

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）

に対するパブリックコメントの実施結果について

1 パブリックコメントの実施結果について

(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、LINE、X

(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、FAX8件、持参7件）

(5) ご意見の概要と区の考え方

【第1条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
1	「国内外の観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応するとともに住宅宿泊事業の健全な育成及び」を削除した理由を開示頂きたい。住宅宿泊事業法第1条（目的）に記載された文言と内容的に同一であり、同法の立法趣旨のひとつと理解しているが、区は同法の目的に関して不同意に傾いたのか。	豊島区観光振興プラン（令和6年3月）では、旅館・ホテルの施設数が23区中3位、客室数が23区中6位で、宿泊客の受け入れ体制が整っているとしています。また、法の規定と重複する項目については、今回整理したものです。

【第3条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
2	第3項の「区は、住宅宿泊業者又は住宅宿泊管理業者に対し、次の各号に掲げる対応を要請するものとする」が削除されている理由を開示頂きたい。	区の責務第3条第3項については、区は事業者に対応を要請するものであった規定を削除し、新たに第11条に指導又は助言として規定しています。
3	第3条（区の責務）・新設第10条（指導・助言） 旧第3条3項の「区が事業者に誠実な対応を要請できる」規定は削除され、新設の第10条で「区長が指導・助言を行える」とされ、第5条10項に「事業者の努力義務」が置かれた。しかし「要請」から「助言・努力義務」へ弱まり、違反時の措置も不明確。第10条に「従わない場合の営業停止・公表」措置を明記し、第5条10項は義務規定に格上げすべきだ。第10条に「従わない場合の営業停止・公表」措置を明記し、第5条10項は義務規定に格上げすべき。	区の責務第3条第3項については、区は事業者に対応を要請するものであった規定を削除し、新たに第11条に指導又は助言として規定しています。また、第12条に勧告の規定を設けるとともに、勧告に従わない場合は、第4条2項の規定を準用するとし、公表する規定としました。

【第4条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
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。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。

【第5条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
5	具体的な提出書類についての規定を削除し、「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」に変更する理由を開示頂きたい。	現行条例では、条例と規則にそれぞれ提出書類について規定されており、今回の条例改正に伴い、条例で規則に委任し、規則で規定するように整理しました。
6	届出時に求められていた具体的書類（消防相談記録、管理規約の了承、管理業者契約書等）が削除され、「規則で定める書類その他区長が必要と認める書類」と抽象化された。これでは防火安全や住民合意が軽視されかねない。従来の確認項目を維持・強化し、特に集合住宅では管理規約上の合意を必須条件とすべき。	必要な提出書類は、条例で規則に委任し、規則で規定します。
7	消防事前相談、管理規約の承認、契約書提出等の削除により、二重規制が解消され、実務負担が軽減され则认为。	必要な提出書類は、条例で規則に委任し、規則で規定します。
8	周辺住民に対する「説明会の開催」を義務づけることは必要だ。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
9	7日前に適正に周知が行われたかを住民側が確認しそれを事業者側に意見する事は難しいと町内会会員より聞いた。加えて説明会の実施は、住民側の負担が大きい。結果として不徹底な周知と近隣住民不参加の説明会が増え、周知と説明会自体が形骸化しかねない。「7日前までに」から「28日前までに」へ修正を提案する。	ご意見を参考に、規則において、7日前から14日前に変更します。なお、国の通知により届出前の長期にわたる周知期間を設けることは、不適切とされています。

番号	ご意見の概要	区の考え方
10	<p>説明会の開催告知方法・期限を明確化すべき。説明会の実施を必須とする点は妥当であるが、開催告知の方法や期限が定められていないため、極端に言えば開催前日の SNS 告知でも形式的には要件を満たしてしまう。</p> <p>区民や近隣住民が実際に参加可能となるよう、「説明会の開催の告知は書面によるものとし、告知は開催予定日の 14 日前までに行わなければならない。」と告知方法と期限を明記すべき。</p>	届出前の事前相談時に、事業者に対し区から指導します。
11	<p>周知範囲について、現行の 20 メートルだと周知する周辺住居は 5 ～ 6 戸で道路を挟んだ正面の家は対象だが斜め向かいの対象外になる場合が多いので、「敷地境界線から概ね 20 メートル以内」を「届出住宅を中心に 50 メートル四方」に変更して欲しい。</p>	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
12	<p>周辺住民から得た意見に対する対応記録で解決策が示されなかった場合、受理しないという選択肢を加えてほしい。</p>	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
13	<p>周知先に近隣の学校と町会を加えて欲しい。届出住宅が小中学校の通学路内だった場合は通学路の変更も視野に入れる必要がある。町会側も周辺住居の治安状況の経過観察をする必要がある。民泊が出来て治安が良くなったという話は聞いた事がない。</p>	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
14	<p>周辺住民への説明は、事業者の任意協力に基づく「行政指導」の範囲に留めるべきで、これを理由に届出の受理を留保し、届出番号を通知しないといった対応は断じて許されない。周辺住民への説明会開催等を届出の義務とする本規定は、事業者に過大な負担を強いるもので、削除すべき。</p>	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
15	<p>事前周知について、「書面・オンライン等合理的手段を認め</p>	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>る」へ変更してほしい。国交省ガイドラインでも説明方法は柔軟でよいとされており、都市部での説明会強制は非現実的であるとする。</p>	<p>素案のとおり、定めることを予定しております。</p>
16	<p>公道に面していない、消防車が入って来られない狭い私道の奥にある民泊については、事業者が届出を提出した際に、区はどういう環境の場所にあるのか見に来て確認してほしい。事業者には事前に近隣住民の同意を得ているのか区が確認のうえ民泊事業を実施するように指導してほしい。その場合、住民と事業者で約束事の覚書を取り交わすこと、その覚書を区に提出することを条例に加えてほしい。</p>	<p>国からの通知により、広範な地域の住民の同意を義務付けるなど事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされていますので、ご意見として伺います。ただし、周知について見直し、私道に面するすべての居住する方への周知及び説明会を開催する要件に変更します。</p>
17	<p>周辺住民に対する事前周知に関し追加事項がある。</p> <p>民泊営業前に行う近隣住民向けの周知は対面周知を必須とする。周辺住民への周知を行った際に住民から許諾書に記入いただいた書類の提出を義務付けるべき。</p> <p>届出が行われた場合、保健所にて周知許諾者に事実確認を行うべき。周辺住民への周知が行われていない場合には届出を却下し、届出を受けない体制にしてほしい。申請者が近隣住民へ適切に周知・説明を行っていても書類の捏造が可能だ。現状の条例でも書類が揃っていれば保健所が申請を受理している。住民の知らぬ間に民泊申請を行い突然営業される事により、宿泊客による騒音、路上喫煙、私有地への無断立ち入り、治安の悪化等の問題行為が行われて初めて民泊が行われている事に気が付き、保健所に問い合わせを行っても書類が揃っていたので受理したとの回答では納得が出来ない。民泊反対を恐れた民泊申請者が虚偽の申告を行なった場合に、周辺住民が周知を受けていない事を訴えても、申請者は</p>	<p>国からの通知により、広範な地域の住民の同意を義務付けるなど事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされていますので、ご意見として伺います。</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	何の罰則も無く営業行為を行っている事が許せない。	
18	第5条第3項の一戸建て以外の外部掲示義務は、「宿泊者が確認できる場所」に限定する。旅館業法でも外部掲示は必須ではなく、外部掲示はセキュリティリスクとなるため、柔軟な対応が必要と考える。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
19	第5条第4項について、事業者は、廃棄物を宿泊客が帰った後すぐに処理すること。夏は放置すると臭いや虫の発生、ネズミ、ハクビシンによる被害が出る可能性がある。事業者は利用する宿泊客にゴミの分別を約束させてほしい。事業者に対し、ゴミは産業廃棄物であることの認識を徹底させること。事業者が夜に来てゴミの仕分けをして持って行く事が何度も確認されている。自分の家に持ち帰り、さらに仕分けして自分の地域の生活ゴミとして処理しているのではないか。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。 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自らの責任において適正に処理しなければなりません。
20	第5条第4項は、「区のごみ条例に従う」から「廃棄物処理法に従う」へ変更された。法準拠自体は妥当だが、区独自の運用（事業系ゴミの扱い、曜日順守の徹底等）の後退が懸念される。実際には曜日無視のゴミ排出、収集所へのゴミの放置、キャリーケースの投棄が常態化し、近隣住民が片付けを余儀なくされている。民泊ゴミを事業系ゴミと明記し、戸別回収契約・処理証憑保存を義務付け、違反には過料や営業停止を科すべき。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。 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自らの責任において適正に処理しなければなりません。
21	事前説明会や町会協議、代理人選任義務の新設は評価できるが、迷惑行為防止には不十分。代理人も即応体制が担保されていない。夜間常駐管理人の配置、代理人に「区内または隣接区居住・15分以内駆け付け可能」の要件を明記してほしい。さらに、苦情が一定件数を超えた場合は営業停止とする	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際に、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りません。適正に実施されていない場合には、法に基づく是正指導を行います。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	条項を設けてほしい。	
22	ゴミ問題、騒音など住民と宿泊者とのトラブルに関して何度も管理会社に電話して訴えているが、管理会社は 30 分以内に来たことがない。一度も来たことがない管理会社に対しては、住民には丁寧な対応をするよう指導を徹底してほしい。	適正に実施されていない場合には、法に基づく是正指導を徹底してまいります。
23	第 5 条第 5 項の廃棄物処理、清掃に関する規定を条例から法に切り替えることは問題ないと思う。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
24	第 5 条第 5 項について、「講じなければならない」を「努める」に修正する。法令で担保済みであり、条例で義務とすることは二重規制となる。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
25	「周辺住民等から苦情が発生している場合、周辺住民から苦情解決のための協議を求められた場合は誠実に対応する」を加筆することは当然のことだ。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
26	第 5 条第 6 項の苦情対応は、「可能な限り迅速」「保存は 1 年」に修正する。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
27	第 5 条第 7 項の風俗保持義務は、抽象的なので「合理的配慮」と修正する。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
28	第 5 条第 8 項の衛生保持義務は、「厚労省ガイドライン等に準じて実施」と柔軟化する。感染症対策は国のガイドラインで足りており、条例での過剰規定は不要と考える。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
29	第 5 条第 9 項の「宿泊者が周辺地域と良好な地域交流が出来るよう」が削除された理由を開示頂きたい。改正素案では、地域情報の提供を「何のために」「誰に」するかが書かれていないので分かりにくい。	ご意見を踏まえ、第 5 条第 9 項「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。」を「住宅宿泊事業者は、届出住宅周辺の案内地図の整備及び宿泊者に対する観光情報の提供等に努めなければならない。」に修正します。
30	第 5 条第 11 項の町内会への加入については義務付けして	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正

番号	ご意見の概要	区の考え方
	でも促進すべきと思う。	素案のとおり、定めることを予定しております。
31	第5条第11項の町会等への加入は、「協議義務」としているが、届出済事業者を含め、町会等への加入を原則義務化すべき。規制強化により無届・違法民泊が増加する懸念がある。行政における監視には限界があるため、地域ネットワークを通じた監視体制が必要である。ゴミ、騒音等の苦情解消には、行政単独での監視よりも地域との連携による早期対応が有効。そのため、町会等への加入を義務化することで、行政は管理コストの削減と早期の違法民泊の把握を実現し、かつ町会等については、加入増に伴う活動収入の基盤強化とともに地域住民からの声を集めることで、地域住民との関係の強化が図れる。町会等への加入による負担は年 3,000～1万円（平均月 250～800円）程度であり、事業者及びコストが転嫁される民泊利用者に過度な負担とはならない。町会費増により地域活動の財源が強化され、地域の自立的な監視・調整機能が強化される。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
32	第5条第11項の町会加入協議義務は、「加入について努力する」程度に緩和する。強制加入は憲法上の結社の自由（憲法21条）に抵触しうると考える。なぜ協議するのか分からない。	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。 届出を行うにあたっては、周辺地域に対して、事前に説明の上、住宅宿泊事業に対する理解を得ることが望ましいと考えています。そのため、地域活動を担っている町会に対しても、事前説明と併せ、町会加入の協議を行う規定を設けました。
33	区・事業者団体・町会が協働する協議会的体制を設け、適正運営事業者の自主管理を活用する。	住宅宿泊事業者による業界団体が設立、組織され、まずは主体的な適正運営に向けた取組みと生活環境の悪化の防止に資する活動を期待しています。
34	第5条第12項の非在住の外国人事業者への規制は当然行	当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正

番号	ご意見の概要	区の考え方
	われるべき。	素案のとおり、定めることを予定しております。
35	誠実に対応している事業者に対し、区が認定・登録制度を設けるなど、地域との信頼関係を築ける仕組みを整える。	ご意見として伺います。

【第6条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
36	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)する。	住宅宿泊管理業務の委託がされている届出住宅においては、標識により、緊急連絡先が記載されています。

【第7条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
37	宿泊者のマナー・ルール教育徹底をしてほしい。	住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者が行うべきものと考えます。

【第9条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
38	第9条第1項第2号に規定する地域に、「第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域」を追加してほしい。都市計画法上の用途地域の名称に関わらず、これらの地域には多数の住宅が存在している。特に準工業地域については、工場や倉庫は夜間稼働しておらず、道路の交通音を遮る効果もあり、実態として静かな住宅地となっている。住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止する条例の目的から、用途地域ではなく、実際の住宅の存在状況を基準とすべき。第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域には狭あい道路や木密地域が存在している。住宅が民泊に変わる可能性は、住民に	ご意見を踏まえ、現状住宅地として土地利用がされていることから、第9条第1項第2号に「第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域」を追加します。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>とって大きな不安。民泊を運営できるのは、商業地域、近隣商業地域に限定してほしい。生活環境の悪化を改善するために、条例改正であれば、まず強い制限をかけるのが適切だ。今回の改正は、区の住環境を保全する、適切な内容。その他の改正内容については、賛成。早急な改正をお願いする。</p>	
39	<p>第9条第1項第2号の全期間制限区域では既存施設も含めて即時全面禁止とすべきである。</p>	<p>ご意見として伺います。</p>
40	<p>現在示されている条例改定案について、現行条例を順守し適切に運営している事業者まで一律に制限することは不公平であり、地域活動や経済にも悪影響を及ぼすため、見直しを求める。まず、改定案は「共同住宅（賃貸）」を中心に見直し、自己所有者や町名別届出住宅数が少ない地域は対象から除外すべき。実際、目白など届出数が少ない地域では影響が限定的であり、合理的な理由がない。また、利用人数や苦情件数の実データを基に、実態に即した基準設定が必要である。現状、苦情件数も多くなく、行政は個別指導で十分対応できたはずであり、説明責任も不十分だ。町会アンケートの結果も実態と乖離があり、これを根拠にするのは不適切だ。過剰な規制は清掃業者や管理業者など関連事業者への悪影響や、闇民泊の増加懸念もある。行政はまず、説明責任を果たし、現行条例に従う事業者を守る方向で、地域の実情に合った見直しを行うべきだ。運営者の意見を丁寧に反映し、実態に即した改定を強く要望する。</p>	<p>今回の条例改正案は、区民の生活環境の悪化を防止し、安全・安心な地域社会を維持する観点から、区域・期間の制限および手続きルールの強化を行うものです。区域については、町名別届出住宅数や苦情件数を総合的に勘案し、区民・事業者双方のご意見も踏まえて慎重に検討を重ねております。区域の制限を実施しないことによる当該区域への届出が集中し、結果苦情が発生することも懸念されます。適正な運営をされている事業者への配慮として、経過措置や合理的な日数設定（実績報告に基づく）を設けています。また、苦情対応や違法民泊の指導・取り締まりも継続強化してまいります。</p>
41	<p>公道に面していない、そして火災があった場合に消防車が入って来られないような私道の奥、不燃化特区に指定されている木密地域についても、文教地区同様に制限してほしい。</p>	<p>現状住宅地として土地利用がされていることから、第9条第1項第2号に「第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域」を追加します。</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
42	制限対象を「特に学校・病院周辺の文教地区等」に限定し、期間制限は「試験期や特定行事期間」に絞る。	ご意見として伺います。
43	第9条第1項第2号に「ただし、事業者が当該住宅から〇〇km以内に事業所を有する場合は営業可能とする。」を追記する。	ご意見として伺います。
44	第9条第1項第2号に「ただし、〇年〇月〇日【条例施行日以降の日付】までに届出を行った住宅については引き続き営業可能とする」と追記する。	ご意見として伺います。
45	第9条第1項第2号に「ただし、当該届出住宅が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。①家主居住型による運営・管理がなされている場合。②常駐者による管理・運営が行われている場合。③前二号に準ずる管理体制が確保されていると区長が認める場合。」と追記する。	家主居住型の事業者に対して、宿泊者がいるにも関わらず不在との苦情も発生していることから、当該事項については、パブリックコメントで示した条例改正素案のとおり、定めることを予定しております。
46	第9条第3項・第4項の住宅宿泊事業の実施を制限する期間を撤廃しこれまで通りの営業をさせてほしい。事業者は需要に応じて適切な期間を選択でき、経済的な持続可能性が確保される。	第9条第3項は、「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15日正午から3月15日正午まで、4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15日正午までとする。」と修正します。
47	これまで通り年間180日の運営を許可する。一方で、新規の申請者に対しては、実施期間が制限された年間80日の運営のみ許可する。	第9条第3項は、「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15日正午から3月15日正午まで、4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15日正午までとする。」と修正します。
48	既存施設は、年間150日や年間120日に制限する。ただし、実施期間を限定しない。一方で、新規の申請者に対しては、実施期間が限定された年間80日の運営のみ許可する。	第9条第3項は、「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15日正午から3月15日正午まで、4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15日正午までとする。」と修正します。
49	第9条第3項の宿泊制限期間の削除を要望する。この期間制	第9条第3項は、「第1項第1号に掲げる区域における住宅

番号	ご意見の概要	区の考え方
	限は、住居地域における近隣住民保護の観点では一定理解できるが、季節や期間に応じた一律の制限は事業者に過度な負担を課すもので、柔軟性に欠ける。商業地域や観光エリアなど、住民生活に直接影響の少ない区域に期間制限を課すことは不合理であり、観光振興や地域経済への悪影響も懸念される。	宿泊事業の実施を制限する期間は、１月１５日正午から３月１５日正午まで、４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１５日正午までとする。」と修正します。
50	第９条に規定された住宅宿泊事業の実施制限に対して、反対する。この制限は過度に厳格であり、事業者の経済活動を著しく阻害するもの。第９条第３項で定められた制限期間は、年間で営業可能日数が約８０日に限定される。これは住宅宿泊事業者の収入を大幅に削減し、特に小規模事業者や個人経営者にとっては経済的に成り立たない状況。実際の宿泊需要は季節や曜日によって変動し、制限外の期間に集中するとは限らない。	第９条第３項は、「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１５日正午から３月１５日正午まで、４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１５日正午までとする。」と修正します。
51	現状住宅宿泊事業法で認められた年間上限１８０日と比べて、営業できる期間が年間８４日に制限されるのは極めて厳しい条件変更となる。このような条例が制定されれば、区内で民泊事業に参入あるいは事業を拡張しようとしている事業者は、ほぼ全員これを断念せざるを得ず、区内のほとんどの民泊事業者は廃業に追い込まれると考えられ、区内の正規の民泊事業は壊滅的な打撃を受ける。	第９条第３項は、「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１５日正午から３月１５日正午まで、４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１５日正午までとする。」と修正します。
52	第９条第３項の末尾に「ただし、○年○月○日【条例施行日以降の日付を記載】までに届出を行った住宅については当該制限を設けない」、または「ただし、但し事業者が住宅から○○km 以内に事業所を有する場合は当該制限を設けない」と追記する。	第９条第３項は、「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１５日正午から３月１５日正午まで、４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１５日正午までとする。」と修正します。

番号	ご意見の概要	区の考え方
53	第1種・第2種中高層住居専用地域を通年で事業禁止としているが、「第1種及び第2種中高層住居専用地域においては、地域の生活環境を考慮しつつ、一定の要件（周辺住民への説明・衛生管理・苦情対応体制など）を満たした住宅宿泊事業者については、区が審査のうえで事業実施を許可できるものとする。」と修正を提案する。「地域の理解を得た上で許可を与える仕組み」を導入することが、区民の生活環境保全と事業の持続可能性を両立させる現実的な解決策だ。	ご意見として伺います。
54	制限されている期間でも、事業者が「親戚が泊まりに来ている」とか言い逃れする可能性があるのでチェック体制を強化してほしい。同時に宿泊者について、名簿に記載せず宿泊していないかどうか、鍵の手渡しや宿泊者名簿の確認のため、宿泊所に事業者が来る事を徹底してほしい。	適正に実施されていない場合には、法に基づく是正指導を徹底してまいります。
55	利用できる期間はほぼ毎日宿泊客が来ると予想されるので、宿泊所に入る時間の制限をしてほしい。朝6時以前・夕方18時以降の入室退室は禁止としてほしい	住宅宿泊事業法第18条に基づき、条例で住宅宿泊事業を実施できる区域と期間が制限できると規定されていますが、時間帯までは規定することはできません。そのため、個々の実情に応じて、住宅宿泊事業者が個別に対応すべきものと考えます。
56	文教地区等での全面制限、その他区域での夏期・年末年始のみ実施という制限は一步前進だが、実施可能期間に迷惑が集中する恐れがある。22時以降の静穏義務（集合・通話・たむろの抑制）を追加し、違反時は即時停止を可能にしてほしい。また、既存施設にも段階的廃止・厳格更新制を導入すべき。現行改正案では住民が実際に被っている被害（深夜騒音・不法投棄・キャリーケース騒音等）に十分に対応できない。生活環境の改善という改正の目的を実現するためには、具体的	住宅宿泊事業法第18条に基づき、条例で住宅宿泊事業を実施できる区域と期間が制限できると規定されていますが、時間帯までは規定することはできません。そのため、個々の実情に応じて、住宅宿泊事業者が個別に対応すべきものと考えます。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	な行為規制・迅速対応基準・ゴミ処理責任強化・違反累積による停止措置を盛り込むことが不可欠と考える。	
57	地域誘導の強化：住宅宿泊事業を非住居専用地域（例えば商業地域や工業地域）へ誘導・奨励する政策を導入すべき。区はインセンティブ（税制優遇や支援金など）を提供し、住居専用地域の負担を軽減しつつ、観光資源に近い地域で事業が発展するよう支援してほしい。住民生活との両立が図られ、区全体の経済効果も高まる。	ご意見として伺います。
58	区域の制限は一定程度にとどめ、日数制限は現状を維持しつつ、他の項目の提言に合わせて税收確保及び地域の町会等の住民自治と連携を図りつつ適切な運用を確保することに主眼を置くことが重要だ。	ご意見として伺います。

【第 10 条について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
59	第 10 条第 2 項（処分基準） 区長は、住宅宿泊事業法第 15 条及び第 16 条に基づく処分の基準を定め、公表するものとする。素案第 10 条は「指導又は助言」にとどまっており、行政指導レベルの対応しか規定していない。しかし、指導・助言に強制力はなく、悪質な違反事業者に対して実効性がない。住宅宿泊事業法や条例に違反する事例が確認されているが、素案の規定では十分な対応が困難な状況にあると考えられる。処分基準の策定と公表を義務付けることで、「基準がない」という理由での不作為を防ぎ、透明性と予測可能性のある行政執行を実現する。事業者にとっても、どのような違反が何の処分につながるかが	条例改正に伴い、不利益処分に関する基準を策定する予定です。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	明確になる。住宅宿泊事業は、近隣住民の生活環境に直接影響を及ぼす。違法・不適切な事業運営を放置することは、住民の平穏な生活を脅かすことになる。実効性ある処分規定と明確な基準を条例に盛り込むことで、区における住宅宿泊事業の適正な運営が確保され、住民の生活環境が守られることを期待する。	
60	区長は、住宅宿泊事業者及び管理会社が違反した時は、住宅宿泊事業者、管理会社に対して指導または助言を行うのではなく、住民の生活を守る為に、営業停止命令を出してほしい。	条例に基づく、指導、勧告、公表の他、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令など、指導・監督を徹底してまいります。

【附則について】

番号	ご意見の概要	区の考え方
61	附則第1条に定められた施行日（令和8年7月2日）までの期間は、あまりに短く、現実的ではない。状況に応じて2年から5年程度の猶予期間を設ける激減緩和措置を講じてほしい。既存施設の信頼保護および区民負担の回避の観点から、当該規定の削除または十分な経過措置の設定等、検討を要望する。	区域と期間の制限及び罰則の施行日は、令和8年12月16日に修正します。区は、平成30年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、

番号	ご意見の概要	区の考え方
		その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。
62	今回の条例改正はすべて令和 7 年 12 月 15 日から施行してほしい。	施行日は、令和 7 年 12 月 15 日とします。 区域と期間の制限及び罰則に関しては、施行日を令和 8 年 12 月 16 日に修正します。
63	経過措置（附則 2 の制限する区域及び期間に関する経過措置）は不要であり、第 9 条第 1 項第 2 号の全期間制限区域では既存施設も含めて即時全面禁止とすべき。少なくとも、素案のような無期限の経過措置は認められず、明確な期限(例：3 年間)を設定すべき。	ご意見として伺います。
64	住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業は一時的な事業として位置づけられている。住宅宿泊事業法では、民泊を行う住宅の定義として「新たな入居者の募集が行われている家屋」と明記されており、入居者が決まれば営業終了することを前提としている。そのため、今回のような条例改正でも施行日までの数カ月の期間があれば十分だ。	ご意見として伺います。
65	豊島区の住宅宿泊事業の手引きで「制限条項の追加等の可能性があります。」と事業者に対して事前に制限の可能性を告知されている。仮に経過措置を設けるとしても、明確な終期(例：令和 11 年 7 月 1 日)を条文に明記し、その時点で自動的に失効すべき。附則第 3 項の「3 年を経過した時点で見直しを行う」という規定は、平成 30 年条例でも同様の見直し規定が設けられているが、コロナ禍の影響もあり、今回の条例改正まで 7 年が経過することになった。公衆衛生危機がいつ、どのような状態で発生するかは予測できない。保健所が手一杯の状態になってしまうと、3 年後の見直しも、不正民泊事業者への対応も行えなくなる。経過措置を設けるのであ	ご意見として伺います。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>れば、「令和 11 年 7 月 1 日をもって附則第 2 項の規定は失効する」といった明確な終期を条文に規定し、自動的に経過措置が終了する仕組みとすべき。</p>	
66	<p>改正案附則第 2 項にある既存施設への新たな適用条項(第 9 条関係)については、適用しない形での修正を求める。既存事業者を排除するのではなく、適切な管理団体制度の構築を通じて、豊島区にふさわしい住宅宿泊事業の健全な発展を目指してほしい。</p>	<p>住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。</p>
67	<p>附則の 2 項に「改正施行前に届出されたものは対象外とする。」と追記する。既存事業者への過剰な締め付けになることと、憲法の比例原則及び平等原則に反する可能性が高いため。</p> <p>現在示されている施行時期だと資金回収出来ず、赤字幅が大きい。既に届出を行い、投資を実行した事業者を保護するこ</p>	<p>住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>とは、行政への信頼を確保するうえでも不可欠です。民泊を認めたのは国、区であり、事業者はそのルールに基づいて投資し、運営しているだけ。それを後からルールを変えて事業を事実上できなくするのは、公正な社会のあり方として疑問を感じる。</p>	<p>する者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。</p>
68	<p>附則に経過措置として追加する。「改正施行日前に届出を行い、法令及び区条例を遵守して運営していると認められる住宅宿泊事業者については、区域及び期間の制限は当面適用しないものとする。」</p>	<p>住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
		配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。
69	<p>附則に「改正施行前に届出されたものは対象外とする」と明記する。苦情は厳格な是正・罰則等で対応可能であり、一律規制の根拠にはならない。商業地域・非住宅地域への過剰な規制は避ける。条例改正案に記載された「既存施設への遡及適用」および一律の期間制限には強く反対し、新規施設への適用に限定するか、既存施設については現行ルール of 徹底で対応することを要望する。</p>	<p>遡及適用の内容はありません。住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。</p>

【その他の意見】

番号	ご意見の概要	区の考え方
70	日本国内に在住する代理人がいるかどうかに関わらず、「海外在住者の」既存営業継続および新規開業を全面禁止する。	ご意見として伺います。
71	「周辺地域の生活環境への悪影響の防止のために講ずる措置」を定め、周辺住宅の住民に説明し、近隣住民全員がその措置について反対する意思がないことを確認しなければ民泊を開業することを許可しない。	広範な地域の住民の同意を義務付けるなど事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされています。
72	住居専用地域や文教地区での、改正施行前の滑り込み新規開業を認めない。	記載事項や添付書類に不備がなく、形式的要件を満たしている届出がなされた場合は、受理しています。
73	住居専用地域や文教地区では、既存事業者であっても改正条例施行と同時に自動的に事業廃止とする。	ご意見として伺います。
74	「7・8月と12月下旬～1月上旬のみ営業可」は他区の「土日祝のみ営業可」よりも緩い規定であり、他区で営業を断念した事業者を豊島区に誘致するもの。他区と同様、「土日祝のみ営業可」とし、長期休暇時期の営業を可能としないほしい。近隣住民の苦情対応よりも事業者誘致に重きを置いており、区民の苦悩を理解しているとは到底思えない。	他区よりも緩い規定であるとの認識はありません。また、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、第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域並びに文教地区において、新規届出による事業が実施できないことから、誘致するものとの認識はありません。
75	民泊開業にあたっては、1室あたり保証金1000万円を事業撤退するまで預かる。当該民泊が近隣住民とトラブルになった場合は保証金から必要費用を支出する。また、民泊営業によりトラブルを生じさせた場合はいかなる場合も保証金全額を返還しないものとする。	ご意見として伺います。 国の通知により、事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされています。
76	近隣住民とトラブルが生じた場合には、当該民泊業者から提出された書類を近隣住民に開示する義務を豊島区は負い、豊島区民は開示させる権利があるものとする。	ご意見として伺います。
77	近隣住民とトラブルが生じた際に区からの問い合わせ等に	ご意見として伺います。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	民泊業者が回答しない、あるいは従わない場合、豊島区は一方的に民泊許可を取り消すことができる。	
78	住宅宿泊管理業者に近隣住民から連絡がつかない場合、そのことを持って即座に民泊許可を取り消すものとする。	ご意見として伺います。
79	住宅宿泊管理業者は、届出住宅がある建物が集合建物である場合は、宿泊者が当該届出住宅に宿泊する間、その建物内に駐在しなければならない。	ご意見として伺います。
80	住宅宿泊管理業者は、届出住宅がある建物が戸建住宅である場合は、宿泊者が当該届出住宅に宿泊する間、徒歩おおむね 10 分の距離の範囲内に駐在しなければならない。	ご意見として伺います。
81	事前に自治会等やマンション管理組合に説明し、意見を求めなければならない。説明し、意見を求めた経過について記載した書面の提出が必要とする。説明会后、マンション全室から民泊営業反対では無い旨の確認書を集め、申請書類として提出しなければならない。	ご意見として伺います。 広範な地域の住民の同意を義務付けるなど事実上届出を断念せざるを得ないような過剰な手続きを求めることは不適切とされています。
82	マンションの管理組合の規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する確認書をマンション管理組合から入手しなければならない。	頂いたご意見については、すでに国の要領において、規定されています。
83	第一に、本改正案は既に適法に届出を行い、長年適切に運営してきた事業者にまで新たな規制を遡って適用しようとするものであり、実質的に不真正遡及で、信頼保護原則に反する。区はこれまでの 7 年間、規制を設けない行政判断を行い、結果として民泊を誘致してきた。これは単なる黙認や信頼ではなく、「区が意図的に民泊を受け入れた行政判断」と整理	今回の条例改正は、新たな規制を遡って適用するものではなく、適用日以降に新たな規制を適用するものです。また、区は、住宅宿泊事業を誘致してきた事実はありません。 住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前か

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>すべき。その方針を前提に、私たちは投資・融資を行い、事業基盤を築いてきた。第二に、区のよさこいイベントや、オープンキャンパス、池袋ハロウィンイベントに参加する為に民泊を使うことがある。ホテル料金が高過ぎて泊まる場所がない。区の様々なイベントに参加する為にも優良民泊活用すべき。第三に、本来、規制されるべきは、住宅宿泊事業法を遵守し、地域貢献の意思をもって運営している正規の事業者ではない。法律や区のルールを無視し、海外のウェブサイト等を通じて無許可で営業を行う「違法民泊」である。正規事業者を締め出すのではなく、違法行為の取締りを強化することが、区民の安全と安心を守る上で最も重要です。よって、本条例改正案に反対する。</p>	<p>ら「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめの方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。</p> <p>今回の改正は、区内で急増する住宅宿泊事業に起因する騒音・ゴミ等の苦情や、区民の安全・安心確保の要請を受け、合理的な範囲で区域と期間の制限、手続きルールの強化等を変更するものです。既存事業者への影響についても認識し、経過措置を設ける配慮を行っております。また、違法民泊についても、引き続き監視・指導を行います。</p>
84	<p>区外事業者だが、条例改正案に対し、反対する。本条例案は一部の問題施設や利用者による苦情を根拠に、全ての事業者を対象とする過度な一律規制となっている。適法に運営されている事業者まで排除することは、業界全体の健全な発展を妨げるのみならず、豊島区が持つ観光・交流拠点としての魅力を損なう。規制強化が必要であれば、本来は違法民泊やマ</p>	<p>近年区内全域で住宅宿泊事業に起因する騒音・ゴミ・緊急連絡不通など生活環境の悪化に関する苦情が急増している状況にあり、合理的な範囲で区域と期間の制限と手続きルールの強化を図ることとしました。</p> <p>住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>ナー違反に限定して対応すべき。この条例案は他自治体にも波及しかねない前例となることを強く懸念する。区は国内外から注目を集める地域であり、過度な規制が施行されれば、同様の動きが他地域に拡大し、住宅宿泊事業全体の業界環境を著しく不安定化させる恐れがある。本条例案が他自治体へ与える影響も考慮し、業界全体への悪影響を避けるためにも、より慎重な議論を求める。</p>	<p>事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。</p> <p>年間 120 日間の期間の制限は、区内既存事業者の平均宿泊日数の実態を踏まえ設定したもので過度な規制ではありません。違法民泊への取り締まりも引き続き実施します。また、条例は、各自治体が実情に応じて判断し制定していくものであり、本区の条例改正が他自治体に波及するものとは考えておりません。</p>
85	<p>近所に民泊がたくさんある。管理業者のマナーが悪い。ゴミの日以外のゴミ出しが 1 番不快。ここ数年のゴミ出しマナーの乱れがある。セットバック地域ですが、リフォームのみで民泊をされており、明らかに傾きのある場所もあり不安だ。</p>	<p>住宅宿泊事業法第 10 条では、「住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。」と規定されています。また、法第 36 条では、「第 5 条から第 10 条までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
		<p>宅宿泊管理業を営む住宅宿泊管理者について準用する。」と規定されています。このことから、住宅宿泊事業者又は管理者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければなりません。また、住宅宿泊事業に起因して発生したゴミの取扱いは、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）に従い、住宅宿泊事業者が責任を持って処理しなければなりません。なお、住宅宿泊事業法において、届出住宅の要件にセットバックなどの実施は定められていません。</p>
86	<p>現状、民泊宿泊者による迷惑行為が日常的に発生し、生活環境が著しく悪化している。具体的には、深夜の公園や住宅前でたむろ、喫煙、大声、長時間の屋外通話、ゴミの放置、チェックイン・チェックアウト時のキャリーケース走行音（特に夜間）、ゴミの不法投棄、収集日を見逃したごみ出し、収集所への不適切放置、キャリーケースなど大型ごみの投棄、子どもへの不用意な声かけなど。こうした事態を改善するため、改正の方向性は一定評価しますが、更なる実効性が必要と考えます。</p>	<p>住宅宿泊事業法第 10 条では、「住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。」と規定されています。また、法第 36 条では、「第 5 条から第 10 条までの規定は、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者について準用する。」と規定されています。このことから、住宅宿泊事業者又は管理者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければなりません。また、住宅宿泊事業に起因して発生したゴミの取扱いは、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）に従い、住宅宿泊事業者が責任を持って処理しなければなりません。</p>
87	<p>20 メートルの範囲の周知義務がされていません、隣接する数軒のポストにちらしが入っていたのみ。令和 8 年度以後日数の制限をすることですが制限が守られているかどうかをどうやって調べるのか。破った場合の罰則が無いのであ</p>	<p>事前周知に関しましては、説明会の実施を新たに規定します。また、実施を制限している期間には、条例違反となっていないか監視を行います。宿泊日数については事業者より報告義務があります。罰則につきましては、区域と期間の制限</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>れば意味が無い。ゴミに関しては、誰が捨てたか分かるために防犯カメラの設置を義務付けてほしい。</p>	<p>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規定を設けます。また、住宅宿泊事業に起因して発生したゴミの取扱いは、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）に従い、住宅宿泊事業者が責任を持って処理しなければなりません。</p>
88	<p>事業開始前の周辺住民への周知義務（20メートルの範囲）のルールも守られていない。小さい子供達、年配の方々が静かに生活しているエリアで、民泊事業はけっして許可されるべきではない。どうか、区民の生活を守ってほしい。安易に許可することなく、区民生活重視の行政をお願いする。</p>	<p>生活環境の悪化を防止するため、区域と期間の制限や、事前周知の徹底、手続きルールの強化などを規定します。これにより、住宅宿泊事業者には周辺住民への説明会開催や、緊急時の対応体制など、厳格な義務を課すこととしています。違反した事業者に対しては、指導、勧告、公表、業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令等の厳正な対応も行っています。</p>
89	<p>民泊施設の近くに居住しており、日常的に深刻な被害を受けている。深夜のスーツケースの音、宴会の騒音、ゴミ出しルールの無視、木密地域でのタバコのポイ捨て等、これらは単なる「迷惑」ではなく、日常生活を破壊し、住民の心身の健康を損なう深刻な問題です。</p> <p>豊島区条例では対面による鍵の受け渡しに義務付けられているにもかかわらず、実際は行われていない。問題の民泊は、住民が共有している私道の奥に位置している。民法第252条第3項では「共有物の管理が特定の共有者に特別の影響を及ぼす場合、その共有者の承諾を得なければならない」と定められています。民泊事業は年間数百万円の収益を生む事業であり、周辺住民に大きな影響を及ぼすため、この「特別の影響」に該当すると考えられます。民泊は住宅宿泊事業法に基づく「届出制」であり、保健所も書類が形式的に整っていれば</p>	<p>住宅宿泊事業法第10条では、「住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。」と規定されています。また、法第36条では、「第5条から第10条までの規定は、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者について準用する。」と規定されています。このことから、住宅宿泊事業者又は管理者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければなりません。</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の第2条「住宅宿泊事業者は、規則第7条第1項に規定する宿泊者名簿の正確な記載を確保するため、宿泊者名簿の記載及び鍵の受渡しを、宿泊者に対</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>ば原則として受理せざるを得ません。そのため、住民から強い反対があっても、条例以上の制限をかけることはできず、実質的に区の裁量では拒否できない仕組みとなっている。住民の合意や保健所の判断だけでは問題を防げないからこそ、今回の条例改正において、素案よりも一層厳しい規制を設けていただくことを望む。</p>	<p>し対面の方法により実施しなければならない。」と修正します。</p> <p>条例第 11 条には指導又は助言、第 12 条には勧告、第 13 条には過料の規定を設け、適正な管理がなされていない場合には、事業者や管理業者に対して、条例に基づく指導・監督を行うとともに、法に基づく、業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令など指導を徹底してまいります。</p>
90	<p>居住地域は高齢者が多く、住民同士のつながりも良く、これまで穏やかに生活してきた。昨年より近隣に民泊施設が開業して以降、以下のような迷惑行為や不安が生じている。宿泊客によるスーツケースを引きずる音、深夜の騒音や大声での会話、タバコのポイ捨て、ゴミの散乱や分別無視、民泊経営者、管理会社は苦情を無視、現地対応なし。当初、経営者は「トラブル発生時には管理会社が電話連絡後 30 分以内に対応に来る。」との約束がありましたが、実際には一度も現地対応に来たことはなく、電話をしても誠意ある対応が得られていない。民泊建物が私道の奥にあり、火災時には消防車が進入できず消火活動が困難と思われる危険な立地で、地域の生活環境を著しく損ない、また安全面でも重大な問題。当該民泊施設について実態調査を行っていただき、必要に応じて営業の是正指導または営業許可の取り消しなど、厳正な対応を要望する。地域住民の安心と安全のため、対応してほしい。</p>	<p>条例により区域と期間の制限、手続きルールの強化、事業者への指導・勧告・過料などの実効的な措置を設けております。ご指摘のような適切な管理がなされていない場合には、現地調査や指導、勧告、公表、業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令など指導を徹底してまいります。</p>
91	<p>隣の一軒家が民泊で、何度も区に対して騒音の苦情を伝えている。警察にも何度も出動要請している。ドアに掲示されている緊急連絡先に電話しても一度もつながったことはない。いまだ、何一つ改善はされていない。今朝も朝 5:30 から子</p>	<p>「旅館業法 FAQ の発出について」にてマンスリーは宿泊業でなく、賃貸借契約に基づく賃貸業であると示されており、住宅宿泊事業には該当しません。ご指摘のような適切な管理がなされていない場合には、現地調査や指導、勧告、公表、業</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>供が騒いでいる。改善案に加え以下の意見も取り入れてほしい。マンスリー営業も制限をかける。24 時間緊急連絡先の電話番号に繋がらない、つながっても 30 分以内に対応できなかった、警察が出動する事態を起こした民泊は一定期間営業停止にするなどのペナルティを与える。苦情が続く民泊には豊島区の調査員が室内に立ち入りの検査をし、防音装置、防音二重窓、防音シャッターなど具体的なハード面での改善措置が確認できるまで、営業停止にする。</p>	<p>務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令など指導を徹底してまいります。</p>
92	<p>2024 年 10 月に住宅宿泊事業のお知らせがポストインされていました。民泊には反対しかし、どうしても事業をやりたいというなら私たちの要望を聞いてからやってほしいと 9 項目の要望書を事業者と話し合いをしたが、事業者は一切聞こうとせず席を立った。その後民泊事業が始まり毎日のように宿泊者が来ている。夜 0 時過ぎのスーツケースのガラガラ引く音、飲酒し騒ぐ声、外に出て携帯電話での話し声、外での嘔吐。一日に 3 回も警察に通報した事もありました。タバコのポイ捨て、大量の吸い殻を外に捨てる、火事があっては大変と自衛の為の防犯カメラを設置しましたが、このカメラが壊される事も起き、警察に被害届を出しました。犯人は見つかっていません。このように住民の生活を脅かし住民の我慢の上に成り立つ民泊はあり得ません。</p>	<p>住宅宿泊事業の実施後において、周辺住民からの苦情解決のための協議の場を求められた場合は、住宅宿泊事業者は誠実に対応しなければならない規定を設けます。また、ご指摘のような適切な管理がなされていない場合には、現地調査や指導、勧告、公表、業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令など指導を徹底してまいります。</p>
93	<p>すでに開設された民泊施設に関する以下の 3 点について、苦情処理を行ってきました。①周辺への影響、時間帯を顧みない路上での大声での会話や雑音②見知らぬ外国人の往来、突然現れ、突然別人に変わるなど、不特定多数への不安感③管理会社への連絡電話に出ない、苦情対応する気配がないな</p>	<p>条例改正において、区域と期間の制限を設けるとともに、手続きルールの強化を図ります。特に、周辺住民への事前説明や代理人の選任義務化、トラブル発生時に周辺住民の要請に応じて協議の場の設置など、トラブル未然防止と区民の不安解消に向けた規定をします。施行日以降は既存施設を含め全</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>ど、まったくの無責任体制。これらは、周辺住民にとっては死活問題であり、これまで培ってきた良好な住宅環境を破壊するもので、決して許されるものではない。昔ながらの住宅地域が構成されており、通りの騒音も届くことなく、静かな住宅環境が維持されております。当該施設は、周辺住民への周知もなく開設されました。そうした経緯から不信感を持って状況を見守っていました。その後、突然、別業者が隣接して2部屋を増設するため、既存住宅の改造（4軒長屋）を始めました。その作業の過程で、騒音やネズミ対策等の新たな問題も発生いたしました。そうした状況で我慢の限界に至り、これまでの諸問題解決を含めて管理会社に連絡を取りましたが、全然電話が繋がりませんでした。そこで、区役所担当課、警察、区議などに相談し、さらに周辺住民は改造業者に抗議を続けました。現在工事は中断されております。なお、既存の民泊施設は別業者が月単位契約で、貸出しているそうです。こうした無責任な事業者が、身元もわからぬ旅行者を呼び込み、問題が発生しても見向きもせず、住宅環境の破壊していくことはこれ以上許容することができません。地域住民は現状の住宅環境を維持していくために、日ごろから、清掃活動や見回りや防災活動などみんなで力を合わせて取り組んでいます。何物にも代えがたい当該地域の住宅環境、歴史ある地域環境を次世代へ継承していくためにも、また隣接地域の規制状況からも、住宅専用地域と同等の規制条件を課してほしい。</p>	<p>施設に対し区域と期間の制限を適用します。</p>
94	<p>民泊は完全に撤退してほしい。近くに民泊が増え、非常に生活環境が落ちました。夜はどんちゃん騒ぎ、昼も道を挟んで</p>	<p>条例改正において、既存施設も含めて区域と期間の制限を設けるとともに、手続きルールの強化を行います。また、周辺</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	大きな声でしゃべり、道を通るにもハラハラする。子供が安心して暮らせる豊島区に戻ってほしい。	住民への事前説明会や町会加入協議など、地域に理解が得られるよう新たに規定しています。住宅宿泊事業が適正に実施されることで、子どもが安心して暮らせる住環境の維持に努めてまいります。
95	歩行喫煙禁止、たばこやごみのポイ捨て禁止の路上表示を増やしてほしい。民泊利用者は都の条例及び区の条例に詳しくないと思われる。豊島区では他区と比べ表示が少ない及び表示が薄くなって見えないので、周知が不十分です。注意しようと思っても指摘の根拠がわかりにくいと理解してもらえない。民泊に条例を装備するのはもちろん、外出先で購買後の路上での喫煙、飲食後のポイ捨て防止のため、路上表示を増加して、注意喚起してほしい。	区では、路上喫煙及びポイ捨て防止に関する条例を定め、路上喫煙やポイ捨て防止に取り組んでおります。今後も周知や啓発に努めます。また、住宅宿泊事業者への周知徹底も図り、宿泊者への説明を促進してまいります。
96	民泊施設の近隣に居住する住民として、日常にごみ問題、騒音、治安面での不安やストレスを感じている。クレーム対応には時間や労力を要するため、クレームや被害が区役所に届かず、表面化していない事例も多いと考えられる。また、事業者が常駐していない場合には、住民等からの報告がなければ、事業者自身が現場の状況を把握できない。これらを踏まえ、条例改正案における期間制限や地域制限の方針には賛成するが、以下を要望する。 1. ゴミ管理・衛生対策の厳格化と近隣確認義務 2. ゲストのマナー違反を前提とした運営ルール設計 3. 公式通報窓口の設置と行政による対応強化（管理体制・苦情対応） 4. 既存施設を含む全面的な規制適用	条例改正において、既存施設も含めて区域と期間の制限を設けるとともに、手続きルールの強化を行います。既存施設も含めて施行日以降は、近隣住民への説明会実施など、手続きルールも厳格化します。違法民泊への取り締まりも継続し、区民が安心して暮らせる環境の実現に努めてまいります。区による公式な通報・相談窓口の設置に関しましては、今後の参考とさせていただきます。
97	民泊の開業は届出制から許可制に変更してください。	区では、区域と期間の制限、手続きルールの強化、定期的な

番号	ご意見の概要	区の考え方
	旅行者が、我が家他4軒の庭を通らなければならない所に民泊ができた。営利目的の私有地通行について、所有者が許可した訳でもなく、裁判所が結論を出した訳でもないのに、虚偽で通った届出書で事業者が営業を行っています。	指導・チェックの実施、また虚偽申請等への厳正な対応に取り組み、生活環境の悪化防止とトラブル未然防止を図ります。
98	現状の民泊届出制ではだめ。周辺住民の要請（苦情）があれば立ち入り調査、指導、改善が見られない場合は認可の取り消し。住民（自治会）まかせにせず、安心・安全なまちづくりの観点で、自治体が一定の責任を持つ。	条例改正において、区域と期間の制限や、事業者に対する手続きルールの強化を図るとともに、苦情発生時には、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令などの指導を徹底してまいります。
99	民泊にここ数年悩まされておりやっとなこのような機会や民泊の制限がかかる事に対して喜んでいる。恐らく豊島区在住の多くの方が同様の不満があると思う。 住民が我慢して生活しているのが現状で、今回の規制を支持し更なる規制を求める。今後インバウンドによって治安が悪化し、生活に支障が出たり犯罪に巻き込まれたりする可能性をととても心配している。豊島区として本来守るべきは長年豊島区に在住し納税している私達であると信じている。 私達にメリットはない。今後ホテルが増加し民泊の役目が終われば段階的に全面的な廃止を希望する。また問題を起こした業者には業務停止命令とする厳しい対応をお願いする。	条例改正において、区内における住宅宿泊事業の区域と期間の制限をし、併せて事業者への手続きルールの強化を規定することで、トラブルの未然防止と区民の不安解消に努めます。既存施設についても、条例施行日以降は、区域と期間の制限等を適用し、違反事業者への厳格な指導・取り締まりを継続します。
100	改正案に賛成する。近年の民泊は副業や投資の為に民泊が運営されており、その結果、住民の住環境が悪化するのは耐えられない。今、有名な民泊投資家達が自分の収入や立場を守るためにサロン生達にパブリックコメントを送る様に指示している姿を見て危機感を覚えている。また、パブリックコメントの内容と統一する様に指示を出している様にも受け取れる内容もポストしている。過熱する「民泊投資」への抑	区民の生活環境の悪化の防止を最優先に考え、トラブルや不安の未然防止に努めます。法に基づく業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令など事業者に対する指導を徹底してまいります。

番号	ご意見の概要	区の考え方
	止と住環境の治安の維持回復を意図した改正案に賛成する。	
101	条例改正案に、大いに賛成です。もっと早く制定してほしかった。私は、子供たちと家族で小規模なマンションに住んでいるが、入居者が次々と転居していき、次々と民泊用の部屋になっている。民泊に対しては、徹底した厳しい条例にしてもらいたい。それで商売して儲ける人はいるのかもしれないが、一般庶民には関係なく、迷惑を受けるだけとなっている。	条例改正において、区域と期間の制限、違反事業者への指導・罰則の規定、代理人選任や事前説明会の義務化等の手続きルールの強化など様々な対策を講じることとしております。改正条例の施行後も、既存施設を含めた全ての住宅宿泊事業者に対する指導監督を徹底し、住環境の改善と健全な住宅宿泊事業の運営を図ります。
102	現在の民泊が事業者側に寄りすぎていて、近隣の住民へ齟齬がきいている。住民は現在進行形で日々の生活に不都合が生じており、既存事業者に対して改正条例を適用させないのであれば何も解決にならない。住民が求めているのは、まさに現在起きている状況への改善だ。しかし一方で既存事業者への規制を強めてしまうと財産権を侵害するのではないかという意見があるかもしれないが、財産権の侵害にはあたらない。決して事業を営む権利を剥奪しているものではなく、改正条例は近隣住民の生活に寄り添った合理的な判断に基づいたものである。条例を改正するなら、既存事業者にも適用させることを望む。	条例改正の施行日以降は、既存施設を含め、全ての住宅宿泊事業者に対して区域と期間の制限や手続きルールの強化を適用し、現在発生している生活環境への課題にも対応してまいります。
103	制限区域と制限期間が設けられることに賛成する。現在、住宅地域においてゴミ出しなど生活環境の悪化が見られる。ルールを守らない事業者に対しての監督を厳格化すべきである。現在でも周辺住民への周知義務など十分に行われていない。	区では、区民の安全・安心を最優先として、区域と期間の制限や、手続きルールの強化を規定しております。区域と期間の制限を既存事業者にも適用することで、生活環境の改善を図ります。また、事業者による周辺住民への十分な説明や、苦情対応など、手続きルールの強化を条例に盛り込みます。違反事業者への指導・勧告・罰則も実施し、違法民泊への取り締まりも継続いたします。
104	住宅宿泊事業そのものを禁止か大幅に規制すべきだ。	住宅宿泊事業そのものを禁止することはできませんが、住宅

番号	ご意見の概要	区の考え方
		<p>宿泊事業法第 18 条に基づき、条例により住宅宿泊事業を実施できる区域と期間の制限を行う他、手続きルールの強化を規定します。</p>
105	<p>民泊営業の見直しについて賛成です。今まで民泊開設の申請に対し、地域住民の意見があまり伝わっていない。申請に対し、地域住民の意見を聴取し、提出する書類があるが、事業者及び書類を作成する行政書士等、申請者側の作成した書類を添付することで通過している。家主不在型で、狭い私有地を通過の届出が通り、現在営業されている。</p>	<p>生活環境の悪化の防止と区民の安全・安心確保を最優先に、説明会の義務化、代理人選任等の手続きルールの強化を進めております。</p>
106	<p>第 1 種住宅専用地域と文教地区にて管理人不在の賃貸物件における民泊事業は夏季、冬季の休み期間においても営業は禁止すべき。1 か月単位の賃貸事業も上記において禁止すべき。管理人不在の賃貸物件の民泊は不特定な人の出入りから事件や事故発生の可能性が高まり、住宅地として安心して生活できる環境が悪化すると察せられる。夏季、冬季休みに集中した民泊営業とした場合、昨今増加する学童児童は学校生活の保護から離れて自宅を中心に公園や図書館などを利用する機会が増える中、不特定な人が町内に出入りする環境は児童見守りの安全確保される環境とは言えなくなると察せられる。また、住民にとっても夏季、冬季の休み期間は自宅を留守にする機会が増え、不特定な人の出入りが町内で増えると家の防犯上の不安が尽きない。特に、管理人不在の賃貸物件でキッチン設備が付いている場合、火の始末、ゴミ処理の徹底指導は困難と察せられる。スピード感を持って一日でも早く住民が安心して生活できる環境が存続される条例改正案を迅速に施行して頂きたい。</p>	<p>「旅館業法 FAQ の発出について」にてマンスリーは宿泊業でなく、賃貸借契約に基づく賃貸業であると示されており、住宅宿泊事業には該当しません。区域と期間の制限や手続きルールの強化を行う条例改正を行い、引き続き指導・監督を徹底することで生活環境の改善に努めます。</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
107	私の家の前が民泊。民泊があることによりゴミや騒音の問題がある。従業員がその場にはいない環境が犯罪の温床になりうる。宿泊利用率の状況も把握していないのに民泊を運営する理由がわからない。管理業者からは24時間対応と言われていたが、いつ家を傷つけられるのかとヒヤヒヤしながら過ごしている。豊島区全体で制限をかけるべきで、共生を唱えるのであれば、共生をされる側にも配慮するべきであり、どの地域も平等に規制を行ってほしい。	生活環境の悪化の防止を最優先に、区域と期間の制限をし、手続きルールの強化や管理体制の厳格化を図ることとしました。代理人選任や事業系ごみの契約書の確認など、実効的な措置を盛り込んでいます。既存事業者への影響にも配慮し、経過措置等を設けていますが、区民の安全・安心を確保することが重要と考えています。
108	条例改正につきまして、闇民泊や多数のクレームが寄せられている民泊施設に対して厳格な管理を行う方針には、全面的に賛同する。	近年増加している住宅宿泊事業に起因する騒音やごみ出し等の苦情、生活環境の悪化などを受け、区民の安全・安心を最優先とする観点から、区域と期間の制限や手続きルールの強化を盛り込んでいます。今後も住宅宿泊事業者に対して、指導、監督を徹底してまいります。また、違法民泊への取り締まりも継続いたします。
109	民泊に関する規制は賛成。年間宿泊許可日数はもっと少なくして欲しい。しかし、民泊を管理する人、企業が、宿泊者に対し、ゴミや騒音などに関する指導を全くしていないので、単に宿泊者のモラルに頼っている形でしかない。クレームが発生した事業者への指導や処罰を現状より大幅に強化すべき。近隣に無許可の民泊が多数存在しているので、この規制も強化してほしい。民泊の許可エリアは住宅街では、営業できないとして、住宅地とエリアを区別すべき。地域住民が守っている治安や生活、平穏な日常が脅かされることを理解してほしい	住宅宿泊事業に起因する騒音やゴミ出し等の生活環境の悪化を防止し、区民の安全・安心を守ることを最優先に、区域と期間の制限や手続きルールの強化を盛り込んでいます。今後も住宅宿泊事業者に対して、指導、監督を徹底してまいります。期間の制限については、宿泊実績から算出し日数を設定しております。違法民泊への取り締まりに関しても継続して実施し、厳正な対応を行います。
110	1年間で80日とする案に大賛成です。民泊が普通の区民には、なんの利益にもならず、負担だけです。私の住んでいる	区民の皆様の生活環境の悪化を防止し、地域の安全・安心を守ることを最優先としています。近年、届出住宅の増加に伴

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>のは木密地域です。そこで、建て替えが出来ない路地に建っている古い家を民泊にする業者がいます。折角、区で、建物を壊すのに、補助金までだして、解消しようとしているのに。その建物を壊すことをせず、改装している。そんなことを許していたら、木密地域は永遠に解消されないどころか、万が一その民泊の家から火事でもだされ、逃げ遅れたら、死につながる。また民泊を経営しようとしている人、業者は絶対に利益だけしか考えていない。地域の為に何か良くなることなどどうでもいい様です。観光業に参加したいなら、旅館業の許可をとるべき。ゴミの始末、早くからスーツケースをガラガラおしていく時の音、飲んで夜に騒ぐ、などあげたらきりがありません。</p>	<p>い、住宅宿泊事業に起因する騒音やごみ出し、深夜の迷惑行為など様々な苦情が寄せられており、こうした実情を踏まえて、住宅宿泊事業を実施できる区域と期間の制限、周辺住民への説明会の義務化等の手続きルールの強化などを盛り込みました。</p>
111	<p>住宅宿泊事業の期間について公立小中学校の周辺においても同じく 84 日間に制限するべきです。</p>	<p>住宅宿泊事業に伴う生活環境の悪化を防止するため、区内全域の既存施設に関しましても区域と期間の制限がかかります。</p>
112	<p>条例改正（素案）に対し、強く賛成する。マンションの一室や、閑静な住宅街の一戸建てを宿泊施設に転用すること自体が治安の悪化や住環境の破壊に繋がる。そもそも既にホテルなど大小様々な宿泊施設のある都内の民泊業は不要と考えます。また、規制強化すれば一部のオーナー等が闇営業するケースも今後発生することが考えられる。その為、通報制度や強制権を持って厳しく取り締まり、街の治安回復に努められるように改善してほしい。</p>	<p>届出住宅の増加に伴う治安や住環境への影響を深刻に受け止めており、生活環境の悪化を防ぐため、区域と期間の制限や手続きルールの強化を行ないます。また、違法民泊に対しても、厳正な指導・勧告・取り締まりを継続・強化し、区民の安全・安心の確保を図ります。</p>
113	<p>改正素案に賛成です。民泊施設の運営に伴う近隣環境の急激な悪化は、長年そこで暮らしている者にとって耐え難い状況です。何のために住居専用地域や文教地区があるのか、環境</p>	<p>今回の条例改正では、住居専用地域や文教地区を含め、区域と期間の制限や手続きルールの強化等の規定を設けております。また、苦情対応・違法民泊の取り締まりも継続し、区</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	<p>保全の点からも疑問。普段は静かな住宅街なので、夜間など民泊利用者の騒ぐ声がうるさく感じたが、苦情の申し立て先が不明だったため、現在豊島区が認識している以上に潜在的な苦情は多い。問題を抱えている高齢者世帯など、声をあげられない現状もある。今後、条例が施行され良好な住環境や地域が戻ってくることを願う。</p>	<p>民の安全・安心の確保に取り組んでいきます。</p>
114	<p>住居専用地域や文教地区における新規の住宅宿泊事業の営業を制限する案には賛成です。地域の静穏な生活環境や、子どもたちの安全を最優先に考えることは非常に重要であり、この点については条例の趣旨に全面的に同意いたします。</p>	<p>現状住宅地として土地利用がされていることから、第9条第1項第2号に「第1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域」を追加します。</p>
115	<p>私自身、家に隣接する施設、また居住地域周辺において、民泊やシェアハウスの利用者による騒音やゴミ問題などといった生活環境の悪化を、身を持って体感しており非常に困っている。今回の条例の改正に賛成。届いたコメントの数や割合だけではなく、多角的にパブリックコメントを読み込み、メリットやデメリット、あらゆる可能性を考慮し、悪質な運営会社には再度同じ事をさせないための行政指導や処分、未然に防げるような法改正を、頼れる所も無く八方塞がりや治安悪化に困る地域住民には、警察をはじめとする各所と連携し、もっとしっかりしたサポートなど、区民が安全を感じられる内容追加など検討してほしい。</p>	<p>ご指摘のシェアハウス等の形態の施設についても、今後の課題として捉え、所管部署が必要な対応を検討してまいります。また、皆様から頂いたご意見は、多角的かつ慎重に考慮し、条例改正の参考といたします。</p>
116	<p>営利税の導入と活用：区内の住宅宿泊事業者に対し、適正な営利税を課税し、その収益を区内の設備改善（インフラや公共施設の整備）や外国人観光客の誘致（多言語案内板の設置や観光キャンペーンの実施）に充てるべき。これにより、豊島区の生活品質が向上し、観光地としての魅力がさらに高ま</p>	<p>ご意見として伺います。区では、住宅宿泊事業に関する条例改正にあたり、観光振興の重要性も認識しておりますが、近年区内全域で住宅宿泊事業に起因する騒音・ごみ・緊急時の連絡困難など生活環境悪化の具体的な苦情が急増しており、区民の安全・安心を守ることが最優先課題と考えています。</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
	ります。豊島区は稀に見る優れた観光地域であり、この資源を最大限に活かす機会とすべきです。	
117	遡及適用をしないでほしい。	今回の改正案に遡及適用の内容はありません。遡及適用の本来の意味は、法令の適用時期を成立前の時期に遡ることです。たとえば、令和7年12月に条例改正を行う際に、改正後のルール適用時期を令和7年1月と定めることがこれにあたります。この場合、一部の事業実施が遡って条例違反になってしまうことから、遡及適用は特に慎重に行わなければならないというのが、一般的な遡及適用の問題です。今回の改正案では、条例改正から1年後の令和8年12月16日から適用するとの経過措置を設けています。これは、既存事業者配慮のため、遡及適用とは真逆の措置を取ったものです。既存事業者にも規制をかけることの問題を指摘する趣旨であえて「遡及適用」という言葉が用いられたものと受け止めていますが、この言葉によって、条例改正の趣旨に誤解が生じることを懸念しています。
118	適正に運営している事業者にも適用されるのは、おかしい。除外規定を設けてほしい。	区では、住宅宿泊事業をめぐる区民の生活環境の悪化の防止を最優先とし、条例改正において区域と期間の制限や手続きルールの強化を定めることとしました。期間の制限については、区内既存事業者の平均宿泊実績や地域住民からの意見等を総合的に勘案し、生活環境と事業継続の両立を図る妥当な範囲で設定しています。施行にあたっては、施行日以降の適用とし、約1年の経過措置期間を設けるなど、既存事業者への配慮も行っています。ご意見に関しては、住宅宿泊事業にかかわる条例改正等検討会において、適正な運営を行なっている施設（法令順守）への対応については、継続検討事項と

番号	ご意見の概要	区の考え方
		しています。
119	営業の自由や財産権を制約するおそれがある。	事業者による住宅宿泊事業の営業は、営業の自由（憲法第22条第1項）あるいは財産権（憲法第29条第1項）の行使として、憲法上保障されています。他方で憲法では、営業の自由も財産権も、「公共の福祉」のために制約を受ける場合があると定められています。住宅宿泊事業法第18条が規定する事業を制限できる場合の要件は、憲法が定める「公共の福祉」の内容を、住宅宿泊事業法の趣旨に則して具体化したものです。そのため、区の条例も、住宅宿泊事業法の範囲内で営業に制限を課すものである限り、適法な制約であって、憲法上の権利を侵害するものではないと考えています。
120	条例改正の十分な検証が行われていない。	住宅宿泊事業に関わる条例改正等検討会やパブリックコメント以外にも、法律の専門家も含む事業者側からの意見書等を複数受領して、いずれに対しても個別に検討を行いました。繁忙期を中心に実施期間を設定し、経過措置を設けた上、パブリックコメントを受け、日数の追加や経過措置の延長など、事業者に対する一定の配慮も行うなど、十分な検証を行ったものと考えています。
121	住宅宿泊事業法第18条に規定されている、合理的に必要と認められる限度となっているのか。	区に寄せられる苦情や町会長アンケートから、区域を問わず生活環境の悪化が急速に進んでいること、届出住宅のペースも急増しているといった客観的な状況があり、制限の必要性は具体的に明らかになっています。また、繁忙期を中心に実施可能期間を設定し、経過措置を設けた上、パブリックコメントの後に日数の追加や経過措置の延長など、事業者に対する一定の配慮も行ったことで、合理性を確保できたと考えています。

番号	ご意見の概要	区の考え方
122	突然規制するのはおかしい。	<p>区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめの方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。</p>
123	一律規制は、おかしい。	<p>住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。住宅宿泊事業法第 18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めており、制限の対象には既存事業者も含まれています。区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
		<p>供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。事業者からは規制よりも指導・監督を徹底すべきとの声もありますが、苦情が起こった後に対処しても生活環境の悪化の防止にはならず、生活環境の悪化を招いている既存施設に適用させないと効果がないものと考えています。</p>
124	補償はないのか。	<p>区は、平成 30 年の条例施行前から「豊島区内では、区域・期間制限を設けておりませんが、当該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、全ての届出しようとする者に対して情報提供を行なっています。これは、国の住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）に規定されている「十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるように情報提供等の配慮を行うことが望ましい。」に基づき、区は届出しようとする者に対して、事業の実施について適正に判断できるように事前明示し、情報提供等の配慮を丁寧に行なってきました。さらに、届出の受理後に標識を交付する際にも、あらためて住宅宿泊事業者に対して「住宅宿泊事業をはじめる方へ」という注意文書も配布し、その文書にも同じ文言による情報提供を行なっています。そのため、補償することは、考えておりません。</p>

番号	ご意見の概要	区の考え方
125	まずは指導・監督を徹底すべき。	これまで、区が苦情を受け付け、事業者及び管理業者に対し、改善されるまでは是正指導を徹底してまいりました。ご意見を踏まえ、法に基づく業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令などの指導を徹底してまいります。
126	マンスリーでの運営は、現実的ではなく、難しい。	ご意見として伺います。
127	闇民泊が増えるのではないか。	違法民泊は、旅館業法上の許可または住宅宿泊事業法の届出をせずに宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行った場合にあたり、旅館業法第3条第1項の規定に違反となり、6月以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金に処し、又はこれを併科されます。今回の条例改正が行われれば、住宅宿泊事業の実施時期が明確に分かれることとなり、これまで以上に違法民泊の疑いのある施設が浮き彫りになると想定しています。既存事業者に対しては、指導、勧告、公表や罰則など指導を徹底していきます。違法民泊の疑いのある施設に対しては、警察等と連携しながら、対応していきます。
128	規制よりも前に、違反している事業者に指導するのが先ではないか。	これまで区は、その都度、指導を重ねてきましたが、次々と苦情やトラブルが発生しており、生活環境の悪化を防止することが必要と判断しました。今回、規制を強化するとともに、法に基づく業務改善命令や業務停止命令、業務廃止命令などを実施していきます。

(6) パブリックコメントを踏まえた修正内容

項目	改正素案	改正する条例案
第4条第2項	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。	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、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。</u> 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。
第5条第2項	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。	区内において、住宅宿泊事業を営もうとする者は、届出の <u>14</u> 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。
第5条第9項	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。	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>宿泊者に対する観光情報の提供等</u> に努めなければならない。
第9条第1項第2号	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	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、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
第9条第3項	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	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 <u>15</u> 日正午から3月15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。	<u>まで、4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15日正午までとする。</u>
第13条		<u>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。</u>
附則 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。	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12月 <u>16</u> 日から施行する。

(7) パブリックコメント以外に行なった修正内容（※下記以外に条ズレ等、軽微な修正をしている。）

項目	改正素案	改正する条例案
第10条		<u>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。</u>
第12条		<u>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。</u> <u>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。</u>
附則	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。	<u>（削除）</u>
附則	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。	<u>2 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、所要の見直しを行うものとする。</u>