

住民の居住環境保護と適正な民泊運営の実現に向けた制度見直しに関する意見書

新宿区は民泊が全国最多の3,600件を超え、全国の民泊の1割近くが集中する自治体です。インバウンドを中心とした観光客の宿泊場所となっている一方で、住民からは民泊のルールを守らないごみ出しや騒音、営業期間を守らない民泊など年間1,100件以上もの苦情が寄せられています。

新宿区では制度開始当初よりこうした事態を懸念し、全国に先駆けて営業期間の制限を含む厳格な条例を制定し、住環境の保護に努めてまいりました。

しかしながら、当初抱いていた懸念は今や現実のものとなり、生活環境の悪化は看過できない事態となっています。

新宿区では住民からの問い合わせに1件1件対応しているところですが、届出をせず運営する無届民泊、また届出の記載内容変更時に変更届を出さず連絡が取れない民泊事業者や、管理の質の低い住宅宿泊管理業者（以下「管理業者」という。）が存在し、これらの対応に多大な負担がかかっています。

以下、こうした民泊の実態に鑑み、国において制度改正を含めた対応を求めます。

記

1 賃貸物件での民泊運営を禁止し、民泊の運営は所有物件のみとしてください

新宿区では民泊の76%が賃貸物件で運営されています。宿泊業を業として行うのであれば旅館業法で行うべきで、他者から物件を賃借してまで行う民泊運営を許すべきではありません。

居住環境の安定と、適正な物件管理を維持するため、賃貸物件を利用した民泊運営を禁止し、民泊事業は物件所有者によるものに限定してください。

2 届出の内容が常に正しくなるよう、罰則を含めた制度を整えてください

住宅宿泊事業法に基づき、民泊事業者は連絡先等の届出が義務付けられていますが、実態として変更届の未提出があります。

区では届出事項の変更時に、民泊事業者に対し変更届を提出することを案内していますが限界があります。届出情報の正確性を常時担保するための仕組みづくりと、違反者に対する厳格な罰則規定を整えてください。

3 住宅宿泊管理業者の質の改善に向けた制度の見直しをしてください

新宿区内の民泊の92%が家主不在型で、そのうちの半数以上が管理を委託して運営しています。令和5年7月からは、登録条件緩和により管理業者の質が下がり、ごみ出しや騒音などの苦情が多発し、また区の指導にもなかなか従おうとしない事業者が存在しています。

管理業者の質の向上を狙いとする制度改正や、実際に管理を行える事業者が登録されるよう改善を図ってください。

4 管理の再委託を禁止してください

一部の民泊事業者は制度を悪用し、管理業者に管理委託をした後、些末なごく一部の業務を除き民泊事業者に再委託をする運用が見受けられます。

こうした民泊事業者と管理業者による実質的な「名義貸し」といえる再委託を禁止し、登録

制度の趣旨にかなう措置を取ってください。

5 無届民泊を取り締まり、仲介事業者に法令に則った運営指導を行ってください

新宿区内では無届の民泊によるトラブルが多数存在し、住民の平穏な生活を脅かしています。区では無届民泊を見つけるたびに、調査を行い所有者や管理者をみつけ、届出を行うようアドバイスをしています。対応に苦慮しています。

無届民泊の取り締まりを強化するとともに、仲介サイトに対し法令に則った運営となるよう指導を行い、正しく仲介が行われるような体制を構築してください。

6 民泊を許可制とし、実効性のある罰則規定を定めてください

昨年12月、新宿区は悪質な民泊事業者に対し、東京都内で初めて業務廃止を命令しました。ところが、廃止を命令される前に民泊事業者は廃止届を提出することで処分を逃れることや、他人の名義を借り新たに届出を行うことで、実質的な経営者が変わることなく運営をすることができるなど、罰則の実効性が薄れています。

民泊は届出により運営可能な現行制度を改め、より強い指導が可能な許可制とするとともに、実効性のある罰則規定を定めてください。

7 自治体で柔軟に対応できるよう法改正を含めた制度見直しをしてください

住宅宿泊事業法第18条では、自治体による規制は営業日数の制限のみ認められ、区域を定めて営業を禁止することや、家主の居住の有無を条件にして営業を制限すること等の規定はありません。

自治体内の地区特性にあわせて柔軟に民泊の規制が条例で行えるよう法改正を含めた制度の見直しをしてください。

以上、地方自治法第99条に基づき意見書を提出します。

令和8年3月24日

新宿区議会議長名

衆議院議長	宛て
参議院議長	
内閣総理大臣	
厚生労働大臣	
国土交通大臣	