

1 経緯

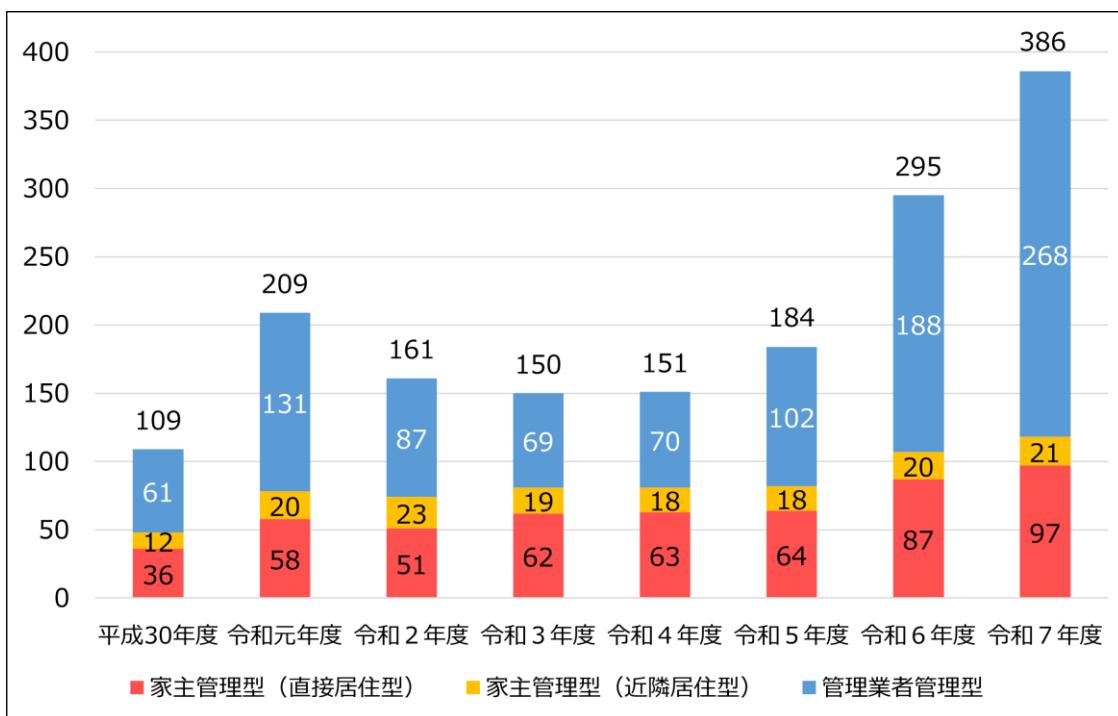
平成 30 年 6 月に住宅宿泊事業法が施行され、年間 180 日まで住宅を利用して民泊を営むことが可能になりました。

江戸川区では民泊の適正な運営を確保するためにガイドラインを作成し、生活環境の悪化の防止に取り組んできました。

ここ数年で民泊施設数は急増しており、令和 4 年度と比べて現在は 2 倍以上となっています。また、施設数の増加とともに騒音やごみ出しなどに関する苦情も増えてきています。今後も、施設数の増加が見込まれることから、民泊に係るトラブルが増える恐れがあります。このため、民泊の適正な運営を確保し、生活環境の悪化を防止するための条例等の制定を検討しています。

2 江戸川区の民泊の現状

〈年度末時点の民泊施設数の推移〉(R7.10.31 現在)



民泊施設数の増加とともに、管理業者管理型の民泊の割合が高くなり、令和7年度には全体の7割が管理業者管理型の民泊となっています。

(注)

家主管理型(直接居住型)…家主が民泊施設に居住して、自主管理している民泊のこと

家主管理型(近隣居住型)…家主が民泊施設の隣や上下階等に居住して、自主管理している民泊のこと

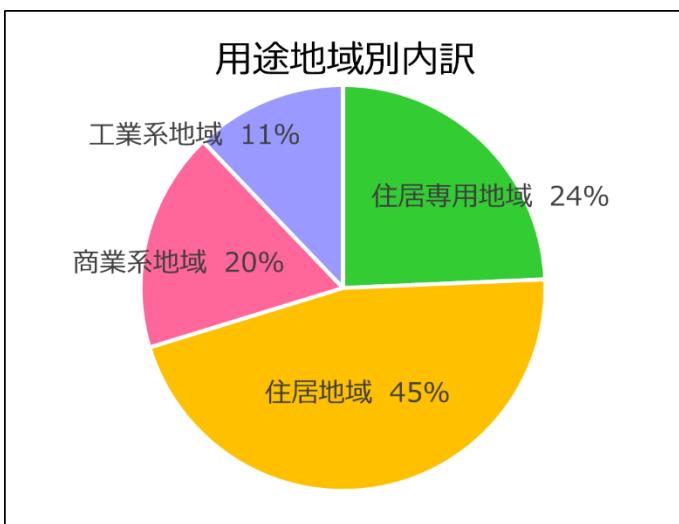
管理業者管理型…家主は居住せず、住宅宿泊管理業者に管理を委託している民泊のこと

〈苦情が寄せられた民泊施設数の推移〉(R7.10.31 現在)

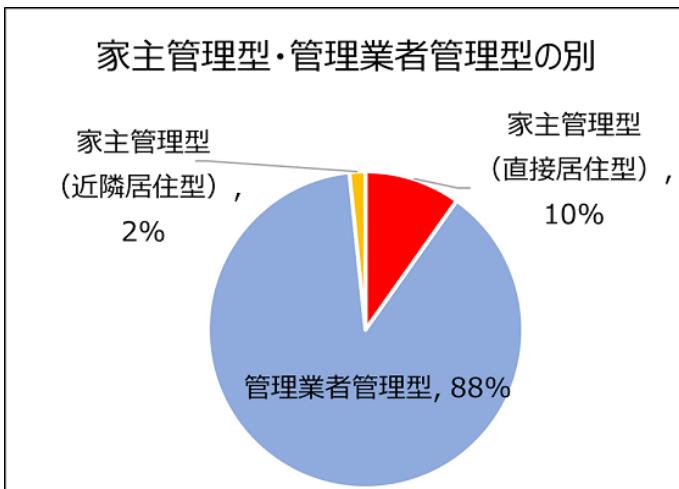
H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
3	5	3	2	5	7	21	15

民泊施設の増加に伴い、騒音やごみ出しなどの問題で、区に苦情が寄せられる民泊施設数も増えています。

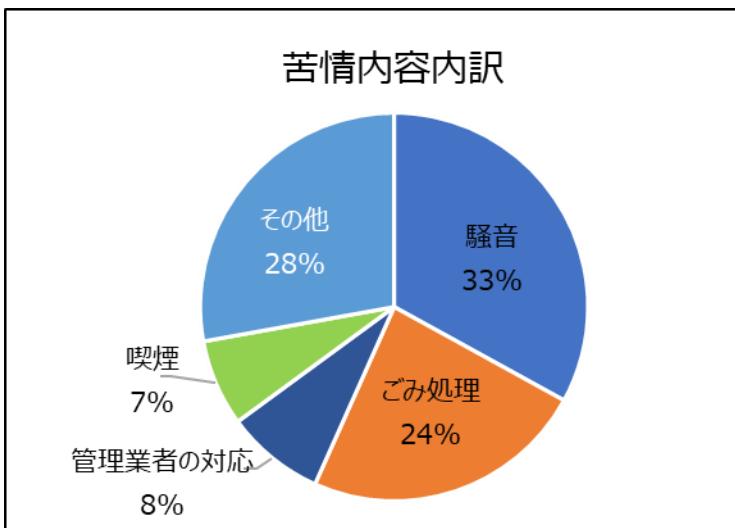
〈苦情施設の内訳〉(R7.10.31 現在)



苦情の 7 割は、住居専用地域と住居地域にある民泊施設に対するものです。



苦情の 9 割は、管理業者管理型の民泊施設に対するものです。



苦情の内訳では、「騒音」が最も多く、次いで「ごみ処理」、「管理業者の対応」の順となります。

〈曜日別宿泊者の推移〉

	月	火	水	木	金	土	日	合計
R4	836	839	806	845	1,026	1,229	932	6,513
R5	2,251	2,185	2,238	2,397	2,683	3,028	2,518	17,300
R6	3,972	3,757	3,811	4,084	4,615	5,270	4,401	29,910
合計	7,059	6,781	6,855	7,326	8,324	9,527	7,851	53,723

民泊施設は週末の利用がやや多いものの、どの曜日も利用されています。

3 条例等案の概要について

江戸川区で検討している条例等案の概要は次のとおりです。

(1) 目的

民泊の適正な運営を確保し、周辺地域の生活環境の悪化を防止することを目的とします。

(2) 責務

江戸川区、住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者、宿泊者のそれぞれの立場の責務を規定します。

江戸川区は警察や消防などと連携しながら、民泊の適正な運営を確保する施策を実施することとします。

住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者が民泊を実施するときは、生活環境の悪化を防止するように努めることとします。

宿泊者は、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないように努めることとします。

(3) 民泊の制限

住宅宿泊事業法では生活環境の悪化を防止するために必要があるときは、条例で民泊の実施を制限できます。

江戸川区内の民泊の現状を考慮して、管理業者管理型の民泊は、住居専用地域と住居地域では新たにできないこととします。

また、家主管理型(直接居住型)と家主管理型(近隣居住型)の民泊は、住居専用地域と住居地域で始める場合、3か月以上前から居住していることとします。

(4) 住宅宿泊事業者等の義務

住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者が民泊の適正な運営を確保するために必要な事前説明、標識の掲示、苦情や問合せへの対応記録の方法を規定し、義務付けます。

【事前説明】

民泊を始める前には周辺にお住いの皆様に、説明会の開催もしくは戸別訪問するなどにより対面で説明をすることとします。

【標識の掲示】

住宅宿泊事業法では民泊であることがわかる標識を玄関などに掲示することになっています。しかし、共同住宅では外から民泊であることがわからないため、郵便受けなどに江戸川区が交付する標識を掲示することとします。

【苦情や問合せへの対応記録】

住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者は、苦情や問合せに適切に対応しなければなりません。対応の状況が確認できるように、記録を作成し、3年間保存することとします。

(5) 適正な運営を確保するための措置

江戸川区が民泊の適正な運営を確保するために行う措置として、民泊施設の公表、違反者への指導と勧告、違反者の公表を規定します。

【民泊施設の公表】

江戸川区内の民泊については、届出をした住宅の届出年月日、所在地、届出番号を区ホームページに公表することとします。

【指導、勧告、違反者の公表】

民泊の適正な運営を確保するために必要な限度で、住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者に指導、勧告ができます。また、業務改善命令や条例の制限に違反したときは、違反者を区ホームページに公表できることとします。

4 今後のスケジュール

令和 7 年 12 月 15 日～令和 8 年 1 月 13 日：意見募集（パブリック・コメント）の実施

令和 8 年 2 月（予定）：令和 8 年度第 1 回定例会に上程

令和 8 年 7 月（予定）：条例等の施行