

第 5 回新宿区民泊問題対応検討会議議事概要

日時 平成 29 年 10 月 12 日（木） 13:30～15:00

場所 新宿区役所本庁舎 5 階大会議室

議題 （仮称）新宿区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例案の骨子について

1. 会長あいさつ（新宿区長 吉住健一）

第四回の会議でご説明させていただいた法案が、6 月 16 日に「住宅宿泊事業法」として公布され、1 年以内に施行される予定になった。法には、標識設置や利用者名簿の備え付けなど、新宿区民泊問題対応検討会議で検討されてきた内容が多く反映をされている。

住宅宿泊事業法に関する政省令案も 9 月に示されたので、法や政省令を踏まえて、新宿区ルールの条例化に向けて検討してまいりたいと考えている。検討にあたっては、新宿区ルールと法や政省令を照合し、法や政省令では十分にカバーされていない事項や、法第 18 条の区域と期間の制限などについて、区民の安全で平穏な生活環境を守るという視点から、新宿区ルールの条例化を目指したい。

例えば、法で規制されていない、近隣への事前の周知、苦情の内容で非常に多いごみの責任を明確化、また、マンション管理規約で民泊の可否を明確化しておくことなど、苦情やトラブルの防止のために必要なルールではないかと考えている。

一方、違法民泊の防止の視点からは、適切なルールのもとに届出を促進する必要がある。ルールを守らせる、指導体制の強化を、人的にも図っていかねばならないと考えている。また、厳しすぎるルール設定、あるいは合理的な説明のつかない規制によって無届けの違法民泊が潜在化をしていくことは防いでいかねばならないと考えている。漠然とした不安から、マンションの中で一切禁止をすると決めたものの、実際にそれをマンションの中で守らせることができず、そういったことがまた発生しうる。また、環境の変化、経済状況の変化によって自身の資産として活用する意志を持っているけれども、理事会で発言の機会を与えられなく、理事にもなっていないことなど、マンション内での意見の相違や課題が出てくる。そういったことも避けていかねばならない。

どういう意味で、どういうルールを作るのかということも含めて、マンション事業者の方々にはご理解いただき、検討していただいたうえでルール作りを進めていくという手順を踏んでいただきたいと考えている。

この民泊問題というものは、新宿というまちが区民の生活環境を守りながら、マンションなどの住宅に宿泊する外国人観光客等に、どう対応していくのかという大きな問題だと考えている。

このような課題の解決に向け、本日は、現在、区がパブリックコメントを行っている「（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について、説明させていただき、委員の皆様の忌憚のないご意見をお伺いしたいと思う。

2. 議事要旨

(1)「(仮称)新宿区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」の制定に向けたパブリックコメントの実施について

【目的】

○(三浦副会長) 目的は良いと思う。全体のバランスの問題を説明しておきたいが、一般的に日本の法律の建前は、保護する対象の消費者が片方において、もう一方の事業を行う事業者を規制の対象にしている。住宅宿泊事業法では民泊を行う人を住宅宿泊事業者と呼んでいるが、消費者として扱っており、ほとんど事業者としては扱っていない。例えば、民泊事業を行うときは届出だけで、行政庁の許可が必要ないのに対して、仲介事業者あるいは管理業者はいずれも登録ということで許可制になっている。それだけ厳しくなっている。あるいは、民泊事業者が仲介事業者に仲介をお願いする場合の契約があるが、この契約を結ぶ場合に、本来なら B to B なので、なんの規制も必要ないはずだが、仲介事業者は書面で、ある一定の事項を民泊事業者の説明しなければならず、消費者との契約と同様の取り扱いにしている。住宅管理業者に委託する場合の委託契約についても同じように、管理業者側に詳細な説明義務を課している。

住宅宿泊事業法は確かに届出を義務付けて、いくつかの義務要件は書いてはあるが、非常に柔らかな形になっている。これは、違法民泊が蔓延している中で、これを何とかテーブルの上に乗せたいのである。そのためには、民泊の不都合な点を全部細かく規制対象にしていくと、そもそも潜在化してしまうだろうと、観光庁側としては危惧している。非常に微妙なバランスのもとに作られているので、条例で行う場合にも、旅館業法が一番問題だったのが、条例の上乗せ条例といわれており、いろんな用件が付け加えられたため、旅館業法がかなり窮屈なものになり、逆に民泊が注目されたという面がある。条例を作る際の注意事項として、法律側に沿ったバランス、テーブルの上に乗せていこうという趣旨を害しない範囲で条例を作るのが一番いいだろうと思う。

この目的事項もその他の事項も、通常の人であれば、ごくごく簡単に守れる事項なので、非常に上手くバランスをとっているというのが私の感想。もう一つは、インセンティブとしてできるだけ土俵に乗せて欲しいというものだが、改正の旅館業法があり、こちらはまだ通っていない。これには、届出をしてない民泊は旅館業法違反になるので、今現在だと3万円以下の罰金刑となる。これを100万円以下に上限を上げるということが書いてある。あるいは、今まで無登録の業者には行政庁の立入検査や報告命令を出せなかったが、改正旅館業法ではそうしたことができるようにした。飽とまでは言わないが、比較的緩やかな形で民泊ができるということを挙げておいて、片方で違法民泊は許さないということで、みんな土俵に上がってきてくださいというような形で作っている。

したがって、その辺のバランスを考慮したうえで条例に対するご意見をいただければと思う。

【責務】

○(吉住会長) 数年前、警察署の方からも、民泊というものが行われているが、それについてルールは作らないのかということをお話をいただいたようなこともあった。警察署の方でご発言いただきたい。
○いろいろルール作りをしてきて、我々が日々業務をしていくべく、ある程度カバーできるような内容になっていると思う。これをいかに守らせるかというのが今後の課題になってくる。それについては

責務ということで、警察署と連携をとるということが大事になってくると思うので、それに努めていきたいと考えている。

○（吉住会長）この中のルール、法律とも照らし合わせて、火災や災害などの危険対策で消防のほうから何かご意見いただけないか。

○消防としても、機関との連携は当然必要だと思っている。具体的な内容が分かれば、早い段階から協力できれば、安全に繋がるものと考えている。

○現在、私の住んでいる地域で民泊がされているように感じる。住宅街でトランクを転がしている外国人の方を見かけたり、住民からも話は聞いている。新宿区のルール作りを今進めているということで、法律の中で苦労していることを感じている。あまり締め付けてもよくないという、バランスの話は非常によくわかる。行政の権限として、業務改善命令、あるいは立ち入り検査等、きちんとした体制で挑んでほしい。ルールを守っていただきたいと、強く思っている。

○（事務局）今回我々が目指している条例では直接の罰則はない。例えば、法第18条に基づく住居専用地域での制限に関して、法に改善命令や停止命令などの罰則があるのでそこで対応できないのかということ国に確認した。直接の対応は難しいが、法第15条に適正な運営をしないときは改善命令を課することができる表現があり、一定程度解釈の中で入れていけるのではないかとのことであった。区域と期間の制限に関しては、そのようなことが可能ではないかと言われている。

事前周知に関しては、条例で公表ということを加えて、一定程度の拘束はできると思う。また、廃棄物の適正処理の責任規定に関しては、区に廃棄物の処理に関する条例があり、改善命令等の規定がある。その他の規定に関しては、直接拘束することが難しいと考えている。

法的にはそのような位置付けになるが、それを守らせる体制を作っていきたい。

今、苦情の件数が非常に多い中、健康部衛生課で一元的に苦情等を受けて、ごみであれば環境清掃部、住宅の関係であれば都市計画部など関連部署と連携しながら対応している。しかし、届出受付や違法民泊を指導していく体制は、厳しい状況にあるので、今後この事業が始まる来年度に向けて、人員体制等充実を図り窓口も明確にする。

国も苦情相談窓口を設置し、一元的にコールセンターを作るが、区の方もより体制をしっかりとさせて、違法民泊を極力少なくし、しっかりと制度に乗せて、ルールを守ってもらう体制を作っていきたい。

【近隣住民への周知等について】

○（吉住会長）マンションの中で行われている民泊は非常に比率が高いと思われる。マンションの関連で、ご意見いただければと思う。

○民泊に気が付くのは近隣住民からの通報がほとんどである。見たことのない人が、同じフロアを旅行鞆でゴロゴロ歩く、それが毎週のように違う人が入ってくることになれば、友達という訳にはいかない。管理組合、管理会社ともに各部屋を訪問し、事情を聴くが、だいたいの部屋の方は旅行者なので、「僕たちは何も知らない、何も聞いてない」という話になる。結局、追いかけるのは区分所有者、実際に登記して所有している人に連絡を取る。そうすると、その人達とも連絡が取れず、なかなか電話に出ず、手紙を送っても返事もしない。このようなことが、かなりの期間あった。入口でその人たちに声掛けし、アンケートを取れる場合は、どこに行くか、部屋はどこか尋ねる。同じような部屋があ

ぶり出てくれば、区分所有者に対して再度督促し、理事会への出席要請、説明を果たすよう話をしていく。根負けした区分所有者は、ネット上に部屋が掲載されず、しばらくすれば賃貸のほうに出している。やはり、近隣住民から声が出てくるのが一番大きな部分である。管理組合、管理会社が動き、力を合わせて事情を確認し、規約に反するものは出していく、そういった姿があるべき姿だと思う。

新宿区ルールの骨子の「近隣住民への周知」について、解釈によっては、その部屋の正面や隣ひとつつつぐらゐの部屋に対して周知したケースも考えられる。マンションの場合は、管理組合と管理会社双方に対して周知し、合意をとったものを書面で区に提出することまでを、お願いしたい。

- （吉住会長）管理組合や管理会社への説明について、運用としてどのようなことができるか。
- （事務局）周知範囲は今回の骨子では示していないが、区の規則で範囲は決めていきたいと考えている。その際には、特区民泊を実施している大田区のもの参考にしていきたいと思う。大田区の例では、敷地から10メートル、建物の外壁から20メートルというようなルールがある。管理組合への周知は、必然的に含まれることと考えているが、今後よく検討したい。

○今、7,000棟強のマンションの管理を担当しているが、現時点で概ね半分の管理組合に対し、規約変更の提案を行っている。8月の末に標準管理規約が改正され、それを受けて、現状は禁止の方向にする組合が殆どで、0.2~0.3%くらいが、賛成若しくは可にしていく規約を総会に上げる検討をする程度である。実際に規約変更したのは600強だが、全部禁止の規約改正がされているようだ。このことから、違法民泊が潜在化する環境が出来上がった印象だ。先程の発言にあったように、法律では消費者的扱いをして、条例が厳しくなくとも、管理規約で禁止できるのであれば、ほとんどのマンションで禁止になる。そうなれば、そこに対する取り締まりをどうするかが、大事になる。

これから、おそらくワンルーム向けや投資型マンションで、それなりの数が開始されていくかもしれないが、それは1%いかないだろうと現状予測をしている。このような前提の中で周知となれば、実施を可にした場合は手続きの細則をマンション内で作成し、少なくとも管理組合の理事長に事前に届出をすることは当然必要だと思う。管理者不在型になるのであれば、宿泊管理事業者の登録番号や緊急連絡先等をきちんと届出しておかないと、宿泊での来客が、現地の管理人に尋ねてしまうだろう。

管理会社に管理委託している場合は緊急連絡先がマンションに貼ってあり、そちらに民泊の問合せが来ると思うので、各所連携しながら対応していくしかないと思う。管理会社に対してもできるだけ情報開示してもらわないと、問合せが来たときに動けなくなってしまうこともあると思うので、その辺も協力しながら一緒にやっていければ良いと思う。

今事務局から話があったが、近隣住民の定義がなかったので、どのように定義していくのかなど。あとマンションの場合は、近隣には全ポスト投函とか、掲示板の活用などしたら良い。さらに周知の内容では、これも宿泊管理業者に関する情報は欲しい。個人の方の特定は難しいことは先程の委員の発言にあったとおりなので、おおむね不在型になるのであれば、宿泊管理業者の連絡先であったり登録番号であったり、そちらが抑えてあればなんとか対応できると思う。

本当に民泊が進んでいくのであれば、優良な管理事業者が淘汰していくというのが正しいスタンスだと思うので、そういった優良な管理事業者を作るという流れを作っていくのが一つの方法だと思っている。

- （吉住会長）先程、三浦副会長からも発言があったが、やはり入り口のところで完全にシャットアウトしてしまった時に潜在化してしまう。そうすることによって宿泊管理事業者が介在しなくなってしまう

う。そのことによって今度は管理が行き届かなくなるというような側面もあるかと思う。

近隣の定義が、先程規則の方で定義していくということだったが、そのような実務の話聞いた上でどういう規定を作っていくか考えていきたい。

【届出住宅の縦覧】

○（吉住会長）縦覧の資料としてどの程度の情報を載せていけるか、逆に、調べるほうはどのような事を知りたいのか。意見をいただきたい。

○資料の骨子の7番の部分に明記されているとおり、事業者名称、連絡先、近隣住人への周知などは最低限、この内容は当然、閲覧できるようなスタイルをとっておくべきだと思う。当然、管理者、仲介業者も含めて。ただ、閲覧方法など具体的な方法に関してはどのようなスタイルが良いのか、今後の検討が必要だと思う。それから先程の6番のところとも関連してくるが、何をもって近隣とするかということになる。

骨子10番の住居専用地域がほぼ週末だけの営業になると、新宿区においてはほとんど商業、近隣商業、路線商業の部分だけが、180日間の通常営業での使用可能なエリアになる。別紙資料の都市計画図で確認し、必然的に区分所有マンション、結構な建物のマンションが中心で、このエリアで戸建てとか木造のもので営業するのは非常に件数が少なくなるかと思う。

先程から話に出ているように、区分所有の建物において、その中で民泊をやられていけば同じフロアの人とか、全体の人に対して不利益になるのは確かである。

マンションの臨時総会や臨時理事会で、ここ一年くらいはいろんなマンションで臨時総会が開かれて禁止の結果を出しているマンションが多いということは私も聞いている。

そうすると同じマンションの中に居住していて所有している方は資産価値の問題もあるので当然の意向だと思う。

実際問題、マンション内だけじゃなくてどの程度の範囲のところから近隣という、先程クレームの、今年度半期で前年度同様くらいの苦情の件数になっているが、実際、隣とか向かいとか後ろとか、時に近隣からどういうクレームが来てるものなのかということが一点。

それと全体的に、非常によくできている骨子、条例、政令だと思うが、先々の問題で、オリンピックの時のおよそ一か月間、2020年の8月の間だけ、例えば10番のこの利用期間の曜日の問題とか、まあこれは東京都も含めてだと思うが、20年の8月だけは民泊利用者が大幅に増えると思う。通常のホテルを使う旅行者も含めてかなり増えるわけなので、その時ピンポイントで緩和措置を考えるのかどうかも今後検討していくのかどうかを聞きたい。

○（吉住会長）では事務局の方から、近隣の定義、それからクレームとしてはどういう傾向があるのか、それから特例的な期間を作るのかという可能性について。

○（事務局）一つは、近隣の定義だが、先ほど発言したように、今後規則で明らかにしていくが、我々としては、今実務で先行して特区民泊をやっている大田区の例、敷地から10メートル、建物の外壁から20メートルの範囲で周知をかけるというようなことを考えている。実際大田区に聞いたところでは、実務上今のところそれほど問題はないと聞いている。

次にクレームの範囲は、マンションの一室でやっている場合、そのマンション居住者からのクレームがほとんどである。苦情の内容は、今までは騒音やゴミの問題が主な苦情だったが、最近は、騒音

等の苦情というより民泊行為をやっている、違法民泊をやっているという苦情が多くなっている。

また、オリンピック期間に特例的なものを設けるかはまだ我々も十分検討はしてないところなので、今後そういう必要性があるということであれば、よく検討していきたいと考えている。今のところは、特例は考えていない。

- 届出住宅の縦覧について、届出があったときは事業所の名称や連絡先、近隣住民への周知を実施、開始年月日などで良いと思う。あと加えるのであれば、委託する管理のスタイル。事業者自身で管理するのか、あるいは管理会社に委託するのであれば管理の委託先まで入った方が良いと思う。

縦覧について質問だが、縦覧する場合、気になった物件についてはさらに詳細の届出情報を見ることはできるのか。

(事務局) 公表の仕方や内容は、基本的には届出られた情報で、今この項目に挙げたような情報をインターネット等で閲覧に供するという形になる。内容のより詳細については個人情報以外は、国とシステムの調整をしており、どの程度まで公表して良いかというのは微妙な問題になり、個人情報とも関わるので、通常の区民の方が民泊をやるケースも出てくるため、これから詳細を詰めるところがある。

- (吉住会長) そういう意味では、事業者として意図している、ルール上しているのだが、事業者というのは個人の所有者の場合に、その個人の名前を載せられないということになると、事業者の名前が空白になってしまうので、それについてはやはり先程提案のあった管理事業者であるとか委託先とかを載せるということが合理的なやり方になっていくのかなと思う。よく法律や、国のシステムで、定められたものの中から選べる情報の中で、何を載せるべきかということについて検討を進めていきたいと思う。

【廃棄物の適正処理】

- 廃棄物の適正処理について、特にマンションの場合、ゴミ処理について非常にクレームが多いが、物件によって処理の仕方が違う。例えばマンション内にゴミ置き場があるときはそこに曜日時間関係なく入れておいてくれという処理をするところもあれば、あるいは1階2階に事務所あるいは飲食店などが入っている場合には、それは自ら所定の場所に定められた場所に持って行ってもらう廃棄の仕方、あるいは業者さんに依頼するやり方などがある。

従って届出などの段階でゴミ処理の仕方についても事業者事前に、どのように処理するか聞いても良いと思う。マンションのゴミ捨て場に廃棄するのか、あるいは所定の場所に、町で定められた所に置くのか、あるいは自社で収集して処分するのかというようなことを確認したら、事業者もそういう認識が深まると思う。

そして使用者に、もちろん事業者は使用者に対して説明を十分するとは思いますが、数日住まうだけの方には細かい分別とか、下に持って行ってくれなどの説明はとても難しいと思う。多分部屋の中に分別して、燃えるごみくらいが部屋に置いてあって、そこから外への廃棄というのはやっぱり事業者がやるべきものだと思う。どうするのか事前に決めてあるのだったらチェックしたほうが良いと思う。

- (事務局) 民泊事業者の場合は、事業系ゴミとして出してもらうということで、その辺のところを事業者のほうにしっかりと説明していきたいと考えている。
- (吉住会長) 今、委員が言ったように自分の部屋の中で完結するという方向性が望ましいと思ってい

る。マンションの建築の段階で都市計画部から環境清掃部に行くように話をして、そのマンションにおけるゴミ処理のルールについて、事前協議を、建築をする際にしてもらっている。そこで、先程、事務局からも話があったが、環境清掃部のほうで条例に基づいて区としてどういう対応ができるのか、説明をお願いします。

- （環境清掃部長）新宿区リサイクルおよび一般廃棄物の処理に関する条例、こちらの条例につきまして少量排出を除いて事業者は事業系廃棄物を自らの責任において適正に処理する、そういうことが定められている。住宅宿泊事業法に則って運営された施設から出るゴミは、先程も言っている事業系廃棄物にあたるので、専門の処理業者などに引き渡すことが原則となる。こういった規定に反してゴミを排出した事業者に対しては個別に訪問をして規定を説明するなど、適正な排出に向けた指導を行っている。法の施行に合わせ健康部と連携して、この原則の周知と排出指導の徹底をしていきたいと考えている。いずれにしてもこの住宅宿泊事業法に則って届出る事業者、こういった事業者については届出の段階で、事前に指導することを検討している。
- 意見ではなく質問です。自ら適正に処理しなければならないと書いてあるが、この自らというのは、管理業者に委託することも含めているのか。
- （事務局）この自らというのは、事業者であり、かつ委託をしている場合には管理業者を指している。
- （吉住会長）都市型民泊というか、マンションで行われるケースが多いが、そうするとやはり家主不在型になるので、どうしてもその委託業者、委託事業者のほう为主体となっていくかと思う。その辺の表記の仕方については、揺らぎがないように注意をしていきたいと思う。

【苦情の対応記録】

- この苦情の対応記録は、どこから入ってくるものか。例えば、近隣の方から苦情として入ってくるというような感じで考えておけば良いのか。区のほうから入ってくるのか、近隣のほうから直接入ってくるのか。
- （事務局）現場の苦情としては、直接的には近隣から事業者に入った苦情でそのやり取り等をしっかりと記録しておく。場合によれば区を経由するケースも出てくると思う。
- この記録というのは非常に有効だと感じている。その中で、苦情のレベル、言った人と受けた事業者側のレベルが違っていると報告の部分がやはり上がってきづらくなると思うので、そういったところの線引きであったり基準があった方がよい。また苦情が入ってきたときにグルーピングされていたり、それがどこかで閲覧できたりするというような形であれば、今後の対応策というところでは管理業者のほうでも利用できると考えている。

あと、これはいろんな部分があって難しいとは思いますが、悪質な利用者に対しての、そのデータベース、貸している方もそうだが、利用者が、例えば問題があるような状態だったときに、どういったら判別できるのかなというのがあるのとより良いのではないかなと思った。
- （事務局）まず苦情の対応に関しては、一義的には事業者のほうでやっていただく、法の作りもそうになっている。利用者が悪質な場合、ただこれも、事業者が事前に説明しておいたり、基本的には事業者がそういうところをしっかりと管理するというのが、まずは基本的な責任だと考えている。
- （吉住会長）仲介事業者の中には利用者の採点をしているようなところもあって、各物件で迷惑行為を働いたような人には、シャットアウトしてくれるとか、そういったような対応もされているという

話も聞いている。会社が管理している物件に対してくり返し苦情が来るようであれば、やはりその会社のほうも、おそらく事業者のほうも、そういう周りから苦情が来るような使われ方をしていると自分たちの仕事として成り立たなくなってくるので、当然その辺は対応していくことになるかと思う。それについてはよく事業者のほうにも、私どもにくり返し来るような案件がある場合には伝えていければなと思っている。

【住宅宿泊事業の実施の制限】

- （吉住会長）現在示されているルール案では、住居専用地域において、月曜日から木曜日の宿泊を制限したいという説明があった。この制限の仕方について皆様の意見を伺いたい。
- この住宅宿泊事業の実施の制限を法律の範囲内でどうやって書くのかと思っていたが、非常に上手く考えられていて、バランスを取った案になっていると思う。趣旨も明確で、住居専用地域の中で、月曜日から木曜日まで禁止としたということで、上手い改定案でまとめられたと思う。
- 質問になるが、住居専用地域以外では自由になるということで、180日までOKということになる。全体的な法の読み方になるが、気になるのは残りの180日については、所有者なり、使用者が自由に使ってもよいという判断で良いか？
例えば、5月から10月ぐらいまでいい気候のとき貸して、残りは定期賃貸借で貸すという方法なども出てくる可能性があると思うが、こういうことについてはどういう判断になるのか？
- （事務局）新宿区の場合は、住居専用地域は区内の34%で、そこが規制される。今ご質問の180日の規制について、それ以外の半分の180日に関しては、法は特に何も規定していない。本来住居で住居としての活用ということなので、先程委員が言ったようにそこを、定期の賃貸借というような形で貸すことは特に支障はないと考えている。
- 気になるのが、それがだんだん短くなって、ひと月の定期賃貸借契約が続くとか、あるいはもっと短いが続くといったことが現れないと良いと思っている。
- （三浦副会長）今の心配は、あり方検討会でもあった。民泊の抜け穴みたいな議論だが、一応従来の厚労省がとっているスタンスは1ヶ月、少なくとも1ヶ月を超えないと賃貸借とは言えないと。あの部分が多分生きるだろうと思うので、その辺でやってくしかないと思う。
- （吉住会長）10番の実施制限につきましてほかにご意見はないか。おそらく、法律の中で与えられている範囲の、ルール付けできる数少ない分野であるが、厳しくやりすぎると今度は脱法してしまうというようなところがあるので、このような決め方を提示させてもらっているところではあるが。これについて妥当であるか、あるいはもう少し何かないのかとか、規制の仕方がいろいろとおかしいのではないかと、何かご意見いただけないか。
- （三浦副会長）さきほど取締りというか、ルールを守らせる方策についての話があったが、一応住宅宿泊事業法の立てつけは、届出が許されている住宅、住宅宿泊事業の定義づけの中に、180日の期間制限が入っている。どういう意味かというと180日の期間を過ぎてしまうと、もうそれは住宅宿泊事業とは言えなくなる。つまり、無登録旅館業になるということで刑事罰になる。その180日の期間を今度は条例で、区域と期間を定めて規制して良いと書いてあるので、その規定に従って新宿区のルールができれば、住居専用区域についてはこの期間を超えてしまう。
無届けの旅館業ということになるので、そういう意味では刑事罰の対象になるということで、この

部分はかなりエッジが効いているだろうと思う。

- 今言ったことは当然だと思う。この部分の規制について我々は賛成する。ただし、その反面この住居専用地域でおよそ150日間のMAX稼働しても、通常の商業地域の180日間MAX稼働した場合でも、今現在行われている民泊の年間365日稼働させてそれが違法であれ合法であれ現実でやっている方から見ると多分、これはこの稼働日数の時点で採算が合わないと判断することになる。すると、先程から言われているように違法営業というか、地下に潜って営業する方がまず間違いなく出てくると思うので、単純に規制を強化するだけでなく、そこで無法営業させない歯止めの方法を考える必要があると思う。
- (吉住会長) この宿泊日数については2ヶ月に一回、報告を上げるということになっており、それを住宅宿泊事業の仲介事業者のほうで報告を上げていくことになると思う。その際に違法な物件の斡旋をしている場合は当然そこは法律に定められた業者になるので、当然この縛りを受けてくることになる。そうした物件、違法物件を取り扱っているような事業者というのが今度、社会的なペナルティーとして、どういう可能性があるのか。
- (事務局) 観光庁のほうも、違法な物件を扱っているということは基本的には無くしていく方向で進めて、例えば登録の取り消しというような形になってくると思う。
また、仲介業者に聞いたところ、今現在行われている民泊の全国における平均的な年間の日数は90日くらいということである。
- データの整合性を申し上げるわけではないが、先程マンションで民泊をやって管理規約で駄目だからということで営業をストップしてもらう時に、通常3ヶ月ぐらい先まで予約が入っていて、あるいは半年先ぐらいまで予約が入っているからと、最終的に本人が辞めるという判断はしてるのだけれども、すでにあと半年ぐらい予約が入ってるから継続させてもらえないだろうかということは、常に聞く話である。今の90日というのは信憑性に欠けると思う。
- (事務局) 先程のは年間をとおしてなので、予約が入ってしまうというのは確かにある。ただ2ヶ月ごとの報告が今後は厳密に課せられるので、もうここまで日数が迫っているということは、事業者のほうをはっきりと認識していく。それを破れば、今度は旅館業法違反で罰則等につながるということになるので、今後しっかり守ってもらうような体制を作っていくことが必要だと考えている。
- (吉住会長) 今まででは闇でやっているのが実態の把握が難しいというところがあった。よく、調べながらやっていきたい。当然その他の自治体の動きの中では、宿泊税を民泊からも取るということで、それを宿泊の仲介事業者に代行して徴収してもらうという仕組みを取るということもある。その辺もかなり、申告をする上でもかなり信憑性のある数字が今後は上がってくる可能性もあるので動向をよく見守っていきたい。当区としても人員の配置あるいは事務手続き等でだいぶ出費も嵩んでくるので、私のほうとしても財源の配分であるとか、あるいは何かしらの獲得であるとか、そういうことも今後検討課題になっていくと思っている。

【土地又は住宅提供者等の責務】

- こういう形で明記を条例に書き込むのは良いことだと思うが、この11番と3、4、5番の「努めなければなりません。」という表現は弱いかと思う。その辺は仕方がないかもしれないが、書き込むことが非常に重要だと思うので、良いと思う。

- （事務局）この辺のところは、努力義務が多くなっているが、どの程度の義務までにするかということとは今後もよく詰めていきたい。
- 私の住んでいる団地でも、管理規約の改正が今話題になっている。周り見ると積極的に管理規約を改正して民泊の禁止を早く書きこまなくてはだめだという動きになっているように思う。
- （吉住会長）現在マンションの管理規約の整備等について区としてはどのような動きをしているか。
- （都市計画部長）マンション規約の改正については、資料4にあるように、国等が標準的な規約を示しているの、これを活用して多くの管理組合が住宅宿泊事業を実施する可否を自らの管理規約に明確化するように計画していくことになると思う。具体的には、健康部や都市計画部のホームページに掲載するとともに、管理組合の役員が集まるマンション管理組合交流会などに行き、周知や働きかけを行っている。今後も引き続き条例の制定を踏まえ、区の広報への掲載や、区が実施している管理組合を対象としたマンション管理セミナーなどで、さらなる周知と対策を行っていきたいと考えている。また、マンション管理組合同士の組織である、マンション交流ネットワークや、マンション関係団体とも連携をはかり、さらなる働きかけを行っていききたい。

マンション居住者の合意形成についても、都マンションのマンション管理室にございます、専門家等が実施している、マンション管理相談やマンション管理相談員派遣制度などを活用し、個々のマンションにおける合意形成を支援していきたい。

- これは提案になるが、明記するよう努めなくてははいけません。だけではなく、例えばその物件の共用部に、新宿区の許可のシールとか貼ってもらうなどしてもらえば、良いと思う。さらに提案させていただくが、許可する場合、例えばシールを150円とか200円で作ったとしたら、1000円くらいで売って、財源にする。

逆に、いろんなマンション組合があって、その中にもいろんな意見が出ているが、うちのこの建物については新宿区から民泊ができない建物ですみたいな、そんなシールがあったらすごく助かると、こういう声も出ている。シール一枚一万円くらいで売っていただければ、玄関のところに貼って、もうここはできませんと、新宿区も認めていませんという形で貼らせてもらえればすごく良いと思う。

- （事務局）このマンションは、民泊を認めないというのを新宿区から認めるということはなかなか難しい。できないマンションできるマンションについて、禁煙の様な、単純なシールは考えられる。新宿区の名前で出すというのはなかなか難しいと考えている。

標識を貼る必要があるの、民泊をやる場合には標識を貼るということで、玄関に貼る、また、場合によればメールボックス等に貼るという形で、それでやっていることが分かるような形になっていくと思う。

- この11番に関しては、非常にいい内容だと思う。民泊の有無に関わらず、通常の賃貸借契約に関しては、使用目的として住居として使うのか、事務所として使うのか、店舗として使うのかは大概は明記する。これは、全戸数が住居の造りのマンションであっても、都心部のマンションの場合は住居の造りであっても事務所で使うケースもあるので、使用目的は大概入れる。事務所の場合であればその事務所の内容や当然、非合法な行為はしてはならない云々は当然入っているので、そこで民泊のところをもっと強く明記して記入するのを義務化するのは非常に良いことだと思う。

都庁の不動産の指導課に賃貸借契約の今後の条文の記載方法を、民泊の内容を入れるように義務付けるということを一度指導してもらえば賃貸借契約書の大概は変更になると思う。

- この案で6番、7番、9番、10番が非常に事務局の方で良く考えてここまでのものが出来たなという気がする。これでやると、違法民泊をしている、あるいは潜って民泊をやろうとしている人たちも炙り出されてくると思う。あとはそれを、きちんと取り締まる体制をつくっていただきたいと思う。

【まとめ】

- （吉住会長）全体のまとめとして副会長の三浦先生からご意見を頂戴したい。
- （三浦副会長）およそ合意に至ったようで安心した。委員から指摘があった努力義務規定の意味だが、法は18条で明確に、地方自治体の条例で期間制限は認めている。あとはそれ以外のことは法律の中にも書いてないので、できないのかという議論があるのだが、それは本来固有の、憲法で保障された地方自治の本旨に従って、条例制定権があるのでできる。これは当然のことながら全体の秩序との関係で法令の範囲内でしかできないと書いてあるので、その住宅宿泊事業法がどこまでのことを条例で許すことを許容してるのかどうかという、かなり微妙な法律論になってしまうので、あとで問題が起きないように、努力義務という形で、少し腰が引けているように見えるかもしれないがそのようにせざるを得なかったのだと思う。今日の見解を受けてさらに事務局のほうで検討してもらえれば良いと思う。

（2）法施行までのスケジュール（想定案）

- （事務局）このフロー図で、今後の区の取り組みの決め方について示している。前回、第4回の会議のあと、6月16日に住宅宿泊事業法が公布された。その後、9月8日に政省令案の概要に関する国の説明会があり、9月21日から10月11日まで政省令案のパブリックコメントが行われた。区としては法と政省令案を踏まえ、新宿区ルール条例化に向けた骨子案を作り、10月5日から10月18日までパブリックコメントを行っている。本日の会議での意見を踏まえて、パブリックコメントを整理する。②と③になっているが、10月中には国が法の施行日を定める政令および法に関する政省令案を公布する予定なので、これを受けて、④の、都知事との協議を行って公示をすることで、住宅宿泊事業に関する事務権限を新宿区は取得することになる。このように条例制定に向けて取り組んでいきたいと考えている。この協議と公示をしないと権限が来ない。

新宿区ルールの骨子案についてのパブリックコメントに関する区の見解を取りまとめて、⑤の11月15日の第6回の検討会議で報告し、最終的な意見をいただき、その後⑥第4回の定例区議会に条例案を上程し、議会での審議を経て、可決されれば、⑨年内に条例の制定公布等をしたいと考えている。その後⑩で、今回の住宅宿泊事業法または政省令、条例等に関して周知啓発、これをしっかり行わないといけないと思っている。⑪事業者の届出、これはおそらく来年の3月になると思うので、その前に、よく周知をするために、できれば来年1月くらいからはチラシ等で法、また条例等を周知啓発していきたいと考えている。

- （事務局）次回、第6回の検討会議では現在実施しているパブリックコメントに寄せられた意見に対する区の方針を示す予定で、改めて委員の皆様の意見を頂戴したいと考えている。レジュメの一番下に記載しているが、11月15日水曜日午後2時30分から、新宿区区役所の第一分庁舎7階会議室で実施する。改めて案内するが、会場がこれまでと異なるのでご注意ください。

- （吉住会長）皆様の活発なご意見、また貴重なご意見いただきまして、誠に感謝する。今後とも、ご

協力を賜りますようお願い申し上げます、閉会とさせていただきます。