

第2回 東京都北区住宅宿泊事業協議会

令和7年8月7日（木）14時～
於：北区役所別館2階 研修室

1. 委員長あいさつ
2. 委員及び出席者の紹介 …資料2, 3
3. 報告
 - (1) 第1回協議会の振り返り …資料4
 - (2) 区民及び事業者アンケートの実施結果 …資料5
4. 議事
 - (1) 条例の目的及び基本方針と規定内容 …資料6
 - (2) 法第18条に基づく制限の検討について …資料7
5. その他

《配布資料》

- 資料 1 次第
- 資料 2 東京都北区住宅宿泊事業協議会委員名簿
- 資料 3 座席表
- 資料 4 第 1 回住宅宿泊事業協議会の実施及びその後の状況報告
- 資料 5 区民及び事業者アンケートの実施結果
- 資料 6 条例の目的及び基本方針と規定内容
- 資料 7 法第 18 条に基づく規制内容の検討
- (省略) 資料 8 住宅宿泊事業の法体系
- (省略) 資料 9 東京都北区住宅宿泊事業法事務取扱及び実施運営要領（北区ガイドライン）

《参考法令等》

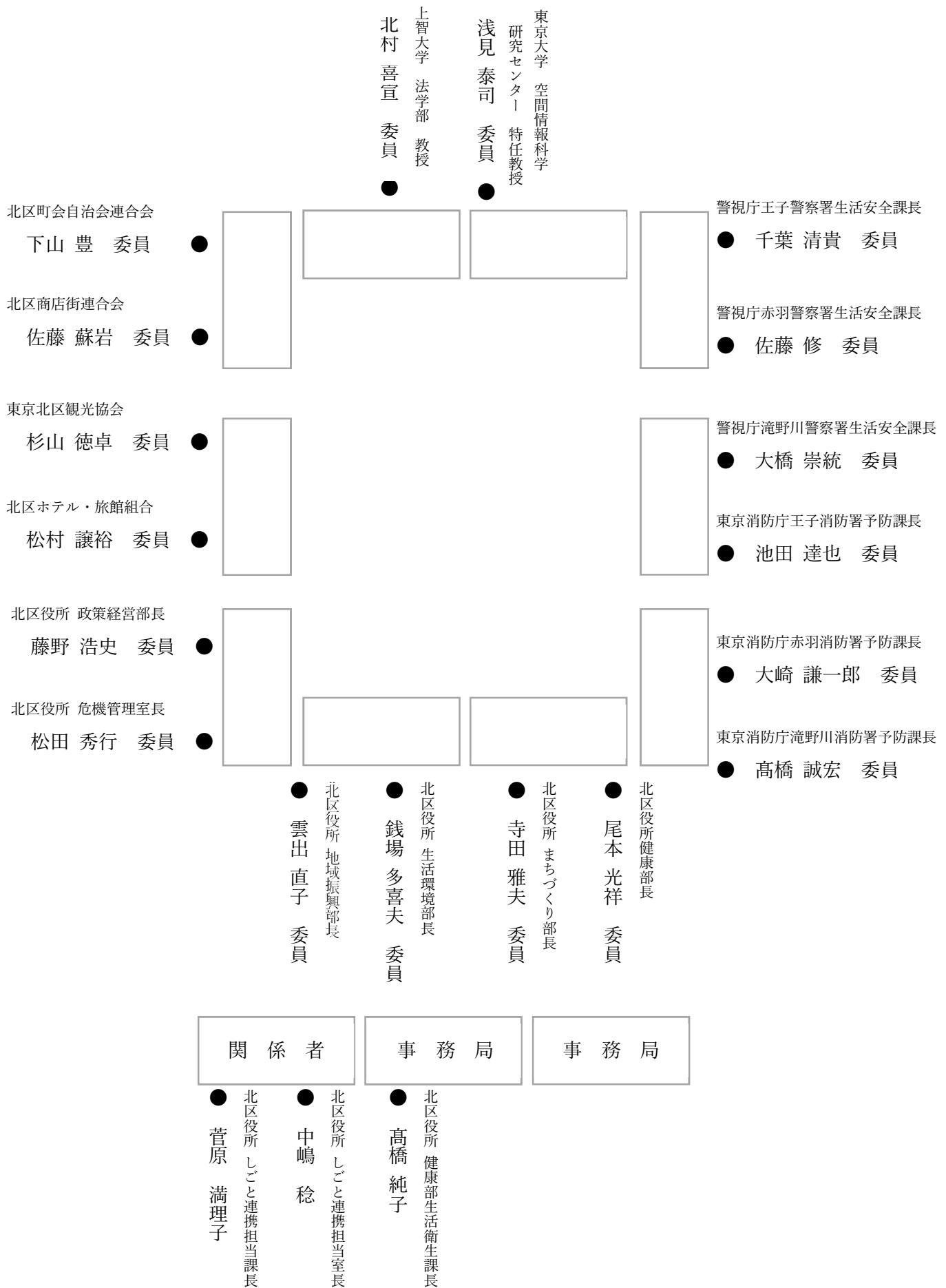
- 参考 1 住宅宿泊事業法（平成 29 年 6 月 16 日号外法律第 65 号）
- 参考 2 住宅宿泊事業法施行令（平成 29 年 10 月 27 日政令第 273 号）
- 参考 3 住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年 10 月 27 日号外厚生労働省、国土交通省令第 2 号）
- 参考 4 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年 10 月 27 日号外厚生労働省令第 117 号）
- 参考 5 非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件（令和 6 年 4 月 1 日施行）
- 参考 6 （告示の解説）民泊の安全措置の手引き（令和 6 年 4 月 1 日最終改訂）
- 参考 7 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（令和 5 年 7 月 19 日最終改正）

東京都北区住宅宿泊事業協議会委員名簿

	氏名	所属団体	役職名
学識経験者 2 名			
委員長	北村 喜宣	上智大学 法学部	教授
副委員長	浅見 泰司	東京大学 空間情報科学研究センター	副学長 特任教授
町会自治会・商店街 関係者 2 名			
	下山 豊	北区町会自治会連合会	会長
	佐藤 蘇岩	北区商店街連合会	王子銀座商店街振興組合
旅館業界・観光業界 関係者 2 名			
	松村 譲裕	北区ホテル・旅館組合	組合長
	杉山 徳卓	東京北区観光協会	事務局長
警察行政機関 職員 3 名			
	佐藤 修	警視庁赤羽警察署	生活安全課長
	千葉 清貴	警視庁王子警察署	生活安全課長
	大橋 崇統	警視庁滝野川警察署	生活安全課長
消防行政機関 職員 3 名			
	大崎 謙一郎	東京消防庁赤羽消防署	予防課長
	池田 達也	東京消防庁王子消防署	予防課長
	高橋 誠宏	東京消防庁滝野川消防署	予防課長
北区 職員 6 名			
	藤野 浩史	政策経営部	部長
	松田 秀行	危機管理室	室長
	雲出 直子	地域振興部	部長
	銭場 多喜夫	生活環境部	部長
	寺田 雅夫	まちづくり部	部長
	尾本 光祥	健康部	部長
関係者 2 名			
	中嶋 稔	しごと連携担当室（北区）	室長
	菅原 満理子	しごと連携担当室（北区）	課長

第 2 回住宅宿泊事業協議会 座席表

令和7年 8 月 7 日(木)
北区役所別館2階研修室



第 1 回住宅宿泊事業協議会の実施及びその後の状況報告

1 経過

- ・ 令和 6 年 8 月 13 日 第 1 回住宅宿泊事業法に係る関係課長会開催
- ・ 令和 6 年 9 月 18 日 住宅宿泊事業法庁内連絡会議開催
- ・ 令和 6 年 12 月 6 日 東京都北区住宅宿泊事業協議会設置要綱策定
- ・ 令和 7 年 1 月 14 日 第 1 回住宅宿泊事業協議会開催
- ・ 令和 7 年 2 月 28 日 健康福祉委員会報告
- ・ 令和 7 年 3 月 19 日 企画課による政策形成相談
- ・ 令和 7 年 6 月 1～30 日 住宅宿泊事業に関する区民意識調査実施
- ・ 令和 7 年 6 月 24 日～7 月 1 日 住宅宿泊事業者の意識調査実施
- ・ 令和 7 年 7 月 9 日 第 2 回住宅宿泊事業法に係る関係課長会開催

2 概要

東京都北区住宅宿泊事業協議会設置要綱(令和 6 年 12 月 6 日区長決裁)に基づき、令和 7 年 1 月 14 日(火)に第 1 回協議会を実施した(議事録は[HP 参照](#))。

区としては、住宅宿泊事業の届出施設数の増加に伴い、区民からの苦情や民泊に対する意見が増えていることから、住宅宿泊事業法(平成 29 年法律第 65 条。以下「法」という。)第 18 条(※資料 7 参照)に基づく規制を行う必要があること、騒音など生活環境の悪化につながる苦情は地域による差がなく発生していることから、区内全域における制限が望ましいことを説明した。

一方で、協議会の委員からは、適正に管理をしている事業者があり、「居住型」、「近隣居住型」、「不在型」など届出形態や用途地域など多角的な視点をもって規制内容を検討すべきとの意見があった。また、地域資源の活用や地域住民と観光客との共生促進、空き家活用なども念頭に置いた条例づくりを望むことや法第 18 条に基づく要素以外にも条例に盛り込むこと、地域との連携も必要であることなどの意見を受けた(資料 4-1: 第 1 回協議会でいただいたご意見)。

第1回協議会でいただいたご意見

1. データ分析について

No	発信者	ご意見や疑問点等
1	下山委員	北区の施設数が前年度比 1.7 倍と急激に増加し、339 件となった理由としてインバウンド以外に何かあるか。
2	杉山委員	苦情について、最初の平成 30 年と令和 6 年と比べると、実は件数は少ない。また、設置件数自体はかなり上昇していることから、割合からすると少ないのではないか。
3	下山委員	規制をかけるのか、かけないのか、区としてはどちらを重点に置いて進めていきたいのか。条例の必要性については区民アンケートを取ったのか。

2. 条例の規制内容等について

No	発信者	ご意見や疑問点等
1	杉山委員	用途地域や地域の特性によって「居住型」、「近隣居住」、「不在型」の割合が異なるのではないかと。この点を明確にして、議論を進めるべきである。
2	浅見委員	住宅宿泊事業のデメリットは「近隣の住民の生活環境が脅かされる危険があること」、メリットは「区民の実際に持っている不動産を有効利用できること」がある。こういった点も議論して規制を作る必要がある。
3	池田委員	いきなり条例内容の検討では早すぎる。検討課題や事務局の意見（苦情があるから制定するという風に見える）、事業者に対して成果のある条例（メリット・デメリット）にするにはどうしたらいいかを検討してからではないか。
4	杉山委員	条例案は白紙にし、委員の意見を聞いたうえで作成した方がよい。
5	下山委員	北区ガイドライン内の事前周知で「地域の自治会から要望があった場合に自治会長の説明を行う等」とある。しかし、住宅宿泊事業の実態把握のため、「1 年に 1 回、各地域の自治会長と話し合いを持つ」といった文言をいれてほしい。区の職員が歩き回ることではできないので、地域の人が持っている知識を借りてほしい。
6	浅見委員	東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（案）第 4 条「住宅宿泊事業者（管理を委託している場合は、住宅宿泊管理者）」と書いてあるが、この括弧が第 4 条全体に渡るのか、それとも第 4 条第 1 項だけに適用されるか明確にした方がいい。
7	浅見委員	東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（案）第 4 条第 2 項「速やかに現場に急行し」が人によって解釈が異なる。10 分でも速やかという場合もあれば、1 時間や 1 日でも速やかと捉える場合もある。厳密に考えた方がいい。
8	浅見委員	東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（案）第 4 条第 3 項「誠実に対応するよう努めなければならない」と書いてあるが、この努力義務は、努力していれば実際に対応できなくても構わないという意味があるので、努めなければならないというのがどの程度か明確にする必要がある。
9	下山委員	事前周知の対象についても北区ガイドラインではなく、条例に落とし込んでほしい。
10	松村委員	規制するルールに関しては、例えば、入口に監視カメラをつけることを義務化して、データに関しては警察の方が見たければいつでも見られるとか、それだけでも抑止力が随分増えるのではないかと。
11	松村委員	地域の方と旅行者の安心・安全の担保をどうするか。安心・安全の基準が変わったのであれば、ルールが変わっていく。同居するならば安全で、不在なら安全じゃないというわけではないと思う。
12	松村委員	海外の方が施設を運営している場合の安心・安全の担保をどうするのか。

資料 4-1

13	下山委員	日本語のできない外国の方が相手だとすると、話しているうちに激昂して暴力沙汰なども考えられる。東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（案）の4条で、「現場において対応する必要がある場合は速やかに現場に急行し」の中に（警察、消防という）文言を入れたら良い。
14	佐藤委員	制限区域での平日禁止は厳しすぎる。監視カメラの設置や即座の駆けつけ体制といった旅館業にあるようなルールを追加で良いのではないかな。
15	村山委員 （前東京消防庁滝野川 消防署予防課長）	東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（案）の4条で、「現場において対応する必要がある場合は速やかに現場に急行し」の前に、「苦情が発生している場合において」とあるが「災害が発生した場合」においても追加する必要がある。
16	村山委員 池田委員	消防署へ相談し、相談記録を持っていけば、届出受理をしてもらえる状況だと思う。しかし、事前に指導しても、消防設備が設置されないまま事業を開始されてしまうケースがある。そのため、消防設備の設置が完了してから届出を受理する制度設計をしてもらいたい。
17	浅見委員	東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（案）第5条「全域にする」と書かれているが、全域にした場合に、実は住宅宿泊事業法で1番の課題は、住居専用地域である。それ以外の、例えば近隣商業だとか、商業だとか、それ以外の用途地域については、あまり重要な対象とは考えてない。そこは、簡易宿所等、別の方法があるので、単に全域という考え方であれば、もう一度考え直す必要がある。
18	浅見委員	制限はあるが、近隣住民の合意があれば特別に許可できるような抜け穴なども、少し検討する必要がある。

3. 地域資源の活用や民泊による効果について

No	発信者	ご意見や疑問点等
1	杉山委員	条例制定にあたり、観光振興や空き家対策、空き店舗対策といった点も意識し、各分野でのトレードオフや相乗効果といった影響を考慮して進めるべきである。
2	杉山委員	説明が1週間前に1回あった程度で、事前にヒアリング等ではなかった。観光振興等の考えも反映するには、庁外の人材も含めたプロジェクトチーム等により進めていくべきではないか。
3	杉山委員	住宅宿泊事業法第18条に基づく条例ではあるが、地域資源をどう活用していくかという観点から設計していくことも可能である。対象を細かく分類した規制や、インセンティブをどう付けていくかということが必要である。
4	杉山委員 下山委員	北海道清水町が「町をまるごとホテルに」という事業を行っている。環境は多少違えど、活用していくことを前向きに考えてほしい。
5	松村委員	文化の違う人が泊りに来て、調理器具の使い方を間違えて事故に繋がるといったリスクもある。とはいえ、規制だけではなく、地域資源を活用して区が東京の中でも率先して新しい民泊を作る必要がある。

4. 協議会の運営について

No	発信者	ご意見や疑問点等
1	北村委員	協議会は、全体会議だけなのか、それともワーキンググループといった小回りの利くところで話をするとかはあるか。
2	松村委員	次回は、条例案が出てくるのか、それとも条例案に向けた具体的な課題が出てくるのか。

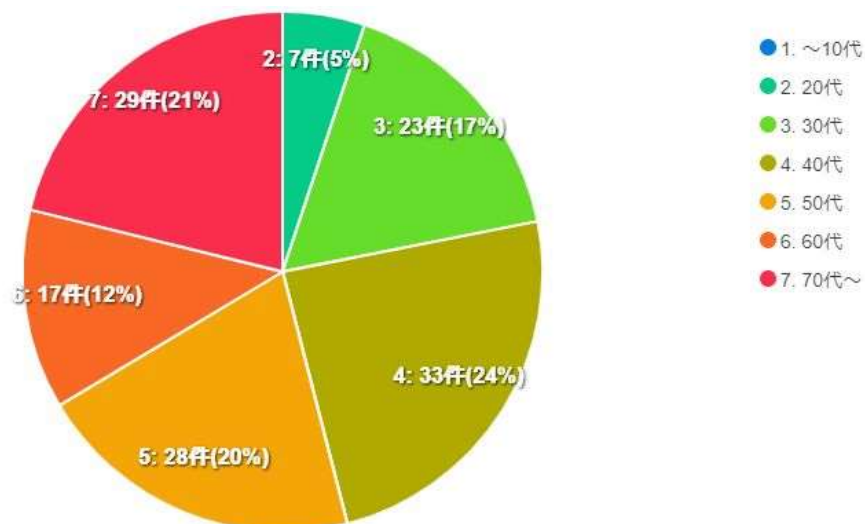
区民及び事業者アンケートの実施結果

1 区民アンケート実施結果

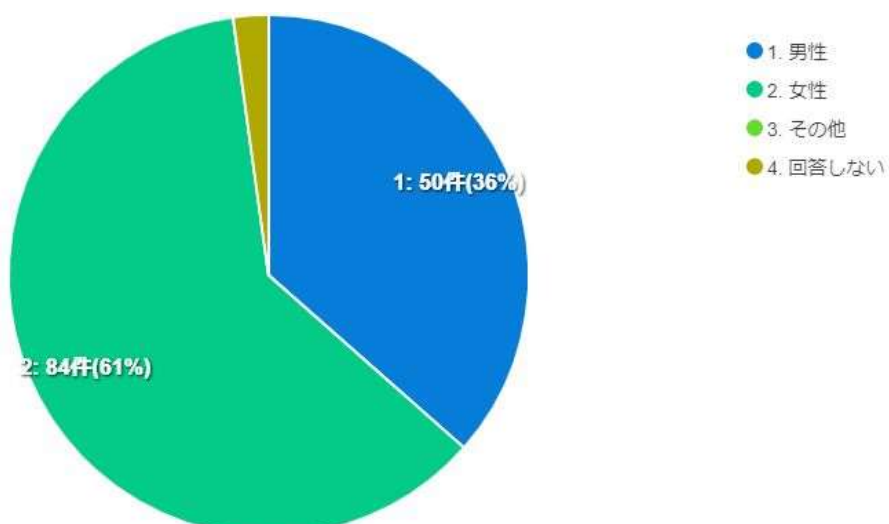
北区民を対象に「民泊に関するアンケート調査」を実施し、結果は下記のとおりであった。

周 知 : 北区ニュース（6月1日号）及びホームページ（令和7年6月1日公開）
 実施期間 : 令和7年6月1日（日）から30日（月）
 実施方法 : Logo フォーム、FAX 及び各地域振興室にアンケート用紙を設置
 回答人数 : 139名（北区民 366,281人／世帯数 215,344／令和7年6月1日現在）
 有効回答率 : 98.5%

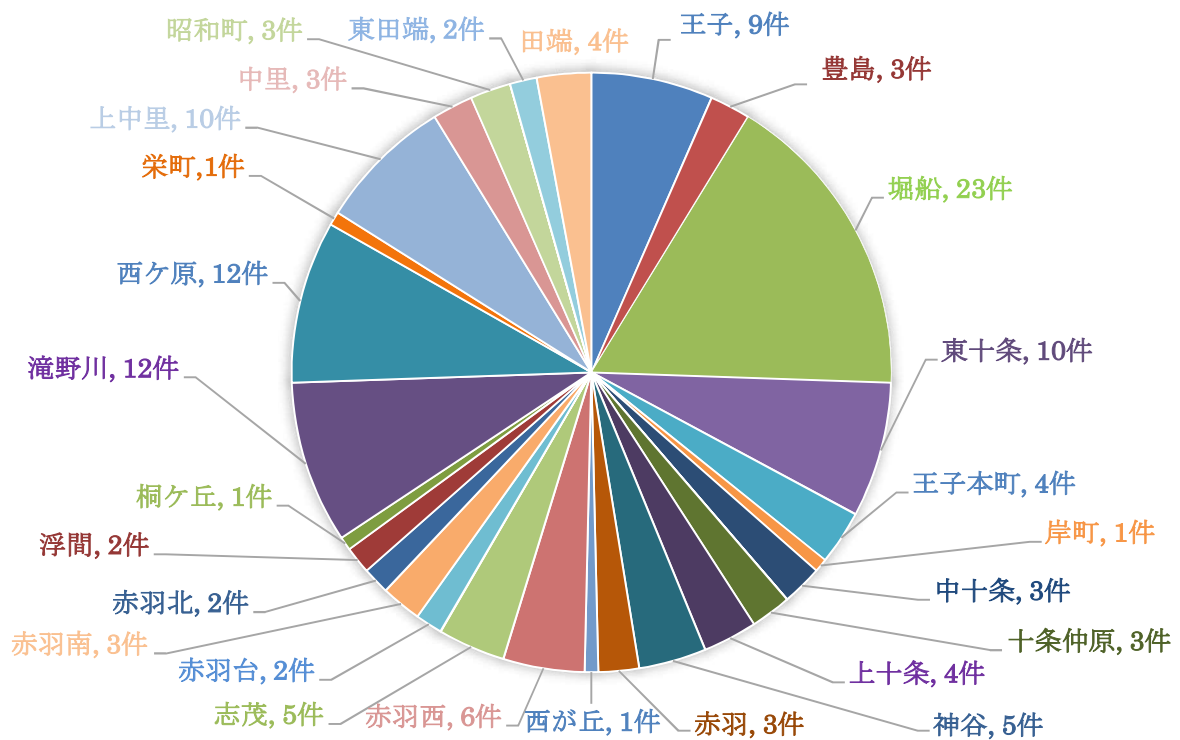
Q1 年齢を選んでください



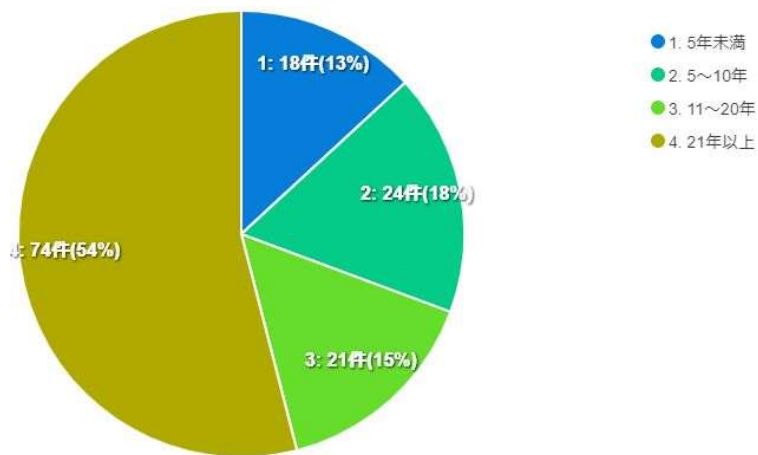
Q2 性別を教えてください



Q3 お住まいを教えてください



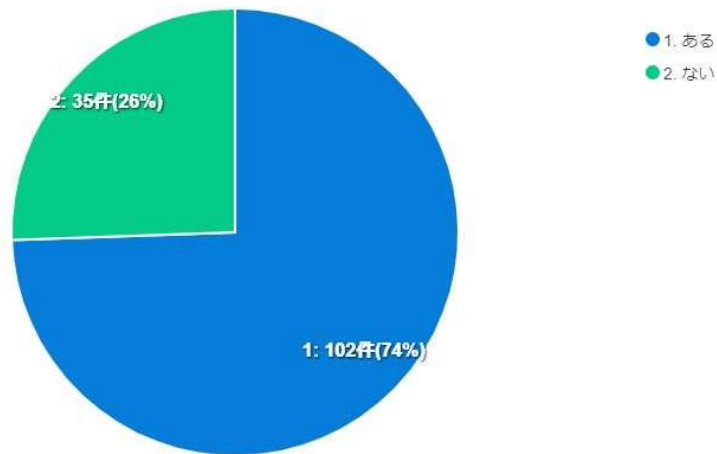
Q4 居住歴を教えてください



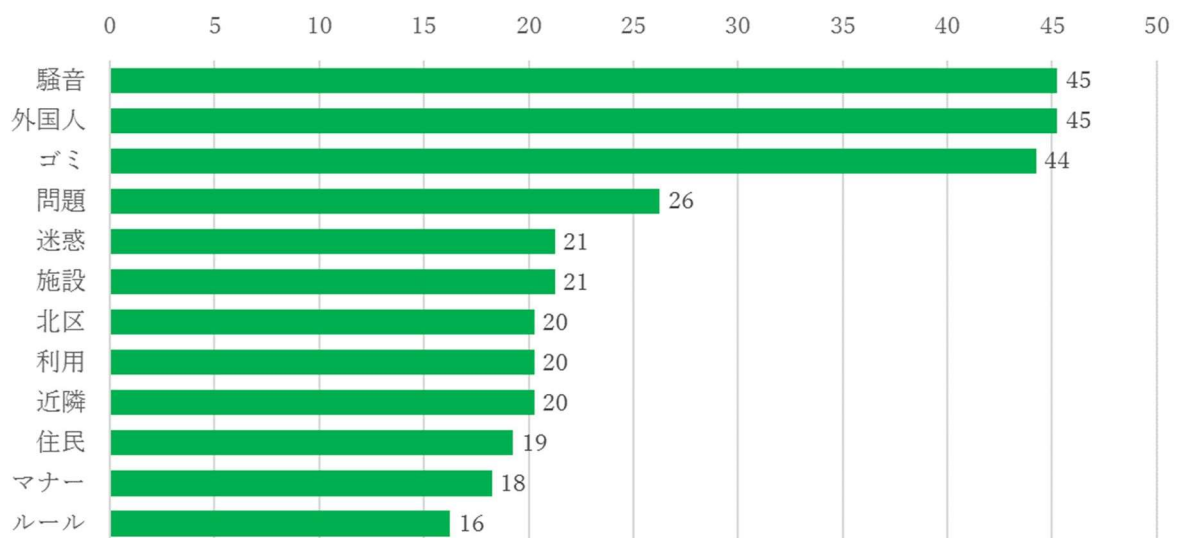
Q5 民泊のイメージを教えてください



Q6 近隣に民泊施設がありますか



Q7 北区内における民泊施設についてどのような印象をお持ちですか



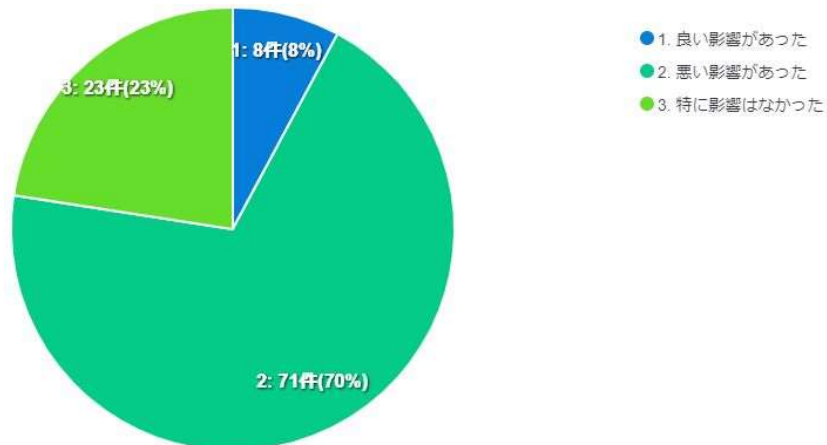
民泊施設の印象 頻出単語上位

《民泊施設に対する印象の主な自由意見》

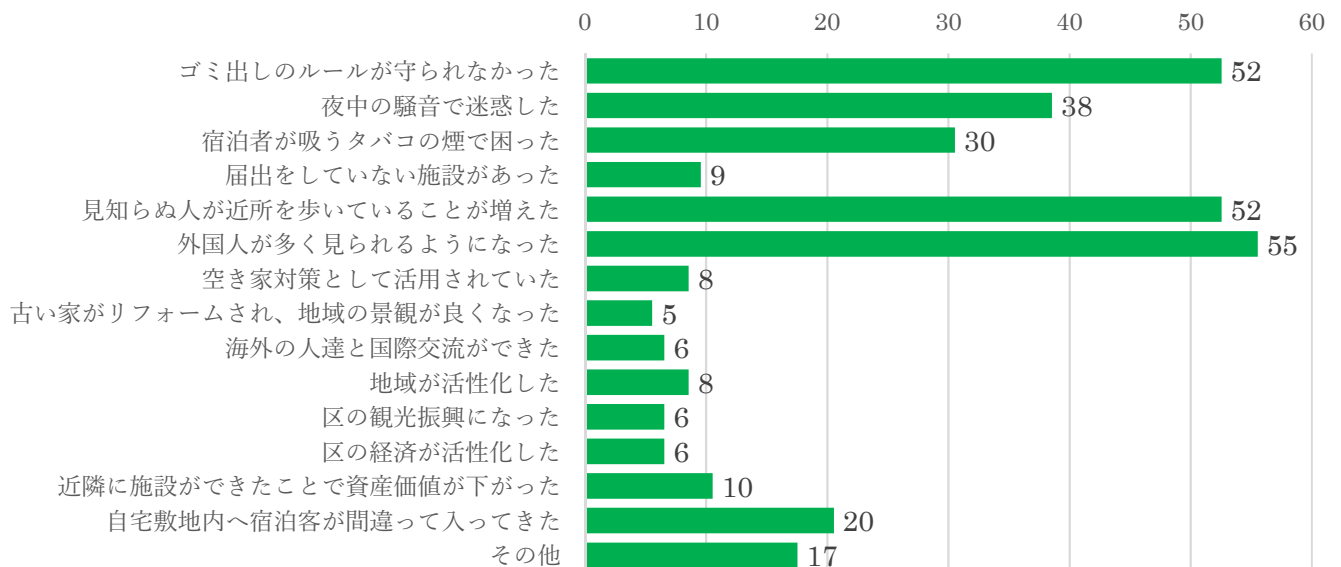
騒音	外国人	ゴミ	問題
・夜中の騒音 ・夜中のキャリーバックを引く音や大声が迷惑になりそう	・活性化につながる ・ゴミや騒音のトラブルにつながる ・ルールを守らない ・治安の悪化	・ゴミのポイ捨て ・ゴミの捨て方のマナーが悪そう ・ゴミトラブルの増加	・ゴミや騒音、タバコの問題が増えそう ・ゴミや騒音問題が報道されており、悪い印象がある ・防犯上の問題が不安
迷惑		利用	
・ゴミ問題や騒音が迷惑となりそう ・日本のルールやマナーを知らない外国人が迷惑となりそう ・迷惑行為が心配		・民泊を利用することで、地域住民との交流も生まれ、地域にいながらにして外の情報を得ることができ、多文化、異文化交流に繋がる ・空き家の有効利用 ・旅行目的ではなく、違った目的で利用されるのではないかと不安	

住民	マナー
・周辺住民に説明した内容が守られないのではとの不安がある ・住民の安心安全が守られない ・他の地域の様子を見ると、周りの住民の意見を聞いて開設していないのではとの印象がある ・近隣住民が迷惑を被る心配がある	・外国人旅行者のマナーが悪い印象があり心配 ・マナーが良い旅行者が増えれば経済的にプラスになる ・ゴミ捨て等のマナーが守られるのか不安 ・マナーが悪ければ風紀が乱れる

Q8 民泊施設があることで、生活に影響がありましたか



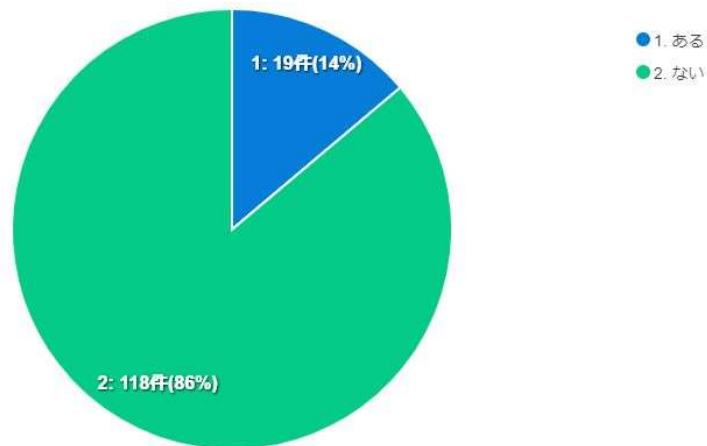
Q9 実際にどのような影響がありましたか（複数選択可）



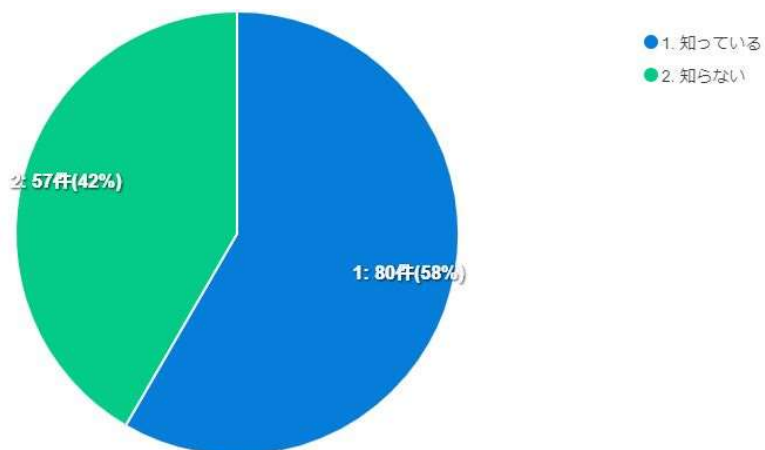
※その他意見

- ・ゴミを放置してカラスがゴミを散らかす
- ・自宅前に民泊業者が無断駐車することがある
- ・通勤時にでかいトランクを両手で押して駅に向かう外国人に、歩道をふさがれ、追い越すことができず、通勤時間に影響があった
- ・共有の下水管があり、下水の流れが悪くなった
- ・近隣の子もたちが外国人に無断で写真や動画を撮影された
- ・宿が見つけれず道に迷った観光客に時々道を訊かれる
- ・観光客が電動キックボードで爆走しているのを見かける

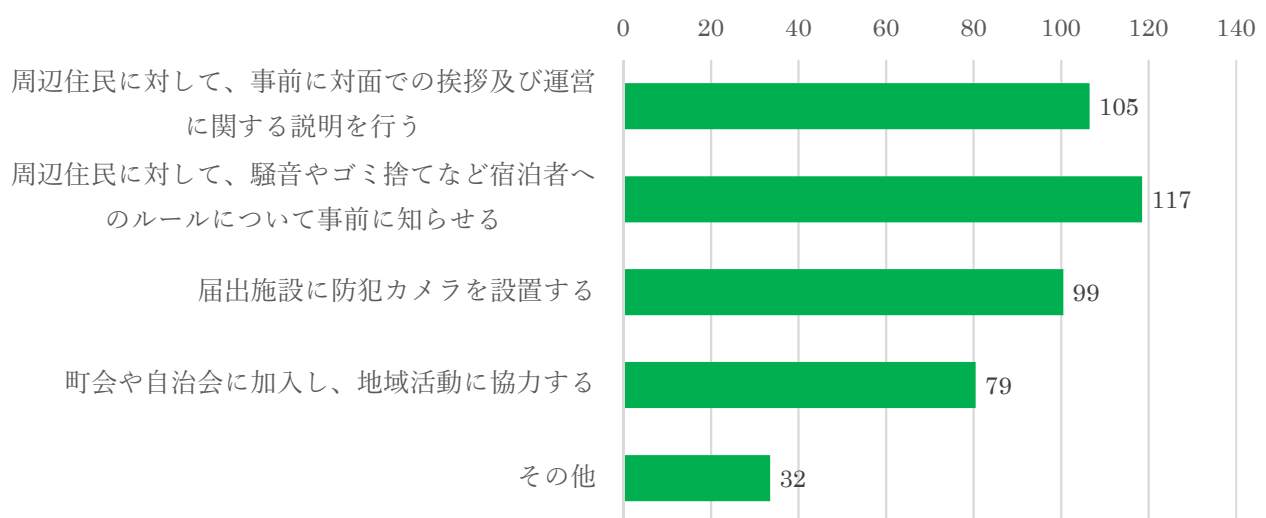
Q10 民泊を利用したことはありますか



Q11 民泊には「旅館業法に基づく許可施設」と「住宅宿泊事業法に基づく届出施設」があるのをご存知でしょうか



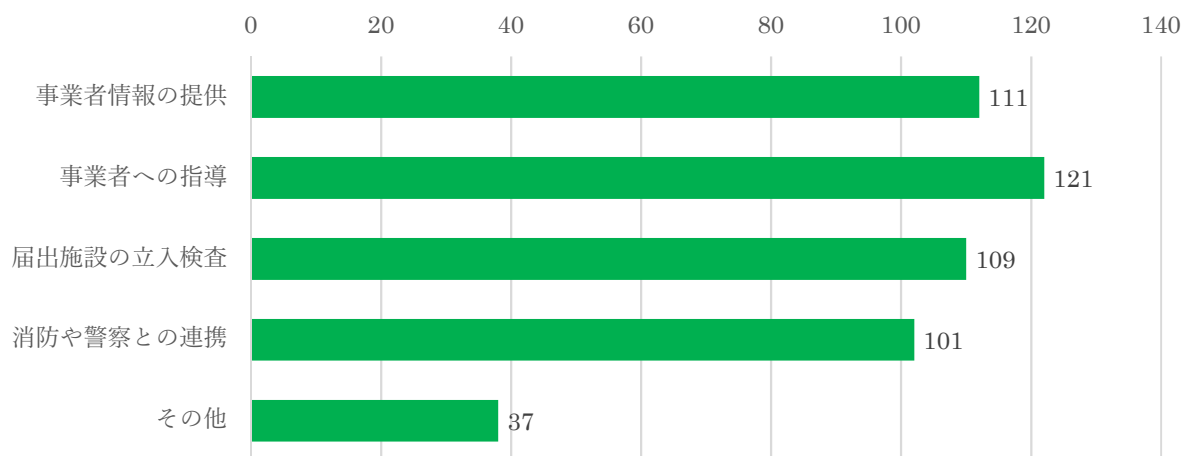
12 事業者等による住宅宿泊事業の適正な運営を確保するために、どのような条件が必要だと思いますか



※その他意見

- ・家主不在型では管理人の常駐を義務付けるか、運営を週 2～3 日に制限
- ・外国人による民泊経営は禁止する
- ・無認可経営やルール違反には厳しい罰則を求める
- ・施設の場所や管理情報を周辺に周知し、行政による定期検査を実施する
- ・地域住民の申し入れが無視されている現状に対し、規制強化が必要
- ・監視カメラの設置や諸外国語による注意書きなど、周辺環境への配慮を義務付ける
- ・トラブルや迷惑行為が発生した場合には事業を直ちに取消処分とし、住宅街での民泊は全面的に禁止、商業地域に限定すべき

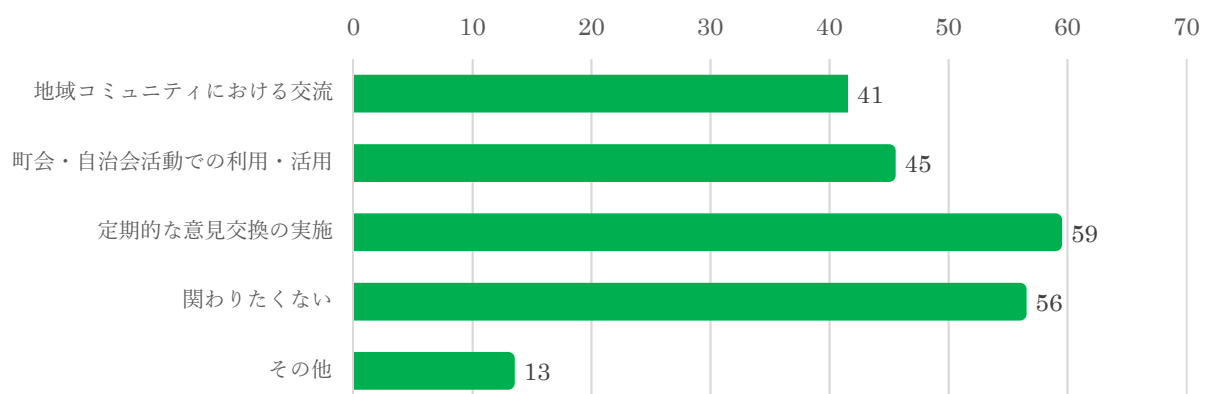
Q13 住宅宿泊事業の適正な運営に関して、区に求める責務はどのようなものがありますか



※その他意見

- ・民泊経営は犯罪や迷惑行為の温床となるリスクが高いため、簡単に認可してほしくない
- ・外国語での問題対応や利用者把握を徹底し、不適切な事業者には厳しい指導や営業停止措置を行うべき
- ・近隣住民との合意がない業者には許可を与えず、違反行為には逮捕を含む厳罰を徹底してほしい
- ・管理者や利用者の身分確認（マイナンバーカードやパスポートの提出）を義務化し、問題発生時には迅速な対応を可能にする体制を整えるべき
- ・定期的な行政による検査を行うべき

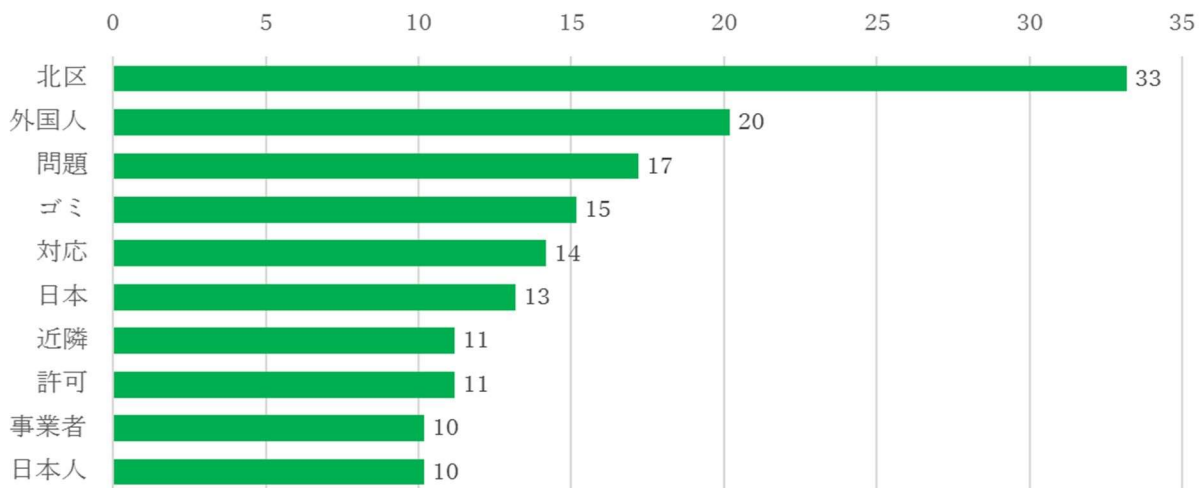
Q14 住民と住宅宿泊事業者等との関わり方として、どのような方法があると思いますか



※その他意見

- ・連絡先を明記し、何かあった時にすぐ連絡がとれるようにする
- ・毎年町会費をきちんと納める
- ・問題が起きたときに近隣住民がすぐに連絡をし、対処できる手段を用意する
- ・住民の意見に真摯に対応できるよう、迷惑行為があったら事業者へ報告できる窓口の掲示や連絡先の掲示をし、対応して欲しい

Q15 当アンケートに関する内容で、その他ご意見はこちらへご記載ください



当アンケートに関するその他意見 頻出単語上位

《当アンケートに関する内容の主な自由意見》

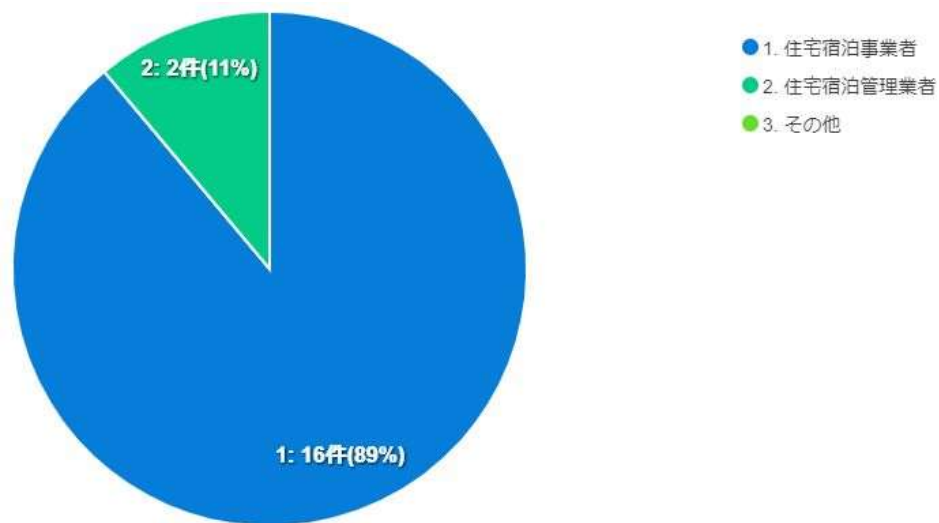
北区		外国人	
・インバウンドを呼び込んで地域を活性化する ・北区民の安全な生活を第一に考えてほしい ・北区は制限強化するべき ・北区からの転出を検討する ・民泊を推進するメリットはあるのか ・他区の制限事項を参考に、早急に対応するべき ・実態を目で見て確認するべき ・北区は規制が緩い		・外国人オーナーと近隣住民との間で共生がうまくできていない ・生活を脅かされているように感じてしまう ・外国人旅行者とのトラブルが増えている ・大声で話している ・外国人の民泊規制を望む ・ゴミ出しが悪い ・観光客の民度が低く、ルールを守らない ・日本を楽しんでもらいたい ・今の日本は外国人が居ないとやっていけないというのは理解できる	
問題	ゴミ	対応	日本
・問題が起きてからでは遅い ・問題発覚後にすぐ相談でき、実効性のある対応を取れる行政の窓口があるべき ・住宅街で迷惑施設として問題が発生している	・しばらく放置されている ・ポイ捨てされている ・きちんとゴミの対応をしている施設もある ・ゴミの出し方が悪い	・区は毅然とした態度で早急にそして徹底的に区民を守る為に対応して欲しい ・より早く問題に対応するべき ・問題が起きてから対応するのではなく、未然に防ぐようにしてほしい	・日本にしながら異文化交流ができる ・日本全体のインバウンド需要に対応するのは良いが、そのしわ寄せが地域住民に来ているのは納得できない

2 住宅宿泊事業者アンケート実施結果

北区内で住宅宿泊事業を営んでいる事業者等を対象に「住宅宿泊事業者の意識調査」を実施し、結果は下記のとおりであった。

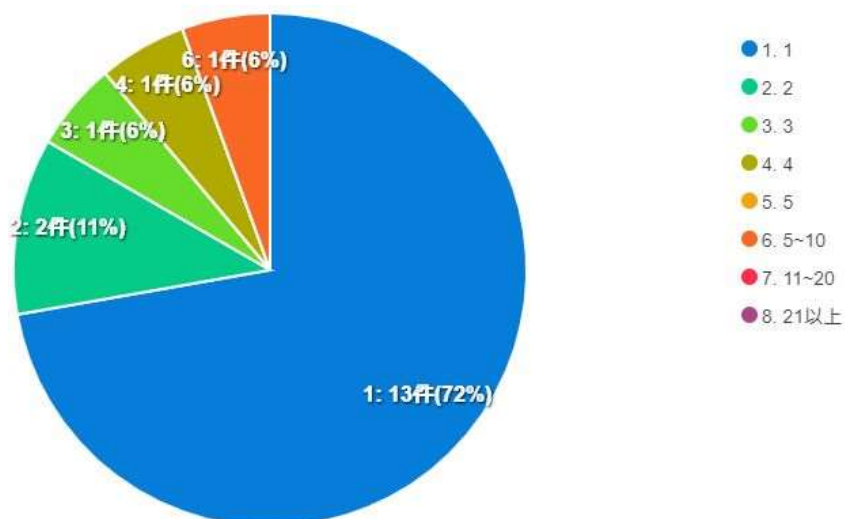
周 知 : 事業者へメールにてアンケートの回答を依頼
 実施期間 : 令和 7 年 6 月 24 日 (火) から令和 7 年 7 月 1 日 (火)
 実施方法 : Logo フォーム
 回 答 数 : 18 事業者 (届出施設数 459 施設 / 令和 7 年 6 月 23 日現在)
 有効回答率 : 100%

Q1 回答者の種類を教えてください



Q2 北区で運営している届出施設数はいくつですか

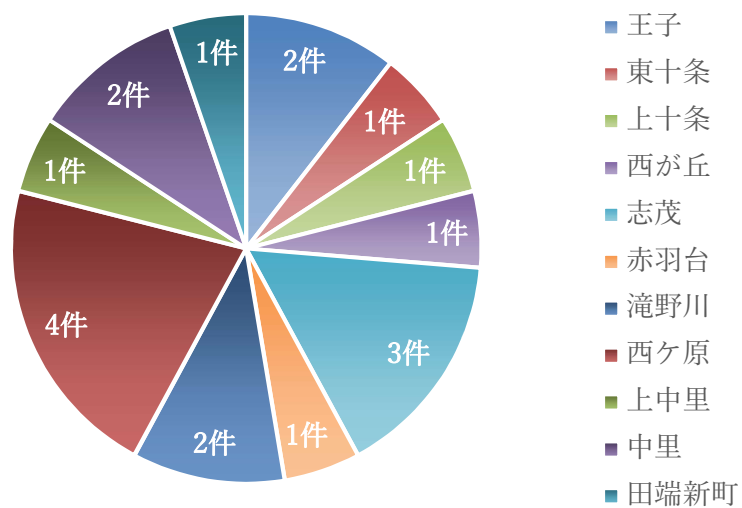
(住宅宿泊事業者は事業を行っている施設数、住宅宿泊管理業者は管理している施設数)



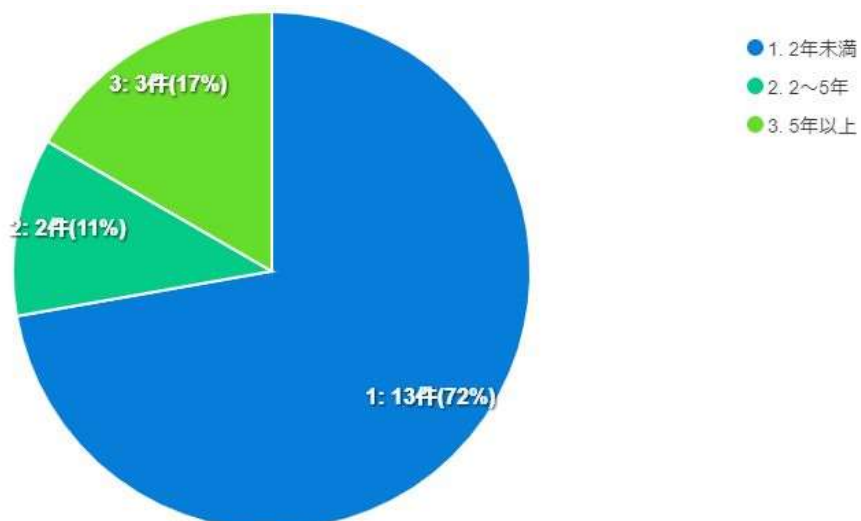
Q3 管理形態を教えてください



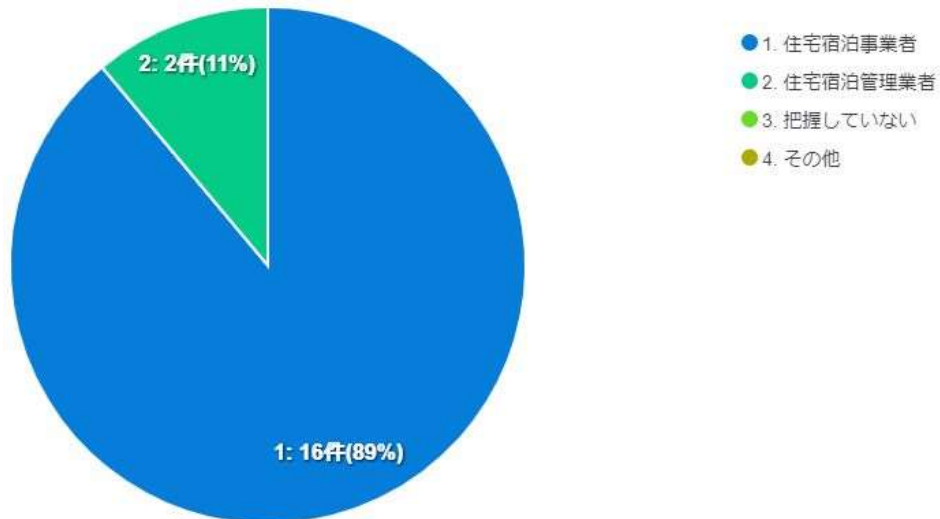
Q4 運営している住宅宿泊事業の場所を教えてください



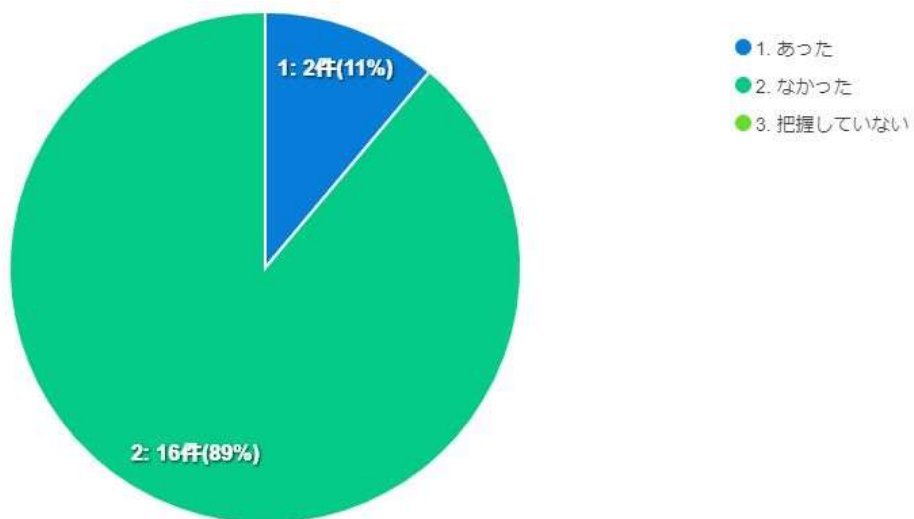
Q5 北区での運営歴を教えてください



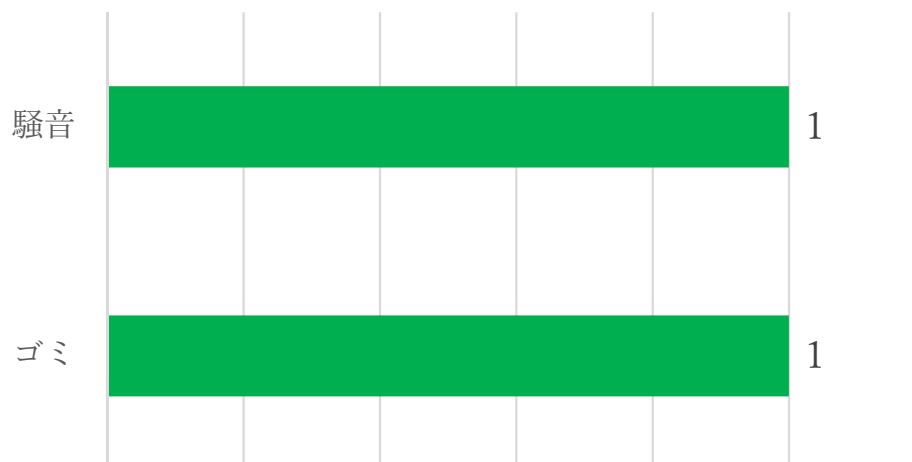
Q6 近隣住民からの問い合わせや苦情は誰が対応していますか



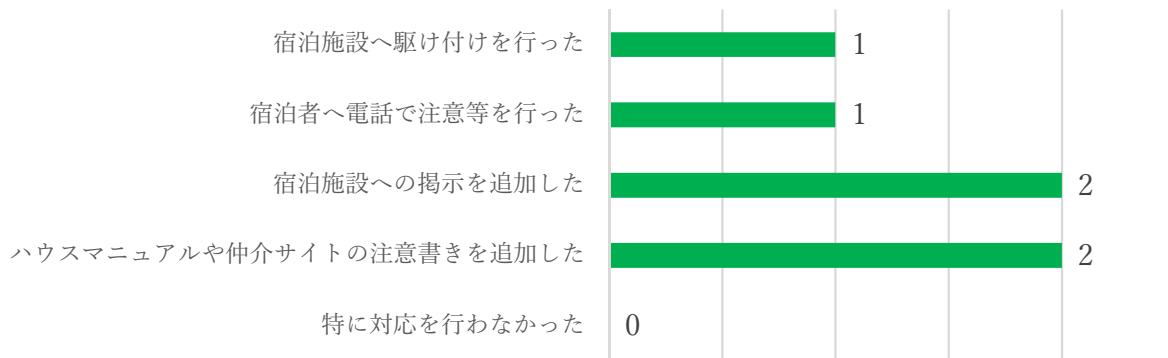
Q7 運営してから今まで近隣住民から苦情はありましたか



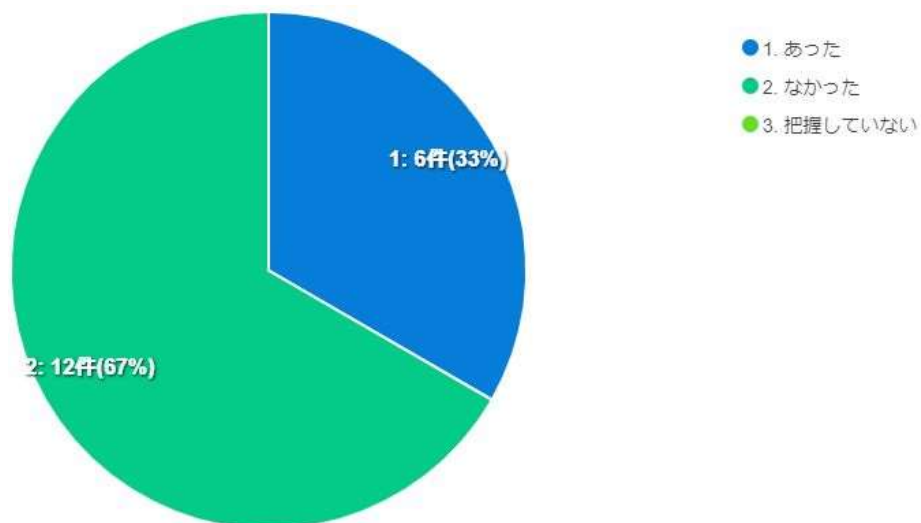
Q8 どんな内容の苦情でしたか



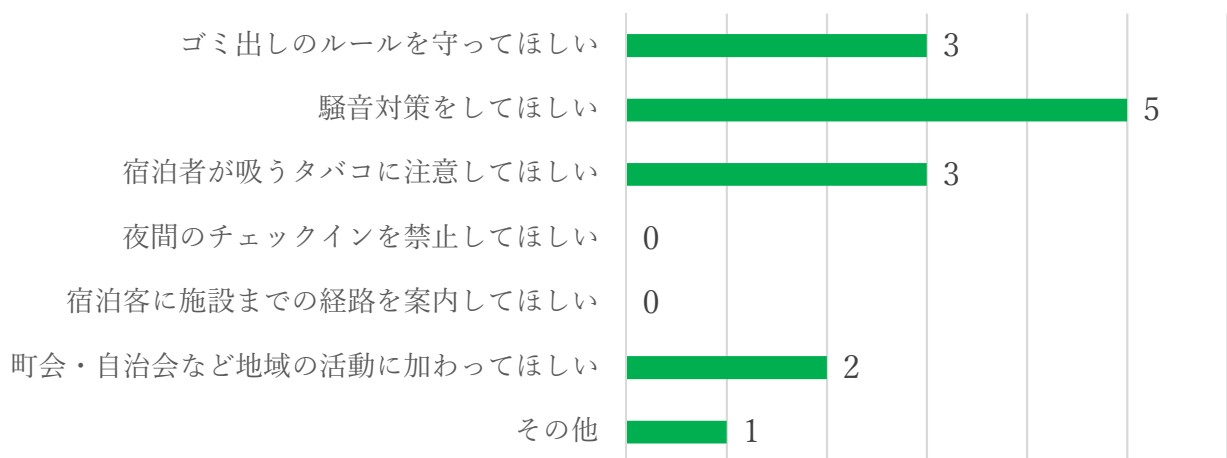
Q9 どのように対応しましたか



Q10 施設の運営開始前に近隣住民から要望がありましたか



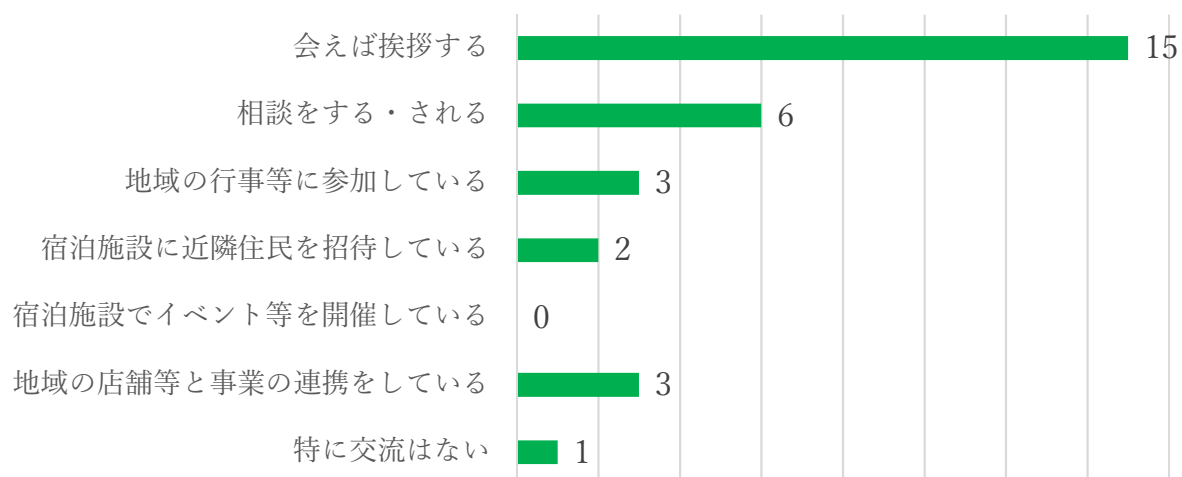
Q11 どんな内容の要望でしたか



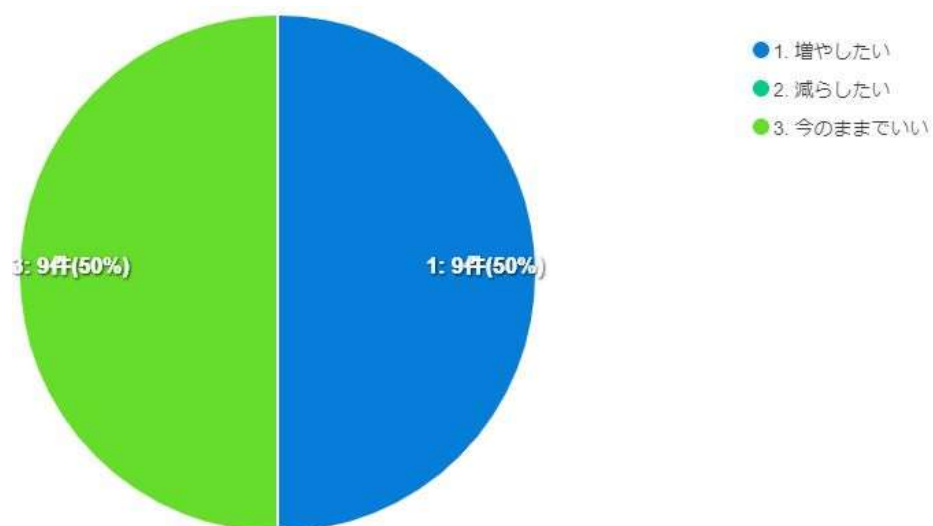
※その他の内容

隣の住民の敷地内に、物を置かないでほしい

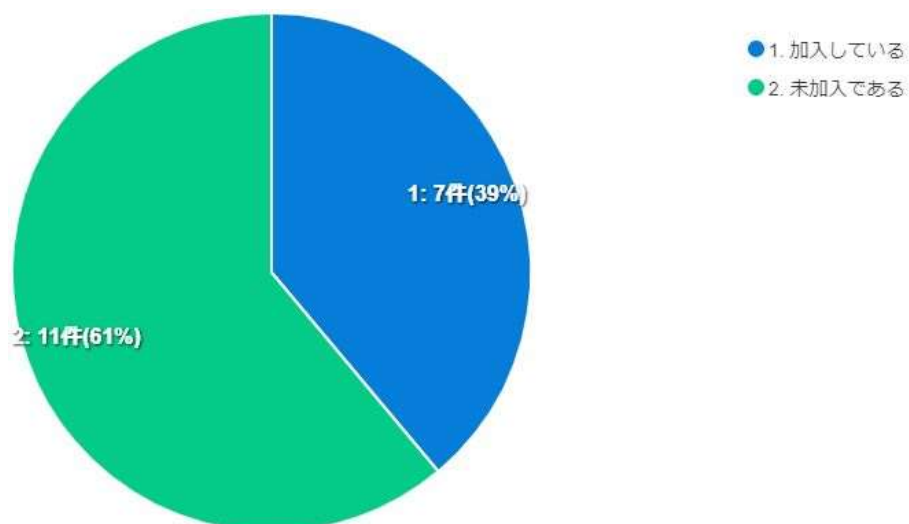
Q12 近隣住民等とどのような交流がありますか



Q13 地域や近隣住民と関わる機会を今後どうしたいですか



Q14 町会・自治会に加入していますか



Q15 町会・自治会でどんな活動をしていますか

- ・組長として回覧板を回したり、北区ニュースを配達したりしている
- ・下水道修理、工事などで集会参加し、関連費用を払う
- ・会費を払うのみ
- ・任意の自治会費の納付のみ
- ・お祭りやイベントなどの参加
- ・寄付金の協力

Q16 施設を運営する中で、課題と覚えることがあれば教えてください（自由記載）

- ・近隣住民方々にはゲストが困っている時などには助けてくれて、ゲストが残すレビューには「この辺りは静かで便利で最高だ！」との言葉が多く見られる。また、近所のスーパーで買い物をしたり、飲食店を利用したりしていることも見受けられる。よって、特に課題と覚えていることはない。
- ・宿泊者のパスポート等の身分証明書の確認および情報の管理について。目視で確認では真偽の判断も難しいうえ、個人情報をも 3 年間保管する義務は過重な負担となっています。また、そのような情報管理に関する知識や体制を十分に備えていない事業者も多いのが現状だと思います。さらに、ゲスト側にとってもパスポートの提出に不安を覚えるケースがあると思われます。
- ・ゲストにいかにもハウスルールを守っていただけるか。
- ・宿泊者が地元の飲食店を利用いただけるような案内とポイントサービスがあると良い。
- ・運営している施設の前のコンクリート道が整備不十分で、スーツケースで通ると音がする。
- ・街灯が少なく、暗い。
- ・宿泊者が一度だけゴミを共用部分に置いたことがあった。玄関外のカメラで気づけたが、他の住人の方に不快な思いをさせてしまった。連絡後無事に部屋の中に入れてもらったが、やはりゴミ出しの説明については、毎回ドキドキしながらチェックしている。

Q17 当アンケートに関する内容でその他ご意見（自由記載）

- ・住宅宿泊事業は地域の活性化に重要な役割を果たすと考えます。住民は地域にいながらにして、異文化に触れることができ、近隣店舗を利用することによって地域経済が潤う。また民泊運営大手である Airbnb は災害時には一時的に避難して暮らす場所としての提供も推奨している。少しの工夫でよりよい関係を築いていけるものと考えています。
- ・近隣と方々のご理解をいただき、地域全体でインバウンドの方々の受入体制や接し方など皆で協力して地域の活性化にも繋がる体験型の活動が生まれることを望みます。
- ・素晴らしい事業者さんも多いと思いますので、住人の方々に迷惑がかからない方法や、近隣との関わり方など、参考になる事例がありましたら、区の保健所さんで独自の発信をしていただけるとありがたいですし、北区全体の宿泊事業の質向上になっていくのかと思います。アンケートもどんどんやって、公開いただけるとありがたいです。逆に無届けや違法民泊については徹底的に駆逐していただきたいと思います。

条例の目的及び基本方針と規定内容

1 条例制定において検討を要する課題と対応策

法施行後の7年間で住宅宿泊事業の実施による課題が浮き彫りになり、条例によるルール化が必要である。第1回協議会では、条例化によるデメリットの考慮が必要との意見が寄せられた。

課題	具体的な内容	対応策
周辺地域への生活環境の悪化	・騒音の発生 ・ごみの不適正な排出 ・宿泊者による喫煙の煙	・法第18条に基づく用途地域等に応じた実施の制限
法規制遵守の低さ	・違法民泊や規定不履行の事業者の存在 ・ガイドラインによる指導内容の徹底・監視指導の難しさ	・条例により必要な点は規定し、実効性を確保 ・条例違反に対し改善命令、停止・廃止命令等を規定
衛生面・安全面	・ゴミの不適正な排出（再掲） ・清掃や定員数、宿泊者名簿の備付けなど宿泊者の衛生確保 ・非常用照明や自動火災報知設備など必要な設備の設置・届出	・関係法令を遵守した適切なごみの排出の規定 ・防犯カメラ等必要設備の設置を推奨 ・その他、関係法令の遵守
不安	・事前周知・説明不足 ・事業者の顔が見えない ・緊急時に連絡がつかない ・不特定多数の宿泊者の出入り	・周辺住民に対する事前周知の義務付け
条例制定によるデメリットの考慮	・法目的に即して事業を実施している既存施設への弊害 ・地域経済や地域コミュニティ活性への阻害の可能性	・適正な管理をしている既存施設への対応 ・遡及適用しない

2 条例の目的（案）

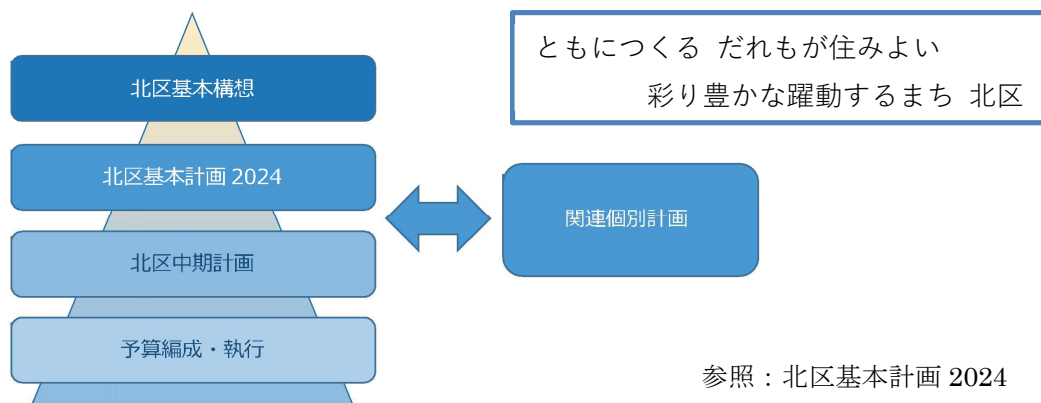
法の目的は、次のとおりである。

住宅宿泊事業法（平成29年6月16日号外法律第65号）

（目的）

第一条 この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、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者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

北区基本構想（令和 5 年 10 月策定）によると、概ね 20 年後の北区のめざす将来像は「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」である。この基本構想を実現するために、令和 6 年より 10 か年の基本計画が策定されており、区が目指す将来像の実現及び「だれかひとりではなく、みんなが豊かさを感じることができるあたたかな北区」、そして「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いる。



住宅宿泊事業の施設やそれにかかわる一人ひとりが、地域の生活環境に与え得る影響を考慮し、適正な運営を実施していくため、また、地域の経済やコミュニティの発展に寄与していくための必要な事項を規定することで、時代の変化に対応し、区民の生活や思いに寄り添いながら、将来にわたって持続可能なまちとしてあり続けられるように「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する。

法律の目的 国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与

- ①住宅宿泊事業を営む者の業務の適正な運営の確保
- ②国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要への対応
- ③観光旅客の来訪及び滞在の促進



条例の目的 すべての区民が輝くまち北区の実現に寄与

- 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



3 条例における基本方針（案）

条例の目的を実現するために、次の 4 項目の目標を条例に掲げることとする。

- （１）地域の生活環境の調和と共生に配慮すること
- （２）区民及び宿泊者の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）地域経済及び地域コミュニティの発展に寄与すること

4 条例規定事項（案）

	項目	内容
1	目的	「すべての区民が輝くまち北区の実現に寄与すること」 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
	基本方針	（１）地域の生活環境の調和と共生に配慮すること （２）区民及び宿泊者の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）地域経済及び地域コミュニティの発展に寄与すること
2	定義	法やガイドラインから必要な事項を定義。
3	法第 18 条に基づく制限	・ 住居専用地域、住居地域及び地区計画の旅館業不可地域を制限。 ・ ただし、規則で定める要件を満たせば、制限地域においても住宅宿泊事業を実施できる。
		・ 規則で定める要件は以下のとおり検討。 ① 届出住宅と同一建築物内若しくは敷地内又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 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 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（金属性で耐久性のあるもの、かつ、蓋及び鍵付きで十分な容量のあるもの） ④ 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 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
4	事前周知	・ 事前周知を実施義務（現在は、ガイドラインでの努力義務） ・ 説明会の実施及び標識の設置 ・ 周辺住民の範囲設定（敷地から周囲 10m） ・ 意見集約期間の設定（届出の 14 日前） ・ 周知内容（実施内容、事業者及び管理業者名・住所・連絡先、施設所在地、事業開始日、その他規則事項） ・ 区への報告（届出時）

5	区の責務	・ 関係機関との連携 ・ 基本方針に基づく施策の策定 ・ 届出施設への立入検査 ・ 事業者への指導
6	事業者・管理業者の責務	・ 宿泊者に対する周辺地域の生活環境への悪影響防止に関し必要な事項の適切な説明 ・ 苦情発生時の区への報告 ・ 近隣住民に対する届出施設に係る事項の適切な説明、対応 ・ その他規則で定める事項（防犯カメラの設置、敷地内屋外禁煙など）（努力義務）
7	宿泊者の責務	・ 周辺地域の生活環境への悪影響防止に関し必要な事項の遵守（努力義務） ・ トラブルがあった場合の事業者・管理業者への連絡
8	建物又は土地提供者の責務	・ 契約書／規約に住宅宿泊事業の実施可否の記載（賃貸者契約／区分所有） ・ 利用目的に即した承諾
9	廃棄物の適正処理	・ 関係法令を遵守した適正な処理
10	私道の利用に関する説明	・ 届出住宅が公道に接しない場合、公道に至るまでの私道等に接する建物に居住する者及び所有者に対して、宿泊者が利用することを説明し理解を求めること（努力義務）
11	指導、報告徴収、勧告、業務改善命令	・ 条例規定事項に関する報告徴収及び立入検査 ・ 必要な指導・勧告の実施 ・ 指導・勧告に従わない場合の業務改善・停止・廃止命令 ※不利益処分要綱における処分基準の明確化が重要
12	違反者の公表	・ 商号、名称又は氏名 ・ 届出住宅の所在地 ・ その他、規則で定める事項
13	見直し規定	・ 5年ごとの見直し
14	委任	・ 規則への委任
-	付則	・ 遡及適用なし

5 制限区域における既存届出住宅への配慮（案）

条例施行以前から制限区域で住宅宿泊事業を実施している家主居住型又は近隣居住不在型の届出住宅については、申し出により、条例施行後に事業可能となるものと同等であること（規則要件に適合）が確認されれば、その旨を示すものを交付することを検討。

法第 18 条に基づく規制内容の検討

1 条例規制を検討するためのデータ（資料 7-1）

（1）都内の宿泊施設の需要

- ・ 令和 6 年の国内への訪日外国人旅行者数は過去最高を記録している。[図 1](#)
- ・ 令和 5 年に東京都を訪れた旅行者数は、約 4 億 9,410 万人で、訪都外国人旅行者数も過去最多を記録。観光消費額は、日本人旅行者の消費額が約 4 兆 4,848 億円、外国人旅行者が約 2 兆 7,586 億円となり、訪都外国人旅行者の観光消費額についても過去最高となっている。[表 1](#)
- ・ 令和 5 年の外国人延べ宿泊者数は 1 億 6,360 万人泊で、東京都、大阪府及び京都府の合計で全国の約 6 割を占めている。特に、全国の外国人旅行客のうち、東京都は 5,720 万人泊と 35% を占める。一方で、日本人の延べ宿泊者数のうち、東京都は 5,377 万人泊と全体の 11.0% である。[図 2](#)
- ・ 東京都内の旅館業の延べ宿泊者数は 1 億 1098 万人泊（令和 6 年推計値）、うち外国人旅行客数が 4,610 万人泊（41.5%）となっている。一方で、住宅宿泊事業の延泊者数は 331 万人泊（令和 6 年度実績値）で、うち外国人旅行客は 68 万人泊である。[表 2](#) [表 3](#)

（2）北区内の宿泊施設の現況

- ・ 区内における施設数は増加しており、令和 6 年度は旅館業法に基づく新規許可施設数は 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あった。特に、旅館業法における簡易宿所のうち不在型（条例第 5 条第 6 号イに基づく施設）は 94%、住宅宿泊事業法における不在型（6 号）は 93.9% とほとんどが不在型施設である。[図 3](#)
- ・ 無許可・無届疑いの通報は、令和 6 年度は 9 件（6 施設）であった。[表 4](#)

（3）住宅宿泊事業の現況

- 住宅宿泊事業の地区別の届出状況は、滝野川地区が多い傾向にある。[図 4](#)
- ・ 住宅宿泊事業の事業者の割合は、法人が 61.5%、個人が 38.5% であり、個人事業者のうち 24.4% が外国籍である。[表 5](#)
 - ・ 届出形態別では、不在型（6 号）の割合が 86% と最も多い。
 - ・ 用途地域別では、近隣商業地における届出が 30% を占め、次いで住居専用地域 27% となる。届出形態別に用途地域を見ると、居住型（4 号）は住居専用地域、第一種住居地域が多く、近隣居住/不在型（5 号）と不在型（6 号）は近隣商業地域と住居専用地域の順に多い。[表 6](#)
 - ・ 建物形態では共同住宅が 65% を占める。また、所有者から賃借し、事業を実施している届出が 68% となる。[表 7](#)
 - ・ 届出施設の平均定員数は 4.8 人である。寄宿舍づくりの建物は平均 11 名と定員数が多くなる傾向にある。[表 8](#)

(4) 住宅宿泊事業における苦情

- ・ 住宅宿泊事業に関する苦情数は増加しており、令和 6 年度は過去最高の 53 件であった。
- ・ 法施行後から令和 6 年度末までの苦情の総数では、ゴミに関する苦情と、騒音に関する苦情の割合が多い。
- ・ しかし、近年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加している。
- ・ 届出時からの苦情総数は、滝野川地区が多い傾向にある。ただし、特定施設への苦情が集中している場合もあるので、総数だけでは比較が難しい。
- ・ 令和 6 年度の苦情の件数を施設数あたりでみると、地区による大きな偏りはない。 
- ・ 用途地域別では、住居専用地域が 18.4%、住居地域が 38.0%と住居系の地域で苦情の半数を占める。
- ・ 北区の用途地域分布は、住居専用地域が 28.3%、住居地域が 25.7%で、54.0%が住居系の地域である。
- ・ 苦情の原因施設は、届出形態では不在型施設が 66%、建物別では戸建 47.2%と多くなっている。 

(5) 都市計画法や地区計画により旅館業ができない地域

- ・ 建築物の用途を制限する都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）では、区内全ての用途地域において、「住居系」の規制はない。
- ・ 一方で、人を宿泊させる「ホテル・旅館」用途の建築物は、各種住居専用地域及び工業地域は規制対象である。また、第一種住居地域においても 3,000 m²を超える建築物は、規制対象となる。
- ・ 住居専用地域にある施設は、114 施設で全体の 27%に当たる。工業地域には現状、届出施設はない。
- ・ 北区の地区計画による一部の指定地区では、「ホテル・旅館」あるいは「住居」の用途が制限されている。北区では、現在、21 地区が指定されている。
- ・ 届出施設のうち、地区計画の「ホテル・旅館」指定地区の対象となるのは 17 施設であり、全体の 4%に当たる。

参考：都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

第九条 第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

2 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

5 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

6 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

7、8（略）

9 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

10 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

11 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

12 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

13 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。（以下省略）

参考：東京都北区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和 61 年 3 月 31 日条例第 3 号）（抜粋）

（目的）

第一条 この条例は、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。）第六十八条の二第一項の規定に基づき、地区計画等の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もつて良好な都市環境を確保することを目的とする。

（適用区域）

第二条 この条例は、別表第一に掲げる都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第十二条の五第二項第一号に規定する地区整備計画を定める区域（以下「地区整備計画区域」という。）内並びに別表第一の二に掲げる密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十二条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画を定める区域（以下「特定建築物地区整備計画区域」という。）内及び同項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画を定める区域（以下「防災街区整備地区整備計画区域」という。）内に適用する。

2 法第 18 条に基づく制限区域及び実施期間について

住宅宿泊事業法（平成 29 年 6 月 16 日号外法律第 65 号）

（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）

第 18 条 都道府県（第 68 条第 1 項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあっては、当該保健所設置市等）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、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、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。

住宅宿泊事業法施行令（平成 29 年 10 月 27 日政令第 273 号）

（住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準）

第 1 条 住宅宿泊事業法（以下「法」という。）第 18 条の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 法第 18 条の規定による制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと。
- 二 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、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ことが特に必要である地域内の区域について行うこと。
- 三 住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、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ことが特に必要である期間内において行うこと。

制限の設定は、生活環境の悪化を防止する目的から、諸事項を勘案して検討。



①「制限区域」について

	制限区域	要点	デメリット
1	区内全域	・ 苦情の発生地域は、用途地域等による偏りがなく、区内全域で生じている。 ・ 対象施設割合 100% (R7.3 末現在 416 / 416)	・ 住宅宿泊事業の目的に即し、適正な管理を実施している事業者に対しては、過大な規制になる。 ・ 「主として商業その他の業務の利便を増進する」ための商業地域なども対象とするのは妥当ではない。
2	住居専用地域	・ 都市計画法で「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、旅館業ができない地域。 ・ 本来の建物の活用目的から考えると住居であり、旅館業と同等の宿泊業は行うべきではない。 ・ 法施行後の苦情割合は全体の 18.4%。 ・ 対象施設割合 27.4% (R7.3 末現在 114 / 416)	・ 現存施設は継続して実施可能。(遡及適用は出来ない) ・ 標識により区別が必要。
3	住居地域	・ 都市計画法で住居地域は「住居の環境を保護するため」に定められた地域。 ・ 条例の目的として、区民の快適で安全な生活環境を確保に重点を置くと対象にすべきである。 ・ 法施行後の苦情割合は全体の 38%。 ・ 対象施設割合 19.2% (R7.3 末現在 80 / 416)	・ 都市計画法では、旅館業の規制対象地域ではない。 ・ 現存施設は継続して実施可能。(遡及適用は出来ない) ・ 標識により区別が必要。
4	地区計画のうち、旅館業の対象地域に当たる施設	・ 区条例により地区計画等の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限。21 地区が指定。 ・ 条例の目的（案）に即して、区のめざす将来像を叶えるために必要な制限をかけるならば、旅館業の制限地域においては宿泊業を行うのは妥当でない。 ・ 対象施設割合 4.1% (R7.3 末現在 17 / 416)	・ 対象地域が追加・変更可能性がある。 ・ 地域指定に変更が生じた場合、遡及適用はしない。

区民の生活環境への影響を一番に考慮すると、旅館業ができない住居専用地域、地区計画の対象地域は必須。また、区民の快適で安全な生活環境の確保を目的とすると、住居環境の保護を目的として定められている住居地域も必要。

②制限のかけ方の区別について

	制限のかけ方	要点	デメリット
1	形態による区別 (家主居住型／ 近隣居住不在型 ／家主不在型)	・特別区のうち6区は、形態により制限を区別。 ・居住型/近隣居住不在型は、事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅を活用するので、苦情の要因となる届出住宅から発生する騒音や廃棄物の管理など即時対応できる。 ・不在型は、国土交通省に登録した住宅宿泊管理業者へ委託することが法律で義務付けられている。住宅宿泊管理業は、令和5年7月以降、1日の講習受講にて登録申請できるようになった。	・居住型は、届出受理後に住民票を移動させ、施設に事業者が実在しない例が多数生じているのが実態。住民基本台帳を定期的に確認し、実在確認をしているが、宿泊者がいる間は滞在し管理すると主張する事業者もいる。<u>届出時の居住のみをもって管理が適正に行われるとみなすことは難しい</u>。そのため、一定期間の居住実績が必要。 ・住宅宿泊管理業者への委託は、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務の全部と規定されているが、業務を一部に限り、他の者に再委託することは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、住宅宿泊事業者に再委託し、苦情発生時の指導が困難な例がある。 ・駆け付けは30分目安のため、不在型は苦情などへの即時対応は難しい。
2	認証型（制限解除型）／規制型（制限設定型）	・届出後に一定期間、一定要件を満たした優良施設については制限を解除する「制限解除型」。あるいは、一定要件に達した不適施設については制限を設定する「制限設定型」。 ・注意指導書の交付や住民等からの苦情の有無などで判断することを想定。	・数値的に計れる基準ではなく、客観的な判断が困難な指標であるため、制限の判断に公平さが担保できないおそれがある。
3	町会・自治会加入	・届出前に町会・自治会に加入し、地域活動に参加・協力する意思が確認できた施設に対し、制限を解除する。 ・居住型や近隣居住不在型には、適用可能。	・会費のみ支払い、実務的な活動に参加・協力しなくなる可能性がある。 ・加入継続を毎年確認する必要がある。 ・町会・自治会から民泊運営目的の加盟は断られる可能性がある。（過去に事例あり） ・本来の町会・自治会加入目的とずれが生じるとともに、他力的な判断となるおそれがある。

客観的な判断が困難である指標や、他力的判断となる指標は適当ではない。生活環境の悪化の原因になる騒音の発生やゴミの対応などに即座に対応、予防措置ができることから家主居住型と近隣居住不在型は、制限不要。ただし、一定要件は必要。

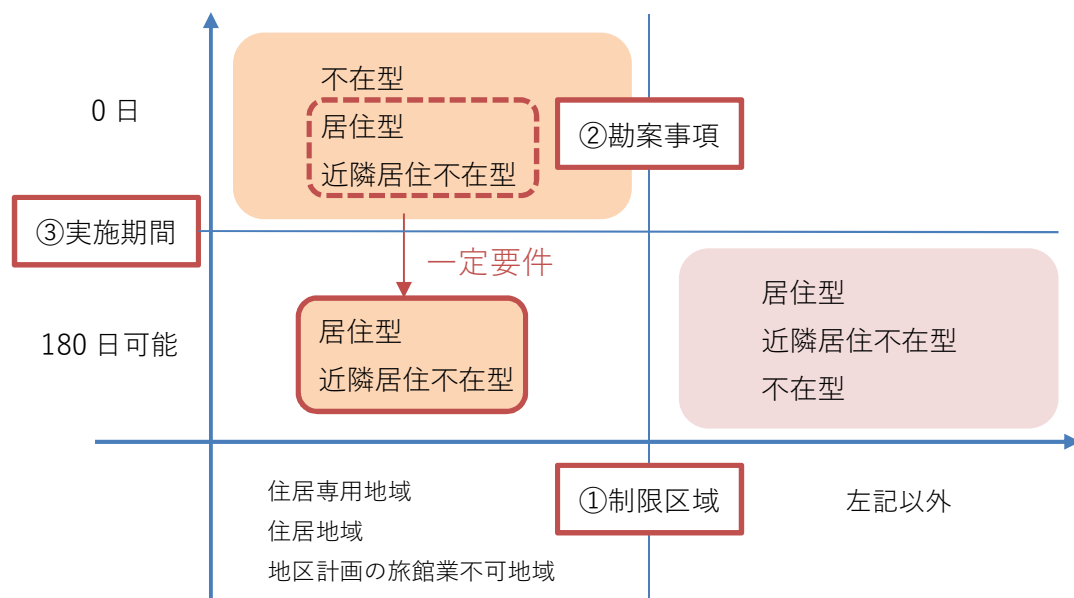
③「実施期間」について

	実施期間	要点	デメリット
1	条件付きで全日制限	・区民の住環境の確保に重点を置くと、曜日や期間の指定は難しい。 ・住居系の地域は全日制限が適当。 ・区では家主不在型（6号）の苦情が増大しており、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いない。 ・ただし、家主居住型（4号）や近隣居住不在型（5号）については、宿泊者による騒音や廃棄物などを即座に探知し、対処対応できることから、一定要件の下で制限から外す（180日宿泊させることが可能）。	・家主居住型や近隣居住不在型を一律に認めると、先に述べたように実在がない例がある。
2	平日制限 （日曜日から金曜日まで（祝日を除く））	・北区は昼夜間人口比率が93.5%であり、ベッドタウンとしての役割が大きいため、仕事や学業を行う多くの人が、平日かつ日中にそれぞれの役割を果たすことを重視する。 ・日曜日から金曜日までの制限とした場合、金・土・日の2泊3日の宿泊が可能。単純計算で2泊×52週+16日（祝日日数）=120日の宿泊日数となる。	・近年では、テレワークや働き方の変化により、必ずしも平日かつ日中に仕事を行う人ばかりではない。北区はいまだに高齢化率が高いことに加え、「こどもまんなか社会」と子育て支援に力を入れていること、苦情は曜日によらず発生していることから、必要期間とする理由にはならない。 ・2泊3日までの宿泊となり長期宿泊が望めない。
3	季節的な需要を反映した制限	・区の観光需要に鑑み、北区の特長である桜の時期（3～4月）での設定を検討。その時期に宿泊者が増える想定。	・北区はベッドタウンとしての役割が大きく、区民生活を重視すると宿泊客が押し寄せる時期の制限が望ましい。 ・時期の設定が難しい。

現状、生活環境の悪化に伴う苦情は、曜日や期間に関わらず発生していることから、対象地域における不在型においては、全日制限が妥当である。ただし、居住型、近隣居住不在型は実在しない例があるため、一定要件を満たした場合に全日（180日まで）の宿泊が可能とした方がよい。

これより、制限は下記のとおり検討。

届出形態 制限区域		居住型（４号）	近隣居住型（５号）	不在型（６号）
1	住居専用地域	条件付き可 (条件を満たさない場合は不可)		不可
2	住居地域			
3	地区計画上旅館不可			
4	1～3 以外	180 日可		



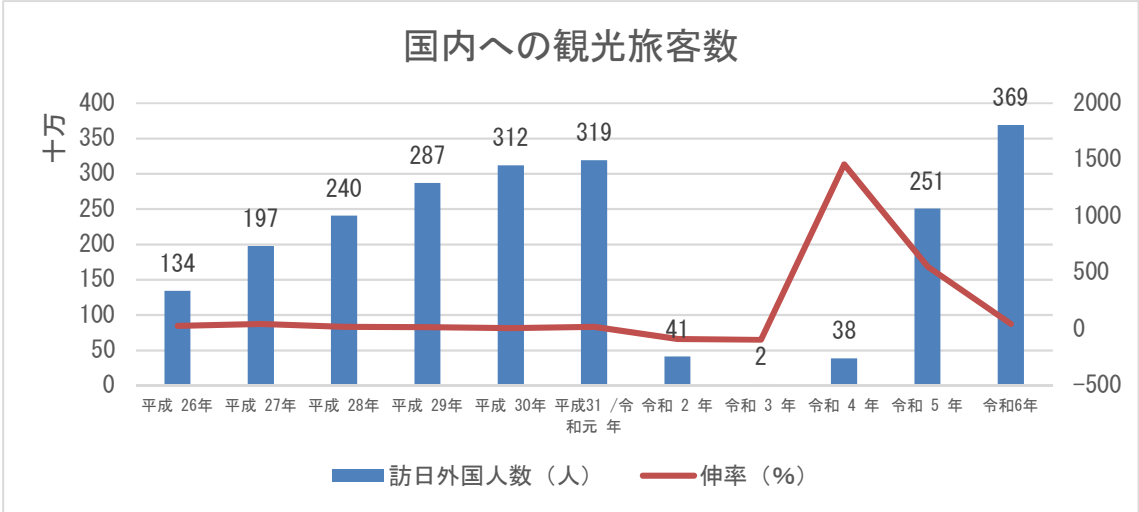
なお、一定要件は規則にて、生活環境の悪化防止策及びその客観的指標として、下記のとおり検討している。

1	居住実績	届出住宅と同一建築物内若しくは敷地内又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	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	廃棄物の適切な管理	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（金属性で耐久性のあるもの、かつ、蓋及び鍵付きで十分な容量のあるもの）
4	騒音の防止と宿泊者の安全安心の確保	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	火災予防と煙害防止	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

条例規制を検討するためのデータ

1. 国内への観光旅客の増加数

平成 31 年まで過去最高を更新していた訪日外国人旅行者数は、令和 2 年から 令和 4 年までの新型コロナウイルス感染拡大に伴い、年間を通じて大きく減少。令和 4 年 6 月の外国人観光客の受入再開以後、令和 5 年 10 月には平成 31 年同月水準を超え、令和 6 年には年間で 3,687 万人(平成 31 年比 15.6%増)と過去最高を記録。



[図 1] 国内への観光旅客数

参考: 観光庁、観光・統計白書「令和6年 訪日外国人旅行者数・出国日本人数」
(https://www.mlit.go.jp/kankocho/tokei_hakusyo/shutsunyukokushasu.html)

2. 都内への旅客数及び観光消費額の増加

令和 5 年に東京都を訪れた旅行者数は日本人旅行者が約 4 億 7,456 万人(対令和元年比 12.6%減)、外国人旅行者が約 1,954 万人(同 28.7%増)となり、全体としては約 4 億 9,410 万人(同 11.5%減)で、訪都外国人旅行者数は過去最多を記録。

令和 5 年の観光消費額は、日本人旅行者の消費額が約 4 兆 4,848 億円(同 6.1%減)、外国人旅行者が約 2 兆 7,586 億円(同 118.2%増)となり、全体としては約 7 兆 2,435 億円(同 19.9%増)で、訪都外国人旅行者の観光消費額は過去最高となった。

[表 1] 都内への旅客数及び観光消費額の増加

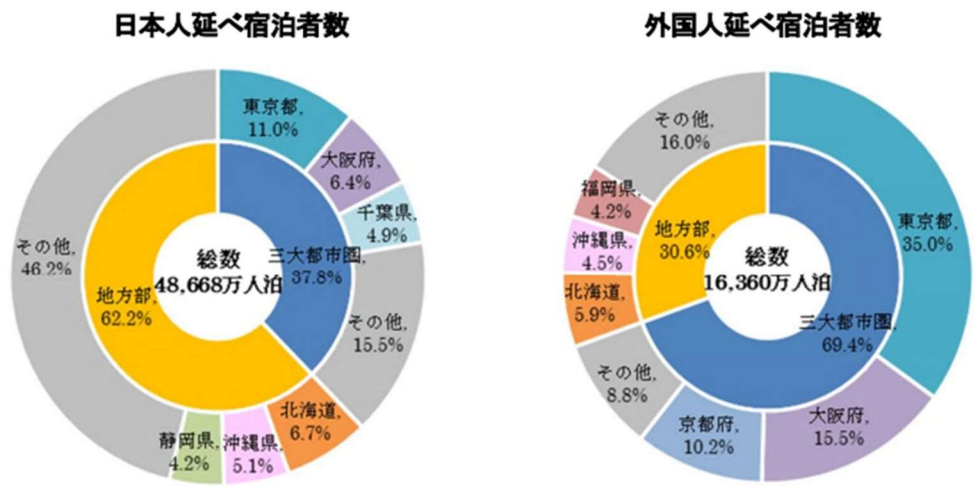
区 分	合 計	内 訳			
		日本在住者	都内在住者	道府県在住者	外国在住者
観光入込客数 (千人回)	494,102 (△11.5%)	474,564 (△12.6%)	264,184 (△13.7%)	210,381 (△11.3%)	19,538 (28.7%)
宿泊客	59,554 (24.1%)	42,249 (15.0%)	12,452 (15.8%)	29,797 (14.7%)	17,305 (53.5%)
日帰り客	434,549 (△14.9%)	432,315 (△14.6%)	251,732 (△14.8%)	180,584 (△14.5%)	2,233 (△42.8%)

※()内の割合は、対2019年増減率
※数字の単位未満は、端数処理してあるので合計の数値と内訳の計が一致しない場合がある。(以下、同様)
※平成 31 年以降の宿泊客数は、観光庁提供データにおける、新たに施設の追加・削除を行った母集団名簿に基づく結果を用いて推計

参考: 東京都産業労働局「令和 5 年東京都観光客数等実態調査」
(<https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/data/tourism/jittai/r5-jittai>)

3. 外国人旅客の宿泊地域の偏りと都内の宿泊者数推計

令和 5 年の日本人延べ宿泊者数は 48,668 万人泊であり、東京都は 11.0%を占める。外国人延べ宿泊者数は 16,360 万人泊で、東京都、大阪府及び京都府の合計で全国の約6割を占めており、東京都は全体の 35.0%を占める。日本人は全国の様々な地域で宿泊しているが、外国人は宿泊地域の偏りがみられる。



[図2] 都道府県別延べ宿泊者数(日本人・外国人、令和 6 年)

参考:国土交通省、令和 7 年度版観光白書「都道府県別延べ宿泊者数」、p29)

(<https://www.mlit.go.jp/statistics/content/001890796.pdf>)

4. 旅館の稼働状況(令和 6 年)

東京都内の旅館業許可施設における客室稼働率は 76.3%(ビジネスホテルは 83.0%で最も稼働状況が高く、簡易宿所は 49.3%)、延べ宿泊者数は約 1 億 1098 万人泊で、日本人延べ宿泊者数は 5,378 万人、外国人延べ宿泊者数は 5,720 万人泊。

[表2] 旅館の延べ宿泊者数と宿泊施設タイプ

	延べ宿泊者数 (人泊)	宿泊施設タイプ (6区分)					
		旅館	リゾート ホテル	ビジネス ホテル	シティ ホテル	簡易宿所	会社・団体 の宿泊所
全国	650,275,390	81,188,020	75,770,180	311,852,940	103,309,460	35,055,250	5,881,520
東京都	110,977,440	1,032,450	887,560	63,452,340	34,329,620	5,568,100	978,440
(割合)	17%	1%	1%	20%	33%	16%	17%
うち外国人宿泊者							
全国	163,598,990	9,202,250	12,712,460	73,793,450	45,784,580	8,377,360	111,860
(割合/全宿泊者)	25%	11%	17%	24%	44%	24%	2%
東京都	57,200,120	262,510	551,920	29,741,070	21,492,380	2,036,580	19,890
(割合/全都宿泊者)	52%	25%	62%	47%	63%	37%	2%

参考:観光庁、観光統計・白書 宿泊旅行統計調査「2024 年(令和 6 年)年間値(速報値)集計結果(別表 4)」(https://www.mlit.go.jp/kankocho/tokei_hakusyo/shukuhakutokei.html)

5. 住宅宿泊事業施設の利用状況(令和6年度)

住宅宿泊事業の利用状況については、宿泊日数、宿泊者数の合計はいずれも東京都が最も多い。全国的にみると日本人と外国人の利用比率は、5割前後で少し外国人が多いところだが、東京都は外国人の利用比率が8割を超える。なお、令和7年2～3月の報告率は79.0%となっている(令和7年5月15日現在)。

[表3] 住宅宿泊事業施設の宿泊日数と宿泊者数

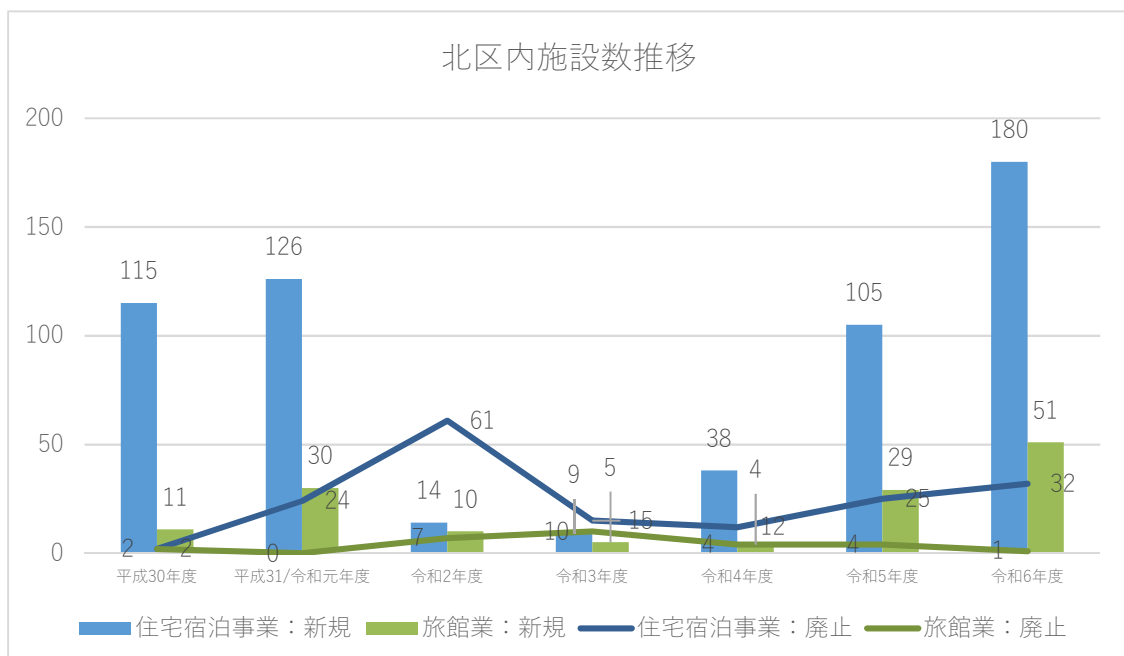
		宿泊日数 (日)	延べ人数 (人泊)	宿泊者数 (人)	うち日本人 (人)	(割合)	うち外国人 (人)	(割合)	宿泊日数 /届出住宅	宿泊者数 /届出住宅
令和6年度	全国	2,203,094	6,609,038	2,503,651	1,161,331	46%	1,342,320	54%	17	19
	東京都	1,181,433	3,307,851	834,353	157,795	19%	676,558	81%	20	14
	(割合)	54%	50%	33%	14%	-	50%	-	-	-

参考:観光庁、民泊制度ポータルサイト、「住宅宿泊事業法の施行状況」

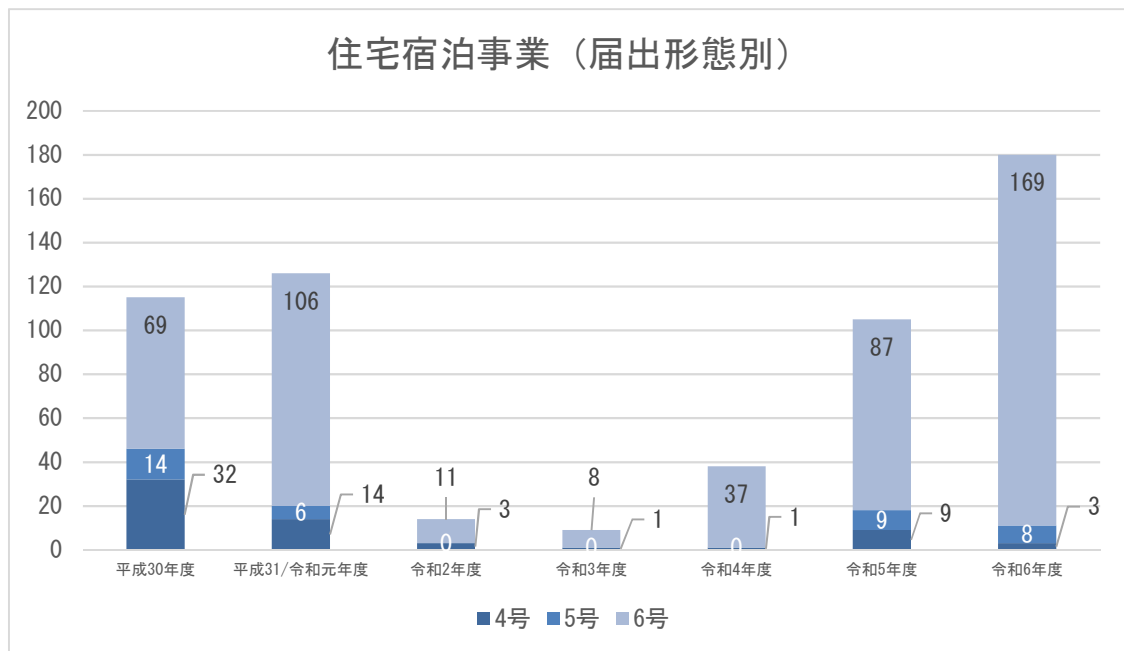
(https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/construction_situation.html#:~:text=%E3%81%A7%E3%81%82%E3%81%A3%E3%81%9F%E3%80%82-)

6. 北区内の宿泊施設の届出/許可状況

北区内では、旅館業法に基づく許可施設及び住宅宿泊事業法に基づく届出施設数が増加しており、特に不在型の施設(旅館業法における簡易宿所のうち条例第5条第6号イに基づく施設と住宅宿泊事業法における不在型施設の割合が多い。

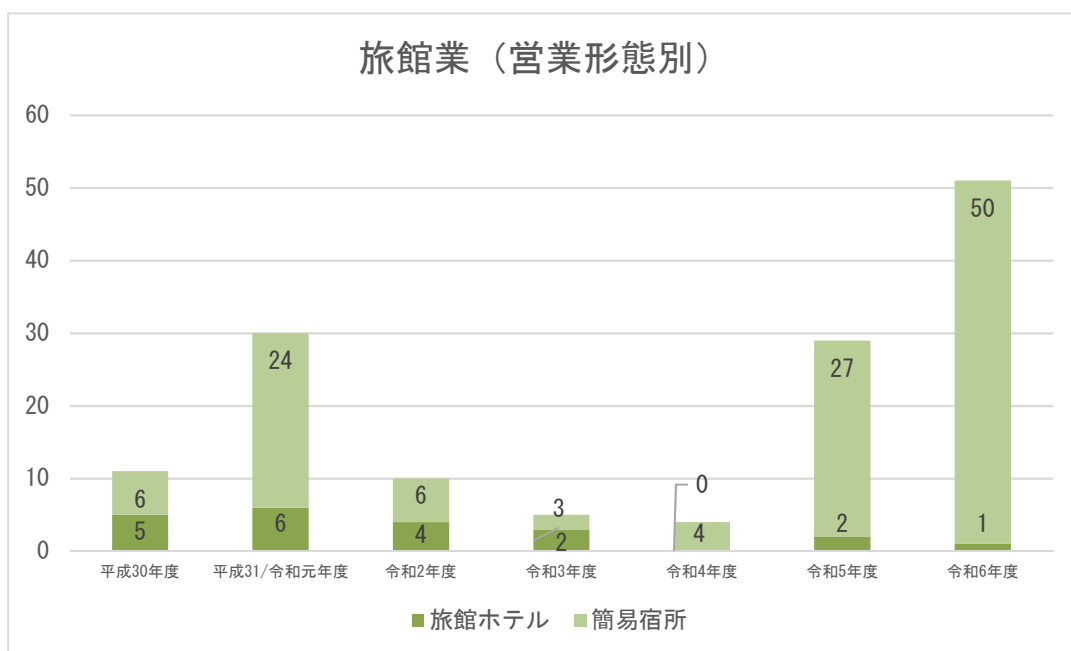


[図3] 北区内の宿泊施設の新規及び廃止推移



〔図 3-1〕 新規住宅宿泊事業届出施設の年次推移

住宅宿泊事業法に基づく届出施設においては、法施行後のいずれの年も6号（不在型）が最も多く、昨年度（令和6年度）は過去最高の届出施設数であった。



〔図 3-2〕 新規旅館業許可施設数の年次推移

旅館業法に基づく許可施設においては、政令改正後（平成 30 年 1 月）のいずれの年も簡易宿所（ほとんどが条例第5条第6号イに掲げる施設＝不在型）が最も多く、昨年度（令和6年度）は過去最高の許可施設数であった。

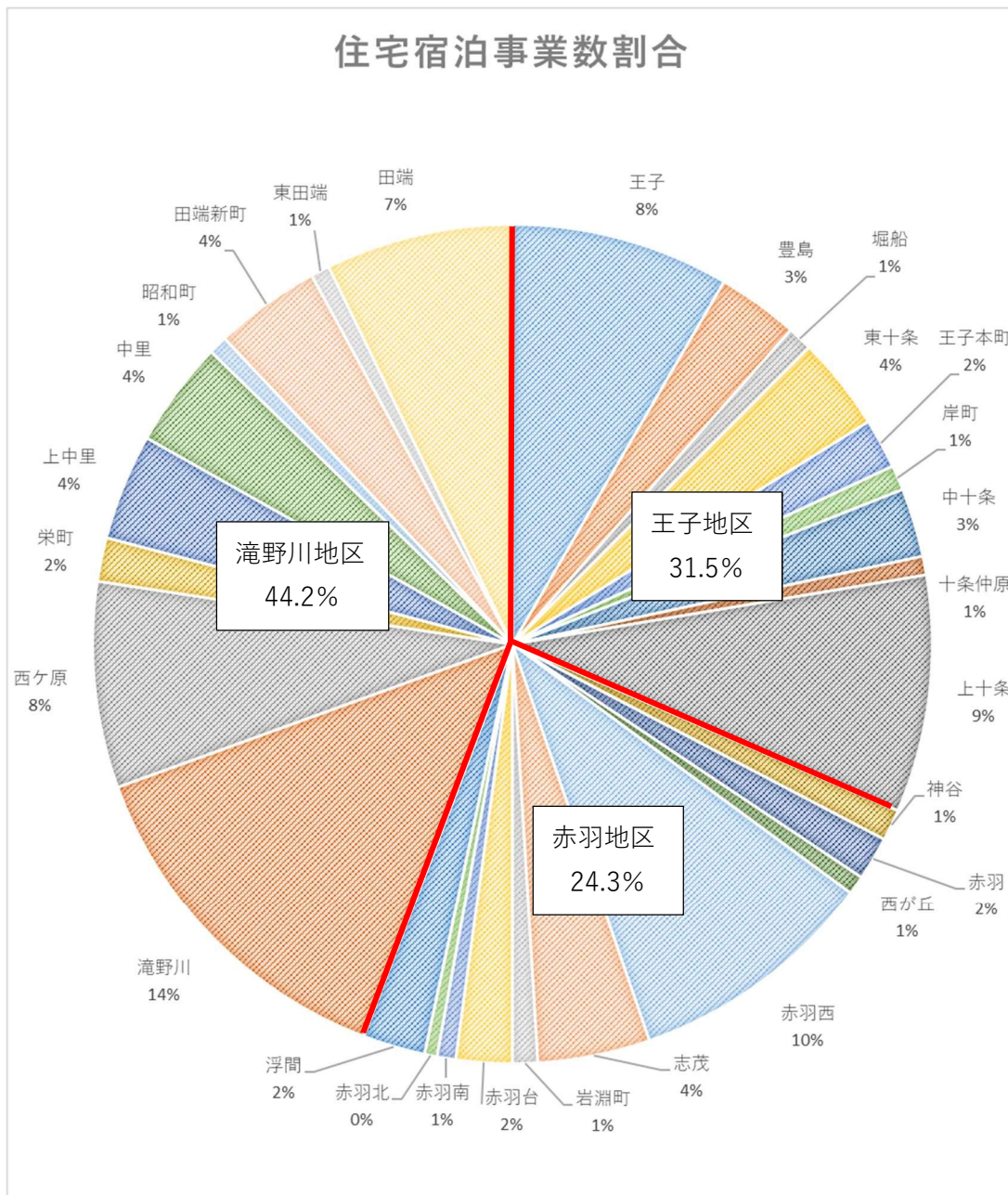
7. 無許可・無届疑い通報(全9件/6施設)

無許可・無届疑いの通報は、全て「旅館業法」に基づく無許可疑い(第3条)として、所有者や宿泊者の調査や観光庁へ仲介サイトの削除依頼をかけるなどして対応している。

[表4] 令和6年に受けた無許可・無届疑いの通報内容

受付日	内容
2024/4/12	目の前のお宅で民泊を始めるようで、事前周知のお知らせが 4/7 に同一建物に住む子供の家のポストに入っていた。自分の家にはお知らせがなかった。自分の家は入口が別なので10m範囲には入らないかもしれない。民泊を予定している家は昨年12月末に前居住者が引っ越した。4/10 にタクシーが入ってきて、子連れの家族がその家に入ってしまった。夜中に外国語の話し声が聞こえてきた。届出前なのに宿泊しているかもしれないので、確認してほしい。
2024/4/1	マンションの前に、外国人が歩道に大きな荷物を置いてバスやタクシーを待っており、通行の妨げになっている。
2024/7/22	最近、道路に大きな荷物を持った外国人がタムロするようになった。中十条で民泊行われているか？
2024/10/29	違法民泊の疑いのある物件がある。許可している物件を教えてください。
2024/11/6	令和6年8～9月頃から、近隣にあるアパートにスーツケースを引いた中国人らしき人が夜中に訪れているのが気になり始めた。毎回違う人が出入りしており、何かあった際不安であるため電話した。宿泊者か知人が出入りしているかは判断できない。調査してもらえるのはありがたいが、住んでいる人は日本人は一人くらいで、他は言葉が通じない。大家は近所の誰かが知っているかもしれないが、看板等で連絡先は一切ない状況である。報告は不要である。①当該施設は民泊であるか。②私道を通っているが構わないのか。③アパートと北側の一軒家を繋げた違法建築物と思われるが問題ないか。
2024/11/21	自宅の裏で違法民泊をしている。少なくとも去年からやっているようで、中国人 4～5 人がキャリアケースをもって毎日のように来ている。煙草のポイ捨てや道に痰を吐くなど、マナーが悪い。キャリアケースの音もうるさい。できれば警察と税務署も介入して対応してほしい。民泊をやっている家は二階建ての一軒家で玄関が開けっ放しになっているため、怖くてあまり近づけず、標識があるかは確認できない。
2024/11/28	以前違法民泊についてお伝えした件で、今ちょうど家の前にキャリアバッグが 3～4 個置かれている。白い車も止まっている。見に来たら状況が分かると思う。
2024/12/11	当該施設の近隣住民が相談に来たので、対応をお願いしたい。場所は□□である。奥の●●氏の住宅と、最初の□□の間にある、XX である。1 年以上前から入れかわり立ちかわりでスーツケースを持った人が入れ替わり、無許可の宿泊業だと疑っている。タバコのポイ捨てもひどい。近隣からの苦情である旨についての伝達可否は不明。
2025/1/3	自分は隣の家に住んでいる。1 年前にこの 3F 建ての建物で民泊をやろうとしていたようだが、事業者が断念した。その時に文書で案内を受けた。その後、別の人が所有者になり、現在、無届で宿泊業が行われているのではと思っている。民泊、旅館業の標識は貼っていない。現在の事業者になった時にリフォームが行われ、壁面が水色になった。 マイクロバスで子連れ 7～8 人が乗り降りしており、お土産を持っていたりする。 検索したところ、宿泊業の募集がされていた。

8. 届出住宅の地区別内訳



[図 4] 住宅宿泊事業の届出施設の地域及び地区別割合

9. 届出別の事業者内訳

[表5] 住宅宿泊事業施設の事業者の国籍

	合計 / 4号	合計 / 5号	合計 / 6号
個人	31	28	101
オーストラリア	0	0	1
台湾	1	0	0
中国	11	6	20
日本	19	22	80
法人	0	0	256
-	0	0	256
総計	31	28	357

10. 届出別の用途地域内訳

[表6] 住宅宿泊事業施設の用途地域ごとの割合

	4号	(割合/4号)	5号	(割合/5号)	6号	(割合/6号)	合計	(割合)
近隣商業	3	10%	9	32%	114	32%	126	30%
住居専用（第一種中高層）	10	32%	11	39%	92	26%	113	27%
住居専用（第一種中高層）・近隣商業	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
準工業	5	16%	0	0%	33	9%	38	9%
準工業（特工）	0	0%	0	0%	2	1%	2	0%
商業	3	10%	0	0%	53	15%	56	13%
第一種住居	10	32%	8	29%	61	17%	79	19%
第二種住居	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
総計	31	7%	28	7%	357	86%	416	100%

11. 建物形態別の賃貸借内訳

[表7] 住宅宿泊事業施設の建物形態と所有の別

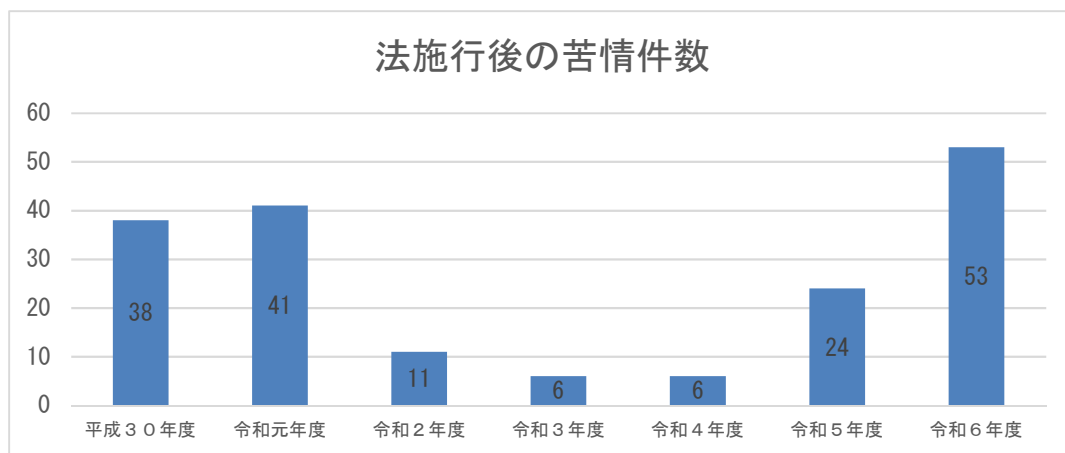
	戸建	共同住宅	長屋	寄宿舎	合計	(割合)
自己所有	55	52	7	1	115	28%
区分所有	0	0	0	0	0	0%
賃借物の転貸の承諾あり	59	207	16	2	284	68%
転借物の転貸の承諾あり	4	14	0	0	18	4%
合計	118	273	23	3	417	100%
(割合)	28%	65%	6%	1%	100%	

12. 建物ごとの定員数(※届出当初はデータなし)

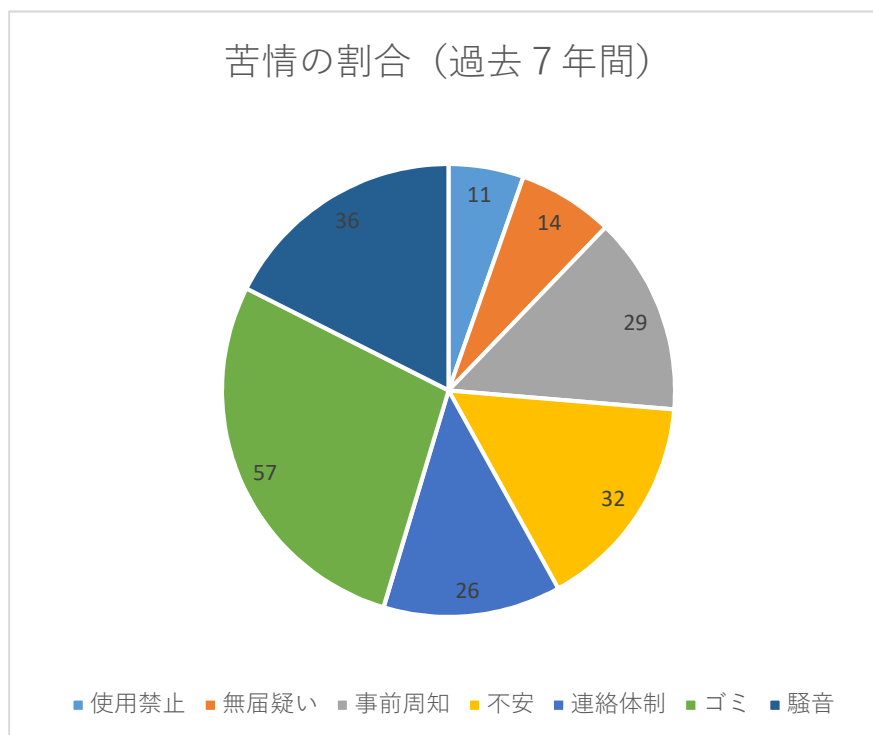
[表8] 住宅宿泊事業施設の建物形態と平均定員数

	戸建	共同住宅	寄宿舍	長屋	全体
施設数	118	272	3	23	416
除外	16	7	0	0	23
算定対象	102	265	3	23	393
平均定員数	6.5	4.0	11.1	6.0	4.8

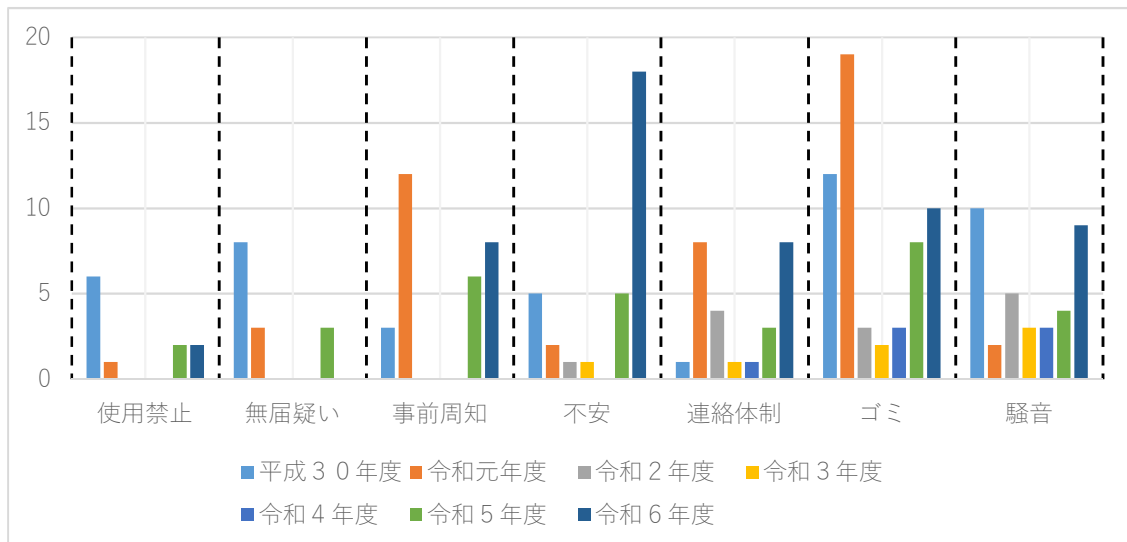
13. 住宅宿泊事業法施行後の苦情件数及び内訳



[図5] 住宅宿泊事業法施行後の苦情件数の推移

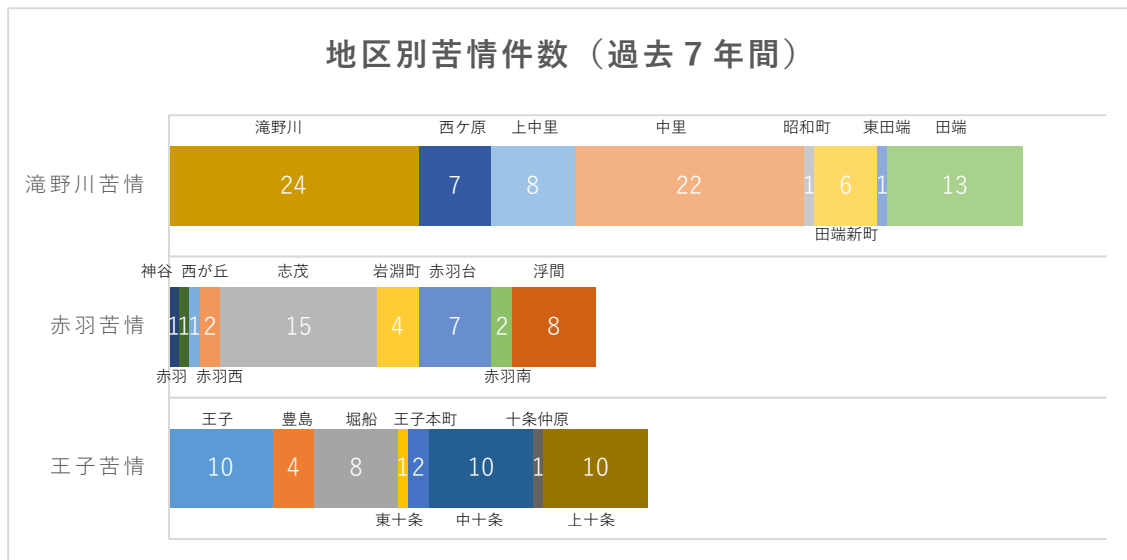


[図6] 住宅宿泊事業法施行後の苦情内容(総数)

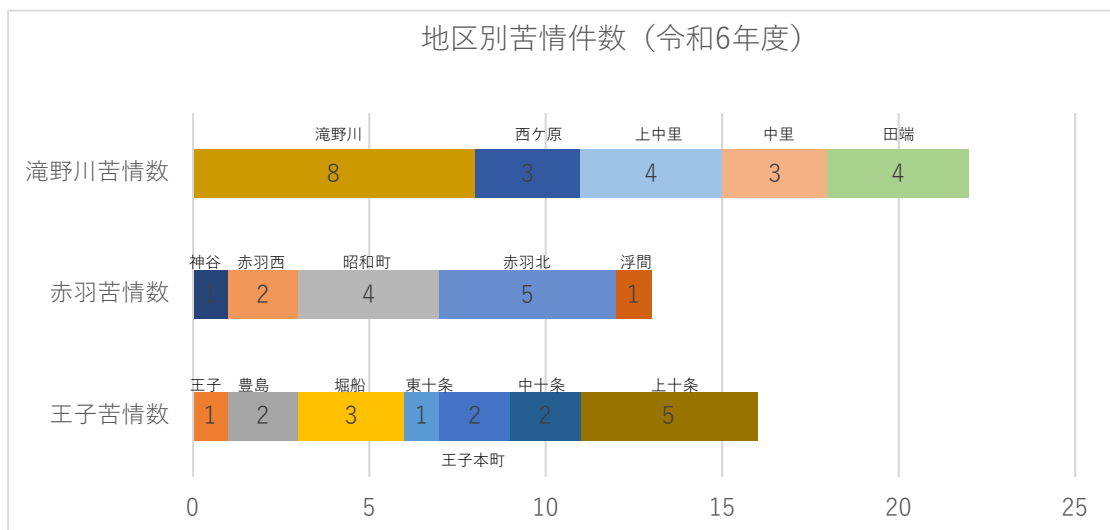


[図7] 住宅宿泊事業法施行後の苦情内容(年度別)

14. 地区別苦情件数



[図8] 住宅宿泊事業法施行後からの地区別苦情件数



[図9] 令和6年度の地区別苦情件数

[表9] 住宅宿泊事業施設の地区別苦情件数(令和 6 年度)

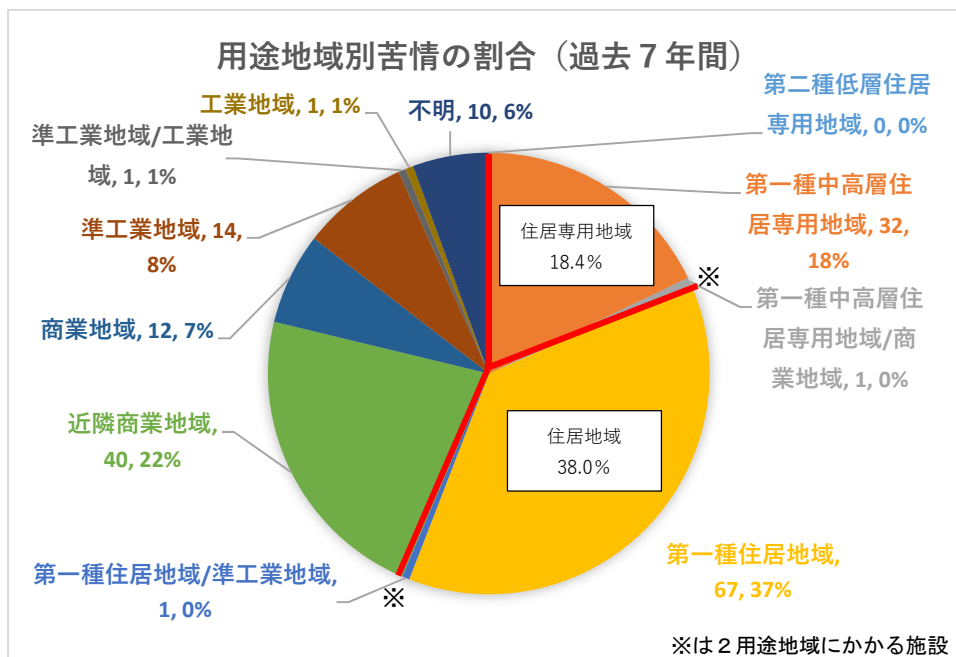
地区	地区別	施設数	苦情数	重複数	苦情施設数	合計
王子	王子	35	1		1	苦情数 16
	豊島	13	2		2	
	堀船	4	3	2	1	苦情施設数 13
	東十条	15	1		1	
	王子本町	8	2	1	1	
	岸町	4				
	中十条	11	2		2	
	十条台	0				
	十条仲原	3				
	上十条	38	5		5	
赤羽	神谷	5	1		1	苦情数 13
	赤羽	7				
	西が丘	3				
	赤羽西	40	2		2	苦情施設数 9
	志茂	18	4	1	3	
	岩淵町	4				
	赤羽台	9	5	3	2	
	赤羽南	3				
	赤羽北	2				
	浮間	10	1		1	
	桐ヶ丘	0				
滝野川	滝野川	57	8	5	3	苦情数 22
	西ヶ原	33	3	1	2	
	栄町	7				
	上中里	17	4		4	苦情施設数 11
	中里	17	3	2	1	
	昭和町	3				
	田端新町	17				
	東田端	3				
	田端	30	4	3	1	
不明	その他	0	2		2	
	合計	416	53	18	35	

苦情施設数は王子、赤羽、滝野川で大きく差はない。

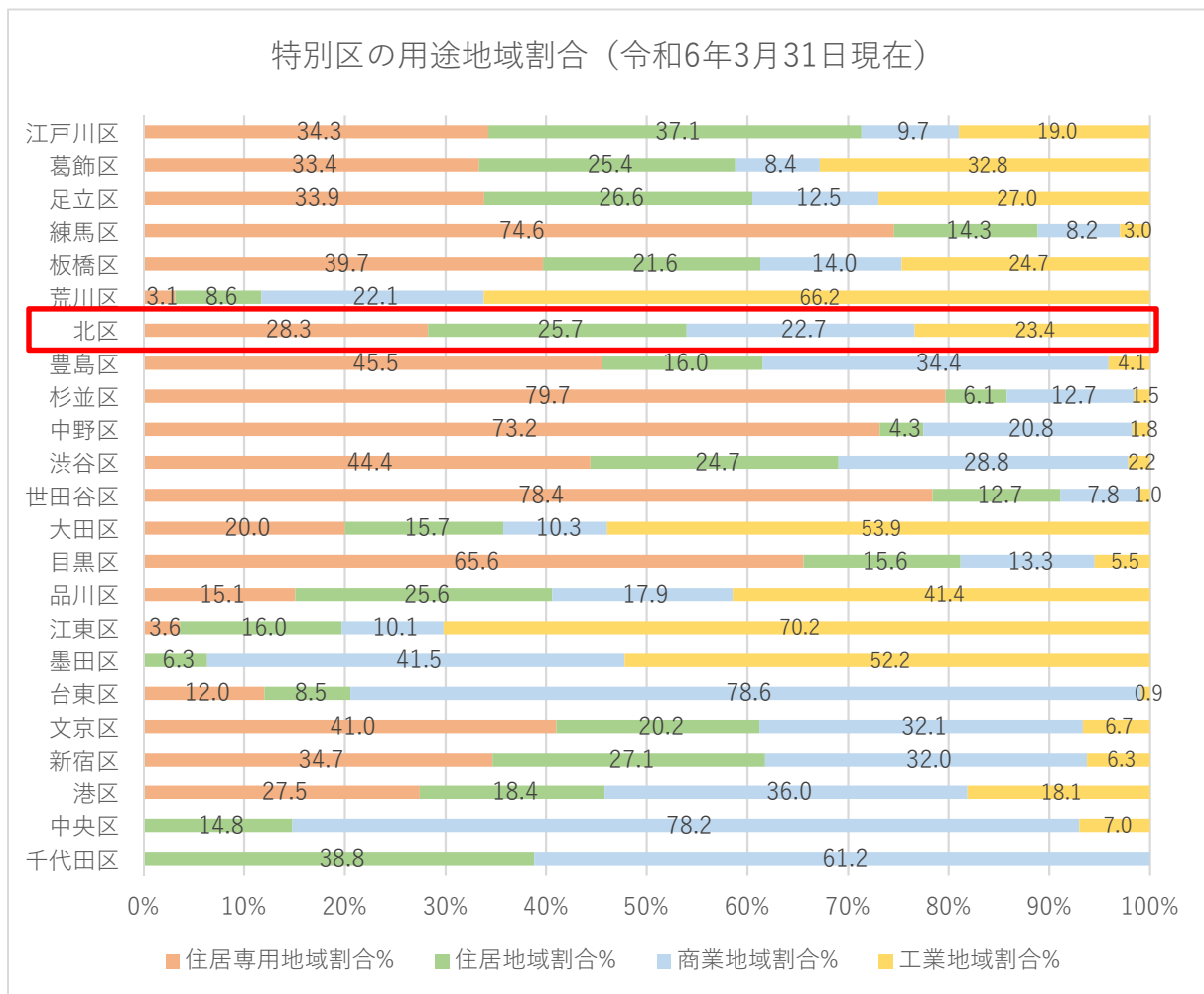
届出施設あたりの苦情施設数で見たときに苦情が多い地区は、住宅地が非常に密集している、大学や公園地あるいは工業や準工業内が広く、住居の立ち並ぶエリアが限定されるなどの特徴がある。

15. 用途地域別苦情割合

用途地域別では住居専用地域と住居地域で苦情の半分以上を占める。



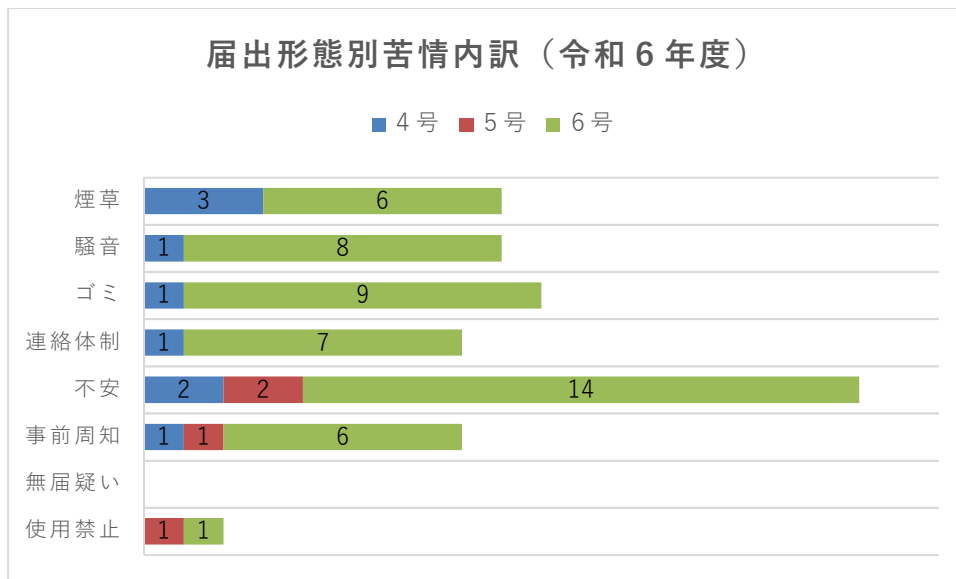
[図 10] 用途地域別の苦情の割合



[図 11] 特別区の用途地域分布

16. 届出形態別の苦情内容

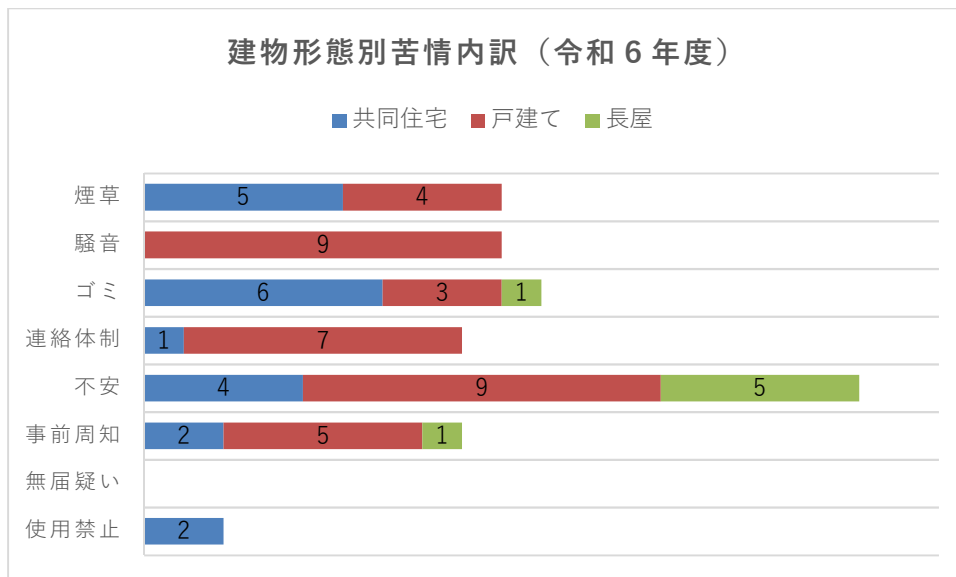
苦情は不在型施設(6号)で発生している傾向にある。



[図 12] 住宅宿泊事業施設の届出形態別苦情内容の件数(令和 6 年度)

17. 建物形態別の苦情内容

騒音の苦情は戸建て住宅のみで、ゴミの苦情は共同住宅で多い傾向がある。



[図 13] 住宅宿泊事業施設の建物形態別苦情内容の件数(令和 6 年度)

18. 用途地域と地区計画の指定地域

[表 10] 区内の用途地域ごとの面積と届出施設数(再掲)

	面積 (ha)	面積割合 (%)	施設数	施設数割合 (%)		
第 1 種低層住居専用地域					面積割合 施設数割合	25.3% 27.4%
第 2 種低層住居専用地域	21.6	1%	0	0%		
第 1 種中高層住居専用地域	495.2	24%	114	27%		
第 2 種中高層住居専用地域	2.4	0%	0	0%		
第 1 種住居地域	428.8	21%	79	19%	面積割合 施設数割合	23.0% 19.2%
第 2 種住居地域	42.9	2%	1	0%		
準住居地域						
田園住居地域						
近隣商業地域	243.7	12%	126	30%	面積割合	20.3%
商業地域	172.2	8%	56	13%	施設数割合	43.8%
準工業地域	333.0	16%	40	10%	面積割合 施設数割合	20.9% 9.6%
工業地域	96.2	5%	0	0%		
工業専用地域						
(北区人口：355.1万人)	2,053	100%	416	100%		

※面積・人口は令和 6 年 3 月 31 日、施設数は令和 7 年 3 月 31 日時点

[表 11] 届出施設のうち、地区計画で旅館業の規制対象にある施設

届出施設数	該当施設数	割合
416	17	4%

届出形態	4号	1
	5号	3
	6号	13

建物形態	戸建	4
	長屋	12
	共同住宅	1

[表 12] 区内地区計画と旅館業及び住宅宿泊事業の一部が用途制限の対象となる地域

	名称	位置	街区	用途制限（対象施設のみ抜粋）
赤羽西	浮間舟渡駅周辺地区地区計画	浮間二丁目25番、浮間四丁目30～32番	商業街区	・1階住居（立体規制）（住宅宿泊事業） ・1階下宿
	北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画	浮間一丁目1番、浮間三丁目1～3番、26番、27番	駅前街区 沿道街区	・旅館、ホテル、簡易宿所 ・1階住居（立体規制）（住宅宿泊事業） ・1階下宿
			近隣商業街区	・旅館、ホテル、簡易宿所
	赤羽台周辺地区地区計画	赤羽台一丁目、赤羽台二丁目、赤羽台三丁目、赤羽西一丁目各地内	中高層住宅複合A地区	・避難階が住居（住宅宿泊事業）
			中高層住宅複合B地区	・戸建て、長屋（住宅宿泊事業）
			教育・文化地区	・学校、図書館以外の用途の建築物
赤羽東	赤羽一丁目地区地区計画	赤羽一丁目地内	広場状空地1号 歩道状空地1号	・旅館、ホテル、簡易宿所
	志茂地区防災街区整備地区計画	志茂一～五丁目、岩淵町及び神谷三丁目各地内	主要幹線道路沿道地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
王子西	上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画	上十条三丁目及び四丁目各地内	幹線道路沿道地区A・B 近隣商業地区、住居地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
	北区環状七号線沿道地区計画	西が丘二丁目・三丁目、上十条四丁目・五丁目、十条仲原二丁目・三丁目、中十条三丁目・四丁目、東十条四丁目・五丁目、神谷一～三丁目各地内	—	・旅館、ホテル、簡易宿所
	十条駅西口地区地区計画	上十条一丁目（十条駅西口駅前広場の一部）及び上十条二丁目（25番～29番）各地内	駅前拠点地区	・旅館、ホテル、簡易宿所 ・1階と2階が店舗以外の建築物（住宅宿泊事業）
			住商共存地区	・1階が店舗以外の建築物（住宅宿泊事業）
	十条駅周辺西地区地区計画	上十条二丁目、十条仲原一丁目及び二丁目各地内	十条銀座周辺地区 85号線沿道地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
			73号線沿道住居地区 住居地区、環七沿道地区	・旅館、ホテル、簡易宿泊 ・1階が店舗等以外の建築物（住宅宿泊事業）
			住商共存地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
	十条駅周辺東地区地区計画	上十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目各地内	高架下利用地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
	補助83号線周辺南地区地区計画	中十条一丁目及び中十条二丁目各地内	83号線沿道A地区・B地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
	補助83号線周辺北地区地区計画	中十条二丁目及び中十条三丁目各地内	環七沿道地区	・興行場（キャバレー）
			83号線沿道地区	・興行場（キャバレー） ・旅館、ホテル、簡易宿所
王子東	豊島一丁目地区地区計画	豊島一丁目1～11番	A地区、B地区	・旅館、ホテル、簡易宿所 ・共同住宅（住宅宿泊事業）、寄宿舎、下宿
	豊島五・六丁目地区地区計画	豊島五丁目及び六丁目各地内	東街区・西地区	・共同住宅（住宅宿泊事業）以外
滝野川西	西ヶ原地区地区計画	西ヶ原三丁目、西ヶ原四丁目及び滝野川一丁目各地内	181号線沿道地区 ・近隣商業地区	・旅館、ホテル、簡易宿所
	田端二丁目周辺地区地区計画	田端一丁目、田端二丁目、田端三丁目及び田端五丁目各地内	商業地区	・1階の部分を店舗・事務所等の商業業務施設以外の用途としたもの ・旅館、ホテル、簡易宿所
			沿道区、住宅地区	・旅館・ホテル、簡易宿所

※地区整備計画(16)、防災街区整備地区(2)、再開発促進区(3)のうち、旅館業及び住宅宿泊事業法にかかわる計画のみ