

別記第1号様式(第7関係)

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第2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10月23日（木）18時00分～20時04分	
開 催 場 所	豊島区池袋保健所1階講堂	
議 題	1. 開会 2. 座長あいさつ 3. 議事 1) 要望等について 2) パブリックコメント等について 4. その他 5. 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 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
出席者	委 員	原田久（立教大学法学部長教授）・西川亮（立教大学観光学部観光学科准教授）・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））榊原清（豊島区町会連合会会長）・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）
	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： 第2回住宅宿泊事業に関わる条例改正等検討会を開催いたします。私は事務局である生活衛生課長でございます。マイクを用意していますので、委員の皆様のご発言の際はマイクを通してお願いします。

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ご説明をいたします。会議公開に関しては豊島区審議会等の会議の公開に関する要綱を定めておりますので、要綱に従って処理をいたします。まず、会議は原則公開です。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、その都度お諮りします。次に、会議録は区のホームページ等で公開します。会議録の作成方法は実名公表ではなく、委員という表現で記載し作成します。前回、委員の前にアルファベットをつけてということでしたが、特定されてしまうことがわかりましたので、訂正させていただきまして委員という形で処理をしました。本日、委員の皆様方には、前回の議事録を机上に配布してございます。また、本日記録のために写真撮影、録音をしますのでご了承いただければと思います。

今現在、日経新聞さんと朝日新聞さんから写真撮影の願いが出されております。その件について座長、皆さんにお諮りいただければと思います。追加で今、朝日新聞さんから録音のご希望がございました。写真撮影と録音について2社の方々の希望をお諮りいただければと思います。

座 長： 録音というのは私も実は初めてでございまして、議事録は公開されるので、問題はないと思いますけれども、録音についてはいかがでしょうか？特に研究者としては、喋ることに責任を持つということは一般的ですので、委員は大丈夫だとおっしゃって下さるかもしれませんが、区民の代表の方々はやはり少し気になさるのではないかなという気がします。どうでしょうか？メモを取っていただいたりするのは自由ですし、議事録を後程ご覧いただくということも結構ですけれども、録音というのは区民の代表としてお越しになっている方々にとっても発言をちょっとしづらいという風に思われるかもしれません。それと、この会議のためになるかという、私はならないのではないかと思います。公開しないというわけでは決してないということは、皆さんがここにいらっしゃるの、と思いますけれども、いかがでしょうか？よろしいですか？その方針でメモを取ってください。報道機関の方々におかれましては、ぜひとも公正な報道をお願いしたいと思います。

また、非常に注目を浴びている案件でもございますので、区民に伝えるような形でぜひとも報道をお願いしたいと思います。他方で、録音は少し発言について控えられると、私としては非常にもったいないなと思いますので、その点ご容赦いただければと思います。そういうことでよろしゅうございますか。はい、ありがとうございます。では、そのような方針で進めさせて下さい。

事務局：写真撮影の方はいかがいたしましょう？

座 長：できれば顔がわからないような形で少し遠目に撮って下さるとありがたいなと思います。

座 長：傍聴人の人数伺っていないですね？

事務局： 傍聴人の人数は、現在 26 名となっております。それでは座長にご挨拶と進行をお願いします。よろしくお願いします。

## 2. 座長あいさつ

座 長： 改めて本日の会議でございますけれども、私座長が進行いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

今日が 2 回目ということでございますが、前回は条例の素案がございまして、それについてご議論あるいはご紹介をし、ご議論賜ったと記憶してございます。詳細は議事録にございますけれども、この間にパブリックコメント手続きが実施され、またそれを受けて、区としても一定のお考えを修正なさるとも伺っております。本日はそうしたところをご披露いただきながら、私達委員として実際に条例案について、引き続き議論をしていくということにしたいと存じます。

最終的に、この場で決をとって条例案を確定してしまうということは大変難しいことだろうと思いますし、実際に条例案が最終的に議論されるのは、この場での議論を踏まえた区の議会だと承知をしています。また、おそらく区議会で議論されるに当たりましては区長からも区としての一定の方針が改めて示されることがあるかと存じます。そのために、できるだけ有益な様々な議論をこの場ですることによって、議会での議論というものをより充実したものにしていくということができればと存じます。本日もどうぞご協力よろしくお願いいたします。

## 3. 議事

### 1) 要望等について

座 長： それでは早速本題にと思っておりますけれども、前回ご欠席の方々から条例の素案について前回お話を伺う機会がございましたので、簡単に少しだけでもコメントを頂戴できればと存じます。

委 員： 元々都市計画を専門としておりまして、そこから観光振興が観光、まちづくりに関しての専門領域を深めているものです。昨今はオーバーツーリズムですとか、あるいは逆に衰退した温泉地をどう再生していくのかといった、ある意味極端な事例を研究しています。特に今回のお話に関しては、どちらかというと過度な観光地化の問題に近い部分なのかなという風に理解をしているところです。民泊新法が 2018 年にできた時に、一部の区は既に条例で様々な制限をかけていたという状況があるわけですが、その時に条例をかけることが叶わなかった地域、豊島区もそうだと思いますが、そういった地域において、おそらくこの 7 年ぐらい経った時ですね、当初の民泊が想定していたところとは違う、想定してなかったような問題が様々起きてきたという状況があるのかなという風に理解をしております。

ます。

そういった中で、様々な区民の生活上の問題に対して、何かしらの手立てを打たなければ、おそらく地域が持続的にならないだろうという状況が出てくるわけですね。一般的に地域の持続性というところが重要です。その持続性のポイントとしては、地域の経済を支えていく、経済が持続的であるということはもちろん一つありますし、それに加えて地域の社会、地域の住民の生活、そして、地域の環境ですね。環境というのは歴史的な資源とか様々なものが含まれますが、そういったその3つの両立を図っていかなければいけない。その三つの両立に貢献するような観光のあり方というのを考えていかなければいけないわけですが、地域社会に何かしらの問題が生じている状況の中では、状況を解決するための何かしらの手立てが必要ではないかなという風に考える次第です。そういった意味で、今回案として出されていた素案は、地域社会を守っていくための手段としての機能が期待されるのかなということを私は感じた次第です。簡潔ですが以上になります。

座 長： ありがとうございます。続きまして、委員からお願いできますでしょうか？

委 員： 私も議事録を見させていただいて、豊島区観光協会でも非常に民泊というのは当初は非常に期待されるというか、色々な意味で皆さん期待しているのをしていたのですが、私も観光協会としても、色々なご意見、地域の方、また旅行会社の方々、委員からありましたオーバーツーリズムの問題や、私どもとしてみれば、やはりこういう素案を見て一つだけ言えることは、スケジュールが非常にタイトだったのかなっていうことが、今私どももちょっと思うところであります。前回欠席でしたので、本当に素案的には少し色々皆さんご意見して多少皆さんの意見を聞きながら変化をさせていくのと、あとこの中でもし意見が言えることがあれば、私も意見を言わせていただきたいなと思っています。

委 員： お二方ありがとうございます。これでお二方ご発言いただいて、ここにいらっしゃる方々が前回の分まで議論、一応キャッチアップなさったという風に考えさせてください。その上で、本日の議事次第をご覧くださいと、要望等について資料1と掲げられております。要望については、別途委員からペーパーを頂戴しております。読み上げるとちょっと時間がかかるかもしれません。できるだけ重要なところをかいつまんでご紹介くださるとありがたいと存じます。よろしくお願いします。

#### （資料1 説明）

委 員： 先日は検討会の後に、多くの事業者や住民のご意見を伺いました。その中で、なぜこういう日本語も十分話せない人が委員に選んだのかという意見もありました。また当社は、民泊事業ということだけではなく、旅館業も営んでおります。ご存知の通り旅館と民泊は利益相反する部分もありますし、そんな立場でこの私が委員を務めることに問題ないのかなという声もありました。従って私は委員としての責任感から自分の意見だけではなく、実際に聞いた事業者の皆さんの意見も伝える義務があると思いまして、その資料を事業者の皆さんの意見を聞いて作りました。

まず、私達民泊事業者は地域の課題を理解しております。騒音やゴミの問題、喫煙、住

民等のトラブルなど、これまで生じた課題は重く受け止めますし、生活環境を守るために、ルール強化が必要だという点は、私達も賛同しています。しかし、今回の改正案は、現場の事情や事業者の声が十分反映されていません。拙速に結論を出すことは、行政手続きの透明性を損ねる恐れがあります。これは私の意見で、検討会は今日までの２回で終わらず、第３回以降も開催し、事業者と住民、両方の意見を丁寧に聞いていただきたいと思います。

次に、条例第９条第３項の年間８４日制限についてこの制限は合理的とは言えません。豊島区は７月、８月、閑散期で元々稼働率や宿泊単価が低い時期、それにも関わらず、一律で制限かければ、経営は成り立たなくなります。マンスリー転用は、現実的ではないと思います。ただ、残った時期は短期賃貸や、結局多くの事業者が撤退し、空き家等、違法民泊の増加に繋がります。これは確実に増えますし、結果は今よりひどくなる可能性がとても大きいと思います。また、既存の届出施設にこの制限を適用するのは不当です。私達は区の監督の下で適法に運営を続けてきました。行政からここまで７年間、期間制限を設けず運用してきた中、築かれた信頼関係を突然、覆すことは豊島区に対する信頼を壊してしまいます。こうした行政の急な転換は、事業者の営業の自由度、財産権の侵害に繋がります。さらに、適格事業者への救済策について申し上げます。第１回検討会の資料でも、法令を遵守した施設への対応は、継続検討事項として明記されていますが、適切に運営する事業者をどう救済するのか、議論は既に区として進めると約束されたものです。であれば、救済策の検討を実行後に先送りするのではなく、実行する前まで具体的にその具体策を策定し、実施すべきです。そうでなければ、２０２７年前半の営業停止期間中に多くの事業者が撤退してしまいます。適格事業者の救済の意味が失われます。

最後に、やむを得ずに規制を導入する場合でも、少なくとも３年から５年、猶予期間を設けていただきたいと思います。急に実行された場合は、その経営の破綻を招き、資金繰りや融資返済の見通しもできません。これで多くの個人事業者や中小事業者が、破産・倒産しかねません。私達は地域とともに共存し、ルールを守って運営してきました。どうか誠実に運営してきた事業者と地域と共存できる制度設計をお願いします。以上です。ちなみに、もしできれば本件も議事録の方で記載をお願いします。よろしくお願いします。

座 長： ありがとうございます。今日委員からいただいたところはまた議事録にしっかり全部残したいと思いますし、資料としてホームページに掲げてくださるのですよね。

事務局： はい。

座 長： ですから、実際に議事録と資料として掲載をされるという風にご理解ください。また議事録確認の時に、ぜひ確認をお願いいたします。

## ２）パブリックコメント等について

座 長： それでは引き続き議論を進めてまいりたいと思います。この間に素案についてパブリックコメント手続きが実施されました。その中身につきまして資料２を事務局からご説明を

いただきたいと思います。その中には第1回の検討の振り返り等々についても一部内容が含まれております。よろしくお願いいたします。

(資料2 説明)

事務局： それではA4横の右上資料2と書いてある資料をご覧ください。傍聴の方々は、A4縦のツーアップになっています。右上にページ番号を振ってありますので、まずページ番号1をご覧ください。

第1回検討会の振り返りでございます。まず、生活環境の悪化を防止するため早急に条例改正が必要というところで1番と2番と大きく掲げてございます。まず1)区域と期間の制限につきましては区内全域において夏休み・冬休みに限定する。年間84日間という既存施設にも適用しますという内容を提案しました。また、住居専用地域と文教地区の区内50%のエリアにおきまして全ての期間制限します。ただし、既存施設は先ほどの①の期間制限がかかります。つまり、住居専用地域と文教地区においては新規の届出の開業はできないといった期間の制限をご提案しました。

2つ目が手続きルールの強化といたしまして、トラブルの未然防止、区民の不安解消、苦情解決の場と、適切に民泊事業を行っていただきたいという趣旨から、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、最後はトラブル発生時、区民の要請に応じて話し合いの場の設置等といった手続きルールの強化をご提案し、今回条例素案についてのパブリックコメントを実施したものです。

合わせて以下を継続検討ということで3)事業者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、法令遵守している施設への対応といったことについては継続検討しますといったところをご提案しているところでございます。

2ページ目、委員からいただいたご意見といたしまして、記載の通りでございますが、抜粋してしまうと、2つ目、ゴミと騒音に困っている。これらが解決されれば苦情が減少するのではないか。3つ目、苦情後は対応されるけれどもまた同じことが繰り返されてしまう。4つ目、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と。宿泊者のマナーはこういった期間制限で改善されるわけではない。豊島区では他区と異なり廃棄物回収業者、事業系のゴミの回収業者でございますが、契約書の添付が求められていない。そのため、事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なれば、ゴミの苦情が減少するのではないかといったようなご意見をいただいております。あとは条例改正に伴う補償の話、消防の届出が滞っている場合が見受けられる。また、緊急時、家主不在型では現地に人がいないので対応に苦慮している等です。下の二つ目で、条例素案に示された適用日後の制限されている期間に既に予約が入っている場合、こういった対応についてはどうすればいいのかといったところをご意見としていただいております。

3ページ目をご覧ください。パブリックコメントの実施状況について①、実施期間は令

和 7 年 9 月 18 日の木曜日から 10 月 17 日の金曜日まで、先週の金曜日まで行いました。周知方法は、広報とし 10 月 1 日号掲載、区ホームページ、X、LINE です。また、閲覧場所は生活衛生課の窓口、区ホームページ、行政情報コーナー、図書館、区民事務所となっております。提出意見につきましては全部で 263 件、メールが 238 件、郵送 10 件、FAX 8 件、持参が 7 件です。こちらは期限内に受け付けた件数となります。

4 ページ目です。パブリックコメントの実施状況について②でございます。全体的な主なご意見の概要を書いております。84 日間では事業継続は困難。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。3 つ目、適切に運営している事業者は適用除外を求める、既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、規制強化の前に区はしっかり指導・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といった区外からの意見が出されておりますが、同じような文言で 30 数通来ております。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は是正し、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 1 種住居地域、第 2 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。最後、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というのが全体的なご意見となります。

続きまして次のページからは各条文に対するご意見となります。5 ページ目ご覧ください。左側がパブリックコメントでお示した条例素案、中央がそれぞれの条文に対してのご意見の概要、右側がパブリックコメントでご提案した条例素案から何を変更したかといったものが赤字で記載しております。1-1 や 3-1 とありますが、これは最初の頭についている数字がそれぞれの条、何条なのか、真ん中の数字が項。最後の数字が通番と思っていたらと思います。まず 1-1、1 条に関しての 1 番目です。元々現行の条例に書いてある国内外の観光を旅客の宿泊需要に的確に対応、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べき等です。1-2 豊島区として地域と共存しながら観光を振興するという住宅宿泊事業の目的に不同意なのか疑問といったような意見が出されております。これにつきまして、基本的に法に記載されていることは今回の条例改正の中では一旦整理をすることと、平成 30 年以降、区で上位計画などが策定をされております。その中で、観光振興プランというのがございまして、豊島区はホテル・旅館の数が 23 区の中でも上位に位置しておりまして、受け入れ態勢は整っているという記載になってございます。なお書きで、住宅宿泊事業というのもございますという書き方になってございますので、今回こういった整理をしたところでございます。

続きまして、3 条になります。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 同じく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 苦情内容を住宅宿泊事業者や近隣住民の意見等、精査・分析し実態把握すべきといったところが区の責務に対してのご意見となっております。続きまして、3-3 は、旧 3 項の区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。第 3 条の 3 項に規定していたものが、事業者へ要請するといったような文言になってございました。こちらにつきましては、条文の後ろの方になりまして 13 ページに、元々素案の中でもお示しをしておったところですが、素案の中では左側を見ていただくと第 10 条で指導または助言ということで、区は必要な指導または助言を行うことができると従前の要請というよりも指導というところで整理をさせていただきました。今回右側の列では条ずれをおこなっていますので、条文の条がずれています。

6 ページ目、4 条につきまして、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欲しいといったことに関しましては、どこで民泊が行われているのかといったところを公表してございます。またどこでやられているのか必要なことですので公開しないこととは考えておりません。

6 ページ目の右側赤字で記載が下線を引いてあるところでございます。業務改善命令や業務停止命令といったところの指導をしっかりしてほしいという要望を受けまして、この第 4 条の 2 項のところでは区長は、住宅宿泊事業者に対し法第 15 条に基づき必要な措置をとるべきことを明示というのが、業務改善命令のことになります。次の法 16 条というのが業務停止命令です。こちらに条例で規定を入れ込んだということになります。

7 ページ目、5 条について、5-1 提出書類の抽象化に反対と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している、具体的な内容を明記すべきとございまして、今回元々第 5 条に規定されておりました提出書類につきましては、規則の方で整理をしております。現行条例でも、条例に書かれているものと規則に委任しているものと中途半端になっていましたので、そちらは全て提出書類については規則の方に委任して整理をしておりますので、この 5-2 で書かれているような「区長が必要と認める書類」は裁量拡大ではなく、規則の方で明記しております。5-2-1 周知の範囲について 20m では不十分、50m 等に拡大すべき。説明会開催の告知方法・期限を明確化してください。5-2-3 事業者側からの意見ですが、実態に応じて現実的な周知方法を認めてくださいと、オンライン書面等柔軟な対応を要望します。5-2-4 説明会等周知における住民同意・許諾書の提出の義務化は住民側からの要望でございます。こういったことは規則で定めるところになりますのでこれを受けて規則をどうしていくかというのは、考えていくというところでございます。5-2-4 住民同意・許諾書といったところは、国のガイドライン等で前提条件にするというのはよろしくないという記載もございしますので、なかなか反映できなかったというところです。

8 ページ目、標識でございます。5-3-1 共同住宅の標識掲示義務が必要、逆に、5-3-2 標識掲示場所は「宿泊者が確認できる場所」に限定すべきというご意見ですが、民泊事業と



いうのは、この住宅を使って民泊事業をやっていると標識を掲示することによって、周りに周知する意味合いもございますので、5-3-2 という宿泊者だけが確認できるまでに限定というのは、法の趣旨と外れており、改正素案からの変更はありません。5-4-1 廃棄物は、条例ではなく法への変更は独自の運用が制限されるのではないかと、5-4-2 「事業系ゴミ」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、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。まず5-4につきましては、現行条例が豊島区の条例となっておりましたが、法の趣旨に変えてございます。こちらは事業者の責務でやらなければいけないことですので、適切に今後もやっていただければと思います。5-5-1、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、現場確認を義務付けてほしいとご意見をいただいております。こちらにつきましては、法の規定がある通り、苦情対応というのは事業者ないし管理業者の責務です。区に苦情が来ていること自体がおかしな話ですので、引き続き事業者の方には苦情対応等しっかり行っていただきたいと考えてございます。また苦情が続く5-5-2 では行政指導等の措置といったご意見もございますので、後ほどご説明いたしますが、そのような条文も後に規定してございます。

9 ページ目。5-6 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年に修正するといったところで、3年保管というところに1年と意見が出されておりますが、引き続き3年間の保管をお願いいたします。5-7 善良な風俗を保持しなければならないところを、合理的配慮と修正してくださいというところですが、修正する理由も特にございませんのでこのままとさせていただきます。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」と修正するところがございますが、引き続きこちら区の指導によるというところとさせていただきます。5-9 観光情報提供の努力義務といったところがありますが、目的・対象を明記すべきといったご意見ございまして、確かにこちらの誰にということがございませんでしたので、宿泊者に対すると、情報提供してくださいと修正を加えてございます。5-10、こちらはどちらかという意見ですけれども、行政指導への誠実対応は努力義務でいいについては、このままとします。

10 ページ目、第11項です。5-11-1 町会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・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といったようなご意見いただいておりますが、改正素案に書いてある通りです。町会の加入について協議しなければならないと記載していますので、町会加入を義務化している文言となっておりませんので、こういったご意見が少し勘違いされているのかなというところがございます。引き続き、このまま素案のままとさせていただきます。続きまして、第6条のところで管理業者の役割を明確化し責任体制を強化といったところがございますが、こちらについては明確に法で規定してございますので、こちらはこの部分とさせていただきます。

11 ページ目です。7 番、宿泊者のマナー・ルール教育徹底をしてほしいといったところで、こちらはどちらかというところと事業者へのご意見というところがございます。

第 9 条に移ります。11 ページの下になります。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という方と反対という方と、もう少し緩和してほしいといった要望の意見がございました。

12 ページ目。9-1-3 第一種住居地域・第二種住居地域・準工業地域の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 公立小中学校周辺を制限区域に含めるべき。9-1-6 町丁目別届出住宅数や苦情件数が少ない地域は対象外とするということで、まず区域についてのご意見です。ご意見をいただいているところですけれども、苦情というのがどこでも起きている、民泊施設があれば起きているといった状況でございます。どこかの施設で集中して苦情が起きている状況でもございません。また、町丁目別の 9-1-6 のように、苦情がないからといってその地域を対象外にするということは、そこに民泊施設が集中してしまいますので、区内全域を指定するといったところと、9 条第 1 項の(2)になりますけれども、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域を追加しました。続きまして、9-3-1「土日祝日のみ営業可」とし、長期休暇時期の営業を認めない。9-3-2 営業期間の一律期限（年間 84 日）に反対、採算困難・投資回収不能と雇用喪失等、経営破綻を招くといった意見。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期間制限を再検討する。9-3-4 法を遵守している事業者まで一律規制は不合理。適正事業者や、苦情がゼロの事業者は制限除外、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・公表制度の導入と、9-3-6 営業可能日数の集中による苦情集中が懸念されるといったようなご意見です。こちらについては後ほど説明をいたしますが、右側の赤字で書いてある通り、日数を若干伸ばしてございます。

13 ページ。第 10 条は、前回素案の附則に書いてあった、除外規定というのを第 10 条として規定したものです。この適用日前に届出た住宅は、というところがございます。読み替えるというところがございます。また、新規の届出の開業を制限、規制するところに、第一種住居地域と第二種住居地域と準工業地域を追加しましたので、そういったエリアに対して、13 ページの第 10 条のところで、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については、一定程度の条件を設けて、届出を認めるようなことも検討しているところがございます。10-1 でございます。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といったご意見がございました。第 10 条を追加しましたので、条ずれで第 11 条になっているものです。こちらについては指導・助言を行うことができると規定しまして、こういった意見を受けまして、第 12 条勧告を追加してございます。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、その必要な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。第2項、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というので、第4条というのが、6ページ目でございます。6ページ目の第4条2というところで、法に基づいた措置ということで業務改善命令や業務停止命令といったところの手続きに準じて行います。

14ページ戻っていただきまして、過料、第13条でございます。第9条の規定に違反して住宅宿泊事業を営んだものに対しては5万円以下の過料を科するといったところで、期間制限をしたところで営業した場合にはこういった過料を科しますという規定を追加してございます。委任のところは条ずれで第14条にしてございます。

15ページ目、現行条例の附則についていた部分の条例の見直しという規定です。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いったものは今回、削除いたします。

16ページ目。今回の条例改正がなされた場合ということで附則をつけてございます。今回の条例改正に伴う附則でございます。左側が前回お示しした改正素案でございます。真ん中の列で、附則1に対してのご意見は、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ということで右側修正してございます。この条例は令和7年12月15日から施行すると、これは想定でございますが、ただしということで、第9条、第10条及び第13条の規定は、令和8年12月16日から施行すると、左側は7月2日、右側は12月16日と経過措置を半年から1年に延長している点でございます。戻っていただきまして、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。附則の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といったところでございます。まず附則で2番にあった条文は第10条に改めて規定したものでございます。15ページの4の条例の見直しで削除した部分に関しましては、今回の附則でつけてございます。16ページ、右下になります。2項目で区は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、必要があると認めるときは、この条例の見直しを行うものとするということで、3年を経過した時点では3年ごとではなく、必要があると認めるときは見直しますといったところを規定してございます。こちらがパブリックコメントでいただいたご意見の概要と、それについて修正した箇所の説明でございました。

17ページ目をご覧ください。主な変更点として掲げてございます。第9条区域と期間の制限の変更点といたしまして、上の部分が前回お示しした内容です。こちらにつきまして下の部分で、「区内全域」において、「春休み、夏休み、冬休み」に限定すると、年間84日間から年間120日間に延ばしています。具体的には春休み3月15日から4月10日までの27日間、夏休みの期間7月1日から8月31日については変更ございません。冬休みにつ

きましては12月15日から1月14日までの31日間、こちらは既存施設の適用について変わりがありません。こちらにつきましては基本的に、前回もご説明はしたところでございますが、曜日を指定するパターンと、期間を指定するパターンというところになってございますが、東京都の実績ベースで見ると平均3.8日間1回あたり泊まっていますというところが公表されています。土日に限定するといった考え方もございますが、そういった需要を受け入れられないというところと、逆に土日にしてしまうと、区民の目線に立った時に、毎週のように来るのかと精神的な負担はかなり大きいといったところでございます。それよりもある程度期間を限定して、この期間は来ない、この期間は来るとした方が合理的だろうといったところでございます。また、日本の生活スタイル、主には小・中学校、長期休みがありますので、そういう点を確認しながら、多少かぶるところもございますが、春休みについては、お花見の期間、開花して散るぐらいまで、冬休みについては、1月14日、最大で第2月曜日が成人式でございますので、それと逆算してといったところでございます。また、基本的に前回資料等でご説明いたしました、年間通じてあまり需要に出っ込み引っ込みがないという状況でございます。そういったことから、区民の生活スタイルに合わせていただくといった考えでございます。また元々84日間というところをなぜお示ししたかという、過去3年間の宿泊実績というものがございます。こちらは、事業者からの定期報告から算出したものです。中には定期報告を出されていない方もいます。現状で言うと、今月10月15日までに報告しなければなりません、約1800施設の内、433施設が定期報告されていないという状況です。では、まず84日間をどうやって出したのかでございますが、過去3年度間の宿泊実績と届出住宅数から算出しています。つまり定期報告を出されていないと実績ゼロになっているわけです。令和4年度、5年度、6年度の2ヶ月ごとの定期報告に基づき過去3年度分の1届出施設当たりの宿泊数で算出をすると、2ヶ月当たり約14泊となり、年間84泊となります。こちらにつきましては、パブリックコメントの他、事業者の方に私も会いました。各会派の議員を通じてというところもございますけれど、色々な声を受けまして、今回このような84日から120日と大幅に上げましたけれども、これどう算出したかといいますと、2ヶ月ごとの定期報告に基づきまして、直近3年間の直近だと令和7年度の4月5月6月7月といったところまで甘めに見て、しかも、1報告施設あたりを分母にしました。しかも報告した事業者も、2ヶ月ごとの報告期日の15日ではなくて、報告期日から1ヶ月間待った状態、つまり偶数月の15日に出しなさいと言われていた中で1ヶ月延期した中の報告をしたところを拾って出したのが2か月あたり平均19泊となり、年間116泊となります。ですので、実績としてはこれで満たしていると考えてございます。こちらで期間は設置をしているところでございます。

②番につきましては、住居専用地域に住居地域、準工業地域を加えまして、区内約70%エリアにつきましては、全ての期間を制限すると、既存施設につきましては上記①の期間制限を適用といった形になります。続きまして、18ページ目でございます。罰則規定の新設で、第9条の区域と期間の制限につきましては、罰則をつけなければいけないと思って

おりますので、区域と期間の制限に違反したものについては、5 万円以下の過料を科すと規定します。また、附則適用日の変更と、前回 7 月 21 日ということで、7 ヶ月ぐらいの猶予期間でございましたが、こちらにつきまして前回の検討会でも、委員から要望ございましたし、パブリックコメントでも要望ございました。予約が期間内に入っている場合どうするのかといったご意見を受けまして、令和 8 年 12 月 16 日とします。令和 8 年度は、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月ときて適用日を迎えて制限の期間がかかり、1 月 14 日まで、こちらが 2 月、3 月までの中旬までできなくて 3 月 15 日から 8 年度については 3 月 31 日までとなり、306 日間のうち 180 日間営業ができることになります。本格的に始まるのが令和 9 年度からとなり、4 月 1 日から 4 月 10 日まで、4、5、6 ときて 7 月 8 月は営業ができて 9、10、11、12 と 12 月 15 日から 1 月 14 日までで、最後は 3 月 15 日から 3 月 31 日といったところで 120 日間となります。

19 ページ目でございます。本日が第 2 回になってございます。本日ご議論あると思いますが、それでまとまれば、11 月 12 日から 12 月 2 日までの令和 7 年第 4 回定例会に改正する条例を上程、パブリックコメントの実施報告をします。12 月 2 日に議決いただけたら、令和 7 年 12 月予定となっておりますが、こちらが条例の公告・施行、ただし、区域と期間の制限については、令和 8 年 12 月 16 日から適用となっております。最後に、こちら前回と同じで継続検討事項といたしましては、住宅宿泊事業者・管理業者に対する適正な運営を行ってもらうための対応や、既存事業者のうち、適正な運営を行っている施設、法令遵守している施設への対応は継続検討といたします。説明は以上となります。

座 長： 資料 2 のご説明ありがとうございました。私なりに全部を要約することはできませんが、私の印象で少し素案に対する修正案のところまでを要約をいたしますと、まずこの会で事務局から条例案の全ての条項について、個別に出たパブリックコメント意見を整理して、丁寧に紹介していただいたと理解をしております。その上で、期間として 1 ヶ月間、件数は 263 件出されたということでございまして、かなり区民だけではなくて、区民外といいますかパブリックコメント手続きは誰でも出していいんですよね、はい。そういう意味では開かれた手続きでございすけども、区民のみならずそれ以外のおそらく事業者の方が多いのかなと思いますけども、幅広く色々な方々からご意見を集めることができた。これは大変嬉しいことであります。意見を出してくださった方々、本当にこの場を借りてお礼を伝えたいぐらいでございます。結果的にそういう意味では 200 件 300 件つまり重複しているところもあるでしょうけども、こういう点は規制してほしいとか、こういう点は規制を緩和してほしいという、非常に網羅的な論点について意見が出され、それについて整理をしてみると、ほぼ全ての条文に意見が出されているという風に私は理解いたしました。かなり網羅的な意見を集めることに、我々としては、このありがたい状況に至っているということであります。これが二つ目。

三つ目は、その結果として区としては一定の修正が必要であるという風に判断をした、ということであります。具体的には期間を延ばす。これは、おそらく事業者のご意見から、

一番多く重要だという風におそらく指摘をされていたことのひとつかと思います。他方で住民の方々からすれば、依然として民泊に対する様々な懸念があることも確かなので、罰則を入れてほしいという形で住民の意向にも配慮をしたということが分かります。赤字の部分がかなりの部分にのぼっている他、これも形式的な点ですけれども、期間であるとか、あとは施行する時期を伸ばすという形で一定の準備期間もこれまで以上に用意をしたということで、丁寧な説明を今日聞きました。そして、たくさんの意見が出て、ほぼ論点を網羅できていると私は承知しています。区としては、様々なご意見に対して一定の対応をしたというのが今日の資料であると私は理解しました。それでもなお、この点は論点として落ちているのではないかというのはあるかもしれません。ぜひ今日の機会に、パブリックコメント手続きを通じてでもなお反映されていない、出されていない意見があるのであれば、我々としてはこの場できちんと目配りをしてどうするのかということを議論しておく必要があるだろうと思います。私は恥ずかしながらあまり思いつきませんでしたが、かなり色々な点が出ているので、ぜひそういったところを今日はご議論をいただきたいと思います。

そして、最終的には先程冒頭で申しましたように、区としては、修正案を今回示されたということで、まずはこの修正案について議論をする。おそらくは 100%全員納得するはずはないだろうと。これは住民の方々もそうですし、事業者もそうだと思います。住民から住民の代表あるいはここにいらっしゃる委員から専門的な知見もあるかもしれませんが、こういう議論がありましたということをしっかり区長、提案者に対して届け出る。修正案について議論した。そして、こういう意見が出たということを区長に伝える。その上でしっかり議会で議論してほしいと。議会は住民の代表ですから、ぜひその観点から委員会で議論し、実際に審議をしてほしいと思います。我々のゴールとしては、たくさんの多様な意見、パブリックコメント手続きで 9 割方大丈夫だと思いますけれども、それでもなおこの場で確認をしておくべき必要があるだろうと思います。そして、そうしたものをきちんと区長や議会に届ける。充実した審議というものを、次の第 4 回定例会で実現してもらう。我々としてはそれに対して、できる限りコミットしてきたと思います。残された課題もありますが、まずは今事務局からご説明いただいた修正案について特にまだ漏れているとこれは実際に指摘をしておくべきだという点があればいただきたいと思いますし、出された意見でも、これは修正として甘いとか辛いとか、色々な意見ありましょう。ぜひお出しくださればと思います。どなたからでも結構です。

委員： すみません、邪魔するものは私だけかもしれないですけども、パブリックコメントについて条例をまた前回よりちょっと修正されましたが、まず一つ目の質問、パブリックコメントの中の意見や苦情のうち今まで確認されました、区や警察から認定された苦情の中で違法の件数は何件でしょうか？

座長： ちょっと違法は難しいですね。法律の具体的な中身は何法を指していますか？

委員： そうですね、いわゆる住宅宿泊事業法。

座 長： なるほど。この条例の根拠となっている法律の違反はあったか。

委 員： あるかどうか。あとは、今現在の豊島区の条例で条例違反として認定されたのは何件でしょうか？

座 長： なるほど、どうでしょう。

事務局： 違法民泊というのは、旅館業法違反ということになりますが、旅館業法違反の疑いというところでは、前回お示しした苦情の件数の中には入っていません。旅館業法違反の疑いの通報を受けたのは、今年度直近でいうと 23 件。23 件の通報を区で受けたということです。それが全部、旅館業法違反なのかということそうではございません。人が出入りしているから等、スーツケースを持っている人が出入りしているから等、色々な側面で通報を受けますが、それを 1 個 1 個現地に行って、調べています。直接訪ねて、どんな人か連絡がつくところもあればつかないところもありますけれども、人を泊めているのか、そういった中で実は働いている人の寮で使っているとか、実は日本語学校の宿舍であるとか、そういったところも実際あります。なので、全部が全部違法民泊なのかということそうではないということです。

あともう一点の、条例違反が何件あったかというのは、条例違反というところでは件数の方は計上してございません。基本的に苦情を受け付けていっているわけですので、例えば、苦情の中の内訳で標識が貼っていないということであると、条例ではなく住宅宿泊事業法の違反になっていますが、基本的に区では 1 件 1 件現地で確認して、指導を徹底して、是正されるまで頑張っているというところがございます。もしかすると、資料の前回の資料の方で苦情何件というのは、区で苦情の連絡があって、区では何もしてないと捉えられているかもしれませんが、区は苦情を受け付けた場合には、現地に行って事業者・管理者に指導徹底して改善するまで、対応しているのが実態です。

委 員： もちろん事務局の言う通り、いつも保健所の皆さんは現地の確認等かなりご苦労されています。十分理解しています。でも、苦情の件数は全て真実ではない場合もあります。例えば、自社で運営している施設の近隣住民の方から連絡が来まして、内装の音がうるさすぎ、すぐやめてくださいと言われましたが、一切内装工事はしていません。説明してもどうしようもなく、おそらく明日か来週保健所にもこの連絡電話が来ると思います。でも、監視カメラはあります。そんな内装・外装工事は一切やっていません。それも苦情の一つになります。それで、こういう根拠がない苦情で、しかも違法の内容もない、色々な声のせいで、事業者の苦情を無視するのは、1 人の事業者としてちょっと理解はできないです。

あとはパブリックコメントについて、全部で先ほど 263 件あります。ほぼ事業者とその周りの住民の声が全て反映されましたが、その具体的な件数が、特に書いていないです。例えば 1 から 7 条まで全部この意見は業者の意見です。この 8 から最後まで、おそらく住民の意見です。そのそれぞれの件数をはっきり教えていただきたいと思います。

最後に結局今度の新しい条例が実行された場合は、違法民泊の対応方法はどうすればいいですか。実は我々、ちゃんとルールを守っている業者が一番悔しいのはその違法民泊で

す。その時はおそらく保健所も区の偉い人も警察の皆さんも把握できない状態だと思います。例えば、中央区で実際に発生した、裏サイトではない普通のレッドとかXで集客して、その人は事前にちゃんと鍵をもらってそこに入居すると、何かあったらここの持ち主の親戚、友達1日しか泊まらないとか。そうすると実際に中央区とか色々な区が把握できない状態です。その時豊島区はどのように対応するのか、この条例が実際施行されたら、その一歩前のトラブルは予防することは考えたことがあるかどうか。

座 長： ありがとうございます。委員の意見、私なりに理解したのは一つ目ですが、その苦情が本当の何らかの法律や条例等の内容に関して基づく違法性があるものかどうか。また関連して、本当は事業者としてはちゃんとやっているのに、近隣住民が十分な根拠もないのに、苦情の電話を入れているということだって含まれているのではないかと、ということかなと思います。まさにその通りで、1件1件その苦情の法的な根拠までおそらくは調べてはいないし、調べることはなかなか難しい。例えば騒音とか振動とか言われたら、どこの条項に当たるのかの違反に当たるのかっていうのはなかなか難しいところもあるから、違法だということところは一番その不満の中核でしょうけれども、もう少し周辺部分もあるだろうなという気がいたします。また後でしっかり答えてもらおうと思います。

二つ目ですけれども、件数が書かれてない。実際に国のe-Govのパブリックコメント手続きの欄をご覧いただければと思いますけれども、国でも条項に対して政省令案を出してパブコメを要求しました。そして一定の意見が返ってきました。何件返ってきたかという総数は書いています。1個1個のコメントに、本当はそのうち何件ですかということを細かく書いているわけではありません。なぜ詳しく申し上げることができるかというと、私はパブリックコメント手続きの研究者なのです。私が知っている限り、国も地方も同じです。多分個別の数字は書いていません。なぜ書いていないかですけれども、それを前回の1回目の時にも申しましたように、パブリックコメントは多数決をとるわけではない。意見自体に具体的なやっぱ修正すべき内容が含まれているかどうかが一番大事なのであって、3件あったらOKとか、1件だからむしろというものではないと、パブリックコメント手続きを含む行政手続法や、行政手続き条例はそういう趣旨で制定がされているということです。もちろん区としてご意見があるかもしれませんが。これは私の専門的な知見です。

三つ目については、ご指摘の通りで、違法民泊に対してどのように考えているのかというのは非常に大事な論点かと思います。いかがでしょう。

事務局： はい、まず一点目の苦情の中身ですけれども、通報なり相談を受けて、その中身をきちんと精査してこれは苦情なのかどうなのかというのをやっています。中にはこれ違うのではないかと、いうものも含まれていますので、そういったものはこちらの資料の方には含まれていないと考えていただければと思います。

二点目のパブコメについては、今回このような形で整理をさせていただきましたけれども、議会に議案とともに上げる時に改めてパブリックコメントの状況について、お知らせをすることでございます。なので、今回当然件数も書いてございませし、冒頭申し上げ



げたのですけれども、この 263 件のうち 30 何通が、豊島区でやられてしまうと、自分の自治体にも波及されるので困りますというようなテンプレートでございまして、件数というのが意味のないものになっています。具体的にこの条文のどこをどうしてほしいといったような意見というのを拾っているということになります。

三点目の違法民泊というのは、当然条例改正後も今も対応は変わらないというところでございます。区が、その住宅を見張っているわけではございませんので、区への通報というのが初動となります。その後、オーナー等にアプローチをして、これは違うとかこれはそうだと、警察の方と連携をしながらやっていくというところでございます。それは今までと変わりませんが、当然皆さん懸念されている通り、この条例改正によって仮に、本当に違法民泊が増えるのであれば、そういったところの体制強化も考えていかなければいけない視点かと捉えてございます。

座 長： 委員何かありますか。専門的な知見からコメントございますか。なかなか違法民泊そのものを取り締まるというのは非常に難しいことだと承知していますけれども。

委 員： 私、池袋警察には今年の 8 月に着任したばかりですが、今現在私はその違法民泊に関しての情報というのは知りえておりません。また、先程もありました通り、区の方からも今現在私の方にはそのような情報は聞いておりませんので、もし今後そのような違法民泊等増えてくるといような状況があるならば、また区の方々と対応はしていかなければならないのかなと考えております。

座 長： ありがとうございます。

委 員： すみません、ちょっと説明不足で。違法民泊は今、実は豊島区はとても少ないです。条件が当たればちゃんと申請して、合法的な民泊になれるじゃないですか。自分なりに情報を収集しましたら、たくさんの今の適切にしっかりやっている業者さんが、もし条例が施行されましたら、投資資金が回収できない、もしくは破産する場合は、しょうがなくて違法民泊をやらないといけない。つまり、今の適切に運営している民泊は違法民泊になる予定の方々も結構いらっしゃると思います。違法民泊の対応をどうすればいいのかではなくて、これから今現在 1700 件の中で、おそらく全滅とは言えないけども、少なくとも 80%の民泊事業者が消えます。令和 9 年の時に。なぜならば今度の改めての修正は、120 日にまで増えました。つまり、元々の 180 日の 3 分の 2 ですが、実際に営業でき今までの 180 日は 1 年間の中で、180 日、このから新しい条例で 120 日は 1 年間のうち 120 日じゃなくて、定められた期間内で 120 日営業できるなら、利用率が 60%の場合は、おそらく 70 何日しか営業できない。収益は 3 分の 2 になるわけではなく、4 分の 1 ぐらいにもないかも知れない。そのため、今までちゃんとやっている業者は撤退するかもしれないんですよ。つまり、これから必ず、今はいい事業者がこれから悪い事業者になるところがたくさんいます。その時はもちろん区の皆さんと、警察官の皆さんは頑張れば減るといのか消えないかと分からないけれども事件等の発生になる前に予防した方がいいんじゃないのかなと思っております。

例えば、各区の条例がそれぞれ違いますけれども、例えば新宿区みたいに条例は厳しくなるではなくて取り締まりは、厳しくなる。違反するとまず 30 日営業停止。その後は改正できなかったら、届出を取り消すとか、その方がもっといいじゃないのかなと。そしたら、適切な業者が増える。悪質の業者が減る。そうすると苦情が一番減るのではないかと思います。

座 長： ありがとうございます。大事なご指摘だったかと思います。資料で申しますと、12 ページに今の期間についての話を書いてあります。例えばですけれども、9-3-2 営業期間の一律制限、これが 84 日ではなくなりますけれども、このように一律に制限すると正確ではないかもしれませんが、採算困難だとか投資回収不能だとか雇用喪失だとか、等と書いてありますけれども、この等の中に違法民泊が増えるというご指摘だったという風に思います。そういう意味ではパブリックコメントの中でいただいた意見で、このあたりの中身を委員から具体的に示してもらったと思います。これは大事な論点ですのでぜひ今日、このパブコメでいただいた意見以外に、よりこういった面、問題もありますよというところをしっかりと明記した上で、区、区長や議会にお伝えいただければと思います。そういう趣旨でよろしいですね。はい。分かりました。ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。ぜひこういう観点もある、ここはどうだということもございましたらどうぞ。

委 員： 住民サイドからすると、民泊事業者は、悪。信頼が置けない。民泊ができて 7 年以上、ゴミは出っ放し、騒音なりっぱなしで我慢してきました。豊島区の方に相談しても、罰則規定がないということを初めて知りました。最近、その場所を指導してもらおうと民泊の周りが綺麗になります。これはいつまで続くかわかりません。区に言い、そういう業者に指導してもらおうと 1 週間は持ちます。その後、またゴミが残ります。その繰り返しを我々が受けているから失礼な話だけど、事業者はあんまり信用してないというのが正直な話です。だから悪い良いというのは、ちょっと我々は見分けがつかみませんので、それはちょっと困ります。

もう一つ、なんで委員のところに内容証明付きの封筒が郵送されてきたのですか。弁護士が作ったらしいのですが、委員宛に内容証明の郵送がされてきました。これは一種の脅しではないかと思っています。ますます事業者の方にあんまり信用しないということを住民サイドとしては言っておきます。

それと今、国勢調査をしています。国勢調査の調査員は、ほとんど町会員です。町会員の中にこれほど民泊が増えているというのは、この国勢調査で 1 件ずつまわって初めて知りました。すごい数です。これ聞かどうかは我々も分かりません。一言意見だけ。

座 長： 事務局何か意見ございますか。

事務所： 町会連合会からも今回要望という形で、区の方に出ております。民泊の条例改正に際しましては、町会ははじめ地元の皆さんの要望をしっかりと受け止めることといった要望を受けております。それも受けまして、また前回、委員からもありました通り、罰則の規定とい

うところを、反映をしております。また、指導・勧告・公表ということで、もう駄目な事業者というか、あまりよろしくない事業者は公表規定まで設けましたので、だんだんとそういった事業者は減っていくというような、抑止効果というのにも期待しています。また、不利益処分要綱を策定し、条例改正とともに、これをやったらこうしますと、こう罰します、公表しますという内容を整理いたしまして、毅然とした態度で引き続き指導徹底して参りますので、よろしくお願いします。また、内容証明が各委員に送られてきたと思います。区の方にも送られてきました。議会の方にも送られていると聞き及んでおります。委員おっしゃる通りのことだと思います。

座 長： ありがとうございます。私の個人のコメントですけれども、やはりいくつもある民泊事業者さんの中で、おそらく本当に真面目にやっている事業者さんも間違いなくあるだろうなという想像です。私、泊まったことがないので分かりませんが他方で、先程 1800 あって 400 定期報告が出てないって話がありましたけども、400 だと 2 割ちょっとぐらいということですかね。大体同じ業者なのですか？それとも結構ばらついているのでしょうか？

事務局： 同じところもあれば、ばらついているところもあればということになります。出してくれないところはずっと出してくれない。

座 長： なるほど。

事務局： それに対しましては、区側も出すように 1 件 1 件電話をかけて、出してくださいと指導を続けておりますが、なかなか出してくれないというのが実態でございます。そのような業務負荷もかかっているということも知っていただければと思います。

座 長： 分かりました。これも大変残念な情報で、私今日初めて伺いましたけれども、おそらくは信頼回復のためには、ちょっと時間がかかるんだろうなという気がいたします。それは善良の事業者も含めてですけれども、やはり継続的な信頼回復のため措置。多分それは一定の対話であったり、先程のゴミ出しの問題であったり、少し時間はかかるんだろうなという気がいたします。ぜひ、これもまたもう少し条例の後の話の一番最後の適正な運営を行っている施設への対応とも大いに関わる所ですけれども、法の遵守や苦情を少しでも減らしていく、あるいはきちんと事業所として法律や条例で定められている手続きを遵守する、そうした体制をどのように行政と事業者で一緒になって取り組むのか、そして少しでも地域の町会の方々の信頼を回復することができるのかということは中長期的な課題かなと、この条例を作ったら終わりというわけでは決してない問題かなという気がいたしました。ありがとうございます。他の委員の方々いかがでしょう。ぜひどうぞ。

委 員： ちょっと観光的な視点を入れて議論が必要かなと思いました。先日、民泊について本を買いました。これは「pen」という 2017 年頃に発売された雑誌ですが、Airbnb、まさに民泊に関する本で、「暮らすように旅する」ということが書かれている、こういう本があります。まさに民泊が国内で始まるタイミングでこういった民泊の可能性を議論していたんですね。おそらくこういった問題が起きた時に、初期の頃、一体何を求めて民泊というの

が始まったのか、そういったところに立ち返ることが重要かなと思ったので買ってみました。そうすると、まさに「暮らすように旅する」という言葉が非常に印象的で、これは民泊が持っている1つの可能性かなと思うわけです。この中にどういうことが紹介されているかという、そこに住んでいる方たち、要するに住民と来訪者の交流なのです。そういった形での交流というのは、まさに観光的な需要というか、観光客としても、その地域に入ってその地域の人たちと交流をすることは、魅力的なわけです。そういったことを可能にするのが、この民泊の当初の一つの指標だったのかなと思うわけです。そういうことを考えると、家主居住型の民泊というところが、もしかしたら論点としてもあるのかなと思ったのですが、そのあたりはどう考えるかというところを少しご意見というか、もしよろしければ考えているものがあれば教えていただきたいなと思った次第です。

事務局： はい、およそ1800件のうち、約90件が家主居住型になります。1800件のうち1500件位が、賃貸募集がかかっている住宅での民泊になります。残りがいわゆるセカンドハウス型です。ほとんどが、賃貸募集がかかっているところで、賃貸募集をかけていても、応募が来ないので民泊に活用しますというところが区内でほとんど運営されているところでございまして、今委員がおっしゃられた当初想定していた民泊のスタイルというのが、1800件のうち約90件しかないのが実態になります。

委員： おそらく90件の民泊は、家主が居住しているからこそ様々な問題に対してすぐに対応できる仕組みが取れていると想像するわけで、その辺りはこの規制でどう考えていくのかというところも一つの論点かなと思ったのですが、いかがでしょうか？

事務局： 90件、家主居住型がありますが、実際その苦情が家主居住型だから起こらないかというと、実際そうでもないというのが実態となります。家主居住型ですので、通常他の不在型の場合には、基本的に管理業者をつけていますが、その管理の部分も同居している人がやっているはずですが、実は居住型でも家主がいない。そういった問題が実態としてあります。中にはきちんと家主が当初想定したような形で民泊をやられているところもございまして。

座長： 私は、委員の意見に、はっとさせられたのですが、私も池袋だけではなくても巣鴨でもいいんですけど、この辺に泊まってみたいなと。それもホテルではなくて、民泊に泊まってみたいなという気がします。それはやはり朝起きたら、その地域に先程おっしゃったように暮らすように泊まれるわけでしょ、住めるわけでしょ。そういう心の贅沢というのは中々ないという気がします。そういうチャンスをあんまり議論ができてこれまで来なかったというのは少し残念だなと。そういう意味では一体このルール、あるいはこの仕組みはどうやってできてきたのかということを思い起こさせられました。ですから、今は場所とか時間とかいつを区切るかみたいな議論ばかりしていますけれど、もう少し豊島区の魅力を伝えるためには、どうしたらいいのかということを建設的に議論できるような、やはり環境作りというのは、今回の条例改正がどうなるか分かりませんが、すごく大事なことという気がします。それは居住型を増やせというような単純な問題ではな

くて、居住型でないとすれば、どういう形で、例えばですけど池袋や巣鴨などに住んだというような気持ちになれるのかを、事業者と一緒に考えていくことは大事なことという気がいたします。ただ泊まればいいというようなものでは絶対ない。魅力がある民泊にしていくためには、どうしたらいいのかを地域の住民の方々の理解を高めつつやっていく必要があるかなという気がいたします。ご指摘ありがとうございます。これもぜひ、議会等で伝えていただきたい論点です。規制すればいいと、今多分色々なところで報道されているのは、どんな風にいつどこで何をという規制の話ばかりしていますけれども、本当は何だったのかというところをもう1回原点に返って議論しましょうというのが、多分豊島区議会の役割という気がいたします。ありがとうございます。他の方々いかがでしょうか？まだ漏れている点があればと思います。

座 長： それでは、まとめる気全くないですけども、いくつか出された意見については、区長と議会での審議にあたってお伝えください。また、委員におかれましては、今思いつかなかったけれども、やはりこのパブリックコメント手続きで出された意見以外に、こういう点もあるのではないかといいところは、ぜひ事務局にお伝え下さい。いつまで経ってもいいというわけではなく、おそらく議会もありましょうけども、1週間程度で思いつかれるところがあったら、ぜひとも充実した区議会の議論を実施してもらうためにも、大事なことかなと思いますので、ご自身だけでなく周りの方々と意見交換してもらって、こういった点が足りないじゃないのということがあれば事務局にお伝え下さい。そこまで含めて、先程申しましたけれども、区長や議会にお届けくださればと思います。先程申しましたように、この条例案そのものをこの場で賛成・反対を取るという気はございません。実際に出された意見は、もうかなり対立的な論点もいくつもございます。しかし、それをありのままにこのパブリックコメントについておよびパブリックコメント意見についての意見も含めて、議会や区長にお伝えができれば、私としては良いのではないかといい気がいたします。今日このような形で出された意見のみならず、しっかり伝えていくということを私座長として責任を持っていますので、皆さんも関心を持って引き続きの議会の動向を眺めてくださればと思います。

私としては、他の論点もあるのかと思って、20時ぐらいは過ぎるかなという風に思っていたのですが、もうちょっと時間がありますので、一言ずつ、今日の議論を踏まえて言い残したことや、こういった点がポイントである等、条例そのものよりは条例を取り巻く周辺について、お話を一言ずついただき、私からも一言申し上げたいと思います。大変恐縮ですが、委員からまた順番に一言ずついただけますでしょうか？どんなことでも結構です。

委 員： 今日お話を聞いてやはり、副座長さんがおっしゃっていましたが、元々住宅宿泊事業法というものが、地域の活性化やそういう街の中で楽しんでもらうということを想定していたのかなと。前回の委員会でもお話ししましたが、本来の目的と現実が少しずつれてきてしまうというようなところが、この今回の条例改正の課題になっているのかなと思

いますので、規制だけが正解かというわけでもないとは思いますが、そういうお互いが努力するのが必要かなと思います。

委員： 私も同じで、やはり様々な問題が発生してきていますので、住民の代表のこの後議会でよく検討していただいて、より良い結果が出ればと考えております。

委員： 私は今日ずっとあまり喋ることが少なかったんですけども、さきほど座長さんが住んだという気持ちになることが一つ忘れていた部分とおっしゃったご意見をいただいたときに、民泊は昔、地方で体験学習の民泊も一つだし、他にもあったような記憶がございます。ただそれを地方だとそのような体験学習が可能なのか、都市枠でそういう風な部分で住んでいて良かったとか、豊島区に住んだらこういうことができたという体験が難しいのではないかと。例えば海があるわけではないし、自然っていう意味で浮かんでしまったんですけども。豊島区ではどういうことが体験や経験できるのかということが思い浮かびました。

とても今日深いお話を、皆さんなさっていて、委員が事業者として大変だったと思いますが、言っていることも分かるし、多分こちらの言っていることも、委員ご自身もお分かりになっていて、前回も今回も出席された部分のお考えがあるだろうなと思いながら聞いていました。今後もしっかり取り組んでいってください。

座長： 私一つだけいいですか。今回、春休み、冬休み、夏休みの三つになって、春休みが増えたのですね。春休みにソメイヨシノを朝から見たい。泊まって窓を開けたら桜があるというのは、多分本区にとっては非常に素敵なことなので、訪問して見る桜ではなくてやっぱりソメイヨシノのあるこの豊島区で、この民泊で泊まって、起きたら桜が咲いているというのを自分の家のように感じたいなという。だから、もし豊島区がそういうその地域の魅力を発見していないのであれば、発見する機会にしてほしい。

委員： よく分かります。

座長： たくさんあるはずなんですよ。だからそれを地域の住民の方々と、本当に咲いているねみたいな話ができるといいなという気が私はしています。だから春休み、私は個人的には大賛成です。

委員： 今のお話にちょっと繋がるかもしれませんが、まさにその観光というのは地域に住んでいる人たちには気づかない魅力というのを外の人視点で与えてくれるというところが間違いなくあるんですよね。なので、そういった形で自分の地域に誇りを持つということも一つの観光の力かなと思います。

それに、もう一つ加えるならば、まさに先程お話したような、「暮らすように旅する」とか、その先にはおそらく住んでよし、訪れてよし、とよく聞くフレーズがそこにはあるのかなとも思います。世界の色々な観光の現場を見てみると、今まさに座長がおっしゃったように、ここに住むように体験してこういうことをやってみたいという思いは、自分の生活しているところにはない魅力に憧れるわけです。訪れた先でその地域の生活に憧れて、その憧れた生活というのを自分の地域でも何か取り入れてやってみたいというような、

循環が大切ではないか。訪問先で様々な経験を持ち帰って、普段の生活で何かしらの価値観が変わっていくということもできるのが観光かなと思います。なので、とにかく観光が持っているポテンシャルを最大限に生かしつつ、リスクを抑えることをやっていかないと、持続的な観光は実現できないですし、観光立国にもなっていないのではないかなとも思います。ぜひそういった豊島区の良さを引き出すような観光のあり方の議論をこれからできればいいのかなと思いました。

委員： 私は一つパブリックコメントで出ていましたけれども、宿泊者のマナー・ルールを徹底して欲しいというのはこれ本当にお願ひしたいと思っています。多分条例改正したところで、100%直るとは思いません。ただ宿泊者のマナー・ルールが少しでも直れば、それは改善できるのではないかと思います。ただ民泊に来る人は、観光は他でやりたくて、すぐ帰ります。豊島区来ると5、6人来てもう車でさっと出ていってしまう。我々とコミュニケーションする時間どころじゃないというような現状です。

座長： 何か引き留めたいですね。ちょっと桜でも見て帰ろうっていうようなことがやっぱりいいかなっていう気がしますね。

委員： 検討会が始まる前に事務局と話しまして、自分は自分たちだけのためではなく、住民の皆さんの敵になるわけではなく、保健所と区と抗争するわけではなく、自分たちの思ったことと、自分たちの聞いた事業者のそれぞれの意見を聞いてきました。もし可能であれば、もう1回この検討会ができるかどうか。あとは、条例案の修正と実行を再検討できるかどうか、それは我々事業者としての意見、希望だと思います。

委員： 私も、総合的な意見から感想から申しますと、前回の内容を見まして、かなり厳しいのかなと、縛りが強いのかなと思っていたのですが、今日このように120日並びに住居等の緩和がありまして、非常に区としてもこの委員の方々としても、冷静に町を見ているのかなと感じました。それはなぜかという、私ども観光協会でも観光ボランティアガイドというのをやっておりまして、外国の方を地域に案内し、コンコースにいていろんな誘導をなさったりと困っている方がいたり、そういうことをやっているのですが、やはりその中で色々なアンケートによると、まずあまり民泊に泊まっている方がおられないですね。どちらかというと、ホテルに泊まっている方が結構多いですね。そういう方々に滞在日数を聞いても、大体2.5泊ぐらいと。豊島区に何泊しているかは分からないのですが、そういうことを考えていくとやはりこれからそのインバウンド対応ということが非常に重要なことだと思います。先程お話もありましたが、豊島区は旅館業の宿泊施設が都内23区で比べて非常に多いのも現状であります。そのため、確かにオーバーツーリズムという問題はありますが、ただ、その中でやはり皆さんと共存共有する中で、一つのこの案は非常に私ども観光としても良い考えではないのかなと思います。

それと、大変申し訳ないのですが、私どもも苦情っていうのがあって、やはり民泊についてはあまりいい印象を持っておられない方もおられるので、ここは一つ、このような機会を機にして、また一層皆さんと良い形になれるようなことを期待しております。

座 長： それでは私も委員として最後に一言申し上げたいと思います。先程の条例改正案の 16 ページをご覧くださいと、「区は、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、必要があると認めるときは、この条例の見直しを行うものとする。」という規定があります。これは、以前あった見直し条項に変える規定だと私は理解しています。私のわがままですが、この必要があると見直す前の段階で、皆さんもう少しこの会議で付き合ってくださいとありがたいなと。今日終わるわけでは決してなく、事務局と全く打ち合わせをしておりませんけれども、座長の特権で言いますけれども、ぜひ、先程 1800 のうち 400 の届出が出てないと、もしちゃんと届出が出たり、ゴミが減った時には、もう少しこのような規制をやり直そうというような場を、ここで一番やるのがいいだろうと思います。これだけ色々な意見を集約することができ、意見交換ができたので、この会議体をそのまま残してもらって、ぜひそういう状況になれば、この場で事業者、あるいは町会の方から定期的にご意見をいただいて、少し見直しができるような状況が来れば、もう 1 回このメンバーで、異動をなさる方もいらっしゃるかもしれません。その方々はぜひ次の方にとしたいと思いますけれども、そういう形で継続することを私としては勝手に宣言をし、約束をしてほしいなと思います。ぜひ、2 回で終わりということではなくて、皆さんが一番今のところ民泊に詳しいわけだから、現状として、少しでも改善する余地や、状況が変わったり、悪化することもあるかも知れない。良くなるかもしれない。でも、それはやはりこの場で定期的に確認をしながら少しずつこの条例を緩くしたり強めたり、そして先程委員がおっしゃったように、もっと高みを目指すような民泊事業で、どうしたらいいかということ議論するような場であってほしいと私は心の底から思います。ですから、これで辞めにしないでもう少し、もうちょっとだけ付き合ってくださいと思います。勝手なこと申しましたが、よろしいですか。私何の打ち合わせもしておりませんけれども。

事務局： 私どもも、実際に良くしていくということに、皆さんにやはりコミットしてほしいというのがすごくありますので、継続的に座長がやっていただけるのはとてもありがたいなと思っております。

それとあと、先程もお話が出ていましたけれども、本当に「暮らすように旅する」ということを、本来の住宅宿泊事業法の目的に立ち返ってそれが豊島区で実現できるように条例改正ということからスタートはしましたけれども、それを機に、そちらの方に舵を切っていけるようになればいいなと思っていますので、引き続き皆様にもよろしく願いしたいと思います。

事務局： 今回 9 月に要綱を設置してこの検討会を設置しましたが、実は、この会の他に、あり方検討会というのが設置してありました。設置してあったんですけれども、今回は条例改正に特化するということで、もはや今の現況はあり方を検討する場面でもないということで、本検討会を設置しました。そちらの会もごさいます。今おっしゃったのは、むしろそちらのイメージなのかなと思っておりますが、結局どちらでもそこはこだわりがございませんので、こういった会議を通じて、民泊に関わる地域の状況や、事業者の努力は、状況を見



ながら、より良い豊島区での民泊事業のあり方の議論を深めて、それを実践していただければと思っております。

座 長： 無理なお願いをいたしましたけども、一応約束いただいたと私は勝手に理解をいたしました。ぜひ皆様方、委員の方々におかれましては厳しいウォッチャーでいて欲しい。しかし温かいサポーターでもあってほしい、ぜひ今厳しいのだけれども、サポーターになったということが、もしこの議論を通じてできるようになればそれが一番理想的かなと私は思いました。

#### 4. その他

座 長： それでは先程申しましたように、パブリックコメントで出された意見、そして本日この場で出された意見以外に、こういう意見もあるということがあれば、1 週間以内を目途にご本人だけではなくて周りの人でも結構です。地域の方々に理解してもらうことの方が大事ですので、ぜひご意見を事務局の方までお寄せいただきたいと思います。そこを含めて、区長および議会にこの場の議論というのをぜひともご紹介いただいて、より幅広い深い議論を議会の方でやっていただきたいと思います。

#### 5. 閉会

座 長： 以上で本日の検討会を終了いたしますが、また皆さんに会えそうなので、皆さんもいつか分からないけれども、確実に成果が出た時、悪くなった時も含めてですけれども、この場でもう 1 回ディスカッションするということを前提に、今日はお開きにしたいと思います。本日はありがとうございました。

一 同： ありがとうございました。

事務局： 最後に事務局から連絡事項です。本日の資料は、明日区のホームページに公開します。また、本日の議事録ですが、事務局で作成後に、委員の皆様にもメールで確認していただきますので、前回と同様確認いただければと思います。事務局からは以上になります。ありがとうございました。

#### 会 議 の 結 果

- (1) 第 1 回検討会の振り返りを行った。
- (2) 要望等について意見交換等を行った。
- (3) パブリックコメント実施結果について意見交換等を行った。
- (4) 改正条例（案）について意見交換等を行った。
- (5) 今後のスケジュールについて確認等を行った。

提出された資料等	<p>【資料】</p> <p>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</p> <p>資料2 パブリックコメント等について</p> <p>【参考資料】</p> <p>第1回住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会議事録</p>
その他	