

「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）及び施行規則（案）」の意見募集結果について

「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）及び施行規則（案）」に関する意見募集手続きは、令和7年12月15日から令和8年1月13日までの期間で行いました。その際、22名より計65件のご意見をいただきました。お寄せいただいたご意見及び区の考え方は、以下のとおりです。

1 意見募集の実施概要

（1）意見募集の期間

令和7年12月15日（月）から令和8年1月13日（火）まで

（2）周知方法

- ア 区公式ホームページに掲載
- イ 令和7年12月15日号の「広報えどがわ」に掲載
- ウ 令和7年度江戸川区住宅宿泊事業講習会の開催通知に同封
- 健康部生活衛生課窓口に閲覧用の印刷物を設置

（3）意見の提出方法

- ア 区公式ホームページ
- イ 持ち込み又は郵送

（4）提出先

健康部生活衛生課環境衛生係

2 意見募集の結果

個人の特定に繋がる内容や第三者の利益を害する内容が含まれるご意見については、全部、又は一部を要約、削除しています。

	ご意見	区の考え方
1	中国人が、自国に帰省する時に個人で民泊をしている様子です。 その民泊にタイ人が10人泊まりに来て鍵を無くしたらしく、近所をうろついていたので、お隣さんが、カラオケに行くように伝えたそうです。	民泊の適正運営に関する指導は、関係機関とも連携し、今後も適切に行ってまいりますので、お気づきの事がありましたら江戸川保健所生活衛生課環境衛生係までご連絡ください。 防犯カメラや警備員設置について

	ご意見	区の考え方
	<p>京都の話ですが、ゲストハウスと思われると、外国人の集合場所になり、タバコの吸い殻を大量に落とされていた地域があったそうです。</p> <p>中国人はゴミの捨て方もひどいです。ゴミ処理券を貼らずにタンスを捨てていたり、ダンボール箱に燃えるゴミの袋やプラスチックゴミの袋を入れて箱ごと捨てていました。</p> <p>民泊は規制が必要です。防犯カメラや警備員をつけないと危ないです。</p>	<p>は、住宅利用時の居住者のプライバシー保護等からも規定はありませんが、住宅宿泊事業法第9条により、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明をすることになっており、本条例案第4条においても、事業者等の責務として、騒音の発生、ごみの処理その他の事象による生活環境の悪化を防止するよう努めなければならないと規定しています。さらに、本条例案第5条に、宿泊者責務として、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう努めなければならないと規定しています。</p>
2	素晴らしいと思います。	ご意見ありがとうございます。
3	<p>近隣でここ最近民泊を開始された方があります。自宅から半径10メートルに臨しますが開設の連絡も無く開始する際に大量のゴミを集積場所に出しているのを目撃しています。また外国人が白タクにて送迎しております。治安の悪化、近隣住民への説明も無く、ゴミ集積場所の清掃当番もせず民泊のゴミを捨てており腹たらしい日々を送っております。基に行政による視察、確認、近隣住民への説明会など必須業務と感じます。最低でも民泊事業者による監視カメラ設置、事業者からの開設説明会を求めます。</p>	<p>民泊開始前の周辺住民等に対する周知について、今まで江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインによる規定でしたが、本条例案第7条により実施を規定しています。</p> <p>民泊の適正運営に関する指導は、関係機関とも連携し、今後も適切に行ってまいりますので、お気づきの事がありましたら江戸川保健所生活衛生課環境衛生係までご連絡ください。</p> <p>監視カメラについては、住宅利用時の居住者のプライバシー保護等からも規定はありませんが、住宅宿泊事業法第9条により、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明をすることになっており、本条例案第4条においても、事業者等の責務として、騒音の発生、ごみの処理その他の事象による生活環境の悪化を</p>

	ご意見	区の考え方
		防止するよう努めなければならないと規定しています。さらに、本条例案第5条に、宿泊者責務として、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう努めなければならないと規定しています。
4	<p>民泊の実施状況を見る限り、業者委託型が80%以上で大半。これを踏まえると、案の「管理業者管理型の民泊」の営業可能地域の制限は悪くないと思う。</p> <p>ただ、運営者の国籍は公表されていない。大半は外国人だろうと思う。まずは、運営者の国籍もデータとして収集・公表してみてもいいだろうと思う。問題起こしている業者は外国人運営じゃないだろうか？</p> <p>江戸川区や葛飾区は下町。金儲け目的だけの外国人運営者が、業者委託型で地域には一切貢献せずに、下町を金儲けで食い荒らしていると思うと不快で不公平に感じる。</p> <p>自治会・町会への参加を義務化するとか、規模の大きい（特に外国人）運営者には相応の負担があるべきだと思う。</p> <p>標識に運営者の氏名・国籍・顔写真を記載するとか、運営元を明確にというのもありかもしれない。</p>	<p>事業者の国籍については、届出事項ではないため把握はていませんが、国籍に関わらず、適正な運営の指導を行っています。</p> <p>届出の公表については、事業者の個人情報もあるため、現在の項目としています。</p> <p>自治会・町会への参加の義務化等は今後の参考にします。</p> <p>区で規定する標識についても、個人情報については記載しません。</p>

	ご意見	区の考え方
5	<p>私は、現在示されている「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例(案)」について、現時点の案での規制導入には重大な問題があると考え、再検討を求める意見を提出します。</p> <p>第一に、規制導入の必要性について客観的な根拠が示されていない点です。江戸川区における住宅宿泊事業に関する苦情件数は、他区と比較しても相対的に少ない状況にあります。また、区長自身がごく最近まで「規制はしない」といった趣旨の発言をされていたにもかかわらず、十分な説明や段階的な検討を経ることなく、突然規制強化に舵を切ったことには大きな違和感を覚えます。これは区独自の実情やデータに基づく判断というより、世の中の雰囲気に流された結果と受け取られても仕方がありません。</p>	<p>概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、施設数の増加に伴い苦情件数も増えており、今後さらに施設数が増える見込みであるため、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本条例案では民泊の制限を規定しました。</p>
6	<p>第二に、制度改正に至るプロセスが不透明であり、公平性を欠いている点です。</p> <p>本条例案は、住宅宿泊事業者や関係者を交えた検討会や意見交換の場を設けることなく、行政主導で決定されようとしています。実際に地域で事業を行っている事業者の意見を聞かずして制度改正を進めることは、行政と区民・事業者との信頼関係を損なうものであり、民主主義の観点からも大きな問題があると考えます。少なくとも、民泊事業者を含めた公平な意見交換の場を設けるべきです。</p>	<p>本条例案の策定にあたっては、宿泊業団体、消防署、庁内の関係部署で構成する会議を設けて意見交換を行いました。</p> <p>また、区内の全住宅宿泊事業者と管理業者に対しては、本条例案の意見募集期間に合わせて住宅宿泊事業講習会を区HP上で開催することを通知し、受講と共に本条例案に対して意見を寄せていただくことのご案内を行いました。</p> <p>会議でいただいたご意見と、概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示した区の現状の分析から、住居専用地</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>また、民泊事業の健全な発展や地域との共生を目的とした業界団体も存在しています。</p> <p>一般社団法人民泊・小規模宿泊施設運営・管理事業者協会（JAMM）は、民泊・小規模宿泊事業の適正な運営や、行政との建設的な対話、地域との共生を目指して活動している団体です。このような業界団体や現場の事業者の声を制度設計に反映させることなく、行政の独断で規制を進めることは適切ではありません。</p>	<p>域と住居地域の住環境を守りながら地域と共に存する民泊のあり方を検討した結果、本条例案の提案に至りました。</p>
7	<p>第三に、条例案は法制度上の整合性が取れていない点です。</p> <p>現在示されている案では、住居専用地域だけでなく、都市計画法において旅館業の立地が認められている住居地域までもが規制の対象とされています。これは、国の住宅宿泊事業法および都市計画法との整合性を欠いており、法体系全体の中でも不合理な内容であると考えます。</p> <p>以上の理由から、本条例案については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規制導入の必要性を示す具体的かつ客観的なデータの提示 ・民泊事業者および業界団体を含めた公平な検討会・意見交換の実施 ・国の法制度との整合性を十分に踏まえた制度設計 <p>を行ったうえで、拙速な規制強化ではなく、段階的かつ合理的な対応を検討することを強く求めます。</p>	<p>旅館業は許可制であり厳格な審査を経て営業が可能となります。一方、住宅宿泊事業は届出制であり、旅館業と比べ住宅を利用して容易に営業を開始できます。区はこれまでの苦情を分析し、住環境を守りながら地域と共に存する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。本条例案では、制限区域内であっても、家主居住型（隣接等で事業者が自主管理できる施設を含む）であれば、住宅宿泊事業を行うことを可能とし、全てを禁止するものではありません。</p>
8	<p>・現在の民泊は従来の「家主居住型の</p>	<p>区内全域で特定の事業者に対して</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>「民泊」ではなく「家主不在（無人）の民泊」が主流となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今の民泊は本来の民泊の形を外れ「投資対象」になっている。 ・事業者は、民泊利用者による住環境の悪化を体験せずに利益だけ享受している。 ・「民泊をしたい」「民泊は地域に貢献している」と言うのなら「家主居住型の民泊」のみをして近隣住民や地域に対して責任を果たすべきだ。 	<p>住宅宿泊事業を不可能とすることは、住宅宿泊事業法の趣旨に反するため条例に定めることはできません。</p> <p>本条例案では概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示しした区の現状から、生活環境を守りながら地域と共存する民泊のあり方を検討し、提案しました。</p>
9	<p>住宅宿泊事業者等が、適正な運営をしない場合には指導及び勧告（第11条）業務改善命令に従わない/違反した営業の場合には公表（第12条）を規定しているが、いずれも「できる規定」としている。</p> <p>これは場合によっては「指導勧告をしない」「公表しない」場合がありうるので、「できる」ではなく「する」に修正すべきではないか。</p> <p>法律との関係で条例には限界があることは理解しているが、違反者には厳正な対応をし、違反行為をやめさせる仕組みを望みたい。</p>	<p>住宅宿泊事業の運営状況を確認する過程で、事業者が自発的に不適正な運営を改善し、指導や勧告を行うに至らないこともありますため、「できる規定」としています。</p> <p>公表についても、業務改善命令に従わなかったが既に廃業している場合、区が設けた期限には間に合わなかつたが改善できた場合等、公表に至らないことが想定されます。</p> <p>なお、生活環境の悪化を防止するため、違反者には法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>
10	<p>犬の散歩で毎朝毎晩近所をほぼ毎日歩きます。</p> <p>ここ数年、スーツケースを持った集団が車（白タクか否かは記憶なし）から降りて、特定のマンションに入るところ、逆にマンションからスーツケースを持つ集団があらかじめ呼び出したと思われる車に乗り込むのを何度も目撃しています。</p> <p>その建物が民泊を受け入れているの</p>	<p>無届の民泊が疑われるような施設がありましたら、江戸川保健所生活衛生課環境衛生係までご連絡ください。また、連絡先は区のホームページに掲載しています。</p> <p>人の出入りが多くあっても居住している建物もあります。指導に際しては、旅館業法及び住宅宿泊事業法に抵触する行為の有無等を確認する必要があるため、ご連絡の際はできるだけ</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>か江戸川区の環境衛生施設一覧（https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e055/kenko/eisei/kankyo/open_data.html）より確認しましたが、該当マンションの記載はございません。</p> <p>民泊の許可を得た建物（部屋）は区のホームページで確認できるようになっていることが前提として、申請もせずに民泊を営んでいた場合の対処、報告先を分かりやすく周知してほしい。また、報告が入った際は確認の後、ルールから逸れた運営であった場合は通知・民泊受け入れの停止を促してほしい。</p>	詳細な情報提供をお願いします。
11	<p>民泊の規制に強く賛成いたします。最近住民か民泊利用者なのかはわかりませんが外国人らしい男性からの道端での執拗な声かけに遭い、少しづつ治安が悪化しているのを感じています。深夜にスーツケースのガラガラと音がしたり道端で騒ぐ声や奇声が聞こえることが増えたのですが、おそらく日本語ではないため民泊利用者なのではないかと危惧しています。</p> <p>江戸川区は治安が悪いのは周知のことろかと思いますが、これ以上の治安の悪化は避けたいためとにかく住宅街での民泊は早急に規制し営業を禁止していただきたいです。</p> <p>他の区が続々と規制を発表していますが、違法な業者が江戸川区に移転して営業し二の舞になることも考えられると思います。</p> <p>正直なところ民泊事業自体を禁止し</p>	住宅宿泊事業法の趣旨により、民泊事業を全面的に禁止にすることはできません。生活環境の悪化を防止するため、本条例案では民泊の制限を規定しました。

	ご意見	区の考え方
	てほしいのですが…	
12	<p>私は、江戸川区在住の住民として、本条例(案)について意見を申し述べます。</p> <p>私は、住宅地における民泊の運営が、周辺住民の生活環境に少なからず影響を及ぼし得ることを、生活者の立場から実感しています。その上で、空き家対策および国の観光施策を背景として拡大してきた民泊制度について、今回あらためて条例を検討するに至った江戸川区の姿勢そのものに、強い違和感を覚えています。</p> <p>そもそも、空き家対策を名目に居住用住宅を安易に民泊へ転用する発想は、周辺に居住する住民の生活への影響を十分に検討しないまま進められてきたのではないでしょうか。</p> <p>防犯上の課題や空き家の管理といった一側面のみが強調され、地域に暮らす住民の安定した生活、静穏、安心感といった、数値化しにくいものの本来もっとも重視されるべき価値が、制度設計の段階で軽視されてきたように感じています。</p> <p>地方行政は、地域住民の生活を基盤として成り立つ存在であり、民間事業の成果主義や国の政策動向をそのまま追認する立場ではないはずです。</p> <p>しかし現行の民泊制度は、周辺住民に一定の生活上の影響を及ぼすことが十分に予測可能であったにもかかわらず、その予測可能性を政策判断の最優先事項としなかった結果であるようと思われます。</p>	<p>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。</p> <p>ここ数年で民泊施設は急増しており、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本条例案等を策定しました。いただいたご意見は今後の参考とします。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>今回、民泊に関する条例を検討するに至った背景についても、行政が主体的に地域課題を先取りしてきたというよりは、他自治体の動向や住民からの声の高まりを受けた、後追い的・防御的な対応という印象を拭えません。</p> <p>豊島区をはじめとする他自治体で条例整備が進む中で、「では江戸川区も」という姿勢に見えること自体が、これまで住民との信頼関係を損なってきた一因であると考えます。</p> <p>私が求めたいのは、新たな民泊条例の整備にとどまらず、すでに存在する民泊制度そのもののあり方を、住民生活を基軸として根本から見直す視点です。</p> <p>今後の施策においては、観光振興や空き家活用といった目的と同時に、あるいはそれ以上に、長年地域に住み続ける住民の安心・安全・生活の継続性を第一に据えた、包括的で実効性のある規制と運用を強く求めます。</p> <p>行政が地域と真に向き合い、住民の生活感覚に寄り添った政策判断を行うことこそが、今後の信頼回復につながるものと考えます。</p> <p>以上</p>	
13	<p>10 年前治安が良く、閑静な住宅街である小松川に戸建てを買いましたが、2、3 年ほど前から隣の戸建てが民泊になり、1 階は他の管理会社が保有する民泊で、2 階、3 階はまた別の管理会社が保有する民泊になりました。</p> <p>騒音やゴミ出しなどのトラブルはもちろん、すぐ隣にある我が家の駐車場</p>	<p>住宅宿泊事業の騒音やごみ出しなどのトラブルは住宅宿泊事業法に基づき、住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者が対応することとなっていますが、対応されない場合には江戸川保健所生活衛生課環境衛生係までご連絡ください。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>にたまるというトラブルもあります。こないだは夜中の 3 時頃に騒音で起こされ、外を見てみたら、目の前の道路で宿泊者が火遊びをしていました。注意をしたらそそくさと宿に入っていきましたが、そのようなことがあるたびにこちらが注意するのは報復が怖いですし、精神的に参ります。</p> <p>管理会社に連絡しても、注意はしている。貼り紙もしてある。の一点張りで、入れ代わり立ち代わり入ってくる旅行者には意味がないです。</p> <p>住宅街に既に民泊がある場合は、どう対処してくれるのでしょうか？？</p> <p>移動させることは出来ないのでしょうか？</p> <p>先に住んでいたこちらが引っ越すということは納得できません。</p> <p>既に住宅街にあるトラブルの多い民泊に早急な対処をお願いいたします。</p>	
14	<p>江戸川区が検討されている民泊条例（案）について、民泊の適正な運営と地域環境の保全という目的自体には強く賛同いたします。そのうえで、本条例案のうち特に「住居専用地域・住居地域における新規の住宅宿泊事業の制限」について、事業者の実態や既に発生している経済的影响への配慮が不足していると考え、以下の意見を述べます。</p> <p>1. 既に契約・投資を行った事業者への影響が極めて大きい点について 私は 2025 年 12 月に賃貸借契約を締結し、江戸川区内において、</p>	<p>住宅宿泊事業は、そもそも利用可能な住宅を使用して宿泊事業を実施するものであるため、届出期限の猶予や個別審査による例外的な対応は考えていません。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>？ 旅館業（簡易宿所）2件</p> <p>？ 住宅宿泊事業法に基づく民泊 1件</p> <p>を開始する予定で準備を進めています。</p> <p>現在、建物のリフォームを進めている段階ですが、本条例案により「住居地域において7月以降、新たに住宅宿泊事業ができなくなる」場合、実質的にそれまでにすべての工事・準備を完了し、届出を終えなければならないという、極めて厳しい状況に追い込まれます。</p> <p>すでに賃貸契約を結び、設計・施工・資材手配等に着手している事業者にとって、制度変更による事業不能は、単なる機会損失ではなく、回収不能な多額の実損を生じさせるものです。</p> <p>条例の目的が「適正な運営の確保」である以上、法令遵守を前提に誠実に準備を進めてきた事業者まで一律に排除する必要性は高くないと考えます。</p> <p>2. 経過措置（グランドファザーライセンス）の必要性について</p> <p>本条例案には、</p> <p>？ 既に契約済みの物件</p> <p>？ 施行日前から改修・準備を行っている事業者</p> <p>に対する明確な経過措置が示されていません。</p> <p>少なくとも以下のいずれかの対応を強く要望します。</p> <p>？ 条例施行日前に賃貸借契約を締結している物件については、一定</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>期間、住宅宿泊事業の開始を認める</p> <p>? 条例施行日前に改修工事に着手している場合、届出期限の猶予（例：6か月?1年）を設ける</p> <p>? 管理体制・苦情対応体制を満たす事業者については、個別審査により例外的に認める</p> <p>これらは、住民環境を害するものではなく、行政の予測可能性と信頼性を確保するためにも不可欠な措置であると考えます。</p>	
15	<p>3. 運営形態ではなく運営実態に基づく評価を求めます</p> <p>条例案では、管理業者管理型の民泊を居住地域で新規に認めないとされていますが、運営形態のみを基準として一律に制限することが、必ずしも条例の目的である「生活環境の悪化防止」に直結するとは限らないと考えます。確かに、管理業者管理型の中には、地域との関係性が希薄になりやすい事例や、問題対応が不十分なケースが存在することも理解できます。一方で、家主管理型であっても、十分な管理体制や近隣配慮が行われていない事例が生じ得ることも事実です。</p> <p>このことから、</p> <p>? 管理体制の内容（緊急時対応、連絡体制、苦情対応方法）</p> <p>? 運営ルールの明確さと実効性</p> <p>? 過去のトラブル対応状況や改善実績</p> <p>といった運営実態そのものを評価基準とする制度設計の方が、より実効性</p>	<p>区内の民泊施設の約7割は住宅宿泊管理業者が管理する施設です。そして苦情の約9割は住宅宿泊管理業者が管理する施設に対するものとなっています。そのため、生活環境の悪化を防止するため、本条例案では居住専用地域と居住地域で新規に届出を行う施設については家主居住型（近隣等で事業者が自主管理できる施設を含む）のみ実施可能としました。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>が高いのではないでしょうか。</p> <p>運営形態のみで可否を判断するではなく、一定の管理水準を満たす事業者については、例外的・個別的に判断できる余地を設けることで、地域環境の保全と適正な民泊運営の両立が可能になると考えます。</p> <p>4．地域と共に存する民泊事業者を排除しない制度設計を</p> <p>本条例案に含まれる以下の点については、適切であり、積極的に協力したいと考えています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ? 事前説明 ? 苦情・問い合わせ対応の記録と保存 ? 違反者への指導・公表 <p>これらを誠実に実行する事業者まで一律に新規参入不可とするのではなく、「問題を起こさない事業者を育て、問題を起こす事業者を排除する」制度設計をぜひご検討ください。</p> <p>5．結びに</p> <p>民泊は、単なる収益事業ではなく、</p> <ul style="list-style-type: none"> ? 空き家・空き室の有効活用 ? 観光客の分散受入れ ? 地域経済への波及効果 <p>といった側面を持つ事業です。</p> <p>条例の目的に賛同するからこそ、既に真摯に準備を進めている事業者が突然排除されることのないよう、経過措置や柔軟な運用を強くお願い申し上げます。</p> <p>私自身も家族と暮らしながら、家主居</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>住型の形態で民泊を運営しております。これまで近隣の方から苦情を受けたことは一度もなく、日頃から地域との関係性を大切にしながら運営を行ってまいりました。</p> <p>また、宿泊前にはゲストと十分なコミュニケーションを取り、滞在中のルールや地域への配慮について丁寧に説明したうえで受け入れを行っています。その結果、ほとんどのゲストは非常に礼儀正しく、周囲への配慮を欠くことなく滞在されています。</p> <p>だからこそ、民泊の是非を運営形態のみで一律に判断するのではなく、実際の運営内容や管理体制、地域への配慮の実績といった運営実態に基づいて評価する制度設計が重要であると考えます。</p> <p>地域と共に存し、問題を起こさない形で運営されている民泊事業者まで排除することなく、条例の目的である生活環境の保全と適正な民泊運営の両立が図られるよう、柔軟かつ実効性のある制度運用をご検討いただければ幸いです。</p>	
16	<p>江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）及び施行規則（案）についての意見</p> <p>【前提として】</p> <p>自分の住居の隣で宿泊事業が行われることに対し、不安や嫌悪感を抱かない人間のが少ないと思う。</p> <p>私の隣家でも 2026 年 1 月 14 日より 中国在住オーナー・事業者(帰化済み)</p>	<p>既存施設への遡及適用については、生活環境の悪化を防止する緊急性や、事業者の既得の権利等を比較衡量し、当分の間、適用しないこととしました。</p> <p>民泊の届出は住宅宿泊事業法に基づき行われます。新規の届出が必要になるかどうかは住宅宿泊事業法の規定に従います。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>による住宅宿泊事業が開始される。そこに至るまでの経緯に不安があつたため、事業登録以前から江戸川区保健所には相談しいたが、不安を感じていた通り、実態とは違う虚偽の書類の提出により手続きが進められ、事業者からも保健所からもなにも連絡がないまま登録となった。</p> <p>その点に関し、複数回にわたって保健所へ問い合わせ・抗議を行ったが、保健所担当者の回答は一貫して、「問題とは思わない」「不備には当たらない」「制度や条例として定められていない為、判断しない」「業者に対して確認は行うが、一度、登録を取り消し、正しい手続きで再登録を促すことは行わない」といった姿勢だった。</p> <p>保健所の対応は現状、「苦情・問い合わせ・要望に対して、適当にあしらって諦めさせることが仕事」として受け答えを行っている印象を受け、行政への苦情通報は無意味であるという絶望感を与えられるものだった。</p> <p>区長は「江戸川区の民泊苦情件数は少ないし解決されている」とメディアでコメントしていたが、少ないのでなく苦情として認識されないようになっており、一度保健所へ連絡した人間は諦めて、二度と連絡しないから実際には事態は継続しているにもかかわらず、放置されているだけなのではと思う</p> <p>私は隣家で宿泊施設になる心配で、約</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>1年間精神的負担を抱えており、各種確認の為、時間と私財を浪費させられた。</p> <p>1/14から正式に営業が開始されるが、これにより生活に影響が出たとしても「法令がない故の適法」を理由に行政はなにもしないだろうと思い知らされている。</p> <p>条例の制定により、しっかりとした行政による管理・監督・監査・処分が行われる環境が整うことで、私のように住宅宿泊事業という存在によって不安な暮らしを送ることになる区民がいなくなってくれればと思う</p> <p>個人の思いとして自身の居住環境を乱されたくない一心で、隣家の状況についてインターネット上の情報を定期的に確認し始めたが、行政へ不動産業者の疑わしい動きについて事前に確認をお願いしたにも関わらず、結局、常識的に考えて不適正と判断すべき手法で登録が進められたことに非常に憤りを覚えている。</p> <p>多くの住宅宿泊事業周辺住民はこういった状況を知らないまま、ある日いきなり隣家で民泊が始まるという状況に直面しているのだろうと推察される。</p> <p>個人の住居が集まった地域周辺で行われる事業は、当然、事業中心の地域で行われるものよりも規制や配慮、透明性、安全性などの責任の所在が重くされるべき、というのは当事者になる</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>住民であれば誰もが当然に思うところではないだろうか。（現在の法がどう規定しているかはさておき）</p> <p>対して、現時点での住宅宿泊事業は「実態の不透明さ」と「責任の曖昧さ」、「行政による管理の甘さ」が利点とすらいえる業態になっており、新規事業者が増え続けているのもそれ故だろうと思ってしまう。</p> <p>社会通念や決め事の穴を突くような手法が罷り通り、制度を悪用した営利活動を行う存在を助長する事業は、早急に規制と廃絶を行ってほしい。</p> <p>同時に適正に（この『適正』は「その時点での法や条例では判断できない」要素も含めて、正しく地域住民に受け入れられている状態の意）事業を行っている民泊のみならず、既存ホテルなどの宿泊事業者への優遇と支援を行い、健全な宿泊事業環境と区民の住環境を整備してほしい。</p> <p>【「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）」への意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第六条3項における 経過措置 「住宅宿泊事業の実施を制限する区域」が設定されていることで、多くの問題・不安が解決すると思うが、付則の「経過措置」の規定は再検討してほしい。 <p>2025年現在運営されている事業施設、条例適用までに開始された事業施</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>設の周辺住民にとっては新設だけ規制されても民泊の周囲に住み続けなければならない状況が変わらない。勿論、すべての民泊施設に問題があるわけではないだろうが、適切な形での事業形態変更や新規基準での再登録を基本路線とし、「経過措置」の期間は明確に示してほしい</p> <p>また、物件の売却や事業売却などにより事業者及び関係者の権利関係に変更が生じた場合、登録の再申請が必要と認識している。</p> <p>この変更や再登録の際に「制限区域」の規定は改めて適用すべきであり、その旨明記してほしい。</p> <p>さもなければ、「制限区域内で営業可能な貴重な民泊投資物件の経営権のみ転売(事業者登録は変更せず行政手続きだけ仲介しマージンを取る)」のようなことが横行し、既存施設の問題解決に向かわないのではと思う</p>	
17	<p>【「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例施行規則(案)」への意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第四条2条例第七条第一項に規定する周知 <p>[一住宅宿泊事業を営もうとする住宅の所在地 二商号、名称又は氏名 三住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名(住宅宿泊管理業務を委託する場合に限る。) 四問い合わせ方法]</p> <p>とあるが、周知を受ける住民側の意見として、事業者情報の記載がまったく足りない。</p> 	<p>条例等は周知の際に最低限必要であると考えらえる事項を規定したものです。</p> <p>頂いたご意見を参考に、周知することが推奨される事項として江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインへの規定に反映させます。</p>

ご意見	区の考え方
<p>1.『事業者』 「氏名」または「商号と代表者名」、事業者の住所または法人登記住所、連絡先(メールアドレス・SNS以外のもの)</p> <p>2.『住宅宿泊管理業』 「商号と代表者名、名称または氏名」、事業者の住所または法人登記住所、連絡先(メールアドレス・SNS以外のもの)</p> <p>3.『江戸川区保健所健康部生活衛生課環境衛生係が問い合わせ窓口である旨と連絡先電話番号』</p> <p>周知を受ける側としては事業が行われているのであれば、最低限、上記の程度の共有があつて当然と考える。これらの記載がないと彼らが「どういった存在なのか」を調べるのに非常に労力がかかる上、この程度の情報も明らかにしない存在が周囲で宿泊事業を行うことは非常に不安に思うはず。</p> <p>しかも、不在型であれば結局、よく正体の分からぬ誰かが、住人にとって身元が定かでない旅行者を短期滞在させている構図になり、不安や不信感を助長する。</p> <p>掲示ではなく宛先のある周知である以上、個人情報の保護云々にあたるとは思えないし、そもそも身分証明や連絡先の周知を行わない・行えないような存在が住民地域で、姿も見せずに営利活動を行える状態が間違っている。</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>開示請求すればわかる、というのも周囲の人間に個別に労力を割かせているのがおかしい。</p> <p>事業者をペーパーカンパニーが占めるとしても、法人登記のありなしを確認できるのは周辺住民にとっては心理的にも大事なことである。</p> <p>また、連絡先は電話番号の記載必須。メールアドレスや SNS アカウントが記載されているものを見たことがある。</p> <p>並記は自由だが、高齢者や該当 SNS サービスを利用していない人間から連絡先を事実上、拒否するようなものは許すべきではない。</p> <p>住宅宿泊事業に関する問い合わせ先が江戸川区保健所であることの周知がないのもおかしい。</p> <p>民泊に関わらない普通の人間であれば、制度に対する知識がなく、行政の管轄・問い合わせ先も知らない。これを住民側で調べろ、というのはおかしい。様式内に記載すれば済む話。</p> <p>そもそも「再委託可能」という制度が悪用されているような状態になっている。</p> <p>本来、家主不在型の民泊は住宅宿泊事業管理事業者への委託が必須と定められているが、ハウスクリーニングなどの専門業者へ業務の一部を委託するなどを想定し再委託可能とされている。しかし、管理事業者からオーナ</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>一への管理業務を再委託することも認められている為、家主から管理事業者登録のない人間へ再々委託が行われており、「管理事業者」の登録制度に意味がない。名義貸しを合法的に行えるだけの仕組みになっている。</p> <p>管理責任は管理業者にある為、問題ないという認識らしいが、「素性が背景が明らかにされていない無資格の人間が管理者として営業を行っている」「標章に記載されている連絡先はこの再々委託先の現場管理代行者の連絡先であり、実際に責任を負っている管理業者やオーナーの素性や連絡先は掲示されていない」</p> <p>という状況に問題を感じない近隣住民がいるとは思えない。</p> <p>権利者・責任者不在で短期滞在者を誘致する形態が大部分を占める不透明な事業であるからこそ、説明責任と情報公開は入念になされるべき。</p> <p>既存の内容では「できるだけ最低限の情報で通知を終えた事実を作り、関係各所が不透明な形で連絡を受けないように終わらせたい」ように見える。（繰り返すが、周囲で民泊が行われることにポジティブな感情持つ住人は基本いない。不備や不足は悪意ある意図にみえる）</p>	
18	<ul style="list-style-type: none"> ・第五条2 条例第八条第二項に規定する区が交付する標識の様式 <p>標識の様式を江戸川区独自のものへ</p>	標識は住宅宿泊事業法施行規則第11条で定められた様式ですので変更できません。

	ご意見	区の考え方
	<p>変えてほしい。</p> <p>理由としては前述の周知の件同様、周囲の住民として安心・納得できる情報量がないから。本来、家主不在型の場合は特に必要と思うのは一般的な感覚のはず。</p> <p>* 「届け出番号」「事業者名」「事業者営業所住所・連絡先」「住宅宿泊管理業者名」「管理業者住所・連絡先」「緊急連絡先」「江戸川区保健所健康部生活衛生課環境衛生係の連絡先電話番号」最低でも上記の 5 点は掲示があるべき</p> <p>問い合わせや、書面に送付の必要が発生したとき、周知書面を受け取っていない範囲の住民に余計な負担がかかる。</p> <p>そもそも苦情・問い合わせを行いたくても、大部分の住人は、不在型民泊を行う正体不明の存在への連絡を躊躇するのではないか？</p> <p>管轄が「江戸川区保健所」であることと、その連絡先は記載すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第六条　条例第九条第一項（同条第二項において準用する場合を含む。）に規定する公表 <p>これも公表情報が足りない。</p> <p>* 「事業者名」「事業者住所・連絡先」「住宅宿泊管理業者名」「管理業者住所・連絡先」「届出住宅の所在地」の記載があったとて、ほとんどの場合がそこに居住し</p>	<p>頂いたご意見を参考に、問い合わせに必要と考えられる緊急連絡先、住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名及び連絡先を公表事項に追加します。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>ている人間でないのだから意味がない。（民泊登録されている物件リストとしての用途しかない）</p> <p>再三、繰り返しているが、『事業者』なのだから責任を負う人間としての情報は公表、誰でも確認できる形にすべき。それは住人が民泊の営業を許容できる最低ラインであり、これが不透明であることがまかり通っているのが不安の一因。「身分が定かでない何者が近隣で不特定多数の一時滞在者相手に実態の見えない商売を行っている」という、この形を改めないことには住宅宿泊事業が近隣住民へ与える不安は解消されない</p>	
19	<p>【条例規則案に未記載の内容、その他要望について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業可能日数の制限と宿泊可能日の制限 <p>他区でも行われている「年間営業日数」の縮小制限と「営業と土日祝日に限定する」制限を江戸川区でも設けてほしい。単純に周辺住民が神経を尖らせる必要のある期間が絞り込まれることで、負担と不安の軽減になる。</p> <p>特に今後、開業できないと条例で規制される住居地域でも、すでに開業してしまっている施設は経過措置対象のことなので、せめて制限が強化されることで既存施設に悩まされている住民の希望とさせてほしい</p> <p>また他区で制限が入り、江戸川区で同様の規制がないのであれば、その分、質の悪い事業者や宿泊者の穴場とさ</p>	<p>本条例案の規制内容については、住居専用地域及び住居地域では特に生活環境の悪化に配慮するべきと考え、管理業者が管理する施設の新設について、通年で制限することにしました。</p> <p>既存施設への遡及適用については、生活環境の悪化を防止する緊急性や、事業者の既得の権利等を比較衡量し、当分の間、適用しないこととしました。</p> <p>条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>れてしまい、余計に状況が悪化するのではないかという不安がある。</p> <p>加えて施設の営業日数の保健所における把握方法は「宿泊仲介サイトでの申し込みをベースに送られている定期報告」とのこと。登録されている宿泊仲介サイト以外での宿泊状況は把握する方法がなく、理論的には制限以上の営業がされていても分からずと保健所窓口で確認した。</p> <p>怪しいと思ったら記録を取ったうえで通報するよう言われたが、住民が違法営業の是正に対して労力を負担しなければならないのはおかしい。「土日祝日」の営業に限られていれば、平日の営業だけ通報すればよいと考えられるので安心感がある。</p>	
20	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊人数上限の独自制限 <p>現在の基準では、例えば概ね 5LDK 3階建ての住居に 10 人以上で宿泊できるようになっている。</p> <p>この規模の住居は 2 世代(父、母、子、祖父、祖母)の 5~6 人での生活を想定して建築されたものであることが多く、その倍近くの人間を長時間滞在させることを想定した作りになっていない。</p> <p>一人当たりのスペースやトイレの数などの設備要件はあるが「防音」などの設備は義務化されていない為、住宅宿泊事業に利用される家屋の多くは必然的に周囲へ音や臭いなどの悪影響を及ぼすことになる。</p> <p>また、住宅密集地に 10 人以上の宿泊</p>	<p>厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則では、民泊の居室について「居室の床面積は、宿泊者一人当たり 3.3 平方メートル以上を確保すること」と規定されています。</p> <p>ご提案についてはご意見として伺います。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>客が団体で訪れるのであれば、当然にそこに至るまでの道程でも騒音が発生するだらうことは想像できるがそういう事態への事後対応は難しいし、行政や事業者が対応・対策できるとも思えない。</p> <p>であれば、そもそも宿泊者数を制限することで、少しでも周囲への公害発生の可能性を減らす試みを行ってほしい</p>	
21	<p>・住宅宿泊事業届出受理の際の不備確認の厳正化。もっといえば届出制ではなく認可制に。</p> <p>書類を揃えて届出れば事業が開始できる制度であり、「届出の記載内容に虚偽があったとしても確認を行うことはないし、一度、届出を受理した後にその内容に変更が生じていたとしても、行政側が登録要件について定期的に確認することはなく、把握していない手段もない。指導はするが強制力はなく。罰則や取り消しもない」といった内容の説明を保健所から受けた。</p> <p>届出手続書類として指定されている『周辺住民等への事前周知を行った旨を証する書類』は実際に周辺住民へ周知を行っていないとも、「行った」と記載した書類を提出するだけで有効であると回答された。</p> <p>また、住宅宿泊事業を行うことのできる住宅の条件はいくつか想定されているが、</p>	<p>住宅宿泊事業は届出制ではありますが、届出後に必ず立入りを行い、届出内容の確認を行っています。もし、届出内容と相違があれば、適宜是正させていただきます。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>『入居者の募集が行われている家屋』 (本事業を行っている間、分譲(売却) 又は賃貸の形態で、人の居住の用に供 するための入居者の募集が行われて いる家屋。</p> <p>なお、広告において故意に不利な取引 条件を事実に反して記載している等 入居者の募集の意図がないことが明 らかである場合は該当しない。) を利用して登録されている物件が最 も多いとされている。</p> <p>私の隣家もこの条件を満たしている として登録されたが、江戸川区は以下 の書類の提出をもってその証明を求 めている</p> <p>入居者の募集の広告その他の当該住 宅において入居者の募集が行われて いることを証する書類</p> <p>【例】広告紙面の写し、賃貸不動産情 報サイトの掲載情報の写し、募集の写 真 等</p> <p>私の隣家は届出を行う前月の1か月 間のみ不動産情報サイトに掲載を行 い、その写しを提出することで登録と なった。</p> <p>登録が成されると同時に情報サイト からは削除されており、現在、賃貸募 集の情報はインターネット上に存在 しない。</p> <p>これは「本事業を行っている間、分譲 (売却)又は賃貸の形態で、人の居住</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>の用に供するための入居者の募集が行われている家屋」という要件を満たしていないのではないかと保健所へ問い合わせたところ、</p> <p>「届出時点で掲載されていたので届出は有効」「現在インターネット上に掲載されてないとしても、不動産業者窓口などで情報が出てくるようになつていればよく、そうしていると業者は言っている」「入居人の募集を継続的に行っている物件かを登録後に定期的に確認することは行っていないし、規定を満たしていない事業者の登録取消を行う仕組みも前例もない」</p> <p>という回答だった。</p> <p>回答を受けて、登録物件の周囲 500m 程度に存在にする不動産業者 5 件の窓口で確認したが、いずれも問題にしている物件の賃貸・売買の案件はないという回答だった為、少なくとも当該物件の居住希望者が訪れる可能性が高い場所で、居住者募集を掛ける意図がないのは明白な状況。</p> <p>また、不動産情報サイト掲載時の販売価格が地域相場の 195%、築 30 年の中古物件を新築戸建て以上の価格で販売していた点に関して『広告において故意に不利な取引条件を事実に反して記載している等入居者の募集の意図がないことが明らかである場合は該当しない』という規定に抵触しているのではないかと確認したところ</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>「なにをもって不利な取引条件とするか明確な判断基準がないので、実質的に効力のない規定。法や条例で詳細を定められない限り、登録の要件として審査・判断することはない」という旨の回答だった。</p> <p>虚偽記載が疑われる書類での登録が罷り通る現状で、近隣の住宅宿泊事業者を受け入れろというのは無理がある。</p> <p>『周辺住民等への事前周知を行った旨を証する書類』 行政から隣家へ事実のヒアリングを行い、提出書類との整合性を確認 『入居者の募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行われていることを証する書類』 定期報告時の報告義務に追加し、継続的に要件を満たしていることの確認。及び適格に該当しない基準の整備といった事実確認を徹底し、制度の不備を利用する悪質な業者の排除を継続的に行ってほしい。同時に定期的に適格要項を見直し・改定し、条例や制度の穴を利用した登録・届出への対策を厳に行ってほしい。</p> <p>まず、現時点での『入居者の募集が行われている家屋』として住宅宿泊事業登録を行った物件のうち、何%が「事業開始後も入居者募集を継続する」という要件を満たしているのか確認し、「信頼に足る事業者」と「行政の確認</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>の不備を利用した営業を行っていた事業者」の振り分けを行い、公の場で報告の上、事業登録の取り消し、または新条例下での再登録を行ってほしい。</p> <p>そもそも『住宅宿泊事業者にかかる罰則』によれば、「虚偽の届出をした者は6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科」とあるのに届出記載の虚偽を定期確認する仕組みや意識がないのが不可解に思う。</p> <p>また、「江戸川区において上記の虚偽の届出による罰則が適用された前例がなく、そもそも届出の内容に虚偽があるかどうかを確認したことはない」と保健所は回答している。</p> <p>「いちいちそんなことを確認していると人手が足りない」といった意のことも言われた。</p> <p>行政が定期的な違反の確認を行えないほどの施設が存在すること自体を問題にすべき</p>	
22	<ul style="list-style-type: none"> ・処分や罰則の規定について 条例案には具体的な処分や罰則の規定がない。 現行制度によって想定されていない区民への被害が表面化した際にも現実的な抑止効果の期待できる、罰則規定を定めてほしい。 <p>豊島区では営業日数規定の違反者に5万以下の過料を科すなどしているが、違反者にとって 1 営業日程度の収益で払える過料に意味があるとは思えない。</p>	条例に罰則は設けていませんが、法には、業務改善命令等の行政処分や罰則も規定されています。法違反者には厳格に対応していきます。

	ご意見	区の考え方
	<p>違反には事業継続が難しくなるレベルでの厳罰が課される可能性を明記することで、悪質な業者の排除と住環境の維持への姿勢を見せてほしい。</p>	
23	<p>・住宅宿泊事業以外の宿泊事業への規則・処分について 住宅宿泊事業への条例制定への動きを見て、すでに悪質な業者や仲介ビジネス、士業関係者などがインターネットなどで住宅宿泊事業者へ「旅館業登録への切り替え」を勧めているのが散見される。 江戸川区の旅館業登録リストを確認すると、すでに明らかに宿泊施設に適しているとは思えない 民家やマンションの一室などが旅館や簡易宿泊所として登録されているのが見て取れ、「民泊」との差がほぼなくなっている。 旅館業登録の利点として、「住宅宿泊事業の条例に縛られることがない」「行政の指導の範囲外」「周囲の住人との問題は民事でしか解決できないため、揉めた相手が個人であれば裁判を起こされる心配も低い」などが挙げられており、住宅宿泊事業の条例を制定したところで、悪質な業者は旅館業へ移行し、住宅宿泊事業以上の無法地帯になることが想定される</p> <p>同時に条例の制定により、悪質な営業を続けることができなくなった業者はそのまま違法営業へ移行する可能性がある。 「友人を泊めているだけ」「オーナー</p>	<p>ご提案についてはご意見として伺います。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>の親族である」など虚偽の発言を宿泊者にさせ、海外でのやりとりと決済により、違法民泊の証拠が集められないまま放置されるケースが増えないともいえない。</p> <p>区民が求めたいのは「静謐で平穏な住環境の担保」であって「住宅宿泊事業の条例制定」自体ではない。実行力ある制度・仕組みを早急に整えてほしい</p>	
24	<p>・宿泊施設近隣住民に対する補償「行政から行えるのは指導のみで強制力はない」「建物外などの敷地外での騒音への責任も厳密にはない」「業者への連絡で解決しないようであれば都度、警察に連絡するしかない」「最終的には民事で裁判による解決を」現在、宿泊事業による近隣への被害への実質的な対応は以上と保健所から回答されている。</p> <p>これでは宿泊施設が短期滞在の人間が入れ替わり立ち代わりで出入りする施設である以上、一回の対応で状況が改善することはなく、周辺住民側が半永久的に対応を迫られることになる。</p> <p>特に最終的な解決方法が裁判であるのであれば、時間や金銭的負担を住民側で負う必要が発生し、結局泣き寝入りするしかなくなる構図になる。</p> <p>宿泊事業に限らず住宅地域で営業する事業者が、集客・営業・滞在を発生</p>	ご提案についてはご意見として伺います。

	ご意見	区の考え方
	<p>させることで営利活動を行うのであれば、それに伴って当然に発生する騒音・ゴミなどの問題に一切の責任を負っていないのはおかしい。</p> <p>事業者の利益の為に、住宅街の先住者が負担やストレスを負わされるのは納得がいかないというは普通の感情ではないかと思う</p> <p>あくまで一例だが、住宅宿泊事業の届出時に「供託金」のようなものを区で預かるような制度を作つてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間 20:00～早朝 9:00までの間に、集客と客の滞在が発生する営業を住宅地区近隣で行う事業者は周囲 100m以内の世帯数 × 100 万程度を事業開始時に区に収め、近隣住人からの苦情対応や環境保全の補助金として運用する。 ・廃業または 10 年経過時点で供託金が残っている場合は事業者へ返還。 ・苦情対応が多く、10 年経たずに供託金が 50% を切った場合は再度同額を追加で収めなければ営業を継続できない。 ・近隣への補助金としての使用用途は「近隣住人の家屋の防音工事」「セキュリティ工事」「不法投棄物の撤去」「環境の悪化に堪えきれない場合の転居費用補填」など ・行政からの各種税や罰金の滞納の際も供託金から回収 <p>こういった制度があれば「誰もどこも対応してくれず、解決できないため、</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>泣き寝入りするしかない」といった不幸を発生させることなく、また最終的な逃げ道(転居)が保証されていることで、住民の不安感も大きく和らぐのではないか。</p> <p>また、真っ当に事業を行う宿泊事業者も「問題がなければ満額返還される供託金」によって健全な営業を行う意義が出るし、供託金が捻出できないような事業者はそもそも住宅地近隣で営業を行う資格があるのか疑問。</p> <p>それは近隣と問題が発生しても対応しないか負担しない前提での営業計画であり、地域の犠牲のもとに個人的な利益を得ようとする事業者であって、地域からも宿泊業からも排除されるべき存在に思える。</p>	
25	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川区の苦情件数について 「江戸川区の苦情件数は多くない」とに区長や一部民泊事業者が言及し、住宅宿泊事業規制への反対の論拠としているが、公開されている『〈苦情が寄せられた民泊施設数の推移〉(R7.10.31 現在)』に記載されている件数は「保健所窓口へ直接連絡があったものしか計数されていない」ことを保健所で確認している。 <p>繰り返しにはなるが、現在の様式・制度では現地で掲示されている連絡先は「住宅宿泊管理業者(の担当者)」の電話番号などしか掲示されておらず、民泊の苦情連絡先が保健所であることは明示されていない。</p>	概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、施設数の増加に伴い苦情件数も増えており、今後さらに増える恐れがあるため、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条例案に民泊の制限を規定しました。

	ご意見	区の考え方
	<p>そもそも、区民に広くアナウンスされているわけでもないため、認知がほぼない状態であり、近隣住民が保健所窓口へ苦情連絡を行うのは、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 .掲示されている連絡先を無視 2 .インターネットなどで江戸川区の民泊苦情窓口を検索 3 .保健所健康部生活衛生課が住宅宿泊事業の担当であることを確認 4 .保健所の営業時間内に電話をかける <p>というステップを踏む必要がある為、インターネットに明るくない高齢者や日中働いている社会人などは連絡すること自体が難しい。私が連絡した際の担当者の第一声も「苦情はまず管理事業者に連絡すること。改善されないようであれば指導を行う」であり、前提として、保健所窓口で苦情対応を行うことがないようにデザインされている印象を受ける</p> <p>「保健所ではなく管理業者へ通報された苦情については、記録義務はあるが報告義務がなく、行政では把握していない」「苦情に関するその後の対応、経過について確認は行っていない。その後の連絡がなければ『解決した』と認識している」との回答もあり、これでは実際の苦情発生件数やそれが実際に解決したのかを図る要素になりえない。</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>そもそも「苦情発生件数」ではなく「苦情発生施設数」であり、それはつまり管理業者管理型の施設の約 10%が苦情を発生させているということになる。</p> <p>「全体の 10 件に 1 件は問題が報告されている施設」である時点ではそれは他業種であれば、「問題ある事業」として認識させるべき事態であり、法令による規制と排除は急務だと思える。</p> <p>故に「江戸川区内で住宅宿泊事業に対する苦情の件数は少ないし解決している」とした規制に対する反対意見は的外れである。</p>	
26	<p>・住宅宿泊事業による地域の将来に対する不利益、住民減少への不安について</p> <p>住宅宿泊事業の近隣や事業に使用されていた家屋に好んで居住する人は稀だと思う。つまり、一軒、住宅宿泊事業が営業を開始すると新規住民が該当物件及び周囲に入居しなくなり、入居者が現れなければまた住宅宿泊事業用施設とされていく未来しかないのではないか。</p> <p>本来であれば地域の将来を担う世帯が入居できたかもしれない物件を、地域に無関係な個人・法人の短期的な利益の為だけに収益物件として使い潰されてしまっては、その地域そのものが居住に適さない場所になっていきかねない不安がある。</p> <p>私個人は祖父の代から受け継いだこの土地で今後も暮らしていきたいと</p>	<p>ご提案についてはご意見として伺います。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>思っているし、隣家で行われる住宅宿泊事業に耐えかねて出ていくことになるとすれば、それは地上げに屈したようで悔しい思いがある。</p> <p>別紙にまとめたが私の隣家の住宅宿泊事業に江戸川区内の事業者・住民は一切関わっていない。宿泊者の経済効果など主張されても一部の飲食店やスーパーなどで微々たる売り上げになるくらいで、そもそも住宅地に住もう近隣住民にプラスになる要素は一切ない。</p> <p>事業者・所有者がバーチャルオフィス登録のペーパーカンパニーや海外居住者であった場合、税の滞納があっても回収が難しいとも聞く。</p> <p>事業者は規制について「財産権」を主張してくること思われるが、それ以前に住宅宿泊事業の存在が地域住民の既存財産の価値を落としている。住宅宿泊事業の存在が江戸川区と住民にもたらすポジティブな要素はなにひとつないように思う。</p>	
27	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊事業条例案パブリックコメントの募集期間について 近隣への周知や窓口案内が甘い、故意に行政への連絡を受けないようにしている印象を受ける、と記載してきたがこの条例案に対するパブリックコメントの募集についても適切に周知が行われているか疑問。 少なくとも現在民泊や簡易宿泊所な 	意見募集は「江戸川区意見公募手続に関する要綱」に基づき実施しております。

	ご意見	区の考え方
	<p>どの住宅地内に新設された施設に悩まされている区民の声はこれを機に収集すべきであり、そういう人たちの現状や意見こそ考慮されるべき。</p> <p>それが 12/15～1/13 という年末年始の忙しない時期が期間として設定されており、期間の半分は役所窓口が開いていない。</p> <p>1/13 は連休明けの為、仮に郵送を行うならばさらに期間が短い。意見の記載に非常に負担を強いられている。</p> <p>保健所として住宅宿泊事業施設周辺へのヒアリングや現地調査などは過去基本的に実施していない、との回答もあった為、結局のところ今回のパブリックコメントで「今、住宅宿泊事業によって迷惑を被っている区民」や「不安に思っている区民」の意見や要望がどれほど把握できるのか疑問</p> <p>本来、「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保」よりも「江戸川区住宅宿泊事業の運営によって毀損される可能性のある区民の適正な居住環境を確保」が求められているはず。</p> <p>パブリックコメント自体が手続きの為のポーズであり、実際に意見が集める意思はないのであれば非常に残念だが、自分のこの投書が野放図な宿泊事業者によって生活の安寧を失っている人たちの代弁になってくれればと思う</p>	
28	江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営	条例施行後も、不適切な運営をする

	ご意見	区の考え方
	<p>の確保に関する条例(案)に対する意見書 2026年1月9日 一般社団法人 住宅宿泊協会</p> <p>1.はじめに 一般社団法人 住宅宿泊協会は、住宅宿泊・バケーションレンタル事業の健全な発展に寄与するため、同事業の適正な運営を促し、同事業の認知向上を図るとともに、制度環境の整備等に向けた活動に取り組むことを通じ、日本の観光産業の発展に貢献していくことを目指し、2019年に設立された団体です。これまでも、民泊業界の発展に寄与するため、規制改革推進会議への参加等の提言活動を行ってまいりました。</p> <p>今回の北区住宅宿泊事業協議会において検討されている規制案に対して、弊会として以下の通り意見を申し述べます。</p> <p>2.概論 2018年に施行された住宅宿泊事業法は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業、住宅宿泊管理業、及び住宅宿泊仲介業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的して制定されたものです。</p>	<p>住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>今回の規制案が、住宅宿泊事業法の目的に照らして、逸脱した内容となるないよう、慎重な検討を求めます。規制案の制定に際して、誤った課題解決の手段を取ってしまうと、結果的に悪質な事業者は水面下に潜って違法な民泊を続ける一方で、善良な事業者だけが排除されてしまうといった負の影響をもたらす懸念があります。</p> <p>民泊に対する厳格な規制は、世界各地でも先例があります。例えばニューヨークでは、2023年より30日未満の短期賃貸に対し、ホストの常駐を義務付け、これを遵守するホストのみが営業登録できる仕組みとなりました。その結果、ルールを守る事業者は長期賃貸へ業態転換を余儀なくされる一方、違法営業を続ける事業者はSNSなどを使い、闇で集客・運営を行う事例が増えています。</p> <p>また、ベルリンでは2016年に一軒家やマンションの一室を丸ごと短期賃貸することを禁止しました。しかし、観光需要の増加に伴い、規制の外で違法営業が増えたこともあり、ベルリン市は規制を緩和し、主たる住居については期間制限なく営業を許可するよう方針転換を行いました。</p> <p>これらの事例から分かるのは、規制を強化すると、善良な事業者が撤退を強いられる一方で、悪質な事業者は闇に潜り、規制の外で営業を続けてしまうという現実です。高い宿泊需要が存在する中、規制によって供給を絞っても、結局は規制の外で需給のマッチン</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>グが発生してしまいます。</p> <p>現在の制度であれば、管理業者や仲介業者らとの協力により、悪質な事業者を把握し、改善を促したり、罰則を課すといった対処が可能ですが、SNS等で集客を行う違法事業者は把握が困難になり、結果的に問題が起きても対処することすら困難になってしまいます。これは、最終的には地域住民の生活環境をより脅かすことにもなりかねません。</p> <p>民泊に関する課題への対策は確かに必要ですが、規制の検討にあたっては、こうした実態を十分に総合的に考慮するべきです。誤った規制による問題の深刻化を防ぐため、以下の懸念及び要望を申し述べます。</p> <p>(1)過度な規制強化による脱法的事業者の増加リスク</p> <p>過度な規制強化を進める場合、脱法的な手法を用いる悪質事業者が増加する恐れがあります。実際、住宅宿泊事業法上の仲介業登録を行っていないプラットフォームにより違法施設が掲載されるケースが確認されており、規制強化が適法事業者の新規参入を阻むこととなる一方で、悪質事業者は闇に潜り営業を続けるという懸念があります。冒頭に示したニューヨークやベルリンの事例にもあるとおり、高い宿泊需要が存在する中での規制強化は、結果として行政による捕捉が難しいブラックマーケットの拡大に与することになります。</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>これは、結果的に地域住民の生活環境をより脅かすおそれがある点を理解頂いた上、制度設計をお願いいたします。</p>	
29	<p>(2) 規制強化の前に執行強化を</p> <p>適法事業者が事業を継続できる環境を希望する一方で、まずは既に問題を起こしている悪質な事業者に対しての取り締まりを行うことを求めます。条例の改正を行わずとも、既存法令の枠組みの範囲内で、悪質事業者に対する業務改善命令、業務停止命令等は実施できます。これらの命令に従わない事業者には罰金刑、拘禁刑を科すこともできます。</p> <p>住宅宿泊事業法が施行された 2018 年以降、法第 15 条の規定による業務改善命令、法 16 条の規定による業務停止命令等、法 17 条の規定による報告徴収及び立入検査は、それぞれ毎年何件執行されたのでしょうか。</p> <p>悪質な事業者は違法な民泊を営むなど規制を無視して事業を継続します。そのため、違法事業者に対する処分が適切に行われなければ、いくら規制を強化しても何の意味もありません。区民の生活環境の悪化防止のためには、まずは既に問題を起こしている事業者に対して業務停止命令を出すなどの対応を優先すべきではないでしょうか。また、住宅宿泊仲介業者としても、業務停止命令が執行された物件の仲介サイトへの掲載停止等、進んで協力いたします。</p> <p>海外の事例としては、オーストラリ</p>	<p>規制強化の前に執行強化をすることについて、現在においても住宅宿泊事業法及び江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインに基づく指導は行っておりますが、今後、さらに民泊施設数が増え、生活環境が悪化する恐れがあるため、悪化を未然に防止する必要があると考え、本条例案を策定しました。条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>アのニューサウス・ウェールズ州では、短期賃貸事業者の法令遵守やマナー向上を目的として、政府が定める行動規範違反や反社会的行為に対して「ツーストライク制度」が導入されています。この制度は、短期賃貸物件に対して、騒音やごみの不法投棄といった重大な違反が記録されると1ストライク（警告）が付き、2年間に2回ストライクが付くと、その物件は5年間、短期賃貸運営の登録資格を失うというものです。現に発生している事業者による迷惑行為の取締りに対して、規制強化ではなく執行強化の観点からの制度設計の検討をお願いいたします。</p>	
30	<p>(3) 地域経済への影響</p> <p>民泊事業は、政府によるインバウンド観光客増加目標の達成に寄与し、ホテル・旅館等既存宿泊施設では対応しきれない需要の受け皿として、地域経済に大きく貢献しております。</p> <p>加えて、宿泊者による飲食・サービス等の消費や、民泊事業を支える清掃・管理業務等のサービス業も勘案すると、地域経済への貢献は非常に大きなものとなっており、過度な規制強化は既存経済圏に重大な損失をもたらす恐れがあります。</p>	<p>区としては、特に住居系地域においては生活環境の悪化を防止し、住環境を確保する必要があると考えています。</p>
31	<p>3 . 各論</p> <p>(1) 地域制限・日数制限導入について</p> <p>条例案によると、住居専用地域及び住居地域において、全ての期間の営業を制限するとの案が示されています。</p>	<p>概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、苦情の約7割は住居専用地域と住居地域で発生しており、そのうちの約9割が管理業者管理型の施設から発生している現状があります。このことから、住居専用地</p>

ご意見	区の考え方
<p>国の定める「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」によると、条例による区域の制限について「「住居専用地域」全域を対象とするなど、かなり広範な区域を制限の対象とすることを検討する場合には、住居専用地域を含めて全国的に健全な民泊サービスの普及を図ることとした本法の目的を十分踏まえるとともに、各地域毎に住宅宿泊事業に伴う騒音等が当該地域の生活環境にもたらす影響等についてきめ細やかに検討を行うなど、合理的に必要と認められる限度において、特に必要である範囲で区域が設定されているかどうかについて特に十分な検証を行い、本法の目的や法第18条の規定に反することができないようにする必要がある」とされています。</p> <p>今回の案で、上述の制限を示されるに至った経緯として、「各地域毎に住宅宿泊事業に伴う騒音等が当該地域の生活環境にもたらす影響等についてきめ細やかに検討」が行われたのであれば、当該検討内容から改正案にある制限を提示するに至った論理的根拠をお示し頂きますようお願いいたします。併せて、案で示されている制限が「合理的に必要と認められる限度において、特に必要である範囲」であるかどうかについて、再検証いただこうようお願いいたします。特に、昨年度の苦情の寄せられた民泊施設数が21件であることを踏まえると、該当地域全域での全ての期間における、管理業者管理型の民泊施設の新規参入制限</p>	<p>域と住居地域では、管理業者が管理する施設の新設について、特に生活環境の悪化に配慮が必要であることから、本条例案では民泊の制限を規定しています。</p> <p>規制強化の前に執行強化をすることについて、現在においても法及びガイドラインに基づく指導は行っていますが、今後、さらに民泊施設数が増え、生活環境が悪化する恐れがあるため、悪化を未然に防止する必要があると考え、本条例案を策定しました。条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>の検討の前に、前述した執行強化の手段を取ることによる対処可能性について検討いただくよう、改めてお願いいたします。</p>	
32	<p>(2)ステークホルダーの議論への参加及び仲介事業者との定期的な対話の機会の設定</p> <p>今回新たな制度設計に際し、多様なステークホルダーにより成り立つ民泊市場において、より現場に即した実行的かつ持続可能な制度とするため、業界関係者を含めた幅広い意見聴取の機会を設けていただくよう強く要望申し上げます。とりわけ、一方的な規制ありきの考え方ではなく、バランスの取れた議論がなされるよう、当該市場において活躍し、またその経済効果の恩恵も享受する地域の団体や観光事業者及び民泊関連事業者(住宅宿泊事業者、簡易宿所営業者、管理業者、仲介事業者等)を含む、幅広いステークホルダーが議論に参加することのできる検討体制を求めます。</p> <p>また、健全な民泊市場の維持に向けて、行政と仲介事業者が定期的に意見交換を行う場の設置を提案いたします。こうした場を通じて、苦情の傾向をはじめとする最新の民泊を取り巻く状況について情報を共有し、行政と仲介事業者が協力して、より建設的な対応策を検討できると考えております。</p> <p>4．おわりに 弊会としても、今後とも関係各所と</p>	<p>本条例案の策定にあたっては、宿泊業団体、消防署、庁内の関係部署で構成する会議を設けて意見交換を行いました。</p> <p>また、区内の全住宅宿泊事業者と管理業者に対しては、本条例案の意見募集期間に合わせて住宅宿泊事業講習会を区 HP 上で開催することを通知し、受講と共に本条例案に対して意見を寄せていただくことのご案内を行いました。</p> <p>会議でいただいたご意見と、概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示しした区の現状の分析から、住居専用地域と住居地域の住環境を守りながら地域と共に存する民泊のあり方を検討した結果、本条例案の提案に至りました。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>連携し、適正な民泊市場の発展に貢献できるよう、真摯に取り組んでまいります。本意見・提案につき、ご高配を賜りますよう、何卒よろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>以上</p>	
33	<p>現在江戸川区では「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例(案)及び施行規則(案)」への意見募集を行っていることは評価します。特に民泊の実施に関する「地域制限」と「事前周知」の手段として「説明会の開催」が加わり、また戸別訪問を重視したこと、さらには私道に基づいた「周辺範囲」の拡大については、おおいに評価するところです。</p> <p>しかし、いくつかの点で再検討を願いたい項目があり、列挙いたします。</p> <p>1. 「事前周知内容記録」(様式1)の改善</p> <p>私達が行った調査では、事前周知が区の規定通りに行われていないことを示唆する結果を得ました。</p> <p>現行の「事前周知内容記録」では、実際にどのような事前周知が行われていたのかを検証できる内容ではないと思われます。</p> <p>区HPの中から事前周知における書類に関する事柄を検索すると、他の事業であります「江戸川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を見つけました。その中の「説明会等報告書」には、説明</p>	<p>今回お示しした事前周知内容記録書では、説明方法、日時、周知先、申し出のあった意見、対応状況等を記載いたいただく内容となっており、あわせて、周知内容を添付いただくこととしています。書面投函等による周知を行うに至った場合には、その経過について報告するよう江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインへの規定に反映させます。これにより、事前周知の状況は把握できると考えています。</p> <p>周知範囲については、騒音等の影響を受ける可能性のある、私道等に接する敷地に存する建物の居住者とした。その他周知が必要と認められる者に対しては条例施行後もガイドラインによる指導を行ってまいります。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>会や個別説明の月日や場所、説明者等々その経緯の記載のほか、「周辺範囲」に存在する各戸への対応状況を記載する書式書類、さらに添付資料として「周辺範囲」の配置図をも求めるものでした。この様な報告書の様式であるならば、地域住民に対する事前周知の経緯の検証が可能であると思われます。</p> <p>民泊事業の適正な運営を目指す条例等の改正が行われようとしているこの機会に、案にある「事前周知内容記録」別記様式第一号(第四条関係)のより詳細な事前周知の状況を記載する書式に改善することを切望します。</p> <p>2.事前周知の対象となる「周辺範囲」の拡大</p> <p>「条例施行規則(案)」第四条四で、「申請しようとする住宅が公道に接していない場合」について書かれています。この案では、申請する住宅と公道までの間に存在する建物の住民が事前の周知を受けることができる理解できます。</p> <p>私達の調査では、民泊開設に伴なう周辺住民の不安は、現行の「周辺範囲」をはるかに超える範囲で生じていることが明らかとなりました。実際、私達の調査における当該民泊も私道に面しており、その私道の地権者は必ずしも改正案にあるような「申請する住宅と公道までの間に存在する建物の住民」ばかりではありません。</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>これらのことから、当該改正案における「周辺範囲」については、「当該私道に面するすべての建物の住民」もしくは「当該私道の全地権者」とすることを要望します。</p> <p>3 . 教育施設や社会福祉施設など特に子供の教育や育成に関連した施設への配慮の維持</p> <p>現行の区ガイドラインの第3本事業実施前の準備 2周辺住民の範囲 ?C には「上記に該当する者のか、近隣学校の関係者、周知を要望する近隣自治会等、法の趣旨を踏まえ周知が必要と思われる者」との記載があります。しかし、今回の「条例(案)及び施行規則(案)」には、「近隣学校」あるいは「近隣の自治会」といった単語がありません。</p> <p>このことは、「広報えどがわ」にも頻繁に書かれている「人と人の温かさが通い合う…」「全ての人が住みよい…」「幼児の健やかな発達を目指す…」「安心して学校生活が…」などの標語や宣言に逆行すると捉えることができます。</p> <p>私達の調査でも、教育施設と民泊の距離的関係に危惧する意見もありました。</p> <p>是非とも、今回の「条例(案)及び施行規則(案)」に、これら教育施設や社会福祉施設さらには社会教育施設などへの配慮を重視した項目の存続を望みます。</p>	
34	規制をかける理由、エビデンスはなに	概要にある「江戸川区の民泊の現

	ご意見	区の考え方
	<p>か。</p> <p>他の区（墨田区、豊島区）などに比べて、民泊施設数が少なく、また、苦情件数が、民泊新法施設数に比較してかなり少ない。</p> <p>どうして規制が必要なのか？</p> <p>適切に運営されている民泊が殆どであるため、用途地域による規制をしないでほしい。</p>	状」に示したとおり、施設数の増加に伴い苦情件数も増えており、今後さらに施設数が増える見込みであるため、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本条例案では民泊の制限を規定しました。
35	また、住居地域は、小規模な旅館ホテルが設置可能な用途地域であり、旅館業による民泊がで開設できて、新法による民泊が開設できないのはおかしい。（規制が強すぎる）	旅館業は許可制であり厳格な審査を経て営業が可能となります。一方、住宅宿泊事業は届出制であり、旅館業と比べ住宅を利用して容易に営業を開始できます。区はこれまでの苦情を分析し、住環境を守りながら地域と共存する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。本条例案では、制限区域内であっても、家主居住型（隣接等で事業者が自主管理できる施設を含む）であれば、住宅宿泊事業を行うことを可能とし、全てを禁止するものではありません。
36	<p>東京都江戸川区健康部生活衛生課環境衛生係 御中</p> <p>「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）及び施行規則（案）」に対する意見</p> <p>一般社団法人 民泊・小規模宿泊施設運営・管理事業者協会</p> <p>はじめに</p> <p>一般社団法人 民泊・小規模宿泊施</p>	規制強化の前に執行強化をすることについて、現在においても住宅宿泊事業法及び江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインに基づく指導は行っていますが、今後、さらに民泊施設数が増え、生活環境が悪化する恐れがあるため、悪化を未然に防止する必要があると考え、本条例案を策定しました。条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。

	ご意見	区の考え方
	<p>設運営・管理事業者協会 (Japan Association of Minpaku & Small Accommodation Management(JAMM)) は、東京及び大阪エリア中心の民泊運営・管理事業者から成る業界団体で、適法かつ健全な民泊運営及び民泊と地域社会との共生を推進しております。</p> <p>適法かつ健全な民泊は、地域に以下のポジティブな効果をもたらします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民泊は、ホテル等の客室不足への対応という量的な側面だけでなく、滞在型観光をはじめとする宿泊者の多様なニーズに応える受け皿となり、宿泊者がより地域の魅力を感じることができると機会を提供する質的な側面も担うものです。 2. 民泊は、宿泊者の地域内消費を促し、地域経済への寄与につながります。民泊利用者はホテル等に比べて長期滞在の傾向が強く、一人当たりの総消費額の増加も期待できます。特にホテル誘致が難しい地域では、民泊の宿泊者が商店街をはじめとする地域の商業拠点へ足を運ぶことで生まれる地域内消費の重要性が高まります。 3. 民泊は、裾野の広い産業で、施設清掃、リネンサプライ、修繕等を地元の専門業者へ発注することで、観光に直接関係のない地域企業にもビジネス機会を創出し、観光消費に限らない地域経済への波及効果をもたらします。 <p>私達は、違法・問題民泊等の一部の不適切な民泊に起因する近隣トラブル</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>等への対策強化の必要性を認識しております。しかしながら、その対策が地域社会の資産ともいえる適法・健全な優良民泊までも一律に排除すべきではないと考えています。私達は、民泊の利点を活かしながら問題を解決することができると考えており、貴区において、問題の本質を見極め実効性の高い制度設計を行うために、「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（案）及び施行規則（案）」（以下「条例案」）に関して以下の通り意見を申し上げます。</p> <p>?</p> <p>記</p> <p>1. 総論</p> <p>(1) 一律の規制強化の前に、業務改善命令・業務停止命令を含む、違法・問題施設への執行強化を行うようお願いします。</p> <p>近隣トラブル等の問題の根本は、一部の違法・問題民泊にあり、対策はこれらの施設に重点を置くべきです。過度な規制強化は、事業者が遵法コストと摘発リスクを天秤にかけ、脱法的な対応をとることにつながります。既に海外 SNS で直接集客を行う違法民泊が複数確認されており、特に海外拠点の事業者による脱法的運営は、実態把握や監督が困難です。</p> <p>先行自治体の事例では、新宿区が条例による一律制限ではなく、業務改善</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>命令や廃止命令等の厳格な執行によって対処しています。また荒川区においても、住民苦情に対する立入検査や報告徴収を徹底し、悪質なケースを警視庁へ告発・相談するなど、既存制度の枠組みの中での執行強化に注力しています。貴区においても、まずは不適切施設の実態調査を先行し、既存の監督権限を適切に行使することを優先することを検討いただくようお願いいたします。なお、当協会では、適法・健全な民泊の品質担保（業界団体としての厳格な入会審査等）や自主的な監視による違法・問題民泊の行政への情報提供等により、行政が違法・問題民泊を重点的に把握し、効果的に規制を執行することに協力させていただくことが可能です。</p>	
37	<p>(2) 現行規制下で適法な物件への例外措置が必要です（既存適法物件へ実質的な規制の遡及適用をしないようお願いします）</p> <p>現在、貴区において住宅宿泊事業を営む事業者は、現行の住宅宿泊事業法及び関係法令を遵守し、適正な手続を経て、多額の設備投資を伴う事業活動を展開しております。こうした民間事業者の投資判断は、ひとえに行政運営に対する法的安定性への信頼に基づいています。しかしながら、新条例の制定により、事後的にこれまでの適正な事業継続を著しく困難にするような規制が課されることは、行政上の信頼保護の原則に反する懸念があります。既存の適法物件に対し、実質的に</p>	<p>既存施設への遡及適用については、生活環境の悪化を防止する緊急性や、事業者の既得の権利等を比較衡量し、当分の間、適用しないこととしました。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>不利益な遡及適用を強いる制度設計は、憲法が保障する財産権を不当に侵害するおそれがあるだけでなく、貴区に対する各事業者の将来的な投資意欲を減退させ、地域経済の持続的な成長を阻害することにもつながりかねません。</p> <p>以上の点から、新条例の施行にあたっては、現に適切に運営されている既存物件を規制の対象外とする例外規定を設け、適切に運営されている現事業者を尊重し、安定性を確保するための措置を検討いただきますようお願いいたします。</p>	
38	<p>(3) デジタル技術の活用等を前提とした実効性の高い制度とするようお願いします。</p> <p>コロナ禍以降、政府においても、書面、目視、常駐、実地参加等を義務付ける手続・業務について、デジタル処理での完結、機械での自動化を基本とするアナログ規制の見直しが進み、現在、デジタル技術の活用を前提とする制度設計が主流となっています。実際に、厚生労働省は、旅館業における衛生等管理要領（令和7年3月改正）において、ICT（情報通信技術）を最大限活用した本人確認や緊急時対応が明示的に認められました。これにより、国としても非対面・非接触型の宿泊施設運営を推進し、産業の生産性向上と公衆衛生の確保の両立を図る姿勢を鮮明にしています。民泊運営においても、遠隔監視システムやリアルタイムなコミュニケーションツールの</p>	<p>デジタル技術を活用し、ICT 機器や駆けつけによる管理が行われているものの、周辺地域の環境が悪化し、苦情が増加しています。したがって、制限区域内の新規施設においては、騒音等の近隣トラブルを未然に防ぐために家主居住型（近隣等で事業者が自主管理できる施設を含む）に限定することを本条例案で規定しています。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>活用は、物理的な対面・常駐と同等、あるいはそれ以上の迅速かつ緻密な事案対応を可能にします。近隣トラブルへの対応についても、デジタル技術の導入により管理の質を維持しつつ、効率的かつ確実なリスク低減が期待できるだけでなく、対応履歴等の記録が客観的に蓄積・保存されることで、事後的な検証や原因分析、再発防止策の検討にも活用できるという優位性もあります。つきましては、貴区の制度設計においても、ICTの活用により緊急時の迅速な対応体制が確保されている場合には、物理的な常駐や巡回と同等の機能を有しているものと評価する等、技術革新を柔軟に取り入れた実効性の高い合理的な制度体系としていただくようお願いいたします。</p>	
39	<p>(4) 客観的なエビデンスに基づく規制となるようお願いします。</p> <p>「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例等(案)の概要」(以下「参考資料」)によれば、貴区の民泊施設に関する苦情件数は令和6年度が21件、令和7年度(令和7年10月31日時点)が15件と、近時条例改正が行われた墨田区(令和6年度の民泊施設に関する苦情件数が70件)や豊島区(令和6年度の民泊施設に関する苦情件数が120件)等のそれと比較しても極めて少数に留まっており、規制を正当化するだけの客観的な立法事実を欠いているように見受けられます。参考資料によれば、住居専用地域・住居地域に位置する施</p>	<p>概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、苦情の約7割は住居専用地域と住居地域で発生しており、そのうちの約9割が管理業者管理型の施設から発生しています。区は住居専用地域と住居地域では、管理業者が管理する施設の新設について、特に生活環境の悪化に配慮すべきと考え、本条例案に民泊の制限を規定しました。</p> <p>また、旅館業は許可制であり厳格な審査を経て営業が可能となります。一方、住宅宿泊事業は届出制であり、旅館業と比べ住宅を利用して容易に営業を開始できます。区はこれまでの苦情を分析し、住環境を守りながら地域と共に存する民泊のあり方を検討し、本</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>設や管理者管理型施設に苦情が散見されることをもって本条例の区域制限等の根拠とされているものと推察されますが、分母となる苦情件数自体が少ない現状においては、特定の地域や形態に問題が頻発しているという傾向が認められる段階にはないと考えます。あわせて、同様の住居系地域において条件を満たせば営業が認められる旅館業法の宿泊施設と比較しても、民泊（住宅宿泊事業）にのみ過度な制約を課すことは、イコールフットティングの観点から均衡を失しており、合理的な根拠も示されていません。</p> <p>本条例案は、住居専用地域及び住居地域という広範な区域で管理業者管理型施設の新規開設を禁止する等非常に厳しい制限を課すものです。周辺自治体における規制強化の動向や、それに伴う漠然とした将来の生活環境悪化への不安のみを理由に規制を課すのではなく、まずは立法事実を積み上げ、EBPM（エビデンスに基づく政策立案）の観点から、規制の必要性と合理性を検証した上で、慎重な議論を尽くしていただくようお願いいたします。</p>	条例案の提案に至りました。
40	<p>(5) 民泊事業者・団体の意見を適切に聴取していただくようお願いします。</p> <p>実効性の高い適正な制度を構築するためには、地域社会において民泊の受益者となる関係者、運営を担う事業者及びその業界団体、さらには専門的知見を有する有識者等、多様なステー</p>	<p>本条例案の策定にあたっては、宿泊業団体、消防署、庁内の関係部署で構成する会議を設けて意見交換を行いました。</p> <p>また、区内の全住宅宿泊事業者と管理業者に対しては、本条例案の意見募集期間に合わせて住宅宿泊事業講習</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>クホルダーによる重層的な検討が不可欠です。住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）においても、「法第18条に基づく条例の検討にあたっては、(中略)地域の様々な声を聴取しながらその必要性を適切に判断する必要がある。」旨が記載されています。</p> <p>しかしながら、貴区における条例案の検討プロセスは、報道によれば9月時点で「24年の苦情は22件だが、解決できていると捉えている。解決できなくなった場合は条例の検討が必要だ」と区長が述べていることから方針が転換されているにもかかわらず、民泊事業者や業界団体などの利害関係者を交えた検討会や意見交換の場が設けられないまま、「条例案」が公表されており、令和8年2月には議会に条例案が上程予定である等、透明性や関係者の意見を十分に踏まえるという観点から、なお検討の余地があるよう思われます。</p> <p>より実効的で持続可能な制度を構築するためには、多様な視点からの検討が不可欠であり、特に条例案によって大きな影響を受ける民泊事業者・団体の意見を真摯に聞く場を設定していただくようお願いいたします。</p>	<p>会を区HP上で開催することを通知し、受講と共に本条例案に対して意見を寄せていただくことのご案内を行いました。</p> <p>会議でいただいたご意見と、概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示した区の現状の分析から、住居専用地域と住居地域の住環境を守りながら地域と共存する民泊のあり方を検討した結果、本条例案の提案に至りました。</p>
41	<p>2.各論</p> <p>条例案（第1条）関係</p> <p>該当箇所：条例（案）第1条</p> <p>第一条 この条例は、住宅宿泊事業法</p>	<p>住宅宿泊事業法第18条では「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、政令で定める基準に従い条例で定める</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>(平成二十九年法律第六十五号。以下「法」という。)第十八条の規定に基づく住宅宿泊事業の実施の制限その他住宅宿泊事業の適正な運営の確保に關し必要な事項を定めることにより、周辺地域の生活環境の悪化を防止することを目的とする。</p> <p><意見></p> <p>条例案第1条の目的を、周辺地域の生活環境の悪化防止のみでなく、観光旅客の宿泊に対する需要への的確な対応への寄与等、住宅宿泊事業法第1条の趣旨を十分に反映させたものに修正していただくようお願いします。</p> <p><理由></p> <p>本条例案の目的は「生活環境の悪化防止」のみに焦点を当てたものとなっていますが、上位法である住宅宿泊事業法の目的に鑑み、民泊制度が本来有する役割や可能性について、さらに幅広い視点を加える余地があると考えます。</p> <p>住宅宿泊事業法第1条では、その目的を「この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及</p>	<p>ところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる」と定められています。このため、法の趣旨にのっとり、本条例案第1条を定めました。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。」と定めており、業務の適正な運営を確保することはあくまで手段であり、その先にある「宿泊需要への対応」や「観光旅客の来訪・滞在の促進」を通じた「国民経済の発展」を究極的な目的として掲げています。</p> <p>この点に照らすと、今回の条例案においても、生活環境の維持・向上という観点に加え、民泊が有する観光振興や地域経済への貢献といった側面を併せて捉えることにより、住宅宿泊事業法が志向する全体的な政策目的との調和がより一層図られるものと考えられます。前述の通り、適法かつ健全な民泊は、滞在型観光への対応、地域内消費の促進、地元企業へのビジネス機会創出など、地域に多面的なポジティブな効果をもたらします。こうした民泊の利点を活かしながら、民泊と地域社会との共生を実現するためにも、条例の目的規定においては、上記住宅宿泊事業法第1条の趣旨を十分に反映させたものにしていただくことが望ましいと考えます。</p>	
42	<p>条例案（第6条）関係</p> <p>該当箇所：条例（案）第6条</p> <p>第六条 法第十八条の規定により、住宅宿泊事業の実施を制限する区域（以下「制限区域」という。）は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に掲げる第一種低層住</p>	<p>住居専用地域と住居地域はどちらも居住することを目的とする地域です。</p> <p>近年、区内の民泊施設は増加の一途をたどり、施設数の増加に伴い苦情件数も増えています。概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示しした通り、苦情が発生する地域と施設には傾</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域とする。</p> <p>2 届出住宅の敷地が制限区域の内外にわたる場合においては、当該敷地の過半が制限区域に属するときは、当該敷地の全部を制限区域とみなす。</p> <p>3 制限区域においては、全ての期間、住宅宿泊事業を実施することができない。ただし、次の各号のいずれにも該当するときは、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 住宅宿泊事業者が、江戸川区規則（以下「規則」という。）で定める期間以上引き続いて、届出住宅と同一の建築物内若しくは敷地内にある住宅又は隣接している住宅に居住するとき。ただし、住宅宿泊事業者が、当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除く。 二 住宅宿泊事業者が、届出住宅に人を宿泊させる間、不在とならないとき。ただし、日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内で一時的に不在となるときを除く。 三 制限区域の区域内に存する届出住宅の居室の数の合計が五以下であり、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うとき。 <p>該当箇所：条例施行規則（案）第3条 第三条　条例第六条第三項第一号に</p>	<p>向があります。区はこれまでの苦情を分析し、生活環境を守りながら地域と共に存する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>規定する規則で定める期間は、三月とする。</p> <p><意見?@></p> <p>広範な区域における長期間の住宅宿泊事業の実施の制限は、憲法上保障される事業者の営業の自由を過度に制約するものであり、また、旅館業とのイコールフッティングを欠くものです。さらに、住宅宿泊事業法施行令や同法施行要領(ガイドライン)との整合性を欠き、条例による委任の範囲を逸脱しているおそれがあります。対象区域と期間について十分な検証を行い、制限を合理的な範囲に限定するよう再考をお願いいたします。</p> <p><理由></p> <p>(1)営業の自由の過度の制約</p> <p>条例案の住居専用地域及び住居地域における全期間にわたる原則禁止の一規制は、貴区における民泊施設数が 386 施設であるのに対して民泊施設に関する苦情件数は令和 6 年度が 21 件、令和 7 年度(令和 7 年 10 月 31 日時点)が 15 件であること(参考資料)を踏まえると、生活環境悪化防止のための措置としては過度な内容となっており、比例原則に反している可能性があります。また、職業選択の自由(憲法 22 条 1 項)には営業の自由も含まれると解されており、区内全域の長期間にわたる規制は、住宅宿泊事業者の営業の自由を過度に制約するものであるおそれがあります。</p>	

	ご意見	区の考え方
43	(2) 旅館業とのイコールフッティング 住宅宿泊事業と旅館業は、宿泊サービスを提供するという点で共通しており、両事業の健全な発展のためには公正な競争条件、すなわちイコールフッティングの確保が不可欠であると考えます。上記の通り、条例案では住居専用地域及び住居地域において原則全ての期間において住宅宿泊事業が運営できないこととなっているところ、これは、旅館業については、住居専用地域及び文教地区以外の区域で通年営業できることに比べると、住宅宿泊事業のみに対して過剰な制約を課すものと考えられます。宿泊業の公正な競争条件を確保する観点から、住宅宿泊事業に起因する弊害が旅館業に比して特段大きい等の明確な根拠が示されない限り、旅館業に比べて住宅宿泊事業のみに過剰な規制を課すこととは適切でないと考えられます。	旅館業は許可制であり厳格な審査を経て営業が可能となります。一方、住宅宿泊事業は届出制であり、旅館業と比べ住宅を利用して容易に営業を開始できます。区はこれまでの苦情を分析し、住環境を守りながら地域と共存する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。本条例案では、制限区域内であっても、家主居住型（隣接等で事業者が自主管理できる施設を含む）であれば、住宅宿泊事業を行うことを可能とし、全てを禁止するものではありません。
44	(3) 住宅宿泊事業法の条例委任範囲との関係 住宅宿泊事業法施行令第1条第2号及び第3号において、条例による区域や期間の制限は、生活環境の悪化防止が「特に必要である」範囲及び期間内に限定して行うべきことが厳格に定められています。これを受けた住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）においても、条例による住宅宿泊事業の区域の制限について、「例えば、都道府県等の内の「住居専用地域」全域を対象とする等、かなり広範な区域を制限	住居専用地域と住居地域はどちらも居住することを目的とする地域です。 近年、区内の民泊施設は増加の一途をたどり、施設数の増加に伴い苦情件数も増えています。概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示しした通り、苦情が発生する地域と施設には傾向があります。区はこれまでの苦情を分析し、生活環境を守りながら地域と共存する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。

	ご意見	区の考え方
	<p>の対象とすることを検討する場合には、(中略)「合理的に必要と認められる限度において、特に必要である範囲で区域が設定されているかどうかについて特に十分な検証」が必要とされており、また、期間の制限についても「ゼロ日規制等に対する考え方について」として、「本法は住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するというものであり、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない。」と明記され、通年の事業実施を一律に制限する実質的な「ゼロ日規制」は法の目的を逸脱する不適切なものと明記されています。</p> <p>しかしながら、本条例案については、前述の通り必要性や合理性の十分な検証が行われないまま、住居専用地域及び住居地域における全期間にわたる原則禁止の一律規制をするものであり、法の委任の範囲を超えた規制であると考えられます。</p>	
45	<p><意見?A></p> <p>仮に、対象区域と期間について十分な検証を行った上で制限を行うにしても、本条例案が定める制限区域における例外要件(第6条3項)は、以下の通りその成立条件が極めて限定的であり、より現実的かつ実効性のある例外要件の再検討をお願いいたします。</p>	<p>本条例案では制限区域内の新規施設は、家主居住型に限定しています。居住とは生活が継続して営まれていることを意図しています。そのため、3か月以上の居住を規定しました。また、同一建物内・敷地内等への居住要件、宿泊者が滞在する間、不在とならない、居室数5以下・自己管理要件は住宅宿泊事業法第11条及び住宅宿泊</p>

ご意見	区の考え方
<p>a. 「同一建築物内・敷地内等への居住」要件の非現実性・不合理性（第1号）</p> <p>事業者が届出住宅と同一敷地内や隣接住宅に居住し続けることを求める要件は、既存の空き家や分譲マンションの一室等を活用するという住宅宿泊事業法の基本モデルを否定するものです。また、施行規則第3条で「3ヶ月以上」の継続居住を強いる規定は、エリア状況に応じた機動的な管理体制の構築やスタッフの柔軟な配置を妨げるものであり、また、都市部における不動産利用の実態を鑑みれば隣接物件を機動的に確保・居住することは困難であり、一般的な事業者にとって実効性が低い要件です。</p> <p>また、住宅宿泊事業法第18条は、自治体が条例で住宅宿泊事業の実施を制限できる範囲を「区域」と「期間」に限定しています。本条例案の例外要件は、管理業者管理型の民泊を家主管理型と区別し、前者を後者に比して不利に取り扱う定めであるところ、これは実質的には法が条例に委任していない事業運営手法まで上乗せ条例で規制することと同義であり、条例委任の範囲を超えていないか慎重に検証されるべきであると考えます。</p> <p>b. 「不在とならない」要件による運営負担の過重（第2号）</p> <p>宿泊者が滞在する間、事業者の常駐を強いることは、現代のICT技術(スマ</p>	<p>事業法施行規則第9条に定める要件です。これらの要件を満たして、近隣等に事業者が継続して居住し、自ら管理する場合も適切な管理ができると考えられるため、制限の対象としていません。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>一トロック、監視カメラ、騒音検知センサー等)を活用した効率的な管理体制を否定するものであり、ICT 活用の国の方針とも反しています。日常生活の範囲内の一時的な不在については認められていますが、常駐義務を課しながら実質的に不在となることを許容する制度よりは、ICT を活用した常時の遠隔監視をしながら、生活環境の悪化時には施設外拠点からの駆けつけや警備保証付きの警備会社との連携による駆けつけによる対応が周辺住民の安心・安全の確保と事業者の運営実態とのバランスを踏まえた、より現実的かつ実効的な手法であるといえます。</p> <p>c. 「居室数 5 以下・自己管理」要件による専門性の排除（第 3 号）</p> <p>居室数を 5 以下に制限し、かつ管理業務を事業者が自ら行うことを義務付ける規定は、専門知識を持つ住宅宿泊管理業者への委託という法が予定している分業体制を否定するものです。騒音やゴミ問題等の生活環境悪化を防ぐためには、むしろ経験豊富な管理業者による専門的な対応が有効であるはずであるところ、本要件はそれらを排除しており、生活環境の維持という本来の目的とも整合しないように見受けられます。</p>	
46	<p><意見?B></p> <p>仮に、対象区域と期間について十分な検証を行った上で区域制限を行うにしても、令和 8 年 7 月 1 日の条例施</p>	既存施設への遡及適用については、生活環境の悪化を防止する緊急性や、事業者の既得の権利等を比較衡量し、当分の間、適用しないこととしまし

	ご意見	区の考え方
	<p>行では既に投資した物件の投資回収が困難であるため、施行期日を後ろ倒し(例えば、令和8年7月2日から令和9年1月1日に変更)にしていただくようお願いいたします。</p> <p><理由></p> <p>既存の住宅宿泊事業者は、現行の法令及び条例に基づいて多大な投資を行ってきており、規制が既存施設に適用されることは、事業者が行政を信頼して投じた資本と労力を一方的に毀損し事業者の投資回収の機会を奪うものであり、憲法上保障された財産権の侵害にあたるおそれがあります。施行までに少なくとも1年以上の期間を設けることは、事業者の財産権を保護し、法的安定性を確保する観点から必要不可欠であると考えられます。</p>	た。
47	<p>条例案（第7条）関係</p> <p>該当箇所：条例（案）第7条 第七条 住宅宿泊事業を営もうとする者（以下「届出予定者」という。）は、法第三条第一項の届出前に、その周辺地域の住民等（規則で定める範囲のものとする。以下「周辺住民等」という。）に対し、規則で定めるところにより周知しなければならない。</p> <p>2 届出予定者は、前項の規定により周辺住民等に周知したときは、法第三条第一項の届出の際に、江戸川区長（以下「区長」という。）に対し、規則で定めるところにより報告しなければならない。</p>	周辺住民への事前説明について、現在も江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインに基づき、事業者に実施していただいているが、近隣トラブル防止の観点から条例に盛り込むこととした。なお、旅館業においては許可審査の過程で事前周知の実施を報告していただいている。

	ご意見	区の考え方
	<p>3 届出予定者又は住宅宿泊事業者は、周辺住民等からの申出があったときは、当該周辺住民等に対し、その届出住宅に係る住宅宿泊事業の内容について必要な説明を行わなければならない。</p> <p>該当箇所：条例施行規則（案）第4条 条例第七条第一項に規定する周辺住民等の範囲は、次に掲げるものとする。</p> <p>一～五 （略）</p> <p>2 条例第七条第一項に規定する周知は、原則として、説明会を開催し、又は周辺住民等を戸別訪問し、次に掲げる事項を記載した書面を示して説明する方法により行うこととする。ただし、これにより難い場合は当該書面を投函する方法その他区長が適切と認める方法により行うことができる。</p> <p>一～四 （略）</p> <p>3 条例第七条第二項に規定する報告は、事前周知内容記録書（別記様式第一号）により行うものとする。</p> <p><意見></p> <p>地域との共生のための周辺住民への適切な説明の重要性は認識しているところですが、これを一律の義務として規定することは、旅館業とのイコールフッティングの観点や法による条例委任範囲の観点から懸念があることから、本規定の新設について再考いただくようお願いします。</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p><理由></p> <p>(1) 旅館業とのイコールフッティング</p> <p>住宅宿泊事業と旅館業は、宿泊サービスを提供するという点で共通しており、両事業の健全な発展のためには公正な競争条件、すなわちイコールフッティングの確保が不可欠であると考えます。旅館業については、同様の周辺住民への周知や区長への報告義務を求めていません。したがって、住宅宿泊事業のみにこれらの義務を課すことは、合理的な理由なく特定の事業者に不利益を課すものと考えられます。宿泊業の公正な競争条件を確保する観点から、住宅宿泊事業に起因する弊害が旅館業に比して特段大きい等の明確な根拠が示されない限り、旅館業に比べて住宅宿泊事業のみに過剰な規制を課すことは適切でないと考えられます。</p> <p>(2) 住宅宿泊事業法の条例委任範囲との関係</p> <p>住宅宿泊事業法第18条は、自治体が条例で住宅宿泊事業の実施を制限できる範囲を「区域」と「期間」に限定しています。同条で「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、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる」と明記されていることを踏まえれ</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>ば、法が条例に委任していない周辺住民への事前周知の具体的方法(説明会の開催等)まで詳細に規定することは、届出要件そのものを加重するものであり、条例委任の範囲を超えていか慎重に検討する必要があると考えられます。</p> <p>また、行政手続法第37条では、法定要件を満たした届出は到達時点で義務が履行されたものとされています。説明会の実施や周辺住民との合意形成等を届出受理の前提とすることは、法律に基づかない新たな義務を課すものであり、これを理由に届出の受理を留保し、届出番号を通知しないといった対応は行政手続法第37条の趣旨に反する行政運営につながるおそれがあります。このため、周辺住民への説明会の開催については、事業者の自主的な取り組みを促す「推奨事項」として位置づけ、これに積極的に取り組む事業者を評価する仕組みとすることで、法的な整合性を保ちながら、地域との調和を図るようお願いします。</p>	
48	<p>条例案(附則)関係</p> <p>該当箇所：条例(案)附則第2項 (経過措置)</p> <p>2 この条例の施行の際、現に法第三条第一項の規定により住宅宿泊事業を営む旨の届出をしている住宅が、この条例の施行の日において第六条第三項ただし書の規定に該当しないときは、同項の規定は、当分の間、適用</p>	<p>既存施設への遡及適用については、生活環境の悪化を防止する緊急性や、事業者の既得の権利等を比較衡量し、当分の間、適用しないこととしました。</p> <p>経過措置についてですが、既存施設と新規施設の公平性を考慮し、ただし書きの規定に該当するに至った後は規定を適用することにしました。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>しない。この場合において、当該住宅が、この条例の施行の日以後に同項ただし書の規定に該当するに至ったときは、その日から同項の規定を適用する。</p> <p><意見></p> <p>本条例案の附則第2項は、既存の届出事業者に対する不利益を最小限に抑えるための経過措置として不十分であり、条例施行前に住宅宿泊事業の届出を行った施設に対しては、区域・期間の制限の全体を適用除外とするようお願いします。</p> <p><理由></p> <p>前述の通り、事後的に制定される新たな規制によって、従前の適法な事業活動が著しく制限されたり、不可能になったりすることは、事業者が行政を信頼して投じた資本と労力を一方的に毀損するものであり、民法の大原則でもある信頼保護の原則に反するものです。したがって、既存の適法施設に対しては、区域・期間の制限をはじめ実質的な営業規制になる規制の適用を免除することは必要不可欠です。しかしながら、条例案は、以下の点において既存の届出事業者の保護の観点から再考の余地があるものと考えます。</p> <p>a. 既存事業者に対する恒久的な適用除外がない点（不利益遡及の禁止） 本附則は、既存事業者に対し、本条例</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>の制限規定を「当分の間」適用しないとしていますが、これはあくまで一時的な猶予に過ぎません。本来、法の施行前に適法に届出を行い、多額の投資をして事業を開始した既存事業者に対しては、法の安定性の観点から恒久的な適用除外が認められるべきです。このように不安定な地位に置くことは、既存事業者の期待権を著しく侵害するものであり、行政運営の信義則に照らして適切ではありません。</p> <p>b. 例外要件への該当を契機とする、不可逆的な規制適用の不当性</p> <p>本附則は、既存事業者が一度でも例外要件（第6条第3項ただし書）に該当した場合、それ以降は二度と経過措置の対象に戻れないという極めて厳しい設計となっています。例えば、既存事業者が何らかの事情により一時に第6条第3項ただし書に該当せざるを得なくなった場合、制限規定の対象となり、将来にわたる管理形態の自由が奪われることになります。このような「一度の状況変化を契機に既存の権利を剥奪する」仕組みは、既存事業者の事業継続を困難にする制約です。</p> <p>上記の通り、本条例案は既存の適法な届出事業者に対する保護を欠いており、仮に、既存の適法施設への適切な例外措置が設けられない場合、憲法で保障された営業の自由の侵害に対して、法に定められた公正な手続によって救済を求めていく必要もあると</p>	

	ご意見	区の考え方
	<p>考えられますので、見直しの検討をお願いいたします。</p> <p>以上</p>	
49	<p>昨年末、同一住所内に4棟あるうちの1棟がご両親他界のため売却されました。</p> <p>ご家族（娘様）より売却にあたり家具等はそのままでよいとの条件とお聞きいたしました。</p> <p>4棟は建築年がほぼ同時期で住民同士の争いもなく穏やかな住環境でした。</p> <p>売却に当たり民泊（または違法民泊）が買取業者の目的ではないかと憶測していたところ令和8年1月11日に大阪ナンバーの車両（メルセデスベンツ）が訪れ5分程度室内に入りその場を去りました。</p> <p>非常に不安を感じ投稿させていただきました。</p>	個別の事案について違法民泊が疑われる場合は、江戸川保健所生活衛生課環境衛生係までご連絡ください。
50	<p>意見</p> <p>1.規制を導入するための根拠が不十分ではないか</p> <p>区の資料によれば、民泊に関する苦情件数は年間15?21件と非常に少なく、近隣他区と比較しても深刻な問題が発生しているとは言い難い状況です。</p> <p>このような現状において、一律に厳しい区域制限を設けることは合理的とは言えません。まずは、ルールを遵守しない一部の施設に対する個別指導や執行の強化を徹底すべきだと考えます。</p>	現在においても住宅宿泊事業法及び江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインに基づく指導は行っていますが、今後、さらに民泊施設数が増え、生活環境が悪化する恐れがあるため、悪化を未然に防止する必要があると考え、本条例案を策定しました。条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。
51	2.検討プロセスの透明性を確保し、関係者の声を反映してほしい	本条例案の策定にあたっては、宿泊業団体、消防署、庁内の関係部署で構

	ご意見	区の考え方
	<p>以前の区長による「解決できているうちは条例検討は不要」といった旨の説明から、今回の方針転換に至るまでの経緯に不透明さを感じます。実際に運営を担う事業者や専門家の意見を十分に聴取しないまま、拙速に条例化を進めるのではなく、多様なステークホルダーとの話し合いの場を設けた上で、慎重な議論を尽くしていただくよう強く要望いたします。</p>	<p>成する会議を設けて意見交換を行いました。</p> <p>また、区内の全住宅宿泊事業者と管理業者に対しては、本条例案の意見募集期間に合わせて住宅宿泊事業講習会を区 HP 上で開催することを通知し、受講と共に本条例案に対して意見を寄せていただくことのご案内を行いました。</p> <p>会議でいただいたご意見と、概要にある「江戸川区の民泊の現状」でお示しした区の現状の分析から、住居専用地域と住居地域の住環境を守りながら地域と共に存する民泊のあり方を検討した結果、本条例案の提案に至りました。</p>
52	<p>3.民泊が街にもたらす「良い影響」を加味してほしい</p> <p>民泊は単なる宿泊場所ではなく、街を元気にする力もあると感じています。実際に、ゲストの方が地元の商店街でお買い物をしたり、飲食店を楽しそうに利用している姿をよく見かけます。こうした消費や、海外の方とのちょっとした交流は、街に活気を与えてくれるものです。「なんとなく不安だから禁止する」のではなく、こうしたプラスの面も大切にしながら、街を盛り上げていく方向で考えていただけると嬉しいです。</p>	<p>区としては、特に住居系地域においては生活環境の悪化を防止し、住環境を確保する必要があると考えています。</p>
53	<p>4.他の宿泊施設とのバランス（公平性）を考慮してほしい</p> <p>同じ住居系地域において、旅館業法に基づく「旅館やホテル」の営業が認められている一方で、「民泊」のみを一律</p>	<p>旅館業は許可制であり厳格な審査を経て営業が可能となります。一方、住宅宿泊事業は届出制であり、旅館業と比べ住宅を利用して容易に営業を開始できます。区はこれまでの苦情を</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>に厳しく制限することは、宿泊業としての公平性を欠いていると感じます。特定の事業形態のみを排除するのではなく、地域との共生を前提とした公平なルール作りをお願いいたします。</p>	<p>分析し、住環境を守りながら地域と共生する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。本条例案では、制限区域内であっても、家主居住型(隣接等で事業者が自主管理できる施設を含む)であれば、住宅宿泊事業を行うことを可能とし、全てを禁止するものではありません。</p>
54	<p>「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例(案)」に対する意見書</p> <p>一般社団法人 シェアリングエコノミー協会は、シェアリングエコノミー市場の健全な発展に寄与するため、シェアリングエコノミーの認知向上を図るとともに、安心安全に利用できる制度環境の整備等に向けた活動に取り組むことを目的として、2016年に設立された団体です。</p> <p>今回の「江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例(案)」に対して、弊会として以下の通り意見を申し述べます。</p> <p>1. 多様なライフスタイル・価値観の尊重</p> <p>ホームシェアリング(民泊)は、自宅の一部や空き家等をその地を訪れるゲストと共有することにより、貸し手・ゲスト・地域住民との間に新たな交流や経済循環を生み出すことのできる画期的なビジネスモデルです。この仕組みは貸し手やゲストが互いに交流することで、多様な価値観やライ</p>	<p>民泊が地域に受け入れられ共生していくためには、地域の生活環境が守られなければならないと考えています。そのため、生活環境の悪化を防止するために、条例による制限が必要という結論に至り、本条例案を策定しました。</p> <p>現在においても、住宅宿泊事業法及び江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインに基づく指導は行っていますが、条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>フスタイルを実現するための重要な基盤ともなっています。規制の検討にあたり、シェアリングエコノミーの推進による地域の成長や個人の活躍を阻害する過度な規制には懸念を示すとともに、地域社会の多様性が尊重されることを強く希望します。</p> <p>2. 共感・信頼・共創を促進する制度設計</p> <p>住民・事業者・行政が相互に信頼と共感を築き、協働して地域社会を創り上げるという「共創」の視点を重視いただくようお願いします。案において示されている事業実施区域と期間の制限は共創の視点から逆行するものです。地域と共に成長を目指すまつとうな事業者を排除することになる反面、地域を鑑みず自らの利益のためだけに闇で営業する違法事業者を増加させ、地域の環境を損ねるリスクが高まるため、これに反対します。迷惑行為に対しては、悪質事業者の取締り強化とともに、事業者による事業内容や安全対策についての地域住民への説明といった透明性の高い運営を促すことにより、地域全体が民泊を受け入れる環境づくりを行政により後押ししていただきたいと考えます。</p>	
55	<p>3. イノベーションとデジタル技術活用の促進</p> <p>先端デジタル技術の積極的な活用により、騒音などの迷惑行為の防止や、行政・事業者双方の負担軽減、安全・安心な運営が実現できます。適切にデ</p>	<p>デジタル技術を活用し、ICT 機器や駆けつけによる管理が行われているものの、周辺地域の環境が悪化し、苦情が増加しています。したがって、制限区域内の新規施設においては、騒音等の近隣トラブルを未然に防ぐため</p>

	ご意見	区の考え方
	<p>ジタル技術を活用することで、管理業者管理型の民泊施設を含め、地域にとって安心・安全な民泊を運営することは可能です。地域の持続的発展のため、柔軟かつイノベーション推進型の制度運用を求めます。</p>	に家主居住型(近隣等で事業者が自主管理できる施設を含む)に限定することを本条例案で規定しています。
56	<p>4 . 持続可能な地域社会への貢献 民泊施設・事業者は地域を支える拠点ともなり得る存在です。例えば、参加者が減って困っている自治体の祭に民泊宿泊者が参加して喜ばれている事例や、空き家を改装し民泊としたことで新たな人の流れが生まれ地域に活気が戻った事例、民泊施設を災害時の避難施設に活用する取組み等、民泊が地域社会に与えるポジティブな効果にも着目すべきと考えます。苦情の課題に対しても、成功事例を参考に、地域住民と事業者の対話により共存できる方策を探る機会を促すなど、規制により一方的に民泊事業を排除してしまうのではなく、持続可能な形で地域社会と民泊事業が併存できる制度設計をお願いいたします。</p> <p>5 . 繼続的な対話の促進 地域住民の声に加え、その地域を支える事業者の声についても幅広く聞いて頂くよう、継続的な対話の機会が設けられることを強く要望します。例えば定期的な意見交換会等の開催を通じて、地域住民・事業者・行政が率直に意見を交わし、現場の課題やその解決事例を共有できる体制を構築することで、地域と共生できる民泊の実現</p>	いただいたご意見は今後の参考とします。

	ご意見	区の考え方
	<p>に寄与できると考えます。</p> <p>弊会としても、共に持続可能な共生社会を作れるよう努めてまいります。本意見が貴区の今後の検討の一助となれば幸いです。何卒ご配慮いただきますようよろしくお願ひいたします。</p> <p>以上</p>	
57	<p>江戸川区で暮らし、事業も営む一住民として、今回の条例案に意見を提出いたします。</p> <p>区の資料では民泊への苦情は年間わずかであり、私自身も日々の生活でトラブルを感じることはほとんどありません。数字と実感の双方で大きな支障がない以上、一律の厳しい制限よりも、まずはルールを守らない施設への個別指導を徹底するなど、現状に即した対応を検討すべきではないでしょうか。</p>	<p>現在においても住宅宿泊事業法及び江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインに基づく指導は行っていますが、今後、さらに民泊施設数が増え、生活環境が悪化する恐れがあるため、悪化を未然に防止する必要があると考え、本条例案を策定しました。条例施行後も、不適切な運営をする住宅宿泊事業者に対して、住宅宿泊事業法と合わせ厳格な対処をしてまいります。</p>
58	<p>また、民泊は街を活性化させるきっかけでもあります。実際に、ゲストが地元の商店街で買い物を楽しんだり、住民と交流したりする姿は街の活気につながっています。「なんとなくの不安」で可能性を閉ざすのではなく、こうした恩恵を活かしながら地域を豊かにする方向で考えていただけると幸いです。</p>	<p>区としては、特に住居系地域においては生活環境の悪化を防止し、住環境を確保する必要があると考えています。</p>
59	<p>同じ地域でホテル等は認められ、民泊のみが厳しく制限される現状には公平性の観点から戸惑いを感じます。特定の形態を排除するのではなく、どの施設も地域の一員として調和し、共生</p>	<p>旅館業は許可制であり厳格な審査を経て営業が可能となります。一方、住宅宿泊事業は届出制であり、旅館業と比べ住宅を利用して容易に営業を開始できます。区はこれまでの苦情を</p>

	ご意見	区の考え方
	していけるようなバランスの取れたルール作りをお願いいたします。	分析し、住環境を守りながら地域と共存する民泊のあり方を検討し、本条例案の提案に至りました。本条例案では、制限区域内であっても、家主居住型(隣接等で事業者が自主管理できる施設を含む)であれば、住宅宿泊事業を行うことを可能とし、全てを禁止するものではありません。
60	実施の制限区域を、住居専用地域と住居地域としていますが、その他の地域を対象としなかったのは何故ですか。	概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、苦情の約7割は住居専用地域と住居地域で発生しています。住宅地としての土地利用を前提とした住居専用地域と住居地域では、特に生活環境の悪化に配慮が必要であることから、規制対象地域としました。
61	他区の条例では、学校の周囲を制限の対象としているケースもありますが、そうした検討はされたのでしょうか。	概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、苦情の約7割は住居専用地域と住居地域で発生しています。このため、本条例案では住宅地としての土地利用を前提とする住居専用地域と住居地域の生活環境の悪化に配慮する規制としました。
62	他区の条例では、実施の期間について、週末のみ可としているケースもありますが、そうした検討はされたのでしょうか。	概要にある「江戸川区の民泊の現状」に示したとおり、苦情の発生は曜日に関係なく発生しております。このため、平日のみの規制ではなく全日規制としました。
63	管理業者管理型では、業者に対し、すぐに駆け付けられる範囲に常駐を求める必要とを考えますが、そうした検討はされたのでしょうか。	条例による制限は生活環境の悪化の防止の観点から特に必要な区域に限定しているため、一律に管理業者管理型に常駐を求めるとは考えていません。
64	施行規則第四条の五「前各号に掲げる者のほか、区長が必要と認める者」	周知範囲外であっても説明を求める者(近隣学校の関係者、周知を要望

	ご意見	区の考え方
	は、どのようなケースを想定していますか。また、その判断はどのタイミングでされるのでしょうか。	する近隣自治会等)を江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドラインで規定しております。その他に正当な理由があって説明が必要と認める者については、事例ごとに判断します。
65	第四条の2「ただし、これにより難しい場合は当該書面を投函する方法その他区長が適切と認める方法により行うことができる」は、どのようなケースを想定していますか。また、その判断はどのタイミングでされるのでしょうか。	説明対象者が書面投函やその他の方法を希望した場合などを想定しています。届出前に事業者からの報告により判断します。