

「(仮)中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」(素案)に盛り込むべき主な内容に関する意見交換会の結果及び条例に盛り込むべき主な内容(案)等について

「(仮)中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」(素案)に盛り込むべき主な内容に関する意見交換会等を開催し、条例に盛り込むべき主な内容(案)等について、下記のとおり取りまとめたので報告する。

## 1. 意見交換会等の実施について

### (1) 意見交換会

別紙1「意見交換会のまとめ」のとおり

### (2) 中野区町会連合会への情報提供

ア. 11月2日(木)役員会にて、意見交換会の実施について情報提供

イ. 11月14日(火)常任理事会にて、意見交換会の実施および素案の内容について情報提供

## 2. 「(仮)中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」に盛り込むべき主な内容について(案)

別紙2のとおり

## 3. 素案から変更した内容

### (1) 「3 事業の実施区域及び実施期間に係る特別の制限」について

以下の箇所を削除

「ただし、鉄道の駅の出口から一定の範囲は、住居専用地域であってもこの制限の対象から除く。」

### (2) 「6 近隣住民等への事前周知等」について

近隣住民についての説明を追加

### (3) 項目を追加

「12 条例の見直し」

## 4. パブリック・コメント手続

条例に盛り込むべき主な内容(案)を決定するに当たり、パブリック・コメン

ト手続を行う。

(1) 実施時期 (予定)

平成29年12月21日 (木) ~ 平成30年1月10日 (水)

(2) 公表場所

区ホームページ、区政資料センター、生活環境分野 (中野区保健所)、産業振興分野、区民活動センター

**5. 今後の予定**

平成30年1月または2月

閉会中の関連委員会において、パブリック・コメント手続の結果を報告

平成30年2月

中野区議会第1回定例会に条例案を提出

平成30年3月15日

住宅宿泊事業の届出の受付開始

平成30年6月15日

住宅宿泊事業法の施行

## 意見交換会のまとめ

### 1. 開催日時及び会場、参加者数

**【日時・場所】**

- 第1回 平成29年11月22日(水) 午後7時～午後8時10分  
 中野区役所 7階 第9.10会議室
- 第2回 平成29年11月23日(木・祭) 午後2時～午後3時  
 中野区役所 1階 特別集会室

**【参加者数】**

- 第1回 27名  
 第2回 31名

**【区側出席者】**

環境部長、環境部副参事(生活環境担当)、都市政策推進室副参事(グローバル戦略推進担当)、都市基盤部副参事(住宅政策担当)、他 職員5名

### 2. 意見交換会で寄せられた主な質問・意見について

**【意見内容】**

- 意見等総数 55件
- |                |     |
|----------------|-----|
| 区の責務について       | 8件  |
| 新法に向けた区の対応について | 14件 |
| 条例の内容について      | 15件 |
| 規制する区域について     | 4件  |
| 規制する期間について     | 3件  |
| ゴミ問題について       | 3件  |
| その他            | 8件  |

**【主な意見と区の考え方】**

**区の責務について**

	意見・要望	区の考え方
1	現在、苦情にはどのように対処しているのか。新法施行後はどう対処するのか。	苦情の対応については、現場へ赴き、管理者への接触を試みている。今後予定されている旅館業法の改正や新法で認められた立入調査の権限等に基づき指導を行っていく。
2	海外では、民泊はテロの温床となる恐れがあると聞く。警察と連携はしているのか。	個別の事例で警察とは情報交換している。今後さらに連携を深めて対応していく。

3	民泊問題の本質は、居住区域に宿泊者が出入りすることへの不安だと思う。この意見交換会においても家主居住型への反対意見は少ないので、家主不在型に対して厳しく対処してほしい。	法の趣旨は、現在実態がわからない民泊を届出制にすることで実態把握を容易にし、事業の適正な運営を図ることにある。また、区では地域の実情に応じた条例により良好な住環境の確保と地域活性化を図っていきたいと考えている。
4	管理組合のない集合住宅や投資用マンションでオーナーが外国人の場合、日本語が通じず管理組合で対処できないケースがある。区で苦情のワンストップサービス窓口を設けてほしい。	国がワンストップサービスの窓口を設置する予定であるが、区も生活環境担当が苦情等に一元的に対応する体制をとっている。
5	区で相談窓口を設けてほしい。	
6	隣家で突然民泊が始まった。家主居住型であるが、困っているのは家主不在型でも家主居住型でも同じである。友人を泊めるだけと言われると規制もできない。言い逃れている人にどう網をかけていくかを考えてほしい。	(要望)
7	これからも、交流する人との意見交換をしつつ、条例の実効性、実益性を話し合う場を設けて実態を知ってほしい。	
8	近隣住民が直接苦情を言えるよう、施設にポスト設置を義務づけてほしい。	

## 新法に向けた区の対応について

	意見・要望	区の考え方
1	民泊の中には、海外で料金を決済し、日本では金銭のやりとりをせずに法規制を逃れるケースがある。このような場合、条例で対応するなど対策は考えているのか。	法の抜け道は考えられるが、条例で基本的な枠組みを設けることで、違反行為に対しては厳正に指導、監督していく。
2	宿泊者の身分確認については、仲介サイトでも厳しく行っているのは知っているか。行政でそこまでチェックできるのか。	仲介サイトでの身分確認の詳細は把握していない。現状は仲介サイトが無許可の民泊を掲載しているが、法の施行後は、仲介サイトの運営事業者も国に住宅宿泊仲介業者

別紙 1

		として登録することになるため、適切な管理ができると考えている。
3	現在、外国人と住んでいる。騒音やたばこの投げ捨て、ゴミの問題は、日本人でもありうるのに、同居している外国人が疑われることがあり残念に思っている。この厳しい規制で根本的な問題は改善されるのか。	法の趣旨は、現在実態がわからない民泊を届出制にすることで実態把握を容易にし、事業の適正な運営を図ることにある。この法令によりご指摘の問題が直接解決されるわけではないが、まずは健全な住宅宿泊事業が行われることが望ましいと考える。
4	この条例は事業者の性善説に基づいているか、性悪説か。	性善説に基づいているわけでもなく、性悪説に基づいているわけでもない。
5	火災の心配について、民泊については周辺も含めて全面禁煙と決めたらどうか。	(意見)
6	民泊施設が周りに迷惑をかけるという前提で条例を作ってほしくない。	
7	単身者マンションの管理をしているが、昨年あたりから騒音やゴミのトラブルが多い。民泊はいいことであるとは思いますが、管理人が常駐していないマンションは民泊ができないようにしたらどうか。	
8	この規制では白タクのような「白民泊」(無届営業)が増えるのではないか。	
9	今後発生する問題について対処するために条例を2年毎に改正し、再度、意見交換会を開き問題を解決していくことが必要だ。	
10	家主居住型の民泊は、常に家主の目が行き届き、ゴミや騒音は管理されている。住居専用地域として一律に規制するのではなく、家主居住型を健全な民泊として別の枠組みにしてほしい。	(要望)

11	民泊は、経済的な点だけでなく自分たちの地域を知ってもらえるという点でもメリットがあるので、そのあたりを考えてほしい。	(要望)
12	近隣の民泊ではタバコの吸い殻の投げ捨てや歩行喫煙が多く、火災を心配している。中野区が推進している不燃化特区では、民泊を禁止してほしい。	
13	条例制定にあたっては、公衆の利益を考慮してほしい。	
14	民泊はいいこともある。子育てを終えた高齢者の生きがいになったり、外国人と触れ合うことで子どもたちへの教育上もよいと思う。外国人とのコミュニケーションによって視野も広がる。	

条例の内容について

	意見・要望	区の考え方
1	この条例の中に地域活性化の観点はあるのか (同様の意見 1件)	この条例は規制を定めているので、民泊の地域活性化策は別途考えていく。
2	独自の罰則は設けるのか。 (同様の意見 1件)	今のところ考えていない。法で定められている罰則で対応する。
3	条例に罰則を設けるのは賛成である。苦情が来た時に区の担当としてはなす術がない。(同様の意見 1件)	(意見)
4	家主同居型は家主が管理できるので規制を緩和してほしい。家主不在型については、コントロールできないのであれば、厳しくすべきであると思う。	
5	近隣への事前周知は、新宿区では7日前までに明文化されているが、中野区も明記すべきではないか。	(要望)
6	営業開始後、連絡先や商号が変更になった場合も、近隣への周知を義務づけてほしい。	

7	現在無許可で民泊をやっている者の中には、行政からの指導を無視して新法施行の6月まで逃げ込もうと考えている者が多いと聞く。行政からの指導書を3回出しても誠実な対応をしないオーナーには、届出を3年間受理しないという条項を条例に設けてほしい。	(要望)
8	騒音に対しても条例で規制してほしい。	
9	近隣への説明会は、区の中高層条例にあるように、建物の高さの1.5倍の範囲とし、代行業者には任せず個人事業主が必ず参加するようにしてほしい。	
10	現状、民泊のほとんどが集合住宅だと思う。近隣商業地域にあるものも多いので、「5. 対面による本人確認」と「6. 近隣住民等への事前周知」にある「住居専用地域において」の記載は外してほしい。(同様の意見 1件)	
11	新宿区同様、苦情の記録の3年間保管義務を設けてほしい。	

## 規制する区域について

	意見・要望	区の考え方
1	「駅の出口から一定の範囲」とはどのような範囲を想定しているのか。駅の出口が複数ある場合はどうか。	駅のそれぞれの出口から数百メートルの範囲と考えている。
2	条例素案の目的を達成するためには、家主不在型について厳格に対処してほしい。駅の出口から一定の範囲の制限除外については、不要だと思う。	(意見)
3	民泊は住居専用地域の方が多いと思う。そのような方たちもできる仕組みを作してほしい。	(要望)

4	子育て環境の保護のため、認定保育施設から半径100メートル以内は民泊の営業を禁止してほしい。	(要望)
---	--	------

## 規制する期間について

	意見・要望	区の考え方
1	期間の制限について、住居専用地域でここまでの規制はどうかと思う。	(意見)
2	期間の制限について、週末だけ来る外国人旅行者はいない。これでは外国人旅行者の排除ではないか。どうしたら健全な民泊ができるかを考えてほしい。(同様の意見 1件)	(要望)

## ゴミ問題について

	意見・要望	区の考え方
1	民泊の廃棄物は、家庭ごみではなく、事業系ごみなのか。	宿泊に伴って出るごみは、事業系ごみである。
2	ごみについて、マンションに住んでいると事業系と家庭系を分けるのは難しいと考えるがどうか。	マンションであっても、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者によってごみの処理も適切に行っていく。
3	近隣の民泊では、収集日でないのにごみを出している。私道だと区は対応してくれない。ごみ箱の設置を義務づけてほしい。	(要望)

## その他

	意見・要望	区の考え方
1	現在、区で把握している民泊施設の数はいつつか。合法の施設はあるのか。	仲介サイトから概ね600件と認識している。旅館業法における簡易宿所は9件ある。
2	パブリック・コメントの時期および意見交換会のフィードバックはいつか。	意見交換会の要旨は12月中に区のホームページで公開する。パブリック・コメントの結果も、後日ホームページで公開する。



3	パブリック・コメントでの意見も反映していくというが、意見は定性的に把握するのか、定量的に把握するのか。声の大きい人もいれば小さい人もいる。フェアに意見を集めるべき。	(要望)
4	隣家が民泊をやっていて外国人が毎日のように来る。保健所や警察にも言ったが解決しない。隣人としては迷惑している。	(意見)
5	民泊には様々な側面があり、悩ましいが、排除すべきではないと思う。草の根の文化交流は生かしていきたい。法的な規制をかけても悪意や偏見は解消されない。厳しい規制をかけるとかえって問題が地下に潜ってしまう。区民の意識を変える必要がある。心のボタンをひとつ外してみたらどうか。	
6	規制をかけるのではなく、事業者・民間が協力してルール作りをすることが必要である。来日する外国人に曜日は関係ない。ゴミ問題については、ルールを教えてあげる人がいないから発生する。どうしたら近隣に迷惑をかけないか。ルールを教えることが我々の役割だ。	
7	近隣の違法民泊に困っていた。近隣住民の目が大事であると思う。条例という武器を持たせてほしい。	(要望)
8	届出住宅の標識は、認識しやすいようシール方式にしてほしい。	

「(仮) 中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」に盛り込むべき  
主な内容について (案)

**【条例の趣旨】**

この条例は、住宅宿泊事業（以下「事業」という。）の実施による地域活性化と良好な住環境の確保の両立を図るため、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第 18 条に基づき区域を定めて事業を実施する期間を制限するとともに、生活環境の悪化を防止するために制定するものである。

**1 条例の目的**

事業の実施に関して必要な事項を定め、事業の適正な運営を図るとともに、住環境の悪化を防止し、区民の安全及び安心を確保することを目的とする。

**2 責務**

事業における区、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者（以下「事業者等」という。）の責務を明らかにする。

(1) 区の責務

区は、事業の適正な運営を確保するため、必要な施策を講じるものとする。

(2) 事業者等の責務

事業者等は、住宅宿泊事業法及び本条例その他の関連法令を遵守し、事業の実施に起因する生活環境の悪化を防止するよう努めなければならない。

(3) 宿泊者の責務

宿泊者は、住宅を利用するに当たっては、住宅宿泊事業法及び本条例その他の関連法令を遵守し、住宅の利用に起因する生活環境の悪化を防止するよう努めなければならない。

**3 事業の実施区域及び実施期間に係る特別の制限**

住宅宿泊事業法第 18 条に基づき、住居専用地域においては、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間（国民の祝日の正午から翌日の正午までの期間は除く。）は事業の実施を不可とする。

（金・土・日・祝日は実施可。年間 160 日～170 日）

※1 住居専用地域の定義

住居専用地域とは、都市計画法に定める第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域をいう。

なお、住宅の敷地の過半が住居専用地域に含まれる場合には、当該敷地を住居専用地域とみなす。

#### ※2 国民の祝日

国民の祝日は、国民の祝日に関する法律第2条に規定される国民の祝日及び同法第3条第2項及び第3項に規定される休日（いわゆる振替休日等）をいう。

#### ※3 人を宿泊させる日数の算定（住宅宿泊事業法第2条第3項関係）

毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間において人を宿泊させた日数とし、正午から翌日までの期間を一日とする。（住宅宿泊事業法施行規則第3条）

### 4 届出の際の管理規約等の確認及び所有者等への通知

事業実施場所が集合住宅（分譲マンション、賃貸マンション等）または戸建の賃貸物件（以下「集合住宅等」という。）の届出の際は、区は、事業が禁止されていないことを証するマンション管理規約等（賃貸借契約書を含む。）を確認するとともに、当該集合住宅等の管理権限を有する者（管理組合、所有者、それらの者から委託を受けた管理会社等）又はその代表者に対して届出が提出されたことを通知するものとする。

### 5 対面による本人確認等

住居専用地域においては、事業者等は、宿泊者と対面により身分証明書等と照合して本人確認をするとともに、宿泊者が外国人旅行者（日本国内に住所を有する外国人を除く。）である場合には、旅券の写しを取り、宿泊者名簿とともに保管しなければならないものとする。

### 6 近隣住民等への事前周知等

住居専用地域において事業を実施しようとする者は、近隣住民等に対して事業計画の事前周知等を行うとともに、その内容を記録した書面（以下「事前周知等実施報告書」という。）を届出の際に添付するものとする。事前に周知すべき内容及び報告書の様式等については、別途定める。

#### ア 家主居住型

住居専用地域において事業を実施しようとする者は、戸建住宅の場合には近隣住民に、集合住宅の場合には全ての住戸及び近隣住民に対して事前に周知しなければならない。

#### イ 家主不在型

住居専用地域において事業を実施しようとする者は、家主居住型と同様の近隣住民等に対する事前の周知に加え、最寄りの区施設（区民活動センター等）で事業説明会を開催しなければならない。

※ 近隣住民の範囲

次のア又はイに掲げる建物(一方の建物の外壁から他方の建物の外壁までの水平距離が原則として20メートルを超えるものを除く。)の使用者をいう。

ア 届出住宅の存する敷地の境界線に接する敷地に存する建物の使用者

イ 届出住宅の存する敷地の境界線から道路、公園等の施設を挟んで隣接する建物の境界線までの水平距離が原則として10メートル以下である場合の当該建物の使用者

## 7 消防署への通知

区は、事業の届出を受理した場合、消防署あて届出施設の通知を行う。

## 8 廃棄物の適正処理

事業者等は、住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を事業系ごみとして自ら適正に処理しなければならない。

## 9 届出住宅の公表

区は、事業の届出があったときは、届出住宅ごとに事業者等の商号、名称または氏名及び住所、連絡先等を中野区公式ホームページ等で公表する。

## 10 届出施設における食事の提供

事業者等が届出施設において業として食事を提供しようとする場合、別途、食品衛生法に基づく営業許可が必要である。また、施設において食中毒またはその疑いが生じた場合は、住宅宿泊事業法及び食品衛生法に基づいて区が検査、指導を行う。

## 11 苦情等の対応記録

事業者等は、苦情等が発生した場合には対応記録を作成し、区の求めに応じて文書で報告しなければならない。

## 12 条例の見直し

区は、この条例の施行後において、この条例の実施状況及び宿泊需要の状況等を勘案し、必要に応じて規制の見直し等、所要の措置を講じるものとする。