

第3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7月24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
事務局 4名 |
| ○議題 | (1) （仮称）墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例骨子案について
(2) 旅館業法施行条例の一部を改正する条例骨子案について
(3) 今後のスケジュールについて
(4) （仮称）墨田区旅館業及び住宅宿泊事業に関する情報連絡会議の開催について |

1 開会のあいさつ

これまでいただいた意見をもとに、民泊に関する条例案を提示する。今後、この会議をどのように継続していくかについても提示する。案に対する意見をいただきたい。

2 議題

- (1) （仮称）墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例骨子案について
趣旨については記載のとおり。区民の生活環境の悪化を防止する取り組みを中心に骨子案を作成している。

（事務局から説明）

- ・条例の主な概要について

- (2) 旅館業法施行条例の一部を改正する条例骨子案について

（事務局から説明）

- ・一部改正の目的について
- ・一部改正の概要について

（(1)及び(2)に関する出席者からの意見）

【区】

- 表記方法について疑問を感じる部分がある。経過措置は期間を設けないなら、経過措置とは表現しないのでは。

- ⇒ (区) 表現については、今後法務課と相談しながら修正していく。
- 既存施設の建替えや改築を行った場合、新規制の対象となるか。
⇒ (区) 建替えは施設を一度廃止し、再度新しい施設として届出をすることとなるので、新規制が適用される。改築は施設の変更となるので、新規制は適用されない。事業者が変わる場合は、旧事業者が廃止届出後に新事業者が届出を行うこととなるので、新規制が適用される。
 - 届出住宅の公表について、事業者の連絡先も公表の対象か。経過措置のうち、公表の対象外とはどの部分か。
⇒ (区) 事業者の連絡先は公表しないが、管理業務を委託している場合、管理業者の連絡先等は公表となる。既存施設については、個人情報公表について届出時に同意を得ていないので、管理業者の氏名、連絡先は公表しないこととしている。
 - 既存施設の建物所有者を変更した場合、届出し直すこととなり、新規制が適用されたら、財産権の侵害にならないか。
⇒ (区) 所有者と事業者が別の場合は、住宅宿泊事業の届出者は事業者となる。所有者変更のみであれば、届出者に変更がないため、新規制は適用されない。
 - 生活環境の悪化を自ら認識できる場合の判断は、どのように行うか。事業者との認識の乖離が起きないか。規則等に距離等の条件を入れれば、営業者も把握しやすいのでは。
⇒ (区) 認識できるかどうかは、建物の距離、高さ、構造等の条件により、違いがあると思われる。条件の設定は非常に難しい。現時点では、規則で定める予定だが、表現については今後検討していく。
 - 事業者の責務として、「施設の構造設備等について関係法令を遵守」とあるが、この関係法令には建築基準法も含まれているか。建築基準法は、住宅宿泊事業に限らず守らなければならない法律なので、この規定を記載する必要があるのか。
⇒ (区) 建築物や消防の法令と似た部分はあるが、住宅宿泊事業法でも非常用照明や避難経路の表示等の安全措置に関する規定がある。施設の維持管理を行うにあたっての理念として規定している。
 - 廃棄物の適正処理については、「自らの責任において適正に処理しなければならない」とあるので、これに基づいて指導していきたい。

【関係団体】

- 「実施の制限」について、届出者又は管理業者等が常駐し、生活環境の悪化を自ら認識できる場合は住宅宿泊事業の実施を制限しないとあるが、常駐を近所の住民に委託することも可能か。また、「苦情又は問合せへの迅速な対応」について、駆けつけが来ない場合の規定はあるか。
⇒ (区) 委託はありえるが、名義貸しではないことを確認する仕組みは必要と考えている。緊急時に、現地において対応できなかった場合は、法第10条に「住民からの苦情及び問合せには適切かつ迅速に対応しなければならない」

とある。法第15条に業務改善命令の規定があり、そこに行きつくまでの指導もあるが、最終的には法違反として対応できる。過去にそこまでの事例は本区にはなく、指導により改善できている。

- 音がうるさい、ごみがある、と感じる状態には個人差があるのではないか。
⇒ (区) 騒音と感じるかどうかは、出す側も受ける側も個人差が大きい。旅館業法や住宅宿泊事業法では騒音の規制はなく、事業者が責任を持って苦情が来る前に自ら宿泊者に注意喚起できる体制が必要であると考えている。

【消防】

- 消防署の立場として、事業者の責務に防火対策も追加してほしい。
⇒ (区) 検討する。

【学識経験者】

- (区) 罰則について知見を伺いたい。条例に罰則規定を設けることも検討している。法第18条に根拠があり条例で規定する実施制限に違反して営業を行ったが、営業を行った日数が法で定める年間180日以内の場合、法令違反を問えるか。

⇒ 条例による実施制限違反の場合、現時点の案では、5万円の過料という規定になっている。住宅宿泊事業法は旅館業法の特別法で、適法な届出を前提としているので、適法な届出をしている施設で条例違反があった場合、法令違反を問えるかどうかの判断は難しい。国のガイドラインでも、実施制限に関する違反の罰則は条例で定めるようになっている。地方自治法上、条例による過料は5万円が限度であることによるものと思われるが、住宅宿泊事業法第15条の業務改善命令や第16条の業務停止命令等、法による規制で対応する方法もあると思う。

また、制裁的な公表の規定について、業務停止命令時にも弁明させるので、公表前にも弁明させる必要があるか。公表前に弁明させる条例は他にもあるが、事前に弁明の機会がない勧告による公表の場合である。2回弁明させると公表時期が遅くなり、抑止効果が薄くなってしまう。消費者関連の法令では、業務停止を命令すると直ちに公表すると規定されているので、同様でもよいと思われる。届出を行わずに事業を行っているものも悪質なので、実施制限違反だけ公表するかどうかについては、議論した方がいいのでは。

⇒ (区) 過料の規定がある区は1区のみである。旅館業法には厳しい罰則があるので、それについて説明していくのが望ましいかもしれない。

苦情対応の規定について、「迅速に深夜早朝を問わず対応する」といった表現について聞きたい。

⇒ 表現が強いので、条例には「迅速に対応する」との表現にして、ガイドラインに「深夜早朝問わず対応すること」と記載する方が良いのではないか。

- (3) 今後のスケジュールについて
(事務局から説明)

・今後のスケジュールについて

- (4) (仮称) 墨田区旅館業及び住宅宿泊事業に関する情報連絡会議の開催について
(区) 規制のあり方検討は今回で最終回となるが、住宅宿泊事業と旅館業の課題はこれで終わりではなく、関係機関が連携して規制以外の課題も検討したいので、今後も情報共有の場を設けたい。
⇒意見なし