

港区における住宅宿泊事業に関する基本的考え方と対応方針について

～住宅宿泊事業に関する条例骨子（案）について、ご意見を募集します～

住宅宿泊事業（民泊）の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光客の宿泊需要に対応し、その来訪と滞在の促進を目的とする住宅宿泊事業法（以下「法」という。）が、平成 30 年 6 月 15 日に施行されます。住宅宿泊事業は、国際交流や観光振興など地域の活性化に資することが期待される一方、宿泊者による騒音やごみ処理など区民の生活環境への影響が懸念されます。

区は、法の趣旨や国際性豊かな区の特性を踏まえつつ、住宅宿泊事業による地域の活性化とともに、住宅宿泊事業の適正な運営による区民の安全安心な生活環境が確保される「住宅宿泊事業が受け入れられ共存共栄できるまち」の実現を目指し、住宅宿泊事業に関する基本的考え方と対応方針を策定しました。

<基本的考え方>

- ① 住宅宿泊事業について、法の趣旨や国際性豊かな区の特性を踏まえ、区民と外国人旅行者等との国際交流の進展や観光、商店街振興に資するよう活用します。
- ② 住宅宿泊事業に伴う騒音、ごみ処理や防犯対策への懸念等、区民の生活環境の悪化を防止するため、法令等に基づき厳正に対応するとともに必要な措置を講じます。
- ③ 住宅宿泊事業の活用や適正な運営確保のため、関係部署で連携し全庁を挙げて対応できる体制を整備するとともに、必要に応じ警察署や消防署等の関係機関と連携します。

<対応方針>

区は、住宅宿泊事業に関する条例を制定し、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため、法第 18 条に基づき住宅宿泊事業を制限するとともにその他必要な事項を規定します。

区は、基本的考え方と対応方針に基づき、住宅宿泊事業に関する条例骨子（案）を作成しましたので、ご意見を募集します。

住宅宿泊事業に関する条例骨子（案）

1. 区および事業者の責務を規定します。

- (1) 区は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要な施策を実施することとします。
- (2) 住宅宿泊事業者は、周辺地域の良好な生活環境の維持に配慮するとともに、区が実施する国際交流、観光振興等の施策に協力するものとします。

住宅宿泊事業の適正な運営の確保と住宅宿泊事業による地域活性化のため、区と住宅宿泊事業者の責務を定めます。

2. 住宅宿泊事業を制限する区域及び期間を定めます。

(1) 住居専用地域^(※1) および文教地区^(※2) を制限区域とします。

住居専用地域及び文教地区は、良好な生活環境や教育研究活動の環境を保全するため、ホテル、旅館、簡易宿所の立地が制限されていることから、住宅宿泊事業についても制限します。

※1 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域

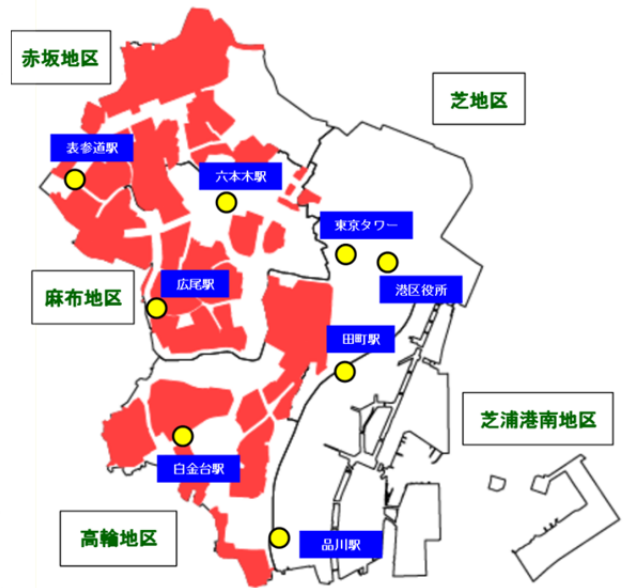
※2 東京都文教地区建築条例（昭和 25 年東京都条例第 88 号）に規定する地区

届出住宅を構成する建築物の敷地が、制限を受ける区域の内外にわたる場合は、その敷地の全部について、敷地の過半の属する区域に属するものとします。

※用途地域等の確認については、港区役所都市計画課都市計画係（電話：3578-2215）へお問い合わせください。

<制限区域イメージ図>

※色塗の箇所が制限区域（住居専用地域および文教地区）です



出典：政府統計の総合窓口 (e-Stat) (<http://www.e-stat.go.jp/>) 「平成 22 年国勢調査（小地域）」（総務省）を加工して作成

(2) 住宅宿泊事業を家主居住型^{※3} と家主不在型^{※4} に区分し、制限区域では、家主不在型の住宅宿泊事業について制限します。

家主居住型に比較し、家主不在型の住宅宿泊事業は、事業者が不在のため、騒音、ごみ出し等による近隣とのトラブルの発生、成りすましによる宿泊等の危険性が高いこと、近隣住民からの苦情への迅速な対応や災害発生時の宿泊者に対する迅速な避難誘導が困難であること等から、指定区域での実施期間を制限することとします。

※3 住宅提供者が、住宅内に居住しながら住宅の一部を利用者に利用させる種類の住宅宿泊事業

※4 住宅に人を宿泊させる間、事業者が不在となる家主居住型以外の種類の住宅宿泊事業

(3) 制限区域では、家主不在型の住宅宿泊事業を実施できる期間を、春季（3/20～4/10）、夏季（7/10～8/31）、冬季（12/20～1/10）のみとします。

家主居住型は、指定区域内においても 1 年間で 180 日を超えない日数を上限として住宅宿泊事業を実施できます。

<実施可能期間のイメージ>

区域	類型	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
住居専用地域 および 文教地区	家主不在型	4/1 ～ 4/10			7/10 ～ 8/31					12/20 ～ 1/10			3/20 ～ 3/31
	家主居住型	年間（4/1～3/31）を通じて、180日間実施可能											
上記以外	家主不在型 および 家主居住型	年間（4/1～3/31）を通じて、180日間実施可能											

- 法の上限である 180 日の半数程度とすることで指定区域での生活環境への影響を抑制します。
- 年間の一定の時期に限定することで、指定区域で家主不在型の住宅宿泊事業が実施される期間を明確にするとともに集中した監視ができます。
- 分譲又は賃貸の入居者募集が行われている期間や長期の出張、旅行等で不在にしている等、空き室状態の期間を利用して住宅宿泊事業を行うことができます。
- 連泊を希望する外国人のニーズや春休み、夏休み、冬休みの期間の日本人を含めた休暇中の旅行ニーズに対応します。
- 日本人と外国人の宿泊者数が最も多くなる時期とすることで、既存の宿泊事業者への影響を抑制します。

3. その他、良好な生活環境を維持するため必要な事項を規定します。

(1) 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、事前に近隣住民へ書面等で周知を行います。

近隣で住宅宿泊事業が行われることを事業開始前に周知することにより、事業への理解を得るとともにトラブルを防止します。

(2) 住宅宿泊事業者は、届出住宅であることを示す標識を近隣住民から見やすい場所に掲示します。

近隣住民が住宅宿泊事業の行われている住宅を特定でき、法に基づく届出住宅であることや相談、苦情等の問い合わせ先の確認ができるよう、また、宿泊者が容易に宿泊場所を確認できるよう、オートロック式マンション等では、建物の外から確認できる場所に掲示します。

(3) 住宅宿泊事業者は、外国人宿泊者に対し、騒音の防止等、生活環境に配慮すべき事項を外国語により説明します。

外国人宿泊者が生活環境へ配慮すべき事項について確実に理解できるようにします。

(4) 区は、住宅宿泊事業を行う届出を行った住宅について、区ホームページ等で公表します。

住宅宿泊事業が行われている住宅の存否、法に基づく届出住宅であるか確認できるようにします。

(5) 建物や土地の提供者は、住宅宿泊事業を行うことができるか否かについて、マンション管理規約や賃貸借契約書等に明記するよう努めます。

あらかじめ、住宅宿泊事業を行うことができる物件かどうか定めることで、トラブルを防止します。

【今後の予定】

平成 29 年 12 月 21 日～ 条例骨子案（案）パブリックコメント実施

平成 30 年 1 月 19 日

2 月 平成 30 年第 1 回港区議会定例会へ条例案提出

3 月 15 日 住宅宿泊事業の届出開始

6 月 15 日 住宅宿泊事業法施行

～条例骨子（案）について説明会を開催します～（時間：いずれも 18:30～19:30）

芝地区	麻布地区	赤坂地区	高輪地区	芝浦港南地区
1/12（金） 区役所 9 階 911 会議室	1/10（水） 麻布区民協働スペース 3 階	1/9（火） 赤坂区民センター 5 階研修室	1/18（木） 高輪地区総合支所 4 階会議室	1/17（水） みなとパーク芝浦 1 階 区民協働スペース