

千代田区民泊サービスのあり方検討会（第二回） 議事録要約

○日 時	平成29年 10月 5日（木） 10:00～12:00
○会 場	高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」ひだまりホール
○出席状況	外部委員 8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、 事務局3名
○議 題	住宅宿泊事業法における千代田ルール（案）への意見集約

（議事要旨）

1. 山口会長 開会のあいさつ
2. 報告事項
3. 議事

（1）報告事項（事務局から説明）

1. 資料1 前回の検討会の要約

- ごみ・騒音等の生活環境上の問題、セキュリティや管理者不明による不安、旅館業法の許可を取得している方との公平性の問題。
- 違法民泊（無届民泊、宿泊日数180日超過）の取り締まりの強化。⇒旅館業法違反
参考資料：違法民泊と合法民泊
- 旅館業法改正案は衆議院解散により廃案。予定されていた無許可営業者に対する報告徴収・立入検査の権限、罰則強化等の改正は現在未定。

2. 資料2 千代田区民泊サービスのあり方検討調査結果

○建物数・物件数

民間業者に委託し、民泊仲介サイト（計7社：Airbnb、中華系6サイト）を調査したところ、計7社の仲介サイトで案内されている千代田区内の物件URL数342件中、172件の位置情報を特定した（重複を含む）。重複分を取り除いた結果、特定された建物66棟に111部屋あり（部屋番号非特定）、66棟中旅館業の許可施設は簡易宿所の許可を取得している1棟のみであった。

Airbnbの位置情報特定率が43%、中華系仲介サイト6社の位置情報特定率は比較的高く、68%という結果であった。

○建物1棟当たりの民泊物件数

1棟当たり1室の建物が一番多く58棟。1棟当たり10室、16室というものもあった。

○宿泊料金・定員

1泊当たりの宿泊料金は最低 2,244 円～最高 46,052 円まで確認できた。一概には言えないが、宿泊料金の他に清掃料金が宿泊ごとに別途かかることが多い。2,244 円は部屋貸しではなくベッド 1 台の値段だと思われる。

定員は 1～10 人で、最も多かった定員数は 3 人であった。

○地域特性

位置情報が特定できた物件を出張所別にみると和泉橋出張所（秋葉原付近）が最も多く、千代田区全体の約 6 割を占めていた。

○平成 28 年度の調査（計 2 社：Airbnb、アメリカ系サイト）

前年と比較すると Airbnb の登録物件数が 1.6 倍に増加したが、位置情報の特定は減少している。

3. 資料 3 開業届の添付書類

○分譲マンションの場合は、住宅宿泊事業法ができる旨の管理規約の写しが必要になる。民泊のトラブルを防止するために、事前にマンション管理組合の中で議論し、民泊を許容するか否かを管理規約の中で明確化しておくことが望ましい。

参考資料：住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について（国土交通省）

(2) 議事

4. 資料 4 住宅宿泊事業法政省令（案文） …省略

5. 資料 5 区独自ルール（たたき台）について

○法律第 2 条 住宅宿泊事業の定義

- ・住宅宿泊事業が行えるのは住宅であることが前提。民泊専用の住宅は想定していない。
 - 台所、浴室、便所、洗面設備等を備えること。
 - 生活の本拠として使用している住宅、分譲または賃貸で、入居者募集中のもの。
 - 別荘、セカンドハウス等居住のため随時使用する住宅であること。
- ・宿泊日数が年間 180 日を超えないこと。
 - 毎年 4 月 1 日正午～翌年 4 月 1 日正午までの期間を年間とする。
 - 正午～翌日正午までの期間を 1 日（1 泊）とする。

○法律第 3 条 開業の届出の義務、届出の際の承認について

- ・国は建物登記簿謄本、マンション管理規約等の提出が必要と考えている。区は上記に加え、家主居住型の場合は住民票、固定資産税課通知書、光熱費領収書等実際に居住を確認できる書類の添付を考えている。（虚偽の届出がないよう選別する）
- ・一般廃棄物処理業者との契約書の写しの添付

- ・住宅宿泊事業法で出るごみは完全に事業系ごみと判断され、区は収集を行わずに一般廃棄物処理業者と直接契約を結んでもらうよう考えている。
- ・建物の安全性を確認するため、消防法令適合通知書や耐震基準適合証明書の添付を
考えている。
- ・本条例で規定するか手数料条例で改正するかは今後の検討課題だが、手数料の徴収を
考えている。

○法律第5条 宿泊者の衛生確保

- ・宿泊者の滞在中における管理者常駐
 - ・宿泊者がいる間は、同一建物もしくは同一敷地内に管理者が必ずいなければならないというルールを考えている。ルール化ができれば、ごみ、騒音、本人確認、
周辺住民の不安、治安の問題を含め、民泊の持つほとんどの問題が解決できる。
- ・その他実際に起こり得るトラブルを事前に知り、即時対応を行えるようにする目的で
一客ごとの掃除、トコジラミ・感染症発生時の対応等を記載している。
- ・区の定める設備基準（法律には具体的に載っていない部分）
 - ・住生活基本法、国家戦略特区の旅館業特例の基準、千代田区ワンルームマンション要綱等を参考に、届出住宅の最低面積を25平米とすることを考えている。

○法律第6条 宿泊者の安全の確保

○法律第7条 外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

○法律第8条 宿泊者名簿の備え付け

○法律第9条 周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関し必要な事項の説明

- ・民泊を行う際に周辺住民に事前の説明をし、理解を得てから始めてもらうという趣旨
で、周辺住民への周知義務を考えている。

○法律第10条 苦情等への対応（国で決められたもの）

○法律第11条 標識の掲示

- ・民泊を行う際、国が定めた標識の掲示義務があるが、区独自で具体的な項目が決めら
れるか考え中。

○法律第14条 定期報告の義務

- ・国は2か月に1回、インターネットを通じての報告を考えているが、区独自の細かい
ルールとしては、家主居住型での届出がいつの間にか家主不在型になっていないか
を確認するために、実際に住んでいることの証明や各種清掃記録、ごみ出し（一般廃
棄物業者を通じているか）の報告書の提出を考えている。

○法律第18条 区域と期間による日数制限

- ・宿泊日数を減らす考えではなく、期間に対しての制限である。区域ごとに住宅宿泊事
業を実施してはならない期間を指定して行う。

<国が挙げた例>

- ・学校・保育所の周辺で平日月曜から金曜は行えない。

- ・別荘地等における繁忙期（夏休み等）は行えない。
- ・山間部等道路事情の悪い地域、民泊を使うことで道路の渋滞悪化につながるような場合はハイシーズンの民泊は行えない。

<区で考えている区域と期間の制限>

- ・保育園、幼稚園、小中高等学校に隣接する地域における住宅宿泊事業の制限（月曜から土曜）。保育園、小中高等学校は土曜もやっているところが多く、子どもたちの安全・安心の確保およびプライバシーの保護を目的としている。
- ・文教地区における住宅宿泊事業の制限。東京都が定めた地域の環境を守るという観点から作られた条例で、文教地区に指定された場所では別紙「千代田区の文教地区について」に記載されている施設を新たに作るができない。ホテル、旅館と同様行為の住宅宿泊事業（民泊）は行ってはならないと考えている。

(3) 意見等

【会長】

- 民泊を行う際、貸す側と借りる側の顔が全く見えず、地域にとって非常に不安。ごみ出し、騒音等による影響、迷惑に対してどう対応していくかも重要。

【事業者】

- 住民として出したごみは区が無償で回収するが、事業用として出すごみは一般廃棄物業者にお金を払って回収してもらうようにするという事なので、家主居住型、不在型は関係ないと思う。家主居住型で部分的にごみ処理するという事はどういう関係なのか。
- 実際に我々が賃貸マンションを作るときに清掃サービスを徹底的にし、管理する意味で立ち入り、質もきちんと把握することをした。そういう意味で、行政がお金を徴収して回収する方法もあると思う。有料で180日分、量が多い場合や電化製品は追加料金という形もありだと思う。
 - 事務局 千代田区の清掃条例で、基本的に事業系ごみの扱いは区に余力がある場合のみ回収することができるという文言がある。宿泊日とごみの収集日が一致するわけではなく、非常に適当に捨てられることが多いため、直接業者に事業系ごみとして収集してもらうことで多くの問題を解決するという考え。
- 違法民泊があるマンションはごみの分別ができていない、収集日に関係なく出されている実態があるため、住民が非常に困っている。マンションの管理組合からの仕事で管理会社の管理人がごみ出しをしている。そのため事業用ごみという定義を前提にし、民泊業者は個別にごみを処理するという方法は非常にありがたい。
- 管理者常駐をやったら誰も登録せず、違法者のみになる。相当強い罰則等で管理できるのであれば良いが、1部屋（1,2人滞在）の為に1人が常駐するのはあり得ない。

- 事務局 事務局で想定しているものは、居住スペースの一室を貸すというやり方以外に、1か月単位で貸す鍵付き賃貸アパート、いわゆるサービスアパートメントのようなものの合間に民泊を行うことは可能と考えている。サービスアパートメントにはコンシェルジュが常駐していることが多いため問題ないという考え。
- 管理者を同一建物内もしくは同一敷地内に常駐というのは、静かな環境を維持する観点から言えば妥当だが、経済的観点からも現実的ではない。住民の立場から考えると、騒ぎが起きたときに誰に言えばいいかが重要だと思うので、同一敷地内に制限するのではなく、例えば500メートル圏内にする。そうすると民泊を統括して管理する事業者が生まれ、窓口になってくれて問題を解決できるのではないかと思う。
- 民泊の管理業者と、区分所有建物の管理組合から受託を受けているマンション管理会社と混同してしまうと思う。マンションに掲示してあるマンション管理会社の緊急コールセンター（24時間365日対応）の番号と、民泊管理会社の緊急連絡先と区別がつかないと予想されるため、連携をとる等運用が難しくなる。民泊禁止や緊急連絡先のステッカー等の掲示や用意もしているが、区別はつかないだろう。このあたりが我々業界の課題。
- ワンルームマンションの規定で25平米以上となっているが、過去のものが存在し、そこではできないというのは非現実的。住宅としての既得権があると思うと届出が正しいかというのはどうであろうかという印象を持った。
- 宿泊者全員との対面確認というのは安全性という意味ではよくわかるが、全員の名前をリストアップして全員の顔を見るのは旅館業法でもやっていない。
- 事務局 旅館業法は入口と客室の間に必ずフロントがあり、人が常駐しているため、そこで少なくとも全員の顔を見ているのがほとんどと考えている。
- 事業者 関係者しか通らないと思うが、行くことは不可能ではない。
- 事務局 フロントに人が常駐していることが、何らかの抑止力になっていると考えている。
- 周辺住民への周知義務で、10メートル圏内に住んでいる人に対して説明会が必要だということだが、説明会をやったら終わりでいいのか、それとも居住している人全員の同意が必要なのか、半数の同意が必要なのか、線引きを明確にした方がよい。
- 民泊を利用する人は恐らく自由に使用できる居住拠点を求めているから、連泊を希望していると思う。宿泊業で言えば日曜、月曜の宿泊は非常に利用が少ないため、月曜から土曜に制限するとかなり利用率は下がると予想される。周辺の保育園、幼稚園、小中高等学校を理由に月曜から土曜という制限の仕方は営業の機会がほとんどないと感じる。
- 現在民間の管理会社では管理組合に違法確認を始めている。施行から3か月前から受付となると年内にマンションの管理規約を改正する必要があるため、臨時総会を開いても規約を改正しようという動きがみられる。約3000組合中、5,6棟を除き民泊を禁止したい意向で、ワンルームマンション等でも必ずしも賛成ではない動きがみられる。
- 会長 規約の改正には4分の3以上の賛同が必要だと思うが、4分の3を超えるの

はなかなか難しいか。

- 事業者 民泊については反対意見が多いため、普段無関心な人にも極力管理会社から規約が改正されなければこういうふうになるというアナウンスはする予定。実際に総会を開き、規約の改正が決定した物件は2~300件ある。普段から議決権が集まらない、いわゆる外部オーナー型の投資型ワンルームマンション等については、今後も規約の改正までたどり着くかが課題。

【区民】

- 民泊をやるところは必ず表示をしてほしい。
- 収集日でない日にごみを放っていくのはやめてほしい。
- 夜中の騒音は近隣住民とトラブルになるので十分注意してほしい。
- 近隣の理解もなく突然空き事務所が民泊になっている状況なので、近隣から理解を得てから始めてもらいたい。
- 近隣住民への説明会で苦情の受付先をはっきり説明してもらえれば、必ずしも管理者常駐でなくても何メートル以内にいるという考え方も1つだと感じている。
- 民泊の管理会社の連絡先を教えてくださいとか、区の人が来てくれる等、区の窓口で24時間対応できるところを作ってもらえるとありがたい。
- 大体のマンションが既に民泊禁止の規約を何らかの形で盛り込んでいて、今回の標準規約がでたことにより再改正するマンションが出てくると思う。住んでいるマンションでは標準管理規約に改正しようということで次の総会にかけることが決まっている。
- 特別決議の話があったが、大規模なワンルームマンションの4分の3以上は厳しいとは思いますが、千代田区が一番大きなマンションではきっちり住民がいるので、そういう意味では規約改正の4分の3は高いハードルではないと感じる。

【警察・消防】

- オリンピックの際は具体的な警備もあるが、ホテル対策を実施する。変わった人の情報を共有してもらおう等、期間中は対策を強化せざるを得ない状況。民泊では部屋を貸している人の管理が必要になる。
- マンションのほとんどがオートロックで、各店子のプライバシーを守ることが大前提とした造りになっているが、そこに様々な人が入れ替わり入るというのは常識的にいかなものかと思う。その辺を踏まえて条例を改正・制定していけばいいと思う。
- 消防法令適合通知書、耐震基準適合証明書を届出に添付という形は実務的に難しい。消防署では小規模なものや住宅の10%も把握しておらず即答が難しいため、情報交換しつつ並行で発していくという形をとりたい。
- 救急活動等では火災で煙が出ている場合を除き、基本的に扉を破壊して中に入ることができないため、緊急時に鍵を持ってくる人が必要。管理者等が敷地内にいると迅速に対

応できる。敷地内が困難であれば、24 時間対応できるような措置をとってもらいたい。

【学識経験者】

- 地方自治法第 14 条で法に反しない限り、また憲法でも法律の範囲内で条例を作れるとある。新法の条文に 180 日より厳しい規制を条例で置けるとあるので、規制して問題ない。
- 法律の内容を具体化する場合は過剰な要求を加えなければ可能だが、条文にない部分について法律よりも重い規制を加える、あるいは法律に書いていないものについて条例に書く場合は注意が必要。法律に書いていない部分は「横出し条例」という言い方があり、内容によっては可能である場合がある。しかし、法律に書いてある部分について条例で重い規制を置く場合は考え方が 2 つある。
 - 1 つは法律と条例が全く関係ない目的を持つ場合。これは目的が異なるので条例制定が可能だが、今回の条例は新法を受けて作られる施行条例なのでこの方法は使えない。
 - もう 1 つは法律自体が全国一律の最低基準を定めていると読める場合。法の条文に書いてあること以外について、自治体の条例で重い規制を置いていいと考えている場合は可能である。したがって、180 日より重い規制を加えること以外で重い規制を加える場合には、新法が趣旨として認めているかどうか慎重に検討する必要がある。
- 法律の抵触関係で、限界を超えると条例が違法になる。特に事業者に対して規制を加えると法的なトラブルは当然予想される。
- 管理者常駐については、法律自体より具体化している部分なので法律の規定より重い印象を受ける。国にも法律の性格を確認し、条例が立法の基本的な考え方に反しないよう慎重に検討する必要がある。

(4) 意見交換

【会長】

- 違法民泊が一番地域の人に迷惑がかり不安を与えるので、これをいかに減らしていくかが、実は非常に大きな問題だと思う。独自ルールを作りながらも、もう一方では減らしていくという別の角度からしっかり取り組んでいかなければならない。

【千代田区】

- 住宅宿泊事業法の趣旨は民泊を合法的に広げることだが、その趣旨に沿ってではなく住民の安全を守るという観点（目的）で区が独自に条例を作ることは可能か。
 - 学識経験者 「上乘せ条例」を作る場合、全く関係ない別条例で住宅宿泊事業法の目的と異なるならば理屈上可能。規制を重くするという具体的な内容をやるならば、もう 1 本別立ての条例を考える方法をとるべき。1 本の

条例でやるのは目的規定を置くという立法技術上厳しいと感じる。

○規制を強めれば地下に潜ってやる人が出ると予想されるが、これを取り締まるための根拠が必要になる。このあたりの考え方を教えてほしい。

→事務局 地下に潜った違法民泊は旅館業法違反になるので保健所が指導・取り締まりを行っているが、実態の把握が非常に困難になっているというのが現状で、住民からの情報が必要になる。保健所としては実態調査を続けるのと同時に、違法民泊を周知するためのチラシを作成・配布し、住民からの情報提供を求めて実態を把握するという方法を考えている。

○18条の区域と期間の制限で、保育園や学校の周りを月曜～土曜まで制限してしまうと、実質的にはほぼ民泊ができなくなるという意見があったが、文教地区に関して何か意見はないか。特に旅館業法では文教地区で旅館ができないことを踏まえ、文教地区を制限区域にするという案に対してはどう考えたらいいか意見がほしい。

→事業者 現状で宿泊業に制限があるため、民泊も同様の位置付けにするのが妥当だと思う。

→事業者 本来の宿泊業の趣旨とかけ離れているので、まずは後ろ向きにするといった方が良いと思う。法の趣旨に合っているかどうかを論破するかに尽きると思う。それと、禁止すれば違法な人が出る中の罰則をどう固めるかが重要で、ここの議論を深めないとこれ以上先に進むことは難しいと感じる。

→区民 文教地区だけでなく、保育園・幼稚園、小・中・高等学校も入れてもらえると嬉しい。

○隣接、敷地境界から10メートル、もしくは半径110メートル範囲内に加え、月曜～土曜となるとほぼ事業を営むことは不可能となると思うが、この辺の厳しさはどう考えるか。

→事務局 規制できる権利は証拠を持って論破すればいいと思うが、結局はそれを管理できるかという問題がある。また、悪質な民泊より良質な民泊がメジャーになることで秩序が保たれるはずだが、この内容では1棟まるごとのサービスアパートメント型の民泊しかできないはずだから、違法民泊が増えていくことが懸念される。

【事業者】

○届出と許可の違いは何か。ある程度の条件がないと届出ができないというのはどのような内容・条件があれば届出ができるのか。

→事務局 届出に対してはいくつか要件があるが、例えば集合住宅や分譲マンションで管理規約の添付が義務付けられているため、管理規約上で民泊ができるという規定を確認できる書類がないと受理できない。

○届出は誰がするのか。

→事務局 住宅宿泊事業をやる人が届けることになっている。

→事業者 所有者の同意の書類はいらないか。

→事務局 賃貸の場合は、賃貸の契約書に住宅宿泊事業をやっていいという書類が必要。

○5 条以降の運営上の話で、届出の必要項目に運営企画書（管理者・連絡先情報、苦情対応方法等すべてを入れ込んだ書類）を添付させることは可能か。自由フォーマットよりはきちんと必要事項を入れ込んだフォーマットを定めて、それを約束事として提出させないと弱いと思う。

→事務局 3 条の部分に開業届出の義務という項目があって、国からすでに示されているのが①～⑦の書類で、これは必須の法定書類なので無いと受理できない。これに加えて区が独自に、住んでいることの証明書や管理者が常駐する場所がわかる書類の提出を上乗せしようと考えている。

→事業者 行政的には書類が全部添付されていれば届出ができると言っているが、住民的には恐らく管理企画書が明確であることが重要。

○上乗せして届出をさせること自体が、法律上どうだろうという項目がいくつか入っているという解釈になるのか。

→学識経験者 法律の規定を越えて重くなっているかどうかを検討すべき。ごみ出しの方法と管理者常駐あたりが法律よりも重いと感じる。他にもあるかもしれないので、そのあたりを慎重に検討していく必要がある。

→事業者 国の指導では、行政が条例で届出内容を追加できるということで良いか。

→学識経験者 行政手続法、手続条例は届出と許可を分けている。基本的には届出をすれば法律効果が発生する。法律上届出となっても、中身については審査権が行政の方にあるという場合、申請に対する処分と言われ、届出とは別の適用条文になってくる可能性がある。そういった点で、法律の条文を運用するために具体的なものを書く場合には、書式や書類を提出させることは問題ないと思われるが一方で、法律が予定していない範囲の書類の添付を義務付けて、それが無い限り受付ないというのは認められないと思う。法律が予定していない部分について添付書類を求めるのは過剰な要件を加えるということになるから、法律との関係で可能かどうか、法律はそこまで認めるという趣旨であったのかを慎重に検討する必要がある。

○法律の趣旨の中に防災や生命の維持、守らなければいけないという状況は入っているか。

→事務局 法律の趣旨としては第 1 条を読むと治安や安全性、衛生等については特に目的の中には入っていない。

(5) 今後のスケジュール

資料 6 今後のスケジュール

○現在 9 月 21 日から 10 月 11 日まで国でパブリックコメントが行われている。それが終

了したら、10 月中に国の方で正式に住宅宿泊事業法の政省令を交付する予定と聞いている。さらにこれらの政省令を踏まえ、千代田区では条例の骨子案を作成しようと考えており、第3回検討会で示す予定。

○11 月中に国が住宅宿泊事業法のガイドラインを作ることになっているが、いつ交付されるかは未定。できればガイドラインを見てからいろいろ作成できればと考えている。締め切りは決まっているので、国の話によれば住宅宿泊事業法の施行については来年の6月15日ぎりぎりのところでやってくれるというような話も聞いている。

○住宅宿泊事業法施行の前段階として、3月15日から届出の受付が開始されるとなると、その前に条例や規則を区で作らないと様々な形で届出をされてしまうので非常にタイトだが届出開始時までにはしっかりとした条例や規則を制定しようと考えている。

(6) 会長あいさつ

○住宅宿泊事業法の施行は1年ということで来年の6月15日を予定しているが、その3か月前から届出ということがこの法律の中で担保されているということで、届出開始までの間に千代田区としての条例規則、ルールを定めていきたいというのが我々の考え。

○今回遅れ気味に政省令が出され、ガイドラインの公表も遅れているという実態の中でも制定していかなければならないため、本日出た意見を十分踏まえて庁内の中で検討を重ねたいと思っている。

○国のガイドラインの公表も予定されているということで、場合によってはそれも含めた形で次回、骨子案を示して意見を出し合っ取りまとめ、区の中で条例規則の制定作業に入っていきたいと考えている。

○本日第2回目の検討会はこれをもって終了したいと思います。委員の皆様の貴重な忌憚のないご意見、本当にありがとうございました。次回までにこのご意見を踏まえながら整理させていただきたいと思います。本日はまことにありがとうございました。

<閉会>