

第3回新宿区民泊問題対応検討会議議事概要

日時 平成28年12月20日（火）10:00～12:00

場所 新宿区役所本庁舎5階大会議室

議題 民泊に関するルールの内容について

1. 会長あいさつ（新宿区長 吉住 健一）

これまでの2回の会議が取り上げられていく中で、民泊のことでいろいろと悩みを持っている住民の方々から、「いろんなことを検討していただいていることがわかって、大変ありがたい。」という言葉をいただいている。

前回の会議では、第1回の会議で挙げられた「いわゆる家主不在型、管理者不在型である都市型民泊」の問題点について議論してもらった。その中で、対応の方向を、新宿区に必要なルールの項目ということで示し、これに沿ってどのような対策が必要なのか議論を深めてもらった。

今回は、前回までの会議で出された意見を集約して、事務局で体系的な整理を行い、ルールの内容として取りまとめている。

本日は、今回提示するルールの内容について、意見をいただきたい。

また、前回までの会議で、まだ言及できていなかった点、その後気づいた点や修正点があったら、示していただきたい。

国の現在の状況は、民泊新法の法案及び旅館業法の改正案について、来年の通常国会に提案する予定だと聞いている。また、その内容や公布あるいは施行の予定についてはまだ検討中ということである。

特に、国、都道府県、市区町村の役割、事務分担に加えて自治体の権限についても、未だ明確な回答は得られていない。

そうした状況の中、各地域の広域連合や市長会から、国に対して、「当然基本となるルールは国で責任を持って決めていただきたい。そのかわり、地域の特性に応じた独自のルールは地元委ねてもらいたい。」との要望書が国に向けて出されている。

この会議で話合われたことがどのような形で影響を与えることができるか、これからにかかってくると思うが、適切な営業をすることによって住民の不安を取り除いていく。国の法律として、制度として仕上がったとしても、私たちの町の中においては適正に運用されていく、そういう環境を皆様とともに作り出していきたい。

区としては、今後も国からの情報を収集して、その動きを見据えながら、この検討会議での意見を踏まえて、新宿区にふさわしい、民泊に関する適正なルールづくりをしっかりと進めていきたい。

本日も委員の皆さんの忌憚のない意見をよろしくお願ひしたい。

2. 報告（国の動向等）

- （三浦副会長）国の意見書の中に書いてある仲介事業については、旅行業類似の行為なので、旅行業法の改正で手当てするということで、観光庁が法案作りをしている。今回の民泊法案については、おそらく厚労省が主体になってやっているのではないか。それと内閣法制局との調整で、「同じ宿泊サービスをする業態である旅館業と民泊が一体どこが違って、その違う点でなぜ今までの規制をかけないで良いのか？」という非常にプリミティブな（基本的な）質問を受けて、苦慮し、毎日毎日法制局通いをしていると聞いている。また、法案の提出時期については、通常国会と言われているが、遅くとも3月までには出したいという意向があると聞いている。

3. 議事要旨

【区・区民・事業者の責務の明示】

（特に意見なし）

【民泊の適正な運営のための措置】

（1）民泊の禁止区域の指定について

- （都市計画部長より用途地域について説明）用途地域について、本日配布した新宿区の用途地域と都市計画図を見ていただきたい。

カラーの地図が用途地域の指定地図で、用途地域や特別用途地域を色分けし示している。カラーの地図では無い面、裏側を見ていただきたい。

左下に、用途地域、特別用途地区による建築物の用途規制の表があるが、用途地域ごとに建築できる建築物の用途を制限している。これに加えて、用途地域と同様な建築物の用途制限の仕方として、新宿区の条例による特別工業地区及び、東京都の条例による第1種と第2種の文教地区を定めている。

表上段の横軸のとおり、第1種低層住居専用地域から工業専用地域まで12種類の用途地域がある。また、特別工業地区、第1種文教地区、第2種文教地区の3種類の特別用途地区がある。

このうち新宿区には●印を除いた、第1種低層住居専用地域から準工業地域の8種類の用途地域と用途地域の制限を強化した特別工業地区と第1種文教地区、第2種文教地区を定めている。

建築物の用途制限では、（現行の）民泊は簡易宿所であり、ホテル・旅館に該当するので、表の縦軸の中で、分類が商業用の2段目の、ホテル・旅館に該当する。

横軸の第1種低層住居専用地域と第1種中高層住居専用地域、それと第2種中高層住居専用地域、この3種類の住居専用地域が×印なので、民泊（簡易宿所）は建てられないものに該当する。

また、第1種住居地域で△印のものは、民泊（簡易宿所）やホテル・旅館が、床面積が3,000㎡を超えるものは建てられないものに該当する。

その他の用途地域では、○印なので建てられるものに該当する。

一方、第1種と第2種の文教地区では、ホテル旅館は×印なので、住居専用地域と同様に（現行の）民泊は建てられないものに該当する。

次に、裏面のカラーの地図で、青に近い濃い緑の地域が第1種低層住居専用地域で、緑色が第1種中高層住居専用地域、薄い緑が第2種中高層住居専用地域である。この3種類の住居専用地域はホテルや旅館を建てることのできない地域になる。

文教地区については、新宿御苑と神宮外苑の周辺で、赤い1本斜め線を引いた地区が第1種文教地区である。

また、高田馬場から西早稲田、早稲田鶴巻町周辺で赤い2本斜線を引いた地区が第2種文教地区を指定している。

それぞれの文教地区では、ホテル・旅館が建築できないことになる。

なお、黄色い部分が先に説明した、第1種住居地域で、3,000㎡を超えるホテル旅館は禁止されている。

○（吉住会長）前回、住居専用地域において家主居住型と家主不在型で区別できないかと意見が出ていた。今、都市計画部長から文教地区に関しても説明があったが、意見はあるか？

○ルールの内容①の作り方に関しては、いろいろなフレキシビリティがあるので良い。
○用途地域については、今説明があったが、住居専用地域について禁止するというのは非常に妥当だと思う。

さらに住居地域についても、どうするかというところが考えどころかなと思う。これは住民の方々からどういう意見をいただくかということも含めて、こういう施策であればフレキシブルに対応できると思う。

○家主居住型については、静穏な生活を乱すとはあまり考えておらず、割と好意的な立場である。ただし、どういうことが起きるか、まだあまり一般的になっていないのでわからない点がある。もし住民の生活を守るということであれば、とりあえず家主居住型も含めて禁止をして、他のところの様子を見ながら、あまり悪いことが出ないようにであれば解除していく。

規制するよりも緩和する方が楽に動けるのではないかと思う。

○（吉住会長）「状況を見ながら段階的に緩めることも選択肢に」という意見だった。

（2）事業者による近隣住民への事前説明等について

○マンションについての住民説明会となると、総会みたいな大きな会場を取っての説明になる。あと住民説明会を催すということは、決を採るということになると思う。

集合住宅においては、皆が民泊を認めるかという話につながっていくので、説明会の次には総会、総会の決議としては、特別決議という形で持っていくのかどうか。

- マンションも一部もしくは全体で民泊を認める、管理組合として認めるということであれば、次の（３）の項目にもなるが、法的な規制、善管注意義務違反、管理監督者責任というような話にもつながっていくので、すべてそれらを網羅した説明でなければ、住民は納得できないだろうと思う。
- 前提として、規約で住民の方たちが民泊を認めるのか認めないのかがまずありきだ。
- 民泊を行う業者が、近隣へ説明するという事だと、いろいろな区分所有者の方が、いろいろな仲介業者に出すと、鍵の受け渡し方法や、それぞれの業者が行うサービスやレベルが異なってくると思われる。近隣住民は、その内容に応じて、いろいろな意見や、賛成反対というか、こういうところに注意してといった意見が出てくると思う。したがって、その仲介業者が一定のレベルをどこまで確保できるのかというところだと思う。
- マンションの中に限らず、周辺の住民の方もということが前提になると思うので、マンションの住民の方に対しては管理組合向け、そしてその近隣の住民の方に対しては、近隣の住民ということになると思う。
- 聞きたい内容や取り扱う内容が、マンション内の方とそれ以外の方では圧倒的に異なると思うので、この辺はガイドラインで、こういう項目をしっかりと説明してほしい。緊急時の対応や迷惑行為があった場合の連絡先といったことが中心になると思うが、必要な項目、最低限必要な項目というものを定めていくということが必要だと思う。
- （吉住会長）説明の方法、それから説明をするにあたっては、最低限こうした項目については、近隣、住民あるいは組合に対して説明しなくてはならない、というようなガイドラインを作ってはどうかという提案かと思う。

2（３）法令、契約、管理規約等に違反していないことについて

- 民泊を仲介する業者に管理者を立てるという内容があった。

国土交通省のマンション管理適正化法では、マンション、集合住宅における法的な管理者は理事長になる。民泊には民泊の仲介業者の管理者がいるということになれば、どちらが管理者なのか。

それは事件・事故が発生した場合、何かトラブルが発生した場合、管理者同士が話し合いをして解決するのかという話にもつながっていく。

そこはルールの中に盛り込まなければならないかと思うので、少なくとも理事長という立場で代弁させていただくと、何らかの責任が発生することは間違いないだろう。

理事長の責任が発生するということになれば、これは民泊を認めたいという国の方針と、どうすれば認めていけるのかという、せめぎあいというか、その中に我々の立場というものを考えていただければと思う。

これは、法律の中に関わってくる話なので、管理者をどちらに重点を置くのか、ま

まったくゼロというわけにいかないにしても、それはどうなるのかというのも、明確にしてもらわなければ、理事長の立場としては、なかなか進められないだろう。

- 不動産仲介業者がマンションなどの売買の仲介をするときに、重要事項説明書というものを作成する。その中で、マンションの管理規約等が無いと民泊についての文言を説明するというのが多分無い。したがって、売買の重要事項説明書などでは、将来的に管理規約で、民泊などが規制されることがあるというような説明を、追加で、備考にでも、説明をしていく必要があるのではないかと考えている。
- （吉住会長）いわゆる重要事項説明の中に、必須の項目とすべきかどうかということかと思う。

自身の住んでいるマンションでも理事会の報告書というものが毎月貼り出されている。先月の理事会で、民泊を禁止するという方向で理事会で決定し、今後総会にかけるという趣旨の報告が貼り出されていた。

それぞれの法令、管理規約、国土交通省からの通知も届いて、それを受けていろいろな管理組合での動きが起きている。

実際のところ、適正な運用がなされてくれば、管理組合の方でも、受け入れていこうという動きが出てくるのか、あるいは最初の段階、不安な段階では、当初は導入しないという方向で行くのか、そこも管理組合の中で、いろいろと議論されていくことだろうと感じている。

2（4）開始手続きについて

- 開始手続きということなので、進める場合についてである。①の民泊事業者の項目は、これは今まで議論で出てきたように、近隣の住民へしっかりと周知ができていのか、理解を得るといえるのは当然だ。②の、当該施設で適法に民泊を行えること、権限、その権利を有するというような書類が、もちろんこれは必要だと思う。具体的には、賃貸物件、所有物件に関わらず、不動産登記事項証明書等の提出は当然必要だと思う。

そして、賃貸物件の場合は、賃貸借契約書、そして、もちろん賃貸借契約書には、民泊を容認しているような事項が入っているかどうか。

そして、オーナーの承諾書があってもよいと思う。

そしてマンションの場合は、当然、管理規約、これは民泊を容認している内容の管理規約で、併せて、管理組合か管理会社かどちらかの承諾書なども必要になってくるのかなと思っている。

そして、③の適正な運営を行う民泊事業者、民泊施設に関する情報についてだが、当然、施設設備の図面とか、付帯施設などの状況等を説明する図面は提出が必要であると思う。

そしてあとは管理運営していく代行業者、例えば清掃とか衛生の問題、廃棄物処理の問題、細かく言えば、マンションの場合に、廃棄するときはどこにどのように捨てるのか、ちゃんと自社で回収するのか、マンションの許可を得てマンション内に廃棄

するのか、そういう細かいところまで説明した書類等の提出が必要だと思う。

あと、滞在者の名簿。どのような名簿を備え付けるか、あるいは名簿の確認方法、あと消防法令にどう適合して設備されているか、このようところが思いついた範囲での必要書類である。

- 今の意見は確かにもっともである。それだけのことをすれば管理運営とか民泊自体の居室の状況の把握はスムーズにでき、個人的にもそれぐらいはやった方が良くと思う。

ただ、現実的に、所有権者や管理者の承諾書、消防関係、警察関係、その居室の設備関係を網羅するぐらいの書類の提出をやるのであれば、現況の旅館業法をクリアするぐらいの設備、手続等をする方がまだ簡単なのではないかと思うので、その辺のハードルをどこのポイントに置くかというのは非常に難しい線引きだと思う。

- 民泊業をするにあたってのチェック項目を、行政側からある程度指示し、それがクリアできることによって、登録や届出ができる、そしてその仲介業者に居室を届出する場合には、その届出番号や届出内容も一緒に入れると。現在は居室をホストとして仲介業者に届け出るにあたって、平米数と住所と、簡単などという設備があるか、テレビがあるとかテーブルがあるとかでのレベルで登録ができてしまう。

その中に、登録番号も記載して、その登録番号がなければ、民泊の居室として扱えないぐらいのものを設けることによって、居室の供給部分でクリアさせれば、先々管理しやすいと思う。

- 項目の中に入っていないのではないかというのが思い当たったので、説明させていただく。開始にあたって、民泊利用者による物損、及び人身事故とかいろいろあるかという場合、そこの損害賠償の部分まで担保されなければ、いけないだろうと思う。

開始手続きにおいては、保険であるとか、損害賠償の責任がどうなるのかというのを明記した資料を付けるということを提案したい。

- （吉住会長）いわゆる共有部分に関する物損ということだと考える。
- ①の、関係機関との協議結果とあるが、最初に保健所で相談を受けて、その結果、営業の可能性があるかと判断されるものに対して協議をさせるという理解でよいか？これが後先逆になると、実は適合要件に至らない場合や他のトラブルにつながる懸念がある。まず、しっかりと保健所でチェックし、可能性のある方だけに協議を求める方が良いのかなと感じている。これは、消防も警察も同じだと思うが、まずは可能性のあるところということをお願いしたいと思う。

- （事務局）現状の旅館業法の許可は、まず保健所に来てから消防署との協議という形になる。ただ、民泊は、届出先等がどこで、どのように届出という形で認められるかということもあるので、今後、法の整備、これを見据えながら調整していきたいと考えている。

- （吉住会長）確かに、可能性の無いものまで全部チェックしていくというのはかなり大変なことだと思うので、それについては、良く運用の仕方、ルール作りの中で参考にさせていただきたい。

2 (5) 標識設置について

- 設置場所については、近隣のトラブルというようなところがあるので、表札とかの方がよいのではないか。あまり共用部に大々的に表示してしまう形だと、近隣の反対はもちろん、売買などの際、資産価値を損ねてしまうという意見もあったので、表札にした方がよいのではないか。
- ペットの許可証みたいな形のシールで民泊許可と、管理組合で規約が通ったりというのはもちろん大前提だが、そこでシールを発行したりというような方向性ができるのではないかと。シールに関しては、費用も掛かるので有料で。
- 申請する際には、ホスト名と緊急連絡先、掲載サイト、所有者、そういったものを記載して、それは別帳簿で管理することで、何か有事の際に、緊急連絡で入った際に、管理会社対応という形にはなるが、まず対応等はできると考えている。
- シールの発行者は、管理組合の方が良いのか、例えば区の方で管理していくのかというところでは意見が分かれた。
- (吉住会長) 建物ごとに認証したシールが良いのか、あるいは公に統一的な規格を作ったシールのものを表札というか、あまり目立たず、ただ必要な事項は記載されている、そういうものを作った方が良いか、それは社内で意見が分かれたということかなと思う。
- 町としては、トラブルになるのはゴミと騒音の問題、区域の問題なので、この建物に民泊があるということがわかれば、それで良い。できればそこに電話が1本でも書いてあれば、どこに持って行けば良いかわかるので。
- 細かいことは建物の中の問題なので、管理の方でどこにどんな民泊がある、例えば複数入っていたにしても、建物の中の問題として、町としては、ここが利用されている建物だよと、ということがわかれば、どこに苦情を持っていけば良いか分かれば、その最低限のマークだけで良いと。
- (三浦副会長) 標識に関しては、国の検討会で、匿名性の排除ということで、誰が民泊をやっているかということを確認するために、住所とか連絡先とか氏名を標識で掲示するということになって、意見書で求めることにした。
第1回目で述べたが、検討会の議論というのはあまり細かな現場サイドまで落ちたような議論まではできなかった。標識に関しては、すごくグッドアイデアで、QRコードで良いのではないかとか、今の発言のように「集合住宅の場合は建物の外側に設置して、あとは管理組合で把握していれば良い。」といったアイデアは非常に良くて、民泊を推進する人たちの同意も得られるような現実的な内容だと思う。
おそらく国の方はそんな細かなことまでは考えていないので、会長の方から機会があれば、是非、こういうアイデアがあると伝えてもらえればと思う。
- (吉住会長) これから先もこの検討会で話し合われた内容は、定期的に国の方にも報告をしながら、実際の現場ではこういう声が上がっているということは伝えていきたい。副会長のご指摘のとおりに進めていきたいと思う。

○マンションでは、業者も多数、各民泊を行う部屋に複数の業者が介入してくるケースがあると思う。意見要約欄の一番下にも書いてあるが、これらの業者との連絡、管理、部屋の管理も含めて、これを管理組合がやることになってくると思う。

なぜなら、真夜中、早朝事業主の管理者がいないようなケースの場合は、管理組合が、この部屋、民泊をやっている部屋に確認に入るケースもあると思う。したがって、この標識の管理についても管理組合になってくる、負担が出てくると思う。

実際に管理をするということは、マンション、集合住宅の管理組合に多大なる負担が生じるので、その部分も標識設置については含めていただきたいと思う。マンションの管理組合についてどこまで標識の管理を求めるのかという内容になるかと思う。

2 (6) 管理者設置について

○(欠席委員の意見を事務局が読み上げ)

ルールについてだが、管理者、管理会社、不動産業者及び管理人等にしっかりと守ってもらう。違反をした場合は、業務停止くらいあっても良い。

マナーについて、管理人の有無に関わらず、民泊のオーナーにゴミの管理は事業系ゴミとすべきである。

ゴミ出し、火災、防犯、緊急患者の対応についてはオーナーに責任を取らせるべきである。

○管理者が行うべき措置について検討が必要とのことだが、全部運用代行会社が対応するようなことになってくるのかと思う。今、いろんな業者がいるようだが、もしその中で優良な会社があれば、免許制になるのか届出制になるのか、しっかりこういう範囲でやる、というような民間のそういう対応してくれる会社があれば、素人のオーナーがそこにちゃんとお願ひすれば全部できるような、そういうことができなかなと、思っている。

○管理者という項目については、民泊事業者の中の管理者という意味で捉えている。管理者設置、管理者の行う措置と書いてあるが、管理者については、理事長、法的な責任を持っている理事長ではなく、「民泊事業者における管理者」というように間違えないように改めていただきたい。

○(吉住会長) その点については文言整理と言うか、必要な対応をお願いします。

2 (7) 防火対策について

○所轄消防署との協議を行ってその結果を報告となっているが、これは消防署に限定しないで、防火に関することは区役所や東京都も関係するので、関係機関とした方が良いと思う。延べ面積 10,000 m²を超えると東京都の所管になるという関係もあるので、その方が良い。

○(事務局) そのあたりは検討したい。

2 (8) 管理状況の報告について

特に意見なし

2 (9) 利用者名簿について

- 利用者名簿については、皆様も多分同じ認識だと思うが、家主同居型については、多分可能だろうと思う。
- 家主不在型の民泊施設において、どのような形でその名簿が管理され、あるいは宿泊者が宿泊者名簿を記載するのか。イメージ的にはフロントに提出されて、それが綴られていくのだと思うが、家主不在型については、多分宿泊時においては、これから宿泊するよという段にあっては、これは無理と言うか絵空事だと思っている。
- 現実的かどうかは分からないが、申込時に提出させる、申込時に仮に提出されたとした時に、今度宿泊時に本人か否かを確認する術が必要だと思うが、この点について、先ほどあったように ICT の利用などによりそういったことが可能であれば良いと思うが、この問題はまさに家主不在型に特化して、さらなる検討が必要だと考えている。
- (吉住会長) 実際の運用面において、どのように名簿を作るのか、確認が取れるのか、そういった観点で、より検討を進めるべきだというご意見をいただいた。
- 民泊事業者は、集合住宅の管理をしている管理会社又は管理組合の方にもその名簿のリストというものを都度提出すると、事前に予約して入ってくるわけだから、事前に提出していただくということを、ここに付け加えさせていただければと思う。

3 違法民泊の防止措置について

- 違法民泊の防止措置について、署内で検討したが、我々が平素業務で行っている立入、これから類推して考えていくわけだが、警察においては、例えば風俗営業、古物商又は警備業の事業者に対して、定期的に立入を実施している。
しかし、ここでやはり、袋小路にはまってしまったのが、やはり我々が立入に行った先には店長なり会社の社長なりが必ずいるということが前提になっている。
そこでまた再度問題になるのが家主不在型で、立入に行っても管理者が誰もいない、宿泊している人が寝ているところにドカドカドカッと押しかけて行く、というような事になり兼ねない。
ここにおいても家主不在型における立入のあり方というのが、まだイメージが付いていない状況だ。
さらに、立入るにあたっては、やはり、どこが主体になるのかという点だ。区になるのではないかとは思いますが、それで防火、防災、あるいは保健衛生というような形で立入がなされていくと思われ、そこに、我々警察が、要請を受けて立入に参加するということは、これは可能と考えている。
- (吉住会長) 状況の把握、あるいは立入についての具体的な検討課題についてご意見をいただいた。
- (三浦副会長) 関連して質問だが、今標識のところで話が出ているように、一応、

家主不在型についても、多分民泊新法で誰が事業主体なのかを明記するということになるのだが、そうするとそこに標示された住所地へ立ち入れば、同じように事業主体から事情を聴くことはできるようになるのではないかと思うが、その辺はいかがか？

○その通りだと思う。まず違法民泊の防止措置だが、違法だからと言って、すなわち事件化とは考えていない。

やはり風俗営業だとかその他の許認可事務と同じように、行政の指導があってそれでも是正がなされないのであるならば、罰則を適用して事件化を図るのが警察の大体の流れだ。

その意味で、まず違法民泊の疑いがあれば、立入をして、管理者から事情を聴くというところは大前提になると思う。

民泊の施設そのものへの立入よりは、管理者が誰なのか、管理者のところに行って話を伺うという手段が残っていれば、それは非常に意義があることだと思っている。

○③のところ、「区は違法に民泊を行っている施設に対して、必要に応じ立入検査などを実施するとともに～」という文言なのだが、ここに、集合住宅である管理組合、理事長又は理事長の指定する者ということも入れさせていただければと思う。

○（吉住会長）特区認定を受けて、大田区で民泊営業許可を出しているが、その開始に当たっては、立ち入り調査権を区として条例で定めたと聞いている。

区が立ち入りの主体となった根拠、それをどこまで掘られるか、実は、客引き防止のために、罰則規定を導入したが、それにあたって地元の皆さんも自衛パトロール隊を結成、いわゆる関係機関のOBを採用しやっていたが、そのときにその権限を付与することができるかどうかというところで大変大きな議論があった。

その辺の経過も踏まえ、このケースにおいてそれが適用できるのかどうか、その辺も踏まえて検討した上で、項目に加えるかどうか考えさせていただければありがたい。

意見としては、もっともな指摘だと思うので、検討させていただきたい。

○違法民泊の防止とはちょっとズレるが、さきほど警察の方から話もあったように、合法的な民泊の居室内で違法行為がなされることは、先々火を見るより明らかだと思う。現在の民泊において、海外からの旅行者の方がほとんどだと思う。その中で、ルールやモラルということは常に問題になるが、今、民泊を使った国内旅行をしようという動きがだんだん高くなってきている。国内旅行において、コストダウンということで民泊を活用しようではないかと。

そうすると、日本の国内の方が民泊を使うわけだが、法改正で賃貸借契約において反社会的勢力の方とは当然契約できない、既存で契約していたら解約になる。退出してくださいと。

区長も先頭切ってやった危険ドラッグの店舗もかなり減った。せつかくそうやって減ってきた状況が、入居者、使用者の内容が非常に分かりづらい状態で民泊居室が増えていくということは、間違いなくその中に反社会勢力の人間がそれを使う、よからぬ風俗の人間が使うということは明らかで、その辺の防波堤を検討していただかない

と、今までやってきた作業が無になってしまう。その辺をお願いしたい。

- （吉住会長）運用の中で、私共も大田区と同様で、立ち入り調査権については検討していきたいと考えているので、その中で警察とも連携しながら、違法なことが行われている場合は、適切な対応ができるように取り組んでいきたい。

4 その他

- 年度末に条例ができて、その後、一定期間おいて連絡会のようなものがあるとか、そのように考えているのか？

- （吉住会長）これは、国の制定施行時期と関わってくるが、私共が検討しているルールと、国が検討し実際に可決、施行される法律とがあまりにもかい離している場合には、今後どう対応していくべきかについて、またご意見をいただくような機会があるかもしれないと認識している。

ただ、私共は法律とあまりにもかけ離れて、空文化してしまう条例としてやっていきたいとは考えていないので、そういう意味では、国の方と定期的にうちの職員が訪問をして各関係省庁と意見交換というか、情報を入手しているところだ。

その中で新たなテーマが発生した場合や、新たな検討をしなくてはならない課題が発生した場合には、改めてまた皆様に意見をいただく機会を設けるかもしれない。

現在のところは、年度内に区の議会で可決をされるところまで、その時点までを現段階においては考えているところである。

- 先ほどの立入権について補足だが、無届の民泊、当然標識もなければ、区の認知もない、そのような施設に対しても、立入権というものが可能かどうかをちょっと揉んでいただければと思う。

もう1点、国の民泊新法とも密接に絡むと思うが、罰則が付くか把握しているか？

- （吉住会長）国に対する要望書の中では、国において、違法な営業に対しては罰則を作ってもらいたいということは、私共の方から出しているところだ。その点についてどういう反応を示しているかということについて説明をお願いしたい。

- （事務局）旅館業法だと、許可をした施設には立ち入れますがその前では入れないという状況だ。国の方ははっきりしないのだが、無届だと我々としても、ちょっと対応が今のところできないと。

- （吉住会長）罰則の適用については？今、国の方はどんな反応を示しているか？

- （三浦副会長）意見書に書いてあるが、一応処罰規定を置くということで、通常、処罰規定というのは刑罰を言いますので、刑罰規定を置くと思う。

旅館業法も無登録営業は、ご承知のように罰金刑の上限が非常に低いので、それは上げる方向で検討されているところである。

- （三浦副会長）それから、行政上の立入の話だが、一応許可とか登録というのは、一旦そういう行為をしてはいけないと一般的に禁止して、ある一部についてこういう要件があったら解除するよという法律の建前だ。

そうすると一般的に禁止しているので、その許可、特定の要件で許可されたあるいは

登録を受けた業者に対しては立入権があるのだが、一般的に禁止してない部分は憲法上自由である。ということで通常は、行政上の立入は無理で、あとは刑罰権の行使ということで、無登録の者に対してはという建付けなので、ちょっと難しいかなと思う。

- （吉住会長）その辺については、また、既に先行している自治体とよく情報交換しながら、また、いただいたご意見をもとにどういうことができるか、どこまではできないか、また検討していただければと。

事務局から何か補足はあるか？

- （事務局）罰則等々に関しては最終報告に示された条文しか、今のところないので、国の方としては罰則を作っていくというようなことである。
その他に関しては、やはり情報収集をしっかりと、今後検討していきたいと思っている。

区がどういう様なことでこういうルールを担保していけるか、その辺に関してもよく精査していきたいと思う。

- これは提案ではなく、今後集合住宅管理組合の方向としての話である。違法民泊をする業者にモグリと言われる業者がいた場合、さらに誰がどれだけの日数泊まっているかわからない、何をやっているかわからないというようなケース、それが我々の管理組合の中で発見して現行犯として見つけた場合、これはやっぱり損害賠償請求をしなければならないだろうと思っている。

それにかかる調べた時間、東京都新宿における最低賃金かけるかかった労力ということで、今後管理組合の規約の中に盛り込んで損害賠償請求もあるということを考えていきたいと思っている。

- 先ほど、都市計画の話が出たので1つお尋ねする。住居（専用）地域が難しいだろうと、その辺のことは良いが、今、新宿区で例えば、西新宿の小滝橋通りなどから20mまで、4階以上の住居を、商業地でも住居を設けるということになっている。
これは新宿に限らず、都心部の過疎化を避けるため、住民を増やすためという趣旨かと思うが、都市計画上商業地であっても住宅付置義務でかなり住宅を建築して、ただしそこが民泊で使われるようになって、決して住民が増える結果にはならないという、その辺の整合性はどのように考えているか？

- （都市計画部長）中高層階住居専用地区のことだと思うが、確かに、3階建て以上4階以上の部分については住宅を付置すると。

従来は、場所については住宅を優先すると、優先的に誘致するという仕組みだが、今度、民泊が住宅扱いというルールだと、これにも誘致されてしまう結果になってしまふかもしれないが、今、どういった対応をするかというところまでの考えには至っていないが、従来、中高層高層階住居専用地域を見直す場合には、地区計画とセットで地元の合意の中でやるという前提で考えているので、こういった動きがあると、またそういったところを踏まえて、そういった点についても検討していきたいと思っている。

- 新宿区の取り組みについては、かなり全国的にも注目をされていて、どういう形に

なるのかと思っていたが、国が制度を作るとするのは住民の静穏な生活もあるが、産業だとか振興だとかバランスを取りながら考えるのが国の役目だと思う。

それに対して地方自治体については、住んでいる住民がどう考えるかということを中心としながら、それに合わせて、上乘せして運用するというような制度化ができると思っていて、そういう意味では新宿区が、今このような形で特別に区民の生活を守るという様な視点から、特別な規制を作ろうと、非常に良いと思う。これから、どのように動いていくかわからないが、区民のいろんな意見を聞きながら、制度化を図っていったら良い。

- （三浦副会長）だいぶ具体的になってきただけに、いろんな問題点が出てきたと思う。1つの視点として、先ほど委員が発言したように、民泊についての開業までの手続きについて、あまり煩雑な手続きを設けてしまうと、登録しないで、あるいは、もう旅館業の方が楽だというような判断になってしまったりとか、あるいは無登録のまままでという問題があると思う。

国の最終意見書も基本的な考え方は、とにかく違法民泊が蔓延しているのもので、その人たちをなんとか、適法なルールの上に乗っけようということだ。

そのために規制改革会議で言っているように、届出あるいは登録については全部インターネットでできるようにするとか、簡易な方法を認めている。そういうことで、あまり法手続き面で縛るよりは、いろんな周りの業者、管理を行う代行業者たちに対して、確認義務を課していくことは構わないと思うが、その証明書類を、どっさりファイル1冊分出させるみたいな感じになってしまうと、登録しない方が増えてしまうので、その辺のところを考えていただきたい。それと、町のお立場で発言があったように、一番の問題点はゴミ出しと騒音だと思う。

したがって、その辺のところを絞った形で、ある程度ルール化を図っていったら、できるだけ適法なルールの方に持ち込んで、無登録の違法民泊をできるだけ少なくして、少なくなった部分は警察署の方たちにお願ひして、徹底的に取り締まっていただくという様な方向で目指していった方が良いのではないかな。

- （吉住会長）第1回から第3回までの検討会議を通じ、委員の皆様の貴重なご意見を賜り、誠にありがとうございました。この検討会議におきまして課題の抽出から意見集約を経て民泊に関するルールの具体的な内容を体系的に整理することができた。

委員の皆様方からいただいた意見を踏まえ、ルールをどのような形で位置づけていくのか、実効性のあるルールとして、どのように運用していくことができるのか、形作ることができるか。

区として条例化をすることも考えられるが、民泊に関する事務や権限が区に付与されるか否か不透明な部分も出てきている。引き続き国の検討状況を十分に注視しながら、また、必要な運用のルールについては自治体に委ねてもらえるように、これからも粘り強く国の方には意見を申し述べていきたい。

大田区で最初に取り組んだときは、大体200件ぐらいの違法民泊があったと区長

から話を聞いている。

当区の場合、既に、だいぶ以前の情報だが、2,700件サイトに出ている物件があるということで、その段階でもう10倍の数になっている。

ただいま三浦副会長からもあったが、そもそも、誰がどこで何をしているのか、それをまず届出、名乗り出てもらい、そういった手順を踏んでいかないと、この問題の解決にはつながっていかないという認識をしている。

どのように登録をしてどういうルールで適正な運用をしてもらうのか、そういうことについて、多くのご意見を頂戴したので、それらを体系化して実際の運用にあたっては、皆様に検討していただいた内容をどのようにルール化できるか、今後しっかり考えていきたい。

長時間にわたる会議を、毎回出席していただいたことに感謝を申し上げたい。