

住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン案（概要）に対する意見の概要

平成30年2月2日から、住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン案（概要）を公表し、都民の皆様からご意見を募集いたしました。

お寄せいただいた主なご意見の概要と、それに対する都の考え方をご紹介します。貴重なご意見をお寄せいただき、誠にありがとうございました。

1 意見の募集期間と件数

- 募集期間：平成30年2月2日から同月15日まで
- 意見提出者：18者（企業・団体を含む）、意見数：延べ44件

2 主な意見の概要と都の考え方

主な意見の概要	都の考え方
【制定の趣旨】	
区によってバラバラな民泊制限・指導監督を統一してほしい。	<p>都が事務を担う市町村地域では、市町村との検討や民泊の実態などを踏まえて、ガイドライン案を策定しました。</p> <p>特別区及び保健所設置市にあつては、住宅宿泊事業法第68条第2項に基づき、協議を行っており、各区市にて届出受付・指導監督を実施します。</p> <p>大部分の特別区では、違法民泊の疑いや苦情が多いといった実態を踏まえ、地域の生活環境との調和を図る観点から、条例等のルールづくりを行っている認識しています。</p> <p>地域の実態に即した対応を行うことが重要であることから、区市町村とも連携しながら、健全な民泊の普及に努めていきたいと考えております。</p>
【事業を営もうとする者に対する事前準備の指導】	
民泊事業を営むにあたっての条件、措置等、具体的な案内をしてほしい。	多様な事業形態が想定されることから、事前相談に応じ、円滑な届出をサポートしていきたいと考えております。
「管理規約（写）」の添付を条件としてほしい。	届出住宅が分譲マンションである場合は、専有部分の用途に関する規約の写しを提出することとしています。
「住宅宿泊事業」を禁止したマンションのリストを東京都が作成して事業者から届出があった際に、禁止マンションに該当しないことを確認してほしい。	<p>なお、規約に住宅宿泊事業を営む事について定めがない場合は、「管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会・理事会等で決議されていない旨」を確認した誓約書又は、法成立以降の総会及び理事会の議事録その他の管理組合に届出住宅において、住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証明する書類の添付を求めることとします。</p> <p>また、都から当該書類に記載された理事長等に連絡することにより、管理組合の禁止意思の有無について個々に確認することを予定しております。</p>

主な意見の概要	都の考え方
<p>住宅宿泊事業法が定める届出要件を満たしている場合など、届出前の事前相談等については、事業者の状況に合わせて柔軟に対応されたい。</p>	<p>本ガイドライン案における事前相談は、あくまで、届出に必要な事項を事前に案内することで、準備を整えていただき、円滑な事業開始をサポートするために行うものです。事業者の方々の状況に応じて、適切な相談対応を行ってまいります。</p>
<p>法第6条で規定されている届出住宅の安全確保措置の適合状況の確認は、専門的な知識が必要となる部分も多くあるため、建築士等が行うことが前提となると考えるが、一般的な民泊提供者でも、この規定を理解できるようなわかりやすい図面、資料なども必要ではないか。</p>	<p>法第6条で規定されている届出住宅の安全措置については、適合状況を確実に確認できるよう、本ガイドラインにおいて、チェックリストの作成を規定しております。</p> <p>当該措置の内容は、建築基準法令等の専門的な内容と関連し、建築に関する専門的な知識を有する者でなければ確認が困難となる部分が多いため、チェックリストの作成にあたっては、原則として建築士による作成を求めていることになりました。</p> <p>なお、国が作成した「民泊の安全措置の手引き」では、具体的な図面例や措置基準のフローチャートなども提示されており、併せて活用することで、事業者の理解に努めてまいります。</p>
<p>届出住宅が、建築基準法や消防法に適合するよう指導してほしい。</p> <p>宿泊者の安全を確保する観点から、届出住宅の火災等の安全対策に関する指導をしてほしい。</p>	<p>届出住宅については、住宅宿泊事業法その他、建築基準法令や消防法令などに関連する事項からも建物としての安全性が求められています。</p> <p>本ガイドラインにおいても、届出時に都が定めたチェックリストにより安全確保措置の状況確認を行うとともに、関係機関等と連携しながら、事業者に対する指導を行ってまいります。</p> <p>また、災害時における宿泊者の避難経路の表示などをガイドラインで規定するとともに、今後、都が実施する事業者向け研修会等においても、関係機関等と連携しながら、事業者に対する指導を行ってまいります。</p>
<p>消防法令適合通知書が届出に必要な消防署を除き、その他の関係機関については届出希望者にあちこちに行脚させるのではなく、「東京都の届出窓口において事前相談を受ける」のだから、その担当部署の人間が各関係機関におけるチェックポイントを学習のうえ伝達し、行脚しなくて良いようにすべきである（ワンストップ窓口）。</p>	<p>住宅宿泊事業の届出がスムーズに行えるよう、必要な手続は、事前相談を行い、届出窓口において案内するようにいたします。</p> <p>しかしながら、消防法令等、他法令に基づく手続が必要な場合があるため、これらの所管部署を案内させていただくことがあります。</p>

主な意見の概要	都の考え方
<p>ガイドラインとともに、旅館業法で営む簡易宿所営業者の許可申請にも、マンション管理規約に簡易宿所営業を営むことを禁止している旨の定めがないことを確認するよう、また、なければそのことを確認するよう求める一項目を、東京都独自の行政として入れるべきである。</p>	<p>本ガイドラインは、住宅宿泊事業法に関するガイドラインとなりますが、今後、御意見を踏まえ、旅館業法所管部署と連携してまいります。</p>
<p>【事業を営もうとする者が行う届出に関する事項】</p>	
<p>今、懸念される問題は、建物の安全性というような物理的側面ではなく、そこを利用する人たちと近隣との問題、いわば住まい方（ソフト）の問題と考える。</p> <p>事業者に「居住（共住）」を義務付けてほしい。</p>	<p>いわゆる居住型、不在型が想定される中、両形態ともに届出することができる法となっています。</p> <p>不在型の事業形態であっても、管理業者への委託が法律上課せられており、苦情等に誠意をもって迅速に対応することや、駆け付け要件などを規定し、事業者に対して指導を行っていきます。</p>
<p>宿泊事業者に係る制度は、細かい規定が想定されており、警察・消防・保健所等の対応も、十分に検討されていると思われる。</p> <p>区域・期間制限条例であることや、年間提供日数上限180日に定められていることも、民泊想定であることも理解できる。</p> <p>しかしながら、倉庫や空き工場に簡易の間仕切りをする等により、事業を行う建物・宿泊室が、建築基準法上の居室でなくても、宿泊事業の届出が可能になってしまう懸念がある。チェックの方法が非常に難しいと思われるが、ガイドライン作成時に検討を必要とする項目かと思われる。</p>	<p>住宅宿泊事業法では、住宅を活用して事業を行うことを前提としていることから、ご意見のような倉庫等の形態の施設は住宅宿泊事業に使用することはできません。法の趣旨を踏まえて、ガイドラインには「住宅」の定義を明記することといたします。</p>

主な意見の概要	都の考え方
<p>周辺住民等への事前・事後周知の指導に当たっては、事業者の負担にならないよう、留意されたい。また、過剰な指導により、届出自体の支障となることがないように留意されたい。</p>	<p>国ガイドラインにおいても、地域の理解を得た事業実施を確保するため、「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」とされております。</p> <p>これを受けて、本ガイドラインでは、事業者の方の負担と周辺住民の皆様の安心とのバランスを考慮して、一定のルールを示しております。事後の届出番号等の周知に関しても同様の主旨で考えております。</p> <p>また、地域の理解を得ることは、継続的な事業実施にもつながるものと考えております。</p>
<p>周辺住民等への事前周知の指導に当たっては、プライバシーを侵害しないよう留意する必要がある。</p>	<p>周辺住民等への事前周知に当たっては、プライバシーの観点からも、影響を受けることが想定される周辺住民とするなど、適切な範囲での説明を指導してまいります。</p>
<p>本ガイドライン案において、住宅宿泊事業法に基づく届出の際の添付書類の追加は慎重になされるべき。</p> <p>届出の際に届出要件とは別途、書類の提出を求める場合には、過剰な負担とならないよう留意すべきである。</p>	<p>本ガイドラインにおける追加の添付書類は、「消防機関に対し、消防法令の適合状況について相談等を行った旨を証する書類」及び「届出住宅の安全確保に関する国土交通大臣告示との適合状況チェックリスト」です。</p> <p>消防法令の適合状況については、国ガイドラインに定められているように、都道府県知事等は消防法令適合通知書を届出時に併せて提出することを求めるものとされており、消防庁予防課長より発出される「住宅宿泊事業の届出に伴う消防法令適合通知書の交付について」を参考とすることとされております。</p> <p>このため本通知に準拠し、届出者が消防機関に対して相談を行った旨の記録を提出していただくよう、規定しております。</p> <p>また、届出住宅の安全確保措置については、住宅宿泊事業法上、求められているものであり、国からも「民泊の安全措置の手引き」が発出されております。安全確保措置については、建築基準法令等の専門的な内容と関連するため、国の手引きなども参考としつつ、適合状況を確実にチェックできるよう、定めるものです。法律上、安全確保措置が不要となる事業者の方々は、チェックリストの作成も不要となります。</p> <p>いずれも、東京都が独自に措置等を求めるものではなく、住宅宿泊事業法や国ガイドラインに基づき、措置状況等を確認するためにお願いするものです。</p> <p>こうした確認行為を行っていただくことで、それに引き続く各種手続も円滑に進む一助となるものです。</p>

主な意見の概要	都の考え方
<p>届出事業者の情報には、氏名等の個人の識別につながる情報も含まれていることから、東京都に対する情報開示請求等の際には、プライバシーを侵害するおそれがあることに留意すること。</p>	<p>情報開示請求や個人情報を含む情報の取扱いに対しては、東京都情報公開条例等に基づき、適切に対応してまいります。</p> <p>また、事業者からの届出情報については、国ガイドラインにおいて、宿泊者や近隣住民の確認のため、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つつ、都道府県知事等は、届出番号及び住所を公表することが望ましいとされております。</p> <p>こうしたことから、本ガイドラインでは、事業者の同意に基づき、東京都のホームページにおいて、届出日、届出番号及び届出住宅の所在地を公表する旨を規定しております。</p>
【住宅宿泊事業者の業務に関する指導】	
<p>法令内とはいえ、消防署の指導が必要である。</p>	<p>消防機関と連携しながら、住宅宿泊事業法、消防法令に基づき指導監督を実施していきます。</p>
<p>外国人が分かり易い、標識、避難方法や、騒音、ゴミに対する配慮や説明が必要である。</p>	<p>外国人観光旅客である宿泊者に対応した言語でしっかりと必要な情報を伝えられるよう、事業者の措置として規定するとともに、都としても事業者をサポートしていきます。</p>
<p>住宅宿泊事業者への苦情対応記録の作成・保存を求めることは、事業者の負担を増やす過剰な規制ではないか。</p>	<p>国ガイドラインにおいては、近隣住民からの苦情に対して、誠実に対応することが必要とされております。また、法第17条に基づき、適正な運営確保のための報告を都から求められる場合もあります。このため、本ガイドラインでは、事業者に苦情対応記録の作成・保存を求めており、これにより、苦情対応の状況の確認とともに、地域の理解を得た事業実施に向けた指導等を行ってまいります。</p>
<p>東京都独自の簡易な標識を定めるに当たっては、プライバシーを侵害しないようにすべきである。</p>	<p>東京都が定める簡易な標識については、法定の標識の掲載事項を抜粋したものであり、新たな事項などの追加は行っておりません。</p>
<p>都民の不安を解消するためにも、法律違反を行う民泊事業者に対する指導監督の内容をより具体的に盛り込んで記載してください。</p>	<p>住宅宿泊事業者に対しては、違反の是正に向けて指導監督を実施してまいります。</p> <p>ガイドラインにおいても、法第15条から第17条の規定に基づき、東京都が実施する事項について、明記してまいります。</p>
<p>住宅宿泊事業者に過度な負担を生じさせることがないよう、研修会の実施等には配慮されたい。</p>	<p>研修会の実施に当たっては、複数回実施するとともに、就労している方でも参加できる時間帯での実施など、事業者の過度の負担とならず、広く参加いただけるよう、取組を進めてまいります。</p>

頂いた全てのご意見は、今後の東京都における住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための、参考とさせていただきます。