

## 区民等との意見交換会の概要

本委員会における審査等に資するため、以下のとおり区民等との意見交換会を開催した。

### 1 開催日時

令和7年10月10日（金） 午後2時00分～午後2時58分

### 2 参加者

- (1) 事業者等 7人
- (2) 墨田区議会区民福祉委員会委員 8人

### 3 内容・テーマ

「区内の住宅宿泊事業の課題と解決策について」

### 4 意見交換会の概要

14:00 開会

- ① 委員長あいさつ
- ② 委員紹介【副委員長】
- ③ 出席者自己紹介

14:05 意見交換

14:58 委員長あいさつ、閉会

～ 意見交換会における主なご意見は次のとおり ～

## 意見交換における主なご意見

### 規制の実効性に関する意見

- ・ 現条例案では、ルールに違反している事業者に、ルールに沿った運営をさせることはできないと思う。現実的に実効性がある条例となるよう審議していただきたい。
- ・ 既存施設が違法民泊へ移行してしまうようなことを防いでほしい。
- ・ 規制が厳しいと、健全に運営する事業者はそもそも開業を諦め、結果、違反・脱法する事業者が多くなってしまうということになりかねない。
- ・ 施設基準として常駐場所を設ける、駆け付け時間を設定するという話だが、その実効性を確認しているのか疑問に思う。届出はしているが、実際には人がいない、管理者が対応できない、だからクレームが多くなっているのではないか。実際に人がいるのかなど一步踏み込んだ確認方法が必要だと考える。
- ・ 規制を必ず守るように、駆け付け拠点等もしっかり見に行くとすれば事業者のコストも上がり、民泊の数は減る。その実行性を担保することが事業をよくする。
- ・ 旅館業に施設内常駐義務を課すことは、善良な事業者を遠ざけ、むしろ悪質な事業者を呼び込んでしまう可能性が極めて高い。特に懸念されるのが悪質な事業者が常駐になりますケース。制度を守っている事業者ほど不利になり、地域にとって逆効果になると思っている。
- ・ 最大の問題点は苦情や近隣住民の不安の根源となっている駆け付け拠点制度の形骸化で、現状、保健所のチェックのときだけ駆け付け拠点の人がいればよく、拠点がどこにあるか近隣に知らせる義務もない。これでは、問題が起きたときに迅速に対応できるはずもなく、制度が機能不全に陥っており、悪質な民泊が増加し、生活環境は更に悪化するのではないか。
- ・ 現在の案では巨大資本が運営する画一的なホテルやマンション型民泊に埋め尽くされ、今の10倍、20倍の往来が生まれることで騒音問題が激化する。

### 地域との共生・関係性に関する意見

- ・ 地域の迷惑施設ではなく、地域社会と共生する施設を目指している。適切な事業者が運営できるように判断していただきたい。
- ・ 民泊は当初、区を観光で活性化していくため始まった事業であるが、昨今は迷惑施設と見られているのが心苦しい。
- ・ データはないが、地域に根差している事業者の苦情は少ないのではないか。トラブルが起きたら対応し、再発防止に努めている。
- ・ 常駐か非常駐かではなく、地域住民や町内会等とつながっているかということが問題ではないかと思う。条例骨子では顔の見えない管理者がいる施設が増えるのみで地域住民等との関係改善にはならない。地域に根差した小規模事業者の参入を阻み、地域と密着し、顔の見える距離で関係を築いていくような新たな事業を立ち上げることはできなくなってしまう。

- ・ 駆け付け拠点を地域管理者と改め、顔の見える関係を築くことが住民の不安を解消し、迅速な解決につながると考える。
- ・ 地域に根差した事業者はゲストと近隣の方々に最大の配慮を払い、日々改善を重ねている。区は事業者の力を切り捨てるのではなく、その力を有効に活用し、地域の魅力と安全を両立させる道を探るべき。この欠陥のある案を立ち止まって見直してほしい。小規模事業者の未来を閉ざすのではなく、地域のパートナーとして信頼し、共にまちの未来を築くための賢明な判断をお願いする。

### **民泊の社会的役割・影響に関する意見**

- ・ 地域の宿泊事業として災害対策という役割がある。輪島市には60の宿泊施設があり、地震後に稼働していた約半数の宿泊施設に、遠方から来た復興支援者が宿泊して活動していたことから、復興拠点としての重要性が認識された。
- ・ 民泊に外国人が宿泊することで、地域のお店の活性化につながっている。
- ・ 墨田区に民泊が増えすぎているという感覚はある。去年まで人が住んでいたところが民泊になっていることもある。本来であればそこは別の方が住むところだが、民泊業者が入ることで住む場所がなくなってしまうといった問題も含んでいる。

### **違法民泊の実態に関する意見**

- ・ 規制があるかないかは闇民泊の数にかなり影響があると思う。大家が民泊の営業を認める物件がかなり限られる中、規制が厳しくなければ、適正な事業者が物件を借りて開業することができるが、規制が厳しい場合、適正な事業者はそもそも運営ができないため借りようとも思わない。結果、悪質な事業者を呼び込みやすくなる。
- ・ 違法民泊については、体感では他区に比べて少ないと感じている。規制が厳しいところでは、そもそも最初から潜っているので全貌すら把握できない。
- ・ 既存施設についても面倒くさいことが起きるとなったらきちんと運営するようになっていくと思うが、実行が不可能な状態にしてしまうと悪いこと考える事業者がたくさん出てきてしまうと思う。

### **具体的な提案・他自治体の事例**

- ・ 駆け付け時間については適正だと思うが、隣接方式はそもそも隣接物件がないと運用ができないということに問題がある。近隣エリアへの駆け付け常駐拠点の確保、警備会社との連携による方法で実効性が確保できると考える。
- ・ 別の形で住民の安心感を高める仕組みが必要。一案として警備会社と提携することにより、区が求める基準に対応できるだけでなく、近隣住民の方も気軽に連絡できる窓口として機能する仕組みの導入を提案する。
- ・ 駆け付け要件について徒歩10分となっているが、警備会社と契約する事業者については、バイクや自転車で10分以内と要件を緩和することを提案する。これにより区全域を効率的にカバーでき実行性がある対応が可能になると考える。

- ・ 既に民泊向けのサービスを始めている警備会社もあり、そこを駆け付け拠点と認めている自治体もある。
- ・ 区は小型の住宅が多く、常駐者のスペースを作ることが難しいため、条例骨子のままでマニション型の施設のみが増える状況になるのではないか。常駐・非常駐については建物の平米数によるという方法もあると考える。京都市では小規模宿泊施設の使用人等の駐在場所を10分以内としている。
- ・ 実行性のある規制を導入すべき。具体的には京都市の事例のように管理者が施設から直線800メートル以内に駐在し、その氏名と連絡先を近隣住民に告知すること、さらにその情報を施設の見えやすいところに明記することを提案する。加えて、管理者に1年から2年に一度の研修義務を設け、最新の問題事例や対策案を共有すべき。これにより登録時だけ名前を貸すような管理者を防ぎ実効性を高めることができる。また、例えば5年の期間で既存施設にも段階的に適用していく。これが地域の実情に応じた公平で実効性のある解決策ではないかと考える。
- ・ 中央区は厳しい規制をし、住宅宿泊事業は107件しかないが、結果、特に観光エリアで闇民泊が増えているという認識。
- ・ 新宿区の対応はすばらしいと思っている。12事業者に業務改善命令を出したが、名前も公表することで銀行融資や不動産取引に困ることになり、非常に効果的に罰則を与えている。
- ・ 取り締まりされないなら違法に運営したほうがよいと考える事業者もあるため、区とタスクフォースを組んで、業界団体として違法民泊の情報収集から摘発まで協力し、実効性のある取り締まりをするためのノウハウを供与させていただきたいと考えている。