

東京都北区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）パブリックコメント実施結果

1. パブリックコメントの概要

（１）意見提出期間：令和８年３月２３日（月）～令和８年４月２１日（火）

（２）周知方法：北区ニュース（３月２０日号）、北区公式ウェブサイト及びSNS

（３）閲覧場所：北区生活衛生課環境衛生（保健所２階４番）、区政資料室（北区役所第一庁舎１階）、
各地域振興室、各区立図書館、北区公式ウェブサイト

（４）意見提出者数：３６名（うち無効１名）

（内訳）北区公式ウェブサイト：２９名、郵送：３名、FAX：３名、窓口持参：１名 ※同一意見者を含む

（５）意見件数：１０５件（うち無効３件）

2. 提出された意見の主旨とそれに対する区の考え方

(1) 条例の規定事項

No	意見の主旨	件数	区の考え方
1	条例の目的（第1条関連） ・ 宿泊者の安心安全が先に来ているようだが、我々区民の生活環境を第一に考えてもらいたい。 ・ 第1条について、本条例案検討の背景として、住宅宿泊事業が区民の生活環境や地域社会に対して悪影響をもたらす問題になっていることがある。この立法事実を条文に盛り込むことは、条例の解釈及び運用にあたっては意義のあることと考える。したがって「この条例は、」の後に「住宅宿泊事業が区民の生活環境及び地域社会にもたらす影響に鑑み、」との文言を加えていただきたい。	2	ご意見として承り、必要に応じて修正を検討いたします。
2	民泊トラブルに対する対応や対策（第3条関連） ・ 基本方針に地域の生活環境を守り地域社会との共生を実現すること、区民および宿泊者の安全かつ安心を確保すること等があげられているが、民泊トラブルに関する対応及び対策に関する記載がない。	1	住宅宿泊事業法（以下、「法」という。）第10条に基づき、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについては、住宅宿泊事業者適切かつ迅速に対応する義務があります。
3	町会・自治会への加入（第3条関連） ・ 基本方針の「④地域の生活環境を守り地域社会との共生を実現する」には事前周知だけでは不十分であるため、事業者が事業を営む地域の町会・自治会に加入する努力義務を条例に盛り込むことを提案する。地元の町会・自治会に加入して仲間となることで地域の住民の不安を拭うことができ、地域の不安や苦情を伝えることができる。町会・自治会が入ることによって対立から共生の糸口が生まれるのではないかと。	1	ご意見は今後の参考といたします。
4	基本方針の共生（第3条関連） ・ 基本方針に掲げてある③④については、どのような具体策があるのか。外国人の観光客が一般の戸建て家の経験は異文化交流ととれるが、2,3泊ぐらいの旅行者が何を求めるのか。 ・ そもそも宿泊者は「訪問者」であり、北区に住む訳ではないのだから、「地域社会の共生」という文言は不要ではないかと。	2	宿泊者は訪問者ではありますが、施設は地域の中に存在するものであり、良好な地域社会の維持及び形成に資するためには共生することは必要と考えます。宿泊者の衛生に関しては、宿泊施設に必要な寝具等の貸与品や便所等の設備、感染症防止等の観点から必要な措置を講ずることを求めてまいります。また、地域経済及び地域コミュニティの発展の寄与に関しては要綱を策定し、構造設備や衛生はもとより、地域経済及び地域コミュニティの発展に寄与していると認められる住宅宿泊事業施設の登録制度を設ける予定です。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
5	基本方針の文言（第3条関連） 第3条の基本方針が、何に関する基本方針であるか明らかになるよう、「次に掲げる事項を」の次に「住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する」との文言を加えていただきたい。また、第2号に「安全かつ安心」とあるが、ここで「かつ」という単語を用いるのは、一般の日本語の用例からいっても法令用語の用例からいっても適切ではない。「及び」に修正すべきであると考え。	1	ご意見として承り、必要に応じて修正を検討いたします。
6	関係者の連携体制（第4条関連） 万一の不測の事態に備えて、管理人・管理会社、所有会社、周辺住民、消防・警察・保健所等関係役所までその程度に応じて通報できる体制を構築し、マニュアルとして備え、常に24時間相互に連絡できる体制を整備すること。	1	法第7条に基づき、住宅宿泊事業者は外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保のために、外国語を用いて警察署や消防署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法の情報を提供しなければなりません。また、法第9条に基づき、住宅宿泊事業者は宿泊者に対して周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明マニュアルの設置が義務付けられております。条例素案のとおり、区の責務として警察、消防その他の関係機関と連携をはかってまいります。
7	不法建築物での事業（第4条関連） 不法建築物では事業ができないようにして欲しい。	1	法第3条に基づき、届出時の添付書類として、住宅の登記事項証明書や住宅の図面等の提出が必要ですが、これらをもって不法建築物か判断することは出来かねます。
8	条例の構成（第4条関連他） 第4条第1項に「前条の基本方針に基づく施策を策定し、」とあるが、「前条に規定する基本方針に基づいて施策を策定し、」のほうが望ましいと考える。また、第3項については、必要に応じて行われるという「確認」がどういった事項について行われるのか不明確であり、拡大解釈や恣意的な運用が行われるおそれがある。さらに「指導」については、第15条の規定と内容が重複している。加えて、東京23区の他の区の条例においても同様の条文は存在していないことから考えても、第3項については削除すべきではないかと思料する。	1	ご意見として承り、必要に応じて修正を検討いたします。
9	有事対応（第4～7条関連） 有事の際の責任の所在・北区としてのチェック機能や窓口など具体的な規則を設定して欲しい。	1	条例素案のとおり、区、住宅宿泊事業者等、宿泊者、建物提供者等の責務を定めていく予定です。法令に基づいた指導やチェック機能、窓口は所管課が担ってまいります。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
10	敷地内屋外禁煙の標識（第5条関連） - 敷地内屋外禁煙表示の設置義務について、法令により一定の配慮義務はあるとしても、屋外や私有地は禁煙規制の対象外である。戸建住宅についても、敷地内屋外（バルコニーや駐車場等）での禁煙を義務化し、表示まで義務付けるは行き過ぎではないか。一律に制限するのではなく、集合住宅と戸建住宅とを区別した上で規制の在り方を検討すべきである。 - 第5条の「敷地屋外禁煙の標識」は、集合住宅の共用部における禁煙を念頭においた規制であり、戸建て住宅の場合は、この規制に該当しない、つまり住宅の敷地内の庭やガレージで喫煙することに問題はないと思うので、この点について明文化して欲しい。	2	届出施設における屋外喫煙による苦情が多く寄せられていることから、周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関する宿泊者への必要な事項の説明の観点から、条例案第5条第3項にて、近隣住民に対する受動喫煙やごみ、火災、においなどの煙草による被害を生じさせないための措置を講じる義務付けをまいります。
11	騒音対策の明確化（第5条関連） 騒音対策を明確にして住民へ示してほしい。	1	法第9条に基づき、住宅宿泊事業者は宿泊者に対して周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明マニュアルの設置が義務付けられております。条例素案のとおり、住宅宿泊事業者等の責務としても明示してまいります。また、区の責務として警察、消防その他の関係機関と連携をはかってまいります。
12	防犯カメラの設置義務化と緊急連絡先の明確化（第5条関連） 防犯カメラの設置義務化および緊急連絡先の明確化を要望する。	1	条例素案のとおり、第5条第3項にて住宅宿泊事業者に設備の設置義務を設け、不在型施設については防犯カメラの設置を義務付けてまいります。緊急連絡先については、法第13条に基づき標識の掲示義務があり、家主居住型を除き、区では標識発行時に緊急連絡先を確認し、印字して発行しております。
13	全面禁煙（第6条関連） 第六条について、たばこの火の不始末も怖いので、全面的に禁煙と定めてほしい。	1	法第9条に基づき、住宅宿泊事業者等に対して「火災防止のために配慮すべき事項」の宿泊者に対する説明の徹底を指導してまいります。
14	外国人旅客に対するパスポートの携帯義務（第6条関連） 第六条について、外国人の宿泊者には、外出の際は常にパスポートの形態を義務づけ、違反者には罰則を設けてほしい。	1	出入国管理及び難民認定法（入管法）第23条に「本邦に在留する外国人は、常に旅券を携帯していなければならない」と規定されております。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
15	宿泊を断れる権利（第 6 条関連） ・ 第六条の違反者には、以後宿泊を断れる権利を事業者に与えるべきだ。	1	ご意見として承ります。なお、旅館業法には宿泊拒否の制限（第 5 条）が規定されておりますが、住宅宿泊事業法には同様の規定はございません。
16	異常探知の文言（第 6 条関連） ・ 第 6 条第 2 項において「異常を探知し、」とあるが、「探知」とは一般に「（隠れているものを）探って知ること」とされている。ただ、この条文の趣旨は、宿泊者に対して、届出住宅に異常がないかわざわざ粗探しをした上で連絡するように求めるものではないと思われる。したがって、ここは「発見」または「覚知」と修正するべきではないか。	1	ご指摘ありがとうございます。修正いたします。
17	条例案の記載（第 8 条関連） ・ 第 8 条第 5 号の書き出しの位置が、第 1 号～第 4 号の位置とずれているので修正していただきたい。	1	ご指摘ありがとうございます。修正いたします。
18	近隣保育所や学校などへの周知（第 8 条関連） ・ 周知の際、距離にかかわらず学区内の学校や保育施設などがその存在や動向、緊急時の相談窓口を把握できるように周知してほしい。 ・ 近隣の保育所や学校などにも周知義務があるとよい。	2	国からの通知により、広範な地域住民の同意を義務付けるなど事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされております。規則を定める際のご意見として承り、適切に周知対象を定めてまいります。なお、届出施設は区公式ウェブサイトで一覧を公開し、毎月更新しております。
19	近隣住民に対する事前説明の義務化（第 8 条関連） ・ 近隣住民への事前説明、緊急連絡先の明示を義務化して欲しい。 ・ 営業許可前の住民説明会の義務化を要望する。 ・ 周辺住民への説明会の義務化と対象範囲の明確化すること。 ・ 地域住民の代表である町会・自治会への事前説明を必須項目として欲しい。 ・ 隣や、自治会町との面通しは有効であると考えており、明文化されることは良いと思うが、説明会を開催すると、先鋭的な意見が出やすく、想定以上に紛糾をする可能性がある。また、うまく地域住民が納得されず問題が残る可能性もある。説明会を実施すればよいのかという疑問が残るが、やらないよりはよいと思う。	5	条例素案のとおり、定めることを予定しております。また、対象の範囲は、規則を定める際のご意見として承り、適切に周知対象を定めてまいります。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
20	町会・自治会長の承諾等の義務化（第 8 条関連） ・ 地域の生活環境を確保する為に町会・自治会長の承諾を規定して欲しい。 ・ 栄町については、準工業地域であるが軽工業の工場も減少傾向であり住宅専用地域になりつつある。町ごとに町会・自治会長と話し合い許可の検討をして頂きたい。	2	広範な地域住民の同意を義務付けるなど事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされております。規則を定める際のご意見として承り、適切に事前周知の対象を定めてまいります。
21	住民反対による認可への反映（第 8 条関連） ・ 周辺住民への説明会において反対が多い場合、認可にどのくらい反映されるのか。	1	住宅宿泊事業は届出制であることが法で規定されており、法令で定める形式上の要件を満たしている場合、区は受理しなければなりません。
22	事前周知の具体的な要件の明確化（第 8 条関連） ・ 「説明会を開いた」という形式だけに終わらせないよう、回数、時間帯、範囲について実施方法を下記のとおり明確化して欲しい。 回数：住民の要望がある場合、一度で終わらせず複数回、協議を行うこと。 時間帯：平日の昼間だけでなく、勤労世帯が参加しやすい夜間や土日の開催を強く推奨・指導すること。 範囲：事前周知の範囲は、敷地より 30 メートルとし、町内の掲示板にて周知すること。	1	説明会の開催回数、時間帯、範囲は、規則を定める際のご意見として承り、適切に規定してまいります。
23	区施設活用の仕組み構築（第 8 条関連） ・ 「会場が見つからない」という理由で説明会が形骸化することを防ぐため、区の公共施設（赤羽会館、ふれあい館等）さらに町会・自治会会館を説明会場として優先的または円滑に提供・斡旋する仕組みを構築して欲しい。	1	事前周知が適切に実施されるよう指導を徹底いたします。ご意見は今後の参考としてまいります。
24	周辺住民に対する対応体制の強化（第 8 条、第 13 条関連） ・ 周辺住民への事前周知・苦情対応体制の強化を要望する。	1	条例素案のとおり、定めることを予定しており、条例規定に反した場合は指導を実施してまいります。
25	消防による合否判定（第 8 条関連） ・ 消防署による査察による合否判定も必要に思う。	1	条例素案のとおり、第 9 条第 1 項第 3 号の届出書類の一つとして、消防署への事前相談記録書と火災予防条例に基づく届出書の写しを規定しております。本届出により、管轄の消防署の立入検査が実施され、必要に応じて消防法令に基づく指導が行われます。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
26	宿泊者名簿の本名記載（第 11 条関連） ・ 第十一条について、宿泊者の名簿は、本名で書かないといけない（通名禁止）と定めるべきだ。	1	法第 8 条に基づく宿泊者名簿の備付けに関しては、国・厚規則第 7 条第 1 項柱書に規定する「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」として、宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行う必要があります。国のガイドラインでその措置は「宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認できる」必要があるため、宿泊者名簿には本名の記載が必要です。
27	廃棄物の適正処理（第 12 条関連） ・ ごみは細かく分別し、清掃事務所の収集日時に合わせて、適切な時間に出すこと。分別方法等については、日本語・英語・中国語・韓国語等にて分かり易く表示すること。	1	住宅宿泊事業者が排出するごみについては、廃棄物処理業者と契約し、適正に処理することが原則です。法第 9 条に基づき、分別方法等に関する書面の備付を指導してまいります。また、条例素案のとおり、住宅宿泊事業者に対する必要な設備設置の義務付けとし、廃棄物保管庫の設置により廃棄物の適正な管理と処理につなげてまいります。
28	廃棄物の排出と指導（第 12 条関連） ・ 事業者に対してごみ廃棄管理を厳重にする。資源回収ステーションはごみの廃棄場所ではないことを指導してほしい。罰則も厳重にしてほしい	1	びん・缶・ペットボトルなどの資源回収ステーション回収は、地域住民が管理しているものであり宿泊者は利用できないため、法第 9 条に基づき、住宅宿泊事業者に対して、ごみの処理に関し配慮すべき事項の書面の備付を指導してまいります。住宅宿泊事業の適正な運営が確保されていないと判断される場合は、条例に基づく是正指導を徹底し、必要に応じて法に基づく命令の対象としてまいります。なお、住宅宿泊事業者が排出するごみ（びん・缶・ペットボトル等）は、事業系廃棄物及び産業廃棄物であり、事業系廃棄物及び産業廃棄物処理業者と契約し適正に処理するもので、原則、北区清掃事務所の収集に出すことはできません。
29	管理者の常駐（第 13 条関連） ・ 管理者常駐、または 24 時間対応な体制を義務化して欲しい。 ・ 日本の現地のルールを熟知した管理人が常駐すること。	2	法第 11 条に基づき、住宅宿泊事業者は届出住宅に人を宿泊させる間、省令で定める一時的な不在を除き、不在になるときは住宅宿泊管理業者への委託が義務付けられています。条例素案のとおり、住宅宿泊事業者等に対して、周辺住民からの苦情等に適切かつ迅速に対応する体制の確保を義務付けてまいります。
30	苦情の迅速対応と報告義務（第 13 条関連） ・ 苦情発生時の迅速対応義務、対応記録の行政への報告を義務付けて欲しい。	1	条例素案のとおり、住宅宿泊事業者等に対して、苦情等への対応記録の保管を義務付け、必要に応じて確認してまいります。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
31	家主の所在がわかる標識（第 14 条関連） ・ 家主に直接アクセスできるように、家主の部屋のドアなどにその所在が分かるような標識がほしい。	1	家主居住型の場合、家主が所在する住宅に法定標識が掲示されておりますが、その他の形態において、家主のドアに所在を知らせる標識を掲示させることは過剰な規制になります。また、条例素案のとおり、長屋や共同住宅など、玄関扉が複数ある場合や玄関等への掲示によるだけでは公衆に見やすいものにならない場合などは、法定標識のほかに区指定標識の掲示を義務付けてまいります。
32	指導に対応しない施設への対応（第 15 条関連） ・ 問題が発生した場合の対応体制を明確にすることが不可欠であり、近隣住民が事業者に直接連絡できる体制を整備し、迅速な対応を求めることが重要である。その上で改善が見られない場合には行政による指導を行い、通報が繰り返される施設については、面談の義務付けや許可取消しなど段階的な措置を設けることが望ましい。	1	届出住宅には法定標識の掲示義務があり、不在型においては管理業者等の連絡先が明記されているため、近隣住民は直接連絡し、対応を求めることができます。区では既に不利益処分に関する基準を策定しており、条例制定に伴い、必要な改正を行う予定です。条例に基づく指導を実施しても改善しない施設に対しては、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、事業廃止命令などの指導・監督を徹底してまいります。また、必要に応じて警察等関係機関と連携して対応してまいります。
33	違反施設に対する罰則（第 15 条関連） ・ 違反や不祥事があれば民泊業者には高額な罰金など課すべき。 ・ 第六条について、騒音も不安のため、どれくらいの騒音が禁じられているかの基準や、違反者への罰則も明文化してほしい。	2	区の指導に応じず、法に基づく命令に違反した場合、法に規定する罰則の適用となります。
34	営業停止措置の明確化（第 15 条関連） ・ 違反事業者に対する営業停止等の措置を明確化して欲しい。	1	区では既に不利益処分に関する基準を策定しており、条例制定に伴い、必要な改正を行う予定です。条例に基づく指導を実施しても改善しない施設に対しては、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、事業廃止命令などの指導・監督を徹底してまいります。また、必要に応じて警察等関係機関と連携して対応してまいります。
35	保証金の預かり（第 15 条関連） ・ 住宅宿泊事業者から、規模に応じて一定金額の保証金を預かり、万一近隣住民に迷惑行為が有った場合、監督役所の指示に従わなかった場合には没収すること。	1	法令遵守の担保として、住宅宿泊事業者から保証金を徴することは適当でないと考えます。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
36	違反施設に対する処分（第 15 条、第 16 条関連） ・ 周辺住民等への事前周知（第 8 条） や、苦情等への対応体制の確保（第 13 条） を怠るような事業者に対しては厳格な指導を行い、改善が見られない場合や無許可営業の疑いが強い場合は、速やかに警察と連携し、関連法令に基づく厳正な処罰を求めていく体制を構築して欲しい。 ・ 行政指導後も是正しない場合における許可取消を徹底して欲しい。 ・ 事業者の責務違反に対する罰則規定を明示してほしい、営業認可取り消しなど。 ・ 最初から罰則規定を設け、条例に違反した内容により事業日数を少なくすことや、事業の取り消しを行えるようにする。第 14 条の規定に違反した事業者に対しては、条例に独自の行政罰（過料など）を創設する、あるいは指導のプロセスを待たずに即時の事業停止要請や第 16 条に基づく氏名等の公表を実施するなど、措置の厳罰化を強く要望する。 ルールを意図的に潜脱する事業者には、区として厳しい態度で臨む仕組みにして欲しい。	5	条例に基づく指導を実施しても改善しない施設に対しては、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、事業廃止命令とともに、違反者の公表を行い、指導・監督を徹底してまいります。また、必要に応じて警察等関係機関と連携して対応してまいります。
37	法令違反者に対する対応（第 15 条関連） ・ 住宅宿泊事業の申請があった場合、北区では安易に許可しないこと。又、北区以外で事業を行っている事業者が、そこで法令違反等問題を起こした場合北区は直ちに営業停止・取り消しを行うこと。	1	住宅宿泊事業法は届出制であり、法令で定める形式上の要件を満たしている場合、区は受理しなければなりません。条例に基づく指導を実施しても改善しない施設に対しては、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、事業廃止命令などの指導・監督を徹底してまいります。なお、他自治体において、事業者が廃止命令措置を受けた場合、欠格事項となり、3 年間は届出をすることができません。
38	宿泊者に対する説明（第 15 条関連） ・ 事業者は宿泊者に対して徹底してホテルとの違いや、地域の細かいルール等の説明を義務付け、宿泊者の同意を得る必要があり、違反した場合は退去や、賠償金の支払い等の罰則があることも周知しておく必要があると考える。	1	法第 9 条に基づき、住宅宿泊事業者等は周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関し必要な事項の説明義務があります。宿泊者の同意を条例で規定することはできませんが、事業者が宿泊者とそうした取り決めを行うことは重要であると考えます。
39	勧告の追加（第 15 条関連） ・ 他区では勧告や助言を規定しているので、勧告に関する規定を追加すべきではないか。	1	勧告は指導の一つであり、第 15 条に勧告の文言追加を検討いたします。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
40	学校等の周辺における実施制限（第 17 条関連） ・ 幼稚園、保育園、小学校、中学校から半径 300 メートル以内は事業ができないようにして欲しい。 ・ 学校（小学校、中学校、高等学校、特別支援学校等）の敷地境界線から 100 メートル以内の区域においては、平日の住宅宿泊事業の営業を全面的に禁止すべき。	2	北区内の学校、特に公立学校については「東京都北区立学校適正配置における統合のルールに関する要綱」等に基づき、設置されております。商業地域に位置する学校等もある一方で、主に商業活動を促進するために指定されている商業地域において、住宅宿泊事業を制限することは事業者に対する権利の侵害に当たりかねないため、学校等の周辺 300m 以内や平日における全面禁止は難しいと考えます。
41	幼保連携こども園における実施制限（第 17 条関連） ・ 第十七条第二項について、追加で工業地域及び工業専用地域内の「幼保連携型認定こども園」から 200 メートル以内には設置は出来ないことを入れてはどうか。	1	現在、区内「幼保連携型認定こども園」で工業地域及び工業専用地域内に位置する施設はございません。幼保連携型認定こども園の取扱いについては、学校と同様であり、今後の新設を想定して幼保連携型認定こども園のみ個別に制限を設定することは想定しておりません。
42	準工業地域における実施制限（第 17 条関連） ・ 準工業地域であっても実態は住宅街のため、すべて家主居住型の対象としてほしい。（2件） ・ 準工業地域であっても住宅街であるので、必ず大家が在中し、近隣の住民及び住宅・共有場（ごみ集積所等）に対し地域ルールの徹底厳守をするようにして欲しい。 ・ 住宅密集地域では住民とのトラブル対応ができないため、不在型の住宅宿泊事業は実施を制限するが、昭和の時代の都市計画法では準工業地域でも、今日は 50 年前の工場はなく、マンション、アパート等に代わり、商店街もなくなり、住宅密集地域となっている。	4	実施制限の対象となる用途地域については、施設数の増加に伴う区の現況を踏まえ、住宅宿泊事業の適正な運営を確保し、生活環境の悪化を防止するために、東京都北区住宅宿泊事業協議会において、必要と認められる地域を検討した結果となります。準工業地域が工場等の操業を維持しながらも、増えつつある住宅地と共存している現況を踏まえ、ご意見は今後の参考といたします。
43	住居地域における実施の制限（第 17 条関連） ・ 第 17 条第 1 項について、第一種住居地域（3,000 m²以下）、第二種住居地域及び準住居地域は、旅館業の営業が認められている区域にもかかわらず、住宅宿泊事業（不在型）が認められないとすることは、住宅宿泊事業法の立法趣旨に照らして不当である。	1	住宅宿泊事業法が施行されてから区内の住宅宿泊事業に関する苦情は住居地域の不在型の割合が高いこと、住宅宿泊事業は年間の半分以上は住居であり、住居環境を保護するための地域であることから、国ガイドラインが示す合理的に必要と認められる区域と判断します。
44	不在型民泊の実施制限（第 17 条関連） ・ 不在型民泊（家主不在型）の規制強化（特に住居専用地域での制限）を要望する。	1	条例素案のとおり、第 17 条にて住居系用途地域で家主不在型は実施できない制限とする予定です。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
45	住宅街における届出（第 17 条関連） 住宅街に脱法ホテルの様なものがあるのは恐怖以外ないので、住宅街に許可するべきではない。	1	住宅宿泊事業法は届出制であり、法令で定める形式上の要件を満たしている場合、区は受理しなければなりません。今回の条例制定案では、「住居専用地域」「住居地域」における不在型は全日制限としております。
46	住宅密集地域における実施制限（第 17 条関連） 住宅密集地域における平日の営業制限を徹底して欲しい。	1	条例素案のとおり、住居系の用途地域については、住環境を保護する地域となっています。これらの地域の不在型については、全日制限となります。一方で、住宅宿泊事業は住宅を活用するものであり、年間 180 日は事業者が居住している住宅となります。そのため、住みながら宿泊させる居住型や隣接居住不在型に対して、平日の制限をかけることは過度な制限になりかねません。
47	家主居住型の実施制限（第 17 条関連） 住宅地に出現する宿泊施設は戸建ての場合、家主居住型にして欲しい。	1	条例素案のとおり、第 17 条にて住居系用途地域で家主不在型は実施できない制限とする予定です。なお、隣接居住不在型は、事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が、同一建築物内もしくは敷地内又は隣接しているものであるため、自己の生活の本拠にしながら騒音等を認識できる距離に事業者が居住しているものです。
48	営業日数の制限に対する疑問（第 17 条関連） 営業日数の制限については、その効果に疑問がある。騒音やごみ問題は営業日数よりも宿泊者のマナーに大きく左右されるため、日数を制限しても問題が解消されるとは限らず、日数制限のみで問題を解決することは難しいと考える。	1	条例素案では日数制限のみでなく、事業者や宿泊者等の責務を明確に規定していきます。また、騒音やごみに関する問題が繰り返される場合は、住宅宿泊事業の適正な運営が確保されていないと判断されるため、条例に基づく是正指導を徹底し、必要に応じて法に基づく命令をかけてまいります。
49	追加制限の要望（第 17 条関連） 営業日数の追加制限（全国法の 180 日をさらに短くするなど）を要望する。	1	法第 18 条に基づく住宅宿泊事業の実施の制限は、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に必要があるときは、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ものです。北区はベッドタウンであり、休暇等に左右されず生活が営まれているので、特定の区域かつ類型ごとに実施の是非を判断しております。
50	付則の見出しについて（第 17 条関連） 第 17 条の見出しが「(実施の制限)」となっているが、本則の第 17 条の見出しは「(住宅宿泊事業を制限する区域及び期間)」である。本則の見出しに合わせるべきではないか。	1	ご意見として承り、必要に応じて修正を検討いたします。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
51	条例案の文面（第 17 条関連） 第 9 条第 1 項第 5 号において「第十七条第四項」とあるが、本条例案に第 17 条第 4 項は存在しない。別の法令の第 17 条第 4 項を指していると思われるため、法令名を加えるべきである。	1	ご指摘ありがとうございます。第 17 条第 1 項に修正いたします。
52	厳格な制限と遡及適用（第 17 条、附則関連） 住居系地域には厳格な制限を課し、かつそれを既存物件にも遡及して適用することを強く求める。	1	ご意見として承ります。遡及適用は法的安定性を害し、区民の利益に不測の侵害を及ぼす可能性があるため、既存物件への適用はいたしません。
53	遡及適用（附則関連） 付則第 2 項（経過措置）における、第一種住宅地域における「不在型」の既存事業者に対し、無条件に第十七条の適用を除外するのではなく、一定の猶予期間を設けた上、期間終了後は第十七条を適用し、猶予期間中であっても、近隣住民からの騒音・ごみ出し・不法侵入等の苦情が複数回寄せられ、区からの指導にも関わらず改善が見られない事業者については、第十七条適用除外の特例を取り消し、第十七条に基づく制限を直ちに適用することを強く要望する。（2 件）	2	ご意見として承ります。遡及適用は法的安定性を害し、区民の利益に不測の侵害を及ぼす可能性が高いため、既存物件への適用はいたしません。なお、指導の結果、廃止命令措置を受けた場合、欠格事項となり、3 年間は届出をすることができません。

（2）条例素案への規定の追加

No	意見の主旨	件数	区の考え方
54	町会自治会への加入義務の追加 地域の町会への加入義務を定め、何か問題が発生した時に意見を強く主張できるように町会の権限を最低限もたせて欲しい。	1	ご意見として承ります。条例素案第 8 条では、地域の町会・自治会の会長を周知対象者として規則で定め、義務付けてまいります。
55	宿泊者に対する措置の追加 宿泊者に対し、路上喫煙禁止の指示徹底を図り、宿泊者名簿は、定められている期日に必ず監督役所に提出すること。	1	宿泊者名簿は、法第 8 条に基づき、住宅宿泊事業者が備え、区は必要に応じて提出を求めてまいります。また、「東京都北区路上喫煙の防止等に関する条例」に基づき、必要な指導を行ってまいります。
56	条例に簡易宿所への規定追加 - 住宅宿泊事業法だけではなく、旅館業の簡易宿所も含める形で運用を進めてほしい。（2 件） - 住宅宿泊事業法だけでなく旅館業及び簡易宿所を含めた条例として欲しい。（2 件）	4	旅館業に関しては「東京都北区旅館業法施行条例」及び「東京都北区旅館業法施行細則」において、必要な事項を規定しております。今後、「東京都北区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」の制定とともに、整合性の観点等から、見直しが必要な点は改正を検討してまいります。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
57	外国人への対応の規定追加 ・ 宿泊事業ならば日本人、外国人を問わず、宿泊することを思えば、外国人の場合、言葉の壁、生活習慣の違いが問題になると思うが、そのような文言が書かれていない。	1	住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者等に対し、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保（法第 7 条）や周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関し必要な事項の説明（法第 9 条）を求めている、住宅宿泊事業者が必要な措置を講じ、説明していく義務があります。
58	公表規定の追加 ・ 法第 3 条第 1 項の届出があったときに、その内容を公表する規定が盛り込まれていないので、第 9 条の次に、届出事項の公表として「届出番号」「届出年月日」「届出住宅の所在地」「住宅宿泊事業者等の連絡先」を加えることを強く提案したい。	1	国のガイドラインに基づき、現在、区公式ウェブサイトにて「届出番号」「届出年月日」「届出住宅所在地」「住宅に人を宿泊させる間、不在とならない旨」を月ごとに公開しております。ご意見は今後の参考としてまいります。
59	法規定以外の宿泊者の安全確保の措置の追加 ・ 宿泊者の安全の確保は、宿泊者の衛生の確保と並んで重要である。本条例案の第 1 条においても「宿泊者の安心安全な宿泊環境」の確保を目的の一つとして挙げている。このことから、第 10 条の次に、「宿泊者の安全確保」として「住宅宿泊事業者等は、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則に定めるもののほか、宿泊者の安全の確保を図るために必要なものとして規則で定める措置を講じなければならない」の条文を加えることを強く提案したい。	1	宿泊者の安全確保については法第 6 条に規定されております。もし、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則に定めるもののほか、区規則で定める措置を講じなければならないことを区条例に追加する場合、宿泊者の安全の確保を図るために必要な具体的な措置を含めた検討が必要になります。
60	トラブル発生時の対応 ・ トラブルが発生した際、事業者が誠実に対応しない場合に備え、区が仲裁に入る、あるいは行政指導を迅速に行う体制を条例内に明文化して欲しい。	1	法令に基づき、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するために必要な事項に対して指導を実施してまいります。トラブルが生じている場合は弁護士などに相談し当事者間で解決していただく必要があり、緊急性を要する場合は警察や消防が対応することになります。

(3) 区への要望

No	意見の主旨	件数	区の考え方
61	専用相談窓口の設置 ・ 住民が「標識のない疑わしい施設」を発見した際、現場の写真や海外サイト等の掲載 URL を直接アップロードできる「専用のウェブ通報フォーム」を区公式ウェブサイト等に設置していただきたい。 ・ 第4条第2項を履行するために、電話窓口だけでは伝達が難しい証拠を住民から効率的に集める仕組みづくりを求める。 ・ 現在は保健所が空いている時間しか相談ができないので、24 時間つながる相談対応窓口があるとよい。	4	ご意見を受け付ける「民泊苦情相談受付フォーム」を検討しております。 一方で、住宅宿泊事業法第 10 条にて、事業者には届出住宅の周辺地域の住民からの苦情や問い合わせに対する対応義務があり、深夜早朝を問わず、常時対応または電話により速やかに対応しなければなりません。緊急の対応を要する場合は、必要に応じて、警察・消防等の然るべき機関へご連絡をお願いします。
62	騒音の有無による運営可否判断 ・ 宿泊事業に使用される建物については、建物の構造を調査し、各部屋のドアの開閉による外部への騒音、各部屋の隔壁と隣接する部屋との騒音等を確認し適切な運営の可否を判断すること。	1	住宅宿泊事業法は届出制であり、法令で定める形式上の要件を満たしている場合、区は受理しなければならず、騒音の有無を運営可否の要件として設けることはできません。区では、届出後に立入検査を実施しており、周辺地域の生活環境の悪影響防止に関し必要な事項の説明が適切に行われているか確認を行ってまいります。
63	管理人の常駐 ・ 準防火地域であっても、1 キロ圏内に管理人を常駐させ緊急時の対応等を取れるように条例を作って欲しい。	1	ご意見として承ります。
64	民泊反対 ・ 狭い住宅密集地の民泊施設そのものに反対する。	1	ご意見として承ります。
65	許認可に対する区民同意 ・ 住宅地での民泊・簡易宿所は、周辺住民（北区民）の同意が無い案件については許可しないこと。	1	住宅宿泊事業法は届出制であり、法令で定める形式上の要件を満たしている場合、区は受理しなければなりません。区では届出後にほぼ全ての施設に対して立入検査をしております。なお、旅館業（簡易宿所）については許可制であり、許可前に実地調査を実施しておりますが、許可要件として周辺住民の同意を求めることはできません。
66	条例の制定 ・ 区民の生活を第一に、厳正に尚且つ 1 日でも早く制定して頂きたい。 ・ 世の中の外国人排斥的な空気に流されることなく、客観的な根拠に基づき、本条例の基本方針に沿った条例が策定されることを望む。	2	令和 8 年の第三定例議会上程に向けて、制定の手続きを進めてまいります。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
67	他自治体条例との整合性 ・ 他の区の規制条例との整合性を検討し、改正すべきである。	1	条例は地域の実情に応じて制定するものであり、各区の実情を反映させたものです。北区では法施行からこれまでの実情を分析し、条例素案としてまとめたものです。
68	通報可能な条例の制定 ・ タバコの不始末などは火災への進展にもなりかねないので、警察署にも通報できるくらいの条例を作っていただけるよう希望、懇願する。	1	法第 7 条に基づき、住宅宿泊事業者は外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保のために、外国語を用いて警察署や消防署等への連絡方法の情報を提供しなければなりません。また、法第 9 条に基づき、住宅宿泊事業者は宿泊者に対して周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明マニュアルの設置が義務付けられています。緊急を要する場合は警察や消防に直接ご連絡いただくようお願いいたします。
69	公道への防犯カメラの設置 ・ 民泊の玄関側の通りは公道のため、出入りの様子がわかるように 1 番近くの電柱に防犯カメラをつけて欲しい。	1	区では、地域の安全・安心のために防犯パトロール活動を行っている等、補助要件を満たす地域団体（町会・自治会等）が、防犯カメラ等の防犯設備を街頭に設置する際に、補助金を交付する制度があります。近隣の防犯活動をされている地域団体と防犯カメラの設置等、協議のうえ、補助金の活用をご検討ください。
70	ガイドライン整備 ・ 「地域の安全・衛生管理」「住民との調整」「施設利用ルールの明確化」という点で、地域施設利用に関する他制度との整合性を意識したガイドライン整備をご検討いただきたい。	1	住宅宿泊事業法の趣旨に沿うように、他制度を参考にしつつ、ガイドラインの改正を検討してまいります。
71	区関連事業者と更新制度 ・ 建物所有者、運営者、労働者が 1 月 1 日現在、北区在住（企業の場合は本社の所在地が北区内）で、北区に税金を納めている事を許可要件とすべきである。また、1 年毎の更新する制度とし、更新も 1 に準ずる要件を課すべきである。	1	法第 4 条に欠格事由が規定されており、区で欠格事由を追加することはできません。また、法律上更新制ではありませんので、ご意見として承ります。
72	地域との調和 ・ 民泊の是非を一律に判断するのではなく、周知方法の改善と実効性のある対応体制の整備を前提として、地域との調和を図ることが重要である。	1	条例素案では事前周知を義務化するとともに、住居系用途地域において不在型の新設を認めない厳格な制限としております。一方、条例素案の第 3 条に掲げる「地域経済及び地域コミュニティの発展に寄与すること」に沿い、今後要綱を策定し、基本方針に合致する施設に対しての認定制度を設けていく予定です。

No	意見の主旨	件数	区の考え方
73	行政の積極的関与 ・ 地域コミュニティ（町会・自治会）との円滑な連携を支援する「行政の積極的な関与」を強く求める。	1	地域経済及び地域コミュニティの発展の寄与に関しては要綱を策定し、構造設備や衛生はもとより、地域経済及び地域コミュニティの発展に寄与していると認められる住宅宿泊事業施設の登録制度を設ける予定です。

（４）その他

No	意見の主旨	件数	区の考え方
74	過去のパブリックコメントの参照 ・ 過去のパブリックコメントについて、公開されているものを見たところ概要のみとなっていたが、委員の方々はすべての意見が参照できる形であってほしい。	1	ご意見として承ります。
75	パブリックコメントの周知方法 ・ パブリックコメントの周知方法として広報誌を主な手段とする場合、情報の受け手に偏りが生じる可能性がある。広報誌の閲覧層は比較的高齢者が多く、情報接触がテレビ等に偏る傾向があるため、民泊に関する報道内容を前提とした認識が形成されやすい状況にあるため、パブリックコメントの周知方法は複数の手段を組み合わせることが望ましい。	1	パブリックコメント実施については、広報紙だけでなく、区公式ウェブサイトや区公式 SNS（X など）での周知を行っております。また、パブリックコメントについては、所管窓口、区政資料室、図書館、各地域振興室で閲覧可能で、幅広い年代の人にご覧いただけるように努めております。