

第4回住宅宿泊事業協議会

日時：令和7年12月17日（水） 10時07分開始（定刻10時）

場所：北区役所別館 2階研修室

事務局（生活衛生課長） 高橋

（開会宣言、事務局自己紹介及び書類確認）

上智大学 北村委員長

（委員長自己紹介）

事務局（生活衛生課長） 高橋

（委員及び出席者の紹介）

（傍聴人に関する説明）

（議事進行を委員長へ交代）

上智大学 北村委員長

それでは会議を開催いたします。

上智大学 北村委員長

第4回東京都北区住宅宿泊事業協議会と次第に沿いまして、進行を進めてまいります。

「3. 議事」ということとなります。「(1) 条例の素案について」、これについて、事務局からご説明を頂戴することにいたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

はい、かしこまりました。議事(1)「条例の素案」について、説明させていただきます。通しページ5ページの資料4をご覧ください。

第3回の協議会では、「骨子案」についてご説明させていただきました。委員の皆様よりご意見を頂戴いたしました。その後、区の総務課や観光庁と法的な側面を含めまして、条文として固めてまいったところがございます。まだ、表記につきましては変更する可能性がございますが、規則への規定事項を含めまして、概ね確定した内容が資料にお示しの通りというところがございます。なお、枠内にお示しの規則規定事項につきましては、書きぶりについて調整中でございますので、概要としてご覧いただければと思います。

前回の協議会でお示しした「骨子案」から変更があった点でございますが、一つ目が設備の

設置義務を努力義務としたこと、二つ目が事前周知を届出事項の変更時にも必須としたこと、そして三つ目が届出時の必要書類を明示し、条例で求めることとしたこと。この3点でございます。

特に設備の設置につきましては、法的な側面から調整をしているなかで、条例による義務化は過度な規制になりうるという話がございます、努力義務にせざるを得ないという判断に至りました。

各事項につきまして順次説明をまいります。

まず、第一条から第三条までの規定につきましては、骨子でお示ししたとおりでございます、特に変更等ございません。第一条の目的のもと、第三条に掲げた基本方針に基づきまして、住宅宿泊事業の適正な運営を確保してまいります。

続いて、第四条から第七条でございます。

こちらは住宅宿泊事業に関わる各関係者における責務となっております。第四条について、「区は基本方針に基づく施策の策定と実施」とございますが、前回は説明しました「地域登録施設制度」につきましても、本条に基づいて実施してまいります。また、警察署や消防署の方々と連携しながら、区民や宿泊者の安心安全を担保してまいります。

続きまして、第五条でございます。

こちらは住宅宿泊事業者等の責務でございます。事業者は「周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにする」とともに、「法令遵守と住宅宿泊事業に関する知識等の習得」の責務を担う、と条例でしっかりと示してまいります。また、先ほど触れました設備につきましては努力義務となりますが、事業者の権利が及ぶ範囲につきましては、「防犯カメラ」、「敷地内屋外禁煙の標識」、「蓋付きで十分容量の廃棄物保管庫を敷地内に設置する」ことを規則にて規定してまいります。こちらの規則事項につきましては、通しページ6ページ目の上の方の枠内にお示ししております。規則事項につきましては簡単な記載となっておりますので、ややわかりにくい部分があるかと存じますが、今後誤認を与えないような記載となるよう、調整してまいります。

第六条は宿泊者の責務でございます。

宿泊者の利用にあたりまして、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにすること、そして、宿泊時にトラブルが生じた場合には、速やかに住宅宿泊事業者に連絡するという責務を担う規定としております。

続きまして、第七条、建物提供者等の責務でございます。

建物を提供する場合も、住宅宿泊事業実施の可否を明確に記載することを努力義務として

課す形としております。

第八条でございますが、こちらは事前周知に関する規定となっております。

現在も周辺地域と調和した住宅宿泊事業を実施し、近隣住民から事業予定者に事業に対する不明点などを伝え、相互理解を図っていただく、そうした目的でガイドラインにて事前周知を実施していただいているところでございますが、条例では義務付けとしてまいります。事前周知をする場合に「周知しなければならない事項」が第一項でございます。「変更により周知が必要な事項」についても再周知する義務を課しております。周知対象と周知方法につきましては、規則で規定してまいります。規則事項につきましては、通しページ7ページ目の枠内をご覧ください。周知対象としましては、届出住宅の敷地から10mの範囲の住民に加えまして、届出住宅に至るまでに私道を通る場合、その住民や所有者も対象とする予定としております。また、地域の町会・自治会の会長も対象として規定してまいります。加えて、こちらには示しておりませんが、建物所有者等から求めがあった場合にも周知を実施していただく規定にしたいと考えております。

周知方法でございますが、説明会の開催といたします。届出の14日前までに説明会の開催書面を、先ほどの周知対象の方々に配布していただくとともに、周知事項を施設の入口など、近隣住民等から見えるところに掲示していただく方針で、規則に落とし込んでいく予定でございます。

第九条の届出書類の規定でございます。

①事前周知報告書、②安全措置を講じていることを証する書類、この安全措置を講じていることを証する書類でございますが、私どもの方で「チェックリスト」と呼んでいるものでございまして、規則で規定する一定規模以上の住宅につきまして、建築上の構造設備要件を満たしていることを建築士に示してもらい、というものでございます。③消防法令等に係る防火対象物使用開始届の写し、④管理運営方法を示す書類、そして、⑤今回、実施の制限をかけるにあたりまして、実施の制限対象でないことを示す書類。すなわち、届出住宅に居住していること、あるいは届出住宅と同一敷地内または同一建物内に居住していることを証明する書類を提出していただく規定としております。これらのうち、必要な内容を確実に届出していただけるように、必要なものについては様式として規定してまいります予定でございます。第九条関係の規則事項につきましては、通しページ8ページ目の上の方の枠内にお示ししております。

第十条、第十一条では、旅館業法と同様に、人を宿泊させるにあたり必要な衛生措置や宿泊者名簿の記載などの措置を義務付けております。規則では、外国人については確実にパスポートの確認を行うこと、また、防犯カメラやテレビ電話により、宿泊者の映像が確認できる方法を明確に規定していく予定でございます。通しページ9ページ目の上の方に、第十一

条関係の規則事項を記載しておりますが、①画像、とありますところは映像と捉えていただければと思います。これらの規定により、衛生面の担保と宿泊者の確実な本人確認による安心安全を確保してまいりる予定でございます。

次に第十二条、廃棄物の適正処理でございます。

ゴミによる苦情が多いことを踏まえまして、第十二条では廃棄物処理法やその他の関連法令に基づいた廃棄物の適正な処理の確保を明記してまいります。

続きまして、第十三条では、苦情への対応について規定しております。

苦情の対応の遅れは周辺地域へ多大な影響を与えることとなりますので、苦情や問い合わせを受けた場合には、適切かつ迅速に対応していただくために、30分以内に現地へ赴く体制の確保を義務として規定してまいります。こちらは国のガイドラインに基づき規定したものでございます。また、苦情があった場合には記録を残して事業者が保管することで、これらの経過と対応結果を残すことを求めています。

次に十四条、標識の掲示でございます。第十四条では、法定標識と区指定標識について規定しております。詳細は通しページの10ページ目の枠内に示しております。

法定標識というのは省令で示されておりますが、法定標識の枠外に「用途地域」、「運営方法の類型」、「実施可能な期間」を、区民の皆さんが見てわかるように記載する規定とします。

「実施可能な期間」は条例第十七条で、北区におきましては、0日あるいは180日のいずれかになるため、必ずしも記載の必要はないかもしれませんが、住宅宿泊事業の制度といたしまして、180日間の制限があることをご存知ない区民の方もいらっしゃることを踏まえまして、記載してはどうかと考えているところでございます。また、法定標識以外に共同住宅の場合には、建物の入口付近にその共同住宅の中に届出住宅があります、ということがわかる標識の掲示を必要とする規定としてまいりたいと考えております。

次に、第十五条、第十六条では、区が指導を行える根拠と、法に基づく命令違反の事業者の公表規定を設けております。

続きまして、通しページ11ページ目、第十七条、住宅宿泊事業を制限する区域および期間でございます。

こちらは法第十八条に基づく実施の制限についての規制となります。制限対象は、第3回の骨子案でご説明申し上げた内容から、現時点で変更はございません。「住居専用地域」、「住居地域」、「地区計画上旅館業ができない地域」におきまして、不在型が全日制限となります。条文に落とし込みますと、お示しのような記載となります。

最後に附則としまして、事前周知につきましては1か月、実施の制限につきましては3か月の周知期間を設けまして、条例を施行する予定です。また、実施の制限につきましては、すでに事業の届出がある施設につきましては適用しない、すなわち、遡及適用しない規定をお示ししております。後ほど、スケジュールをお示しいたしますが、今後パブリックコメントを行いまして、令和8年第3回定例会におきまして上程、令和8年10月頃に施行し、実施の制限については令和9年1月から適用という想定をしております。

条例の素案に関する説明は以上でございます。

上智大学 北村委員長

ご説明ありがとうございました。

規則が確定しているわけではないというふうに思っておりますけれども、おおむね全体的な方向性と申しますのは、明確になったというように考えております。

また、かなり前回に比べて詳しくなっておりますので、佐藤委員や杉山委員におかれましては、自分たちとの関係で、よりクリアになってくるのかなというふうに思っておりますし、松村委員におかれましても同様かと思っておりますので、自分たちが具体的に何かを受けるわけではなく、そうした方が規制を適用されるということを念頭に置かれて、確認・明確にするべき等々ございますれば、お話を頂戴できればと思います。また、下山委員におかれましては、地域との関係を重視した作りになっておりますので、これで十分であるのか等々ですね、ご発言頂戴できればと思っております。

最後に、事務局の方から今後のスケジュールが明確にされたところでございました。上程は来年度の議会でやるということですが、第3回定例会というのは北区では何月にあるのですか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

9月の議会です。

上智大学 北村委員長

1年弱のぐらいのペースであるので、そう詰め詰めでやっているわけではないということではございますけれども、なるべく早くに内容を確定して、区民の方々には周知して浸透を図るということも重要でありますので、私達もそれを認識しつつ議論したいというふうに考えてございます。

それでは、特にどこからということでもないのでありましようから、今のお話につきまして、ご質問、ご確認等ございますれば、挙手の上お願いできればと考えております。消防・警察の方々におかれましても同様でありまして、どうか、北区の住宅宿泊事業のためになるようにアドバイスを頂戴できればと考えております。

それでは、どなたからでも結構でありますので、ご発言くだされば幸いです。
いかがでしょうか。杉山委員お願いいたします。

東京北区観光協会 杉山委員

観光協会の杉山です。

いい感じでまとまってきたかなと思っています。いろいろな規制関係の話というのも、バランスが取れてきています。ただ、法務的な話ってことでもうちょっとここチェックした方がいいかなってところも見受けられますが、先ほどのお話の中で、観光庁、区の法務的な部分でということで、ある程度のそこまではできないみたいなものがあるのかなというふうにお見受けします。

そういう中で、今ちょうど大阪の特区の中で民泊の話について、全く方向性がこれまでと違う方向に動いています。国自身もこれまでこの議論が始まるときの状況とは若干違う形で、やっぱり規制を厳しくしていこうという考え方も見受けられるかなと思います。今の段階ではこのような形でいいかと思うのですけれども、この後ももっと国での考え方だとかが変化をするときに、その辺をアジャイルに対応できるような仕組みというか、そういうものはやっぱり必要なかなと思っています。この条例というのがどういう形で変更できるのかっていうのが、僕はあんまりその辺の知識がありませんけれども、その辺の柔軟性みたいなものがある程度持っていつてもらいたいなっていうのが、今の法令を見ながら考えたことです。

上智大学 北村委員長

どうもありがとうございます。

全体的な状況ですね。いけいけどんどんというわけでは段々なくなってきていて、規制緩和的な運用が至上だというふうにもなくなってきているという状況についてですね。批判をかわすということもありましようけれども、国の方でも微妙に立ち位置をずらしてきているというところに、この条例も対応を柔軟にできるような仕組みがあった方がいいのではないかという趣旨のご発言であろうかと思いました。

この点についてお考えはございますか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

事務局でございます。

こちらは社会情勢ですとか、国の動きですとかそうした事を踏まえまして適宜改正をしていくものと捉えております。今回は住宅宿泊事業に関する条例の制定でございますけれども、保健所が所管している条例が多々ございます。その中で、旅館業法施行条例というものがございまして、こちらもこれまでも、頻回というと語弊がございしますが、必要に応じて改正をしております、大きなところでは、この住宅宿泊事業法ができたとき、平成 29 年度

頃かと思えますけれども、その頃でも大きく改正をしております。

議決が必要なものでございますので、役所の中だけで決めるということではできませんが、法律の改正であるとか、あるいは北区の事情が変わってきている。こういったことがあれば、そこは臨機応変に対応して改善をしていくべきと捉えております。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。杉山委員、よろしゅうございますか。

今の点、非常に重要ですよ。この法律ができたときは、かなりインバウンド需要を満たすということがございました。これは住宅宿泊事業法の第一条の目的規定にも、需要に応じるのだということが明記されているところではございますけれども、その運用を通じて、数々の外部性と申しますか、地域社会に対する弊害というのも確認されているところであります。それを是正していこうというのがこの条例の趣旨でもありますし、また都内におかれましても、そういう方向で条例を改正する、あるいは旅館業法の施行条例を改正するという動きも見られるところでございますので、全ては地域の社会のために良いものにするということがポイントでありますので、私達もその方向で議論ができればとは考えてございます。

それでは続いてご発言を賜りますれば幸いです。下山委員お願いいたします。

北区町会自治会連合会 下山委員

北自連の下山です。

北自連の常任理事会の中でもいろいろ意見等があって、いわゆる民泊されている方のゴミの出し方、分別ができてないため、要望としては、この条例の中でゴミの出し方をしっかりと書き入れていただく、そういう条例を作っていただけるとありがたいなと思います。6ページのところに、廃棄物の回収まで衛生的に保管できる蓋付であり、という文言がありますが、多分これだけだと外国の方が日本に来て、民泊に宿泊したときに、ちょっと分かりづらいと思うので、しっかりとゴミの分別、防音とかそういうのを書き入れてもらえるような、そういう条例ができないかなと思います。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

廃棄物対応ということで、どこまでを条例に書いて、どこまでを施行規則に落とすかということですね。区としてはその条例と施行規則を一体として規制がされますので、書き分けのさじ加減ってということにもなるかと思えます。そのあたりは法制部門との協議もあったかと思えますが、今のところ決まっている方針があれば教えてください。

事務局（生活衛生課長） 高橋

ゴミの分別に関することにつきましては、住宅宿泊事業法の中で、事業者に「宿泊者に説明しなければならないこと」の一つとして挙げられております。その中で、ハウスマニュアルやOTAで事前の案内というものを事業者が宿泊予定者にするのですけれども、そうしたものにきちんと入れているか、北区におきましてはほぼ100%に近い数の現場確認をしておりますので、そこできちんと分別ができるような体制がとられているのか、というのを我々は確認しております。

下山委員がおっしゃったのは、その部分を条例の中に落とし込んで欲しいということですが、委員長からございましたとおり、条例に上げていけることなのだろうかというのがあります。それがやり過ぎではないか、あるいは内容が廃棄物処理法に関する部分に絡んでくるところでございますので、そこを調整しながら規定をしていければと思っております。いかがでしょうか。

北区町会自治会連合会 下山委員

今、一番問題なのは、やはり地域と民泊に泊まる方のゴミの分別です。この前、北区はテレビで放映されましたが、結局、その地域の皆さんが反対しているのは、そういうゴミの分別の出し方がしっかりできてないというのが一番です。条例を作る中でそこが一番キーポイントかなと思っているので、そこだけは本当にしっかりお願いしたいなと思います。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

おっしゃるように、住宅宿泊事業法の第九条では事業者に対して、宿泊者にちゃんと説明してくださいと規定されているところです。それをちゃんとしてなかったら第十五条で業務改善命令が出せるとなっております。これはこれでうまくいけばうまくいくのですが、これ言っておわるのかといったこともありますし、その事業者に対して業務改善命令を出そうと思えば、おそらく保健所の方々が張り込んで、ちゃんとやってないという裏を取らないと前提が難しいですからね。新宿区はもうしばらくやりたくないとおっしゃっているぐらいの業務量が発生してしまうとすれば、もっとあらかじめ、前もってブロックできるような工夫がないのかというのは、おそらく下山委員のご懸念の背景にあると思っております。そのあたりの方向性としては、法と同じ方に向いておりますので、いかに区で、いわゆるコストよく、そういう状態が実現できるのかっていうのが、これから具体的に考える必要があるのかと思います。

それでは、銭場委員お願いいたします。

生活環境部長 銭場委員

今、廃棄物の話があったので、所管の部長として少しコメントさせていただきます。まさに、下山委員がおっしゃるように、地域の廃棄物はすごく問題です。今回の民泊に関し

ては当然条例でどこまでうたうのかというのが一つのポイントであり、区としては、規則であるとか、ガイドラインやそれ以外でそこをしっかりとやるっていうのが非常に大事だっていうのは、おっしゃる通りであると私も思います。実態としましては、自分の現場を見ての肌感覚なので、少し違った部分があるかもしれませんが、民泊なり、そのゴミを排出するときに、まずその方が分別をしっかりとしていなくて、家庭ゴミが集積所に出されていてあまりよろしくないっていうのが実情としてあります。

この民泊については、多分この条例の作りとか規則の中では、それを先ほどの保管庫の設置の努力義務が入るように、宿泊者がゴミ箱に捨てたものを、クリーニングするときに清掃事業者がその保管庫に持っていくということになるのか、その保管庫から民間の事業者、あるいは場合によっては23区の場合にはシールを貼って出すことが、清掃事務所と協議して必要であればやれるということになっていきますので、その段階でしっかりと分別されているということが大事だと思います。まずは、利用者がしっかりとゴミ箱で分けられれば一番良いですし、保管庫に入れた後、あるいは入ってから出すまでの間にこの民泊の事業者なり、清掃事業者なり、もしかしたら受託している事業者が、そこが分別をしっかりとやるっていうのが、やっぱり次のポイントなのかなと思います。まずは、民泊利用者が北区のゴミの分別が分かってゴミ箱に捨てられれば一番分かりやすいですし、その先の清掃事業者の方が委託事業者の方からその管理している方がしっかり分けて、事業系の廃棄物と、一般の家庭ゴミ、自分のゴミと分けてしっかりと出すと、ちゃんとシールを貼って出す。ここをしっかりとやってもらうような法令にしていくことが一番大事だと思いますし、それとあわせて実態をしっかりと見ていくのが大事だと思います。

上智大学 北村委員長

どうも整理をありがとうございました。

要するに、宿泊者の方に直にステーションに持って行かせないということが第一でありまして、事業者がすべきなのだとのことですね。宿泊者の方によっては気を遣って持って行くのかもしれませんが、それはNGだということを事業者にいかに厳しく伝えるのか、ということがポイントになってこようかと思っております。ご整理ありがとうございました。杉山委員どうぞ。

東京北区観光協会 杉山委員

今のお話で関連しまして、まさにそういうポイントなのだろうなと。

事業ゴミか一般ゴミなのか、事業者側というお話がありましたけれども、多分その前の段階で利用者側にちゃんと伝えなくちゃいけないと思うんですね。僕もエアビーだとか、結構泊まりますけれども、やはりエアビーの中でも一般ゴミとして出さないというようなことが徹底されています。例えばちょうど先週、伊東に行ったんですけど、大島の方ですと事業用の全く色が違う袋があつてですね、それに入れるんだっていうようなことがあります。

したけれども。何かその辺のきちんとわかりやすいついていうか、先ほどのシールを貼って出すんだみたいな話も、「じゃあ誰が貼るの？」という話がありますけど、これは事業者が貼るのか、利用者が貼るのか、特別区は先ほどおっしゃられたように、事業用ゴミもシール貼れば出せるっていうルールがあって、これ良い反面、たぶん民泊の仕組みの中だと、非常に運用が難しい状況があるのかなと思っています。

本来ならば事業用ゴミが一般ゴミに出されているということが割合としてどのぐらいとか、そういうことっていうのは何か把握をしているということは現状ではありますでしょうか。

生活環境部長 銭場委員

数字の方は持ちあわせていないですけども、まさに委員がおっしゃったように、タイミングで、それが家庭ゴミとして出されているのか、もしかしたらその利用者が間違っただけかと思って自分でゴミをまとめて集積所に出してしまうかっていうことは、ゼロではないと思います。多分、下山委員のご懸念の通り、そういったケースもあるのかなというのは推測しています。ただ、割合のところはちょっとなかなか難しいなというところと、シールを貼るとするのは例外規定として、23区の場合、シールを貼って出せるという、本当に特別な対応でございますので、それを今回、しっかりそこが分けられるっていう、そういったような文言をしっかりと所管の方で考えているガイドラインをどうするのか、どこに落とすのかわからないですけど、それをしっかりやっていただけるのか、当然、清掃事務所との協議っていうのは、しっかり私の方でやらせていただければと思っています。

上智大学 北村委員長

ありがとうございます。

基本は、事業系一般廃棄物は契約を結んでやってくださいというわけですけども、諸般の事情で、シールを貼れば一般ゴミと同じような回収できますよというふうになっております。これを民泊事業者だけを狙い撃ちして、契約出せというのもなかなか平等原則の観点から難しいものでございます。今の現行の北区ルールに民泊の事業者さんも従っていただくということを徹底するという、こういうご趣旨の発言だと整理いたしました。

ありがとうございます。その他ご発言いかがでしょうか。大橋委員お願いします。

滝野川警察署 大橋委員

滝野川警察署の大橋です。条例を作るっていうのが初めての経験なので、至らないところもあると思うのですが、第十三条の苦情等の対応というところで、ちょっと教えていただきたいと思います。

苦情は我々でも、民泊に泊まっているものが火のついたタバコを捨てただとか、あと騒音がうるさいとかっていう110番を受けることがあるのですが、苦情っていうのは直接事業者の方に寄せられる苦情のことを言うのか、そういうのも全部含めてなのか、というところ

ころが一つ。

我々が受けた苦情っていうのは、今まだ北区役所さん等と共有できる体制は正式にはないとは思いますが、例えばこの苦情を受けた事業者さんが記録は残すにしても、区の方がどうやってその苦情の量だとか内容だとかを確認するのか、こちらの規則のどこで決めるのか。知った情報を事業者さんに警察が直接聞くってことは、110番を受けたりしたらお話をするでしょうけども、そういう記録を見る権限もないですし、何かそういう情報の共有関係、これも消防さんも同じだと思うのですが、警察とか消防、あと区と事業者の情報の共有関係が今のところ正式な体制ではちょっとはつきりしないのかなっていうところもあります。それを条例に入れるか、規則で制定するのか、お互いの運用でやるのかっていうのはあると思うのですが、そういう情報共有がなされた方が対応も長期的に見ても、その業者はちょっとこの前ありましたよとか、ここはいいですよとかそういうのもできるので、そういうあたりはどうなっていますか。

上智大学 北村委員長

質問ありがとうございます。ご回答お願いします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

3点のご質問をいただいたかと思えます。

まず、第十三条でお示している苦情でございますが、住宅宿泊事業者等に寄せられた苦情を指しております。住宅宿泊事業者等が、周辺地域の住民の方々から苦情ですとか、お問い合わせといったものに対応していただく。苦情を受けた事業者等ですね、管理業者も含みますので、実際に営業としてやっていらっしゃる方が、近隣の方から受けたものに対して速やかに対応、ということでございます。

2つ目が、区がどうやって把握をするのかという趣旨でよろしかったでしょうか。

記録を作成していただくことを現在ガイドラインで求めています。条例に引き上げてまいります。まず、当事者間で完結するような内容であれば、それは地域でのことですので、そこで完結したということになりますけれども、基本的にはだいたい保健所の方に、苦情が近隣の方から上がってまいりますので、そのタイミングで記録を作成しているかを確認しています。今まで過去7年間の経験を踏まえますと、すでにこちらが探知していることが多いです。ガイドラインでは、苦情が寄せられたら区に報告しなさい、対応したのだったら区に報告しなさいということを入れているのですが、ただそこを条例にまで落とすことはどうなのだろうというところがあります。必要なのであれば、規則あるいは運用の中に指導というようなことにはなりますが、視野に入れていくことはできるかなと思っております。

3つ目が、警察官との共有という点だと思います。

今、ガイドラインの中で、「刑事訴訟法第九十七条第二項の規定に基づく照会等、捜査上

必要と認められる場合には、積極的に協力を行う。」というものがございます。苦情用の情報提供というところで、「警察署は、届出住宅に関する苦情等に対応した場合は、必要に応じて、その旨北区に情報提供する。」というのがガイドラインにございます。条例の中では連携という言葉を出しておりますけれども、特に住宅宿泊事業法が施行される前後におきまして定例会を開きながら導入したということがございましたので、どこまで詳しい情報を共有できるかというのは、区政情報あるいは警察の方に情報の取り扱いの部分もあるかと思いますが、継続していけるのかなと思いますので、今後、整理させていただければと思っております。

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。

滝野川警察署 大橋委員

私、ガイドラインのところをちょっと知らなかったので、それで今はもう規定されていれば、どれかに入っていればいいのかなと思います。

上智大学 北村委員長

ここでは第四条第二項というところに、消防、警察、この二つが特出しで出ているわけがございます。これは資料4にございます、第一条の目的に区民の安全というのがございますからね。当然に警察署方の監視事項ということでもありますし、良好な生活環境の実現ということも同様でありますのでね。ここを第四条第二項の程度とするのか、あるいは関係機関との連携という形で書き起こすのかっていうのは選択の問題であろうかと思えます。空き家に関する条例は、どちらかという独立の情報を設けて、警察や消防との関係を書いているものが多いものですから、そういうものを参考になさって、今の第四条第二項がいいのか、あるいは後ろの方できちんとやる方がいいのかっていうのは、これは選択の問題という感じがいたしますが、私達としては条例目的が安全で良好な生活環境ということを明確に書いているということについて確認しておきたいと思えます。

それでは、他の点、いかがでございましょうか。下山委員お願いいたします。

北区町会自治会連合会 下山委員

7ページの周知方法のところなのですが、最後の方に「規則で定める者に配布又は送付する」という文書があるのですが、この部分をもうちょっと詳しく、できれば「その地域に民泊ができる」お知らせするときは、町会長を含め話し合いをすとか、そういう文言に変えてもらえるのか。入れてもらえると地域の人も安心だし、その町の町会長も、こういうのできるんだ、ということで認識把握ができるので、この文言を先ほど言ったように配布だけじゃなくて、実際に事業者とその町の地区周りの住人で、そこに町会長を入れた話し合いが

できるような、そういう文言を作ってもらいたいのかなと思うのですが。

事務局（生活衛生課長） 高橋

現時点でも事前周知の規定につきましては、事前周知自体は説明会の形であることを考えていまして、近隣住民とその住宅宿泊事業の物件の属する町会・自治会の町会長・自治会長さんたちに、「説明会やりますよ」というご案内を送ってください、というふうに規定したいと思っているところでございます。

説明会やりますよというご案内を事業者が町会・自治会長さんにお出ししますので、そこで説明会の開催ができれば、近隣住民で説明会に参加されている方と事業者含めて町会・自治会長さんがその場に入ってお話し合いができる、という形になるかなと想定しているところではありますが、いかがでしょうか。

北区町会自治会連合会 下山委員

マンションが建つ場合は、必ずマンションを管理する工事関係者と地域、もちろん町会長も入るのですが、事前説明か何かして話し合いをしているのですが、そういう形でできればいいのかなと。実際に自分の町にも民泊ができたのですが、10m以上離れているから配布のお知らせはなかったのか分からないのですが、町を預かる者とする、いつ民泊ができたのかなというぐらいの認識しかないので、町の皆さんに話をするとき、私は全然知らなかったということじゃ、多分済まされないと。事前にそういう事業者と話し合いの場に入れるような、それがちゃんと文言で載っていれば、ありがたいなということです。

上智大学 北村委員長

はい、ありがとうございます。

説明会に参加する方の中には7ページにありますとおり、町会・自治会の会長も含まれてはおりますが、町会・自治会は特別の地位と言ったらちょっと行きすぎかもしれません。協議パートナーとして、地域の生活環境作りとパートナーとしての地位をちょっと認められないか、そういうご背景があるのかなというふうにお見受けいたしました。これは私の確認ですが、説明会というのは、おそらくやると地域の方々からのご要望というのは出てくるはずですね。それが一方通行で終わり、ということは普通考えにくいですね。そうするとやっぱりその地域の方々としては、どういうふうに私達の要望や不安に対応してくれるんですか、くれたんですか、という辺りを確認したいということであると思うのですが。この仕組みですと、第九条第一項第一号の「実施状況を記載した書類」を出すというふうになっておりますので、この実施状況の中にそういう要望があった場合には、その対応予定はどうするか、ということも含めて考えるのだということであれば、ある程度このやり取りの内容が事業者の責任として、出てくるという気がします。やりました、何月何日、参加者13名とか、それだけだとちょっとね、今ひとつじゃないかという、そういうようなことである

うかと思いますが、運用方法なのかもしれません。この点いかがですか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

「実施状況を記した書類」でございますけれども、現在、ガイドラインに基づいて、実施状況報告書を届出書と一緒に提出をして、届出のときに確認しております。こちらはいつやりました、どこを対象にしました、意見があったのか、なかったのか、もし意見があった場合には、どんな意見が出たか、それに対してどう対応したのか、ということに記載したものを提出していただいていますので、その対応状況についての確認といたしましては、届出時に確認することができます。

上智大学 北村委員長

対応したのかということと、対応する予定であるとか、そういうこともありますよね。まだ、届出してないときに説明をするわけですので、事業実施後はこういうふうにやりますということも宣誓してもらうような意味もあろうかと思います。ここは運用によってかなりそれに近いようなことが実現できるようになれば、地域の方にもご安心していただけるのかなとは感じました。

事務局（生活衛生課長） 高橋

法的な部分もあるかと思うので、規定の仕方については調整してまいりたいと思います。

上智大学 北村委員長

基本的に同意を取れとか、それは難しいところですので、手続きとしていかにクリアに透明性があるように条例や規則に書き込むのかというあたりは工夫のしようがあるかと思います。全く何の手がかりもないのに、運用だけでやるっていうのは事業者の方にとっては、何か不透明かなという感じがいたしますので、その辺りの落としどころっていうのはこれから探ってください。

他にございましょうか。松村委員お願いいたします。

北区ホテル・旅館組合 松村委員

確認なのですが、この設備の設置が「義務」から「努力義務」に変わったっていうところの理由を先ほどちょっと聞き取れなかったので、もう一度お聞きできますか。

上智大学 北村委員長

これに関して、具体的に何条の話かを確認しましょう。

事務局（生活衛生課長） 高橋

通しページ5ページの第五条でございます。こちら第三項の「住宅宿泊事業者は、届出住宅について、規則で定める設備を設置するように努めなければならない。」というところが、第3回の協議会の骨子案で「義務」としていたところを「努力義務」になったところをもう一度説明をというご質問だったかと思います。

こちらとしては、「義務」としていきたいと考えていたのですけれども、これを条例の条文に記載していく中で、観光庁ですとか、あるいは区の法務的などところの総務で協議・調整をしていた中で、法律の中で設備基準としてあるのが、キッチン、トイレ、お風呂、洗面の4つだけで、それ以外のものを届出時の設備要件として求めることは過剰であるので、法の趣旨に反するおそれがあるということを指摘されまして、やむを得ず努力義務としました。

北区ホテル・旅館組合 松村委員

監視カメラや標識は重要だと思っていて、住民の方か宿泊者の方の安全にかなり影響が大きいと考えています。ただ、カメラはない方がいい方もいらっしゃるのですね。悪意あって泊まる方に関して言えばない方がいいですし、そういうニーズを取りたい業者さんもなくとも構わないので、公表したところで何の抑止力にならないのかなというふうに感じています。

よくわからないのですが、最近、渋谷区さんがポイ捨て禁止で、ゴミ箱を設置しなきゃ駄目だって条例が作られて、つけなかったら5万円罰金とかっていうのがあるのですが、あれはゴミ箱っていうのは、飲食店は設置義務があるっていうふうに明記されているからできた条例なのでしょうか。それとも、それぐらい強い意志を区が持てば、作ることができるということなのでしょうか。

事務局（生活衛生課長） 高橋

飲食店には特にゴミ箱の設置義務はないと捉えているのですが、保健所ですので食品衛生法の規定しか把握しておりませんので、事業者として食品であるとか様々なものを扱う、あるいはその場で飲食させればゴミは出るだろうというような、事業者として別の法律あるいは条例等でその規定があるとすると、そこまで承知しておりません。申し訳ございません。

北区ホテル・旅館組合 松村委員

私は、結構安全に繋がる部分だと思うので、ちょっと法律を調べていただいて、逆に他の部分で認めていることがあるのであれば、この件に関しても、決して規定のないものに関する設備を義務化することが駄目ではないんじゃないかなっていうふうに感じています。ご確認いただければありがたいです。

事務局（生活衛生課長） 高橋

引き続き確認させていただければと思います。ご意見ありがとうございました。

上智大学 北村委員長

非常に重要な点であろうかと思えます。

個人的には、別に義務的にしたって何が悪いという気がいたします。過剰防衛をしている横並び意識だなという法律基準でございます。何度も言っておりますが、この条例は区民の安全で良好な生活環境ということを特出しで明記している。これは非常に重要なのですね。資料の5ページの目的に「法及びこれに基づく命令に定めるものの他」と書いてあって、それ以上のことをするぞということ、安全・生活環境の観点から規定しているとするれば、法律を超えるっていうのは、何の支障も法的には少なくともありません。政治的には困るのかもしれないませんが、その辺は結果的にはご判断の問題ということになって参ります。第五条の違反があっても、公表の対象にはなりませんよね。場合によっては業務改善命令にはつながっていくかと思えますけども、業務改善命令に繋げる可能性があるというふうに整理されるならば、そこは「努める」では不十分で、「であればならぬ」と書かねばリンクはしないということになります。そのあたりも本当は事務局としてはやりたかったことでありますので、この協議会の議論を踏まえて、再チャレンジしていただくことがあり得るのかなと思えます。彼らが一回決めたことを、もう一回蒸し返すのかと絶対言うに決まっていますが、その辺りはこの協議会としての強い意志だということであれば、法的には問題はないというように僕自身は思っております。

杉山委員お願いいたします。

東京北区観光協会 杉山委員

今、委員長から非常に心強いご意見をいただけたのかなと思っております。僕もここ本当に押すべきだなと思っていたのです。先ほどいろんなところからの法務的な話っていうことでしたけども、専門家である委員長から、これはもう法律的に問題ないんだっていうお話をいただけたのかなと思っております。あとはこれを進めるということで、多分リスクがあるかなということなのでしょうけれども、でもその区民の安全性を守るためのリスクと、これが訴えられるということなのか、何のリスクだとかよくわかりませんが、そのリスクを天秤にかけたとき、どちらを優先するかっていう話だと思うんですね、この話で言うなら。この協議会としては、これをちゃんと義務化すべきだ、というふうにご意見を決められたらよろしいかなというふうに思いますが、いかがでしょうか。

上智大学 北村委員長

そうですね。次の定例会にかけると言っているわけじゃ決してありませんので、強い意志があったということで、オンライン参加者の方を含めて、合意ができれば、もう一度お願いするということは、当然、協議会としてはあるかなとは思っております。

事務局（生活衛生課長） 高橋

ありがとうございます。承りました。

上智大学 北村委員長

この条例の特徴は、やはり「法及びこれに基づく命令に定めるものの他」というように、目的を横出的に作って、それを以て区民を守るぞ、と言っているところにある点で言えば大きな特徴なのですね。とすれば、それをどういう風に受け止めるのかということにリンクさせないと、一貫しないだろうというのが整理です。おそらく事務方としてはですね、名を捨てて実を取れじゃないかということで、実際やるんだからということであればと思うんですけれどもね。ちょっとここはトーンがあって、そのあたりは変えて欲しいというご要望が、おそらく警察消防としても、やっぱり踏み込んで欲しいという声がございます。また、この点に関しては、北区がやればおそらく警察消防との関係に言っても、関係する23区のところには情報が流れますから、もう少し踏み込めるんじゃないかということで動いていきますと。そうなると、観光庁もまた考えざるを得ないというふうになってきましようから、この辺りはちょっと保健所長と課長に頑張っていただきたい点であります。言っちゃなんですが、努力義務だと受け止め側の印象として、努力義務でしょと逆にそれは足元を見られかねないということもあります。そういうタフなネゴシエーションの前面に立つのが保健所だとすれば、そこで頑張れるということでもありましよう。すなわち、自分たちを守るためにも、ここは通させてくれということになろうかと思えます。これは先ほど言いましたけど、これに違反し、「努めなければならない」としたとしても、第五条の違反というのが、そもそもおかしいですよ。公表対象になるというようには作ってないっていうわけですし、あり得るとすれば、業務改善命令に繋がるということなんですね。だけど、努力義務と業務改善命令ではなかなか結び付けられないっていうことですので、その可能性を使うか使わないか先に残しておくという点で、義務付けの話ではないようにするためにも、何とかもう一回リベンジしていただければ、ありがたいです。

それでは、よろしゅうございますか。浅見先生お願いいたします。

東京大学 浅見副委員長

どうもありがとうございます。

先ほどの周知の実施状況の書類の関係で、ちょっとお聞きしたいんですけれども、事業者から届出されたこの書類等に関して、情報の開示請求を出された場合に、これは対象になるのでしょうか。それともならないのですかね。

もちろん記載されているものが全て開示されることはないのかもしれないんですけれども、例えば、実際、周辺住民の方と相談した結果が、必ずしも正確でない場合に、後々問題になりうるわけですが、そういったものについて開示請求の対象になるかならないかっ

ていうのはちょっと気になったので、ご質問したいと思います。あるいは、まだわからないということであれば、今後でもいいです。

事務局（生活衛生課長） 高橋

区の情報公開条例でございますが、それに則って判断いたします。

まず、その書類があるかないかすら開示できないというようなものが中にはございます。本件については届出書類の一つでございますので、まず存在としては開示の対象にはなりません。

その一方で、中身なのですけれども、浅見委員のおっしゃった通り、個人情報に該当するものは非開示となります。こちらは、区の情報公開条例に照らして、開示・非開示を項目ごとに判断するということになるので、正確に開示になります、とまでは申し上げることが現段階でできませんけれども、個別具体で判断していきますという、区役所的なご回答になります。ただ、非開示項目というのが情報公開条例上規定されておりますので、そこで内容を確認しながら開示・非開示の判断をまいります。

東京大学 浅見副委員長

どうもありがとうございます。

やはり、住民の記載があるとまずいと思って、そういう一定の重しがあるといいのかな、と思って質問させていただきました。どうもありがとうございます。

上智大学 北村委員長

ご確認ありがとうございます。

周辺住民としてはそんなこと言ってないぞ、言われなかったぞということも、より頑張る方向で書いてくだされば、良いのですけれども、より薄める方向で書かれたりすると、約束が違う話になってまいりますので、その辺りを牽制球ではありませんが、公益性がある内容だというふうに整理化すれば、個人情報、法人情報保護の重さも軽くなってくると、こういうバランスがございます。何らかの判断賜れば幸いです。

この 7 ページであります、届出の必要添付書類、実はこの条例の差はかなり大きなところだなと思っておるのですね。これは法律で求めているもの以外に、求めているということになりますので、この書類の提出がなければ、届出が行われたとは見なさないというのが北区の条例案の整備であるわけです。

そうすると、前倒しになりまして、きちんとした周辺住民への事前周知がされていることが実質的に義務になると、こういうふうになって参ります。これは冒頭、目的のところに安全、生活環境の保全っていうことを入れられた具体的な効果なのですね。こういうふうに、法律で添付書類というのは決まっていますが、それ以降、横出しの追加してやっているのは、それは行政指導ではなくて、法的に求めているのだからというのが、この条例が非常に大きな

ところであろうかとは思っております。

その他の論点でいかがでしょうか。

(会場より意見なし)

上智大学 北村委員長

それではですね、この協議会の総意として、設備の設置義務について「努めるもの」とするところを「なければならない」に変えるべきである。そして、その理由はこういうことである。ということをお伝えして、それでも駄目だと言われたら、これは杉山委員に頑張って議員修正でもしてもらおうように関係議員にお願いして、ロビー活動してもらおう他ないかなと思っております。

ということで、この条例の素案に関する皆様からの意見の徴収というのはここまでということにさせていただいてよろしいでしょうか。条件付きで承認したということになるかと思えます。

それでは、先ほど定例会の話もございましたけども、今後のスケジュールにつきまして報告ということで、(1)資料5に基づくお話を頂戴いたします。

事務局（生活衛生課長） 高橋

それでは条例制定に関するスケジュールについて、これまでの計画と今後の予定についてご説明をさせていただきます。

資料でございますが、通しページ13ページでございます。住宅宿泊事業の施設数の増加に伴いまして、北区では、令和6年8月より住宅宿泊事業の条例制定に関する検討を進めてまいりました。また、住宅宿泊事業協議会につきましては、本年1月14日を初回といたしまして、本日を含めまして合計4回開催させていただき、委員の皆様から視点や条例の規定事項につきまして、様々なご意見を頂戴してまいったところでございます。条例案をお示ししまして、ご意見をいただいた本日の結果を踏まえ、特に設備基準の努力義務ではなく、義務化というご意見が一番多かったと思っておりますけれども、こちらを踏まえまして区としての考え方を明確にし、令和8年第3回定例会へ条例案を上程する予定で進めてまいります。議会で条例が可決されましたら一定の周知期間を設けまして条例を施行してまいります。パブリックコメントにていただいたご意見によりまして、条例案について一部見直しが必要になる場合が生じます。そのためには、協議会の開催というのが時間的に間に合わない可能性がございます。

委員長、副委員長にその時の対応を一任させていただくことをお諮りしたいのですが、よろしいでしょうか。

(一同、うなづく)

上智大学 北村委員長

よろしいですか。ありがとうございます。確認できました。

事務局（生活衛生課長）高橋

ありがとうございます。

それではパブリックコメントの対応につきましては、正副委員長一任ということでよろしくお願いいたします。

上智大学 北村委員長

それでは、5.その他に移ってください。

事務局（生活衛生課長）高橋

（その他連絡事項。）

上智大学 北村委員長

ありがとうございました。

条例案の素案は今のよう形でありますし、規則についてはもう少し、ここにお示しいただいたものとの関係で、違う対応があり得るということもあります。規則案自体はこの協議会にかかるわけではないですよね。事務方をお願いするというところでございます。

いわゆる、駆けつけ要件を30分というふうになっております。これを10分とする千代田区とか、いろんなところがあるわけなので、北区としてはそれで十分なのかということです。これは、皆様方の総意としてお考えいただければいいのかなと思います。パブコメでも、その辺が出るかと思しますので、過剰な負担、意味のない負担であってももちろんいけませんけれども、合理的な内容であれば、とりあえず、民泊というのが住宅を使ってビジネスをするのだということなので、住宅基本であるということです。家主居住型基本というふうに言ってもいいかもしれませんが、それができないならば、これしてよねという感じがロジックでありますからね。そういう基本的な制度毎で、この区にとって望ましい民泊ができればな、というふうに思っているところでございます。

それでは、これもちまして第4回住宅宿泊事業協議会を終了いたします。ありがとうございました。

-----11時26分終了-----