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５日（木）１８時～２０時

北沢タウンホール３階

集会室（ミーティングルーム）

次第

１　区あいさつ

２　出席委員の紹介

３　世田谷区からの報告
（１）第３回協議会の振り返りなど
（２）旅館業法及び住宅宿泊事業法に関する条例改正
　　の方針変更について
（３）旅館業法施行条例改正（素案見直し）
（４）住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正（素案見直し）
（５）来年度以降の協議会と今後の検討課題について

次第

４　議題

（１）旅館業法施行条例改正（素案見直し）に対する意見交換

（２）住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正（素案見直し）
　　に対する意見交換

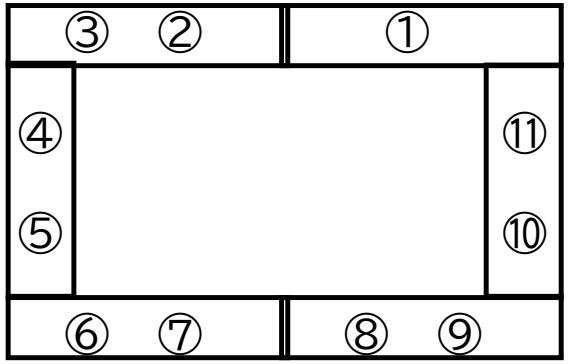
（３）その他

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３回協議会追加意見
資料４：旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（令和８年決算特別委員会補充質疑）答弁一覧まとめ
資料５：区民意見結果概要
資料６：旅館業及び住宅宿泊事業関連新聞報道　要約一覧
資料７：住宅宿泊事業法・旅館業に関する条例改正(素案)をより厳しく見直します
資料８：旅館業法及び住宅宿泊事業法関係　主な条例改正の変更点、見直し案、論点
資料９：来年度以降の協議会と今後の検討課題
参考資料：旅館業法及び住宅宿泊事業法法令集

第４回協議会
座席表・名簿

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

資料３

第３回協議会　追加意見

第３回協議会　追加意見

（阪東委員）追加意見

・世田谷区旅館業法施行条例改正素案の第8条（2）カについて、採光のための窓面積の規定が追加されているが、採光計算は単に「窓の大きさ」だけでなく、補正係数・位置関係・隣地条件など多くの要素が複合するため、面積で規制するのは難しいのではないか。

・世田谷区旅館業法施行条例改正素案の第8条（9）について、「規則に定める基準によること」の主語が不明である。（旅館業の施設が主語なのか、住戸が主語なのか、いずれにも捉えられる。）

第３回協議会　追加意見

（三上委員）追加意見

住宅宿泊事業におけるサウナ設備について

会議中に、東京消防庁世田谷消防署より、旅館業においてはサウナ設備に関する規定がある一方、住宅宿泊事業については同様の規定がないとのご指摘がありました。
すでに一部の高級賃貸物件ではサウナ付き物件も存在しておりますし、サウナ設備の導入が比較的容易になってきたことから、戸建住宅などにサウナ設備が設置されている事例も見られています。
住宅宿泊事業は既存の住宅を宿泊施設として利用する制度であることから、今後、サウナ設備を備えた住宅が住宅宿泊事業に利用されるケースも十分に想定されると考えます。
火災や事故等の安全面を考慮すると、旅館業だけでなく住宅宿泊事業についても、サウナ設備を設置・使用する場合の安全管理について、必要な規定を設けることを検討する必要があるのではないかと考えます。

第３回協議会　追加意見

（柿澤委員）追加意見（1/6）

世田谷区条例改正（素案）に関する意見
第3回協議会で示された条例改正（素案）について、区内で住宅宿泊事業を営む一事業者として7点、最後に一区民として1点、意見を申し上げます。

1　国の制度の枠組みに沿った検討を、まずお願いしたいです
住宅宿泊事業法の「年間180日」は、住宅を住宅のまま宿泊に使える上限として法律が定めた日数であり、行政が事業者に配り分ける「営業許可日数」ではありません。成立時の国会でも、一年の過半を宿泊に使えば住宅本来の性格を保てない、という理屈で180日が定められたことが繰り返し説明され、届出をすれば180日の範囲で事業を行え、残りの期間は賃貸住宅として使うことも当然あり得る、と答弁されています。また、180日の制限では採算が取りにくいことも、審議の中ですでに議論されていました。私は、この180日は本来、どの住宅にも等しく認められるべきものだと考えています。
そのうえで、法第18条は、生活環境の悪化を防ぐために必要がある場合に、「合理的に必要と認められる限度」で、区域と期間を定めて制限することを認めています。制限する側が、どの地域でどのような支障があり、なぜその範囲の制限が必要なのかを具体的に示すのが、法の建て付けです。国会審議でも「必要以上に過度な制限となる場合や、目的と手段の因果関係が認められない場合」は合理的な限度の制限に当たらないと説明され、国のガイドラインは、住居専用地域の全域や年間の大半に及ぶような広い制限に、特に十分な検証を求めています。
世田谷区の現行条例は、住居専用地域では原則として平日の営業を制限しており、真面目に運営している事業者にとって、すでに決して緩くない条件です。今回の議論は、この現状認識と国の枠組みを出発点に進めていただきたいと思います。

第３回協議会　追加意見

（柿澤委員）追加意見（2/6）

あわせて考えていただきたいのは、規制の逆効果です。下北沢や三軒茶屋のように、すでに宿泊需要の大きい地域では、過度な規制によって真面目に営業する事業者が撤退しても、需要そのものは消えません。行き場を失った需要は、届出をしない闇民泊に吸収され、かえって生活環境の悪化を招くおそれがあります。国会審議でも、制限が重すぎれば無許可営業の方が有利になるという懸念が示されていました。規制は、守っている事業者が損をせず、守らない事業者が得をしない形であって初めて、地域の生活環境を守れるのだと思います。

２　平日制限の解除を「同居型のみ」に限定することには反対です
素案第13条第2項では、平日制限の解除の対象が、宿泊者の滞在中に事業者が不在とならない、いわゆる同居型に限られています。
住宅宿泊事業法は、空き家をはじめとする住宅ストックの活用を大きな目的の一つとしてつくられ、家主が不在の住宅については、登録を受けた住宅宿泊管理業者が管理を担う仕組みをあわせて用意しています。事業者が住んでいる住宅しか平日に使えないのであれば、空き家を適切に管理しながら活用する道は閉ざされ、空き家対策になりません。国のガイドラインも、管理業者への委託義務等により家主不在型でも適正な運営の確保が図られているとして、家主居住型と家主不在型を区分して制限を行うことは原則として適切でない、としています。
まず、規制を強化した渋谷区でも、管理する居室の合計が5室以下などの条件のもと、個人である事業者本人が届出住宅と同じ建物・敷地内または隣接地に生活の本拠を置く場合の特例は残されています。世田谷区でも、同居に限らず、隣接地に居住して自ら管理に当たる場合を解除の対象に含めていただきたいです。
そのうえで、管理業者による管理で適切に運営されている住宅にも、同居型と同等の上限日数までの制限解除を認めていただきたいです。

第３回協議会　追加意見

（柿澤委員）追加意見（3/6）

３　駆けつけは国の「30分」の目安を基本に。定めるなら追加規制ではなく、緩和の条件としてください
国のガイドラインは、管理業者が現地へ駆けつける時間の目安を30分以内（交通手段の状況等によっては60分以内）とし、速やかな初期対応と、解決しない場合の現地対応という組み合わせを示しています。第3回資料で説明された「10分以内」は、この国の目安を大きく超える水準です。10分で現地対応できる体制を常に保つには待機拠点や人員配置が必要になり、施設によっては運営費用の前提が大きく変わります。10分を満たすには施設ごとの常駐に近い体制が必要になり、真面目に対応しようとする事業者ほど撤退を迫られ、基準を守らない事業者だけが残るのであれば、規制そのものが形骸化してしまいます。
駆けつけ時間を定めるのであれば、国の目安である30分を基本としていただきたいです。そしてこの要件は、すべての施設に一律に課す追加規制ではなく、現在の基準よりも営業の制限を緩和することを認めるための条件として使っていただきたいと思います。電話等による速やかな初期対応、必要な場合の現地駆けつけ、対応記録という、実際に機能する管理体制を評価する形であれば、生活環境を守ることと事業の継続は両立できると考えています。
なお、この駆けつけ基準は、条例素案の条文にも区民意見募集（案）にも数値としては示されておらず、規則で定められるものと見込まれます。事業者の拠点や人員の配置に直結する、事業の根本に関わる基準ですので、意見募集の際には規則で定める内容も含めて示し、影響を受ける事業者が意見を伝えられるようにしていただきたいです。

第３回協議会　追加意見

（柿澤委員）追加意見（4/6）

４　適正に運営している既存施設には、新たな制限をかけないでください
既存の事業者は、現行の決して守るのが楽ではない条件を前提に、住宅の取得やローン、事業計画を組み立てています。後から営業条件が変われば支払いの前提が崩れ、大きな損失につながりかねません。
国のガイドラインは、既存の届出住宅に制限を及ぼす場合に、事業者の既得の権利等との比較衡量と経過措置の検討を求めており、本年7月15日の国の通知も、新たな住宅宿泊事業を禁止する際に、既存の届出住宅にも禁止や曜日制限等を及ぼす場合について、強い必要性、他に適切な対応策が存在しないこと、一定の猶予期間を挙げています。また今回の素案では、旅館業の側には、営業者の遵守事項について既存施設への3年の適用猶予が明記されている一方、住宅宿泊事業の側には、既存の届出住宅や既に受けている制限解除の承認をどう引き継ぐかが書かれていません。渋谷区でも、今回改正された事前周知と期間制限の規定について、2026年7月1日前の届出には従前の取扱いを維持する経過措置が設けられています。
素案には、制限解除の取消し・停止の規定が新たに設けられました。違反があった施設には、まさにこの取消条項と、法に基づく業務改善命令・業務停止等の個別の処分で対応できるはずです。適正に運営している既存施設については、現在の営業条件をそのまま維持していただきたいです。

５　受験・イベント・災害時の受入れは、区の期間制限の適用除外としてください
受験や大きなイベントの時期には、宿泊需要の増加と宿不足が見込まれます。また災害時には、届出住宅は避難先・一時滞在先として役立ちます。国にも、イベント開催時に宿泊施設の不足が見込まれる場合、自治体の要請等により自宅等を提供する「イベントホームステイ（イベント民泊）」の仕組みがあります。
こうした宿泊需要の急増時や災害時の受入れについては、区の条例による期間制限の適用除外としていただきたいです。

第３回協議会　追加意見

（柿澤委員）追加意見（5/6）

６「いきなり180日」ではなく、段階的に認める設計でも構いません
平日制限の解除を一度にすべて認めることが難しいのであれば、たとえば、適正な運営が確認されるごとに30日ずつ追加で認める、3段階程度の仕組みでもよいと考えています。逆に基準を満たせなくなった場合も、一度にすべてを取り消すのではなく1段階の降格（30日減）とし、改善すれば再び上の段階に戻れる、再チャレンジしやすい設計にしていただきたいです。
区民意見募集（案）には「適正な取組を促進するとともに、良好に管理されていない施設との差別化が図られます」という言葉があります。段階的な評価の仕組みは、この方向性とも合うはずです。

７　条件を変更するときは、経過期間を設け、協議の場での議論を経てください
今回の素案では、平日制限の解除の要件（第13条第2項の「規則で定める要件」）や解除の取消し事由（同条第4項）、駆けつけの時間など、事業の継続に直結する条件の多くが、条例本文ではなく規則や運用に委ねられています。このままでは、事業者が前提としてきた条件が、議会の審議や関係者の議論を経ないまま変わり得ることになります。
条件を変更する場合には、適切な経過期間を設けること、そして今回のような協議会の場で住民・事業者の議論を経たうえで変更することを、あらかじめ定めていただきたいです。素案にも、施行後の状況を検討し、必要な措置を講ずるという規定が残されています。その検討を行う場として、第2回協議会の追加意見で提案した、区と住民・事業者による継続的な連絡会組織の編成を、あらためて要望します。関係者が実態を共有し、そこでの議論をもとに定期的に運用を見直していく仕組みがあれば、条例を地域の実情に合わせて改善し続けることができます。

第３回協議会　追加意見

（柿澤委員）追加意見（6/6）

８　最後に、一区民としての要望です
私は事業者であると同時に、世田谷区民です。適切に事業を営む事業者を過剰に規制するべきではないと考える一方で、区民の努力によって保たれてきた良好な住環境が商品となり、区に事業の実態を持たない外部の資本が利益だけを持ち帰る構造になることは望んでいません。
たとえば熱海市には、別荘等に伴う行政需要に対し、その所有者にも負担を求める独自の税「別荘等所有税」があります。世田谷区でも、こうした方法を参考に、地域資源から生まれる利益が、区内に十分還元されず、コスト増を発生させる事業の過度な集中を防ぐと同時に、宿泊客の増加によって区民に生じるコストを改善・補填するための財源に充てられる仕組みを検討していただきたいです。あわせて、区民や区内の事業者には、駆けつけをはじめとする管理の面での優位性があります。この優位性を正面から認め、日数制限の緩和の条件として採用していただきたいと思います。

以上、ご検討をお願いいたします。

※ご提供いただきました「参考資料」を省略しております。

資料４

旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（令和８年決算特別委員会補充質疑）答弁一覧まとめ

旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（R8決算特別委員会補充質疑）答弁一覧

	質問要約	答弁要約
1	苦情対応で求められる記録項目や区による確認方法を条例、規則、ガイドラインに明記するか。また、苦情件数だけでなく、対応時間、改善内容、再発の有無を公表するか。	苦情対応は事業者の責任であり、区へのの報告は義務付けていませんが、重大または繰り返される苦情については、区が苦情記録の提出を求め指導する場合も想定しています。今後は、提出を求めるケースや必要な記録項目について協議会等の意見を踏まえ、ガイドライン等への明記を検討します。また、区に寄せられた苦情の件数や概要の公表についても検討します。
2	区民意見募集ではどのような意見があったのか。区はこのまま方針で進めていくのか。	区民意見募集において、838件のご意見を頂戴しました。現時点での重複投稿を整理した意見数は779件となっております。治安や防犯、騒音やごみ対策の観点から規制強化を望む意見や、住居専用地域での営業、180日への拡大に反対する意見などが多くありました。条件付きを含め条例素案に賛成する意見は少数です。議会でも皆様からご意見をいただきました。区民や議会でのご意見を真摯に受け止め、条例素案を見直すこととしました。旅館業・住宅宿泊事業ともに条例素案で規定していた規制を強化する点は堅持しつつ、住宅宿泊事業について住居専用地域においては　新規の家主不在型を認めず、家主居住型等で一定の要件を満たす場合のみ120日を上限に認めます。素案の「180日への拡大」は見直します。
3	旅館業について、従業員を常駐すべきではないか。	旅館業では、法令等に基づきビデオカメラ等を設置し、本人確認、鍵の適切な受渡し、出入りの常時確認、緊急時の駆けつけ体制が確保されていれば従業員の常駐は不要とされています。区は許可申請時の実地検査や指導を行うほか、条例改正素案では標識掲出や緊急連絡先の表示を義務付けています。また、建築基準法や消防法令への適合確認を関係機関と連携して行い、適切な監視指導により区民の安全・安心の確保に取り組みます。
4	今後、協議会はどうするのか。	今後も住宅宿泊事業、旅館業ともに、改正条例の実効性や地域の実情に関するご意見等を区が多様な立場の方々と共に確認させていただくことが重要であると考えております。また、区からの効果的な情報発信の在り方や、事業者向け研修の内容の充実等についても、ご意見をいただく必要があります。保健所としましては、来年度以降も協議会を定期開催し、協議会の皆様に条例改正後の旅館業・住宅宿泊事業の実施状況をご報告しながら、課題を洗い出し、ご意見を伺う機会を設けてまいります。

旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（R8決算特別委員会補充質疑）答弁一覧

	質問要約	答弁要約
5	民泊に関する総合窓口を設置する予定はあるか。	今般の区民意見募集においても、多くの区民が住宅宿泊事業や旅館業に大きな不安をもっていることが明らかになりました。区民の方が住宅宿泊事業や旅館業についてお困りのことがある場合や、疑問に思われることがあった際に、速やかに相談できる体制を整備しておくことは、重要と認識しております。また、今議会でも、保健所と都市整備領域との連携強化が課題となったものと承知しています。事業者の事前相談にあたって、建築や街づくりの観点を含め、総合的な確認・指導ができるよう、住宅宿泊事業・旅館業に関する総合相談窓口の開設について、全庁的に課題整理を行い検討していきます。
6	家主不在型の民泊についてはどのような対応を考えているのか。	住宅宿泊事業を地域に定着させるため、家主居住の有無に共通する規制と、家主居住型・不在型それぞれの特性に応じた規制を分けて検討する必要があると考えています。条例改正素案では、事前周知や説明会の実施、宿泊者へのルール周知、駆けつけ体制の確保などを規定し、従来の行政指導にとどまらず、実効性のある監視指導を可能とします。家主不在型は、住居専用地域での新規開設を認めず、既存施設等についてはICTを活用した宿泊者確認の強化を検討するなど、区民の安全・安心の確保に取り組みます。また、不適正な運営を行う家主不在型においては、法に基づく命令や罰則の適用と区独自の事業者名の公表により、厳正に対処していくものです。
7	家主居住型の民泊についてはどのような対応を考えているのか。	前回の協議会では、家主居住型の住宅宿泊事業が利用者と地域住民の交流を生み、地域資源として機能している事例や、事業者が町会活動に参加して地域の活性化に貢献している事例が紹介されました。こうしたことから、条例改正素案では、家主居住型に限って、平日を含む年間180日間の営業を認めることを規定しました。区民の皆様の声を受け止め、家主居住型の年間180日営業は見直しますが、適正な運営のもとで観光や国際交流、地域共生に貢献する地域資源として定着している事業者も存在します。引き続き協議会でもご意見をいただながら、地域に必要とされる家主居住型の住宅宿泊事業の在り方等を考えてまいります。

旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（R8決算特別委員会補充質疑）答弁一覧

	質問要約	答弁要約
8	家主居住型について一律規制という考え方もあるが、地域特性など鑑みた対応から、規制を緩和するか強めるかの判断も地域住民・事業者・区の参加のもとで決めて行くという考え方は、成り立たたないか。	条例改正素案は、住居専用地域での住宅宿泊事業を原則禁止し、家主居住型で一定の要件を満たす場合に限り上限120日で認める内容へ見直しました。協議会での議論に加え、区民の意見を考慮し、判断しました。旅館業や住宅宿泊事業は、事業者が説明責任を果たし、地域住民との合意と信頼関係のもとで運営されてこそ、持続可能な地域資源となり得るものであり、この考え方は区の基本計画の理念とも共通しております。条例素案では、住民や町会等から求めがあれば、事業者が説明会を実施することを定めています。区は、事業者と地域住民が対話を重ねて相互理解を深め、地域の不安や要望に適切に対応することで、地域に根差した事業の実現を目指します。地域との対話を通じて、不適正な事業者は淘汰され、優良な事業者による健全な運営へと収斂していくことが期待されます。
9	家主不在型に管理者を置くことが義務付けられないならば、ゴミ出し・騒音など安全・安心が損なわれる行為の防止策が必要ではないか。	今回の条例改正素案は、これまでガイドラインに基づく行政指導にとどまっていた事項を条例に明記し、指導の実効性を高めることで、区民の安全・安心と良好な住環境の確保を図るものです。条例改正素案では、宿泊者へのルール説明を分かりやすい言語で行うことや廃棄物処理に関する規定を設けるとともに、騒音計の活用を促すなど、生活環境への悪影響防止に向けた監視指導の強化を図ります。区民意見募集や議会での意見を踏まえ、必要な追加措置を検討し条例改正案に反映することで、区民の安全・安心の確保に努めます。
10	学校等の近隣での民泊営業を規制しないのは何故か。	条例改正素案に対する区民意見や議会での議論において、学校や児童福祉施設、社会教育施設等の周辺における住宅宿泊事業の規制について意見が寄せられました。区は、旅館業法における学校等への意見照会を踏まえ、住宅宿泊事業についても、近隣に学校等がある場合には、事業者に対し早期かつ丁寧な周知や説明会の実施を求め、関係者の理解が得られるよう指導します。
11	住民からの苦情等が改善されない場合の対応。注意・勧告・公表・取り消しなどの規定について確認する。	区では、事業者が繰り返しの指導に応じない場合、段階的に命令を適用することや罰則に該当する事実を認めた場合には告発するなど厳正に対応していきます。区独自のペナルティとして、条例において、業務停止または廃止命令に至った違反者を公表することを検討していました。しかし、区民の安全・安心を確保する点で、業務改善命令の段階で、違反者の公表を行うことも新たに検討しています。停止命令や廃止命令を行った場合も、定期的な営業をしていないことの確認や、住宅宿泊仲介業者へ予約サイトへの掲載禁止などの依頼も検討します。また、住居専用地域において、平日営業を認めている事業者に不適切な運営実態が確認できた場合には、既存事業者も含め、平日営業の取り消しを検討します。

旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（R8決算特別委員会補充質疑）答弁一覧

	質問要約	答弁要約
12	適正な運営を行う家主居住型等の、「適正な運営」「等」が何を表しているか伺う。	平日営業を認める「適正な運営」の基準として、法定の定期報告を適切に行っていること、苦情等の実績がないこと、近隣住民への情報提供や対応を適切に行っていることなどを想定しています。家主居住型「等」とは、家主が同一建物内や同一敷地内、隣接建物に居住し、宿泊者の状況を家主居住型と同程度に把握できる場合を想定しています。なお、国も一律の基準設定は困難としています。これらの点については、更に協議会でのご意見を伺いたいと考えております。
13	住居専用地域の180日間の営業について見解を聞く。	区民意見募集でのご意見、議会での質疑をふまえ、住居専用地域での家主居住型等に限って年間180日間の営業を可とすることを見送ることにします。住居専用地域では、住宅宿泊事業を原則禁止とした上で、家主居住型等の一定の要件を満たす場合のみ、年間120日間を上限に認めることとします。120日の範囲での平日営業については、営業開始後、一定期間の定期報告の状況や、苦情の発生とその対応状況などの実績から判断することとします。既存事業者は、家主の居住の有無を問わず、事業廃止を促すこととなる遡及は適用しませんが、改正後の条例に基づき、適切な監視指導を実施し、区民の安全・安心と静穏な住環境の維持に応えてまいります。
14	家主不在型を禁止すべきと考える。区の見解を伺う。	見直し後の条例改正案では、区内8割の面積を占める住居専用地域において、家主不在型の新規営業はできないことになります。一方で、住居専用地域以外や、既存の家主不在型は、一律に制限をするのではなく、現在の条例改正素案に規定している、届出前の事前周知や説明会の実施、緊急時の駆けつけ、廃棄物の適正管理の強化、苦情対応等の徹底を指導してまいります。あわせて、加えるべき規制事項がないか協議会の意見を含めて精査し区民や議会の皆様にご説明、ご提案させていただき、区民の安全・安心と静穏な住環境の確保に取り組んでまいります。

旅館業及び住宅宿泊事業関連区議会（R8決算特別委員会補充質疑）答弁一覧

	質問要約	答弁要約
15	住居専用地域以外では家主不在型ができてしまう。住居専用地域とそれ以外の用途地域で区別しているのはなぜか？	都市計画法に基づく、第一種低層または中高層住居専用地域は、良好な住環境を保護する住宅地、第二種低層住居専用地域は、小規模な店舗などの立地も認める住宅地、第二種中高層住居専用地域は、事務所等の必要な利便施設を認める住宅地となっております。一方、住居系の用途地域でみたときに、第一種または第二種住居地域は、3千平方メートルまでの旅館、事務所、店舗のほか、第二種では遊戯施設等も認められています。また、準住居地域は幹線道路沿道で業務の利便と調和した住宅地となっております。住居地域や準住居地域も住宅地ではありますが、住居専用地域とは異なり、旅館をはじめとする施設の立地が認められていることから、住居専用地域とそれ以外の用途地域で、住宅宿泊事業の制限を区別するのが望ましいと判断しております。
16	住居専用地域以外に開設する可能性がある家主不在型民泊や旅館について、どのよう規制を科すのか改めて確認する。	今回の住宅宿泊事業、旅館業の条例改正素案では、共通する規制強化として、届出・許可申請前の事前周知、町会等への情報提供と求めに応じての説明会の実施、緊急時等の駆け付け体制、騒音など周辺地域の生活環境への悪影響を防止するために必要な内容を宿泊者に分かる言語で説明すること、廃棄物の適正な処理について、定めております。旅館業においては標識を義務化し、住宅宿泊事業においては法で標識の掲出が義務付けられているものの、これまで共同住宅などにおいて分かりやすいところに標識を掲出することは明示されていなかったことをふまえ、条例素案では規定をしております。 その他、本決算特別委員会でのご意見等をふまえ、家主不在型の住宅宿泊事業においては、宿泊者の入退室を遠隔で確認できるビデオカメラの設置の義務化も検討しております。また、遠隔で確認できる騒音計の活用の推奨などをすること等によって、住居専用地域以外の住宅宿泊事業、旅館業について家主や従業員の有無にかかわらず、しっかりと規制の網をかけ、地域の理解を得られる適正な運営を確保してまいります。

資料 5

区民意見
結果概要



区民意見募集の概要

（１）実施期間

令和８年９月１５日（火）から令和８年１０月６日（火）まで

（２）周知方法

区ホームページ、区政情報センター、各総合支所区政情報コーナー、
各区民課、各図書館、各出張所、各まちづくりセンター

区民意見募集の概要

（３）意見の件数

総数：**８３８件**　（内訳：インターネット８２６件、郵送・FAX・窓口１２件）

同一人物による複数投稿を整理した意見数：**７７９件**

① 意見提出の方法による内訳

方法	件数
インターネット	767件
郵送	4件
FAX	4件
窓口	4件
合計	779件

② 意見提出者の居住地等による内訳

居住地	件数(割合)
区内在住者	709件(91.0%)
区外在住者	55件(7.1%)
不明	15件(1.9%)
合計	779件(100%)

区民意見募集の概要

（4）意見の内容

主な意見	件数	割合	
規制強化	1，034件	43.8%	67.0%
規制緩和反対	547件	23.2%	
民泊そのもの反対	383件	16.2%	29.5%
その他の反対	312件	13.2%	
条件付き含む賛成	83件	3.5%	3.5%
合計	2，359件	100.0%	100.0%

※　件数は、各意見を項目別に集計。

区民意見募集でいただいた声

区民の皆さまからの主な声



苦情やトラブルが多い中で、営業可能日数を120日程度から180日へ拡大することは、住宅地の住環境の悪化や地域コミュニティへの影響が懸念される。



世田谷区は住宅地としての性格が強く、なぜ営業日数の拡大が必要なのか、住宅政策・観光政策との整合性や区民への利益について、具体的な根拠やデータによる説明が不足している。



住宅地に不特定多数の旅行者が継続的に出入りすること自体に不安があり、騒音・ごみ・防犯上の問題の有無にかかわらず、民泊は住宅地と両立しない。



無人旅館や家主不在型民泊は、トラブルや災害発生時の初動対応が不十分となる恐れがあり、宿泊者の安全確保や周辺住民への対応の観点から管理体制の強化を求める。

条例改正案に賛成の声



家主が同じ建物に居住しているため、宿泊者へのルール説明や苦情対応が迅速に行える。騒音やごみ等の問題が発生しにくいことから、180日への緩和に賛成する。



家主居住型民泊は、海外からの旅行者との交流や異文化理解を深める機会となり、地域と来訪者をつなぐ役割があるため、適正な運営を条件とした拡大を支持する。



ホテルが少ない地域では、家主居住型民泊が安心して利用できる宿泊先となっており、地域の宿泊需要に応える観点から営業日数の緩和を支持する。



子どもが大学受験の際には親子で同居型民泊のお家にお世話になった。地方から受験に行く私たち親子にとって、最寄りの駅まで家主さんが迎えに来てくださりとてもホッとしたことを覚えている。

資料 6

旅館業及び住宅宿泊事業関連
新聞報道　要約一覧



旅館業及び住宅宿泊事業関連新聞報道　要約一覧

日付	報道機関	要約
R8.9.3	朝日新聞	【住居専用地域の民泊「120→180日」緩和素案 世田谷区が議会に示す】 世田谷区は住居専用地域における民泊営業について、現在は平日の営業を原則禁止しているため実質年間120日程度に制限されているが、適正な運営を行う事業者に限り、住宅宿泊事業法の上限である180日まで営業を認める条例改正素案を区議会に示した。対象は家主居住型など一定の要件を満たした事業者で、今後詳細な認定基準を定める方針。一方で周辺住民への事前通知や説明会開催、苦情発生時の迅速対応など新たな規制も導入する考えを示した。
R8.9.8	産経新聞	【新宿区、住宅地の民泊禁止へ　既存施設も2000件影響】 新宿区は住居専用地域や文教地区における民泊営業を原則禁止する方針を固めた。家主が適切に運用できる場合などに、例外的に営業を認める。対象は新規施設だけでなく既存施設にも及び区内約4000件の民泊のうち半数程度が影響を受ける可能性がある。背景には騒音やごみ出しなどに関する苦情の急増があり、観光庁によるゼロ日規制容認通知も後押しとなった。住環境保全を重視し規制強化を進める。
R8.9.9	読売新聞	【民泊規制強化 期待と困惑 「街落ち着く」「収入源減 痛手」】 新宿区が打ち出した住宅地での民泊営業の原則禁止方針に対し、住民からは期待の声が上がる一方、事業者からは戸惑いも聞かれた。区内では民泊利用者によるごみ出しや騒音、路上喫煙などの問題が続いており、地域住民から苦情が寄せられている。一方、複数の民泊施設を運営する事業者は、「収入源が失われるのは痛手だ」と述べ、マナーの悪い利用者や管理者の一部が原因で規制が強化されることに戸惑いを示した。また、インバウンドが増加する中で宿泊施設を減らすことへの疑問も呈した。区はこれまで業務停止命令や廃止命令を出してきたが、相談件数は減っていないといい、吉住区長は「区の人員で対処できる数を超えている」と説明している。地域の生活環境を守る必要性と、観光需要への対応との間で課題が浮き彫りとなっている。

旅館業及び住宅宿泊事業関連新聞報道　要約一覧

日付	報道機関	要約
R8.9.18	都政新報	【民泊 規制と共生（下） 「緩和」と批判相次ぐ　世田谷「誘導」理解に苦悩】 世田谷区が検討する民泊条例改正について、規制一辺倒ではなく「必要な監視指導を行いながら、地域との共生を進める」姿勢を示した。区は住居専用地域における民泊営業について、適正な運営を行う事業者に対しては営業日数の拡大を認める一方、地域住民とのトラブル防止や苦情対応の徹底を求める考えを示している。条例改正素案では、周辺住民への事前周知や説明会の実施、苦情が発生した場合の迅速な現地対応など、新たな義務を課す方向が示された。区はルールを守らない事業者には厳格に対応する考えも示しており、「アメとムチ」による制度設計を進めている。 平日営業制限の解除要件として、区が素案に書き込んだのが、「家主居住」。家主の存在はゴミ放置をはじめとする苦情の解消策としても求められており、「適正」の指標の一つとされた。 また、「事業者の責務」の一つに努力義務として、区が実施する国際交流や商店街振興などへの協力という「おそらく他自治体にはない」規定も明記した。さらに民泊を「地域資源」として活用する方針を示し、協議会では町会・商店街との連携や、受験生・入院患者家族、被災者の利用などについて意見を出し合った。ただ、条例上の「地域資源」としての規定については中期的検討課題とする考えを示している。

旅館業及び住宅宿泊事業関連新聞報道　要約一覧

日付	報道機関	要約
R8.9.25	都政新報	【品川区、文京区　民泊規制　議会側から条例案】 多くの区は民泊営業の規制に向けた条例の改正などを進めているが、品川区と文京区では理事者側ではなく、議会側が改正案を提出する。 品川区では、区議会主導で民泊条例と「1部屋旅館」などを規制する旅館業法関連条例の改正案について、自民・公明両党が骨子案を作成し、8～9月にパブリックコメントを実施。町会・自治会から説明会の要望があった場合、事業者は対面で説明し記録を作成することを求める。民泊については、営業時間を「区内全域で土曜正午から月曜正午まで」に制限し、施設から半径800メートル以内に管理者の事務所を設置することを義務付ける。旅館業法でも営業従事者の常駐を規定する。 文京区議会でも、議員提案により民泊条例改正案を提出する予定で、「民泊の平日営業を区内全域で禁止する」ことが柱となっている。 改正案では、これまで平日営業を禁止していた住居専用地域・住居地域・準工業地域や文教地区に加え、東京ドーム周辺などの商業地域も対象に拡大し、平日営業禁止区域を区内全域に広げる。一方で、既存施設は規制対象外とする。 文京区では、品川区とはやや事情が異なる。区はもともと、旅館業法関連条例を先行して改正し、その後に民泊条例を改正する考えだった。 これに対し区議会では、「民泊と旅館業を同時に規制できる」として議員提案を進める声がある一方で、「パブコメもしておらず、議論があまりに拙速。乱暴な進め方ではないか」との批判も出ている。こうした声を受け、条例の効果を区が1年間を目途に検証し、その結果を区議会に報告することを求める付帯決議を盛り込む方針としている。

旅館業及び住宅宿泊事業関連新聞報道　要約一覧

日付	報道機関	要約
R8.9.25	都政新報	【港区　家主不在の民泊規制へ　条例改正「1部屋旅館も」】 港区長は区議会本会議で、旅館業と民泊に関する条例について「区民が安心して暮らせるよう、規制強化に向けた早期の条例改正を検討している」と述べた。 区は、緊急時や苦情があった場合に迅速な対応が必要になるとして、旅館業・民泊の両条例で「常駐」を求める考えを示している。また、民泊の現地調査を増やして監視・指導を強化しており、区長は「区長会や都と連携して国に法改正を求めることも検討する」と述べた。
R8.9.27	東京新聞	【解禁8年 民泊曲がり角】 民泊新法施行から8年が経過し、制度は転換点を迎えている。民泊施設数が全国最多の新宿区が打ち出した住宅地での「原則禁止」。騒音やごみに悩まされる住民は歓迎するが、適正な営業に長年努めてきた業者からは戸惑いの声もある。「観光立国」の受け皿として施行された住宅宿泊事業法は曲がり角に差しかかっている。空き家活用や観光振興への期待がある一方で、都市部では騒音やごみ問題など住環境への影響が課題化している。新宿区の規制強化方針を契機に全国的な見直し機運が高まる中、悪質事業者対策と適正事業者育成の両立が重要と指摘した。
R8.10.1	毎日新聞	【熊本地震被災者に民泊】 7月の熊本地震で住宅被害を受けた被災者向けに、民泊事業者の団体が、熊本県内の民泊施設の一部を無償で滞在できる場として提供している。家具や家電、生活用品が備わった施設を提供し、妊婦や乳幼児連れ世帯、高齢者など避難所生活が困難な人々の受け皿となっている。能登半島地震でも活用実績があり、民泊の新たな社会的役割として注目されている。

旅館業及び住宅宿泊事業関連新聞報道　要約一覧

日付	報道機関	要約
R8.10.2	読売新聞	【「優良民泊」可視化へ基準】 墨田区と区観光協会は地域ルールを順守する優良民泊事業者の認証基準づくりに着手した。ルールを解説する冊子も作り、適正な事業者を認証する制度の導入も検討。適正な運営を行う事業者を可視化し、地域住民との共生を促進することが目的。地域に配慮した運営を行う施設が観光客から判別できるようにする基準を今年度中に設ける。苦情増加により民泊全体への視線が厳しくなる中、認証制度導入によって信頼性向上と地域理解の促進を目指している。
R8.10.17	毎日新聞	【民泊の制限緩和　素案見直し方針　世田谷区 】 世田谷区は当初検討していた、住居専用地域における営業日数拡大案を見直し、緩和を行わない方針へ転換した。区民意見募集や区議会で規制強化を求める声が多かったことが背景にある。一方で家主居住型等については一定の配慮を継続し、家主不在型民泊への規制を強化する方針で条例改正を進めている。

資料 7

住宅宿泊事業法・旅館業に関する条例改正(素案)をより厳しく見直します

住宅宿泊事業法・旅館業に関する条例改正(素案)をより厳しく見直します(令和8年10月20日)

区では、区内の住宅宿泊事業届出住宅及び旅館業許可施設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の維持を図るとともに、事業者による適正な運営及び地域との共生を促進するため、本年度、学識経験者、地域団体、事業者団体等で構成する協議会を設置し、あわせて区議会でのご議論も踏まえながら、9月に条例改正素案を取りまとめ公表しました。また9月15日から10月6日まで区民意見募集を実施しました。

素案に対しては、区議会での議論や区民意見募集において、住居専用地域における住宅宿泊事業の拡大により静穏な住環境が損なわれるのではないかとのご懸念を大変多くいただきました。

区は、これらのご意見を重く受け止め、住居専用地域において家主居住型等であれば、法の上限である年間180日まで事業を可能とするなどとしていた条例改正素案を見直しました。

住居専用地域における住宅宿泊事業については、新たな開設(家主居住型等を除く。)を原則認めないこととします。また、家主不在型の届出住宅については、宿泊者の入退室を確認できる防犯カメラ等の設置を新たに義務付けることや、区民の方からの相談窓口の整備をすすめることなど、更なる対策や体制強化を盛り込む方向で検討を進めています。

なお、素案でお示しした事前周知、廃棄物の適正処理、苦情対応、駆けつけ体制の確保など、事業者に求めるルールの強化は継続するとともに区民の安全・安心及び静穏な住環境の維持を最優先に取り組んでまいります。

区はこれまで議論してきた「地域との共生」という考え方を変えるものではありません。適正に運営される旅館業や住宅宿泊事業が、地域の方々との交流や地域資源の活用につながる可能性があるという考え方自体は、現在も変わっておりません。そのため、不適正な運営には厳しく対応しながら、区民の安全・安心と静穏な住環境を前提として、地域との共生のあり方について引き続き検討してまいります。

今後、区は、改めて条例改正案を区民の皆様や区議会にお示ししてまいります。

これまでの条例改正(素案)に対する区の考え方は、以下のリンクからご覧いただけます。

❶ 見直しのポイント

住宅宿泊事業について次の3つのポイントについて見直します。

1 住居専用地域での 新規開設は 原則禁止



住居専用地域で家主不在型の営業はできません。
（家主居住型等は可能）

2 家主居住型等の 営業日数を見直し

現行素案	見直し後
180日	120日



住居専用地域で家主居住型等の場合、土日祝日のみ（年間120日まで）営業を可能とします。

上記120日のうち平日営業を行う場合は、審査を厳格に行います。

3 不適正な運営には より厳しく対応



- ☑ 平日営業の取消し
- ☑ 違反事業者名の公表
- ☑ 法に基づく業務の停止・廃止・罰則の適用

地域の生活環境の維持に向け、条例素案の見直しを進めます。

② 変更予定の条例素案

住宅宿泊事業の主な
変更点は次のとおりです。

項目	現在の条例素案 （9月時点）	見直し後 （今回の方針）
住居専用地域での 新規開設	一定の条件で可能	原則禁止 （家主居住型等のみ例外）
家主居住型等の 年間営業日数	180日	土日祝日のみ （120日）
平日営業	可能	上記120日のうち 一定要件を満たす場合 （適正な運営実績を確認できる）に承認
平日営業の取消し	規定あり	引き続き規定
違反事業者名の公表	なし	新たに追加
ビデオカメラの設置 （家主不在型）	なし	設置義務化 （既存施設にも適用）

③ 規制強化の主な内容

住宅宿泊事業・旅館業に共通して、現行素案の内容を堅持し、次の取り組みを強化します。

① 事前周知・説明会の義務化



届出前の周辺住民への周知や、近隣からの求めがあった場合の説明会を義務化します。

② 多言語でのルール・マナー周知



宿泊者に応じた多言語で、ルールやマナーの徹底を行うことを義務化します。

③ 適正な廃棄物処理・駆け付け・標識の設置



- 廃棄物の適正処理の義務化
- 駆け付けの義務化
- 見やすい場所への標識の設置

NEW

④ 本人確認の強化（ビデオカメラの設置）



家主不在型の住宅宿泊事業でも、旅館業と同様に本人確認のためのビデオカメラの設置を義務化します。

NEW

⑤ 区の総合相談体制の整備



区に住宅宿泊事業・旅館業に関する分かりやすい相談窓口を整備します。

地域の生活環境への配慮を徹底し、適正な事業運営を推進します。

資料８

旅館業法及び住宅宿泊事業法関係
主な条例改正の変更点、見直し案、論点

世田谷区旅館業施行条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
1	（営業者の遵守事項） 第6条第8号 前号の規定による対応は、苦情等の内容により、現地に赴いて行うよう努めなければならない。	（営業者の遵守事項） 第6条第8号 前号の規定による対応は、苦情等の内容により、必要に応じて現地に赴いて行うこと。	状況を確認したうえで、必要に応じて現場対応することを明確化。 ※前号の規定：旅館業の施設の周辺地域の住民等から苦情等があった場合には、適切かつ迅速に対応すること。
2	（旅館業を営もうとする者の事前周知） 第7条第1項 旅館業を営もうとする者は、旅館業を営もうとする施設ごとに、法第3条第1項の申請をしようとする日の14日前までに、当該施設の周辺地域の住民（当該施設を構成する建築物に居住する者を含む。）その他の規則で定める者に対し、書面により通知しなければならない。	（旅館業を営もうとする者の事前周知） 第7条第1項及び同条同項第1号 旅館業を営もうとする者は、旅館業を営もうとする施設ごとに、規則で定める周辺住民等に対し、法第3条第1項の申請をしようとする日の14日前までに、次のことをしなければならない。 （1）規則で定める周辺住民（以下単に「周辺住民」という。）に対し、規則で定める内容を書面により通知すること。	申請の14日前までに周知をしていなければならないことを明確に規定。 ※規則で定める周辺住民 ・施設のある建物使用者 ・施設のある建物の敷地の境界線から概ね10m以内にある建物使用者等 ・建物が属する町会等の求めがあった場合は町会長等 ・区長が必要と認める者 ※規則で定める内容 ・営業者の氏名、住所 ・営業開始日、客室数、定員 ・苦情、問合せの連絡先ほか

世田谷区旅館業施行条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
3		（旅館業を営もうとする者の事前周知） 第7条第1項第2号 （2）旅館業を営もうとする施設予定地の見やすい場所に規則で定める内容を掲示すること。	※規則で定める内容 ・営業者の氏名、住所 ・営業開始日、客室数、定員 ・苦情、問合せの連絡先ほか
4	（旅館・ホテル営業の施設の構造設備の基準） 第8条第1項第5号オ 入浴設備（脱衣室及びサウナ室を含む。）は、その内部を当該浴室の外から見通すことを遮ることができる構造であること又は遮ることができる設備が客室側に設けられていること。	（旅館・ホテル営業の施設の構造設備の基準） 第8条第1項第5号オ 入浴設備（脱衣室及びサウナ室を含む。）は、その内部を当該浴室の外から見通すことができない構造であること又は見通すことができない設備が客室側に設けられていること。ただし、従事者が安全管理の目的で内部の状況を確認するために必要な設備については、この限りでない。	利用者のプライバシー保護と安全管理の両立を図るため、確認設備に係る規定を整理。
5	（旅館・ホテル営業の施設の構造設備の基準） 第8条第1項第5号カ 屋外の浴場（脱衣場及びサウナ室を含む。）は、その内部を当該浴場の外から見通すことを遮ることができる構造であること。	（旅館・ホテル営業の施設の構造設備の基準） 第8条第1項第5号カ 屋外の浴場（脱衣場　及びサウナ室を含む。）は、その内部を当該浴場の外から見通すことができない構造であること。ただし、従事者が安全管理の目的で内部の状況を確認するために必要な設備については、この限りでない。	利用者のプライバシー保護及び善良の風俗の保持を図るために規定。
6		（指導及び勧告） 第12条 区長は、旅館業の業務の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、営業者に対して、その是正に必要な措置をとるべきことを指導し、及び勧告することができる。	旅館業の適正な運営を確保するため、営業者に対する指導及び勧告に関する規定を新設。

世田谷区旅館業施行条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
7		（措置命令） 第13条 区長は、前条の規定による指導及び勧告を受けた営業者が当該指導及び勧告に従わないときは、当該営業者に対し、相当の期間を定めて、同条の措置をとるべきことを命ずることができる。	条例に基づく措置の実効性を確保し、適正な事業運営を促進するため、命令の規定を新設。
8		（違反者の公表） 第14条 区長は、法第7条の2及び法第8条による命令を行ったときは、当該命令の内容、施設の所在地、営業者名その他規則で定める事項について、規則に定めるところにより、これを公表することができる。この場合において、区長は、旅館業を営む者に対し、弁明の機会を付与しなければならない。	違反事業者に対する抑止力を高め、適正な事業運営を促進するため規定。
9		条例の見直し規定（条文は検討中）。	時機をふまえた条例改正の機会を確保。

※標識の設置、従事者名簿の備付け及び駆け付け体制の確保など、第6条に規定する営業者の遵守事項については、既存事業者に対する経過措置の内容及び期間を引き続き検討する。

世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
1	（住宅宿泊事業者の責務） 第4条第1項 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の良好な生活環境の維持及び当該地域の善良な風俗の保持に努めなければならない。	（住宅宿泊事業者の責務） 第4条第1項 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の良好な生活環境の維持及び当該地域の善良な風俗を保持しなければならない。	義務であることを明確に規定。
2		（住宅宿泊事業者の責務） 第4条第3項 住宅宿泊事業者が日本国内に住所を有しない場合は、日本国内に住所を有し、かつ、日本語を用いて適切な対応を行うことができる者を代理人として選任しなければならない。	国内に住所を有しない住宅宿泊事業者に対し、周辺住民からの苦情対応及び保健所からの問合せ等に日本語で適切に対応できる国内代理人の選任義務を新設。

世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
3	（事前周知） 第8条第1項 住宅宿泊事業を営もうとする者は、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、法第3条第1項の届出をしようとする日の14日前までに、当該住宅の周辺住民（当該住宅を構成する建築物に居住する者を含む。）その他の規則で定める者に対し、書面により通知しなければならない。	（事前周知） 第8条第1項及び同条同項第1号 住宅宿泊事業を営もうとする者は、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、規則で定める周辺住民（以下単に「地域住民」という。）に対し、法第3条第1項の届出をしようとする日の14日前までに、次のことをしなければならない。 （1）規則で定める地域住民に対し、規則で定める内容を書面により通知すること。	申請の14日前までに周知をしていなければならないことを明確に規定。 ※規則で定める周辺住民 ・施設のある建物使用者 ・施設のある建物の敷地の境界線から概ね10m以内にある建物使用者 ・建物が属する町会等の求めがあった場合は町会長等 ・区長が必要と認める者 ※規則で定める内容 ・事業者の氏名、住所、連絡先 ・委託業者の名称、住所、連絡先 ・営業開始日ほか
4		（事前周知） 第8条第1項第2号 住宅宿泊事業を営もうとする住宅予定地の見やすい場所に規則で定める内容を掲示すること。	※規則で定める内容 ・事業者の氏名、住所、連絡先 ・委託業者の名称、住所、連絡先 ・営業開始日ほか

世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
5	（苦情等及びその対応の記録） 第10条第1項及び同条第2項 住宅宿泊事業者は、法第10条の規定に基づき、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せ（以下「苦情等」という。）については、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。 2前項の規定による対応は、苦情等の内容に応じ、現地に赴いて行うよう努めなければならない。	（苦情等及びその対応の記録） 第10条第1項 住宅宿泊事業者は、法第10条の規定にする苦情及び問合せ（以下「苦情等」という。）については、苦情等の内容により、必要に応じて現地に赴いて行わなければならない。	状況を確認したうえで、必要に応じて現場対応することを明確化。
6	（住宅宿泊管理業者への準用） 第12条第2項 住宅宿泊事業者は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合、当該業務に対応する従事者の名簿を作成しなければならない。	（住宅宿泊管理業者への委託） 第12条 住宅宿泊事業者は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合には、当該業務に対応する従事者の名簿を作成しなければならない。	準用規定に委託項目を規定していたため、別個の条として分割。
7	（住宅宿泊管理業者への準用） 第12条第1項 第4条第1項の規定は、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者について準用する。	（住宅宿泊管理業者への準用） 第13条 第4条、第9条第1項及び第10条の規定は、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者について準用する。	第9条第1項及び第10条の規定を追記。

世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正素案の見直し

<table>
<tr><th></th><th>素案</th><th>見直し案</th><th>変更内容</th></tr>
<tr><td>8</td><td>（実施の制限）
第13条第1項第1号
区域　都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域

第13条第1項第2号
（2）住宅宿泊事業の実施を制限する期間　月曜日の正午から土曜日の正午まで（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を含む場合にあっては、当該休日の正午から当該休日の翌日の正午までの期間を除く。）</td><td>（実施の制限）
第14条第1項

<table><tr><th>区域</th><th>期間</th></tr><tr><td>1　都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域</td><td>全ての期間</td></tr><tr><td>2　東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第3条に規定する路地状部分のみにより道路に接する敷地の範囲内</td><td>全ての期間</td></tr></table></td><td>旅館業の営業地域及び避難、安全、防災、防犯、近隣とのトラブル対応等の観点から路地状敷地での事業を制限するため修正。

住居専用地域では原則全ての期間で事業を制限、また路地状敷地においても全ての期間で事業の制限を行うことを規定。</td></tr>
</table>

世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
9	（実施の制限） 第13条第2項 2　前項の規定にかかわらず、区長は、届出住宅の居室の数が住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「省令」という。）第9条第2項に規定する居室の数を超えず、かつ、当該届出住宅に宿泊者を宿泊させる間に住宅宿泊事業者が不在（同条第3項に定める不在を除く。）とならずに実施される住宅宿泊事業その他規則で定める要件を満たし、区長の承認を受けたものについては、前項第2号の規定は適用しない。	（実施の制限） 第14条第2項 2　前項の表の1の項の期間の欄の規定にかかわらず、区長は、届出住宅の居室の数が省令　第9条第2項に規定する居室の数を超えず、かつ、当該届出住宅に宿泊者を宿泊させる間に住宅宿泊事業者が不在（同条第3項に定める不在を除く。以下同じ。）とならずに実施される住宅宿泊事業であって、規則で定める要件を満たすものについては、土曜日の正午から月曜日の正午までの期間（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日の場合にあっては、当該休日の正午から当該休日の翌日の正午までの期間）でその実施を認めるものとする。	住居専用地域において家主居住型等（家主が同一建物内・同一敷地内・隣接家屋に居住する場合）について土日祝（年間120日程度）での事業を認めることを規定。
10	（実施の制限） 第13条第3項 3　住宅宿泊事業者は前項の規定による制限の解除を受けようとするときは、規則で定めるところにより区長に提出しなければならない。	（実施の制限） 第14条第3項 3　区長は、前項の規定により、第1項の規定による制限の解除をした住宅宿泊事業のうち、適正な運営実績が確認できるものについては、年間120日を超えない範囲で全ての期間においてその実施を認めることができる。	適正な運営実績が確認できる住宅宿泊事業について、年間120日を超えない範囲で平日も含めた実施を認める規定を明確化。

世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例改正素案の見直し

	素案	見直し案	変更内容
11		（本人確認等の実施） 第15条 届出住宅の居室の数が省令第9条第2項に規定する居室の数を超え、又は当該届出住宅に宿泊者を宿泊させる間に住宅宿泊事業者が不在となる住宅宿泊事業については、住宅宿泊事業者自らが設置したビデオカメラ等を用いて、常時鮮明な画像により宿泊者の本人確認及び出入りの状況等の確認を実施しなければならない。	住居専用地域以外の家主不在型について、旅館業と同様に、本人確認、出入り状況の確認のためのビデオカメラ等の設置義務化。 また既存施設に対しても、経過措置を設けたうえで適用する。
12		（違反者の公表） 第16条 区長は、住宅宿泊事業者に対し、法第15条、第16条及び第41条による命令を行ったときは、当該命令の内容、届出住宅の所在地、住宅宿泊事業者名その他規則の定める事項について、規則に定めるところにより、これを公表することができる。この場合において、区長は、住宅宿泊事業者に対し、弁明の機会を付与しなければならない。	違反事業者に対する抑止力を高め、適正な事業運営を促進するため規定。
13		条例の見直し規定（条文は検討中）。	時機をふまえた条例改正の機会を確保。

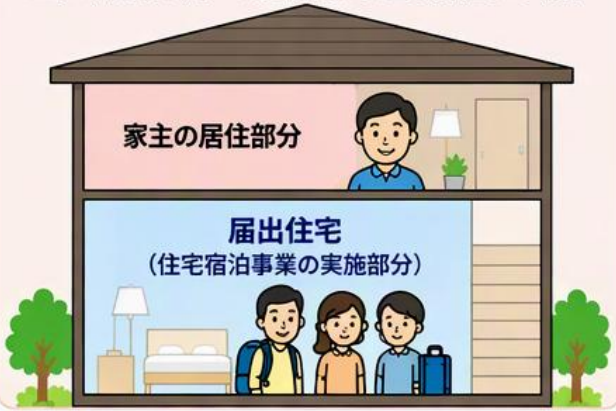
※標識の設置、駆けつけ体制の確保等の新たな義務については、既存事業者に対する経過措置の内容及び期間を引き続き検討する。

家主居住型「等」について

家主が二世帯住宅(屋内で行き来できる住宅を除く)等の同一の建物内、同一敷地内、隣接する建物にいる場合としていますが、
住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除くことを条件とします。
例えば、騒音に関しては、住宅宿泊事業者の居住する住宅が遮音される構造となっており、客観的に騒音が認識困難なものである場合は除きます。

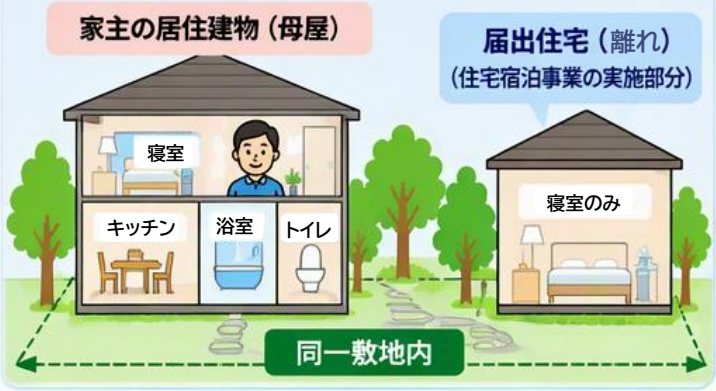
① 同一の建物内

二世帯住宅や同一の建物内に家主が居住する場合



② 同一の敷地内

同一敷地内の用途上不可分(母屋と離れ等)の関係にある建築物に居住する場合



③ 隣接する建物

隣接する建物に家主が居住する場合
(同一敷地外の場合を含む)



① 同一建物の範囲

屋内で行き来できない二世帯住宅



内部で行き来できません
(屋内の連絡ドアはありません)

- 玄関がそれぞれ独立している
- 建物は1棟で屋内の連絡ドアがない二世帯住宅の例

共同住宅(同一フロア・直上・直下の住戸)



- 共同住宅(マンション・アパート等)の同一フロア、直上、直下の住戸の例

※住宅宿泊事業者が、届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識できる場合に限ります。

② 同一敷地内の判断

○ 該当する例



× 該当しない例



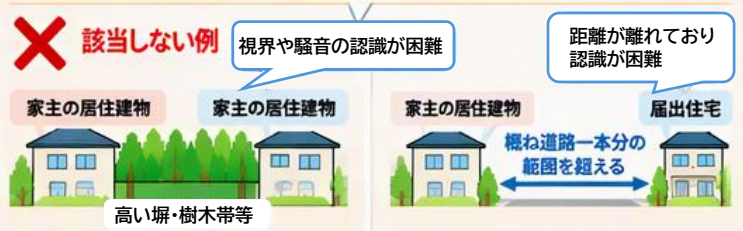
※同一敷地内であっても、騒音その他の事象による生活環境の悪化を客観的に認識することができない場合は、家主居住型等に該当しません。

③ 隣接する建物の判断

○ 該当する例



× 該当しない例



※隣接については、同一敷地外の場合、建築物間に視界や騒音の認識を妨げる遮蔽物がなく、両建築物間の移動を円滑に行うことができ、概ね道路一本分程度の距離の範囲内に双方の建築物が立地している場合をいいます。

資料 9

来年度以降の協議会と今後の検討課題

協議会の今後のあり方について

旅館業及び住宅宿泊事業を取り巻く課題に適切に対応していくため、来年度以降の協議会のあり方について検討しています。

これまでの協議会　意見交換の場

旅館業及び住宅宿泊事業を取り巻く課題について、
学識経験者、地域団体及び事業者団体等から
幅広くご意見を伺う意見交換の場として運営してきました。





幅広い意見を聴取（意見交換）



区が主体的に判断

- 区民意見募集
- 区議会での議論
- 関係法令との整合
- 協議会の意見

などを総合的に勘案

- 意見交換の場として運営
- 協議会としての答申・提言はなし
- 個々の委員から意見を聴取

主な違い

現在（意見交換の場）	附属機関化後
役割：幅広い意見交換	審議（区に対し一定の意見を述べる）
意見の扱い：個々の委員の意見	協議会として意見を集約
区への関わり方：参考意見	答申・提言等
法的な位置付け：要綱に基づく協議会	条例に基づく附属機関（地方自治法第202条の3）

協議会として意見を集約し、
その意見を踏まえて区が判断する運用とした場合には、区の意思決定に関する審議機関としての性格が強まり、
条例に基づく附属機関として
位置付ける必要があります。

来年度以降の協議会（附属機関化した場合のイメージ）

条例改正後は、制度運用上の重要事項について、専門知識の導入に加え、
地域住民及び事業者双方の意見を踏まえた利害調整や民意の反映を図りながら、
継続的に審議を行う機関としての位置付けを検討しています。





審議（協議会として意見を集約）

審議内容例

- 地域住民及び事業者双方の意見を踏まえた利害調整や民意の反映
- 家主居住型等の認定の可否
- 不利益処分の在り方
- 違反者公表の妥当性
- 個別事業者に対する措置の適否

など





区が判断

- 条例改正
- 制度運用
- 個別案件への対応

など

- 区に対し一定の意見を述べる審議機関として位置付けを検討
- 条例に基づく附属機関（地方自治法第202条の3）
- 専門知識の導入、利害調整、民意の反映を継続的に実施

**地域における安全・安心な住環境と、健全な事業の発展に向けて
より実効性のある協議会のあり方を検討していきます。**

適切な運営 そして 地域との共生へ

条例の見直しにより、区民の安全・安心と静穏な住環境を確保しながら、
地域と宿泊事業者の共生を目指します。



区民の安全・安心

- 区民の安全・安心の確保
- 静穏な住環境の維持
- 不適正な運営への厳正な対応



適切な運営

- ルールの遵守
- 適正な事業運営
- 苦情・トラブルへの適切な対応



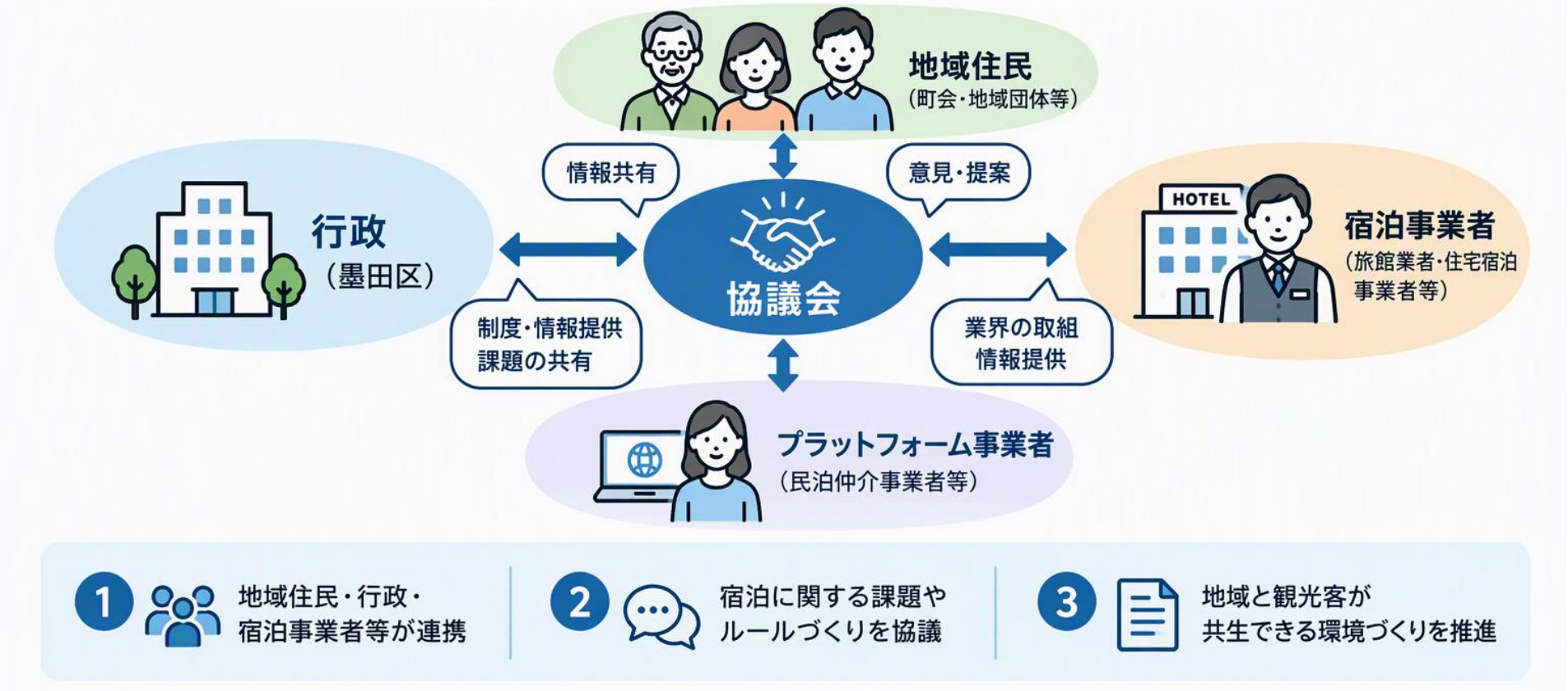
地域との共生

- 地域住民との交流・理解
- 地域資源の活用
- 行政・町会・宿泊事業者等の連携・協力

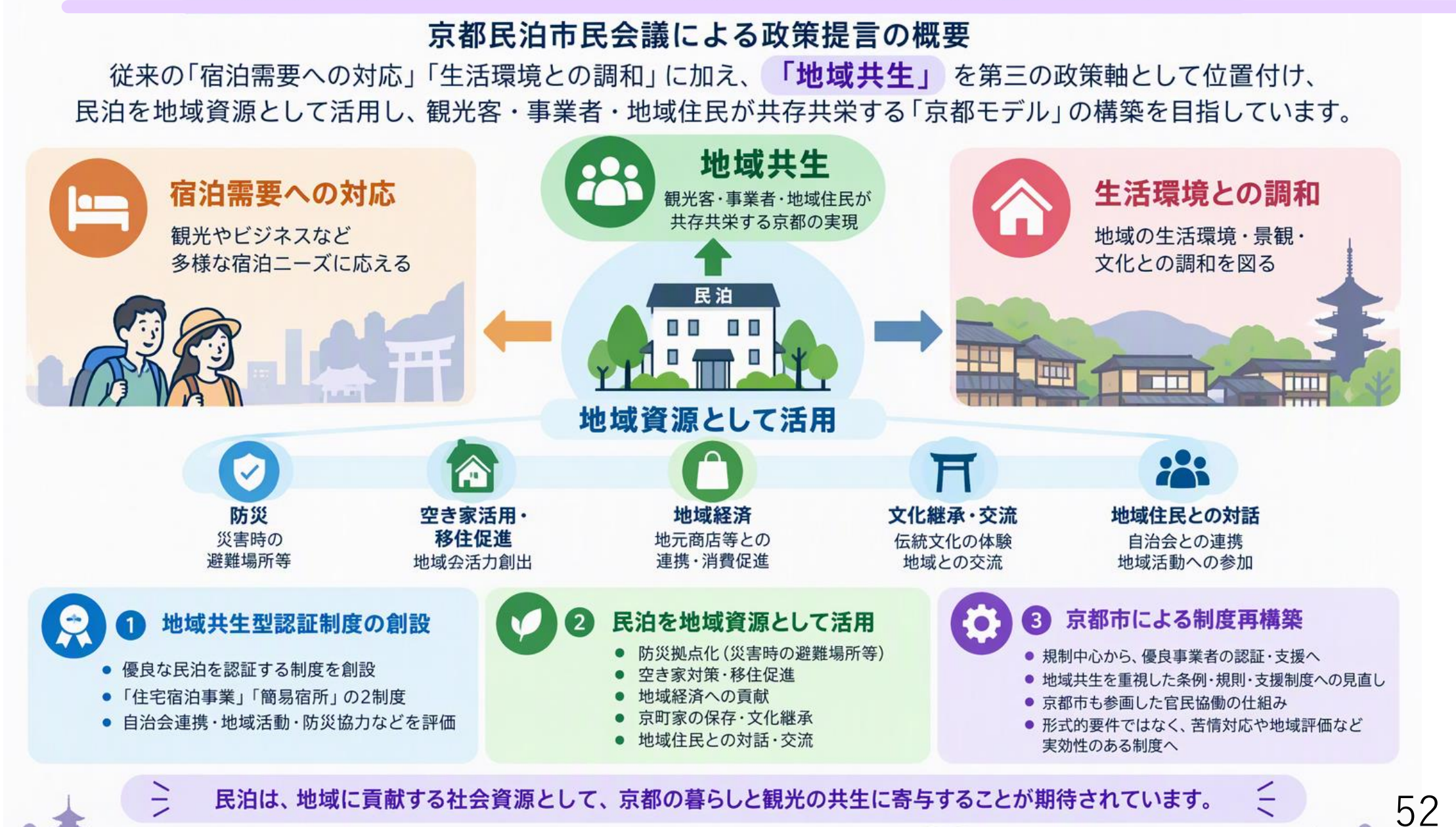
適正な運営を前提として、地域と宿泊事業者の共生を目指します。

地域との共生、行政との連携事例

民泊トラブルの解消へ、宿泊事業者・町会・墨田区の行政が連携
「地域と宿泊事業者との共生に向けた協議会」を設置



「地域共生」を推進する民間団体の事例



地域に求められる宿泊施設の役割

宿泊施設は、観光だけでなく、地域のさまざまなニーズに応える社会資源です。

災害時の避難先

水害等の発生時に、
区民が区内で安心して
避難できる場所として
活用されます。



受験生・付き添い家族の滞在

大学受験等での来訪時に、
家庭に近い環境で安心して
受験に臨める宿泊先として
利用されます。





宿泊施設

地域の安心・暮らしを
支える存在

長期入院のご家族をサポート

入院している家族の
近くで滞在できる場所として、
経済的・精神的な負担の軽減
につながります。



地域貢献・地域との共生

自治会のキーパーソン
としての活動や、地域イベント
への協力など、地域との交流
を通じて、まちの活力や
にぎわいにつながります。

