

第 1 回新宿区民泊問題対応検討会議議事概要

日時 平成 28 年 10 月 26 日（水）15:00～17:00
場所 新宿区役所本庁舎 5 階大会議室
議題 民泊に関する諸課題について

1. 会長あいさつ（新宿区長 吉住 健一）

この度新宿区民泊問題対応検討会議を立ち上げ、新宿区における違法民泊の実態について、現状と課題について議論していただきたい。また、今後については法令に基づいて営まれている従来からの宿泊業との差異について、区民と共存する都市型民泊のあるべき姿について、委員の皆様と検討し発信していきたい。

私は政府が主導している地方創生型の民泊と、都市部における民泊については全く異質なものであると考えている。法整備の整っていない現在でも横行している違法民泊が、政府の意図しない形で法的根拠を持つことに大変な危惧を持っている。見知らぬ外国人が入れ替わり立ち代わりやってくる不安、夜遅くにキャリーバッグの騒音、ゴミの出し方を守らず不法投棄のような形でゴミが置かれているといった問題が、典型的な苦情として住民から寄せられている。

外国人がたくさん入ってくる、感染症対策の観点から利用者の名簿はなくてはならない。移動の経路を確認できなくてはならない。管理人がいない状況での利用により犯罪やテロの温床になりかねないことに大変な危惧を持っている。

これから外国人観光客を増やしていく国の目標、2020 年東京オリンピックパラリンピック競技大会に向けて、ソフトターゲット（標的）として狙われる可能性のある都市部の一部として、民泊がどのような形で管理されていくのか大変関心がある。

管理が不十分であると感じた近隣の皆様がその事態又はその場所に対して注意をしようとした場合、所有者が賃貸した相手が無断で民泊仲介業者に民泊として登録し、貸し出しをしているケースも多いと聞いている。

その際所有者が自らが意図しないところで違法行為に手を貸している。また、その責任者であるはずだが、その人が責任を取ろうにも誰が何をしているかわからない状況がある。新宿区としてはこのような区民の不安を未然に防止し、区民生活の安全・安心を確保していかなければならないと考えている。

現在行われている民泊は旅館業法の許可を受けていなければ当然違法だが、現実には相当数の違法民泊が行われており新宿区への苦情も平成 27 年度から

急増している。

外国人観光客への対応や地方創生の視点からすれば、ホームステイのような家主居住型の民泊は管理者もはっきりしているので理解はできる。しかし、都市部での特に家主不在型の民泊では厳格なルール作りが不可欠と考えている。特に新宿区のようにホテル旅館の数が豊富なところでは過度な競争が旅館業の質の低下を招きかねないと考えている。

このような事態が進行する中で、国の「民泊サービスの在り方に関する検討会最終報告書」を踏まえ、去る9月14日に厚生労働大臣と国土交通大臣に要望書を提出した。しかし昨日の報道では、国の規制改革会議では民泊を導入する一方で旅館業に対する規制を緩和する報道があった。最低客室数、フロント設置義務の緩和の2点で、最低客室数を抑えた高級ホテルの提供は新たな取り組みとして評価できるが、フロント帳場の緩和を前提とする場合には、悪用すれば、単なる空きアパートの家管理人不在型の民泊を助長することになる。

規制改革会議は新たなサービスの創意工夫と述べているようだが、机上で考えたビジネスモデルには抜け道がある。実社会に適用した場合に自分自身に降りかかる課題として真摯に捉え考えていただきたいと申し上げておきたい。

国は民泊に関する法案を検討しており今年度中に国会に提出する予定と聞いているが、今こそ皆様の意見を踏まえて国や社会に対して民泊問題を発信していくべきものと考えている。新宿区としては今後も国に対してこの検討会議の設置や検討内容を伝えていくとともにこの会議での意見を踏まえて新宿区独自のルールをどのように定めていくかも重要な検討事項と考えている。

民泊新法の制定が見込まれる中、新法の詳細についてはまだ詳らかでない部分もあります。国の法案検討とほぼ同時進行で委員の皆様から専門的かつ区の実態に照らしたご意見を踏まえ新宿区にふさわしい民泊のルールづくりを進め一つのモデルとして発信していきたい。

この検討会議で民泊という新たなサービスをただ単に心配だということではなく、専門家の皆様の客観的なご意見をしっかりお伺いし、民泊に関する様々な課題を抽出し、適正なルール作りを行っていきたくと考えている。本日は各分野の委員のそれぞれの立場から具体的な課題を提起していただき情報を共有化し意見交換をしていきたい。

2. 議事要旨

【町会・商店会・管理組合】

- 近隣住民への説明をきちんと行うこと及び標示をすることを要望する。
- 住民の安全と安心を確保するため、衛生管理、感染症やゴミの問題への対策について新宿区でのルール作りをおこない、これらを営業者にしっかり説明

し、ルールを守れる営業者にやらせるべきである。

- 商店会としては、宿泊者が増えれば売上げが上がる。しかし人が増えればゴミが増え、商店会にはゴミ箱があるので様々な問題が起きる可能性がある。
- 管理組合では疑わしい物件に対しては通知し、管理組合の理事会での対応、保健所職員の同行などにより対応している。警告書や、理事会ニュースで民泊は違法であること、疑いがある場合には理事会に報告することを周知している。
- 宿泊サイトについては、物件が特定された場合には申し入れしてリスティングの削除を行っているが、削除後どういった形で営業しているか。潜在化してしまう問題があり対応方法が課題である。
- 英語以外の言語サイトへの対応も今後の課題である。
- 民泊の宿泊者は朝や夜遅い時間帯に滞在するが、行政への協力を要望する。
- （吉住会長）管理規約の中でこういった営業活動は認められているのかいないのか？仮に営業している場合に、物件管理上又は資産としてどういった影響が出ているのか？暗証番号などを第三者が知ってしまうといった問題はあるか？
- 管理規約で明確に民泊行為を禁止している。元々住居専用ということで、民泊自体は営業行為なので禁止という理解であったが、直近の住民臨時総会で民泊を明確に禁止した。タッチキーがなければ中に入れないが、案内役がいて入られている。防犯カメラで監視しているが、民泊自体を防ぐことはできていない。

【不動産団体・法人】

- 賃貸借仲介事例で最近多いのは区分所有建物（分譲マンション）での民泊である。
- 使用目的で多いのは、賃貸借条件が住宅兼事務所であるものや仕事で帰りが遅くなるので区内の駅近でセカンドハウスとして使用可能なものである。
- メールBOXを使用し、カギの受け渡しや物件の案内をしている。
- 契約違反で解除通知や明け渡しを求めるが、借主が民泊を認めないことが多い。
- 民泊トラブルになる物件の借主は外国人もいるが、最近は副収入のために気軽に始めた30代の新婚夫婦や、40代の子育て世代が目立ってきている。
- 不動産仲介業者から無断民泊は契約違反として解除通知をすると罪悪感がなく、路上喫煙程度の感覚で、注意を受けたらやめれば良いという状況である。
- ルールを定めないと問題が更に広がる。早急なルール作りを希望する。

- 賃借人が住宅提供者となっているケースが多い。管理規約上明確に禁止されていれば民泊目的では借りないと思われ、入口の部分でかなりシャットアウトできる（新宿区は住宅の78%が共同住宅であるというデータが出ている。）。
- スプリンクラーや避難通路といった設備がホテルと住宅では全く異なる。
- ルールを守って運営する人は認めるべきかもしれないが、国も含めて区としてある程度シャットアウトし早急にルール作りを行い布石を打つべきだ。
- 賃貸借契約の時点では管理規約を確認し、民泊の是非を判断して契約を締結するように指導する必要がある。
- （吉住会長）所得を得ているにもかかわらず申告もせずに民泊を行っている場合、脱税にあたるか？
- 脱税にあたる。
- ワンルームマンションの所有者は投資目的のオーナーが多いが、賃借人が無断転貸し、管理人などからゴミや騒音問題について苦情が寄せられ発覚する。
- 民泊での利用を認めない場合、誓約書等を書いてもらうことが有効だ。
- 疑いはあるが相手が認めない場合の接し方が困難である。
- 家主側からは、新しい貸し方、収入がアップするのではないかという期待感があるのも事実（約23%のオーナーは民泊に期待感を持っている一方で、48%は現時点の不透明な段階ではやらないと答えている）である。
- 昨年からの転貸に関する管理規約の変更が増えてきているが、1件だけ合法的なものであれば民泊を認める方向で規約を変更した事例がある。
- 違法に使用している人たちに対して、即効性のある対応ができるかが現状の課題である。
- 大型マンションのゲストルームを区分所有者が民泊に出していたケースがあった。一般の民泊なのか、友人を泊めているのか区別がしにくい。
- 掲示物で「現在行われている民泊は違法です」と注意喚起し再発を防止した。
- 課題の1つとして国交省が定めている標準管理規約がある。国交省からこの標準規約では民泊はできないとのコメントが出されてはいたが、その後正式な判断が示されていない。
- 今後民泊をやりたいという組合も出てくると予測され、管理会社としては、トラブルが起きないような規約の改正をして、どの部屋がどのような民泊を行っているのかチェックできるような素案を用意をしている。
- 違法の民泊が行われている場合、わかってもやめさせる手段がないことが大きな課題だ。
- 今後民泊事業者の届出を受ける際、マンションであれば規約で民泊は禁止されていないということを条件にすべきだ。
- （吉住会長）前の利用者が退出した後の、清掃やルームメイクはどのように

行われているか？

- カギの受け渡しに携わる業者や、リネンを専門に扱う業者がおり、業者に発注している実態がある。

【警察】

- 現在まで民泊に関しては警察が介入するような重大なトラブルはない。
- マンションの居住者から分譲マンションを購入したのに同じマンションに民泊が存在することが納得できないという相談があったが、警察としては、賃貸契約上民泊を禁止する条項がない限り介入できないので、保健所やオーナー、管理組合に相談するよう助言した。
- 犯罪を現認することが出来なければ、それ以上介入できないのが現状である。
- 犯罪の予防、検挙のために宿泊者人定事項の記録の義務化を要望する。
具体的には宿泊者名簿の作成、備付及び提示請求に対する閲覧、宿泊時の身分確認の義務化、パスポートや外国人登録証等による身分確認である。
- 住民トラブルを避けるため情報の公開を進めていただきたい。民泊を行っている施設であることを近隣住民の方に公開周知していただきたい。
- 予防、防犯環境整備の観点から身分確認ももちろんだが、犯罪が起きにくい環境整備をしていくことが重要だと考える。
- インターネットサイトの地図情報に基づき現地を調査しても建物自体がなかったり、離れた場所にあったりと施設の特定、把握が困難である。
- 法整備ができていない状況で民泊施設ができてしまうと、犯罪の温床になることも懸念される。
- 行政が施設を把握した際の情報提供及び宿泊者名簿の備付を義務化してもらいたい。

【消防】

- 民泊とシェアハウスでは消防設備の設置基準が異なるが、シェアハウスが民泊であったとしてもその実態を正確に把握することが困難である。
- 民泊は簡易宿所、ホテルと同じ扱いをする。1室だけであっても1棟で消防法上適法状態にならないといけない。設備だけでなく、共同住宅であれば3年に1回の点検報告を毎年実施しなければならない。
- 民泊を設置する面積、階によっては全体の設備が変わることもあり得る。
- 登録・届出制度については、使用開始後設備を設置していくことは困難であるので、事前に消防署と区の情報交換によって安全を確保した上で行うことが望ましい。
- 外国人が多数出入りするとのことで防火上不安と苦情があった。

○現行法令に適合するように対応している。

【吉住会長】

- 民泊が行われているようだが警察か保健所かどこに相談していいかわからず、悩みや不安を感じている人の声をまちで多く聞く。本当は不安だが、不安を言えない人が多くいると実感している。
- 今後検討しなくてはならないが、区としても情報発信していかなければならない。区として把握している情報は極力提供するなど検討していかななくてはならないと感じた。

【三浦副会長】

- 民泊は明らかに旅館業法違反の行為で罰金刑の犯罪行為である。
警察が一斉に取り締まるべき問題であるがそれができないままに増殖してしまい、今では警察力でこれを規制することは困難になっている。
- 現在の日本政府は景気対策として民泊を活用したい意向を持っている。また全世界的な潮流として、シェアリングエコノミーという流れが IT 化によって日本になだれ込んできており、そのフロントランナーが民泊である。
- 今回の報告書を見ればわかるように、「民泊サービスのあり方に関する検討会」という表題であり、最初から民泊サービスを適法化することを前提とした検討会である。
- 旅館業法違反行為だが民泊にも合理性があるということであれば旅館業法の壁を下げ、旅館業法を改正して旅館業の一部として民泊を加えればよいが、旅館業やホテルと同じだということになると、住宅であるという前提を失い、日本の法制上、住専地域で営業できないことになる。
しかし、住宅環境の中で民泊サービスを提供したいという方がもしあれば、かなりのビジネスチャンスになるという考え方がある。
- 国の検討会では旅館業法と別建ての民泊という法案で作っていこうということになり、資料のスキーム図のとおり、仲介事業者及び管理者を登録制にした。
- 理論的には、旅館業はチェックインサービス、つまり本人が誰なのかを確認するという機能、それから施設管理、衛生面を管理するという機能、場合によっては飲食の提供サービスといった機能が組合わされている。公衆衛生の維持や治安維持の目的で旅館業法は成り立っている。
それを分解し、仲介事業者はお客様に対する宿泊サービスの中身を正確に提供する。それから民泊特有の問題点、ゴミ出しの問題、騒音の問題といった外部不経済をしないように仲介事業者がプロとしてきっちり指導する。

管理者は日常の施設の管理、カギの受け渡し、本人確認というチェックイン機能を分担する。

こうして分解することによって旅館業の法規制から規制外にできるのではないかと考えた。

- もう1つ仲介事業者、管理者の登録となっているが、政府が考えている登録は今回の検討会でもそうだがほとんど「届出」の感覚で作っている。理由は違法民泊が蔓延しているので、民泊というサービスを提供しているのはいったい誰なのかをつかむことが一番重要なので、あまり要件を上げてしまうと誰も登録せずに事実上違法民泊を続けていた方が良いという考えになってしまう。
- なぜ「登録」という言葉を使ったかというところと現在の旅館業者が登録に近い許可制であることから、旅館業界に配慮したものと理解している。
- 報告書にあるように、手続きはインターネットの活用を基本とすると書いてある。きわめて簡易な届出を前提としたスキームにしていることから、今、法案化するにあたって、非常に基本的問題を抱えている。
- 日数問題では、不動産業界の人たちは「180日」ではビジネスが成り立たないから「360日」やらせてくれと言っている。旅館業界は「30日以内」にしてくれと言っている。調整がつかないために法案作成が遅れているというのが新聞報道だ。そうした事情もあるが、仲介事業者は、旅館を仲介する旅行業者だが、旅行業者は「旅行業法」という登録を要件とする規制を受け営業所も必要、旅行業務取扱管理者も常駐が必要となっている。ところが民泊の仲介事業者は違法民泊の情報を集めるために壁を低くしなければいけないから、そんな要件を全部取っ払うつもりである。そうすると旅行業者と仲介事業者では何が違うのかという素朴な法制上の問題も出てくる。
- 次に住専地域でも作れるようにしようとする観念だが、小林先生がご指摘のように、住宅というイメージを前面に押し出してしまうとたとえば建築基準法上、消防法上も不特定多数が集まる場所ではないという前提で規制緩和するという非常に危険な議論になってしまう。
- 旅館業法の目的は公衆衛生、感染症の予防防止ともう1つは治安維持である。
- 治安維持は旅館業法の本来の目的ではないが、数年前から外国人が非常に増えてきたために宿泊名簿については、厚生局長通達という形でパスポート番号とパスポートの写しを取れというのが出てきた。

本来の目的は公衆衛生であり、不特定多数の人が泊まるから、1人感染症がいると他の客に感染する可能性、横の広がり的问题、それから次の方が泊まるときに全く掃除をしていないとシーツや枕から感染症が広がる、過去現

在未来の縦の関係、これを防ぐのが旅館業法の1番の主目的だった。

- 国の検討会での議論での主テーマとしては「安全」である。安全というのは利用者の安全、住宅提供者の安全、近隣住民の安全である。
- 衛生面については余り意見は言っていないが、本音のところではおそらくこれほど日本人は世界的に見ても潔癖主義であるからひとたび感染症が出たらもうそこを利用しない。レピュテーションリスク（風評リスク）が非常に大きいので、宿泊予約サイト運営事業者が言っているようにレーティングシステム（評価システム）でそれは変えてよいのではないかという方向へ向かっていると理解している。
- 新宿区でも、今日のご意見を伺っている限りでは安全の方に重点を置くべきだろうと思う。
- さらに新宿区の場合に難しいのは、条例を作るということだ。
- 憲法上自治体が条例を作るというのは認められてはいるが、全体の法体系の中でバランスを崩してはいけないので、法令の範囲内ということになる。
- 新しい民泊法ができるまでの間は今の旅館業法がある以上は旅館業法で民泊は禁止されているので、禁止されている対象に対して条例化するという事はかなりテクニカル的に難しい。相当ハードルが高いということは覚悟していただかなければいけない。会長は政治家としていろいろお考えになっていることはあるとは思いますがその辺のハードルは意識された方が良いでしょう。
- （吉住会長）インターネットを使って届けられた場合、添付されている資料が適正なものか確認する術はあるのか？
- （三浦副会長）法案の作り方によるので不明な部分はあるが、実際のマンパワーとして添付資料の登記事項証明書や印鑑証明書が不正なものであるかを見極めるのは困難である。

【学識経験者】（委員欠席のため事前に寄せられた意見を事務局で読み上げ）

- 家主不在型の民泊は、近隣住民の静穏な生活を脅かす可能性があり、利用者の匿名性が高いため犯罪者やテロリストの利用が懸念されることなどから、行政機関としては、慎重に対応すべきものと考えます。
- 政府は、家主不在型民泊については、その管理業者を取り締まる方向で制度設計を進めているが、近隣住民の迷惑を解消する手段として有効に機能させるためには、違反者に対する取り締まりを徹底することが不可欠である。
- 政府は、住居専用地域内でも民泊営業を可能にするため、180日以内の別に定める日以下しか宿泊営業を行わない民泊については、「住宅」と見做すようにする方針で、静穏な生活を求めて住居専用地域を選択して住んでいる住民にとっては問題が多い。条例で、このような運用は行わないとか、家主居

- 住型に限る、などの措置が取れないか、検討してみることも一法だと考える。
- 基準に適合すれば「住宅」とみなす、という考え方は、あくまでも建築基準法の集団規定に限った話だということを徹底しなければ、この基準が消防法など他の法律の解釈・運用に拡大したり、マンションの管理規約の解釈・運用に誤用されたりしかねない。
 - マンションの管理規約における「住宅」の定義は、住民が自主的に決めるものだということを徹底する必要がある。
 - 火災安全については、マンションの一部が住宅以外の用途が一定の面積や比率を超えれば消防法上「複合用途防火対象物」として規制されるという一般的ルールが確立している。そのルールを民泊に限って変更することは適当でない。
 - 木造2階建ての賃貸アパート（木賃アパート）は、火災の際の人命危険性が最も高い用途の建築物であり、民泊として利用されている木賃アパートの火災で死者が出れば、世界的に大きなニュースになりかねない。木賃アパートの住戸は、民泊として認めるべきではないと考える。