

第2回 住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会

日時：令和7年10月23日（木）18時～

場所：池袋保健所1階 講堂

議 事 次 第

1 開 会

2 座長あいさつ

3 議 事

1) 要望等について

（資料1）

2) パブリックコメント等について

（資料2）

4 その他

5 閉 会

資料

（資料1） 「豊島区住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会」の運営及び
「豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」改正素
案に対する要望について

（資料2） パブリックコメント等について

令和 7 年 10 月 23 日

豊島区住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会 座長
立教大学 法学部長 教授 原田 久 様

豊島区住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会 委員
株式会社佐藤商事 取締役 伴 昭典

「豊島区住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会」の運営及び「豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」改正素案に対する要望

平成 30 年の条例制定から約 7 年が経過し、区内の届出件数が 1,700 件を超える現状において、騒音、ゴミ出しマナー、路上喫煙、近隣住民との軋轢といった問題が顕在化していることは、我々事業者も重く受け止めております。地域住民の生活環境の保全を目的とした、実情に即した一定のルール整備の必要性については、何ら異論を唱えるものではありません。

しかしながら、今回提示された改正素案は、あまりにも拙速な検討経過の産物と言わざるを得ません。現場で法令を遵守し、適正な運営に日々尽力している住宅宿泊事業者の実情や意見が十分に聴取・反映されているとは到底言い難く、改正が強行された場合の経済的影響の試算や、既存事業者の営業権・財産権に対する配慮も著しく欠落していると断じざるを得ません。

過度な規制強化は、適法な事業者を市場から駆逐するだけに終わります。その結果生じる空室を埋めるため、賃料収入を確保したい建物オーナーが、非合法的な「闇民泊」事業者を受け入れるリスクが飛躍的に高まることは自明です。

豊島区は、これまで住宅宿泊事業法への上乗せ規制（区域制限）をあえて行わず、事業を可視化・把握し、適正に監督・指導するという賢明な方針を堅持してこられました。今回の過剰とも言える規制案は、その優れた政策方針を自ら覆すものであり、結果として違法な闇民泊の温床を再び作り出し、かえって区民の生活環境を悪化させる事態を招くことを、我々は強く危惧するものです。

以上の理由から、本改正素案については拙速な施行を厳に慎み、現場の事業者・関係者の意見を改めて広く聴取し、その実態を正確に踏まえた上で、抜本的に見直されるよう下記の通り、強く要望いたします。

記

1. 検討会の開催および意見聴取の拡充について

[要望]

当該検討会をわずか２回で拙速に打ち切ることなく、民泊事業者および地域住民の意見を広範かつ真摯に聴取する場を確保するため、第３回以降の検討会を継続開催することを強く要求する。

[理由]

準拠すべき住宅宿泊事業法施行要領（令和６年１２月改正。以下「ガイドライン」という）２－４（１）①において、区域・期間の制限設定に関し、「合理的に必要と認められる限度を超えて過度な制限となっていないか等について特に十分な検証を行い、本法の目的や法第１８条の規定に反することがないようにする必要がある」と厳格に定めています。

「政令に定める基準の考え方について」では、「特に必要である範囲で区域が設定されているかどうかについて特に十分な検証を行い、本法の目的や法第１８条の規定に反することがないようにする必要がある。」と記載があり、「期間の設定において（中略）、合理的に必要と認められる限度を超えて過度な制限となっていないか等について特に十分な検証を行い、本法の目的や法第１８条の規定に反することがないようにする必要がある。」とされています。

さらに、同２－４③は、条例の検討プロセスにおける行政の責務として、「地域の様々な声を聴取しながらその必要性を適切に判断する必要がある」と明確に規定しています。

現に、豊島区民泊協議会、JAMM（一般社団法人民泊・小規模宿泊施設運営管理事業者協会）、minkaをはじめとする複数の事業者団体が存在し、現場の実情を踏まえた具体的な意見が提出されています。

これらの重要な指摘を顧みず、わずか２回の審議で結論を導こうとする手法は、ガイドラインが求める「十分な検証」および「地域の様々な声の聴取」の責務を著しく逸脱するものであり、拙速の極みと言わざるを得ないのでしょうか。これは、行政手続に求められる透明性の確保および説明責任の観点からも、断じて容認できるものではありません。

よって、公平かつ開かれた検討体制を確立し、第３回の検討会において直接の利害関係者である事業者等へのヒアリングを正式に実施すること、さらに、そこでの意見を反映させた修正案に基づき、改めて十分な審議の場を設けることを厳に求めます。

2. 既存届出施設への期間制限（第９条第３項）の適用除外について

[要望]

附則第２条（経過措置）において、本条例改正の施行前に適法に届出がされた施設に対し、第９条第１項第２号、同条第２項及び同条第４項の規定を適用しない旨を定めることに加え、極めて重大な営業権の制限である「第９条第３項」についても、明確に適用除外対象として明記することを強く要求いたします。

[理由]

本改定案は、既に適法な手続きを経て届出を完了し、区の監督下で事業を継続し

てきた事業者に対し、何ら合理的な猶予や補償措置を講じることなく、新たに年間 84 日という極めて厳格な営業日数制限を一律に課すものです。

宿泊可能日数の致命的な減少は、事業者の売上へ直接的に壊滅的な打撃を与え、投下資本の回収を不可能にし、継続的な事業運営そのものを著しく困難ならしめます。これは、事業者に保障された営業の自由、ひいては財産権（憲法第 29 条）の核心部分を実質的に侵害するものであり、違憲・無効の評価を免れ得ない重大な問題です。

さらに看過できないのは、行政法上の信義則違反です。豊島区は条例施行後 7 年間にわたり、あえて期間制限を設けないという政策的判断のもと運用を継続し、事実上、区として民泊事業を「誘致」・「許容」してきた明確な経緯があります。これにより、区の監督下で適法に事業を行ってきた既存事業者には、当該事業環境が継続するとの正当な信頼が強固に形成されています。

しかるに、何ら特段の事情変更を具体的に示すことなく、一方的にその信頼の基礎を覆すことは、行政法における信義誠実の原則および比例原則に著しく反するものです。これは単に区政に対する信頼を失墜させるに留まらず、区の損害賠償責任をも惹起し得る重大な問題でもあることを指摘いたします。

以上の理由に基づき、既存届出施設の営業の自由および財産権を保護し、行政への最低限の信頼を維持するため、附則において第 9 条第 3 項を既存施設へ適用しない旨を明確に規定するよう、断固として求めます。

3. 年間 84 日制限の撤回について

[要望]

条例第 9 条第 3 項にて設定が企図されている「年間 84 日（7～8 月および 12 月 20 日～1 月 10 日）の営業日数の厳格な制限」について、撤回を強く求めます。

（※貴区の場合は、この特定期間（合計 84 日間）のみ営業を許可し、残りの約 280 日間は全面的に禁止するものと拝察します）

[理由]

まず、住宅宿泊事業法第 18 条（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）は、条例による期間制限の要件として、それが「合理的に必要と認められる限度において」行われなければならないと厳格に規定しています。

ガイドライン 2-4（1）①においても「期間の設定において（中略）、合理的に必要と認められる限度を超えて過度な制限となっていないか等について特に十分な検証を行い、本法の目的や法第 18 条の規定に反することがないようにする必要がある。」と、過度な制限を明確に禁じています。

しかるに、今回の改正素案は、これらの法的要請を著しく逸脱するものです。

第一に、営業が許可される期間（7～8 月）は、豊島区の市場実態において観光閑散期に該当し、宿泊需要が著しく低迷する時期です。事業の収益基盤となるべき期間の需要が低いにもかかわらず、営業をこの期間に限定することは、事業者の経営実態を全く顧みないものです。

第二に、営業が禁止される大半の期間（約 280 日間）において、事業者が代替的

にマンスリーマンション等へ転用することは、極めて非現実的と言わざるを得ません。マンスリー需要は1Kや1Rなどの小規模物件に限定され、それ以外の多くの民泊施設での成約は稀です。

結果として、事業者は深刻な収支悪化に直面し、適法な事業の継続は不可能となります。このような過剰な規制は、法が掲げる「健全な民泊の普及」という根本精神に明確に反するものであり、適法事業者を市場から強制的に退場させ、かえって地域経済と住環境をともに毀損させる結果につながると強く懸念いたします。

以上の理由により、合理的・必要性を欠き、事業者の営業権を著しく侵害する本制限案の即時撤回を、ここに断固として要求します。

4. 適格事業者救済策の実施時期の明確化について

[要望]

附則において、適格な事業者に対する救済策について「早急に策定に着手するとともに、本改正条例の施行日前までに確実に実施する」旨を、疑義の生じない形で明確に規定することを強く要求いたします。

[理由]

現行の附則第3条が示す「条例施行の日から3年を経過した時点で」の見直し規定は、救済措置として機能はしません。この文言では、施行後3年間は何らかの実効的な措置も講じられず、結果として、法令を遵守し適正運営に努めてきた事業者を含む全ての既存事業者に対し、一律に年間84日という過酷な制限が適用されることを意味します。

そもそも、法令を遵守し、近隣対応や衛生管理を適切に行ってきた適格事業者に対し、問題のある事業者と同一の厳格な制限を課すことは合理性を欠く措置であり、断じて容認できません。

第1回検討会資料においても「適正な運営を行っている施設（法令遵守）への対応」は継続検討事項として明記されており、これらの的確な事業者への救済策を検討・実施することは既に区として自ら認めた行政としての当然の責務であると存じます。

にもかかわらず、救済策の実施を施行後に先送りすることは、事業者に致命的な損害を与えます。具体的には2027年1月から6月末、さらに9月から12月にかけて長期の営業停止期間が発生し、適格事業者であっても事業継続は事実上不可能となります。これは、制度改正後に本来救済されるべき優良な事業者を、意図的に市場から退場させるに等しい行為です。

本来、健全な民泊事業を支えてきた適格事業者をこそ保護し、育成することこそが、本条例が目指すべき真の趣旨であるはずです。

よって、救済策の実施時期を「条例施行前」と附則に明確に記載し、適格事業者の営業権を保護するとともに、地域社会との円滑な共存を実現する責務を果たすよう、断固として求めます。

5. 施行期日に関する猶予期間確保（経過措置）について

[要望]

本改正条例の施行、特に既存施設への規制適用をやむを得ず行う場合であっても、次善の策として、最低でも３年から５年の猶予期間を設け、段階的に適用する等の経過措置を講じることを強く要求いたします。

[理由]

ガイドライン２－４（１）④は、「条例公布の前に届出をした者に対する制限の適用については、生活環境の悪化を防止する緊急性や事業者の既得の権利等を比較衡量した上で、経過措置の必要性を検討する必要がある。」と明確に規定しています。

この規定が示す通り、既存事業者の営業権（既得権）を制限するには、それを凌駕するほどの「緊急性」の立証と、慎重な比較衡量、そして段階的な経過措置の検討が行政の責務として不可欠です。

しかるに、豊島区の改正素案は、既に届出済みで適法に運営中の施設に対し、たった１０か月程度の準備期間をもって壊滅的な日数制限を適用しようとするものです。建物取得・改装・設備投資など、多額の初期費用を投下している民泊事業者に対し、これは事実上の廃業を迫るに等しい暴挙です。

住宅宿泊事業者の多くは金融機関からの借入れによって事業資金を調達しており、その返済計画は数年単位の安定的な運営を前提としています。このような状況下で急な施行を強行すれば、賃貸借契約の整理や融資返済計画の見直しは到底不可能であり、倒産や連鎖的な経済的損失が多発することは火を見るより明らかです。

加えて、豊島区は法施行以来７年もの長きにわたり期間制限を設けず、住宅宿泊事業を適法かつ安定的に運営する環境を自ら維持し、事業者を事実上「誘致」してきた経緯があります。この行政方針への正当な信頼に基づき多額の投資を行った事業者に対し、何らの補償もなく遡及的に不利益を課すことは、行政への信頼を根底から損ねる背信的行為と言わざるを得ません。

したがって、やむを得ず条例改正を断行する場合であっても、事業者が計画的に事業を整理・転換できる期間を保障することは、公平性と法的安定性の観点から絶対不可欠の要請です。

なお、民泊事業の譲渡（M&A）実務において、譲渡価額が「３年分の営業利益」に相当する額で算定されることが通例である事実も申し添えます。これよりも短期間での撤退を強いることは、初期投資の回収すら不可能にさせます。これらの実態を踏まえ、最低でも３年以上の猶予期間を設けることが、行政として果たすべき最低限の責務であると断じます。

以上

パブリックコメント等について

1. 第1回検討会の振り返り
2. パブリックコメントの実施状況について
3. パブリックコメントを受けての主な変更点
4. 条例改正に向けたスケジュール

1. 第1回検討会の振り返り①

生活環境の悪化を防止するため、早急に条例改正が必要

1) 区域と期間の制限

- ①「区内全域」において、「夏休み、冬休み」に限定する。（年間84日間）
⇒既存施設にも適用
- ②住居専用地域と文教地区（区内約50%のエリア）において、全ての期間、制限する。
⇒既存施設は、上記①の期間の制限を適用

2) 手続きルールの強化

⇒ トラブル未然防止・区民の不安解消・苦情解決の場

- ③周辺住民への事前説明会の実施
- ④海外在住者に対する、日本国内に在住する代理人の選任
- ⑤町会加入の“協議”を実施
- ⑥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

条例改正素案についてパブリックコメントを実施

併せて、以下を継続検討

- 3) 住宅宿泊事業者・住宅宿泊管理業者に対する適正な運営を行うための対応
- 4) 適正な運営を行っている施設（法令順守）への対応

委員からいただいたご意見

- ・豊島区は、木造密集地域が多い印象。
- ・ゴミと騒音に困っている。これらが解決されれば苦情は減少するのではないか。
- ・苦情後に対応はされるが、また同じことが繰り返される。
- ・罰則があった方が、事業者は改善してくれるのではないか。
- ・宿泊者のマナーは、区域や期間制限で改善されるわけではない。
- ・豊島区は他区と異なり、廃棄物回収業者との契約書の添付が求められていない。
そのため、業者名を記載するだけで、契約していない事業者もいるようだ。
契約書を添付するようにすれば、ゴミの苦情が減少するのではないか。
- ・条例改正に伴う事業者への補償はないのか。
- ・消防法適用に関しての手続きにおいて、届出が滞る場合が見受けられる。
- ・緊急時、家主不在型では、現地に従業員がいないため、対応に苦慮している。
- ・条例素案で示された適用日以降の制限期間に、既に予約が入っている場合の対応について、どのようにすればいいか。
- ・住居専用地域と文教地区が、どこか分かる地図の作成をお願いしたい。

2. パブリックコメントの実施状況について①

(1) 実施期間

令和7年9月18日（木）から令和7年10月17日（金）まで

(2) 周知方法

広報としま10月1日号掲載、区ホームページ掲載、X、LINE

(3) 閲覧場所

生活衛生課、区ホームページ、行政情報コーナー、図書館、区民事務所

(4) 提出意見

263件（メール238件、郵送10件、ファクス8件、持参7件）

2. パブリックコメントの実施状況について②

主なご意見の概要

- ・ 84日間では、事業継続が困難。
- ・ 投資回収ができないので、既存施設への適用を除外してほしい
- ・ 適切に運営している事業者は、適用除外を求める。
- ・ すでに制限のかかる期間に予約が入っている場合は、どうするのか。
- ・ 規制強化の前に、指導・取締りをするべき。
- ・ 規制すると闇民泊が増加する。
- ・ 他自治体への波及を懸念して反対する。（区外からの意見）
- ・ さらに厳格な改正と早期施行を求める。
- ・ 見直しに賛成。民泊の届出時に、地域への配慮が考慮されていない。
- ・ 事業の全面廃止、または、大幅に規制すべき。
- ・ 既存事業者に適用しなければ、問題の解決にはならない。
- ・ 民泊を事業者寄りから是正し、近隣住民の生活への影響を軽減すべき。
- ・ 騒音・ゴミ問題を実感している。投資・副業目的に偏り、住環境が悪化している。
- ・ 第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域も規制の対象に加えるべき。
- ・ 住環境を保全するためには、民泊は商業地域や近隣商業地域に限定すべき。
- ・ 罰則の導入、業務改善命令・業務停止命令などの指導を徹底してほしい。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
○豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例 平成30年3月27日 条例第23号 (目的) 第1条 この条例は、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「法」という。）に基づく届出手続及び住宅宿泊事業の適正な運営の確保に必要な事項を定めることにより、住宅宿泊事業に起因する生活環境の悪化を防止することを目的とする。 (用語) 第2条 この条例で使用する用語は、法で使用する用語の例による。 (区の責務) 第3条 豊島区（以下「区」という。）は、第1条の目的を達成するため、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する施策を策定し、実施するものとする。	1-1. 「国内外の観光旅客の宿泊需要に的確に対応」「住宅宿泊事業の健全な育成」の文言削除の理由は？観光・経済効果・地域活性化等との整合性を重視した目的にするべき 1-2. 豊島区として「地域と共生しながら観光を振興する」という住宅宿泊事業法の目的に不同意なのか疑問 3-1-1. 法を遵守している住宅宿泊事業者への一律規制の前に無届の民泊の取り締まりを優先すべき 3-1-2. 違反住宅宿泊事業者への行政指導や監視体制を強化すべき(改善命令、営業停止、罰則等) 3-1-3. 苦情内容、住宅宿泊事業者や近隣住民の意見等を精査・分析し、実態を把握すべき	○豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例 平成30年3月27日 条例第23号 (目的) 第1条 この条例は、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「法」という。）に基づく届出手続及び住宅宿泊事業の適正な運営の確保に必要な事項を定めることにより、住宅宿泊事業に起因する生活環境の悪化を防止することを目的とする。 (用語) 第2条 この条例で使用する用語は、法で使用する用語の例による。 (区の責務) 第3条 豊島区（以下「区」という。）は、第1条の目的を達成するため、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する施策を策定し、実施するものとする。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
2 区は、前項の施策の実施に当たっては、警察、消防その他の関係機関と連携をとるものとする。 (削除) (届出住宅等の公表) 第4条 区長は、法第3条第1項に定める住宅宿泊事業を営む旨の届出があったときは、届出住宅（法第2条第5項に規定する届出住宅をいう。以下同じ。）の所在地、届出番号、届出年月日その他の規則で定める事項について規則で定めるところにより、公表するものとする。 2 区長は、住宅宿泊事業者に対し、法第16条第1項に基づき、その業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又は同条第2項に基づき、住宅宿泊事業の廃止を命じたときは、規則の定めるところにより、これを公表することができる。この場合において、区長は、住宅宿泊事業者に対し、弁明の機会を付与しなければならない。	3-3. 旧第3項の区による事業者への「苦情対応・衛生指導・問い合わせ対応」が要請できる文言の削除に反対。苦情発生時や衛生指導等の要請は継続すべき 4. 公表範囲については町丁目までとし、詳細な住所・部屋番号等はプライバシー保護のため公開しないでほしい	2 区は、前項の施策の実施に当たっては、警察、消防その他の関係機関と連携をとるものとする。 (削除) (届出住宅等の公表) 第4条 区長は、法第3条第1項に定める住宅宿泊事業を営む旨の届出があったときは、届出住宅（法第2条第5項に規定する届出住宅をいう。以下同じ。）の所在地、届出番号、届出年月日その他の規則で定める事項について規則で定めるところにより、公表するものとする。 2 区長は、住宅宿泊事業者に対し、<u>法第15条に基づき、必要な措置をとるべきことを命じ</u>、又は法第16条第1項に基づき、その業務の全部若しくは一部の停止を命じ、若しくは同条第2項に基づき、住宅宿泊事業の廃止を命じたときは、規則の定めるところにより、これを公表することができる。この場合において、区長は、住宅宿泊事業者に対し、弁明の機会を付与しなければならない。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
(住宅宿泊事業者の責務) 第5条 区の区域内(以下「区内」という。)において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、法第3条第1項の届出時に併せて、規則で定める説明書<u>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。</u> (削除) (削除) (削除) (削除) (削除) (削除) 2 区内において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、届出の7日前までに規則で定めるところにより届出住宅の周辺住民に対して、規則で定める事項を記載した書面及び説明会の開催により事前に周知をしなければならない。規則で定める事項を変更しようとするときもまた同様とする。	5-1. 提出書類の抽象化に反対。消防事前相談書や管理規約等、具体的な書類内容を明記すべき 5-2. 「区長が必要と認める書類」への裁量の拡大に懸念。具体的な内容を明記すべき 5-2-1. 周知義務の範囲拡大を求める。現状の「20m」では不十分で「50m」等に拡大すべき 5-2-2. 説明会開催の告知方法・期限(例:14日前まで)を明確化すべき 5-2-3. 実態に応じた現実的な周知方法を認めるべき。オンラインや書面等、柔軟な対応を要望 5-2-4. 説明会等、周知における住民同意・許諾書提出の義務化	(住宅宿泊事業者の責務) 第5条 区の区域内(以下「区内」という。)において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、法第3条第1項の届出時に併せて、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。 (削除) (削除) (削除) (削除) (削除) (削除) 2 区内において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、届出の14日前までに規則で定めるところにより届出住宅の周辺住民に対して、規則で定める事項を記載した書面及び説明会の開催により事前に周知をしなければならない。規則で定める事項を変更しようとするときもまた同様とする。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
3 住宅宿泊事業者は、<u>一戸建ての住宅以外</u>の住宅で住宅宿泊事業を営む場合は、法の定める標識のほかに、郵便受けなど建物外部から認識できる場所に区の指定する標識を掲示しなければならない。 4 住宅宿泊事業者は、当該住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を、<u>廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）</u>を遵守し、自らの責任において適正に処理しなければならない。 5 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺住民、宿泊者等からの苦情が発生している場合において、現場において対応する必要がある場合は、速やかに現場に急行し、必要な対策を講じなければならない。	5-3-1. 共同住宅での標識掲示義務は必要 5-3-2. 標識掲示場所は「<u>宿泊者が確認できる場所</u>」に限定すべき 5-4-1. 豊島区条例ではなく廃棄物処理法遵守への変更は、豊島区独自の運用が制限されるのではないかと 5-4-2. 住宅宿泊事業ゴミには「事業系ゴミ扱い」を明記し、戸別回収契約の徹底と違反時の罰則を規定する 5-4-3. ゴミ管理・衛生対策の強化(専用保管場所・廃棄時間等)し、近隣住民への配慮を前提とした明確なルール作りが必要 5-5-1. 住宅宿泊事業者の苦情対応・現場急行義務の厳格化 5-5-2. 苦情が続く住宅宿泊事業者には、行政指導・営業停止などの明確な措置を規定 5-5-3. 行政による苦情発生時の立入調査、現場確認を義務づけてほしい	3 住宅宿泊事業者は、一戸建ての住宅以外の住宅で住宅宿泊事業を営む場合は、法の定める標識のほかに、郵便受けなど建物外部から認識できる場所に区の指定する標識を掲示しなければならない。 4 住宅宿泊事業者は、当該住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）を遵守し、自らの責任において適正に処理しなければならない。 5 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺住民、宿泊者等からの苦情が発生している場合において、現場において対応する必要がある場合は、速やかに現場に急行し、必要な対策を講じなければならない。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
6 住宅宿泊事業者は、前項に規定する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を求められた場合は誠実にこれに対応し、その対応について記録を作成し、その作成の日から3年間保管し、区から求められた場合には対応経過を説明しなければならない。 7 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止のため、当該地域の善良な風俗を保持しなければならない。 8 住宅宿泊事業者は、届出住宅における衛生保持及び感染症防止のため、宿泊者が入れ替わるごとにシーツなどを清浄なものと交換し、定期的な清掃、換気、その他の規則で定める衛生上必要な措置を実施し、実施している事項について、区からの照会に回答するなど、区の指導に誠実に対応しなければならない。 9 住宅宿泊事業者は、届出住宅周辺の案内地図の整備及び観光情報の提供等に努めなければならない。 10 住宅宿泊事業者は、区、警察、消防等の関係行政機関からの問い合わせ及び行政指導に対し、誠実に対応するよう努	5-6. 住宅宿泊事業者の過剰な負担となるため、苦情の対応記録の保管は、3年から1年に修正する 5-7. 風俗保持については「合理的配慮」と修正する 5-8. 衛生保持やシーツ交換等は「国のガイドラインに準じて実施」と修正する 5-9. 観光情報提供の努力義務は、目的・対象を明記すべき 5-10. 行政指導への誠実対応義務は努力義務で良い	6 住宅宿泊事業者は、前項に規定する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を求められた場合は誠実にこれに対応し、その対応について記録を作成し、その作成の日から3年間保管し、区から求められた場合には対応経過を説明しなければならない。 7 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止のため、当該地域の善良な風俗を保持しなければならない。 8 住宅宿泊事業者は、届出住宅における衛生保持及び感染症防止のため、宿泊者が入れ替わるごとにシーツなどを清浄なものと交換し、定期的な清掃、換気、その他の規則で定める衛生上必要な措置を実施し、実施している事項について、区からの照会に回答するなど、区の指導に誠実に対応しなければならない。 9 住宅宿泊事業者は、届出住宅周辺の案内地図の整備及び<u>宿泊者に対する</u>観光情報の提供等に努めなければならない。 10 住宅宿泊事業者は、区、警察、消防等の関係行政機関からの問い合わせ及び行政指導に対し、誠実に対応するよう努め

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
めなければならない。 11 <u>住宅宿泊事業者は、届出住宅の所在地において活動する豊島区町会活動の活性化の推進に関する条例（平成30年豊島区条例第12号）第2条第1号に規定する町会への加入について、当該町会と協議をしなければならない。</u> 12 <u>住宅宿泊事業者が個人であって日本国内に住所を有しないとき又は外国法人であるときは、当該住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、当該届出住宅において営む住宅宿泊事業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く。）をする代理権を付与した代理人（日本国内に住所を有する者に限る。）を選任しなければならない。</u> （住宅宿泊管理業者の責務） 第6条 前条第4項から第10項までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住宅宿泊管理業を営む住宅宿泊管理業者について準用する。（削除）	5-11-1. 町会への加入協議義務は、結社の自由や平等原則違反の懸念がある 5-11-2. 町会加入協議は努力義務に緩和すべき 5-11-3. 行政・住宅宿泊事業者・事業者組合・町会等地域団体の三者協議の枠組みを設けるべき 6. 管理業者の役割を明確化し、責任体制を強化(緊急時対応体制や連絡先明示)	なければならない。 11 住宅宿泊事業者は、届出住宅の所在地において活動する豊島区町会活動の活性化の推進に関する条例（平成30年豊島区条例第12号）第2条第1号に規定する町会への加入について、当該町会と協議をしなければならない。 12 住宅宿泊事業者が個人であって日本国内に住所を有しないとき又は外国法人であるときは、当該住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、当該届出住宅において営む住宅宿泊事業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く。）をする代理権を付与した代理人（日本国内に住所を有する者に限る。）を選任しなければならない。 （住宅宿泊管理業者の責務） 第6条 前条第4項から第10項までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住宅宿泊管理業を営む住宅宿泊管理業者について準用する。（削除）

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
(宿泊者の責務) 第7条 宿泊者は、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者から受けた説明を遵守し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に努めなければならない。 (土地又は住宅提供者等の責務) 第8条 住宅宿泊事業の用に供する土地又は建物を提供する者は、当該提供に係る契約（その更新の契約を含む。）の締結の際、住宅宿泊事業の実施の可否について明記するよう努めなければならない。	7. 宿泊者のマナー・ルール教育徹底をしてほしい	(宿泊者の責務) 第7条 宿泊者は、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者から受けた説明を遵守し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に努めなければならない。 (土地又は住宅提供者等の責務) 第8条 住宅宿泊事業の用に供する土地又は建物を提供する者は、当該提供に係る契約（その更新の契約を含む。）の締結の際、住宅宿泊事業の実施の可否について明記するよう努めなければならない。
2 建物の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）は、当該建物に係る管理規約等（同法第30条第1項の規約及び当該規約に基づき定める細則等をいう。）に住宅宿泊事業の実施の可否について明記するよう努めなければならない。 <u>（制限する区域及び期間）</u> 第9条 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、次のとおりとする。 (1) 区内全域（次号に掲げる区域を除く。）	9-1-1. 区内全域での一律規制に反対。用途地域や地域の実情(苦情の多い地域)に応じて限定的に制限をかけるべき 9-1-2. 住居専用地域・文教地区での制限区域に賛成、反対、緩和要望の意見。	2 建物の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）は、当該建物に係る管理規約等（同法第30条第1項の規約及び当該規約に基づき定める細則等をいう。）に住宅宿泊事業の実施の可否について明記するよう努めなければならない。 <u>（制限する区域及び期間）</u> 第9条 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、次のとおりとする。 (1) 区内全域(次号に掲げる区域を除く。)
		(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
(2) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる第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同項第2号に規定する特別用途地区のうち、第1種文教地区及び第2種文教地区として定められた地区 2 届出住宅を構成する建築物の敷地の一部が前項第2号に掲げる区域にある場合は、その敷地の全部が同号に掲げる区域にあるものとみなす。 3 第1項第1号に掲げる区域における住宅宿泊事業の実施を制限する期間は、1月11日正午から7月1日正午まで及び9月1日正午から12月20日正午までとする。 4 第1項第2号に掲げる区域における住宅宿泊事業の実施は、全ての期間、これを制限する。	9-1-3. 第一種住居地域・第二種住居地域・準工業地域も規制対象に加えるべき 9-1-4. 運営可能な地域は商業地域、近隣商業地域に限定する 9-1-5. 公立小中学校周辺も制限区域に含めるべき 9-1-6. 町名別届出住宅数や苦情件数が少ない地域は対象外とする 9-3-1. 「土日祝のみ営業可」とし、長期休暇時期の営業を認めない 9-3-2. 営業期間の一律制限(年間84日)に反対。採算困難・投資回収不能・雇用喪失等。経営破綻を招く 9-3-3. 営業期間の合理性がない、インバウンド需要が高い期間を入れる等、制限期間を再検討する 9-3-4. 法を遵守している事業者まで一律規制は不合理。適法住宅事業者や苦情がゼロの住宅宿泊事業者は、制限除外、もしくは営業日数の緩和をすべき 9-3-5. 苦情発生施設・苦情の多い事業者に限定した日数制限・罰則・公表制度の導入 9-3-6. 営業可能日数の集中(夏冬休み)による苦情集中が懸念される	第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、<u>第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域</u>並びに同項第2号に規定する特別用途地区のうち、第1種文教地区及び第2種文教地区として定められた地区 2 届出住宅を構成する建築物の敷地の一部が前項第2号に掲げる区域にある場合は、その敷地の全部が同号に掲げる区域にあるものとみなす。 3 第1項第1号に掲げる区域における住宅宿泊事業の実施を制限する期間は、<u>1月15日正午から3月15日正午まで、4月1日正午から</u>7月1日正午まで及び9月1日正午から<u>12月15日正午</u>までとする。 4 第1項第2号に掲げる区域における住宅宿泊事業の実施は、全ての期間、これを制限する。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
(指導又は助言) 第10条 区長は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理者等に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。	10-1. 区長の裁量が広すぎる。行政指導・助言の基準・手順・罰則を明確化すべき 10-2. 指導・助言に従わない場合の営業停止・公表等、強制力のある措置を明記すべき	(既存届出住宅等の特例) 第10条 令和8年12月16日前に法第3条第1項の規定による届出を受理した住宅その他住宅宿泊事業に起因する生活環境の悪化のおそれがないものとして規則で定める住宅(以下「既存届出住宅等」という。)については、前条第1項第2号、同条第2項及び同条第4項の規定は、適用しない。この場合における既存届出住宅等に対する前条第1項第1号の規定の適用については、同号中「区内全域(次号に掲げる区域を除く。)」とあるのは、「区内全域」とする。 (指導又は助言) 第11条 区長は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
(委任) 第11条 この条例に規定するものを除くほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。 附 則 (施行期日) 1 この条例は、平成30年6月15日から施行する。 (準備行為) 2 区内において、住宅宿泊事業を営もう		(勧告) 第12条 区長は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、前条の指導を受けた者に対し、書面をもって、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。 2 第4条第2項の規定は、前項の勧告を受けた住宅宿泊事業者が正当な理由なく当該勧告に従わない場合に準用する。 (過料) 第13条 第9条の規定に違反して住宅宿泊事業を営んだ者に対しては、5万円以下の過料を科する。 (委任) 第14条 この条例に規定するものを除くほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。 附 則 (施行期日) 1 この条例は、平成30年6月15日から施行する。 (準備行為) 2 区内において、住宅宿泊事業を営もう

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
とする者は、この条例の施行の日前においても、第5条第1項の規定の例により、区に説明をすることができる。この場合において、その説明をした者は、施行日において同項の説明をしたものとみなす。 3 区内において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、この条例の施行の日前においても、第5条第2項の規定の例により、届出住宅の周辺住民に対し事前に周知することができる。この場合において、その周知をした者は、施行日において同項の周知をしたものとみなす。 (条例の見直し) 4 この条例の施行の日から3年を経過した時点で、住宅宿泊事業の運営状況、区内の生活環境等を検討した上で総合的に判断し、この条例の必要に応じた見直しを行うものとする。		とする者は、この条例の施行の日前においても、第5条第1項の規定の例により、区に説明をすることができる。この場合において、その説明をした者は、施行日において同項の説明をしたものとみなす。 3 区内において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、この条例の施行の日前においても、第5条第2項の規定の例により、届出住宅の周辺住民に対し事前に周知することができる。この場合において、その周知をした者は、施行日において同項の周知をしたものとみなす。 <u>(削除)</u>

2. パブリックコメントの実施状況について③

改正(素案) ※下線部＝現行条例からの変更箇所	パブリックコメントでいただいた ご意見の概要	改正(素案)からの変更 ※赤字＝変更箇所
附 則（令和7年12月2日条例第●号） （施行期日） 1 この条例は、令和7年12月15日から施行する。ただし、第9条及び次項の規定は、令和8年7月2日から施行する。 （制限する区域及び期間に関する経過措置） 2 令和8年7月2日前に、法第3条第1項の規定による届出を受理した住宅については、この条例による改正後の豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（以下「新条例」という。）第9条第1項第2号、同条第2項及び同条第4項の規定は、適用しない。この場合において、新条例第9条第1項第1号中「区内全域（次号に掲げる区域を除く。）」とあるのは、「区内全域」と読み替えるものとする。 3 この条例の施行の日から3年を経過した時点で、住宅宿泊事業の運営状況、区内の生活環境等を検討した上で総合的に判断し、この条例の必要に応じた見直しを行うものとする。	附則1. 適正運営事業者への特例・段階的適用・十分な猶予措置を設けるべき 附則2-1. 既存事業者・届出済み住宅への適用に反対。附則で「改正施行前に届出されたものは対象外」と明記すべき 附則2-2. 既存施設への適用は信頼保護原則・憲法29条・法の不遡及・比例原則等に反する	附 則（令和7年12月2日条例第●号） （施行期日） 1 この条例は、令和7年12月15日から施行する。ただし、第9条、<u>第10条及び第13条</u>の規定は、令和8年<u>12月16日</u>から施行する。 <u>（条例の見直し）</u> <u>（削除）</u> ⇒<u>第10条に規定</u> <u>2 区は、</u>住宅宿泊事業の運営状況、区内の生活環境等を検討した上で総合的に判断し、<u>必要があると認めるときは、</u>この条例の見直しを行うものとする。

3. パブリックコメントを受けての主な変更点①

17

1) 第9条「区域と期間の制限」の変更点

①「区内全域」において、「夏休み、冬休み」に限定する。（年間84日間）

夏休み：7/1～8/31（62日間）

冬休み：12/20～1/10（22日間）

⇒既存施設にも適用

②「住居専用地域と文教地区（区内約50%のエリア）」

において、全ての期間、制限する。

⇒既存施設は、上記①の期間の制限を適用



①「区内全域」において、「春休み、夏休み、冬休み」に限定する。（年間120日間）

春休み：3/15～4/10（27日間）

夏休み：7/1～8/31（62日間）

冬休み：12/15～1/14（31日間）

⇒既存施設にも適用

②「住居専用地域、住居地域、準工業地域、文教地区（区内約70%のエリア）」

において、全ての期間、制限する。

⇒既存施設は、上記①の期間の制限を適用

3. パブリックコメントを受けての主な変更点②

2) 罰則規定の新設

区域と期間の制限に違反した者に対しては、5万円以下の過料を科す。

3) 附則 適用日の変更（想定日）

令和8年7月21日



令和8年12月16日

条例改正から約1年間の経過措置

【経過措置後のR8年12月16日に適用する場合、実施できる期間のイメージ】

年度 \ 月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
令和7年度													180日間
令和8年度													306日間の内、 180日間
令和9年度～		x	x			x	x	x		x	x		120日間

4. 条例改正に向けたスケジュール

- | | |
|-----------------------|--|
| ◆令和7年9月9日 | 第1回住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会 |
| ◆令和7年9月18日
～10月17日 | パブリックコメント実施 |
| ◆令和7年10月23日
(本日) | 第2回住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会 |
| ◆令和7年11月12日
～12月2日 | 令和7年第4回定例会
・改正する条例を上程
・パブリックコメント実施報告 |
| ◆令和7年12月(予定) | 改正する条例の公告・施行 |

※区域と期間の制限は、令和8年12月16日から適用

継続検討事項

- ・住宅宿泊事業者・住宅宿泊管理業者に対する適正な運営を行うための対応
- ・適正な運営を行っている施設（法令順守）への対応