

## 会議録

◇詳細—企画調整グループ 電話03-4566-2511

附属機関又は 会議体の名称		豊島区民泊サービスのあり方検討会(第1回)
事務局(担当課)		政策経営部企画課
開催日時		平成29年8月30日(水) 18時00分~20時05分
開催場所		本庁舎5階507~510会議室
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開会</li> <li>2. 委嘱</li> <li>3. 委員紹介</li> <li>4. 区側出席者紹介</li> <li>5. 座長選任</li> <li>6. 座長代理指名</li> <li>7. 会議録等の取扱い</li> <li>8. 議事</li> </ol> <p>(1) 民泊サービスを取り巻く状況と検討の進め方について  (2) 住宅宿泊事業法の実施に係る課題等について  (3) その他</p>
公開の 可否	会議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委員	東徹(立教大学教授)・渡部貴之(弁護士)・大野政道(豊島区商店街連具会)・菅澤省吾(豊島区観光協会副会長)・田中幸一郎(豊島区町会連合会会長)・田中春陽((一社)東京都マンション管理士会城北支部長)・平田光子(池袋四丁目町会会長)・鎌田隆((公社)全日本不動産協会東京都本部豊島・文京支部事業執行委員長)・楠本悦子((公社)東京都宅地建物取引業協会豊島区支部副支部長)・濱園命((株)ファイブエム代表取締役)・森永鈴江(東京都ホテル旅館生活衛生同業組合巣鴨ホテル旅館組合長)・吉澤亮(豊島消防署予防課長)・城山佳胤(豊島区政策経営部長) 欠席者: 秋山徹(池袋警察署生活安全課長)
	区側出席者	副区長(2)・治安対策担当課長・区民活動推進課長・生活産業課長・文化観光課長・環境保全課長・池袋保健所長・生活衛生課長・都市整備部長・住宅課長兼マンション担当課長
	事務局	企画課長

## 審議経過

### 1. 開会

**企画課長：**ただ今から、第1回豊島区民泊サービスのあり方検討会を始めさせていただきます。私は、当検討会の事務局を担当する企画課長の高田と申します。本日は第1回でございますので、後ほど委員の皆様から座長を選んでいただくこととなりますが、それまでの間、私が進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

### 2. 委嘱

**企画課長：**それでは初めに、委員の委嘱をさせていただきます。皆様方におかれましては、このたび当検討会の委員をお引き受けいただきまして誠にありがとうございます。本来であれば、直接一人ひとりに委嘱状をお渡しするべきところでございますが、時間の都合上、委嘱状は机上配付とさせていただきます。ご了承ください。

### 3. 委員紹介

**企画課長：**次に、委員の皆様をご紹介します。当検討会は本日現在、14名の委員の方々に構成されております。お名前をお呼びいたしますので、大変恐縮ではございますが、そのままの位置でご起立いただければ幸いに存じます。

立教大学観光学部教授・観光学科長、東 徹委員です。  
弁護士の渡部貴之委員です。  
豊島区商店街連合会、大野政道委員です。  
豊島区観光協会副会長、菅澤省吾委員です。  
豊島区町会連合会会長、田中幸一郎委員です。  
一般社団法人東京都マンション管理士会城北支部長、田中春陽委員です。  
池袋四丁目町会会長、平田光子委員です。  
公益社団法人全日本不動産協会東京都本部豊島・文京支部事業執行委員長、鎌田隆委員です。  
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部副支部長、楠本悦子委員です。  
株式会社ファイブエム代表取締役、濱園命委員です。  
東京都ホテル旅館生活衛生同業組合巣鴨ホテル旅館組合長、森永鈴江委員です。  
池袋警察署生活安全課長、秋山徹委員ですが、本日は欠席でございます。  
豊島消防署予防課長、吉澤亮委員です。  
豊島区政策経営部長、城山佳胤委員です。

なお、区民・区民団体関係者としてもうお一方、委員を予定しておりますが、調整中のため、次回からのご参画となっております。

以上が委員の皆様です。どうぞよろしくお願いいたします。

### 4. 区側出席者紹介

続きまして、区側の出席者をご紹介します。本日は区長の代理として、水島、宿本、両副区長が出席させていただいております。水島副区長です。

宿本副区長です。

次に、区の部課長を紹介いたします。検討会の審議の中で、状況の説明やご質問にお答えいたします。

佐藤池袋保健所長です。

奥島都市整備部長です。

村田治安対策担当課長です。

増子区民活動推進課長です。

山野邊生活産業課長です。

小椋文化観光課長です。

小野環境保全課長です。

栗原生活衛生課長です。

小池住宅課長兼マンション担当課長です。

このほか、企画課、生活衛生課の職員が同席しておりますが、紹介は省略します。

それでは、区側を代表しまして、副区長の水島よりご挨拶を申し上げます。

**水島副区長：** 第1回の豊島区民泊サービスのあり方検討会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

平素より区政に対しまして大変ご理解ご協力を賜っており、心から厚く御礼を申し上げる次第でございます。

また、皆様方大変お忙しいにもかかわらず、当検討会の委員をお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

民泊につきましては、今年6月16日に住宅宿泊事業法が制定され、来年の6月15日までは施行されることとなりました。そして、その3か月前の3月には民泊事業者からの届出受付を開始するというスケジュールになっているところでございます。

東京オリンピック・パラリンピックが開催されます2020年には、訪日外国人旅行者4,000万人と言われておりまして、東京に宿泊施設が不足することが予想されているところでございます。このような国内外からの観光客の宿泊需要に対応するために、この民泊新法ができたわけでございます。

しかし、課題も大変多くございまして、ここ数年、インターネットで民泊を仲介する事業者が増えており、訪日外国人の利用も急増しておりますけれども、このようなネット仲介の民泊では、保健所に届出のない民泊も増えているとのことで、その様な施設では騒音ですとか、ごみ出しなどの苦情も大変増えているところでございます。

ちなみに、私ども豊島区では、昨年度保健所に寄せられた苦情は74件ございます。新宿区では本区の3.4倍、250件もの苦情が寄せられておるということで、各区とも対応に苦慮しているというところでございます。

また、東京都と23区合同の民泊対策会議もこの8月から始まったところです。

一方、豊島区では、3年後の2020年に向けまして、旧庁舎跡地の「ハレザ池袋」、文化ホールを中心とします八つの劇場等がございまして、また、南長崎のトキワ荘、漫画の聖地と言われておりますがその復元施設など、日本人はもとより、訪日外国人の方々にも是非訪れていただきたい施設が次々とオープンしてまいります。

また、先日の8月8日でございましたけれども、2019年の東アジア文化都市に本区が

選ばれ、日本、中国、韓国の文化交流もこれから活発になります。このようなことから、訪日外国人の方々に喜んで泊まっていただけ民泊サービスを実施するべきではないかと考えております。

また豊島区は、空き家率が15%と、23区で最も空き家が多いと言われておりますが、適正で安全・安心な民泊サービスが実施できれば、空き家問題やシャッター商店街問題の解決策の一つにもなり得るのではないかと考えているところでございます。

様々申し上げましたけれども、この検討会では、民泊に詳しい学識経験者の先生方、また町会など区民代表の方々、そして事業者の方々から、民泊に関する率直なご意見を伺いまして、適正で安全・安心な民泊サービスのあり方を検討するとともに、豊島区にふさわしい民泊サービスのあり方についてもご検討いただければと考えているところでございます。

この検討会の位置づけにつきましては、あくまでも意見交換会でございますので、是非忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。開催にあたりましてのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

## 5. 座長選任

**企画課長：** 続きまして、当検討会の座長選任に移らせていただきます。

参考資料1-1、豊島区民泊サービスのあり方検討会設置要綱第4条第2項によりまして、委員の皆様方から座長を互選していただくこととなります。如何いたしましょう。

**D委員：** 私は、東委員を推薦させていただきたいと思っております。

このような会では、見識の点からも学識経験者の方から選出されるのがよろしいのではないかと考えております。なかでも東委員は、立教大学で観光学の教鞭をとられ、地域づくりの観点からの研究もされていると聞き及んでおります。

高い見地から、また幅広い観点でこの検討会をまとめていただけると信じておりますし、是非とも東委員を座長に推薦したいと思っております。

**企画課長：** ただ今、東委員をとの推薦がございました。皆様、如何でしょうか。

(異議なしの声あり)

**企画課長：** ご賛同をいただいたということで、東委員に座長をお願いしたいと存じます。

東委員、どうぞ座長席へお移りください。

それでは、早速でございますが、東座長からご挨拶を頂戴したいと存じます。

なお、その後の座長代理の指名等もよろしくお願いいたします。

**東座長：** ただ今ご推挙をいただきまして、座長の任に就かせていただくこととなりました、立教大学の東でございます。

私は、立教大学の観光学部に属しております。職場は埼玉県新座市になりますが、立教大学の本拠地は池袋ですので、十分に豊島区のお役に立てる立場にあるかなと思っております。

民泊に関してはここ二、三年、基本的にはにわかにと言ったほうがよいと思うのですが、非常に大きな話題になっておりまして、国の検討会もやや大急ぎということで開催され、それが取りまとまったのが昨年でございます。それから法案が国会に提出され、6月には成立したという、非常に早いスピードで審議がされ、制度化が進んだ分野でもございます。

ただ、国の検討会でも大部議論になっていたようですが、必ずしも推進するということが大方の合意であったとは認識しておりません。中には、かなり強硬な反対、もしくは制限をするべきだという議論もあったという様にも聞き及んでおります。

そして、23区の中でも、やはり先ほど副区長からもお話がございましたように、豊島区ではそこまで大きな苦情はないけれども、新宿区ではその3倍ぐらいの苦情も来ているということで、かなり状況が違っているということでもございます。

また大田区では、すでに国家戦略特区を活用した民泊事業が展開されているところですので、民泊新法に関してどういう形で同じ23区内で制度化をしていくのか。あるいは、やはり苦情の中で最も多いのは違法営業ではないかということで、簡単に言えば、日本が観光立国、あるいは観光先進国を目指しているにもかかわらず、実際に外国からのお客様が泊まっているのは、法律的な裏付けもなければ、きちんとした届出もないような民泊がかなり増えているというような状況を、いかにルールの中で正しく運用していくか、ということが我々、あるいは他区、全国の自治体で今検討されているところかと思っております。

豊島区で良いルールができますよう、ぜひ皆様の忌憚のないご意見を聞かせていただきまして、取りまとめができるような形に進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

## 6. 座長代理指名

**東座長：** それでは早速、進行させていただきます。

まず、座長代理を座長が指名することになっておりますので、指名させていただきたいと思っております。

私といたしましては、同様に学識経験者としてこの席にいらっしゃいます、弁護士の渡部貴之委員にお願いをできればと思っておりますが、如何でしょうか。

**渡部委員：** 弁護士の渡部貴之と申します。謹んでお受けさせていただきます。

私、この庁舎近くの東池袋の法律事務所に所属しておりまして、平素から不動産案件、民泊に関しても、区民の方々や事業者の方々からご相談を受けております。今回の検討会におきましては、バランスをとった立場でお話をできればと思っております。

また法的な観点に関して、皆さんが多くのことをお話しされたいかと思うのですが、それを法的な話に組み直す役割を担っているのかなと思っております。

皆様におかれましては、法律に関しては細々とした話もありますがお気にされずに、色々なご意見を、率直なご意見を伺えればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

**東座長：** ありがとうございます。渡部委員どうぞよろしくお願いいたします。

なお、ここで両副区長におかれまして、公務のご都合によりご退席されます。ありがとうございます。

## 7. 会議録等の取扱い

**東座長：** 続いて、議事に入る前に、会議の公開と会議録の取扱いに関して事務局から説明をお願いいたします。

**企画課長：** 本区では、審議会等の会議の公開に関する要綱が定められておりまして、要綱に従って処理をさせていただきたいと存じます。

まず、会議につきましては、原則として公開となっております。ただし、非公開により運営すべき事情が生じた場合、例えば個人的な情報など特別な事由でございますが、そのような場合にはその都度、お諮りさせていただくことになります。

次に、会議録につきましては、作成したものを区のホームページ等で公開することとなっております。その際、会議録の中で委員の実名公表はいたしません。A委員、B委員といったようにアルファベット形式で表記をいたします。

そのような形で運営をさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

**東座長：** 事務局から会議の公開と会議録の作成方法について説明ございましたが、よろしいでしょうか。

それでは、ご同意いただいたものといたしまして、会議の公開及び会議録につきましては、ただ今の事務局の説明のとおりとさせていただきます。

本日、傍聴希望の方はいらっしゃいますか。

**企画課長：** 傍聴希望者は7名おられます。これより入室いただきます。

## 8. 議事

### (1) 民泊サービスを取り巻く状況と検討の進め方について

**東座長：** それでは、これより議事に入っております。

まず議事1、民泊サービスを取り巻く状況と検討の進め方についてです。事務局より説明をお願いします。

**企画課長：** 資料1-1から1-3をお取り出しください。この三つの資料で、民泊の制度概要と、検討スケジュール等についてご説明させていただきます。

初めに資料1-1、民泊サービスに係る制度等の現況でございます。

まず宿泊サービスの形態ですが、三つの形態がございます。

1つ目として旅館業法による宿泊サービス、2つ目として国家戦略特別区域法による宿泊サービス、いわゆる特区民泊でございます。そして3つ目として住宅宿泊事業法による民泊サービス、これが来年から施行されるということで、この三つの制度があるということ、まずはおさえていただければと存じます。

そして民泊サービスにつきましては、2020年の東京オリンピック・パラリンピックを控え、宿泊需要の高まりに対応するために、新法が作られたということでございます。ただし、公衆衛生の確保や近隣住民とのトラブル防止に留意したルール作り、違法民泊への対応が急務である、という状況でございます。

次に、住宅宿泊事業法の概要についてご説明いたします。

この法律の目的は二つございます。一つは、この新法に基づく民泊事業を営む者の業務の適正な運営を確保すること。二つ目に、国内外からの観光客の宿泊需要に的確に対応し、これらの者の来訪及び滞在を促進するというところでございます。いわゆるインバウンドが目的の法律でございます。

用語の定義ですが、住宅とは、生活の本拠として使用するために必要な設備が設けられており、人の居住の用に供されていると認められるものを住宅と称しております。また宿泊とは、寝具を使用して施設を利用することとされております。そして住宅宿泊事業とは、旅館業法の営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものを言うことと定義されています。この日数は国によって違っておりまして、ロンドンでは90日、オランダでは60日と様々で

ございまして、日本の180日は緩いと言われております。

次に、住宅宿泊事業に係る制度の創設についてです。1つ目は、住宅宿泊事業を営もうとする者は、都道府県知事へ届出が必要でございまして。2つ目として、年間提供日数の上限は180日となります。ただし、地域の実情を反映して期間を制限することも可能となっています。3つ目は、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置として、衛生確保、騒音防止のための宿泊者への説明、苦情対応等を義務付けております。4つ目は、家主不在型の住宅宿泊事業者に対しては、住宅宿泊管理業者に業務を委託することを義務付けております。そして5つ目として、都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施しなければならないということとございまして。ただし、都道府県に代わり特別区は住宅宿泊事業の事務処理ができるということになっておりますが、そのためには東京都知事との協議を経ることが必要となっております。

次に、住宅宿泊管理業に係る制度についてです。住宅宿泊管理事業を営もうとする者は、国土交通大臣に登録をすることと。住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置として住宅宿泊事業者への契約内容の説明等と、住宅宿泊事業の業務の代行が義務付けられているところでございまして。

そして仲介業に関しては、最近インターネットで知られるところでございまして、Airbnb(エアビーアンドビー)などの、ネット仲介業者が非常に多くなっております。住宅宿泊仲介業に係る制度として、仲介業者は観光庁長官への登録が必要となっております。また、仲介業の適正な遂行の措置として宿泊者への契約内容の説明等を義務付けるという内容となっております。

続いて、住宅宿泊事業法の施行日等とございまして。法律の公布が6月16日であり、公布の日から起算して1年を超えない範囲で法施行となっておりますので、最も遅い場合は平成30年6月15日からとなります。また、届出の受付開始も公布日から9か月を超えない範囲ということですので、最も遅い場合で3月15日から受付を開始しなければならないという状況にあります。

政省令の公布につきましては、当初8月頃と言われていたものが、まだ出ておりませんので、政省令、ガイドラインとも大変遅れております。おそらく秋頃になるのではないかとということで、先日東京都から情報提供がございました。

次に、旅館業法に関する状況につきましては、法律の一部改正案が平成29年3月に閣議決定をされまして、現在は衆議院閉会中審査という形になっております。内容としては、ホテル営業及び旅館営業の営業種別の旅館・ホテル営業への統合でございまして。現在、ホテル、旅館それぞれ客室数など細かい規定がございまして、その辺の要件が緩和され、同じような取り扱いになっているというものでございまして。また、違法な民泊サービスの拡がり等を踏まえた無許可業者等に対する規制の強化として、報告徴収、立ち入り検査等の権限の規定のほか、罰金の上限額の引き上げが盛り込まれ、そして民泊新法との整合性を踏まえた所要の改正が成される予定でございまして。

3つ目の制度である、国家戦略特区による民泊の概要ですが、都内では大田区のみでございまして。こちらの経過につきましては、平成25年12月に旅館業法の特例として定められました。その後、平成26年3月に滞在日数の下限を6泊7日から9泊10日までの範囲という規定が設けられ、平成28年10月にこれが引き下げられ、現在では2泊

3日からできるようになっております。

現在、特区民泊を実施する自治体の状況としては、大田区が平成27年認定、滞在日数の下限は6泊7日、滞在実績としては平成29年3月末で600人近くの実績があります。また、大阪府や大阪市でも実施されておまして、違いは下限が2泊3日であるということですが、滞在実績としては、それほど的人数にはなっていない状況です。北九州市においては、平成29年1月から事業の受付を開始したというところです。

制度等の現況の最後に、国、東京都、特別区の主な動きについてです。

国の政省令、ガイドラインの制定は未確定ということで、これが非常に遅れておまして。秋頃ではないかと言われております。

また、民泊新法に伴うマンション標準管理規約の改正等がございます。これはこの夏頃の予定とされていたところ、昨日、規定が改正をされたということで、後ほどご説明をいたします。

東京都、特別区の動きとしては、特別区長会から国・東京都への要請ということで、この間、地域の実情に応じて運用できる「民泊」の法制化を求める要請をはじめ、数回に渡り国や都に要請を行ってきたところでございます。

そしてこの8月になりまして、ようやく、東京都と特別区との住宅宿泊事業法の施行に向けた検討会議が設置されたところです。

続いて、次の資料に移ります。資料1-2は、ただ今ご説明した3つの制度の比較を一つの表にまとめたものでございます。

要点だけご説明しますと、旅館業法の改正案では、無許可・無届施設への立入検査権があり、罰則については100万円以下の罰金ということで大幅に引き上げられるということでございます。

営業日数の上限につきましては、旅館業法にはもちろん制限はありませんが、住宅宿泊事業法は年間180日までとなっています。特区民泊も営業日数の上限の縛りはございません。最低宿泊数でございますが、特区民泊については2泊3日以上という縛りがございます。2泊3日から9泊10日ということになっています。

用途地域の制限ですが、旅館業法については都市計画法上の規制がございまして、基本的に住居系地域では営業できないこととなっております。池袋で言えば、商業地域や近隣商業地域で旅館、ホテルが経営できる、そういった都市計画法の厳しい縛りがあります。ところが、住宅宿泊事業法では、用途地域の制限が一切ないというのが特徴でございます。そもそも住宅について宿泊を認めるということで、旅館・ホテルが営業できないところでも、住宅宿泊事業法の民泊はできてしまうというのが大きな違いです。

最後に資料1-3で、スケジュール全般を再度確認させていただきます。

まず法令関係ですが、住宅宿泊事業法については平成29年6月16日に公布され、来年の6月15日までに施行される。政省令、ガイドラインについては、スケジュールが非常に遅れている状況です。旅館業法につきましては、一部改正法案が衆議院の閉会中審査になっております。

東京都・特別区においては、合同の検討会が8月に立ち上がったところでございます。

豊島区につきましては、これまで庁内の検討会を実施しておりましたが、本日、当検討会が立ち上がりました。この後、第2回検討会が10月4日、第3回が11月2日の

予定でございます。

本日は、忌憚ないご意見をいただきまして、2回目、3回目で論点を整理しつつ、今後の民泊サービスの適正かつ安全・安心なあり方について検討していきたいと思っております。

制度の説明とスケジュールについてのご説明は以上でございます。

**東座長：** ありがとうございます。

ここまでの説明で何かご質問、ご不明な点などありますでしょうか。

少し補足をさせていただきますと、豊島区では実際には今の説明のとおり、旅館業法の許可やこの住宅宿泊事業法の民泊、あるいは認定を受ければ特区民泊ということは可能なのですが、全国的に見るといわゆる農泊といわれる農家民泊ですね、これは根拠となる法律が違いまして農林漁業体験民宿業といういわゆるグリーンツーリズム法に基づいて地方で行なっているものですが、これも基本的には民泊というふうに言われることもあります。

あとは、例えば地方の宿泊の収容力がないところで、サイクルロードレースやマラソン大会に伴い圧倒的に不足してしまうという、そういう場合には公共目的で自治体などが一般家庭のほうに選手やスタッフを泊めてくださいという形のイベント民泊は認められています。都内などは宿泊キャパがあるのでこういったものはおそくないと思っておりますが、地方においては年に1回とか2回ぐらいのことで、明らかにニーズが多いと言われる公共目的の場合にだけ認められるものがあります。

いずれにしても豊島区では該当してくるのは、説明のあった三形態かと思っております。

ご質問等は如何でしょうか。特にないようでしたら、次の議題に移りたいと思っております。

## 8. 議事

### (2)住宅宿泊事業法の実施に係る課題等について

**東座長：** それでは、本日2つ目の議事に入ります。住宅宿泊事業法の実施に係る課題等について、事務局より説明をお願いします。

**企画課長：** 資料1-4から資料1-7を用いまして、実施に係る主な課題をどのように考えていくかということについて、ご説明をしていきたいと思っております。

まず、資料1-4をお取り出してください。

こちらが、ホテル・旅館の施設数の推移でございまして、平成23年度末から28年度末までと、29年7月末までのデータがございまして、ほぼ変わらない状況です。また客室数は平成23年度末が10,838室、28年度末は11,340室ということで、若干増えている程度かと思っております。一方で、大型の旅館業施設の今後の建設予定としては、平成30年から31年にかけて次々とオープンホテルしてまいりまして、客室数でいうと約1,000室増えることとなります。また、民泊に関する相談・処理等に関する件数の推移としましては、既存の施設を利用した旅館業の営業許可相談が平成28年度で103件、うち営業許可に至ったのは7件でした。そして、近隣からの苦情・相談としては、28年度が74件という状況でございました。

この74件の内訳につきまして、資料1-5をご覧ください。通報者別でみると、やはり近隣住民からの通報が一番多いということになっております。通報内容別では無許可・情報提供、要するに違法民泊ではないかというような通報が一番多いということでございます。次いで、外国人の出入りに対する不安、騒音といったことが続き、ごみ出し、行政の対応方法といったものもございまして、また、用途地域別の内訳としては、住

居専用地域が28%、商業地66%、不明が6%ということで、やはり商業地が一番多くなっております。住宅形態別では、集合住宅に関するもの65%と最も多く、やはりマンション民泊については苦情が多い状況でございます。

次の頁が苦情相談事案74件の分布図です。これを見ていただきますと、豊島区の場合にはもちろん池袋周辺が多いのですが、住宅地にも苦情があるという状況です。ホテル・旅館については、住居専用地域といったところには建てられません、住宅宿泊事業法の民泊では、そういったところも可能になるということでございます。

続いて、資料1-6をご覧ください。これは、「協働のまちづくりに関する区民意識調査」の調査結果で、今年度実施したものの速報値でございます。こちらは、民泊に関する直接的な質問ではないのですが、東京2020大会に向けて区は何に力を入れるべきと考えますかという質問に対し、複数回答の選択肢の一つとして「地域の実情に応じた民泊サービスの適正化」を設定したところ、1,913件の回答者のうち164件、8.6%の回答がございました。また、これからの豊島区のまちづくりに関する意見・要望を自由回答でお聴きした質問では、7名の方から民泊に関するご意見がございました。「大田区に次ぐ民泊特区になってほしい」という方、「ルールを決めてほしい」、「民泊を規制してほしい」、「外国人が非常に多くなっています。治安の悪化を心配しています。夜間の騒音や火災を心配しています」、「入れかわり立ちかわり外国人が出入りして、うるさくてかないません」、「民泊が増えることが不安です。ルールを決めてほしい」、「増えるであろう民泊を規制してほしい」ということで、ほとんどがルール化をしてほしい、規制してほしいというご意見がありました。

最後に、資料1-7でございます。住宅宿泊事業法の実施に係る課題等についてということで、先日、東京都と23区との検討会議の中で出されたものを基に、実施における課題、論点等を住宅宿泊事業法の規定と対比させながら、事務局にてまとめたものです。

まず、目的・理念としては、この法律は、事業を営む者の業務の適正な運営を確保することと、国内外からの観光客の宿泊需要に対応するというインバウンドの趣旨であります。

次に、衛生確保についてですが、法律第5条では宿泊者の衛生の確保を図るために、厚生労働省令で定めるものを講じなければならないとされています。この点についても政省令が出され次第、早急に検討しなければならないところです。

防災・防犯面につきましては、火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全確保を図るための必要な措置で、国土交通省令で定めるものを講じるというところでございます。

利便性等の確保については、外国人観光旅客である宿泊者の快適性・利便性の確保を図るために必要な措置であって、国土交通省令で定めるものを講じることとされています。

宿泊者名簿につきましては、国土交通省令・厚生労働省令で定める場所に名簿を備え、省令で定める事項を記載することとなっております。

生活環境・ごみ問題でございますが、住宅宿泊事業者は宿泊者に対し、生活環境への悪影響の防止に必要な事項であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明をしなければならないとなっております。

苦情対応については、住宅宿泊事業者は住民からの苦情や問合せについて、適切かつ迅速に対応しなければならないとされております。ただ、現状として豊島区に年間70件の以上の苦情が寄せられているところからすると、第一義的にはやはり保健所に苦情が来ることが想定されます。観光庁にはヘルプデスクが設けられるという情報もありますが、それについても内容はまだ聞いておりませんし、どのようになるかということは今後も注視していきたいと思っております。

続いて、標識掲示でございます。届出住宅ごとに、見やすい場所に国土交通省令・厚生労働省令で定める様式の標識を掲げると規定されてございます。これも東京都との会議の中で話が出たのですが、例えば分譲マンションの入り口。そこに民泊をやっていますという標識は出せないだろうという話もございます。そうすると、各戸のポストやドアにしか表示ができないわけで、果たしてそれでよいのだろうかというような疑問も出されております。

定期報告につきましては、宿泊日数を、国土交通省令・厚生労働省令の定めるところにより、定期的に知事に報告しなければならないとされています。

マンション管理の問題でございますが、分譲マンションについては管理規約を定めるということで、先ほども少しご説明をいたしましたけれども、昨日、国土交通省から標準管理規約の改正について示されております。参考資料1-6をお開きください。こちらは、パブリックコメントの際の資料ですが、マンション標準管理規約について、新法民泊を可能とする場合と禁止する場合とで、それぞれどのように改正するかを示してございます。また、留意事項として、家主居住型のみ可能とする場合、新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合、新法民泊を禁止することに加え広告掲載も禁止するという場合についても、規定例を掲示するとしており、この度、国土交通省から通知が出されたというところです。ただし、これらにつきましては、各マンションの管理組合で総会を開いたうえで、こうした内容にしなければいけませんので、区としましては、住宅課、マンション担当課を通じて、このような規約の改正が必要だということを、今後積極的にPRしていきたいと考えております。

資料1-7にお戻りください。違法民泊の取締りについてです。違法民泊は、旅館業法違反となります。そのため、取締りを強化していく必要もありますでしょうし、いろいろな会議の席上やインターネットニュースでも取り上げられていますとおり、営業日数の上限が180日ですので、残りの180日を別の用途で、違法な宿泊を行ってしまうのではないかと、これについてどう防いだらよいかといった話も出ております。

続いて、条例制定についてです。特別区長会としても、地域の実情に応じて法律を定めてほしいと要望を出してきましたが、結局、法律においては第18条のみが条例による制限の規定となっております。内容としては、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するために必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができるという規定です。ここで議論になっているのは、規定では「期間を制限することができる」ということで、日数を制限できるとは書いてございません。政省令が出ないとわからないところはございますけれども、期間の制限ということですので、先日の東京都との会議での説明では、例

例えば夏休み期間は制限するとか、こういった制限ができるのか定かではありませんが、一例としてそのような事例の紹介がございまして、例えば180日を90日にするという日数制限はできないのではないかとされておりまして、いずれにしても政省令が出ていない段階であり、確定的なことは申し上げられない状況です。

最後に、事務処理の権限移譲についてです。住宅宿泊事業に関係する事務は、東京都と協議の上、特別区はその事務を処理することができるということでございます。

以上、現時点における住宅宿泊事業法の実施に係る主な課題、論点になっていく事項をご説明させていただきました。

**東座長：** ご説明ありがとうございました。

少し補足しますと、違法民泊のところですが、無届けで営業した場合は旅館業法違反となります。新法に違反ということではなく、宿泊事業は無許可で行ってはいけないというのが旅館業法の定めなので、届出をしないで営業をしているという時点で旅館業違反ということになります。

それと、通報によって無許可営業ではないかという苦情が来ているということですが、これにつきましても現時点では住宅宿泊事業法は施行されておられませんので、ご説明があったように、住居専用地域で民泊を実施するのは違法なわけです。旅館業はできないわけですから。全国的に見ても、例えば京都市では、ローラー作戦であぶり出しにかかったのですけれども、例えばインターネットを見て、市内のこういうところで行われているということで確かめについても、全部はなかなか把握できないというのが実態だったようで、相当程度調査をしている自治体にあっても、完全に現時点での民泊の実態はつかめないのが実情だと言われております。

そういう意味では、民泊サービスの適正化というのは、この豊島区内、あるいは23区内で適正にこのルールのもとでやるんですよということで、あくまでも適正にやる、やらせるためのルールをどのように豊島区内、23区内で作っていくかということになります。なので、先程も宿泊日数を0日にするという議論も実は無理なんですという説明もありましたが、法律が制定されている以上はゼロ回答、つまり豊島区としては民泊新法に反対だと言うことはもうできません。あるいは、事実上骨抜きにしまえということで、例として出された0日にするというのは基本的にはできないということになります。

もちろん住宅宿泊事業法自体が、民泊という新しい宿泊形態を促進しようという意図から作られたことは事実です。それは、先ほど副区長からもありましたように、オリンピック・パラリンピックあるいはその後外国人観光客が増えてきて、宿泊、特に都内ではホテルの収容力が足りないだろうということが予測されるので、それを何とか補えないかという必要性があり、もう一方で、総務省の統計でありますけれども全国に820万戸もの空き家があります。不動産に詳しい方してみれば、実際はその中で住めるのはそれほどの数ではないということも漏れ聞くところではありますが、一方では空き家があり、もう一方では宿泊施設が足りないという状況であるなら、うまくマッチングさせればよいのではないかと、というような議論が国の検討会でもなされてきたようでございます。

そういう中で、家主居住型と家主不在型という二つのカテゴリーに分けたのは、一方

ではいわゆるホームステイ型のように、自分の住んでいる家に外国人の方を泊めて様々な交流をしたり、部屋を貸して東京を見てもらおうではないか、そういう目的でやろうとしている方たちがいる反面、いわゆる空いているマンションを何室も借り上げて、外国人観光客から利益を上げようという目的の方もいらっしゃるということで、同じ民泊という言葉の中でも、実は事業者として検討している方の意識にも差があるということです。

また、お客様である外国人観光客のニーズにも差があって、日本人の普段の生活を見てみたい、同じ一般の住民の方と交流したいと。いわば「旅館も和ではないか」という意見もありますけれども、知り合いの旅館経営者が面白いことをおっしゃっていましたが、「旅館というのは、今や日本人にとってすら非日常化した和の空間を提供することだ」と言うのです。つまり我々にとって旅館のような空間というのは非日常的なわけです。そういう意味では、旅館に泊まっても日本人の素の生活に触れたとは言えない。だから一般家庭に泊まりたいというニーズがある。一方で「箱さえあればよいのだ」、「家族連れで安く東京に一週間泊まればそれでよいのだ」ということで、マンションの様な形を求める方もいらっしゃいます。

ニーズも違えば、事業者の目的も違うものが一緒にされて「民泊」と言われているのが実際のところですね。同じ苦情や批判があっても、どちらのことを、誰のことを言っているのかをある程度整理しながら進めていかないと、なかなか議論がまとまっていけないというのがありますので、我々としてもそのあたりに留意しながら、いろいろとご意見をいただいきたいと思っております。

それでは、本日は検討会の初回でございます。皆さんに忌憚のないご意見、現時点で民泊に対してどのようなお考えをお持ちかを伺えればと思いますので、順次、ご発言をいただければと存じます。

では、委員の皆さんよろしくお願いたします。

**B委員：** 事務局からの説明の中で私が気になっていたのは、資料1-4の平成27年度の近隣からの苦情・相談10件のうち、営業断念3件、継続対応7件とあります。そして28年度では対応中が38件とあります。まずは、この「継続対応」と「対応中」の意味の違いについてお尋ねしたいと思います。

**生活衛生課長：** 書き方の違いだったのですが、結局は定期的に相談を受けている、経過を見ているという状況になっております。

**B委員：** それが継続対応なのか、対応中なのか。ニュアンスの違いかもしれませんが、平成27年はすでに過去のことであり、継続対応していたということではよろしいのでしょうか。

**生活衛生課長：** そのとおりです。

**B委員：** 私どもの施設では、インバウンドのお客様が8割ほどで2割が日本人の方です。外国のお客様を多くお迎えしているということがありまして、周辺の皆様方にご迷惑をおかけしているのかなと思いつつ、民泊のあてが分からずして、これが果たして観光立国なのかなと思うところがあります。一方で、しっかり規制していくことは大事であり、この機会を参考にして考えてまいりたいと思っております。

**東座長：** ご意見の最後に少しありましたけれども、実は国の検討会のほうでも漏れ聞くところによると、いわゆる宿泊業者と不動産業者との、ある意味では二極の対決だというよう

に表現される方もおまして、それは、今までの規制の枠を受けとめてきた旅館業者に対して、何の規制もない民泊というのはどうなのかというのが一つです。今回の制度をとりましても、言葉としてイコールフットィング、要するに規制の公平性はどうなっているのだということが、旅館業者側から問題提起として出されていると。例えば先程の事務局の説明にありましたように、旅館業を営むために住宅専用地域だと設置できませんが、民泊はできるではないかというようなことが一方であり、あるいは面積規制も全然違うということがあって、これはもう公平ではないという反論が出てきたという経緯があります。ただいまのご意見は、そういったことの反映かとも思います。

では、次の方お願いいたします。

**B委員：** 私も宿泊業を営んでおり、民泊についてはいろいろな場で議論になっていますし、私どもの業界でも非常に様々なお話もさせていただいております。

まず、宿泊日数の制限ですが、本当に地域によると思います。先ほど京都の話が出ていましたが、果たして、豊島区で何日という日数を基準にしてインバウンドの方々が宿泊するのか。それと価格帯ですね。ホテルと旅館と民泊の価格帯はどうか。多分いろいろな話になってくると思います。

また、先ほど座長のほうからはイベント民泊のお話がありました。その他に民宿というのがあります。私どものホテル業は、旅館業法で定められた運営をしていますけれども、いろいろな方々が法律でこれをまとめようとしていますが、まずは、それぞれの地域に合ったことを考えていく必要があると思います。豊島区として、インバウンドの方々に来ていただいて、どういう味わい、日本の文化を味わっていただくのだということをお前提にして考えていかないと、ただ法律ありきだとか、制限やリスクとかを考えていくだけでは、この先々なかなか進んでいかないのではないかと思います。

この検討会では、いろいろなご意見を頂戴して、豊島区なりの民泊を考えていければと、大いに楽しみにしております。

**D委員：** 一点目として、現在の違法民泊についてです。地域から苦情が出ているのはおそらくそうだろうと思います。私どもの町内でも外国人の方が大勢来て、ごみの問題ですとか、あるいは食文化・生活文化が違いますので、かなり苦情が出ています。その取締りは現状どのようにしておられるのか。お困りになっている方も多々いらっしゃるの、その辺を解決していきたいと思っています。また、住宅宿泊事業法が施行されれば、きちんと届出をして、法律に従って運営していただくよう、町内の皆さんにはお話をし、我々もそのように協力させていただきたいと思っています。

もう一つは、民泊はホテル業・旅館業と違い、飲食提供ができないということで、旅館やホテルでは自炊はしませんが、その点に係る問題はどのように解決されていくのか、ご意見をお聞かせいただければと思います。

**生活衛生課長：** 現状の取締りについてですが、苦情等は旅館業を担当している池袋保健所生活衛生課にいただく形となります。警察に直接連絡が入る場合もあるかと思いますし、地域の皆さんからは、違法民泊なのではないか、夜中に騒音がするといったような情報が寄せられます。その場合は、実際にどうなのかということで現場へ確認に行きますが、状況がなかなか確認できないところもございます。日中は不在、宿泊されている方も観光に出かけているのでいないという場合も多く、そうした時は、現場を確認のうえ注意喚起の

文書、旅館業とはこういうことですよといった文書を投函しているところです。

また、家屋に管理会社の標示があれば、該当号室はどのようになっていますかと問い合わせをしますし、なるべく実際にその家屋、部屋でどういったことがやられているのかを確認するよう努力しております。ただ、又貸しをされていたり、持ち主はいるけれどもやっているのは別の方といったように、実際に営業している方のところまで辿り着かないという場合もあります。

一方で、区の指導によって実際にやめたという方もいますし、旅館業として営業する方向で努力をされている方もいらっしゃいます。あとは、警察から情報を受けたり、こちらから一緒に関わらせてもらいたいということで情報交換をしているところもございます。

マンションに関しては、管理組合に情報を提供すると、管理組合で話し合ってみますということで、だいたい半数ほどは留め置きという形で、区の対応としては止まっている状態になっています。

**D委員：** 強制的に営業を停止させるというようなことはできないのでしょうか。

**生活衛生課長：** 旅館業法では、旅館業の許可をとっているところに対しては、立入り権限があるのですが、無許可の営業については、現在は権限がありません。ですので、強制力を発して取り締まるということは現実にはできない状況です。

**D委員：** 迷惑を受けている方たちはどうすればよいのでしょうか。指導はするけれど止めさせられないということでは、ずっと営業されるということになりかねないと思いますが。

**生活衛生課長：** 具体的な困り事というところで、ごみ出し、騒音、たばこの不始末に対しては、清掃、治安、環境保全等で関わらせて頂いております。また、ご近所からの継続した通報に対しては、繰り返し指導を重ねていくという状況でございます。

**東座長：** D委員のご発言の中で、飲食、自炊の問題ということも課題として出されていましたが、その点に関しては如何でしょうか。

**生活衛生課長：** 現在、食事の提供というところでの届出は頂いておりませんし、まずできませんので、宿泊のところでは止まっている状況です。

**東座長：** 様々すでに現状は走っている中で制度の後追いというのが実情ですので、できるだけ早くルールを確立しなければいけないという状況にあると思っています。

では、次の方お願いいたします。

**E委員：** マンション管理組合のアドバイザー、コンサルタントとして、いろいろな苦情に対応するためにどうしたらよいかということで、規約の改定等のお手伝いをしています。

最近よく民泊で苦情が出てきているのは、マンションのオーナーが外国人で、無許可で民泊を行っている。そのオーナーに連絡をとりようにも、外国にいるのでまったく連絡がとれない、どうしたらよいかというものです。規約を改正するには、組合員の4分の3の合意が必要なわけで、その実効性をどうやって担保するのかと尋ねられると、言葉に詰まってしまうというところはあります。ただ、一般的に言うとマンションの住民に民泊反対の意見の方が多くて、禁止する規約を作ってくださいという依頼が一番多いです。

それと一つ不明なのが、家主居住型の定義です。例えば、ワンフロアすべての部屋を所有していて、自身はそのうちの一部屋に住んでいる。他の部屋は貸しますと。これは

家主居住型でしょうと言われた場合、どう答えたらよいのか。まだ省令やガイドラインも出ていないのでどういった対応になるかわかりませんが、そう言われたらどうするのかというのは、言葉に窮するところです。

**東座長：** 今の、家主居住型の定義については、事務局からコメントはありますでしょうか。  
**企画課長：** その点につきましては、やはりガイドラインが出てみないと何とも言えないところがございます。ガイドラインを見ながら、不明な点については国土交通省に照会しながら判断をしていくことになると思います。

**東座長：** 実情としては多分、戸建てを想定しているのだから、空き部屋があるからということ想定されたケースだと思います。ただ、ガイドラインが出てこないかわからないのですが、住宅という定義を読みますと、そこに生活の本拠を置くことができる施設があることとなっています。そうすると、マンションは一部屋ごとに鍵は掛かるし、壁で隔てられているし、移動も不可能なわけです。しかも一戸一戸が生活の本拠として使用するために必要な設備を有しているという条件からすると、ワンフロアの一部屋に住んでいるのだから、残りの部分も自分の家だと持ち主にとってはそうかもしれませんが、複数の住居を借りているにすぎないので、それは家主居住型として認めると、やはり問題が出てくるような感じがします。一階の管理人室に住んでいるのだから、上階部分も全部自分が住んでいるのだと言うのは、少しナンセンスという気もします。そういう意味では、家主居住型を明確に定義していただきたいという気持ちはあります。いずれにしても、国の方からどう出てくるのかを待たなければなりません。

それでは、次の委員お願いいたします。

**F委員：** 私の住んでいる地域は住宅街で、商店はほとんどございませんが、まさに近隣のマンションが民泊を盛んに行っている状況です。同じマンション、近所に住んでいる方は本当にお困りになっております。管理会社に伝えると、既に承知しているものの、そこを借りている人は又貸しという形で、本人はそこに居ないというものでした。

そこを利用している旅行者を見ていると、音をたてて大きな荷物を引き、まとまって来られる方が多く、印刷された用紙を見ながらやって来て、鍵の置き場を探して中へ入っているようです。夜中になると大きな声で騒ぎ始めて、窓を閉めてくれたらよいのですが、陽気のよい時でしたら窓を開けたままですから、大変困っております。

管理会社にはこうしたことを伝え、警察にも相談してみたいと申しましたところ、何とかしないといけないと認識しつつも、何もできないという状況で、居住者が最も困ることなので、責任ある対応をしてほしいと申し上げている状況です。

それと、いつも気になるのは、そういったマンション、アパートの衛生面です。小さな子どものいる家族が何日か泊まって、直ぐ後に次の方が入ってきている。衛生面がきちんと管理されているのだろうかということです。

ごみの問題は、何とか私たちが努力して、きちんと出すようにはさせています。ただし、そのごみも全部一緒に入っているのだから、それを分別しなければならず非常に大変です。また先日は、裸足で家から出てきて、そこでたばこを吸いまして、話をしながら、そのたばこを下へ捨てて、裸足のまま家へ入っていったのです。町内にそういった場所が複数あり、大変困っているところです。

**東座長：** 住宅宿泊事業で家主不在型の場合には、そういう問題が起こらないよう管理業者がき

ちんと管理するように規定されています。ですから、例えば今問題になっているケースでそのまま届出をしたとすると、管理業者は国土交通省に登録をして、適正な管理をしなくてはなりませんから、今のような状態はもしかすると少し改善されるかもしれませんが。ごみ出しだけはさせますというのでは、管理業者として登録はできませんので、それこそ清掃業務であるとか、そういうことも含めて管理業務ということにならざるを得ないということです。

今の制度では義務がないので、管理会社はあくまでも家主に依頼されて部屋の管理をしているだけですと。といっても実際に部屋の中に入って清掃をするということではないわけで、そういうことがやはり問題を引き起こしているのだらうと思います。

それでは、次の委員お願いいたします。

**N委員：** この住宅宿泊事業法は、2020年のオリンピック・パラリンピックを視野に入れてできた法律ではないかと思うわけですがけれども、考えなければいけないのは、それが終わった後もどうなのかということを見据えていく必要があると感じています。

と言いますのも、日本の人口が減少していくということについて、まだ豊島区に関して実感はしておりませんが、地方の人口減少を見るにつけ、あるいは将来の統計等を見ると、もう10年、20年すると人口減少が加速し、都市あるいは街の持続可能性はどうなのかというのは、やはり考えていかなければいけないと思います。

地方はそういう意味では、外国人を大変歓迎している風潮がございます。どこへ旅行しましても、ホテルに外国人は相当数見かけますし、地方の農泊は外国人の方に大変な人気を呼んでおりまして、それを町おこし、村おこし、地域の活性化につなげようという動きが相当あると認識をしております。

自治体としては、地方、都市、中央、特別区も含め、街の未来については、そういう視点を持って考えていかなければならない。そういう意味で、オリンピック・パラリンピックまでの比較的短期・中期の視点で何を考えるか、あるいは2020年の後も含めて10年、20年で何を考えるかという長期的な視点でこの法律、制度ができたことに対して私たちが何を考え、構築していくべきかという視点は失わないようにしたいという考えでございます。

いずれにしても、この持続可能性という問題につきましては、まさに文化の違いから来るいろいろな問題というのが、きっとあるのだらうと思っておりますけれども、それを乗り越えて共存するスタンス、これだけは持って進んでいきませんと、なかなか地域の特性、豊島区に応じた特性を踏まえた制度化というものにはなりにくいのではないかと思います。そして、それを成し遂げるには相当な苦労があるということ、今の何人かのご意見を伺うだけでも感じますので、この問題について真剣に考えて、意見交換をさせていただきたいと思っております。

**東座長：** 少し違った視点からのお話でした。長い目で見たときの民泊のあり方ということで、オリンピック・パラリンピックがあるからやろうということではないということの一つ共通項としてあるのだらうと思います。

人口の減少を考えた場合、地方は特にそうですが、空き家が増える。そういう意味では、空き家を何とか活用するという論理がますます加速する可能性がでてくるということも一つあります。

一方では、先ほど申し上げたように、外国人が増えていくのだから、宿泊キャパが足りないだろうという議論と同時に、日本の人口減少が進むにしたがい空き家が増えてくるからこれを何とか活用したい。ある意味ではマッチングをすること、一方が必要で一方が余る、この二つを抱き合わせればうまくいくのだろうというのがこの制度の趣旨なので、今言ったように外国人がますます増えていく、一方で日本の世帯は空き家ばかりになっていく。これを見据えた法律と言えなくはないわけです。

もともとは今、現政権が進めているいわゆる観光立国政策というのは、実は日本人が減少する分、消費が失われるから、その分を外国人の消費で埋め合わせましょうという理屈が実は背景にあります。数値的に言うと、日本人は1年で平均約125万円使っているとされている。他方で外国人一人当たりの消費額は、2015年時点で17万円強です。そうすると日本人が1人減っても、外国人が7.1人増えれば補えるではないかという計算ができます。日本人は2020年までの5年間で250万人ほど減少するという予測があり、そうすると何人増やさなければならぬかという7倍で、3,775万人ほどです。2020年には4,000万人必要となる理由は、そういったことだと私は話しております。

つまり、日本人の人口減少を見据えるともっと観光客を増やさないと、経済活性化しませんということも、実はこの制度の大きな背景にあるわけです。

ですので、そういうことを一方で我々は見据え、しかし同時に、N委員がおっしゃったように異文化共生という視点もあるのではないかと。特に東京都内は、外国人が多い地域なので、そういう方たちとどう共存していくか、観光客だけではなく住んでいる外国人ともです。そういう視点でいうと、今まさに過渡期で、先ほどの苦情にもありましたが、外国人が来て怖いという人もいます。いきなりグローバル化と言われても、慣れていませんから。そういう意味では、まだまだ我々は異文化の許容量が追いついていない状態で、いきなりというように増えてきたので、とまどっている。時間を掛けて慣れていくしかないのですが、ただ、その間どのように規制、ルールでうまく生活環境を乱すことなくやっていくかというのがこの制度の趣旨ですので、N委員からありましたような視点も加えながら、意見交換を重ねていければと思います。

それでは、次の委員お願いいたします。

**M委員：** いろいろなお立場からの考えがそれぞれあるかと思いますが、私どもは消防という立場から、端的に安全・安心の確保というところが最優先でございます。

そうやってきたときに、どのようにこの制度を活用していくかというのは、今後の議論を待つことになろうかと思いますが、例えば、安全・安心の確保というところ、どんなところに民泊を活用している建物が存在するかというような情報を、区の皆さんと共有をして、その先にその建物はきちんとした設備が付いているのかというところからはじめて見られるのかなと思います。そういった情報共有の体制の構築を図っていくことが、利用者そして住民の安全・安心の確保につながるものと考えております。

**東座長：** 都内ですと一般住宅でも火災報知器の設置が進んでおり、つい先日、大田区の特区民泊の施設を見てきました。部屋に火災報知器が二つずつ設置されていまして、一般住宅に義務付けられているものと、その隣にも一つ付いているわけです。あるマスコミが東京に取材に来た折りに、まさに消防設備はどうなっているのかを映していったのですが、とにかく天井中に火災報知器が付けられていると言っていました。やはり一般の場

合と民泊活用をする場合とで、消防設備は変わってくるわけですね。

**M委員：** 基本的に変わりはありません。ホテルに必要な設備というものは、民泊でホテルの活用であれば変わりはありませんし、専用住宅、一般住宅であるならばそれも変わりはないということで、特例というのはありません。

ですから逆に、どっちに差があるわけではなく、区民の皆様、利用者の安全・安心をいかに確保するかということに注力するという状況でございます。

**東座長：** 基本的にはこの法律ができたからといって、一気に呵成に民泊がオープンになってしまうわけではなくて、実際にはご説明があったとおり、消防設備は整えられているのだろうかとか、あるいは衛生管理は適正にされているのだろうかとか、この法律で届け出たからと言って、今すぐ明日からでもできるというわけではなく、届出を出したいという問い合わせに対しては、区が指導をしていかなければならないのだろうと思います。

まずもって保健所に見せてくださいとか、あるいは消防の点検を受けてくださいとか、そういうプロセスというのは、届出さえしてしまえば明日からやれるのだということではないことも、お知らせしていかなければならないのかなと思います。少なくともこの二つについて、区として届出があった場合の対応をどのようにしていくかというところは考えておかないといけないと思います。

次の委員お願いいたします。

**K委員：** 先ほど来、企画課長のご説明や、東座長のお話を伺った感想ですが、色々な部分でよくご理解をいただいているなど感じ、とてもありがたく思いました。一方的な法律の目線だけでなく、その裏側、背景に含まれているものまできちんと見ていただいているので安心いたしました。

そしてこの間、私どもは、違法民泊反対ということで、立ち上がってまいりましたが、国のほうから民泊という方向性が出まして、それに関わりながら今やっております。その中で、やはり区民、都民として一番大切なのは安全・安心ということだと思っているのが現実でございます。

そういう意味におきましても、今の実情がどのようになっているのだろうということで、目で見てわかるように、私たち独自で探偵社に依頼をいたしまして、違法民泊がどうということなのかということで、一冊の本をまとめさせていただきました。

この本では、鍵の受け渡しや、ごみ出しがどのようになっているのかという写真を掲載しておりますので、見てすぐにわかります。これを地元の保健所、そして区長、区議の先生などにもお渡しいたしまして、今ある現状をご理解していただきたいということで、本を作らせていただきました。

先ほどから様々なご意見も出ていますが、適正に運営されるためにルールを作っていくのだという座長のお話にとっても期待しております。そういう意味では、豊島区が良い意味で民泊を受け入れて、良い状態で運営していけるのではないかと大変期待させていただいております。

**東座長：** 調査レポートですね。事務局のほうにはありますか。

**企画課長：** 先日、複写をいただいております。

よろしければ委員の皆様にもお渡しできるよう、準備をさせていただきます。

**東座長：** せっかくの都内での実情ですので、共有させていただければと思います。

いろいろな意味で、まず実態を知ることができていなかったということが、違法民泊、あるいは民泊制度を考える上での最大の問題点として、実態がまずわからない状態で、何をすればよいのか。なので、旅館業法の簡易宿所営業というカテゴリーを少し緩めれば民泊を旅館業法の中できるのではないかと、当初国はそう考えていたわけですね。ただ、それでは駄目だということになると、ホテルが足りないのは、東京、大阪、京都だから特区でやればばいいだろうとなった。でも、これもどうも進まず、さらに簡易宿所も1人2畳という形で緩和したけれど、あまり届出がなかった。では、新しい法律を作るしかないというのがこの流れだったと思います。

あくまでもこの住宅宿泊事業法は、違法民泊をどうにかして適正ルールのもとにおいて行おうではないかというのが理想的な姿なので、是非その理念に基づいて、区民の生活を考えながら、あるいは外国人の方も池袋を中心にした豊島区はいい街だったと言ってもらえるような環境づくりができればよいのかなと思います。

**K委員：** もう一点だけ申し上げますと、ホテルは足りないのではなく、足りているんです。2020年に向かって沢山できてきています。ですから、足りないということはありませんし、足りないという報道も多いので私たちも困っておりますが、十二分に供給過多でございますので、そのあたりのご理解を深めていただければ助かります。

**東座長：** そういう時もありましたので、宿泊統計でいいますと、大阪が一番多いですが、年間通して旅館を除いたホテルというカテゴリーでいうと稼働率は80数%あると。ところが旅館というカテゴリーを入れてしまうと全国で6割ぐらいの平均になってしまい、十分に4割が空いているではないかという声もあります。

ただ、旅館の営業状態を全国で考えた場合、果たしてその空いている部屋を動かせるのかということになると、人手不足ですとか施設の管理が行き届かないといったこともあるので、実際100%に限りなく近づいていくことは無理だろうと言うような方もいらっしゃいます。

そういう意味では、観光の需要というのは波があるので、一年でならしたら6割なので4割は空いているというのを根拠にしてしまうと、それは逆に怪しいと言われてしまう。あるいは今、ゴールデンルートと言われる東京、大阪に集中してしまっている外国人の観光客を考えると、地方では空いているかもしれないけれど、東京の8割というのは、それこそユーザーから言えば足りないという意識なんです。実際、今日満室ではないと言われても、自分の希望とおりの予約を取ることができないではないかと言われるわけです。実際、自由に予約ができない状態は足りないと認識されてしまいます。それが一般のユーザーの方の認識です。せっかくのご意見でしたので、そういった状況であることを共有しておきたいと思ったところです。

ただし、政府は4,000万人の次は6,000万人と言っているので、2030年には更に2,000万人上積みして来日させるのだというのが、現政権の目標になっています。なので、今8割だろうがなんだろうが、足りないと言うのだらうと。増やすことを前提として足りない、現状において余っているという議論ではないということが、実は国と我々との意識ギャップとしてわけです。実際、現場のかたは足りていますとおっしゃるのですが、国は足りないと言う。それはそうですね、6,000万人呼ばなければならぬわけですから。そういう意識の差があるということも、我々はおさえておかないといけないという

ことで、お伝えさせていただきました。

それでは、次の委員をお願いします。

**J委員：** 大田区で特区民泊を運営して1年が経ちました。この豊島区の民泊サービス検討会はとても重要な会だと思っています。なぜかと言いますと、この仕事をやっていて、本当によく言われるのが、オリンピック・パラリンピックに向けていい仕事ですねということです。ただ、N委員もおっしゃっていましたが、実はオリンピック後について、訪日外国人旅行客が減少するのと言えそうではなく、観光庁が出している数字ですが、過去に夏季大会を開催した国では、オリンピック後の外国人旅行客が増える傾向にあります。イギリス、中国、ギリシャ、オーストラリアすべて伸びています。今いる外国人旅行者数の1.5倍、もしくは2倍ぐらい来るのではないかという中でルールを決めていく。ここで決まるわけではありませんが、ルールを決めていく一つの部分として、責任感を持って発言させていただきたいなと思います。

これまでのところ、三つの論点がありました。一つは空き家、もう一つは180日の運営のところ、そして安心・安全があったと思います。

一つ目の空き家対策に関しては、特区民泊の業者から言わせていただきますと、民泊サービスは空き家対策にはならないと思います。なぜかという、豊島区で空き家は2万4、5千軒と言われていましたが、その中で民泊が豊島区でどの位やられるかと考えると、違法も含めて300軒、400軒ほど。そこがすべて空き家を使っているかという、そうではなくて自分が住んでいるところを使ったりしますので、焼け石に水かなというところがあり、民泊の免罪符には空き家対策はならないかなと思っています。

二つ目の運営というところで申しますと、私どもでは新法を狙っているわけではなく、新しく旅館業の許可を取った施設を運営していこうと考えています。なぜかという、180日のルールの元では、家主不在型の民泊ですと年間半分の稼働率では運営は不可能です。家賃にもよりますが、7割ぐらいないと厳しいかなと捉えております。

そういった中でイコールフットィングの話になりますが、旅館業の許可というのはこんなに大変なのかなというのはすごく感じていて、消防や建築基準法の部分では、時間が掛かるところがあります。反面、民泊サービスは届出であり、ある意味簡単にできてしまうので、イコールフットィングとはなりづらいついてはあります。なので結論から言いますと、豊島区にぜひやってほしいのは、特区民泊だと考えております。

これは三点目にもつながるのですが、安全・安心という観点でいうと、豊島区の違法といわれる民泊施設、三軒、四軒泊まったことがあります。すべてがそうではないと思うのですが、一言でいうとあまりよくなかった。衛生面という点、本当にシーツを洗ったのか、どのように清掃を行っているのかなとか。また安全面では、鍵をポストに入れるのですが、誰にでも開けることができってしまうという不安もありまして、これは真面目にやっている民泊業者からすると、ちょっとひどいなという感じはします。

ぜひ保健所をお願いしたいことは、住宅宿泊事業法の民泊サービスが実施されるという中で、例えば、ごみの出し方とかでトラブルが多いわけですが、しっかり運営しているところとどんな違いがあるかという、旅行者にルールを徹底して守らせることに尽きるのです。簡単に申しますと、大きく張り紙をしたりして徹底して守らせると。ルールを破ったら罰金を課すぐらい厳しくすると。そういうことを是非行ってくださいと言

ってもしっかり言ってそうはしません。そもそも違法民泊をする人にルールを守らせることができるかというところではない。そういう中では、行政が主導してこれを使ってください、あれを使ってくださいということで徹底していただきたいというのが、適法に行っている事業者からの是非どもの提案でございます。

**東座長：** この中で、唯一自ら民泊サービスを行っている方のご意見ですので、おそらく空き家対策までは及ばないのかなというのも一つの重要なご指摘です。

それと、180日ルールでは採算が合わないというご指摘です。先ほど稼働率は70%ぐらいほしいとおっしゃっていたので、実は都内は家賃がやはり全国の中でも高いので、180日運用では、価格によっては採算が合わないのではないかと、いろんな地域の不動産業者が考えていて、民泊を特区で行っている方からもご意見が出ています。6割、7割がどうしても必要ですと。一人平均5,000円、4人20,000円で貸したとしても、60%はないと困りますというご指摘もあるくらいです。

そのあたりも、実は我々は認識していくべきで、実際はそれほど儲かるビジネスではないのだと。そう考えると、逆に心配なのは180日を守らずに200日、250日やる事業者がでてくるのではないかと。これをどう管理するかということも大きな問題ですし、きちんと適法で行う方には採算割れしないでももらいたい。

そういうことをどうするかという意味からも、この180日ルールの見方というのはあるかなと思います。

では、次の委員お願いいたします。

**I委員：** 今日、いろいろと話を伺って、要はいかに管理を徹底していくか、管理の問題に尽きると思います。

そして観光客のかた。確かに日本の文化を知りたいと善意でいらっしゃる方もいらっしゃると思いますが、行ければいいのだというかたもいらっしゃいます。そのような方に、エチケットのレクチャー、これをいかに徹底するか。管理業者はやはり最初の窓口ですから、民泊でいらっしゃる方にどう徹底するかだと思います。

次に、防犯に関してですが、入口の鍵が今はスマホキーで、暗証番号で開けられるわけですが。先日そのキーで操作したら、他の部屋も開かなくなってしまった。そういう問題がございましたので、防犯のこともやはりもっと徹底してやっていかなければいけないと思います。

そして先程の、空き家対策を民泊で解決する。これはまったく無理でございます。今の都内の空き家というのは、子どもたちが独立し、親御さんたちが高齢によって施設へ入れ、そのため空き家になっているという例が多々ございます。ですから空き家になったから民泊をすればよいかというところ、これは違うと思います。

いずれにしても、防犯面、衛生面、管理面、観光にいらっしゃる方たちの道徳心、それらをすべて含めてどの程度、豊島区でルールを作って管理していけるのかなと思っておりますので、お役に立つことができればと思っております。

**東座長：** ありがとうございます。

続いてお願いいたします。

**H委員：** 町会関係の方がお困りの様子、非常によくわかります。

例えば、分譲マンションの住民に関して言えば、住んでいるところに毎日カードを持

ってわからない人がひっきりなしにやって来て、本当にいいのですかと聞くと、いや困りますと。また、賃貸で借りている方も同様で、毎日違う外国人の方がやって来たらどうしますと聞くと、皆さんそれは困りますとおっしゃいます。

ところが、投資家の方は利益になれば何でもいいという面があります。法律があつて、契約書がある以上、住まいとして貸しているはずで、民泊になっているはずがない。一例ですが、組織的に多数の部屋を借りて運営していることが明らかになりました。ただ、法の規制はないので、その場合は、宅建の法律上、あなたは転貸をしているから出て行ってくださいということで対応するしかないわけです。住まいで貸しているのに住んでいないではないかと。ところが、いろいろな言い訳をしてくるので、民泊目的で使用しているというはっきりとした証拠を差し出して、それでようやく解約に至るといふ、まさに力技で対応しなくてはならない状況もあるのです。

住宅地でやるから目につくという面はあるかもしれませんが、180日の間、善良な管理者を泊まり込みで常駐させ、ホテル業界の人たちに負けないぐらいに管理できれば成立するのではないかと思っていたのですが、それらが難しい状況であれば、やはり今までどおりホテル業界にお任せしたほうが間違いないのではないかという気も個人的にはしています。

場所柄うまくいくところもあるでしょうが、歴史・文化があつて、長く人が住んでいるような地で、住民と旅行者が毎日顔を合わせるのは難しいのではないかと思います。地域特性をこれからどう分析して、どこかの地域に限って言えばうまくいきそうかどうか、空き家が多くなっているのであれば、逆に余り苦情が出ないという地域もあるかもしれません。そういう点を含めて、反対ということではなく、どうしたら共存共栄ができるのか、考えていきたいと思います。

**東座長：** 家賃だけではなく、管理業者のコストも含めると運営は厳しいですね。ですから、ビジネスと考えた場合は採算に合うかどうかという声は聞かされていますし、実際にうまくいくのだろうか心配になるところはあります。

やはり不動産業者の皆さんから言うと、賃貸物件の中で民泊をやっている人がいると借りたがらないとか、あるいは分譲ですと資産価値が下がるということになり困っているという苦情もあるようでして、これはもう東京に限らず、地方の別荘等でもあるようです。ですから、そういった負のインパクトも考えつつ、どうやって共存するか、まさに難題が突き付けられているなど感じます。

では、最後になりますがお願いいたします。

**A委員：** この検討会にあたっての基本的な考えとしては、住宅宿泊事業法ができ、国が今後政省令を作り、民泊サービスをやっていこうという中で、豊島区に合った仕組みをどう作っていくかということだと思います。皆さんそれぞれのお立場から、反対、賛成様々なご意見があろうかと思いますが、そうした枠組みの中で話していくことになるのかと考えておりますので、その点にご留意をいただければと思っております。

**東座長：** この会そのものが皆さんからご意見を伺うものであり、原案を通しましょうということでもありませんし、意見を集約して区長に答申しましょうというものでもありません。なので、2回目以降も、本日の議論、ご意見を踏まえた様々な考え方を示して頂きつつ、A委員のご意見にありましたように、豊島区に合った適正なルール、あるいは実

効性のあるルール、マンションの方も戸建ての方も納得できるようなあり方。特区にした方が良いのではないかというご意見もありますので、そのあたりを上手くこの検討会でいろいろな形で意見を見つけて要望していきたいと思っております。

## 8. 議事

### (3)その他

東座長： それでは、進行を事務局にお返しいたします。

企画課長： 貴重なご意見をありがとうございました。

事務局から次回の日程等について申し上げます。基本的には、本日お渡ししましたスケジュールにそって開催したいと考えております。次回は10月4日(水)午後6時から、会場は本日と同じこちらの会議室を予定しております。詳細につきましては、改めてご通知をさせていただきます。

また、会議資料につきましては、可能な限り1週間前にはお配りしようと考えております。

事務局からは以上でございます。

東座長： 本日は第1回目の民泊サービスのあり方検討会でした。

皆さんから頂いたご意見等を踏まえまして、次回、第2回を10月4日に開催いたします。

これにて会議を終了いたします。ありがとうございました。

<p>会議の結果</p>	<p>(1)東 徹 委員を座長に選任する。                  (2)座長代理は 渡部貴之 委員を指名する。                  (3)会議は原則公開とし、会議録での発言者名は記号により表記する。                  (4)民泊サービスを取り巻く状況と検討の進め方について意見交換等を行った。                  (5)住宅宿泊事業法の実施に係る課題等について意見交換等を行った。</p>
--------------	--

<p>提出された資料等</p>	<p><b>【資料】</b>                  資料1-1 民泊サービスに係る制度等の現況                  資料1-2 旅館業法・住宅宿泊事業法・国家戦略特別区域法の比較                  資料1-3 住宅宿泊事業法等に係る今後の主な想定日程と検討会のスケジュール(予定)                  資料1-4 旅館業施設数の推移等について                  資料1-5 民泊に対する苦情の状況(平成28年度)                  資料1-6 協働のまちづくりに関する区民意識調査結果(平成29年度実施)<b>【速報値】</b>                  における民泊関連の意見等の状況                  資料1-7 住宅宿泊事業法の実施に係る主な課題等について</p> <p><b>【参考資料】</b>                  参考1-1 豊島区民泊サービスのあり方検討会設置要綱                  参考1-2 豊島区民泊サービスのあり方検討会委員名簿                  参考1-3 豊島区審議会等の会議の公開に関する要綱                  参考1-4 住宅宿泊事業法条文                  参考1-5 特別区長会から国等への要請書                  参考1-6 新法民泊に伴うマンション標準管理規約の改正等について                  参考1-7 豊島区の人口と世帯</p> <p><b>【冊子等】</b>                  冊子 豊島区基本計画 2016-2025 概要版                  地図 豊島区都市計画図(地域地区等)平成29年4月現在</p>
-----------------	--