点目ですね。今回の住宅宿泊事業制限案は住居専用地域、住居地域及び地区計画の旅館業不可地域なのですが、もともと第 2 種住居地域はホテル・旅館の立地が可能です。また、第 1 種住居地域でも小規模なホテル・旅館の立地が可能です。そのため、ホテル・旅館は認められるのに住宅宿泊事業は認められないというのは過剰制限ではないかと思われます。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

ご不安があるのと、活用とリスクを天秤にかけて、しかしメリハリをつけようということがご理解いただけたのではないかと思います。

しかし、具体的にもう少し絞れないかとか、もう少し緩められないかとかいろいろ個別のこともあるかと思いますので、どうかご意見があるとすればご発言くだされば幸いです。

生活環境部長 錢場委員

先ほどコアな部分ということで、法第 18 条の制限に基づく廃棄物保管庫の話が出てきたと思いますが、今回の資料の中では、いわゆる賃貸借をして転貸するものが戸数としてはすごく多かったのかと思います。そこで廃棄物保管庫がどう機能するのかと、先ほどと同じ質問になるのですけれども、ちょっとなかなか見えてこないところです。これもやはり 1 例ですか。それとも基本的にそこで出たゴミを扱うという原則で考えていらっしゃるのかを

教えてください。

上智大学 北村委員長

スペシャルな保管庫の話ですね。これが求められるというのはどういう場合なのか。お願いします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

なぜこれを入れたかということですが、廃棄物は毎日回収ということではないので、一時保管を施設の中でしなければならないにも関わらず、その保管する容器が小さい、機能的に蓋がないために臭いが発生しているなど、そういう事態が発生し近隣へゴミ捨てに行ってしまう苦情が生じているので、その施設の中で、特に届出住宅の中で回収するまでの間、きちんと自分たちの施設の中で責任を持って、正しい形で保管をなささいということを、客観的に見ることができるのが大きいということでもあります。他の形があるということであればご意見いただければと思います。

生活環境部長 銭場委員

例えば、戸建ての住宅を貸している場合とマンションの一室を貸している場合など、いろんなパターンがあるので、今のご説明ですと、いわゆる宿泊しているお部屋、あるいはそれに附属するところにしっかりと保管をして、有料ゴミ処理券を清掃事務所とちゃんと話をした上で貼って出す、あるいは委託事業者とちゃんと契約をして出すっていうことをしっかりやる前提での一つの手法であるということはずごく理解しました。

ただ実際、こういった規定がいいのかはもう少し現場レベルで協議していただければと思います。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

確かに、戸建て住宅の場合と共同住宅の場合ではなかなか同じように使えないだろうというご指摘ということがございます。

共同住宅で、住宅宿泊事業をやっていいか、駄目かと書いてない場合であるとしても、どういう形の共同住宅なのか、住居しか入ってないところなのか、混在してるところなのかなど、いろいろなパターンがありますから、こういった場合が対象になるのかなど記録を考える必要ありそうですね。

生活環境部長 銭場委員

最後にご意見だけ。北区では地域によって収集方法が個別収集で、収集形態もちょっと特殊なものですので、地域事情によってその辺にかなり差が出てしまう実態があると思

います。北区ならではの地域事情も勘案した方がいいと思います。

上智大学 北村委員長

わかりました。それは当然ですね。そこに影響を与えるはずもございません。それは前提としつつということにはなろうかと思います。

私からの質問ですが、僕も近隣でちょっとズルしている自営業者を見まして、本当は事業系なのに、コソッと家庭系に出すんですね。それをまいったということで持っていかれている部分もあるのかと思われますが、その辺はかなり厳格にされているのでしょうか。

生活環境部長 銭場委員

小規模の事業者で、袋四つまで、何キロまでという範囲で、シールを貼って出すことは一応可能です。それについては現場の職員が経験豊富で、事業系も混じってシールを貼ってないかどうかはしっかりと指導したり、事業所に行って確認をしたり、袋開けたりということで、一応一定程度は確認をしたり、指導をしたりしています。しかし、100%できているのかというと、そこまではなかなか申し上げられないので、そこは抜け道がゼロかということとも言い切れないですが、現場としてはしっかりその辺を日々やっております。

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。その他、ご質問やご意見はございますでしょうか。

ゴミは、一番皆さんの関心があるところですし、衛生では一番大事なポイントです。まさか宿泊する人が地域活動に参加したいから、施設からゴミをステーションにあえて出すことはないでしょうね。近くだからということで持ってくるってということですかね。

ここで蓋付きのゴミ箱をちゃんとやれば、5 要件の一つとして 180 日できるということで、一段階上がるための要件ということになっております。ここでは、そうしたければ、ちゃんとしなさいということで、銭場委員がおっしゃるようにその後どうするかは別問題なんですけどね。そういう意味では、ちょっといい民泊に誘導しようというのが、この要件の一つとして蓋付き廃棄物格納容器ということかと理解しております。

他にご意見ありますでしょうか。浅見委員どうぞお願いします。

東京大学 浅見委員

ゴミで盛り上がっているようなので、追加で。ゴミの収集日を延ばしてしまって、特に今のような暑い時期ですと、腐ったり悪臭が発生したり、あるいは虫が発生したりする可能性はあります。それについても本当は記載した方がいいのかもしれない。ガイドラインでいいのかもしれませんが、そこは必要ありますでしょうか。これまでの指導等そういった例があまりなかったのであれば、大丈夫なのかと思います。

上智大学 北村委員長

それでは、事務局お願いします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

法施行後7年経過しておりますが、臭いがひどいとか、困りごとがあるとかは今のところは特段ありません。つい最近、大量に捨てられていて、そこがしばらく回収していないから臭い、ということはありませんでした。

しかし、それまでは相当な数の相談をいただいていたというようなことはございません。

上智大学 北村委員長

不案内の方が短期間泊まるということになりますと、そもそもどこに出せば良いのか、というのがよくわからない。ご自分の国のことを考えて、ここかなと思ってやるのが普通のパターンでしょうけど、それが住宅のそばなのか、交番の横なのかちょっとわかりませんが、その辺りは実際どんな感じなのでしょう。

事務局（生活衛生課長） 高橋

住宅宿泊事業については住宅宿泊仲介業者を介して予約をする、あるいは事業者が直接予約とるしかありません。そうしますと、仲介業者とやりとりする中で、事前に宿泊者に守ってもらいたいこと、特に宿にたどり着くまでの間、あるいは直後に守ってもらいたいことを直接メッセージでやりとりします。あとハウスマニュアルという形で、こちらは法の中に規定がありますが、生活環境を守るもの、あるいは近隣の生活環境を守るために必要な事項の説明というのを、必ず事業者が宿泊者にしなければならないと決まっています。私どもとしてはそれを部屋に入ったら、そこで見られるように日本語あるいは英語だけではわからないかもしれないので、宿泊を想定される方々の国籍に応じた、あるいは使っている言語で案内するようにして、ゴミはここに捨てちゃ駄目だということが徹底されるように細かく指導しております。

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。では、佐藤委員お願いいたします。

北区商店街連合会 佐藤委員

今回のゴミの件について、実は私は旅館業を一室運営しております、実際の問題として宿泊のお客様に捨ててもらおうと困ります。分別ができない。外国人だとどうしても理解できないので、ここで誰が捨てるかというと、掃除業者に捨ててもらいます。ただ、回収業者は掃除の日回収くるかというと、回収日と合わないことが多いです。

ここで、どこに保管するのか、そのゴミを業者が運搬できるかどうかというのは非常に

大きな問題になってくる。掃除の業者はその廃棄物の運搬免許を持ってないと基本的に車に乗せちゃいけないというルールがあるので、その保管場所というのは非常に大事なのですが、その体制を作ることも非常に大事なかなと思っております。

なので、ここは廃棄物の適切な管理というのが、管理場所以外にその体制、いったい誰が、どういうときに、どういうふうにして捨てるのかというところを、やってもらった方がいいのかなと思う。実はそこが非常に曖昧で、北区は有料シールを貼って捨てちゃいけないんですよ、民泊については。基本的にそのルールになっているはずなので、業者に頼まないと駄目です。私がやったときは、そのルールになっていたんで、この体制については出してもらった方がいいんじゃないかなと思います。

あと、もう一つ、1番の居住の実績というのは、非常に厳しいなと私は感じています。私は、実は北区に住んでいなくて、板橋区ですがすぐに来ることができます。実は職場のすぐ近くです。平日の昼間は基本的に5分以内で駆けつけられますし、自分がない夜中や土日の駆けつけ体制は、いろんな業者を使って、すぐ5分以内に駆けつけられるようにしておりますので、居住でないとなんとちょっと厳しいというのは、私みたいな人が届出してはいけないという話になる。もうちょっと何か特例で、職場が近くだったらいいというのがあったらいいかなと思います。住居が北区だったとしても、職場に昼間出かけたら帰ってこれないじゃないですか。逆に職場が近くにあれば、もしかしたら駆けつけられるかもしれないので、その表現をちょっと緩和していただいたりとか、もうちょっと条件付けをやっていただいたりとかしていただければ嬉しいなと思いました。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

個別の事情やいろいろなオーナー、会社がいらっしゃるところでしょうし、結果としてそういう状態を確保するならば、硬直的な運用する必要はないでしょうしね。クオリティさえ確保できれば、あまり何分という時間はいらないかもしれませんけどね。そのあたりは個別対応ということで、必要があればということでもありますし、審査する側のマンパワーがありますので、どれぐらい1件1件にクオリティケアできるかということあります。ある程度の形式性は必要であろうかとも思います。これは運用のところで、具体的な実施可能性も含めた話なのかと思っておりました。ありがとうございました。

その他、ご質問、ご議論等ございますか。まちづくり部長の寺田委員お願いします。

まちづくり部長 寺田委員

32ページの資料で、一つ確認をさせていただければと思います。基本的に一番上の表で、条件付き可というところが住居系でありますけれども、基本的には不可ということで、条件を満たした場合は可というのが正解ではないかと感じたところです。

今回、勘案事項、一定の条件として、下の表で五つほど要件がありますが、これを全て満

たした場合について、180 日可能ということなのか、あるいは、いずれかを満たせばというところが不明確というところで、この点をご質問させていただきたい。

また、0 から 180 日かという、その 2 択なのか。例えば、何個かを設けてクリアすれば 90 日は OK など、そういう話も盛り込んであるのか、お考えをお聞かせいただきたいと思います。

事務局（生活衛生課長） 高橋

いくつか満たせば、いずれか満たせばいいのか、あるいは全て満たさなければいけないかということについては、「全て」ということになります。

日数については 0 日か 180 日か、日数にグラデーションがあるのかというご質問につきましては、「住居専用地域」「住居地域」「地区計画で旅館業ができない地域」はすべて住居環境が守られなければならない地域であります。

そういった勘案事項を検討した結果、制限すべき地域があると考えたとき、この一つどれかを満たせば日にちが増えるというものではないと考えていて、やはり生活環境を守っていくためにはいずれも守られた上で、でも守っていただければ 180 日やっただけでも、それは地域との交流という形につながるよう運営していただける形であろうということで、0 日か 180 日かで考えております。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。その他ご確認、ご質問はございますでしょうか。浅見委員お願いします。

東京大学 浅見委員

専門的な話になりますが、用途地域の別表の中で、旅館やホテルが禁じられている用途地域がいくつかあります。まず一つ、田園住居地域が北区にはないと思いますが、一応条例上はなくても、今後、もし、できる可能性があった場合にどうなるか。その場合は、何か言及していた方が安全かもしれないと思いました。

住居地域は第一種と第二種の住居地域があって、第二種の方が緩いですね。ここでは単に住居地域と書いてあるけど、第 1 種と第 2 種の違いを書く必要があるかどうかを実際に条例化するときは考えたほうがいいかもしれないと思いました。

上智大学 北村委員長

今のところは 32 ページの住居専用地域、住居地域というところですね。

1、2 と 1、2、3 とありますので、このあたりを書くのであれば、条例ならば書かなければまずい。田園住居地域については、何かご方針はあるのでしょうか、寺田委員。

まちづくり部長 寺田委員

北区はありません。

上智大学 北村委員長

将来的にもないですか。

まちづくり部長 寺田委員

将来的にもないです。今のところ考えておりません。

上智大学 北村委員長

出来たら条例を変えればいいのかという話ですね。はい、わかりました。ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。杉山委員、法第 18 条絡みで議論しておりますが、ご質問ご発言よろしいでしょうか。

法第 18 条に関する方針を承ったところであります。いくつか重要な点が確認できました。基本的に住居系と言われるところでは、地区計画も含めて駄目だということになります。先ほど表現の仕方を変えた方がいいのではないかとすることができました。

駄目だけれども、条件を満たせば可ということがわかるように、32 ページの図を修正するということと、0 日か 180 日かということで、きちっとする物があれば 180 日、100%できるということ。この特例にはありませんけれども、そちらの方に誘導していくということで、何でもかんでも OK ではないという方針をとると、こういう点が確認できたのではないかと考えます。

このところで重ねてご意見はございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、ここまでが資料 7 についてご説明を頂戴して、議論したということにいたします。以上が、次第の議事になりますけれども、その他、それ以外のことでご指摘ありますでしょうか。全体を通して、アンケートの結果や、条例の目的、基本方針についても議論しましたし、法第 18 条を含めて、全体としてご確認あるいはご質問されたいことがあれば、ご発言ください。

北区町会自治会連合会 下山

その他で構いませんか。

上智大学 北村委員長

下山委員お願いします。

北区町会自治会連合会 下山

警察と消防の方にお聞きしたいのですが、民泊に関して、何か今までトラブル等でこういう案件で出動したという事例があれば、教えていただければありがたいです。

上智大学 北村委員長

警察の方として、何か把握されている事案ありますか。

警視庁赤羽警察署生活安全課長 佐藤委員

東京オリンピック・パラリンピック以前にかなり民泊が急増しまして、苦情も多く、あそこは無届でやっているというような訴えはかなりありました。ただ、コロナ禍が明けて以降、王子、赤羽、滝野川で無届に関することは、私が着任してからはありません。あとは警察の取り締まりということに関して、全部悪質性のあるものとなりますので、たとえ無届であっても、まず、行政指導を先行するなど対応を検討していく部分もあります。無届だから即取り締まりという案件は今のところありません。

上智大学 北村委員長

そうですね。苦情といっても、夜中の苦情は区役所に電話してもおりませんから、警察に行くこともあろうかと思いますが、そういった苦情もあまりありませんか。

警視庁赤羽警察署生活安全課長 佐藤委員

そうですね。最近はありません。

上智大学 北村委員長

騒音がらみもですか。

警視庁赤羽警察署生活安全課長 佐藤委員

はい。

上智大学 北村委員長

そうですね。ということは、比較的警察にはお世話になっていないということでございます。消防の方で何か把握されている案件ありますか。

東京消防庁王子消防署予防課長 池田

特に民泊に対しての苦情というわけではありませんが、多分民泊で入っている外国人の方がやらかしているなということで通報があるのは、タバコの吸殻が多いです。外国の方は灰皿に捨てるという風土がありませんで、ポイ捨てる方が多く、アスファルトの上で煙が

立ち上がっているというのはよく来ます。煙草のポイ捨てが多いので何とかして欲しいというのは町会の方から相談があって、消防でも今、煙草のポイ捨てはやめましょうというチラシをネパール語とベンガル語で作って貼っています。

民泊を始めたい事業者に対しては、自火報をつけなさい、避難経路確保しなさい、消火器置きなさいという指導はしているのですが、うちの予防係長はその案件が来るたびに検査に行って確認をしてくれています。ないに越したことはないのですが、まだ火災は発生していません。人が死んでいるわけではないので、表立ってないのですが、実際抜け道として「つけます、つけます」とつけます詐欺をくらって、結局ついてなくて人が死んじゃうようなことが発生しないように指導していきたいなと考えています。ここが一番の、本当に懸念しているところです。火事現場行ったら、火報はついてない、消火器はついていない、結局外人の方が亡くなられているという縮図を見るのが一番嫌なので、そこを事前に、運営管理するときにはしっかりやってほしいなということがあります。

北区町会自治会連合会 下山

警察署、消防署では、民泊の建物や住所は特定されているということですか。

東京消防庁王子消防署予防課長 池田

届出があったものに対しては把握しています。

上智大学 北村委員長

はい。事務局からどうぞ

事務局（生活衛生課長） 高橋

補足させていただきます。平成 30 年 6 月 15 日から住宅宿泊事業法が始まったときから警察、消防とは連携させていただいており、消防署へは毎月末の情報を、翌月初に情報提供させていただいています。警察も適宜しています。

上智大学 北村委員長

はい、下山委員どうぞ。

北区町会自治会連合会 下山

なぜ、今質問したかというのと、やっぱり地域を預かっている者として、外国人の方が民泊していると言葉が通じないというのが一つあるのと、なにかあったときに警察・消防にすぐ駆けつけてもらうためには、そういうところを共有していないと、いざというときになかなか駆けつけてくれないという気がしたものですから、こういう機会に警察・消防の方と地域とが一体となる。そうやって民泊の条例を話し合う機会は良かったと思っているのと、これ

からも密に警察と消防と連絡していきたいと思っています。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

消防署の違反対象物公表制度の対象を、今ちょっと見てみたら滝野川署で3件上がっているだけなのですが、民泊はこの対象になるということでいいのでしょうか。行政指導が入ったら、今のところ、まだ確認されていないからこそ、ここに上がってこないということですね。はい。わかりました。お願いいたします。

東京消防庁滝野川消防署予防課長 高橋

消防署の単純な仕事の進め方ですが、民泊の相談にきます、届出が出されて、受理されて、民泊として運営していくわけですね。それから、今お話があったとおり、区役所さんの方から情報をいただいています。

池田が言った話になりますが、実際問題として届出設備をつけると消防の方に届出を出す必要があるのですが、届出が出されてないけど民泊としてスタートしているところは何件かあったりします。そういうところについては届出さえ出てくれば、うちは検査に行きます。届出が無い場合は、査察を行い消防職員が行ってその人たちに違反していますよ、というお知らせをする。その違反していますよというお知らせの内容によっては段階を踏んで、今先生おっしゃられたように公表に至る、という経緯になっています。だから、区役所がガイドラインに従って勧告するなどして、最終的にいろんな手段がとれると思います。そこは二人三脚で進んでいるような感じです。

上智大学 北村委員長

管内でも、全体でも、民泊という事業所が違反対象物公表制度に上がったことというのはご記憶ありますか。

東京消防庁滝野川消防署予防課長 高橋

今持っているデータではお答えできません。一般的にいくつか要件があって、少なくとも民泊も入っているはずですが、該当はあると思います。北区の管内ではありません。

上智大学 北村委員長

はい。ありがとうございます。

その他、いかがでしょうか。それでは松村委員お願いいたします。

北区ホテル・旅館組合 松村

先ほどのデータでも、民泊はマンションなどの一室を旅館業でも開設しており、大変増え

ています。ですので、我々にはどちらかというと民泊より、旅館業の安全安心を議論することが増えてきています。

北区も今後、この条例を作って安心担保や、観光や地域の活性化にも、もしかしたら民泊も有効かと思いますが、1 部屋だけの旅館業は法律で出来てしまうかもしれませんけども、安心安全で考えると、出来ちゃったからいいとは言えないので、そこはぜひ、警察署の方とも連携しながら進んでいければと思っております。よろしくお願いします。

上智大学 北村委員長

はい、ありがとうございました。

おっしゃったのは、簡易宿所として許可を取れるということで OK です。都内でも結構問題視されているというのがございまして、千代田区は厳しく締めるという形で、ほぼほぼ不可能に近い形でありまして、結構、宿泊ニーズに対する区の事情が大きく反映しているところです。北区は北区の事情があるとすれば、そこは将来的な課題であるかもしれません。ありがとうございます。

この件でご検討などいろいろなことがありますけども、以上でよろしいですかね。では、事務局の方にお返ししますので、あとはお願いいたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

ありがとうございました。今回いただいたご意見を踏まえまして、次回は条例の骨子案についてお知らせできればと考えております。時期は 10 月末ごろを考えておりますので、協議会終了後、早めに日程調整させていただきまして、ご連絡いたします。

また、議事録につきましては、前回よりも少し簡素化させていただきまして、内容を委員の皆様へ一度確認させていただいた上で、今回の資料とともにホームページに公開してまいります。皆様お忙しいところ誠に恐縮でございますが、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

-----15 時 55 分終了-----