

第1回墨田区住宅宿泊事業及び旅館業に関する規制のあり方検討会議録

○日 時	令和7年4月23日（木）10時～12時
○会 場	すみだ保健子育て総合センター3階会議室301
○出席者	墨田区 保健衛生部（墨田区保健所）長、生活衛生課長、地域活動推進課長、観光課長、建築指導課長、安全支援課長、都市計画部危機管理担当副参事、環境保全課長、すみだ清掃事務所長 警察 生活安全課長（本所警察署、向島警察署） 消防 予防課長（本所消防署、向島消防署） 学識経験者 弁護士 関係団体 一般社団法人 墨田区観光協会理事長 事務局 4名
○議 題	(1) 国の動き及び住宅宿泊事業及び旅館業に関する法令について (2) 墨田区における住宅宿泊事業及び旅館業に関する現状について (3) 他区の規制の状況について (4) 意見交換

（議事要旨）

1 開会のあいさつ

インバウンド増加の影響が無視できない大きさになってきた。民泊による環境変化により住民と摩擦が生じ、課題と問題点を投げられているので、共有して課題を議論して早めに対策したい。

2 検討会設置の目的

住宅宿泊事業及び旅館業等宿泊施設に起因する区民の生活環境への悪影響を防止するため、住宅宿泊事業法及び旅館業法に基づく規制のあり方を検討するとともに関係行政機関等の連携強化を図る。

3 議題

- (1) 国の動き及び住宅宿泊事業及び旅館業に関する法令について
（事務局から説明）
 - ・法令の制定、改正等に関する国の動向
 - ・墨田区における規制内容
- (2) 墨田区における住宅宿泊事業及び旅館業に関する現状について
 - ・墨田区における施設数の推移
 - ・区民からの苦情や不安等の意見受付状況
 - ・墨田区内の住宅宿泊事業宿泊実績
 - ・都内の旅館業施設数、住宅宿泊事業届出住宅件数の推移
- (3) 他区の規制の状況について

・特別区における住宅宿泊事業法第18条に基づく実施制限の状況

(4) 出席者からの意見

【墨田区】

- 令和6年7月の住宅宿泊事業ガイドライン改正によって、清掃事務所では、ゴミの排出方法を事業者にも事前説明できるようになりトラブルが減少した。
- 民泊に対するゴミ出しの苦情は、事前相談に来ていない旅館・ホテル営業に対する苦情が多い。
- この9か月余りで、ゴミ出しに関する旅館・ホテル営業の苦情対応は30件程度。指導に応じてくれず解決まで数週間から数か月かかることが多い。住宅宿泊事業同様、旅館業も清掃事務所への事前相談の義務付けを要望する。近隣住民の環境衛生悪化や火災に対する不安が減るのではないか。
- 騒音は民泊だけではなく飲食店、工場等も対応しているが、都条例では、施設からの騒音は事業者にも規制がかかる。騒音苦情は夜がほとんどなので、現場の騒音の確認が難しい。騒いでいる当人ではなく事業者にも指導することになる。
- 違法らしいのになぜ宿泊業の許可が下りるのか、用途変更していないのではないかと等区民からの意見があるが、建物活用のため規制が緩和されている。住宅宿泊事業は建築基準法の規制外のものが多い。
- 町会の意見を聞く会での民泊の苦情は多い。不安や憶測で苦情に至っている部分もあるが、現実問題として困っているのは、管理者不在や緊急連絡先に繋がらないことである。区条例による期間制限の規制は、既存施設に適用できないと思われるので、管理体制に対する規制や指導強化ができるとよい。
- 防犯対策に関する民泊の苦情は、直接は入ってこない。空き家を活用する民泊は、当課としてはありがたい面もある。防犯設備を個人宅に設置した場合の補助制度を3月から開始したが、近くに民泊がある場合は補助額を増やしてほしいとの意見があった。
- 観光部門としては区内経済の活性化に寄与するという意味では、民泊に関して肯定的な立場であるが、マナーについては啓発していく予定である。

【警察】

- 宿泊客が他人の敷地に入り込むといった苦情があるが、緊急性のあるものはほとんどない。同じ苦情が続く傾向がある。事業者にも連絡がつかず、同じ苦情が繰り返されたら事業取消しにできるとありがたい。
- 人声騒音、ゴミ出しの苦情があるが、管理者が分からなくて注意できない。事業者がゴミの捨て方を宿泊客に説明するようにしてほしい。

【消防】

- 施設の前で喫煙している煙が流れてくる、吸い殻が自宅の敷地に投げ入れられる等の苦情があり、管理体制不備について懸念している。
自動火災報知設備が設置されている建物で、ベルが鳴り続けると119番通報され、出動するが、ほぼ火災ではない。到着後、事業主等の関係者に電話しても出なかったり、出ても外国人であるため言葉が通じなかったりすることが多く、対応に苦慮している。このことから、不在型施設の管理体制の規制を強化してほしい。

い。

- 住宅宿泊事業も旅館業も、ほぼ消防法上の特定用途になり、自動火災報知設備が義務になる。令和6年7月に規制緩和により、いわゆる無線式の特定小規模施設用自火報が3階建てでも使えるようになったので3階建てが増えている。住宅宿泊事業では建築基準法上は住宅のままだが、旅館施設は建築基準法上のホテルや旅館という特殊建築物になると思われる。竖穴区画・接道・東京都建築安全条例の基準もあり、建築基準法上問題のある施設も相談に来るので、建築指導課から説明してもらえるとありがたい。

【関係団体】

- 両国、錦糸町のホテルの稼働率はほぼ90%で、60%から80%が外国人の施設もある。経営者との意見交換で「価格上昇により小規模ゲストハウスに日本人が流れている。」という意見がある。
- 観光庁からオーバーツーリズム対策の補助金を受け、住民や宿泊事業者との座談会とアンケートを行い、20部屋以上の施設には作成したツールを置いている。20部屋以下の施設は、連絡が取れず、困っている。住民からのアンケートでは、観光客がくることにおおむね前向きだが、観光客と話をしたことがない人は客のマナーが悪いと思っている。狭い道を横並びで歩いていて自転車が通れない、夜間の騒音、ゴミ出し、タバコのポイ捨てをやめてほしいとの声が多い。

【学識経験者】

- 既存の法令に違反または違反疑いについては、消防法、建築基準法、住宅宿泊事業法、旅館業法等の法令ごとに関係を整理する必要がある。住宅の定義が法令ごとに異なり、他法令では住宅ではなくなると法違反になるので、行政指導や他法令での行政処分の検討になる。
- 管理者不在の問題について、旅館業法上、事業者への連絡手段はICT機器の活用等により不在が認められているが、連絡自体が取れないことについては旅館業法違反の疑いで事業者指導となる。住宅宿泊事業法には、連絡が取れないことについては規制がないと思われる。ガイドラインでの規制、または条例での規制になると思われる。
- 住宅宿泊事業法第18条の規定で条例に基づき制限がかけられるが、管理者常駐施設への規制はきびしいと思われる。そのため、他区では区域及び期間制限のみで家主不在施設を規制していると思われる。どこまでを規制するかについては、論点整理して議論するとよい。
- 既存事業者に対して遡及適用すると、財産権の侵害等で訴訟リスクが高い。遡及適用しないと現在の問題が解決しないという立法事実を積み重ねるのは難しい。経過措置は、周知期間として1年後にするか2年後にするかという議論が必要。既存の生活環境の悪化という立法事実を、どこまで把握して証拠として揃えられるかが論点になる。

4 その他

宿泊関連事業者等からの意見聴取について

次回以降は具体的に課題を整理して議論していきたい。

5 資料一覧

(資料1) 旅館業法・住宅宿泊事業法比較

(資料2) 墨田区における住宅宿泊事業及び旅館業に関する現状

(資料3) 墨田区内の住宅宿泊事業宿泊実績

(資料4) 都内の旅館業施設数及び住宅宿泊事業届出住宅数比較

6 今後の開催予定

第2回 令和7年6月12日(木) 13時30分から15時30分まで

第3回 令和7年7月24日(木) 13時30分から15時30分まで