

## 住宅宿泊事業法への対応について

### 1 住宅宿泊事業法の概要・自治体の役割

#### (1) 法の概要

住宅宿泊事業者などに係る制度を創設し、民泊に活用できる住宅や年間提供日数の上限(年間180日)を定めるとともに、事業者への義務付け、行政の役割などを規定しています。

#### (2) 自治体の役割

ア 住宅宿泊事業者に対し、必要に応じ、業務改善命令や業務停止命令、立入検査等が可能です。

イ 生活環境の悪化防止のため、合理的に必要と認められる限度において、条例により、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間の制限が可能です。

### 2 住宅宿泊事業法施行令(抜粋)(29年10月27日公布)

(1) 区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、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。

(2) 期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、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期間内において行う。

### 3 本市の状況

#### (1) 民泊の必要性

ア 民泊を実施することで、観光客の選択肢が広がります。

イ 新たなホテルの開業予定から、観光客の大幅な増加に対する宿泊施設の確保策として、民泊の必要性は低いと考えます。

#### (2) 本市におけるこれまでのまちづくり

中期計画『魅力と活力あふれる都市の再生』戦略において、都心臨海部と郊外部のまちづくりの方向性を明確化しています。

また、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(以下「低層住居専用地域」という。)を広く指定することで、住宅地の生活環境を保全してきました。

#### ア 都心臨海部

- ・ 快適で魅力的なまちづくりや観光MICE振興など都市の活力とにぎわいを創出するまちづくり
- ・ 都心臨海部を中心に、企業立地促進条例等によるホテル誘致、案内サイン・公衆無線LAN整備を推進

#### イ 郊外部

- ・ 誰もが住みたい、住み続けたいと思える暮らしやすく魅力あふれるまちづくり

#### ウ 低層住居専用地域

- ・ 市街化区域の約41%を低層住居専用地域に指定(政令指定都市最大)  
(参考) 2位 札幌市35% 3位 神戸市32% 4位 京都市24% 5位 川崎市22%

#### (3) 本市のブランド力

地域ブランド調査において、5年連続で居注意欲度1位を獲得しています。

(参考) 地域ブランド調査2017((株)ブランド総合研究所)

国内自治体を対象に、認知度や魅力度、イメージなど78項目からなる調査。  
2位 神戸市 3位 京都市 4位 鎌倉市 5位 港区

## 4 住宅宿泊事業に対する本市の考え方

住宅宿泊事業法の立法主旨を踏まえた上で、今後生じるおそれのある「住宅地(低層住居専用地域)における生活環境の悪化」を防止し、都市ブランドを守る必要があります。

低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域であり、集客施設(店舗や事務所、宿泊施設等)の立地が制限されています。

この地域に民泊が立地することで、不特定の人々の流入を生み、騒音問題など、現状保たれている生活環境が悪化するおそれがあります。

特に、静穏な環境が維持されている平日において、条例を制定する必要があります。

#### (1) 本市における民泊に対する苦情等(29年度10月末時点 13件)

- ・ 無許可営業ではないのか
- ・ 見知らぬ人が出入りしている
- ・ 騒音で迷惑している

#### (2) 実態調査で聴取した意見等

(厚労省調査に基づき、本市民泊施設の実態調査した際に、周辺住民にヒアリング)

- ・ 不特定多数の人々の出入りは不安を感じる
- ・ 静かな場所なので、観光客等でにぎわってしまうと困る
- ・ たばこの吸い殻やゴミのポイ捨て、大声など、マナーの悪さが心配
- ・ 夜遅くの騒音が気になるが ルールを守ってくれば問題ない
- ・ 民泊について考えたことはない

(3) 既に民泊が多数立地する他自治体の苦情件数(28年度)

ア 京都市 約1,900件

イ 新宿区 約250件

## 5 住宅宿泊事業の実施制限案

(1) 制限区域

低層住居専用地域

(2) 制限期間

月曜日から木曜日

ただし、祝日、休日及びその前日、並びに1月2日、1月3日は除く

## 6 関係局

(1) 条例制定

文化観光局

(2) 届出・相談窓口

健康福祉局

(3) 指導・監督

衛生環境(旅館業法関係) 健康福祉局

安全確保(建築規程関係) 建築局

マンション管理組合対応 建築局

地区計画・建築協定の相談 都市整備局

防火設備等 消防局

騒音 環境創造局

ごみ 資源循環局

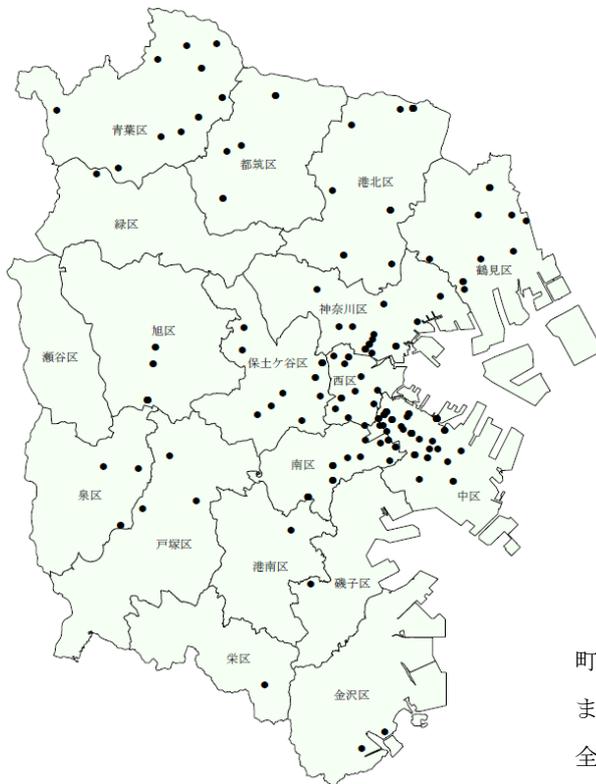
## 7 今後のスケジュール

平成29年 11月20日 パブリックコメント実施(～12/26)

平成30年 2月中旬 条例案提出 (平成30年第1回定例会)

3月15日 届出受理開始 (6/15住宅宿泊事業法施行)

(資料1) 民泊施設市域分布図 (29年度実態調査より)



町名まで特定できたものを示しています。  
また、同じ町名の場合は重ねて表示しており、  
全数を表しているものではありません。

(資料2) 低層住居専用地域

- 第一種低層住居専用地域：低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
- 第二種低層住居専用地域：主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

(資料3) 他都市の条例検討状況

	制限区域	制限期間	状況
京都市	住居専用地域	3月～12月	パブコメ実施 12/5～1/12
新宿区	住居専用地域	月曜日～木曜日	区議会議決 12/11
世田谷区	住居専用地域	月曜日～金曜日	パブコメ実施 11/28～12/19
大田区 ※特区民泊	住居専用地域 工業・工業専用地域	全日	区議会議決 12/8