

「(仮称) 墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」(案) 等について

1 経緯

住宅宿泊事業者、管理業者及び仲介業者の「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する」ことを目的とした住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号、以下「法」という。)が平成30年6月15日から施行され、この間、本区では、法にのっとり住宅宿泊事業の運営が行われるよう平成30年3月にガイドラインを作成し、これに基づいて適切な指導を行ってきたところである。

コロナ禍明け以降、円安、インバウンド需要の高まり、交通アクセスの良さ、観光資源の豊富さも相まって区内の住宅宿泊施設及び旅館業施設は増加の一途を辿っている。このような中で、地域住民からは、施設の増加に比例して、管理体制や宿泊者による騒音、ごみ、喫煙等の苦情が多く寄せられており、住宅宿泊事業及び旅館業と区民生活の両立が課題となっている。さらに、海外からの旅行者の受入拡大をめざす国の方針も示されており、さらなる住宅宿泊施設及び旅館業施設の増加が予測されるため、区民の生活環境の悪化防止に向けた区独自の取組が求められている。

2 現状

	住宅宿泊事業		旅館業	
	届出住宅数	苦情数	許可施設数	苦情数
令和6年度	1,631	70	753	97
令和5年度	1,025	42	463	93
令和4年度	609	26	337	48

3 検討経過

本年4月に有識者(弁護士)及び区関係部門(保健所、清掃、環境、建築、地域活動、観光、安全支援)、警察、消防、観光協会による「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」を設置し、本区の実情を踏まえた規制のあり方について検討を行った(計3回開催)。

4 検討結果

(1) 住宅宿泊事業の実施制限

区内ホテル・旅館の宿泊需要は高く、さらなる宿泊施設の増加による地域住民の生活環境の悪化を防止する必要があることから、本区においても、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限する。

事業の実施を制限する区域については、住居専用地域や文教地区が設定されていない本区の特徴を考慮し、区内全域とする。

(2) 管理体制の強化

管理者不在施設におけるトラブルが多いことから、旅館業施設については営業施設周辺の生活環境の悪化を認識することができるようにするため、施設内等に営業従事者が常駐しなければならないこととする。

住宅宿泊事業については、法で届出者不在型を認めていることから、従業員等の常駐を義務付けることは難しい。届出者居住型又は届出住宅内等に常駐する場合は実施制限をかけないことによって、常駐型の促進を図る。

(3) 事前説明の徹底

旅館業施設については、事業者による事前説明（標識設置、説明会開催又は個別訪問）の実施を義務付けている。住宅宿泊事業についても、旅館業と同等に周辺住民等への事前説明を義務化する。

(4) 監視体制や制度周知広報の強化

既存施設も含めたすべての施設への監視体制強化を行う。また、区が住宅宿泊事業や旅館業に関する規制や制度について周知広報を強化することにより、周辺住民の理解促進を図る。

(5) 違反者名等の公表

法令違反の事業者について、氏名等の公表を行うことで、法令に基づく適正な制度運営を確保する。

(6) 他法令による規制遵守の促進、関係行政機関の連携強化

事業系ごみの適正排出、騒音規制、喫煙対策、建築規制、消防規制等の遵守に向けて、事業者による関係行政機関への事前相談体制の整備及び関係行政機関と保健所とのより一層の連携を行い、周辺住民の生活環境の悪化防止対策を強化する。

(7) 既存施設の取扱い

上記(1)及び(2)について、財産権の侵害等の理由から既存施設への遡及適用は行わない。

上記検討結果を踏まえ、区では、法第18条に基づき、住宅宿泊事業の適正な運営を確保し、区民の生活環境の悪化を防止するため、必要な事項を定める「(仮称) 墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」を新たに制定することで、安全安心な生活環境の維持に努めることとする。併せて旅館業法施行条例（平成24年条例第30号）についても一部改正を行う。

【参考】住宅宿泊事業法（抄）

（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。

5 (仮称) 墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例(素案)の骨子

(1) 目的

住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関し必要な事項を定めることにより、住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止し、住宅宿泊事業者と地域住民との相互理解を促進することで、安全で安心な地域づくりに資する。

(2) 実施の制限

法第18条に基づき、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限する。

区域は、区内全域として、実施を制限する期間は、日曜日正午から金曜日正午までとする。ただし、届出者又は管理業者等が届出住宅内又はその周辺に常駐し、周辺地域の生活環境の悪化を認識することができる場合は、住宅宿泊事業の実施を制限しない。

(3) 責務

区、住宅宿泊事業者及び宿泊者のそれぞれの立場における責務を規定する。

(4) 事前説明の義務付け

住宅宿泊事業を営むにあたり、周辺住民等に対する説明会の開催等を義務付ける規定を設ける。

(5) 区が交付する標識の掲示

住宅宿泊事業法施行規則(平成29年厚生労働省令・国土交通省令第2号)第11条に規定する標識に加え、区が交付する標識を周辺住民等が容易に認識することができる位置に掲示することを義務付ける規定を設ける。

(6) 苦情及び問合せへの迅速な対応等

周辺住民等からの苦情及び問合せには、常時迅速に対応することを義務付ける規定を設ける。

(7) 届出住宅等の公表

届出住宅の所在地、届出番号に加え、住宅宿泊管理業者の名称、連絡先等を公表する規定を設ける。

(8) 違反者の公表

法第15条に基づく業務改善命令に違反した事業者及び(2)の実施の制限に違反した事業者の氏名等を公表する規定を設ける。

(9) 適用除外

本条例施行前に届出を行った施設は、上記(2)、(6)及び(7)の一部については適用除外とする。

6 (仮称) 墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例(素案)

別紙1のとおり

7 旅館業法施行条例の一部改正について

(1) 目的

(仮称) 墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例の制定に併せて、旅館業法(昭和23年法律第138号)に基づく旅館業施設に関する規制、手続等について旅館業法施行条例の一部を改正する。

(2) 概要

ア 周辺住民等への説明事項

申請予定者が周辺住民等に対して、事前に説明すべき事項を住宅宿泊事業と同等のものとする。

イ 営業従事者等の常駐

営業者の遵守事項に、営業者が営業施設周辺の生活環境の悪化を認識できる場所（営業施設内、隣接建物等）に、営業従事者等が常駐する義務を加える。

ウ 営業従事者等が常駐するための部屋の設置

旅館業営業施設の構造設備基準に、上記イに規定する営業従事者等が常駐するための部屋を設置する義務を加える（周辺の生活環境の悪化を認識することができる場所に管理事務所等を設ける場合を除く）。

エ 適用除外

改正条例の施行前に許可申請を行った施設及び許可を受けた施設は、上記イ及びウを適用除外とする。

8 旅館業法施行条例の一部を改正する条例（素案）新旧対照表

別紙２のとおり

9 新旧規制比較表

別紙３のとおり

10 今後のスケジュール（予定）

令和７年９月２３日～１０月１４日 パブリック・コメント募集（区公式ウェブサイトほか）

令和７年１０月 パブリック・コメント結果公表

令和７年１１月 区議会１１月議会に条例案提出