

第8回 新宿区民泊問題対応検討会議「議事概要」

【日 時】： 平成30年12月20日（木）10:00～11:30

【場 所】： 新宿区役所5階大会議室

【議 題】：（1）「違法民泊」対策について

（2）住宅宿泊事業法施行後の状況について

（3）住宅宿泊事業の届出に係る国の通知に関する新宿区の運用状況について

1 会長あいさつ（新宿区長 吉住 健一）

ご多忙の中、出席いただき感謝する。本検討会議では、都市型民泊のルールを委員の皆様には検討いただき、全国に先駆けて、「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」を昨年12月11日に制定し、本年6月15日に施行した。委員の皆様には貴重なご意見をいただき感謝する。

「住宅宿泊事業法」が施行され、住宅宿泊事業の届出も開始された。区が届出番号を附番した件数は、特別区でトップ、全国で3位となっている。12月4日現在、区の届出受理件数は768件となっている。

一方、苦情も相変わらず寄せられ、違法民泊対策も引き続き強化が必要な状況である。6月11日には区と区内の各警察署で「住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための覚書」を締結した。これにより、区と各警察署が情報交換を密にして取り組みを進めている。

11月22日に観光庁が住宅宿泊事業の届出に係る実態調査の結果を公表した。プレスリリースの中には、「自治体名を公表するとともに、行政手続法に違反する恐れのある行為や不適切な事例について、関係自治体へ通知し早急な体制を求める。」とあり、新宿区を始めいくつかの自治体名が明記されている。新宿区の場合、任意で承諾を頂いた上で、現地確認をしている。これが不適切な運用行為あるいは法違反であるとは考えていない。しかし、今回の発表はあたかも新宿区役所が不適切な法の運用を行い、不適切な法手続きを行っている様な表現がされている。これは誤ったメッセージであると同時に検討会議で意見をお伺いした皆様に対しての侮辱である。新宿区ルールは皆様と一緒に作り、厚生労働省や国土交通省とも協議しながら作成した。その点は国の有識者会議の皆様にもご理解頂きたい。

また、同日付で新宿区長宛てに「住宅宿泊事業の届出に係る手続の適正な運用について」が発出された。確認したところ、かなり多くの自治体に発状されているようだ。区として届出受理については、すべて法に則った適正な扱いをしており、住宅宿泊事業に起因する生活環境の悪化を防止するために、すべて必要な物として取り扱っている。届出に係る事務処理の停滞についても指摘されているが、新宿の受理率は9割に迫っている。これは特別区の取り扱いとしては非常に進んでおり、遅滞なく進めていると認識している。派遣職員を雇い入れ、中国語・英語対応しているが、日本の法律を知らない、良く理解していない外国人オーナーもかなり多く届出している。スムーズに対応出来るよう外国人対

応、通訳を入れて対応しているのは理解いただきたい。しかし、様々な意見があるのは重々承知している。

国、有識者の方々は、きちんと現地の事を調べてから名前を公表するなどの配慮が必要であったのではないかと考える。通常、個人あるいは事業者の名前を公表する場合は、現場確認、注意、指導、勧告を行い、それでも従わない場合に公表をしている。今回そうした手続きもなく、私共自治体の名前が公表されたという事については誠に遺憾である。

委員の皆様には活発なご意見を頂きながら、また国の動きを踏まえた今後の対応を検討頂ければと思うのでどうかよろしくお願ひしたい。

2 議事要旨

- (吉住会長) 次第に沿って事務局から報告を受け、適宜意見を伺いたい。
- (事務局) 資料1から資料5までについて説明する。

(1) 資料1

第7回民泊問題対応検討会議は本年6月1日に開催し、届出状況や区の体制整備の状況等を報告。3月15日の届出開始当初、全国的にも届出が少ない状況で、新宿区では届出43件、受理3件であった。また、旅館業法改正について、住宅宿泊事業法と旅館業法を比較し説明を行った。議事として、検討会議で違法民泊対策を含む改正旅館業法についても所掌事務とすることを提案し、承認いただいた為、本会議の設置要綱を改正した。

(2) 資料2

平成30年11月30日時点に於ける全国の住宅宿泊事業の届出について説明。届出の多い自治体は、大阪市、札幌市、新宿区の順。12月14日現在区の届出状況は届出884件、受理791件、廃止23件、768件をホームページで公表。

(3) 資料3

本区に於ける住宅宿泊事業の届出内容について以下主要点の説明。

- ・届出者：全国では個人が多いのに対して、区では法人が多い。
- ・対象住宅：区では入居者募集中の物件が61%と多い。
- ・住宅の種類：戸建てが全国では33%あるのに対し、区では13%と少ない。
- ・宿泊させる間、不在となる割合：区は86%と大変高い。
- ・用途地域の別：住居専用地域は11%

本区に於ける事業者からの定期報告（6～9月実績）の内容について以下主要点の説明。

- ・2か月ごとの宿泊状況報告について、6～7月分：274件 8～9月分：544件

- ・ 宿泊日数：15,467日（住居専用地域：765日）
- ・ 宿泊者国籍は、1位：中国 2位：アメリカ
- ・ 宿泊日数：平均3.23泊

年度末見込みとして、届出数は約1000件、受理数は950件程度を見込んでいる。

（4）資料4

11月末締め本区「違法民泊の苦情受付状況」については、H29年度：339件 H30年度（4月～11月）：378件

（5）資料5

6月11日に区内の4警察署と「住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための覚書」を交わした。区と警察が情報交換を密にし、住宅宿泊事業法の届出や旅館業法の許可なく宿泊営業を行っている者に対して、特に悪質な場合は、警察と連携して対応することが盛り込まれている。

- （吉住会長）区の届出受理済み件数は全国の自治体で3番目となっている。一方で、違法民泊に対する苦情も増えているが、苦情の特徴などを伺いたい。
- （事務局）今までは、ゴミ、騒音等の具体的な生活環境への迷惑行為があるという苦情がほとんどであった。法施行後は、迷惑行為はないものの、近隣住宅で外国人の出入りがあるので、違法民泊ではないか？届出をしているのか？というような通報に近いものが増えている。ゴミや騒音等の苦情も依然としてあるが、増加したものは通報によるものと解釈している。
- （吉住会長）法律が実際に動き条例も適用されているという中で、区民の中で意識が高まった結果、通報が寄せられていると思われる。警察と覚書を交わし、連携の強化を図っているが、この点について、経緯や状況などを、危機管理担当部長より説明を願う。
- （危機管理担当部長）新宿警察署及び牛込警察署に同行いただき、調査を実施した。11月末までに、4回調査を行い、うち2回は区で必要と判断し警察に依頼した。残り2回は警察からの情報提供による。延べ件数は23物件、うち、すでに撤退した事例を含め、13物件が改善された。
- （吉住会長）今回の議事3点「違法民泊対策」について、「住宅宿泊事業法施行後の状況」について、「住宅宿泊事業の届出に係る国の通知に関する新宿区の運用状況」について、ご意見をいただきたい。資料6①②について、事務局より説明を願う。
- （事務局）資料6①②について説明。
 - ・ 6月15日に旅館業法が改正され、無許可営業の施設についても、立ち入りや報告徴収権限が保健所職員に与えられた。このような権限に基づき、違法民泊対策を強化している。
 - ・ 違法民泊の指導方法について、区民からの苦情があった場合、他からも苦情が来ていないかを履歴で確認後、現地調査を行い、宿泊者がいた場合、アンケートを実施し、どこのサイトで予約をしたの

か、いくら支払うのかなどを聞き取り、宿泊行為が行われていることを確認している。最近では、宿泊者に対して、当該物件が違法であることを3か国語で記載した文書を渡している。また、施設の外に、黄色の紙で作成した文書をドアノブ等にぶら下げ、保健所が確認に来たことが、外から見ても分かるよう対策をたてている。

・違法民泊の疑いがある施設は登記を確認し、所有者を確定する。法改正前は、違法が確認された施設についてのみ行っていたが、法改正後は違法かどうかの確認と並行して、すべて登記をとり所有者を確定している。改正旅館業法は、無許可営業の関係者に報告を求めることができるため、所有者が違法民泊を行っていない場合でも、所有者あてに報告を求めている。所有者が誰かに貸していた場合には賃借人を報告してもらいなどし、事業を実施している人を確定し、是正に繋げている。是正しない、保健所からの連絡を拒否する等の悪質な場合は警察と連携し、さらに対応を強化している。

・区民が違法民泊かどうかを確認し、違法な場合には通報するようポスターを作成した。届出住宅の標識見本を掲載し、公表リストが検索できるよう、検索キーワードとQRコードを記載した。このポスターは町会にご協力をお願いし、掲示板に掲示している。

○（吉住会長）旅館業法改正に伴う権限が付与され、区では違法民泊対策に更に力を入れている。違法民泊は通報があつて、初めて、所在が判明する。各町会掲示板にポスターを掲示しており、実際に違法民泊が見つかった場合、どこに通報したら良いのか区民の皆様に周知したい。

また、違法民泊によるごみに関する苦情が多いことから、不法投棄の夜間パトロールを開始した。この状況について環境清掃部長より説明を願う。

○（環境清掃部長）8月31日から北新宿1丁目において委託による夜間パトロールを開始した。開始後、民泊から不適正に排出されたと思われるごみはない。巡回中に指導したケースとして、宿泊者ではなく、地域住民が前日深夜などの時間外にごみを排出するケースがほとんどで、ゴミに関するルールを説明したところ、いずれも納得を頂けた。パトロール開始後は粗大ごみなどの不法投棄もほとんど見かける事もなくなり実施前に比べ、集積所の利用状況が大きく改善した。地元への周知や現場での掲示に加え、警備員による巡回が功を奏したものとする。北新宿1丁目エリアで一定の成果を得られた事で新たなエリアでのパトロールを計画している。大久保特別出張所管内での届出数が突出して多く、色々な苦情が寄せられていることから、今後町会等と協議の上、観光客が増える来年の旧正月の前を目途に新しいエリアでのパトロールを開始する予定。

○（吉住会長）複数のマンション管理組合で交流会組織を立ち上げ、違法民泊の追放などの情報交換をしていると伺っている。取り組みを紹介いただきたい。

○（委員）月一回集会を開いてお互いのマンションの問題点を話し合う機会を設けている。民泊の問題も当然出ており、有益な情報交換の機会を設けてる。

- （吉住会長）不動産関係で、違法民泊対策に協力いただける点や事例などはあるか？
- （委員）新宿区は法人の届出者が多く、法人が売買買付け、賃貸で一棟ごと買い受ける場合、社宅として買付け、借り受けをしているところが多い。社宅を隠れ蓑として、民泊の届出をしないという法人もかなりいるように聞いている。現状で売買する時、重要事項の説明をするが、その中に民泊の事項が無い。備考欄を使ってどの様にやるか区と協議をしていかなければいけないと思う、早急に考えて行動に移していかなければならず、区で作られているチラシは非常に重要である。弊社の広報誌や契約段階で配布することで動機づけすることも出来る。
- （委員）条例関係の内容を徹底する事もさることながら、民泊の有無に係らず賃貸借契約の中には、住居でない場合、どういう使用目的かを明記するようになっている。その中に民泊での使用も同様に明記させることになっている。他の要件が合致していてもマンションの管理規約に違反しているようであれば、賃貸借契約は成立しない。まだ判例が出ているわけではないが、賃借人が民泊をする場合、又貸しに当たると判断をしている。民泊に関わらず、所有者が承諾しなければ、一般の方が宿泊する、しないに関わらず、借りた方が短期であれ、どなたかに貸すという事は転貸借または又貸しになるので契約違反になるという事を徹底しているのが現状である。
- （吉住会長）引き続き粘り強く、そして区民の皆さんのご協力をいただきながら、関係機関とのネットワークを十分に活用し、是正を図っていきたい。
- （吉住会長）次に資料7①②の住宅宿泊事業法施行後の状況について事務局より説明願う。
- （事務局）資料7①②について説明。
 - ・区では、住宅宿泊事業の適正な運営を確保することにより、区民の生活環境への悪影響を防止することを方針として、条例を制定し、運用している。法施行前は、区民の方々から、近隣で突如として営業が始まり、旅行者が入れ代わり立ち代わり出入りする状況になったことへの不安や、ごみの捨て方、火事の心配などの苦情が寄せられ、今でも一定の苦情が寄せられている状況である。そのため、資料7①に記載する運用を行っている。このような運用により、事前説明の文書が投かんされたため、民泊を始めることが分かったという意見もある。一方、届出住宅のごみの捨て方など、違法民泊だけではなく、近隣住宅に迷惑をかける、届出住宅に対する苦情も寄せられている。
 - ・国の規制改革推進会議で、届出数が想定より伸びないことから、条例の上乗せ規制や過剰な添付書類、事前の立ち入り検査等を自治体が行っているため、届出が進まないという議論がされている。また、住宅宿泊事業のシステムを使った届出が進まないこと、手続きが煩雑なこと、仲介業者が違法な民泊を掲載していることについて、早急な対応が必要との意見が出されている。
 - ・区民の生活環境を守るために、条例等に則った対応を引き続き行っていくことが必要と考える。
- （吉住会長）火災が発生するのは恐ろしい事である。一般の事業所と住宅宿泊事業との事前チェック

で差異もしくは、特別に厳しく見ていることは有るか。区では、届出書に、消防署の事前相談記録書を添付することとしている。事前相談や事業開始後の状況に関して、伺いたい。

- （委員）届出については審査を行い、且つ必要により立ち入り検査を実施している。
- （委員）東京全体の基準を設け、一般の住宅よりは厳しい基準により審査をしている。要件として事前相談のチェックリストを持って保健所に行くシステムになっており、消防のチェックが通っているという事になる。
- （吉住会長）非常によく連携していると思う。
- （委員）消防署への事前相談という仕組みがある。相談件数と実際に消防署に民泊事業を開始する上で届出が受理された事業者との数に差異が出ている。事前相談ではかみあっているが、事前相談の結果だけで保健所に届出され、公表される数と消防署への火災法条例届出書数に差異がある。実際に把握している件数として、住宅宿泊事業届出103件のうち火災法条例に伴う届出が45件であり半数にも満たない状況になっている。最終的な消防署のチェックが出来ていないという事が課題である。
- （委員）1000件の事前相談を行っている。消防への未提出に対する一つの解決策として、消防検査の実施や消防違反の有無などを標識や、ホームページに織り込むことで利用者が安全に判断できるようにし、危険な施設を新宿区と情報共有して無くしていきたいと思っている。
- （委員）届出の際、構造別の状況を取っているか。
- （委員）用紙の中に構造が書いてあれば分かるが、記入がなければ不明である。構造別に積算はしていない。
- （委員）普通のマンションでは、民泊住戸の火災で近隣住戸が巻き込まれて死傷することはあまりないと思うが、木賃アパートで出火すると巻き込まれるケースが必ず出て来ると思う。逆のケースもあるだろう。その時にはマスコミ等で大きく取り上げられるので、構造別の実態などを把握しておかなければ区も困ると思うし、消防庁も困ると思う。構造別データは、是非を取っておいて欲しい。国の検討会でも、木賃アパートは火災危険が高いので民泊の対象からはずしたらどうかと申し上げたが、構造で差別をするのは良くないとのことで、はずれなかった。火災は正直で、弱いところはいずれ必ず死者の出る火災に狙われると思ったほうがよい。
- （委員）データはない。これから考えていきたい。
- （三浦副会長）旅館業法との違いは部屋の中に火気（厨房設備）があるという事で、ハワイのコンドミニアムに類似している。消防法の観点から言うと、一般の旅館などの規制を変えなければならず、今の法令には完全にかけている。住宅宿泊事業法の三年後の見直しで、自治体から、法の不備について旅館とは違う旨を強調して頂ければと思う。

○（委員）火災の発生率について、民泊と旅館で比べるとどちらが高くなるか分からない。民泊は住戸単位でカウントし、ホテルは棟単位でカウントすると、ホテルの方がかなり高く見える可能性がある。それをもって、民泊の方が出火率が低い、という結論を出すと同調することにもなりかねない。

○（吉住会長）国はもっと簡略化せよと言っている。木造住宅で火災が発生した場合、周辺の皆さんの家財、命に対して重篤な影響を与えるので、届出があまり煩雑にならないけれども、きちんとチェックが出来るような仕組みを消防署の指導をもらいながら区役所も一緒に考えていきたい。

届出事業者が適切な運営ができるように、いろいろな取り組みをしている。しかし、事務局からの説明のとおり、住宅宿泊事業者への苦情も来ている。苦情への対応はどのようにしているか？

○（事務局）届出住宅のごみが一般ごみとして捨てられているという苦情に対し、清掃部局に事前相談の内容を確認したところ、産廃業者に委託するとなっていたが、実際は委託されていなかった。そのため、すみやかに委託し事業系ごみとして処分するように指導した。本事例では、届出前に清掃部局に相談に行き、衛生課に報告もあったことから、具体的な指導ができた。

届出住宅の場所がわからず、隣家に入ってしまうという例もあった。このケースは集合住宅で、事業者は法定の標識をドアに貼り、また、ポストには区が作成した簡易標識を貼っていたが、目立たないため、旅行者が迷わないよう大きな表示を作成し掲示するよう指導した。マンションの構造上、外から見て分からないという件に関しては、事業者の責任として旅行客が迷わないような措置を講じるよう、目立つ看板を作るように指導をした。

○（吉住会長）予想していないことや、予想していた通りの事が起きたりしていると思う。地域からの意見として届出住宅について近隣の反応はどうか。

○（委員）四谷地域でごみの出し方で困っている所がある。衛生問題について部屋の掃除とかどうなっているのか分からないので、保健所に相談した事があった。清掃事務所、消防署、警察署などが引き続き協力している様なので、四谷地区では苦情は減ってきていると思う。

（吉住会長）事務局から、規制改革推進会議での意見について説明したが、この意見を受け、観光庁がプレス発表を行い、さらに新宿区長あてに通知を発出している。冒頭にも申し上げたが、国は一律に150の自治体に通知を発出しているもので、新宿区の対応について、個別に指摘をしているものではないと考えるが、プレスの内容や指摘事項について区の運営状況を事務局より説明願う。

○（事務局）資料8①②について説明。

・観光庁は、届出事務を行っている自治体に対し調査を行い、結果を公表した。法に違反のおそれ、不適切な事例があると記載され、事前調査をしている自治体として、新宿区が記載されている。追加ヒアリングの結果が記載されているが、新宿区は届出者に現地調査を推奨していることを伝え、了承を得たうえで現地調査を行っている。受理前に現地調査を行う割合は約95%で、ほとんどの所で、協

力を頂いている。受理前に実施が出来ない場合は、受理後の法令に基づく立ち入り権限に基づいた立ち入り検査を行っている。新宿区は事業者の協力を得て現地確認をしており、不適切な行為ではないことがわかる。

・観光庁から発出された11月22日付通知について、具体的な指摘5点を新宿区の運営状況と比較しながら項目別に説明する。

〈1 システムの利用促進〉システムによる届出を推奨するようにとのことだが、住宅宿泊事業の届出は国が開発したシステムですべて完結する仕組みとなっているが、実際はシステムによる届出が少ない状況にあることに起因する。新宿区は、事務量を減らす観点からシステム利用を推奨している。しかし、事業者側から「入力操作が非常に難しい」、「最後まで登録できなかった」など、事業者がシステム利用を避ける傾向にある。中には、パソコンをもって窓口に来庁し、職員が入力を手伝うこともある。国へは、システム改修の要望を挙げている。

〈2 届出の添付書類〉住民票や地図など、自治体で確認ができるものの添付を見直すこととされている。新宿区でも、住民票の提出を求めているが、住基ネットで確認できない場合は、住民票で届出者の実在確認を行うようにと、国のガイドラインにあり、その通りの運用をしている。また、根拠のない添付書類を求めることは不適切とされているが、根拠なく不要な書類の提出は求めている。

〈3 事前相談・立ち入り検査〉根拠なく事前相談や立入検査を求め、届出の要件とすることは、行政手続法違反の可能性があるとのこと。新宿区では、事前相談を義務付けていないが、事業者側から法で定められた書類の整え方についての相談を非常に多く受けている。相談件数は4月から9月の半年で1400件を超えており、事業者からの相談を拒むわけにはいかないため、結果として、事前相談を行っている状況になっている。また、立ち入り検査は行っているが、義務とはしていない。事業者が添付書類と整えることに苦勞する場合があります、事前に現地に行き、一緒に確認作業を行うことで、事業者の負担の軽減につながっている。受理後、届出内容に相違があれば、事業者がシステムを使って変更をする必要がある。事前確認が出来れば、届出者は変更届出を出さずに済むという事業者側のメリットもあると考える。新宿区の場合、違法で民泊を行っていた事業者が届出を出してくる場合もあるため、苦情内容を確認し、現地確認している。違法の事実があれば、是正を図った上で、法に則った適正な運営をするよう指導を行っている。

不適切な具体例が4点列挙されているが①事業者同意の上で立ち入り検査を行っており、事前の検査ができない場合は、届出後に実施している。②周辺住民の同意の義務付けは行っておらず、届出を断念させたことはない。③安全措置に関するチェックリストの提出について、建築士の署名を必須としていない。④迅速な処理により受理率も9割近くになっており、受理までに数か月を要するような過剰な手続きを求めている。

〈4 推奨事項をあたかも義務のように表現することについて〉新宿区では適切な説明をしている。

〈5 他法令の適合書類〉届出時に間に合わない場合は、受理までに提出してもらうこととしている。

また、ルールブックで様式を定め、事業者の利便性を図っている。

・国が通知で指摘する5項目について、新宿区では法に抵触するような行為や不適切な手続きは行っていないことがわかる。

○（吉住会長）事業を所管する健康部は、この事態をどう捉えているか？健康部長より説明願う。

○（健康部長）11月22日に観光庁が公表した「住宅宿泊事業の届出に係る実態調査結果」に対して、区としては、不適切な行為も違法な行為もなく、むしろ、届出受理について迅速な事務処理を行っていると考えている。住宅宿泊事業は法で届出制と定められ、添付書類が整えば、受理することになる。しかし、区民からは、今まで違法で行っていた事業者が届出をただで合法になることに関し、苦情や困惑の声が寄せられている。一方、事業者からは、法に規定する添付書類が大変多く、手続きが煩雑だという苦情も受けている。衛生課はじめ区の各部署では、双方の主張を聞きながら、互いに納得がいく解決に向けて、懸命の対応をしている。今回、国が公表したことにより、新宿区が違法な行為を行っているとの誤解や報道・取材は大変遺憾である。区が適正で迅速な運用に努めていることを、現場の事例の紹介もあわせて、伝えた次第である。

○（吉住会長）そもそも、国の規制緩和の方針と住民の安全・安心を考えた時に若干温度差がある。思い描いた届出数に達していないことから、国全体の考えとして懸念をもたれていると感じる。これについて、政府の方でもご発言頂いている三浦副会長からご意見を願う。

○（三浦副会長）7月24日付の規制改革推進会議が出した「民泊サービスに関する意見」を読むと規制改革推進会議の立ち位置が良く分かる。1点目として届出の数は順調とはいえないという事実認識である。おそらく1万2千件ほどの取扱いがある最大手宿泊仲介業者の届出数は、最盛期で6万件ほどの取扱いがあったということで、差が5万件ほどある。新法施行後、民泊事業を諦めた人も結構おり、違法民泊も消えていったという効果も有る。数の分析に対して改革会議が示していないのはおかしい。

もう一点は、民泊の問題は旅館業法上違法な営業実態が日本に現れたとき、直ちに所管官庁である厚労省が全く動かず、事実上、野放しになっていた段階で規制改革推進会議がシェアリングエコノミーという題目で何とか許可する方向で持って行こうという方法で既成事実を合法化しようとしたところに最大の問題があった。結果として、民泊新法は実に複雑怪奇な法になっている。なぜかと言うと観光庁・厚労省の共管になってしまい、すべての行政法規が法律だけでなく、省令に細かいことがゆだねられ、国土交通省令、厚労省令、国土交通省・厚労省共通省令の3種類を読み分けなければ民泊新法が分からない。これでは複雑すぎるという事で、国土交通省がガイドラインを作成したが、ペ

ージ数が多く、読破出来る内容ではない。ガイドラインには省令をそのまま引用している部分と、添付書類に関して法令には全くない添付書類が記載されている。

法令にはないが、ガイドラインには付け加えられているのは法的拘束力が有るかどうかが疑問がある。真剣に民泊を適法にしようとする者は、ガイドラインに従い手続きを進めると、自身で用意できないことから、行政書士に依頼することになる。届出は自分で行うものだが、行政書士に依頼しないと届出が出来ない状況にしたのは国である。且つ、法令上問題なのは、届出により簡単に宿泊業を出来るようにした一方で、旅館業法を強化して無登録の旅館業者に対して各自治体に立ち入り調査、報告聴取の権限を与えたわけである。これは、届出を簡単にして、あとで届出書に虚偽が有った場合、自治体が旅館業法の強化された権限で取り締まりが有れば良い、という発想だと思う。そんな事をしていればもぐらたたきの様なもので、当然効率的にやるのであれば入り口の段階で届出のバックグラウンドが出来るかどうかを、現地を見て調査をするのは必須の事だと思う。新宿区のやり方は当然の事で問題ないと思う。資料8では、冒頭の実態調査の結果概要を読むと違法であることが強く強調されているが、新宿区について書かれた最後のところでは、届出内容と事実の一致を確認するために、18自治体では任意の現地調査を実施しているとあるが、ここには単純に事実として、回答があったとしか書いてない、どこに違法の疑いがあるかは書かれていない。しかも、最終的に観光庁側が新宿区長宛てに出した通知を読むと、必要な見直しを行って下さいとあるが、見直しを求めている5項目には、どこにも現地調査の見直し条項はない。私は観光庁自身も現地調査自体については、それほど違法の疑いがあるとは思っておらず、規制改革推進会議から言われている以上、苦肉の策として作成したのではと思っている。

○（吉住会長）新宿を含めたいくつかの特別区が不適切、あるいは法律に反する行いをしていると指摘されているという報道がなされた。それを読んだ事業者が窓口で指導しても、それに従う必要がないとなってしまうのを危惧していた。消防法などのチェックに関しても「これも受けなくて良いのだ」と、誤ったメッセージを事業者の皆さんに発してしまうのではないかとこの事に懸念を持っていた。違法性はないのに違法性が有るかのように見せなければならなかった観光庁の立場は分かるが、それにより適正な指導が行えなくなることは、区民にとっても不利益ではないかと感じている。今回こうした検討会議は最後になるかと思うが、2年余りの間、本日出席いただいた皆様、役職の交代で異動された方々、多くの方の協力を頂いて新宿区のルールを作っていくことが出来た。意見・感想あるいは今後の住宅宿泊事業の在り方について、発言願う。

○（寺田副区長）法律と条例を同時並行の形で、しかし違反する事なく条例を定められ、それを適正に運営する体制をしっかりと構築する出来たこと深く感謝する。今後の施行体制についても、条例も

含めた法律に即した見直しが行われれば、それに従って、適正に条例の改正あるいは指導の対応をしっかりと行っていきたい。引き続きご意見などあれば大変有難い。

- （鈴木副区長）住宅専用地域での民泊について、どのような方向性が有るかという事を議論して頂き、結果新宿ルールになった。非常にコントロールが効いているかと思う。新宿区内3分の1くらいが住居専用地域になっており、民泊を推進すべきところとコントロールすべきところがしっかり出来たと考えている
- （委員）国で無理のある制度を作ると、そのシワ寄せが区や市町村など、現場の自治体に来るのが良く分かった。新宿区は、それに対して真面目に制度的にも対応されている印象を受けた。火災については、一定の割合で必ず起こるので、火の用心をしたくらいで火災を絶対に起こらないようにすることはできない。火災が起こった時にどう対応するかが問題となると思う。隣人が死傷したり財産を失ったりする目に合わないよう、東京消防庁とも相談されながら準備をするとよろしいかと思う。
- （委員）保健所、清掃事務所、消防署、警察署これからも引き続き指導願う。住民からいろんな面で苦情もあると思うが、御協力よろしく願う。
- （委員）商店街が汚い。清掃部からの話が有ったのだが、ゴミを事前に出す店舗が多い。どちらかと言えば外国人が経営している店舗が多いという事がある。収集日ではないときに捨てており、そこが捨てやすい場所になり、汚さが広がっていく。町をきれいにする観点からそういう店舗に是正をしていく。また是正をしても言葉が分からないという事が現状です。民泊と関係がなくても街を綺麗にしていくという事で商店街を指導していきたいと思う。もう一つは、店舗をやめて貸ビル業に転向した方で規約により民泊とシェアハウスを禁止したがウィークリーマンションにしたいという人がいる。これは規約にないだろうというような話が来ているとの話も上がった。
- （委員）今まで管理組合は民泊に対して外部からの支援もなく、“自分たちで何とかしなくてはいけない”のが現状。現在は民泊禁止の管理規約を作成し、民泊禁止となっている。区などから積極的な助言などは大切。今後警察、消防、保健所の連携を取っていただけると聞いている。民泊は住民にとって良いことは無いと思っているが、よろしく願う。
- （委員）会員の内、外国人業者が2割弱になっている。外国人の買い付けをする場合、外国人の仲介業者を使っているのが現状。我々がいろいろしても、外国人まで伝わっているのかと不安がある。この辺は区と協力しながら今後進めていきたい。
- （委員）事務局に伺いたい。届出手続きの際に貸主、管理組合から承諾書みたいのは入っているか？
- （事務局）マンションの管理組合で民泊を禁止していない事を確認したうえで、届出を受ける事になっており、法律で定められている。

○（委員）数は少ないと思うが、民泊OKの管理組合であれば、一部屋だけ民泊をする所は非常に少ないと思う。許可されているマンションであれば、数室単位で民泊をやるだろうから、標識をエントランスなどの分かる所に大きい標識を張れるだろうから、管理組合が承諾しているのであれば、エントランスに表示してもらえなければ困るという事で、対貸主、対管理組合に対してははっきり言える書類を揃えればそれに越したことは無いと言える。

届出の煩雑さに繋がるかもしれないが、データである様に、23区で4200相当の届出があり、各区平均180から200の所で新宿は850件近い届出がある。新宿の特殊性を踏まえてある程度ハードルが高くて当然と思う。千代田区が20件程度しかない所と比べても環境が全く違うので、今スタートした時点でハードルを高くしないと後々大変ではないかと思う。

○（委員）賃貸管理会社として300件くらいの賃貸申し込みを受け付けている。申込み段階で一般法人、個人もあり、明らかに民泊をするのかなと思いきや巧妙に民泊の申し込みをしてくるという人もかなり多い。賃借人の外国籍者も多く受け付けているので、近隣で民泊をしていて、マンションに大量のゴミが捨てられる。開口一番疑われるのが外国人の入居者になる。違法民泊との戦いはいたちごっこ。我々も賃貸でやっている中で、申し込みの段階でなるべく排除していきたい。

○（委員）新宿区のタイムリーな条例が制定されたという事は非常に素晴らしい。分譲マンションの管理をしているが、ほとんどの管理組合では規約で民泊は禁止になっている。心配しているのは違法民泊の苦情は今のところあまりない。違法民泊は無くなったとは思っていないが、今のところ多くのトラブルなく推移している。おそらくこれからいろいろ出てくるのではと思っている。今想定しているものは新宿区の内容で大体網羅されていると思うが、実際にトラブルが起きたときに、もう一段、二段の対応も必要になると思う。管理会社も管理組合と連携して、あるいは各行政機関とも連携して情報交換をしながら次の手を考えて対応していきたい。

○（委員）ごみ、騒音、知らない外国人が出入りしていて不安だといった生活相談についての苦情が増えている。これまで新宿区と2件同行調査をしている。特に、休日、夜間は警察が対応することになろうかと思う。

○（委員）法令、条令が施行され半年が経ち、苦情が増えたという話があったが民泊の苦情、通報めいた110番通報はほとんどない。実際、業者がしっかりしているのかと思ったが、区には通報めいた話が結構来ていると聞いた。これは区役所、保健所の所管なんだという事が区民に浸透している結果、警察に来ないで区に行っていると今日思った次第。今後違法民泊に対してはきちんと厳しく対応を取っていききたいと思っている。きちんと届出をしているものが馬鹿をみないよにとの面もあるし、違法民泊が潜在化して犯罪のアジトになる事はどうしても避けなければいけません。区役所と連携情報共有図りながら、きちんと取り締まっていきたいと思う。

- （委員）民泊等に関する実態把握を共有すると共に、相談業務に大きな力を入れている。民泊関係の相談などがあれば、新宿区等々との情報の共有をして対応をしていきたいと考えている。
- （委員）条例、法施行当初は110番通報などあったが、今現在はあまりない。違法民泊に関しては資料6にもあるが、段階的に、最終的に措置に従わないなどあるが、そこまでいかない様に関係機関と連携して対応していきたい。
- （委員）民泊は大きな問題だと捉えている。一つ目は、民泊とは空家住居の利用で始まっているが、住宅用途以外、空き事務所等を民泊として利用などの相談がある。民泊は他の宿泊事業と異なり、規制緩和を考えているのに少しずれているのでは思うところがある。それを知っておいて頂ければと思う。その改善策として、事前に住宅であるという条件なども民泊開業の条件にして頂ければ、少しずれがなくなってくるのではと思う。二つ目は住宅宿泊事業届出件数と火災法条例に伴う使用届。使用届に伴って使用検査をして消防署が問題ないと判断して使用開始となる物だが、使用届と住宅宿泊事業届出件数との数に差がある。改善策の一つとして、今は事前相談の結果を持って保健所に行き、それを担保に届出の事業を実施されるが、例えば消防の検査結果、通知書を元にして保健所に提出する事で住宅宿泊事業届出番号を付与していただければ、だいたいその部分が変わるだろうし、消防法上としても適切な民泊がこれから増やすことが出来るのではないかと考えている。
- （委員）民泊は時代の要請かもしれないが、宿泊者、地域住民の防災、火災の危険だとか必ず守らなければいけないということは生活の最低限の事である。今後とも連携しながら、未だ決まっていない部分もあるので、益々良い制度にしていきたいと考えている。
- （委員）委員皆様の貴重な意見を消防機関として今後の民泊、行政に役立てると確信している。特に心配なことは、消防機関の検査を抜け、特に消防設備の未設置は重大違反だが、想定されるのは自動火災報知設備の未設置。早期に感知して早期に発見して対応出来るが、これを抜けてしまうと木造では延焼拡大が予想される。今後の対応として新宿区と連携して安全・安心の街づくりのご理解、ご協力よろしくお願ひしたい。
- （吉住会長）会議を立ち上げるにあたり、犯罪のアジトになる恐れ、火災の問題、それから感染症の問題が挙げられた。当初、感染症が発見された際に宿泊者感染経路を把握するための、宿帳を作成しないという話でスタートしていた。皆さんの働きかけがあって最終的には作成することになった。そうした意味で、この会議は一定の役割を果たせたと自負している。
- （三浦副会長）この会議は警察・消防を含めて、関係する行政機関が一堂に介していたので大変機能的な進め方が出来たと思う。住宅宿泊事業法の付帯決議の中で3年後に見直しをする事が入っている。一つの方向性として民泊を推進しており、今後、旅館業法と住宅宿泊事業法が融合して、宿泊業法として統合する形でいくのではないかとと思う。違法民泊を叩くのはもちろんだが、現在の民

泊制度の不備はいろいろあると思う。会議解散後も委員の皆さんで、法令の改革、案があれば事務局に通報し、それを貯めて3年後に会長の政治力で国に改正を働きかけて頂ければと思う。

- （吉住会長）皆様のご意見を参考に新宿区として、住宅宿泊事業の向き合い方を考えていきたいと思う。発言しづらい意見などあろうかと思うが、積極的に活発かつ貴重な意見を頂き、各委員に心からの感謝を申し上げる。引き続き意見などあれば、区の方にご指摘頂ければと思う。