

第2回江東区旅館業に関する規制のあり方検討委員会会議録

日時 令和7年11月6日 午後2時～午後4時

場所 江東区役所7階 第71,72会議室

出席者 江東区：副区長、健康部長、健康部次長、地域振興課長、文化観光課長、
生活衛生課長、環境保全課長、清掃事務所長、都市計画課長、
建築課長、建築調整課長
消防：深川消防署予防課長、城東消防署予防課長（代理）
学識経験者：都市計画関係、法律関係
関係団体：一般社団法人江東区観光協会事務局長
事務局：生活衛生課

1 議題

(1) いただいた追加ご意見（要旨）について

（事務局・資料1について生活衛生課長から説明）

- ・旅館業法の概要と区内における旅館業の現状について
（他区と本区の規制の違い等）
- ・区内旅館業の規制見直しの進め方と方向性について
（連絡先の掲示、管理状況の確認等）
- ・規制見直しにあたっての検討事項について
（定期報告制度、施設常駐化、施行時期、事前周知制度、過料の適用等）
- ・その他の意見について
（事業者への助成、事業者登録制度等）

(2) 旅館業法施行条例の一部を改正する条例骨子案について

（事務局・資料2について生活衛生課長から説明）

- ・条例の目的や基本理念の明文化
- ・営業従事者等の勤務体制の整備
- ・周辺との調整に関する規定の整備
- ・施設の管理体制の整備
- ・他法令の遵守に関する規定の整備
- ・施設常駐義務違反に対する規定の整備

(出席者からの意見と回答)

(1) 条例の目的や基本理念の明文化について

【学識経験者】地域の人と話すと、コミュニティの視点が大切だという話を聞く。そのため第1条で条例の目的を明確化することや、地域の生活環境との調和や地域コミュニティ活性化の視点を加えた基本理念を定めることは、非常に意味があることであるため、この内容で良いと思う。

【区】地域コミュニティの活性化について、遵守事項を営業者が守ることで、コミュニティの活性化が進むという理解で良いのか。

⇒その通り。

【学識経験者】現行の旅館業法施行条例は旅館業法の下にある位置付けだが、改正案では旅館業法と、地域コミュニティ活性化といった旅館業法外の目的を包含した位置付けとなる。枠組み全体を認識したうえ、条文の策定作業を行ったほうが良い。

また、条例の方向性について図示した方が、条例の目指す先がわかりやすくなり、混乱を避けられると思う。

(2) 営業従事者等の勤務体制の整備について

【学識経験者】施設への常駐について、第9条の遵守事項に定めるならば、許可基準ではないということによいか。

⇒第9条は許可要件ではないが、許可要件である第11条に常駐場所に関する規定を設ける予定である。そのため、ソフトとハードの両面から施設内への常駐化を規定する想定である。

現行でも従業員の常駐体制については確認を行っているため、改正後もその体制は維持する予定である。

【学識経験者】許可基準にするのであれば旅館業法第4条と関連付ける必要があるが、その行程は整理しているか。

⇒法的な位置付けと関連付けについては、今後考えていく。

【学識経験者】施設への常駐については、第9条の遵守事項に明確に記載することが適正であると思う。

【区(事務局)】常駐場所に関する規定について、旅館業法第3条第2項と関連付けることは可能か。

⇒【学識経験者】第3条第2項で示している政令は、明確に許可基準であると定め

られているため、関連付けることは問題ない。どことどこが関連付けられている、ということは文章だけでは分かり辛いため、図示したものと良い。

⇒【区（事務局）】内容を整理したうえ、次回の会議までにお知らせしたい。

（３） 周辺との調整に関する規定の整備について

【学識経験者】区内の木造密集市街地等、私道が多い地域に住む人と話すと、トラブルや苦情に関する話が多い。そのため周辺との調整に関する規定は必要だと思う。

【区】私道の利用について規制を行う場合、民法上の通行地役権等に抵触しないようにすることが大事である。私道という言葉について、想定している定義があれば教えてほしい。

⇒道路から施設にいたるまでの敷地が区道や都道に面していない場合、私道と解釈することを想定している。国の共有私道ガイドラインとの兼ね合いもあるため、私道の所有者に対して働きかけていくことは１つの課題だと考えている。

【区】私道の所有者が通行を認めない場合に許可をしないとすると、法に抵触する部分もあると思う。

⇒不許可にすることは考えていない。私道の使用承諾書を申請書の添付書類とし、添付されていない場合は許可を保留することを想定している。

【学識経験者】私道の使用承諾書が法定の添付図書ならば補正を命ずることができ、そうでなければ行政指導という扱いになる。どちらとして扱うかは決めなければならない。

【学識経験者】第１回検討会で使用していた狹隘道路では定義が難しいため、私道という言葉を使用しているということで良いか。

⇒その通り。住宅密集地の戸建て宿泊施設と周辺住民間のトラブル防止のためにこの規定を入れているが、狹隘道路という表現では定義が難しいため、私道という言葉を用いている。

【学識経験者】私道共有者がいる場合、お互い様の範囲であれば許容するというのが、私道の使い方である。しかし宿泊業を営むのが一部の人となると、外部性がどこまで受忍限度の範囲となるか。差し止め訴訟が起こった時、裁判所は所有者に対して改善の努力を求める程度で、原告敗訴となると思う。そのため行政指導とすることが妥当であると思う。

【区】私道の利用承諾は何割程度を想定しているか。

⇒原則 10 割を想定している。

【学識経験者】私道の利用承諾を 10 割とするとおそらく違法となる。登記簿を確認しても所有者の相続等を反映しているとは限らないため、そのような私道の使用承諾を得るということは不可能を強いていることとなる。

事業者から使用承諾が不要な旨の確認訴訟が起きると、裁判所は、義務ではなく行政指導に過ぎないと判断することが推察されるため、説明や協定締結等、地元の人が少しでも安心できるようにするような運用が妥当であると思う。

【区】承諾では難しいため、周辺住民への説明する際に道路の所有者が判明すれば説明を行う、という形に留めた方が良いと思う。

(4) 施設の管理体制の整備について

【学識経験者】地域のコミュニティが良好なところは、運用によってうまく調整できるところも多いと思う。

管理状況の確認記録については運用で調整できるところがあると思うが、最低限、連絡先の掲示は必要であるため、連絡先の掲示については遡及適用が良いと思う。

【区】管理人が常駐になった場合、施設管理規定は適用除外するとのことであった。適用除外する施設管理規定はどの部分を指しているのか。

⇒施設の管理状況を毎日確認するという規定を遡及適用した場合、駆け付け体制の確保によって許可を受けた施設は、施設を毎日確認する必要がある。これに対し、従業員が常駐している施設は、施設に常駐しながら管理を行っているため、この規定を適用除外する。

【区】施設の管理状況の確認は適用除外するが、記録の保管は行う必要があるということか。

⇒その通り。

【区】本来は区への定期報告制度を設けた方がよいと思う。記録の保管を義務化した場合、苦情等があった際に区がその記録の提出を求めることはできるのか。

⇒旅館業法第 7 条に報告・検査・質問を行うことができる旨の規定があるため、可能であると考えている。

(5) 他法令の遵守に関する規定の整備について

【区】法令を守る旨の規定を設けた場合、営業者に法令遵守の意識があっても、利用者が無視をして騒いだり、ごみを勝手に捨てたりすることも考えられる。第9条の営業者の遵守事項の中で、守るべき事項の利用者への周知を義務付けることにより、利用者の法令遵守を担保するという考え方は成立しないか。

⇒第10条に宿泊者の遵守事項を努力規定として定めているが。第9条にこの第10条を遵守させる旨の規定を設けることができないか検討している。

【区】建築基準法や消防法を遵守する旨の記載がある。例えば建築基準法上の建築確認手続きを行っていない建物があつた場合、建築基準法を遵守していないことを理由に旅館業法の許可を行わないことができないのであれば、骨抜きにならないように文言の整理が必要になってくると思う。なにか考えはあるのか。

⇒国の通知により、他法令を遵守していない施設に対しても、旅館業法上、不許可にはできない。建築基準法や消防法の遵守を許可要件とすることは難しく、骨抜きになる可能性もあるが、区としての姿勢を示すために今回は文言に入れている。

【区（事務局）】他法令の遵守について、現時点では決まっているものがないということは理解できた。どこまで遵守させるのか、という問い合わせは予想されるが、宿泊者や管理者、町の安全のためにも、どのような文言で規定するかは調整させてほしい。

【学識経験者】建築確認の手続きを行っていないくとも、しっかりとした建物になっていることは多いのか。それとも、危険な状態になっているものなのか。

⇒【区・所管課長】一般的な建築確認検査制度としては、設計者が建築基準関係規定を満たした建築計画を区や指定確認検査機関に提出する建築確認を行い、工事が始まり、建築確認通りに建物が建築されたことを確認する検査を行い、検査済証が交付される。従って、建築確認の手続きを行っていない建物の場合、そもそも建築基準法の規定に適合していないことが疑われる。

検査済証のない建物の場合、建築計画通りに建物ができていない恐れがあるため、建築士等が建物の法適合性を確認したうえで増築といった行為を認めていることがある。統計はとっていないものの、建築確認の手続きを行っていない建物も一定数はあると認識している。

【学識経験者】融資を受けずに現金で建てると、建築確認を取らないと思う。旅館業との関係では、建築確認の有無については建築確認検査制度に則った対応が最良である。建築確認は不要だが、建築基準法等の関連法規の遵守が確認できれば良い、

というのは一つの整理であると思う。

消防法上も火事で死者が出たり、延焼が発生したりした場合は問題となるため、今は制度が明確になっていないが、可能な限り努力したということをみせる必要がある。

⇒【区・所管課長】全責任をどこが負うかという話になると、基本的には建築物の所有者が建築基準法や消防法等の関連法令に適合するように維持管理する、という規定が別の法律にあるため、そこで指導を行っている、

【学識経験者】問題のある建物は把握できているということか。

⇒【区・所管課長】検査済証を交付しているかに関して、すべての施設については把握できていない。建築計画概要書等を区が保管していれば、それを閲覧することや、検査済証の交付の有無を確認することができるが、基本的には検査済証は所有者が持っているということが一般的な常識である。

(6) 施設常駐義務違反に対する規定の整備について

【区】苦情があった施設に対しては厳しくしていく必要があると思う。施設に対して命令はできるようだが、許可の取り消しを行うことは可能なのか。

⇒構造設備が基準に適合しない場合や、公衆衛生上不適当である場合は、旅館業法の規定により、営業停止や許可の取り消しができる。周辺と軋轢が生じていることが公衆衛生上不適当かという、判断が難しい。公衆衛生上の不適当に関して、食中毒を例に挙げると、やはり健康被害が生じているようなものがわかりやすい。全国的にも公衆衛生上の不適当をもとに旅館に対して営業停止をかけた事例はほぼなく、本区でも営業停止命令をかけたことはない。

【区】既存施設に対して苦情が多いことを考えると、既存の許可施設に対する何らかの規制について検討してほしい。

⇒施設の管理状況を毎日確認するという規定により、苦情の有無やごみの不適切な廃棄を確認することができるため、ある程度抑止することが可能であると考えている。

【学識経験者】管理者常駐のスペースを図面上で確認しても、営業者がそのスペースをすぐに潰してしまうという話を他区でよく聞く。管理人常駐を法定要件として関連付けると刑罰とリンクするため、非常に重いと思っている。常駐義務違反の違反であればソフト面に関することだが、常駐場所はハード面に関する規定であり、法定だと整理されているため、旅館業法本体の方で受け止めて対応することが可能かどうかということがポイントであると思う。

【区】現状でも第16条の措置命令はあり、第9条の第1項第1号及び第6号に違反したものが対象になると思うが、今後はそれに追加する形で常駐義務違反が措置命令の対象になるということでよいのか。

⇒その通り。

【区】常駐義務違反の違反者だけが罰則規定の過料5万円の対象となるということ
でよいのか。

⇒その通り。

【区】許可後に部屋の構造を変更してしまう事例があるとのことだが、区として定期的に施設に立ち入りするようなことはあるのか。

⇒旅館業法改正以前は立ち入り検査を行っていた。改正後は270近い施設があるため、大規模施設には3～4年に1度立ち入りしているが、戸建てのような小規模施設については運用上追いついていない。

(7) 全体の総括

【区（事務局）】条例の骨子案について内容を詰めたうえで整理し、次回は条例の概要や新旧対照、いただいた意見への対応等について提示させていただく。

(3) 条例の公布・施行について

（事務局・資料3について生活衛生課長から説明）

- ・条例の公布から施行までの日程について
- ・条例改正のスケジュールについて

【学識経験者】前回伝えた通り、新規の施設は新築ではなくリノベーションによるものが多いため、公布から施行までの期間は3～4か月でよい。地域の方には困っている人も多いことを考えると、このスケジュールで動いた方がよいと思う。

(4) 全体を通した意見・質問について

【学識経験者】旅館業法は公衆衛生がベースの法律であり、基本的には内向きの規制であるが、本会議では対外的な規制について整理をしていくという話をしている。旅館業法と同時期に作られた「墓地、埋葬等に関する法律」では、公衆衛生その他公共の福祉や国民の宗教感情への適合としか規定されていないところを、立地に関する問題が起こっていることから、少なくない自治体が関係条例を制定している。条例では説明会や植樹、住宅からの距離等、墓地の公衆衛生とは関係のないところまで義務付けているが、一般的には適法であると

受け止められている。そのような状況を考えると旅館業法施行条例も、生活環境のようなものに踏み込んだ形の規制であっても受け入れられる気がする。しかしながら限度はあるため、目的規定も含めて条例で包み込むような制度を設計できれば良いと思う。

【区・司会】これまでの2回の検討会を通じて様々な意見をいただき、改正条例の骨子や施行までの期間について、一定の方向性を見出すことができたと思う。次回の第3回検討会では、意見や抑えるべきポイントを整理したうえで、改正に向けた最終案を示す。

2 その他

事務局から追加意見の提出案内と次回開催のお知らせ