

旅館業法及び住宅宿泊事業法に関する条例改正（素案）に対しての 区の考えについて

「世田谷区旅館業法施行条例（改正素案）」及び「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）」について、令和8年9月2日の世田谷区議会福祉保健常任委員会で報告し、9月4日の区長記者会見でも説明をいたしました。

特に「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）」では、住居専用地域における事業の扱いについて変更があるため、一部の報道や、区民の方から規制緩和ではないかとのお問い合わせ、ご意見等を頂いています。

このため、「世田谷区旅館業法施行条例（改正素案）」及び「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）」についてご理解をいただけるよう、あらためて区の考えをお伝えいたします。

1 条例改正の経緯

国の施策により共同住宅の一室や戸建て住宅等での旅館業・住宅宿泊事業が可能になり、区内においても旅館業等の施設数が増加しました。

これに伴い、ごみの廃棄、騒音等の相談・苦情件数が急増し、区ではこれまで監視指導や事業者への助言等を行ってきました。

また、旅館業・住宅宿泊事業には共通する課題が多いことから、本年5月より有識者、地域団体、事業者等を委員とした「世田谷区旅館業及び住宅宿泊事業に関する協議会」を設置しました。

協議会の議論においては、旅館業及び住宅宿泊事業に対する区民の不安等を明確にし、不適正な事業者への監視・指導を強化する一方で、開業にあたっての周辺住民への事前周知、地域経済の活性化、適正な運営を行う事業まで不利益を及ぼすべきではないことなど、バランスに配慮した旅館業及び住宅宿泊事業の運用が必要であることが示されました。

区では、委員から幅広く意見を伺い、旅館業・住宅宿泊事業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検討を重ね、このたび、「世田谷区旅館業法施行条例（改正素案）」及び「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）」を取りまとめたところです。

2 改正目的

区では、旅館業及び住宅宿泊事業に起因する騒音、ごみ出し、近隣トラブル等への対応を強化し、区民の安全・安心の確保及び静穏な住環境の維持を図ることを条例改正の主たる目的としております。

また、事業者による適正な運営を促進するとともに、事業者の運営状況を適切に把握し、必要な監視指導を行いながら、地域との共生を進めることも目的としています。

3 適正な運営と不適正な運営の違い

今回の改正は、これまでガイドラインや行政指導により対応してきた事項を条例上のルールとして明確化するとともに、家主居住型等であること、緊急時の即応体制が確保されていること、周辺住民への事前説明を行い理解を得るよう努めていることなど、適正な運営が確認できる事業者について、住居専用地域における事業の取扱いを見直すものです。

着眼点	適正な運営	不適正な運営
近隣への対応	開業前に周辺住民へ事前周知・説明を行う	周辺への説明なく、突然営業を始める
連絡先の明示	標識等で施設名称・緊急連絡先を明示している	施設や連絡先が分からず、苦情の届け先がない
ごみの管理	事業系ごみを自らの責任で適正に処理している	家庭ごみとして排出する、放置・散乱させる
苦情への対応	苦情に迅速に対応し、記録・改善につなげている	苦情を放置する、対応窓口がない
建物使用の適法性	所有者・管理組合の承諾を得て適法に使用している	所有者や管理組合の意思に反し、無断で使用している
宿泊者への説明 (旅館業)	地域ルールや注意事項を宿泊者に説明している	説明を行わず、宿泊者のマナー任せにしている
法令への適合 (旅館業)	建築・消防関係法令への適合が確認されている	法令適合が不明確、または未確認のまま営業している
設備の安全性 (旅館業)	入浴設備・サウナ等が基準を満たし安全に管理されている	基準を満たさず、事故や風紀上の懸念がある
住居専用地域での運営 (住宅宿泊事業)	家主居住型など地域に根差し、地域との共生に努めている	家主不在型で管理が行き届かず、地域との接点がない

区は、この基準に沿って適正に事業を営む事業者の活動を後押しする一方、基準を満たさない事業者には厳格に対応してまいります。

4 主な改正点

条例改正では以下の点を追加し、事業者に適正な運営を促すことで、区民の安全・安心の確保および静穏な住環境の維持につなげます。

(1) 区民の生活環境を守るためのルール強化

区民の安全・安心の確保と静穏な住環境の維持のため、現行の条例等に以下の規定を追加します。

項目	主な検討内容	期待される効果
事前周知の義務化	開業前に周辺住民等へ書面等で通知し、要望があれば説明会を開催することを義務化	近隣との理解促進と信頼関係構築を図り、「聞いていない」トラブルの防止
緊急時の駆けつけ体制	苦情や緊急事案が発生した場合に、迅速に現地対応できる駆けつけ体制を義務化	周辺住民の安心感の向上、トラブルの早期解決
廃棄物の適正管理の強化	事業系ごみを自らの責任で適正処理することを強化（既存施設にも適用）	ごみの散乱・家庭ごみへの紛れ込みの防止
苦情等への対応・記録の義務化	苦情・問合せに迅速かつ的確に対応し、内容と対応を記録、3年間保存（既存事業者にも適用）	寄せられた苦情対応の明確化、「苦情を言っても改善されない」を防止、再発防止、区の指導の実効性向上
標識の設置義務化（旅館業） ※住宅宿泊事業法には規定あり	施設名称・緊急連絡先を記載した標識（縦170mm×横120mm）の掲示を義務化（既存施設にも適用）	「どこの施設か分からない」「連絡先が不明」の解消
玄関帳場若しくは同等の設備（旅館業）	宿泊者の本人確認や緊急時対応等を行うため、玄関帳場又はビデオカメラ等を活用した同等の機能を有する設備	宿泊者の本人確認、緊急時対応の確保
宿泊者への地域ルールや注意事項の説明義務（旅館業） ※住宅宿泊事業法には規定あり	騒音防止等、周辺の生活環境への悪影響防止を宿泊者に応じた言語で説明することを義務化（既存施設にも適用）	宿泊者の行動に起因するトラブルの防止
入浴設備・サウナの設備基準の	露天風呂の風紀上の懸念、サウナの重大事故防止のための構造基準	公衆衛生・公序良俗の維持、宿泊者の安全確保

項目	主な検討内容	期待される効果
明確化(旅館業)	を新設（一部既存施設にも適用）	
違反者の公表 (検討中)	措置命令等の不利益処分を受けた事業者名等を区が公表する仕組みを条例に規定する方向で検討	悪質な事業者への抑止力強化

(2) 適正な運営を行う事業者を評価する仕組みの見直し

現在、住宅宿泊事業法では年間 180 日までの事業が認められています。一方、世田谷区では住居専用地域において平日の事業を制限しています。ただし、事業者からの申出があった場合には、運営状況等を確認した上で制限を解除しており、年間の事業日数については 120 日程度としていただくようお願いしています。

今回の見直しでは、住居専用地域における平日の事業制限は維持した上で、家主居住型等で一定の要件を満たし、適正な運営が確認できる事業者に限り、法令の範囲内で年間 180 日まで事業を実施できる仕組みを検討しています。

また、不適正な運営が認められた場合には制限解除を取り消す仕組みを設けることで、適正な運営を行う事業者と不適正な事業者との差別化を図ります。こうした仕組みにより、家主居住型等への転換や地域との共生に向けた取組を促進していくことを目指しています。

項目	現在	条例改正後
住居専用地域における取扱い	土日祝日を除く平日の事業を制限（120 日間程度）。	現在と同じ。
制限解除の考え方	一定の条件を満たす場合、事業者の申し出により制限を解除。	現在と同じ。
適正な運営を行う事業者	制限解除後も 120 日間程度の事業が可能（行政指導に基づく運用）。	家主居住型等で一定の要件を満たし、適正な運営が確認できる事業者については、住居専用地域での平日の事業を含め、法で定める年間 180 日まで事業を可能とする。
制限解除の取り消し	制限解除後の取り消し規定なし。	解除後であっても不適正な運営が認められた場合には制限解除を取り消す。

5 実効性の確保に向けた検討事項

法律違反に対する措置命令等の不利益処分を受けた事業者について、区による公表の仕組みを条例に規定する方向で検討します。

新たに規定する条項について、既存事業者への遡及適用の可否は、遡及によって既存事業者が生じる影響を見極めた上で決定します。

事業開始前の書類確認体制の強化や、外部委託の拡充をはじめとする事業開始後の監視体制の強化について検討します。

路地状敷地（旗竿地等）について、旅館業と同様、避難・緊急時対応の観点から住宅宿泊事業の実施制限を検討します。

6 今後の取組み

令和8年9月15日から10月6日まで区民意見募集を実施し、令和9年2月頃に区の考え方を公表する予定です。

また、今後も区民の皆様や協議会委員の皆様からいただくご意見を踏まえながら、令和9年4月の施行に向けて、改正案を来年2月の区議会第1回定例会に提案する予定です。

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、適正な運営を行う事業者については地域との共生を進めることで、区民、地域及び事業者のいずれにとっても良好な制度運用につなげてまいります。