

# 委員意見を踏まえたルールの内容

資料5

ルール項目	意見要約	ルールの内容
<p>1 区・区民・事業者 の責務の明示</p>	<p>○どうやったら迷惑行為を止められるか、効果的な取り締まりの方法を区民も事業者も区も考える必要がある。</p> <p>○民泊の可否について検討していない管理組合も多いが、考えなければならない。</p>	<p>①区は、民泊の適正な運営と違法民泊の防止など、ルールの目的達成のために必要な施策を推進する。</p> <p>②区は、施策の推進にあたっては区民・事業者及び警察署、消防署など関係機関と連携を図る。</p> <p>③区民及び事業者は、ルールの目的を理解し、区が行う施策に協力をする。</p>
<p>2 民泊の適正な運営のための措置</p>	<p>(1) 民泊禁止区域の指定</p> <p>○民泊の禁止区域を定めるなら、住居専用地域は民泊禁止、とすれば、立法趣旨にも沿い、区民だけでなく広く国民の理解が得られると思う。その場合ホームステイ型も含めて禁止するかどうかは、区としてよく考えたらよいと思う。</p>	<p>①区は、区内の各地区の特性を勘案し、区民の平穏な生活環境を保持するために、必要な限度において、民泊を禁止する区域を指定・変更・解除することができる。</p> <p><b>禁止区域の指定・変更・解除にあたって検討が必要な事項</b></p> <p>※用途地域について</p> <p>※家主居住型の取り扱い</p>
	<p>(2) 事業者による近隣住民への事前説明等</p> <p>○周知期間として1か月から2か月くらいは必要である。</p> <p>○大規模な場合は説明会を1～2回。小規模な場合は、確かな連絡先や電話番号などがあればポスティングだけでもよい。</p> <p>○近隣住民の周知の範囲については、20m～30mでよい。</p> <p>○どこに民泊があるか、どこが適正な民泊なのか否か把握したい。</p> <p>○民泊業者の説明会で、近隣への説明は義務がないので行わないと回答していた。こうした現実があるので、業者の事前説明は必要である。</p>	<p>①民泊営業を行おうとするものは、事前にその旨を近隣住民に対し説明するとともに、説明に関する疑問・質問に対し適切に対応し、理解を得る。</p> <p>②安全な生活環境保持のため、近隣住民だけでなく、所管の警察署、消防署、その他関係機関との事前協議も行う。</p> <p>③事業に伴い発生する廃棄物の処理方法などについて営業開始前に区に報告する。</p> <p><b>事前の説明等について検討が必要な事項</b></p> <p>※説明の内容</p> <p>※事前の周知期間</p> <p>※周知の対象となる近隣住民の範囲</p> <p>※説明会の開催方法</p>

ルール項目	意見要約	ルールの内容
2 民泊の適正な運営のための措置	<p>(3) 法令、契約、管理規約違反のないことの確認</p> <p>○(理事会として)住民の安全・安心を守らなければならない。建物の資産価値を下げる行為は認められない。民泊については、建物全体を総会で決議されて認められない限り、認められない。</p> <p>○運営にあたっては、賃貸借契約あるいは管理規約を添付し、民泊として使用可能か否か確認する必要がある。</p> <p>○国土交通省から発出された特区民泊に関連した通知を参考として、管理組合の姿勢を明確にしていくことが重要である。不動産取引時に入居者等に説明できるので、管理組合として民泊を禁止するのであれば開示してほしい。</p> <p>○共同住宅では認めないという京都市のように、民泊の可否を明確にする。そうでないところは認める、認めない、のルールを定める必要がある。</p> <p>○管理規約を改正するのは年 1 回の通常総会が一般的で、規約改正を行うには相当な時間がかかる</p> <p>○このマンションで民泊 OK と管理規約が改正された場合、使用細則を作り、区分所有者自ら、あるいは業者に出す場合でも、区分所有者の責任で、「この部屋で民泊をやります」と、事業内容の届出をしてもらう。</p>	<p>①賃貸等により住宅等を他人に提供するものは、民泊を禁止する場合には、契約の締結に際して、相手方に民泊を行わせない旨を約させる。</p> <p>②建物の区分所有者は、民泊を許容するか否か管理規約等に明記するよう留意する。</p> <p>③法令等に反して民泊営業を行っていることが判明した場合には、賃貸借契約や管理規約の内容を確認の上、是正を図るなど適正な運営に努める。</p>
	<p>(4) 開始手続き</p> <p>○緊急時や犯罪の温床となることを防ぐには登録制が必要である。</p> <p>○運営にあたっては、賃貸借契約あるいは管理規約を添付し、民泊として使用可能か否か確認する必要がある。(再掲)</p> <p>○1つのマンションで複数の事業者がいる場合、管理者がなく、区分所有者自身が、民泊事業者として届出をして自ら運営することも考えられるので、マンションの管理会社にも届出をすべきである。</p> <p>○民泊の有無を把握できるよう町会にも届出てもらいたい。近隣に迷惑をかけた場合には誠実に対応するといった書類に連絡先を書いて町会に提出し、商店会にも情報提供されれば、何かあった時お互いに対応可能である。</p>	<p>①民泊事業者は、事前に行った説明会などの資料や関係機関との協議結果を区に提出する。</p> <p>②当該施設で適法に民泊を行うことを証明する書類など、適正に運営が行える旨の書類を提出する。</p> <p>③区は、適正な運営を行う民泊事業者及び民泊施設に関する情報について、区民等に周知する。</p> <p><b>開始手続きについて検討が必要な事項</b></p> <p>※添付書類</p>

ルール項目	意見要約	ルールの内容
<p style="text-align: center;">2 民泊の適正な運営のための措置</p>	<p style="text-align: center;">(5) 標識設置</p> <p>○標識は、夜でもわかるような形で見やすい場所に設置することが必要である。エントランスに表示するのが効果的だと考える。</p> <p>○個々の建物の中にあることを示すマークが良い。建物の管理人に聞けば連絡先がわかればよい。</p> <p>○情報の書きすぎはよくない。シールやマークに管理者の連絡先が記載してあればよい。</p> <p>○近隣住民が一目で民泊があると認識できるデザインがよい。QRコードを掲載し、管理者や緊急連絡先が検索できれば便利である。</p> <p>○入り口部分に「この部屋は民泊の部屋です」と、登録証や許可証など看板スタイルで提示して明らかにすることが必要である。</p> <p>○標識・看板には、確かな連絡先や電話番号が必要である。</p> <p>○民泊も許可を得てやっていると明確に掲示することが必要である。</p> <p>○1つの分譲マンションで複数の仲介事業者が介在して、それぞれの部屋で運営することが想定される。結局どこの部屋が、どの仲介業者、どの管理者、あるいは管理者を置かず自ら区分所有者が民泊をするというケースも分譲マンションの場合、十分考えられる。</p>	<p>①民泊事業者は、当該施設で民泊を行っていることを近隣住民等が容易に分かるよう、標識を設置する。</p> <p><b>標識の設置について検討が必要な項目</b></p> <p>※標識の種類</p> <p>※標識の大きさ</p> <p>※標識の設置場所</p> <p>※標識に記載する内容</p>

ルール項目	意見要約	ルールの内容
2 民泊の適正な運営のための措置	<p>(6) 管理者設置</p> <p>○騒音やゴミ出しのルールが守られないことについて、本人や管理人に注意ができることが一番だが、原因者の特定が難しく、注意できない状況がある</p> <p>○管理組合や管理会社に民泊をやりますと標示しておけば不測の事態にもどちからかで解決できる。最悪のケースでも漏れがないような状況を作れると思うので、届出と標示については両方並行してやれば問題は発生しないのでは。</p> <p>○運営者が、苦情を24時間受け付ける、ゴミは利用者でなく、業者が処理する、鍵は対面で受け渡しをするなど、適正で優良な運営者が関与すればある程度問題は解決できる。</p> <p>○小規模マンションはゴミ置き場がなく、道路に出す。マンション清掃員はゴミ出しを行った後、帰ってしまうので、残されたごみをどうするか問題である。</p> <p>○1つの分譲マンションでたくさんの仲介事業者が介在して、それぞれの部屋で運営することが想定される。結局どこの部屋が、どの仲介業者、どの管理者、あるいは管理者を置かず自ら区分所有者が民泊をするというケースも分譲マンションの場合、十分考えられる。(再掲)</p>	<p>①民泊事業者は、民泊施設の維持管理及び近隣住民等からの苦情等に対応するため、民泊施設ごとに管理者を設置する。</p> <p>②管理者は利用者に対し、周辺住民の安全で平穏な生活環境の保持のために必要な説明を行うなど、適正に運営が行われるよう管理しなければならない。</p> <p>③民泊の利用者は、管理者からの注意事項を遵守するとともに、施設を適正に利用するよう努めなければならない。</p> <p><b>管理者が行うべき措置について検討が必要な項目</b></p> <p>※管理者の名称・所在地・連絡先・責任範囲の明示</p> <p>※施設の衛生管理</p> <p>※廃棄物の処理</p> <p>※利用者との面接</p> <p>※利用者へのマナーの周知</p> <p>※火災等緊急時の体制の確保</p>
	<p>(7) 防火対策</p> <p>○火災で死亡者の多い木賃アパートは、立法技術的に不明だが、他の建物と区別して民泊を禁止する方がいい。</p> <p>○マンションの中廊下タイプでベランダもないホテルのような形態の場合は、ホテル並みの規制が必要である。</p> <p>○安全性担保のための規制も必要である。</p>	<p>①民泊を行おうとするものは、所管する消防署との協議を行い、その結果について、営業開始前に区に報告する。</p> <p><b>防火対策について検討が必要な項目</b></p> <p>※木賃アパート等、防火上問題のある物件の取り扱いについて</p>
	<p>(8) 管理状況の報告</p> <p>○民泊のゴミを事業系ゴミとして、適正に処理しているか把握するために、マニフェスト(ゴミ処理伝票)を提出させる等の管理をすべきである。</p>	<p>① 民泊事業者は、施設の利用状況について、1年に1回以上、区に報告する。</p> <p>② 施設運営において改善指導を受けた場合には、速やかに是正、改善し、区に報告する。</p> <p><b>報告する内容として検討が必要な事項</b></p> <p>※営業日数</p> <p>※利用者数</p> <p>※ゴミ処理の記録</p>

ルール項目	意見要約	ルールの内容
<p>2 民泊の適正な運営 のための措置</p> <p>(9) 利用者名簿</p>	<p>○本人確認については、管理者が直接、本人確認と名簿の登録をする方法と利用者がスマートフォンを使用して、パスポートの写真と自撮り写真を管理者に送り、利用者の同一性を確認する方法があると聞いている。</p> <p>○犯罪捜査の観点からも、民泊でもホテル・旅館と同等の宿泊者名簿の備付、あるいは警察の要求に対し閲覧できるようにすることが必要である。</p> <p>○防犯防災上、利用者名簿は確実に提出してもらう必要がある。業者にも本人確認をしてもらう。これは最低限必要である。</p>	<p>①民泊事業者は、民泊を運営するにあたり、利用者が本人であることを面接のうえ、直接確認する。</p> <p>②民泊事業者は、利用者の名簿を作成し、これを備え付ける。</p> <p><b>利用者名簿として検討が必要な事項</b></p> <p>※名簿記載項目</p> <p>※利用者名簿の開示の取扱い</p>
<p>3 違法民泊の防止措置</p>	<p>○仲介事業者が登録を受けない場合には、登録を受けていない仲介事業者のサイトに載せること自体が、一種の法律違反、無登録仲介事業の共犯のような形で、規制できないかと考えている。</p> <p>○運営自体が違法な場合の取り締まり、行為をやめさせるにはどうしたらよいか。また、民泊自体は適法に運営されているが、宿泊者のマナー違反や犯罪行為についてどう対処すべきか。行政の強制的な立ち入りなどもどこまでできるのか、大きな問題である。</p> <p>○部屋を仲介事業者に提供するときには仲介事業者側に規制をかけ、ルールに基づいた部屋を提供しているかチェックすることが課題である。</p> <p>○アメリカでは、仲介事業者に罰則を加え、厳しく規制している。またドイツのベルリン市ではマンションの短期契約をほぼ全面禁止する条例が施行している。</p>	<p>①事業者は、違法民泊を提供、管理、あつせんしてはならない。</p> <p>②区民や事業者は、違法な民泊を発見した場合には、区に通報する。</p> <p>③区は、違法に民泊を行っている施設に対し、必要に応じ立入検査などを実施するとともに、事業者に改善・是正するよう指導する。</p>
<p>4 その他</p>	<p>○適法な民泊のみを扱っている仲介事業者は日本にある。</p> <p>○仲介事業者の中にはホストから利用者のデータを集め、トラブルを起こした客には次に部屋を紹介しないというルールを作っているところもある。</p>	<p>①区は民泊の適正な運営を確保するため、必要な情報について、警察、消防、その他の関係機関と協議し、協力を要請する。</p>