

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3時08分～午後4時09分

2 参加者

- （1）住民団体等 8人
- （2）墨田区議会区民福祉委員会委員 8人

3 内容・テーマ

「住宅宿泊事業が住民に与える影響について」

4 意見交換会の概要

15：08 開会

- ① 委員長あいさつ
- ② 議長あいさつ
- ③ 委員紹介【副委員長】
- ④ 出席者自己紹介

15：13 意見交換

16：09 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

管理体制に関する意見

- ・ 民泊なのか旅館業なのかよく分からない部屋貸しがある。特に民泊が掲示もなく、なかなか把握できない。
- ・ 個人的には、ＩＣＴの導入などよりも、管理者に常駐してもらいたい。そうすれば、トラブル等もすぐ解決できると思う。
- ・ 大家さんが同じ建物内にいるような場合はトラブルがほとんど起きない。
- ・ 近隣に管理者がいたとしても、管理者・宿泊者間で言葉が通じないなど、対応できないケースもあるのではないかと。管理者の常駐や駆け付け対応と合わせて、二次対応を外部委託するということもできるのではないかと。
- ・ 経営者はどういう場所かよく知らず、届出だけして運営している印象。
- ・ 近所に新しくできた一軒家４棟は全て民泊用とのこと。オーナーは中国人で墨田区民もなく、将来的にその権利が他人に売買されたときなどに、持ち主が分からなくなるようなトラブルが起こるのではないかと心配している。

生活環境や騒音、ごみ問題等に対する意見

- ・ 民泊が住民に与える影響は大きいと感じる。夜間にキャリーケースを引いて移動するなどの騒音、不特定多数の人が出入りすることに対する不安、路上喫煙の問題などが挙げられる。
- ・ 近所に民泊施設ができることにマイナスな印象を持つ人が多い。
- ・ 管理する駐車場内でも、近隣のコンビニエンスストアで購入した飲食物のごみの散乱、喫煙、話し声などについて苦情がある。
- ・ 建物として防音の基準はないのか疑問に思う。
- ・ 班の人数よりも、民泊利用者の方が多く、知らない人が多いことやたばこの火などが心配で、民泊はなるべくやめてもらいたい。やるのであれば、防犯カメラを付けてほしい。
- ・ 民泊のごみは事業系ごみだが、一間もない狭いところでごみを出すスペースがない場合もある。
- ・ 事業系ごみのはずだが、家庭系ごみとして出されることや、周辺に放置されることもある。民泊宿泊者が捨てたものかはわからないが、自宅の周りのごみも増えた。
- ・ 自分の地域ではごみ集積所にネットを掛けており、カラスや猫によるごみの散乱対策に効果的なので、同様にごみの対策をきちんととってほしい。
- ・ ごみの問題が大きく、警察に相談して対応してもらったこともある。ごみの分別をせず荒れていても、前から住んでいる方がきれいに清掃してくれてなんとか保てていると感じる。
- ・ 事業系ごみということで、民間のごみ収集業者に各自が委託することになるが、民泊専門の回収業者という形でごみ収集業者と提携できれば町会のごみ収集場所に出されたりする事態を防げるのではないかと。

住宅市場・家賃への影響に関する意見

- ・ 区内の家賃が非常に高騰している。その背景としては、賃貸よりも民泊施設として運営した方が儲かるということがあり、家賃を上げて借り手が決まらなくても、最終的に民泊施設として運営できるという算段で、強気に家賃設定されるケースもある。
- ・ 賃料の増額に対抗する術をガイドラインなどでお示しいただければ、今の住んでいる方を守ることもできるのではないかと。宅建業界としては、住民の方を守っていきたい。
- ・ 宿泊施設もある程度必要だが、バランスを調整してほしい。売家、貸家のプライスリーダーが民泊事業者等になってしまっている感がある。通常の住宅用の相場を別枠になるよう、民泊と住宅が同じ土俵にならないような線引きを切望している。
- ・ 南部では、肌感覚で、これまで長期間、1Rが7万円～8万円程度の相場だったが、今では9万円～10万円、ファミリータイプ（2DK、3DK）だと、12万円～14万円だったものが、今は17万円～18万円程度になっている。今まで住んでいた人は数千円程度の値上がりで済んでいるが、同じような条件の物件に新規で入ろうとすると一気に4万円～5万円上がってしまうため住み替えができない。区内に住んでいる方は、賃料が上がっているが、給与収入等が追いついていないので、狭くとも住み続けている方が多いと思う。
- ・ 10万円で借り手が決まらなかった物件が、約2倍の値段で民泊利用が決まったという話を聞いたことがある。また、現在旅館業をやっている住宅が、旅館業の権利もセットで相場の1.5倍の価格で売りに出されたりしている。民泊が儲かるということが、民泊が増える要因の一つであると思う。

子どもの安全・教育環境への影響に関する意見

- ・ PTAとして夜間のパトロールをしているが、外国人の観光客が増えたりして、以前とはチェックする項目が変わってきた。
- ・ 民泊対策だけではないが、両国中学校周辺では観光客が多く、来校時のセキュリティチェック、防犯カメラの増設、行事の際には警備を委託して写真撮影を止めるなどして対策している。
- ・ 小学生の朝の見守りをしているが、朝の通学時はあまり観光客を見掛けない。最近の子どもたちは遅くまで塾に通っていたりするので、そうした目の届かないときに出会うことが多く、懸念している。
- ・ 朝は大人の目が多く、小・中学生が写真を取られたりするトラブルは聞かないが、地域の協力でパトロールなどがないと、帰る時間帯や夜の子どもが一人で出歩く時間帯の方が心配。

災害時の対応に関する意見

- ・ 古い住宅、奥まった場所にある住宅が民泊利用されていることもあり、災害時や火事などが不安。

- ・ 災害時の避難指示等がどういう仕組みになるのかが不明。できれば町会に入ってほしいと思っている。
- ・ 災害時には避難所に外国人が増えることが考えられるが、まだ対応がはっきり決まっていないので、起こる前に考える必要があると考える。

地域での対応事例

- ・ 自分の地域では民泊に反対する人が多く、2回署名活動を行った。
- ・ 2回目の署名では200名の署名を集め、最終的に申請が取り下げられたようである。
- ・ 墨田区はルールが緩いことで知られているようだが、反対の署名等で取り下げられたという実績があるので、町会としては今後も反対していくような雰囲気になりつつある。
- ・今のところ、住民とのトラブルは聞いてはいないが、細かなトラブルは起きているのではないと思う。
- ・ 自分の住んでいる町会では、民泊は増えているが、民泊関係のトラブルは一回もない。東向島辺りに来るのはファミリーが多く、夜騒いだりしないのではないかと考えている。
- ・ 外から来てくれる人がいて、区として潤っている部分もあると思うので、ルールを守ってくれば、何がなんでもだめということでもない。しかし反対運動があった場合、町会としては、住民の生活を守るという考えでいたいと思う。

規制・ルールに関する意見

- ・ 匂いが出る工場や暴力団事務所等の嫌悪施設は住宅の売買契約や賃貸契約時に説明する必要があるが、民泊施設についてもこれから検討する必要があると考えている。
- ・ このままだと住民が減って、宿泊者が増えていくのではないかと懸念している。今の段階で規制を掛けていただき、住民の数を減らさないように努力してほしい。
- ・ 空き家が増えているので、有効利用の側面もあると思うが、やるときはルールをしっかり定めてほしい。外国人が、日本のマナー、地域のルールが分かるように建物内に複数言語で周知を徹底することが大事なのではないかと考える。
- ・ 営業日規制はできるのであれば、検討の余地はあると思う。厳しく向き合い、何かあってはいけないということを分かってもらう必要がある。
- ・ 条例の遡及適用がされないとなると、施行まで間に、民泊開設の駆け込み需要が増えて、相場が読めなくなるのではないかと心配がある。
- ・ 既存施設に関しては、設備投資などもあるので、規制すると損害賠償などに発展する可能性もあるのではないかと考える。例えば時限的、段階的に適用させて将来的に同じ基準にするのがよいのではないかと考える。
- ・ 民泊を運営できる場所や建物の条件に法的な縛りは設けられないのか。