

件名	墨田区における住宅宿泊事業及び旅館業の適正な運営に関する条例案について、宿泊管理・運営事業者団体を交えた再検討を求めることに関する陳情			
提出者住所氏名	墨田区押上●●●●●● 民泊・小規模宿泊施設運営・管理事業者団体 設立準備会合 墨田区担当 株式会社はまか ● ● ● ●			
受理年月日	令和7年9月5日	受理番号	第7号	

要 旨

現在、区において提示されている住宅宿泊事業及び旅館業の適正な運営に関する条例骨子案について、区内で運営している宿泊事業者団体等を交えた再検討の機会を求めます。

(理 由)

当団体は、東京及び大阪エリアを中心に、民泊及び小規模宿泊施設を運営・管理する事業者からなる業界団体（一般社団法人設立に向けて準備中）であり、適法かつ健全な民泊運営と、地域社会との共生を推進しております。

適法かつ健全な民泊は、地域に以下のポジティブな効果をもたらします。

- （1）民泊は、客室不足への対応という量的な側面だけでなく、滞在型観光をはじめとする宿泊者の多様なニーズに応える受皿となり、宿泊者がより地域の魅力を感じることができる機会を提供するものです。下町文化等の墨田区の観光資源と親和性が高いと考えられます。
- （2）民泊は宿泊者の地域内消費を促し、地域経済への寄与につながります。民泊利用者はホテルなどの利用者に比べて長期滞在の傾向が強く、一人当たりの総消費額の増加も期待できます。特にホテル誘致が難しい地域では、民泊利用者が商店街などへ足を運ぶことで生まれる地域内消費の重要性が高まります。
- （3）民泊は裾野の広い産業であり、施設清掃、リネンサプライ、修繕等を地元の専門業者へ発注することで、観光に直接関係のない地域企業にもビジネスの機会を創出します。このように民泊は、観光消費に限らない地域経済への波及効果をもたらします。

私たちは、一部の不適切な民泊に起因する近隣トラブル等への対策強化の必要性を認識しております。しかしながら、その対策が地域社会の資産ともいえる優良な民泊までも一律に排除するべきではないと考えています。私たちは、民泊の利点を生かしながら課題を解決することができると考えており、区において、問題の本質を見極め、実効性の高い制度設計を行うために、以下のとおり意見を申し上げます。

1 総論

- （1）地域との共生への取組にインセンティブを与えるルールの必要性
多くの適法・健全な民泊運営事業者は、地域社会との共生なしに持続可能

な事業運営はできないと考えており、地域社会との共生を重視しています。このため、私たちは、民泊及び小規模宿泊施設を運営・管理する事業者の業界団体を立ち上げ、厳格な入会審査等により事業者の品質担保を強化していく所存です。私たちは、規制は事業者に責任ある行動を促すインセンティブとして機能すべきものと考えており、地域社会との共生に具体的・積極的に取り組む事業者にとって事業運営がしやすくなり、違法・問題民泊にとっては事業運営が難しくなるようなルール設計が必要と考えております。

(2) 違法・問題民泊に対する適切な監督権限の行使の必要性

問題の根本は、一部の違法・問題民泊にあり、対策は、これらの施設に重点を置くべきです。現行規制でさえ違法・問題民泊を取り締まりにくい現状がある中で、規制を強化すると、遵法コストと摘発コストと天秤に掛け、脱法的な対応をとる事業者が増えることが懸念されます。結果として、適法かつ健全な事業者の規制コストが上がり、良質な事業者を締め出す方向で規制が機能してしまいます。

したがって、条例による規制強化を行う前に、事業者・業界と連携しつつ、現行法令に基づく監督・指導等の権限を区において適切に行使していただくことが重要と考えられます。

例えば、住宅宿泊事業の180日規制については、既に大手民泊プラットフォームでは、180日以上予約を受けられなくする宿泊日数制限ツールなどを導入しています。また、行政が違法認定を行い通知した物件についてはプラットフォームから非掲載・削除する措置を講じています。

また、当団体としては、以下のとおり、業界団体としての自主的な監督機能により、区の監督・指導等の権限行使の実効性向上に協力できると考えております。

ア 適正事業者の品質担保

法令遵守を定めたチェックリストに基づき厳格な入会審査を実施し、基準違反の会員には、退会勧告等の厳格な措置を講じます。これにより、団体加入事業者イコール適正事業者であることを担保します。

イ 違法・問題民泊の監視と情報提供

会員の情報網を生かし、違法・問題民泊（会員・非会員を問わず）を発見した際は、速やかに行政へ情報提供し、行政が重点的に指導・監督すべき対象の特定を補助します。基準を満たさない事業者や、地域から多数の苦情が寄せられる事業者を特定し、区へ情報提供することで、行政は限られたリソースを違法・問題民泊の監視・指導に集中させることが可能となります。

ウ 継続的な品質向上

区の保健所等と連携し、会員向けに法令遵守や近隣への配慮に関するセミナーを定期的で開催します。

このように、事業者・業界と行政が連携することで、現行規制においても実行性を伴った執行が可能であり、条例による規制強化を行う前に、現行法令に基づく監督・指導等の権限を適切に行使することで、問題解決を図っていただくようお願いいたします。

2 各論

墨田区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例（骨子案）（以下「住宅宿泊事業条例案」という。）及び旅館業法施行条例の一部を改正する条例案（以下「旅館業条例案」という。）について、以下のとおり意見を申し上げます。

（１）区内全域の実施区域の制限について＜住宅宿泊事業＞

国のガイドライン（住宅宿泊事業法施行要領）では、条例による区域制限については、「例えば、都道府県等の内の「住居専用地域」全域を対象とするなど、かなり広範な区域を制限の対象とすることを検討する場合には、（中略）合理的に必要と認められる限度において、特に必要である範囲で区域が設定されているかどうかについて特に十分な検証」が必要とされています。

住宅宿泊事業条例案においては、実施制限を行う「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。」という案が示されています。

今後、国のガイドラインも踏まえ、区内全域における平日の制限が「合理的に必要と認められる限度において、特に必要である範囲」であるかどうか再検討いただくようお願いいたします。

（２）施設内・周辺への常駐義務について＜住宅宿泊事業・旅館業＞

住宅宿泊事業条例案においては、制限区域内で（曜日を問わず）住宅宿泊事業を運営するためには、実質的に届出者又は管理業者等が施設内・周辺へ常駐しなければならない案となっています。

また、旅館業については、「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に、営業従事者等が常駐する義務」、「旅館業営業施設の構造設備基準に、（中略）営業従事者等が常駐するための部屋を設置する義務」を追加する案が示されており、国のルールではおおむね１０分程度の駆け付け（旅館業における衛生等管理要領）とされていることから見ても、過度に厳しい規制といえます。

常駐義務は問題の本質的な解決には繋がらず、むしろ副作用が大きいと懸念いたします。その理由は以下のとおりです。

ア 運営実態との乖離

ルールを守らない業者はこの規制も無視する可能性が高く、問題解決には繋がりません。また、点在する物件を管理する「家主不在型」モデルに対し、物件ごとの常駐義務は非現実的なコスト負担を強いるものであり、特にルールを遵守する優良事業者の経営を成り立たなくさせます。

イ 実効性の欠如

そもそも届出せず違法に運営する悪質事業者や、届出はしても管理責任を軽視するルールを守らない事業者は、この規制を遵守する可能性は低く、規制が形骸化するおそれがあります。結果として、悪質事業者が温存され、優良事業者のみが市場から撤退を余儀なくされるという、いびつな状況を招きかねません。

ウ 国の政策動向と整合した、技術活用を前提とする制度設計

貴区で検討されている常駐を前提とした規制の方向性は、ICT活用を推進する国の政策動向と逆行する懸念があります。具体的には、厚生労働省では、旅館業における衛生等管理要領（令和7年3月改正）において、ICTの活用による本人確認や緊急時対応が正式に認められ、非対面での効率的かつ安全な運営が国策として追認されました。

AIによる騒音検知システムや、なりすましを防止するオンラインでの本人確認技術は、既に有人常駐と同等、あるいはそれ以上の正確性と即時性をもって管理水準を担保できる段階にあります。

つきましては、貴区の住宅宿泊事業条例及び旅館業条例におきましても、ICTを積極的に活用していく国の方針と整合性を図り、技術の活用を前提とした、未来志向で合理的な制度設計としていただくことを強く求めます。

具体的には、画一的な常駐義務ではなく、緊急時に迅速な対応が可能な場合（例：近隣拠点からの駆け付け体制（住宅宿泊事業60分以内、旅館業10分以内）の整備、ICT活用による高度な遠隔管理システムの導入、区が適正と認める事業者への委託など）には常駐と同等に扱うなど、実態に即した柔軟な制度設計を強く求めます。

（3）既存施設への遡及適用は行わないこと＜住宅宿泊事業・旅館業＞

事業者は、現行の法令及び条例に基づき、正規の許認可（又は届出）を取得した上で、多額の投資を行い事業運営をしております。その活動の前提には、行政への信頼と法的なルールの継続性、すなわち法的安定性があります。

事後的に制定される新たな規制によって、従前の適法な事業活動が著しく制限されたり、不可能になったりすることは、事業者が行政を信頼して投じた資本と労力を一方的に毀損するものであり、民法の大原則でもある信頼保護の原則に反するものです。

このような遡及適用は、個々の事業者の財産権を脅かすだけでなく、将来にわたる区内への投資意欲を阻害し、行政と事業者との健全な信頼関係そのものを損なうおそれがあります。

住宅宿泊事業・旅館業ともに、条例施行前に届出・許可申請を行った施設、許可を受けた施設に対して一部規定を適用対象外とする経過措置が提示されていますが、この経過措置が一定期間で失効するものではなく将来的に遡及適用されないことを明確化していただくようお願いいたします。

仮に、既存の適法施設への規制免除措置が行われない場合、財産権の侵害に対して、法に定められた公正な手続によって侵害の救済を求めていく必要があると考えています。

（4）ステークホルダーの規制議論への参加の必要性＜住宅宿泊事業・旅館業＞

より実効的で持続可能な制度を構築するためには、多様な視点からの検討が不可欠です。区の関係部局のみでなく、民泊による経済効果や地域活性化の恩恵を受ける地域団体、観光事業者、民泊運営事業者など、多様なステークホルダーが参画する形での検討体制を強く求めます。

私たちは、規制強化に一方的に反対しているわけではありません。行政と事業者がそれぞれの役割を果たし、連携することで、より効果的かつ持続可能な形で課題を解決できると信じています。画一的な規制による産業の衰退ではなく、官民連携による業界の健全な発展と、地域社会との共生を目指す未来志向の制度設計を、ここに謹んで提案いたします。

以上の趣旨をご理解の上、上記事項の実現をお願いいたします。

以 上