

## 第 4 回新宿区民泊問題対応検討会議議事概要

日時 平成 29 年 5 月 25 日（木） 10:00～12:00

場所 新宿区役所本庁舎 5 階大会議室

議題 区のルールと法案内容の検討について

### 1. 会長あいさつ（新宿区長 吉住 健一）

昨年は 3 回開催させていただいたが、今回はその 3 回の中で新宿にふさわしいルールとしてご提案いただいたものについて、ご検討いただければありがたいと思っている。

「住宅宿泊事業法案」が 3 月 10 日に閣議決定された。今国会で可決をする予定とのこと。今後の推移を見守っていきたい。可決後は一年以内に施行されるということ。一度動き始めた制度というものはもう止めることはできないので、入り口の段階でどのようなルールを作っていくのかが重要なポイントになっていくと思っている。幸いにして、皆様方から、具体的な支障事例についてこれまで検討会議の中でご発言をいただいた。そういったことを報道機関の皆様に取り扱っていただき、メディアとして流れ、国が私ども保健所を設置している特別区に対しても権限を付与する原動力になったのではないかと考えている。

今後、東京都と協議した上で地域ルールを決めることができるということになっているが、東京都の方に対しても窓口を設置をしていただけるように今後も要請活動を続けたいと考えている。今後、国の法案、私どもが当初検討していたルール、その整合性あるいは新宿においての特殊な事情について皆様にご検討いただきながら比較をしていただければありがたいと考えている。実際に民泊が住宅宿泊事業として動き出すので、その際にどのようなルール作りをしていくことができるのか、その点についてこの一年間またご助力いただければありがたいと考えている。それでは本日も忌憚のない意見をよろしく願いたい。

## 2. 議事要旨

### 【理念・目的】

- 全体的な話として、国の法案中の管理者の設置は非常にいいことだと思っている。ただ、都心、特に新宿は海外とは違い、居住の家主がいるところでの民泊ではない、区分所有型のマンションの中で民泊をしている方も随分いる。もぐりの営業者が現状でも多々あると思う。それが原因でゴミの問題・騒音問題等道徳観の違いからトラブルのもとになっているということなので、もぐりの民泊対策を区のルールに盛り込んでいただけるのか非常に大きいところだと思う。よって、できる限り「民泊禁止区域の指定」等もっと具体的に明文化した方がよい。また、民泊の開始手続、標識の設置、管理者の設置等は、管理者がきちんとやれば全く問題ないが、結局やはり一番問題になる。さらに、衛生上・防犯上一番の課題は、もぐりで民泊をやっつけてしまう人たちの排除だと思うので、そこを上手く区のルールの中に盛り込んでいただければ非常にありがたい。
- (吉住会長) 事務局の方でなにか現在、検討しているようなことは？
- (事務局) もぐりの場合には我々も掴めない。もぐりの方々にしっかり届け出てもらい、ルールに乗っけるということが必要だと考えている。そのあたりをしっかりとルール化して、よく制度を周知して、そういう方に対しても制度に乗っかってもらった上で運営して、ルールに従ってもらう。今後どういう体制で、法案ができたときに臨んでいったらいいのか、例えば京都市は先行していろいろやっている部分があるので研究等している。
- (吉住会長) 現状で、もぐりの物件についてはどのような対応をしているのか？
- (事務局) 直接我々が全部調査することは難しい。基本的に、現在新宿では民泊の形態で旅館業法上許可しているものはなく、違法のものである。近隣から「ここで民泊をやっている」と苦情が来ると現場に行き、事実を確認して、事実が確認できたらその事業をやっている方を特定しなければならない。この辺が非常に今、巧妙になっており、なかなかその事実を確認したり、また事業者を特定することが難しい。これに関してできる限り我々も調査し、場合によれば警察等々と連携して指導し、やめてもらう等対応をしている。
- (三浦副会長) 関連する話であるが、この民泊法案というのは旅館業法の特例の法律である。従って、民泊の届出をせず民泊を行うのは旅館業法違反である。先ほどの旅館業法の一部を改正する法律案で、今後は無許可の営業者に対して行政が立ち入り検査、報告徴収ができるようになる。できれば新宿区だけでやるか特別区全部でやるかは別として、通報窓口を統一的に設けていただいて、そこに情報が入ったら今回の旅館業法の規定に従って立ち入り

検査をする、あるいは報告徴収をして、事業者を特定する。特定したらどうするかというと、もうすぐに警察の生活安全課の方に情報を流して、生活安全課の方は大変ですが、摘発し、無許可営業者に対しては、100万円の罰金あるいは6ヶ月以下の懲役の規定が適用になるので、そちらで処分していくという仕組みを、流れを作っていたいただければいいのではないかと思う。

- (吉住会長) 区域の指定等々について、現在の法案から読み取れる見解についての説明をお願いします。
- (事務局) 区域指定についてであるが、法案では、「政令で定める基準に従い」との文言しかない。ただ留意事項で書いたとおり、そこに合理的に認められる限度で、区域を定めて期間を制限するということである。この法案から直接読み取れるということはないのだが、国の法案が出る前の最終報告では、住居専用地域に関しては、民泊禁止という話も出ていた。また、期間制限をどの程度するか、について国の方に聞いたところではとにかく0日は駄目だということ。ではどの程度かということ非常に難しいが、「合理的に」ということで、例えば「住居専用地域での合理的な範囲での期間制限」ということ等が挙げられる。また、文教地区というものがあり、実際には学校や保育園等に子供たちが通っている辺りで、日々旅行客がいるというのは、旅館業法では原則は駄目だというような形になっているので、それも参考にして学校とか保育園の例えば半径何メートル以内とか、そういう形で区域を制限して、区域を制限するだけでなく、そこに期間制限を加えないといけないが、現状のところは合理的な範囲で期間を制限していく等が考えられると思う。
- (吉住会長) 法案を作る最中には、住居専用地域において民泊を禁止できるようにするという議論もあったのだが、そういう結論が得られなかったということで、住居専用地域であっても民泊事業、宿泊事業ができるという規定になっているということである。
- 最終報告では住居専用地域については、条例で場合によっては禁止できるというようなことが入っており、良かったと思っていたが、法案を作る段階でだいぶ後退し、期間の制限のみになってしまったことについては非常に不満を持っている。しかし法案としてまとまってしまった以上仕方がない。政令で条例の骨格を定めるとのことなので、政令でどういう形になるかということが非常に重要になってくると思う。法律の中に条例制定権が特別区にも認められたことは新宿区をはじめとして、非常に頑張ったからだと思うので、政令についても法律の範囲内で政令の中になるべく新宿の意見が反映されるように、明快に、具体的に、その根拠はこうだというようなことを関係省庁にお願いし、政令に反映させる努力は必要ではないかと思う。区域については、住居専用地域との記載が最終報告書に書いてあったが、政令で定めると

の表現となったので、学校の近くについては区域制限を行う旨等も書けないことはないと思う。ただそれも政令の中でしっかり書いていただかないと、できなくなってしまう。例えば「住居専用地域であって学校の近く」とかになるとずいぶん後退してしまうので、「住居専用地域ではなくても学校や保育園の傍についてはどうだ」とか、そのようなことをかなり具体的に担当省庁に説明して、理解していただくようにされたらよいと思う。

## 【1 区・区民・事業者責務の明示】

- (吉住会長)【区・区民・事業者の責務の明示】について、法案には規定がない。法案の方は国の取り組みなので区民や事業者に対する責務は規定されておらず、この点については、たいていの条例を作る場合は、区において規定させていただいているのだが、通例に則って規定させていただくということで方向性としてはよいか。

(賛同)

それではこの項目については以上とする。

## 【2 民泊の適正な運営のための措置】

### (1) 民泊禁止区域の指定について

- (吉住会長)先ほど事務局からも説明があった。ご意見もあった。補足でご意見あるようであればお願いしたい。
- 民泊はほとんどが違法だと思っているが、マンション全体の管理者の在、不在によってお客が定着しているか否かの差がかなり出てきてるようだ。管理者が常駐してるところだと小さなトラブルも回避できるように思う。管理者不在のところは水のトラブル(トイレの詰まり)等によってだんだん利用者が少なくなっているようだ。また、大手の事業者等が、アパートや戸建ての民家等を管理するようになってくると、あまりトラブルもないのではないかと考えられる。大手の事業者にそういった面で斡旋・お手伝いしていただければ皆さんも登録をするのではないか。
- (吉住会長)緊急時における対応がきちんとできるか否かによって、物件としてのグレードも変わってくる。そうすると、事業として成り立つか否かというところで別れてくるのではないか。グレードが低くなってくると、悪質化していく、というようなご指摘かと思う。

### (2) 事業者による近隣住民への事前説明等

- (三浦副会長)説明義務については、この民泊法案には規定がないが、規定がないからと言って条例制定権が及ばないかということ、また議論があるところである。一応実質的に法の趣旨・目的に反しない範囲であれば、条例制定権があるというのが裁判例で有る。説明義務に関しては届出の要件とするのは無理かと思うが、開業する前の要件として一定の説明義務を課すことは、例えば法案の9条では宿泊者に対して宿泊事業者は近隣に迷惑をかけないように、との説明義務を課している、あるいは住民からの苦情を受け付けなければならないという規定を置いているので、その延長として説明義務があるという形で条例で作ることは可能だと私は思っている。あとはどこまでの強

- 制力を持たせるかということ、当然努力義務で終わらせるなら全く問題ないが、努力義務だとそれほどの効果がない。だとすれば場合によっては区長による改善勧告みたいなことを行い、改善勧告に従わない場合には事業者名の公表と、そのあたりくらいまでは条例で制定しても構わないと考えている。
- マンションの中の民泊であれば、マンションの中で当然話合いをしたり管理組合みたいなものがあるわけだが、一棟貸し、新しいマンションをすべて民泊にするというところ、もしくは住居でこの家を民泊に改装したいというようなところであればやはり近隣に説明を求めたいと考えている。
  - 分譲マンションの中で民泊が行われているような場合というのは、まず管理組合に対して説明して、民泊が規約で可となっていることが前提になる。近隣の住民の方に対する説明となると、どういう場で、どういうタイミングで、どこで、誰に、という非常に考慮する範囲が広がるので、そこは非常に難しい。マンションの中であれば管理組合という団体があるので、まずはそこでの協議ということになるかと思う。管理を請けている管理業者がいる場合には管理組合と連携を取り、トラブルを回避するため、民泊を行うという規定を作った場合には、事業実施前に管理組合に対して、届出をしてもらったりするようなルール化を、規約や細則の中におかないと、いきなり民泊の管理業者の方が理事長に民泊やりたいんですけど説明会しますと言っても管理組合側でもどういう対応していいかわからないと思う。まずは、管理組合に対するその説明ということになるかなと思う。
  - （吉住会長）誰を対象にどの程度、どのような形でやるかというところが検討課題だというご意見だと思う。その点について都市計画部の方が、例えば中高層建築物が建築基準法等ではない、当区における中高層建築物の紛争を事前に防止するための条例などでいろいろな規定があると思うが、その点について説明や説明会についてどのような規定があるか。
  - （都市計画部長）説明会については、一定規模以上のものについては住民の方から説明の要求があった時には説明会を行うようにしている。説明会を開催しなくても説明を出来る限りするようにしている。また、建築計画のお知らせ看板に条例の内容を盛り込み、近隣の皆様が事業主に要求すれば、説明会等を開けるということを、皆さんにお知らせすることによって、その内容を担保させるというような対応をしている。
  - （吉住会長）環境清掃部では環境基本条例などを所管しているが、例えば騒音の是正措置を指導、勧告、改善命令などに従わなかった場合はどういった対応をされているのか。
  - （環境清掃部長）都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の中で、生活騒音について、夜間、深夜は昼間より厳しい基準が決められている。そう

した中でそれを超えるものがあれば、指導・勧告をしている。

- （吉住会長）事業者名の公表とかそういった罰則はあるか？
- （環境清掃部長）規定はされているが、現在公表という手続きを取ったケースはない。

（３）法令、契約、管理規約等に違反していないことについて

- 一番懸念していることは、民泊が認められて開始になったとき、いろいろな事件事故が発生した場合、警察との連携がまず出てくるが、管理組合から刑事部の紹介センターにいきなり連絡を取ることはできない。そこで、110番をして、中央管制室の方から連絡してもらうことになるのだろうが、規約上、管理組合が立ち入りはまずできないとの内容になっている。管理規約の中には公序良俗に反するようなことが認められる場合には、立ち入りができるとの内容を規約に盛り込んでいるマンションがある。それが、無効になってくる、という可能性が出てくるのと、いざというときはやはり緊急性を伴うケースが多いので、それが24時間365日いつ発生するか分からない時に管理組合としての初動、まず踏み込んで事実を確認するというのが何もできないというのがかなり辛いところである。それと、事件事故が発生した後、管理組合が管理業者に訴えられるというケースが出てくるかと思う。というのは、民泊を複数認めてその複数のうちのひとつでも民泊が駄目ということになった場合、全部を民泊やめろという声が管理組合の方に寄せられるはずだ。居住者（区分所有者）の過半数以上でそういった話になった場合、臨時総会でも総会でもそうであるが、もう民泊はやめろと言ったときに、民泊業者の方は許可されてやっているのだから、それはできない、管理組合としてはやめろ、と損害賠償請求の話にもなる。そうなったときには誰がどうハンドリングするのかということが全く考えられてない。とにかく管理組合にとって大きな負担が増えるってことが目に見えているので、そこが非常に懸念点である。
- （事務局）管理規約でしっかり民泊の可否を規定していくことが必要かと思う。その点は我々の方も奨励規定を置くことが必要になってくると思う。また管理規約等々を本来添付すべきかと思うが、その辺のところは法案でははっきりと規定されていない。管理規約で民泊の可否をしっかりと規定して、事業者を確認してもらう必要がある。
- マンションの場合、管理規約できちんと書くことは非常に重要だというのはその通りだ。自分の住んでいるところも、一応住宅以外不可と書いてあるが、それを盾に取って民泊を駄目と言い切れるかどうかについてはいろいろ議論がある。きちんと書いておけば、規約の方が優先すると私は思っている。そ

の辺りで、各マンション等でどのようにしたかを横の連携を取っていったり、あるいはこういう規定だったらこういう失敗だったとか、区でいろいろな情報の交流を促進するような措置をしていただけると、全国的にも役に立ち、良い。私もホームページ等を見て情報収集している。

- 管理規約に関して、標準管理規約では専ら住居という記載があるが、これを以て民泊が禁止できるか否かと、我々マンション管理業界、あるいは協会でもいろいろと議論があった。結論として今の大手の管理会社では、明確に民泊の可否を記載することを奨励しており、各社そのような取り扱いになりつつある。民泊の可否は明確な決議を以て規約に入れることで、トラブルの入り口のところで回避できるのではないかと。ただし、民泊可となったときの、その次のトラブルというのは、先ほどの意見のように管理組合を巻き込んだ大きなトラブルも想定できるので、今度は使い方のルールを細かく決めていくということになるかと思う。まず民泊の可否を規約で確認することを確実にやっていただきたい。
- 法案第2条の定義のところ、「この法律において「住宅」とは～」と書いてある。よってこの「住宅の定義」というのはこの法律にしか役立たないはずなのだが、住宅以外のことに使えるか否かという議論が起こるにちがいない。この定義の「住宅」というのはこの法律上だけの話なのだと周知しないと、全国的に混乱すると思う。
- （吉住会長）マンションの管理組合の皆様にも啓発として、そもそも住宅宿泊事業を認めるのか否かということ、規約の中で明確に規定していただくということ。それからこの住宅というものが、住宅であるから住宅宿泊事業に使えるのだということが法案の中身となっているが、それがいわゆる私たちが通常考えている住宅事業であるかどうかということそれは商売、事業である以上は明確に違うということがわかるよう、国の方には働きかけているが、これはあくまでも、認められた住宅における宿泊事業であって、認めてない住宅については、それは適合しないというルールがあるのではないかと。いうことを訴えた方がいいのではないかと。というようなお話、ご指摘と思う。それを踏まえた上で今後の広報活動など努めていきたい。

#### （4）開始手続きについて

- （吉住会長）届出事項や添付書類がまだ明確に示されていないが、こういったものが必要ではないか等様々なご意見があればお願いしたい。
- 宿泊事業者の届出、管理業者の登録、宿泊仲介業者の登録と、このくらいできれば管理監督はしやすいと思う。それと、全体的な話としてこの法案のとおり、「住宅宿泊事業法」という名称になってるため、不動産業界も便宜上民



泊、民泊という言い方で、昔からの観光地にある民宿と同じような柔らかい感じのとらえ方をしているが、「住宅宿泊事業」という言い方を今後していくべきだと思う。あくまでもこれは収益を目的とした事業であり住宅をどのように扱うかであるため。先程住宅の定義にも出たが、この法案が審議をそのまま通るとすれば、住宅のこの定義としては、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋で、従前の入居者の賃貸借の期限の満了後新たな入居者がいない場合」であるので、これが的確に施行されるとなると、既存の、通常の住宅を使つての宿泊事業のみ可であり、民泊目的の家屋の、新築、改築は不可だとも判断できる。この定義でいくと、民泊禁止区域の指定についての考え方と相反してくると思うが、住居地域に集中してしまう。既存の、通常の住宅を使うということで、この住宅宿泊事業が可ということになるため、極端な話、低層住宅のところでもいいし、住居専用地域のところでも可という判断になるため、非常に捉え方が難しいことかと思う。6月ぐらいに審議が通って可決して、一年以内に施行ということであれば、マンションに関してはまずその間に間違いなく一回は総会が開催される。そのときに、規約内容を明確に決め、既存で民泊を行っているところはまだ違法行為な訳なので、いついつまでに営業は停止するよということによって一旦すっきりして、その後始めた方は合法・非合法というのは明確にわかる訳なのでその辺での判断が必要だと思う。また、旅館業法の変更に伴ってかなり厳しく罰則規定が変更になっているため、この罰則規定が的確に行われるようになれば、無茶な住宅宿泊事業というのはかなり減るのではないかと思う。

- (吉住会長) 開始手続きについては、今示されているものが出されていけば、かなり管理できるであろうというご意見をいただいた。

#### (5) 標識設置について

- (吉住会長) これまでもご意見いただいているところだが、表札のように貼るのかあるいは建物の外に張るのか、様々な議論もあった。改めて意見をいただきたい。
- 法案第13条の標識について、各住宅ごとに、表示というようなものなのかなと思っている。何か起きてしまった場合に、個々の住宅前の表札の様に標識をしてしまうと多分オートロックだと部屋に入れないう問題があるので、共用部の方がいいのではないかとのお話もあったと思う。そのような意味で、表札、ポスト(投函ポスト)、メールボックスだとオートロックの前に表示となると思うので、そういったところにシールか何かで貼ることで、近隣の方が一目で見てわかるような形になるのではないか。大きさ、内容、事業者、管理者、期間等正直なところこういったところまではひとつのシールにすべ

てを明記する必要はなく、番号か何かで、国土交通省あるいは特別区の方で管理するのかというところはあると思うが、連番みたいな形で出したり、例えば新宿区第何号とかそういうような形でのシールみたいなものができたりすると、そこに連絡すれば、誰が事業者でどこが管理業者でというような形も明確になるのかなというように思う。

- まず一つお聞きしたいのは、「届出住宅ごと」という届出の住宅というのは、建物の一つひとつの住宅を示しているのか、マンションの中の一部屋ごとを住宅というのか。
- （事務局）この「届出住宅ごと」というのは、国との話では、それぞれ個別の施設、部屋ごとである、との解釈である。
- 建物の中に関しては、商店街の者も通行人も関係なく、わからないので、中で決めていただいても構わないと思うが、一戸の建物、個別の建物に関しては、新宿区のルールで、誰が見ても、利用する方が見ても、使う方が見ても、通行人にもわかるような形で、マークではなく、できれば少なくとも東京都、もっと大きく言えば国等で、ユニバーサルデザインで、「民泊の商号」という形で、よく適マークみたいなものがついている旅館等があるかと思うが、あのような形で、わかるようなものを玄関の脇につけていただければありがたい。細かいことに関しては今誰に連絡したとか等は建物の中の問題だと思うので、ここは民泊の建物だということがわかることが、まず第一だと思っている。
- （事務局）公衆の見やすい場所というのが法案にあり、これを具体的にどうするかを決めていかないといけないと思う。一つは個別の住宅、届出住宅ごとということで、これについては国の方が番号管理をしてくるかと思う。それぞれ個別ですから、玄関扉に貼るというのはひとつあるが、それだと公衆の見やすい場所ということには必ずしもならないので、これはマンションの外側もしくは郵便受け等に貼らないと公衆がわからない。この公衆というのがどういう状態のことを言っているのかは今一つはっきりしないが、外から見てわかるということであると、普通の人が入っていける状態のところに表示されていることと、個別の部屋に表示されることが必要になってくるのではないかと考えている。

#### （6）管理者設置について

- （吉住会長）宿泊者への説明や周辺住民からの苦情への対応について、事業者自らまたは住宅宿泊管理者に委託して行うことが義務化された、との説明があった。この点についての意見等あるか？
- 非常にいい内容だと思っている。今後、これを盾にして強制していけるよう

なことは多いのではないかと考えている。

#### (7) 防火対策について

- 法案第6条について、「宿泊者の安全の確保」と書いてあるが、宿泊者の安全等は当たり前のことで、周辺の住民からすると宿泊者の安全だけ保たれば良いというのではなく、そこから火災が発生して、関係のない隣の住居に燃え移ってきてしまうとか、煙が来て一酸化炭素中毒で死ぬとか、そういうことが問題だ。そう考えると、第6条だけでは十分ではなく、近隣の住民の火災安全性等について考える必要があると思う。普通のマンションの造りの場合には、中で火災が発生したときに、隣の住居はそんなには影響を受けないように、建築構造上でできている。ある程度は安心していただいていると思うが、木賃アパートみたいなものについては、区画性能が非常に悪く、隣の住居の人たちの安全というのは相当危惧されていると思う。それから火災発生率については、日本は世界的にみて人口あたりの火災発生率は非常に低い方で、欧米諸国は日本より一桁多い。東南アジアに関してはデータがないのでよくわからないが、日本よりだいぶ多い感じを持っている。そのような方たちが泊まった時の火災の発生といったことが考えられる。宿泊者の方だけに危害が及ぶのであれば、やむを得ないが、そういう方が泊まったおかげで隣の方が亡くなってしまふ等の話になってくると、だいぶ、違う。よって第6条だけでは不十分だと思う。

それから区のルールの方に書いてある木賃アパートの方の話については、今後も継続的に、協議していく必要があると思う。こういうところが特別なサイトでもって、格安の民泊等になると、また治安の問題だとかいろいろなものが出てくるという可能性もある。それについては、どういうふうに世の中が動いていくかわからないが、注目してみるべきだと思う。

- この6条に関しては、省令の中身はわからないので、何とも言えないが、少なくとも住宅であるとか共同住宅に、民泊が入ることによって、さらに安全性が高まるような措置が講じられることは非常にありがたいことだとは思っている。あとは、民泊が入ることによって、割合に応じて用途が、建物全体としての用途が変わるような場合には、それに応じた設備が必要になるので、民泊が入るか否かというのは問題にはしていない。
- いざ火災になった時、マンションでは(RC、SRCどちらにしても)、隣室とか上下に対する影響は当然少ないだろうが、その前の段階として、火災の予防等考えての条文であるかとも思う。避難経路等含めて、先程からマンションのケースについていろいろ話が出ているが、30戸50戸のマンションであってその中で2、3部屋でも民泊で使われてるような部屋がある場合

には、共有部分も含めて避難通路、照明等の設備の設置が必要になると判断してよいか。

- （事務局）具体的には、政省令等々をよく確認しないとはっきりとは言えないが、基本的にはそのような判断だと思っている。
- 先程マンション等については、普通のマンションの作り方をしていれば、縦横への影響はそんなにはないのではないかと申し上げたが、この民泊用の特別なマンションを作っていくのではないのかと懸念していた。それについては法案第2条の定義のところに、「現に人の生活の本拠として使用されている」ものだけがこの法の対象だということなので、特別に民泊用特別マンションみたいなものを作って、全部民泊をするということはない、ということで少し安心した。そういうものについてはホテル、旅館として扱いなさい、という趣旨だと理解している。
- （三浦副会長）一応確認だが、官公庁の考え方としては、住宅宿泊事業者は180日を超えない日数でしか事業できないってこととなっている。つまり人単位であり、したがって一棟のマンションをある事業者が民泊に貸し出すというのはまずないのではないかと。つまり180日というのは、100室あればどこか一室貸せば、もうそれが一日にカウントされますので。そういう考え方に立っていると思う。  
それとあと、6条については、防火対策ではなく避難対策である。避難できるようにしとくよというだけの規定であり防火対策ではない。なんで防火対策という規定の仕方をしないのかというと、そもそも住宅を宿泊サービスに使うという転用の考え方なので、新たに防火対策を課すということになってしまうと、民泊届出者がいなくなる、できないだろうという考え方である。一応確認のために申し上げる。
- （吉住会長）この項目についてはかなり多くのご発言をいただき、いろんなご指摘もいただいたので、その点も踏まえてまた徐々に防火対策のあり方、啓発のあり方等について検討させていただければと思う。

#### （8）管理状況の報告について

- （吉住会長）宿泊日数以外の内容は、今後国から示される見通しとのことだが、この点についてどういったことが報告されるべきか等ご意見をお願いしたい。
- ここに、ゴミ処理の記録と書かれており、ゴミの処理に関して報告をするような方向になっているのは、実態把握ができて、またゴミのトラブルを防ぐ上でも非常に有効な内容ではないかと思う。
- 都道府県知事に、宿泊、住宅宿泊事業者を届出、報告とあるが、当然管理し

ている管理組合に対しても同様に報告をという一文を入れていただきたい。

- （吉住会長）それにつきましては検討させていただきたいと思う。
- （事務局）その辺のところは、法にさらに上乘せする形になるので、検討させていただきたいと思う。ゴミ処理の記録等々に関しても、日数その他の部分に関しても報告内容は、今後国土交通省の省令、また厚生労働省の省令で出てくる。その辺のところを確認した上で、我々としてさらにどのようなことが付け加えられるか、検討したいと思っている。

#### （9）利用者名簿について

- （吉住会長）新宿区のルールでは、直接本人確認を行った上で名簿を作成することとしていたが、法案において本人確認については明記されていない。この点につきまして、如何お考えになれるかご意見をいただきたい。物件の管理、それから利用者のリストについてはかなり警察署の方からご意見をいただいたこともあったので、警察の方のほうでご発言いただけないか。
- 警察としては、対面で必ず直接宿泊者と、面接をして確認していただきたいというのが要望である。ただ、バランス的にあまりそこを厳しくしてしまうというのは如何か、なかなか難しいと思うが、当然偽造の身分証明書だとか、そういうのも出てくる恐れがあるだろうから、その本人を直接面接して確認をしていただきたい。
- （吉住会長）実際、区内でやる民泊、住宅宿泊事業のお客さんであろうと思われるような人たち、いわゆるバス等で集団で運ばれてきて、マンションに丸ごと入っていくような人たちのパターン、それから、個人でスマートフォンなどの地図を見ながら物件を探してたどり着いて、郵便ポストを開けて、そこから鍵を出して入っていく人たち。個人で動いている人と、かなり管理されて直接やり取りをして動いている人と、分かれてきているという実態があると思っている。そのへんはその国の法律の中で今回は明記されていないということになっていますが、どういった取り組みができるか事務局の方でまた検討しながら答えを出していければと思う。
- （事務局）本人確認の件、今インターネット上で予約等が行われている状況の中で、本人をいかに確認していくかということ、国の方にも少しお話ししたが、我々としては直接面接が大切じゃないかということをお話し申し上げたが、国の方は今のところはそれが確かに原則だが、本人がしっかり特定できるような方法が他にあるかなということで、インターネット上の方法も検討しているとのこと。今後我々としても、条例等ではできる限り「直接面接」ということを原則的なところと考えると、検討していきたいと思う。

### 【3 違法民泊の防止措置】

- （吉住会長）法案では、届出施設への立入権限や指導・監督権限が与えられ、法令に違反する者に対しては行政処分などの命令措置ができるようになるほか、罰則の規定が設けられた。こちらについても、ご意見あったらお願いしたい。
- だいぶ前から、そういった形で罰則規定がかなり大幅に見直されてきているようであり、かなりよくできている法案だと思う。
- （吉住会長） 罰則については国の方で定めているので、それに基づいてどのように運用できていくかということになるかと思う。その辺の具体的な取り組みについてはまた、国ともあるいは警察とも相談をさせていただきながら進めていければと考えている。
- 確認したいが、実際に申告された人以上の人たちが出入りしているようなケースが確認されたような場合、これは警察と連携すればいいのか、それともどこと連携したらいいのか？
- （吉住会長）違法というか、契約を違えた運用をされてるのではないかと疑いがある場合はどこに通報したらいいのかということ。事務局の考え方は？
- （事務局）この場合は、何人ということは法案の方で示されていないので、今後面積、人数等は政省令で決まってくると思われる。その違法状態については、区に問い合わせさせていただくことも一つ、そして国の方も問い合わせの窓口を検討しているようである。我々は警察と連携してしっかり対応していくことになる。

### 【4 その他】

- （吉住会長） 区と警察、消防等関係機関との協力について、法案提出にあわせて国から通知が出ているとのことなので、事務局より説明をお願いします。
- （事務局）この連携に関しては、3月17日付で各部署からそれぞれ通知が出ており、まず厚生労働省から都道府県政令市・特別区の衛生主幹部宛てのもので、消防部局、建築部局、観光部局等関係機関と連携するようにとの通知である。また、3月17日同日付で、国の消防庁から東京消防庁あて、衛生部局、関係機関との連携協力に関する通知がある。さらに、やはり同日付で国土交通省の住宅局建築指導課長から各都道府県の建築行政主幹部あて通知が出ている。そして、国の国土交通省の観光産業課長から各都道府県の観光担当部門あてにも消防局等との連携をしっかりとやるようにとの通知が出ている。
- （吉住会長）消防部局、建築部局、観光部局、衛生部局等の関係機関との連携を図るようにとの説明があった。消防署の方から何か。

- 本当にここに書いてあるとおり、民泊の適正な運営というのは地域の安全のために必要なことだと思う。積極的に協力させていただきたい。
- 苦情の資料の件、28年度と今年の4月でトータル280件か290件ぐらい苦情があるとのことであるが、その苦情の内容がどうとのことではないが、過去のこの苦情の内容が、今後民泊に対してのトラブルの防止で、事前に何をどのようにしていけばいいかというデータにもなるかと思うので、その辺対応されているのか聞かせ願いたい。
- (事務局) 苦情内容については、これ以前にもご説明したように一番やはり多いのが騒音、あとゴミの出し方である。ただ、違法民泊に関して我々も、いろいろ不動産の業界などに説明をしているので、「民泊を行ってこと自体が旅館業法違反」という認識が住民の方はかなり広まっており、行っていること自体で苦情がくることがある。その他個別ケースでは、夜施設に入るためドアをガチャガチャやっていると、民泊の場所が特定できないようなケースで、近隣の家で夜等ピンポンして民泊の場所を尋ねるといった状況があり非常に迷惑してる等の苦情が多い状況である。
- (吉住会長) 続いて、資料5につきまして、一通りご意見頂戴したが、追加の意見等あるか。特になければ、副会長の三浦先生から全体を通してのご意見をいただきたい。
- (三浦副会長) もう皆さんご覧になってわかるように、具体的な内容のほとんどを政省令に委任している。一応順調にいけば6月の下旬に成立して7月8月ぐらいに政省令のパブリックコメントが出ると思うので、それが具体化した段階でもう少し細かなルールを、新宿区としてどうするか考えていけばいいと思う。
- (吉住会長) 続きまして、資料6について事務局から説明をお願いします。
- (事務局) では資料6、このフロー図である。今後の区の取り組みの進め方であるが、不確定な要因も多いので、仕事の流れ、進め方を確認したいと思う。今日第4回の検討会議が行われたが、今後②のところでは法案の可決成立これが予定通りならば6月にはなされる。そこで施行日を定める政令が制定されるわけだが、本則は一年以内、準備行為は9月以内ということになるかと思う。それと同時に、具体的な基準が明記される予定である法に関する政省令とガイドラインを示すと国の方は言っている。我々としては、国に対してできるだけ早く示してほしいということを盛んに言っているが、それが示されたらそれを踏まえて我々としては「条例大綱」というようなイメージのものを、この検討会でも検討していただければと思う。ただ今後、条例案を区の方として考えて、区長の方から区議会の方に提案していくというように進めていきたいと思っているが、それにあたっては先程申したように、準備

行為として都知事との協議、そしてまた区がそれを協議して整ったということ公示するということが法案の中に入っている。この手続きを踏まないと、条例制定等が法的に難しいとのことになっている。この点、国の方に我々の方もしっかりと伝えて、スムーズに行くようお願いしている。今後、条例案を区議会に提案し、審議していただき、条例制定を、できれば事業者の届出、これは準備行為として行われる予定だが、届出前には条例として新宿ルールというものを示していければ本来いいのではと考えている。このような進め方で、この住宅宿泊事業法へ対応していきたいと考えている。

- （吉住会長）今後、このような流れで対応していく。このような進め方でよろしいか。

（賛同）

事務局から連絡事項をお願いします。

- （事務局）第5回の検討会議の開催時期は、いろいろ不確定要因が多いので、現時点では未定である。今後、法案の可決・成立後、政省令の内容等を踏まえた今後の取組みについて、改めて委員の皆様のご意見を頂戴したいと考えている。

- （吉住会長）委員の皆様の活発かつ貴重なご意見をいただきまして、誠に感謝する。

今後とも、この問題につきましてもご協力を賜りますようお願い申し上げ、終了とさせていただきます。