

## 千代田区民泊サービスのあり方検討会（第一回） 議事録要約

○日 時	平成29年 6月29日（木） 9:30～11:30
○会 場	千代田区本庁舎 8階 第一委員会室
○出席状況	出席委員 16名（欠席 1名）
○千代田区	副区長、保健福祉部長、地域保健担当部長、地域振興部長、 オリンピック・パラリンピック担当部長、環境まちづくり部長、政策経営部長 事務局3名
○議 題	民泊に関する問題点と課題

### （議事要旨）

1. 山口会長 開会のあいさつ
2. 委員紹介
3. 議事

#### 報告事項（事務局から説明）

##### （1）住宅宿泊事業法及び関連する法制度について

- ・旅館業法、国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法の違いについて
- ・住宅宿泊事業法についての説明
- ・千代田区が条例で規制できる範囲について

##### （2）千代田区の現状（民泊苦情、宿泊施設について）

- ・平成28年度末区内宿泊施設数（旅館業法許可施設数）
- ・平成27～28年度の民泊苦情件数とその内容について
- ・平成28年度 第43回区民世論調査での民泊に対する意見

##### （3）委員からの意見

#### 【旅館業・マンション管理業】

- インバウンドにとっての利便性の確保、地域の安心・安全の担保、事業者への公平性、その3つのバランスをとったブランディングをしていくことが、千代田区の民泊問題をどう処理するかということだと思う。
- 違法（民泊営業）者へのペナルティについて国及び自治体はどのように制度設計するのか、あまり見えてない。許可と違法者に対する重いペナルティの存在で社会秩序が成立する。営業者だけでなく、施設オーナーに対しても、持っている人の管理責任があるのではないか。
- ホテル事業は多くの設備投資を必要とし、事業としては10年、20年という単位で考える。目前のオリンピックとか一時的な需要に対しては、住宅を一時的に宿泊施設にするという方法論は積極的に進めるべきと思う。

- 土地勘のない、言語に不慣れな外国の方が利用するとき、たとえば火事の時の対応とか初期消火が適切にできないかもしれない、あるいは緊急事態があるとき警察に適切に連絡ができないかもしれないことが考えられる。利用者が安全で安心して過ごせるか、事業者に対するルールを考えるべき。
- マンションで民泊を推進するか、否かということは区分所有者が多数決で決める。まずはそのマンションではどうするかということを決めていただきたい。ただ最近は何を決める時でも全員一致ということではなく、一定数の反対者がいる。その中で運営していく難しさはある。
- いわゆるファミリーマンションでは民泊に対して否定的。
- (マンションとして)民泊を受け入れないのであればそれをきっちりルール化して運営していく、民泊を認めていこうというのであれば、トラブルないように、どの部屋でどういう形で民泊を行っているのか管理組合で把握して運営できる形をサポートしたい。
- マンションのゲストルームを、一住民が民泊として使用した例もあった。
- 届け出もせず隠れてやるものをどう取り締まれるかが非常に大きな課題。違法な民泊をどのように制限していくか、取り締まっていくかということも条例にとりいれていければと期待している。

#### 【区民】

- 民泊を見わけるのに一番早いのはゴミの出し方。小さなコンビニの袋を結わきもせず、そのまま集積所に出している。ゴミの収集直後でも、夜間でも。清掃局に来てもらってもすぐ置いてある。近くの家の方は本当に迷惑。
- 言葉も違う人たちがワイワイガヤガヤしながら、夜中でも朝でも窓からのぞかれるので気が休まらず、寝室の窓を開けられなくなったお宅もある。
- 古いマンションが民泊になって騒いだり、ごみの問題を起こすので警察、消防、区の方に来てもらったが、所有者がわからない、苦情の持って行き先がわからない、管理者という人は「私は友達だから見ているだけ」、ということで解決できなかった。
- ある日突然近所が民泊になってしまう。(周囲の)住民の意見も聞いてほしい。
- 誰に苦情を言うのか、そういうルートも今のところはないという状況の改善が必要。(会長)
- 千代田区マンション連絡会に参加している、管理組合がきちんと機能しているマンションは全て民泊は反対。主な理由はセキュリティ。出入りの暗証番号を携帯で世界中に配信される、こんな怖いことはない。
- 自分のマンションで1室が民泊になった。所有者が賃貸で貸した人がまた貸しで民泊をやっていた。まず、管理規約に「住宅として使用すること」とすでに明言されていたが、並列標記で「対価を得て、第三者を滞在させる行為は禁止です」と追加し、エレベータ内にその改正について張り紙をして周知した。あわせてこのマンションは貸出禁止、(その行為は)法律違反であるということを英語、中国語、韓国語で張り出した。その後所有者と賃借人との間の管理会社(不動産会社?)にも何度も連絡して、半年くら

いかけてようやく撤退した。

#### 【警察】

- （現状の違法民泊の）一番の問題は貸す側、借りる側の顔が見えないこと。一人で予約していても実際には複数人が宿泊し、その人たちは備え付け簿に名前が出てこないということが起こりうる。
- 夜中の騒音で警察が行っても管理会社も所有者もわからないので、結局は「静かにしなさい」と（その時の）相手に言うことしかできない。民泊かどうかもわからない。
- テロの警備としても、サミットの時には各ホテルに警備の関係者が行ってお願いをしてきた経緯があるが（違法）民泊だとお願いする相手がわからない。
- 宿泊者名簿があっても、それが適当だと、どこで誰が何をやったのか追えないので、事件が起こった時怖い。防犯カメラというのはあまりあてにならない。
- 以前、所有者が不動産会社に委託して貸し出した物件を外国人に貸していた例では、外国人は保証人をたてるのが難しいので不動産会社が保証人になっており、結局、本当の契約者がわからないということがあった。

#### 【消防】

- 民泊と思われる施設で、深夜に警報装置を間違えて押ししまい、マンションのほかの住人が119通報をして、消防部隊が出動した例があった。同様の誤操作があった時、外国人の宿泊者のみでは対応できないのでは。
- また、本当の火災の際、確実な通報、初期消火を期待するのは難しいのではないか。火災が拡大してしまった場合、消防活動で一番大切なのは人命。逃げ遅れの情報と避難情報、これは（民泊だと）とりづらいのではないか。
- 救急車を呼ばれても、その方が施錠していて、（本人が）動けない状態だと消防隊が行っても鍵があかない状態になる。鍵を持っている方に早く来てもらわないと対応が遅れる。
- 消防法の解釈について。民泊は宿泊所に該当する。
- 民泊が共同住宅の中に一室でもあると、その建物は複合用途防火対象物の規制にかかる。
- 戸建ての住宅の一部が民泊になった時も宿泊所扱いもしくは複合用途になる。
- 住宅内で民泊部分が50㎡以下の場合は住宅扱い。今後総務省消防庁で見解が変わる可能性あり。
- 宿泊所扱いとなると、面積や階高によって、消火器、屋内消火栓、スプリンクラー、自動火災報知設備、誘導灯、非常放送設備などが義務付けられる。
- 共同住宅だと50人以上で防火管理者の選任が必要だが、民泊が入ると、30人以上で選任が必要になる。
- 民泊の部分はカーテン、カーペットは防火製品を使うことが義務付けられる。

#### 【学識経験者】

- 管理規約を破る人がいる場合、逆に民泊を認めても問題が起こることがある、そういった

問題にいかに速やかに対処していくかということが重要。

- 区民の方に質問。(千代田区マンション連絡会では)全マンションで民泊反対という方向とのことだが、それは家主居住型でもそうか？
- (区民)現状はそう。千代田区で家主居住型で貸し出せるほどの広さがあるマンションはすごい高級マンション。そういう方は(民泊を)やらないのではないか。マンションの管理規約としては全面的に禁止の立場。

#### 【副会長】

- (これから出る)政令の内容を具体的にみるのが大事。
- 条例制定時、立法事実を押さえるのが基本的なルール。今日、検討会でいろいろな立場から現状を出してもらった、それが立法事実。
- こういう検討会、会議のいいところは、いろいろな意見が自治体を通じて世の中に発信されること。
- 政令を踏まえて実際に何ができるかという範囲をきちんと確定していくということ。

#### 【地域振興部長】

- 地域振興部長の立場で、千代田区民の生活環境をきちんと守る一方、産業・観光の振興という立場の両面がある。基本的なスタンスとして、いくら観光とか産業を振興するにしてもそれが実際に住んでいる方にとってマイナスになるようなことは自治体としてはできない。住民が不安に思わない範囲で産業も観光も振興できる、そういう両立できる形で議論が進められればよいと思う。

#### 【保健福祉部長】

- おそらく今後宿泊者名簿を備えるというような法体系的な整理はできると思うが、そこから漏れてしまう、つまり違法な部分をどう取り締まるのか、どう対応していくかというところが大きな議論となると思う。  
今後、条例で区域だとか日数(期間)の規制をどうするかという議論はもちろん大事だが、今ある違法民泊に対応するにはどうしたらいいか、そちらの方が議論するのに重要かと。今、旅館業法があっても、違法民泊があるように、新しい法律はできたけど、そこをぬけるところが必ず出てくる、それに対して区民の方たちの不安を解消するための区役所としてどう対処するか、どういうアプローチをするかということを検討するのがいいという印象を受けた。

#### 【会長】

- ルールをつくっても、それを守らない、そういったところの対処について業界のご意見は？

### 【事業者】

- 住民の不安解消のためのルールづくりは積極的に行うべき。経済として事業を成立させたい気持ちと、住民にとってマイナスな部分、これはせめぎあいではない。ゴミ、騒音の問題、管理者の特定というのはきっちり厳しいところまで制度設計してしまった方がいい。元来住んでいた人の生活環境が大きくデメリットにさらされないというところの規制をちゃんと強く設ける。その上でその規制に対応する手間暇コストを考えても経済活動が成立するところを見出すのは事業者の問題解決能力、コスト負担能力。  
どうということが守られていれば住民の納得が得られるか、そして経済活動が合理的なものになるか民泊のビジョンをしっかりと両立を考えていくべき。

### 【区民】

- 住宅が密集しているところで、ある日突然民泊が出現することにごく不安を感じる。本当にいろいろな人が来る。1日に2人くらいいるのではという人数が入れ代わり立ち代わり来るのですごく心配。「町自体がどうなっちゃうんだろう」というのが第一の印象。この検討会ではそういう住民のことも考えていただきたい。
- きちんと法律ができて、それにのっかって業者がきちんと管理されてやると基本的にはウェルカムだと思う。違法者に対してどう対処していくかという方向で考えていただくのがいいと改めて思った。

### 【事業者】

- ルールができればできるほど、きちんとやる業者は限られてきて、違法者がどうしてもでてくる。その部分をどうやって取り締まるか、罰則というのは相当重いものを用意しておかなければならない。  
タバコポイ捨て条例は効果があったのか？

### 【地域振興部長】

- 路上喫煙で過料として2000円徴収している。年間何千件か、徴収額的にはそれなりの額になるが、それを取り締まる人件費にくらべるとスズメの涙のようなもの。ただ路上喫煙、タバコのポイ捨ては条例ができてからみちがえるように減って、区の生活環境は大幅に向上した。罰則も含めてきちんと取り組むことによって効果が出てくる。

### 【事業者】

- 民泊の問題は管理者、管理業者の役割が非常に大きい。正直今の実態では違法民泊だが、管理業者がしっかりしているところはトラブルがおきていない。鍵の受け渡しを対面でするとか、ゴミ出しの注意、緊急時の連絡先を徹底することでトラブルが少ない、と。
- 誰が貸して誰が来ているかわからない。制度をつめていっても、今日トラブルがあれば、今日止めなければ、あしたはまた別の人が来るので、結局まわりが迷惑かけられっぱなしになる。何か強制的に大きな力でそこを抑えることができなければ。

### 【会長】

- 宿泊料をとって人を宿泊させる事業は基本的には今は旅館業法のみ。今ご意見をいただいたものは全て違法。(住民の)精神的な不安と実際に受けている迷惑をどう払しょくしていけるか、制度設計をやっていくなかではしっかりやるところとそうでないところをどう見ていくか、旅館業法で商売をやられている方々との民泊新法との公平性をどう担保していくかが問題になってくる。  
適正な運用についてご意見を賜りながら方向性を見出していきたい。

### 【副会長】

- 旅館業法違反について改正規定を使うことになろうかと思う。実際に運用する「運用法務」を考えていくのが大事。

### 【学識経験者】

- 家主が誰かに貸してそれをまた貸しして、さらにまた貸しして業をやっている場合、その業の人だけが何か罰則を受けるんですかね。(違法民泊事業の)真ん中に関与している人たちが、また末端を変えて繰り返すということが起こりにくいメカニズムを考えていく必要があると思う。

### 【区民】

- 民泊って何なのかよくわからない。普通の住宅の余っているところを貸すという解釈だが今の民泊はだれも住んでいないところがそうになってしまう。

### 【生活衛生課長】

- 住宅の用途で建てられた住宅を貸すのが民泊。例えば事務所ビルを使う場合は住宅宿泊事業法の対象外なので旅館業法の許可が必要。住宅でも家主不在型は皆さん心配されていると思うので意見を聞きながらどういう方法がいいか考えていかなければならない。

### 【保健福祉部長】

- 家主不在型でも民泊か、ということをお聞きになりたいのかと思う。もともとが住宅であれば、届け出で(合法的に)民泊になる可能性あり。

### 【会長】

- 民泊という言葉が先行している。今やっているのは家主がいてもいなくても全て違法。今回新法で住宅でお金を取って第三者を宿泊させることができるようになる。  
ただそこで、区域、日数は検討課題。事業を営む人、あるいは管理者、仲介者が届け出とか登録とかしていく立て付け。この新法の制度と実際に地域で起こっている問題点とかそういったご意見をいただいた。それを踏まえながら次回以降この議論を深堀していきたい。今後のスケジュールについて事務局から。

**【生活衛生課長】**

- 1. 民泊サービスについて 地域指定と日数制限をどうするか。特区民泊についてはどうか。区民の安全安心確保のために住宅宿泊事業法の条例以外で何かできることがあるか、生活環境の悪化の問題、あるいは犯罪、火災、感染症に対する不安の解消を何か別の形で対応できるのか、その辺のご意見をいただきたい。
- 2. 旅館業法に基づいた宿泊施設に関して増やすというようなそういう対応をとる必要があるか、現状でよろしいのか。今後2～3年で千代田区内では22施設程度増える予定だがさらに増やした方がいいのか、ご意見をお願いしたい。

住宅宿泊事業法施行までの今後のスケジュール（資料6）

6月16日住宅宿泊事業法公布 公布から1年以内に施行—政令で決定

8月頃 政省令（案）が示されると聞いている。

第2回目の検討会は政省令に基づく議論とこれから行う千代田区の民泊実態調査結果を踏まえてご意見をいただきたい。

3回目の検討会は日数制限の条例を作るのであればその案をお示しできるのかなと考えている。

それと並行して、あくまでこの法律の事務は東京都の事務なので、（区の条例を作るためには）都と区の協議が必要になる。

11月に第4回目の区議会があるので、そちらに条例案を提出できればと考えている。

民泊の届け出は施行日より3カ月早くできる形になっているので、その前に条例を作っておかないといけない。

**【学識経験者】**

- 実態調査の内容は？

**【生活衛生課長】**

- 民泊仲介サイト、airbnb、中国系のサイトを調査して千代田区内にどのくらいの民泊があるか数をお示ししたい。

**【事業者】**

- 特区に関して時限性はあるか？

**【生活衛生課長】**

- ありません

**【事業者】**

- 民泊の届け出の前に条例をとるのであれば、様々な問題の細かい解決策を話していると永遠に終わらない。限られた時間でできることは何かと決めた方がいい。違法も問題も

なくすことはできないのが社会で、どうやって減らすかのアイデアをどう増やしていくか。たとえば登録制度ができて、登録した人たちは区として公表するのとか。そうするとちゃんと公表されているから確認してくださいといえる。

全く民泊ができない地域を作ってしまうのも1つだし、1日でもOKなら180日も360日もはっきりいって変わらないと思う。日数制限はあまり意味がないと思う。どうしてもでてくる違法について、どうやって減らすかを早く徹底的に決めた方がいい。

#### 【会長】

○事務局から今の点で方向性は示せるか？

#### 【生活衛生課長】

○新法の18条の日数制限について条例化に向けた検討はしなくてはいけない。

違法民泊の取り締まりの強化については全て旅館業法の違反ということで保健所が取り締まることになる。今後旅館業法が改正されて、立ち入り権限と罰則の強化によって今以上に保健所が詳しい調査、指導ができるようになる。インターネット上では場所の特定が困難なので区民の方からの苦情が非常に重要になる。

#### 【会長】

○今回民泊新法ができたわけなので、これをベースに考えるというのが、この検討会のテーマになると思っている。さきほど話のたてた国家戦略特区という制度はあるが、議論することは避けていきたい。次回、理由について確認させていただく程度で。

2点目の制度を作る、適正な執行をにむけてそれぞれが連携をしながらとはいうものの、違法な行為についてどうやって減らしていくか、そういったものに対しての知恵出しというものをしっかりして制度、体制に盛り込めれば（違反を）減らしていくことにつながると思う。それを踏まえて議論していただければと思う。

#### 【地域保健担当部長】

○事務局の説明に付け加えると住宅宿泊事業法の施設は標識の掲示をしなければならない。家主不在型では管理業者と緊急連絡先の表示もしなくてはならない。これをきちんとやらないのは旅館業法違反ではなく、住宅宿泊事業法の違反になるので旅館業法とはちがう仕組みとして考えなくてはならないと思う。その辺、区独自で上乗せ規制的なことを区で定めることはできるのだろうか？

#### 【副会長】

○上乗せ規制の場合、条例の作り方には2つある。

法律と全く目的が違うという場合。例えば風俗営業法と青少年保護育成条例。これは目的が違うので青少年保護育成条例で重い規制を加えても違法ではない。

もう一つは法律が全国一律の最低基準を定めていると解釈できる場合。建築基準法など。例えば渋谷区のラブホテル規制条例、これは違法ではない。

もう一つ、横出し条例で法律が定めていない範囲について条例が定めることが可能。例えば国の希少動植物保護の法律、種の保存法があるが、それが対象にしているものは各担当地区の自治体の動植物保護条例で対象にしていくといったようなもの。あとは茨城県の廃棄物の処理の適正化に関する条例で法律の対象にならない事業所を対象にするもの。要するに法律が対象にしているものを対象にするというのは可能。

#### 【会長】

- 本日は忌憚のないご意見を賜った。今後出される政省令、さらに実態調査そういったものを踏まえて次回この議論を深堀していただくことになろうと思っているのでよろしくお願ひします。本日はこれで閉会とします。

<閉会>