

第2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6月12日(木) 13時30分～15時30分
○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 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、Airbnb Japan 株式会社公共政策部 事務局 4名
○議題	(1) 住宅宿泊仲介事業者から見た住宅宿泊事業の現状と課題について (2) 住宅宿泊事業等の規制にあたっての視点、方向性について (3) 規制の具体的内容について

(議事要旨)

1 開会のあいさつ

保健衛生部長欠席により、省略

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) 住宅宿泊仲介事業者から見た住宅宿泊事業の現状と課題について

インバウンド人気で民泊事業、旅館事業にチャンスだと思って参入してくる事業者が多いのが墨田区の特徴。施設が増えてくると経済的な効果が見込めるが、近隣の方々からすると知らない人が来るので、怖いから来ないでほしいという苦情も多いと思われる。

Airbnb の視点での課題の1点目として、どこを解決すればどの苦情が減るのかを明確に把握する必要があると考えている。どの民泊が良くて、どの民泊が良くないかの判断が難しく、慎重に原因の課題について追求する必要があると思っている。

また、Airbnb では営業者から許認可等に関する資料を提出してもらい、適法性を確認してから掲載しているが、プラットフォーム(民泊の仲介業)によって対応が違うこともある。他の区が定めている上乗せ規制、例えば全域規制や住居専用地域を平日禁止にしたりすると、規制を守らない事業者は別のプラットフォームで掲載を続けてしまう。一方、法令を遵守する事業者は経済合理性がなくなるので撤退してしまい、悪質な事業者が残るというリスクがある。

2点目として、民泊を通したメリットが見えにくいという問題がある。宿泊者が文化交流を楽しんだり、地域の商店街でお金を使ったりという情報は、区民や議員に届いていないと思われるので、地域へのメリットを見えるようにする必要があると思っている。墨田区とは有事の際の一時避難場所としての連携協定を結んでおり、要配慮者が避難所でプライバシーを守らなければならないときに一時的に民泊施設に泊まるという、インフラとしての役割もある。

3点目として、日数制限等の上乗せや、横出し条例のようなものが定められてしまうことで、墨田区にとってメリットを及ぼす人が撤退してしまうことを危惧している。墨田区ならではの新しいルールづくりの提案として、地域コミュニティへの貢献や民泊運営の向上を促すための業界団体や連絡会議を設立し、町会や商店街の組合に加入していただく。地域行事の担い手としての宿泊客の動員事例として、祭りの神輿の担ぎ手として宿泊者の外国人が参加している地域もある。

また、地域と民泊業者との共生推進協議会を設立して、管理者との連絡、ゴミ出し、マナー啓発といった問題を協議する場としたり、基金を設けて地域の修繕や防災備蓄品のために使うなどして、宿泊客が来ることによって地域の利益に還元されるということを、不安に感じている町会や地域で実施してみるのはいかがか。

(2) 住宅宿泊事業等の規制にあたっての視点、方向性について

(事務局から説明)

- ・住宅宿泊事業及び旅館業に関する検討を要する課題について
- ・規制のあり方の検討に関する視点
- ・規制のあり方検討の方向性

(出席者からの意見)

【区】

- コミュニティ懇談会でも、民泊に関する苦情があがっている。町会からの苦情の内容からすると、日数制限は苦情の解決にはならないのではないか。セキュリティ対策の強化や町会への加入案内等、新しいルールの条例が良い。

【関係団体】

- 規制強化は望ましくないが、ルール作りは必要と考える。宿泊事業者との意見交換会でアンケートを実施したところ、顔が見えて地域のことを考えている事業者は一定数いる。案内を運営会社に送付しても連絡がとれないことが多いので、連絡が取れるようにしてもらいたい。プラットフォーム経由で連絡、周知してもらえるとありがたい。

(3) 規制の具体的内容について

(事務局から説明)

- ・住宅宿泊事業の実施制限
- ・管理体制の強化
- ・事前説明等の徹底による住民とのトラブル未然防止
- ・監視体制や制度広報の強化

- ・ 条例違反に対する罰則等の導入
- ・ 他法規による規制遵守の促進、関係行政機関の連携強化

(出席者からの意見)

【学識経験者】

- 住宅宿泊事業法と旅館業法は、分けて考える必要がある。

住宅宿泊事業法は届出で事業を行うことができ、地域の実情に合わせて、騒音などの生活環境悪化の問題を防止する必要があるれば、区域を定めて期間制限できる。制限区域については、区独自の規制ができるが、環境悪化の防止のために必要だという立法事実が必要になる。また、住居専用地域が少ないという問題がある。期間については、管理者常駐の場合は生活環境の悪化の危険が少ないので、規制を緩和するという視点になると思う。

旅館業法は許可の基準として構造設備基準がある。条例で独自の規制を設けられるかについては、従業員が常駐する部屋を設ける規制を近隣では荒川区や台東区が行っているので、参考になると思う。

【関係団体】

- 常駐規制にしても、緊急時に解決できない人が常駐する懸念がある。問題があった時にセキュリティ会社や連携すべきところにつながる ICT 機器を活用すればいいのでは。
⇒ (区) 国の通知等でも ICT 対応について記載があり、手段については今後も研究が必要である。
- 監視体制の強化や制度広報の強化について、優良施設のマーク、優良マークのようなものがあると、地域の人もこの宿泊施設は良い施設であると認識でき、良い宿泊客が集まるのでは。点検項目、監視の基準を設けて、優良マーク等の交付ができるといいのでは。プラットフォームにもその旨掲載できるといい。施設の近隣住民へのヒアリングはできるか。
⇒ (区) 議会でも同様の意見をいただいているが、保健所は規制部署であり、事業者に対する優良はつけられない。他部署との連携が必要である。規制だけでなく、制度周知や住民理解の促進も必要と考えている。(旅館と住宅宿泊事業合わせて) 2,300施設以上あるので、近隣へのヒアリングは困難である。

【区】

- 表示されている連絡先に電話をかけても出ないケースもあり、顔の見えない人に指導ができない。対話のできる責任者がいれば、日数制限等がなくても効果は出るのでは。
- 管理者が施設にいれば、迅速に対応できてトラブルが減るのではないか。施設に誰かがいて住民が話を伝えることができれば収まるし、施設にいる人から営業者に連絡することもできる。連絡が取れる体制の確保といった規制がいいのでは。
- 建築基準法においては、国土交通省の方針により既存不適格建築物についてストック活用を促進していく観点から規制緩和がされている。違反建築物であ

る場合には、民泊に限らず、すべての建築物について違反是正指導を行っている現状から連携が困難なところもある。

- 規制については、観光の側面からは良い落としどころがあるとよい。民泊の負の部分である、ゴミ、騒音、タバコのうち、ゴミ、騒音は啓発によって抑えられるのではと考えている。捨てたくても捨てる場所がないという、公共のゴミ箱が少ないという構造的な問題もあると思う。ゴミは宿泊施設の部屋に置いてもらって、事業者が回収する仕組みが構築できれば、町中にゴミがあふれることがなくなるのでは。

⇒ (区) ゴミは施設内で捨てるという指導は、現在も行っている。住民のゴミ集積所に知らないゴミが捨てられていて、それは宿泊客が出したゴミなのではないかという苦情があるが、対応が難しい。

- 法の趣旨からすると、日数規制より管理体制の強化がいいのでは。
- 町会や商店会への勧誘、勉強会の実施、地域行事への参加等は良い提案だと思う。業者向けの任意参加の研修会を実施したところ、集まってくれた人はそもそも遵法精神の高い人だった。どのように参加してもらうかが課題になる。

【消防】

- 木造で燃えやすそうだからという理由では消防関係法令で規制できない。火災や喫煙対策の中で、連絡がつかないというのは困るので常駐管理が望ましいが、従業員不在時に防火管理業務を委託先が ICT を利用して監視している場合もある。感知器が作動して 119 番に転送する、警備会社と契約して 30 分以内で現地に駆けつける等の条件が揃えば、一部外部委託も可としている。常駐しなくても、対応できる人が駆けつけてくれるなら、機械警備を使用しても良いのでは。
- 申請があった場合、消防法に基づいて設備を設置するように指導しているので、今後も継続していく。管理体制については、何らかの形で強化してもらいたい。

(4) 既存施設に対する規制のあり方について

【区】

- 区域や日数の規制は、財産権の侵害や営業の自由に抵触するのではという問題もある。遵守事項については、すべての事業者に対してルールを守るような指導は行うべきと考えている。
- 財産権、営業の自由の制限にあたらぬ範囲で、遵守事項を既存事業者に守らせることは可能か。

⇒ (学識経験者) 条例で遵守事項の義務付けができるかという課題がある。住宅宿泊事業法第 18 条は期間制限の規定なので、新たな行為の制限や義務付けは予定されていない。法的に義務付けて、違反した場合は罰則を科すことになる、いわゆる横出し条例になるので、住宅宿泊事業法が許容できるかという議論が必要である。既存事業者に対しても適用するかどうかは、それならば撤退する事業者や、許容する事業者もいて、罰則を設けるかなどの規

制の影響度で違ってくる。

- ゴミ出し1つとっても関連法令があり、住宅宿泊事業法、旅館業での条例制定は困難であると思われる。
- 横出し条例を住宅宿泊事業法が許容しているかどうかという話があったが、既存施設に対する規制はできないか。
⇒ (学識経験者) できるかどうかは立法事実次第である。害悪の発生が、既存施設に対しても規制を及ぼさなければ克服できない課題であるという強い立法事実があれば許容されるかもしれないが、困難であると思われる。
- 法の不遡及との兼ね合いもあるか。
⇒ (学識経験者) 刑事罰は遡及できない。行政の規制については、必ずしも遡及できないわけではない。立法事実としてかなり強い侵害がある場合はやむを得ないかもしれないが、今回は困難であると思われる。
- 立法事実があるという判断はどこもできないと思われるので、区が規制しているというアピールとしても、横出し条例を策定したほうがいいのか。
- 期間を制限することはやむを得ないとあるが、今日の結論ということか。
⇒ (区) 事業を全期間に亘って禁止することはできないが、今後も施設が増加すると苦情がさらに増えると思われるので、主管としては生活環境の悪化防止という視点で実施日については制限したいと考えている。
- 他自治体のように曜日で制定するのか。
⇒ (区) 曜日なのか、週末だけ又は夏休みだけなのか等を含めて今後提示する。管理者常駐型はこれまでどおり制限をかけない方向で検討している。

【学識経験者】

- 既存の民泊事業者は、条例による規制がないという前提で資本を投下していて、規制によって事業ができなくなれば資本を回収できなくなる。それを甘受させてもやむを得ないという公益の目的があればいいが、そこまでの害悪の発生がない限りは難しい。規制ではなく、ソフト面で行政指導や啓発を行うことは良いと思う。規制を設けて制限するのは難しい。
経過措置として1年間や2年間を設置した場合、経過措置期間で資本を回収できるかという問題があるので、そこまでして制限をかける必要があるという立法事実を用意する必要がある。事業者に何らかの損失が発生した場合、損失補償という形で区が補填することもあり得る。

【関係団体】

- 区として、民泊宿泊者に限らず、墨田区全域で夜12時から朝6時までには近隣住民への騒音を防ぐという条例を作ることはできるか。
⇒ (学識経験者) 理念条例という形で策定できるが、騒いだ場合に罰則を設けたり、どこまで騒いだらだめかという判断は非常に難しく、実効性の担保は難しい。
⇒ (区) 理念条例については他法優先になるが、住宅宿泊事業法は条例で制定できる範囲が定められているので、法令の趣旨に合致している範囲での制定になる。理念的な内容については、努力義務や区の姿勢として今後検討していきたい。条例ありきではないので、施策を組み合わせしていきたい。

4 資料

(別紙) 第2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資料

5 今後の開催予定

第3回 令和7年7月24日(木) 13時30分から15時30分まで