

# 「港区住宅宿泊事業に関する条例骨子（案）」についての意見募集結果

## 1 意見募集の実施概要

### ●意見の募集期間と件数

#### (1) パブリックコメント

実施期間：平成29年12月21日から平成30年1月19日まで

意見の提出方法：区ホームページ、郵便、ファクシミリ、直接持参

資料の閲覧場所：生活衛生課（みなと保健所5階）、区政資料室（区役所3階）、総合案内（区役所1階）、各総合支所、各港区立図書館（高輪図書館分室を除く）

意見者・団体の数：29名（個人）、5団体

意見等の数：91件（個人36件、団体55件）

#### (2) 区民説明会開催概要

実施日：平成30年1月9日から18日のうち5日

開催場所：港区役所、麻布区民協働スペース、赤坂区民センター、高輪地区総合支所、芝浦区民協働スペース

参加人数：合計44名

意見等の数：44件

## 2 意見・要望等の内訳（計135件）

A	意見の趣旨を条例（案）に反映するもの	5件
B	条例骨子（案）で対応できるものや、条例の運用にあたって参考とさせていただくもの	33件
C	法令において対応するもの	38件
D	法令、条例骨子（案）に関する質疑	18件
E	意見として受け止めたもの	41件

	骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分
1	区 の 責 務	全庁を挙げて対応というのは聞こえは良いが、少なくとも制度が定着するまでは、専管部署を設けて対応すべきではないか。	B	区では、住宅宿泊事業の活用や適正な運営の確保について観光、街づくり、廃棄物処理等多岐にわたる施策や課題が関わるため、全庁的に対応するよう検討を進めています。そのうち、条例の所管や届出窓口としてはみなと保健所生活衛生課が担います。	パブコメ
2		関係機関との連携は積極的に行ってほしい。	B	区は、住宅宿泊事業の適正な運営の確保にあたり、区管轄の警察署や消防署その他関係機関と連携し、情報共有等について進めてまいります。	説明会
3		警察との協力はしっかり実施してほしい。	B		説明会
4		区の責務は、条例骨子案で挙げた「住宅宿泊事業の適正な運営を確保すること」以前に、基本計画・実施計画の重点課題として挙げた「区民が快適に住み続けられる環境を確保し、安全・安心に向けた取組をこれまで以上に強化すること」である。条例の制定にあたっては、区の政策の一貫性や上位計画との整合性を十分加味した制度等の設計をお願いしたい。	B	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、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住宅宿泊事業を活用することを基本方針とし、「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、区として適正なルールを定めてまいります。	パブコメ
5		周辺地域の良い生活環境の維持は国際交流や観光振興より優先及び尊重されるべき事項として条例が制定されることを求める。	B	区は、住宅宿泊事業を活用し、国際交流、観光振興、商店街振興に関し必要な取り組みを引き続き検討してまいります。	パブコメ
6		商店街振興に資するには、区の支援が必要不可欠であると思う。	B		説明会
7	制 限 区 域	制限区域について、芝浦地区も対象地域に含めることを要望する。芝浦地区は民泊トラブルが多く、この地域が対象外になる事で芝浦ではさらに違法民泊が増加すると懸念している。	E	制限区域については、住居専用地域及び文教地区が、法第18条に基づく「合理的に必要なと認められる限度」として適切な区域と考えます。また、住居専用地域及び文教地区は、現状においても、ホテル、旅館の立地が制限されています。なお、マンション等においては管理規約等により住宅宿泊事業の実施を禁止することができます。	パブコメ
8		湾岸エリアの高層マンション群は保護されないのか。	E		パブコメ
9		制限区域に芝浦港南地区も含めることはできないか。	E		説明会
10		業務・住居混合、職住近接の港区で、住居地域や文教地区で色分けすることが実状に合っているのか疑問がある。公立・私立を問わず、学校、幼稚園、保育園周辺なども制限区域に加えることを考えてほしい。	E		パブコメ
11		「住宅専用地域での民泊を完全に禁止する条例」を可決した自治体もある。港区も同様に同地域での事業を完全に禁止してほしい。	E		パブコメ
12		家主不在型の住宅宿泊事業についての規制を、商業地域等にも拡大することを求める。	E		パブコメ
13		住宅宿泊事業を制限する区域及び期間について、住宅宿泊事業法、政令、ガイドライン等の政府見解との整合性を確保し、法律の範囲内の規制となるようお願いしたい。	B	住宅宿泊事業を制限する区域及び期間については、法令等に基づき、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため合理的に必要な限度において定めたものです。制限区域については、周辺住民の良好な生活環境の維持の必要性を考え、住居専用地域及び文教地区が、法第18条に基づく「合理的に必要なと認められる限度」としての区域と考えます。	パブコメ
14		住居専用地域及び文教地区であることのみを理由として、その全域において民泊の営業を一律に禁止することは、明らかに法の趣旨に反したものであるから、今後とも条例で制限されるべきではない。	E		パブコメ
15		ホテル、旅館及び簡易宿所と住宅宿泊事業では受ける規制が異なるため、同じ立地規制を適用すべきではない。	E		パブコメ
16		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する、という運用の緩和措置を検討すべきではないか。市街地再開発事業等においては、商業地域や住居専用地域等、複数の用途が斑状に存在する敷地を対象に進められることが多く、また、事業完了後から当該計画地域の用途地域が塗り直されるまでの期間は見通すことができない。については、用途地域のみによる制限だけでなく、再開発事業後の実態を踏まえて、適切な制限を実行していただきたい。	E		都市計画法等における用途地域の考え方として、現状においても、建築物の敷地が制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、その敷地の全部について、敷地の過半の属する区域の規定を適応しております。住宅宿泊事業に関する区域の取り扱いについても同様に考えてまいります。また、用途地域等に変更があった場合には、その内容に応じ対応することとなります。
17	住居専用地域、文教地区を見直してほしい。	E		説明会	

	骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分	
18	家主居住型・不在型	居住型のみ認めてほしい。	C	法では、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ため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができますとされています。また、法において、家主居住型、不在型ともに認められていることから、特定の種類の事業を禁止することは法の趣旨に反するものと考えます。	説明会	
19		不在型は迅速な対応ができないことが想定されているのであればすべて規制すればいいのではないか。	C		説明会	
20		条例案では、区を制限区域と非制限区域に分け、制限区域については家主不在型の住宅宿泊事業について、実施期間を限定する制限を行っているが、そもそも家主不在型の住宅宿泊事業は、地域コミュニティへの負荷を伴い、地域の空洞化を促進する要因にもなることから、制限区域においては全面禁止、非制限区域においては期間を限定して実施可能とするなど制限を一段階強化しないと、地域が疲弊する最大の原因である「居住実態のない住宅」の増加を抑止することができない。	C		パブコメ	
21		民泊制度は良い制度と考えているため家主居住型は推進すべきと考える。一方、騒音やゴミだしのトラブルの懸念から、家主不在型については規制が必要と考えており、現在の条例案の住居専用地域及び文教地区の規制をより強化し、港区全域において適用してほしい。	C		パブコメ	
22		トラブルの発生やテロの懸念もあることから、利用者の実態がつかみにくい家主不在型の住宅宿泊事業は区内全域において、その実施を制限すべきである。	C		パブコメ	
23		制限区域での家主不在型の住宅宿泊事業について、実施できる時期の規制だけでなく年間上限日数等の制限を設けることを求める。	C		パブコメ	
24		本人が親の介護や出張などで家を不在にした場合もあると思うので、その旨をわかりやすく示してほしい。	C		法令において、一時的な不在として「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在」と定義されており、これについては不在とはみなさないとされています。	パブコメ
25		家主が本当に居住しているのか、書面上だけ居住しているのではないかなど、どのような方法で判定するのか。	D		居住実態については住民票の確認とともに、届出住宅を訪問する等、把握する仕組みを検討しております。	パブコメ
26		家主居住の定義は、住民票を提出し、かつ郵便などで本人の居住が確認できることなどとしていただくと良いと思う。	B		パブコメ	
27		家主居住型の民泊は制限区域においても年中営業できることとなっているが、家主不在型のものについても春季、夏季、冬季の各期間のみでの営業が認められている。制限区域内であっても、営業期間の制限は、民泊の事業者類型ごとにきめ細かい指定とすべきである。	E		家主居住型の場合は、事業者である家主が宿泊者と同居することになるため、騒音、ゴミ出し等の問題が生じた場合もすぐに対応することができます。また、防犯や防災の面でも家主不在型と比較し危険性は著しく低いものと考えられます。このため、家主居住型については、制限区域内においても制限対象としておりません。	パブコメ
28		住宅宿泊事業者が自己またはその履行補助者(専任とする)を置き、管理を実施する集合住宅については、法の趣旨からも家主居住型と考えるべきと思うが、区の見解を教えてください。	E		区として、家主居住型のメリットは、宿泊者との交流を積極的に行うこと、事業に起因する苦情等に迅速に対応できることにあると考えます。そのため、自己の生活の本拠として届出住宅に居住し、かつ自らが住宅宿泊管理業務を行う事業形態について、家主居住型としております。	パブコメ
29		同一マンション内に大家が住んでいる場合、家主居住型となると思うがどうか。	E		説明会	
30		居住型の範囲をもう少し広げてほしい。	E		説明会	
31		住宅宿泊事業のメリットを生かすために「家主居住型」を規定外とする方針に賛同を示す。住宅宿泊事業のメリットが十分に活かされる内容となるようお願いしたい。たとえば、「家主居住型」の範囲について、新法で自ら管理を行うことができるとされている類型との整合性も踏まえ、一般個人が柔軟な働き方を実現しながら観光の担い手としても活躍できる内容となるようお願いしたい。	E		住宅宿泊事業は個別住宅ごとに届出住宅として取り扱いをするものであり、同一建物に居住していたとしても、届出住宅に居住していない場合や、日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在以外に家を離れる場合については、家主居住型とはみなしておりません。	パブコメ
32		法律ができてしまったので仕方がないが、家主居住型と不在型の違いは明確にし、家主居住型は今までであった下宿やホームステイがスムーズにできるように、家主不在型は、旅館営業と同様にビジネスを阻害されない形で運営できるように、条例を策定してほしい。	B		家主居住型、家主不在型については明確に規定し、近隣住民、事業者等がわかりやすいよう条例を制定し、周知を行ってまいります。	パブコメ
33		素案では、住宅宿泊事業を家主居住型と家主不在型とに区分しているものの、非制限区域ではその運用に違いがなく、ともに届出により開業できる制度設計としている。住民と宿泊者の交流、宿泊者が近隣に与える影響の適正な管理が期待できる家主居住型住宅宿泊事業と、遊休不動産の有効活用という側面が強く、事業者と宿泊者の接触機会が少ない家主不在型住宅宿泊事業とでは、本質的な目的が異なるものであり、両者を同様に扱うことは避けるべきである。少なくとも、家主不在型住宅宿泊事業については、届出制ではなく許可制とし、物件や利用者の適正管理、周辺環境への悪影響の抑止などについて、一定の許可要件を設け、必要に応じて許可の取り消しなども行える仕組みとすべきである。	C		法では、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ため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができますとされています。また、法において、家主居住型、不在型ともに認められていることから、特定の種類の事業を禁止することは法の趣旨に反するものと考えます。また、事業を行うに当たっては届出制となっており、許可制とすることはできませんが、事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、業務改善命令や業務停止命令等を行うことができます。	パブコメ
34		港区の素案は国の緩和方針を最大限受け入れた内容となっており、住民よりも住宅宿泊事業者を利するとも解釈できるものとなっている。家主不在型住宅宿泊事業による生活環境の悪化は明らかである。少なくとも、家主不在型住宅宿泊事業については、家主同居型の宿泊事業と切り離し、宿泊日数の制限強化や開業手続きの厳格化、営業状況の把握管理など、生活環境の維持を考慮した制度設計とする必要がある。	C		パブコメ	
35		家主居住型と不在型を分けた趣旨はどのような理由か。	D		家主居住型については、自己の生活の本拠として届出住宅に居住し、かつ住宅宿泊事業者自らが住宅宿泊管理業務を行うことにより、宿泊者との密な交流や苦情等に対する迅速な対応等を行えることで、周辺地域の生活環境の悪化を防止することを目的とした制限を行う必要がないため、家主不在型と区別しています。	説明会
36	いわゆる家主居住型住宅宿泊事業を営業期間の制限の対象から除外することは適切である。	B	パブコメ			

骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分
37	港区の住宅専用地域での民泊条例案は、家主同居では法の上限の180日、家主不在でもその半数の97日を実施可能としている。住宅専用地域での民泊を完全に禁止した自治体もあるが、区の考えを教えてください。	D	法の趣旨は住宅宿泊事業を適切な規制のもとで振興するというものであることから、制限区域内においても住宅宿泊事業を完全に禁止することは法を逸脱するものと考えています。なお、国も同様の見解です。	パブコメ
38	期間制限を区全体にかけてほしい。	C	法では、合理的に必要なと認められる限度において、条例で区域を定めて、住宅宿泊事業を制限することができることとされています。区全域を制限区域と定め、期間制限を行うことは合理的に必要な限度を超えるものと考えます。	説明会
39	旅行者のニーズは多様化しており、季節に左右されず多くの旅行者が港区を訪れている。住宅宿泊事業が旅のニーズの受け皿となるよう、旅行者のニーズに十分に対応できる内容となるようお願いしたい。	E	制限期間の設定にあたっては、外国人や日本人の旅行ニーズにも一定程度配慮していますが、制限期間の規定は、法に基づき、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため定めたものです。	パブコメ
40	制限区域での実施可能期間の設定が日本人の休暇に合わせているようで、国際交流の視点とずれている。これではサンクスギビング、春節、国慶節と噛み合わない。	E		パブコメ
41	制限区域での家主不在型住宅宿泊事業について、春季、夏季、秋季、冬季と事業実施可能期間が定められているが、現在定められている年間事業実施日数97日にとどまらず、一定の日数をさだめ、柔軟に事業実施期間を延長できる等、緩和措置を検討すべきではないか。例えば、ラグビーワールドカップ2019においては、2019年9月20日-11月2日が、東京2020オリンピックにおいては、2020年7月24日-8月9日が、東京2020パラリンピックにおいては、2020年8月25日-9月6日がそれぞれ開催期間であるが、今後、日本において開催される国際大会等の開催期間は、必ずしも当該事業実施可能期間と一致しているとはいえ、国等の施策と合わせ増加の一途を辿るインバウンドの客室数確保の上で、十分な役割を果たすことができないことが想定される。	E		パブコメ
42	年間の大半が制限の対象となるような場合は、法第18条に基づく法律規定条例としては違法・無効である。	E	制限期間の設定は、外国人や日本人の旅行ニーズやホテル、旅館等既存事業者への影響にも一定程度配慮していますが、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため合理的に必要な限度において法に基づき定めたものです。	パブコメ
43	宿泊需要が少ない期間において住宅宿泊事業を禁止することは、営業の自由を侵害すると考えられる。	E		パブコメ
44	需給調整の観点からの規制は、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。	E		パブコメ
45	条例骨子案では、「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う」としているが、少なくとも敷地が隣接する建築物やマンション等の隣接・上下階住戸など、不特定多数の宿泊利用の影響を強く受ける関係住民等については、「周知」ではなく、書面等による「同意」を得たのちに開業することを義務づけるべきである。	E	実質的に住宅宿泊事業の実施を困難とする可能性があるため、事前周知の際、説明会の開催や同意を得ることは考えておりませんが、周知する内容を条例等で規定するとともに、事業者に書面により通知することを求めてまいります。	パブコメ
46	条例骨子案に「住宅宿泊事業者は、届け出住宅について、事前に近隣住民へ書面等で周知を行います」「標識を近隣住民から見やすい場所に掲示する」とあるが、不十分である。少なくとも近隣住民の事業に対する同意書の提出を条例に加えてほしい。事業者と近隣住民お互いのために必要である。	E		パブコメ
47	分譲マンション等の区分所有住宅については管理組合、賃貸マンションや賃貸アパート等の賃貸住宅についてはその所有者、戸建て住宅及び土地についてはその所有者、複数に及ぶ場合はそのすべての者から住宅宿泊事業を行うことの承認が得られたことを証明する書面を港区条例に定める様式にて届出時に添付し提出することを求める。	E		パブコメ
48	港区で、届出住宅であることを建物の外から確認できる場所に書面で掲示することは難しい。他区のように説明会の開催等により対面で説明を行うことを義務付けるとともに、状況を区に報告させるべきである。	E		パブコメ
49	事前説明について、対面説明会を義務付けたほうがいいのではないかな。	E		説明会
50	近隣周知について、周知対象や周知内容を規定するか。	B	周知の範囲と内容について、条例等で規定してまいります。	説明会
51	「近隣住民」の範囲を明確にするとともに、住宅宿泊事業者にとって過大な負担とならないように配慮すべきである。	B		パブコメ
52	近隣住民への周知を届出要件とすることは許されない。	E	住宅宿泊事業の円滑な運営のためには周囲の方に理解いただくことが不可欠です。そのため、法令に基づき適正に運営していただくとともに、事前に周辺の住民の方に住宅宿泊事業が行われることを周知していただく必要があると考えます。	パブコメ
53	近隣住民への周知義務の賦課は営業の自由を侵害する。	E		パブコメ
54	近隣住民への周知義務の賦課に当たっては、プライバシー権を侵害しないよう留意する必要がある。	E		パブコメ

骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分		
55	掲示	条例に基づき、この事業に使用される物件については、家主滞在型、不在型において、きちんと外部から把握できるように表示の義務付けを遵守するように指導願いたい。現在の違法民泊の最大の問題点は、その「匿名性」だと思うので、地域住民がその物件が「民泊」だと認識できるような表示をお願いしたい。	B	家主居住型、家主不在型は法令に基づく標識により区別ができます。また、地域住民からも容易に認識できる表示を行うよう、事業者に対して求めてまいります。	パブコメ	
56		掲示場所を明確にしてほしい。	B		説明会	
57		届出住宅であることを示す標識は住宅宿泊事業法施行規則第11条関係様式もしくは港区条例に定める様式であること。	C	法令に定めのある標識は住宅宿泊事業を実施する届出をした住宅であることを公衆に示すものであり、常時掲示する必要があります。標識は届出番号等を記載のうえ区が交付します。なお、届出や標識の交付に関する手数料は不要です。	パブコメ	
58		標識の掲示は宿泊者がいないときでも必要か。	D		説明会	
59		標識の作成費用の負担者はだれが行うのか。	D		説明会	
60		掲示について管理組合、所有者等の承認が得られたことを証明する書面の港区条例に定める様式にて届出時に添付し提出することを求める。	E	標識の掲示に際しては、管理組合等の承諾が必要と考えますが、それを証明する書面の提出を求めることは考えておりません。	パブコメ	
61	宿泊者への説明	事業者は宿泊者に対し、宿泊者が十分理解に足りる言語により近隣や生活環境に配慮すべき事項について説明し、その内容を理解した旨の書面を宿泊に先立ち取得し保管することを求める。	E	法令等で、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は、書面の備付け等により行うこととされ、対面による説明まで求められるものではないとされています。	パブコメ	
62		外国人宿泊者への説明は書面によることも認めるべきである。	C		パブコメ	
63	届出住宅の公表	民泊をする場所を町会に連絡してほしい。	B	届出住宅の情報については区ホームページ等で公表を行う予定です。	パブコメ	
64		一般個人が対応できる現実的なルールとなるようお願いする。特に、届出住宅を公表する場合の一般個人のプライバシーについては十分に配慮いただくようお願いしたい。	A		届出住宅の情報の公表に際し、特に家主居住型の事業者の家主個人の名前等が公表されることでプライバシーの侵害等にならないよう、事業者の個人を識別できる情報の取り扱いについては、個人情報保護やプライバシーに配慮し、条例を策定いたします。	パブコメ
65		自分が住む自宅の情報をネット上や外部などで公にすることに少し抵抗がある。家主不在型は標識を外に掲げても、そこに住む人がいないゆえに、何かしらの被害を宿主本人が被る可能性は低い、家主居住型はそこにゲストだけでなく、宿主も住んでいる。家主居住型ホストのプライバシーが尊重できるような事項を規定してほしい。	A		パブコメ	
66		事業者情報とはいえ、個人を識別できる情報の公表は許されない。	A		パブコメ	
67	土地又は住宅提供者等の責務	条例など、港区の対応方針が明確に示されてからでは3月15日までに管理規約の改正をすることができない。すぐに総会を開いて規約改正ができるというものではない。管理規約で民泊を認めているマンションであれば届出を受け、管理規約改正に向けてまだ調整中のマンションであれば届出を受けずに保留するという対応が必要である	C	管理規約の改正が間に合わない等、規約上に住宅宿泊事業を認めない旨の記載がない共同住宅において住宅宿泊事業を実施しようとする場合は、届出時に、管理組合に住宅宿泊事業を禁止する意思がないことを確認したことを証する書類の添付が必要です。なお、届出受理後の管理規約の変更は、当事者間でご対応いただくこととなります。	パブコメ	
68		届出後の管理規約の変更に対応できるのか。	D		説明会	
69		民泊を禁止にしているマンションについて届け出があった場合はどうなるか。	D		説明会	
70		分譲マンションや賃貸マンションにて住宅宿泊事業を行おうとする場合、管理組合やオーナーより住宅宿泊事業を行う承認が得られたことを証明する書面の提出を届出時の要件に含めることを求める。管理規約の提出だけでは民泊禁止が定められる前の規約が提出され届出が受理される恐れがある。	C		パブコメ	
71		住宅宿泊事業を行おうとする者は、住宅宿泊事業の実施について、管理組合や所有者等の承認が得られたことを証明する書面を港区条例に定める様式にて届出時に添付し提出することを求める。	C		パブコメ	
72		マンションでは住宅宿泊事業を行うことができるか否かについて、管理規約か賃貸借契約に明記するよう「努める」となっているが、管理規約にその定めがない場合、区が自治会や管理組合に禁止する意思の確認をすべきである。	C		届出に際して添付書類として賃借物件の場合は転賃の承諾書、共同住宅の場合は管理規約の写しを提出していただきます。そこで、住宅宿泊事業が禁止されていないことを確認できたものについて届出を受理します。所有者や管理組合等への確認については、事業者の責務において確認していただくこととなります。	パブコメ
73		民泊の可否についてマンション管理組合に対し区から確認は行わないのか。	C			説明会

骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分			
74 75 76 77 78	土地又は住宅提供者等の責務	住宅宿泊事業を行う届出を行った住宅だけでなく、住宅宿泊事業が行えない届出を行った住宅もホームページ等で公表することを求める。また、住宅宿泊事業が行えない住宅である届出制度の制定を求める。また、管理組合やオーナーのスタンスを示すことができる制度も必要と考える。	B	住宅宿泊事業を認めないことを管理規約や建物土地の賃借契約書等に明記している物件について、事前に報告していただいた場合の取り扱いについて検討してまいります。	パブコメ		
		あらかじめ理事会のほうで民泊を禁止していることを区に伝えれば、申請そのものを拒否できるのか。	C		パブコメ		
		民泊を禁止にしているマンションの情報を積極的に公表してほしい。	B		説明会		
		住宅宿泊事業の届出を行った住宅、ならびに住宅宿泊事業の届出を行うことができない住宅であることを届け出た住宅について、港区ホームページや広報等で公表することを求める。	B		パブコメ		
		住宅宿泊事業が行えない建物や土地であることを届け出ることができる制度及びその建物や土地であることを公表する制度を設けることを求める。	B		パブコメ		
79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93	法及び政省令等住宅宿泊事業全般に係る事項	港区は民泊を推進するという考えか。	D	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、法の趣旨や国際性豊かな区の特徴を踏まえ、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することを基本的な考えとし、区として適正なルールを定めてまいります。	説明会		
		空き家対策としての位置づけは区にあるか。	D		説明会		
		民泊自体は問題なく運営できれば活用されるべきである。	B		説明会		
		法に適した民泊を行おうとするうえで住宅宿泊事業者に求められる手続きについては、その営業を過度に制約することにつながらないよう(民泊の営業を困難なものとしないう)、十分な配慮をもって運用されるべきである。	B		パブコメ		
		近隣住民に過大な負担をかけないように条例を制定してほしい。	B		パブコメ		
		民泊の本来の目的である国際交流や住居の有効活用などの良い側面もどんどん区民の方に知ってもらいたい。	B		パブコメ		
		民泊は港区では禁止してほしい。	E		法では、事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に資することを目的としており、民泊そのものを禁止することはできません。区として、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」の実現を目指してまいります。	パブコメ	
		民泊事業を行っているらしい外国人は近隣の組織には加入せず、非協力である。国際交流など期待できるはずがない。	E			パブコメ	
		民泊利用者との触れ合い、文化交流を目的の一つに挙げているが、家主不在の業者運営では接触が無く出来ないのではないか。	E			パブコメ	
		民泊は過疎地対策の為にやるべきで、都心はホテルに統一すればいい。	E			パブコメ	
		港区は、現在ホテル建設ラッシュで、新たな宿泊施設の必要性がない。	E			パブコメ	
		民泊を探す 宿泊費用を一円でも安くあげたい顧客のニーズが港区のブランドと合致せず、ブランド価値を下げる。	E			パブコメ	
		ワンルームマンションでもやろうとおもえばできるのか。	D			法における「住宅」としての定義に合致する家屋であれば原則的には事業を営むことができます。住宅としての利用状況等によっては個別の確認が必要な場合もあります。	説明会
		マンション全棟で登録して、空室がある都度宿泊させることができるのか。	D				説明会
近隣で民泊事業を行っている者が外国人であり、誰が建物所有者であるのか、誰が住んでいるのか、誰が民泊の責任者であるのか不明である。	C	事業者には法令に基づき適切な運営を行うことを求めてまいります。	パブコメ				

骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分
94	港区に1000件以上あるといわれる無届民泊を今後どのように根絶していくのか。	C	届出が行われない無届民泊施設については、旅館業法の改正に基づき、旅館業法違反施設として対応してまいります。無届施設がなくなるよう、区として取り組んでまいります。	パブコメ
95	社宅と偽って民泊施設だった場合の対応はどうなるのか。	D	届出を行わずに業を営んだ者や180日を超えて営業した者については旅館業法における罰則適用の対象となります。また住宅宿泊事業法において、事業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数等を報告する義務を負っており、報告をしない場合や虚偽の報告をした場合においては罰則適用の対象となります。いずれのケースにおいても、区は、報告内容や運営方法についての適切な確認を行ってまいります。	説明会
96	住宅宿泊事業については、その実施が実質的に規制されている今日にあっても、区内各所で横行しているのが実態である。条例骨子案では、指定区域での生活環境への影響を抑制するため、住宅宿泊事業の実施期間を最大年間180日間としているが、その履行確認を行うことは実際に可能なのか。少なくとも、事業者の善意にまかせ、脱法行為が公然と行われるような制度設計は避けるべきである。	C		パブコメ
97	新法の日数制限を嫌って脱法方法を考えているのが存在しているという話があるので、対応が必要。(宿泊者をレセプション参加者、部屋を宿泊場所として旅館登録して、夕食の用意を提携先に発注)	C		パブコメ
98	宿泊者をレセプション参加者として扱うなど、規制逃れをするケースが想定されるので対応が必要だと思う。	C		説明会
99	事業者がかわってしまったら、誰がやっているのかわからなくなるのではないか。	C	法において、事業を営む者ごとに届出が必要です。事業者が代わった場合においては新たな届出を行う必要があります。	説明会
100	宿泊者の避難誘導はどうするのか。	C	法において、宿泊者の安全確保を図るために必要な措置として、避難経路の表示等が義務付けられております。	説明会
101	防犯防災面からも、トラブルが発生する可能性のあるマンションなどについては対策を講じておく必要がある	B	住宅宿泊事業における防火防犯対策について、事業者に対し適切な対応を求めるとともに、警察署や消防署等の関係機関と連携を行い、住宅宿泊事業の適正な運営を確保してまいります。	説明会
102	暗証番号が広く知れ渡ってしまう等、集合住宅等における防犯面が心配である。区民や住宅宿泊事業者に十分理解していただけるよう、区として周知、指導を徹底していただきたい。	B		パブコメ
103	都心部での民泊では、身元確認がほぼなされず 他者との接触なく行動できるタワーマンション等の普通家屋がテロ準備に使われる可能性、特に多くの官公庁・大使館を擁する港区での危機管理上よろしくないと思われる。	B		パブコメ
104	治安が維持できるのか心配である。	B		パブコメ
105	ゴミの扱いはどうなるのか。	A	住宅宿泊事業の実施に伴い生じた廃棄物について、事業者の責任で処理する項目を追加します。	説明会
106	住宅宿泊事業により排出された生活ごみ等の廃棄物は家庭ごみと分別して排出することとし、事業系一般廃棄物もしくは産業廃棄物として事業者が法令及び条例に従って処理することを求める。	A		パブコメ
107	管理業務とはどういったものを指すのか。	D	法において、住宅宿泊管理業務とは、宿泊者の衛生の確保(法第5条)、宿泊者の安全の確保(法第6条)、外国人旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保(法第7条)、宿泊者名簿の備え付け等(法第8条)、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(法第9条)、苦情等への対応(法第10条)および住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務とされています。	説明会
108	管理組合が事業を代行することは可能か。	D	また、住宅宿泊事業者にかかわって住宅宿泊管理業務を行うには、住宅宿泊管理者としての登録を受ける必要があります。	説明会

法及び政省令等住宅宿泊事業全般に係る事項

	骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分
109	法及び政省令等住宅宿泊事業全般に係る事項	条例に違反するような施設が存在した場合、行政側の厳しい姿勢を示し、注意、勧告などをして改善されない場合やそもそも届出がなく違法状態での営業の場合、厳しい営業停止や罰金などの厳しい取締りをお願いしたい。	C	法において、住宅宿泊事業者等に対する罰則が明記されています。また、区の監督権限として、住宅宿泊事業者に対する業務改善命令や業務停止命令等を行うことができるほか、必要があると認めるときには事業者に対し報告徴収と立ち入り検査を行うことができます。住宅宿泊事業の適正な運営の確保のため、区は適切な指導監督を実施してまいります。	パブコメ
110		民泊事業により住環境の悪化した場合に備え、民泊事業取り消しを含む罰則規定を制定すべきである。事業者への指導、勧告では効果のないことは住宅地域での営業騒音問題が一向に解決しないことから明らかだ。	C		パブコメ
111		民泊認可に厳しい規制がかけられないものか。たとえば、住民の反対があると許可しないとか、マンションで言えば管理組合の承認が必要になるとか。そして仮に無許可で民泊を実施していたら、停止命令と主に罰金とか罰則を科してほしい。とにかく地域や実施期間の制限以外の条例として厳しい規制を設けてもらいたい。	C		パブコメ
112		罰則を設ける予定はあるか	C		説明会
113		罰則を適用する際の流れはどうなるのか。	C		説明会
114		罰則は条例か法か。	D		説明会
115		届出を行わない住宅宿泊事業、いわゆるヤミ営業等に対する立ち入り検査、罰則規定等を明確化することを求める。	C		パブコメ
116		違反事業者への措置を明確にしてほしい。	C		パブコメ
117		法令に基づく厳正な対応とはなんなのか。必要な措置とはなにか教えてほしい。	D		説明会
118		苦情が多い施設や180日を超過した場合はどうなるのか。	D		説明会
119		苦情トラブルがある場合の対応方法はどうか。立ち入り調査を行うのか。	D		説明会
120		港区は”港区住宅宿泊事業に関する条例“に起因する諸問題が発生した場合、どのような体制・法規制で対処されるのか。民泊は有償で宿泊を提供する事業である。強制力のない指導・勧告・命令では、効果がないことは明らかだ。建築基準法・環境基本法などへの抵触が考えられるのではないか。	C		パブコメ
121		条例骨子案では、宿泊者の違法行為や近隣とのトラブルが頻発する場合など、周辺的生活環境に明らかな悪影響を与える住宅宿泊事業者に対する措置が明らかにされていない。住宅宿泊事業の開始は「届出制」ではなく、「許可制」を基本とし、悪質な事業者については許可を取り消すなど、地域社会の安全・安心を維持する制度設計が必要である。	C		パブコメ
122		ごみ問題、騒音被害、治安対策、災害時の宿泊者対応等事態が生じた場合事業者責任としているが、区の対応と強制力があいまいである。	C		パブコメ
123	諸問題(騒音、ゴミ処理、防犯等)が発生した場合は、損害賠償責任は区が負うものか。事業者が負うものならば、条例のどこの記載されるのか。	C	事業の実施に係る責任は事業者が負うこととなります。	パブコメ	
124	近隣住人や関係者等が不利益を一方的に被らないための弁済や原状回復費用の引き当て義務化してほしい。	E		パブコメ	



	骨子の事項	意見の要旨	意見の対応方針	区の考え方	区分
125	法及び政省令等住宅宿泊事業全般に係る事項	ゴミ対応、騒音対応のお願い、避難等の行動指導はできるか。	B	事業者の責務として、宿泊者に説明しなければならない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を明記し、区として、適切に実施されるよう取り組んでまいります。	パブコメ
126		騒音や見知らぬ人の出入り、ゴミの問題等、トラブルが多く発生していることへの対応をしてほしい。	B	法令などに基づき、宿泊者の安全の確保、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、苦情等への対応が適切に実施されるよう、事業者に対し求めてまいります。	パブコメ
127		住宅宿泊事業者は営業者であるため、所得申告、納税(国民の義務)しているのかどうかのチェックを税務当局にはお願いしたい。	E	税務署にご意見を伝えます。	パブコメ
128		インターネット上の宿泊サイト等に適切な手続きを経ない当事業の物件掲載を監視し、適法でない物件が掲載がされた場合の罰則等を定めることを求める。またそうならないような未然防止のための施策を求める。	C	法において、仲介サイト等は「住宅宿泊仲介業」の登録を受ける必要があり、観光庁が担当官庁です。	パブコメ
129		仲介業者には海外サイトも多いと思うが、登録などどのようなようになるのか。	C		説明会
130		行政の担当部署を明確にしてほしい。	B	事業に関する届出や事業全般に係る相談についてはみなと保健所生活衛生課で行います。また、相談内容により各専門部署と連携して取り組みを行ってまいります。	説明会
131		わかりやすくシンプルな法令の説明資料を作成していただくようお願いしたい。	B	法や条例、手続き方法や管理方法等についてわかりやすくまとめたパンフレット等を作成し、周知を行ってまいります。	パブコメ
132		届出に必要な書類を明確にし、わかりやすくしてほしい。	B		説明会
133		本事業推進の立場からは簡便に確認のできるチェックリストを用意してほしい。	B		パブコメ
134		条例は施行後、変更の余地はあるか	E	今回、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、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することを基本方針とし、「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、区として適正なルールを検討し、条例骨子案をご提示いたしました。	説明会
135		規制は最初は厳しく行い、あとから緩和すればいいのではないか。	E		条例施行後は、国の動向や住宅宿泊事業の運用状況などを注視しつつ検討してまいります。