

## 第6回新宿区民泊問題対応検討会議議事概要

日時 平成29年11月15日（水）14:30～16:30

場所 新宿区役所第一分庁舎7階会議室

- 議題 (1)「新宿区ルール」の骨子策定及びパブリック・コメントの結果について  
(2)「新宿区ルール」の骨子への意見要旨と区の考え方（案）について

### 1 会長あいさつ（新宿区長 吉住 健一）

住宅宿泊事業法の施行期日を定める政令が、10月27日に公布され、法の施行日も正式に平成30年6月15日に決定した。また、10月27日には文書で都知事と協議を行い同日に公示した。これにより、新宿区が東京都に代わって住宅宿泊事業に関する行政事務を処理することができることとなった。このように、国の法制度や都との協議が整う中、区としては早急に新宿区ルールの条例化を図っていく必要があると考えている。今回は新宿区ルールの骨子に関するパブリック・コメントの結果について、意見をいただき、新宿区ルールの条例化に向けた検討をしたいと考えている。パブリック・コメントでは29名の方から、のべ89件のご意見をいただいたが、特に住宅宿泊事業者の責務、届出住宅の公表、住宅宿泊事業の実施制限に関して多くのご意見を頂戴した。このようなパブリック・コメントによる意見それぞれにつき、区の考え方を示させていただいた。詳細は後程報告をさせていただくが、様々な方から多くの意見をいただいたということは、民泊に対する区民や社会の関心が非常に高いということを表していると思う。全国的に民泊のルール化の議論が高まってきている中、新宿区は都市型民泊のルールの条例化に先立って進んできたが、より実効性、具体性のあるもの、また納得のいくものとして仕上げたいと考えている。今回は新宿区ルールに関するパブリック・コメントの結果について、委員の方の忌憚のない意見を伺いたい。

なお先日、住宅宿泊事業の取り扱いをしている会社の方が区役所に来庁し、いろいろ意見交換をさせていただいたが、私どもが従来把握していた三千数百件という件数をさらに超える件数を自分たちは取り扱っている、という説明を受けた。そういう意味では、私どもでも把握できていないような物件が、闇の物件として今も存在していると認識している。そのようなことを考えると、社会的に理解を得られる環境にあるのかなのかということ、事業者の皆様にはご理解をいただき、そのうえで守られるルール、守ることのできるルールとして、新宿区のルールを定めていきたいと考えている。

## 2 議事

(1) (仮称) 新宿区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例の制定に向けた「新宿区ルール」の骨子策定及びパブリック・コメント等の実施結果について

- (吉住会長) まずパブリック・コメントの実施結果について事務局から資料がある。
- (事務局) 資料5の(仮称)新宿区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例の制定に向けた「新宿区ルール」の骨子の策定及びパブリック・コメント等の実施結果について説明する。
  - ・ 1のパブリック・コメントの実施期間は10月5日から18日までの14日間。
  - ・ 2の実施結果については、意見提出者は29名。提出方法は、ホームページ17名、持参3名、ファックス7名、郵送2名。
  - ・ 3の意見件数は89件寄せられた。
  - ・ ひとつ飛ばして、5の意見の反映等は「意見の趣旨は区の方向性と同じ」が19件、「今後の参考とする」が27件、「意見として伺う」が38件、「質問に回答する」が5件と整理した。
  - ・ ひとつ戻り、4意見の内容は、別紙1をご覧ください。
  - ・ 意見の項目は新宿区ルールの骨子1～11と12の法律政令及び省令に関すること、また13その他に分類した。意見項目ごとの件数、また意見番号は表のとおり。
  - ・ パブリック・コメントの内容に関しては骨子の項目に従って、主な意見と区の考え方に整理しているので、その説明を行う。
  - ・ No.1は骨子1の目的についてである。観光政策としても住宅宿泊事業が果たすべき役割があるという意見があった。区としては、観光政策の中で民泊は、一定の役割は認めるが、日々寄せられる区民からの相談等に鑑み、新宿区ルールでは、区民の生活環境悪化の防止を主たる目的とする旨回答した。
  - ・ No.3からは、骨子2の区の責務についてだが、区の方向性と同じ意見が多く、主に宿泊者に、新宿区ルールを周知してほしいとの意見があった。区としてはルールブックの作成、配布等を通じ周知を行っていくと回答した。
  - ・ No.10は骨子3の区民の責務についてである。こちらの意見については、区民に監視や通報の義務を課すものではなく、住宅宿泊事業を適正に運営するために、区の政策に協力を求めるものとして回答した。
  - ・ No.11からは、骨子4の住宅宿泊事業者等の責務についてであるが、宿泊者へ生活マナーを守らせるよう求める意見が多く寄せられた。区としては事業者にも、周知・啓発をしていく旨、回答した。
  - ・ No.20、骨子5の宿泊者の責務である。宿泊者自らが近隣に配慮するよう求めるもので、届出住宅利用についてのルールブックを作成し、周知・啓発する旨回答した。
  - ・ No.21からは、骨子6の近隣住民への周知等である。近隣の範囲や周知方法の明確化の

意見をいただいた。これらについては、今後規則等の中で示していきたいと考えている。

・No.24 からは骨子7の届出住宅の縦覧についてである。積極的な公表を望む意見と、自宅での事業実施の場合等、個人情報に配慮した対応を望む意見が寄せられた。届出住宅については、基本的に事業所として公表の予定である。公表により連絡先等が分かり、住民の不安軽減や苦情対応へつながる効果がある。また無届でなく、届出された施設であることを示すことにもなると考えている。しかし、個人事業者のプライバシーについては一定の配慮を考えている。

・No.37 からは骨子8の廃棄物の適正処理である。責任の所在を明確にすべきとの意見が多く、住宅宿泊事業から排出されるごみは事業系ごみとして適正な処理方法を周知していく旨回答した。

・No.41 からは骨子9の苦情の対応記録である。苦情の対応記録の作成方法が不明確との意見があった。区はルールブックに苦情処理記録の作成方法等を記載し、事業者に周知していく旨回答した。

・No.46 からは骨子10の住宅宿泊事業の実施の制限である。制限の根拠について多くの質問があった。まず、区域の定めについて、周辺の生活環境の悪化防止の観点から、都市計画法で定める住居専用地域とし、それ以外の地域は制限しないこととした。住居専用地域は主として良好な住環境を保護するために定められた地域であり、平穏良好な住環境を求めて居住している意識も強いと考えられるためである。また、期間の制限については、住居専用地域においても金曜日から日曜日は、宿泊需要や家主と宿泊者との文化交流の側面から実施可能とした。月曜日から木曜日は、通勤通学時における生活環境の悪化の防止を図ったものと回答した。

・No.63 からは、法律政令及び省令に関することや住宅宿泊事業全般にかかわる事項である。家主不在型と家主居住型の区分を求める意見があった。家主不在型の場合も、法で、住宅宿泊管理業者への管理委託が義務付けられ、管理事業者は住民からの苦情対応義務や生活環境悪化防止に関して、宿泊者への説明義務が課されている。家主居住型と同様に、適正運営の確保が図られる状況であるため、国は両者を区別していない。新宿区ルールでもこの2つを分けて規定はしない旨回答した。パブリック・コメントの意見要旨と区の考え方の概要は以上である。

・次に、3の新宿区ルールの骨子の変更について説明する。別紙2、住宅宿泊事業の適正な運営に関する新宿区ルールの骨子、新旧対照表をご覧いただきたい。骨子は二カ所、文言の修正を行った。一点目は骨子4の住宅宿泊事業者等の責務である。これは、備考にあるように、新宿区民泊問題対応検討会議における意見並びに法の規定に鑑み、努力義務を義務規定とした。二点目は骨子5の宿泊者の責務である。これも、この検討会議の意見並びに宿泊者は各事業者等から利用にあたって注意事項の説明を受け、事業者と同様の義務を果たすべきという法の趣旨に鑑み、骨子4と同様に文言を修正した。別紙3は今、説明した変更を反映させたものなのでご確認いただきたい。

・次に、表紙に戻っていただき、条例の制定方針についてである。別紙3の新宿区ルールの骨子変更後を基に、次の方針で条例の策定を考えている。方針の一点目は、区、区民、住宅宿泊事業者等及び宿泊者の責務をそれぞれ定め明記すること。二点目は、住宅宿泊事業法第18条の規定に基づき、住居専用地域において、住宅宿泊事業の実施期間を、月曜日の正午から金曜日の正午までの実施を制限すること、である。三点目は、住宅宿泊事業を行うに当たり、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、事業者等が行うべき具体的な責務を定め、適正な運営の確保をしていくこと、である。パブリック・コメントに関する説明は以上。

(2) (仮称) 新宿区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例の制定に向けた「新宿区ルール」の骨子への意見要旨と区の考え方(案)(新宿区民泊問題対応検討会議)

○(吉住会長) それでは続いて、前回の検討会議で皆様から寄せられた意見を整理した資料について、事務局から説明を受けたあと、皆様のご意見を伺っていきたい。

○(事務局) では次に、資料の6、(仮称) 新宿区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例の制定に向けた「新宿区ルール」の骨子への意見要旨と区の考え方(新宿区民泊問題対応検討会議)について説明する。この資料は、前回委員の皆様からいただいた意見を整理し、検討資料としたものである。意見を、骨子の項目ごとに分け、のべ28件。「意見を反映する」が2件。「意見趣旨は区の方向性と同じ」が14件。ほか表紙に記載のとおりである。

・意見のNo.1は骨子1の目的についてである。区の方向性と同じ意見である。No.2からは、骨子2の区の責務についてである。区の方向性と同じ意見が多かったが、特に違法民泊の防止に関する意見があり、違法民泊の防止は一つの大きな課題である。区としては、住宅宿泊事業の届出の周知・啓発で、まずはしっかりと届け出てもらうことを周知・啓発していく。そのうえで、無届施設に関しては旅館業法違反として指導する。旅館業法には罰則もある。さらに、来年度に向け、職員体制等の充実を図り、違法民泊に対する指導等について適切に対応していきたいと考えている。

・No.8について。骨子4の住宅宿泊事業者等の責務は努力義務表現では弱いとの意見があったので、区としては意見及び、法の趣旨を踏まえ、義務規定とする。No.9についても宿泊者の責務だが同様の理由から義務規定とする。

・No.10からは、骨子6の近隣住民への周知等である。近隣の範囲や周知方法の明確化への意見をいただいたが、これもパブリック・コメントで回答したとおり、今後規則等で示す予定である。

・No.16からは骨子7の届出住宅の縦覧である。これも、どちらかというとな積極的な公表を望む意見が多くみられたが、基本的には区の考え方と同じである。区はパブリック・コメントの意見も踏まえ、個人事業者のプライバシーについては一定の配慮をしていきたいと考えている。

・No.20からは骨子8の廃棄物の適正処理である。意見の趣旨等を踏まえ、できるだけ早い段階で、事業者から住宅宿泊事業から排出されるごみは、事業系ごみとして適正な処理方法をするよう周知していく。

・No.22からの骨子9の苦情の対応記録である。苦情のデータベース化等の意見や、苦情者と事業者間の、苦情のレベルの認識のズレについて、意見があった。区は、個別に苦情の報告を求めるものではなく、なにかあった時に記録の提出等を求めるものである。よって、データベース化の予定はない。また、苦情のレベルの認識について、区は、まずは事業者の対応状況を確認し、苦情者、事業者双方に公平な視点から対応していきたい

いと考えている。

・No.24 からは、骨子10の住宅宿泊事業の実施の制限である。区の制限については、かなりご理解いただいているご意見と認識している。また、東京オリンピック前の緩和措置等について、現段階では想定はしていないが、今後の状況で判断していく予定である。

・No.26 からは、法律政令及び省令に関することや住宅宿泊事業全般に係わる事項である。シールを作って有料で販売したらどうかという、民泊禁止有料シールの提案をいただいたが、民間団体がすでに販売しているため、そのようなものを紹介していく。また住宅宿泊事業を実施しない日の施設利用について、法では住宅としての使用または入居者募集等が想定されているが、今後、国等にも確認していきたい。前回の会議での意見と区の方案は以上。

○（吉住会長）説明は以上。それではただいまの説明について、意見などを伺いたい。

#### 【目的】

○（吉住会長）最初に、1、目的について。観光施策としても住宅宿泊事業が果たすべき役割があるという意見もあったが、ご意見はございますか。

三浦副会長からお願いしてよろしいでしょうか。

○（三浦副会長）パブリック・コメントの趣旨は分からないではないが、もともと条例は必要性があるところに作るものである。観光施策として行っていくならば住民の方たちも、害を被ることはない。今回条例を制定する理由は、あくまでも民泊を実施することによってごみ出しの問題とか騒音とか、地域住民の方たちが被害を受けるという部分で制定の必要性がある。新宿区ルールのままでもいいと思う。

○（吉住会長）どうもありがとうございました。それではこの項目について、ご意見がなければ、またあとで思い出した時でも結構なので、次に進ませていただく。

#### 【区の責務】

○（吉住会長）続いて区の責務についてです。区の責務については、違法民泊を取り締まる体制に関すること、相談窓口の明確化や、宿泊者への新宿区ルールの周知、警察・消防との連携についてのご意見があった。何かご意見があれば伺いたい。

連携する警察、消防から、なにか「区でこういうことに気を付けてもらいたい」など、何か意見があれば伺いたい。特になければ先に進める。

警視庁及び東京消防庁からは区に職員が派遣されているので、現在の連携状況について説明を危機管理担当部長から願います。

○（危機管理担当部長）今、警視庁から2名、東京消防庁から1名、危機管理課に職員が配属されているが、主に区との情報共有や連絡の窓口という形で機能しているところである。今回の民泊に限らず、事業者が法を守って営業していただくことが重要で、守らない事業者に対しては取締り等が有効だと思っている。今後、警視庁、東京消防庁は、

違法民泊に素早く対応できるよう、区としてもこれまで以上に情報共有、連携の窓口として、機能していきたいと考えている。それと、普段から、警察あるいは消防から見た助言を区のほうにいただくことは行っている。そのような形も、今後も機能させていきたいと思っている。

○（吉住会長）ありがとうございます。そのほかご意見なければ次の項目に移る。

#### 【区民の責務・住宅宿泊事業者等の責務・宿泊者の責務】

○（吉住会長）次に、3番の区民の責務から、5番の宿泊者の責務までについて。区民の責務は、区民に通報の義務などを課すものではなく、住宅宿泊事業を適正に運営するために協力を求めるという趣旨である。住宅宿泊事業者の責務は、宿泊者へのマナーの徹底を希望する意見が多く出ていた。これらに関して、何か意見があれば伺いたい。ないようであれば、次に移る。

#### 【近隣住民への周知等】

○（吉住会長）6番、近隣住民への周知等について。近隣の範囲等、あるいは周知方法の明確化について意見があれば伺いたい。この件の区の対応方針について何か意見があれば伺いたい。ないようであれば、次に移る。

#### 【届出住宅の縦覧】

○（吉住会長）次に、届出住宅の縦覧について、積極的な公表を望む意見と、自宅での事業実施の場合、個人情報に配慮した対応を望む意見があった。この検討会議では、積極的な公開を求める意見が多く出された。一方、実際に今営業されている方と思われるが、そういった方々からは自分の名前を公表されると困るというような申し出がパブリック・コメントには多数寄せられた。事件、犯罪等に巻き込まれないようにしようという配慮が必要という中で、個人情報については一定の配慮をしようという方向で現在検討しているが、このようなあり方について何か意見があれば伺いたい。ないようであれば次の項目に移る。

#### 【廃棄物の適正処理】

○（吉住会長）次に、8番の廃棄物の適正処理について。民泊のごみに関する苦情が多い中で、この項目については、具体的な提案もいただいた。区としては、住宅宿泊事業から排出されるごみは、事業系ごみとして適正な処理方法を周知していく方針だが、その点について、意見を伺いたい。特に発言がなければ次の項目に移る。

#### 【苦情の対応記録】

○（吉住会長）次に9番、苦情の対応記録について。苦情記録の作成方法等に関する意見

があったが、これについては、現在、国の基準等に則り、その区に直接届いた苦情については問い合わせをする、という対処方針を示している。これにつきまして、何か意見があれば伺いたい。それでは、委員からコメントいただければ。

- （委員）パブリック・コメントのフォローだが、これからやっていくところだろうと思うので、いろいろ事例を集める中で明確になっていく。そのうえで順次明確にしていくというようなことしかないのではないかと思う。
- （吉住会長）ありがとうございます。そのほか、何か意見があれば伺いたい。ないようであれば次の項目に移る。

#### 【住宅宿泊事業の実施の制限】

- （吉住会長）10番、住宅宿泊事業の実施制限について。法第18条に基づく事業の実施制限に関して、根拠について多くの質問があった。区としては、住居専用地域では月曜日の正午から金曜日の正午までの実施を制限するとしている。まず、住居専用地域の都市計画法上の位置付けに関して、都市計画部長から説明をさせる。都市計画部長お願いします。
- （都市計画部長）住居専用地域の都市計画法上の位置づけについて説明する。都市計画法では、住環境の保護や商業の利便性増進など、合理的な土地利用を図るため、住居専用地域や商業地域などの用途地域を指定している。用途地域ごとの具体的な建築の建築物の用途制限について、別に建築基準法で定めている。都市計画法上、住居専用地域は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域の4つの地域が該当する。こうした住居専用地域は低層または中高層住宅の良好な住環境を保護するために定められている。住居専用地域では、住宅や共同住宅、小学校中学校などをはじめとする住居に密接な建築物などを建築することを想定しており、ホテルや旅館については規模に関わらず建築することはできない。また、住居専用地域以外の住居系の用途地域である、第一種住居地域や第二種住居地域では、ホテルや旅館は建築可能である。区内の住居専用地域は現在、先程の第二種低層住居専用地域を除いた、第一種低層と第一種中高層それと第二種中高層住居専用地域、3つの地域が指定されている。その指定面積は、約619ヘクタールで、区面積の約34%を占めている。
- （吉住会長）この10番の規定はパブリック・コメントでも多くの意見をいただいた。この点は前回の検討会議でも発言いただいているが、何か意見があれば伺いたい。特になければ次の項目に移る。

#### 【土地又は住宅提供者等の責務】

- （吉住会長）土地又は住宅提供者等の責務について。マンション管理規約での民泊可否の明確化については異論のないところだが、何か意見があれば伺いたい。



- （委員）区の責務とかぶるかと思うが、万が一、集合住宅、マンションの管理規約に民泊、在宅、家主在宅型不在型ともに禁止するという文言があるにも関わらず、区で受理された場合はどうなるか。
- （吉住会長）それでは事務局のほうから願います。
- （事務局）届け出の際の添付書類として、禁止していないということを確認する書類、つまりマンション管理規約の写しなどが提出されないと、届出要件を満たす書類が不足しているため、補正を指導することになる。もし、届出者が虚偽の届出をした場合は、原本不実記載となって、場合によっては罰則等も適用される。誤って受理するということは基本的にはないと考えている。
- （吉住会長）考えられるとすると、改正までの古い規約が提出された場合や、自ら作成したような文書を提出された場合に、こちらがその資料を信用して受理したケースである。ただそれが立証された際には、処罰の対象になると考えている。そのほか何か意見がないようであれば次の項目に移る。

**【法及び政省令等住宅宿泊事業全般に係わる事項】**

- （吉住会長）12番、法及び政省令等全般に関する事項について。家主同居の民泊と家主不在の民泊を明確に区別すべきとの意見があった。この意見についての対応は、現在のところ法で区別をしていないということもあり、私どものルールの中では、分類をしないという対応を取っている。この方針について何かご意見はございますか。それでは委員お願いいたします。
  - （委員）結論から言うと、慎重に対応された方がいいのではないかと。私は、こういう家主居住型については比較的好意的な立場ではあるのだが。家主居住型の事業者は必ず区民になると思う。家主不在型の場合は大家さんは区民とは限らない。区民の方から強い意見が出てきた場合に、それに従うのは当然と思う。慎重にいくべきだと考えているのは、家主居住型のほうを、比較的好意的に扱ったときに、家主不在型のほうに、それに便乗して、いろいろな悪影響が考えられる。その辺が分からないということ、それから、デメリットが考えられるということ、もう一つは、苦情処理のようなものが次々とあげられており、それを分析していくと、思わぬデメリットがでてくるかもしれない、ということもある。
- 今の制度は、法律で区別すべきだと思う。それに対し、新宿区の考え方は一定程度ブレーキをかける、一緒にブレーキを引いているということだと思うが、もし、区民の多くが、家主居住型については、もうちょっと積極的に行ってもいいんじゃないかという意見が強くなって、あまりデメリットがないということであれば、その時点でブレーキを片側だけ緩めるということは不可能ではないと思う。そういうことも含めて、一緒に考えられたらいいのではないかと、今の方向でよいのではないかとと思う。状況を見て考えることが必要かと思う。

- （吉住会長）実際の運用をして初めてわかってくる事象というのにも出てくる。それらを分析することで、最初は同じルールの中でやっていって、そこでもし問題がないということが分かってきたら、少しずつ区民の声も聞いた上で、判断していくべきではないかというご意見だったと思う。そのほか、何か意見があれば伺いたい。

#### 【その他】

- （吉住会長）最後に13、その他の意見について。きちんとルールを守る優良なホストには規制を緩くしてもいいのではないかという意見もあったが、この点について、意見があればお願いしたい。
- （委員）マンション管理組合の視点からすると、優良な事業者がいるということはその逆もありうると思う。ルールを守ったかのようにして、守らない。例えば学生であれば、学校から、優、良、可、不可という評価を受けるかと思う。事業者も可から良、良から優と、しっかり指導を受けて報告をし、適切な指導も行っているところは、我々も安心していけるが、優だった事業者が翌年良になり、可になり、その翌年に不可になるような、そうした事業者は厳しくしなければならぬだろうと思う。そのさじ加減については、条例案の中にも盛り込むことを希望したい。我々としたら、優、優を取るような事業者は、ある程度協力ができるのかなと思う。
- （吉住会長）ありがとうございます。ここまで駆け足でしたが、委員の皆様方からそれぞれ自由意見ということで、お一人ずつご発言いただければと思う。
- （委員）私どもは飲食店の営業など、すでに関係行政機関・警察と連携体制をとっている。今後も引き続き、民泊に関しても同じように連携をして、対応していきたい。
- （委員）まず住民の安全を守る。それから、お客さんとしていらっしゃった方、これもまた区民の方の一部と考えられる。その方の、安全も守り抜くということも、各機関と連携しながら進めたい。
- （委員）区民の方の安全・安心を実現できるよう、引き続き、関係機関とは協力を進めていきたい。
- （委員）当署管内で把握している民泊の件数は100件程度である。先程の話では3000件以上ということで、警察としては把握していないのが多いとは思っている。その中の苦情、もしくは相談の内容だが、マンションのフロア、廊下、エレベーターに見知らぬ外国人がいて気味が悪いと、そういう内容が一番多い相談・苦情となっているということを皆さんに周知したい。
- （委員）民泊について、夜間にいろいろな苦情やトラブルがあると、やはり最初に110番で警察が受けるケースが非常に多い。そうした中で、消防、警察と連携して行っていくということが骨子に入っているというのは我々としても望ましいことである。
- （委員）資料の4に出ているとおり、東京オリンピック、パラリンピックに向けて苦情が年々増えている。先程話があったが、やはりそういった苦情等が今年々増えてきてい

るのが実情である。今後、関係機関、区と連携を強めていきたい。

- （委員）従前からお話しているとおり、分譲マンションにおける民泊の位置づけというのはほとんどが反対という意見である。いろいろなガイドラインが出始め、各分譲マンションの管理会社では、規約改正に向け、管理組合に提案しており、スケジュールが確定した3月15日の事前届け出に向けてそれまでに、順次、規約改正の動きが見えてきている。そのほか苦情に対する窓口や、シールの具体的な概要、民泊管理会社の緊急連絡先なども入ってきたり、具体的などころの運用が少しずつ見えてきたので、やや落ち着いてきたと思う。しかし、一番の問題はそのルールに則らない違法な民泊の摘発と、その後の対処であると考え。こうしたことは実際に民泊の運用が始まったところで、具体的に、住民からの意見が出てくると思う。区のほうでも、対処をお願いしたい。
- （委員）賃貸管理の入居の部屋の管理をさせていただいている。実際私たちの管理する物件でもいわゆる闇民泊は年に数件発生している。その発覚原因は、付近でスーツケースを持った外国籍の方が、不法に出入りしている。その数も多いというところで、家主さんに連絡が入る。その後、当方に連絡が入って対処していくというかたちである。その中でやはり一番困ることは、相手先、貸出者が掴めないというところである。言い訳で、友達友人だとか、ショートステイとか言われてしまうと、なかなか実態を掴めなかったもので、このように法整備等がされてくると、より対応しやすくなるのかなと思う。ただ、以前意見のほうにもあったが、縛りすぎて闇がまた増えてしまうということがないように、ある程度は、運営側と情報共有等しながら、上手くやっていければと考えている。
- （委員）何度かこの会議に参加させていただいているが、法律やルールが具体化してスタートすることは非常に好ましい。その中で、法律ができるということは事業主は、いろいろ規制を受けるが、それを遵守した場合には逆にこの法律に守られる。今後、法に基づき手続きをして、開業する。その中で近隣への周知という問題がある。近隣から反対の意見が出た場合でも、法律上は開業開始できるということになるだろうが、区としては事業主の開業と並行して近隣の方からの反対の意見も聞かざるを得ないような、板挟みの状態になるかと思う。マンションにおいても、ほとんどの管理組合が反対という意見を出しているのであまり考えられないが、少なからず、賛成のマンションがあった場合でも、個別住居から反対の意見が出て、区のほうに何とかしてもらいたいとなった場合には、板挟みになると思う。そうした場合の対応を今後どうしていくのか、具体的に検討していただければと思う。
- （吉住会長）例えば床屋さんの隣に床屋さんが出店しますよとなったときに、私ども保健所のほうで衛生設備等についての管理を確認するが、隣接することについて届出を拒否することはできないという認識に立っている。この件もそのような取り扱いになると思うが、当然、その近隣の方々がもつ不安を解消すべく取り組んでもらいたい、という趣旨の指導は行っていくと思うので、その点もしっかり留意をしていきたい。

- （委員）2つありまして、1つが、私ども不動産業者は契約時に、住宅で貸したがいつのまにかクレームがあり、民泊に使っていたという経験がある。要するにプラスのことではなくてマイナスのこともあるので、プラス、マイナスどちらがいいというのではないが、マイナスがたびたびあると困るので、私どもは最近確認、確認で真剣になってきた。これからもしっかりやっていきたい。  
もう1つは、ごみの件である。街でも事業系ごみがあちこち散らばっている。住宅宿泊事業者の責任でしっかりと処分してもらいたい。それとともに、区のルールでも書いてあり、作られているので、あとはいかに私たち、不動産業者、町会の方々、商店街の方々と協力し合って、どのようにして街、地域をよくしていこうかという検討が必要かと思う。
- （委員）法や条例の施行後、消防行政や警察行政、区の行政の、時間外のトラブルに対する相談窓口を設置してほしいと思う。夜間はどこに連絡をとり、どのように相談すればよいのか明確でなければ、我々としても心配する部分はある。あと警察行政に関しては、特に連携が必要かと思う。例えばテロ、爆弾色々な事件の温床になりつつあるかもしれない。そうした情報が入れば、マンション管理組合としては直ちに、警察行政と連携をする。また、区と行政連携する。そうしたことが必要となってくる。そういった整備も施行後でも構わないので、こういった機会を設けて考えていければと思う。
- （委員）民泊で外国人が増えると、商店会が儲かるだろうという考えもあるかと思う。実際、新宿駅近辺、歌舞伎町は確かにそういうところもある。そういうところはやはりホテルが多数あり、民泊問題は商店会からも送られていない。商店会から問題として送られてくるのはやはり北新宿から落合、それから神楽坂を除く牛込あたりで、やはり夜間開いてる店にいろいろ尋ねてきたりとか、店の前にごみを捨てられるという苦情がくる。  
また、前回、シールのお話をさせていただき、今官報にシールが出ているが、一つ聞きたいことがあるのだが、例えば、大きなマンションに3つ民泊の部屋があるとするこのステッカーはどこに貼るのか。
- （事務局）事務局です。基本的には各施設、届出された施設の扉である。これは国がはっきり示しているが、新宿区としてはもう一つ、例えばメールボックスや、そうしたところにも張った方がいいのではないかと、国に進言している。今のところ、国はそこまでは示していないので、今後ガイドライン等で確認していきたい。
- （吉住会長）建物の入り口なのか、それとも個室の玄関なのか。
- （事務局）個室である。各部屋の個室の扉になる。ですから建物入口には今のところ貼る想定はない。
- （委員）そうすると、商店会の人はどこが民泊をやっているのかわからない。個別に貼るということは人の建物の中なので、その建物の中に貼ってあっても、近隣の方はわからない。私としては、建物に、「この建物の中には民泊ありますよ」という、建物にシー

ルがあると、「そこから駅に向かって人が流れているから、そこからごみが出ているのではないか」、というようなことが分かるのではないかと思います。あと、事業系のごみを出すという話だが、今話したように、一部屋だと、宿泊してもたかだかのごみ。紙袋一つの中にビン、カン、ごみがあって、それを持ち帰りなさいというような業者が出ると、それはおそらく持って出るが、駅などの公共施設で捨ててしまう。一棟貸しであれば、当然ごみ捨て場があるので、分類もされるけれど、そうした事業系のごみの分類が徹底されるか、不安がある。商店街になると、自動販売機があり、自動販売機の傍に、ごみが山のように置いてあったり、行きがけに捨てられるというのもあるので、ゴミの処理と、苦情の連絡先がどこかを示すことが、街の安心のために必要かと思う。

- （委員）民泊の事業者が、法令について正確に理解してもらえるよう、区ではしっかりと説明していただきたい。また、外国人宿泊者に対しては、事業者が、最低限度の新宿区ルールを伝えていただければありがたいと思う。区は、寄せられた苦情に対し、適切かつ速やかに対応してほしい。違反業者は、厳しく取り締まってほしい。そして、住民相互の、安心と安全を守っていただきたいというのが、地域の声だ。
- （委員）民泊という、一種厄介なものが世界中に広がり、その中で、国は比較的事業者に配慮したかたちで法律を作っているが、新宿区の場合は、どちらかといえば、住民生活の安全や平穏な環境のほうに配慮した制度にしたいという意図で、条例を定められているということに敬意を表す。全体の法律の仕組みが、どちらかという事業者向けになっているが、その中でバランスよく制度設計されているのではないかと思う。その中で、これから非常に厄介なものが出てくるということだと思うので、上手く対処するために、マンパワーを確保していただき、当分の間は、対応体制をしっかりと作っていただければと思う。
- （鈴木副区長）新宿区役所で街づくりを所管しております副区長の鈴木です。街づくりの観点から本検討会議にも参加させていただいた。民泊事業、特に、区民の生活環境とのバランスのととり方が非常に大きな課題であり、特に住居専用地域においては、従前より、旅館業を営業することはできないという地域であるため、一定の制限を課した上で新宿区ルールとさせていただいている。また事業実施の段階でより良い制度としていきたい。
- （寺田副区長）同じく副区長の寺田です。今回の私どもの新宿区ルールは、本検討会議での各委員からの様々な意見や、パブリック・コメントでの意見もいただき、法の趣旨を踏まえて、なおかつ、区民要望の高い、安全安心な生活環境の維持向上を両立すべく苦しんだところであるが、皆様方のお力添えをいただき、ようやくここまで来たと考えている。しかしながら、この条例を議会に上程させていただき、制定された以降、実際に運用が始まると、今各委員から出たように、様々な課題が提起されてくると思う。私どもがその中で十分対応できるかというものも試されてくると考えている。

いずれにしても、そうしたケーススタディを積み、運用面で改善ができるところは積極的に改善を図りたいと思う。条例を一回制定したから駄目ということではなく、それが将来に向け、さらなる改善につなげられるようなプランを、考えられる範囲において、研究を継続し、進めたいと思うので、引き続きご協力いただきたい。

- （三浦副会長）三浦です。小林委員と一緒に、民泊のあり方検討会という国の検討会以来ずっと、この問題を協議してきているが、全く新しい業態に対する対応なので、皆さん不安だと思うが、とりあえず施行後を見てみないと、どういう対策が必要かということが見えてこないと思う。それから、違反に関しての不安が出てきているが、旅館業法の改正により、無届けの民泊についても、行政の立ち入り調査報告命令など、届出の業者と同じような権限を持つことになる。これはかなり大きな権限だと思う。

標識の件については、確かに集合住宅の場合、かなり問題はあるが、一応近隣というのは、住んでいる方たちなので、そのドアの前に標識が掲げられれば、隣の方など皆さん判断できる。また、標識の効果というのがあり、個人住宅で標識を掲げること自体、民泊をやっていると見られ、抑止力になるのではないかと思う。いずれにしても、どういう方向に発展していくか不透明だが、観光立国ということで国の方針として外国のお客様を迎え入れ、交流面を考える必要があるのではないかと思う。

それからもう一点、先程警察の方が「住民の方が、エレベータの前で見知らぬ外国人がいて、得体が知れなくて不安だ」という発言があったが、むしろ住民の方が気味が悪いという見方をするのではなく、声をかけていくぐらいの積極性を持つべきだと思う。もう外国の人たちがこれだけ入ってきている中、普通の生活、要するに、昔のほとんど外国人を見たことがないような生活はもう無理だと諦めていただいて、もっと声をかける、しかもそれは日本語で声をかければ済む問題だろうと思う。日本人だけが外国人を見ると英語で話さなきゃいけないという意識になっている。海外に行けばわかると思うが、パリやニューヨークを歩いている、現地の方は平気な顔でフランス語や英語で話しかけてくる。日本人もそういう意識を持たないといけないのではないかと思う。そうした中で、民泊の条例と国の法案が、上手く両輪で円滑に動いていけばよいと思う。スタートした直後が一番重要だと思うので、行政と警察と住民と三者一体で取り組んでいただければと思う。

- （吉住会長）いろいろご意見いただいた。先程警察署の方から管内で1000件ほど把握しているとお話しいただいた。先日みえた、その取り次ぎをしている会社、事業者の方に当初、私のほうから先に歓迎のあいさつをさせていただき、3500件程度という話をしたところ、4千数百件を扱っている、という回答であった。そのうち、家主在宅型のパターンが1割程度で、9割はいわゆる家主不在型という説明だった。先方からは、たった3人でスタートした事業が世界中に広がって、こんなにビッグビジネスになっているんだという話をいただいたが、私からは、その陰で不安を感じ、あるいは実際に様々な被害を受けている住民もいると、だから社会問題化して私たちはルールを作らなきゃ

いけなくなったんだ、という説明をさせていただいた。一時間ほどやり取りをして、先方の日本法人の方は、最後は怒り出すという状態にもなったが、私どもとしては、皆さんのやっていた事業が周りに大きな影響を与えたがゆえに、ルール化しなくてはならなくなったということを理解してほしい、その中で実際に適法な運営をしたうえで、信用を回復してくださいと、そういう趣旨の話をさせていただいた。

やはりこれは、外国の人がなぜそこにいるのかという理由もわからないのに、いつもたむろしているということに対する漠然とした不安があるが、それは今、三浦副会長からお話いただいたとおりで、日本は島国的なところがあり、自分と異質な人がいると不安になってしまう、という傾向があるが、やはりそこは乗り越えていかなくては今の時代は生きていけないだろうと私も思う。

そして同時に、国の方は積極的にこの件を進めてきたが、空き物件として、やはり誰も管理をしていない、手を入れていない物件というものが街中に滞留するという事は、街としてもゴーストタウン化してしまう、物件も古くなってしまふ、やはりこれは何らかのかたちで管理が行き届くべきではないだろうか、塩漬けにしておくよりはこれから人口が減少していく中では、外貨を獲得していかなくてはならないとか、そういう観点から国はおそらく今回こういった法律を作ったのだらうと思う。

しかし、他の国、他の都市においては、すでに制限をする時代に入ってきている中で、日本が新たに着手するという、非常に時代遅れな政策を今回取っているのではないかということも感じている。その中で、実際に法律として認められて、運用できるようになったという事態になったので、私どもとしては、きちんと整備をし、新宿区、日本のルールはこういうものなんだということをしかりと利用者にも事業者にも理解をしていただく。そのことなくして、この事業が定着することはないだろうと考えているので、その点をしかりお話させていただいた。

先方も、ルールの徹底について自分たちに協力できることがあればやらせてもらいたい、という回答もいただいた。その点も、周辺の住民の皆さんに迷惑をかけないような運営の仕方を事業者の方にも協力してもらおう。今のところは非合法であるにもかかわらず、4千数百件やっていると誇らしげに説明するというのは、おかしいことなので。あなた方が当たり前のようにそういうことをやっているから、私たちが規制をしなればいけないんだと、そういう仕組みをご理解いただくような機会を持たせていただいた。

いろいろごみのことですか、連絡先はどうなっているかといった意見があったので、事務局からその点について、現時点でできる回答をお願いしたい。例えば先程の、夜間、いわゆる私たちの区役所が閉まっている時間帯に、どこに電話したらよいかなど、その辺の回答をいただきたい。

- （事務局）相談窓口について、区では、確かに昼間の時間帯の対応が基本となる。また、国がコールセンターを設けるとの情報もある。しかし、これを24時間やるかどうかなどの詳細は不明なので、24時間体制でいつでも相談できる窓口の設置は厳しい。警察

等は一定程度そういう対応はしていただけるのではないかと。それから、区では、職員が宿直要員でいるため、そういう意味では、一定程度の対応は可能と考えている。

- （吉住会長）同時多発だとちょっと手が出ない。ごみに関しては、現時点でどう対応するか考えているか。
- （環境清掃部長）清掃事業担当です。すでにこちらで対応させていただいているが、この法律に基づいて、事業を行われる場合のごみは事業系のごみとなるので、少量の場合を除いて、基本的には事業者が責任をもって処分するということだ。そうしたことについて、この事業を開始するにあたって作られるルールブックなどに、きちんと盛り込み、また必要に応じて、周知啓発ができるようなものを作っていきたいと考えている。
- （吉住会長）そのほか何かいただいたご意見で、これは回答を聞いておきたいというようなものがあればお願いしたい。
- （委員）具体的な内容ではないが、新宿区としては、民泊をやる方にとっては、いい立地の区だと思うが、隣接する渋谷区や港区、銀座を抱える中央区などの各区が条例を作成しているようであれば、新宿区の条例との比較をしているのか。それにおいて新宿区のこの条例がほかの歓楽街を抱えている都市部の区と比べてハードルが高いのか低いのか、今後そういう比較作業をするのかどうかを教えていただきたい。
- （事務局）我々は区議会の第4回定例会に条例提案をしたいと思っている。第4回定例会に提案するのは23区でいうと、新宿区と大田区のみと聞いている。ほかの区は、条例制定を検討しているようだが、年明け第1回の定例会での提案を想定しているようである。大田区は特区民泊の条例を作っているが、この住宅宿泊事業法について条例を作るというのは、おそらく日本で新宿区や大田区が初めてのケースになるかと思う。各区の状況は情報収集しているが、例えば住居専用地域等も区によって面積が異なるので、なかなか情報収集が難しく、むしろ我々が情報提供していくという状況である。
- （吉住会長）自治体によっては、これを逆にチャンスと捉え、民泊税を取りたいと、いうような自治体もあった。実際に徴収できるかどうかは別として、そのような発想に立っている自治体があるというような話も聞いている。  
そのほか質問がなければ、事務局から今後のスケジュール説明をいただきたい。



### (3) 法施行までのスケジュール（想定案）について

- （事務局）想定案であるが資料7にスケジュール表を添付した。本日の第6回検討会議以降のスケジュールを説明する。本日以降、この会議を踏まえ区は条例案を作成し、11月29日に区議会に上程をする予定である。区議会で議決いただければ、条例を12月中には制定公布したいと考えている。また、このころになると国がガイドライン等を出す予定なので、ガイドライン等の内容を精査し、この条例を踏まえながらこれに関する規則を制定する予定である。法令等や条例規則をわかりやすく周知するため、チラシやルールブックを作成し配布していきたい。また来年3月15日から、事業者の事前届出が予定されているので、その前までに進めていきたい。そして来年の6月15日の施行へ向けて準備していきたい。
- （吉住会長）今後のスケジュールは、説明のとおりである。今回条例が議決されたとして、先程副区長からも発言があったが、ルールを作った後にどのように運用・対応していくかで真価が問われると思う。私どもとしても、担当課の増員配置、外部の委託などを含め、しっかり準備していきたい。それでは最後に、三浦副会長から、全体を総括して、お話をいただき、閉会に向かっていきたい。
- （三浦副会長）以前も話したが、国のあり方検討会というのは、小林先生も多分お感じになったと思うが、外側から撫でていただけという感じがする。それに対し、新宿区のこの検討会議は、間近で被害にあっている方もいらっしゃるの、非常に参考になった。私のように法律を勉強したり、あるいは小林先生のように防災の関係を研究している方にとっては大変貴重な材料になったと思う。私どももそういった経験を活かして、スタート後を見守り、また何かいいアイデアがあれば、区長に進言していきたいと思う。
- （事務局）次回の検討会議について、まだ予定ははっきりしていない。今後条例を議決いただき、その後、規則やルールブック等を作成し、皆さんにご報告をしていきたい。法施行以降も、その状況を検証していくので、検討会議のほうは引き続いてよろしくお願いたい。準備ができれば、皆様にご案内申し上げたい。
- （吉住会長）以上をもって閉会とさせていただきます。活発な意見、ご貴重な意見ありがとうございました。