

第3回 台東区住宅宿泊事業検討会 次第

平成29年12月27日（水）11時～
於：台東保健所 3階大会議室

- 1 会長あいさつ
- 2 報 告
 - (1) 第2回台東区住宅宿泊事業検討会概要について . . . 資料1
- 3 議 事
 - (1) 台東区における住宅宿泊事業の適正な運営のルールづくり . . . 資料2、3、4
- 4 その他
 - (1) 住宅宿泊事業法施行までのスケジュールについて . . . 資料5

《配布資料》

- 資料1 第2回台東区住宅宿泊事業検討会概要
 - 資料2 台東区の住宅宿泊事業の実施に関するルール(案)について
 - 資料3 住宅宿泊事業法施行に伴う区の考え方
 - 資料4 台東区住宅宿泊事業の実施に関する考え方について
 - 資料5 住宅宿泊事業法施行までのスケジュール (案)
-
- 別紙1 座席表
 - 別紙2 台東区住宅宿泊事業検討会委員名簿
 - 別紙3 住宅宿泊事業法施行要領 (ガイドライン)

《次回の予定》 第4回台東区住宅宿泊事業検討会
平成30年1月31日（水）10時～
台東区役所 10階1003会議室

第 2 回 台東区住宅宿泊事業検討会概要

日 時	平成 29 年 12 月 5 日 (木) 16 時 00 分から 17 時 25 分まで		
会 場	台東区役所 10 階 1003 会議室		
出席者 (18 人)	会 長	安島 博幸	副会長 中尾 信之
	委 員	黒田 収	委 員 早津 司朗
	委 員	金井 澄枝	委 員 渡邊 定利
	委 員	長谷川 守信	委 員 二木 忠男
	委 員	中野 宣彦	委 員 高橋 一夫 代理 深野 達哉
	委 員	木内 昭朗	委 員 筒井 政弘
	委 員	大谷 正明	委 員 喜多 洋樹
	委 員	金田 大	委 員 佐藤 徳久
	委 員	河井 卓治	委 員 清古 愛弓
欠席者 (2 人)	委 員	上野 雅宏	委 員 富士 滋美
事務局	生活衛生課長	齋藤 美奈子	
	企画課長	前田 幹生	
関係課長	財政課長	酒井 まり	
	人事課長	箱崎 正夫	
	生活安全推進課長	神山 忠義	
	区民課長	飯田 俊行	
	観光課長	飯野 秀則	
	清掃リサイクル課長	朝倉 義人	
	都市づくり部参事 (建築課長事務取扱)	松本 浩一	
	住宅課長	杉光 邦彦	

1 会長あいさつ

会長あいさつ

傍聴人入場

2 報告

(1) 第1回台東区住宅宿泊事業検討会概要について

(2) 事業者への意見照会の結果について

事務局から説明

3 議事

(1) 住宅宿泊事業の適正な運営のルールづくりについて

事務局から説明

委員から意見等

- ・ 条例は法律の範囲内で定めることができる
- ・ 町会に対して住宅宿泊事業届出住宅の周知を行うのが良いと考える
- ・ マンション管理規約の禁止事項容認事項に関して動きに差がある
- ・ マンション管理規約改正の周知の状況について確認したい
- ・ 180日制限を事業者が違反した場合の対応について
- ・ 事業者が罰則を受けた場合再度期間を空けずに事業が営めるのか
- ・ 家主不在型と家主居住型でルールを分ける必要があるのではないか
- ・ 違法な民泊への区の対応を明確に明示してほしい
- ・ 条例で制限する区域について用途地域以外の考え方があるのか
- ・ 旅館業法の制限は法制定当時には風紀の側面があったのではないか
- ・ オートロック錠設備マンションの実施を制限することを検討してほしい
- ・ 民泊の平均泊数は6泊なので週末のみ認めるのは現実的ではない
- ・ 事前周知を求めている制度が他にあるのか

4 その他

(1) 住宅宿泊事業法施行までのスケジュールについて

事務局から説明

台東区の住宅宿泊事業の実施に関するルール(案)について

1. 現状と課題

- (1) 無届け（無許可）の民泊が区内で横行していること
不特定多数の人の出入りなど
- (2) 宿泊者のマナー不良による区民の不安感
 - ① タバコのポイ捨てによる火災の不安
 - ② 夜間の騒音
 - ③ ルールを守らないゴミだし
- (3) 新法の届出制度による家主不在型への不安

2. 住宅宿泊事業のメリット

- (1) 外国人観光客との国際交流の推進
- (2) 地域の活性化

3. 基本的な考え方

区民と宿泊者の安全と安心を第一に考え、住宅宿泊事業の適正な運営を推進する。

- (1) 住宅宿泊事業について、法の趣旨や国際性豊かな区の特性を踏まえ、区民と外国人旅行者等との国際交流の進展や、観光・産業振興に資するように活用する。
- (2) 宿泊者が安心して過ごせるよう、おもてなしの心で衛生的な施設の提供を図る。
- (3) 住宅宿泊事業に伴う騒音、ゴミ処理や防犯対策への懸念等、区民の生活環境の悪化を防止するため、法令等に基づき厳正に対応するとともに必要な措置を講じる。
- (4) 住宅宿泊事業の活用や適正な運営確保のため、関係部署で連携し区を挙げて対応できる体制を整備するとともに、必要に応じ警察署や消防署等の関係機関と連携する。

4. ルールのポイント

- (1) 条例による区域と期間の制限については、「家主居住型」と「家主不在型」のうち、「家主不在型」に制限を課す
- (2) 届出制度の周知と促進
- (3) 届出事業者の適正な運営の確保(事業者への義務付けの強化)
- (4) 無届民泊、無許可旅館業の営業者への対応の強化(旅館業法改正)
- (5) 自衛手段の周知(分譲マンションや賃貸物件の所有者など)

* 「家主居住型」と「家主不在型」について

(規制改革実施計画(平成 28 年 6 月 2 日閣議決定より))

家主居住型…個人の生活の本拠である(原則として住民票がある)住宅であり、提供日に住宅提供者も泊まっていること。

家主不在型…個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。

5. 事業の実施制限について

	家主居住型	家主不在型 (管理者常駐型 *)	家主不在型 (その他)
区域	制限なし	制限なし	全 域
期間	制限なし 年間上限： 180日	制限なし 年間上限：180日	月曜日の正午から土曜日の正午 * 祝日(正午)から翌日(正午)、年 末年始(12/30~1/3)は除く 年間上限：180日⇒約120日

管理者常駐型*：家主不在型において、住宅宿泊事業者又は管理業者が、宿泊者が滞在する間、下記のいずれかの場所に管理者を常駐させているもの。

- ① 届出住宅内 ② 届出住宅と同一の建築物内
- ③ 届出住宅と同一の敷地内にある建築物内 ④ 届出住宅に隣接している建築物内

実施制限の理由

台東区は、約10平方キロメートルの面積に109か所の幼稚園や保育施設、小中学校、高等学校及び大学が区内全域に林立しており、これらの教育・保育環境を維持するため、区内全域を制限対象区域とする。

また、家主居住型に比較して、家主不在型の住宅宿泊事業は、事業者が不在のため、騒音、ごみ出し等による近隣とのトラブルの発生、成りすましによる宿泊等の危険性が高いこと、近隣住民からの苦情への迅速な対応や災害発生時の宿泊者に対する避難誘導等が困難であること等から、実施期間の制限をすることとする。

6. 区のルールの特徴

- ① 事前周知の対象に、半径110m以内の学校・保育園等を含むこと
- ② 届出事業者の確認
- ③ 事業者の公表
- ④ 毎月、町会・警察署・消防署へ届出施設を通知
- ⑤ 事業者に対して、住民への周知・苦情等への対応・喫煙に関する必要な措置・廃棄物の適正な処理など義務付け
- ⑥ 集合住宅等にあっては、区の作成した簡素な標識を掲示することを義務付け

1. 区の責務

住宅宿泊事業法施行に伴う区の考え方

項目	考え方	備考
目的 (趣旨)	適正な運営の確保 生活環境の悪化防止	
区の責務	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な運営確保に関する必要な施策の実施 ・警察、消防等の関係機関と連携を行う ・区のホームページに制度内容等を掲載し、周知を図る 	
届出住宅 の縦覧等 (第3条)	届出施設の所在地、届出番号、届出日(管理業者に委託している場合については管理業者の名称、登録番号、緊急連絡先)を公表する	ガイドライン (p.12) は、届出 番号、住 所
消防署等 への通知	毎月、町会、警察署、消防署へ届出施設を通知する	
証票の 交付 (第13条)	区独自の簡素な標識(集合住宅用等)を作成し、事業者に掲示させ、近隣住民に周知を図る	ガイドライン (p.25)よ り
届出事業 者の確認	届出後速やかに、住宅宿泊事業者の標識設置状況等現地確認を行う	
職権廃止 (第14条)	報告が行われない際には、住宅宿泊事業者に対し連絡を行い、その督促を行い、連絡が取れない場合等には、必要に応じて現場の確認等を行い、事業の実態がないことが確認された場合には、事業廃止の届出期限が30日間であることから、確認後30日を経過した時点で、職権で届出を抹消	ガイドライン (p.26)よ り
業務改善 命令 (第15条)	行政指導に従わない場合で適正な運営を確保するため必要時は業務改善命令を行う	法15条に 業務改善 命令規定 あり
指導監督 (指導・ 勧告等) (第17条)	法及び条例の基準について、事業者へ助言・指導等を実施し、必要な措置を講ずる	法17条に 立入等権 限規定あ り
報告徴収・ 立入検査 (第17条)	条例で定めた基準について、報告徴収・立入検査を行う	法17条に 立入等権 限規定あ り

1. 区の責務

<p>実施制限 (第18条)</p>	<p>家主居住型、及び家主不在型のうち管理者常駐型(*)については制限しない。ついでには、家主不在型の管理者常駐型以外の実施を制限する。 区域：全域 期間：月曜日の正午から土曜日の正午 ただし、祝日の正午から翌日の正午、年末年始(12/30～1/3)は除く。 管理者常駐型(*)：家主不在型において、住宅宿泊事業者又は管理者が、宿泊者が滞在する間、下記のいずれかの場所に管理者を常駐させているもの 届出住宅内 届出住宅と同一の建築物内 届出住宅と同一の敷地内に存する建築物内 届出住宅に隣接している建築物内</p>	
<p>講習会の 実施</p>	<p>適宜、事業者に対し、適正な運営に必要な事項について講習会を実施する</p>	
<p>違反者の 公表</p>	<p>法律・条例の規定による命令に違反した業者の名称等を公表する</p>	
<p>規則への 委任</p>	<p>あり</p>	
<p>検討</p>	<p>条例の規定の実施状況を適宜検討し、必要があると認めるときは、所要の措置を講ずる</p>	

2. 区民の責務

項目	考え方	備考
目的 (趣旨)	適正な運営の確保 生活環境の悪化防止	
区民の 責務	施策に協力(努力義務)	
建物又は土地 の提供者等の 責務	賃貸借契約の締結時、住宅宿泊事業の可否を明記すること (努力義務) 区分所有者は住宅宿泊事業の可否を管理規約等に明記すること (努力義務)	

3. 事業者の責務

項目	考え方	備考
目的 (趣旨)	適正な運営の確保 生活環境の悪化防止	
事業者等 の責務	住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するようにしなければならない(義務)	
住民への 周知	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接住民(集合住宅は全ての住戸)、学校・保育所等(概ね110m以内)に対して書面で周知し、申出があった場合は説明を行うこと(義務) ・届出時に周知報告書を提出すること(義務) 	学校(幼稚園、小・中学校、高校)、認可保育所について、周知(旅館業法の運用参照)
届出書の 添付書類 (第3条)	<ul style="list-style-type: none"> ・事前周知の報告書(義務) ・管理規約に定めがない場合は、届出時点で禁止の方針が総会や理事会で決議されていない旨を確認したの誓約書 	ガイドライン (周知p.11、誓約書p.17)より
衛生確保 基準 (第5条)	<ul style="list-style-type: none"> ・届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこととする。 ・寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては、宿泊者が入れ替わることにより洗濯したものと取り替えることとする。 ・届出住宅に循環式浴槽(追い炊き機能付き風呂・24時間風呂など)や加湿器を備え付けている場合は、レジオネラ症を予防するため、宿泊者が入れ替わることにより浴槽の湯は抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないように定期的に洗浄等を行うなど、取扱説明書に従って維持管理することとする。 	ガイドライン (p.18)より
重要事項 の掲示・ 備付け (第7条)	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で規定する避難経路 ・外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るための措置 ア 外国語を用いた届出住宅の設備の使用方法に関する案内 イ 外国語を用いた移動のための交通手段に関する情報 ウ 外国語を用いた火災、地震その他の火災が発生した場合における通報連絡先 エ 外国語を用いた騒音の防止のために配慮すべき事項 オ 外国語を用いたごみの処理に関し配慮すべき事項 カ 外国語を用いた火災の防止のために配慮すべき事項 キ 外国語を用いた喫煙マナー ク 外国語を用いた臭気の防止のために配慮すべき事項 ケ 外国人患者の受入れ可能な医療機関の名称ほか 	ガイドライン (p.20)より キ 喫煙・ク 臭気・ケ 医療機関については独自
宿泊者の 本人確認 (第8条)	<ul style="list-style-type: none"> ・使用開始までに、宿泊者全員について本人確認を実施 ・確認方法は、対面又は同等の手段により確認 同等の手段：次の2点を満たすICTを活用した方法 ・宿泊者の顔及び旅券が画像により確認できること ・当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理者の営業所等、届出住宅内又は届出住宅の近傍から配信されていることが確認できること 	ガイドライン (p.20)より

3. 事業者の責務

<p>外国人宿泊者の旅券写しの取得 (第8条)</p>	<p>外国人宿泊者に関しては、宿泊者名簿へ国籍及び旅券番号を記載し、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること(義務)</p>	<p>ガイドライン (p.21)より</p>
<p>苦情等への対応 (第10条)</p>	<p>周辺地域の住民からの苦情及び問合せに常時対応できる体制とし、通報より30分以内で到着すること(義務)</p>	<p>ガイドラインは、「常時、応対又は電話により対応する必要がある」(p.23) 管理業者は、必要に応じて現地へ30分以内に赴くこと(p.43)</p>
<p>苦情等への対応(記録) (第10条)</p>	<p>苦情・問合せ時の記録を作成し、3年間保存すること(義務)</p>	
<p>標識の掲示場所 (第13条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標識は、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入り口）等の、概ね地上1.2メートル以上1.8メートル以下（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法2メートルの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示すること ・ 共同住宅の場合であっては、個別の住戸に加え、共用エントランス、集合ポストその他の公衆が認識しやすい個所へ、管理組合の了承を得たうえで区の作成した簡素な標識を掲示すること(義務) 	<p>ガイドライン (p.25)より</p>
<p>定期報告 (第14条)</p>	<p>宿泊させた日数、宿泊者数及び国籍別の宿泊者数の内訳等を2か月ごとに報告すること</p>	<p>国・厚規則で規定</p>
<p>廃棄物の適正処理</p>	<p>事業の実施に伴い発生した廃棄物を適正に処理すること(義務)</p>	<p>ガイドライン (p.22)より</p>

4．宿泊者の責務

項目	考え方	備考
目的 (趣旨)	適正な運営の確保 生活環境の悪化防止	
宿泊者の 義務	住宅を利用するに当たっては、生活環境の悪化を防止しなければならない(義務)	

台東区住宅宿泊事業の実施に関する考え方について

1. 目的

住宅宿泊事業法の規定に基づき必要な事項を定めるとともに、適正な運営の確保に関し必要な事項を定めることにより、宿泊者の安全・安心の確保及び周辺住民の安全で快適な生活環境を維持することを目的とする。

2. 区の責務

区は、目的を達成するため、住宅宿泊事業及び住宅宿泊管理業の適正は運営の確保に関する施策を策定、実施する。

施策を実施するに当たっては、警察、消防その他の関係機関と連携する。

3. 区民の責務

区民は、区が実施する施策に協力するよう努める。

4. 事業者の責務

住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者は、その事業の実施により届出住宅の周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

5. 宿泊者の責務

宿泊者は、届出住宅を利用するに当たって、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

6. 住宅宿泊事業の実施の制限(法 18 条に基づく規定)

家主居住型及び、家主不在型のうち管理者常駐型(*)については制限しない。ついで、家主不在型の管理者常駐型以外の実施を制限する。

区域：全域

期間：月曜日の正午から土曜日の正午

ただし、祝日の正午から翌日の正午、年末年始(12/30～1/3)は除く。

管理者常駐型(*)：家主不在型において、住宅宿泊事業者又は管理業者が、宿泊者が滞在する間、下記のいずれかの場所に管理者を常駐させているもの

- ①届出住宅内 ②届出住宅と同一の建築物内
- ③届出住宅と同一の敷地内に存する建築物内 ④届出住宅に隣接している建築物内

7. 廃棄物の適正処理

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を、事業系廃棄物として

適正に処理しなければならない。

8. 周辺住民等への説明会等の実施

住宅宿泊事業者は、隣接住民(集合住宅の場合は全住戸)に対して書面等により周知しなければならない。そして、申し出があった場合は説明を行わなければならない。

- ① 商号・名称・氏名・連絡先。
- ② 住宅が住宅宿泊事業の用に供されるものであること。
- ③ 住宅の所在地
- ④ 住宅宿泊事業を開始しようとする日
- ⑤ 法第9条規定(騒音防止など配慮すべき事項)
- ⑥ 住宅宿泊管理業務を委託する場合は、管理業者の商号、名称、又は氏名及び連絡先
住宅宿泊事業者は、届出時に説明を行った旨及びその内容の記録を作成し区長に報告しなければならない。

変更しようとするときは、変更しようとする日の7日前までに、その旨を住宅の周辺地域の住民に、書面により説明しなければならない。

9. 届出の際の添付書類

住宅宿泊事業者は、届出をする際は、条例の規定に適合することを確認できる書類を添付しなければならない。

10. 標識の掲示場所

住宅宿泊事業者は、標識を集合住宅の場合は、個別の住戸に掲示するとともに、区独自の簡素な標識を、共用エントランス、集合ポストなどに、管理組合等の了解を得たうえで掲示すること。

11. 届出内容等の確認

区は届出のあった住宅に確認に行く。

12. 届出住宅の公表

区長は、届出のあった届出住宅について、届出住宅の住所、建物名、部屋番号、住宅宿泊管理業者等の連絡先等を公表する。

13. 宿泊者に対する重要事項の掲示

住宅宿泊事業者は、下記のほか所定の事項を日本語その他の言語で表記し、掲示しなければならない。

- ① 臭気の発生の防止に関すること。

- ② 喫煙に関すること。
- ③ 外国人患者の受入れが可能な近隣の病院・診療所の医療機関名称、所在地、電話番号、診療科目、診療時間等に関する情報に関すること。

14. 苦情等記録の保存

住宅宿泊事業者は、苦情や問合せに対応した場合には、苦情等を受けた日並びに苦情等及び対応内容の記録を作成しなければならない。また、その記録を3年間保存しなければならない。

15. 違反者の公表

法律や条例の規定による命令に違反した住宅宿泊事業者の名称、届出住宅の住所、違反内容等を公表する。

16. 建物・土地の提供者等の責務

建物又は土地を提供する者は、契約締結時、建物における住宅宿泊事業の実施の可否を記載するよう努めなければならない。

建物の区分所有者は、建物における住宅宿泊事業の実施の可否を規約等に定めるよう努めなければならない。

17. 委任

必要な事項は規則で定める。

18. 検討

条例施行後において、必要があると認めるときは、所要の措置を講ずる。

住宅宿泊事業法施行までのスケジュール（案）

	国	東京都	台東区
平成29年 6月16日	住宅宿泊事業法公布		
8月 8日		第1回 特別区との住宅宿泊事業法の施行に向けた検討会議	
9月 1日		第2回 特別区との住宅宿泊事業法の施行に向けた検討会議	
9月 8日	第1回 住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議		
9月21日 ～10月11日	施行令案等に関する 意見募集		
10月27日	住宅宿泊事業法 施行令・施行規則公布		
10月31日	第2回 住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議		
11月 9日			第1回 住宅宿泊事業検討会
11月29日		第3回 特別区との住宅宿泊事業法の施行に向けた検討会議	
11月30日		東京都と台東区(特別区)との住宅宿泊事業法 第68条に基づく協議実施	
12月 5日			第2回 住宅宿泊事業検討会
12月19日	第3回 住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議		
12月26日	ガイドライン策定		
12月27日			第3回 住宅宿泊事業検討会



平成30年 1月11日			保健福祉委員会(臨時)
1月11日 ～1月25日			パブリックコメント実施
1月31日			第4回 住宅宿泊事業検討会
2月			条例制定議案を提出
3月15日	準備行為(届出)施行		届出受付開始
6月15日	住宅宿泊事業法施行		