

第3回世田谷区住宅宿泊事業検討委員会 検討委員発言要旨

日時 平成30年1月10日(水) 9:30~11:30

会場 世田谷文化生活情報センター 生活工房セミナールーム

- 議題
- ・(仮称)住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例(骨子案)について
 - ・住宅宿泊事業に関する世田谷区のルール(案)について
 - ・住宅宿泊事業の活用について

委員長

- 国は、住宅宿泊事業は、住宅宿泊事業という名前にはしたが、業ではないという見方をしている。あくまでも小遣いを稼ぐ程度であるという考え方で、業としては成り立たないというのが前提にある。
- 業として成り立たないと、違法な民泊はなくなるという考え方もあるが、住宅宿泊事業法は3年毎に見直すと附則に記載してある。条例についても、制定の1、2年後に世田谷区の実情に合わないということであれば、機敏に変えていくしかないと思う。
- もともと宿泊者名簿は、警察がリアルタイムで宿泊者を把握するための制度ではなくて、後から感染症のルートを探ったり、テロ等の捜査で、後から確認するという前提でつくられている。住宅宿泊事業法は、治安維持のための法律ではなく、リアルタイムな宿泊者情報まで情報共有してしまうと監視社会になってしまう。

●●委員

- 条例案には、2年か3年後には見直すという附則をつけておくべきだと思う。施行後に、違法な民泊が横行し、警察や保険所の仕事が多くてかなわないというような話になれば、条例を見直すべきではないか。あるいは制限を緩めて、休前日も宿泊可能にするべきではないかという考え方も出てくるかもしれない。23区で足並みがそろわないところを、その見直し期間で調整しようという考えもあると思う。
- 世田谷区も3年後には特区で民泊を行ったほうがよいという選択肢も出てくるかもしれない。住居専用地域では、住宅宿泊事業実施可能な期間を制限またはゼロにし、逆に商業地域では、特区民泊で365日稼働する方がよいという考え方も出てくるかもしれない。
- 家主居住型の場合、国際交流したい、日本人の普通の暮らしに触れたいという観光客のニーズがあり、このような観光客がいる以上、住宅宿泊事業は魅

力的な宿泊コンテンツになり得る。しかし、家主不在型は、割安で気軽に宿泊だけであればよいという観光客のニーズをもとに成り立っている。これらの観光客は、マンション等を活用した不動産ビジネス型の顧客になり、家主居住の短期ホームステイ型とは、性質が違う。

- 住宅宿泊事業を行うことで、住宅地の中に観光客が入ってくる。今後、どのようにして、地域の生活環境を悪化させないよう共存していくかが一つ目の課題。訪日客が増え、異文化交流が盛んになっていくときに、住宅宿泊事業を観光の魅力としてどうとり入れていくのかが二つ目。違法な民泊施設をなくし、住宅宿泊事業をどのようにして健全なビジネスとしていくか、これが三つ目。この三つの観点から、条例案については、厳しすぎず、緩すぎずというところに落としどころを持っていかざるを得ない。最初に緩い制限をかけて、後で厳しい制限に修正するというのは難しい。最初は慎重に厳しめの制限をかけ、2～3年経過を見て、少しずつ緩めていくほうがスムーズに進めることができると思う。
- 観光立国基本法の理念は、「住んでよし、訪れてよしの国づくり」だった。しかし現状は、訪れてよしばかりで、住んでよしを忘れている。今後、異文化共存共生ということを世田谷区が考えるのであれば、区民も時間をかけて異なるものを受け入れる覚悟という心身の準備をするべきである。観光客に対しても、ルールを守って気持ちよく宿泊してもらうように指導していくことで共存を図るべきだと思う。
- 住宅宿泊事業を実施するにあたり、商業地を前提として考えると、例えば駅前の不動産会社の営業所や駅前のホテルが、地域の住宅宿泊事業全体のフロント機能を持つという方法がある。宿泊者の本人確認をして、宿泊施設の地図と鍵を渡す。必要であれば案内したり、この宿泊施設は銭湯券がついている、近隣の飲食店の定食がついていると紹介したりすることも出来る。家主居住型では洗濯が大変であると思うので、地域のクリーニング屋がそれを請け負うということもできる。
- また、商店街振興組合がフロント機能を果たしたり、住宅宿泊管理業者として登録するなどして、サポート事業をすることもできる。ほかにも、鉄道会社等と連携をとり、駅を利用することも考えられる。地域ぐるみで受け入れる「地域連携型」の仕組みを作って住宅宿泊事業を実施することで、区民の安心にもつながり、商店街への波及効果も大きいと考えられる。
- フロント機能をもつ拠点、場所については、宿泊者に仲介サイト内で、「ここで受け付けをしてください」という案内表示を載せればよい。

●●委員

- 現在の条例骨子案では、業として成り立たない。国は、家主居住型と家主不在型でわけるときではないと考えていると思うが、私は、家主居住型の展開を考えるべきであると思う。
- 今まで、民泊について様々なニュースが出ているが、民泊自体が問題となっているニュースは余りなく、民泊ではなくても問題になるニュースがほとんどである。
- 共同住宅で、1室ごとに賃貸している場合、既に居住している賃借人が、住宅宿泊事業が入ってくることに反対することもあると思う。区分所有建物だけではなく、いわゆるワンオーナー・一棟の賃貸マンションについても大きな問題を持っていると思う。

●●委員

- 条例骨子案について、生活環境悪化を防止するという観点から、賛成である。しかし、これから住宅宿泊事業を業として行おうとした場合、現在の条例骨子案であると、住居専用地域は年間130日程度しか営業をすることができなく、業としては成り立たない。年末年始や夏季休暇期間中等が稼ぎ時であり、これらの期間を実施可能にしなければ、業として成り立たないため、制限を緩めてもよいと思う。制限が厳しいと、違法な民泊が増えることが想定される。
- ビジネスになるかどうかは別として、家主不在型について、駅前の不動産業者が協力することは、良い考えだと思う。管理業者がカバーできない分、駅前の業者がフロントがわりになって、鍵を渡して宿泊者を確認できれば良い。

●●委員

- 一貫して分譲マンションに対しては住宅宿泊事業を認める必要はないと発言してきた。住居には、戸建て、分譲マンション、賃貸マンション、投資用ワンルームマンション等々がある中で、全てを住宅宿泊事業に対応させるということは問題があると思う。一つ屋根の下で多くの人が共に生活している分譲マンションでは、現状受け入れ態勢ができていないからである。
- 区として、平日の見守りが困難なため、土日、休日を宿泊可能としたという考えがあるが、私は疑問に思う。分譲マンションにおいては、一般的に土日、祝日はマンションの管理員が不在である。日曜日、祝日に関しては、住民の出入りは頻繁ではなく、逆に見守りの不安が増える。平日の方が、管理員や管理会社の担当者がいるため、土日、祝日に比べるとチェック体制が十分に

行われる可能性が高い。

- 住宅宿泊事業法が施行されても、違法な民泊の恐れが増大することを心配している。住民の安心安全確保のためには、住居専用地域にある分譲マンションでの住宅宿泊事業は全面禁止とするべきである。
- 世田谷区は、23区の中でも一番の住居地域が多くある区であり、緑と水に囲まれた文教の地区である。大学数やインターナショナルスクールは都内で一番多い。他の区と同じような対応をして良いのかと疑問がある。地元住民が安全安心に住むことができ、文化交流を図るといふ世田谷区なりの方法を考えるべきである。また、現在、三軒茶屋や下北沢の再開発事業が発表され、一部工事に移っているが、これらの地域を住宅宿泊事業の奨励地域にして、運営ルールと管理体制を整えて実施するという方法もある。世田谷区内全域を一緒に考えてはいけない。
- 戸建住宅における家主居住型のホームステイのようなものは積極的に展開していくべきである。ただ、分譲マンションにおいては、対面で本人確認をしても、宿泊者が内部からオートロックを解除して仲間が続々入ってきたとしても誰もチェックできない。このあたりをどのように規制と監視体制を整えていくのか。世田谷区は住居環境の維持という点において他区よりも厳しくしていくべきである。
- 条例の施行について、見切り発車をしようという大前提には私は遺憾である。世田谷は分譲マンションの空き室率が12.8%で、東京都内で一番多い。さらに、世田谷区の場合は分譲マンションの54.5%が築30年以上である。マンションの空き室問題と住宅宿泊事業とをリンクしてはいけないと思う。世田谷区には、独居高齢者が4万250人いる。独居高齢者が戸建にお住いか共同住宅か把握していないが、住居環境、住民構成も考えて、何か事件があったときにどのように対応できるのか不安である。感染症が発生したときに、マンション住民が消毒する間しばらく他の場所で生活するよういわれたとしても、高齢者が多い中で、どこに仮住居が確保できるのかという問題も出てくる。そこが業としている旅館・ホテルとの一番の違いだと思う。
- 住宅宿泊事業が可能なマンションと、そこで実際に届出がされた場合の届出住宅の部屋番号を開示してほしい。マンション入り口に張るシールもそれとすぐわかるシールを作成してほしい。そうすれば住民も安心して見守りができるし、住宅宿泊事業法が円滑に進むと思う。
- 住宅宿泊事業を実施するからには、世田谷らしい住宅宿泊事業、住民と共存共栄していく住宅宿泊事業、そして国際交流の役目を果たせる住宅宿泊事業を目指してほしい。

●●委員

- 例えば、宿泊施設側が、宿泊者の免許証を写真で撮ってオンラインで上げておき、保健所がまとめてどこにはどういう人が泊まっているのかわかるようなことが出来れば、安全性が担保されると思う。ホテルや旅館であれば、フロントを通すので、安全性が担保されていると思う。

●●委員

- 条例による制限について、他区では、家主不在型と家主居住型で制限を分けているところがあり、私はその立場に賛成である。
- 商店街振興政策としても住宅宿泊事業を捉えたほうがよいと思う。

警察署

- 違法な民泊ではないかという110番は既に多く入っている。民泊ではなくても、大きなキャリーバッグを転がして4人も5人も見知らぬ外国の人が自分の住んでいるマンションや近所の一戸建てに入るといふことに嫌悪感を抱いて110番をする人もいる。住宅宿泊事業法施行後に、そのような110番が増えることを危惧している。
- 住宅宿泊事業の届出施設については、区と情報共有できると思うが、それ以外の施設で民泊疑いの110番が入った場合、明確に違法な民泊であることがわかるので、取り締まりの方向で動けると思う。
- 2年後、東京2020大会が控えている。当署管内では、大蔵運動場がアメリカ選手団のキャンプ地となる。警察としては、テロ・ゲリラを未然に防止したい。その為には、区と警察署の間での情報共有が大切である。
- 危機管理を十分持って頂き、お互い連携していきたい。
- 住宅宿泊事業の施設は、犯罪者の拠点にされる恐れがある。テロなど犯罪の防止という観点から、施設に誰が泊まっているのか、すぐにわからないと意味がない。事件が起きた後、周辺住民は被害を負うだけで誰も責任をとれない。宿泊者が宿泊を終え、所在不明になってしまうと、誰にも責任追及できずに住民は泣き寝入りをするだけになってしまう。警察は当然捜査するが、犯人にたどり着けばいいが、たどり着かなければ泣き寝入りである。

消防署

- 消防の観点から、住宅宿泊事業の届出住宅において、消防法第8条に基づく防火管理や、消防法第17条に基づく消防設備の設置の点で、建物全体に大きく影響を及ぼす場合が多々考えられる。届出された後、消防設備の設置が

されていない中で、住宅宿泊事業を始められてしまうと、消防法的には違反という言葉を使わざるを得ない。そうすると、東京消防庁のホームページに建物名称・住所・違反内容が公表される場合がある。事前の届出に関する概要の情報共有や、保健所が事前相談を受けた段階で、管轄消防署と事前相談をする仕組みを考えてほしいと思っている。

- 今、東京消防庁として内部で検討中だが、国のガイドラインに示されている消防法令適合通知書については、出さない方向で検討されている。建物全体について把握がされていない中で、施設に対して、消防法令適合通知書を交付するのはできないと考えている。
- 家主居住型については、あまり心配はしていないが、家主不在型については、例えば長屋やマンションの1室を宿泊事業に使用する場合には、面積に関わらず全体の用途を変更して、消防設備が新たに付加されるという考え方をする場合があるが、現時点では用途判定方法が決められない。しかし、新たに消防設備が必要になった場合、区分所有の建物であると、責任の所在がわからないという問題が出てくる。また、消防設備を既設の建物に直ぐに設置することは、現実論的には難しい。
- 区や警察も含め、早目に情報共有をして、事案が起きてからの事後処理ではなく、事前相談の段階で対策がとれるように出来ればと考えている。