

【住宅宿泊事業に関する区のルール(案)】 区民等の意見の概要と区の考え方

(※網かけの部分は、ガイドラインに追加した意見)

No.	意見の概要	区の考え方
骨子案全般に関すること		
1	他の区に合わせたものばかり考えてあり、杉並区の独自性が見当たらない。	今般の制限案は、杉並区の良い住環境の保全を第一としつつ、法の趣旨にある、国内外からの来訪者の宿泊ニーズに対応する視点や、他自治体の動向も踏まえながら、制限を行うことが適切であるとの判断からまとめたものです。
2	条例による制限については、他自治体や同様な地域性がある近隣自治体の例を参考に検討する必要がある。	
条例による事業区域及び期間の制限について		
3	家主同居型の施設は、教育的価値、国際交流による視野の広がり、言語学習、壮年層の生きがい創出(予防介護)、地元商店街等への経済効果等、区にとってプラスの価値を生み出すことが見込まれるので、是非とも推進してほしい。 【他、同趣旨7件】	区民の理解を得ながら事業を進めるには、宿泊者や近隣からの苦情等への速やかな対応に懸念がある家主不在型に対しては、一定の制限を行う必要があると考えます。
4	住居専用地域において家主不在型の住宅宿泊事業は認めない。	住宅宿泊事業法は国内外からの観光客等の宿泊需要に対応すること等を目的としており、区域を指定して事業の実施を全く認めないこと、また、家主不在型の事業を禁止とする制限に関して、国は法の目的に反するとの見解を示しております。 区としては、民泊事業の実施にあたっては、良好な住環境を保全していくことが第一であるとの認識のもと、区民の理解を得ながら事業が実施されていくことが重要と考えています。また、区の観光事業の推進という視点から、国内外からの来訪者の宿泊需要にも対応することも必要です。 これらを考慮し、住居専用地域での家主不在型の住宅宿泊事業について実施期間の制限を行うこととしたものです。
5	住居専用地域では、家主の存在・不存や曜日の指定に関わらず、住宅宿泊事業を認めないでほしい。 【他、同趣旨1件】	
6	○家主不在型の住宅について原則禁止として条例として定めてほしい。 ○家主居住と家主不在とで内容を厳しく区別する。 【他、同趣旨2件】	
7	期間に制限を設けると、長期の民泊利用がしにくくなることが予想される。制限は必要ない。 【他、同趣旨3件】	

No.	意見の概要	区の考え方
8	接道の道路が袋小路の場合は、民泊物件と一般物件の訪問を間違える可能性が高いため、道路幅の広い視認性の高い物件に限るべきである。	<p>ホテル・旅館等については旅館業法に基づき、営業の実施可能な区域が、商業地域及び近隣商業地域等に制限されております。</p> <p>一方、良好な住環境を保全し、区民の皆さんの理解を得ながら事業を実施していくため、区の面積の8割を占める住居専用地域については、一定の制限が必要と考えています。そのため、宿泊者や近隣からの苦情等への速やかな対応に懸念がある家主不在型の事業に対しては、実施期間の制限を行うこととしました。</p>
9	荻窪駅南口五丁目地区には小学校児童館保育所等が有り、又住宅は民泊には適さない物件が多く有る。外国の人々が宿泊する施設が足りない事も少しは判るが、やみくもに増やすことはいかかなものかと思う。少なくともこの地区の民泊認可は一考を要する。	
10	区の公共施設（学校、児童館、等々）より半径300メートル以内は許可しない。	
11	住居専用地域に限らず、全域を制限区域とすべきである。中央区は全域としている。杉並区は住宅の率が中央区より圧倒的に高いため、やはり全域とすべきである。	
12	オリンピックを控えてホテル等の宿泊施設不足を補うために、民泊が推進されているという目的自体は間違っていないと思う。しかし、適格な資質を備えた事業者が民泊事業を行われるならまだしも、宿泊者の思慮の足りない言動や失火による類焼等、近隣住民に耐えがたい不利益が生じる危険性を感じるため、ブームに便乗して稼ぐことを目的としている経験不足の個人やシェアハウスを展開する事業者には、土日に限らず事業をやってほしくない。	
13	現在の苦情の状況（騒音・ごみ出し・知らない人が地域へ入ることへの不安）から、生活習慣・文化の違いがその原因と考えられる。それらのトラブルを回避・抑制する区としての基準づくりが必要と考える。	
14	住居専用地域でも特に細い私道に面しているような位置にある施設の届出は、受理すべきでない。現場を見るべき。	

No.	意見の概要	区の考え方
15	<p>いわゆる戸建て住宅と、マンション系の物件で対応を分ける必要があると考える。マンションは標準管理規約を国が改正したとのことであるが、それだけで十分に対応できるとは考えられない。</p> <p>他者（来訪者）との融和・地域で受け入れをしていく姿勢は必要であると考え、一方で、指導・罰則など、宿泊事業の質を保つための抑止力を持つことも重要である。</p> <p>宿泊事業の実施によるトラブル発生は、周辺地域の土地価格の下落につながるおそれがある。</p>	<p>区は、事業の実施にあたっては、良好な住環境を保全していくことが第一であるとの認識のもと、条例で制限を行うとともに、ガイドラインを策定いたします。また、法に基づく報告の聴取、立入検査等の指導監督を行い、良好な住環境の保全に努めながら、適切に事業が実施されるよう努めてまいります。</p>
16	<p>宿泊事業については、法で規定されることが多く、自治体の裁量の範囲が極めて少ないようであるが、住宅都市の杉並区においては、実施に必要な基準を十分に検討し、是正指導や罰則の適用など、区が厳密に実施していただくよう要望する。</p>	
17	<p>区域の指定は政令で「住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域について行う」べきものとされ、住居専用地域であることのみを理由とした規制は、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものとして、違法・無効である。</p>	<p>区では、事業の実施にあたっては、良好な住環境を保全していくことが第一であると認識しており、区民の皆さんの理解を得ながら事業が実施されていくことが重要と考えています。また、区の観光事業の推進という視点から、国内外からの来訪者の宿泊需要にも対応することも必要です。</p>
18	<p>月曜日の正午から金曜日の正午までの期間、住居専用地域における住宅宿泊事業を制限しているため、事実上、住宅宿泊事業者に対して、4泊以上連続して滞在しようとする宿泊者の受け入れを不可能にする。長期滞在者への宿泊サービス提供が困難となる規制は、住宅宿泊事業法18条に基づく法律規定条例としては違法・無効である。</p>	<p>これらを考慮し、区の8割を占める住居専用地域における家主不在型の事業について期間の制限を行うこととしたものです。この制限は、政令で定める範囲内であると考えております。</p>
19	<p>月曜日の正午から金曜日の正午まで住宅宿泊事業を禁止することは、営業の自由を侵害するものとして違憲・無効となる</p>	
20	<p>宿泊客のいる間、一時的な不在について、子供の送り迎えや買い物などを一度に済ませることを考慮し、時間を柔軟に考えてほしい。</p> <p>【他、同趣旨2件】</p>	<p>国のガイドラインでは、家主同居型の判断として、宿泊客のいる間の一時的な不在について1時間程度を想定し、この時間を超える場合は、他者が居たとしても不在として取扱うとの見解を示しています。区も同様に取扱うことが適当と考えております。</p>

No.	意見の概要	区の考え方
ガイドラインに関して		
(1) 事業者の実施すべきことに関して		
21	周辺の合意や事業者の実施すべきことの十分な指導を実施し、事業の適正化を図るべき。	事業者には宿泊者への説明が法で義務付けられています。 区はガイドラインを策定し、事業の届出時など必要に応じ事業者に助言・指導し、事業の適正化を図ってまいります。
22	家主同居型、不在型にかかわらず、ゴミの捨て方や地震など災害がある場合に、緊急連絡取れる方法を事業者が宿泊者に説明することを指導すべき。	
23	民泊を始めるにあたり、利用者に関する苦情の連絡先や、トラブル防止の対策について説明すべき。	ご意見を踏まえて、事業者が実施すべきこととして、ガイドラインに追記します。
24	暖房器具の管理・たばこの火の処理の徹底は、消防法上の観点からも事業者への指導徹底を切に望む。	
25	家主同居型の事業を5居室以内で行う場合はごみの処理は、家庭ごみとして取扱ってほしい。 【他、同趣旨3件】	国のガイドラインでは、住宅宿泊事業に起因して発生したごみは事業活動に伴って生じた廃棄物であり、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に従い住宅宿泊事業者が責任をもって処理することとされており、区としても、事業系ごみとして扱うこととなります。 少量であっても家庭ごみとは分け、法の定めに従って有料で処理する必要があります。なお、事業系ごみの出し方については、これまでどおり、区で定めたルールに従っていただく必要があります。
26	管理者が常駐していない施設は無責任になりがちなのではと危惧している。外国人の宿泊者は、地域のルールを必ずしも認識していないと思う。 宿泊者によるトラブルの多発が心配だ。管理が徹底していない場合は、罰則を設けていただきたい。慎重なうえにも慎重なルール策定を希望する。	事業者は、法により、宿泊者への説明、周辺環境への悪化防止や苦情への迅速、適切な対応などの義務があります。管理を委託された管理業者が常駐しない施設についても、これに違反した場合、法に基づく罰則の適用もあります。 加えて区は、法の規定する是正措置を適切に運用するとともに、ガイドラインを策定し、事業者の実施すべき事項について助言・指導を実施してまいります。

No.	意見の概要	区の考え方
27	周辺住民に対して「周知」ではなく許可を必要とすべきである。	事業は法の規定で、届出によって開始することができるため、区はガイドラインを策定し、事業開始前の周知について事業者を助言・指導してまいります。
28	基本的には「ルール案」の骨子に賛成するが、下記の点について修正を希望する。 1) 骨子文中の「努める」を「する」に。	
29	周辺住民に対する周知、廃棄物処理、通学路、生活環境の維持の項目は軽い表現に感じる。	
(2) 区が実施すべきことに関して		
30	事業者の実施すべきことの4項目については問題ない。さらに、トラブル時(特に夜間)の連絡先を周辺に周知徹底する項目を追加すると良い。	事業者には、法の規定で宿泊者の安全の確保に関する措置及び周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し、必要な事項の説明が義務付けられています。加えて区は、ガイドラインを策定し、事業者がトラブル発生時等の連絡先を周辺住民に周知するよう助言・指導してまいります。
31	届出のあった住宅宿泊事業の施設の所在地や届出番号を公表するという本件ガイドライン上の規定は、規制目的に合理性がなく、営業の自由を侵害するものとして違憲・無効となる。	国のガイドラインでは、施設の所在地、届出番号について、同居・不在で区別せず公表すべきものとしており、区においても、同様に取扱うべきと考えております。届出された個人情報については、個人情報保護制度に基づき、慎重に取り扱ってまいります。
32	事業を行う住宅の所在地の公表について、同居・不在を分けて考えるべき。家主の住所や電話番号等の個人情報が誰でも閲覧可能な状況下におかれてしまう恐れがある。ストーカー被害、詐欺、犯罪の恐れがあり、小さい子供がいるので大変不安を抱いております。事業者のプライバシー保護について考慮すべき。 【他、同趣旨2件】	
条例案、ガイドライン以外の事項に関して		
33	事業者は、宿泊者の安全・利便性の確保に努めるが、行政も事業の実施に協力してほしい。	事業者が行う宿泊者への安全確保、施設利用に関する説明等については、事業が適正に行われるよう、区は事業者の相談等に応じるとともに必要な助言・指導を行ってまいります。
34	基本的には国内外からの観光客を対象としているが、外国からの宿泊者に絞った杉並区のルール案を考えたかどうか。	区は、国内からと外国からの観光客へのルールを分けて別に作成する必要はないと考えております。 なお、法では、事業に伴う周辺環境の悪化防止や外国人宿泊客の利便性向上について、外国人に対応した言語で宿泊者に案内することが、事業者には義務付けられています。

No.	意見の概要	区の考え方
35	<p>ホスト滞在型の民泊は杉並区の知名度、並みではない杉並を世界にアピールできる鍵を握っていると思う。100万枚のチラシや何千万円もの広告費を使うよりゲストの1枚のインスタ投稿写真が何倍も効果的で彼らの視点から見た杉並の街をタダで宣伝できる。杉並区は民泊先進区になって欲しい。</p>	<p>事業の実施にあたっては、良好な住環境が維持され、区民の理解を得ながら事業が実施されていくことが、区として最も重要なことと考えています。その上で、良質な事業者が育ち、段階的に住宅宿泊事業が広がっていくことで、区の知名度が向上していくなど、様々な可能性が生まれていくものと考えています。</p>
36	<p>食事の提供について、家族に提供するものと同じものを提供する場合、食品に触れる前にアルコール消毒をするなど衛生に関し、十分に配慮していくので、食品衛生法の規定によらず、区独自の制度を検討してほしい。</p>	<p>宿泊客に食事を提供するには、自宅の調理場とは別に、営業用の調理場を設けるなど、食品衛生法による営業許可基準を満たす必要があります。区としては、食の安全を図る観点から、独自の制度を検討することは考えておりません。</p>
37	<p>標識の大きさやデザインについて杉並独自のデザイン良いものを検討いただきたい。大きさはもっと小さく、デザインも明らかに民泊だとわかるようなものは避けてほしい。管理事業者の連絡先の記載もプライバシー保護の観点からやめていただきたい。騒音やごみの問題は隣人、周囲の住民に事業開始時に連絡先を示すにたりと思う。</p>	<p>標識の大きさ、デザインは法施行規則で規定されております。また、管理事業者の連絡先の記載は、管理責任を負うものを明確にするため、管理業者に管理を委託する場合の標識への記載が法で義務付けられております。</p>
38	<p>一室当たりの宿泊人員などは簡易宿泊所との整合を図るとのことだが、法の規定がそのまま杉並区の実態に照らして妥当なのか。「何㎡以上が望ましい」などの指導基準が必要ではないか。</p>	<p>宿泊客一人あたり3.3㎡の面積を確保することなどについては法施行規則で定められており、区も同様の面積が必要と考えております。宿泊者の衛生面等については必要に応じ助言・指導を行ってまいります。</p>
39	<p>民泊実施住宅で、火災等の事故が発生した場合の責任は誰がとるのか。消火設備の不備や耐震基準を満たしていない住宅等の違法物件を排除することはできないのか。</p>	<p>法により、火災等の事故に関する責任は事業者が負うこととなっており、事業者が適切に対応すべきものと考えております。防火対策については消防法でも基準が定められており、区は、事業届出の際に、消防法令適合通知書等の提出を受けて確認いたします。</p>
40	<p>届出制・形式審査とのことではあるが、審査としては、安全性のほか衛生上の基準などを含め、いわゆる保育ママの事業実施基準のようなチェックのため基準が必要と考える。これらの安全基準等をクリアしていない民泊事業を実施し、外国からの来訪者に宿泊場所を提供するという事は、区や引いては国の事業実施の質が問われることになる。 空き室が多い物件には、立地条件や築年数・設備などで市場価値の低いものも多く、設備基準や老朽度などから宿泊事業を実施できるのか不安な要素もある。</p>	<p>宿泊者の衛生確保の措置は、法及び法施行規則により事業者の責務として定められております。また、事業者は、国が示す安全措置に関するチェックリストを活用し、国が定める基準を満たしているかを確認をした上で届出書に添付するよう、区のガイドラインで定め、適切に助言・指導してまいります。</p>

No.	意見の概要	区の考え方
41	<p>マンションの場合の共同スペース利用のルール、騒音を出さないようにする注意などは宿泊者に対してしっかり行うべき。首都直下地震に備え、備蓄食料を揃え、被災の場合の避難所なども利用者に説明すべき。</p> <p>火災対策として保険の加入、難燃性素材のカーテン、ソファなどの使用、オール電化住宅への変更など火災対策はしっかりすべき。</p>	<p>事業者には、法で宿泊者の安全の確保に関する措置及び周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明が義務付けられています。これに違反した場合、業務改善命令の対象になり、更に命令に違反した場合は罰則の適用もあります。</p> <p>事業者は、国が示す安全措置に関するチェックリストを活用し、国が定める基準を満たしているかを確認をした上で届出書に添付するよう、区のガイドラインで定めます。</p> <p>防火対策については消防法でも基準が定められており、区は、事業届出の際に、消防法令適合通知書等の提出を受けて確認いたします。</p>
42	<p>再三再四の苦情にも関わらず改善されなければ、営業停止にすべき。</p> <p>無届の事業者には罰則を適用すべき。</p>	<p>事業者には、法により苦情への迅速かつ適切な対応が求められており、法で業務改善命令、業務停止（廃止）命令等の行政処分が規定されています。行政処分に違反すれば罰則が適用されます。</p> <p>無届の事業者は旅館業法の無許可営業として罰則適用の対象となります。</p>
43	<p>家主不在型と家主同居型とを明確に区別するため、住民票及び、住民票と同住所・同名義の水道光熱費支払い記録（最低、過去3ヶ月分）を添付書類とするなどの措置を検討すべき。</p>	<p>届出方法は、法及び政省令で全国一律に定められておりますが、区は、届出者の実在及び居住状況を確認してまいります。また、必要に応じて法に基づく報告聴取や立入検査等も行います。</p>
44	<p>虚偽の家主同居型を予防するために、同居と不在については判然と分ける必要がある。実際は不在型でありながら同居型で虚偽の届出する者を避けるための制度作りは必要。（例えば、住民票及び、住民票と同住所・同名義の水道光熱費支払い記録（最低、過去3ヶ月分）を登録時に提出するなど）。プラスの効果を悪意ある個人や事業者に侵されないためにも、検討すべき。</p>	<p>届出内容に作為的な虚偽があった場合には、法に基づき罰則が適用されることもあります。</p>
45	<p>○杉並区内では民泊の意義、効果不明</p> <p>○民泊の具体的な運営方法の管理、制約条件等の明確かどうか</p> <p>○個人での営業か、一般法人による営業なのか、主体の管理不明確</p> <p>○法律の不備による営業に伴う近隣住民の被害への救済措置</p> <p>○衛生面、安全面etc.の問題点が山積している</p> <p>以上の疑問点が多々あり、解決されない限り反対する。</p>	<p>この法制度は、全国一律に実施するものです。区としては、事業の実施にあたっては良好な住環境を保全していくことが第一であるとの認識のもと、区民の理解を得ながら事業が実施されていくことが重要と考えています。また、区の観光事業の推進という観点から、国内外からの来訪者の宿泊需要に対応することも必要です。</p> <p>これらを考慮し、住居専用地域における家主不在型の住宅宿泊事業について期間制限を行うこととしました。</p> <p>また、ガイドラインを策定し、事業者等に対して、適切に事業を運営するよう助言・指導を実施してまいります。</p>
46	<p>防疫、給水面において、区民に「安心と安全」を</p>	<p>宿泊者の衛生確保は法施行規則等で規定されており、区は、必要に応じて、宿泊者の安全・衛生確保のための助言・指導を実施してまいります。</p>

No.	意見の概要	区の考え方
47	<p>事故発生時を考え、経営者は賠償責任能力の有る日本国籍者に限る（被害を被ること無き為、又区税を使わない為に！）又、日本国内在住者又は日本国内の保険会社の保険加入を義務づける。</p>	<p>事業者の責務、欠格事項については、法で定められており、法を超える規制や義務付けはできませんが、区は、事業の実施にあたり想定される事故発生等への対応について、事業届出時や調査指導時に助言・指導してまいります。</p>
48	<p>昔からの住民に代わり、シェアハウスとして利用される住宅があり、一部は民泊として利用され、住宅密集地でゴミの放置や植生の管理が不十分で雑草が茂る物件もある。多くの区民が民泊運営に不安を感じていると思う。住民が安心して住み続けられるよう、規制を検討してほしい。</p>	<p>シェアハウスについては利用形態が多様なため、個別に調査し、旅館業法等に照らし、違法な施設について適切に指導してまいります。</p> <p>なお、住宅宿泊事業に関しては条例で制限するとともに、ガイドラインを策定し、良好な住環境の保全に努めてまいります。</p>
49	<p>杉並区の住宅に宿泊し、普通の日本の生活が感じられ、素晴らしい体験ができた。</p>	<p>区における住宅宿泊事業については、事業の実施を適切に制限し、良好な住宅環境を維持しつつ、事業者が良質な宿泊を提供できるよう助言・指導してまいります。</p>
50	<p>この意見募集に関して、まだまだ周知されていない印象がある。在宅の年配の者への周知をもう少し丁寧をお願いしたい。事業を歓迎したいが、未知のことなので心配が先に立っても仕方がないように思う。それが反対する気持ちに大きく作用するとしたら残念だ。周辺の方たちに考えを、思いを丁寧にくみ取っていく区の姿勢に期待したい。</p>	<p>区では町会自治会等への説明を延べ27回実施するとともに、全戸配布の広報で周知に努めてまいりました。</p> <p>今後も引き続き、事業の適正な実施に向けて、区独自のルール等についての周知に努めるとともに、運用開始後も必要に応じて見直しを図ってまいります。</p>