

(仮称)江東区住宅宿泊事業の運営に関する条例(素案)への意見募集の結果内容

制度全般

No	意見概要	区の考え方
1	全面的に住宅宿泊事業に反対である。	住宅宿泊事業は、法に基づき、施行されます。いただいた意見は参考とさせていただきます。
2	「ホームステイ」を「住宅宿泊事業」に含めることのないようお願いしたい。	国による住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)において、「人を宿泊させる事業」とは旅館業法における「人を宿泊させる営業」の考え方と同様とされています。

住宅宿泊事業の実施の制限

No	意見概要	区の考え方
3	第一種中高層住居専用地域での規制だけにとどまっているが、より広く規制した方が好ましいと考える。	<p>法では、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、期間を制限できるとされています(第18条)。</p> <p>江東区では、第一種中高層住居専用地域以外の地域の生活環境に与える影響などを考慮し、区内全域で生活環境の悪化を防止する必要があるため、素案を修正し、区内の全域で月曜日の正午から土曜日の正午まで(祝日の正午から翌日の正午までを除く)を制限することとしました。</p>
4	住宅宿泊事業の実施の制限について、「第一種中高層住居専用地域」ではなく、(東京都中央区と同様に)全地域とすべき。	
5	第一種中高層住居専用地域のみ規制をかけて他の地域は民泊を推奨していくということか。それで区民生活がまもられるのか疑問である。	
6	条例の対象地域が「第1種中高層住居専用地域」とのことですが、江東区の場合、同地域の割合は非常に限られており、他の用途地域については事実上無制限になるのではないか。	
7	住居専用地域において、月曜日の正午から土曜日の正午まで住宅宿泊事業を行うことを禁止する規制は許されない。住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものであり、違法である。	
8	法第18条の委任に基づく条例の制定であるとしても、民泊を営業できる区域や期間に制限を設けることは、法の趣旨から逸脱していることに加え、営業の自由を著しく侵害している。	

事業者等(住宅宿泊事業者、住宅管理業者)の責務

No	意見概要	区の考え方
9	一般個人が日常生活の延長で届出手続きを完結できるよう、簡単で、わかりやすく、現実的なルール設計、および解説をお願い致します。	ご意見も踏まえ、法の施行に向けて準備を進めてまいります。
10	「家主同居型」ホストは仕事をしながら無理のない範囲でゲストを受け入れているケースがほとんどで、ゲストは昼間おおむね外出しているため、ホストが昼間に不在にしても問題ないと考える。	ガイドラインにおいて、一時的な不在に関する考え方につき、「業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しない」、「不在」とは、住宅宿泊事業者が届出住宅を不在にすること」とされています。他方、「生活必需品を購入するための最寄りの店舗の位置や交通手段の状況により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2時間程度までの範囲とする。」ともされています。いただいた意見は参考とさせていただきます。
11	当該建物がマンションである場合には、当該マンションの管理規約で住宅宿泊事業を営むことが承認されているか否かを、当該マンションの管理組合に直接照会して頂きたい。	住宅宿泊事業の届出書に添付する書類のひとつとして、住宅が区分所有建物である場合には規約の写し(規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がないことを確認したことを証する書類)があります。マンションの標準管理規約につきましては、区のHPから国土交通省のHPをご案内していますので、マンション管理規約の見直しをお願いします。
12	マンション内の民泊については、管理規約として「民泊を許可する」明文での規定を必要とするとの規定を区の条例のなかで作っていただきたい。	
13	民泊容認についての管理規約改正が行われていないマンションについては、原則、事業の届出は受理しないことを区政運営の基本としていただきたい。	
14	マンションでの民泊の届出を受理する場合の要件に、当該管理組合理事長の同意書添付を必須とする旨条例に定め、雛型の様式も明示していただきたい。	

事業者等への義務付け

No	意見概要	区の考え方
15	近隣住民への周知違反・その他法令違反等への指導に従わない場合に、勧告する旨の規定があるが、実効性の確保の観点から、事業者名・住宅提供者名の公表や罰則等の規定も必要ではないか。	ガイドラインにおいて、「住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、届出者から周辺住民に対し住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明することが望ましい。」とされています。事業者が適正な民泊を運営するよう指導していきます。なお法令違反については、法において、業務改善命令や業務停止命令等が規定されています。
16	悪質の事業者は友達を泊めているだけだと言いのがれをするようだが、この条例案で規制をかけられるのか。そのような悪質事業者を摘発できるような条例にするべき。	法に基づき、必要に応じて、住宅宿泊事業者から報告を徴収し、または立入検査を実施していきます。
17	近隣住民への周知を届出要件とすることは許されない。(法律の範囲内とはいえず違憲無効・営業の自由の侵害・プライバシー権の侵害)	ガイドラインにおいて、「住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、届出者から周辺住民に対し住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明することが望ましい。」とされています。条例(素案)に届出要件とする規定はなく、また法施行規則における届出書に添付する書類にも該当しません。
18	ゴミや騒音など衛生管理面については、宿泊事業者・管理業者のどちらも責務がある内容とのことです。京都市条例のように、管理責任者の近隣への駐在を必須とする規定を、範囲を定めて作って頂きたい。	法第11条において、住宅宿泊管理業務の委託について規定されています。またガイドラインにおいて、「本法では登録された住宅宿泊管理業者への委託義務等により、家主不在型であっても、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保が図られている」とされています。いただいた意見は参考とさせていただきます。
19	住宅宿泊事業者への苦情対応記録の作成・保存義務の賦課は、住宅宿泊事業法で敢えて課されなかった義務を課すもので、過剰な規制であり許されない。	法第10条において、「住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない」と規定されています。届出住宅に関する苦情等が区に寄せられた際に、苦情対応記録等を確認し、住宅宿泊事業者が適切に対応するよう指導していきます。
20	緊急時における情報提供義務に関する規定は、内容によって、不要か、過剰な規制であり不適切である。「プロ」の事業者に対して課されていない規制を個人たる住宅宿泊事業者に課すことは、住宅宿泊事業の促進という同法の目的に反し、違法・無効となるおそれがある。	法第7条において、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保が規定されています。緊急時の避難及び救急医療の情報提供を行うことは、宿泊者が届出住宅及びその周辺環境に不慣れであることから必要な措置です。

届出住宅の縦覧

No	意見概要	区の考え方
21	「家主同居型」ホストの情報公開に関しては、個人情報保護条例、プライバシーの観点から不当または不適切でないか十分に検討すべき。	ガイドラインにおいて、「宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無について確認することを可能とするため、都道府県知事等は、その届出番号及び住所を公表することが望ましい。なお、情報の公表にあたっては、都道府県等の個人情報保護条例等との整合や、プライバシーへの配慮等も踏まえて具体的な公表方法を検討することが望ましい。」とされています。縦覧にあたっては、江東区個人情報保護条例等に基づき、プライバシーへ十分な配慮をしていきます。
22	届出住宅の縦覧は許されない。プライバシーに係る情報として保護されるべき情報が公表されることはプライバシー保護の観点から重大な人権侵害となり得る。	

意見募集の実施方法

No	意見概要	区の考え方
23	条例案をウェブで公表すべき。情報公開に消極的なのでは。	条例(素案)として、区報やホームページ等で公表いたしました。
24	中央区では同じような条例案に対してパブリックコメントを実施しているが、なぜ江東区では実施しないのか。区民生活にかかわる大きな問題と考える。しっかりと区民の意見を吸い上げ、意見に対する区の見解を示すべきでは。	「ご意見募集」として、区民の皆さんからご意見を募集することを区報やホームページ等で周知いたしました。区の考え方につきましては、今後ホームページ等で公表していきます。