

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

日時:令和8年7月13日(月)15時～
場所:梅丘パークホール集会室

次第

1 世田谷保健所長あいさつ

2 出席委員の紹介

3 世田谷区からの報告

(1)第1回協議会の振り返りなど

(2)特別区長会の有志による「住宅宿泊事業の適正化に関する要望」に対する区の見解

(3)旅館業法関係の条例改正 検討項目の整理

(4)住宅宿泊事業法関係の条例改正 検討項目の整理

(5)今後のスケジュール

次第

4 議題

- (1)旅館業の適正な実施のための条例改正(素案)について
- (2)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

5 次回予定

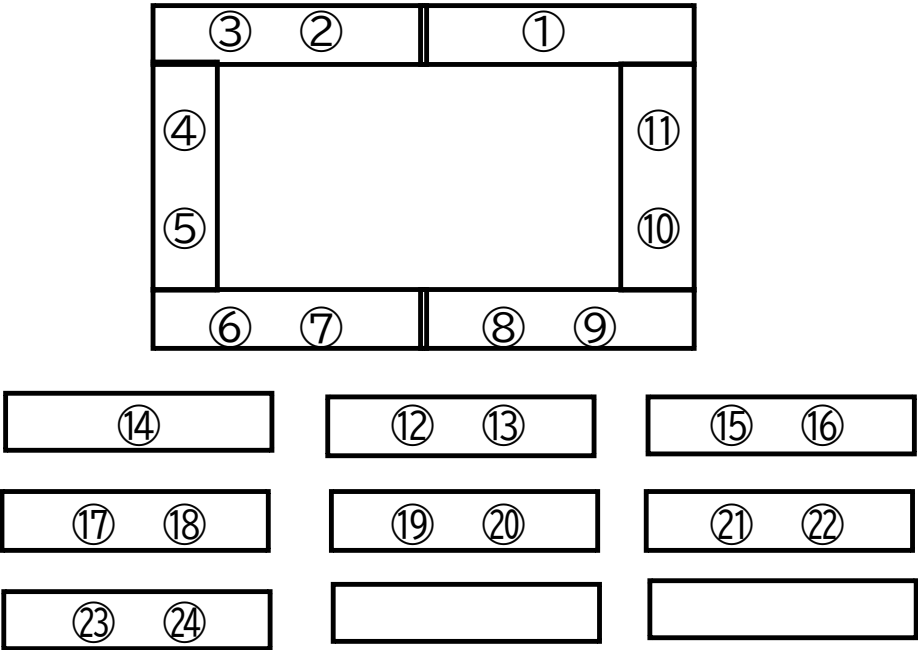
令和8年8月19日(水)15時から
北沢タウンホールミーティングルーム
(世田谷区北沢二丁目8番18号 3階)

【配布資料一覧】

- 資料1 : 座席表
- 資料2 : 世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会委員名簿
- 資料3 : 第1回協議会追加意見
- 資料4 : 旅館業及び住宅宿泊事業関連報道 要約一覧
- 資料4-1 : 住宅宿泊事業の適正化に関する要望
- 資料5 : 特別区長会の有志による「住宅宿泊事業の適正化に関する要望」に対する
区の見解
- 資料6 : 世田谷区における旅館業・宿泊事業の実態
- 資料7 : 法令・例規等について
- 資料8 : 旅館業法及び住宅宿泊事業法に関する条例改正骨子案～背景と改正目的～
- 資料8-1 : 旅館業法関係の条例改正検討項目の整理
- 資料8-2 : 住宅宿泊事業法関係の条例改正検討項目の整理
- 資料8-3 : 旅館業法及び住宅宿泊事業法関係 主な条例改正ポイント
- 資料9 : 今後のスケジュール
- 参考資料 : 旅館業法及び住宅宿泊事業法法令集

第2回協議会 座席表

資料 1・2



協議会委員(順不同、敬称略)

テーブル No.	所属・役職名	氏名
1	五木田・三浦法律事務所 弁護士	三浦 雅生
2	立教大学観光学部観光学科 准教授	西川 亮
3	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
4	世田谷区商店街振興組合連合会 副理事長	飯島 祥夫
5	世田谷区町会総連合会 監事	鮎川 清則
6	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
7	全国民泊同業組合連合会 副代表理事	柿澤 徹
8	警視庁北沢警察署 生活安全課長 警部	岸 知穂
9	東京消防庁世田谷消防署 予防課長	田中 大祐
10	世田谷区立二子玉川小学校 校長	森田 賢
11	学校法人昭和女子大学学園本部業務部 部長	比嘉 秀之

事務局(順不同、敬称略)

テーブル No.	所属・役職名	氏名
12	世田谷保健所長	向山 晴子
13	世田谷保健所副所長	桐山 徳幸
14	世田谷保健所生活保健課長	中塩屋 大樹
15	世田谷総合支所地域振興課長	小野 貴博
16	政策経営部政策企画課長	小泉 輝嘉
17	生活文化政策部文化・国際課長	大谷 周平
18	経済産業部商業課長	齊藤 真徳
19	経済産業部経済課長	阿部 貴之
20	環境政策部清掃・リサイクル推進課長	計良 亨
21	子ども・若者部保育課長	北川 俊彦
22	教育政策・生涯学習部教育総務課長	山本 久美子
23	都市整備政策部建築審査課長	能勢 文彦
24	防災街づくり担当部建築安全課長	池田 あゆみ

第1回協議会 追加意見

第1回協議会 追加意見

(比嘉委員)追加意見

1. 旅館・民泊と学校(幼稚園、小学校、中学校、高等学校等)や福祉施設等の敷地境界からの距離を最低110m以上設けること。
2. 区に旅館・民泊の事前相談が有った場合は、事前に町会や自治会、学校や対象の福祉施設等に照会し、承認を得るべき。
3. 区に旅館・民泊の事前相談が有った場合は、住民説明会実施と町会や自治会の承認を得ることを条件とすべき。
4. 旅館については、管理人を常駐させることを条件とすべき(無人管理旅館の設置は、認めるべきでない)
5. 民泊については、管理人常駐かまたは、管理者の事務所が区内または、隣接する区市町村にあり、かつ複数体制で迅速に対応できる体制が整っている法人に限ることを条件とするべき。

第1回協議会 追加意見

(比嘉委員)追加意見

6. 旅館・民泊については、開業後も区職員や警察、消防が立ち入って調査することができるようにすること。
7. 建物について、耐震（新耐震基準適合）や耐火（準耐火や耐火）、避難経路（二方向避難経路の確保や避難器具設置）について明確な基準を設けるべき。
8. 建物の審査については、保健所だけでなく、建物の構造に詳しい区の担当課（建築課や街づくり課等）がともに審査することを条件とすること。
9. ゴミ処理等、事業者ゴミの回収を義務付け、処理時のマニフェストの提出を義務付けること。
10. 事業者が違反した場合は、区が営業停止処分を行うことができるようにすること。

第1回協議会 追加意見

(柿澤委員)追加意見

第1回協議会に参加し、世田谷区が、旅館業や住宅宿泊事業をただ規制するのではなく、住民の安心と静かな住環境を守りながら、きちんと運営される宿泊事業を地域の中にどう位置づけていくかを、関係者で丁寧話し合おうとしている姿勢を感じました。

私自身、無責任な闇民泊や、地域との関係を考えない無管理型の運営、投機目的の運営には反対です。一方で、きちんと管理された宿泊施設には、空き家の活用、地域の商店街への人の流れ、医療・介護・教育を目的とした滞在、長期滞在、インバウンドによる地域経済の循環など、世田谷区の地域性に合った形で貢献できる可能性があると感じています。

そのうえで、今後の議論について、住民・事業者の双方の立場から気づいた点を申し上げます。

第1回協議会 追加意見

(柿澤委員)追加意見

1 「民泊」とひとくくりにせず、その中身の複雑さを整理することから

まず大切だと感じるのは、「民泊」という言葉でひとくくりにせず、その中身が実にさまざまであることを丁寧に整理することです。

ひとくちに宿泊施設といっても、旅館業法上の施設なのか住宅宿泊事業法上の住宅なのかという違いだけでなく、家主が同じ建物に住んでいるのか不在なのか、フロントや対応にあたるスタッフがいるのかいないのか、集合住宅の一室なのか一戸建てなのか、といったように、運営の形は何通りにも枝分かれします。さらに制度上は、許可か届出か、営業できる日数、事前の周知、標識、宿泊者への説明、苦情への対応、管理責任、定期報告など、求められることもそれぞれ異なります。

住民の方から見れば、こうした違いはほとんど見えず、どれも同じ「民泊」に映ることが多いと思います。だからこそ、実態に効く条例やルールをつくるには、この複雑さを一度きちんと整頓し、どの形態にどの課題が生じているのかを分けて考える必要があると思います。ここを混ぜたまま議論すると、せっかくのルールが実際の問題に届かなくなってしまうのではないかと感じています。学校や教育機関の周辺で生じうる不安についても、こうした形態ごとの整理の中で、どの枠組みで、どう対応できるかを考えていくのが、実効的な議論の土台になると思います。住宅宿泊事業者としては、その際、住宅宿泊事業法の「同居」「不在」の解釈が、消防と保健所の管轄によって異なることも、留意していただきたいと感じています。

第1回協議会 追加意見

(柿澤委員)追加意見

2 苦情は「件数」だけでなく「どこで・どれくらい深刻か」を見る

資料では、旅館業・住宅宿泊事業のいずれも苦情が増えており、ごみ、騒音、喫煙、近隣敷地への誤侵入などが主な内容として示されていました。これらは住民の安心に直結する問題で、事業者として重く受け止めるべきものです。事前の説明、案内表示、多言語でのルール共有、緊急時の連絡体制、苦情への迅速な対応など、運営側で改善できる余地は大きいと感じています。

ただ、対策を本当に効かせるには、苦情の総件数の増減だけでなく、それがどこで起きているか、そしてどれくらい深刻なのかを見ることが大事だと思います。ひとくちに苦情といっても、ごみ出しのマナーのように声かけや案内で改善しやすいものから、騒音の繰り返しや近隣敷地への誤侵入のように、住民の生活や安心を強く脅かすものまで、重さには幅があります。同じ「一件」でも、住民が受ける負担はまるで違います。そのうえで、その問題が広く全体に散らばっているのか、それとも一部の管理の行き届かない施設に集中しているのか。また、苦情のあとにきちんと改善がなされているのか。こうした点まで見ていくと、必要な手立ては大きく変わってきます。

深刻な苦情が一部の施設に集中しているのであれば、すべてを一律に厳しくするのではなく、繰り返し苦情が出る施設に段階的な指導や改善の確認を求めるなど、問題のあるところに重点を置く対応のほうが、効果が高いのではないかと思います。

第1回協議会 追加意見

(柿澤委員)追加意見

3 全施設の共通ルール・問題施設への対応・優良施設の評価を分けて考える

今後のルールは、大きく三つの層に分けて考えると、住民・行政・事業者のいずれにとってもわかりやすく、運用もしやすいのではないかと思います。

1つ目は、すべての事業者が守るべき共通のルールです。近隣への周知、標識や連絡先の明示、ごみの適正な処理、騒音・喫煙・誤侵入を防ぐための宿泊者への説明、多言語のハウスルール、緊急時の連絡体制、苦情対応の記録などが考えられます。

2つ目は、繰り返し苦情が出ている施設や、管理が行き届いていない施設への重点的な対応です。行政指導や改善計画の確認など、問題のある施設を早めに是正する仕組みです。

3つ目は、地域とうまく共生している優良な施設をきちんと評価することです。ここが、これまであまり語られてこなかった視点だと思います。ルールを守る事業者が報われ、結果として地域から選ばれやすくなる——そういう前向きな仕組みがあってはじめて、違法運営や無管理型の運営は地域から選ばれにくくなり、まじめな事業者が信頼されやすくなる。これは住民・行政・事業者のいずれにとっても望ましい方向だと思います。

第1回協議会 追加意見

(柿澤委員)追加意見

4 ルールを守ることが報われる設計を

優良な運営を評価する具体的な形のひとつとして、適正に運営されている住宅宿泊施設には、住居専用地域においても、法律で認められた年間180日の上限まで活用できるようにするなど、遵守がメリットにつながる設計を検討いただけないかと思います。

その際、「適正に運営されている」とはどういう状態かを考えると、形式的なチェックリストや書類上の手続きではなく、万が一何か問題があっても実際に対応できる人がいるかどうかが本質だと感じます。たとえば、家主が同じ建物に住んでいる家主居住型や、物件の近くに管理者が常駐している施設が、それにあたると思います。

逆に、遠方からリモートで、かつ無人で運営されているような施設は、同業者の目から見ても、旅館業法、住宅宿泊事業法いずれの運営かに関わらず問題が発生しやすいと感じます。だからこそ、双方の枠組みを横断し、運営の類型ごとに問題の発生傾向を把握したうえで、実際に有効に機能する条例改正を議論できることを望みます。

今回の協議会では、住民の安心を守ることが何より大切だという前提を共有しつつ、きちんと運営される宿泊事業が地域に貢献できる可能性も、あわせて考えていけたらと感じました。問題のある運営にはしっかり対応しながら、地域と共生し、住民・商店街・来訪者・行政のそれぞれにとって前向きな役割を果たす住宅宿泊事業者については、180日の活用も含め、きちんと評価される仕組みを検討いただければ幸いです。私自身も、現場の実務を踏まえて協力してまいります。

第1回協議会 追加意見

(三上委員)追加意見

旅館業及び住宅宿泊事業については、住環境への配慮と地域との調和を前提としながらも、インバウンド需要への対応や増加する空き家の利活用の観点から、一定の受入れ体制の整備は必要であると考えます。

一方で、賃貸管理業の現場においては、旅館業及び住宅宿泊事業の利用者に起因する騒音、ゴミ出し、喫煙等の苦情が寄せられる事例もあり、管理責任の所在が分かりにくい場面があります。

また近年は、共同住宅の一室のみならず、一棟単位で旅館業又は住宅宿泊事業として利用される事例も増加しており、住民から見れば旅館業と住宅宿泊事業の違いが分かりにくい状況です。

そのため、旅館業及び住宅宿泊事業を切り離して考えるのではなく、近隣住民への周知、苦情対応、緊急連絡体制等について共通のルール整備を検討するとともに、必要に応じて賃貸管理業者等との連携についても検討することが重要であると考えます。

旅館業及び住宅宿泊事業関連報道 要約一覧

旅館業及び住宅宿泊事業関連報道 要約一覧

日付	報道機関	要旨
R8.6.18	毎日新聞	【住宅宿泊事業の適正化に関する国への要望書】 特別区長会において賛同した21区の区長は、住宅宿泊事業(民泊)の適正化を求める要望書を連名で作成し、国土交通大臣に提出した。これまでも、自由民主党本部のほか、厚生労働省及び観光庁に対し、本要望書を提出している。 要望の背景には、インバウンド需要の増加により、特別区内の住宅宿泊事業の届出件数が全国の4割以上を占めるまで増加する一方、騒音やごみの不適正排出、事業者と連絡が取れないケース、無届営業などの問題が発生していることがある。 住民生活との調和を図るため、各自治体が地域の実情に応じた規制を行えるよう制度を見直すことや、住宅宿泊管理業者の登録要件の厳格化、管理業務の再委託の禁止など、実効性のある対策の強化を国に要望した。国の責任において早急に住宅宿泊事業制度を見直し、法改正を含め必要な措置を講ずるよう求めている。
R8.4.21	岩手日報	【民泊、災害時の滞在先に】 災害時に被災者や支援者へ民泊施設を無償提供する取り組みが広がっている。これは2012年の米国ハリケーン災害を契機に宿泊施設仲介業者の関連非営利団体が始めたもので、障害者や乳幼児連れ、ペット同伴者など避難所での生活が困難な人々にも柔軟に対応できる点が特徴である。日本では能登半島地震で延べ約1,000人を受け入れた。関係者は、地域内に支援の受け皿を増やすことで、迅速な被災者支援や安心感の向上につながると期待している。

旅館業及び住宅宿泊事業関連報道 要約一覧

日付	報道機関	要旨
R8.1.27	読売新聞	【命令違反業者を書類送検】 荒川区で、条例により禁止されている平日の民泊営業を行い、営業実績について区へ虚偽報告したとして、民泊運営会社代表ら2人と法人が住宅宿泊事業法違反容疑などで書類送検された。2018年の住宅宿泊事業法施行以来、同法違反による摘発は全国初となる。 対象施設では、2024年6～7月に平日を含む49日間営業していたにもかかわらず、区には土日8日間のみ営業した虚偽報告していた疑いがある。また、区の業務改善命令にも従わなかったとされる。荒川区では条例により民泊営業を土日祝日に限定しているが、当該施設では平日営業が常態化していた。 警視庁には騒音やごみの不法投棄に関する通報も寄せられており、運営会社は都内5区で約20室を運営し、2022年以降約4億4千万円を売り上げていたとされる。警視庁は悪質性が高いと判断し、「厳重処分」の意見を付けて検察へ送致した。

旅館業及び住宅宿泊事業関連報道 要約一覧

日付	報道機関	要旨
R8.1.23	朝日新聞	【民泊規制強化広がる】 渋谷区は、民泊施設の急増や住民とのトラブルを背景に、住宅宿泊事業条例及び旅館業法施行条例の改正を検討している。改正案では、住居専用地域に加え、住居地域においても、家主不在型の民泊について営業日数の上限を法定の180日から約60日に制限する方向で検討している。 2025年12月末時点で区内の民泊届出件数は1,400件を超え、9か月で300件以上増加した。また、旅館業法に基づく宿泊施設も650件に達している。区は旅館業施設についても、新設施設に有人フロントの設置を求めるなど管理体制の強化を図る方針である。 一方で、事業者団体からは、渋谷区は長期滞在の観光客が多い人気エリアであり、住居地域まで規制対象が拡大されれば影響が大きいとの懸念が示されている。また、規制強化だけでは違法営業の増加を招く可能性もあり、本質的な解決には適正な事業者との連携が重要との意見も出ている。
R7.9.12	産経新聞	【悪質な民泊業者に業務停止命令】 新宿区は2025年9月、住宅宿泊事業法に基づく定期報告を怠り、業務改善命令にも従わなかった民泊事業者12者・22施設に対し、東京都内の自治体として初となる30日間の業務停止命令を発出した。停止期間中も営業を続けた場合は業務廃止命令を行う方針である。 新宿区には全国の民泊施設の約1割にあたる3,272件が集中しており、騒音、ごみ出し、喫煙マナーなどに関する住民苦情が増加している。苦情件数はコロナ禍後のインバウンド回復に伴い急増し、2026年度には561件に達した。区は、適正な管理を行わない事業者を放置すべきではないとして、運営の質の向上と法令遵守の徹底を図るため厳しい措置に踏み切った。

住宅宿泊事業の適正化に関する要望

住宅宿泊事業の適正化に関する要望

「住宅宿泊事業法(以下、「法」という。)」は、住宅宿泊事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、宿泊需要に的確に対応し、国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的として制定され、平成30年6月に施行されました。

近年のインバウンドの増加等に伴い、特別区では届出住宅数が急増しており、令和8年3月13日現在16,243件と、全国(39,575件)の4割以上を占めています。

特別区では、宿泊者による騒音、隣家への誤訪問、ごみの不適正排出など、周辺住民の生活環境への悪影響が顕在化しているほか、事業者による住宅宿泊事業への転用を目的とした物件の買占めにより、居住者が退去を余儀なくされる事案も生じています。さらに、事業者と連絡がつかず必要な指導が行えない事例や、届出事項に変更があっても必要な手続が行われない事例のほか、無届による営業も後を絶たない状況にあります。

今後、住民生活との調和と宿泊需要への対応を両立させていくためには、地域の実情に応じた規制手法を拡充するとともに、実効性のある対策を講ずることが不可欠です。

ついては、国の責任において早急に住宅宿泊事業制度を見直し、法改正を含め必要な措置を講ずるよう、下記事項について要望します。

記

住宅宿泊事業の適正化に関する要望

- 1 法第 18 条に基づく条例による住宅宿泊事業の実施制限については、区域と期間以外の事項についても、自治体が地域の実情に応じて柔軟に定めることができる規定を明文化すること。
- 2 住宅宿泊事業の届出制度について、更新制を伴う許可制度に改めること。また、住宅宿泊事業者は、国内に住所を有する者に限定すること。
- 3 住宅宿泊管理業者の登録要件を再度厳格化し、適正な管理を行うよう指導監督を徹底するとともに、管理業務の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とともに、違法物件を掲載した住宅宿泊仲介業者に対しては法に基づく行政処分を厳格に適用すること。
- 5 旅館業法第7条の2第3項の規定による業務停止命令を受けた者を、同法第3条第2項及び住宅宿泊事業法第4条の欠格事由に追加すること。また、住宅宿泊事業法第 16 条第2項の規定による廃止命令を受けた者を、旅館業法第3条第2項の欠格事由に追加すること。

特別区長会の有志による
「住宅宿泊事業の適正化に関する要望」
に対する区の見解

「住宅宿泊事業の適正化に関する要望」 に対する区の見解

令和8年5月27日に新宿区長、墨田区長及び江戸川区長が、自由民主党本部を訪れ、萩生田幹事長代行に「住宅宿泊事業の適正化に関する要望書」を提出したとの報道がありました。

当要望書は、当区と杉並区を除く特別区長会において賛同した21区の区長が連名で原案に賛同し、上述の3区が代表して提出したものです。

世田谷区においても、区民から旅館業施設及び住宅宿泊事業届出住宅が増加し、それにあわせて苦情等の相談が増加しています。これまで、所管部課長会での検討を経て、特別区長会の総意として国への要望を提出すべく、世田谷区としての意見を文書で提出し、区長会総会等で議論を重ねてまいりました。区として本要望書の内容については賛同できる箇所も含まれますが、以下の2つの点について、十分な議論を尽くされたとは言えないことから、今回の要請行動に加わりませんでした。

1)住宅宿泊事業の制度設計は、旅館業に起因する問題とも関連するところがあります。

例えば、住宅宿泊事業法で義務付けられている標識の掲示は、旅館業法では規定されておらず、各区が条例で対応している状況です。

一方が法律で全国共通、他方が条例で自治体ごとに異なることは、法律の制定経緯、目的が異なるためだとしても、住宅宿泊事業と旅館業の区別が容易ではありません。

根拠法令は異なっているものの、発生する問題は共通なものが多く、かつ、住民からは非常に差異がわかりづらい制度となっております。当区としては、住宅宿泊事業法と旅館業法の課題を一体となって検討し、住民と事業者が共生できる仕組みを構築する必要があると考えております。

今回の要望については、このような旅館業の課題についての検討は含まれておりません。

「住宅宿泊事業の適正化に関する要望」 に対する区の見解

(2)23区においては、これまで東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、海外からの訪日客の受け入れ拡大のため、国が観光や地域貢献のために住宅宿泊事業を推進してきた中で、事業者もかかる国の方針に応じてきた一面があります。

適正な運営を行わない事業者については、法令に基づき実効性のある厳しい指導を行う必要がありますが、ルールを守り、適正な運営を行ってきた事業者が不利益を被ることがあってはならないと考えます。

規制の見直しを進めるのであれば、あわせて、運営を支援する仕組みも必要であるところ、今回の要望案は、適正な運営を行ってきた事業者への支援という視点からは不十分なものであります。

区では今年度から、旅館業と住宅宿泊事業の差異を是正し、過度な規制の見直しとせずに、適正な運営の促進と不適正な運営の排除の実現に向けて、「世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会」を設置し、外部有識者、事業者の代表、町会の代表等、さまざまな方から、今後の旅館業及び住宅宿泊事業に関してご議論いただくこととしています。引き続き、協議会や区民の皆様のご意見も踏まえつつ、議会での議論も丁寧に重ねてまいります。

なお、令和8年5月21日に開催した第1回目の協議会でのご意見をもとに、区では旅館業法及び住宅宿泊事業法にかかる条例等の改正について検討を開始しています。

世田谷区における 旅館業・住宅宿泊事業の実態

1. 世田谷区における施設数

令和8年6月30日時点

旅館業	住宅宿泊事業
364件	543件

2. 施設形態 ①旅館業・住宅宿泊事業の施設形態

施設形態	旅館業	住宅宿泊事業
ビル・マンションの一部で営業	255件	465件
1つの建物	96件	78件
1つの建物 (フロントありかつ5部屋以上)	13件	
合計	364件	543件

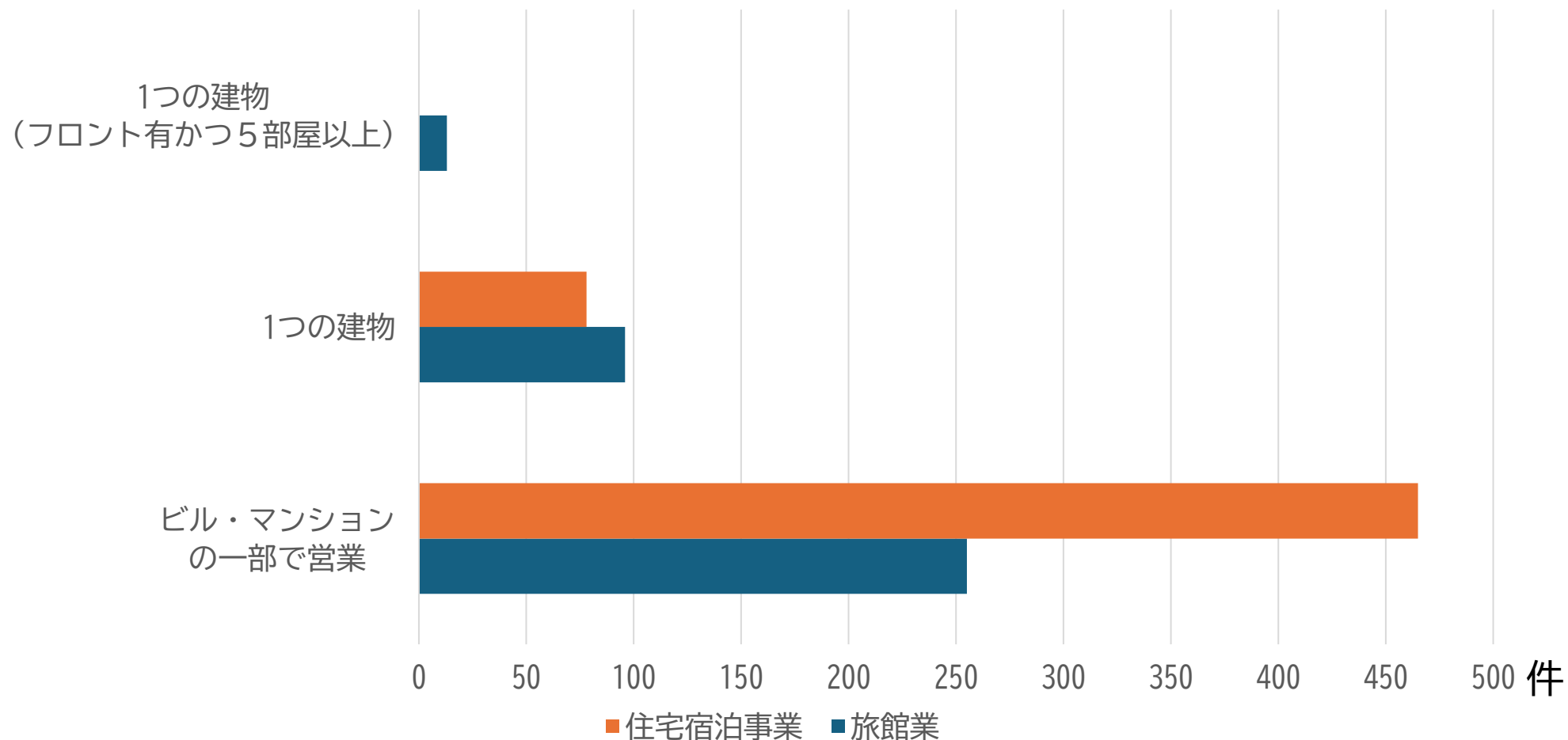
➡ 圧倒的にビル・マンションの一部での営業が多い

抽出条件

- ・ ビル・マンションの1室で営業:部屋番号など方書があるもの。
- ・ 1つの建物:方書がないもの(戸建てや1棟まるごと)

2. 施設形態 ①旅館業・住宅宿泊事業の施設形態

旅館業・住宅宿泊事業の施設規模



ビル・マンションでの営業が多い

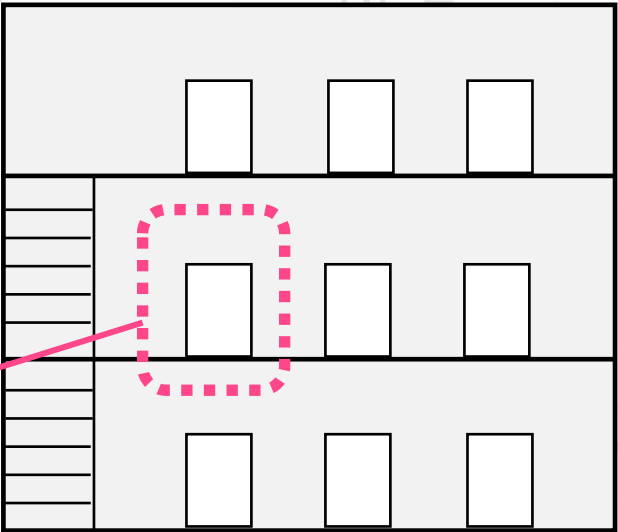
2. 施設形態 ②旅館業

施設形態		部屋数1つ	部屋数2～4	部屋数5以上	合計
フロントあり	ビル・マンションの一部で営業	1件	1件	0件	2件
	1つの建物	3件	2件	13件	18件
フロントなし	ビル・マンションの一部で営業	230件	19件	4件	253件
	1つの建物	61件	22件	8件	91件
合計		295件	44件	25件	364件

- ➡ 圧倒的にフロントなしの無人小規模旅館が多い。
- ➡ フロント有かつ部屋数総計5室以上の旅館・ホテルは区内に13施設。

2. 施設形態 ②旅館業

施設形態		部屋数1つ	部屋数2~4つ	部屋数5つ以上	合計
フロントあり	ビル・マンションの一部で営業	1件			2件
	1つの建物	3件			18件
フロントなし	ビル・マンションの一部で営業	230件			253件
	1つの建物	61件	22件	8件	91件
合計		295件	44件	25件	364件



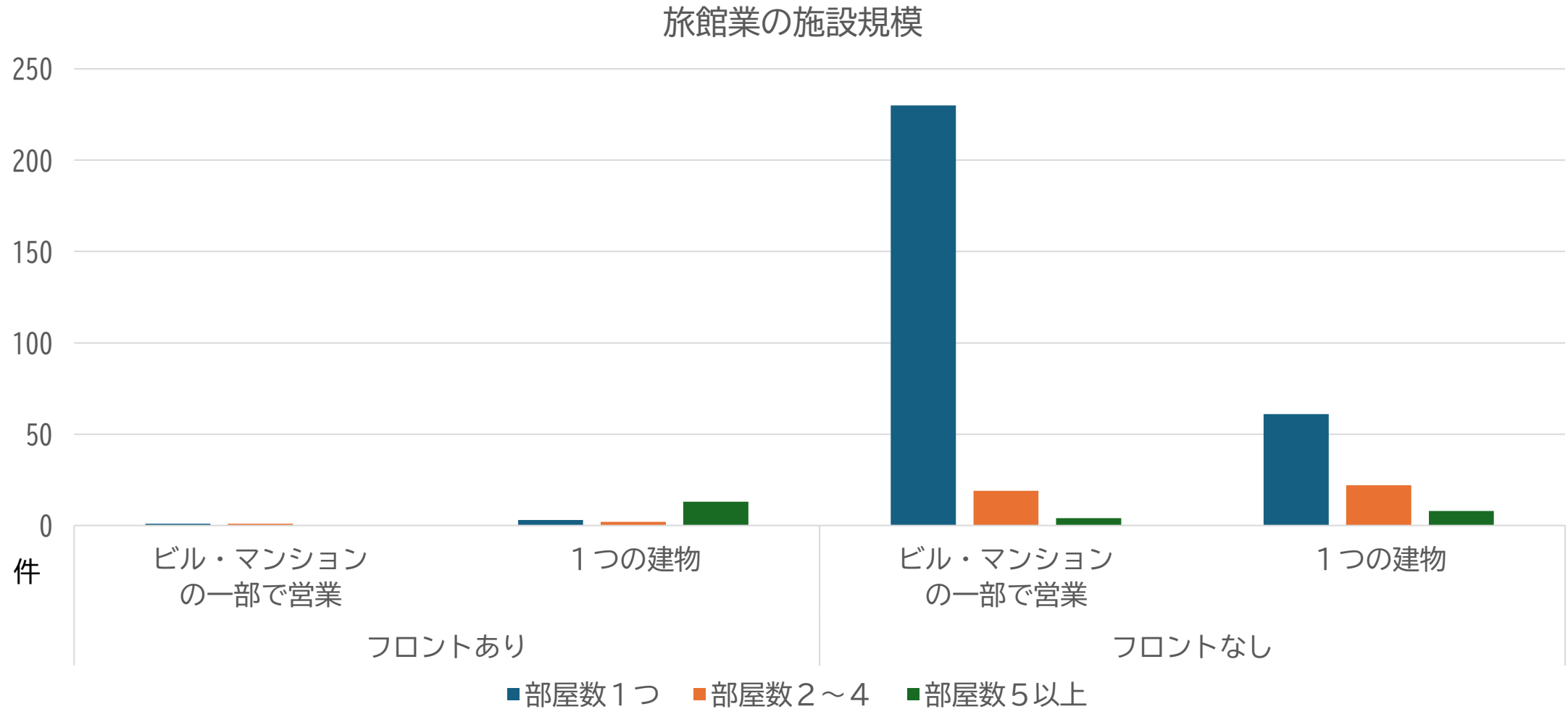
圧倒的にビル・マンションの一室で営業している
フロントなしの無人小規模旅館が多い。

2. 施設形態 ②旅館業

施設形態		部屋数1つ	部屋数2～4つ	部屋数5つ以上	合計
フロントあり	ビル・マンションの一部で営業	1件	1件	0件	2件
	1つの建物	3件	2件	13件	18件
フロントあり		230件	19件	4件	253件
		61件	22件	8件	91件
		295件	44件	25件	364件

フロント有かつ部屋数総計5室以上の旅館・ホテルは区内に13施設。

2. 施設形態 ②旅館業



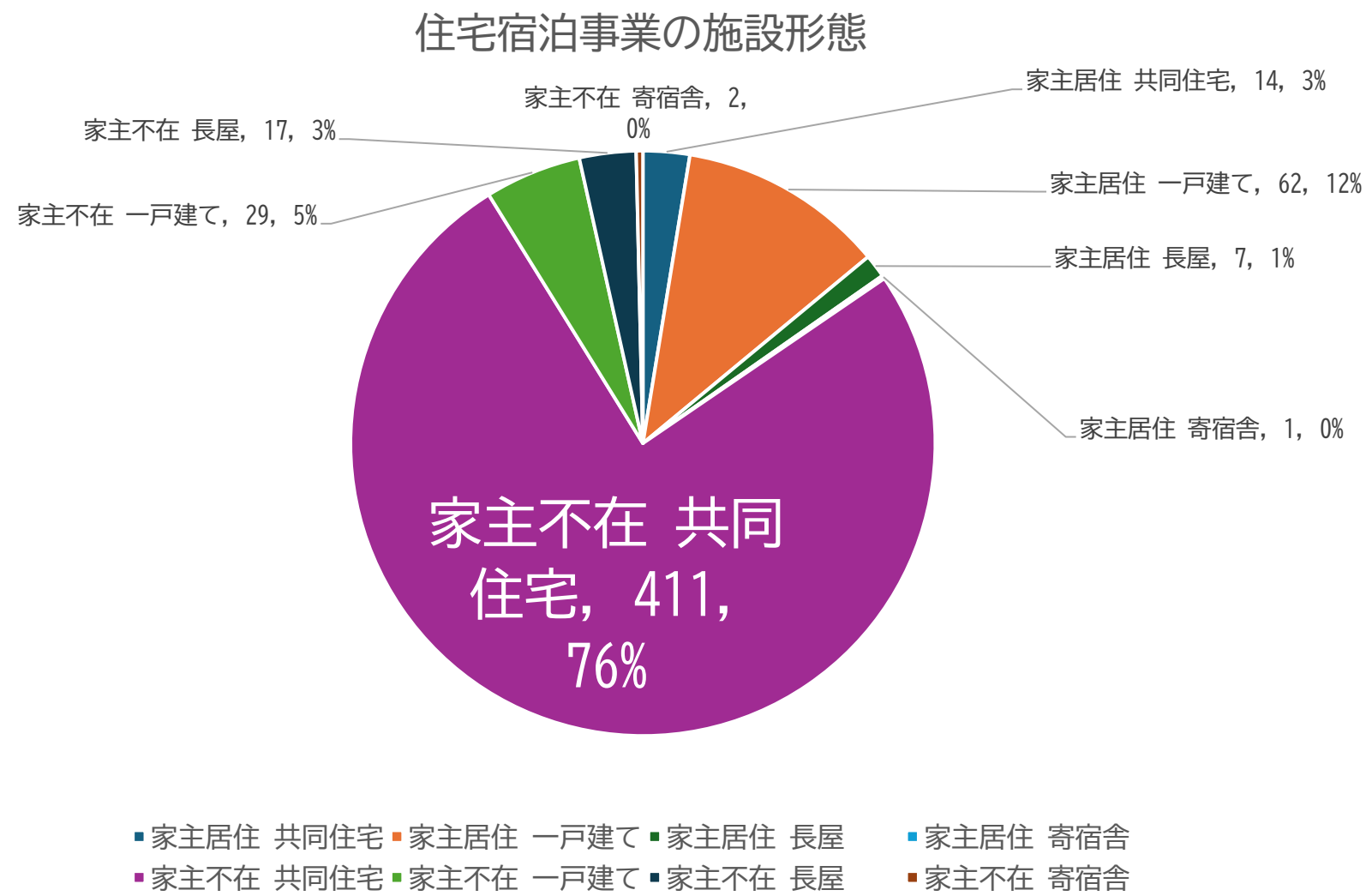
圧倒的にフロントなしの無人・一室営業の旅館が多い。

2. 施設形態 ③住宅宿泊事業

住宅の建て方		件数
家主居住	共同住宅	14
	一戸建て	62
	長屋	7
	寄宿舍	1
家主不在	共同住宅	411
	一戸建て	29
	長屋	17
	寄宿舍	2
合計		543

圧倒的に家主不在の共同住宅での運営が多い。

2. 施設形態 ③住宅宿泊事業



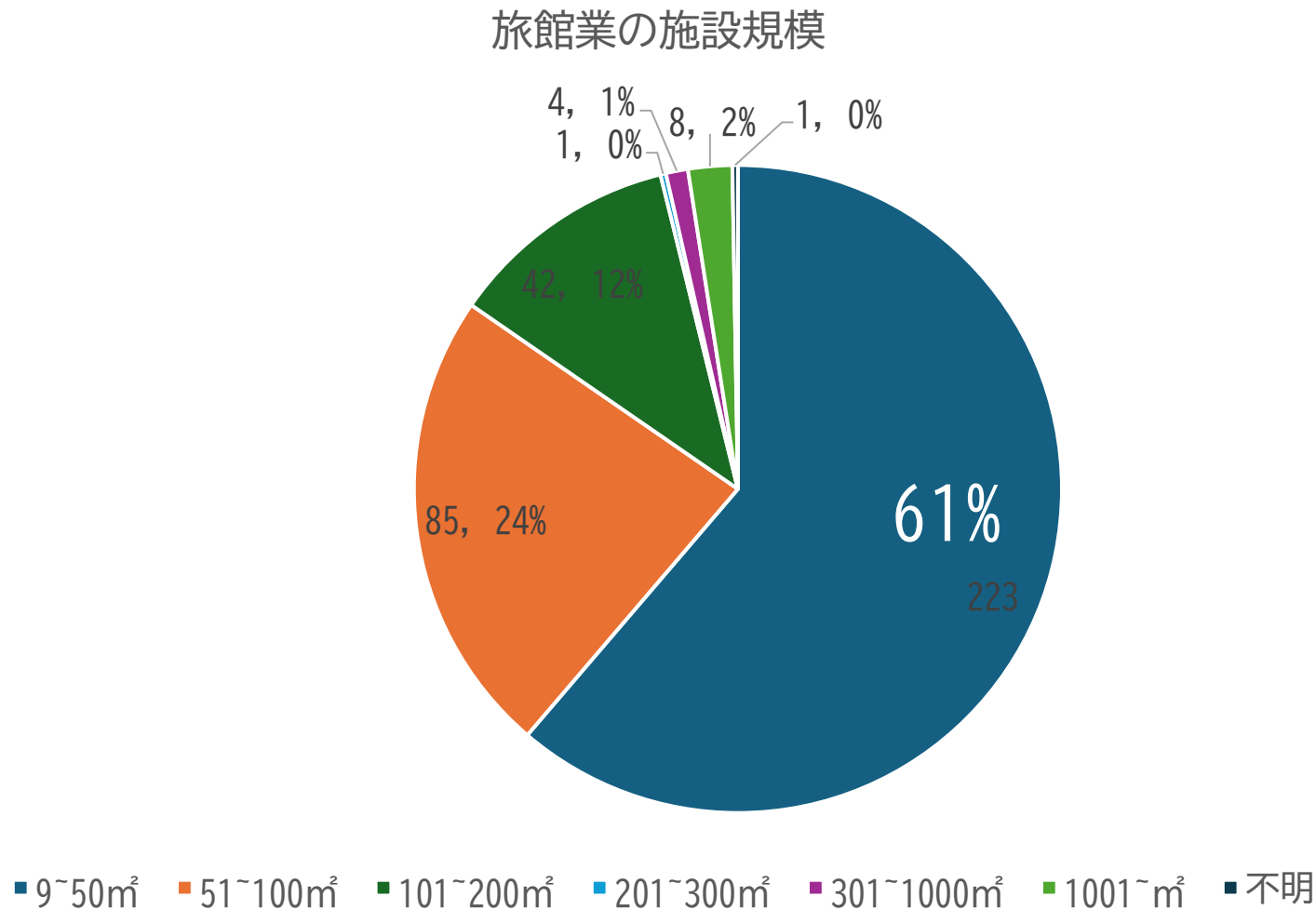
圧倒的に家主不在の共同住宅での運営が多い。

3. 施設規模 ①旅館の施設規模

施設延面積	旅館業	旅館業全体に占める割合
9～50㎡	223	61%
51～100㎡	85	23%
101～200㎡	42	12%
201～300㎡	1	0.3%
301～1000㎡	4	1.1%
1001㎡～	8	2%
不明	1	0%
合計	364件	100%

約6割が50㎡以下である。

3. 施設規模 ①旅館の施設規模



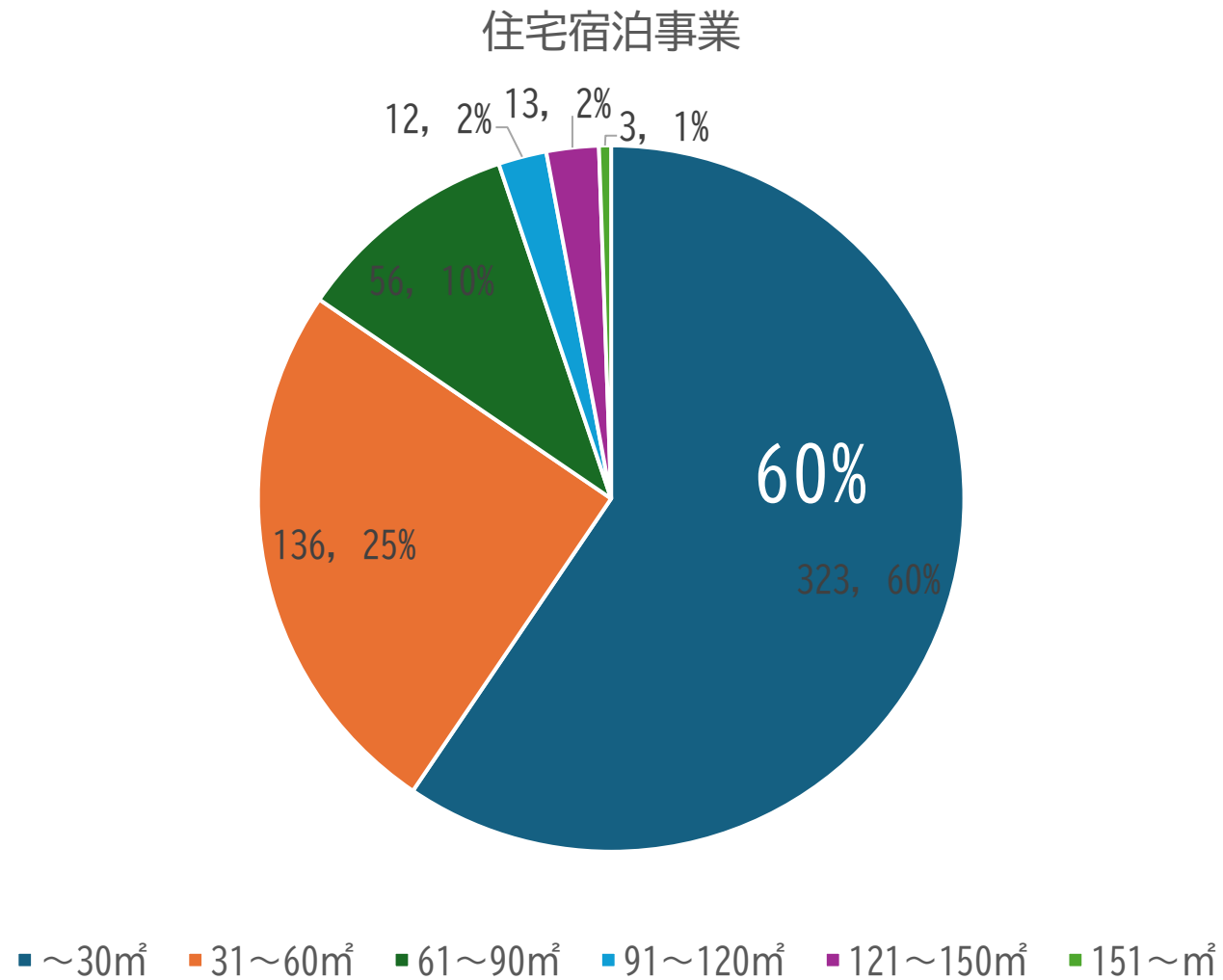
約6割が50m²以下である。

3. 施設規模 ②住宅宿泊事業の住宅規模

住宅の規模	住宅宿泊事業	住宅宿泊事業全体 における割合
～30㎡	323	59%
31～60㎡	136	25%
61～90㎡	56	10%
91～120㎡	12	2%
121～150㎡	13	2%
151～㎡	3	1%
合計	543	100%

約6割が、30㎡以下である。

3. 施設規模 ②住宅宿泊事業の住宅規模



約6割が30m²以下である。

旅館業及び住宅宿泊事業に関する法律、条例等について

法令・例規の体系

分類	説明	名称	
憲法	国の最高法規	●日本国憲法	
法律	国会の議決によって成立する法	●旅館業法	●住宅宿泊事業法
政令	内閣が制定する命令	●旅館業法施行令	●住宅宿泊事業法施行令
省令	各省の大臣が発する命令	●旅館業法施行規則	●住宅宿泊事業法施行規則 ●厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則 ●国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
条例 ※	地方公共団体は、 <u>法令に違反しない限りにおいて</u> 条例を制定できる	●世田谷区旅館業法施行条例	●世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例
規則 ※	地方公共団体の長は、 <u>法令に違反しない限りにおいて</u> 、その権限に属する事務に関し、規則を制定できる	●世田谷区旅館業法施行細則	●世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例施行規則

※基本的に効力が及ぶのは、区の区域内に限られます。

通知、要綱等について

分類	説明	名称	
通知	地方自治法第 245 条の4に基づく地方公共団体への技術的な助言	●旅館業における衛生等管理要領の一部改正について ほか	●住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)について ほか
要綱等	区の行政目的を合理的に達成し、事務執行の適正化を図るために制定する区内部で定めた基準 区の内部規範であり、条例や規則のように直接住民を拘束する「法規」ではない	●世田谷区旅館業の業務の適正な運営を確保するための要領 ほか	●世田谷区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン

旅館業法及び住宅宿泊事業法
に関する条例改正骨子案
～背景と改正目的～

1 背景

平成30年6月、住宅宿泊事業法及び改正旅館業法施行令が施行され、共同住宅の一室や戸建て住宅等での旅館業及び住宅宿泊事業が可能になり、区内においても旅館業許可施設及び住宅宿泊事業届出住宅が増加しました。これに伴い、近隣住民等からの相談・苦情件数が近年急増しており、この傾向は大都市の他自治体においても同様に見られるところです。他自治体においては、旅館業法及び住宅宿泊事業法に関する条例等の改正を通じて規制強化を図っています。

世田谷区では、これまで区民や区議会からの意見、並びに令和7年度に実施した庁内連絡会を踏まえ、今年度から開催している外部委員で構成されている「世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会」において、旅館業法及び住宅宿泊事業法の課題を一体的に整理し、条例改正の必要性や方向性についてご意見をいただきました。

2 改正目的

区内の旅館業許可施設数及び住宅宿泊事業届出住宅数の増加が見込まれる中、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を目的として、世田谷区旅館業法施行条例及び世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例の見直しを行う。

旅館業法関係の条例改正 検討項目の整理

旅館業法関係の条例改正項目 検討一覧

条例改正項目		主な改正点
営業者の遵守事項	国外居住者の代理人	営業者が国外に居住する場合においても、周辺住民からの問合せ、苦情等への迅速かつ適切な対応及び行政との円滑な連絡調整を確保するため、日本語ができる国内代理人の選任を義務付ける。
	標識の掲示	旅館業施設であることを周辺住民及び宿泊者が容易に確認できるようにするとともに、苦情や問合せ等への迅速な対応体制を確保するため、施設名称、連絡先その他必要な事項を表示する標識の掲示に関する規定を新設する。
	宿泊者への説明	宿泊者による近隣トラブルの未然防止及び周辺住民との良好な関係の維持を図るため、営業者が宿泊者に対して地域のルール及び宿泊者の遵守事項等を宿泊者に応じた言語で説明する規定を新設する。
	従事者名簿の備付け	施設の管理体制及び従事者の配置状況を明確にし、苦情対応や緊急時対応の実効性を確保するため、従事者名簿の備付けに関する規定を新設する。
	廃棄物の適正な処理	事業系廃棄物の適正処理を徹底するとともに、ごみの散乱等による周辺環境の悪化を防止するため、廃棄物の処理及び保管に関する規定を新設する。

旅館業法関係の条例改正項目 検討一覧

条例改正項目		主な改正点
営業者の遵守事項	苦情等への対応	周辺住民等から寄せられる苦情及び問い合わせに対する迅速かつ適切な対応を確保し、旅館業施設の適正な運営及び周辺地域との良好な関係の維持を図るため、苦情等への対応に関する規定を新設する。
	苦情等への対応記録	周辺住民等から寄せられる苦情及び問い合わせへの対応状況を適切に管理するとともに、再発防止及び運営改善に活用するため、苦情等の内容及び対応内容の記録・保存に関する規定を新設する。
周辺住民への事前周知		周辺住民とのコミュニケーションや信頼関係の構築を促進し、旅館業に対する不安や懸念の軽減を図るため、事業開始前における周辺住民への事前周知の方法及び範囲について規定する。
構造設備の基準	玄関帳場若しくは同等の設備	宿泊者の本人確認、施設利用に関する案内、苦情等への対応及び緊急時対応等を適切に実施し、旅館業施設の適正な運営を確保するため、玄関帳場又はICTを活用した設備を含む同等の機能を有する設備の基準について規定する。
	客室の区画	宿泊者のプライバシーを確保するとともに、適切な宿泊環境を維持するため、客室と他の客室又は廊下等との区画に関する基準を明確化する。

旅館業法関係の条例改正項目 検討一覧

条例改正項目		主な改正点
構造設備の基準	客室の基準	宿泊者の安全性、快適性及び衛生的な宿泊環境を確保するとともに、適正な施設運営を図るため、客室の面積、採光、収納設備、寝具及び階層式寝台等に関する基準を明確化する。
	サウナ設置時の基準	サウナその他宿泊者の安全確保上特に配慮を要する設備について、事故の未然防止及び宿泊者の安全確保を図るため、適切な維持管理、安全対策及び緊急時対応に関する規定を新設する。
	入浴設備、屋外浴場の基準	浴室・屋外浴場は外から見通すことができない構造または設備を設けていること等を、条例で規定する。
	建物内に住戸がある場合の基準	営業施設と居住部分との適切な区分を確保し、宿泊者及び居住者双方の安全及びプライバシーの保護を図るため、住宅を兼用する営業施設に関する基準を規定する。
	建築関係法令や消防関係法令など関係法令への適合	旅館業法の許可の可否は、もっぱら公衆衛生の見地から決定すべきものとされており、旅館業法の許可と関係法令の適合可否は本来別であるものの、宿泊者の安全確保等のためにも、条例に規定できるか調整している。 なお、現在も関係所管および当所と連携しながら周知の強化等に対応中である。

旅館業法関係の条例改正項目 整理一覧

項目	主な懸念点など
従事者の常駐	従事者が常駐していない施設については、苦情、相談及び緊急時における迅速かつ適切な対応体制を確保するため、国が示している「旅館業における衛生等管理要領」に従い公共交通機関を利用しないで10分以内に駆けつけを行うよう指導しており、これを条例で義務付けることを検討している。
違反者の公表	法令違反者の公表については、法令違反の抑止効果が期待される一方で、措置命令、営業停止命令その他の不利益処分制度が既に整備されていることから、公表の必要性、実効性及び制度間の整合性を踏まえ、慎重に検討する必要がある。
罰則	法令違反者の罰則(過料)の規定については、旅館業法に定められた措置命令等の不利益処分規定も踏まえ、検討する必要がある。
添付書類の追加	集合住宅における管理規約上または所有者との契約上宿泊施設として使用できない物件を宿泊施設とすることでの住民トラブルが危惧されることから、土地登記事項証明書、賃貸物件の場合は賃貸契約、分譲住宅の場合は旅館業の営業が支障ない旨の規約等の規定を検討する必要がある。

住宅宿泊事業法関係の条例改正 検討項目の整理

住宅宿泊事業法関係の条例改正項目 検討一覧

条例改正項目	主な改正点
目的	住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する事項を新たに規定することに伴い、条例全体の目的を適切に表す内容に改める。
定義	条例で使用する用語の意義を明確にし、適切な解釈及び運用を図るため、定義規定を新設する。
区の責務	住宅宿泊事業の適正な運営の確保及び区民の生活環境の保全を図るため、区が必要な施策を実施するとともに、警察署、消防署その他の関係機関と連携する責務を明確にする規定を新設する。
住宅宿泊事業者の責務	周辺地域の良い生活環境の保持、区の国際交流・商店街振興等への協力、宿泊者への災害発生時の避難と救急医療に関する情報を提供する規定を新設する。
宿泊者の責務	住宅宿泊事業に起因する周辺地域の生活環境へ配慮する責務を明確にするために規定を新設する。
届出書類	住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため、これまでガイドラインに基づき提出を求めていた書類について、提出根拠を明確化し、制度の実効性を高めるため、条例上の提出書類として規定する。

住宅宿泊事業法関係の条例改正項目 検討一覧

条例改正項目	主な改正点
届出住宅の公表	住宅宿泊事業の適正な運営を確保し、届出住宅に関する情報の公開を通じて旅行者の利便性の向上、周辺住民等とのトラブル防止及び行政情報の利活用を促進するため、届出住宅の住所などの事項の公表について規定する。
周辺住民への事前周知	周辺住民とのコミュニケーションや信頼関係の構築を促進し、住宅宿泊事業に対する不安や懸念の軽減を図るため、事業開始前における周辺住民への事前周知の方法及び範囲について規定する。
廃棄物の適正な処理	住宅宿泊事業に伴う廃棄物について、家庭ごみとの混在に対する周辺住民の懸念の解消及びごみ集積所等における環境悪化の防止を図るため、廃棄物の適正な処理に関する規定を新設する。
苦情等及びその対応の記録	周辺住民等から寄せられる苦情及び問い合わせについて、適切な対応を確保するとともに、その内容及び対応状況を記録し、再発防止及び運営改善につなげるため、苦情対応等に関する規定を新設する。
標識の掲示等	共同住宅等における標識の視認性を確保するため、住宅宿泊事業者に対し、建物の主たる出入口等の公衆の見やすい場所への標識掲示を義務付ける。

住宅宿泊事業法関係の条例改正項目 検討一覧

条例改正項目	主な改正点
住宅宿泊管理業者への準用	住宅宿泊管理業者による周辺地域の生活環境の維持及び善良な風俗の保持を図るとともに、管理業務の実施体制を明確にするため、住宅宿泊管理業者の責務及び従事者名簿の作成に関する規定を新設する。

住宅宿泊事業法関係の条例改正項目 整理一覧

項目	主な懸念点など
法第18条に基づく実施の制限	住居専用地域について、家主不在型は平日の事業を制限(ただし書き削除)。家主居住型の住宅宿泊事業で、一定の要件を満たせば、平日の事業を可能とする規定に改める必要があるか検討する。 また、区としては、住宅宿泊事業法及び区条例に基づく規制に加え、事業者による適正な管理運営や苦情対応体制の確保を通じて、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おり、学校等との距離制限を設けることよりも、適正な管理運営の確保や苦情対応体制の充実を図ることにより、住民の安全・安心の確保に努めていくことを考えている。
違反者の公表	法令違反者の公表の規定については、住宅宿泊事業法に定められた措置命令等の不利益処分規定も踏まえ、検討する必要がある。
罰則	法令違反者の罰則(過料)の規定については、住宅宿泊事業法に定められた措置命令等の不利益処分規定も踏まえ、検討する必要がある。
露天風呂・サウナ	浴室・屋外浴場、サウナ室について、法令との整合性や他自治体の動向を踏まえて、良好な生活環境の維持や安全確保に係る責務規定その他必要な措置について検討する必要がある。

旅館業法及び住宅宿泊事業法関係 主な条例改正ポイント

各法に共通の主な条例改正ポイント ～標識の掲示～

標識の掲示等について条例に明文化する。



現状(課題)

【旅館業】

旅館業施設であることを示す標識の設置義務がないため、周辺住民は不特定多数の出入りに不安を感じている。宿泊者が施設を特定できず住民へ道を尋ねる事例や、騒音・ごみ問題発生時に連絡先が分からず対応が遅れる事例もあり、住民の不満が蓄積している。

【住宅宿泊事業】

法では届出住宅への標識掲示が義務付けられているが、共同住宅等では公衆の見やすい場所に掲示されていない事例があり、制度の実効性が十分に確保されていない。



主な改正点

【旅館業】

旅館業施設であることを周辺住民及び宿泊者が容易に確認できるようにするとともに、苦情や問合せ等への迅速な対応体制を確保するため、施設名称、連絡先その他必要な事項を表示する標識の掲示に関する規定を新設する。

【住宅宿泊事業】

共同住宅等における標識の視認性を確保するため、住宅宿泊事業者に対し、建物の主たる出入口等の公衆の見やすい場所への標識掲示を義務付ける。



改正による効果

【旅館業】

施設に関する情報が分かりやすく表示されることで、不特定多数の出入りに対する周辺住民の不安の軽減が図られるとともに、騒音やごみ出し等の問題が発生した際の円滑な連絡及び対応につながる。

【住宅宿泊事業】

共同住宅等であっても届出住宅であることや連絡先が分かりやすくなることで、周辺住民の不安解消につながるとともに、苦情やトラブル発生時の迅速な対応が可能となる。

各法に共通の主な条例改正ポイント ～周辺住民への事前周知～

事前周知の範囲や方法を条例に明文化する。



現状(課題)

事業者が持続可能な事業運営を行うために必要な、周辺住民とのコミュニケーションや信頼関係の構築が十分でないことが多い。施設周辺住民の安全・安心の確保と静穏な住環境を維持していくためには、十分な事前周知が効果的であるが法的義務がなく、その範囲や方法が定められていない。



主な改正点

周辺住民とのコミュニケーションや信頼関係の構築を促進し、旅館業及び住宅宿泊事業に対する不安や懸念の軽減を図るため、事業開始前における周辺住民への事前周知の方法及び範囲について規定する。



改正による効果

事業開始前に周辺住民への十分な周知が行われることで、旅館業及び住宅宿泊事業に対する理解の促進、不安の軽減及びトラブルの未然防止が図られ、周辺地域の安全・安心な住環境の維持につながる。

各法に共通の主な条例改正ポイント ～廃棄物の適正な処理～

廃棄物の適正な処理について条例に明文化する。



現状(課題)

事業で排出されたゴミの廃棄について、周辺住民から家庭ゴミとして排出しているとの懸念をいただけることが多い。また、ゴミの回収前に、保管場所の管理不十分でゴミが散乱するなど周辺環境が悪化することがある。



主な改正点

事業系廃棄物の適正処理を徹底するとともに、ごみの散乱等による周辺環境の悪化を防止するため、廃棄物の処理に関する規定を新設する。



改正による効果

廃棄物の適正な処理が徹底されることで、家庭ごみとの混在に対する周辺住民の懸念の軽減、ごみの散乱防止及び生活環境の保全が図られ、旅館業及び住宅宿泊事業の適正な運営の確保につながる。

旅館業法関係 主な条例改正ポイント ～ 玄関帳場若しくは同等の設備～

玄関帳場若しくは同等の設備の設置について条例に明文化する。



現状(課題)

衛生等管理要領ではICT等を活用した代替措置が認められているものの、玄関帳場と同等の機能の確保について業者ごとの運用に差があり、宿泊者対応や緊急時対応の実効性が十分に確保されていない場合がある。



主な改正点

宿泊者の本人確認、施設利用に関する案内、苦情等への対応及び緊急時対応等を適切に実施し、旅館業施設の適正な運営を確保するため、玄関帳場又はICTを活用した設備を含む同等の機能を有する設備の基準について規定する。



改正による効果

宿泊者の本人確認、苦情対応及び緊急時対応等に必要な機能が確実に確保され、旅館業施設の適正な運営及び利用者の安全確保につながる。

旅館業法関係 主な条例改正ポイント ～サウナ設置時の基準～

サウナ設置時の基準を条例に明文化する。



現状(課題)

サウナの設備基準について、明確に定められていないことから、設備の維持管理や緊急時の対応体制が不十分な場合には、利用者の生命又は身体に重大な被害を及ぼすおそれがある。



主な改正点

サウナその他宿泊者の安全確保上特に配慮を要する設備について、事故の未然防止及び宿泊者の安全確保を図るため、適切な維持管理、安全対策及び緊急時対応に関する規定を新設する。



改正による効果

サウナ等の設備の安全管理及び緊急時対応体制が強化されることで、事故の未然防止が図られ、利用者が安心して利用できる環境の確保につながる。

旅館業法関係 主な条例改正ポイント ～入浴設備、屋外浴場の基準～

入浴設備、屋外浴場の基準を条例に明文化する。



現状(課題)

公衆浴場と異なり旅館業施設の屋内外に入浴設備を設ける場合、明確な設備基準がないことから、公衆衛生及び公序良俗を乱す恐れのある露天風呂等を設置される可能性がある。



主な改正点

浴室・屋外浴場は外から見通すことができない構造または設備を設けていること等を、条例で規定する。



改正による効果

周辺環境の風紀の維持、近隣住民との軋轢防止、円滑な事業運営、地域共生が期待される。

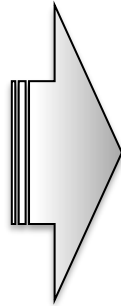
住宅宿泊事業法関係 主な条例改正ポイント ～法第18条に基づく実施の制限～

法第18条に基づく実施の制限に関して見直しを行う。



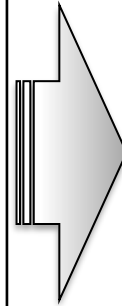
現状(課題)

住居専用地域について、全ての住宅宿泊事業で平日の事業を制限(ただし書きで区長が制限する期間を変更できる旨の規定あり)している。



主な改正点

住居専用地域について、家主不在型は平日の事業を制限(ただし書き削除)。家主居住型の住宅宿泊事業で、一定の要件を満たせば、平日の事業を可能とする規定に改める。



改正による効果

適正な住宅宿泊事業の促進に資するとともに、適正に運営を行っている施設は規制緩和をし、差別化を図る。

条例改正スケジュール

条例改正スケジュール

日程	内容
令和8年8月	庁議(政策会議)で条例等改正素案を審議
令和8年8月19日予定	第3回世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会
令和8年9月	福祉保健常任委員会で条例等改正素案を報告
令和8年9月15日から10月6日	区民意見募集
令和8年10月	庁議(政策会議)で条例等改正案を審議
令和8年11月予定	第4回世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会
令和8年11月	福祉保健常任委員会で区民意見募集結果、条例等改正案を報告
令和9年2月	区民意見募集に対する区の回答の公表
令和9年2月	区議会第1回定例会に条例等改正案を提案
令和9年4月1日	改正条例等施行