

## 別記第1号様式(第7関係)

## 会 議 録

|                  |       |                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 附属機関又は<br>会議体の名称 |       | 第1回豊島区住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会                                                                                                                                                         |
| 事務局（担当課）         |       | 健康部生活衛生課                                                                                                                                                                          |
| 開                | 催     | 日 時                                                                                                                                                                               |
|                  |       | 令和7年9月9日（火）18時00分～19時50分                                                                                                                                                          |
| 開                | 催     | 場 所                                                                                                                                                                               |
|                  |       | 豊島区池袋保健所1階講堂                                                                                                                                                                      |
| 議                | 題     | 1. 開会<br>2. 住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会の設置について<br>3. 委嘱・委員紹介<br>4. 座長選任<br>5. 議事<br>1) 住宅宿泊事業の実施状況について<br>2) 条例改正の方向性について<br>3) 改正する条例（素案）について<br>6. その他<br>7. 閉会                         |
| 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<br>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<br>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<br>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<br>非公開・一部非公開の場合は、その理由                                                          |
| 出席者              | 委 員   | 原田久（立教大学法学部長教授）・榊原清（豊島区町会連合会副会長）・伴明典（株式会社佐藤商事代表取締役）・森永鈴江（東京都ホテル旅館生活衛生同業組合副理事長、巣鴨ホテル旅館組合長）・上原直樹（池袋警察署生活安全課長）・秋山知彦（豊島消防署予防課長）<br>欠席者：西川亮（立教大学観光学部准教授）・菅澤省吾（一般社団法人豊島区観光協会常任理事（会長代行）） |
|                  | そ の 他 | 健康部長                                                                                                                                                                              |
|                  | 事 務 局 | 生活衛生課長                                                                                                                                                                            |

# 審 議 経 過

No.1

## 1. 開会

事務局： 当検討会の事務局であります、健康部生活衛生課長の水野でございます。どうぞよろしく申し上げます。それでは着座にて失礼いたします。委員の皆様におかれましては、この度、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、進行を務めさせていただきます。なお、当検討会の記録のため写真撮影・録音を記録のためにさせていただきますと思いますので、ご了承いただければと思います。また、委員の皆様のご発言に際しましては、マイクを用意してございますので、マイクをお使い下さいますようお願い申し上げます。

## 2. 住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会の設置について

### (資料1 説明)

事務局： 住宅宿泊事業に関わる検討条例改正等検討会の設置について、資料1をご覧ください。検討会設置の背景と目的でございます。

豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例が、平成30年に制定してから約7年経過しております。現在、届出住宅数が1,700件を超えており、増加の一途を辿っている状況でございます。民泊施設の周辺住民からは騒音、ゴミのポイ捨て、住宅前の喫煙、児童等への写真撮影や不用意な声かけなど、多数の苦情が寄せられています。区といたしましては、このような生活環境の悪化が見受けられる状況を改善するため、条例改正による民泊実施の区域や期間の制限を設ける必要があると考えます。このため、住宅宿泊事業法その他の法令を踏まえまして、豊島区における住宅宿泊事業にかかわる条例改正等について検討するため、関係団体や関係行政機関で構成する検討会を設置し、連携強化を図るとともに、改正する条例案を取りまとめることを主たる目的とします。

設置要綱でございます。資料の裏面に設置方法を載せてございます。3の委員につきましては、記載の通り8名の委員の皆様をお願いをしております。事務局は生活衛生課でございます。

## 3. 委嘱・委員紹介

## 4. 座長選任

事務局： 資料1の設置要綱の第4条第2項によりまして、「座長は、委員の互選により定める。」となっておりますが、如何いたしましょうか。どなたか、推薦ありますでしょうか。

．．．．．

私の方で、本日欠席の委員より、原田委員を推薦する旨伺っております。皆様方如何で

しょうか。

(一同拍手)

では今、原田委員が座長に推薦され、ご賛同いただいたということで原田委員に座長をお願いしたいと存じます。座長からご挨拶を頂戴いただければと存じます。その後、座長代理の指名もどうぞよろしくお願いいたします。

座 長： 承知いたしました。改めましてご挨拶申し上げます。立教大学法学部長の原田でございます。私で務まるのかどうか自信がございませんけれども、委員の方々から様々なご意見を賜りながら、これまでの条例の趣旨・目的やその後の運用をしっかり踏まえつつ、住民の方々の生活と事業者の方々の利益の緩和しつつ、より良い条例案の作成に尽力をしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、座長が副座長を選ぶということでございます。資料1の裏面第4条に、「座長に事故あるとき又は座長が欠けたときは、あらかじめ座長が指名する委員がその職務を代理する。」ということですので、副座長を指名したいと存じます。今日いらっしゃらないのですが、西川委員を副座長にしたいと存じます。よろしゅうございますか。

(一同拍手)

ぜひ事務局を通じて、私が副座長に指名をしたということをお伝えくださればと思います。よろしくお願いいたします。

事務局： 事務局より西川委員に、その旨お伝えします。

それでは、議事に入る前に会議の公開と会議録の作成について事務局からご説明いたします。審議会等の会議の公開に関しましては、豊島区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すので、要綱に従って処理をさせていただければと存じます。

まず、会議については原則公開となっております。また、資料も公開となりますが、非公開により運営すべき事情が生じた場合には、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。会議録の作成方法は、実名の公表ではございませんで、委員という表現で記載したいと思います。

座 長： はい、ありがとうございます。豊島区では、このような会議は基本的に公開になってございます。また、その趣旨を踏まえて、会議録についても公開をするということでございます。今事務局からございました会議の公開と、会議録の作成の方法について説明がございましたが、よろしゅうございますか。本日もお隣に傍聴の方がいらっしゃいますので、この形で進めたいと存じます。また、議事録についても会議録についても公開をするということでございます。よろしくお願いいたします。それでは今、会議の公開についても少し触れたところでございますが、傍聴者の数について事務局から現時点での数をご紹介ください。よろしくお願いいたします。

事務局： 現時点で本日の傍聴者は17名となっております。

## 5. 議事

### 1) 住宅宿泊事業の実施状況について

座 長： それでは本日の議事を早速進めてまいりたいと存じます。議事は 1) から 3) までございます。まずは 1) 住宅宿泊事業の実施状況について、こちらについて資料 2 に基づいてご説明をよろしくお願いいたします。

#### (資料 2 説明)

事務局： 資料 2 について説明をいたします。住宅宿泊事業の実施状況についてという資料 2 をご覧ください。

1、住宅宿泊事業の届出件数と廃止した件数の年度ごとの件数を示しております。

2、年度末時点における届出住宅数の推移として、年度末の届出件数をグラフにしたものを示しております。住宅宿泊事業開始当初、急激に件数が上がっていることが分かります。その後、コロナの時期になりまして、件数が減少しました。令和 5 年からは件数が増加していることが分かります。

3、管理方法と用途地域別の届出住宅数につきまして、届出された住宅の管理の方法と、住宅の建て方に分けて示しております。管理方法は、家主居住型、住宅宿泊事業者が宿泊者とともに家にいる形となります。家主不在型として、住宅宿泊事業者は、家にいないため、宿泊者の管理については全て住宅宿泊管理業にお願いする方法があります。住宅の建て方は、戸建てと共同住宅へ分けました。共同住宅の中には、長屋や寄宿舍も含まれます。こちらの表には、経年変化を示しております。平成 30 年、令和 4 年、令和 7 年の経過が分かるようになっております。1 から 4 のグラフを見てみますと、住居専用地域の届出数よりも、住居専用地域以外の件数が多いことが分かります。また、特に多いところは 4 に示されている家主が不在型で、共同住宅の件数が突出して多くあることが分かります。

4、届出住宅の自己所有と賃貸を比較した場合の状況が円グラフに示してあります。賃貸が 78%、約 8 割となっております。下に届出住宅の所有状況を分類別に示したものを示します。左から、居住型と不在型に分けております。それぞれの中に、戸建てと共同住宅で運営し、またさらに、自己所有物件と賃貸に分けて示しております。ここでは、ほとんどの届出が住居専用地域以外の不在型で行い、共同住宅の賃貸で行われていることが分かります。

5、町名別届出住宅数を示しております。住居専用地域が多く占められている地域、千川、千早、目白、雑司が谷など届出件数が比較的少ないところとなっております。

6、特別区 23 区の届出住宅数を示しております。

7、左の表は、23 区中の豊島区の届出住宅数の順位を示しました。1 位が新宿区、2 位が墨田区、続きまして 3 位に豊島区となっております。次に、右側の表は、全国の届出住宅数を示しました。1 位が新宿区、2 位が札幌市、3 位が大阪市、4 位が墨田区、5 位が豊島区となっております。

8、平成 30 年から令和 7 年 4 月～5 月分の宿泊者の延べ人数を示した折れ線グラフです。住宅宿泊事業法が施行された頃、宿泊数は増加していることがよく分かります。令和 2 年になりますとコロナが世界的に流行し、宿泊者が激減します。令和 4 年 10 月頃から宿泊数が増加しております。

9、令和 6 年度の 1 施設当たり、利用人数の変化を 2 ヶ月ごとで示したものとなります。特に 1 年を通して宿泊者の増減は見られませんでした。

10、令和 5 年度、令和 6 年度における延べ宿泊者数の比較をしております。2 ヶ月ごとの数を示しております。令和 5 年度と令和 6 年度について、1 年を通して宿泊者の増加が見られますが、月ごとの差は見られませんでした。参考として、その下に各年度の宿泊数の推移を比較しております。平成 30 年から令和 1 年、2 年、3 年を色別ごとに、4 月～5 月から示しております。平成 30 年が紺色で令和 1 年から紫色になっており、令和 1 年の途中からコロナということがありまして、宿泊者数が減っていることが分かると思います。

11、令和 6 年度、1 年間の宿泊者の国籍別内訳を示します。1 位が日本、2 位が中国、3 位がアメリカ、4 位以下が韓国、香港と続きます。その他については、※にオーストラリアから続いてフランス、フィリピンと続いていくようになります。1 位に本当に中国については、日本が 15.2%、中国は 14.9%とほぼ同じ割合でした。全体で見ますと、85%が外国籍の宿泊客となっております。

12、届出住宅に対する苦情相談の件数の内訳等を示します。平成 30 年からコロナの時期は苦情の数が減少しますが、令和 5 年から増加を続け、6 年度 120 件となっております。令和 7 年度では、7 月 31 日現在 61 件となっております。苦情の内訳については、表下段に示します。騒音、ゴミ、標識が貼られていない、見づらい等が続いております。内訳については、意見の苦情の中に複数の主訴があるため、内訳数を足し合わせても苦情件数とはなりません。また、その他の内訳について以下に示しております。

その他の上位の項目には、タバコ、管理会社に連絡が取れない、周知文がまかれていない等があります。主な苦情としてはゴミの取り扱い、騒音、タバコとなっております。

次に、町会長アンケート結果について説明いたします。町会長へ住宅宿泊事業に関わるアンケートを 2025 年 6 月に行いました。128 町会あるうち 88 町会の回答を受け付けました。回答率は 69%です。

1、「住宅宿泊事業施設が町会内にでき、今までに困ったことがありますか？」の問いについては、「ある」の回答が全体の 70%を超えております。

2、「住宅宿泊事業施設について、今までに困ったこととして、あてはまるものがありますか？」の問いについては、多い回答としては騒音、ゴミ、不安、標識が貼っていない、タバコ等があります。

3、「住宅宿泊事業施設が町会内にできたことで、生活環境が悪化したと思われますか？」の問いについては、悪化したとの回答が 60%を超えております。

4、「住宅宿泊事業法では、生活環境の悪化を防止するため、区域を定め、期間を制限す

ることができます。この制限は必要と考えますか？」という問いについては、制限をかける必要があるという回答が約 90%となっております。

5、住宅宿泊事業施設ができる場合、事業者による周辺住民への皆様および町会長様への事前周知や対応について多い回答は、まず事前説明会を行ってほしいが一番多く、次に、事業開始後トラブルの協議の場を設けてほしい。次に、事前周知を対面で行って欲しいなどの回答を得ております。説明は以上となります。

座 長： ありがとうございます。資料 2 について、ご説明を事務局からいただいたところですが、この資料 2 の趣旨というのは、条例が 2018 年、平成 30 年に制定されて、その後どのように運用されてきたのかということ、いくつかの観点からご説明いただいたものという風に承知いたしました。いくつか使われている用語で大変難しい言葉もありますので、簡単に私が思いついてこれは少しご説明差し上げた方が、傍聴者の方もいらっしゃると思いますので、必要かなと思います。

まずですね、この条例そのものあるいはこの民泊制度というのは届出制というものであります。例えば、法的な概念として許可という言葉がありますが、許可というような概念とは対照的な言葉でありまして、事業者さんが区役所のしかるべき部署に届出をする、受理をすればその法的な効果が発生するというものです。

例えば、今申し上げた対比される概念として「許可」という言葉がございます。これは、消防や警察のお二方にとっては既知かと存じますが、許可というのはそもそも基本的にやっては駄目、それを例外的な場合に許すというのが許可というものでございます。この「許可」という概念と、最も対照的な概念がこの「届出」というものであります。届出をすれば事業ができるというものだという風にご理解ください。

もう一つはですね、おそらくこの説明のためだと思いますが、豊島区の都市計画図というものが配布されております。色分けがされております。これは都市計画が行われた際に、この土地が一体どんな風に利用されるのかということを示したものであります。例えば、先程の届出住宅の所有状況の 3 ページ目あたりに、住居専用地域であるとか住居専用地域以外という記載がございます。これは住むための住居のためだけのゾーンですよという風にゾーニングをしているわけでありまして。豊島区全体の地区をご覧いただくと、繁華街の辺りは全体的にピンク色になっています。商業地域や近隣商業地域です。逆に、この位置から少し離れますと、第一種低層住居専用、我々がよく住専と呼んでおりますけれども、これぐらいの高さでの建物で住居しか作れませんよ、というような形になっております。つまり、都市計画が引かれる場合には、そうした区内をいくつかの地域に分けてそれぞれの用途ごとに使用するというものでございます。

届出で、かつこの本区の後程出てくる条例では、地域、このどういう風に現在利用されているかということとは関わりなくということではよろしいのでしょうか？この民泊が行われている、ということがお分かりいただけたかと存じます。

また、最近では苦情の件数が増えていて、実際にアンケート等も町会の方に、おとりに

なっただいておりますけれども、こうしたところでは生活環境が悪化するであるとか、実際の改正の方向として区域を定めたり期間を設定するということが必要なのではないかというご意見が多かったということがご紹介ございました。言葉遣いや、これはどんな意味なのだろうかという読み取りづらいところがもしございましたら、ぜひ委員の方々からお出しくされば条例の改正をする際のエビデンスになる重要なデータかと存じます。いかがでございましょうか？何かご質問ございましたらぜひ。最初はなかなか手を挙げづらいので、順番に委員から何かお気づきの点、何でも結構です。なければなくても結構ですが。何か、お感じになったことであるとか、あるいはちょっとこの言葉遣いが分からないなどございましたら。

委員： 言葉遣いは大体分かると思います。町会連合会としてのアンケートとっておりますので、ある程度この意見は聞いております。なので、これから変えるのではないかなと思いますが、今後アンケートの通り、一番多いのはゴミと騒音で、これが解決されれば、大体この苦情等が解決するのではないかと、私はそう読み取れるのではないかなと思っています。

座長： 分かりました。ありがとうございます。では、委員いかがでございましょうか？何かお気づきの点、何かお尋ねになりたい点ございましたら、何でも結構でございます。

委員： ご説明等、この資料見ると、特に分からない点はないと思います。今、発言するのはまだ早いかどうか。先ほど苦情や苦情の件数と騒音やゴミの取扱いについて、後ほど細かく検討する時に、また自分の意見を発表します。

座長： 分かりました。では、委員いかがでしょうか？何かご質問の点がございましたら、あるいはお感じになったことがあればお願いいたします。

委員： 感じたことでございますが、とても分かりやすく細かく分析していただいているので、見やすいなというのが私の初めて拝見した時の感想でございます。

座長： はい、ありがとうございます。それでは、行政機関それぞれ警察署、消防署の立場から何か気づいた点あるいはご質問になりたい点ございましたらお願いいたします。委員いかがでございましょうか？

委員： 私も、特にこの資料に関して問題はございません。本当によく実情が分かる資料で、よくまとまっている資料だと思います。

座長： はい、ありがとうございます。委員いかがでしょうか？

委員： 資料の内容のところは皆さんと同じで、非常に今豊島区が抱えている問題というか、あと住宅宿泊事業がこの7年の動きの中でどう変わってきたかというのが非常に分かりやすくまとまっているかなと思います。消防的な観点から言いますと、住宅宿泊事業の中には、家主居住型、家主不在型があります。家主居住型と家主不在型では消防法の適用が大きく異なる部分がありますので、この言葉が皆さんに共通認識が取れるということがまず大切なかなと思います。

もう一つ、やはり都市計画図を見ますと、私もまだ豊島区に来ましてまだ約半年なのですが、非常に住居専用地域が区の中で大きく区域を占めているなということを、この区域

図を見た中で感じたことであります。

座 長： ありがとうございます。少し委員の話からちょっと私の方で脱線した話になるかもしれませんが、豊島区全体としては木密地域で、木造で作られた建物が結構密集していて、消防署の色々な緊急自動車が入ろうと思うと、なかなか入らないというような高密度の都市だということでございます。そういう点からも、やはりご関心なのはこういった人たちが宿泊をして、その宿泊をしている形態が、こういったものなのかというのがおそらく気になる場所かという風に存じます。

またぜひ、今後、条例案を議論する際に、改正のエビデンスとして先程の資料が十分なのか、必要十分なのかということのを照らし合わせながら時々この資料に戻りながら、その後の話を議論できればと存じます。

## 2) 条例改正の方向性について

座 長： ではその次の話に参りましょう。議題の議事の二つ目、条例改正の方向性でございます。先程紹介がございましたけれども、このエビデンスに基づいてどのように条例を改正するという風に事務局としては考えているのか。そういうことについて、方向性についてご紹介をいただきたいと思います。資料 3 を使ってご説明をお願いいたします。

(資料 3 の説明)

事務局： はい、それでは事務局より資料 3 につきましてご説明をいたします。民泊条例の改正についてというところで、本日の議論の基となるような形でまとめてあります。

1.民泊制度の概要でございます。上の図は、民泊制度ポータルサイトに載ってございます、民泊制度を紹介する図でございます。真ん中に、戸建てのイラストがあると思いますが、赤の①住宅宿泊事業者がこのような届出をするための物件を持っているということです。右側に緑の四角でございます②の住宅宿泊管理業者でございます。もう一つ登場人物がおりまして、左上にある黄色のところ③住宅宿泊仲介業者と呼ばれるものです。そういった 3 つの業者が民泊制度には登場します。こちらまず、①の赤の事業者が、都道府県知事等と右上にある情報共有という枠内があると思いますが、この都道府県知事等というのが豊島区と認識していただければと思います。豊島区に届出をします。もし、この事業者が自ら居住しておらず、不在型で管理を委託するという場合には、右の先ほどの②番、管理業者に委託することになります。物件と宿泊者との関係性でいくと、左上の仲介業者が出てきて、宿泊者こういった住宅を繋いでいくといったような制度になってございます。

グレーで囲っている、真ん中の住宅宿泊事業法（平成 29 年の法律第 65 号）、1 番、既存住宅を活用して年間 180 日を超えない範囲で宿泊サービスを提供するものということです。2 番、先程座長よりご解説いただいた通りでございます。届出により形式的に書類が整っていれば事業参入できるといったものでございます。3 番、繰り返しになりますが、事業者が家主居住型と家主不在型という 2 種類がございます。4 番、住宅宿泊事業法 18 条

に基づきまして、条例により事業が実施できる区域と期間を制限できるといったものが法律上規定されてございます。

下の豊島区の条例、平成 30 年 6 月施行されている現行の条例でございます。区域・期間の制限なしということで、条例制定当時、違法民泊を適正に届出をさせるという、そういった大きな目的のもと、特に制限をしなかったというところでございます。こうしたことが、届出制というものと、区域と期間を制限していないといったところから、事業参入ハードルが低く、届出数が増加し、比例して苦情トラブルが増加しているといった現況になっております。

そして、この後豊島区の条例には、見直し規定というのがございまして、施行の日から 3 年経過した時点で見直しましょうといった規定があるのですが、ちょうど 3 年経過当時はコロナ禍でありまして、先程の資料で宿泊者数がかなり落ち込んでいるところでありましたので、そういった見直しをするような機会ではないということで、見直しを延期して現在に至っているといった状況になっております。

では、2 ページ目をご覧ください。ブルーの住宅宿泊事業（民泊）といったものの標識の掲示が義務づけられておりまして、こういったブルーのところが貼ってあるところが民泊で届出をされている住宅ということになります。共同住宅の場合は、集合ポストに、これよりももう少し小さい形のものが掲示をされております。

3 ページ目をご覧ください。先程の住宅宿泊事業法の第 18 条に基づいて事業を実施できる区域と期間を制限できるといったものの条文でございます。上の住宅宿泊事業法抜粋、第 18 条のところです。この赤字のところから読み上げますと、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法の規定がございます。そして、この赤字の政令で定める基準というのが、下の住宅宿泊事業法施行令で、第 1 条で規定がされておりまして、住宅宿泊事業法の第 18 条の政令で定める基準は、1、2、3 と定められてございます。1 つ目がブルーで囲ってある、区域ごとに住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと、2 つ目が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について行うこと、3 番目が生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内において行うといったところで、このような方法を政令で定める基準がございます。

4 ページ目をご覧ください。参考として他区の制限の内容でございます。届出数は令和 7 年 7 月 15 日時点の届出数になってございます。この表は制限をされている区ということでございまして、下の米印、墨田区、北区、葛飾区、江戸川区、豊島区が制限をしていない 5 区になります。千代田区、中央区、江東区、目黒区、荒川区、台東区がほぼ全域について制限区域を設定して、それぞれ制限期間として曜日を制限しているということでございます。この制限期間につきましては、例えば日曜日から金曜日を制限して、この曜日を駄目ですと制限をしているところになります。中段から、新宿区は住居専用地域の制限をかけて、それぞれまた、曜日の制限をかけているといったところでございます。区によっ

て、このような用途地域の面積やエリアが、特性がございましたので、それぞれ傾向がなかなかつかみづらいところではございますが、全域で制限をかけているところについては、ある程度数が少なく、届出数についても数が少なくなっているという傾向でございます。下の住居専用地域で曜日を設定しているところでだと、大体 400、200、300、400 の届出数になっています。また、渋谷区と港区については、住居専用地域と文教地区について夏や春と、長期休み以外というの制限をして、そのような長期休みの時には民泊をやっていいですよという制限のやり方をしているところです。この区によって、例外規定があったり、家主居住型を除くといったものがあって、なかなか特徴はつかみづらいのですが、23 区のうち 18 区が制限をかけているといったような状況でございます。

5 ページ目です。こちら参考で再掲になりますけども、先程の資料 2 の方でご説明いたしました、届出件数と苦情件数の推移ということでこちらをまとめたものになります。今年度は、約 60 件の苦情を受けておりまして、届出住宅の推移とともに苦情も同じく動いている内容になってございます。こちらは再掲でございます。右肩 6 ページ目でございます。課題と対応策の検討の方向性でございます。区民の皆様から、騒音、ゴミ、タバコ、緊急連絡先に繋がらない、鍵の対面受け渡しの未実施、スーツケースの音がうるさい、私道で不安といったような苦情相談というものが爆発的に増加をしているものでございます。全町会長アンケートにおきましても、民泊施設を起因としたトラブルといったものが約 7 割、生活環境が悪化したとお答えになっているのが 6 割超、住宅宿泊事業法第 18 条に基づき、区域を定め期間を制限すべきといった回答が 9 割いただいております。こうしたことから生活環境の悪化を防止することが求められております。早急に条例改正に向けた見直しが必要であると区は考えております。6 ページの四角で囲まれてあるこちらの条例改正をまず行っていきたいといったところでございます。1) の区域と期間の制限を行っていくというところ、2) の手続きルールの強化といったところを条例改正に盛り込んでいきたいと考えております。併せて下の青で囲ってあるところは、継続で検討していくというところでございます。条例の見直しを行い、こちらの青については継続的に検討を行っていくというところでございます。3 番のところは、住宅宿泊事業者に対しては管理業者に対する適正な運営を行うための対応を継続的に検討し、対応していくといったところで、4 番につきましては、適正な運営を行っている施設というのがございますので、その施設への対応策を考え、そういったところも継続的にやっていきたいと考えております。

具体的な中身でございます。7 ページをご覧ください。3 番、18 条に基づいて条例により、区域・期間の制限というところで改正する条例に盛り込む内容の方向性としたしましては、区域と期間の制限の案といたしまして、まず①番、区内全域において、夏休み冬休みに限定をする。年間 84 日間といたしまして、夏休みが 7 月 1 日から 8 月 31 日、冬休みが 12 月 20 日から 1 月 10 日までとの 22 日間で、合わせて 84 日間といったところになります。こちらにつきましては、既存施設にも適用させていきたいと考えております。今の

民泊施設が生活環境の悪化を及ぼしているところがございますので、既存施設に適用させないとまず意味がないというところと、こちら中段に記載のある通り、住宅宿泊事業の手引きを届出の際に皆様方にお渡しをして、こちらに基づいてよく読んでいただいて、届出を受けているものでございます。

こちらの手引きは、民泊制度開始時より事前明示をしていたところであります。豊島区内では区域期間制限を設けておりませんが、「住宅宿泊事業による生活環境等の悪化が生じた場合には、制限条項の追加等の可能性があります。」と平成 30 年の制度が始まる時からずっとこちらは事前明示をしていたということでございます。今回条例を改正するといったような内容になっています。そして 2 つ目でございます。先程委員の中でも住居専用地域という単語でできたと思えますけれども、住居専用地域と合わせて文教地区、こちら区内の約 50% エリアにおきまして、全ての期間制限をするというところを行いたいと思っております。ただ既存施設については、先程の①の期間の制限を適用したいといったところです。②は、こちらの住居専用地域と文教地区においては新規の民泊ができないという風にご理解いただければと思います。

8 ページ目でございます。手続きルールの強化でございます。トラブルの未然防止策や発生後の対応を強化するために、現在の豊島区ルールでございます、対面による宿泊名簿記載・鍵の受け渡しの実施、通報時に 30 分以内の現場駆けつけ対応着手、事業開始前の周辺住民の周知義務といったところに加えまして、下部の赤いところ、2 番の手続きルールの強化案、トラブルの未然防止、区民の不安解消、苦情解決の場といたしまして、③から⑥まで周辺住民への事前説明会の実施、海外居住者に対する日本国内に在住する代理人の選任、町会加入の協議を実施、トラブル発生時、区民の要請に応じて話し合いの場の設置といったものを手続きルールとして加えたいと思っています。基本的には、トラブルを未然に防止するために、手続きの中に入れまして、地域の皆様のご理解を得て、民泊をやっていただきたいというのが、趣旨でございます。

9 ページ目でございます。条例改正に向けたスケジュールをお示ししたいと思います。令和 7 年 9 月 9 日、本日が検討会の第 1 回目でございます。本日お示しをしたもので議論していただきまして、それを 9 月 18 日から 10 月 17 日までパブリックコメントを実施したいと考えております。そして、この検討会はパブコメ実施後 10 月下旬になりましたら、もう 1 回パブコメの結果を受けて、条例の改正案を取りまとめるところをやっていただきたいと考えております。その条例案が取りまとめられましたら、次の 11 月 12 日から 12 月 2 日までの令和 7 年第 4 回定例会におきまして改正する条例を上程いたしまして、議決をいただきましたら、12 月中に改正する条例の公告、約半年間の周知期間、経過期間をおきまして、令和 8 年 7 月頃から改正する条例の施行をしたいと考えております。こちらはまず条例改正に向けたスケジュールでございまして、先程下に 3) 4) と書かせていただきました継続検討する、事業者・管理業者に対する対応や適切な運営を行っている施設の対応につきましては、継続的に引き続き検討を並行して行っていきたいと考えてございます。

資料 3 の説明は以上でございます。

座 長： 私なりに、少しだけ補足をさせてください。民泊制度そのものについては、住宅宿泊事業法という法律があって、その中で、先程届出の話をいたしましたけれども、条例によっていつ民泊ができるのかであるか、どういう地域でできるのかということを制限できるという制限規定があります。

これは、条例で規定をすればよろしいということですので、地域の実情、特に土地の利用について、あるいは住民の苦情を直に受けるそうした自治体がどういう期間でどういう地域で規制を加えるべきなのかということは、一番適切に判断できるだろうというのが法律の趣旨でございます。それに基づいて、実際に今豊島区においても、例えば規制が行われているというはずなのですが、豊島区は 23 区の中で非常に少数ではありますが、そうした期間や地域についての制限がない形で届出という、他の区と比べると緩やかな規制が行われている。

全く規制がされてないというわけでは決してないですけども、規制が行われているというものです。そして、実際にどういう風に制限をするのかということについては、先ほど申し上げた 18 条に基づく 18 条の中に政令で基準が定められ、政令とは内閣が定めるものであります。特に、生活環境の悪化を防止することが特に必要だということで、例としては騒音の発生が挙げられております。実際に、豊島区条例が定められているわけですけども、豊島区の条例の中には見直し条項の話があったと思います。何ページでしょうか？

事務局： 資料 3 の 1 ページ目の下です。

座 長： 1 ページ目の下、拝見しました。この見直し条項というのは、最近の規制の法令でしばしばつけられる条項でありまして、従来は条例でも、あるいは国の法律もそうですけれども、規制をした条例や法律が出来上がれば、それで一応ファイナルという風に考えていたのですけれども、見直し条項がつけられ、大体 3 年を目途にということですけども、実際にその条例を運用してみて、こういう課題があるということがあれば、それを実際に改正に盛り込みましょうという趣旨であります。そういう規定が元々あったということでありました。ただコロナ禍であったので、その見直しが先送りされて今日に至ったということだろうと思います。実際に、この対応をどうしていくのかということについては、区としては 2 段階で考えていて、まず緊急的にやらないといけない問題と、それが終わった段階で継続的に議論しないといけないという 2 段階でやりたいというようなお話でございます。早急に対応すべきものと、そうでないものということでございます。

規制の内容としてはいくつかございますけれども、既存の地域については、期間を限定する。そして、新規の場合には地域と期間について規制を行うというものであります。

私は全然承知しておりませんが、この資料の 7 ページに、住宅宿泊事業の手引きってありますか？私見たことがないのでですけども、実際に書いてありますよね。ちょっと持ってきて下さい。手引きでいずれ規制をする可能性がありますよ、生活環境の悪化がありましたら、規制しますよということが元々書かれてあったということでございます。それを

事業者に対しては予告をしていたということです。

(住宅宿泊事業の手引きを目にする)

事務局： 一番下です。

座 長： なるほど。豊島区の住宅宿泊事業の手引きに、なお書きでこの資料の7ページと同じ文言が記載してあります。多分、これは白黒の印刷ですけれども、「制限条項の追加等の可能性があります。」というのは、赤字か青字で書いてあるのでしょうか？

事務局： 赤字です。

座 長： 赤字で書いてある。そういう意味では事前に注意喚起が、事業者にあるいは近隣の住民に対してもなされているということでございます。重複して説明したところもございますけれども、私が気付いたところで補足を差し上げました。

ここまでで、区としての条例改正の方向性が本日示されたわけですが、ここまでの内容でご意見ございましたらぜひお出し下さればと存じます。いかがでしょうか？どうぞ、委員。

委 員： こういう条例だと、罰則というのは難しいのですか？

座 長： 事務局いかがでしょうか？

事務局： 罰則については法の規定がございまして、この期間を破ると、まずは指導を行って、次に改善命令、停止命令、それでも駄目だったら廃止命令、と段階的に法の規定がございします。

委 員： いや、今まで民泊のゴミでちょっとクレーム言うと、2、3日はすぐ片付けてくれるのですが、1週間経たないうちにまたゴミが出てきてということが度々あったんですが、いちごっこで、どこかで罰則があった方が事業者としては効くのではないかなと思って、ちょっと聞いてみました。

事務局： 罰則規定を作る、ゴミ等の罰則規定を入れる。ダメだから入れるという形ですね。

委 員： そうですね。

事務局： 罰則規定というのが、他区ですと、5万円の罰金とか、そういう形ですね。それよりも、元々法で規定されている改善命令なのか、停止命令なのか、廃止命令に進めていくというところを、今後区は厳格にやっていかなくتهはいけないと思っています。

この期間の制限の後で、当然期間を守らない民間の事業者や基本的なルールを守っていないところもあると思いますので、そういったところでは厳格でやっていくといったところで、罰則規定よりは、今のもっと強いところをやっていくところを考えていきたいと思っています。

委 員： はい、分かりました。

座 長： 他の23区でも同じ条例、同じ種類の条例を持っていると思うのですが、罰則規定を持っているところもあります。

事務局： 渋谷区が持っています。

座 長： 渋谷区は持っている。でもそれが5万円ぐらい。

事務局：　そうです。

座　長：　それが効き目があるかということですよ。でも大事な議論ですので、罰則を設ける必要があるのではないかなということについてもしっかり議事録で残した形だと思います。それでは委員、どうぞよろしくお願いいたします。

委　員：　すみません、まず民泊経営の経験から申し上げますと、先程の資料の中で書いてある住民の皆さんが抱えている苦情、不安など、関係者各位に迷惑かけたことがあります。特に、保健所と消防、あとはたまに生活安全課にも迷惑をかけたことがありますので、まずこの場を借りてお詫び申し上げます。

それで、区域や期間の制限は、私としては反対します。会社の利益のためだけではなく、一つの質問としてももちろん区域や期間を制限された後に、ただ営業時間が短くなりました、営業できる地域がなくなりました。でも、その地域のその日に確実に宿泊者が迷惑行為をやめるかどうか。例えば悪質な宿泊者が外でタバコを吸います。住宅専用地域でしたら、営業できない。その日しか営業できない。でも、そのマナーが悪い人は、その地域ではなくてもその場所でタバコを吸います。なので、私個人の意見は規制や制限よりも課題を改善しながら、共存の道と一緒に探ることを考えます。よろしくお願いします。

座　長：　事務局からご意見ございますか。

事務局：　今回、制限の期間を設定したのが長期休みというところでございます。前半で他区の状況でいきますと、平日を制限して週末に宿泊していいですよといったような内容が多かろうと思います。今回、なぜそちらにできなかったかと言いますと、土日だけ泊まっていいですよという、平日は、その施設の営業が止まってしまう。それよりも、こういった長期間に期間を寄せてあげた方が、それ以外の期間を、例えば1ヶ月の期間のマンスリーで賃貸に出すなど、そういった活用ができるのではないかとといったことで、一定の事業者側への配慮というところも検討しまして、今回、曜日の制限ではなくて、長期休みの制限をご提案しているということでございます。

そして、課題とトラブル等を改善していくというところは当然やっていかなければならないですけれども、今現状起きている地域で、それだとすぐに解決できないといった、地域住民の声を多く区の方に寄せられておりますので、まずは、こういった区域と期間の制限をして、地域の暮らしをまず正常に戻して、そうした中で、課題やトラブルの改善の道、共存の道というのを継続的に検討していきたいというのが区側の考えでございます。

座　長：　委員いかがでしょうか？よろしいですか。

委　員：　はい。大丈夫です。

座　長：　ありがとうございます。先程の説明、事務局の説明だと、他の区では制限の期間として曜日を設定するということがあるのだけれども、曜日を設定するということではなくて、一定程度、夏休みと冬休みを一括で民泊ができということは事業者への配慮を考えてのことだというご説明だったかと思います。はい。では、委員いかがでしょうか？

委　員：　ちょっと確認させていただきたいのですが、今、今日はある意味総論みたいな感覚でよ

ろしいですか。今後各論で何回か話していくのですか？その時は具体的に各論みたいな感じで進めていращやるのでしょうか？すごく座長さんのお話を聞きながら感じたことは、どこまで厳しくするのですか？

豊島区の保健所の条例が、やはり立場によって今もそうですけども、委員の立場、そうではない方々の立場というのがやっぱり違うと思うので、その辺はいつ頃どのような形で発言すればいいのでしょうか？

座 長： どうでしょう。

事務局： はい、もう既に各論に入っていたきたいというところがございます。条例改正を行いたいと考えておりますので、区も今回、夏休み冬休み期間という具体的な日付をご提案いたしました。本日はもう各論の方に入っていたいただければと思います。

委 員： あと厳しさはどの程度まで厳しくするのでしょうか？

事務局： まず、住宅宿泊事業法自体で 180 日以内というものが定められております。その範囲内というところがございますので、今回この 180 日の中で 84 日といったところまで制限を半分以下に縮めているということでございます。

もう一つのところが、区内の半分のエリアではもう新規を受け付けないという形に提案をさせていただいておりますので、こちらはかなり厳しいと捉えられていただければと思います。

座 長： 委員いかがでしょう？

委 員： はい、ありがとうございます。

座 長： 例えばですけれども、この都市計画図で申しますと、いろんな色分けがあるわけですが、仮に議会が今の基本的な考え方を盛り込んだ条例案を可決した場合に、周知期間を経て、規制をするわけですが、例えばどの辺りでも新規にできなくなるということが、この地図から読み取れるのかということが分かれば、委員のご質問に答えたことになるかなと。例えばどこでもいいのですが、例えば立教大学の周辺はどうでしょう？

事務局： 立教大学の周辺は文教地区というものに指定をされておりますので、こちらで新規では営業できないということになります。

座 長： 新規ではできないということになるのですね。

事務局： 同じく文教地区が学習院大学のところですね。目白、区の南側に斜めですが赤い斜線が入っているエリアが文教地区です。また、緑系の色で緑と黄緑のエリアが住居専用地域でございまして、こちらと立教大学と学習院大学の周りの文教地区といったところが新規で制限かけるエリアになります。

座 長： 逆にできるのは？

事務局： 逆にできるのが、ピンクのところですよ。池袋駅周辺や駅の周り、あとは道路の中鎖の沿道のピンクで塗ってあるところと、黄色とオレンジ色で塗ってあるところの住居地域と呼ばれるところが可能です。

座 長： ピンクや黄色、端の方に、大塚辺りにオレンジもあります。この辺りは夏休み冬休みであればできるということですね。

事務局： さようございます。また、準工業地域というのは池袋本町のところと、上池袋のところ、東池袋5丁目の文京区の区界のところに一部ございます。

座 長： この色分けごとに、どういう期間で民泊ができるのかということが読み取れるということですね。

事務局： その通りでございます。

座 長： 分かりました。大体お分かりいただきましたでしょうか？私も地域を細かく全部承知しているわけではありませんけれども、学校があるあたり、あるいは住居があるあたりは、これからは大変厳しい規制が加えられ、他方で、ピンク色の部分については引き続き一定の期間にはなるけれども、事業を継続することができるということですね。

事務局： はい、その通りです。

座 長： ありがとうございます。消防あるいは警察の観点から今、基本的な考え方について何かご質問ございましたらどうぞ。特段なければ結構ですけれども。

委 員： 大丈夫です、はい。

座 長： 委員いかがでしょう？

委 員： 基本的なことですけれども、私個人的な質問にもなりますけれども、この住宅宿泊事業法というものが生まれる背景というものが、まずどこにあったのかを考える必要もあるのかなと思います。よくある話ですが、法律の目的と現実が実際には離れていってしまうようなこともあるのかなと思います。また、次に今の消防の立場で申しますと、今制限のお話が大きく出ていますけれども、現在も用途地域にかかわらず消防法の適用を受ける宿泊施設を開設するのであれば適正に届出を行って、適正に消防法の技術基準に基づく消防用設備等を設置して、検査を受ける必要があります。ただ現実的には今も、ご相談者と事業主、また管理者との連携がうまくいかず、届出が滞るような場合が見受けられます。規制の話とはちょっと違いますけれども、消防法のところはそういうところが一つ。委員も、先程消防にもいろいろご迷惑かけますというのは、そういうところのお話もあるかと思います。実際、過去には多数の違法性のある民泊が存在したことがあります。住宅宿泊事業法は民泊施設を法令基準に則って地域の中で適正に運営していくことを目的にしていたというところがあると思います。これが、実際の条例の中でうまく今機能しているのかというのは、1つ考えていかなければいけない観点かなとは考えます。

座 長： ありがとうございます。事務局から何か意見がございましたら、コメントございましたらどうぞ。特に法律の趣旨など簡単なご説明お願いできればと思います。

事務局： 法律の趣旨でございますが、その当時にオリンピックというものを控えまして、またインバウンド需要というものが拡大することから、ホテルと旅館の不足とそれまでであった違法な民泊の増加が懸念されていたところで、その解決策としてこういった民泊の法律が出来上がったというところでございます。その背景の中で、6年、7年と経過しているわけで

ございますが、当初のもくろみでありました闇民泊、違法民泊というのを適正に届出をしていただくといったところの目的は当初は発表されていたところではございますが、23 区の状況を見ますと、その無届民泊の通報数と、条例の規制をしているところの関連性があまりないといったところがありまして、豊島区も違法民泊の通報を受けるのですけれども、規制をかけているところでもやはり違法民泊は、行われる。通報というのは、逆に多いというところもございます。

座 長： いかがでしょうか？よろしゅうございますか。はい。他にもう一回り必要であればと思いますが、大体お一人ずつそれぞれ質問の有無や内容について伺ったと思いつけれども、具体的に条例がどんな風に改正されるのか、大体理解ができたつもりです。

### 3) 改正する条例（素案）について

座 長： 資料の 4 に基づいてパブコメにかけていく案がどういったものなのかということを簡単にご紹介くださればと思います。

事務局： 資料 4 です。A4 サイズの横になっております。改正する条例の素案でございます。左側が現行の条例となっております。右側が改正後の素案となっております。基本的に赤で、下線部を引いているところが変わっているところといったところにご承知おきいただければと思います。

第 1 条、目的でございます。当初は、左側のところは観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応するといったところで条例のたてつけがございましたが、改正後におきましては、地域の生活環境の悪化を防止するということで主眼を置きまして、生活環境の悪化を防止することを目的とするといった形の目的に変更してございます。

第 2 条、変更ございません。

第 3 条、1 ページ目の下のところにつきましては、後ほど指導、助言するといった項目を追加しましたので、こういった事業者・管理業者に対する区からの要請といったものは削除しております。

第 4 条、変更なしでございます。

第 5 条、事業者の責務というタイトルを、正式名称にしてございます。条例で規定をしてある、区への届出書類など、一部規則に飛ばしている部分を整理し、規則で定める説明書その他区長が必要と認める書類を区長に提出しなければならない必要書類については、全を一括して規則の方に委任したといったところでございます。そちらは条例と規則で整理をしたというような内容になります。

先程説明会の開催の実施を事前にして下さいとしたところが 3 ページ目の上で、右側の今までは書面等ということは入ってございましたが、こちら及び説明会の開催といったように具体的にしております。3 項目は、一戸建て以外の住宅で、共同住宅のことを指している文言に変更をしております。こちらはあまり制限とか関係はしないものでございます。4 項目につきましても、元となる条例を法に変更したといったことでございます。こちら

も特に何かが変更されるものではございません。6 項目につきましては、課題解決、トラブルが起こったときの協議の場の設置といったところの文言です。苦情が発生している場合及び周辺住民から苦情解決のための協議の場も求められた場合は誠実にこれに対応し、協議の場の設置も規定してございます。11、12 のところでございます。こちらは新たに追加したものでございます。こちら 11 が町会加入の協議をしなければならないといった内容になっております。12 が、国内に住所を有しない外国にお住まいの事業者につきましては、日本国内の代理人を選任する内容になってございます。

第 6 条につきましては、整理をしたといったような内容になってございます。

続きまして、制限する区域・期間の内容です。第 9 条のところで、法第 18 条の規定により、住宅宿泊事業の実施を制限する区域は次の通りとする。区内全域（次号に掲げる区域を除く）と、（2）都市計画法第 1 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域及び第 2 種中高層住居専用地域並びに、特別用途地区のうち、文教地区として定められた地区といったものを規定してございます。2 項目につきましては、届出住宅を構成する建物の敷地の一部が、境界境というか、用途地域の境目に建っている物件がございまして。そういった場合につきましては、もう一部でもかかったら、こちら側の（2）の用途地域としてみなしますという内容になっております。3 番が期間についてでございます。制限する期間を記載しておりまして、1 月 11 日の正午から 7 月 1 日の正午まで 9 月 1 日の正午から 12 月 20 日の正午までを制限するといった内容です。これ以外の期間が実施できるといった内容でございます。そして 4 項目が、第 1 項第 2 号というところで、先ほどの（2）で、住居専用地域と文教地区における実施は全ての期間これを制限するといったことになっております。

先程の前半のところで、要請するといった文言を削除してこちらの 10 条で指導又は助言ということで、区長は住宅宿泊事業者、管理業者に対し必要な指導または助言を行うことができると規定をしてございます。

委任については条ずれでございます。

施行期日というところでございます。第 4 回定例会で議決されたのを前提に日付を入れさせていただいておりますが、令和 7 年 12 月 15 日から施行する。ただし、先程の第 9 条で、区域と期間の制限と次に書かれている規定については、周知期間をとって令和 8 年 7 月 2 日から施行するという風になってございます。2 項目がややこしいことが書いてあるのですけれども、住居専用地域と文教地区で今やっている、7 月 2 日の施行する前に届出がされているものについては、先程の 84 日間、夏休みと冬休みの期間の制限がかかりますといったところが、法文の条例のところで大変分かりにくいのですが、趣旨としてはそういうことが書いてあるという風にご認識いただければと思います。こちら 7 月 2 日という設定をしたのは、その施行日でいきなり違反の形が起こるのを避けるために、7 月 2 日に設定しています。つまり、来年の 7 月に施行されますので、主に住宅宿泊事業の期間というのが 4 月 1 日から 3 月 31 日という期間になります。こちらにつきましては、来年の 4

月当初から4月、5月、6月から始まって7月に入ってからこちらの条例が施行されますと、4月、5月、6月、7月、8月、あとは冬休みといったような期間が営業できるといったことが想定されます。一応このような形で、条例素案としてお話をさせていただきました。説明は以上です。

座 長： ありがとうございます。あくまで、今資料4でご説明いただいたものは議会で議論をして、可決されたという条件付きではありますが、パブリックコメント手続き、実際にこういう条例案について、区民や事業者の皆様からご意見をいただくようなためには、条例案が具体的に書かれていないといけないということです。それをパブリックコメント手続きにかけるためにも、具体的なこの案ということでお示しをいただいたものという風に伺いました。それでは、条例そのものについて議論するのは大変難しいところですが、基本的には先ほどの資料3の内容が資料4に落とし込まれているというものでございます。ですから内容的には同一だということでもあります。何かご質問、ご意見ございますでしょうか？どうぞ。

委 員： 例えば、民泊事業は仲介業者があります。いわゆる Airbnb とか Booking.com。では、来年の7月1日から、来年の新しい条例の営業期間以外にもう既に予約した者はどうすればいいですか。これをキャンセルするとこの仲介会社からコロナ禍の時には、強制的に100%返金しなければいけなかったもので、その対応は？

座 長： 分かりました。ありがとうございます。この条例の施行日は来年の7月2日ですので、来年の7月2日以降に既に Airbnb 等を通じて、民泊で予約をしている人についてはどういう対応になるのかということについて、いかがでしょうか？

事務局： 基本的には、半年間、今からでも約1年ぐらいの今回お示しをして、ある意味周知期間に入っておりますので、こういった条例が本日議論いただきましてこちらをパブコメにかけて、議案に持っていくという形であれば、もう本日以降、そういった予約が入らないように措置をお願いしたい。

座 長： はい、ということでございます。何かご意見をぜひ。

委 員： 反論はまだできませんので…。

座 長： どうぞおっしゃってください。その場所でもありますよ。

委 員： 今は大丈夫です。

座 長： よろしいですか。

委 員： はい。

座 長： はい、ありがとうございます。他はいかがでしょう？私、先程ご説明いただいた条例の附則の2の説明をもう1回伺ってもいいですか。

事務局： 7月2日の時点で受理がされているものについては、先程の第9条の規定は適用しないということになります。その場合、この区内全域（次号に掲げる区域を除く）というのが、区内全域と読み替えるということになりますので、住居専用地域と文教地区のエリアで既に始めている人は、区内全域という側に入るという考え方です。

座 長： なるほど。

事務局： 先程の 9 条のところが、まず、区内全域と次号に掲げる区域を除くという形になっていますので、区内全域を大体半分に割って、例えば 1 のエリアと 2 のエリア、2 のエリアというのが、住居専用地域と文教地区という考えで、もう 1 回見ていただきますと、先程の 2 のエリアでこの施行日より前に受理したものについては、制限、全てが制限するというのは適用しません。ただし、それを区内全域と読み替えるという形で、1 のエリアですという形のものになるということです。

座 長： 分かりました。文教地区と住居専用地域については、既にもう民泊をなさっているところについては、一定の配慮がこの条例上なされているということですね。はい、分かりました。では私からも一つだけ。実際のパブリックコメント手続きにかける時に、おそらく、これから事業をなさろうとしている人、あるいは既存の事業者さんにとって一番気になるのは、実際に今民泊をやろうとしている、その住居等を、一応どんな規制になるのかというのが、この地図上で多分分かると、便利なのではないかなと思います。ちょっと先程、細々とお願いをして、パブリックコメント手続きを近々考えていらっしゃるということでしたけれども、可及的に速やかに、パブコメにもしかしたら手続きの最初のタイミングに間に合わないかもしれないけれども、この地図に、どんな規制がかかるのかというのが分かりやすく落としてくださると分かりやすいかなという気がしています。実際にパブリックコメントでご意見をいただくのは、条例案そのものに意見をいただくわけですが、事業者の方や地域住民の方々は実際自分たちがどうなのかという、自分たちの関わる地域がどうなのかということが気になるはずですので、これを少し色分けしたものを、できるだけ早めに作っていただきたいと思います。多分そうした方が、住民の方々あるいは事業者にとっては分かりやすくなるのかなと思います。その上で、あの条文についてご意見をいただくというのがいいのかなという気がいたしました。よろしいですか。

事務局： かしこまりました。

座 長： そういったものもあった方が、多分パブコメの意味が、実を上げることができるだろうという風に私は考えますので、できる限り早いタイミングでそれをぜひともお願いをしたいと思います。他いかがでしょうか？

委 員： ちょっと伺っていいですか。業者さんとして、ゴミの出し方はどのようになさっているのですか。

委 員： ゴミの出し方は、今まではほぼ東京都全域で同じ業者へ業務委託をしております。それで、弊社が経営している旅館でも民泊でも基本、ゴミ専用のエリアを設置しております。例えば、マンションの中の一つの部屋でお客さんが勝手に周りの住民と同じ生活ゴミの方に捨てる場合もあります。そういう時は、これも正直弊社としての一つの課題だと思います。いくらこちらのゴミは、部屋のここへ捨てていいですよと何か国語かの言葉で書いても、お客さんが例えば、ペットボトルを飲みながら建物を出たところに、ちょうどゴミ箱があるからポイ捨てをする場合もあります。正直言うと、課題はまだ解決されていないです。

ゴミの処分は完全に業者に委託しています。

委員： その辺もこれからの大事なところだと思います。ゴミが少しずつでもなくなっていけば、町会の方にもご迷惑かけなくなると思います。

委員： もう1つちょうど委員がそういう質問されたものですから、弊社の把握している状況のデータから見ると正直、弊社は自信を持っています。ただ、たくさんの民泊の経営者と運営会社がゴミ処理の会社を申請する時に、会社名を記入するだけで実際に契約していない場合もかなりあります。例えば、中野区と新宿区は既に、申し込みをする場合はゴミ処理会社との契約の原本を持ってこないと申請できない。でも、緩いとは言えないですけども、豊島区の方がまだそのような制度がない。もちろん、その区毎の区別もありますけれども、やはりゴミ問題が他の区より苦情が多いかなと思います。私が考えたのは、制限より改善する点かなと思っております。

座長： あの、今、委員がおっしゃいましたことを少し付言して私なりに見て申し上げますと、今回は条例案について議論いただいておりますが、条例案を取り巻くその周辺部分についての事業者さんごと、事業者の連合というか、そうした方々のやはり取り組みでいろいろな苦情ですね。例えば騒音やゴミの問題というのは、一定程度解決されるということなので、おそらくその条例案についてもそうですけれども、条例がどうなろうと、ぜひそういう努力を事業者側で積み重ねていただいて、地域の方々により気持ちよく受け入れてもらえるような関係を継続的に作ってくださると、それはそれで嬉しいなと。条例案そのものではないですけども、ぜひ事業者の方々にそういう努力をお願いしたいなという風に感じたところです。他はいかがでしょうか？

委員： 住宅宿泊事業法のことではありませんが、消防的な観点も含めて、現在は旅館業法の許可の施設基準も緩和された部分があり、住宅宿泊事業法に基づく施設なのか、旅館業法に基づく施設なのかが区別しにくくなっています。今の住宅宿泊事業法に基づく施設や改正後の旅館業法に基づく小規模な宿泊施設が、今までの宿泊施設と大きく異なる点は宿泊施設内に従業員の方が常駐していないことです。消防隊の活動を想定しますと、例えば救急車や消防車が現場に行った時に該当施設に宿泊者、利用者がいるのみで施設関係者が不在であることが消防の活動を難しくしています。関係者不在の施設に対する苦情対応でも同じようなことなのではないでしょうか。今までの宿泊施設でも色々な問題があったかと思いますが施設に関係者が常駐することで問題に迅速かつ的確に対応することができていたのではないかと思います。

第1の段階として住居地域における住宅宿泊事業法に基づく施設の開設について制限をかけることは一つの考え方だとは思いますが、それだけで住宅宿泊事業法が抱える問題が解決されるわけではなく、旅館業法の関係施設も残りますので、今回の条例改正で住居地域における問題が軽減される可能性があります。今後将来的な課題というものもしっかり考えていかなきゃいけないかなとは思っています。

座長： 大変重要な点だと思います。何か事務局のコメントございますか？

事務局： 今回、住宅宿泊事業法を議論していただいておりますが、同じような旅館業の施設もございませう。旅館業の施設につきましては、先程のブルーの標識というものがございませうので、法の体系も違っております。

座 長： なるほど。

事務局： 基本的には、宿泊者が分かればいいという標識のものになっておりまして、昔はよく分かりやすい何とか旅館や何とかホテルみたいな名称ではなくて、本当に小さくお洒落なネーミングであったり、見た目上ちょっと分からないような施設も実際にございませう。そういったものをこの平成 30 年、民泊ができた当初に同じく緩和がありまして、人が常駐していない施設というのも当然ございませうので、そちらについての課題認識も当然としては持っております。

座 長： 法律が違おうと、今は民泊だけ議論しておりますけれども、例えば地域のその消防であるとか、安全を守る際には、極端に言うとうと、どの法律が適用されているかではなくて、火災が起きたら、あるいは犯罪が起きたらという観点で仕事をなさっている。やはりそれは引き続き制度上は非常に問題で何とか運用上ならないものかなというようなご指摘かなという風に思ひます。

委 員： 現場に行く人間たちは多分苦勞しているので、従業員の方が全然いらっしやらないような小さな施設の場合には、フロントがない場合もあるので、私どもの消防活動的には少し難しい活動が生じる場合があるかなというのは、そういう意味合いでちょっと表現しております。

座 長： 分かりました。ありがとうございます。大事な御指摘かと存じます。今回のその条例案を取り巻く、大事なポイントだったかなという風に思ひます。ありがとうございます。それでは、今後のスケジュールだけまづは改めて確認をしたいと存じます。先程、パブコメの話もございました。事業所の方々あるいは地域の町会の方々も、それぞれご意見があるかと存じます。今日は非常に短い時間ではありますけれども、概ね大きな点についての重要なポイントについての議論はできたのかなと思ひますが、実際にその条文そのものについてもう少し細かく意見が言いたいというようなこともあり得ると思ひます。その場合には、この 9 月 18 日から 10 月 17 日 1 ヶ月間のパブリックコメント手続きの中で、具体的なお意見をお出しいただきたいというのがおそらく区のお考えかなという風に思ひます。一つだけ皆さん誤解があるので、少し申し上げておきたいと思うのですが、パブリックコメント手続きは賛否を問うものではないです。賛成と反対、どっちが多かったですかとか、それは大事な情報です。反対が多いとか、賛成が多いというのは大事な情報ですが、一番知りたいのは、どの条文のどこをどんな風に修正するのかということをして、できるだけ分かりやすく書いてほしい。反対だという風に、あるいは賛成だと言われた時に、あるいは条件付き賛成だという時に、区としてそのパブリックコメントのそのメッセージをどう受け止めていいのかというのが、大変難しいことがございませう。国の法令でも国のパブリックコメント手続きでもそうですけれども、地方の場合もそうです。実際にどんな風にこ

こをこういう風にしてくれということを書いてくださる方が非常に助かるということで、それを十分に考慮した上で案を第２回目にご用意いただくということになろうかと存じます。はい。では、予定している時間を既にかなり超過をしておりますが、何か他にございますか？よろしゅうございますか。

#### ６．その他

座 長： では、その他のところに参りましょう。もし皆様方なければ、また何かお気づきの点ございましたら、メールでも事務局にご連絡くださればと思います。ではその他連絡事項ございましたら。

事務局： 本日の資料は区ホームページに公開をいたします。また、本日の議事録でございますが、事務局で作成した後に、委員の皆様にもメールでご確認という形で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。補足というか、先程のまず委員のご意見で、予約が埋まったらどうするかというところの問題でありますけれども、まずパブリックコメントを来週から始め、この案が一応世の中に出ていく、現実的には明日、区のホームページにこの資料がアップされますので、世の中に一応出ていくというところと、繰り返しますが、区は事前に制限かけますよということを事前明示しておったところでございますので、大変申し訳ないのですけれども、その補償について区の方は考えてございませんので、ご了承いただければと思います。補足でございました。事務局から以上です。

#### ７．閉会

座 長： それでは第１回目の検討会、以上をもちまして終了いたします。委員の方々にぜひお願いしたいのが、今日言い足りなかったということがありましたらぜひパブリックコメントもごさいますけれども、事務局の方まで後で資料を見てこれはというものがあればお伝え下さい。はい、では本日の検討会これにておしまいいたします。ありがとうございました。

#### 会 議 の 結 果

- (１) 原田 久委員を座長に選任する。
- (２) 座長代理は西川 亮委員を指名する。
- (３) 会議は原則公開とし、会議録での発言者名は「委員」と表記する。
- (４) 住宅宿泊事業の実施状況と条例改正の方向性について意見交換等を行った。
- (５) 改正する条例（素案）について意見交換等を行った。

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>提出された資料等</p> | <p><b>【資料】</b></p> <p>資料 1 住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会の設置について</p> <p>資料 2 住宅宿泊事業の実施状況について</p> <p>資料 3 条例改正の方向性について</p> <p>資料 4 改正する条例（素案）</p> <p><b>【参考資料】</b></p> <p>豊島区住宅宿泊事業法等及び住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例施行細則（改正素案）</p> <p><b>【冊子等】</b></p> <p>冊子 平成 30 年 6 月 15 日豊島区 住宅宿泊事業の手引き</p> <p>地図 豊島区都市計画図（地域地区等）令和 7 年 4 月現在</p> |
| <p>その他</p>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |