

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2回）
事務局(担当課)		政策経営部企画課
開催日時		平成29年10月4日(水) 18時00分～20時10分
開催場所		508～510 会議室
会議次第		1. 開 会 2. 委 嘱 3. 議 事 (1) 住宅宿泊事業法政省令案のパブリックコメントについて (2) 住宅宿泊事業法の実施に係る課題と対応について (3) その他
公開の 可否	会議	■公開 □非公開 □一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	■公開 □非公開 □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(豊島区商店街連合会)・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)・福田房子(長崎第二地区民生委員・児童委員協議会会長)・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)・秋山徹(池袋警察署生活安全課長)・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)
	区側 出席者	副区長・治安対策担当課長・区民活動推進課長・文化観光課長・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、建築審査担当課長
	事務局	企画課長

審議経過

1. 開 会

企画課長： これより第2回豊島区民泊サービスのあり方検討会を開会させていただきます。

2. 委 嘱

企画課長： 議事に先立ちまして、この第2回検討会から新たに加わっていただく委員の委嘱をさせていただきます。

長崎第二地区民生委員・児童委員協議会会長、福田房子委員でございます。

福田委員： 福田でございます。よろしくお願いいたします。

企画課長： 事務局からは以上でございます。

これより、東座長に議事の進行をお願いいたします。

東座長： 議事に入る前に、本日、傍聴がおられるかどうかを確認いたします。

企画課長： 傍聴は9名いらっしゃいます。これより入室いただきます。

3. 議 事

（1）住宅宿泊事業法政省令案のパブリックコメントについて

東座長： それでは議事に入ります。

初めの議事は、住宅宿泊事業法政省令案のパブリックコメントについてです。事務局より説明をお願いします。

企画課長： それでは、資料2-1を用いてご説明をさせていただきます。

先日の9月21日、国から住宅宿泊事業法の施行令案、それから施行規則案のパブリックコメントが出ました。事務局においてその要点をまとめたものが、資料2-1でございます。

主な内容ですが、まず、住宅宿泊事業法第2条に「住宅とは」という定義がございます。これは省令で定めるということになっておりまして、三つの類型を国のほうで示しております。1つ目が、現に人の生活の本拠として使用されている家屋。2つ目として、入居者の募集が行われている家屋。3つ目として、随時所有者又は賃借人の居住の用に供されている家屋となっております。つまり、住宅といえば通常、人が住んでいるものというふうに解釈をされますけれども、国が定める住宅宿泊事業法の住宅というのは、かなり広い概念であるということがポイントとなります。特に、3つ目の随時という言葉の考え方ですが、国の説明会に出た際に参加者からの質問に答えがあった内容としては、少なくとも年1回以上使っているというような回答でした。これはこの後のガイドラインで示されると思いますけれども、ほとんど廃屋でない限り、年1回以上使っているような家屋は、全て民泊の対象となるということが、今回はっきりいたしました。

次に、住宅宿泊事業法第2条第3項にある、人を宿泊させる日数の算定です。これは以前から、単に休憩で利用する場合は数に数えるのかという質問が出されていまして。これに対して省令案で出てきましたのが、正午から翌日の正午までの期間を1日とするということで、180日のカウントは宿泊を必ず伴うものであるということで明らかになっております。

次は、住宅宿泊事業の届出の際の添付書類です。こちらも省令で定められておりまして、届出書に添付する書類は、住宅の図面、登記事項証明書、住宅が賃借物件であ

る場合は転貸の承諾書、区分所有建物である場合には管理規約の写し等を付けるということでございます。マンション民泊におけるトラブルを回避するために、こうした書面を付けるということでございます。なお、これ以外の書面について必要がないかということも、今後、議論になるのではないかと考えております。

次は、各居室の床面積でございます。一人当たり3.3㎡以上を確保すること。それから、定期的な清掃及び換気を行わなければならないという内容が示されました。

次に、宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置としては、届出住宅に非常用照明器具を設けること、避難経路を表示すること等となっております。詳細はガイドラインで示される見込みでございます。

次の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保については、外国語を用いて届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること等となっております。

次の宿泊者名簿については、作成の日から3年間保存すること、届出住宅等に備え付けること。記載する事項としては、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときはその国籍及び旅券番号となっております。この場合、本人確認をどのようにするかということは、ガイドラインで示される見込みでございます。

次に、周辺地域の生活環境への悪影響の防止でございます。住宅宿泊事業者が宿泊者に対して説明しなければならないこととしては、書面の備付け等の措置を講じた上で、騒音防止のために配慮すべき事項、ごみの処理に関し配慮すべき事項、火災の防止のために配慮すべき事項等とされており、詳細についてはガイドラインで示されるものと思われます。

次に、住宅宿泊事業の標識です。標識は届出住宅ごとに公衆の見やすい場所に掲げなければならないとされており、その様式を定めるものでございます。

次の住宅宿泊事業者の報告については、事業者は2ヵ月ごとに届出住宅に人を宿泊させた日数等を報告するというところでございます。

次に、住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準です。法律の規定は、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となっております。日数制限のみではなく、あくまでも区域を定め、期間を制限するというのが趣旨です。その内容については法律の制定当初から大変議論になっており、政令が注目されておりました。

まず、区域ごとに、実施してはならない期間を指定して行うこと。そして区域の指定は、生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域ということで、「特に」という文言が注目されております。これは非常に厳しい表現でございまして、基本的には住宅で民泊ができるという法律ですので、特に生活環境の悪化の防止があるということが客観的に認められる地域でなければ制限をできないという趣旨であるということです。

それから期間の指定については、生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間ということで、制限をかけることが厳しい内容となっております。

これらの点については、国の説明会でもかなり多くの質問が出されました。国からは今後、ガイドラインで詳細を示すとの説明がありましたが、現段階で制限ができる具体

的な例として、次の三つが示されております。

1つ目が、静穏な環境の維持及び防犯の観点から、学校・保育所等の近隣地域において民泊が営業されることにより、ここは「特に」ということですが、学校・保育所等の運営に支障を来すほどに、現状では保たれている生活環境が悪化するおそれがある場合。このような場合には、その学校・保育所等周辺の一定のエリアで、例えば月曜日から金曜日まで（学校の長期休業期間を除く）というような制限の仕方はできるのではないかとというのが国の説明でございます。

2つ目の例としては、静穏な環境を求める住民が多く滞在する別荘地。例えば軽井沢のような地域だと思いますけれども、そのような地域において民泊が営業されることにより、現状で保たれている生活環境が悪化するおそれがある場合。その場合に、別荘地域内において別荘地の繁忙期となる期間、民泊が制限できるというような説明でした。

それから3つ目の例として、狭隘な山間部等にあり、道路の交通渋滞を招くおそれがあるということで、紅葉の時期ですとか、例年道路渋滞が発生する時期に民泊を制限できるというような例が示されております。

最後に、今後の政省令のスケジュールです。パブリックコメントの実施期間は10月11日までで、この間これらに対して意見を提出することができます。その後、政省令が定められ、ガイドラインが出るのは11月以降ではないかというところでございます。

東座長： ご説明ありがとうございました。

それでは、説明に対するご質問を承ってまいりたいと思います。いかがでしょうか。

K委員： 標識の掲示の説明がありましたが、大きさとか、記載内容というのは出ているのでしょうか。

企画課長： 様式は省令で定められます。所定の大きさと記載事項を国のほうで定めて、それを民泊施設のところに貼り付けるというような内容ではないかと思います。

東座長： ほかによろしいでしょうか。ご意見については、後で承ってまいりたいと存じますのでよろしくお願いいたします。

（2）住宅宿泊事業法の実施に係る課題と対応について

東座長： それでは、議事2の住宅宿泊事業法の実施に係る課題と対応についてということで、事務局から説明をいただいた後、皆様からご意見を頂戴したいと思います。

企画課長： 資料2-2を用いてご説明いたします。

こちらは、委員の皆様から前回いただいたご意見を、法律の条文それから現在示されております政省令案、これを念頭に置きつつ、今後どのような課題、対応等があるかということを整理した検討素材としての資料です。

まず項目1、住宅宿泊事業法第1条、法律の目的の部分では、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応し、これらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安全向上、国民経済の発展に寄与するというところで、ほとんど全ての住宅で民泊を行うことを認めるというような法律だということを、前回ご説明いたしました。

これに対しまして、委員の皆様から出たご意見としては、東京2020年大会が終わった後も見据えなければいけない。それから、東京2020年大会後を考えると、今いる外国人旅行者が1.5倍、2倍来るのでないか。その中でルールを決めていく必要がある。また、豊島区は良い意味で民泊を受け入れて、良い状態で運営していければいい。それから、

インバウンドの方に来てもらい、日本の文化を味わっていただくことも考えないと、制限やリスクを考えていくだけでは、この先なかなか進んでいかないのではないか。また、区民生活を考えながら、外国人旅行者も池袋、豊島区は良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ということ。それから、民泊事業は、そもそも事業採算性がとれないので空き家対策にならない。豊島区は空き家が15.8%もあり、23区で一番空き家が多い区であるけれども、その空き家対策に民泊事業というのはならないのではないかとということでございました。

このようなご意見を踏まえまして、今後、適正な民泊事業の運営を前提とした上で、少しでも空き家の有効活用や周辺の商店街との連携等によって、地域経済の活性化につながるような仕組みを構築できるかということが課題になるのかなと考えております。

次に項目2番、届出の際の添付書類等に係わる委員の皆様の意見としては、届出をしたいという問合せに対しては、区がしっかり指導していかなければならない。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考えておかないといけないということとございました。

これに対して、課題でございますが、事業者の適正な運営に向けて政省令に定めるものの以外で届出時に求めることが望ましい書類は何なのかを考えていかなければならないと思っております。例えば、届出をしようとする者が法人の場合は法人の登記事項証明書ですとか、消防法令に適合していることが確認できる書面ですとか、周辺地域住民へ事業の開始を周知した内容、方法等を説明した書類も必要なのではないかと。それから、ごみ出しの手順、業者と契約する場合は契約の写しも出してもらう。また、反社会性のある団体ではないことを誓約する書面を出してもらうことも必要ではないかということです。まだ国のガイドラインが出ておりませんので何とも言えませんが、このような形で政省令に示されている書類以外にも添付してもらう書類があるのではないかと、必要なのではないかとということが課題になります。

次に項目3番、衛生確保についてです。前回のご意見の中では、民泊はホテル業・旅館業と違い、自炊に係る問題が出てくるのではないかと。小さい子どもが泊まった後、すぐに次の宿泊者が入ってくる場合も見られ、衛生面がきちんと管理されているのか心配である。現状の違法民泊では、本当にシーツを洗ったのかどうか、どのように清掃を行っているのか心配であるという意見があり、その辺の衛生面をどう確保していくのかという課題があります。

それから項目4番の防災・防犯については、民泊施設がどこに存在するかという情報に関係機関、区民も含めて共有できる体制の構築が必要である。それが利用者、住民の安全・安心の確保につながるのではないかと。違法民泊では、鍵をポストに入れているところがあり、誰でも開けられてしまい不安である。鍵の取扱いなど防犯面でもしっかりと管理してほしいというご意見がありました。

これに関しては、防犯や防火の観点から、警察、消防との連携が必要であり、効果的な連携・協力体制を整える必要がある。区内における住宅宿泊事業者の届出状況を、事業者の同意を得ながら、区民にどのように、どの程度公表するかということが、今後国のガイドラインが出た後に論議する課題になるかと考えております。

それから項目5番、利便性等の確保でございます。省令案では、外国語を用いて届出

住宅の設備の使用方法に関する案内をするとなっていますが、これについても、実際どのようにするかということを検討しなければならないということでございます。

次に、項目6番の宿泊者名簿でございますが、宿泊者の本人確認の仕組みをどのようにするかということでございます。新聞報道などでは、インターネット等ということもありますけれども、やはり対面による本人確認が必要ではないかというような課題がございます。

それから項目7番、生活環境・ごみ問題でございます。省令案では、書面の備付け等の措置を講じた上で、騒音、ごみ処理、火災防止のための説明をということです。

これに関しては前回、多くのご意見をいただきました。現状でもごみ問題、食文化・生活文化が違うため、かなり苦情が出ている。利用している旅行者は、音を立てて大きな荷物を引いてやってくる。夜中に大きな声で騒ぐ。ごみの分別がされていない。路上でたばこを吸っている。文化の違いから来る問題はあるが、それを乗り越えて共存するスタンスを持っていないと、地域の特性を踏まえた制度化にはなにくい。住民の異文化の許容量が追いついていない中で、どのように規制、ルールで上手く生活環境を乱すことなくやっていくか。住民にとって一番大切なのは、安全・安心である。ごみ出しがしっかり行われるためには、旅行者にルールを徹底して守らせることに尽き、行政が指導して、どのようにしたらよいかを徹底して指導してほしい。外国人旅行者には、エチケットのレクチャーをいかに徹底するかであり、管理業者がどのように徹底させるかである、といった意見がございました。

これに対しましては、生活環境やごみ処理など周辺地域の生活環境への悪影響が生じることのないよう、事業者や宿泊者、特に外国人に対してどのような対策がとれるか、ガイドラインを見ながら検討していかなければならないと考えております。また、説明が必要な事項として、省令に追加して行う必要があるものはあるか。例えば、喫煙に関するかどうか、通学時間帯におけるスクールゾーンへの配慮など省令にないものも検討していく必要があるかどうかです。

次に、項目8番の苦情への対応についてです。住宅宿泊事業者は、周辺住民の苦情及び問合せについては、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。

これに対しては、民泊事業に対する住民からの苦情は、第一義的には区に寄せられることが想定されるため、窓口の一元化、関係部署・関係行政機関との連携の仕組みをどのように構築するかが課題となっております。それから、苦情等に対する措置の記録とその保管を、事業者に対してどのように促していくかというのも課題でございます。加えて、そもそも事業を始めるにあたって、周辺への事前説明が法律で義務づけられておりませんので、その辺もどうしていくかということが課題になると思います。

それから項目9番として標識掲示です。これに対しては、マンションなどで掲示しにくい場合、どのような形での掲出がよいのか。また、標識の偽造防止の対策にはどのようなことができるのか。それから、国の説明会や東京都と23区の説明会の中であった細かい話ですけれども、標識に係る自治体の手数料の定めがないが、これをどうするかという問題も出ておりました。

項目10番は定期報告について、次いで項目11番はマンション管理についてです。マンションの住民の方は、一般的に民泊反対の方が多いという話がございました。これに関

しては、法律の施行にあたり、分譲マンションは管理規約、賃貸マンションは賃貸借契約の見直しをする必要性があると考えられます。今般、マンション標準管理規約の改正がなされておりますので、こちらをしっかりと区がマンション管理組合等に周知徹底していく必要があるということでございます。

次に項目12番、違法民泊の取締りについても多くの意見いただきました。マンションのオーナーが外国人で違法民泊を行っているケースでは連絡がとれない。それから、違法民泊をどうにかして適正なルールのもとにおいて行おうというのが理想的である。180日ルールのもとでは都内の家主不在型の民泊では採算は難しい。心配なのは180日を守らずにやる事業者が出てくると、それをどうするかが問題であるなどです。

違法民泊は旅館業法違反となりますが、違法民泊を防ぐためにどのような対策をとるかが今後、検討課題となってきます。

それから項目13番、条例制定に関しましては、区域を定めて期間制限ということで、日数制限はそもそもできないということです。これに関して政令案は、生活環境の悪化を防止するために特に必要であるということで、かなり縛りをかけてございます。

前回の意見としては、歴史・文化があって、長く人が住んでいる地域で、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。地域特性などもあるが、そういった点も含めてどうしたら共存共栄ができるかを考えていく必要があるのではないかとのご意見がございました。

これにつきましては、区が都から事務移管を受けてこの事務を実施する場合において、条例で区域を定めて住宅宿泊事業を実施する期間を制限する。このような「特に必要な」と言いますか、合理的な理由が果たして見出せるのかということが大きなところとなっています。また、その他の制限として、区が事務を実施する場合において、住宅宿泊事業上の適正な運営を確保する目的で、法律や政省令に規定されていない事項又は不十分な事項があれば、法に違反しない範囲で条例等を定めることができるのかという大きな問題がございます。これも国のガイドラインが出ないとなかなか判断ができないという状況でございます。

項目14番は、只今少し触れましたが事務処理の権限移譲についてです。東京都と協議した上で、豊島区が事務移管を受けなければ、豊島区としては条例を制定したり、そもそも届出事務を処理したりすることができないというものでございます。

これに対して委員の皆様からは、それぞれの地域に合ったことを考えていく必要があり、豊島区なりの民泊を考えていけばいいのではないかと。防犯面、衛生面、管理面、観光で来られる方の道徳心、それらを含めてどの程度、豊島区でルールを作って管理していけるかだと思う。法律ができ、国が政省令を作り、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だと思う、というご意見がございました。

最後に項目15番、その他のご意見でございます。旅館業は許可制のもので運営である一方、この法律の民泊は届出制度であり、ある意味簡単にできてしまう。イコルフッティング、すなわち旅館業の許可と届出でできる民泊とは、対等な立場での競争関係にはないというご発言がございました。そんな意味でイコルフッティングという発言があったと思いますけども、対等な立場での競争にない中で、その点からも豊島区では

特区民泊を取り入れたほうがよいのではないかと。そのほうが適切な民泊ができるのではないかとというご意見もいただきました。また、管理者の常駐や、ホテル業に負けなくらいに管理ができれば成立するのではないかと考えていたが、それらが難しいのであれば、ホテル業界と連携して任せるほうが間違いがないのではないかとというようなご意見もございました。

今後は、旅館業法による施設、住宅宿泊事業法による民泊がある中で、特区民泊をどのように考えるかも、課題として出てくるのではないかとということでございます。

説明は以上でございます。

東座長： ありがとうございます。それでは只今の説明を踏まえまして、今後、豊島区でどういう民泊ルールを作っていくのかということに向けて、皆さんからご意見をいただいてまいりたいと思います。

最初に申し上げますと、今、観光立国政策ということで制度を進めているわけですが、観光立国推進基本法というのは既にございまして、さらにそのきっかけとなった観光立国宣言は2003年になされています。

その時の基本的な考え方、コンセプトというのは「住んでよし、訪れてよしの国づくり」ということでした。現状において、どこまでこれを反映しているかはわかりませんが、少なくともそういった理念のもとに日本は観光立国になるのだということで進められたわけです。

そういう意味では、これを地域に落とし込んでいくと、少なくとも住んでいる人が地域に対して誇りや愛着を抱き、かつ快適に生活ができる、つまり住んで良い環境だということを考えつつ、もう一方はやはり観光ですので、外国なり国内から訪れてくる人たちにとっても楽しく思い出に残る場所だということ、来て良かったと思える場所ということ、両輪として考えられなければならない。我々はやはりこれを踏まえなければいけないと思います。

同時に、それを支えていく観光ビジネスというものが健全な形で成り立っていくということが望まれるのだろうと。我々はこの三つのバランスを豊島区の中でどう実現していくかということが課題なので、その形の中で豊島区ルールをどう作っていくかご意見をいただければと思います。

もちろん、ご発言を縛るつもりはありませんし、忌憚のないご意見をいただきたいと思います。

それでは、ご意見を伺ってまいりたいと思います。

A委員： 確認として区の担当者に伺います。資料2-2の届出の際の添付書類のところで、省令案には「住宅が区分所有建物である場合には規約の写し（規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がないことを確認したことを証する書類）」とありますが、これに関して、国からはもう少し具体的な説明があったのでしょうか。禁止する意思がないことを証明するのはなかなか難しいかと思ったので、説明があったのであれば教えてください。

企画課長： 参考資料2-4として「住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について」という資料がございます。基本的には管理規約で民泊を実施できる場合、禁止する場合ともに規約を改正して規定する必要があります。ただ、これについてはなかなか

か難しいということもありますので、もし、管理規約で禁止条項がない場合には、理事長なり役員なりの当該マンションでは禁止していない旨の一筆をとるようなことを想定しているようでございます。

A委員： この制限というか特定書類は、事業を行う際に大きな負担となるのか、もしくはクリアできるものなのか、ご意見を伺えればと思いますが、いかがでしょうか。

J委員： 今、拝見する限り、省令案の中の箇条書きの2点目、住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾書というのがございます。民泊サービスをするに当たって、物件を借りてそれを民泊施設とするのであれば、それは目的として最初から借りなければいけないと。最初から住宅として借りているところを民泊で使おうとなると、オーナーから承諾書をいただかなくてはいけないと思うんですけども、オーナーから承諾を受けるというのは後づけでは難しいなというふうには思います。事前に、最初からここは民泊にも使いますからということでオーナーから承諾を得た上で賃貸物件を転貸するということになると思います。

もう1つ、区分所有建物である場合には規約の写しという点ですが、こちらであれば提出は簡単ですが、民泊業者としては、この2点を確保するのは難しいのではないかなとは思っています。

マンション担当課長： 少し説明をさせていただきます。管理規約の改正については区分所有者の4分の3の合意が必要ということで、かなり規約変更に対しては難しいというふうに国も考えております。

禁止する意思がないというところについては、例えば、規約にかえて管理組合の理事会ですとか総会、これによって禁止する方針の決議の有無を確認をするなど、そうしたことを代替として今、考えているようなところでございます。

A委員： ありがとうございました。

H委員： 今の話の関連で、マンションの事務所問題での話を申し上げます。例えば、事務所としての使用を容認する雰囲気で行っていた理事会のメンバーが、規約を変えずにやっていたところ、問題が発生して理事のメンバーが代わったときに、容認派が引き続き事務所として使っているということで、裁判になった例があります。

裁判所のジャッジは、規約を変えていないのだから最初から悪いことは悪い。しかし、それを長く放置した組合側にも多少の責任はある。規約にだめと書いてあるものを当時の理事の容認でやったということは正義にはならないが、そうは言ってもというところでした。

今のは事務所問題の例ですが、多分、民泊でも同じような問題が生じるのではないかなと思います。ですから、何としても規約を変えていただく熱心さが重要ではないかと思えます。

東座長： 確かにお聞きしていますと、民泊でも同じことが起こり得る可能性は多々ありそうですね。そういう意味では、やはり規約には、受け入れるという文言を入れるなり、禁止するなり、あるいは条件を付けるなりという改正は、やはり区の担当部局で指導していかなければならないものと思います。

マンション担当課長： 規約の改正に係る現在の取組状況についてご説明しますと、国のほうで標準管理規約を改正いたしましたので、その資料を区内の区分所有者、管理組合にまずは全部発送をしております。また、今月21日に、マンション管理セミナーというものを開催しま

して、そこでもこういった住宅宿泊事業法と標準管理規約をテーマに、勉強会を行っていく予定です。出席できない管理組合も相当数あると思いますので、そちらについては資料をホームページに掲載していくとか、あるいは概要版をお送りするとか、そういうようなことで、なるべく規約を改正していただく方向で、区からしっかり情報提供をしていきたいと考えてございます。

東座長： 懸念されるのは、果たして管理組合がそこまできちんとしているかどうかということ、漏れが出でしまうことです。要するに、管理組合がきちんとしていれば、いわば自衛策として管理規約を変えていく、あるいは条件を付けるのでしょうか、かなりルーズな形でいってしまう可能性があるというのは各所で指摘されているところです。

それともう一つ、規約がない場合にはとか、決議したとか云々と書いてある文言のところで、先ほどA委員が指摘されたように、有ることは証明できるけれど、無いことは証明できない、というか基本的にできないですね。

なので、H委員も懸念されているのだと思います。つまり、決議した議事録もなければ、規約本文もないのであれば、これはそういった規定はないとしか言いようがないので、それは後々のために少し指導する段階で、曖昧さを排除しておく必要があるのではないかなと思います。

それでは、次の委員お願いいたします。

I 委員： 住宅宿泊事業者が掲示する標識についてですが、きちんと届出をした民泊業者もいれば、違法民泊もあると思います。ただ、本当に日本の観光を楽しみに来ている旅行者に対しては、あなたが泊まっているところは法にかなった宿泊施設であるということをアピールすること、違法な民泊施設にいてのではないということを示すことによって、宿泊する人の気持ちも変わってくると思います。

その辺のところは、周辺住民へ施設の存在を知らせることとあわせ、旅行者の意識の向上をある意味では目覚ましてもらいたいなというような気もいたします。

東座長： 基本的な視点として、今のご意見の趣旨は、旅行者も守ろうという趣旨で、非常に重要な点だと思います。標識については、周辺地域に周知するという意味ばかりが強調されていますが、実はおっしゃるように、自分が泊まるところは適法なんだということが確信できるような表示であるべきではないかと思います。

そういう意味では、私もいろいろな機会で申し上げていますが、シールを郵便受けに貼る程度で標識があるんだというのではなくて、事業者がインターネットに掲載する際にも、何らかの表記、届出済みというマークであるとか表記というのを義務づけるということは非常に重要なので、これは豊島区だけというよりは、できれば東京都内全域でやってほしいなというふうに思います。

消防では、いわゆる適マークをサイト上にも掲載してもらうことによって、旅行者は選ぶ時点で、これはもう届出済みなのだと安心して泊まってもらえるという、そういう仕組みは非常に大事だと思います。

それでは、次の委員お願いいたします。

J 委員： 質問になりますが、資料2-2の項目4番の防災・防犯に関してです。大田区の特区分民泊の場合、消防の法令上でいうと5項イという形になって、自動火災報知設備なども備えなければいけないということになっていて対応していますけれども、この省令案を

見ると、非常用照明器具の設置のみが言及されています。国のガイドラインが示されていない状況ですが、新たに項目を設けるのか、また5項イのような形で防火設備を整えなくてはいけないのか。

なぜこういう質問をするかという、宿泊者の中には電気製品の使い方が荒い、あるいは使い方が分からないということがやはりあります。また、たばこを禁止していても、室内で吸ってしまうという方もいらっしゃる中で、消防のほうでは、例えば平米数に応じた防火設備が必要だとか、こういった部分についてはどうかというところがあるのか、がまず1点目です。

2つ目として、これも特区民泊の場合ですが、事業を始めるということで警察署の担当である生活安全課へ住所の報告などをしておりますけれども、住宅宿泊事業においてもそういった報告の義務、もしくは努力義務的なものがあるのかどうかをお聞きできればと思います。

M委員： 消防のご質問につきましては、総務省消防庁が現在検討している最中でございますので、その動向を見守っているという状況でございます。

L委員： 2点目についてですが、そういう情報は入っておりません。

J委員： ありがとうございます。

B委員： 私も消防の関係でお尋ねします。届出の際の添付書類の実施に係る課題・対応等について事務局が記載した例示の中に、「消防法令に適合していることが確認できるもの」とあります。民泊については、マンションのほうに議論がいきがちですが、例えば一戸建て、2階建ての物件で実施するといったときの消防法令的なものというのは今後、どうなるのでしょうか。宿泊業者は通年、お客様をお迎えする中で、避難訓練も行っていますし、消防設備的なものも年に2回報告をしています。今後、それは民泊事業者に対して、どのように指導していくのでしょうか。

M委員： 現時点では先ほど申し上げたとおり、国のほうが検討中でございます。その中で、例えば民泊で特例的なものを作るという動きは把握しておりませんので、既存の法体系の中でどこに当てはめていくかということなのかなという動向は聞いております。

B委員： もう一点は区にお尋ねします。特定建築物、要するに内容証明を添付して出しますが、それは今後、民泊事業をされる方については、どのようにお考えでしょうか。

建築審査担当課長： 特定建築物の定期報告といったものについては、住宅宿泊事業法上の民泊を行っているからといって、建築基準法の用途が変わるわけではありません。

ですので、今現在、報告をされている建物は報告をすべきものであり、例えば、2階建ての100㎡程度で民泊を始めた場合、それは必要かという必要ではないという形になっていこうかと思っております。

ただ、それで、区のほうで何らかの報告を義務づけるとか、そういった方向が出てくれば話は別ですが、今、現状の法の中でお話をするとするならば、そういう答えになろうかと思えます。

東座長： 確かに今、ガイドラインが出ないことには、何をどれだけというのはなかなか難しい議論だろうと思います。ただ、住宅だという大前提のもとで議論が進んでいるけれども、しかし既存の宿泊業者は不特定多数の人をたくさん泊めるからということで規制が掛っているのであって、住宅に泊める場合というのは、ある意味では中間的なわけです。

不特定多数の居住者以外の人が、最高 180 泊の範囲内では来る可能性が高い。住宅と同じでいいのだと本当に言えるのかという疑問は、なかなか払拭できないと思いますね。

つまり、実際には宿泊サービスを提供している住宅というのは、純粋な住宅ではないというふうに、ある種の中間的規制の可能性があるというのが現時点で押さえておくべきかと。これは消防にしても同じだろうと思います。一般住宅と同じ火災報知機や消火器の設置でいいというのか、それともホテル並みに要求するのかというのは、やはりその辺の中間が難しきだろうなという感じで、やはりガイドライン待ちです。

それでは、次の委員をお願いします。

L 委員： 安心・安全なマンションをつくるという観点で申し上げますと、東京都推奨の適合マンションということで、認定制度があります。例えば、なるべく 1 階には防犯カメラをつけましょうとか、1 階部分は駐車場が好ましく住宅の居室を設けるのは好ましくないとか、オートロックにしましょうとか、そういう適合の基準が設けられております。

民泊でいえば、マンションの 1 室を仕切ったようなつくりですと、自分の所有物がなくなってしまうというような心配がありますので、やはり幾ら仕切っていても、出入りができないようなつくりというのはやはり必要になってくるのだらうと思います。もし何か侵入されたりした場合に、では形跡を後で確認したいということになれば、防犯カメラの設置というのも効果的なのではないかなと感じております。

東座長： 一緒に居住している家主居住型の場合も、まさに居住者の物品がなくなるとか、破壊されるというような懸念があるので、これからそういう意味では警察関係においても対応というか指導のほうが大変になってくるかなと思います。

次の委員いかがでしょうか。

M 委員： 消防の役割というのは、安全を確保することですので、そのためには、どこに民泊施設があるのかとか、そこではきちんと設備がついているのか、そういったものをチェックしていく必要があるので、情報共有の体制というのが必要になると思っております。

東座長： 確かに、消防のほうにきちんと情報がいき、どこにどんなタイプの民泊があるのかというのは把握しておいていただかないと、本当に安全・安全な地域づくりはできないということです。そういう意味では、届出を受けたところの地域と家主居住型か不在型か、あるいはどんな管理業者がやっているのかというような情報が、届出を受けた区から消防、警察のほうにきちんと提供されるという仕組みが、当たり前のことですが必要だと思います。

それでは、次の委員をお願いします。

K 委員： やはり火災報知機というのは、命を守る大変大事なものだと思っております。ホテル・旅館では 1 年に 2 回、点検がございます。そういう意味においても、同じ宿泊をする場所ということで、点検的なもの、火災報知機を付けるという前提がございますが、そういうのは必ずやっていただきたいと感じております。

それと標識の掲示、私もとてもこだわっておりまして、先ほど I 委員が泊まる人が自信を持ってという目線での発言がありましたが、それとともに、やはり近隣の方もそこが民泊として使われているんだという認識を持つという意味でも、標識は目立つところに貼っていただきたいと思います。

また、標識には届出番号が記載されるようなことを聞きました。番号で記載されるよ

りも、委託業者があるならば会社名も書いていただき、電話番号も書いていただいて、何かあったらどこに電話すればよいのかが見て分かる状態にさせていただいたほうが、いろいろな意味で安全・安心が担保できるのではないかと感じております。

それともう一つ、資料2-2の項目3番、衛生確保のところでは、やはり委託業者の質によると思います。ですから、ある程度の基準の質が担保できるような何か幹旋のガイドラインみたいなものを徹底していただけたら、それも解決するのではないかと感じました。

企画課長： 標識の掲示について申し上げますと、口頭での質疑応答の中では、やはり住宅宿泊事業者の番号、管理業者の番号ですとか名称、それらを記載したものになるのではないかなという話は聞いております。まだパブリックコメントの期間中ですので、ぜひご意見としてご発言いただいた内容を積極的に国に提出していただいたほうが、なおさら確実になるのではないかと思います。

それから、クリーニング業者、そういう形でしっかりと管理体制がとれることの確証といえますか、その辺についてもガイドラインで定められるとよいなとは思っておりますけれども、それについても、例えば、届出の際に委託業者との契約書とかも提出してもらうような、そういう形で、パブリックコメントで意見を出されるのがよいのではないかと思います。

なかなか区として、そういうことまで国に意見を上げるとというのが難しい面もありますので、ぜひ、そういう形で意見を出していただければと思います。

K委員： もう1点、防火についてですけれども、外国人観光客の方が使うときに、ガス器具に関しては使用方法を本当にちゃんと教え込んでいただかないと、火災はそこだけで留まりません。ですから、火災の部分では本当にいろいろな意味で気をつけるようなご配慮をしていただけるような方向性ができるといいなと感じております。

東委員長： ありがとうございました。次の委員をお願いします。

N委員： 皆さんのお話を伺っていて、安全・安心の中でも安全の要請というのが高いということとは共通した認識かなと思います。

大田区の特区民泊でやられている事業者の運営方法を見てきましたが、やはり火災報知機は付けておりますし、警備会社とも連動されております。それから調理器具はオール電気となっております。

多様に稠密な都市では、そういった安全を確保する宿泊業というものが求められているのだらうと思っておりますので、この住宅宿泊事業法に係るガイドラインが出た際には、豊島区の特長としてそういった要請が高いということであれば、それらをどのように事業者にも普及させていくかということが、課題になるのではないかと考えています。

そういった意味では、区や関係行政機関等がどのように関与して制度を作っていくかということを構想していく必要があると思っております。良質な事業者がどんどん増えて、安全・安心が確保されるような仕組み。例えば、火災報知機にしても、調理器具にしても、そういった良いものを備えた事業者には、そうした事業者であるということを認証するような制度。そういったことも考えて、前向きにこの法律に対峙していかなければいけないと考えております。

東座長： 確かに、基本的には住民の安全・安心が最優先だという議論の方向には、当然なるの

だろうと思います。その不安を払拭することなしに、観光だ、ビジネスだということには、やはりならないなというのは大前提だろうと思います。

国のガイドラインがどういう基準として出てくるのかというのが非常に不透明なので、なかなか議論がしにくいというのが現状かなとは思っています。

続きまして、次の委員をお願いします。

G委員： 住宅街に住んでいるものですから、今、ここで民泊がと言われてもなかなか実感がないところです。ただ、近隣関係が希薄化し、引っ越して来られた方がどのような方かも分からないような状況もあります。そういうところで、民泊という形で知らない人たちが出入りする。近くにはマンションですとか、そういうのはないですから、住宅として考えたときに、区のほうでは近隣の住民に対してどういう安全というか、皆さんにどのように周知してくれるのか、そこはすごく不安に思っています。

企画課長： 今、ご指摘いただいた点について、法律の条文を見ますと周辺に対する事前説明というのが規定されておられません。この点についても、国の説明会、それから東京都と23区の検討会の中でも、事業を行うことを近隣住民に説明させるには、どうしたらよいだろうかという議論はありました。

ただ、法律が事業者に対して説明義務を課していないので、これを行うとしてもお願い程度にならざるを得ないだろうということで、例えば区が条例等を作るにしても、民泊事業者もしくは管理業者は、事前に近隣住民に対して説明するように努めなければならない、という表現にならざるを得ないといったような見解です。法律が義務づけていないものを条例が義務づけると、法律違反という可能性があるのではないかという議論がありますので、そこが非常に難しいところであるということです。

東座長： 努力目標になってしまいますね。ただ、先ほどの標識の問題もあるので、これがいわゆる周辺の人が通り掛ければ分かるような、例えば玄関あるいは門扉のところなど見えるところに設置するような指導というのは、出来るのだろうと思います。

そうすると、わざわざ1軒ずつ近隣を回るとか、町内会で集まってくださいとまではいなくても、標識を掲げているということでそれに代えるということが、法律の考えているところではないかと推測します。

また、届出番号、登録番号とかもあるので、インターネットで検索できるはずですが、パソコンが得意でない人はどうするのだというのはあるのですが、ネットで検索すれば、どこで、だれがやっているかは分かるだろうということです。

物理的な標識を掲示することで通り掛かりの人に見えるということと、調べようと思えば調べられるということで、おそらく法では義務づけていないのだと推測されます。

企画課長： それについては、先ほどの標識のご質問にもございましたけれども、家主不在者型の民泊に関しては、連絡先の電話番号も表示する方向で検討していると国から話がございました。

東座長： ですので、事業者からわざわざやりますというところまでは義務づけていないのです。不安だったら、標識を確かめに行くか、電話をかけて本当にやっているのかとか、そういうようなことはできるような仕組みにはなっているということだと思います。

このため、それ以上、果たして立ち入れるかということ、区の段階だとやはり努力をしてくださいということしかないのかなというのが、今の状況かなと思います。

G委員：　そういうことでしたら、一般の区民に対して、これから民泊が始まるということ、民泊とはこういうものであるということは、しっかり周知する努力は必要だと思います。パソコンで検索すればというのは若い世代の話で、高齢者にもしっかり伝わるようにお願いします。

それと、高齢者が多いということである、空き家的な住宅も多いということで、そういうところが利用されることが出てくることに対しても不安です。

いずれにしても、いかにきちっとした業者であるかということが、住民に周知されるような内容の広報をしていただきたいと思います。

企画課長：　まだガイドラインが出ていない段階ですけれども、全容が判明した段階ではやはり広報、法律が来年の6月半ばから施行される予定であり、届出はその3ヶ月前から始まる予定になっています。ですので、ガイドラインが出た段階で、速やかにこういう制度が始まりますという内容を広報すると同時に、先ほどマンション担当課長からも説明しましたように、マンションの管理規約については、禁止する場合には早急に禁止するように規約を改正していただくというような形で、区としても広報をしていきたいと考えております。

東座長：　そういう意味では、町会の役割はすごく大きいのではないかと思います。

次の委員お願いいたします。

F委員：　私の近隣のマンションですが、今でもガラガラと大きな荷物を引いて民泊の方たちが出入りをしております。現状では、マンションのオーナーには改善しようという意識がなく、管理会社も踏み込めないみたいな感じですので、法律が施行された後に、届出がされて、きちんとした標識がマンションの入口に掲示していただくことになると、近隣の住民は安心なさると思います。ただ、それでもやはり違法民泊が続いた場合に、それらをしっかりと見ていただけるのかどうかということが、一番気になっています。

それとこの先、どうしたら住民が安心して暮らしていけるだろうか。そういうことも考えなければいけませんので、今現在でも、警察ですとか消防の方たちがそういうところを見に来てくださるということもないものですから、中がいったいどのような状態になっているのか、私たちは全然わかりません。民泊施設について、例えば排煙施設がどうなっているのか、ガスなのか電気なのか、どこまで安全面というのがちゃんとされているのか全然わからないものですから、近隣の住民としては、それが一番心配であり、できれば中を確認できればなと思ったりもします。

東座長：　ご心配だという気持ちは大変よく分かります。そのために保健所があり、消防があり、警察があるので、その点は立入権限の問題になってきます。現行法の制度上、あるいは住宅宿泊事業法でどこまで立入検査と権限があって現実的なのかというのはいかがですか。

生活衛生課長：　旅館業法の許可を取られた方につきましては、生活衛生課に立入権限がございますので、適切な検査であるとか、施設に立ち入るということで安全確認を行っております。

これから住宅宿泊事業法が施行されますと、その中に立入権限も入ってきますし、また、住宅宿泊事業法からはみ出た部分については、旅館業法の立入権限をもって対応するという仕組みになってまいります。

東座長：　法律には立入検査権限が規定されています。ただ、定期的にどれだけ衛生面あるいは

設備面の検査ができるか、また、実効性の問題が出てきますので、行政側がどこまで検査、チェック体制を取れるかということも検討になるわけです。件数の問題が相当多くて、実際には違法をどうするのだという議論ではなくて、届出をしたところの安全・安心をどうやって確保するかということに、いくのだろうと思います。

ただ、その数が膨大になったときに、果たしてどこまでの検査をするかということ、これは実務上、相当難しくなってくる可能性はあります。

それでは、次の委員をお願いします。

E委員： マンションの理事長からいろいろ相談等を受けて、規約をどう変えたらいいかというようなことをアドバイスしております。

今回、政省令案の内容で罰則規定がないので、どうなるのかというのは非常に興味があるところですが、受けている相談の事例で申し上げますと、まず、古いマンションになると賃貸化率が多いです。それから、外国人の所有者が多い。これで問題が出てくるのは、例えば、総会は成立するのに2分の1以上の議決権又は参加がないとできないので、これを集めるのが非常に苦勞する。なぜかという、賃貸化で遠くに人、そこから集めるのが大変ですし、ましてや外国にいる人から議決権を取るのは非常に難しいです。

ということで今、アドバイスしているのは、外国人に対しては、日本の不動産業者に代理権を与えるように規約を変えるように勧めています。それで総会等は成立することが何とかできますけれど、規約を改正するとなると、これは4分の3の議決権及び賛成が必要になりますので、外国にいる人で、外国の人の権利を縛る。民泊なんかそうですね。外国の人が買っているのは投資目的で、投資したら当然、リターン。それは賃貸で貸すよりも民泊で貸したほうがはるかに多い。

実際、相談を受けているのは、外国人オーナーがシェアハウスを作って、いろんな人がしょっちゅう入ってきていて、これは理事会としてはやめて欲しいという内容証明を出します。そこから踏み込んで、外国人相手に裁判をするかどうかは、そこで躊躇している人が多いですね。

罰則規定はどうなるのか。要するに、違法で民泊を行っている人に対して、区がどういう取り締まりができるかということが、非常に気になっているところです。

東座長： 罰則は何に対する罰則かということになって、旅館業法の一部改正案が先の国会で成立していれば、現行の罰金3万円以上が100万以上になっていたわけです。要するに、無許可営業に対する規制を厳しくし、それで無許可営業を縛ろうとしたのですが、罰則規定を強化した旅館業法一部改正案は、おそらく来年の通常国会に上程されるのではないかとされているところです。

E委員： ただ、外国人が違法覚悟でやっていた場合にそれを取り締まれるか。なかなか難しいと思います。そうであれば、抜け穴ばかりの法律になって、要は規制を厳しくしたら当然、もっと抜け穴、ある程度はやってくれると思うのですが、それで取り締まれますかという点が、この法律に漏れているような気がしてしょうがないのです。その辺が一番、理事長たちも困っている点です。

東座長： 確かに、民泊ルールをつくるときの実効性ですね。実際に効力が発揮できるのかということ、当初から問題点として言われていました。ただ、国としては、基本的には余

り厳し過ぎる法律を作れば作るほど脱法者が増えるのだと。ある程度許容範囲を広げて、実際に届出をさせる事業者を増やそうという趣旨も一方であるのです。

なので、その辺が厳しくしたほうが良いのか、緩くしたほうが良いかという議論がある。ただし、おっしゃるように、実際それを取り締まれるだけの、あるいは立入検査を含めて、実効性をどうやって確保するのだというのは、いまだに問題が出てくるところだろうなと思います。

事務局のほうからコメントはありますか。

企画課長： 先ほど生活衛生課長が申し上げましたように、住宅宿泊事業法での届出のない違法な民泊は、旅館業法で罰則があるという法体系になっておりまして、そこは非常に分かり辛いところだと思います。ただ、東座長がおっしゃったように旅館業法が改正されると、罰金も100万円以内と少し重くなるというような体系が予定されているところでございます。

A委員： まず、海外の方の対処ということがあったと思いますが、確かにおっしゃるとおり、海外にいる方に対して行う民事裁判は非常に難しく、実効性はかなり薄いかなと思っております。過去にやったことがありますけど、1年とか2年とか掛るんですね。大使館とかを介して海外に対する方に対して何かするということがかなり困難というのは、確かにおっしゃるとおりです。

次に、罰則に関しては、先ほど区から説明がありましたけれども、現行法でも旅館業法で刑事罰、罰則がありますので、そこを強調する。改正した後は、より強い罰則になりましたというようにご自身たちで通知してもらい、もしくは弁護士を通して、このままでは刑事罰になるということを伝えながら規制していくところが限度かなと思っております。

生活衛生課長： 保健所と警察の連携について申し上げます。昨年の6月には、区の治安対策担当に協力してもらい、池袋、巣鴨、目白の3つの警察署と治安対策担当、生活衛生課で連絡会を実施しています。その後は随時、情報提供ということで、私どものほうからご相談をしたり、警察のほうからこういう事案があってということで持ち込んでいただくなど、相互の協力はさせていただいております。

A委員： 補足ですが、実効性の観点で一つあり得る手段としては、よく所有者が取りあえず事業会社に貸して、事業会社が海外の方に貸すということも結構あります。もちろん所有者が外国の方というのもあるんですけども、そういったケースに関しては、中間に入っている転貸人に対して民事上の損害賠償請求をすることはたまにあります。なので、外国の方だからだめという話ではなくて、中間に日本人が入っていたり、もしくは日本の会社が入っている場合に対しては、あなたが貸している人のせいで、マンションが損害を被っています。その責任を負いなさいというようなことはあり得ると思います。

E委員： 外国のサイトを使って入ってきているみたいなのです。そこで全く規制のしようがないというところなのです。

A委員： 実効性は難しいところはあるかもしれませんが、対応がひどい場合は、本当に日本の警察機関と海外の警察機関で協力をとってもらおうということになるかなと思います。

東座長： 実は、この議論の難しさというのは、法律が成立してしまった後の議論なんです、我々がやっているのは。法律をつくる過程の議論ではないので、違法をどう取り締まるかと

というのは旅館業法の話なので、住宅宿泊事業法の話ではなくなってしまっています。

ですので、我々の使命は、旅館業法込みの議論ではなくて、違法民泊はあくまでも旅館業法違反という形でやる話になるので、我々は住宅宿泊事業法を受けて、区のルールをどう作るかという議論の段階になっているということです。

D委員： 町の声として、先ほども複数の委員からありましたが、それを聞きまして、閑静な住宅街での騒音、環境、防犯・防火等を含めて大変心配でして、これは本当の事実だと思います。1回目の検討会においても不安材料が多々出ました。この件について全てクリアできるのかどうかというのがまず心配です。

それから、ホテル・旅館が不足しているから、そして、空き家対策、経済効果と言いますか、発展が認められるからやりましょうという、とにかく民泊ありきということで話を進めておりますけれども、それに対してホテル・旅館は不足していないというようなお話も出ていたと思います。なぜ、ここで民泊なのか、町の人たちが心配しているということが事実、そうだと思います。

私は、もし来年の6月からスタートするならば、その要件をかなり厳しくしていただいて、ホテルが本当に不足し、満室になってしまった時に、では民泊と宿泊者を振り分けるとか、そういうような方法でやっていただく、ホテル・旅館業の方が管理して、その指導のもとに行っていくというのが、ベターではないかと思っております。

それからもう一つは、賃貸マンションではかなり空き室が出ています。ただ、果たして民泊にして、それが経済効果を生むのか。そこはちょっと不安に感じています。

例えば、ごみの問題とかいろいろ問題が出てきます。ですので、6月スタートが決定しているのであれば、こういう反対、あるいは不安面をきちっとクリアしていただいて、それから居住者が出ていって民泊になってしまうようなことのないようにしていただければ、ありがたいと思っております。そこら辺を解決していただけるような方策をとっていただければ賛同もできない、あるいは白紙に戻していただきたいぐらいの気持ちでおります。いかがでございましょうか。

東座長： 現時点では、少なくとも国のほうで民泊のルールを定めたという前提で、我々は考えなければいけなくて、そもそもこのような法律を認めないという議論は、少なくともこの場ではできないのですが、お気持ちは分かります。

ただ、我々の使命は、あくまでも住宅宿泊事業法が既に公布された中で、どうやって豊島区の中でのルールに基づいて民泊を適正化していくのかという形の議論しかできないので、ご意見としてはそのような気持ちだということだと思います。

もう一度、確認の意味で申し上げますと、民泊は法律に基づく届出なので、区として条件を厳しくしろということもできないのです。ただ、届出の書類がこうとか、消防の検査を入れなさいというような指導については、ルールを作ることができないわけではないと思います。それ自体を今後、検討しなければいけないですね。届出に向けた指導の仕方というのは、区がやることで窓口ですから、そこは検討しなければいけない。

住民の皆さんが安全・安心に暮らせるということは大前提です。ただ、やはり別なところで言われているのは、これがいわゆる外国人排除ですとか、いわゆる観光客に対する排除の理屈がまかり通ってしまうということは、本当にいいのかということも一方の問題提起としてあるのです。

なので、それはやはりどうやって、冒頭にも言ったように、住んでよし、訪れてよしとなる、住む環境を守りつつ、かつこれだけ増えてきた外国人を来るなど言えない状況の中で、日本は良い国だったと言ってもらうというところにどうやって落とし込むかということが重要なので、外国人を入れるなどという話まではやはりできないし、泊めてはいけないとも言えない。それは、既存の宿泊事業者こそそうで、拒否権限はないので、それはむしろ民泊のほうが宿泊客を選べるのです。

要するに、うまく適正業者の方に機能していただくということだと思います。

D委員： では、この地域は制限するというようなことはできないのですか。

企画課長： その点について、住宅宿泊事業法第18条では、条例による住宅宿泊事業の実施の制限という規定がありますけれども、これは区域を定めて期間を制限ということで、日数だけを制限すること、また、区域だけを制限することもできません。

区域を定めて期間を制限ということですので、23区で唯一当てはまるかどうかわかりませんが、国が例示として挙げているのは、学校・保育所の近隣地域において、学校・保育所の運営ができないぐらいに生活環境が悪化するおそれがある場合に限り、その学校・保育所の周辺、100メートルなのか200メートルなのか分かりませんが、その学校・保育所の周辺で月曜日から金曜日までを制限するというような規定の仕方はあるかもしれないというのが、国から説明された内容です。

ですから、ある地域だけを制限するとか、ある日数だけ制限するというのは、法律上できないというのが国の見解でございます。

D委員： 明確に近隣距離、学校周辺、明確に何メートルというようなことはうたっていませんが、その辺は区のほうではどういうふうにお考えになっていますか。

企画課長： これも繰り返しになりますけれども、そもそも民泊ができることによって、学校の運営に支障が出るという説明ができるかどうかというふうに国からは来ております。

A委員： この条文を見ていると、自治体が独自に横出しや上乗せで規制することを余り国が求めている、もしくは認めていないように読めるので、かなり区独自で強い制限、期間とか区域に強い制限をかけるというのはかなり難しいかなと思います。仮に制限をかけたとしても、それは無効であると事業者、あるいは団体のほうから言われてしまいますので、その前提でご理解をいただいたほうがよいかなと思っております。

区ができることというのは、国が決めた法律の範囲内というところで、ある程度の制限ができることもあるのですが、かなり制約がありまして、その中でしか規定できないというところは、ご理解いただいたほうがよいかなと思っております。

東座長： 通るがどうかかわからないですけど、企画課長が説明された具体的に本当に制限が必要なのかというところが非常に苦しいのですが、例えば手法としては、用途地域を使うんですね。建物の用途を縛っているの、合理的理由ではあるんです。都市計画だし、建築基準法のもとになっているものですから、それは例えば、住居専用地域は静ひつな住宅環境を保持するためにホテルも旅館も建てられないし、小売店すら建てられないんです。あるいは、高さも制限されているという規制があるので、極めて合理的な理由なんです。

なので、第一種なり第二種なりの低層住居専用地域においては、例えば、土日祝に限り民泊を行うということも技術的にはやってできないことはないです。

ただし、それが合理的理由として認められるかどうかなんです。そこが問題です。もちろん、商業地域もだめだというと、さすがに旅館もホテルも建っているところでだめだとは言えないわけで、それは合理的な理由はないですね。

ですからある意味では、そこが最後の攻防になってくる可能性があります。ただ、それを豊島区でできるかどうかは別問題です。そこは現状で区としても苦しい立場なのではないかなと思います。

企画課長： 東京都と23区のざっくばらんな意見交換で、ある区がそれでは月曜日から日曜日まで禁止すると言ったのですが、それはやはり無効な条例だろうという意見が出ました。

ただ、それが例えば、月曜日から金曜日までは制限が可能で、月曜日から水曜日まではどうなのか、そのような議論になってしまうのですが、そもそも論として、そのとき議論が出たのが、では住宅地域で民泊が運営されると、その地域全体の生活環境が特に悪化してしまうのだろうかということが区の責任において、しっかりと裁判になっても負けないだけのことが言えるのだろうかということを言われました。

訴えられても構わないのであれば、そういう条例も作ってもという、国はそういうスタンスなのです。その辺のしっかりと説明責任を区が果たせるのであれば、そういう条例を作ってもというようなニュアンスで回答がございました。

東座長： 各自治体も今、本当に大変な状況でして、期限を切られた中で、どうやってルール化をするのだといったときに、ゼロ回答に近いぐらいの勢いでいっているけども、果たして条例案がそこまで厳しいかどうかはまだわかりませんし、23区の足並みが揃うかどうかともわからない。

その中で、いっそ特区民泊にすればという意見もあることはあるのですが、ただ、時間がないですね。今から特区申請をしと言われても、完全に特区条例のない状態で住宅宿泊事業法が施行されるので、それもまたどうなのかということです。

なので、あるところで申し上げたのですが、2段階という考え方もあるのではないのかと。つまり、住宅宿泊事業法で進んでおいて、何年後かには特区に移行したらどうかと。つまり大田区型の規制にしたらどうだろうというような。そうであれば、あくまでも旅館業法適用除外の区域だということなので、180日ルールがないから、採算上も問題ないわけです。365日営業できますから。

そして特区の場合は、用途地域でも縛れます。住居専用地域はだめだと言えるのです。なので、ビジネスとしても成立するし、区域を決めて期間を限定することもできるので、特区のほうがよいのではないかという意見は、やはりあるんですね。

国も住宅宿泊事業法ができたから特区申請はもう認めないということは言っていないので、可能性はあると思います。なので、その辺も今後の検討材料かなとは思っています。

それでは、次の委員をお願いします。

C委員： まず、消防のようなマル適マーク、サイン関係は告知する上で近隣住民に非常に安堵感があると思います。例えば、届出の中でいろいろ不備があったり、あるいは何か事故があったときにサインを変えとか、制度の階級を作ってみるということはどうだろうかということ。

それと、先ほどお話にありましたけれど、民泊施設内の設備をオール電気にすることは、安全・安心につながると思います。強制はできないでしょうが。

また、防犯上は、民泊施設内でどういうふうに泊まっているかというのは、やはり近隣住民としては非常に不安なところですので、まず宿泊者名簿の管理をどのようになさるか。それと、防犯カメラの設置です。これはやはり随時、出入りしている人たちにもし万が一のときに、どういう方が出入りしているかということを安心・安全にしてからということですか。そういうことを整備というか、してからの民泊であってほしいと思っています。

東座長： それでは次の委員をお願いします。

B委員： 防犯、安全上の意見が多いですが、マル適マーク、マル優マークは国際表示化にはならないでしょうか。日本の宿は安全だということの一助になるかなと思います。

それから、豊島区独自の標識という部分があってもいいのではないかなと思います。例えば、ふくろうの図柄でもいいですから、それを豊島区はこのようにやっていて、なおかつ安全だということを知らしめるための標識の設置でもよいのではないかなと思っています。

東座長： 後段の話は事務局とも少ししてしまして、ただ豊島区だけでやるというのではなくて、やはり都内でやったほうがもっと実効性はあるのではないかなと思います。基本的にはご趣旨のとおり、旅行者も守り、かつ近隣の人にも安心感を与えるという意味では、標識の重要性というのは非常にあるのだろう。それは、単に玄関掲示だけではなくて、やはりサイトに掲載する場合も表示を求めようというような形が私も望ましいかなと思います。

ほかにいかがでしょうか。

K委員： 衛生確保の件ですが、先日、近隣を歩いておりましたらコインランドリーでシーツを大量に洗っている若いアルバイトらしき人がいました。どう見ても民泊をやっているのではないかなというぐらいのシーツの量でした。

ですので、事業の届出を受ける場合に、必ずクリーニング業者等の明記をしていただくような方法を一つ考えていただきたいと思います。あのままランドリーで洗って、持って帰ってどうするのか。消毒はするのか、アイロンはかけるのかというような、そういった一抹の不安がございました。

東座長： 今の点は、おそらく家主居住型の場合に最も懸念されることだと思います。いわゆる管理業者は国土交通省への登録制になっているので、ある程度、国のほうで縛れるのです。むしろ家主居住型のほうが管理業者に委託をしなくてもいいので、溜まったシーツをコインランドリーで洗おうかという可能性がないわけではないのです。その辺の衛生管理を行う責任は家主にあるのだということです。

もう一つ、ごみ処理も実はそうで、家主たちには本当に考えていただきたいです。家庭ごみではなく事業系ごみになるので、家主が民泊のごみを自分のごみに混ぜて出すことはだめなのです。

皆さん勘違いはされていないとは思いますが、ごみ出しルールを守らないお客さんがいるというのは、今度は言えなくなる。言えないのではなく、むしろ貸している事業者のほうに分別責任が出てくる。ホテルや旅館はよく分かっていることで、お客さんは分別なんかしてくれません。基本的にはそれを回収して業者が分別しているのです。それと同じことを家主がやらなければいけない。その点について民泊を行う人にきちん

と説明していただかないと、ごみ処理行政のほうがおいおいということになりかねない。要するに、余りにも外国人の文化が違うから、ごみ出しルールが分かっていないということばかり言うと、家主は自分の責任ではないと思ってしまうという危険性があるのです。ですから、それは民泊事業者の責任であるということを伝えて、届出の際なりに事前に指導をしていかないと、あくまでお客さんが悪いから、外国人だからという言い訳をされても困るなという状況も非常に懸念されます。

ほかにございますか。

K委員： 一つ希望を述べさせていただきます。先ほど座長から特区民泊の話がございましたが、その方向を希望いたします。

企画課長： 少しご説明をさせていただきます。住宅宿泊事業法は、法律ですので日本全国で適用されます。ただし、先ほど座長が申し上げたのは、特区制度をかぶせることができるということです。そうすると、そちらのほう事業採算性もとれるので、良い事業者は必ずそちらにいくでしょうということなので、そのような形を期待できるかもしれないという趣旨でございます。

K委員： 大田区でもやはり、いろいろな意味で特区のほうがいいという方向性が出ていまして、それを伺ったものですから、豊島区もそれがいいなと思ったところです。

それから、住宅宿泊事業法では180日の日数制限がありますが、例えばご主人の会社で180日行い、次に奥様の会社で180日やると360日できてしまうということは、あるのでしょうか。

企画課長： 国のほうに質問した限りでは、物件ごとの管理ですので、それはできないという説明でした。あくまで物件単位で管理をすると聞いております。

東座長： 古い言葉でいうと建物主義です。

B委員： 区にお聞きしますが、この法律の施行に向けて、他の区と協調はしているのですか。それとも、豊島区だけで考えていくのでしょうか。

企画課長： それは、区によって違う状況でございます。例えば新宿区、これは前回は申し上げましたが、年間の苦情が250件もあるということで、何とか制限をしたいという動きがございます。大田区は、特区民泊を既に行っている状況があります。それから良好な住宅地では反対論が根強いということで、やはり地域特性に応じて、全く状況が違うというところです。

B委員： 例えば、台東区とかはどうですか。上野とか池袋、それから新宿、渋谷というのは、どうしても繁華街というかホテルも多いと思うのですが、その部分で言うと、そういう協調性を持たせて独自の条例を作っていくのでしょうか。例えば意見交換といったことは、行政間ではされていないということですか。

企画課長： 東京都と23区の意見交換会はございます。情報交換はしておりますので、ガイドラインが出た段階で、また意見交換会がありますので、そのときに他の区の条例案がどのようなものなのかは分かります。ガイドライン待ちというところがございます。

東座長： どう条例化するかは、最終的には区議会の決定なので、それぞれの区で違ってくるだろうと思います。

ただ、少し申し上げますと、どうやって適正運用をしていくかというときに、商業地から民泊を排除する合理的理由もないし期間制限もできない。ではどうやるかと言う

と、例えば商店街の振興組合が、いわゆる周辺地域の民泊に対して管理業を請け負うのはいかがかと。要するに、フロント機能を例えば商店街の事務所なりどこかで持ち、鍵の受け渡しや本人確認をし、あるいはエスコートして、ここですよと説明までするとか、パンフレットを渡して行ってくださいと言うとか。

あるいは、クリーニングや清掃業も幹旋していくとか、そういうやり方で商店街との係わりを強めていくという方法があるのではないかと思います。

また、地方の場合だと、DMOって、地域観光の拠点になろうとしている観光地経営機構みたいなものですが、そこが例えば、市内の民泊についてコントロールする役目をしたらどうかとか、いろんな提案をしているんですけれども、そういう形で地域との役目を切らない。

あるいは大田区の例だと、むしろ管理業まではいなくても、既存のホテルが、例えば駅前のホテルに行くと民泊の鍵が借りられて、宿帳も書くといったように、ホテルが民泊のフロント機能を果たすという役割も出てくる。だったら、まさにハウスキーピングの仕事も実際に一緒に請け負ってもいいだとか、そういう共存の仕方、それを共存と認めるかどうかは別ですけど、そういう共存の仕方も不可能ではないのではないかと。そういう方向でこれから議論をしていかないと、いつまでたっても法律を盾に反対、反対と言っている、やはりルールが大前提で決まった中で、どうやって適正運用に向かっていくか。

先ほど企画課長が言ったように、良貨が悪貨を駆逐するかのよう、むしろ届出をきっちりして、管理もしっかりしている民泊が基本になって、違法だとか、あるいは不十分な管理の事業者が排除されていくような形が基本的には望ましいので、そういう形にどうやって持っていくか、地域ごとに持っていくかということが、これからの課題なのかなというのがあります。

D委員： 苦情受付と処理の窓口はどちらになるのでしょうか。

企画課長： 国の説明では、観光庁にホットラインができるということで、そちらに苦情は入られます。とはいえ、やはり区に苦情の電話等は入ると思いますので、それについては、今後検討して統一的な窓口を設置してまいります。

D委員： まだ決定していないのですか。

企画課長： 決定しておりません。国のほうも観光セクションと保健衛生のセクションと両方が絡んでいます。豊島区でも文化観光課と生活衛生課とありますので、協議をしながらですが、やはり窓口は一本化していく必要があるかというふうには思っています。

東座長： 政省令案を見てもおわかりのように、国土交通省、観光庁と厚生労働省の共同です。管理業者と仲介業者の登録先も違います。そういう意味で、相乗り型の制度なので、それは当然、自治体としてもなかなか決まらないというところはあると思います。

ほかにご意見はございますか。よろしいですか。

それでは、本日皆様から頂戴したご意見を活かして、進めていただきたいと思います。進行を事務局にお返しいたします。

（3）その他

企画課長： 事務局から報告いたします。繰り返しになりますが、国の政省令案のパブリックコメントは10月11日まででございますので、もちろん私も東京都を通じて、国のほうに

本日いただいた意見を上げてまいります。直接、国民の皆様方から国に意見を上げるというのが大事だと思っております。ぜひ、このパブリックコメントに意見を挙げていただければと思います。

次に、次回の検討会の予定でございます。11月2日ということをお願いをしておりましたが、国のガイドラインが遅れておりまして11月以降になる見込みでございます。ですので、私どもとしましては、ガイドラインをよく見て、委員の皆様に分かりやすく、再整理をしてご説明したいと思っておりますので、ガイドラインが出次第、12月になりますけれども、また日程を調整させていただければと思います。

事務局からは以上でございます。ありがとうございました。

東座長： 皆様からいただきましたご意見を、これからのルールづくりに活かしていければと思っております。

本日は、ありがとうございました。

会議の結果	(1)住宅宿泊事業法政省令案のパブリックコメントについて内容の確認等を行った。 (2)住宅宿泊事業法の実施に係る課題と対応について意見交換等を行った。
-------	---

提出された資料等	【資料】 資料2-1 住宅宿泊事業法政省令案の主な内容 資料2-2 住宅宿泊事業法の実施に係る主な課題と対応について 【参考資料】 参考2-1 豊島区民泊サービスのあり方検討会委員名簿 参考2-2 住宅宿泊事業法施行令(仮称)の案及び住宅宿泊事業法施行規則(仮称)等の案に関する意見の募集について 参考2-3 住宅宿泊事業法に基づく非常用照明器具の設置方法及び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の確保を図るために必要な措置に関する告示案に関する意見募集について 参考2-4 住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について
----------	---