

第1回世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

それでは、定刻となりました、後方より失礼いたします。

世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会事務局の世田谷保健所生活保健課長の中塩屋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、着座にて失礼いたします。

本日はお忙しいところ、皆様にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

本日は第1回目でございますので、後程委員の皆様から会長を選出していただくこととなりますが、それまでの間、進行を務めさせていただきます。なお、当協議会の記録のため、写真撮影、録音させていただきますので、ご了承をお願いします。

また、委員の皆様のご発言に関しましては、マイクをご用意いたしますので、マイクをお使いいただくようお願い申し上げます。

それでは次第に従いまして、世田谷保健所長の向山よりご挨拶を申し上げます。

世田谷保健所長 向山

委員の皆様、こんにちは。すみません、後ろから着座にてご挨拶させていただきます。本日はご多用のところ、また今日は大変寒くなっております足元の悪いなか、第1回の世田谷区の旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会にご出席を賜りまして本当にありがとうございます。私は、所長の向山でございます。また委員の皆様におかれましては、日頃から区政、特に今回のテーマもそうでございますが、とりわけ生活衛生行政の推進に、ご理解、ご協力を賜っておりますことも併せてお礼を申し上げます。

近年報道を見ますと、先日民泊の問題ということで、様々な報道がございます。旅館業及び住宅宿泊事業、いわゆる民泊の施設というのは、世田谷区もそうですが特に東京都内では、非常に増加をしている状況があり、背景にはよく報道にもございますとおり訪日される外国人の方、本当に多様な国から、お出でになっているという実態もございます。

またコロナが5類移行後に、オンラインではなく対面出張、国内での出張、或いは旅行といったところも、かなり活発化して戻ってきているところでございます。私は杉並区におりましたけれども、オリンピックを契機にあの当時は民泊という法令がきちんとなく、いわゆる抜け穴のような、違法民泊という言い方をしておりますが、このようなものが増えていく中で、一つは街ときちんと共生をしていく、安全安心の街とともに、このような宿泊施設を確保していく、ということがございました。それを一つの世田谷区としても非常に重視し規制していくべきものと、同時に国際交流や地域の商店街の方との交流等、そのような日本の伝統をお伝えして、いろんな観点もあつたように記憶しております。ただその施設が増加していく中で、これは当委員の阪東先生とその当時、国の研究班で、ともにいろいろ検討させていただいた記憶がございますが、やはり当初から、近隣の方との調和というところ、特にゴミ出しや、生活環境、そのような静穏な住宅地というものを大事にしている世田谷区では、どうなんだろうかという話がございました。それが今、様々な形で表に出てきてしまうという事情がございます。

また、先日陳情もございましたが、旅館としても旅館業法の慣例と、もう一つは、民泊との違いが非常にわかりづらくなっていて、一室からでもといったところで発覚すると、住民の方からすると忽然と旅館ができてしまうというようなご不安やご懸念がございまして、都市計画の関連や建築基準など様々な、保健所の法令とまた違う分野での

法令の的確性の課題などもございます。住民の方との調和という中で、厳格に規制すべき問題は、きちんとご意見を頂き規制をして頂く、一方で本当に必要な宿泊もお互いにとっての安全なまちづくりをするような事業もございますので、そのようなところへの配慮や交流も、ノウハウの伝承というところも、保健所の立場から広くご意見をいただくことができれば幸いです。

この協議会の議論を、限られた時間の中ではございますが、活発なご意見をいただきまして、現行の制度の課題を整理し、住民の方にとってもそして宿泊を利用される方にとっても、安全で安心の調和のとれた事業の確保と成立ということを目指していますので、どうぞ皆様からのご意見をいただきますようよろしくお願いいたします。私の挨拶とさせていただきます。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

続きまして、本日の配布物について確認をさせていただきます。次第に記載のとおり、資料 1 から 10 までを配布させていただいております。不足等がありましたら事務局までお知らせください。よろしいでしょうか。後程お気づきになりましたら挙手にてお知らせいただければと思います。なお、資料 4 のクリアファイル形式の法令集につきましては、協議会后、机の上に置いたままにいただければ、事務局にて次回の協議会まで保管をしておりますので、よろしければそのまま置いてお帰りください。

続きまして、次第「2 委員の委嘱及び紹介」当協議会委員の委嘱及び委員のご紹介をさせていただきます。協議会の委員につきましては、当協議会設置要綱第 4 条に従って委嘱をさせていただいております。11 名の皆様に委員を委嘱させていただきました。よろしくお願いいたします。委嘱状につきましては、机の上に置かせていただいておりますが、万が一、お名前等に誤りがございましたら、本会終了後に、事務局へお声がけくださいますようお願いいたします。

それでは、名簿順に委員のご紹介をさせていただきます。委員の皆様は、一言ご挨拶をお願いいたします。それでは、学識経験者としてしまして、平成 29 年、令和元年に実施した世田谷区住宅宿泊事業検討委員会でも委員長を務めていただいた五木田・三浦法律事務所、弁護士、三浦雅生様でございます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

三浦です。住宅宿泊事業法は、厚労省の検討会の段階から関与しまして、議論というのはどちらかというとホテル旅館業の供給不足ということで、必要性というのが先にあったのでどうしても議論は十分になされたとは言いつらく、最終的にでき上がったもので運用されていくと、いろいろな地域の住民の方とのトラブルなど、色々な問題が出てきて、現在新宿でも同様の協議会が設けられ参加しています。利害が錯綜する分野でもあるので、できるだけ皆さんの意見を調整して、成案を得ていければと思います。よろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、立教大学観光学部観光学科准教授、西川 亮様です。

立教大学観光学部観光学科准教授 西川

皆さんこんにちは。立教大学の観光学部から参りました西川と申します。

もともと都市計画を専門としてきましたが、近年は観光政策や観光まちづくりを専門領域とし、住民の生活を豊かにするような観光のあり方を研究しております。昨今はオーバーツーリズムが問題視されていたり、或いは持続可能な観光の重要性が強調されてきていますが、観光振興が地域や観光客に与えるプラスの面も考えながら、どのように地域が観光を推進していくべきなのかを考えております。

民泊に関しましては豊島区で、昨年度から委員を務めており、同じような議論があるのでそちらの議論も踏まえながら検討を進めていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。続いて、国立保健医療科学院 建築・施設管理研究部 上席主任研究官 阪東美智子様です。

国立保健医療科学院 建築・施設管理研究部 上席主任研究官 阪東

阪東でございます。どうぞ皆さんよろしくお願いいたします。

先ほど向山所長からもご紹介がありましたが、厚生労働省の試験研究機関でございます。保健所、並びに福祉事務所の職員の現任研修を行っている機関でございます。

また厚生労働行政についても、研究を行っております。住宅宿泊事業法ができる前年ぐらいから、様々な民泊に関わる問題が発生しておりましたので、環境衛生という衛生面から、どのような課題があるかと、保健所がそれに対してどのように対応していくべきかを研究課題にし、数年にわたって研究を行って参りました。

そのあと途中でコロナが発生し、一気に住宅宿泊事業が縮小してしまいましたので、研究は一旦途切れてしまいました。

近年はまた観光客が増え、住宅宿泊事業も復活していると聞いておりますし、旅館業法の一部を改正して、先ほどおっしゃったような旅館業と住宅宿泊事業の境界がわからなくなってしまう、そういう新しい問題も発生していると伺っています。

住宅宿泊事業法の研究から少し遠のいておりますので、最近の事情が少しわからないところもあり、皆様方に教えていただきながら、学んでいきたいと思っております。

また、私どもの研究に生かし全国の保健所の方々にも還元していけたらと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて区内に住所を有するものとしたしまして、世田谷区商店街振興組合連合会副理事長、飯島 祥夫様です。

世田谷区商店街振興組合連合会副理事長 飯島

こんにちは、飯島でございます。よろしくお願いいたします。

私は、三軒茶屋の者ですから、この民泊というものに非常に興味があり、一番最初にキャロットタワーで行われた際にも、何かよくわからない状態の中で、民泊のことをお話をさせていただいたのを記憶しております。

商店街としては、とにかくたくさんの人に来ていただくことは本当にありがたいことですが、地域コミュニティの担い手という立場から言えば、地域の安心安全、それから生活、清潔で便利にこの地域を保つという意識の中で、この民泊というのをどういうふ

うにとらえたらいいのか、皆さんのご意見を参考にさせていただきながら、これから商店街でどのように活動していくか考えていきたいと思っておりますので、本日はよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、世田谷区町会総連合会 監事 鮎川清則様です。

世田谷区町会総連合会 監事 鮎川

こんにちは、鮎川清則と申します。

今まで世田谷町総連の方は会長が出ていたのですが、会長が「忙しくてしょうがないからお前行って来い」ということで、私が出席することになりましたのでよろしくお願いいたします。

私は桜上水 4 丁目の町会長をやっています。桜上水4丁目と杉並区との境で甲州街道、環八という、民泊で言うところの「ウーン」というような感じの場所で、そんなに切羽詰まっていなくてもいいんですが、たまたま私の住んでいるところが桜上水の駅からすぐの場所で、1 件ごみがすごく出はじめ、たばこの吸い殻が落ちてるよというのが、急に増えたということで「なんだろうな」と思っていると、やっぱり外人の方が、朝ガラガラとスーツケースを持ってくるという、これが民泊なのかもわからないし、この前も「そういうの出てるよ」と言われているんですけど、見てもよくわからないなあという形なので、その辺がどうなっているのかということをお願いさせていただきたいと思って参りましたのでよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて区内で旅館業を営業し、また住宅宿泊事業を営む者及びその関係者としてしまして、公益社団法人 全日本不動産協会東京本部世田谷支部副支部長、三上 正彦様です。

公益社団法人 全日本不動産協会東京本部世田谷支部副支部長 三上

ご紹介に預かりました三上と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

当協会では、世田谷区と以前から空き家問題に対して提携、連携をしており、解決を目指そうということで議題に上がって、今でも継続しているところです。

この民泊というのはやはり空き家問題、空き家の利活用というところでは、「避けては通れない現場の声なんだな」と思っております。ただ、やはり環境をどう守るかということもありますから、本会議を通じて、何か現場の声としてお役に立てることがあれば幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、全国民泊同業組合連合会 副代表理事、柿澤 徹様です。

全国民泊同業組合連合会 副代表理事 柿澤

柿澤と申します、よろしくお願いいたします。

私は元々、旅好きだったので 2010 年頃から旅行者として、世界中で民泊を利用していました。「民泊」という宿泊形態は、Airbnb という会社が発展させた事業ですが、創業初期からのユーザーということで本社のスタッフとご縁をいただき、Airbnb 社が日本に進出する際の助言を行ったり、またそこからの延長で住宅宿泊事業法が成立する際には、民泊事業者の代表ということで一般及び、民泊ホストの声を届けるような意味合いで議論にも参加させていただきました。

自分自身は生まれも育ちも世田谷区で、下北沢の実家に同居型ということで、母の介護をしながら 2 階の部分を利用し、数多くの国の方々を迎えたりしました。

この住宅宿泊事業法の成立の始まりから終わりまで参加し見届けて参りましたが、先ほど三浦さんがおっしゃったとおり、これまで十分な議論が重ねられないまま成立したという背景は実際にあると思います。

世田谷区でこのような話し合いの機会をいただくことになり、僕としてはなるべく民泊の良いところを取り入れ、地域との共生を図れるような仕組みづくりのために意見を色々とさせていただければ幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、関係行政機関の職員としまして、東京消防庁世田谷消防署予防課長、田中大祐様です。なお、本日は都合により、ご欠席のため、東京消防庁世田谷消防署、予防課、予防係建築担当係長、谷口祐介様に代理出席していただいております。

東京消防庁世田谷消防署 予防課予防係建築担当係長 谷口

予防課予防係建築担当係長をしております谷口と申します。

本日予防課長の所用によりまして、代理という形で出席させていただいております。

私の普段の業務は、事業所を始める時や建物が新しく建つ時に、一番最初に消防として検査に入り適正な消防用設備が設置されているかを、実際に現地に赴き検査をする業務をしております。

旅館業民泊につきましても、こちらに就任して一年程ですが、かなり多いなという印象を持っております。

必要な消防用設備の設置にしても、専門的な知識が必要なものを事業者様がそこまで理解できていないところがある中で、「どうやったら上手く運用できるだろうか」を考えながら日々、仕事をさせていただいているところでございます。

この場で、皆様の意見を聞きながら、適正な実施ができるような形でお力になればと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、警視庁北沢警察署生活安全課長警部、岸 知穂様です。

なお、本日は都合によりご欠席のため、警視庁北沢警察署生活安全課課長代理、松澤隆志様に代理出席していただいております。

警視庁 北沢警察署 生活安全課 課長代理 松澤

課長代理の松澤と申します。

本日、課長の岸が欠席ということで私が出席をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

いたします。

この旅館業や宿泊事業に関しては、警察では生活安全課が主管することになります
が、私自身、刑事部門での経験が長く、生活安全課の勤務は今年の3月からまだ2ヶ月弱程度になります。知識的には、ほとんどゼロに近いような状態なので、まだまだ勉強する段階です。本日はしっかり勉強させていただきまして、今後に生かしていきたいと思っております。本日はよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、教育機関関係者といたしまして、世田谷区立二子玉川小学校校長 森田 賢様です。

世田谷区立二子玉川小学校校長 森田

二子玉川小学校で校長を務めさせていただいております森田 賢と申します。
どうぞよろしくお願いいたします。

子どもたちの安心安全や、また区立学校からということでお話をさせていただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続いて、学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉 秀之様です。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉 秀之でございます。

区内の約八つ、九つの学校法人様から推薦状を頂いて、委員を務めさせていただきます。
先ほど向山保健所長からもありましたように、議会の委員会の方で実際に陳情し、そして、主旨説明をさせていただいたこともございまして、民泊や旅館業の問題については、学校施設の立場や運営者の立場から、いろいろとご意見を申し上げたいなと思っております。ちょっと辛口のコメントも言うかもしれませんが、是非そこは「学校関係者は堅い機関なんだ」と思っていて、ご勘弁頂きますようよろしくお願いいたします。
以上でございます。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

続きまして事務局の構成員を名簿に従いまして、名前のみ紹介させていただきます。

世田谷総合支所地域振興課長、小野 貴博。

なお本日は都合により欠席のため、世田谷総合支所地域振興課計画調整相談係長、柳沼 守が代理で出席いたします。

政策経営部政策企画課長、小泉 輝嘉。

なお、本日は都合により欠席のため、政策経営部政策企画課政策企画係長、田中 勝也が代理で出席いたします。

続きまして、生活文化政策部文化・国際課長、大谷 周平。
なお本日は都合により欠席となります。

続いて、経済産業部商業課長、齊藤 真徳。
なお本日は都合により欠席のため、経済産業部商業課商業係長、松見 美和子がオンラインで代理出席いたします。

続いて、経済産業部経済課長、阿部 貴之。

環境政策部清掃・リサイクル推進課長、計良 亨。

子ども・若者部保育課長、北川 俊彦、本日不在です。

続きまして、教育政策・生涯学習部教育総務課長、山本 久美子。

続きまして、都市整備政策部建築審査課長、能勢 文彦。

防災街づくり担当部建築安全課長、池田 あゆみ。
以上になります。

次第の「3 会長選出」ですが、当協議会設置要綱第 6 条に「協議会の会長は学識経験者の中から委員の互選により定める」と規定されております。いかがいたしましょうか。どなたかご推薦いただけますでしょうか。はい、阪東様、お願いいたします。

国立保健医療科学院 建築・施設管理研究部 上席主任研究官 阪東

会長の選出につきましては、私は三浦委員を推薦したいと思います。

冒頭、事務局の方からもご紹介がありましたが、以前実施した住宅宿泊事業検討委員会の委員長を務められていたということで、本協議会におきましても議論を円滑に取りまとめていただけるものと考えます。ぜひよろしくお願いいたします。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ただいま、三浦様を会長にとのご推薦がございました。皆様いかがでしょうか。

委員全員

異議なし。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ありがとうございます。

では、皆様からご承認いただけたということで、三浦様に会長をお願いすることいたします。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ご承認いただきましてありがとうございます。できるだけ円滑な進行に努めたいと思います。

次は副会長の指名ということで、設置要綱により私が指名できるということになるので西川委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

それでは、中身に入っていきたいと思いますが、まず、次第の 5 番目「世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会の運営」について事務局からお願い致します。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

それでは、協議会の運営について、事務局からご説明いたします。

協議会に関しましては、原則公開とさせていただきます。傍聴者の報道機関を除く写真及び動画撮影、録音、録画について、不特定多数への公開を目的としたものは禁止とさせていただきます。また、ご発言も禁止させていただきます。

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、その都度お諮りさせていただくことになります。

次に、会議録につきましては、発言者名を記載した全文記録を事務局が作成し、委員の皆様の確認、調整を経た後に、区のホームページ等で公開することとしております。ただし、委員の名前を除き、個人情報などの非公開情報については公開をいたしません。以上となります。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

今のご質問、疑問がありましたら、どうぞ。

特にございませんね。

では次に、世田谷区からの報告ということで 3 つあります。1 番目が「旅館業法及び住宅宿泊事業法の比較」ということで、ご説明いただけますでしょうか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。それでは、ご説明をさせていただきます。

まず、資料が「資料 5 旅館業及び住宅宿泊事業法比較」になります。平成 30 年 6 月に改正旅館業法施行令及び住宅宿泊事業法が施行されたことにより、共同住宅の一室や戸建住宅等での住宅宿泊事業及び旅館業が可能となりました。

まず、それぞれの法律について簡単にご説明をさせていただきます。

旅館業法についてですが、この法律は昭和 23 年に制定された古い法律であり、この法律では、「旅館業」とは「宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」と定義されており、「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされております。

この旅館業を経営する場合は、旅館業法に基づく営業許可を受けなければならないこととなっております。住宅を宿泊利用する場合であっても、有償で繰り返し、宿泊所として提供する「民泊サービス」を行うことは、基本的に旅館業に当たるため、旅館業法に基づく許可を得ることが必要となります。旅館業法に基づく許可には、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業など、いくつかの種別がございます。

使用する施設には、構造設備基準がございます。また、許可の取得にあたっては、管轄の保健所に申請する必要があります。

続いて、住宅宿泊事業法についてですが、急速に増加するいわゆる民泊について、安全面、衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、平成 29 年に新たに制定された法律でございます。

宿泊営業の実施にあたっては、原則、旅館業法に基づく許可が必要となりますが、住宅宿泊事業法に基づき、保健所長に届け出をしたものは旅館業法の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができます。住宅宿泊事業とは、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が180日を超えないものとされています。

なお、「住宅」とは「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」の設備要件と、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」いわゆる、家主居住型。または「入居者の募集が行われている家屋」いわゆる家主不在型もしくは「随時その所有者、賃貸借人または転借人の居住の用に供されている家屋」のいずれかの居住要件を満たしている必要がございます。

今、スライドを出しておりますが、網掛けの部分は法令により規定がない項目を表しております。一部、法令ではなく区のガイドラインで定めている項目もございます。

先のご説明のとおり、法律の制定時期や内容は異なりますが、現実には、一般的な住宅を用いて旅館業も住宅宿泊事業を営める状況において、一般の方には両者の区別は困難でございます。そのような状況において、例えば2ページ目のスライドにあります、「近隣への事前周知や標識の掲示」といったことが、旅館業法には定めがなかったり、近隣への事前周知が住宅宿泊事業では、区のガイドラインで、事業者の協力を促すものになっていることなどの課題がございます。

やはり旅館業法については昭和23年に制定され、その後改正等もされておりますが、標識等を出すことが義務化されていない関係で、住宅宿泊事業に関しては標識をつけるということが法律に定められており付いていますが、旅館業は付けなくてもいいので、そのようなことが住民の方にはわかりづらく、突然、隣の家に入出入りしていると区に相談が来るような状況でございます。

また、利用者が宿泊する施設ですので、設備の衛生面も大事ですが、消防や建築面の安全性等も大事になります。

次のスライドにいきまして、消防への事前相談や、建築の適合状況の確認については、住宅宿泊事業では、区のガイドラインに定めがありますが、旅館業では特に定めはございません。ただし、旅館業施設については、消防署から検査済みの連絡をいただいております、消防面の確認をしております。

建築面での不備があったとしても、旅館業法や住宅宿泊事業法に基づいた、不許可や不受理にすることはできませんが、建築面での不備がないことを確認した上で事業を行っていただき、利用者の安全安心を確保していただくためにも、現在、建築所管にご協力いただきながら、分かりやすい建築面での適合性確認に関する案内についても、区では検討を進めているところでございます。

次に、旅館業及び住宅宿泊事業を実施するための手続きの流れを、資料5-1「旅館業法及び住宅宿泊事業法の手続き」を用いてご説明いたします。

まず、今出ているのは旅館業務の許可申請手続きの流れになっております。基本的には事前相談を受けていただくことをお願いしております。この場においては、近隣周知や関係法令への適合性の確認などもお願いをしております。

旅館業については、許可申請なので事業者から申請をしていただき、それに基づき、保健所で審査や検査を行い、旅館業法に定められた不許可にする要件に該当しなければ許可となります。

次に、住宅宿泊事業ですが、こちらも基本的には事前相談をお願いしており、そちらにおいて、必要な住民周知や近隣への周知などを指導してお願いをしております。

住宅宿泊事業については、届出になりますので事業者で準備をしていただき、提出された書類に不備がなければ受理することとなります。

まず、ここまでの説明については以上でございます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。今のご説明について何か疑問点等もありましたら、どうぞ質問してください。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

いいですか。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

どうぞ。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

はい、昭和女子大学の比嘉でございます。

実際に近隣であった問題も含めてお話を申し上げますが、旅館業についても、宿泊事業についても事前相談があります。しかし、事前相談があった時点で、近隣周知をするようにということになっているはずですが、実態として今まで2件ほど、我々は受けていないことがありました。事前説明は無い、そして人が出入りしており「これはおかしい」ということで、区に問い合わせをして事業者に問い合わせをしたら、「民泊をやるんだ、旅館業をやるんだ」という話を聞き、それから住民が大騒ぎになるというのが今の実態なんですよ。だから、事前相談があった時点で、例えば町会長の鮎川さんがいらっしゃいますが、町会の方に連絡をするなりして欲しいです。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ちょっとよろしいですか。今は旅館業法と住宅宿泊事業法の法制度を、一応委員の皆さんに全部わかってもらいたいのので、今言われる現状の問題点については、後程お願い致します。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

はい、わかりました。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

後程意見をお聞きしますので、法規の関係で疑問点があれば、おっしゃっていただけますか。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

法規の点で申し上げたいのは、例えば、この建物については検査済証がありますとか、準耐火や耐火であるなど、そのような基準はの中にあるんでしょうか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。建築基準法の旅館業法及び住宅宿泊事業法でそこについて細かな規定はございませんが、旅館業になると旅館としての用途となりますので、そちらの方に細かな規

定があるとのことですが。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

わかりました。

何か、谷口委員の方で補充できますか。

東京消防庁世田谷消防署 予防課長代理 谷口

我々の消防署において、建物全体の構造だとかそういったところにつきましては、消防署が独自で持っている過去の届出等から基本的には確認をしております。消防が未把握のものについては、構造がおかしいんじゃないかという判断になりましたら、相談者の方に「区の建築指導課などに、きちんと構造の確認をしてください」ということでお伝えをして、相談した結果を提出していただくように指導しており、過去にも何件かはそのような形で提出をしていただいて構造確認をした事があります。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。他に何かございますでしょうか。どうぞ。

世田谷区商店街振興組合連合会 副理事長 飯島

例えば、採光、照明、防湿、排水設備等々は、どこが管理しているんですか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。資料 5-1 になりますが、旅館業の申請後、この 4 番に施設の検査というものがございます。こちらは、保健所の環境衛生監視員の方が施設を見まして、基準をクリアしているかを確認し、それで不備があれば是正するように指導しております。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

よろしいですか。

世田谷区商店街振興組合連合会 副理事長 飯島

はい。ありがとうございます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

他に何かございますでしょうか。法規面で特になければ、次に進みたいと思います。「世田谷区における旅館業及び住宅宿泊事業に関する、現状の説明」をしていただけますでしょうか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。それでは、資料 6「世田谷区における住宅宿泊事業及び環境に関する現状」をご覧ください。

まず、スライドにも映しておりますが、平成 30 年度からの施設数推移を見ていただいております。新型コロナウイルス感染症の世界的流行時期までは微増傾向でしたが、令和 5 年度からは明らかな増加を示しております。こちらの赤い方が住宅宿泊事業、及び旅館業を示しております。このように増えております。1 ページ目の表を見ていただくと、旅館業の許可やそれぞれの表の中心に廃止届、廃止の件数も書いております。住

宅宿泊事業では、廃止件数も一定数ございます。この中の一部は住宅宿泊事業を廃止し、旅館業に転換しているものもございます。

次に進みまして、地域ごとの施設数をご覧いただきたいと思います。世田谷区では、世田谷、北沢、玉川、砧、烏山の5地域に分かれており、特に地区としては渋谷に接続する田園都市線沿いの、池尻、三宿、三軒茶屋、また太子堂のある世田谷地域、渋谷や新宿への利便性の高い下北沢のある北沢地域、その他、鉄道の沿線上に施設がある傾向が見られます。同じく住宅宿泊事業について、やはり下北沢や三軒茶屋の辺りに多い傾向が見られます。

次に、施設に従業員や家主がいる施設の割合をご説明いたします。旅館業では7%、住宅宿泊事業では14%の施設に従業員や家主がおります。これらの施設では、地域との交流を意識した取り組みを行っているところがある他、従業員や家主が不在の施設でも、苦情がない施設も当然ありますが、常駐または居住している施設からの苦情はほぼないことが特徴となっております。

次のページ以降は、苦情数の推移になります。旅館業、住宅宿泊事業ともに、件数の増加に伴い、苦情数も増加しております。

苦情の内容については、旅館と住宅宿泊事業、ともに同じような内容が多いのですが、ゴミ、騒音、喫煙、不法侵入が挙げられます。よく聞くのは、外国の方や日本人も増えたのですが、グーグルマップなどを見ながらその住所に行くと、同じ地番に何件か並んでいたりすると最初の家に突入してしまうなど、ご相談をいただくことが多いです。

また、標識を掲げる必要のない旅館、法律違反で標識を掲げていない住宅宿泊事業の住宅に対する「違法施設ではないか」との苦情相談もございます。

次に、世田谷区内の住宅宿泊事業、宿泊実績についてご説明いたします。「資料7」をご覧ください。なお、旅館業については、このような宿泊実績等の報告の義務がないため全数を把握できておりませんが、住宅宿泊事業については区への報告義務があるため、住宅宿泊事業の報告実績をもとに、旅館業を含む区全体の宿泊動向の傾向をお示しできると考えております。

まず、次のページですが、先ほどの内容と重複しますが、世田谷区内の住宅宿泊事業登録施設数になります。昨年度で539件になっております。

次にこちらが令和6年度、2024年度の宿泊実績でございます。こちらを見ると、延べ9万5千人が宿泊しました。住宅宿泊事業は、年間で最大180日営むことができますが、住居専用地域においては実質的に120日程度しか営むことはできませんし、個々の施設ごとに営業日数や、宿泊日数等が異なるため、あくまで推測になりますが、令和6年度の区内の旅館数が、住宅宿泊事業の住宅数の約0.47倍あるので、旅館業も仮に180日程度の営業日数であったと仮定すると、少なくとも延べ4万5千人以上の利用があったと考えられる。それを考えますと、少なくとも15万人程度の方が宿泊をされたということが推測されます。

次に進んでください。こちらが令和6年度、令和7年度の比較になっており、こちらを見ると宿泊日数、宿泊者数、延べ人数ともに増加傾向にあることがわかれると思います。規制強化による宿泊可能日数等の制限が今後進められた場合、これまでに受け入れてきた宿泊者も受け入れ先をどうしていくかといった課題も生じると考えられます。

次に、国別の宿泊者数を示しております。これは上の棒が令和7年度、下の棒が令和6年度を示しておりますが、海外からの利用者数が伸びていることがわかります。

次のページに移りまして、こちらが令和7年度のものですが国別の宿泊者数をグラフで示しております。これを見ますと、日本人が四分の一を占めているということで、そ

の評価は分かれるところかと思いますが、意外と日本人の利用客も多い印象ではないでしょうか。

続きまして「資料 8」に進みます。こちらは細かい資料で見づらいのですが、都内の旅館業施設数の比較になります。令和 7 年 12 月末時点で、23 区内で世田谷区は 8 位の施設数となっており、1 位は墨田区、2 位は台東区で世田谷区は墨田、台東の約三分の一程度の施設数となっております。

スライドで、こちらは住宅宿泊事業の届出の住宅になります。こちらについても、23 区内では、世田谷区は 8 位となっております。1 位の新宿と比べると 7 分の 1 程度の施設数ですが、共通しているのは旅館業住宅宿泊事業ともに、23 区内で 8 位の施設数ということで、比較的多い区ではないかと捉えることができます。これについては、新宿、渋谷等へのアクセスが便利であることや、旅館業及び住宅宿泊事業に活用できる住宅が多いこと、またつい最近のことですが、他自治体に比べて条例による事業者の責務等の規定がまだ少ないことが要因として考えられるかと思います。以上でございます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

確認ですが、今はもう 3 番目の自治体における状況も含めたご説明ということでしょうか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

それでしたらこの後、自治体についてご説明いたします。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

今 2 番目なんですね。はいわかりました。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

すみません。何かご質問ありましたら、どうぞ。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

質問なんですけど、盛んに旅館業で標識がついていないことでトラブルがあるとおっしゃっているんですが、あれは確か旅館業法が規制緩和をし、1 室でも旅館業ができるようになりましたが、大体がその旅館ですか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

わかりました。もともと旅館業は事業としてやるわけなので、当初は看板を掲げて宣伝してお客様を呼ぶのは当たり前なので、標識を掲げるような義務規定はないわけです。だから規制緩和して、民泊から旅館業に移らせて良いところがあったわけで、たった 1 室でもできるようになったので、その辺のチグハグさが出てきているんだろうと思います。ありがとうございました。

そしたら 3 番目の「他の自治体における状況」についてもご説明ありますか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。わかりづらい説明になりまして申し訳ありませんでした。「資料 10」をご覧ください。こちら細かい部分ではございますが、まず、旅館業法に関する条例の比較を示しております。旅館業法と住宅宿泊事業に関する条例の比較となっており、今投影しているのが旅館業法の方になります。こちらの比較ですが、ここで取り上げている A 区から F 区は基本的に規制強化に近い図となっております。自治体ごとに違いが見られますが、例えば衛生害虫に関すること、従業員の常駐、緊急時対応の要件、近隣への事前周知、建築基準関連の適合性の確認、浴室やシャワーの構造、あとは違反者の公表などを規定している区がございます。

次のページに移りまして、住宅宿泊事業法に関する条例の比較です。実施場所や期間の制限というものは、各区の実情に合わせて規定している他、次のページになりますが廃棄物の処理、同じく衛生害虫対策、近隣住民への事前周知、関係法令への適合を証明する書類の必要性、あとは罰金や違反者の公表なども各区毎に定めている状況でございます。他区の条例で規定されている内容が、世田谷区の実情に合うかどうかは議論の余地がございますが、世田谷区の条例に規定されていない内容も多く、今後の施策、今後の議論の参考になると考えられます。3 番についてのご報告は以上でございます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。今の他の自治体との比較について、ご質問がありましたらどうぞ。特にありませんね。わかりました。

そうしましたら、議題に入っていきたいと思います。1 番目が「世田谷区における旅館業及び住宅宿泊事業の課題と共有」ということで、事務局の方からご説明いただきます。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。この議題について、まずその課題と共有と、その後、適正な実施のためのルールづくりに向けての2題がございます。それにあたりまして、資料をご覧くださいと思います。議題についてご検討いただくにあたり、これまで区議会において区議会議員の方からのご質問に対する答弁をご確認いただくことで、区の考えや姿勢をお伝えできるかと考えております。

1 ページ目をご覧ください。当区ではこれまでの状況を踏まえまして、区民の方が安全安心して静穏な住環境で生活できることと、事業者が適正な運営を行うことを実現するために、条例改正を視野に入れているようなところでございます。

また、投影している区内の地域資源というスライド等をご覧ください。今答弁を指定させていただいているとおり、旅館業や住宅宿泊事業を単なる旅行目的の施設としてとらえずに、区内には国立高度専門医療研究センターや、高齢者施設、あとは大学等の区内の特色のある地域資源を利用される方やその家族への旅館業、住宅宿泊施設の活用なども、検討が必要であると考えております。

例えば、そちらのスライドの右側になりますが、他自治体では住宅宿泊仲介業者が災害時の避難住宅としての活用について連携している取り組みや、本協議会で議論しているような一般住宅を活用した旅館業、住宅宿泊事業ではございませんが、千葉県にある国立がん研究センター東病院では、敷地内にガン治療で通院される患者さんに配慮したホテルがある事例もございます。

また、東京大学は留学生や研究者向けの宿泊施設を持っており、遠方から区内の大学にも、多くの受験生が入試や学校見学等に訪れることを考えると、旅館業や住宅宿泊事業の施設、住宅の活用など、色々なことが多く考えられるのかなと思います。

3 ページ、次のページをご覧ください。その他、これまで区議会で答弁してきた内容としましては、従業員が常駐する施設、家主が居住する住宅にこだわらず、よい取り組みをしている事業者への支援も必要だと区では考えております。

6 ページになりますが、旅館業、住宅宿泊事業の観光的な側面についての答弁を過去にしておりますが、観光だけではなく、様々な関係所管と連携し対応していく必要があると考えております。ご説明は以上になります。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。かなり詳細な資料ですが、皆さんの方で何かご質問がありましたら。特になければ、皆さんのご意見を伺っていきたくと思いますが、課題の共有と今後のルールづくりの問題になりますが、利害関係のある委員の方から私の方で指名させていただきたいのですが、トップバッターの飯島さん、いいですか。恐縮ですが時間の制約があるので、できれば 5 分以内ぐらいで、まとめていただければと思います。

世田谷区商店街振興組合連合会 副理事長 飯島

はい。それでは、商店街の立場から住宅宿泊事業いわゆる民泊や旅館業についての意見を述べさせていただきます。

三軒茶屋のような町においては、国内外から多くの人を訪れること自体は、街の活気や地域経済にとってプラスの面もあります。飲食店や小売店をご利用いただくことで、にぎわいに繋がってくるという部分もたくさんあると思います。

しかし、一方で現在の民泊や旅館業の増加について、地域としての強い不安も感じているところであります。三軒茶屋は住宅地と商業地が非常に接近して、商業地のすぐ裏が第1種住専であったり、1 本裏にまわれば近くに保育園や小学校、昭和女子大もあるわけですが、高齢者施設も多々あります。そのため、単純に宿泊施設を増やせば良いということではないのではないか、生活の街としてのバランスをどう守るか、というのが非常に重要なところだと考えています。

特に商店街として懸念をしているのは、地域との関係性が見えにくい営業形態のところ です。昔から町にある店舗は、地域の清掃や、防災防犯、祭りやイベントへの参加など、そういう他地域との繋がりの中で営業をするお店が多く、商店街にも加盟していただいております。ところが現在は、全てではないですが誰が運営しているか分からないような施設もあり、緊急時、連絡がつかないことへの不安もあります。

それから、聞いた話ですが、突然マンションの全体が宿泊施設に変わってしまっているというようなこともあり、夜間、人の出入りが続くというような、時差があるからどうしようもないんでしょうが、そのようなケースもあると思います。そのために深夜の騒音や、ごみ出しのルールを守る守らない、路上での滞留、それから無断撮影というのでしょうか。お子さんの写真を撮っているなどもあるようです。そういったところから、防犯面の不安を訴える商店の人たちもいるのですが、このような積み重ねが住民の不安、住民の安心感などが損なわれていくのではないかなと思うわけです。

商店街というのは単に商売するだけでなく、地域コミュニティの一部ですので、警察や消防など、綿密にしょっちゅういろいろなイベントなどを通して連絡をしているわけ

ですが、その中から外れている人達が、ポコッと出て来ちゃうというのが非常に問題が多いかなと思います。だから周辺住民へ配慮していただければいいのかなと思います。一番は宿泊する時、誰かがいて鍵を渡す際に中を説明し、「こうやってごみ出しするんだよ」「まずはこうだよ」というような話をしていただける人がおり、帰りはどこかに鍵を置いてくるというようなやり方の方がいいのかなと思っております。

とにかく、どのような商売をされるのかというのをまず地域の人たちに説明をしていただけると我々としても安心感が出るのかな、と思うところでございます。三軒茶屋は、観光地としてではなくて、生活者の町なので生活がまず行き届かなければ、観光もないんだろうなと思っております。以上でございます。ありがとうございました。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

次に鮎川さん、お願いいたします。

世田谷区町会総連合会 監事 鮎川

はい、私の住んでるところは先ほど申し上げたように桜上水で普通の住宅街ですね。

私の町会の役員をやっている方も民泊をやっている方がいらっしゃる。今お話をしたように、住んでいるところの横のマンションでやっているので、苦情はありませんよね。やはり住んでいる人と民泊のところが一緒であれば、その人が管理できるので何の苦情もないですが、家の近くのところは、ある日突然ごみがすごくなっていたり、タバコを捨てたり、夜中にうるさいなど、そこは今まではアパートだったところですが、急にそのようになったのは、私からすると一目瞭然で、誰かが管理していないとそうなるんだなという話ですよ。その辺が一番の問題点ではないかなと思います。

なので、先ほどいろいろと区の方がご説明して下さいましたが、この届出制と許可制と違うんですよね。届出すればいいよという世界と、ちゃんと審査をしたりするよという世界で、「じゃあなんでそれを審査しないんですか」と言いたくなってしまう、総論賛成各論反対になってしまい、全てのことがそうだと思うんですが。

そういう風にやって民泊の人を増やせば、世界からいろいろな方が来るからという世界で見れば総論としては賛成ですが、いざすぐ近くにそのようなものがあれば、「どうなっているんだ」という世界になるじゃないですか。だから「どうにかしてよ」とお話される方もいらっしゃいますよね。それを届出だけでいいのかなというのは非常に疑問を持っている、以上でございます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。三上さんいかがでしょうか。

公益社団法人全日本不動産協会東京本部世田谷支部 副支部長 三上

はい。不動産業賃貸管理業を、私どもは受託させていただきますが、実は民泊事業者さんとは割と住み分けができており、一般のいわゆるアパート賃貸マンションに1室だけ民泊をやっているよというような大家さんや、事業者さんは本当に少ないと思います。世田谷区で最近増えてきたのは、1棟丸々民泊用アパートなど増えてきたんだなと思います。よって、我々の業界としては、入居者さんには丁寧な対応や、注意喚起を守るようにと口酸っぱく綿々と伝えているわけですが、どうしてもその近隣にある民泊アパートからの苦情が出てくると、事業者さんにそこを経営してる会社さんを調べて、苦情等を申し上げるしかないのが実情ですね。やはり今民泊事業はどうしても民間の事業

者さんが主導で、モラルの範囲でやっていくしかないところがあるので、その辺の整備は、しっかりとやっていくべきなんだろうなと個人的には思っております。

世田谷区は、やはりインバウンドがまだ多くはないだと思います。先ほどの資料の中にも江東区、墨田区など、東の方には魅力的な観光資源があり、世田谷区はさほどない。例えば、豪徳寺もすごく人気で、招き猫で外国人がよく訪れる場所ではあるのですが、世田谷区としてはその活気、インバウンド需要を取り込んでいくべきなんだろうとは思っております。「良好な住宅街を」といえばそうですが、流れからすると、その流れを止められない。止められない流れであれば、きちんと整備していくのが必要だと、そう考えております。これからの個人的な課題と考えれば、民泊の環境と整備、これに尽きるんじゃないかなと考えております。以上です。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。柿澤さんお願いします。

全国民泊同業組合連合会 副代表理事 柿澤

私は、自宅で自分が管理をして民泊を行い、基本的にすべてのお客様にご挨拶をし、日本での生活習慣について簡単な説明をしています。これまで近隣からの苦情はゼロです。今よくあるイメージのインバウンドとはちょっと違う点として、実は、僕のところに来るお客さんは、世田谷区の静かで快適な住環境を求めてうちに来ます。「去年渋谷に泊まった時はうるさかったが、下北沢は夜はぐっすり眠れる。ちょっと遊びに出れば町は元気で楽しい。そこのバランス感がすごく良い。」と喜んでいただいています。

なので、帰って来てから大騒ぎするような方はおらず、逆に家ではマナーよく静かに過ごし本当に家も綺麗に使っていただく、そういった方が多いです。

しっかり管理をしている事業者も数多くおり、ルールが守れていないというより、今はまだ宿泊事業者共通のちゃんとしたルールがないという状況だと思います。今後そういったところをしっかりと議論し、抑えるべきところと推奨していくところをしっかりと、見定めていければなと思っております。

最後に1つだけ意見をさせていただきたいのですが、おそらく「民泊」と言ったときに、ほとんどの方が、何をもって民泊かというのがわからないと思うんですね。私は、自分が民泊事業者でずっと住宅街でやっているの、自宅でやるのが民泊だと思っているんですが、旅館業と住宅宿泊業の大きな違いというのは住居専用地域で事業が行えるか、行えないかだと感じています。用途区域が商業区域であれば、旅館業法でも住宅宿泊業法でも宿泊事業を営むことが可能である。しかし、旅館業法では標識をつけなくてもよかったりとか、事前の近隣に対する説明も必要がない。そうすると、住まれている方の中では、住宅地だと自宅だと思っていたところが実は商業区域で、何の届け出もなく適当に開業した民泊がいる、と感じるかもしれない。

そのような区別ができない一般の方からすればマンションでやるのはすべて民泊だと思われるのは当然だと思いますので、実態に合わせた適切な問題の切り分けも含めて、一律な制限などではなく、先ほど申し上げたとおり、例えば地域と連携し、正しく世田谷区発展に努力していこうとする業者さんやホストの方を推奨して、「マナーが悪い」と苦情をもらってしまうような方には、その原因を特定し個別具体的な指導をできる仕組みづくりを、ぜひ進めていただければなと思っております。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

なかなか、旅館業法の方がハードルを下げちゃったのが裏目に出ているところはありませんね。わかりました。谷口さん何かありますか、消防の立場から。

東京消防庁世田谷消防署 予防課予防係 建築担当係長 谷口

消防としては、消防用設備の設置が一番懸念している事項であり、課題と感じます。その中で一番問題となりやすいのは、自動火災報知設備、こちらが通常の共同住宅から旅館業や宿泊事業法、消防法上でいうと、5 項のイというような形になり、特定用途、不特定多数の人間が出入りするような用途になってしまうと、もともと設置の必要がなかった建物に新たに旅館業が入ることで、使用する部屋や設備の設置が新たに必要になってくる。現在では、簡易的な無線式の感知器だけを取り付ければよいというような機器も出てきていますが、その部屋が例えば、共同住宅の中で 1 部屋だったものが、2 部屋、3 部屋、4 部屋と、占める面積が変わってしまうと、結局、全体に必要なになってきたりなど。

あとは最初にやっている事業者から、次やる事業者が全く別の方であれば、その部屋に設置する感知器を連動させなければいけない。その際、どちらがどのように連絡を取って連動させるのか。今のところは届出者の方で後に出された方が、先に出された方にきちんと連絡をとってそういう対応をしてくださいというようなお願いベースで指導している。もちろん検査時に連動しなければそれについては我々としてはきちんと指摘をして改修に向けて動いているところであるんですけども、そういったところが非常に難しいなど。

無線式で事が足りるのであればまだ良いのですが、たとえば旅館業が占める割合が建物全体で 300 平米以上となってしまった場合は無線式ではなく、通常の有線の自動火災報知設備が、建物全体で必要となってくる。これには受信機といわれるものだったり、発信機と言われる、感知器だけではなく、そのようなものが必要となってくる。

このように建物の利用状況によって、必要な設備や機能が変わってきてしまうので、相談に来た際は、我々としては建物全体として、今どういう状況なのか、まずそこからスタートしているような状況になりますので、かなり関係者への指導については気を遣ってやっているというようなところで、課題として消防はこれまでもそうでしたが、これからも気をつけていかなければならないと思っていますところでございます。以上です。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。松澤さん、生活安全課としては日が浅いということで、別に生活安全課にかかわらず、警察全般という感覚で結構です。はい。

警視庁北沢警察署 生活安全課 課長代理 松澤

民泊の需要がこれだけ高まって施設や利用もどんどん増えているという状況で、当然警察の取り扱いもこれから増えていくのかなと感じています。

やはり普段から、我々警察の各種取り扱いを通じて、1 つ 1 つ情報を集約し、組織内で共有していくことも必要だと思います。また保健所のようなところから情報提供いただき、対応していくことも必要ではないかと感じております。

もう 1 つは先ほど飯島さんからもお話があったとおり、緊急時に連絡がつかないという話もございましたが、私も以前の所属で民泊の取り扱いで、その民泊は玄関脇に非常時の連絡先の看板を設けてもらっていたんですが、電話しても繋がらない、ということで対応に非常に苦慮して、という事案もありました。幸いその事案は事

件性もなく終わったのですが、いざという時の事件事故、民泊・宿泊施設での事件事故に対応するについては、どうしても事業者さんなり、家主、もっと先を言えばその日宿泊される方と速やかに連絡を取れるようなシステムというか体制を構築していただければ、警察としての事案対応もスムーズに進められるのかなとは思っております。そのようなことをスムーズに進めることによって、やっぱり近隣住民の方の、結果として安心や安全にも繋がると思っております。以上です。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

ありがとうございました。それでは森田さん、お願いします。

世田谷区立二子玉川小学校 校長 森田

はい。私は世田谷区の学校に勤務をして今年で5年目なので、これまでの4年間では、直接校長同士の情報交換の中で、旅館業や住宅宿泊事業については、直接的に話題になったのは記憶ではないです。ただ、もしかしたら困っている学校もあるかもしれないので、これから話題にしてみようかなと今から考えていたところでした。

あとは私個人の経験したことからお話をさせていただくと、もう10年ぐらい前のことですが、世田谷区ではないところの自治体で副校長をやっていましたが、学区域内に観光客の方がたくさんお見えになる大きな公園がありました。そこが学区域になっていたので、その公園内を通り登下校する子どもたちがおり、非常に多かったのが写真を勝手に取られる。先ほど飯島委員もおっしゃっていましたが、外国からいらした観光客の方からしてみると、ランドセルをしょって、黄色い帽子をかぶって歩いているのはとても珍しいようで、写真を勝手に撮られたという子ども本人からの声もありましたし、保護者から学校にそのような連絡をたくさんいただきました。ただ、本当に観光客で単に興味があって撮ったのか、いわゆる不審者なのかはこちらも区別がつかないので、対応に苦慮したということがありました。ただ、やはり子どもたちからすると、突然写真を撮られて怖い思いをしたという話はたくさん聞いたことがあります。ですから、やはり外国人の観光客の方が増えれば、そのようなことも増えてくるのかなという心配はあるかなと思います。以上です。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

わかりました。では比嘉さん、どうぞ。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

はい。私が言わんとしたところは、森田さんや飯島さんよりお話があったことがほとんどだと思います。実被害としていうとやはり写真です。それは非常に多く、いきなりバシャバシャ撮られてしまい、それで済んでいけばいいのですが、これがネットにあがってしまうんです。コレクションみたいな感じで。うちの子の写真が載っていて削除要求して削除してもらうという、いらぬ手間がどんどん増えているのが今の実態としてあります。それから、なぜこのようなことになったかというのは、不思議ではないのですが、学校と民泊との距離です。この制限がなくなってしまった、いつの間にかというのがある。うちの学校で計画されたのが、学校の壁面から建物まで1.6mですよ。2階3階の建物の窓から見下ろせば学校全体が見えてしまうような環境下に、実際の旅館業の計画がありました。ちゃんとした表示ももちろんなかったですけど。簡単なものはありましたが。それで色々あった。ですから、私はそういうものがができるのであれば、先

ほど少し言いかけたのですが、町会ですとか、事前相談があった段階で、「このようなものができそう」とか、「こういう相談が来そう」ということを、町会の皆さんにお知らせしておけば、もっとスムーズ。それで規制をちゃんとかけていけば、そもそも事前相談に来た時点で「この地域は駄目です」、「この建物は駄目です」というようなことが言えればいいと思いますが、それが無いとのことでしたし、消防署の方の建物の話がありましたが、旅館計画があったのは、築 72 年を超えた建物なんです。木造で、耐火でも準耐火でもない、隣との距離がわずか 30 センチしかないところが旅館として本当に適しているのですかということなんです。

保健所の方は、現地へ行って調べたと言いますが、調べた段階でおかしいとか、近隣への説明がされていないなど、そこまで踏み込んでいただければよいのですが、そこはなしで、気がついたらそんな申請になっていました、いつまでに許可しますという話になると、とても学校関係者としては安心なところだと言えないと思います。保護者の皆さんもすごく不安に思っていると思います。

だからまずは、近隣関係はもちろんです、そういった安全面で、最近ちょこちょこ出ているのは、民泊施設が暴力団事務所に勝手に使われて麻薬取引の場所になっている、大麻パーティーの場所になっている、そういうのを聞いてしまうと、近隣に住む住民、それから大学関係者としては不安に思っている、そういったところでは、学校との距離感であったりとか、撮影等に関する制限をかけるなり、それを宿泊者に伝えるすべがあるのか。それが無人管理だと全然できないですから。

これを片づけているのは誰かっていう、さっきゴミの問題がありました。これは地域の住民が片づけているんです。本当はやらなくてもいい仕事を、ゴミ全部片づけて、カラスにやられたやつも全部片づけて、ということ、毎回毎回近隣住民が、今担っているという形になってしまっている。そういったこともあるので、ある程度の規制は必要だと思っています。以上です。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

はい。ありがとうございました。今までは利害の関係のある方達の課題認識だったのですが、そのような議論も踏まえた上で、西川委員いかがでしょうか。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。皆様、世田谷区の状況を、様々お聞かせいただきましてありがとうございました。なかなか難しい状況にあることを理解しましたが、まずは世田谷区の今回の議論の仕方として、民泊と、旅館業法の旅館ホテル、簡易宿所を同時に議論で扱おうとしているところが重要なポイントかなと思います。他の自治体では、民泊をまずどうにかしようという話はしているのですが、そうすると民泊は何とかなったけれども、次は旅館業法にかかる宿泊施設で、1 部屋旅館と言われるものの問題が出てきてしまっている状況だとか、民泊から旅館業に転換していくという形で、180 日の営業をより長くする方法を持つことで、より問題が拡大する状況にもつながります。この 2 つを同時並行で議論していくことがとにかく重要かなと感じました。

また、先ほどもスライドで見せていただきましたけれども、世田谷区には病院や大学などの施設があるので、その利用者や関係者の宿泊需要というものを受け止めようとするところが、おそらく他の区での民泊のあり方の議論とは少し違う議論が求められていく点かと思われます。ですので、先ほど各区の状況の比較の表を見ていただきましたが、それはもちろん参考にしつつ、世田谷区という地域特性を踏まえて、民泊や

宿泊施設とどのようにつき合っていくのか、が大事なと感じました。

民泊や宿泊施設においてはごみの問題や騒音の問題など様々なトラブルが報告されました。ただ、一般的に観光行動はかなり自由度が高い行動になっています。なので、何かしらの法に触れない限り、何でも楽しめるという状況にありますので、どのように観光客に対して、行動制限をかけていくかなかなか難しい問題ではあります。ただ一方で、宿泊者、明らかにこの民泊なり宿泊施設を使用したお客さんが引き起こしたであろうと思われる問題やトラブルに対しては、一定程度、その管理をされている事業者が責任を持って対応しなければいけない部分もあるのではないかと思います。

ごみの問題について、民泊からのごみは事業系ごみの取り扱いになりますよね。なので一般家庭のごみのように捨てるのがそもそもおかしいのかなと思うのですが、でもその辺りも含めてしっかりと事業者の中でルールを作っておくとか、あるいは来訪者や宿泊者に対して、「このようなことはしないで欲しい」、「こういう楽しみ方をして欲しい」ということを伝えていく仕組みを事業者で持っておかないといけないと思います。なので観光客が勝手に騒音を出している、ごみを出しているということでは、事業者がしっかりとしたルールをお客さんに対して伝えて行くことが大事なと思います。

一方、他の区を聞いていると、事業者に課せられた義務、例えば2ヶ月に1回利用者状況の報告をすとか、それがままになっていない状況もよく耳にしますが、今日の事務局からのご報告を聞くと、世田谷区ではそのような状況はあまり見えてこないのかなと感じます。もしかしたら世田谷区の事業者は他の区に比べると、ルールを守る意識が高い方たちが、事業を営んでいらっしゃるのかなとは感じました。

ただ昨今、他の区がいろいろと民泊に関する厳しい条例を検討してきています。そうすると、より規制が甘いところに参入してくる可能性もありますので、民泊等の立地によるリスクを認識した上で制限をかけていくということが大事なと思います。

それから、民泊の利用者の実態を今日見ていただいたとおり、外国人のお客さんだけではなく日本人にも利用されております。苦情が来たときにどのようなお客さんが滞在していたかは、もう少しデータの分析が必要かもしれませんが、民泊等の宿泊施設におけるトラブルイコール外国人の問題だと短絡的にとらえられてしまうのは危険ではないかと思います。外国籍に対する差別やそのような見方にならないような慎重な議論、あるいは区民に対する説明ですとか、データの詳細な分析が求められると思いました。

最後に、個々の民泊事業者さんの中にはおそらく、自分たちはしっかりとされていると思っている事業者さんも一定程度いらっしゃるのかなと思います。ただ一方で、住民の方たちからすると民泊は民泊で迷惑施設なんだというふうにとらえてしまっている所もあると思います。だからこそ、ぜひ民泊の業界団体として一律にレベルを引き上げていくような取り組みをやっていくことも、民泊の信頼を取り戻す上で大事な思った次第です。長くなりましたが、以上になります。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

はい。ありがとうございます。それでは阪東委員お願いします。

国立保健医療科学院 建築・施設管理研究部 上席主任研究官 阪東

はい。皆様方からの様々な現場に即した意見をお聞かせいただきまして非常に身に染みております。まず世田谷区さんから住宅宿泊事業と旅館業に関する現状をお聞かせいただいたのですが、私が住宅宿泊事業法のできる頃くらいに調査をしていたところ、随分事情が変わってきたなというのが、まず一つびっくりしたところです。それは、

会長も仰っているように、旅館業法の緩和で、一室から経営できるようになったことが、すごく大きいということを改めて感じました。

例えば本日の資料で、フロントを持っていない施設が、住宅宿泊事業の施設よりも、旅館業の施設の方がその割合が高いというのが、これは本当に驚いたところです。なので、単純にこれは施設数で書いてありますが、普通は旅館業というと、住宅宿泊事業法の民泊よりも大型施設が多いのではないかと、複数を運営しているのではないかとというようなイメージを持っていたのですが、実は内訳を見ると多分一室のものが多いのだとか、あるいは集合住宅の中のある部分だけが旅館業として経営しているものが多いのだとか、そういうことなんだと思います。その部分がもう少しわかるような資料を、もしよろしければ今後、見せていただいたほうが良いかなと思います。そうでないと、私は世田谷区民ではないので、世田谷の事情がわからないのですけれども、旅館業、住宅宿泊事業と言っているイメージが、そもそも共有できていないところがあるので、もう少しそこをやった方が良いかなと思います。

話の端々で、例えば、一棟丸ごとの民泊が増えているということも、柿澤委員が三上委員からのお話でありましたけれども、このデータからは分かりにくいので、そういう話や、一棟の中に住宅宿泊事業と旅館業で行っているものが混じっているという話を世田谷区さんから今回ご依頼いただいた時に聞いていたのですが、そうなるべくとますます管理とか指導が難しくなってくるので、そのような事情がわかるよう、もう少し詳細なものを開示していただいた方が、今後の議論に資するのかなというようなことを思いました。

皆様方のご意見を聞いていて、ある程度共通していたのが、一概に締め付けるだけではなく、いいものはいいと推奨するものは推奨して、抑えるところを抑えてという点をしっかりと見極めることが大事だろうという話です。複数の方から出ていたと思います。

それで思い出すのは、京都市さんとかは住宅宿泊事業法の改正の当初からかなり頑張っていて、特に京都市は町屋が多いので、その町屋を使った民泊をかなり推進しており、良質なものをしっかりと提供するというのを、一丸となってやっていらっしゃるのので、そのようなことをやっていくことが、やっぱり大事なんだろうなと思います。

西川委員がおっしゃっていたように世田谷区さんは旅館業と住宅宿泊事業の両方を並行して、同時に扱うというところは、私も本当にいいと思うんですけども、今日の議論の中でも、どちらのことを言っているのかよく分からなくなっているところがあって、そこら辺を整理しなければいけないということが思うところです。

あとは、物自体もなのですが、本日のお話は結局、大部分が運営に関することだと思います。管理者とか運営者がどう考え、運営しているかというところがすごく問題だと思います。

以前、世田谷区さんにお招きを受けて、この住宅宿泊事業の管理者向けの講習会の講師をさせていただいたのですが、本当にちょっとしか集まらなかったんです。これだけしか集まらないんですかというくらいちょっと悲しくなるぐらいしか、いらっしゃらなくて、やはりそういうオーナーさんたちの意識とか、そういうものを高めていくのはすごく大事だと思うので、具体的に今後ルールづくりをしていくにしても、まず許可とか届出をするかということも大事ですけども、そのあとの運営段階でどういうふうに向かい方向に持っていくのかというところのルールづくりもすごく大事なだろうなと思います。私は特に衛生管理の方も関心がありますので、そういうところもすごく大事になってきますので、柿澤委員がやってらっしゃるようなオーナーさんがいらっしゃるところ

は本当にいいところが多いですけれども、いらっしゃらないところは、衛生管理が不十分で、仮に感染症が発生したらえらいことになりますから、まずそういうことが起こらないようにしていくためにも、運営のルールづくりをぜひ皆様方と一緒に協議していきたいと思います。少し雑駁な話になりましたが、以上とさせていただきます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

それでは事務局の方で、今日、有識者の委員の方からもう少し事実関係の細かな分析が必要ではないかとありましたので、その辺の資料を作れるようであれば、作っていただきたいです。

あとは利害関係のある、委員の方達から出ていた、非常に多くの課題がありますが、あれをうまく条例ベースへ載せられるのか、載せるとするとどの辺が、こう、法律との関係で難しいことは色々ありますよね、制約とか。その辺りのところの案も作れるようでしたら作っていただければと思います。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。ありがとうございます。今、会長からお話いただきましたとおり、次回に向けては、そういった今いただいたご意見を踏まえた資料と、併せて、いただいた課題に関して、それをどう条例案につなげていけるか、その改正の骨子案というものを、今後、区の関係所管とともに話し合いながら、お示しできればと考えております。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

それでは、第1回目の検討会はこの程度と、いたします。次回は令和8年7月13日曜日、15時からでよろしいですね。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。委員の皆様がよろしければ、それで行いたいと考えております。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

よろしいでしょうか。

場所は、梅丘パークホールと書いてありますが。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。すみません。場所の関係が、なかなか取ることが難しくて、次回は梅丘の方になっております。あと、すみません、今、所長からもあったのですが、まだご意見が、思われているものもあるかもしれませんので、この後事務局からまた皆様にご連絡をさせていただきます。期限は区切らせていただきますが、メールなどでもご意見を、今お話できなかったことがあれば、お伺いしたいと思います。また、事務局から連絡させていただきます。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

わかりました。それでは、皆さんは意見を貯めておいてください。では、第1回の協議会はこれで終了したいと思います。皆さん、ありがとうございました。