

第2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、定刻になりましたので始めさせていただきます。

世田谷区の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。

本日はご多用のところ、第2回世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

議事に入る前に、冒頭の時間を頂戴しまして、3点事務連絡をさせていただきます。

まず、会場の皆様、本日もお配りしております、資料の確認をお願いいたします。

本日の配布物ですが、次第とホチキス止めの資料を配付させていただいております。ホチキス止めの資料につきましては、1ページあたり、2枚のスライドを載せた両面印刷となっております。各スライドの右下に、ページ番号を振っておりますので、この後の事務局からの説明の際は、この各スライドの右下に振られたページ番号で説明箇所をお示しいたします。なお、落丁等がございましたら、お近くの職員まで挙手にてお知らせください。

また、事務局からの説明の際は、住宅宿泊事業を便宜的に民泊とお伝えさせていただきますので、ご承知おきください。

次に、前回と同様、当協議会の記録のため写真撮影、録音をさせていただきますので、ご了承願います。

最後に委員の皆様のご発言に際しましては、マイクをご用意してございますので、マイクをお使いくださいますようお願い申し上げます。

それでは、はじめに事務局を代表して、世田谷保健所長、向山より挨拶をさせていただきます。

世田谷保健所長 向山

委員の皆様、こんにちは。

第2回協議会に大変お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

前回の協議会におきましては、それぞれの委員の立場から、大変貴重なご意見をいただきました。

また、限られた時間ということでしたので、その後、委員から追加のご意見なども頂いてございます。

旅館業や住宅宿泊事業について新聞などをご覧いただきますと、かなり色々な地域の報道、トラブルなどの報道がなされていますが、住民の方との共生、それから利用者の方に関しても安全安心の確保、さらには地域振興と住まいとしてのバランスというような事を勘案しなくてはならず、前回、様々なデータを出させていただきましたが、現状もきちんと数値化して、改めて確認するというのが非常に重要ではないかと思えます。

一方で近年のインバウンドを中心としました宿泊事業、或いは国内も出張など色々な事情が戻ってくる中で増えてございまして、旅館業等の確認をすると年内はもう予約が入っていますといったお話も伺ってございます。こういった宿泊事業への寄与と同時に、多くの場所が閑静な住宅地という、住宅都市の世田谷の特性をどう守っていくかということが非常に重要な課題になってございます。

今度の協議会では、地域を代表される皆さま、学識経験者、そして実際事業を運営さ

れている方からのご意見を踏まえながら、本当に実効性のある制度運用に向けた議論を、具体的に深めていただきたいと思います。

また後程、事務局の方から報告をさせていただきますが、先般、厚生労働省等に対して、特別区のうちの世田谷区と杉並区を除く21区が民泊に対しての規制と法制化といった要望を出したという経緯がございます。世田谷区の場合は、この案にただ反対ということではなくて、実は課題になっております旅館の問題と民泊の問題と総合的に考える必要があるといったところで、場合によると旅館にどんどん事業が流れていくというような動きは好ましくないということで、このような形に至らなかったという経過がございます。

本日も様々な課題といただきましたご意見に対して、どのように条例にはめて入れていくのがいいかというようなことを含めて、まず原案となるような骨子案をお示ししてございます。

限られた時間の中でございますが、ぜひ、ご意見を忌憚なくいただければ幸いです。

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

あらかじめ、三浦会長より、本日の進行については、西川副会長に移譲されております。その他の委員のご欠席はございません。また、事務局につきましては、ホチキス止め資料のスライド5ページ、資料1、2の名簿の通りでございますが、一部代理出席・欠席となっております。

それでは、ここからの議事進行は西川副会長にお願いいたします。

西川副会長よろしくお願いいたします。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

本日司会進行させていただきます西川と申します。よろしくお願いいたします。

それでは早速ですけれども、次第の3番目の世田谷区からの報告について、事務局から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。第1回協議会の振り返りなどをさせていただきます。

前回の協議会では、旅館、民泊の違いや、区における現状をご説明させていただいた後、委員の皆様から、旅館業及び民泊について、日頃思われている課題や、これらの適正な実施のためのルールづくりに向けて、ご意見をいただいた上で、条例改正が必要であるとまとめていただきました。

それでは、スライド右下6ページ資料3をご覧ください。

前回協議会の終了の際、委員の方に追加のご意見があればお寄せいただくようお願いしましたところ、3名の委員から追加のご意見をいただきましたので、簡単にご紹介いたします。

まずスライド7ページから8ページが比嘉委員のご意見でございまして、10点ほどございます。

- ・旅館や民泊と学校や福祉施設等からの距離制限
- ・事前相談段階での学校、福祉施設、町会等への情報提供
- ・町会等からの承認の必要性

- ・管理人の常駐や、複数人による駆けつけ体制の義務づけ
- ・区職員、警察、消防による立ち入り調査の実施
- ・建物の耐震性等の基準の規定
- ・建築に係る審査への区の建築所管の関与
- ・廃棄物処理に関する義務づけ
- ・営業停止処分の実施

といったご意見をいただいております。

スライド9ページから13ページをご覧ください。

柿澤委員のご意見です。主に4点。

- ・民泊の中身を整理すること。
- ・苦情を件数にとらわれず、内容、深刻かどうかで見ること。
- ・今後のルールを全施設共通のもの、問題施設の対応のもの、優良施設の評価のものに分けて考えること。
- ・ルールを守ることが報われる制度設計にすること。

といったご意見をいただいております。

スライド14ページにお進みください。

三上委員のご意見です。

インバウンド需要への対応や、空き家利活用の点から、一定の受け入れ体制を整備するにあたり、旅館と民泊の共通のルールを整備し、賃貸管理業者との連携についての検討が重要であるとのご意見をいただいております。

ここからは、本日の議題の参考となるような内容を順次ご説明いたします。

まず、スライドの15ページからご覧ください。最近の旅館、民泊に関する報道についてご紹介いたします。

16ページに進みまして、スライドの上段にありますのは、特別区長会の有志 21 区による民泊の適正化に関する要望書を、厚生労働省、国土交通省、観光庁、自民党へ提出したことに関する記事になります。

要望の詳細については、スライド20ページから21ページに掲載しておりますが、簡単にまとめますと

- 1、条例による民泊の実施制限を、地域の実情に応じて柔軟に定めることができるように、法律に明文化すること。
- 2、民泊の届出制度について、更新制を伴う許可制度と改めること。
- 3、住宅宿泊管理業者の、登録要件の厳格化や再委託を禁止すること。
- 4、住宅宿泊仲介業者への指導監督を徹底すること。

などとなっております。

この要望については、当区と杉並区は加わりませんでした。

当区が加えられなかった理由は2点ございます。23 ページから 24 ページに記載しております。

前提としまして、当区も本要望の内容については賛同しております。しかしながら、1点目は、この要望には旅館業も大きく関係しているにもかかわらず、旅館業に関する検討が含まれていないこと。2点目は、適正な運営を行ってきた事業者への支援といった視点が不十分であることの2点について十分な議論がつくされていないということから、当区はこの要望に加わりませんでした。

その他の報道としましては、16ページ、下の段にあります。

災害時における災害弱者への民泊での受け入れや、17ページから18ページにある、

極めて悪質な民泊事業者に対する住宅宿泊事業法違反容疑に対する全国初の摘発、書類送検事例や、住宅宿泊事業法に基づく業務停止命令事例がございます。

また、スライド18ページ上段は、渋谷区における民泊、旅館の条例改正による規制強化報道でございますが、ここでは、規制強化だけでは、違反営業の増加を招く可能性があり、適正な事業者との連携が重要との意見も出されております。

続きまして、スライド25ページにお進みください。

25ページからは、前回の協議会で、阪東委員がご質問された区における旅館、民泊の実態についてご説明をいたします。

スライド26ページですが、直近6月末日時点での施設、住宅数ですが、旅館が、364件、民泊は543件、合わせて907件となっており、1,000件を迫る勢いとなっております。

次に、スライド27ページから28ページですが、旅館、民泊の施設形態でございます。旅館の255件、全体の70%、民泊の465件、全体の86%は確実にビルやマンションの一部で営業を行っているものとなります。

旅館の26%、民泊の14%が戸建てや一棟丸ごとで行っているものとなります。従って、多くがビル、マンションでの営業が多いこととなります。

29ページから、32ページは旅館についてフロントのあるなし。台帳上での、部屋数で分類したものとなります。

30ページをご覧くださいますと、フロントなし、すなわち、従業員が常駐せずにビル、マンションの一部で営業している旅館が230件、全体の63%となっております。

また、31ページをご覧ください。フロントあり部屋数が5つ以上ある旅館、これにはホテルを含みますが、区内に13件ございます。これはほぼ皆様が、イメージされる従前からある旅館やビジネスホテル等が該当いたします。

次に、33ページから34ページは、民泊について、家主が居住しているか否か、住宅の構造により分類したものとなります。家主不在の共同住宅での営業が最も多く411件、これは全体の76%となります。

最後に35ページから、38ページは、旅館、民泊の施設規模の内訳を示しております。これを見ますと、旅館の約6割が50平方メートル以下、民泊の約6割が30平方メートル以下となっており、通常の家族向け、もしくは単身者向けの広さの住居が使用されていると推測されます。

スライド39ページに進みまして、ここからは、条例についてご意見を伺うにあたり、法律や条例のあらましをご説明いたします。

40ページをご覧ください。法令等の体系になります。日本では、日本国憲法を最上位として、法律、政令、省令がございます。政令や省令は法律の規定を具体的に定めて補うものにとらえていただければと思います。

条例や規則は地方公共団体、またはその長が制定できるもので、その効力が及ぶのは区内に限られることと、あくまで法律等に違反しない限りにおいて制定できることとなっており、これは大事な点です。すなわち、条例で何でも決められることなく、区の法規担当によく確認しながら、条例案を作成していく必要があります。

41ページは通知と要綱等についてです。通知とは、国から地方公共団体への技術的な助言という位置づけであり、強制されるものではないものの、施策の推進にあたり、大いに参考にします。

要綱等は、区の内部で定める基準であり、条例や規則のように、直接区民を拘束する

ものではないですが、行政指導を行う際などの基準となるものとなっております。

次に、42ページにお進みください。事務局では、前回の協議会でのご意見を受け、旅館業法及び住宅宿泊事業法に関する条例改正の提案に向けて、骨子案を作成しました。

ここからは骨子案についてご説明をいたします。

43ページにお進みください。まず、1の背景ですが、記載の通りとなっております。2の目的ですが、条例改正の目的は、区民の安全・安心の確保及び静穏な住環境を維持していくため、事業者が適正な運営を行い、また、地域との共生を促進することです。

45ページから47ページにお進みください。初めに、旅館業法関係の条例改正の検討項目の一覧となります。多数あるため、後程、民泊と合わせて、ポイントとなる点について詳細をご説明いたします。

旅館業法関係の条例改正については、営業者の遵守事項とし、営業者が国外居住者の場合の代理人の選任、標識の掲示、宿泊者へのルール説明、従事者名簿の備え付け、廃棄物の適正な処理、苦情対応を検討しております。また、周辺住民への事前周知に加え、構造設備の基準として、玄関帳場、客室の区画や基準、サウナや入浴設備の基準、兼用住宅等の基準、建築や消防関係の法令への適合を検討しております。

48ページが現段階で、検討中ではございますが、懸念などを整理している項目をお示ししています。

従業員が、常駐していない施設の駆けつけ要件、違反者の公表、罰則、添付書類の追加が上がっているところでございます。これらについては、まだ検討段階ということで、骨子案についての中では、明確に触れていないところではございますが、極めて大事な点であると考えております。

続きまして、50ページから52ページにお進みください。民泊関係の条例改正の項目の一覧となります。

民泊関係の条例改正についても、既存の条例改正ではあるものの、現在の条例は、営業を制限する区域、期間を定め、ただし書きとして制限を解除できる要件を定めているにすぎません。今回の条例改正では、様々なことを盛り込むことを検討していることから、内容としては、新規の条例制定に近いと考えられます。そのため、目的や定義、関係者の責務を定める必要があると考えております。その上で、届出書類、事前周知、廃棄物の適正な処理、苦情対応、標識の掲示、管理事業者への対応を検討しております。

53ページには、現段階で検討中ではございますが、懸念などを整理している項目をお示ししております。

法律に基づいて、現在、条例で定めている住居専用地域における取り扱い、違反者の公表や罰則、露天風呂やサウナの取り扱いについて挙がっているところでございます。この中で、法第18条に基づく実施の制限については、後程またご説明を申し上げます。

では、45ページから54ページまでご紹介した項目のうち、特にポイントとなる項目について、55ページから順にご説明いたします。

55ページをご覧ください。まず、標識の掲示でございます。

標識の掲示については、旅館業法では規定がなく、民泊では、法律の義務づけはございますが、共同住宅等で見やすい場所に掲示されていない事例があるといった現状・課題がございます。そこで、旅館業については、施設名称や連絡先を表示する標識の掲示を定め、民泊は、共同住宅等では建物出入口等に標識を掲示することを定めたいと考えております。それらのことにより、地域住民の不安軽減と問題等の発生時に円滑な連絡が取れるようになることが期待されます。

56ページにお進みください。周辺住民への事前周知でございます。

現在、旅館業も民泊も、周辺住民への事前周知は義務づけられておらず、事前周知をした場合も、範囲に明確な定めがないため、周辺住民とのコミュニケーションや信頼関係の構築ができていないことが多い状況です。

そこで、事前周知を行うことと、その範囲を定めたいと考えております。

このことにより、周辺住民の不安軽減、理解促進、信頼関係の構築が期待できます。

57ページにお進みください。廃棄物の適正な処理に関してです。

現在、廃棄物の処理については、廃棄物処理に関する法律などにより、事業者が適正に処理をしている前提ではございますが、旅館業も民泊も苦情で多いのは廃棄物に関する事となっております。

そこで、既存の他法令との整合性を踏まえつつ、廃棄物の処理に関する規定を定められたらと考えております。そのことにより、周辺住民の懸念の軽減、周辺環境の保全が期待できます。

58ページにお進みください。これは旅館等における、玄関帳場もしくは同等の設備の設置に関することです。

現在、国の要領でビデオカメラなど ICT を活用することにより、玄関帳場フロントを代替することは認められておりますが、明確な基準がないため、営業者ごとに差があるような状況でございます。そこで、玄関帳場もしくは ICT を活用した同等設備の基準を定めたいと考えております。そのことにより、宿泊者の本人確認や緊急時対応が確実に実施できる体制となり、旅館業の適正な運営や、宿泊者の安定確保、近隣住民の不安軽減に繋がると期待できます。

59ページにお進みください。サウナ設置時の基準になります。

港区のサウナ事故の記憶が新しいところですが、サウナ基準については明確に定めがない状況です。そこで、サウナ等に関する基準を定めることにより、事故の未然防止を図り、宿泊者のみならず、強いては近隣住民への安全にも繋がると考えております。

60ページにお進みください。入浴設備、屋外浴場の基準です。

銭湯などの公衆浴場と異なり、旅館の屋内外に入浴設備を設ける場合、明確に基準がないことから、外部から見渡してしまう露天風呂が設置される可能性がある状況です。そこで、浴室や露天風呂が外から見渡せないように基準を定めることを考えております。そうすることで、周辺環境の風紀の維持や近隣住民とのあつれき防止などが期待できます。

61ページにお進みください。こちらは民泊についてでございます。

現在、当区では、法第18条に基づき条例で、住居専用地域においては、民泊の平日の営業を制限しております。しかし、事業者からの申し出があれば、平日の営業も可能としつつ、年間の営業は120日程度にさせていただくようお願いをしているところでございます。これについて家主居住型については、今後平日の営業を制限しつつ、一定の条件を満たすところについては、平日の営業を含め、年間180日間営業できるようにすることを検討しております。この一定の要件については検討中ではございますが、1つは、定期報告等の義務を果たし、苦情や相談等に適切に対応している家主居住型が該当するかと考えております。このことにより、適正な民泊を促進し、適正に行っているところを差別化できると考えております。

これで条例改正の骨子案についてのご説明は以上となります。

最後に、63ページをご覧ください。こちらに、令和9年4月に条例改正条例を施行するとした場合の想定スケジュールを示しております。後程ご確認いただければと存じま

す。

時間の関係上、駆け足となりましたが、事務局からの報告は以上となります。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

ありがとうございました。

そうしましたら、かなり沢山の説明をしていただきましたけれども、この説明を踏まえまして、4番目の「議題」、

・旅館業の適正な実施のための条例改正(素案)について

・住宅宿泊事業の適正な実施のための条例改正(素案)について

という2点に関しまして、早速皆様にご意見いただきたいのですが、今日は皆さまに2回ずつ発言をしていただきたいと思いますと考えております。

最初に、事務局の骨子案を踏まえて、素案にしていくために必要なことなどご意見をいただきたいと思います。

まず委員の皆様のご意見をいただきまして、その後、阪東委員、それから三浦会長のご意見をいただきたいと思いますと考えております。

順番ですが、前回、飯島委員から発言していただきましたので、今回は逆回りにやらせていただこうかなと思います。

早速ですけれども、少しお時間は短いです、よろしくお願いいたします。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

ご説明どうもありがとうございました。

今回の骨子案改正の部分ですけれども、私の方から申し上げておりました、旅館・民泊と、学校施設・福祉施設からの距離を、だいたい110m以上設けて欲しいということ、追加意見として出させていただきました。

その他については、大体盛り込まれていますが、ここが基準でも110mっていうのは、以前からうたわれているところでございますので、これについて明言がないのが、私としては非常に、疑問に感じているところです。

規則とか、設置基準についても、この点は明記されていると思いますので、この点については、とりあえず取り上げていただきたいと思いますというところでございます。一番ポイントになるところだと思って、学校側からみるとそこだと思っておりますので、以上とさせていただきます。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございます。では次の方お願いいたします。

世田谷区立二子玉川小学校校長 森田

骨子案のご説明どうもありがとうございました。

骨子案の1つ1つのことについては、まだ僕の方もしっかり理解できていないところがあるので、じっくり考える必要があるかなと思うのですが、スライド24枚目のところにある、適正な運用を行わない事業者については、法令に基づき実効性がある厳しい指導を行う必要があるという言葉で書かれています。ここが一番重要なのかなと思っています。

この条例が改正されて、その条例をきちんと守らない場合には、きちんとした指導を

する。そして改善を要求していく、改善していくということが大切なのかなと思いました。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございます。では次の方お願いいたします。

東京消防庁世田谷消防署 予防課長 田中

世田谷消防署 予防課長の田中でございます。

消防に関するところは、サウナ設置時の基準となります。まずサウナ設置基準につきましては、防火に関する基準については、当庁の方で審査検査基準ということで定めておりまして、この基準と、今回の規定するものがバッティングしないように、整理する必要があります。

消防関係法令の適合については、現在も保健所さんとは情報共有している状況でございます。そちらの方を条例に盛り込むというような内容なのかなと考えております。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。次の方お願いいたします。

警視庁北沢警察署 生活安全課長 警部 岸

北沢警察署の岸と申します。よろしくお願いいたします。

警察の方としては、この45ページの営業者の遵守事項というところで、標識の掲示ですとか、従事者名簿とごみの関係、この辺が警察業務の中では、民泊に限らず管内では住宅街というところもありまして、非常に住民の方が騒音だったりとか、ごみの関係でしたりとか、あとは不審者までいかなくても知らない方々の出入りがあつたりするとやはり不安感を大きく抱きまして、警察に通報というケースも、非常に多くあります。こういった条例の中で、標識で簡単に民泊だということが、周りの方に明らかにできたりですとか、あとマナーというところが先ほどご説明もありましたけれども、声のトーンですとか、ごみの処理だとか、そういったところも細かく明記していただければ、まわりの住民の不安感が払拭できて、さらには共生できるというふうに考えております。細かいところでまた気づきがありましたら、意見を述べさせていただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございました。そうしましたら、柿澤様、お願いいたします。

全国民泊同業組合連合会 副代表理事 柿澤

よろしくお願いいたします。

私からは、今回具体的にこの骨子案として挙げられているものが、旅館業の方が細かい規定が書かれている。住宅宿泊事業に関しては、わりかしまだ具体的なことに踏み込

んでいないのかなという印象ですが、私が1つ、お願いしたいのは、問題なく営業している既存の許可物件の権利ですとかを侵害しないように設計していただきたいと思っていることと、あと、立ち入り権限ですとか、警察の捜査ですとか、個人の権利を侵害する恐れのある条例については、非常に慎重に、対応していただきたいということです。

皆さん不安感ということでおっしゃられているとは理解していますし、やはりメディアが最近はどうでもなくなってきたとは思いますが、特に、最初の民泊って何なんだったときにセンセーショナルな報道がされていたりですとか、1つの問題を取り上げて選択して報道しておりますので、マナーが悪い人がいるのも確かにある一方、例えば国際交流とか、旅好きであったりとか、そういった方たちがしっかり真面目にやっているところっていうのはほとんど取り上げられてこなかったなっていうのを、常にかけてきました。

例えば、報道が住民の不安を煽って、その結果警察への通報が増え、因果関係がなくても、通報が増えたという事実のみで実際に民泊による事件や問題が発生しているようにとらえやすい報道がされてしまうこともあったのではないかとというのは、非常に僕は強く感じているところです。学校関係者の方の、学校のそばに、民泊、旅館業があっても欲しくない気持ちは非常によくわかるのですが、それが本当にその民泊であるから問題なのかだとか、例えば、普通のアパートでも、覗き込めるような可能性がありますし、そこは区分けをしっかりと、それをどのように対応するかということに焦点を合わせていただきたいなっていうふうに私は感じております。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。続いてお願いいたします。

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

全日本不動産協会世田谷支部の三上です。

近年では1室のみを利用した旅館業ですね、従来の旅館というイメージと異なる営業形態が、増えております。住民の立場から見れば旅館業なのか、住宅宿泊事業なのか区別するのは難しいですね。近隣に宿泊施設ができたという認識になるのが実態だと思います。そのため、条例改正にあたっては、法律上の違いだけではなく、住民目線で共通する課題を整理し、近隣周知や苦情対応、緊急時の連絡体制などについて、一体的な考え方でルールを整備していただくことが重要だと考えています。

またそのルールは、地域住民が安心して暮らせることと、適正に運営している事業者が安心して営業できること、その両立を目指すものであって欲しいと思います。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございました。続きまして、お願いいたします。

世田谷区町会総連合会 監事 鮎川

よろしくお願いします。

私はやっぱり、常駐していただくっていうのが一番だと思っている。墨田区で26年の4月から、常駐しないのは日曜日しかだめだというのが条例で決まりました。それって非常に我々としては、ありがたいなと思って、やっぱり常駐しないっていうのはごみ

が出るし、ごみって誰が処理するのか。普通の住民のごみじゃないでしょ。みんな営業（事業系）のごみですね、とりあえずはつきりしない。その辺はしっかりしないと、だめだよ。

誰がチェックするの。いや、区はやるだけやって、決めましたよ。チェックはしませんよ。わかんないですよ。それはどうなのっていうのをちょっとお聞きしたいと思います。

それからもう1つ、標識ありますよね。標識で、民泊、旅館ってわかんないですね。どこにあるの、見えるところにやれよ、もう一つは連絡先をちゃんとしろよ、ごみが出てごみを出しっ放しになったら、じゃあその標識見て連絡先を今ここにあるよっていうのをちゃんとしてそこに連絡するとかするようにしないと、やりっぱなしだよ。チェックしてない。誰がチェックするの。その辺、ちゃんしないとできないだろう。そこんところが一番問題だと思います。その辺をちゃんとやっていただくような、条例を作っていただけるとありがたいと思います。

よろしくお願いします。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございました。続いてお願いいたします。

世田谷区商店街振興組合連合会 副理事長 飯島

世田谷区商店街連合会の飯島と申します。

鮎川さんから、大変厳しいご意見がございました。実際に、商店街へ寄せられる苦情も、同様の内容が多いのが現状でございます。ただ私どもとしては、旅館業や住宅宿泊事業そのものに反対するということではございませんし、観光客や来街者、この人たちがたくさん来ていただくことは商店街にとって、何か本当に活性化に繋がる面もあり、ありがたいことでございます。

一方で、商店街は地域住民の生活の場でもありますので、安心して暮らせる街であることが商店街の価値そのものでありますので、その安心安全が損なわれてしまうということになってしまえば、地域全体の魅力も失われてしまうわけです。そのため、営業される事業者の皆様には、条例やルールをしっかりと守っていただくことが大前提だと考えています。特に先ほどおっしゃられていたように、騒音やごみ出し、深夜の出入りへの配慮、近隣住民とのコミュニケーション、緊急時の連絡体制については、責任を持って対応していただきたいと考えております。

今回の骨子案にございます、標識の掲示や苦情対応記録の規定は、こうした住民の不安を軽減する上で有効であると考えております。

また、ルールを守っていただいている事業者が、適正に営業ができるように、区において、適正に運営している事業者を認証・評価し、地域住民にも分かる形で見える化する仕組みがあると、より良い制度になると考えます。またルール違反や、無許可営業に対しては、行政がしっかり指導していただいて、是正を行うことが地域住民の安心に繋がるというふうに考えております。

地域と事業者が対立するのではなくて、お互いにルールを守りながら、共存できる制度となるような条例の整備をお願いしておきたいと思います。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はいありがとうございました。そうしましたら、阪東委員、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

保健医療科学院、阪東でございます。

私は特に公衆衛生に従事している立場ですので、その視点から気になることを、指摘させていただきたいと思います。

まず前回の意見を加味していただいて、非常に詳しい資料を提供していただいて、よりわかりやすくなったのですが、現状を反映することがすごく大事だと思います。旅館業・住宅宿泊事業とも、圧倒的にビル・マンションでの1室での営業が多いだとか、或いは、旅館業と聞くと今まで普通のホテル形態だと思っていたのに、そういったものが本当に少なくてですね、ほとんど共同住宅の1室であるとかですね、そういった実情がわかりました。

それから、住宅宿泊事業でも、家主不在型が76%、4分の3ですよ。こういったところに対して、皆様方が不安を感じていらっしゃるがあるので、そこをどうするかというところが大事になってくるのだと思います。

ごみの話から言いますと、事業系のごみで民泊が対応するという事になっていきますけれども、旅館業自体もマンションの1室とかでやっていて、そうするとごみの容量って少ないですよ。そういうものを事業系ごみとして処理するということに、実情に即しているかどうか結構難しいのではないかと。まだ旅館業は365日営業しているのでいいですけども、民泊の方は、週末だけとかになってくるので本当にごみの量が少ない。そのような中で、事業系で出せと言われると、なかなかそこがうまくいってないのではないかと思います。つまり、実情にあっていないところに問題があるのではないかなと思うんですね。廃棄物の処理については、今日廃棄物のご担当の方もいらっしゃるということなので、どのような対策がいいのか、もう少しいろいろ検討する必要があるかなと思いました。

それから、衛生管理において清掃はすごく大事になるのですが、これも旅館業だと365日、お客様が入れ替わるごとにお掃除もしますし、清掃のための従業員というのはしっかりと確保されていると思うのですが、民泊の場合は、家主滞在型の場合は家主様が、常に配慮されていると思いますけれども、不在型の場合は、ほとんど週末だけで、その週末も必ずしもお客様がいるかどうかわからないという中で、清掃がお客様が入る直前に1回だけ入るとか、退去されたときに1回だけ入るとかそういう感じで、結構汚れが放置されているという事例が、私が昔調査したときにたくさんありました。また清掃する方を従業員として正規に常勤で確保できないので、アルバイトの方とかパートの主婦の方とか、そういった素人の方が清掃されていることが多いとあって、本当に清掃の質が保てているのかが、ちょっと心配なところではあります。

家主不在型の場合は、法律上では、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託するというふうになっていると思うんですけども、室数が少なかったり、或いは住宅宿泊事業者が管理業者を兼任されている場合も結構あるので、ご自分がやっていたりとか、あと実際、管理委託をしても、管理業務を再委託していることが結構ありまして、その再委託の中身として清掃が再委託に出されやすいんですね。結局、誰が最終的に責任をもって清掃されているのかということが、わからなくなっている、そういう問題もあります。なので、ちょっと統計には出てこなかったのですが、管理業務委託がどれぐらいあるのかとか、そういったことも情報として、世田谷区さんには提供していただいたほう

がいいのかと思います。今回は住宅宿泊事業の事業者さんに対する法になっており、管理業者さんには準用すると書いてありますけれども、管理業者さんの準用がどれぐらい事業者さんを通してちゃんとできるのかというのも、不安があったりするので、そのあたりのことなども、もう少し検討していただく必要があると思いました。長くなって申し訳ありません。

私の方からは以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。

そうしましたら、三浦会長は聞こえてらっしゃいますか、もしよろしければ、ご意見のほどよろしくお願いいたします。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

今回も、皆様のご意見の中にかなり厳しい規制を求めているご意見もあったかと思いますが、行政権限の一般的な原則として、比例原則というものがあるって、必要かつ合理的な目的と手段を選ばないと条例が無効とされてしまう場合があります。そういう意味では、今回の案は非常にうまくその辺をクリアすることを目的としているため、規制強化を求める人からするとどうしてもステップバイステップに見えてしまうかと思いますが、うまいところを狙っているように思います。

特別区長会の要望というのは、ご覧いただければわかるんですが、ある程度政治的な意味合いがあるので、ダメもとでも盛り込んでいる部分があるので、あれをそのまま条例化できるかと言ったら無理な話なので、そういった意味では、現実的な案だろうと思います。

家主居住型が一番良くて、あるいは管理業者が常駐しているのが一番いいのですが、民泊の法律を作るときの検討会の中でかなり議論があったのですが、現実論で押し切られて、家主不在型でもいいと、それを管理業者が補正すると、というような建付けにしたので、その部分が現場ではうまくいっていないところもあるのだらうと思います。今回の条例がその辺をバランスよく家主居住型の方をむしろ優遇するような営業リスクの観点からですね、そういったかたちでうまくそちらに誘導しようとしているのがよくわかるポイントとしては良いと思います。

あと1点、不安なのが、住民への事前に説明会を開くというか席を設定するという部分なのですが、これは一番事業者にとって負担になる問題なんですね。ただ抽象的に説明をしなければいけないという規定だと裁判所に持っていかれると条例が無効だといわれる危険性があるんですね。そのへんが範囲と方向を特定してこれから規定をつくるということで、その辺をうまく作っていただく必要があるんじゃないかと思います。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。皆様のご意見を頂戴しました。

いくつか質問などもありまして、可能であれば事務局の方からもお答えしていただくのがいいのかなと思いました。

まず1点目は比嘉委員からのご質問の、学校等からの一定距離における民泊営業禁止について、今回の案に含まれていないのはなぜかというところについて、考えを事務局の方からご説明いただいてもよろしいでしょうか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

まず、旅館・民泊と学校・福祉施設との敷地境界からの距離についてです。

現状のご説明をしますと、旅館業については旅館業の法律の中で、学校教育法に規定する学校や児童福祉法の規定する児童福祉施設等の周囲、概ねというか、曖昧な書き方ではあるんですけど100メートルの区域内に旅館業を設ける場合には、そういった施設の設置によって、その清純な施設環境が著しく害される恐れがあると認められるときは、許可を与えないことができると法律の中では定められております。

一方で現行制度においては、学校から一定の距離以内であることをもって一律に営業を制限する仕組みということではないです。法律に基づいて、概ね100メートル以内の施設がある場合には、意見照会をかけているというところでございます。

今回、最低110メートル以上の距離を設けることというところにつきましては、旅館業、民泊についてと共通の回答にはなりますが、区として、こういった当然不安を感じる方がいらっしゃることは認識をしているところでございます。

しかし一方で、こういった今回の条例改正を通じまして、事業者による適正な管理運営や苦情対応の確保を通じ、その住民の安全安心の確保を図ることが重要であると考えていまして、現状、区として距離制限を設けるというよりも、そのようなことで、住民の安全安心の確保を努めていきたいというふうに考えております。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ご説明ありがとうございました。今の比嘉委員からのご意見にも関連するところですが、要は、区民の安全安心というのを確保していくことと、優良な民泊を評価していくことの両立をどう図っていくのかということの1つとして、小学校等に近いところに民泊があると問題が起きやすいのではないかとのご指摘なのかなと考えています。そういうことを考えたときに家主居住型が望ましいのではないかとというのが委員のご意見だったのかなと思いますが、一方で、三浦会長からはもともとこの民泊の設計上、常駐をしなくてもいいというような制度設計になっている、という発言もありました。これに関連して確認をしたいのですが、家主居住型だと本当に安全で、逆に家主不在型の場合、問題が起きているということが事実確認としてあるのかどうか、逆にいうならば、家主不在型であっても問題が起きていないようなケースもあるのか、或いは家主居住型であっても問題が生じていることもあるのか。いかがでしょうか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

はい。まず、事実というかこれまで区の対応してきた中で言いますと、苦情に関して言いますと、やはり家主常駐もしくは従業員常駐の施設からは区が把握している中ではないような状況です。

一方で不在、苦情の多くは不在型、もしくは従業員がいない施設ということでございますけれども、今、区の施設約900件がある中で、区が把握しているのは今年度で80件となっておりますので、適正にやっていらっしゃるところは適正にやっているというふうに認識はしております。

次に、家主が居住している、もしくは従業員が常駐してる施設が絶対すばらしいかと

言いますと、民泊では定期報告の義務がございますが、一部その報告が遅れているようなところがあるので、100%満足かというところ、そうでないところでありまして、そういったこともございまして、区では適切に指導をしているような状況でございます。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

貴重な情報をありがとうございました。まさに今おっしゃっていた通りですね、必ずしも常駐か不在かというところだけで、区分できるものでもないというところが、ちょっと一つの検討のところだなと思います。

同時に優良な施設を評価して商店街にとっても、民泊のお客さんが活性化に繋がっていくという期待もありますので、今後、こういった指標で優良なものを選んでいくのかということが1つのポイントではないかなと思いました。

それからもう1つのポイントとしましては、今回様々な条例改正項目を作っていたいて、区として、民泊それから旅館の問題に対してかなり本気で向き合って、条例改正に向けてやっていこうと、まさに、説明でもありましたけれども、ほぼ新しい条例を作るような、書き換えが想定されているところで、その区の本気を感じたところではありました。

その一方で鮎川委員のご懸念の、誰がこれらの条例遵守をチェックしていくのかというところは確かに重要だと思います。このあたりについて考えを教えてくださいか。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

区では、皆様からもご指摘いただいているように、昨年、区議会からも、ご意見いただいておりますし、区民の声とかもあります。なかなかやはり監視指導が不十分じゃないかというご意見はいただいているところでございます。確かに体制的にも、そういった届出、旅館の許可申請数が増えている中で職員を窓口にはやはりどうしても取られてしまう。あとは電話とかで緊急性が高いところが優先になっているっていうところがございまして、なかなか手薄なところがございます。

ただ今年度、外部委託を活用しておりまして、標識の有無の確認というものを外部委託でも取り入れております。その他、苦情とかであって、例えば騒音がするですとか、ごみが放置、不当投棄されているのではないかなというようなご相談を受けた時も、まず外部委託の方々に一回見にいただいて、区の職員より先にパッと見てもらって状況を確認するようなことも取り組み始めているところでございます。ちなみに、外部委託での現場調査は、7月10日現在で138件の確認を取り組んでいるところでございます。引き続き区でも体制の充実を検討が必要だと考えております。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。補足あればお願いします。

世田谷保健所長 向山

なかなか出席率が高くない状況ではありますが、民泊に関しては、例年事業者さんに対しての説明会、研修というものはしています。その中でこういう苦情があるとか、逆に、こんなふうに運営していると住民の方と上手くいくというようなお話もしていて、先ほど阪東先生もおっしゃられた、実は外国からいらしている方が保健所に苦情をいう

ことは殆どないです。多分、日本語で電話を架けなさいいけないので、使った事業者に話して終わりだと思う。食品衛生もそうなんですけれども、やはりその事業者さんのノウハウは行政のノウハウとも違う、ほんと日々の具体的なところがありますので、今そういう組織はないですが、出来たらこれから、そういう交流のようなところから始めてですね。今、食品は保健所の職員と同時に、食品衛生推進員さんという方が巡回したり、何かあると、自主管理を推進していくみたいな仕組みを持っていますので、最終的にはそういうものを目指していけるような、より良くしていくような仕組みをぜひやっていきたいなと思っています。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。今おっしゃっていただいたように区として民泊事業者に対して研修をされているのは、非常に重要なことかと思います。出席率がまだ高くないとのこともありましたので、是非そこは事業者同士で、そういった会議に出ていくというような体制を作っていくことが大事なのかなと思いますし、まさに行政と各事業者の間に入ってくる中間組織のようなものがもっと機能していくと、おそらく民泊全体に対する認識とか、或いは評価というののもまた変わってくるかなと思いますので、本日はいらっしゃる皆さんが、事業者の取りまとめに関わっていただけると、より、この条例が実際に運用された時には、実現性が高まってくるのではないかなと感じました。

それから阪東委員のご発言で具体的な実態を教えてくださいましたが、これは難しい問題でもあります。例えば、民泊等で、週末にしかお客様が入ってこないという時に、衛生環境の確保や、ごみ処理の負担は事業者にとって大きく、現在のルールの方が実態に合っていないのではないかなというようにご指摘だったと理解をしております。もちろん事業者側に寄り添うこともできる一方で、ルールなので事業者には守るべきところもあると思いますので、このあたりは継続の議論が必要だと感じた次第です。

そのほか、私が感じたことをこのタイミングで意見としてお話しさせていただきたい。1つは区の人員体制をどうするか。おそらく民泊だけではなく様々な業務も保健所が担っていくと思いますので、民泊に対する体制というのをしっかりつくっていくことが、条例遵守には重要であろうかと思います。

それから今回の協議会では、民泊と旅館業の2つが同時に議論されてきていますけれども、世田谷区でも起きているように、民泊から旅館業に移行する事業者がいます。その時に、住民からすると、これまでは民泊だったので、土日しか営業していなかったところが、気づいたら旅館業に変わっていて毎日宿泊客が来るようになったという状況にもなり得ます。そう考えると、その民泊から旅館業に切り替わるタイミングに対して、どのように住民に周知していくのかというポイントも重要ではないかなと感じました。

はい。様々な論点が一巡目で出てきました。もう一巡ですね、ぜひ皆さんから、ご意見を賜りたいと思いますので、今の議論を踏まえまして、さらに追加のご意見でも構いませんし、またご発言をいただきたいと思います。また比嘉委員からの順番でよろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。

学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長 比嘉

はい。繰り返しになりますが、距離の制限は必要だと考えています。学校環境、それから施設の環境を守る意味でも、これは重要な案件なので、学校側としては強く距離制限を設けるべきだと、ぜひ申し上げたいと思います。実際に起きているのは、学校のこれもそうですけど、学生、生徒、児童の登校、下校時の風景が、もう前回申し上げた

かもしれないが、盗撮されてるわけですよ。写真を撮られているんです。これが海外のサイト等にアップがされている状況が今あるわけです。こういうのはどんどんエスカレートする可能性だってあるし、だから、そういうところをきっちり、まず、やっていただきたい。

それと、旅館業にしても、それから民泊にしても、無人の管理、家主不在型の管理というのは非常に危険な状況だと思います。モグリのような旅館みたいなものが、一時ありました。実際に。そこはもうごみについても無法地帯ですし、衛生上の問題、先生がさっき言われたところも非常に懸念されるところがあり、結局は誰が片付けているのかというと住民ですよ。町会の人達が片付けています。だからそういったことを、じゃあ、苦情はどこに言うのか。警察にいうのかというと、警察の業務がまた増えてくるんですよ。音にしても何にしても。ですから、こういったところをまず区が出来ないのであれば、実際に、担い手になる方達のことと考えて、区が条例を整備すべきだと強く思います。

旅館業、民泊業を、私は全く否定するつもりはないです。ちゃんと管理をして、ちゃんと住民との対話ができる、即対応ができる体制づくりが大事なので、それができない事業者を認めるべきではないということです。それがちゃんと対応できる事業者であれば認めていただいて構わないと思っています。対話ができる事業者、それから対応ができる事業者が重要なのであって、それ以外のところを今もう何でもかんでも認めてしまっているような状況になってしまっているのが一番問題なので、ぜひ距離制限と、家主不在型ではなくて、ちゃんと対応できる体制、それから無人管理の旅館業ということについては、強く規制を設けていただきたいと考えています。以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございます。では、お願いいたします。

世田谷区立二子玉川小学校 校長 森田

はい先ほどですね、適正な運営を行わない場合には厳しい指導をすることが大切だというようなお話をさせていただいたんですけれども、今皆様の話を伺っていて、やっぱり、その指導をするにもその適正な運営が行われているか行われていないか、これはやはりチェック機能が絶対に必須ではないかなと思います。やっぱり、きちんとした判断をして、適正な運営をしていくところもあるでしょうし、またされていない場合には、先ほど申したように、厳しい指導が必要なのかなという風に思っています。

また学校という立場から話をさせていただきますと、やはり今、登下校中のいろいろな問題についてお話が出ましたけれども、そういったときに、やっぱりすぐにね、学校として、連絡をさせてもらいたい相談をさせてもらいたいという時に、やっぱり誰もいないということになると、非常に学校としては、困るところが出てくるのかなと感じました。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございます。では、お願いいたします。

東京消防庁世田谷消防署 予防課長 田中

消防の観点からいいますと資料53ページのサウナの基準が旅館業と同じくして、と

いうところですけども。旅館業と民泊で違うところがあるですね、消防法の扱いですと、もともと住宅で家主在宅型の場合は、そもそも住宅の扱いになって、そこが家主不在型とまた違う観点になりまして、先ほどの条例、規則を制定する場合は、法令違反しない限りにおいてというその部分に気を付ける必要があるのと、先ほど申し上げたように、消防法、基準とのバッティングは整理する必要があるのかなというところです。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございます。では、お願いいたします。

警視庁北沢警察署 生活安全課長 警部 岸

警察の視点から申し上げさせていただきますと、先程の家主不在型がそうじゃないかっていうところで、当然いていただいた方がいいという考えではあるのですが、警察の取り扱いで、連絡等が入るもしくは相談があるという場合は、ある程度緊急性があるというところで相談に来られる場合が多いと思います。ですのでその際に、いかに速やかに事業者や管理者ですとか、あと、何か利用されている方であれば利用されている方の個人情報をお伺いしなければいけないケースっていうのも、時にはあるのかと思うんですが、そういったときにすぐに連絡体制があって対応ができるというのが、とても重要と考えておりますので、ご参考にしていただきたいなというところと、北沢警察署管内で言えば民泊に対して何か大きな問題があるかについては、あまり感じてはいないのですが、例えばそこが犯罪の拠点になってしまうとかということも、最悪の場合を考えてしまうと、やっぱり利用者の身分確認も、しっかりしていただいた上で、利用していただくというようなところを徹底していただければと考えております。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございます。では、お願いいたします。

全国民泊同業組合連合会 副代表理事 柿澤

先ほどと同じになりますが、細かな条例、具体的なことに私がコメントすることは、時期尚早かなと思うんですが、その際、やはり、私が気にかけているのは、事業者の権利をなるべく侵害しないようにしていただきたい。

例えば本当にそれが民泊起因の問題なのか、そこがすごく私としてはやはり疑問に思うところなんです。民泊があるから、民泊の人が写真を撮ったのか、それともやはり色々な方がいらっしゃる中でたまたまそういうことが起きたのか。それはもう必ず100%そうだとは言いきれないと思うんです。その事例があるというのは非常によくわかります。そして、そういうことが再発しないように、どういうふうに努めていくかのっていう観点では、非常に重要だと思うんですが、ちょっとそこは気になるのかなと思っています。それと同居型、不在型がみたいな形で二分法になっているのですが、自分の実際の運用上の感覚からすると、いわば近接管理みたいな形の考え方があるのかなと思っています。どのようなことかということ、例えば隣接した家に住んでいるんだけど登記上は別の建物になったとか、例えば二世帯住宅。私は民泊の活用の1つとして、2世帯住宅でもう子供の家庭が居なくなったとか、そういうところの活用が非常に効率的にできるのではと思っているのですが、その場合、実は同じ家でも同居にならないというケースがあるのかとか、大家さんが本当にすぐ隣の自宅の

物件を管理するのに事業者を使わなきゃいけないといったケースもあるかとは思っています。

私がなぜこういうこと、区分けにこだわるかっていうと、いろいろこれまで、いろんな制度上のこのようなジャンルっていうのは生まれていると思うんですけども、その隙間に常にグレーゾーンというものが生まれていて、そのグレーゾーンをどういうふうに活用してスキームを作るかみたいな事が、ある一部の事業者で住民の生活とかを考えず、お金を儲けるためのスキームみたいなことをどう規制をしても開発されてしまっている感覚が非常にあります。ですので、既存のこういうような区分を超えた、こう重なる部分がどこにあるかというのを、丁寧に紐解いていけるような話し合いができれば、良いなと感じております。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございました。お願いいたします。

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

はい民泊事業について、実は私の方で世田谷支部役員にヒアリングを行いまして、現場でどんなことが起きるか生々しいところを、アンケートを30程、取りまして、多分ご興味があると思ひまして報告申し上げます。

まず民泊者のトラブルの事例としましては、やはり備品の破損、室内の汚損、その他大量のごみの放置が、商品の空き箱が50箱以上廊下に放置されていた。人員の超過が散見される、土足での室内利用、設備の使用方法が適切ではなかったと、この辺は入居者との属性というかですね。トラブルではあるんですけども、管理物件としてのトラブルの事例もございました。こちらは、とある分譲マンションの1室を貸す、賃貸サポートしている事業者さんなんですが、同じ階に所有されている中国系オーナーさんが民泊をされており、違法民泊だったことが後から発覚したのですが、指摘されて廃業はしたんですけども、同マンション管理組合の理事長に自ら志願して理事長に就任し、民泊オーケーの管理規約の改定の運動をしている。そういう方もいらっしゃるということでした。これちなみに杉並区の話です。その他、入居者より近隣の戸建てが民泊をはじめ告知を出している。反対したいがどうしたらよいか教えて欲しいという連絡があった。

その他ということではいくつかありましたけれども、せっかく費用をかけて、民泊を開業して、これは私たちの役員の中で民泊事業をしている業者さんもありますので、そういったところの感想ですけども、せっかく費用をかけて民泊を開業しても、その後の強化規制によって事業継続ができなくなってしまうようでは事業者としては立つ瀬がない。安心して事業に専念できる環境づくりをお願いしたい。

トラブルの多くは法人運営を行っている違法民泊業者に起因するものと考えています。ルールを整備して規制を強化する前に、まず違法民泊の摘発、放置運営の撲滅、厳罰化を進めて頂きたい。正直、届出、許認可を取得し、真面目に運営して事業者が損をするような状況はおかしいと感じている。全国的に見ても一方的な規制強化が先行している印象がある。しかし、規制ばかりを強めた場合、国が掲げる訪日観光客6,000万人という目標を実際に誰が受け入れるのか。健全な民泊業界を育てることが、結果的に観光立国への実現への近道になるんじゃないかと考える。そのようなまとめをさせて頂きます。

私も問題があるのが制度そのものではなくて、ルールを守らない事業者さんや管理が行き届いていない事業者さんにあると感じています。以上を踏まえて管理行政にあたっては、事業者には適切な指導や対応を行う一方で適正に運営する事業者が地域と共存できる仕組みを整えて頂けることが重要であると考えています。私達不動産事業者、管理事業者は、行政・事業者との情報共有や、近隣との橋渡し役として協力できる場面があるのではないかと考えておりますので、引き続き、協力をさせていただければと考えます。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。では、お願いいたします。

世田谷区町会総連合会 監事 鮎川

いろいろ皆さんの良いことを教えていただき、ありがとうございました。もしごみが放置されていたら、誰が掃除するのかというと、周りの人なんですよ。うちは水曜日と土曜日がごみ出の日で、それが日曜日に出された。それまでの間どうするのと言え、それは、隣家、周辺住民が片付けることになるということだけは皆さん、ちゃんと覚えておいて頂きたい。

もう1つ、ちょっと勉強不足ですけども、今は届出制度ですね。それって区としては、審査するよとか、そういうのはできないのでしょうか？

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

民泊は届出制であり、許認可制度ではないという理解です。

世田谷区町会総連合会 監事 鮎川

そこんどこで何か区としては、そういうのをちょっと届出するんだけど、それはどうなのってなんかこう、いちやもんつけるんじゃないかと、わかんないですけど、そういうことはできないんですかね？

というのは、結局、何かこの前テレビか何かで言ってたんですけど、いつからその民泊の規制が変わるよって話が出たときに、その前の日に、何でもいから、ちょっと届出しちゃえよみたいな。そういう人がもう、何十人か何百人か並んで区の人が忙しくて大変だみたいなことやった。それってなんちゃって届出なんだと思いますけど、その辺はどうしたらいいかなっていうのをちょっと思ったんで、その辺をちょっと聞きたかったなと思います。

世田谷保健所長 向山

今のお話は大事なところなので途中でお話しさせていただくと、該当のスライド40ページのところに出て来ますように、区では条例でいろいろ規定をしていくといった際に、法令に違反しない限りにおいての条例の制定なんです。

届出か許認可かというのは結構、行政手続き上重要なので、民泊が届出となって、これは区では条例で許可制にしますよってことはできません。

ただ、何でもOKですよっていうことではなくて、届出に関して、問題があれば、そこは補正といって、こういうふうという行政指導をしておいて、この要件が合ったら、届出として受理しましょうと。

届出の要件のなかにどういう項目があるかという、多くの条件を出してますので、それは当然満たしていただく必要がある。

それから、違法民泊に関しても、まさに民泊の法律を作る大きな動機がもう当時違法民泊だらけだということがありました。今、無届でやっていた場合、罰金が引き上げられていて100万とあります。

それ以外は法令に例えば抵触をしており、行政指導を繰り返しても駄目だというところが新聞報道で一部ありますけれども、停止命令したり、あまりに悪質なところは廃止に。例えばここは幾つか、ハードルをきちんと設け、ちょっと途中ですが、大事なことなので。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。

世田谷区商店街振興組合連合会 副理事長 飯島

商店街の立場から申し上げたいと思います。トラブルが発生した際の初動対応体制、と申しますか、区が一元的に受け付けるコールセンターのような窓口を設けていただけないかと思っております。無人の施設や、事業者となかなか連絡が取れない施設もある中で、問題が発生した際に、どこへ連絡すればよいのかが分かりにくいことが一番の懸念です。もちろん最終的には事業者が対応されることになると思いますが、区としてまず相談を受け付ける窓口を設け、できれば24時間対応で、必要に応じて警察や消防とも連携できる体制を整えていただければと思います。これだけどんどん旅館とか民泊を増やしていくのであれば、地域の安心・安全を守るための行政体制にも十分な投資をしていただきたいと考えております。

また、世田谷区は木造住宅密集地域も多く、防災面で大きな課題を抱えています。災害が発生した際には、民泊などに宿泊されている外国人旅行者が、どこへ避難すればよいのか、誰に助けを求めればよいのかが分からない状況も想定されます。そのため、多言語対応を含めた案内システムや、インターネット等を活用した緊急連絡の仕組みを整備していただきたいと思います。商店街や町会だけが対応を求められ、宿泊者を安全な避難場所まで誘導しなければならないという状況になってしまうと、現実的には対応が難しい面もあります。こうした課題についても、行政が主体となって対応できる仕組みを整備していただきたいと思います。24時間対応のコールセンターのような窓口があれば、多くの問題は迅速な初動対応につながるのではないかと考えております。ぜひ、迅速かつ継続的に対応できる体制の整備をお願いしたいと思います。以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい。ありがとうございました。では、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

先ほどちょっとしゃべりすぎたんで控えたいと思いますが、すいません、ちょっと確認なんですけれども、今回改正する条例というのが、これから新しくできる旅館業や、民泊にだけ適用するのか、それとも、既存のものに対して経過措置なり何なりがあるのか気になりました。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

区の方でお答えさせていただきます。基本的に何でしょう、事業者にとって、すぐに守れるものといったら変ですけど、例えば標識をつけるとか、うちの今の現状の案のなかでは特段の制限、ここは作っちゃダメとかがないので、そういったすぐできるものがメインだと考えていますので、それについては遡及をしたい、今やっている方々にもお願いすることで正しくやっていただいきたいと考えております。

以上です。

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

ありがとうございます。まずそこを確認しないと、もうすでに 900 件以上あるところ、どこまで条例の効果があるのかというのが気になったものですから。ありがとうございます。

あと委員の皆様方のご意見を聞いていても、やっぱり悪いものはしっかり管理し、良いものはそれなりに育てて行きたいというのは共通していると思うんですが、そこで大事になっていくのがやっぱりモニタリングだと思います。許認可とか届出とかは一時期だけ行政としっかり接点がありますけれども、そのあと、先ほどの要件を満たしているか云々の話については、その確認の頻度だとか、いろいろとおっしゃっていましたが、でもやはり行政もお忙しいので、標識の確認などは外部委託しているような話もありましたけれども、そういった体制の中で、どこまでモニタリングしていけるのか。モニタリングしないことには、良い悪いは判断できないわけですから、そういったところのやり方というのもしっかり考えないと、良い条例ができて、その実効性がちょっと不安だなというところがあります。

あと特別区の世田谷区さんが加わらなかったという要望書をみますと、例えば民泊の届出制度を更新制を伴う許可制度に改めることという項目がありますけれど、これなんかは、こちらがモニタリングできないんだったら向こうから来てもらうとか、定期的に更新してもらうということですよ。良い民泊であれば更新はすぐ終わるんでしょうけれども、どこかで接点を持って指導したりする機会が必要になると思いますので、何かそういう仕組みみたいなものが必要なんじゃないかと思ひまして、この要望書には更新を伴う許可制度にするみたいなことが書いてあったので、そこについては、今回、世田谷区さんの条例改正案には入っていなかったもので、どう考えているのかということを知りたいと思いました。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

ちょっと民泊に関してはあれなんですけれども、旅館に関して言うと、そもそも許可施設なので、監視・指導というのををもともとやってきたところでございます。

ただ、件数も増え、ちょっと職員体制の問題で、今十分に監視指導をできていないんですが、本来であればそこをやはり、人員体制を整えた上で、環境衛生監視員が衛生上のところをチェックする体制が必要と考えております。

あわせて民泊に関しても定期的な監視指導というわけではないんですが、やはり苦情や何かいろいろ情報が入ってくるところについては、見に行くということをごまめにできる体制が必要であると考えています。

以上です。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、ありがとうございました。そうしましたら最後になりましたが、三浦会長、もう

一言お言葉をいただけますでしょうか。

五木田・三浦法律事務所 弁護士 三浦

1つは距離制限の問題なんですが、距離制限については一律禁止にするのは旅館業法とのバランスの関係からいって条例が無効にされてしまう危険性があるのではなかなか難しいと思うんですね。ですから、むしろ標識掲示義務とか、住民に対する説明とかっていう新しい規定について、違反があった場合に次のステップとして考えなければいけないんじゃないかと思います。

あともう1つは、現在の条例のもとでも、報告命令と業務改善命令というのを行政側が出すことはできるんですね。これが、なかなか皆さん区の方がおよび腰で使っていなかったんですが、先ほど冒頭であったように、いろんな報道を見ていただくと分かるように、結構使い始めているんですよ、いろんな区で報告命令とかね。

例えば、事業用のごみについても、区によっては事業用のごみ処理用のステッカーを買ってもらって、それを貼りつけないと処理できないとかそういう制度があると思いますけれども、報告命令で何人ぐらいの宿泊者を扱ったのかということ、それに対して、事業用のごみのステッカーがどれだけ買われているかということの関連性を調べるとか、既存の行政命令で対応できる部分を条例改正とは別に検討していく必要があるんじゃないかと思います。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

三浦会長ありがとうございました。また二巡目に様々なご意見をいただきましてありがとうございました。ちょっと私の方でいくつか論点整理というか確認とそれからコメントをさせていただきたいと思います。

まず三浦先生が先ほどおっしゃいました距離制限の話です。そこは住民の安心安全と、法律の話が関わるところかと思います。また、先ほどの比嘉委員の説明ですと、距離制限がないので、民泊が学校付近に立地でき、その結果、民泊宿泊客が小学生を盗撮している状況があるということ。そして、家主不在型は危険であり、家主居住型にすべきだ、というご意見がありましたが、そうだとすると、例えば、近隣の学校から110m範囲の中は、家主居住型であれば良いという制限があった場合、この問題が解決されるのか。

また、柿澤委員の発言もありましたが、果たして盗撮行為をしているのが本当に民泊の宿泊者なのかどうか、民泊を学校付近に立地させないことによって、それがなくなるのかは分からず、もう少し議論が必要なポイントかと思います。

逆に仮に民泊が家主居住型であれば、学校の近くに立地してもよいということだとしたら、事業者が宿泊客に対して、盗撮禁止の徹底をさせたところで、それが無くなるかというところも言い切れないのが難しいところだなと思います。前回の協議会でお話しましたように観光客の行動をどう規範を守っていかせるかというところに対しては、事業者だけでできることも限界があると思います。

家主不在型に関連して、近接管理という話を柿澤委員からしていただきました。今回の条例案にも書いてあったような、緊急時に10分以内に駆けつけ可能な体制に近い議論だと感じます。

また、飯島委員のご意見の、コールセンターを設けるべきだということにも関わってきますが、現状、民泊では標識の中に連絡先が記載されているはずですが、警察の立場からお話いただきたいのですが、果たして区民は、その連絡先に電話をかけたけれどもど

うにもならず、警察に連絡をしてくるというプロセスを踏んでいるのか、或いは、直接警察に連絡が来るのか、どちらでしょうか。

警視庁北沢警察署 生活安全課長 警部 岸

具体的な事例としてはまだないですが、管内ではないんですけれども、時と場合によりますね。標識に連絡先が書いてあることで、電話をかけられる方は多分多いと推測はされます。そこで、電話が繋がればいいですし、繋がらなければ、恐らく警察の方に連絡が来るかと思います。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

ありがとうございました。連絡先を標識に書くことによって、そしてそれを区民が見える場所に貼ることによって、何かトラブルがあったときに声をかければよいというような体制というのは、ある程度構築できる可能性はあるかなと思います。ただ、他の区でもその電話番号が通じない状況があり、必ずしも100%ではないとも思います。

それから、ごみの問題について鮎川委員からもご意見がありましたが、世田谷区のルールを確認したいと思います。私の認識では、事業系のごみも区のルールで10kg ぐらまでは、一般ごみと一緒に出せるということかと思いますが、それが正しいのかどうか。また、宿泊客がごみを外に出すのか或いは事業者が管理するので、宿泊客は部屋の中にごみを置いておくべきなのか、その辺のルールをもう一回確認したいと思います。

環境政策部清掃・リサイクル推進課長 計良

はい清掃・リサイクル推進課長 計良と申します。

今ですねまず基本的なごみのルールのところですけども、基本的にはですね、廃棄物処理法令の中で、民泊の事業者に関しましても、民泊で出た廃棄物については事業系ごみという形になりますので、まず一義的には、事業者の方で、責任を持って処理いただくという形の考え方が前提になります。そういった上では、許可業者をお願いをして、処理をいただくという形がまずは我々としてもご案内する一番手になります。ただ先ほども阪東委員からお話があった通り、少量の排出という形になると、少量に対する料金というの、なかなか高額になるケースだったり、そもそもやっぱり量的に契約に至らないっていうケースもあるというふうには想定しております。

そういった場合に、やむを得ないっていう部分ではですね、今もお話いただいた通り、資源ごみを含めて日常の平均の排出量が10キログラムに満たない事業者については、家庭ごみの収集に影響がない範囲で、区の収集を利用することができるという形の制度を作っております。そこにですね、事業系の有料ごみ処理券のシールをご用意いただき貼っていただいて、お出しいただくという形になりますので、許可事業者をお願いするケースと、あとは区の収集を利用するっていうケースの2つが主に想定されるんじゃないかなというふうに思っております。

2つ目のご質問に関しましては事業者ごみですね民泊の中で出たごみっていうのは、お客さんが処理するのか、事業者が処理するのかというところですけども、こちらは私も民泊事業者への説明会でごみのご案内をしているところですけども、事業者の方が責任を持って、出していただくという形でご案内をさせていただいているところでございます。まずはそういったルールも含めて、お客さんにも、事業者の方から責任を持ってご案内いただくとか、そういった形をお願いをさせていただいている状況でございます。

以上です。

世田谷保健所生活保健課長 中塩屋

区の方の窓口の方でも宿泊者のごみは事業者が、集めて捨てるようにということをしっかりと利用者さんに伝えてくださいというようにご説明しています。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

ありがとうございます。非常に貴重な情報だったと思います。おそらく、必ずしも、そういった情報が理解できていないと民泊で出てきたごみは、宿泊客が出したごみで宿泊者が悪いという論点になるのかと思っていましたが、今の説明を聞いていると、それよりむしろ、宿泊客に対して事業者がどのように説明をしているかが重要なのではと理解をしました。ですので、ごみの問題に対しては事業者の責任だということが確認できたのかなと思います。

その時に先ほど鮎川委員からありましたけれども、限られた曜日にしかごみ回収がない場合、事業者としては、土日しか営業してなかったりすると、そのごみ回収日にごみの管理で民泊の物件に行く必要が生じ、それは事業者にとっては手間かもしれませんが、とは言ってもルールなので、そこは事業者の負担でやっていくべきというのが原理原則ではないかと思います。

民泊という事業は、確かに経済の活性化や国際交流など、様々な可能性も持ちます。一方では事業者が、うまく宿泊者との間のコミュニケーションを取っていないと、或いは事業所に課された様々なルールを守っていないと、結果的に地元の住民の方たちが、迷惑を被るというのは間違いないと思いますので、そういったことも理解しながら、事業者が民泊を運営していくことが大前提だと思います。その観点でいうと、民泊や、旅館のうち、優良なものを評価していく上で「優良」とは一体何かということを考えることが重要なポイントになってくるのかなと思います。私個人としては、法律或いは条例に書かれていることを明確に守っているというだけでは、それは当たり前だという話だと思います。

なので、法律や条例を遵守することを超える形でうまく共存していくやり方を見せってもらうことが大事なのではないかなと思います。また、優良であるということを1回、お墨付きを付けた場合、今の検討段階では、それによるメリットが結構大きいようですが、そのメリットを未来永劫享受し続けて良いのか、或いは定期的に一定の見直しを図りながら、優良であるものをちゃんと審査していくなど、質の管理も重要なポイントではないかなと思います。

世田谷区では事例がないかもしれませんが、他のところで聞いたのは、家主居住型で届出されていたけれども、実際はそうではなかったというケースもあつたりしますので、事業者からの届出が必ず100%正しいわけではないということも前提にしながら、優良な事業者というのを抽出していくことが大事かと感じた次第です。

第二巡まで皆様にご意見いただきましたので、おそらくこの先は、今日の議論を踏まえまして、あらためて条例改正の素案を具体的にまとめていく形になっていくのかなと思います。本日の皆さんの意見はそんな感じでよろしいでしょうか。

そうしましたら今後の連絡につきまして、事務局から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

はい。どうもありがとうございました。いただいたご意見につきましては、第3回目の

協議会に向けて、次の条例素案のご提示に向けて、活かしていきたいと思っております。それでは、スライド大部前に戻りますが、3ページをご覧ください。

次回の予定でございます。次回、大変暑い中で、お盆明けで直ぐという日ではございますが、8月19日水曜日15時から、北沢タウンホール、1回目に開催したところでございます。のミーティングルームで行いたいというふうに考えておりますが、いかがでしょうか。

良いということで、そうしましたら、また近くなりましたら、資料等をお送りさせていただきますので、お忙しいとは存じますが、ご覧いただければと思います。

また、今日、たくさんのご意見をいただいたところでございますが、追加の意見がございましたら、後ほど事務局からご連絡させていただきますので、そちらにお寄せいただければと思います。大体1週間ぐらいで、お返しいただけるような形で日程をお示しながら、ご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

立教大学観光学部観光学科 准教授 西川

はい、それでは第3回目8月19日でちょうど1ヶ月後ぐらいですけれども、15時から北沢タウンホールミーティングルームにて、よろしくお願いいたします。

本日も皆様おかげさまで第2回協議会を無事に行うことができました。

以上をもちまして閉会いたします。

本日はどうもありがとうございました。