

「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」改正案（骨子）

1 改正理由

平成 30 年 6 月に住宅宿泊事業法（以下「法」という。）が施行され、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）の運営が年間 180 日まで可能となりました。

新宿区では、全国に先駆けて住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例を制定し、住居専用地域における平日の実施制限など独自のルールを設けたほか、新宿区住宅宿泊事業ルールブックを通じて届出者に新宿区ルールを周知徹底し、民泊運営の適正化を図ってきました。

しかしながら、近年のインバウンドの増加を受けて区内の届出住宅数は増加し続けており、これに伴い、宿泊者による騒音や隣家への誤訪問、ごみの不適正排出など、周辺住民の生活環境への影響が顕著となっています。

区は、ルールを守らない事業者に対する是正指導や、違反を繰り返す悪質な事業者に対する行政処分を行うなど厳しく対応してきましたが、民泊に起因する苦情や通報が後を絶ちません。

こうしたことから、区では、区民の平穏な生活環境を維持するため、「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」を改正し、事業の実施制限をはじめとしたルールを厳格化することにより、民泊の適正な運営の確保を図ります。

2 主な改正内容

（1）住宅宿泊事業の実施制限の見直し

- ▶ 制限区域を拡大し、住居専用地域、住居地域、準工業地域、文教地区では住宅宿泊事業の実施を原則禁止。
- ▶ 近隣商業地域、商業地域における営業可能日数を、年間 120 日（春休み、夏休み、冬休み期間）に引き下げ。
- ▶ 新たな実施制限は、改正条例施行の 2 年後に既存施設にも適用。

用途地域	現行	改正案
住居専用地域	平日営業不可 (金曜日正午～月曜日正午のみ営業可)	→ ・住宅宿泊事業の実施を禁止 (既存施設は、改正条例施行の2年後に適用)
住居地域 準工業地域 文教地区	年間 180 日まで	→ ・「特例住宅」※ ¹ の認定を受けたものは、年間 120 日(春休み、夏休み、冬休み期間)※ ² の期間内は実施可
近隣商業地域 商業地域	年間 180 日まで	→ ・年間 120 日(春休み、夏休み、冬休み期間)※ ² の期間内は実施可 (既存施設は、改正条例施行の2年後に適用)

※1：「特例住宅」について

- ▶ 次の要件にすべて該当する場合は、区の認定を受けることにより、年間 120 日の事業の実施が可能。
 - (ア) 住宅宿泊事業者（日本語での会話が可能）が、自己の生活の本拠として、届出予定の住宅又は隣接した住宅に 3 年以上居住していること。
 - (イ) 当該住宅が住宅宿泊事業者の所有する家屋であること。
 - (ウ) 家主同居の場合、住宅宿泊事業者と宿泊者の寝室を別に設け、それぞれ施錠管理が可能な構造であること。

※2：「年間 120 日（春休み、夏休み、冬休み期間）」について

- ▶ 1 年のうち、営業が可能な期間は次のとおり（合計 120 日）。
 - ・ 春休み期間：3 月 15 日正午～4 月 11 日正午
 - ・ 夏休み期間：7 月 1 日正午～9 月 1 日正午
 - ・ 冬休み期間：12 月 15 日正午～1 月 15 日正午

（2）周辺地域の住民に対する説明

届出（近隣説明の対象となる事項を変更する場合を含む。）をしようとする日の 30 日前までに、以下の事項について、書面配布による説明と説明会の実施を義務付ける。

現行		改正案
届出の <u>7 日前</u> まで	→	届出の <u>30 日前</u> まで
書面配布による実施	→	書面配布と説明会の両方による実施

【対象範囲】（別途規則で定める）

届出住宅から 10m 以内の敷地に存する建物に居住または勤務する者

【説明事項】

- ① 住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名及び連絡先
- ② 住宅が住宅宿泊事業の用に供されるものであること。
- ③ 住宅の所在地
- ④ 住宅宿泊事業を開始しようとする日
- ⑤ 周辺地域の生活環境への悪化防止のために宿泊者に対して説明すべき事項
- ⑥ 住宅宿泊管理業務を委託する場合においては、住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名及び連絡先

※上記【説明事項】①、⑤、⑥に変更が生じた際も書面配布と説明会による住民説明が必要です。

※変更時の住民説明については、既存施設にも適用します。

(3) 届出事項の拡充

緊急連絡先や廃棄物処理の委託状況など営業者の運用体制を区が把握し、適正な運営が確保できる体制を構築しているかを確認するため、届出時（届出事項の変更時を含む。）、以下の事項の報告を義務付ける。

【報告事項】（報告事項②～⑥は別途規則で定める）

- ① 周辺地域の住民に対する説明（上記（2））の実施状況
- ② 標識に記載する緊急連絡先
- ③ 住宅の存する用途地域
- ④ 廃棄物処理の委託状況及び保管のための設備の設置状況
- ⑤ 苦情等の対応に係る体制（事務所の所在地、対応の所要時間）
- ⑥ 消防法及び火災予防条例の規定に適合していることの確認状況（検査結果通知書の写しなど）

※届出時の報告事項に変更が生じた場合は、既存施設にも適用する。

(4) 運用体制の強化【新設】

住宅宿泊事業の適正な運営の確保のため、住宅宿泊事業者等に対し、以下の事項を新たに義務付ける。

- ① 宿泊者の本人確認及び周辺地域の生活環境への悪化防止のために宿泊者に対して行う説明は、対面で行う。
- ② 周辺住民の苦情や行政機関の問合せに対応するため、日本語会話可能な者を選任し、届出住宅におおむね 30 分以内に到着できる体制を確保する。
- ③ 住宅宿泊事業に伴って生じるごみについて、廃棄物処理業者への処理の委託を必須とする。
- ④ 住宅宿泊管理業者が住宅宿泊管理業務を再委託する際、非登録業者への再委託は原則禁止とする。

※①、②、③については、改正条例の施行後、既存施設にも適用する。

※④については、改正条例の施行後 2 年間が経過した後、既存施設にも適用する。

(5) 届出住宅の公表事項の拡充

区ホームページ等で公表している届出住宅一覧の公表事項を以下のとおり新たに一部追加する。

【公表事項】

- ① 届出住宅の所在地
- ② 住宅宿泊事業者の氏名（法人の場合、名称及び代表者名）
- ③ 住宅宿泊事業者の連絡先

- ④ 標識に記載する緊急連絡先
- ⑤ 周辺地域の住民に対する説明（上記（２））が完了した年月日
- ⑥ 届出の年月日
- ⑦ 届出番号

※②、④を新たに追加する。

※①、③、⑤は引き続き条例で規定し、⑥、⑦は引き続き規則で規定する

（６）命令等の公表【新設】

以下の規定による命令等をした場合に公表することができる規定を、新たに設ける。

【公表の対象となる命令等】

- ① 住宅宿泊事業者に対する、特例住宅の認定の取消し
- ② 住宅宿泊事業者に対する、法第 15 条に規定する業務改善命令
- ③ 住宅宿泊事業者に対する、法第 16 条第 1 項に規定する業務停止命令
- ④ 住宅宿泊事業者に対する、法第 16 条第 2 項に規定する廃止命令
- ⑤ 住宅宿泊管理業者に対する、法第 41 条第 2 項に規定する業務改善命令

【公表事項】

- ① 命令等を受けた住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者名）
- ② 命令等に係る届出住宅の所在地
- ③ 命令等の理由及び内容
- ④ 届出の年月日
- ⑤ 届出番号

※既存施設についても、改正条例の施行後に命令等を受けた場合には、公表の対象とする。