

意見集約・類型化に基づくルール項目

資料2

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
1	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である。	ルール作りに関するもの	適正なルール化	区・区民・事業者の責務
2	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。			
3	民泊新法ができるまでの間は、今の旅館業法で民泊は禁止されており、禁止されている対象に対して条例化するという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なくてはならない。			
4	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。			
5	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である。			
6	政府主導の地方創生型民泊と、都市部における民泊は全く異質なものである。			
7	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である。			
8	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くという考えになってしまう。			
9	国は住専地域でも作れるようにしようとする考え方だが、住宅というイメージを前面に押し出してしまうと例えば建築基準法上、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。			
10	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に公開、周知していただきたい。	情報の公開、提供及び発信	普及啓発	
11	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くてはならない。			
12	国の法案検討とほぼ同時進行で、委員からの専門的かつ区の実態に照らした意見を踏まえ、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すべきである。			

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
13	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。	相談・苦情		
14	無断民泊は契約違反として不動産仲介業者から解除通知をするが、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感覚がある。	違法性の認識	普及啓発	区・区民・事業者の責務
15	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30代の新婚夫婦や40代の子育て世代が、副収入のために気軽に始める事例も目立ってきている。	違反の実態		
16	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。	近隣住民への説明		
17	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。		近隣住民への説明 標識設置	
18	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	違反の実態		
19	民泊とシェアハウスでは消防設備の設置基準が異なる。シェアハウスが民泊として使用されていてもその実態を正確に把握することが困難である。			
20	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。	情報共有（あり方検討会の考え方）		民泊の適正な運営のための措置
21	商店会としては、宿泊者が増えれば売り上げが上がる。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。	違法民泊に対する不安	廃棄物対策 騒音対策	
22	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た結果、ゴミや騒音問題について管理人などから苦情が寄せられ発覚する。	違反の実態		
23	見知らぬ外国人が入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。	相談・苦情		
24	管理が不十分であると近隣住民が注意をしようとした場合、賃借人が無断で民泊仲介業者に民泊として登録し、運用しているケースも多いと聞いている。	違反の実態	管理者設置・明示	
25	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。	犯罪やテロへの不安		

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
26	旅館業法で議論されている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主管理人不在型の民泊を助長することになる。	家主不在型民泊に対する不安		
27	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。	情報共有（あり方検討会の考え方）		
28	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。	違反の実態	管理者設置・明示	
29	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。			
30	外国人観光客対応や地方創生の視点からは、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できる。	家主居住型と不在型の違い		
31	本来所有者が責任者であるはずだが、所有者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。	管理者に関するもの		
32	犯罪の予防、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。	犯罪やテロへの不安	本人確認 利用者との面接	民泊の適正な運営のための措置
33	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する。	家主不在型民泊に対する不安	本人確認 家主不在型民泊への規制	
34	治安維持は旅館業法の主目的ではないが、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ものが出てきた。	情報共有（旅館業法の目的）	利用者名簿	
35	外国人の増加、感染症対策の観点から利用者の名簿は必要である。移動の経路を確認できなくてはならない。	宿泊者に関する記録 感染症への不安		
36	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。		本人確認 利用者名簿 調査報告等への協力	
37	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。	宿泊者に関する記録		
38	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。			

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
39	旅館業法の主目的は公衆衛生である。不特定多数の人が泊まるから、1人感染症がいと他の客に感染する横の広がり、また、次の客が泊まる時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縦の広がりの観点である。	情報共有 (旅館業法の目的)	衛生管理 感染症対策 廃棄物対策 普及啓発	民泊の適正な運営のための措置
40	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行い、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。	衛生管理		
41	旅館業法違反行為の民泊にも合理性があるということであれば、旅館業法を改正して、民泊を旅館業の一部として加えればよいが、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。	情報共有 (旅館業法)	用途地域規制	
42	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、木賃アパートの住戸は、民泊として認めるべきではない	防火に関するもの	防火対策	
43	施設の使用開始後設備を設置していくことは困難であるので、登録や届出の手続き前に消防署と区の情報交換によって安全を確保することが望ましい。			
44	火災安全について、マンションの一部を住宅以外の用途として使用し、それ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。			
45	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。			
46	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。			
47	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。			
48	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。	家主居住型と不在型の違い	日数規制 家主不在型民泊への規制	
49	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。	情報共有		

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
50	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。	管理規約に関するもの	法令、契約、管理規約等に違反していないことの確認	民泊の適正な運営のための措置
51	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）。			
52	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。			
53	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することを徹底する必要がある。			
54	国の検討会での議論で出てきたのが「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。	情報共有（あり方検討会の考え方）	安全管理 衛生管理	
55	（最終報告書では）衛生面については意見は言っていないが、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の施設を利用しない。レピューテーションリスク（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）にそれは変えてよいのではないかという方向へ向かった。			
56	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。	家主不在型民泊に対する不安	違反者の取締り 家主不在型民泊への規制	違法民泊の防止措置
57	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。	違反の実態	違反者の取締り	
58	宿泊サイトについては、リスティングからの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。		違法民泊対策	
59	管理規約で明確に民泊行為を禁止している。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。			
60	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。	管理組合の対応	区への通報	

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
61	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。	管理規約に関するもの	法令、契約、管理規約等に違反していないことの確認	違法民泊の防止措置
62	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。			
63	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			
64	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である。			
65	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。	違反の実態	違法民泊対策	
66	違法の民泊が行われていてもすぐにやめさせることが困難である。			
67	英語以外の言語サイトへの対応も今後の課題である。			
68	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。			
69	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。			
70	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がある中で、民泊がどのような形で管理されていくのか関心がある。	犯罪やテロへの不安		
71	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。			
72	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。	情報共有（旅館業法）		
73	所得を得ているにもかかわらず申告もせず違法営業を行っている場合、脱税にあたる。	情報共有（税法）		その他

NO.	委員からの意見等	類型	対策	ルール項目
74	昨年から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。	情報共有（管理規約）		その他
75	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。			
76	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に規約の改正をして、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。			
77	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。	情報共有（家主側の意識）		
78	新宿区のようにホテル旅館の数が多い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	既存の旅館業との関係		