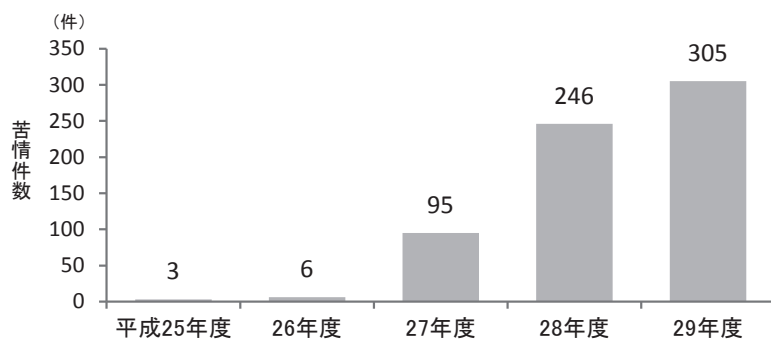


新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例

新宿区は「住宅宿泊事業法案」が提示された段階から「新宿区ルール」の検討を開始。条例では、住宅宿泊事業法に定めるもののほか、必要な事項を定めることで地域にふさわしいルールづくりを行った。具体的には「住宅宿泊事業の実施の制限」として、月曜日の正午から金曜日の正午までは、住宅宿泊事業を実施することができない等と定めている。

新宿区に寄せられた民泊に関する苦情件数



※29年度は、30年1月末現在の件数

1 違法民泊の現状と新宿区のこれまでの対応

旅館業の許可なく住宅を利用させる、いわゆる「違法民泊」については、新宿区には平成27年度以降、地域住民から多くの苦情が寄せられており、全国的な課題ともなっています。寝具等を提供し人を宿泊させる営業行為は、旅館業法違反として調査・指導を行っています。

いますが、「業者者が特定できない」「違反事実が確認できない」さらには「事情聴取に応じない」などの事例が出ており、苦情解決は極めて困難な状況にあります。

新宿区健康部
副部長

木村 純一

新宿区の民泊に関する苦情件数は、平成26年度は6件でしたが、平成27年度95件、平成28年度246件と急増し、平成29年度は平成30年1月末現在、既に前年度を超える305件に達しており、一刻も早い法規制による行政の対処が求められています。

新宿区における苦情の多くは、あらかじめインターネットなどでマンションの一室を宿泊予約した外国人旅行者等が来訪する際に、深夜にもかかわらずドアの開閉やキャスター付きバッグで騒音を出したり、屋外で飲酒をしたり、ごみの分別や排出ルールを守らないなど、近隣住民の平穏な生活環境に悪影響を及ぼしていることに起因しています。これらの苦情のほとんどが家主や管理者が不在のため、迷惑を被る住民も、苦情を訴える予先が分からず、不満や不安が増長しているのが現状です。また、大手仲介業者からの情報によれば、新宿区には民泊（違法民泊を含む）

が4000件以上あるといわれており、区に寄せられる苦情は、氷山の一角にすぎません。今後、これらの違法民泊の指導をどのように行い、区民の平穏な生活環境をいかに守っていくかが、大きな課題となっています。

一方、国は、平成27年11月から平成28年6月まで、延べ13回「『民泊サービス』」のあり方に関する検討会を開催しました。平成28年1月に行われた第5回検討会では、新宿区を含めた4自治体に個別にヒアリングを行っています。新宿区は、苦情対応の状況を報告した上で、「民泊サービス」に対する適切なルールづくりの要望を国に提出しました。その後、国家戦略特別区域法による特区民泊制度の導入に次いで、住宅宿泊事業法以下「法」という。の制定と、民泊について一定の法整備がなされてきたのです。

このような状況を受け、新宿区は平成28年9月に民泊問題担当副参事を新設し、10月には区長をトップとする「新宿区民泊問題対応検討会議」を立ち上げました。この検討会議は、新宿区における違法民泊の実態に関する現状と課題について議論し、区民と共存する都市型民泊の在るべき姿について検討し、国や社会に発信していくことを目的とするもので、委員としては区民（町会・自治会・商店会関係者）、学識経験者、不動産事業関係者、

警察・消防等関係機関及び区の管理職で構成されています。

検討会議では新宿区にふさわしい都市型民泊の在り方や適正なルールについて具体的な内容の検討を行い、新宿区は委員からの意見等を踏まえ、特別区長会を通じて国の法制化に対して自治体が地域実情に応じた独自ルールを作れるようにすることなどを要望しました。また、東京都に対しても特別区との連携などを要望しました。

平成29年3月に国から示された「住宅宿泊事業法案」は、新宿区等からの要望がおおむね反映されてはいたものの、新宿区が考える住民本位のルールとしては十分とはいえず、例えば、事業開始前の近隣住民への説明など、住宅密集地で行われる都市型民泊に必要なルールが規定されていません。そのため、法第18条に基づく区域と期間を定めた事業の実施制限に関する条例の検討はもとより、事業者が地域において適切に運営するために必要な「新宿区ルール」を確立し、条例化するための検討を行いました。

並行して、新宿区は、東京都に代わって住宅宿泊事業関係行政事務を行う権限を持っために、法に基づく都区間の協議を行い、平成29年第4回区議会定例会で「住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」（以下「区

新宿区民泊問題対応検討会議の開催状況

回数	開催日	議 題 等
第1回	平成28年10月26日	・新宿区の民泊問題の現況 ・民泊に関する諸課題について ・意見交換
第2回	平成28年11月18日	・第1回検討会議「議事概要」について ・意見集約・類型化に基づくルール項目について ・民泊に関する適正なルールづくりについて
第3回	平成28年12月20日	・第2回検討会議「議事概要」について ・民泊に関するルールの内容について
第4回	平成29年5月25日	・第3回検討会議「議事概要」について ・住宅宿泊事業法案及び旅館業法の一部改正案について
第5回	平成29年10月12日	・第4回検討会議「議事概要」について ・住宅宿泊事業法に基づいた新宿区ルールの策定について
第6回	平成29年11月15日	・第5回検討会議「議事概要」について ・パブリック・コメントの結果を踏まえた新宿区ルールの検討等について

条例」という。)の可決成立を受け、現在は、平成30年3月15日から始まる事前の届出に向けた、実務的な準備を行っています。

2 住宅宿泊事業法と新宿区に必要な ルールの検討

法案の提示を受け、検討会議では具体的な新宿区ルールの検討を開始しました。衛生課職員で結成した、プロジェクトチームメンバーで法案の条文解釈から始め、延べ数百件に及ぶ苦情を分析し、事業者が行うべき義務や、新宿区ルールに必要な事項を挙げ、課題や疑問点をまとめました。法案では政省令に委任されている箇所が多く、疑問点も多く存在しましたが、検討会議で十分に検討してもらったためには、委員の皆様に分かりやすく正確な情報を伝える必要があります。そこで、都市型民泊に必要な新宿区ルールと法案、政省令の確認事項の対応を一覧表として作成し、第4回の検討会議以降、国の情報や見解を得ながら、新宿区ルールの具体的な討議を行いました。新宿区ルール案の骨子を検討した第5回の検討会議では、委員から「近隣住民の周知に関して、マンションの管理組合だけでなく管理会社へも周知し、書面による同意をとった上で区に報告することまで、お願いしたい」という規制重視の意見や、「あま

り締め付けるのはよろしくない。バランスが必要だ。まずは届出をして、ルールを守ってもらうことが重要。その上で、行政権限として、立入検査や業務改善命令等を、きちんとした体制で行ってほしい」という意見などがあり、委員がそれぞれの立場で、民泊の合法化について身近な問題として感じており、新宿区ルールの早期の実現を望んでいることが伝わってきました。

条例案の作成に当たって議論になったのが、条例の目的です。法は、観光旅客による

地域の活性化を目的としていますが、違法民泊に関する近隣住民からの苦情等を踏まえ、区民の生活を守ることを条例案の主目的とし、新宿区として独自に事業者に守ってもらいたいルールを、法令の趣旨を踏まえながら条例化することとしました。

最も慎重に検討したのは、法第18条に基づく制限についてです。

国の説明会で示された例は、住宅等が密集した都市である新宿区にはそぐわないものでした。そこで、新宿区という地域の実情を踏まえ、制限する区域と期間の組合せ案を何パターンも作成し、さらに「周辺環境の悪化の防止となる合理的理由があるかどうか」の検討を行いました。検討に当たって考慮すべき重要ポイントは、厳しすぎる制限を課すことにより、無届の民泊が潜在化し、不透明な運営を行う事業者が増加することへの懸念です。そのため、普通の事業者であれば守ることができ、一方では区民の生活環境を守ることができるといふ、一見、矛盾する考え方を両立するルールでなくてはなりませんでした。条例制定に当たって、もう一点、困難だったのは、日程の調整でした。事前の届出が始まる3月15日までは条例を示す必要があり、新宿区では議会日程の関係から、平成29年第4回区議会定例会での条例化が必須でした。



新宿区ルールの検討状況 [第5回検討会議]

しかし、国の政省令がなかなか公布されず、肝心の都区の協議も行えない状況の中で、条例提案の事務的継続の期限が迫ってきました。

法では、都道府県から保健所設置市及び特別区への権限移譲の協議は、事業者が届出を開始することと同様に準備行為として規定され、政令によって施行日を定めるとしていません。事業者の届出と、都との協議が同時施行されると、権限を得た自治体としての準備期間がなくなってしまうため、新宿区は、国に対し、都区協議を事前届出の開始に先行して実施することを強く要望し、この要望は10月27日ようやく公布された政省令に反映されました。新宿区は、同日に都と協議を行うことができませんでした。最終的には、予定どおり条例が制定されましたが、仮に、政省令の公布が遅れた場合や、都区の協議が実施できなかった場合の対応も常に念頭に置きながらの作業となりました。

10月5日から18日まで、新宿区ルールの骨子案（条例の骨子案）をパブリック・コメントとして公表し、意見を募集したところ、期間が短かったにもかかわらず、29名から、89件の意見を頂戴しました。「更に規制を厳しくすべき」という意見と、「もっと緩和するべき」との相反する意見がありました。また、第6回検討会議においても意見をいただ

き、それらを反映させた新宿区ルールを、11月20日に条例案として議会へ上程することができました。条例案は、議会の主要会派から賛成討論をいただくという異例な状況の中で、12月11日に賛成多数で可決され、同日公布されました。

3 新宿区の条例の特徴

新宿区の条例は、法に定めるもののほか、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に關し必要な事項を定めることにより、住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止することを目的としています。

第3条から第6条までは、区、区民、住宅宿泊事業者、宿泊者の責務をそれぞれ定めました。

第7条では、事業者が住宅宿泊事業を行うことを、あらかじめ住宅の周辺地域の住民に対し説明する義務及びこれを行った旨を区長へ報告する義務を定めました。近隣で突然住宅宿泊事業が始まり、外国人が入れ替わり立ち替わり出入りすることに對する、区民の不安や不満を軽減するための規定です。

第8条では、住宅宿泊事業者について、住宅宿泊事業の実施に伴って生じた廃棄物を、自らの責任において適正に処理する義務を定めました。ごみの排出に關する苦情が多く寄

せられていることから、当然の責務ではありますが、あえて定め、責任の所在を明確化したものです。

第9条は、住宅宿泊事業を営もうとする者について、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情等及びこれへの対応の内容を記録し、当該記録を保存する義務を定めたものです。法には、事業者に対し苦情への対応と記録の義務はありますが、記録の保存に關して規定されていないためです。

第11条は、法第18条の規定による住宅宿泊事業の区域を定めた実施期間の制限を「住居専用地域における月曜日の正午から金曜日の正午まで」と定めたものです。

住居専用地域は都市計画法で良好な住居の環境を保護するために定められており、新宿区の34パーセントを占めます。この趣旨は、週末は家主と宿泊者の文化交流の側面等から実施可能とし、平日については、通勤通学時の生活環境の悪化防止を図るため制限したものです。

第12条は、届出住宅の所在地等を公表することを定めたものです。

第13条は、建物又は土地の提供者及び建物の区分所有者について、契約書及び管理規約において住宅宿泊事業の実施の可否を定めることを努力義務としたものです。

住宅宿泊事業の届出に当たっては、マンション等の集合住宅においては管理規約で住宅宿泊事業が禁止されていないことを確認することとなっています。確認の際のトラブルを防止するためにも、管理規約等で、住宅宿泊事業の実施の可否を明確にすることが望ましいと考えています。

4 庁内連携の重要性

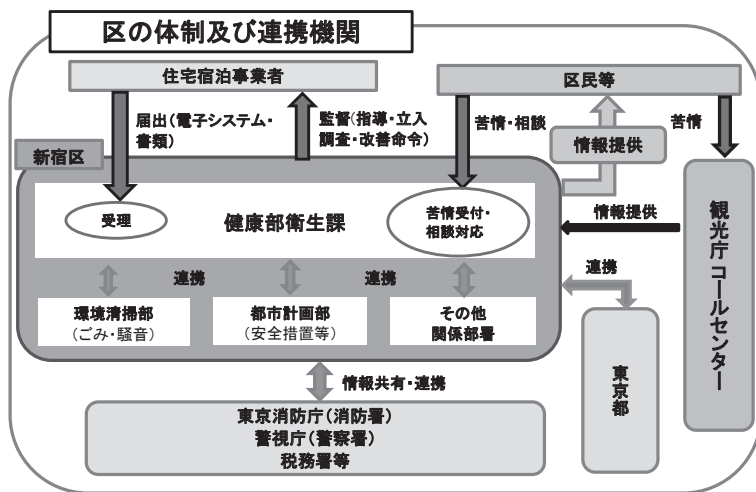
住宅宿泊事業法は、旅館業法以外の宿泊事業を規定することから保健所、住宅の活用であることから住宅所管、観光行政との関連から観光所管それぞれの関与など、多くの関連部署の対応が必要な法律となっています。さらに、政省令やガイドライン等の規定により、当該住宅の安全面の確認など、建築所管の協力も不可欠です。

このような法の特徴から、主管課がなかなか定まらなかった自治体もあると聞いています。新宿区の場合、当初より、旅館業法と一体化して対応することが効果的、効率的であるとの判断から、新宿区保健所として旅館業法を所管している健康部衛生課が主管となり検討してきました。そのため、新宿区ルールの制定等の事務についても、迅速な対応ができたと考えています。

また、関係所管との連携も必要です。新宿

区では、法案成立前の早い時期から、外部有識者や区民のほかに、区の部長級幹部職員を檢討会議委員に加え、新宿区における民泊の課題について、庁内で共有を図ってきました。同時に、課長級幹部職員を中心とした庁内検討会議を立ち上げ、詳細な情報の共有、意見交換等を行ってきました。さらに、清掃事務所を所管する環境清掃部、建築関連部署を所管する都市計画部とは適宜調整を行っていました。

区の体制及び連携機関



関係各課が課題を的確に認識し共有化していることから、庁内の組織間の連携は大変スムーズに進んでいます。

5 今後の課題や展望

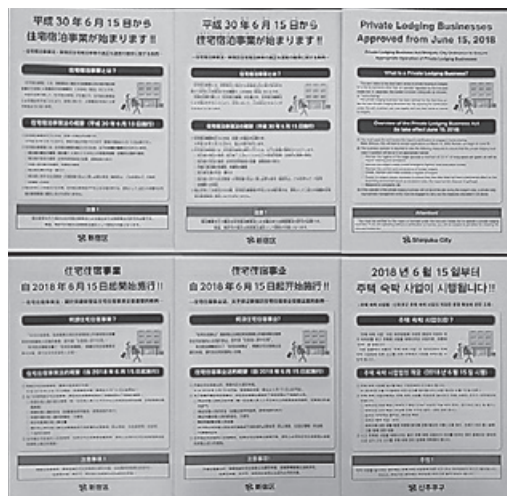
現在、法令、条例、ガイドラインの内容を分かりやすく伝えるため、ルールブックの作成とその多言語化に着手しています。外国人も含む事業者が法や新宿区ルールを守り、地域住民に受け入れられる住宅宿泊事業の運営を適正に行ってもらう必要があるためです。また、区民向けのリーフレットを作成し、広く区民に住宅宿泊事業における新宿区ルールを周知していく予定です。

現在、新宿区に存在する多くの民泊は地域住民にとって、好ましくない存在として認識されているのが現状といえます。

今後、住宅宿泊事業法の施行により、届出された「合法民泊」が、地域にどのように受け入れられるか、どのように社会的に認知されていくのか、注視していかなければなりません。民泊が社会的認知を得るためには、事業者や仲介業者等の民泊に関連する業界自らの努力も必要です。

新宿区では、引き続き検討会議を開催し、この事業の実施状況を検証し、課題の分析を続け、社会に発信していきます。また、無届で

区民配布用リーフレット（事業者向けルールブックは準備中）



関係リンク

新宿区ホームページ「新宿区民泊問題対応
検討会議について」(http://www.city.shinjuku.lg.jp/kenkou/eisei03_002077.html) 検討会議の配布資料や新宿区条例等は、ホームページで公開しています。

運営する民泊は、徹底して排除するとともに、法施行に向け体制の強化を図り、新宿区における、住宅宿泊事業の適正な運営の確保について、しっかりと取り組んでいきます。

特集

民泊と自治体の役割

●第48号（2017年2月発売） 定価（本体1,150円＋税）

・ **特集 地域資源の活用と自治体**

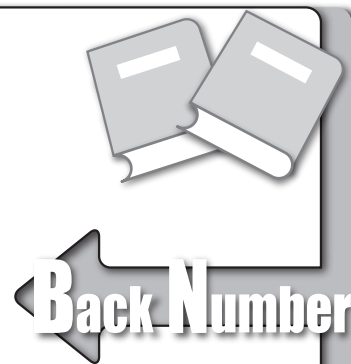
- 地域資源をいかに展開するか
- 「ふるさと名物応援宣言」の実施状況と成果
- 人が自ら動く仕組みづくり ～地域ブランド戦略のポイント～
- 日南市におけるマーケティング戦略
- 西粟倉村 百年の森林構想
- 長島町 食のブランドづくり
- 小値賀町 観光資源は「島の暮らし」
- 気球の飛ぶまち加西条例 ～気球がつなぐ市民とまちづくり～
- 八幡浜ちゃんぽん振興条例

・ **CLOSE UP 先進・ユニーク条例**

- 野洲市くらし支えあい条例
- 徳島県脱炭素社会の実現に向けた気候変動対策推進条例

・ **トピックス**

- 空家法の実施状況と運用上の課題
- 公職選挙法及び最高裁判所裁判官国民審査法の一部を改正する法律の解説



商品に関するご照会・お申込は、株式会社 ぎょうせい [フリーコール](http://www.gyousei.jp)（通話料無料） TEL : 0120-953-431 Web [URL : https://gyosei.jp](http://www.gyousei.jp)
受付時間：月～金 9時から17時 FAX : 0120-953-495 発行