

千代田区民泊サービスのあり方検討会（第3回）

1. あいさつ 千代田区副区長 山口 正紀

2. 議事
 区独自ルールを検討

3. その他

《配布資料》

【別紙1】座席表

【別紙2】千代田区民泊サービスのあり方検討会 委員名簿

資料1 （仮称）千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例（骨子案）について

資料2 千代田区における住宅宿泊事業法第18条の制限について

資料3 （仮称）千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例（骨子案）のポイントについて

資料4 （仮称）千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例スケジュール

参考資料1 新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）

参考資料2 大田区住宅宿泊事業法施行条例（案）

参考資料3 住宅宿泊事業法抜粋（住宅宿泊事業部分のみ、法律・政令・省令・罰則）

(仮称) 千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例（骨子案）について

1. 目的

住宅宿泊事業法の規定に基づき必要な事項を定めるとともに、宿泊者の安全・安心の確保及び周辺住民の安全で快適な生活環境を維持することを目的とします。

2. 区の責務

- ・千代田区は、目的を達成するため、住宅宿泊事業及び住宅宿泊管理業の適正な運営の確保に関する施策を策定、実施します。
- ・施策を実施するに当たっては、警察、消防その他の関係機関と連携します。

3. 区民の責務

区民は、区が実施する施策に協力するよう努めるものとします。

4. 事業者の責務

住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者は、その事業の実施により届出住宅の周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにしなければなりません。

5. 宿泊者の責務

宿泊者は、届出住宅を利用するに当たって、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにしなければなりません。

6. 住宅宿泊事業の実施の制限（法 18 条に基づく規定）

- ① 文教地区等（地区計画でホテル営業等を禁止している地区を含む。）で指定されている区域
 - ・家主居住型・管理者常駐型 日曜昼～金曜昼を制限
 - ・管理者駆けつけ型 全日制限
- ② 幼稚園、小学校、中学校等の周辺区域
 - ・家主居住型・管理者常駐型 日曜昼～金曜昼を制限
 - ・管理者駆けつけ型 全日制限
- ③ 人口が密集している区域（神田・麹町地区）
 - ・家主居住型・管理者常駐型 制限なし
 - ・管理者駆けつけ型 日曜昼～金曜昼を制限

区域 業態の区分	文教地区等の区域	学校等周辺区域	人口が密集している区域 (神田・麹町等地区)
家主居住型	日曜昼～金曜昼	日曜昼～金曜昼	制限なし
家主不在型 (管理者常駐型)	日曜昼～金曜昼	日曜昼～金曜昼	制限なし
家主不在型 (管理者駆けつけ 型)	全日制限	全日制限	日曜昼～金曜昼

7. 届出住宅の構造設備の基準

届出住宅について構造設備の基準を定めたものです。

- ・宿泊室が複数ある場合は、内側から施錠できるドアを設けること。
- ・住宅の最低床面積は、25 平方メートルとする。 など

8. 宿泊者の衛生の確保に必要な措置の基準

住宅宿泊事業者は、宿泊者の衛生を確保するために必要な措置を講じなければなりません。また、その管理記録を取らなければなりません。

- ・居室の清掃は、宿泊者ごとに行うこと。
- ・寝具類及び食器等備品類については、洗濯や洗浄、交換し清潔に保つこと。
- ・浴槽は、宿泊者ごとに清掃すること。 など

9. 廃棄物の適正処理

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を事業系廃棄物として適正に処理しなければなりません。

10. 管理者の常駐等

- ・家主不在型において住宅宿泊管理業者は宿泊者が滞在する間、下記のいずれかの場所に管理者（当該届出住宅の管理業務に従事する者をいう。）を常駐させなければなりません。
 - 当該届出住宅内
 - 当該届出住宅と同一の建築物内
 - 当該届出住宅と同一の敷地内に存する建築物内

○当該届出住宅に隣接している建築物内

- ・管理者を常駐させることが困難と認められる場合においては、苦情が生じた際に直ちに届出住宅に駆けつけて対応することができる距離及び時間の範囲内に、管理者を常駐させなければなりません。

1 1. 周辺住民等への説明会等の実施

住宅宿泊事業者は、周辺住民に対して説明会等により周知しなければなりません。そして、同意を得るよう努めなければなりません。

1 2. 届出の際の添付書類

住宅宿泊事業者は、届出をする際は、条例の規定に適合することを確認できる書類を添付しなければなりません。

1 3. 標識の掲示場所

- ・戸建て住宅は、公道に面した門扉の公道に面した壁面
- ・集合住宅は、集合住宅の入口にあるメールボックス等の室番号付近と、届出住宅の入口付近で廊下に面した壁面

1 4. 届出内容の確認

千代田区職員が届け出のあった住宅に確認にいきます。

1 5. 届出住宅の公表

届出のあった届出住宅について、届出住宅の住所、建物名、部屋番号等を公表します。

1 6. 宿泊者の募集時における告知

住宅宿泊事業者は、宿泊者を募集するときは、住宅の間取り、広さ、設備に加えて事業者の情報を告知しなければなりません。

1 7. 宿泊者の本人確認

住宅宿泊事業者は、宿泊者名簿を作成する際、対面その他の方法により宿泊者の本人確認を行わなければなりません。

1 8. 外国人宿泊者の旅券の写しの取得

宿泊者が外国人の場合にあっては、住宅宿泊事業者は、その旅券の写しを取得するよう努めなければなりません。

19. 宿泊者に対する重要事項の掲示

住宅宿泊事業者は、下記の事項を日本語その他の言語で表記し、掲示しなければなりません。

- ・外国人患者の受入れが可能な近隣の病院・診療所の医療機関名称、所在地、電話番号、診療科目、診療時間等に関する情報に関すること。
- ・臭気の発生の防止に関すること。
- ・喫煙に関すること。
- ・安全で快適な千代田区の生活環境の整備に関する条例（平成14年条例第53号）の順守に関すること。

20. 苦情等記録の保存

住宅宿泊事業者は、苦情や問合せを受けた際は、記録を作成しなければなりません。

21. 定期報告

住宅宿泊事業者は、2か月ごとに清掃記録や苦情記録等を、区長に報告しなければなりません。

22. 報告徴収及び立入検査

条例で定めた基準についての報告徴収及び立入検査を行うための規定です。

23. 指導・勧告等

事業の円滑な運営を確保する必要があるときは、指導及び勧告を行います。

24. 業務改善命令

事業者が行政指導に従わない場合であって、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があるときは、業務改善命令を行います。

25. 違反者の公表

法律や条例の規定による命令に違反した住宅宿泊事業者の名称、届出住宅の住所、違反内容等を公表します。

千代田区における住宅宿泊事業法第18条の制限について

平成29年12月12日

千代田区民泊サービスのあり方検討会（第3回）

千代田区

住宅宿泊事業法第 18 条

法第 18 条（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）
住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による**生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度**において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。

住宅宿泊事業法政令第1条

政令第1条（住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準）

1. 法第18条の規定による制限は、**区域**ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない**期間**を指定して行うこと。
2. 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、**住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要**である地域内の**区域**について行うこと。
3. 住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、**住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要**である**期間**内において行うこと。

千代田区が目指すもの

宿泊客のために・・・

- 清潔で快適な住宅での宿泊。
- 困ったときにすぐ相談できる管理体制。
- 震災や宿泊客の急病・事故等、緊急対応が可能な民泊。

周辺住民のために・・・

- どこでやっているのか分かりやすい民泊。
- ゴミ、騒音などの問題が起こらない民泊。

都市計画法による区分

都市計画法の区分では千代田区は下記3つのみ。これらの地域ではホテル・旅館の営業に対する制限は無い。

商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域 店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

文教地区建築条例等による旅館業の制限

東京都文教地区建築条例と千代田区の地区計画ではホテル・旅館の営業が制限されている。

第一種文教地区	1.キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、喫茶店などで風営法の適用を受けるもの 2.ホテルまたは旅館 3.劇場、映画館、演芸場または観覧場 4.マーケット（市場を除く） 5.遊技場、遊戯場（学校附属のものを除く） 6.旧公害防止条例（昭和24年東京都条例第72号）別表に掲げられていた作業を常時行う工場 7.勝馬投票券発売所、場外車券売場および勝舟投票券発売所 8.前各号の建築物に類するもので、環境を害し、または風俗をみだすおそれがあると認めて知事が指定するもの（注釈）
第二種文教地区	1.キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、喫茶店などで風営法の適用を受けるもの 2.ホテルまたは旅館 3.劇場、演芸場または観覧場 4.勝馬投票券発売所、場外車券売場および勝舟投票券発売所 5.前各号の建築物に類するもので、環境を害し、または風俗をみだすおそれがあると認めて知事が指定するもの（注釈）
地区計画〔永田町二丁目（A、C）、秋葉原駅付近（d）、三番町（B）〕	旅館・ホテルを制限している地区

住宅宿泊事業の制限①：文教地区等

- 文教地区での営業制限の考え方

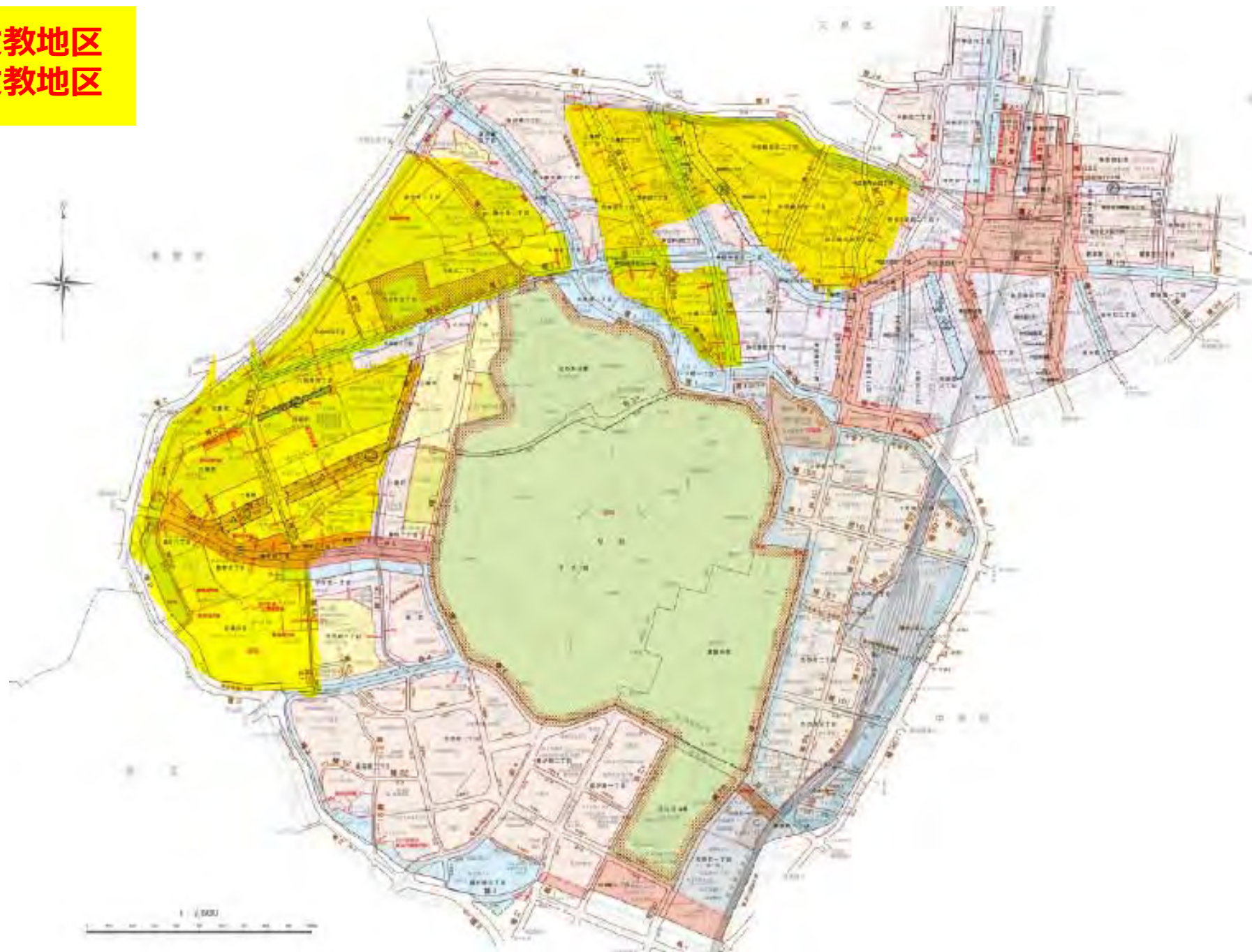
- ①学校その他の教育文化施設に係る環境の保護

- ②住宅地の良好な文教的環境の保護

- 旅館業とのイコールフットリング

住宅宿泊事業法は用途「住宅」であるものの、行為として「宿泊」を行っていることから、旅館業法の考えを準用することが適しているとの考えから。

第一種文教地区
第二種文教地区



住宅宿泊事業の制限②：小中学校等周辺

静穏な環境の維持及び防犯の観点から、学校等の周辺区域において制限を行います。

- ・ 区域：小中学校、幼稚園等の周辺の一定の地域

【参考：旅館業法】

小中学校・幼稚園・高校等の周囲半径およそ100m範囲内で旅館業の許可申請時には、保健所長が教育長等に意見を求めています。

小中学校、幼稚園等周辺での制限



左図：区立小中学校幼稚園

※敷地境界線から半径110mをプロットしています。



右図：私立小中学校幼稚園、高等学校、都立高校

千代田区地域特性 1

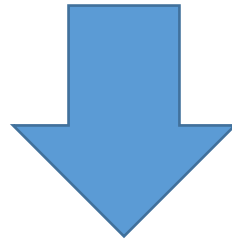
- 地方都市や住宅街に比べて共同住宅が非常に多い。
- 区民の約 85% が共同住宅に居住。
- 商業地域全体と住居地域の一部地域で、建ぺい率の制限が無い
ため、隣地の建物と近接しているケースが多い。



人々が密集して生活を営んでいる（隣との距離が近い）地域のため、宿泊客（民泊利用者）が住民の生活圏内の奥深くに入ってくることになる。

千代田区の地域特性 2

- 千代田区のもう一つの特性として大手町、丸の内、有楽町のオフィス街や霞が関、永田町の官公庁街については人口が非常に少ない。



人口が密集している区域と、人口が密集していない地区の区分を行い、法の趣旨に沿った制限をかける。

住宅宿泊事業の制限③： 人口が密集している区域

- 生活環境の悪化を防止するために、区域を設定します。

人口が密集している区域	国勢調査の人口集中地区を参考に、千代田区で町丁別に設定したもの。 （人口密度4,000人/km ² 以上とし、かつ周辺の町丁が人口集中地区の場合は、それに含まれるもの。）
人口が密集していない区域	それ以外の区域

人口が密集している区域
神田・麹町



人口が密集していない区域
大丸有・霞が関等

2つの地区の人口密度の比較

地 域(町丁名)	面 積(m ²)	人 口	人 口 密 度 (人／km ²)	
総 数				
	11,660,000	59,788	5,127.62	(全115町丁)
人口が密集している区域(上位3つを表示)				
神田佐久間町四丁目	11,900	458	38,487.39	(全97町丁)
飯田橋二丁目	52,600	1,509	28,688.21	総面積に占める面積(%)
四番町	96,900	2,636	27,203.30	58.2
(以下省略)				総人口に占める人口(%)
計	6,786,400	58,953	8,686.93	98.6
人口が密集していない区域(上位3つを表示)				
丸の内二丁目	152,300	0	0.00	(全18町丁分)
大手町二丁目	192,200	0	0.00	総面積に占める面積(%)
霞が関一丁目	191,200	0	0.00	41.8
(以下省略)				総人口に占める人口(%)
計	4,873,600	835	171.33	1.4
千代田区行政基礎資料集(平成29年版)より 平成29年1月1日現在				

3つの制限区域

- 住宅宿泊事業法第18条に基づく規定。生活環境の悪化を防止するために、区域を設定し、営業期間を制限します。

文教地区等	東京都文教地区計画条例、地区計画で旅館業の営業ができない地域
小中学校等周辺	静穏な環境の維持及び防犯の観点から小中学校等のおおむね周辺100m範囲内。
人口が密集している区域	国勢調査の人口集中地区を参考に、千代田区で町丁別に設定したもの。 (人口密度4,000人/km ² 以上とし、かつ周辺の町丁が人口集中地区の場合は、それに含まれるもの。)

業態による区別： 民泊が周辺に及ぼす悪影響

- 騒音（特に夜間）

ホテル旅館は建物として完結しており、かつ管理者が常駐しているため、騒音があったとしても住民への害に結びつかない。しかし、民泊は防音対策が脆弱な一般住宅であることが多く、管理者が居ないことから、宿泊客の起こす生活音などが住民苦情となる。

- ゴミ出し、タバコ、プライバシーの侵害、臭気等

毎日のように違う人が入ってくるため、1回止めるよう言っても意味が無い。文化や生活習慣の違いもあり、宿泊者に悪意はないことが多い。

合法民泊（法施行後）とホテル・旅館の違い

民泊（家主居住型）	家主が同一建物、敷地内に常駐している。
民泊（家主不在型）	家主が不在。 ※管理は住宅宿泊管理業者に委託しなければならない。法では管理者常駐の義務が無い。
ホテル・旅館	管理者が常駐している。 ※千代田区旅館業法施行条例で管理者常駐を義務付けている。

家主居住型と家主不在型以外の の区分について考える

法律では、家主居住型の民泊と、家主不在型の民泊を分けて考えます。しかし、家主不在型でもサービスアパートメントのようにコンシェルジュが24時間体制で常駐している施設も考えられます。

そこで、家主居住・家主不在型以外に、業態（管理形態）を2つに分けて考えてみます。

管理者常駐型と不在型

- 管理者常駐型

問題が生じた場合に即時対応するため、住民への影響は最小限に抑えられる。問題自体の発生も抑制できる。

- 管理者不在型

問題が生じた場合、宿泊者や周辺住民からの苦情等があってから対応するため、問題が起こってしまったからの事後対応となる。



管理者常駐型と管理者不在型は違う施設として扱う必要がある。

管理者常駐型

家主不在型において、住宅宿泊管理業者は宿泊者が滞在する間、管理者を常駐させなければなりません。

○当該届出住宅内

○当該届出住宅と同一の建築物内

○当該届出住宅と同一の敷地内に存する建築物内

○当該届出住宅に隣接している建築物内

管理者駆けつけ型

家主不在型において、管理者を常駐させることが困難と認められる場合においては、苦情が生じた際に直ちに届出住宅に駆けつけて対応することができる距離及び時間の範囲内に、管理者を常駐させなければなりません。

現在、駆けつけ要件を検討中。

例) 京都市のパブリックコメントでは、10分以内かつ半径800m以内に管理者を滞在させなければならないとあります。

千代田区独自の区域と期間の制限（案）

	文教地区等	学校周辺区域	人口が密集している区域 (神田・麹町地区)	人口が密集していない区域 (大丸有、霞が関等)
			総人口の98.6%が居住 総面積の58.2%	総人口の1.4%が居住 総面積の41.8%
家主居住型	日曜昼～ 金曜昼×	日曜昼～ 金曜昼×	○制限なし	○制限なし
家主不在型 (管理者常駐型)	日曜昼～ 金曜昼×	日曜昼～ 金曜昼×	○制限なし	○制限なし
家主不在型 (管理者駆けつけ 型)	全日×	全日×	日曜昼～ 金曜昼×	○制限なし

※法で最大180日（正午から翌日の正午で1日とカウント）と規定

まとめ

- 人口の密集している区域においての住宅宿泊事業を、家主居住型と管理者常駐型にすることで、住民の生活環境の維持を図る。
- 小中学校等周辺での制限を行うことで、生徒や父兄の安心・安全を確保する。
- また、管理者駆けつけ型にも駆けつけ要件を設定し、その他に管理基準や届出内容の確認行為などのルールにより、宿泊者にとっても安全安心な民泊を提供する。

(仮称) 千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例（骨子案）のポイントについて

法第18条の制限

1. 制限区域が、文教地区、学校周辺、人口密集区域であることが妥当か？
2. 家主居住型・管理者常駐型と、管理者駆けつけ型を分けて考えることが妥当か？
3. 文教地区や学校周辺における制限について
4. 人口が密集している区域で、管理者駆けつけ型を金曜～日曜のみ宿泊可能とすることが妥当か？

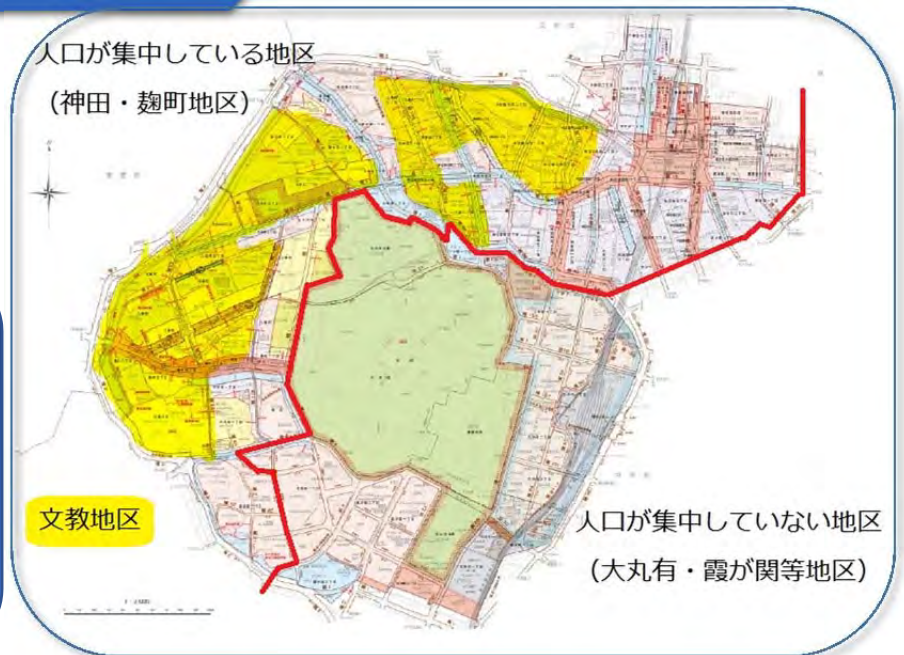
区域の区分、業態の区分について

区域の区分

- ①文教地区
- ②学校周辺
- ②人口が密集している区域
- ③人口が密集していない区域

業態の区分

- ①家主居住型
- ②家主不在型（管理者常駐型）
 - 同一の住宅内
 - 同一の建築物内
 - 同一の敷地内
 - 隣接している建築物内
- ③家主不在型（管理者駆けつけ型）
 - 駆けつけ要件を設定



	文教地区	学校周辺	人口が密集している区域（人口の98.6%）	人口が密集していない区域（人口の1.4%）
家主居住型	日曜昼～金曜昼×	日曜昼～金曜昼×	○制限なし	○制限なし
家主不在型（管理者常駐型）	日曜昼～金曜昼×	日曜昼～金曜昼×	○制限なし	○制限なし
家主不在型（管理者駆けつけ型）	全日×	全日×	日曜昼～金曜昼×	○制限なし
家主不在型（管理者不在型）	全日×	全日×	全日×	全日×

※住宅宿泊事業法で定める限度は180日／年。正午から翌日正午までを1日とカウントします。

主な区独自のルール

◇届出住宅の構造設備の基準

- ・ 宿泊室が複数ある場合は、内側から施錠できるドアを設けること。
- ・ 住宅の最低床面積は、25 平方メートルとする。 など

◇宿泊者の衛生の確保に必要な措置の基準

- ・ 居室の清掃は、宿泊者ごとに行うこと。
- ・ 居室の窓開け換気及び除湿は、週に 1 回以上で、かつ、宿泊者ごとに行うこと。
- ・ 浴槽は、宿泊者ごとに清掃すること。 など

◇廃棄物の適正処理

◇周辺住民等への説明会等の実施

◇届出の際の添付書類

◇届出内容の確認

◇届出住宅の公表

◇宿泊者の募集時における告知

◇宿泊者の本人確認

◇宿泊者に対する重要事項の掲示

◇苦情等記録の保存

◇違反者の公表

資料4

(仮称) 千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例スケジュール

日程	内容
H29. 12. 6	法第68条に基づく住宅宿泊事業等関係行政事務処理の開始日
H29. 12. 12	第3回 民泊サービスあり方検討会
H29. 12. 19	国のガイドライン説明会
H29. 12. 20	パブリックコメント募集開始(募集期間H29. 12. 20～H30. 1. 12)
H30. 2	第1回区議会定例会 地域保健福祉委員会
H30. 3. 15	住宅宿泊事業法 届け出受付開始
H30. 6. 15	住宅宿泊事業法 施行