健康福祉委員会　案件一覧

（令和８年 10 月 16 日開催分）

○所管事務報告　４件

部局	報告順	件　　名	資料番号	説明者（所管課長名等）
福祉部	1	令和７年度　指定管理者モニタリング結果について	38	塚本　介護サービス推進担当課長 久保　障害福祉サービス推進担当課長
健康政策部	2	令和８年度 大田区災害時医療フォーラムの実施結果について	39	伊藤　災害・地域医療担当課長
	3	大森歯科医師会及び蒲田歯科医師会との災害時連携強化について	40	伊藤　災害・地域医療担当課長
	4	大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果について	41	元木　生活衛生課長

健康福祉委員会
令和８年10月16日
福祉部　資料38番
所管　介護保険課 障害福祉課

令和７年度 指定管理者モニタリング結果について

１　実施方法

（１）通常時モニタリング

・指定管理者によるセルフ（自己）モニタリング

・財務審査及び労働条件審査

・所管課による履行状況確認・評価

以上をもとに、総合的に評価を行い、モニタリングシートを作成

（２）第三者評価

第三者評価の結果に対する所管課の考えや指定管理者への指示内容等をモニタリングシートに記載

２　対象施設

		施　設　名	指定管理者名	指定期間	実施方法
介護保険課	1	大田区立特別養護老人ホーム蒲田	社会福祉法人　池上長寿園 大田区仲池上２-24-８	令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（１）
	2	大田区立特別養護老人ホーム糀谷		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（１）
	3	大田区立特別養護老人ホームたまがわ		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（１）
	4	大田区立蒲田高齢者在宅サービスセンター		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（１）
	5	大田区立糀谷高齢者在宅サービスセンター		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（１）
	6	大田区立たまがわ高齢者在宅サービスセンター		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（１）
	7	大田区立下丸子高齢者在宅サービスセンター		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（２）
	8	大田区立矢口高齢者在宅サービスセンター		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（２）
	9	大田区立おおもり園		令和８年４月１日から 令和13年３月31日まで	（２）

障害福祉課	1	大田区立久が原福祉園	社会福祉法人 東京都手をつなぐ育成会 東京都新宿区西新宿７－８－10 オークラヤビル２階	令和８年４月１日から 令和 13 年３月 31 日まで	（１）
	2	大田区立うめのき園 （分場含む）		令和８年４月１日から 令和 13 年３月 31 日まで	（２）
	3	大田区立新井宿福祉園	社会福祉法人 大田幸陽会 大田区大森南２－15－１	令和８年４月１日から 令和 13 年３月 31 日まで	（１）
	4	大田区立池上福祉園		令和８年４月１日から 令和 13 年３月 31 日まで	（１）
	5	大田区立つばさホーム 前の浦		令和８年４月１日から 令和 13 年３月 31 日まで	（１）
	6	大田区立しいのき園		令和８年４月１日から 令和 13 年３月 31 日まで	（２）
	7	大田区立大森東福祉園 （分場含む）		令和５年４月１日から 令和 10 年３月 31 日まで	（２）
	8	大田区立大田生活実習所	社会福祉法人　睦月会 東京都国立市泉３－30－５	令和６年４月１日から 令和 11 年３月 31 日まで	（１）
	9	大田区立はぎなか園	社会福祉法人　知恵の光会 神奈川県横須賀市公郷町 ３－69－１	令和４年４月１日から 令和９年３月 31 日まで	（１）
	10	大田区立大田福祉作業所 （分場含む）	社会福祉法人 同愛会 神奈川県横浜市保土ヶ谷区 上菅田町金草沢 1749	令和７年４月１日から 令和 12 年３月 31 日まで	（２）

※　大田区立南六郷くすのき園は令和８年度に開設したため、モニタリング対象外。

３　結果について

別紙「大田区指定管理者モニタリング結果」のとおり

大田区指定管理者モニタリング結果

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年7月6日

1 施設概要

施 設 名	大田区立特別養護老人ホーム蒲田
所 在 地	東京都大田区蒲田二丁目8番8号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第11条第1項第2号に係る入所の措置並びに介護保険法に規定する介護福祉施設サービス、短期入所生活介護、介護予防短期入所生活介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成7年5月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	部署内で関係職員合議のうえ、作成し、期日までに提出している。	経営本部を通じて、期日までに提出されており、報告の内容を確認している。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	法人の文書規程に基づき、整備・保管している。	法人の文書規程に基づき保管されており、時系列ごとに整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	法人本部とも連携し、区に対し適切に報告・連絡・相談している。	原則、経営本部を通じて区との連絡調整を行っているほか、状況に応じて区と直接やり取りしており、緊密に連携している。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	法令に基づき、必要な資格・知見をもった職員を配置している。	介護福祉士や特定医療行為が可能な職員を配置するなど、十分な知識・経験を持つ職員を配置している。(職員状況報告書:毎月1回確認)	○
	施設の設置目的を最大限発揮できるスタッフの配置になっているか(職員数・シフト等)	法令に基づいた人員を配置。勤務表・業務担当表にて1日当たりの業務内容を可視化している。	法人配置基準を基に、シフト表を作成し職員を適正に配置している。(職員配置表、シフト表確認)	○
	業務に必要な職員研修を実施し、資質の向上に努めているか	施設内外の研修に積極的に参加している。	(令和7年度研修:計31回、延参加者数320人　研修報告書、事報告書確認)	○
	職員の服装及び接客態度は適切か	ﾋﾞｼﾞﾈｽﾏﾅｰﾌｧｼﾘﾃｰﾀｰ配置。虐待の芽ﾁｪｯｸ等を実施している。	身だしなみについては入職時説明し、適宜チェックしている。接客態度は適切である。	○
	利用者の公正な利用が確保されているか	特養待機者が円滑に入所できるよう随時調整している。空床は短期入所に転用している。	特養優先入所、医療行為指針等に沿って公正な利用の確保に努めている。特養優先入所については、希望者が円滑に利用できるよう努めている。ショートステイでは入院等の空床を活用の他、緊急受入れなどの取り組みにより利用率の向上に努めている。	○
	自主事業(講座など)は計画どおり運営されているか	計画的に実施している。	地域包括支援センターのイベントへの参加や近隣の小学校にて交流授業を実施している。	○

運　営		使用料等の会計管理は適切か	滞納者には法人債権管理回収マニュアルに沿って対応している。	介護保険制度及び法人の規程に基づき、適切な会計管理をしている。滞納者がでた場合、個別に支援を行い債権回収に努めている。（使用料月次収納報告書、マニュアル、未収金一覧確認）	○
		施設の利用方法は分かりやすく説明されているか	入所前の契約時に説明している。館内に書面を設置している。	施設内に運営規程・料金表を掲示しているほか、施設のパンフレットや広報誌等を用いて、説明をしている。	○
		施設の稼働率向上に向けた取組みは有効か	特養・短期情報共有により空床を活用。多職種連携で入院予防に努めている。	利用状況の確認、短期入所の空床利用などの取り組みにより、高い利用率を保っている。（利用状況報告書：毎月1回確認）	○
		利用者等からのクレームに対し適切に対応しているか	日常的に利用者・家族との情報共有を図っている。苦情には迅速に対応している。	苦情に対し適切に対応しており、職員間で情報共有し再発防止に努めている。	○
		専用ホームページは適切に管理運営されているか	経営本部と連携し、随時更新を行い、最新の情報提供に努めている。また、承認等無しに更新できないようセキュリティー管理を実践している。	必要に応じて更新を行っており、適切に管理されている。	○
		施設の周辺地域との関係は良好か	児童館等との交流、ボランティア受け入れ、町会との連携を図っている。	児童館等との交流、ボランティア受け入れ、周辺地域との良好な関係を構築した。	○
		感染症対策、予防措置はされているか	保健所や医療機関の指導を受けながら、対策・予防措置をとっている。	感染症対策のマニュアルを活用し、感染対策に努めている。玄関口に消毒を整備し、検温を実施、手洗いうがいについても実施するよう職員が都度促している。	○
情報管理		個人情報は適正に管理されているか	法人規程や法令の基づき管理している。	法人の個人情報保護規程、情報セキュリティ対策基準に沿って適切に管理されている。個人情報を含む書類は、鍵のかかるロッカーに保管している。	○
		個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	マニュアルを整備している。朝礼や会議体にて職員に周知している。。	法人として、個人情報保護規定、情報セキュリティ基準等を整備しており、個人情報保護、法令遵守に取り組んでいる。適宜職員への周知も実施している。	○
安全・危機管理		防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	マニュアルを整備している、防災対策委員会や会議にて職員に周知している。	マニュアル確認（令和7年度：計17回、延参加人数260人　事業報告書確認） 夜勤用のマニュアル等も作成、周知している。	○
		緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	災害時緊急メールを整備している。定期的に防災訓練を実施している。	緊急時、本部から職員に出勤の可否についてメールが送られる。また、避難訓練等の参加者に偏りが出ないよう配慮している。	○
		日常の防犯・防災管理体制は適切か	適切に実施している、	定期的にエレベーターの電子錠の番号を変える、不審者対策のため挨拶を心掛ける等、防犯対策等を適切に実施している。	○
		感染症対策マニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知され、実践されているか	感染症対策委員会を中心にマニュアルを整備している。会議や定期的な職員研修を実施し。感染症予防、発生時の拡大防止に活用した。	職員研修は令和7年度に7回実施、56名が参加している。委員会からの注意喚起や関係省庁による最新の通知等も適宜更新されている。	○
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	部署ごとに適正に管理している。	利用者の介護保険に係る情報と医療保険に係る情報が別の場所で適切に管理されており、実用性も考慮されている。	○
施設管理	共通	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	年間計画に基づき実施している。	現地にて点検記録等が適切に保管されていることを確認した。	○
	建物 設備 備品	修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告しているか（建物、設備、備品）	速やかに原因等を確認し、報告している。	現場職員と事務職員、規模によっては本部職員とも連携して報告している。	○
		修繕等を適切におこなっているか（建物、設備、備品）	修理依頼書に基づき、適切に行っている。	現場職員から依頼書が提出され、内容に応じて本部も交えながら適切に修繕を行っている。	○

		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか(建物、設備)	実施報告や職員による業務評価にて適切に行っている。	**法人の規定に則り適切に行われている。**	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか(建物、設備)	季節に応じて適切に実施している。	**適切に実施されている。**	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	事務室で整備・保管している。	**事務室で適切に保管されている。**	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	事務室で整備・保管している。	**事務室で適切に保管されている。**	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	事務室で整備・保管している。	**事務室で適切に保管されている。**	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設、設備、備品は清潔に保たれているか	施設職員・清掃担当職員が確認、整理整頓・清潔に保持している。	**施設は清潔に保たれているほか、定期清掃の記録も管理されている。**	○
		洗面所等の消耗品は常に補充されているか	施設職員・清掃担当職員が確認、補充している。	**消耗品は適切に補充されている。**	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	ごみはルールに従って分別、リサイクルに取り組んでいる。	**各階のクリーンルームにごみが分別された状態でまとめられており、ごみ捨て場内でも資源ごみ等細かく分別されている。**	○
		施設周辺の美観は維持されているか	定期的に清掃、庭木の手入れを行っている。	**樹木等に関して、適切に管理されている。**	○

評価基準　(きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×)

3　指定管理者総合所見　(サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等)

○サービスの提供に関して工夫・改善した点
・昨年度、入院原因の1位となっていた誤嚥性肺炎の予防にむけて、口腔ケアの方法や物品管理を総合的に見直した。結果、令和7年度は入院件数・誤嚥性肺炎の発症とも減少している。

○運営上の今後の課題
・令和8年度下半期以降、大規模改修を予定している。入居者の住み替えが円滑に進むよう、契約代理人への丁寧な説明、転居先施設との情報共有に努めている。

4　施設所管課総合所見　(施設運営の総合的な評価)

・大規模改修に伴い休止期間が発生してしまうが、地域包括支援センターのイベント参加や近隣小学校との交流を行い、周辺地域との繋がりが切れないように努めている。
・年に1度利用者懇談会を実施し、利用者やご家族の意見や要望をしっかり把握している。
・古希、喜寿、米寿などをむかえられた方には「夢をかなえるプロジェクト」として、ご本人の願いを聞きながらご希望に添う形でお祝いしている。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点(指摘事項)は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年7月16日

1 施設概要

施 設 名	大田区立特別養護老人ホーム糀谷
所 在 地	大田区西糀谷2－12－1
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第11条第1項第2号に係る入所の措置並びに介護保険法に規定する介護福祉施設サービス、短期入所生活介護、介護予防短期入所生活介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成8年5月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 （問合せ先）	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	全部署がそれぞれ合議のうえ作成したものを施設長、統括事業所長が精査し期日までに提出している。 （R7年度事業計画書は大規模改修工事による事業休止中のため作成なし）	**R7年度事業計画書は大規模改修工事による事業休止中のため作成なし**	
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	年度別、文書分類別にファイルリングし、決められた場所にそれぞれ保管。 現在は施設の大規模改修工事に伴い備品等と賃貸倉庫に保管している。	**時系列ごとに整備・保管されている。**	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	指定管理代行の基本協定に基づく報告、連絡等は適時行い、緊急を要する場合は、経営本部を通じて速やかに区への相談、連絡を行っている。	**経営本部を通じて、区との連絡や調整を行っている。**	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	正規職員として配置している介護職員の8割が介護福祉士資格を保有している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	**R7年度は大規模改修工事により事業休止中**	
	施設の設置目的を最大限発揮できるスタッフの配置になっているか（職員数・シフト等）	法令及び法人の定めた配置定数を遵守し、職員の能力や経験を活かせるシフトを組んでいる。 また、施設の大規模改修工事に伴う入所定員の減認可申請に基づく職員配置を実施した（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	**R7年度は大規模改修工事により事業休止中**	
	業務に必要な職員研修を実施し、資質の向上に努めているか	介護保険法上の法定研修や事業計画書に則した施設内研修を開催、法人や外部研修（web研修）等にも積極的に参加している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	**R7年度は大規模改修工事により事業休止中**	
	職員の服装及び接客態度は適切か	接遇及び権利擁護向上委員会等から職員へ啓発を行い、身だしなみチェックポスターを活用し自己点検を行っている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	**R7年度は大規模改修工事により事業休止中**	
	利用者の公正な利用が確保されているか	入所手続きについては、大田区優先入所制度の名簿に基づき適切に実施している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	**R7年度は大規模改修工事により事業休止中**	
	自主事業（講座など）は計画どおり運営されているか	地域交流の場として糀谷地区福祉施設連絡会として合同で夏祭りの打ち水を実施、そのほか地域の防災訓練や盆踊りに参加している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	**R7年度は大規模改修工事により事業休止中**	
	使用料等の会計管理は適切か	契約に基づき適切に管理している。	介護保険制度及び法人の規程に基づき、適切な会計管理をしている。	○

運　営		施設の利用方法は分かりやすく説明されているか	施設見学を随時受け付け施設パンフレットを配付、契約時には重要事項説明書により施設利用の詳細内容を説明している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		施設の稼働率向上に向けた取組みは有効か	日々のケアの充実や健康管理、事故防止の取組みからの入院率低下及び入退所手続きの迅速・効率化を図っている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		利用者等からのクレームに対し適切に対応しているか	利用者懇談会や家族面会時、ケアプラン会議等の場において、ご意見やご意向を伺い、利用者（ご家族）の気持ちに寄り添った対応を心掛けている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		専用ホームページは適切に管理運営されているか	経営本部と連携し、随時更新を行い、最新の情報提供に努めている。 また、承認等無しに更新できないようセキュリティー管理を実践している。	必要に応じて、更新を行うなど適切に管理されている。	○
		施設の周辺地域との関係は良好か	地域のボランティアを受け入れ、町会行事にも積極的に参加し良好な関係を構築している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		感染症対策、予防措置はされているか	非接触型検温器及び手指消毒器を設置、施設内の定期的な換気、手すりやドアノブなどの消毒を行っている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
情報管理		個人情報は適正に管理されているか	法人の情報セキュリティ対策基準のもと適切に管理し、個人情報の紙資料は必ずシュレッダー処理を行っている。	法人の規定に基づき適切に管理している。個人情報の紙資料は必ずシュレッダー処理を行うなど、漏えい等ないよう取り扱いをしている。	○
		個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	全職員の誓約書提出、個人情報保護・漏えい防止への意識づけを行い、法人による職員研修を実施している。	職員から個人情報の取り扱いについて誓約書を徴し、個人情報保護・漏えい防止への意識づけを行うほか、法人による職員研修を実施している。	○
安全・危機管理		防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	年間防災計画に沿って防災訓練を行い、事業継続計画（BCP）を各部署に配付のうえ定期的な研修・訓練を実施している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	緊急時の初動連絡体制としての安否確認訓練や避難誘導訓練等を定期的に実施している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		日常の防犯・防災管理体制は適切か	不審者対応マニュアルを作成、夜間は警備員を配置し来所者の確認を行い、サスマタや防犯ブザー等防犯器具を備え付けている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		感染症対策マニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知され、実践されているか	各部署に感染性対策マニュアル及び事業継続計画（感染性BCP）を整備し、感染症対策委員会が中心となり周知徹底を促している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	鍵は決められた保管場所に保管し、持ち出しチェック表で管理している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中（法人本部で鍵保管）	
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	各種保守点検契約等に基づき定期的、計画的に実施し、点検結果記録等を保管している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告しているか（建物、設備、備品）	経営本部へ迅速に状態を報告のうえ施設運営に支障がないよう対応している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		修繕等を適切におこなっているか（建物、設備、備品）	緊急性等に配慮し適切に修繕等を行い、実績を法人の修繕履歴システムで管理している。	事業運営に支障がないように対応している。	
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	再委託が必要な業務については業者選定の際にモニタリングを実施し、業務実績を勘案し適切に行っている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	エアコンの設定温度を各リモコン上に表示し、トイレには雨水を使用している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	専用の棚に集約・保管し適宜閲覧できるようにしている（R7年度は施設の大規模改修工事により賃貸倉庫に保管）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	

	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	専用の棚に集約・保管し適宜閲覧できるようにしている（R7年度は施設の大規模改修工事により賃貸倉庫に保管）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	定期的に備品の棚卸を実施し、備品シールの貼付等を確認している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設、設備、備品は清潔に保たれているか	日常清掃及び定期的な特別清掃を実施し詳細な実施報告書に記録のうえ清潔保持に努めている（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		洗面所等の消耗品は常に補充されているか	清掃業務委託業者により定期的に確認し、常時必要分を補充している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	分別廃棄用のごみ箱の設置やコピー用紙の裏面活用等を実施している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	
		施設周辺の美観は維持されているか	清掃や庭木剪定業務委託業者及び園芸ボランティアを活用し適切に維持している（R7年度は大規模改修工事により事業休止中）。	R7年度は大規模改修工事により事業休止中	

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

○サービスの提供に関して工夫・改善した点
令和7年度は施設の大規模改修工事に伴い事業休止中（令和6年12月1日～令和8年5月31日）。

○運営上の今後の課題
令和8年3月の大規模改修工事の竣工予定に伴い、令和8年度の特養及びショートステイの事業再開に向け、リニューアルオープンの準備を進めている。
特養の入所定員を令和8年6月に31名で事業再開、8月には80名へ増員、9月から満床となる104名へ増員及びショートステイ事業再開を予定。
各施設との連携により他施設へ住み替えていただいた糀谷に戻り希望のあるご利用者の受け入れを行い安全・安心なサービスを提供する。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

・住み替え先の施設と連携し、大規模改修後も引き続き安全・安心なサービスを提供できるよう準備を進めている。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点（指摘事項）は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年7月14日

1 施設概要

施 設 名	大田区立特別養護老人ホームたまがわ
所 在 地	大田区下丸子4丁目23番1号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第11条第1項第2号に係る入所の措置並びに介護保険法に規定する介護福祉施設サービス、短期入所生活介護、介護予防短期入所生活介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成12年5月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	経営本部に期日までに提出している。必要に応じて経営本部と調整し、内容に不備が無いか確認している。	経営本部を通じて、期日までに提出されており、報告の内容を確認している。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	運営上必要な日誌等を整備している。回覧周知後に、鍵のかかる書庫等で適切に保管している。	法人の文書規程に基づき保管されており、時系列ごとに整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	優先入所や緊急ショートステイの受入については特に調整と連携を密に行っている。重要案件は、経営本部とも密に連絡・調整し経営本部を通じて区へ報告・相談・調整を行っている。	原則、経営本部を通じて区との連絡調整を行っているほか、状況に応じて区と直接やり取りしており、緊密に連携している。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	介護福祉士有資格者を70%以上配置している。無資格入職の職員は、法人主催の初任者研修を優先受講し必要な知識を取得している。また、法人が主催する喀痰吸引等研修を積極的に受講し、医療ケアに対応できる職員の育成に努めている。	介護福祉士や特定医療行為が可能な職員を配置するなど、十分な知識・経験を持つ職員を配置している。(職員状況報告書:毎月1回確認)	○
	施設の設置目的を最大限発揮できるスタッフの配置になっているか(職員数・シフト等)	東京都配置基準以上の職員数を法人の配置基準としている。仕事級に応じた役職とし、夜勤にも必ず医療ケア対応可能な役職者1名を配置するようにしている。	法人配置基準を基に、シフト表を作成し職員を適正に配置している。(職員配置表、シフト表確認)	○
	業務に必要な職員研修を実施し、資質の向上に努めているか	法定研修以外にも介護技術に関する研修を独自に開催している。法人主催ベーシックケアトレーニング研修も新人職員等に積極的に活用している。	(令和7年度研修:計21回、延参加者数480人　研修報告書、事業報告書確認)	○
	職員の服装及び接客態度は適切か	法人行動基準SHSTに当てはめ、あるべき姿を明確にしている。法人研修、施設内研修を通じてサービスマナー向上に資する人材の育成、実践を行っている。	職員の身だしなみは、チェック表に基づき適正に行われている。法人の権利擁護委員会にてマナー研修を実施し、マナー・モラルの向上に努めている。	○
	利用者の公正な利用が確保されているか	医療的ケア、認知症など特養優先入所、医療行為指針等に基づき、柔軟な受入対応を行っている。	特養優先入所指針、医療行為指針に沿って公正な利用の確保に努めている。	○
	自主事業(講座など)は計画どおり運営されているか	たまがわ事業部門の取り組みに対し地域講座への特養職員派遣体制の確保及び若年性認知症相談窓口事業である経産省との企画に協力した。	地域講座への講師派遣や地域の連絡会へ参加をしている。	○

運　営	使用料等の会計管理は適切か	会計管理者と経営本部での二重の管理を行っている。	介護保険制度及び法人の規程に基づき、適切な会計管理をしている。滞納者がでた場合、個別に支援を行い債権回収に努めている。（使用料月次収納報告書、マニュアル、未収金一覧確認）	○
	施設の利用方法は分かりやすく説明されているか	契約時及び内容の変更時は必要事項について説明するとともに、都度不明な点については個別に説明を行っている。	重要事項説明書などを掲示し、施設のパンフレットや広報誌等を用いて、丁寧な説明をしている。不明点があれば個別に対応している。	○
	施設の稼働率向上に向けた取組みは有効か	稼働率向上のため、特養では空床期間の短縮化、基礎介護のスキル向上による入院率の減少に向け取り組んでいる。短期入所では空床利用に努めている。	入院率の減少により、施設の稼働率向上につながっている。ショートステイでは空床利用を行い、利用率向上に努めている。（利用状況報告書：毎月１回確認）	○
	利用者等からのクレームに対し適切に対応しているか	意見箱の設置及び苦情解決責任者・解決担当者及び解決受付者を選任し、迅速で適切な対応に努めている。意見箱への意見に対しては、定期的に回答を館内に掲示し、周知している。	苦情に対し適切に対応しており、個別の相談記録で経過を残し、職員間で情報共有し再発防止に努めている。苦情窓口のご案内についてもご利用者の申立内容に沿って対応している。	○
	専用ホームページは適切に管理運営されているか	経営本部と連携し、随時更新を行い、最新の情報提供に努めている。 また、承認等無しに更新できないようセキュリティー管理を実践している。	必要に応じて、更新を行うなど適切に管理されている。不適切な情報の掲載が生じないよう掲載手順が決められてる。	○
	施設の周辺地域との関係は良好か	コロナ禍以前のような交流は出来ていないが、出来る限りのボランティア受け入れや、関係が途切れないよう広報誌や手紙の送付などを行っている。	過去にボランティアに参加した方には手紙や広報誌を送付し、良好な関係を維持するための工夫をしている。	○
	感染症対策、予防措置はされているか	感染症研修、標準予防対策訓練、1ケア1消毒の徹底を図り、知識習得と実践を行っている。	職員・来館者の健康チェックを行うなど、感染症対策を実施している。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	法人の個人情報保護規程、情報セキュリティ対策基準に沿って、適正に管理している。	個人情報が含まれる書類は、鍵のかかるロッカーに保管・管理され、個人のケア情報を記録共有するシステムはクローズドネットワークを利用している。個人情報は適正に管理されている。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	個人情報保護、法令遵守については、マニュアルを整備し、職員会議等で周知を図っている。	個人情報保護、情報セキュリティ基準等が法人内で整備されており、職員会議などを通じて職員に周知し、個人情報保護、法令遵守に努めている。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	マニュアルを整備しフロアに常備している。また、研修を通して周知・訓練を行っている。	防犯・防災のマニュアルは整備されている。訓練や研修の実施により職員間で周知されている。	○
	緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	BCP研修、防災訓練を定期的に実施している。連絡体制については法人共通アプリを活用した状況確認ツールを活用している。	地震だけでなく、水害時などの各種災害を想定した計画やBCPを作成している他、備蓄品や非常食のリストを作成して管理している。	○
	日常の防犯・防災管理体制は適切か	マニュアルに沿って日常的に対応している。 防災管理体制に関しては、火報総合防災盤による火災表示機が全フロアに備わっており防災体制を確保している。	防犯・防災について、マニュアルに基づき対応している。定期的に対策委員会や研修を実施するなど管理体制は適切である。	○
	感染症対策マニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知され、実践されているか	感染症の種類に応じたマニュアルを整備し必要時に閲覧できるよう設置している。また、感染症対策のBCP研修を行った。	感染症ごとに対策マニュアルが整備されており、職員がすぐに確認出来るよう事務所に保管されている。	○
	鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	鍵管理台帳の整備、鍵保管庫、電子錠システムにより管理している。	鍵の保管、管理は徹底されており、適切に行われている。	○
	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	定期点検を実施し、管理に努め、記録は適切に保管している。	日常・定期点検は計画的に実施され、点検記録は事務室にて適切に保管されている。	○
	修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告しているか（建物、設備、備品）	職員から情報収集を行い、迅速に経営本部へ報告している。	修理・更新が必要な場合は、速やかに原因等を確認し経営本部へ報告している。	○

施設管理	共通 建物 設備 備品	修繕等を適切におこなっているか(建物、設備、備品)	年間計画に基づき実施している。修理依頼書式を作成し、介助員・業者による迅速な対応を行っている。経営本部の調整担当とも連携を密にしている。	**定期的な点検や職員からの報告で発見された修繕箇所について、法人の規程に則り、経営本部とも連携しながら適切に修繕等を行っている。**	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか(建物、設備)	法人の経理規程に基づき適切に契約書を取り交わしている。	**法人の規程、区との指定管理者の協定書に基づき適切に実施している。**	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか(建物、設備)	電気…警備員の協力の下、夜間帯の節電に努めている。 水道…入浴時の湯量を調整、時間で管理を行っている。	**お風呂の水張の時間を計って節水に取り組んでいる他、使用していない場所をこまめに消灯するなど、省エネルギーを心掛けている。**	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	取扱説明書は適切に整理保管している。	**取扱説明書等は一つの簿冊にファイリングされており、必要な時にすぐ閲覧できるように整備・保管されている。**	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	取扱説明書は適切に整理保管している。	**取扱説明書等は一つの簿冊にファイリングされており、必要な時にすぐ閲覧できるように整備・保管されている。**	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	備品台帳に基づき棚卸実施、適切な管理をし、経営本部に報告している。	**備品台帳に備品ごとの所在場所や経年劣化度等の情報を記載するなど、適切に管理されている。**	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設、設備、備品は清潔に保たれているか	委託業者による日常・定期清掃に加え、職員による随時清掃・補充を行っている。	**定期清掃委託や職員による日常・随時清掃によって、清潔が保持されている。**	○
		洗面所等の消耗品は常に補充されているか	委託業者、職員により消耗品は常に補充している。	**消耗品は必要に応じて補充されている。**	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	ミックスペーパーの再利用、資源ごみの分別を徹底している。	**適切に分別されている。**	○
		施設周辺の美観は維持されているか	職員、ボランティアによる庭木剪定及び周辺清掃を定期的に行っている。	**清掃や樹木剪定を定期的に行い、施設内及び周辺の美観は維持されている。**	○

評価基準　(きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×)

3　指定管理者総合所見　(サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等)

○サービスの提供に関して工夫・改善した点
・生産性向上委員会を立ち上げ業務改善を行った。全職員にアンケート調査を行い課題を抽出し「サービス関連」「環境・経費削減」「システム関連」のチームに分け生産性の向上につなげる検討、取り組みを行った。
・コロナ禍以降フロアでのフリー面会がまだ制限があるなか、ご家族向けに施設見学会及びご家族の声を聞く会を開催した。生活環境を見ていただき、ご家族の思いに寄り添った。
・感染症対策として平常時での予防の取り組み、発生時の初動の対応についての仕組みを構築した。感染拡大リスクが高い平面、多人数であるたまがわ固有の弱みをカバーできた。
・権利擁護意識向上の取り組みとして虐待防止研修とアンガーマネジメント研修に力を入れた。(アンガーマネジメント研修4回/年)
○運営上の今後の課題
・少人数でもサービス提供が可能となる業務オペレーションの再構築が必要となる。
・ICT、IOTを活用した生産性向上の取り組みの推進。

4　施設所管課総合所見　(施設運営の総合的な評価)

・「その人がその人らしく過ごせるケア」の提供を基本理念として、4つの行動指針を踏まえ日々のケアに取り組んでいる。
・感染症対策については、平面多人数の生活環境という施設特性を踏まえ、初動対応の徹底と職員の知識・技術向上により、感染が拡大しないよう努めている。
・夏に地域の方も参加できるサマーフェスタを中庭で行い、地域との積極的な交流に努めている。
・敬老の日の前日に敬老祝賀会を行い、100歳以上の利用者・米寿の利用者を対象にお祝いの式典と、会食の席を設けて、ご長寿のお祝いをしている。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点(指摘事項)は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年7月6日

1　施設概要

施 設 名	大田区立蒲田高齢者在宅サービスセンター
所 在 地	東京都大田区蒲田2丁目8番8号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第10条の4第1項第2号に係る通所の措置及び介護保険法に規定する通所介護、第1号通所事業、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成7年5月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2　業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	日誌等はスタッフルームに整備・保管している。文書規程に基づき整備・保管している。	経営本部を通じて、期日までに提出されており、報告の内容を確認している。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	日誌等はスタッフルームに整備・保管している。文書規程に基づき整備・保管している。	法人の文書規程に基づき保管されており、時系列ごとに整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	主に経営本部を通じて、適切に連絡・調整している。	原則、経営本部を通じて区との連絡調整を行っているほか、状況に応じて区と直接やり取りしており、緊密に連携している。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	経験年数や外部内部の認知症研修を受けた職員を配置している。	介護福祉士や特定医療行為が可能な職員を配置するなど、十分な知識・経験を持つ職員を配置している。(職員状況報告書:毎月1回確認)	○
	施設の設置目的を最大限発揮できるスタッフの配置になっているか(職員数・シフト等)	業務分担表で適切な業務配置を行っている。	法人配置基準を基に、シフト表を作成し職員を適正に配置している。(職員配置表、シフト表確認)	○
	業務に必要な職員研修を実施し、資質の向上に努めているか	勤続年数や知識等を考慮し、研修に参加している。	(令和7年度研修:計5回、延参加者数61人　研修報告書、事報告書確認)	○
	職員の服装及び接客態度は適切か	尊厳ケア10の約束を掲げ対応している。	身だしなみについては入職時説明し、適宜チェックしている。接客態度は適切である。	○
	利用者の公正な利用が確保されているか	適切に行っている。	特養優先入所、医療行為指針等に沿って公正な利用の確保に努めている。特養優先入所については、希望者が円滑に利用できるよう努めている。ショートステイでは入院等の空床を活用の他、緊急受入れなどの取り組みにより利用率の向上に努めている。	○

運　営	自主事業（講座など）は計画どおり運営されているか	事業部門で行う疑似体験等複数行っている。	地域包括支援センターのイベントへの参加や近隣の小学校にて交流授業を実施している。	○
	使用料等の会計管理は適切か	月次報告書を回覧し、収支内容を確認し、適切に行っている。	介護保険制度及び法人の規程に基づき、適切な会計管理をしている。滞納者がでた場合、個別に支援を行い債権回収に努めている。（使用料月次収納報告書、マニュアル、未収金一覧確認）	○
	施設の利用方法は分かりやすく説明されているか	契約時や担当者会議等で説明し、施設内に運営規程・料金表を掲示している。	施設内に運営規程・料金表を掲示しているほか、施設のパンフレットや広報誌等を用いて、説明をしている。	○
	施設の稼働率向上に向けた取組みは有効か	各サービスと連携を取りサービス向上に繋げている。	利用状況の確認、短期入所の空床利用などの取り組みにより、高い利用率を保っている。（利用状況報告書：毎月１回確認）	○
	利用者等からのクレームに対し適切に対応しているか	迅速に対応し、苦情内容の分析を行い、再発防止に努めている。	苦情に対し適切に対応しており、職員間で情報共有し再発防止に努めている。	○
	専用ホームページは適切に管理運営されているか	経営本部と連携し、随時更新を行い、最新の情報提供に努めている。また、承認等無しに更新できないようセキュリティー管理を実践している。	必要に応じて更新を行っており、適切に管理されている。	○
	施設の周辺地域との関係は良好か	良好関係は継続している。	児童館等との交流、ボランティア受け入れ、周辺地域との良好な関係を構築した。	○
	感染症対策、予防措置はされているか	必要と思えるものは随時そろえている。	感染症対策のマニュアルを活用し、感染対策に努めている。玄関口に消毒を整備し、検温を実施、手洗いうがいについても実施するよう職員が都度促している。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	適切に管理されている。	法人の個人情報保護規程、情報セキュリティ対策基準に沿って適切に管理されている。個人情報を含む書類は、鍵のかかるロッカーに保管している。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	適切に実施している。	法人として、個人情報保護規定、情報セキュリティ基準等を整備しており、個人情報保護、法令遵守に取り組んでいる。適宜職員への周知も実施している。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	毎月利用者を含めた、防災訓練の実施、事業部門の訓練を計画に基づいて行っている。	マニュアル確認（令和7年度：計10回、延参加人数125人（うち利用者60人）　事業報告書確認）	○
	緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	定期的に訓練を行っている。	職員だけでなく利用者も交えた避難訓練を定期的に実施している。	○
	日常の防犯・防災管理体制は適切か	適切に行っている。	不審者対策等を適切に行っている。	○
	感染症対策マニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知され、実践されているか	定期的に変更しながら整備している。	定期的に更新している。更新した際は施設内グループウェアで共有したり、通知や口頭で更新した旨を周知している。	○
	鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	事務所にて適切に行っている。	鍵の場所は口頭の伝聞のみにする等、流出に配慮している。また、要配慮個人情報等は鍵を分けて管理している。	○

施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	年間計画を立て、適切に行っている。	**計画に則って適切に実施されている。その他、記録も漏れなく保管されている。**	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告しているか（建物、設備、備品）	速やかに原因等を確認し、報告している。	**現場職員が修理箇所を確認し、口頭や修理依頼書等を使って報告している。**	○
		修繕等を適切におこなっているか（建物、設備、備品）	修理依頼書で修理など依頼し、適切に行っている。	**修理依頼書を作成し、利用者に影響が出ないよう迅速に対応している。**	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	業務委託など、各部署で評価し適切に行っている。	**法人の規則に則り適切に行われている。**	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	経費節減に取り組み、適切に行っている。	**適切に実施されている。**	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	事務室で整備・保管を行っている。	**事務室で適切に保管されている。**	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	事務室で整備・保管を行っている。	**事務室で適切に保管されている。**	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	事務室で整備・保管を行っている。	**事務室で適切に保管されている。**	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設、設備、備品は清潔に保たれているか	委託業者で適切に行い、清潔を保つ為、職員も随時行っている。	**施設は清潔に保たれているほか、定期清掃の記録も管理されている。**	○
		洗面所等の消耗品は常に補充されているか	委託業者で補充、職員も随時補充を行っている。	**消耗品は適切に補充されている。**	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	分別をしてリサイクルに取り組んでいる。	**クリーンルームにおいてごみの分別に取り組んでいる。**	○
		施設周辺の美観は維持されているか	定期的に行っている。	**樹木等に関して、適切に管理されている。**	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

・社会福祉法人大田区立施設として、地域の困難な問題を抱えている利用者を受け入れ安定した生活になるように支援し、その人らしく生活出来ることができ、ケアマネ・社福・包括からも評価され、地域に多くの貢献をし、さらに蒲田事業部門内でも連携し地域に貢献をしてきました。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

・大規模改修に伴い休止期間が発生してしまうが、地域包括支援センターのイベント参加や児童館との交流を行い、周辺地域との繋がりが切れないように努めている。
・サービス担当者会議で情報を共有する場を設け、介護計画書の見直し等を必要に応じて行っている。
・個別目標や目的を大切にしながら、日替わりで複数のレクリエーションを実施するなど楽しく自立を支援する効果を発揮できるよう運営している。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点（指摘事項）は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年7月16日

1 施設概要

施 設 名	大田区立糀谷高齢者在宅サービスセンター
所 在 地	東京都大田区西糀谷2-12-1
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第10条の4第1項第2号に係る通所の措置及び介護保険法に規定する通所介護、第1号通所事業、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成8年5月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	全部署がそれぞれ合議の上作成し所長、事務、統括事業所長が精査して作成している。	経営本部を通じて、報告内容を精査したうえで期日までに提出されている。また、報告の内容に不備はない。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	年度別、文書分類別にファイルし、決められた場所にそれぞれ保管している。	法人の文書規程に基づき保管されており、時系列ごとに整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	指定管理代行の基本協定に基づく報告、連絡等は、適宜行っている。緊急の場合は、法人経営本部を通じて区への相談、連絡を行っている。	経営本部を通じて、区との連絡や調整を行っている。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	経験年数や外部内部の認知症研修を受けた職員を認知症対応型の専従にするなど適切に職員配置を行っている。	法人の定める職員配置基準を満たしており、必要な知識・経験を持った職員を配置している。	○
	施設の設置目的を最大限発揮できるスタッフの配置になっているか(職員数・シフト等)	法令遵守し法人配置定数に則り、業務シフトを分け、適切な業務配置を行っている。常時利用者ニーズを把握し、見直しを行っている。	法定基準をもとに、シフト表を作成し、職員を適正に配置している。	○
	業務に必要な職員研修を実施し、資質の向上に努めているか	年間研修計画で定め通所所長会で研修内容を共有して法人デイサービス共通の研修を行っている。	(令和7年度研修:計3回、延参加者数15人　研修報告書、事業報告書確認)	○
	職員の服装及び接客態度は適切か	尊厳ケアの取り組みで個々に実践と振り返りを行っている。	自己点検を行い身だしなみに気をつけている。また、利用者及び家族に対して丁寧な対応に努めている。	○
	利用者の公正な利用が確保されているか	利用希望者の状態に合わせて受け入れ体制を整え、原則お断りせず対応している。	「断らない」という意識のもと、利用者の希望や状態に合わせて、積極的な受入れに努めている。	○
	自主事業(講座など)は計画どおり運営されているか	併設地域包括支援センターと連携し講座に使用する物品の提供をおこなっている。	併設地域包括支援センターと連携し車イスの貸し出しを行っている。	○
	使用料等の会計管理は適切か	月次報告書を回覧し、収支内容を確認し、適切に行っている。	適切に管理をしている。	○
	施設の利用方法は分かりやすく説明されているか	見学、新規契約時等で説明し、施設内に運営規程・料金表を掲示している。	施設見学の随時受け付けや、施設パンフレットの配付、契約時の重要事項説明書による詳細説明などにより、分かりやすい説明を行っている。	○

運　営		施設の稼働率向上に向けた取組みは有効か	日々利用可能人数を把握し、適切に受け入れができている。	業務日誌などで日々の受け入れ可能人数を把握し適切な受け入れ体制ができている。	○
		利用者等からのクレームに対し適切に対応しているか	迅速に対応し、苦情内容の分析を行い再発防止に努めている。	クレームに対しては適切に対応している。また、ヒヤリハットを作成し、事故の未然防止に役立てている。	○
		専用ホームページは適切に管理運営されているか	経営本部と連携し、随時更新を行い、最新の情報提供に努めている。また、承認等無しに更新できないようセキュリティー管理を実践している。	必要に応じて、更新を行うなど適切に管理されている。	○
		施設の周辺地域との関係は良好か	移転先（特養蒲田）においても地域環境の特徴を把握し協同して関係をもっている	地域包括支援センターのイベント等へ参加し、地域との良好な関係を築いている。	○
		感染症対策、予防措置はされているか	職員によるスタンダートプリコーションを守り、ご利用者にも来所前の検温、マスク・手洗い励行を実施している。	出入り口付近や各階のエレベーター前等に手指消毒器を設置したり、消毒やマスク着用を呼びかける貼り紙を掲示したり、適切に対応している。	○
情報管理		個人情報は適正に管理されているか	鍵のかかるロッカーにファイルを保管、パソコンのデーターなどは本部サーバーに保管・管理している。	法人の個人情報保護規程、情報セキュリティ対策基準に沿って適切に管理されている。個人情報を含む書類は、鍵のかかるロッカーに保管している。	○
		個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	法人の個人情報保護に関する規定に基づき実施している。法令順守については採用時の研修や各委員会、会議で職員への周知を行っている。	法人として、個人情報保護規定、情報セキュリティ基準等を整備しており、個人情報保護、法令遵守に取り組んでいる。適宜職員への周知も実施している。	○
安全・危機管理		防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	マニュアルは、事務室、スタッフルームに配置し何時でも閲覧できる。利用者を含めた防災訓練を定期的に実施している。	（令和7年度：計10回、延参加人数125人（うち利用者60人）　事業報告書確認）	○
		緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	緊急時の連絡体制を確認する訓練の実施や避難訓練を定期的に実施している。	職員だけでなく利用者も交えた避難訓練を定期的に実施している。	○
		日常の防犯・防災管理体制は適切か	不審者対応マニュアルを作成し来所者の確認を行っている。夜間は、警備員を配置し、サスマタ等防犯器具を備えている。	不審者対策等を適切に行っている。	○
		感染症対策マニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知され、実践されているか	マニュアルはスタッフルームに配置し何時でも閲覧できる。	マニュアルは整備されている。感染症対策委員会や研修等で職員に周知している。	○
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	鍵は決められた保管場所に保管し、持ち出しチェック表で管理している。	鍵は事務室内で保管し、利用者のケース記録等の個人情報の管理は適切に行っている。	○
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	各種保守点検契約に基づき定期的、計画的に実施し、点検結果記録を保管している。	計画に則って適切に実施されている。その他、記録も漏れなく保管されている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告しているか（建物、設備、備品）	速やかに状態を経営本部に報告し、事業運営に支障がないように対応している。	現場職員が修理箇所を確認し、口頭や修理依頼書等を使って報告している。	○
		修繕等を適切におこなっているか（建物、設備、備品）	緊急性等に配慮し、適切に行っている。事業運営に支障がないように対応している。	事業運営に支障がないように対応している。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	再委託が必要な業務については、業者選定の際にモニタリングを実施し、業務実績を勘案し適切に行っている。	法人の規則に則り適切に行われている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	冷暖房の温度管理等適切に実施している。	適切に実施している。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	専用の棚に集約、保管し適宜閲覧できるようしている。	事務室で適切に保管している。	○

	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	専用の棚に集約、保管し適宜閲覧できるようしている。	**事務室で適切に保管している。**	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	定期的に備品の棚卸を実施し、月次で管理している。	**事務室で適切に保管している。**	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設、設備、備品は清潔に保たれているか	日常、定期的な清掃を実施し、詳細を実施報告書に記録している。適切に清潔が保たれている。	**施設は清潔に保たれているほか、定期清掃の記録も管理されている。**	○
		洗面所等の消耗品は常に補充されているか	清掃業者により、日々、数回、定期的に確認し、必要分を補充している。	**消耗品は適切に補充されている。**	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	分別廃棄用のゴミ箱の設置やコピー用紙の裏面活用等を実施している。	**クリーンルームにおいてごみの分別に取り組んでいる。**	○
		施設周辺の美観は維持されているか	清掃業者や庭木剪定業者、園芸ボランティアを活用し適切に維持している。	**樹木等に関して、適切に管理されている。**	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

○サービスの提供に関して工夫・改善した点
糀谷在宅ではプログラム活動として午後のレクリエーション時間を『ご利用者がやりたいことを選んでできる時間』として構成、選択してもらえるよう展開していました。自己決定の機会が多様にあるサービス提供が展開でき、サービスの特徴に対するご利用者の認識も定着してきたところです。加えて、施設建屋の大規模修繕工事に伴い、事業所を蒲田在宅内に移転しての運営となり、ハード面の環境変化がありましたが、これまで展開してきた自己選択・自己決定の小グループによる活動の定着・展開によって、活動の質を落とさず、変わらず個別性を大切にしたサービスを提供することができました。
○今後の課題
建屋の大規模修繕後の再移転（戻り）に向けたご利用者に負担のない運営とプログラムの構成。
職員の確保については現状できているが、急な欠員の調整が困難なことがあり、日々雇いを導入するなど工夫をしている。日々雇いの職員であっても、サービスの質が低下しないよう、定期的なマニュアルの点検・更新、外国人材採用を見越したわかりやすいマニュアルの作成など、業務の見直しが必要。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

・施設の大規模改修に伴い、拠点を移しての運営となったが、自己選択・自己決定の小グループによる活動の定着・展開によって、活動の質を落とさず、個別性を大切にしたサービスを提供した。
・地域包括支援センターのイベントに参加するなどして、移転先の地域とも良好な関係を築いてる。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点（指摘事項）は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年7月14日

1 施設概要

施 設 名	大田区立たまがわ高齢者在宅サービスセンター
所 在 地	東京都大田区下丸子四丁目23番1号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第10条の4第1項第2号に係る通所の措置及び介護保険法に規定する通所介護、第1号通所事業、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成12年5月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	経営本部に期日までに提出している。必要に応じて経営本部と調整し、内容に不備が無いか確認している。	経営本部を通じて、期日までに提出されており、報告の内容を確認している。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	法人の文書規程に基づきスタッフルームで整備・保管している。	法人の文書規程に基づき保管されており、時系列ごとに整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	重要な案件は、経営本部とも密に連絡・調整し経営本部を通じて区へ報告・相談・調整を行っている。	原則、経営本部を通じて区との連絡調整を行っているほか、状況に応じて区と直接やり取りしており、緊密に連携している。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	有資格者や経験者を適切に配置している。	介護福祉士や特定医療行為が可能な職員を配置するなど、十分な知識・経験を持つ職員を配置している。(職員状況報告書:毎月1回確認)	○
	施設の設置目的を最大限発揮できるスタッフの配置になっているか(職員数・シフト等)	コンプライアンスを遵守しつつ、職員の特性や業務分担表を考慮した上でシフト表を作成している。	法人配置基準を基に、シフト表を作成し職員を適正に配置している。(職員配置表、シフト表確認)	○
	業務に必要な職員研修を実施し、資質の向上に努めているか	年間計画に基づいて実施し、資質の向上に努めている。	(令和7年度研修:計20回、延参加者数160人　研修報告書、事業報告書確認)	○
	職員の服装及び接客態度は適切か	服装の乱れについて職員間で注意し、週に1回、朝礼時に尊厳ケアについて読み合わせを行っている。	職員間で身だしなみをチェックをするなど服装は適切である。接客態度についても、丁寧に接しており適切である。	○
	利用者の公正な利用が確保されているか	問い合わせに対し正当な理由なしに断ることなくご利用いただいている。	利用者の希望や状態に合わせて、積極的な受け入れに努めている。	○
	自主事業(講座など)は計画どおり運営されているか	買い物レクリエーションの実施について開催を検討中。	事業部門間で協力・共有・連携を継続し、自主事業の本格的な再開に向けて準備をしている。	○

運　営	使用料等の会計管理は適切か	会計管理者と経営本部での二重の管理を行っている。	介護保険制度及び法人の規程に基づき、適切な会計管理をしている。滞納者がでた場合、個別に支援を行い債権回収に努めている。（使用料月次収納報告書、マニュアル、未収金一覧確認）	○
	施設の利用方法は分かりやすく説明されているか	見学・新規契約時等で説明、施設内に運営規程・料金表を掲示している。	重要事項説明書などを掲示しているほか、施設のパンフレットや広報誌等を用いて、丁寧な説明をしている。	○
	施設の稼働率向上に向けた取組みは有効か	空き情報ホームページでも確認できるようにしている。居宅ケアマネ事業所への訪問時に声掛けを行っている。	周辺居宅事業所に空き情報を送付したり、目安箱を設置し、苦情やクレームだけではなく、事業に対する希望などを聞くなど利用者等の声を聞く努力をすることで、利用率向上に努めている。	○
	利用者等からのクレームに対し適切に対応しているか	苦情受付担当者、苦情対応担当者、苦情解決責任者を設けて適切に行っている。	苦情対応マニュアルに従い、適切に対応している。	○
	専用ホームページは適切に管理運営されているか	経営本部と連携し、随時更新を行い、最新の情報提供に努めている。 また、承認等無しに更新できないようセキュリティー管理を実践している。	必要に応じて、更新を行うなど適切に管理されている。不適切な情報の掲載が生じないよう掲載手順が決められてる。	○
	施設の周辺地域との関係は良好か	地域の個人ボランティアの受け入れや近隣の保育園との交流を行い、良好な関係を保てている。	ボランティアの受入数を増やしたり、広報誌を町会や周辺施設に送るなど地域において良好な関係を築いている。	○
	感染症対策、予防措置はされているか	出勤時の検温の実施、手指消毒の徹底。手洗いの方法を利用者と確認している。	職員・来館者の健康チェックを行うなど、感染症対策を実施している。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	法人の個人情報保護規規程、情報セキュリティ対策基準に沿って、適正に管理している。	個人情報が含まれる書類は、鍵のかかるロッカーに保管・管理され、個人のケア情報を記録共有するシステムはクローズドネットワークを利用している。個人情報は適正に管理されている。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	個人情報保護、法令遵守については、マニュアルを整備し、職員会議等で周知を図っている。	個人情報保護、情報セキュリティ基準等が法人内で整備されており、職員会議などを通じて職員に周知し、個人情報保護、法令遵守に努めている。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	水害BCP訓練を行い周知徹底を図った。スタッフルームに事業部門BCPを閲覧できるようにしている。	防犯・防災のマニュアルは整備されている。訓練や研修の実施により職員間で周知されている。	○
	緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	法人全体で安否確認システムを活用した現状把握の仕組みがある。フロアの消火器・消火栓などを確認する訓練を実施している。	地震だけでなく、水害時などの各種災害を想定した計画やBCPを作成している他、備蓄品や非常食のリストを作成して管理している。	○
	日常の防犯・防災管理体制は適切か	防犯についてはマニュアルに沿った対応ができるよう体制を整備している。防災管理体制に関しては消防署のアドバイスを基に火報総合防災盤の使用方法等の訓練を実施している。	防犯・防災について、マニュアルに基づき対応している。定期的に対策委員会や研修を実施するなど管理体制は適切である。	○
	感染症対策マニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知され、実践されているか	感染症対策マニュアルを整備し、マニュアルは常に確認できるようスタッフルームに置き、適切に実施するようにしている。	感染症ごとに対策マニュアルが整備されており、職員がすぐに確認出来るよう事務所に保管されている。	○
	鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	鍵管理台帳の整備、鍵保管庫、電子錠システムにより管理している。	鍵の保管、管理は徹底されており、適切に行われている。	○
	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	定期点検を実施し、管理に努め、記録は適切に保管している。	日常・定期点検は計画的に実施され、点検記録は事務室にて適切に保管されている。	○
	修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告しているか（建物、設備、備品）	施設内で修理可能なものと、業者による修繕等が必要かを確認し、随時速やかに対応している。	修理・更新が必要な場合は、速やかに原因等を確認し経営本部へ報告している。	○

施設管理	共通 建物 設備 備品	修繕等を適切におこなっているか(建物、設備、備品)	年間計画に基づき実施している。修理依頼書式を作成し、介助員・業者による迅速な対応を行っている。経営本部の担当者とも連携を密にしている。	**定期的な点検や職員からの報告で発見された修繕箇所について、法人の規程に則り、経営本部とも連携しながら適切に修繕等を行っている。**	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか(建物、設備)	法人の規程に基づき適切に契約書を取り交わしている。	**法人の規程、区との指定管理者の協定書に基づき適切に実施している。**	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか(建物、設備)	LEDライトへの交換を実施している。	**お風呂の水張の時間を計って節水に取り組んでいる他、使用していない場所をこまめに消灯するなど、省エネルギーを心掛けている。**	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	取扱説明書は適切に整理保管している。	**取扱説明書等は一つの簿冊にファイリングされており、必要な時にすぐ閲覧できるように整備・保管されている。**	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	取扱説明書は適切に整理保管している。	**取扱説明書等は一つの簿冊にファイリングされており、必要な時にすぐ閲覧できるように整備・保管されている。**	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	備品台帳に基づき棚卸実施、適切な管理をし、経営本部に報告している。	**備品台帳に備品ごとの所在場所や経年劣化度等の情報を記載するなど、適切に管理されている。**	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設、設備、備品は清潔に保たれているか	委託業者による日常・定期清掃に加え、職員による随時清掃・補充を行っている。	**定期清掃委託や職員による日常・随時清掃によって、清潔が保持されている。**	○
		洗面所等の消耗品は常に補充されているか	委託業者、職員により消耗品は常に補充している。	**消耗品は必要に応じて補充されている。**	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	分別表示を明確にし、分別を徹底し、紙類などは資源回収を行っている。	**適切に分別されている。**	○
		施設周辺の美観は維持されているか	職員、ボランティアによる庭木剪定及び周辺清掃を定期的に行っている。	**清掃や樹木剪定を定期的に行い、施設内及び周辺の美観は維持されている。**	○

評価基準　(きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×)

3　指定管理者総合所見　(サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等)

○サービスの提供に関して工夫・改善した点
　ご利用者の身体状況や認知機能に応じて、レクリエーションの内容を見直した。また、マンネリ化を防止するため毎月新たなプログラムを提供するようにした。その他、午後3時30分から午後5時までの活動の時間を充実させるよう発声を促すプログラムや個別や小集団での活動ができるよう変更した。それにより、帰宅願望から転倒に繋がるリスクのあるご利用者の気持ちの安定がみられ、満足感・安心感の向上に繋がった。

○今後の課題
　認知症の進行や症状に応じた適切な言葉掛けや関わりができるよう、事業所全体でスキルアップすることが課題。研修や会議の場等を通して学びを深めていく。

4　施設所管課総合所見　(施設運営の総合的な評価)

・年間を通して月に1回は何かしらの行事を開催し、利用者へ楽しみが提供できるよう努めている。
・事務所前に設置された意見箱や家族会、ご家族との連絡帳を活用して多種多様な意見を取り入れ、よりよいサービスの提供に努めている
・ボランティアの方への連絡や広報誌の発行配布により、地域との関係が途切れないよう工夫している。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点(指摘事項)は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果 （第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施月	令和7年9月

1 施設概要

施 設 名	大田区立下丸子高齢者在宅サービスセンター
所 在 地	東京都大田区下丸子四丁目25番1号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第10条の4第1項第2号に係る通所の措置及び介護保険法に規定する通所介護、第1号通所事業、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成8年6月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

第三者評価の結果、各評価項目は、全て実施できているとのことであった。
①「利用者中心」の価値観が浸透し組織に心理的安全性が構築され、本来のデイサービスセンターの役割以上の機能を発揮し成果を得ている点、②ケアマネージャーと連携を深め支援することで信頼を獲得し、地域で必須のサービス提供機関として認識され様々な効果を発揮している点、③「尊厳ケア10の約束」に基づき、利用者の主体性を尊重し自己選択と自己決定を支援することで尊厳を守る取り組みを実践している点については、特に良好とのことであった。引き続きサービスの維持・向上に努められたい。
一方、さらなる改善が期待される点として、今後増大する身体的ケアニーズへの支援を想定しそれに対応可能な職員体制及びケアスキルの向上を図る取り組みを推進することがあげられた。現状の人員配置やプログラム内容を含めたサービス提供体制のあり方を協議し、また身体的ケアニーズを有する利用者に対するケアスキルの向上を図る必要がある。施設の対応及び状況については、適宜確認し、必要に応じて助言を行っていく。

3 財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点（指摘事項）は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果 （第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施月	令和7年9月

1 施設概要

施 設 名	大田区立矢口高齢者在宅サービスセンター
所 在 地	東京都大田区新蒲田二丁目12番18号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第10条の4第1項第2号に係る通所の措置及び介護保険法に規定する通所介護、第1号通所事業、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護その他これに準じたサービスを行うことを設置目的とする。
施設の沿革	平成8年12月の開設当初より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後平成18年4月より同法人に指定管理者制度を導入した。
担当部課 （問合せ先）	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

第三者評価の結果、各評価項目は、全て実施できているとのことであった。
①職員の個々の利用者ができること、やれることの気づきや提案を共有することで、状況に合った柔軟な環境設定や支援を充実させている点、②「健康アップ」をコンセプトに利用者の有する能力を引き出し、主体的に活動に参加していただき自立支援につながるよう支援している点、③フロント業務10か条に基づき、利用者の小さな変化や聞き取った声を伝え続ける姿勢が、外部機関との信頼関係を築く基盤となっている点について、特に良好との評価であった。引き続きサービスの維持・向上に努められたい。
一方、さらなる改善が期待される点として、世代を超えて地域で支えあう活気ある環境を作ることがあげられた。地域の高齢者が集い、交流や相談ができる場の強化や、世代を超えて地域で支え合う活気ある環境作りのほか、地域ボランティアを養成していくような継続的な活動が求められる。
施設の対応及び状況については、適宜確認し、必要に応じて助言を行っていく。

3 財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点（指摘事項）は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

大田区指定管理者モニタリング結果 （第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施月	令和7年9月

1 施設概要

施 設 名	大田区立おおもり園
所 在 地	東京都大田区大森西一丁目8番6号
指定管理者	名　称　社会福祉法人池上長寿園
	代表者　理事長　杉坂　克彦
	住　所　東京都大田区仲池上二丁目24番8号
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	老人福祉法第15条第5項の規定に基づき、低所得階層に属する老人に低額な料金で利用させ、健全で安らかな生活を送らせるため、当施設を設置し、一時的な介助その他最少限度の日常生活上必要な便宜を提供することを目的とする。
施設の沿革	昭和49年4月に都立として設置され、昭和54年8月に区に移管。平成9年4月より社会福祉法人池上長寿園に運営委託し、その後、平成18年4月に同法人による指定管理者制度を導入した。
担当部課 (問合せ先)	大田区福祉部介護保険課
	電話　03(5744)1258　　FAX　03(5744)1551

2 東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

第三者評価の結果、各評価項目は、全て実施できているとのことであった。
①利用者の自立した生活意欲を維持向上するための過不足ない支援及び価値観を徹底している点、②利用者に内発的動機を付与しつつ運動の機会及びフレイル予防に関する知識の普及と意識化を図りフレイル予防活動に効果を発揮している点、③フレイル予防に継続して取り組み、利用者にも健康への意識と地域参加の意識が定着している点について、特に良好との評価であった。引き続きサービスの維持・向上に努められたい。
一方、さらなる改善が期待される点として、施設内での入居者同士の関係構築の機会を提供し利用者同士が関心を寄せ合い、支えあい共生していく価値観を形成する働きかけがあげられた。利用者共通のニーズを把握し、グループ化を図り、地域の社会資源と結びつける働きかけなどを行いつつ、それらを自立支援計画に位置づけ支援することを通じて利用者間で支えあいや互いの価値観の共有し、より一層の生活を質の工場を図る。

3 財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査では、財務状況について重要な問題点（指摘事項）は見当たらないとの結果であった。
そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（通常年度）

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年6月23日

1　施設概要

施設名	大田区立久が原福祉園
所在地	東京都大田区久が原1-2-5
指定管理者	名　称　　社会福祉法人 東京都手をつなぐ育成会
	代表者　　理事長　立原　麻里子
	住　所　　東京都新宿区西新宿7-8-10オークラヤビル2F
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	【生活介護】 常時介護を要する障がい者の方に、昼間、障害者支援施設等で入浴、排せつ及び食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会を提供する。
施設の沿革	平成4年4月開設 平成18年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成23年4月指定更新 平成28年4月指定更新 令和3年4月指定更新 令和8年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　FAX　03（5744）1592

2　業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	協定に基づき、期日までに報告している。	期日までに不備なく提出されている。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	事務室内、又は職員共有書庫棚に整備・保管している。	適切に整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	協定書に基づいて、適切に連絡調整を行っている。	日頃から連絡、調整がなされている。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	サービス管理責任者・看護師・栄養士・社会福祉士、介護福祉士、精神保健士を含め知識・経験を持った職員を配置している。	知識、経験を有した職員を配置している。	○
	職員の業務知識、意欲や能力向上を図るために研修等を実施しているか	法人主催職層別研修や東社協・東京都主催研修の参加。その他、各職員が希望する専門的研修への参加を奨励し、受講を促している。そのうえで、研修で学んだことを各チームや職員全体に周知することでフィードバックを行い、知識の共有と職員個々のスキルアップに繋げている。また、利用者支援に必要なトランス研修等を定期的に行い、職員一人ひとりが所属チーム支援のみならず、施設全体の支援が行えるような環境整備を図るとともに、協力体制と支援力の向上に努めている。	積極的に研修に参加し、学びを共有している。身体機能の低下した利用者がいる中で、移乗介助の研修（トランス研修）を実施するなど、施設状況に合わせた職員スキルの向上に努めている。	○
	職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けているか	管理職で実施している運営会議に、各フロアリーダーを加えた運営会議を実施し、現場の意見を管理に反映させている。	運営会議等で、職員の意見や要望を聞き取り、利用者支援や施設の環境を改善できるよう努めている。	○
	職員は利用者の権利や意思を尊重しているか	毎月、職員行動チェックを実施し、職員一人ひとりが自身の言動(支援)に対し、振り返りを行い、日々の支援に活かしている。また、定期的に施設内で起こり得る虐待防止対策等をグループワーク形式により検討し、職員の意識向上に努めている。	権利擁護・虐待防止セルフチェックや虐待防止委員会の実施、差別解消法の福祉事業所向けガイドライン策定等、日頃から権利・意思の尊重に努めている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	各種業務計画に基づき運営を行い、計画を適宜見直し、より高い成果を上げる努力をしているか。	事業計画に重点目標を年度ごとに定め、より良いサービスを心掛けている。	各種業務計画に基づき運営を行い、計画内容を見直し、より良いサービス提供に取り組んでいる。	○
	情報公開や第三者の評価を受審するなど行い、透明性の高い事業運営をしているか。	3年に1度、第三者評価を受審している。直近、令和5年度に実施し課題内容に対して改善へ向け運営している。	第三者評価を受審するなど、透明性の高い事業運営を行っている。	○
	利用者の意向や苦情を把握し、解決に向けて迅速に対応しているか	苦情受付窓口を設置し、迅速な対応を行っている。	苦情受付窓口を設置し、利用者の意向や苦情を把握し、迅速に解決できる体制を整えている。	○
	利用者個々人に即した支援計画を立案し、支援者間で共有しているか	個別面談を実施し、支援計画を立案している。令和7年度より、利用者が支援計画面談に参加し、支援計画の立案をしている。加えて、支援計画の内容・モニタリング・報告は各チーム会議等にて共有し、必要に応じて、内容を討議している。	利用者に合った目標や具体的な支援内容を計画し、職員間で共有している。	○
	利用者個々人に適した就労、日中活動の提供を行っているか。また提供方法等の見直しも行っているか。	個別支援計画の内容に基づき、日中活動の提供を行っている。また、支援内容の見直しが必要な場合は、モニタリングやチーム会議等で方策等を確認し、討議している。	利用者に適した活動の提供を行っている。また、職員間で利用者の現状を情報共有し、個別支援計画の評価に基づき、適宜サービスの見直しを行っている。	○
	身の回りの自立や健康の保持（適切な食事の提供含む）等に必要なサービスを提供しているか	PT、摂食指導、嘱託医による内科検診等を実施し、機能維持や健康保持に努めている。食事内容については、毎月行っている給食会議において、必要に応じ、検討している。	専門職員が必要なサービスを適切に提供し、機能維持や健康保持に努めている。	○
	地域と積極的に交流・連携しているか。地域の社会資源として、有する機能等を還元しているか。	地域の方々との交流を目的とした園祭り（きらら祭）を実施した。また、祭りの開催にあたり、各自治会や民生委員児童委員等と連携を図り、準備を進めている。その他、地域の中学生の職場体験等の受け入れも行った。これらの取組等により、障がい者福祉への地域の方々の心のバリアフリーを促進していると捉えている。	園祭りの実施、学生の実習の受入や中高生の職場体験及びおおむすび販売への参加等、積極的に地域交流を行っている。	○
	施設で提供するサービスの水準を一定に保つ工夫や施設の通所率向上に向けた取組みを行っているか	強度行動障害支援者研修、摂食嚥下研修を受講し、サービスの質を向上させている。長期でお休みされている利用者には、定期的に様子伺いの電話などをしている。	専門研修を受講し、チーム会議等で報告することで、職員全体のサービスの質の向上に取り組んでいる。利用者支援の一環として、長期欠席されている利用者にも連絡をとり、通園の再開に繋がる取り組みを行っている。	○
	人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っているか。	人材確保においては、人材派遣会社や人材紹介会社等の協力を得ながら、不足分を補うように努めている。また、新規に入職した職員に対しては、法人が定める習得度評価を行い、職員の育成および定着に努めている。ちなみに、令和6年度離職者率10％である。	適切に人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っている。	○
	利用者の重度化・高齢化への対応について取り組みを行っているか。	理学療法士、看護師、医療機関と支援員が連携し、利用者の障害の重度化、高齢化に伴う変化への対応を行っている。	利用者の重度化・高齢化に伴う支援内容の変化について、チーム会議等で情報共有し、適切に取り組んでいる。	○

別紙

項目		確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
情報管理		個人情報は適正に管理されているか	個人情報掲載の書類は、使用後、所定のファイルへ着実に格納するとともに、個人ファイル等は鍵付きの書庫にて管理している。	個人情報を含むファイルは常時施錠し、使用時のみ開錠している。	○
		個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	法人が定める「個人情報保護規程」「情報公開・開示規程」を職員に周知している。同時に、朝会や職員会議等で、情報事故事例などを紹介することで、個人情報の適正な取り扱いに係る職員の注意喚起を図っている。	個人情報保護規程や特定個人情報取扱規程などを定め、職員に周知している。	○
安全・危機管理		防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	整備されており、職員全体にも周知している。また、マニュアルがいつでも確認できるように、PC内の共有ファイルで回覧できるようになっている。	マニュアルが整備されており、常時閲覧できるフォルダに保存されている。	○
		利用者の事故防止対策が適切に講じられているか。また、万が一事故が発生した場合の対応について体制が確立されているか	ヒヤリハットの記入、振り返りを日々行い、事故防止に努めている。事故が起こった場合は「緊急時マニュアル」に沿って対応する体制を整えている。	ヒヤリハットについては業務日誌に記入し、適宜振り返りを行い、事故防止に努めている。事故発生時は、マニュアルに沿って対応している。	○
		緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	毎月、防災訓練を実施し、職員の緊急連絡や、利用者の避難誘導訓練等を行っている。	避難訓練を実施し、緊急時の体制を整備している。	○
		日常の防犯・防災管理体制は適切か	セコムと業務委託し、適切に行っている。	適切に業務委託している。	○
		BCP(事業継続計画)や感染症対策マニュアル等が整備され、内容は職員に周知及び実践されているか	BCP及び感染症対策マニュアルを整備している。実践に向けた避難訓練や研修等を行い、内容等の変更があった際は、職員へ周知・確認の場を設けている。	マニュアルが整備されており、常時閲覧できるフォルダに保存されている。	○
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	適切に対応している。	適切に保管されている。	○
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	定期的に電気・エレベーター点検を実施し、点検記録を保管している。必要に応じて障害福祉課に報告している。	定期的に点検し、点検記録をファイリングしている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告を行い、適切な対応をしているか	不備が生じた時は、初期対応とともに、原因の追及に努めている。事業所での修繕が不可と判断した時は、昭和設備などの専門事業者に依頼し、修繕を依頼している。その際、必要に応じて障害福祉課へ協議・報告をしている。	備品やシステムを迅速に修理・更新している。必要に応じて主管課に協議・報告をしている。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	適切に実施している。	適切に実施されている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	適切に実施している。	適切に実施されている。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	適切に実施している。	適切に整備・保管されている。	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	適切に実施している。	適切に整備・保管されている。	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	適切に実施している。	適切に整理整頓されている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
清　掃	日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれているか	日常清掃を毎日、月1回の床面ワックス等清掃を業務委託し行っている。また、職員でも定期的に整理整頓等を実施し、清潔を保つよう努めている。	清掃業務は適切に委託され、施設内は清潔に保たれている。	○
	消耗品は常に補充されているか	補充している。職員は消耗品が無くなる前に事務に申請し、迅速に対応している。	消耗品の保管場所を特定の場所に決め、職員全体で把握し、常に補充されている。	○
	ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	適切に実施している。	適切に実施している。	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

（これまでの課題への対応状況も含め、入力してください。）
○利用者支援に関して、コロナ等の影響でしばらく実施できていなかった保護者面談を再開し、意思決定支援の一環として利用者の面談参加を実施した。今後は、活動場面においても利用者の意思決定を進められる取り組みを行う必要がある。
○社会的活動として、宿泊訓練、一日外出を実施した。宿泊訓練は、宿泊代や観光バス代の高騰などにより、実施への制限が厳しくなっている。移動や食形態等に特別な配慮が必要な利用者が安心して体験できる内容で実施できるかが大きな課題である。
○地域交流として、園祭（きらら祭）を実施した。大雨による浸水から約一か月後の開催であったが、地域の方々の協力により充実した内容での園祭を実施できた。
○令和7年9月に発生した大雨により、建物地下及び1階フロア、通所バスや施設車両が浸水し、復旧のため2日間の休園後登園を再開した。想定を超える雨量による浸水であったが、立地条件を鑑みるに今後も同様の被害が想定される。施設周囲の排水状況の確認、具体的な浸水対策を継続的に行う仕組みを区所管と協議し構築中である。
○人員不足によるサービス低下を招かぬ様、業務効率化のためのフロアの再編成、業務班の組み直しを実施した。職員の離職防止定着のため、さらなる業務の改善見直しを行っていく。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

○中高生の職場体験や大学生・専門学生の実習を受け入れており、地域交流を図るとともに、福祉現場を実際に観察・経験できる機会を提供し、将来的な福祉人材の育成に貢献している。
○利用者の重度化・高齢化への対応については、理学療法士、看護師、医療機関と支援員が連携し、支援内容の変化について、チーム会議等で情報共有し、適切に取り組んでいる。
○サービスの水準を保つため、専門研修を受講し、チーム会議等で報告することで、職員全体のサービスの質の向上に取り組んでいる。また、通所率向上に向けた取組みとして、長期欠席の利用者に行事や検診の際通所を呼びかけるなど、個々人の特性に合わせたコミュニケーション方法で繋がりを維持し、通園の再開を促す取り組みを行っている。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施期間	令和7年5月29日 ～令和8年3月19日

1　施設概要

施 設 名	大田区立うめのき園
所 在 地	東京都大田区東糀谷5-17-14-101
指定管理者	名　称　　社会福祉法人　東京都手をつなぐ育成会
	代表者　　理事長　立原　麻里子
	住　所　　東京都新宿区西新宿7－8－10オークラヤビル2F
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	【就労継続支援B型】 通常の事業所で働くことが困難な方に、就労の機会の提供や生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労に必要な知識や能の向上のために必要な訓練を行う。
施設の沿革	平成5年7月開設 平成18年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成23年4月指定更新 平成28年4月指定更新 令和3年4月指定更新 令和8年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2　東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

東京都福祉サービス第三者評価では、うめのき園は、「障害者理解の促進」「工賃向上」「権利擁護」について継続的に取り組みをしていること、利用者の思いや意向を把握し、個別支援計画を多角的な視点から検討し作成していること、常勤の看護師や栄養士を配置することで、専門性に基づいた健康管理による早期発見・早期治療に繋げられ、食事提供は安心安全に配慮して行えている等の点で良好と結果を得ており、区としても適正な運営が行われていると判断する。

一方で、マニュアルの部分的な更新や情報共有不足、利用者に応じた支援アプローチスキルを上げていくことが改善が望まれる点としてあがっており、区としても対応状況について随時確認を行い、必要に応じて適宜助言等を行っていく。また、施設老朽化による設備不具合改善においては、区からも適宜確認を行い活動環境を整えていく。

3　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（通常年度）

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年6月23日

1　施設概要

施設名	大田区立新井宿福祉園
所在地	東京都大田区萩中2-10-11
指定管理者	名　称　　社会福祉法人大田幸陽会
	代表者　　理事長　勢古　勝紀
	住　所　　東京都大田区大森南2-15-1
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	【生活介護】 常時介護を要する障がい者の方に、昼間、障害者支援施設等で入浴、排せつ及び食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会を提供する。
施設の沿革	平成11年4月開設 平成18年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成23年4月指定更新 平成28年4月指定更新 令和3年4月指定更新 令和8年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2　業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	協定に基づき、期日内に適切に報告を実施している。	協定に基づき、適切に提出されている。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	施設管理全般に関する日誌（事務係）および利用者支援に関する日誌（支援係）を1階事務室にて適切に整備・保管している。	適切に整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	日常的にメール・電話等により緊密な連絡を行っている。協議が必要な事項についても適宜相談し、適切に調整を図っている。	日頃から綿密な協議、連絡を受けている。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	サービス管理責任者実践研修修了者6名、基礎研修修了者1名、福祉3資格取得者11名（うち複数取得2名）、正看護師、栄養士、福祉業界経験5年以上の職員を複数名配置し、適切な支援体制を確保している。	適切な職員体制で運営されている。	○
	職員の業務知識、意欲や能力向上を図るために研修等を実施しているか	管理監督者が研修体系を整理し、外部研修はニーズ・経験・育成方針に基づき計画的に受講（令和7年度は延べ40名）。 内部研修では虐待防止・権利擁護、倫理規程、感染症対策等を実施し、感染症研修では外部講師による座学と実践を組み合わせた内容とした。 また、新任職員OJT、班単位・全体での支援振り返り、ヒヤリハット共有を通じ、PDCAサイクルを意識した支援改善を行っている。	個々で研修計画書を作成し、受講。その後職員間でも共有している。	○
	職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けているか	日々の朝礼・夕礼、月2回の支援会議、月1回の職員会議、年3回の施設長面談、さらに事例検討会を実施し、意見交換や改善提案を行う機会を確保している。日常の困り事についても随時相談しながら対応している。	適切に職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けている。。 またそれを研修内容等に反映している	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
職　員	職員は利用者の権利や意思を尊重しているか	法人制定の職員倫理規程および行動指針、サービス提供ガイドラインを活用し、内部・外部研修、人権研修、虐待防止セルフチェック等を通じて職員間で確認している。毎月、虐待防止・権利擁護委員会を開催し、ヒヤリハット事例の共有と振り返りを行い、気づきや指摘を伝え合う風土づくりに努めている。 個別支援計画においても意思決定支援を重視し、必要に応じて事例検討会を実施している。	毎月、虐待防止・人権委員会開催し、事例検討がよくされている。法人で事例集作成も行っており、利用者の権利尊重のための取り組みが適切に行われている。	○
運　営	各種業務計画に基づき運営を行い、計画を適宜見直し、より高い成果を上げる努力をしているか。	業務分掌ごとに年間計画を策定し、職員会議等で周知・共有している。中間評価および年度末総括を全体で実施し、次年度計画に反映している。また、法人統一のサービス提供ガイドラインを用い、 日常の運営や支援を振り返り、事業計画の評価と次年度計画の立案につなげている。書式についても法人・事業所の重点目標と整合するよう適宜見直し、目標と成果が現場実態に即したものとなるよう努めている。	施設の年間計画を半期ごとに振り返り、達成状況を確認しながら次期の目標を作成している。	○
	情報公開や第三者の評価を受審するなど行い、透明性の高い事業運営をしているか。	令和5年度に第三者評価を受審（評価結果：令和5年12月12日）。 館内に事業計画・事業報告・予算・決算を掲示し、誰でも閲覧可能な状態を確保。 他法人との見学・交流や職員間の情報交換を行い、対外的な比較を利用者・保護者と共有し、事業改善に活かしている。移転後は萩中地区の他法人とも交流し、支援の質向上に寄与。 今年度も第三者評価受審を予定している。	保護者会を毎月開催している。また配布物についてはメール受取にも対応し情報公開に努めている。今年度も第三者評価を受審し、結果を区と共有し支援向上に繋げる。	○
	利用者の意向や苦情を把握し、解決に向けて迅速に対応しているか	日々の夕礼前の支援振り返り、定期モニタリング面談、相談支援事業所との連携により、利用者・家族の要望を把握し、迅速に対応できる体制を整えている。苦情解決制度に基づき、本部に苦情解決責任者（理事長）・受付担当者（事務局長）・第三者委員を配置し、事業所にも責任者（施設長）・受付担当者（支援係長）を配置。苦情および虐待防止に関する通報体制を整備し、事業所内に掲示している。	苦情相談窓口を複数設置し、苦情等が入った場合は迅速に対応している。対応を記録し、より効果的な対応方法について検証している。 昨年度は苦情の実績は無し。令和6年度に1件対応済を確認。	○
	利用者個々人に即した支援計画を立案し、支援者間で共有しているか	アセスメント（面談）、個別支援計画作成、ケア会議、本人・保護者の了承の流れで計画を作成。必要に応じて関係者会議を開催し、社会資源の意見も反映している。サービス等利用計画のニーズやモニタリング内容と照合し、進捗管理を行い、適宜、個別支援計画の再作成を実施している。作成後は、毎月の支援会議に支援内容を共有している。	半年ごとの職員間モニタリングで目標の達成状況や支援改善について共有、協議している。日々の支援記録にも個別支援計画の目標の達成状況を記入している。	○
	利用者個々人に適した就労、日中活動の提供を行っているか。また提供方法等の見直しも行っているか。	面談（オンライン含む）やアンケートにより希望・適性を把握し、作業・健康活動・外出行事等に反映。会議等で適宜見直しを行っている。相談支援事業所や関係機関と日常的に連携し、利用者ニーズの把握と新たな社会資源の情報収集に努めている。	相談支援事業所や訪問看護ステーション、グループホームとも密に連携し、支援を充実させている。個々人の支援方法について、適宜ケース会議を行い、事例別検討を行っている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	身の回りの自立や健康の保持（適切な食事の提供含む）等に必要なサービスを提供しているか	利用者台帳・アセスメント・健康管理台帳により健康状況を把握。 個別支援計画や食事介助マニュアル等を用いて支援内容を共有し、マニュアルも適宜見直している。感染症対策として健康管理機器の増設、環境調整、活動内容の見直しを行い、 利用者・保護者への説明も適切に実施している。	利用者の情報は台帳によって管理、共有しており、常に最新の情報に更新している。	○
	地域と積極的に交流・連携しているか。地域の社会資源として、有する機能等を還元しているか。	萩中地区への移転後も新井宿地区のボランティアが来園し、令和7年度は受入実績200名。 新井宿地区の小学校との交流、中学校の職場体験を継続し、障害理解の促進に寄与。地域の喫茶店・施設の活用、販売会、リサイクル活動を通じて社会的交流を実施。新井宿地区の福祉・文化・医療のまちづくり活動に参画し、地域団体・新井宿地区の民生委員・児童委員と協働している。また、羽田地区の民生委員・児童委員とも自主生産品製造販売のご協力を頂けている。	小中学校との交流や積極的なボランティアの受け入れを行い、障害理解・啓発に努めている。自治会や民生児童委員会、近隣施設との関りを深め、イベントの開催、参加をしている。	○
	施設で提供するサービスの水準を一定に保つ工夫や施設の通所率向上に向けた取組みを行っているか	朝夕のミーティング、申し送り、ホワイトボードによる情報共有、非常勤職員との定期情報交換会、職員会議、事例検討会等でサービス内容の統一と質の維持に努めている。通所率向上のため、長期欠席者への定期訪問、電話連絡、オンライン面談等を行い、通所につながる支援を継続している。	長期欠席者への電話連絡や自宅訪問、オンライン会議サービスを利用した通話等、接点を失わないよう努めている。	○
	人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っているか。	法人共通のキャリアパスに基づき業務を整理し、新任職員には1年間トレーナーを配置。経験5年以上の班長・主任を配置し、常に相談できる体制を確保している。管理者による定期ヒアリング、相談窓口、産業カウンセラー配置により職員支援を実施。 研修内容に関しては、職員にアンケートを取り、ニーズを踏まえて受講・実践し、育成と定着を図っている。	研修やOJTを通じて専門知識や支援スキルを習得させ、相談体制を整備することで、従業員の定着率向上に努めている。 法人共通のキャリアパス（人事制度規程）を制定しており、人事制度の公平化ができている。	○
	利用者の重度化・高齢化への対応について取り組みを行っているか。	利用者の状況に応じて班編成や活動内容を見直し、必要に応じて介護保険との併用も検討。 相談支援事業所やケアマネジャーと連携し、利用者・家族双方の高齢化に対応している。	利用者の状況に応じて、必要な支援や活動内容の見直しを適切に行っている。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	個別支援計画や利用契約書などの個人情報を含む書類は、施錠可能な書棚に保管し、適切に管理している。また、PCおよび社内LANについてはセキュリティを強化し、個人情報保護規程に基づき適正な運用を行っている。	事務室の施錠可能なキャビネットに保管され、適正に管理されている。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	個人情報保護および法令遵守に関するマニュアルを整備し、職員が随時閲覧できる環境を整えている。必要に応じて研修を実施し、職員の理解促進と遵守の徹底を図っている。	マニュアルを整備し、職員間で情報共有されている。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	BCPを含む危機管理マニュアルを整備し、職員会議等を通じて周知している。また、保護者に対しては保護者連絡会等で「大規模地震発生時の緊急対応マニュアル」や「災害発生時のバス運行」に関する情報提供を行い、職員間でも情報共有を行っている。	仮移転先でのBCPも作成しており、各マニュアルが適正に整備されており、職員への周知が図られている。	○

別紙

項目		確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
安全・危機管理		利用者の事故防止対策が適切に講じられているか。また、万が一事故が発生した場合の対応について体制が確立されているか	法人統一の危機管理マニュアルを基盤とし、利用者の特性を踏まえた事故防止策を講じている。朝礼・夕礼・会議等で情報共有と検討を行い、支援の質向上に努めている。また、自宅やグループホームともモニタリング面談等を通じて連携し、事故防止に取り組んでいる。	適切な対策、管理体制が敷かれている。	○
		緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	職員緊急連絡網は変更の都度更新し、自衛消防隊を配置している。自衛消防訓練は継続的に実施しており、外出時には携帯電話を1台配備し、緊急時の連絡手段を確保している。	火災や地震、不審者対応などを想定し、毎月訓練が実施されている。	○
		日常の防犯・防災管理体制は適切か	職員は退館時に担当箇所を点検し、記録簿に記載している。毎朝、事務係が朝礼後に館内点検を行い、日常的な安全管理を徹底している。	適切な管理体制が敷かれている。	○
		BCP(事業継続計画)や感染症対策マニュアル等が整備され、内容は職員に周知及び実践されているか	BCPは職員会議にて全体に周知し、机上訓練も実施している。感染症対策マニュアルは法人共通のマニュアルに基づき整備され、職員に周知されている。	適切に整備され、職員への周知及び実践されている。	○
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	各部屋および設備機器の鍵は1階事務室内のキーボックスで一元管理している。最終退館者は氏名および退館時間を記録し、施錠管理を徹底している。	事務室内キーボックスにて、適切に管理されている。	○
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	消防設備およびエレベーターは業務委託契約により法定点検を実施し、点検報告書を保管している。日常点検は年1回実施し、記録を適切に保管している。	計画的に実施され、適切に保管されている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告を行い、適切な対応をしているか	日常点検報告書に基づき必要事項を報告し、悪天候後には適宜館内点検を行っている。問題が発生した場合には速やかに報告し、適切な対応を行っている。	速やかに報告し、適切に対応されている。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	予算確定後に契約を締結し、取り交わした契約書に基づき適切に業務を執行している。	適切に行われている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	室温設定の適正化やサーキュレーターの活用により冷暖房効率を高めている。また、不要な照明の消灯を徹底し、省エネルギーに努めている。	省エネ機器の導入など、職員の省エネへの取組が適切に実施されている。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	機器の取扱説明書は1階事務室にて整備・保管している。	適切に整備・保管されている。	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	機器の取扱説明書は1階事務室にて整備・保管している。	適切に整備・保管されている。	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	備品の購入・廃棄時は遅滞なく事前協議を経て承認後に実施している。既存備品は備品台帳に基づき適切に管理している。	適切に整理整頓されている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
清　掃	日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれているか	清掃は業務委託により実施し、施設内外の清潔な環境が維持されている。	適切に実施し、清潔に保たれている。	○
	消耗品は常に補充されているか	消耗品は常に補充され、欠品のないよう適切に管理している。	適切に補充されている。	○
	ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	ごみの種類ごとに分別用ごみ箱を設置し適切に運用しており、エコキャップ回収と廃油リサイクルについても取り組みを行っている。	適切に実施されている。	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

令和7年度は、新井宿福祉園の移転および改築計画が進行する中で、利用者・保護者・地域の意見を丁寧に反映しながら、サービスの質向上に取り組んだ。
令和6年度4月から移転時期である6月まで、毎月の対面式での保護者連絡会を通じて、要望やニーズを把握し、区とも密に協議することで、大田区整備計画および活動内容に反映することができた。
主な改善点は以下のとおりである。

外出行事の充実
　アンケートによる希望調査を実施し、個別・小グループ外出、班外出、半日外出を通年で実施した。

宿泊行事
　千葉鴨川にて宿泊訓練を実施。

プール活動の継続
　希望者に対し、年間を通じて最大2回以上のプール活動を提供した。

年末コンサートの開催
　大田文化の森ホールにて、地域のダンススクール・合唱団と共にクリスマスコンサートを実施し、地域交流を深めた。

保護者懇談会の充実
　上期は4班で実施し、下期は班だよりと併せて運営に関するアンケートを配布。
　意見は園内で協議し、結果を保護者へフィードバックした。

民生委員・児童委員との協働（新井宿地区民生委員・児童委員及び移転後には羽田地区民生委員・児童委員とも交流）
　煎餅作業のボランティア協力を通じ、年度末に意見交換会を実施した。

地域交流・障害理解の促進
　さぼーとびあ販売、大森第三中学校職場体験、入新井第二小学校との交流など、地域との関わりを積極的に推進した。

福祉人材育成の推進
　社会福祉士実習、保育実習、介護等体験、企業ボランティアなど、延211名を受け入れ、地域福祉人材の育成に寄与した。

【運営上の今後の課題】
以下の課題は、大田区整備計画を踏まえ、萩中地区から新井宿地区への移転を踏まえて、実施していく。

ソーシャルワークスキルの向上
　直接支援・間接支援の両面を意識した面的支援を実践するため、研修参加や関係者会議を通じて専門性向上を図る。

ヒヤリハットの分析と改善サイクルの強化
　夕礼前ミーティングや事例検討で分析し、改善提案を共有。
　朝礼・夕礼で進捗確認を行い、継続的改善につなげる。

利用者・職員双方の「困り感」の把握と支援の質向上
　事例検討会や外部講師の助言を活用し、支援の根拠を深める組織体制を構築する。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

○施設で販売している「せんべい」について、職員と利用者との役割分担が明確に実施しており、工程やマニュアルがしっかり整備され、チェックリスト等で食品管理について職員で情報共有できている。
○毎月の保護者連絡会で綿密な情報共有を行い、良好な関係性の構築に努めている。
○令和7年6月に大田生活実習所敷地内へ仮移転し、運営を行っている。他の区立施設である大田生活実習所やはぎなか園と共同でイベント等を実施するなど、交流の機会を検討している。移転後も地域と積極的に関わり、理解を得ていくことを期待する。
○生活介護施設が隣り合わせで運営を行っていくため、送迎バスの誘導を職員が行い、安全確保を徹底している。
○利用者や利用者家族の高齢化や仮移転の影響（場所が遠くなる・重心向け）で他施設へ移さざるをえない場合も考えられる。引き続き、利用者の意見等を汲み取り、反映し、サービス等の向上に繋げることを期待する。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（通常年度）

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年6月29 日

1 施設概要

施設名	大田区立池上福祉園
所在地	東京都大田区池上6-40-3
指定管理者	名　称　　社会福祉法人　大田幸陽会
	代表者　　理事長　勢古　勝紀
	住　所　　東京都大田区大森南2-15-1
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	【生活介護】 常時介護を要する障がい者の方に、昼間、障害者支援施設等で入浴、排せつ及び食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会を提供する。
施設の沿革	平成14年4月開設 平成18年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成23年4月指定更新 平成28年4月指定更新 令和3年4月指定更新 令和8年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	滞りなく提出している。また、内容に不備がないように各職員にて確認を行っている。	期日までに不備なく提出されている。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	支援日誌、保健日誌等を作成し、供覧後ファイル保管している。	業務日誌は毎日終業時1枚にまとめ、職員で翌日に情報共有している。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	提出書類や随時の電話、メールなど適切な連絡を行っている。	日頃から十分に連絡・調整がされている。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	社会福祉士、介護福祉士等の有資格者を配置している。	必要な知識、経験を有した職員を配置している。	○
	職員の業務知識、意欲や能力向上を図るために研修等を実施しているか	推薦や希望に基づき、外部研修への参加や、内部研修を実施している。	目的等に応じた内部、外部研修の実施や外部講師を招聘した研修を実施するなど、職員の能力向上に努めている。	○
	職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けているか	運営会議やリーダー会議、グループ会議等で定期的に検討する場を設定している。	各会議などで、職員の要望や意見の聞き取りを行っている。グループ会議においては、職員からの気づきやリスクの振り返りを実施している。	○
	職員は利用者の権利や意思を尊重しているか	利用者中心の支援の向上を目指し、定期的に事例検討を実施している。チェックリストを用いた支援の振り返りや研修を実施している。	月1回程度の定期的な事例検討を通じて、利用者の権利や意思を尊重した支援を行っている。 人権研修や意思決定支援研修を受講しており、虐待防止や障害者の方の意思の尊重についての理解を深めている。	○
運　営	各種業務計画に基づき運営を行い、計画を適宜見直し、より高い成果を上げる努力をしているか。	分掌ごとに計画書を作成し、年度末に振り返りを行い次年度に繋げられるようにしている。	事業計画の新規利用者数や通所率は概ね達成しており、適宜見直しが行えている。	○
	情報公開や第三者の評価を受審するなど行い、透明性の高い事業運営をしているか。	第三者評価を令和5年度に受審して都のサイトで公開。次回は令和8年度に受審予定。またWAMNET(福祉医療機構の情報サイト)やふくむすび(都の福祉職場情報サイト)でも情報を公開している。	適宜、第三者評価を受審しており、インターネットでの情報公開においても遅滞なく適切に実施している。	○
	利用者の意向や苦情を把握し、解決に向けて迅速に対応しているか	面談や連絡帳、保護者会などで挙がってくる要望や苦情に対して、速やかに思いを傾聴して解決に向けた対応を行っている。	保護者会は年に8回実施し、その中での意見や連絡帳での要望に対し、速やかに対応を行っている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	利用者個々人に即した支援計画を立案し、支援者間で共有しているか	計画作成会議を開催し、基本情報、ジェノグラム、エコマップ、アセスメントから考察された課題・支援目標について検討し、支援計画を立案・共有している。	半年に1回支援計画を立案し、利用者・家族と面談を実施し共有している。	○
	利用者個々人に適した就労、日中活動の提供を行っているか。また提供方法等の見直しも行っているか。	個別性に合わせた活動の提供を行っている。また、活動内容を見直しながら、活動の充実に向けて取り組んでいる。	障がい特性に応じて活動提供を行い、家族や本人の意見も取り入れながら活動見直しをしている。	○
	身の回りの自立や健康の保持（適切な食事の提供含む）等に必要なサービスを提供しているか	一人ひとりの状態・ニーズに適した支援や活動の提供、また環境調整に努めている。	利用者の状態に応じて室内のレイアウトを調整するなど、利用者の状態やニーズに合ったサービス提供を行っている。	○
	地域と積極的に交流・連携しているか。地域の社会資源として、有する機能等を還元しているか。	施設祭りでは地域団体と協力しながら実施した。また地域イベントへの出店や、地域向けコンサートの企画など、施設との連携に努めている。	特別出張所主催の地域コンサートへの参加（出演）、地域団体と協力して演奏会開催など、特別出張所や自治会町会と積極的に連携している。	○
	施設で提供するサービスの水準を一定に保つ工夫や施設の通所率向上に向けた取組みを行っているか	各種会議を連動させ、サービスの水準を上げるために取り組んでいる。通所率向上に向け、長期欠席者への定期連絡や家庭訪問、個々のニーズに合わせた柔軟な受け入れ支援を行っている。	各相談支援事業所や地域福祉課といった関係機関と連携を図り、個々のニーズに合ったサービスを提供できるよう支援を行っている。	○
	人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っているか。	ホームページの更新や法人の取組では、新規採用PTを運営。日々のOJTや内部研修、法人階層別研修の実施、面談実施において育成・定着に向けて取り組んでいる。	ホームページで積極的に職員募集を行い、内部及び外部の研修を通して人材育成の向上に努めている。	○
	利用者の重度化・高齢化への対応について取り組みを行っているか。	重症心身事業の運営や、利用者の高齢化に対する相談支援との連携を強化している。	高齢化に伴いグループホームからの利用者も多く、関係機関と連携し支援強化に取り組んでいる。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	個人情報保護規程に基づき対応。PCや書類はキャビネット（施錠可）に保管している。広報紙等への写真掲載の際には都度確認を取っている。	個人情報保護規程に基づき対応しており、鍵付きの棚に適切に管理されている。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	職員会議等で規程確認の機会を設けている。マニュアル整備・更新は適宜行っている。	個人情報保護、法令遵守のためにマニュアルを整備し、職員会議等を通じて、規程の周知・確認を実施している。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	定期的にマニュアルを整備し訓練実施時等に内容を周知している。	マニュアルが整備され、訓練等の機会を通じて職員に周知されている。	○
	利用者の事故防止対策が適切に講じられているか。また、万が一事故が発生した場合の対応について体制が確立されているか	各会議（グループ会議、リーダー会議、支援会議）により、事故防止対策を講じている。また、事故発生時の報連相による情報共有と即時対応に努めている。	各会議で、事故案件やヒヤリハット案件、事故防止対策について情報共有している。グループ会議においても、リスク案件の振り返りを実施している。 事故発生時は、災害・感染症・事故など項目毎に分かれた危機管理マニュアルに則って対応している。	○
	緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	緊急時の初動連絡体制整備・避難誘導等の訓練を実施している。	緊急時の体制が整備され、地震や火災が発生した際の避難誘導等の訓練を実施している。	○
	日常の防犯・防災管理体制は適切か	不審者対応として、暗証番号により玄関ドアを管理し、事務室モニターで監視できる仕組みとなっている。また、110番非常通報装置設置済みである。	施設設備及びマニュアルにより管理体制を整備し、適切に行われている。	○
	BCP(事業継続計画)や感染症対策マニュアル等が整備され、内容は職員に周知及び実践されているか	BCPの適宜の更新やマニュアルを整備し、訓練実施時等に内容を周知している。	BCPが作成され、年1回の訓練等の機会を通じて職員に周知されている。	○
	鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	鍵保管庫を設置して適切に保管している。	適切に保管されている。	○

別紙

項目		確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	日常・定期点検ともに計画的に実施し、点検記録はキャビネット（施錠可）に常時保管している。	計画的に実施され、記録が適切に保管されている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告を行い、適切な対応をしているか	不具合等は発見の都度、報告書を作成の上で報告し、予算の範囲で適切に修繕を行っている。	区に報告の上、適宜修繕が行われている。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	再委託については、前年度の実績を踏まえた上で手順に沿って適切に行っている。	適切に実施され、契約書等も整備・保管されている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	蛍光灯のこまめなON・OFF、エアコンの設定温度等、節電行動に努めている。	適切に実施されている。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	ファイリングし、キャビネット等に適切に保管している。	整備・保管されている。	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	ファイリングし、キャビネット等に適切に保管している。	整備・保管されている。	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	備品台帳に基づき適切に管理している。	備品台帳に基づき適切に整理整頓されている。	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれているか	日常・定期清掃を実施し、施設・設備・備品等清潔に保っている。	契約に基づき、適切に実施され、清潔に保たれている。	○
		消耗品は常に補充されているか	日常清掃及び職員等で在庫を適切に補充している。	適切に在庫管理を行い、補充されている。	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	ごみの種類ごとにごみ箱を設置し、適切に処理している。	適切に実施されている。	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

利用者が主体的に楽しみ、やりがいを持って活動できるように活動内容の充実を目指し、継続的に取り組んでいる（選択制の外出プログラム/全体会/自治活動やクラブ活動等）。
作業活動では、新製品の制作や外販機会の拡充を行っているが、作業自体の内容や工程を工夫できるように、職員の勉強会の実施や検討を行っている。
施設祭りでは、新たな地域団体や企業との繋がりができ、地域の来場者に好評を得ている。地域団体の代表者が参加する実行委員会を通して、地域との連携が着実に広がっている。
引き続き、定期的な職員同士のコミュニケーションの機会設定、事例検討、研修、日々の振り返りを行っている。
マニュアルの活用については、医療的ケアやバス運行、食事介助など、適宜情報を更新しながら取り組んでいる。
働きやすい職場づくりに向けて、産業医の参加による衛生委員会の定期開催を中心に、職場巡視や環境整備、業務改善に向けた取り組みを行っている。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

○事業計画の新規利用者や、通所率も概ね達成していて、計画に基づいた運営がなされている。
○重症心身障害者の事業については、都内重症心身障害者通所施設連絡会に年2回参加し、情報共有を行っている。医療的ケアやバス運行、ICT導入等について検討し、個々の支援内容の充実に向けて取り組んでいる。
○施設祭りや、演奏会等地域交流を積極的に行い、地域との連携も取りやすくなっている。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果(通常年度)

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年6月22日

1 施設概要

施設名	大田区立つばさホーム前の浦
所在地	東京都大田区大森南2-15-1 大田幸陽会会館 3階・4階
指定管理者	名　称　社会福祉法人 大田幸陽会
	代表者　理事長 勢古 勝紀
	住　所　東京都大田区大森南2-15-1
指定期間	令和8年4月1日 ～ 令和13年3月31日
施設の設置目的	【共同生活援助】 障がい者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において行われる相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他の必要な日常生活上の援助を行う。 【短期入所】 介護を行う方の疾病その他の理由により、居宅で介護を受けることが一時的に困難になった場合に、短期間入所して必要な支援を行う。
施設の沿革	平成10年4月開設 平成18年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成23年4月指定更新 平成28年4月指定更新 令和3年4月指定更新 令和8年4月指定更新
担当部課 (問合せ先)	障害福祉課 障害者支援担当(施設)
	電話 03(5744)1639 FAX 03(5744)1592

2 業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価
管理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	報告内容を確認し期日までに提出している。	期日までに不備なく提出されている。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	日々の利用者記録・ホワイトボードのPDFデータと伝言シート(紙面)を合わせて業務日誌として兼ねており、健康管理日誌と検食日誌共に所定の場所に保管されている。	データと紙面必要に応じて整備され、適切に保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	個人情報保護の為、主に電話・メールにて連絡している。	日頃から十分に連絡・調整がされている。特に短期入所の緊急利用時については、連絡・調整が徹底されている。	○
職員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	国家資格保有者(社会福祉士6名、介護福祉士5名、精神保健福祉士2名)、サービス管理責任者資格保有者(基礎研修修了者7名、更新・実践研修修了者5名)、強度行動障害(基礎研修修了者12名、実践研修修了者7名)を配置している。	専門知識を有する資格者等、適切に人員を配置している。	○
	職員の業務知識、意欲や能力向上を図るために研修等を実施しているか	経験年数や等級に応じた外部研修、法人キャリアパスに合わせた内部研修など実施している。	対象者や目的に応じた内・外部の研修を実施し、職員の業務知識、意欲や能力向上を図っている。	○
	職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けているか	就業規則の改定時の確認や法人第6次プランへの要望など、事業所内で意見を聞き取り検討する場を設けている。	法人第6次プラン策定の意見集約時、職員アンケートを実施して法人に回答を提出するなど、職員の意見を聞く機会を設けている。	○
	職員は利用者の権利や意思を尊重しているか	常勤・非常勤共に権利擁護虐待防止研修を法人全体・事業所内研修合わせ通年で研修を実施している。	規程の共有化や周知、虐待防止チェックリストの実施、研修を通して利用者の権利や意思を尊重した支援ができるよう努めている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	各種業務計画に基づき運営を行い、計画を適宜見直し、より高い成果を上げる努力をしているか。	指定管理更新ロードマップを基に事業所の次年度計画を、常勤職員を3グループに分けてSWOT分析（事業所の現状を把握し効果的な運営に繋げるためのワーク）を行い、より良い施設運営への見直しを行っている。	職員間で話し合いの場が設けられ、適宜見直しがされている。	○
	情報公開や第三者の評価を受審するなど行い、透明性の高い事業運営をしているか。	ホームページの公開、第三者評価受診（令和5年度）、通年で施設見学の受け入れなど実施している。	3年に1回は第三者評価を受審し、施設見学については随時受入を行っており、透明性の高い事業運営をしている。	○
	利用者の意向や苦情を把握し、解決に向けて迅速に対応しているか	法人規程「苦情解決制度に関する要綱」により、第三者委員、支援係長（苦情解決担当者）、施設長（苦情解決責任者）を配置し、対応している。	法人規程に基づき、苦情解決の体制を整備し、第三者を含めた人員を配置し迅速に対応している。	○
	利用者個々人に即した支援計画を立案し、支援者間で共有しているか	利用者個々のニーズに合わせた個別支援計画を立案し、会議や引き継ぎ時に職員共有しながら支援を行っている。	利用者本人の希望を聞きながら、職員間で会議等行いながら個別支援計画を立てている。	○
	利用者個々人に適した就労、日中活動の提供を行っているか。また提供方法等の見直しも行っているか。	日中の通所先・就労先と適宜情報共有を行っている。休日の活動（主にグループホーム）も外出行事等企画し場面提供を行っている。	日中の通所先の個別支援も共有しており、休日活動についても利用者の希望を確認し、外出や行事等実施している。	○
	身の回りの自立や健康の保持（適切な食事の提供含む）等に必要なサービスを提供しているか	グループホームでは、基本的生活習慣（日課）を柱にした健康管理、衣食住に必要な支援（通院同行、居室清掃・買物・金銭管理）を個別支援計画等に基づき個別に提供している。 ショートステイでの利用者支援については、予約時に聞き取った利用の目的に合わせた支援を個別に提供している。	グループホームでは、地域での自立した生活に向けて、個々の課題、目標に沿った支援を行い、短期入所では、個々の利用目的に合わせ必要なサービス提供をしている。	○
	地域と積極的に交流・連携しているか。地域の社会資源として、有する機能等を還元しているか。	地域公益活動として施設祭りを実施した。またフードパントリー事業団体へ毎月会場を貸出している。地域連携推進会議にて町会自治会長や民生委員児童委員協議会会長より今後の地域行事参加に向けた意見交換を行った。	会場を貸し出しつつ事業団体へ利用者が協力し、交流をしている。また施設祭りを実施し、地域や町会との交流連携を行い、社会資源の情報を提供している。	○
	施設で提供するサービスの水準を一定に保つ工夫や施設の通所率向上に向けた取組みを行っているか	各会議（運営会議、ケア会議、支援会議・職員会議）を通じてサービス内容を点検している。	目的や構成メンバーの異なる会議や法人及び施設内外の研修を通して、施設での提供サービス水準を一定に保つように取り組んでいる。	○
	人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っているか。	OJTトレーナーを設置し、育成計画に基づく指導の他、キャリアパスに合わせた外部研修への参加を促している。法人内でも階層別・全体研修を行い育成定着へ繋げている。	育成計画を策定し、トレーナーによるOJTを実施してる。	○
	利用者の重度化・高齢化への対応について取り組みを行っているか。	重度化・高齢化に関して、特性理解の為の研修を設定し、学びから実践までの過程から柔軟な対応ができるよう職員育成を図っている。	研修等実施しながら、関係機関とも連携し、個別支援計画を立てながら柔軟に対応している。	○

別紙

項目		確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
情報管理		個人情報は適正に管理されているか	個人情報に関する書類は施錠できる棚に保管。法人「個人情報保護規程」に基づき、愛の手帳等の貴重品も専用の金庫に保管。PCの管理もパスワード等で実施。利用者情報は、オフラインPC内で保管を行っている。	個人情報等は施錠できる棚に保管し、PCについても適切に管理している。	○
		個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	個人情報保護規定、就業規則、サービス提供ガイドライン等の周知と内外研修の実施。	規程の周知及び内・外部研修の実施により、個人情報保護、法令遵守に努めている。	○
安全・危機管理		防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	法人統一の「危機管理マニュアル」と事業所用のマニュアルを常備している。	マニュアルを常備し、訓練実施時等に職員へ周知されている。	○
		利用者の事故防止対策が適切に講じられているか。また、万が一事故が発生した場合の対応について体制が確立されているか	ヒヤリハット検討会を毎月実施し、リスクヘッジへの取り組みを行っている。また、事故発生時は危機管理マニュアルを活用し対応フローに沿って動いていくことを適宜周知している。	虐待防止人権委員会の運営会議を月1回実施。ヒヤリハット案件をレベル毎に分け、振り返りを行っている。上記の案件と振り返り内容について、職員会議で情報共有し支援の向上に繋げている。 事故発生時は、災害・感染症・事故など項目毎に分かれた危機管理マニュアルに則って対応している。	○
		緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	職員緊急連絡方法の整備更新、利用者の避難訓練（月1回）を実施。職員による事業所内の設備確認を行い、緊急時の備えとしている。	緊急時の体制を整備し、定期的に避難訓練を実施している。	○
		日常の防犯・防災管理体制は適切か	日中や休日外出時の居室施錠、夜間の巡回（ベランダ、各居室、サッシの施錠）、建物入口及びエレベーター、GHユニット別のテンキー施錠、外部用防犯カメラ設置、火気設備の自主点検の実施。	館内設備チェック表で自主点検を実施しており、日常の防犯、防災管理が適切になされている。	○
		BCP(事業継続計画)や感染症対策マニュアル等が整備され、内容は職員に周知及び実践されているか	BCP、感染症対策マニュアル等法人規程の書式で整備している。マニュアルは会議等で周知し適宜研修・訓練を実践している。	BCPが整備され、訓練実施等に職員への周知が行われている。	○
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	事務所内の鍵BOXにて管理。紛失防止の工夫（置忘れ防止タグ）や名札での持ち出し者表示、居室施錠及び引継ぎ毎の鍵の確認実施。	適切に管理されている。	○
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	日常点検実施報告書を区に提出。委託業者による各種設備点検実施、記録の保管。	計画的に実施され、記録が保管されている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告を行い、適切な対応をしているか	建物、設備、備品等の破損や故障の修理、修繕対応について、随時報告の実施。	適宜、修理、修繕を行い、必要な手続きを行い、適切に対応している。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	給食、清掃、会計、労務管理についての業務再委託は手順に沿って実施。	適切に行われている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	エコオフィス推進プランに基づき報告実施。利用者への声かけ及び職員による毎日の居室や施設内の点検時に確認。	適切に実施されている。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	機器の取り扱い説明書は4階事務所キャビネットにてまとめて管理している。	適切に整備・保管されている。	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	機器の取り扱い説明書は4階事務所キャビネットにてまとめて管理している。	適切に整備・保管されている。	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	備品台帳による管理と必要な場所への設置。※備品シールにより表示済み	備品台帳に基づき、適切に管理、整理整頓されている。	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれているか	清掃業者の定期清掃及び日常清掃、床面、トイレ、浴室清掃について、同じ建物内にある就労継続支援B型施設のぞみ園に委託し、利用者による清掃を実施。また、職員による日常的な館内清掃の実施。	日常及び定期清掃が適切に実施され、施設内及び施設周辺は清潔に保たれている。	○
		消耗品は常に補充されているか	清掃業務委託（日常清掃、床面清掃等）であるのぞみ園利用者、又は職員による消耗品の補充。	物品在庫確認を行い、必要に応じて補充されている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
清　掃	ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	ゴミ減量・リサイクルに関する計画書に基づき報告実施。館内に分別用のゴミ箱を設置。職員によるごみの分別やリサイクルを実施。	適切にごみの分別、リサイクルが行われている。	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

（令和7年度）
①地域生活支援事業および重層的支援の強化
・共同生活援助利用者の地域グループホーム移行を3名行いました。移行後のアフターフォローも、1か月後を目安に移行先へ訪問しご様子など共有しています。また、新規グループホーム利用者を5名受け入れしました。
・大田区障害福祉課、管轄地域福祉課、日中支援事業所、相談支援事業所と連携し、地域生活支援拠点事業として短期入所における緊急利用の受入れを35名（延べ196日）行いました。
・短期入所事業においては、新規契約利用者の利用前に日中活動先を訪問し、支援方法の引継ぎ等実施しました。また、通所事業所毎に受入担当チームを設け、アセスメントを深める取り組みを実施しました。
・地域連携推進会議を開催し、事業の説明や今後の地域行事参加に向けた意見交換を行いました。
②地域公益活動の強化及び地域資源としての役割理解促進
・近隣の5つの町会、のぞみ園と協働し、いつつのわ幸陽祭を実施し、900名の来場者を受け入れました。
・フードパントリー事業団体への会場貸し出しを行いました。（年12回）
・業務継続計画の取り組みとして、BCP机上訓練を行いました。
・町会の防災訓練（いつつのわ合同防災訓練）に参加し、避難時の動きを確認しました。
③利用（当事）者中心のサービス提供に励む人材育成の推進およびチーム支援の強化
・新任職員のOJTを3名に実施し人材育成を図りました。障害特性別にテーマ勉強会を全支援員で実施しました。身体拘束適正化ワークを実施し現場で感じたグレーゾーン支援について意見交換を行いました。
・運営会議にて財務・サービス・人材・組織の4事象においての業務の進捗管理確認。ケア会議・支援会議にてグループホーム利用者支援ロードマップに沿って支援方法やプログラム内容の検討を行いました。
・誤薬防止の取り組みとして、服薬支援チェックリストを全支援員でチェックし支援員間での相互モニタリングを4回行いました。
・現場事例から学び合う風土醸成の推進として、全職員交えてヒヤリハット・にやりほっと事例を会議等で共有しています。
・現状の業務内容に則したマニュアルの改訂を行いました（新任職員OJTマニュアル、服薬マニュアル）。
④安定的な事業所運営
・シフト勤務に配慮したリモート会議参加ができるよう、通信機器を導入し環境整備を行いました。
・利用率向上を目指し、短期利用者のアセスメント見直し、事業SWOT分析（事業所の現状を把握し効果的な運営に繋げるためのワーク）を実施し利用者支援及びサービス提供と事業推進との連動を図りました。
・感染症対策委員会を設置し、訓練・研修等を行いました。

（今後の課題）
・地域生活支援事業および面的支援の推進強化
・地域公益活動の推進および地域資源としての役割強化
・その人らしく輝ける生活を支える人材の育成推進
・法令遵守、ICT導入による業務効率化、安心と信頼の向上を目指した施設の魅力を発信し、安定的な事業所運営を目指す

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

○グループホームについて、3年の期間の中でしっかり個別支援計画を立て、関係機関と連携をとり、地域グループホームへの入所移行も行い重層的支援が行えている。現状でも高齢者が増加しているため、継続して支援していけるよう体制を整えてほしい。
○短期入所利用者については、以前よりも行事実施の充実により地域との交流が多くなった。今後も地域の一員として活動を継続し、これまで以上に地域連携や地域貢献に繋がるよう期待する。
○ICT活用により、業務の効率化や、職員間での情報共有も円滑に行い、リモート会議参加も行えるようになった。それらも職員の定着率向上に寄与したと考えられる。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施期間	令和7年7月1日 ～令和8年2月9日

1　施設概要

施 設 名	大田区立しいのき園
所 在 地	東京都大田区西糀谷2-9-12
指定管理者	名　称　　社会福祉法人　大田幸陽会
	代表者　　理事長　勢古　勝紀
	住　所　　東京都大田区大森南2-15-1
指定期間	令和8年4月1日　～　令和13年3月31日
施設の設置目的	【就労継続支援B型】 通常の事業所で働くことが困難な方に、就労の機会の提供や生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労に必要な知識や能の向上のために必要な訓練を行う。
施設の沿革	平成14年4月開設 平成18年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成23年4月指定更新 平成28年4月指定更新 令和3年4月指定更新 令和8年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2　東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

東京都福祉サービス第三者評価では、しいのき園は、利用者の特性や希望に応じて、本人が安心して過ごせるような環境づくりをしていること、事業所の活動をチラシやホームページ等積極的に発信し、地元企業からの作業依頼や地域との関係構築に力を入れていること、日々の取組や課題を抽出しケース会議や事例検討を行い、法人内の事業所とも協働し、地域生活支援に関する事例検討も取り組んでいること等の点で良好と結果を得ており、区としても適正な運営が行われていると判断する。

一方、利用者の高齢化や障害の重度化に伴う作業内容の検討や、現在の作業の分担・再編を行うこと、家族の高齢化状況も踏まえ、利用者個々の地域生活支援のあり方に視点を持って取り組むこと、長年携わった職員の知識や経験、ノウハウを抽出しマニュアル整備を行っていき、長期的な目線でOJT推進できる体制づくりを改善することが望まれる点としてあがっており、区としても必要に応じて適宜助言等を行っていく。

3　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施期間	令和7年11月1日 ～令和8年3月23日

1　施設概要

施 設 名	大田区立大森東福祉園
所 在 地	東京都大田区大森東1-36-7（本園）、東京都大田区大森本町2-2-3（分場）
指定管理者	名　称　　社会福祉法人　大田幸陽会
	代表者　　理事長　勢古　勝紀
	住　所　　東京都大田区大森南2-15-1
指定期間	令和5年4月1日　～　令和10年3月31日
施設の設置目的	【生活介護】 常時介護を要する障がい者の方に、昼間、障害者支援施設等で入浴、排せつ及び食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会を提供する。
施設の沿革	昭和59年5月開設 平成20年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成25年4月指定更新 平成30年4月指定更新 令和5年4月指定更新 令和6年4月分場開設
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　FAX　03（5744）1592

2　東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

東京都福祉サービス第三者評価では、大森東福祉園は、利用者や家族の意向を確認しながら検討し、安心して相談できる環境を整え、利用者一人ひとりに寄り添った支援をしていること、地域と日常的な交流を通じ、地域の状況やニーズに柔軟に応えようという姿勢がうかがえ、地域に根差した運営を継続していること、職員同士が日常的に声を掛け合い、気軽に相談できる雰囲気があり、意見を出しやすい職場環境が、支援内容の工夫や改善に繋がり安定した支援の継続とサービスの質の維持を支えている等の点で良好と結果を得ており、区としても適正な運営が行われていると判断する。

一方で、職員の経験から得られる状況判断や問題解決のための知識を、職員が共通理解できる取り組みをしていくこと、様々な利用者に対して支援内容や対応方法を共有し、専門的な知識を幅広くするため研修を活用し、質の高い支援につなげること、本園分園それぞれで培われた支援の工夫やノウハウを共有し支援の均一化と向上につなげ、安定した支援体制を構築していくことを改善が望まれる点としてあがっており、区としても必要に応じて適宜助言等を行っていく。

3　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（通常年度）

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年6月25日

1　施設概要

施 設 名	大田生活実習所
所 在 地	東京都大田区萩中2-10-11
指定管理者	名　称　　社会福祉法人　睦月会
	代表者　　綿　祐二
	住　所　　東京都国立市泉3-30-5
指定期間	令和6年4月1日　～　令和11年3月31日
施設の設置目的	【生活介護】 常時介護を要する障がい者の方に、昼間、障害者支援施設等で入浴、排せつ及び食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会を提供する。 【短期入所】 介護を行う方の疾病その他の理由により、居宅で介護を受けることが一時的に困難になった場合に、短期間入所して必要な支援を行う。
施設の沿革	昭和55年3月都から移管 平成21年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成26年4月指定更新 令和元年4月指定更新 令和6年4月指定更新 令和7年4月短期入所開設
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2　業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	提出〆切日を確認し提出するよう心掛けている。メール等、管理職複数人数で確認して対応している。□	適切に書類の提出及び報告がされている。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	検印後にファイリング保管で管理している。	適切に整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	不明点や対応困難時は、報告・連絡・相談を迅速に行っている。	日頃から十分な連絡・調整を行っている。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	社会福祉士10名、介護福祉士3名、精神保健福祉士1名、保育士1名、看護師を配置。（2026年6月現在）	有資格者も多く経験をもった職員を配置している。	○
	職員の業務知識、意欲や能力向上を図るために研修等を実施しているか	法人研修(年5回)、施設内研修(年4回)、外部研修（各常勤職員年1回）、他法人との交換研修に参加。また地元消防団による救命救急・応急処置講習を実施。	法人内部、外部ともに研修を多く実施している。	○
	職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けているか	毎日の朝礼・夕礼時に要望を吸い上げる場を設け、あがった意見については管理職または役職者合同会議（係長・課長・施設長参加）で改善策を検討している。また、毎月のユニット会（非常勤を含む全職員が参加）を実施し、そこで挙がった意見を主任会（主任と係長が参加）を経て役職者合同会議で話し合い改善に努めている。	毎日の朝礼や夕礼は30分と長めに実施。職員からの業務効率化提案や意見を実際に反映した。	○
	職員は利用者の権利や意思を尊重しているか	個別支援計画を作成時は職員とその上長だけでなく利用者も交えて、話し合う機会を設けて、個人の思いに寄り添う支援を提供できるよう心がけている。また、職員会議の際は冒頭で必ず倫理綱領・行動規範の読み合わせを行う。利用者自治会による企画運営。利用者代表委員による行事運営への参加。外出行事の行先やクラブなどの余暇活動への参加について利用者意向調査を実施。	様々な利用者に合わせ、活動についてのアンケートを実施し、外出先や参加可否を確認し、権利や意思を尊重した取り組みが適切に行われている。	○
運　営	各種業務計画に基づき運営を行い、計画を適宜見直し、より高い成果を上げる努力をしているか。	ケース（利用者）、ユニット、作業、健康、クラブの会議を毎月実施して、実施報告・課題・改善策・評価とPDCAサイクルを意識して取り組んでいる。	計画的に運営を行い、適宜見直し等を行い、より高い成果を上げる努力をしている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	情報公開や第三者の評価を受審するなど行い、透明性の高い事業運営をしているか。	家族連絡会を2カ月に一回実施して、運営報告を行う共に、ご家族のご意見を伺う機会を設けている。不参加の家庭に対しても報告書を配布している。3年に1度の第三者評価受審を行っている。	第三者評価を受審し、家族連絡会を実施するなどし、透明性の高い事業運営をしている。	○
	利用者の意向や苦情を把握し、解決に向けて迅速に対応しているか	利用者の話を聞く時間を十分設け、利用者に寄り添い耳を傾けるように努めている。少なくとも利用契約時には1時間弱の時間を設けて利用者・保護者と管理職が向き合い、気持ちを伺うように努めている。苦情受付窓口と第三者委員設置。	迅速に対応している。	○
	利用者個々人に即した支援計画を立案し、支援者間で共有しているか	支援計画作成について個々の職員ごとに支援会議を実施。ユニット会議で進捗の確認。朝礼・夕礼等での全体周知。	利用者個々人に即した支援計画を立案し、共有している。	○
	利用者個々人に適した就労、日中活動の提供を行っているか。また提供方法等の見直しも行っているか。	適宜ユニット、ケース会議で協議し、日中活動について、提供方法や内容の見直しを行う。年度の切り替わりには次年度に向けて全体で意見を出し合う場を設け、利用者の先を見据え適した活動の提供に努めている。	ユニット、ケース会議を行い、利用者個々人に適した活動の提供を行っている。	○
	身の回りの自立や健康の保持（適切な食事の提供含む）等に必要なサービスを提供しているか	理学療法による身体ほぐし、制限食への対応。内科相談、精神科相談は毎月実施。健康診断、歯科検診、眼科検診は年1回実施。看護師による毎月の体重血圧測定。希望者にコロナワクチン接種・インフルエンザワクチン接種の実施。身辺自立については利用者の状態像に合わせた支援を行っている。給食業者との毎月の会議を実施し内容の確認や見直しを行っている。	利用者の状況に合わせた適切なサービスを提供している。	○
	地域と積極的に交流・連携しているか。地域の社会資源として、有する機能等を還元しているか。	建て替え期間中につき萩中祭ができない状況や、コロナの影響で以前は参加していた地域の阿波踊りなどへの参加は困難となったが、新たな試みとしてガーデンパーティに利用者全員と参加し、地域の方々との交流の機会を設けた。また、地域力推進羽田地区委員会としての役割や、リサイクル作業でのアルミ缶や牛乳パックの回収などは継続して実施している。加えて、地元消防団による救命救急講習や、広報誌の地域への配布も絶やさず実施している。	可能な地域交流を行っている。	○
	施設で提供するサービスの水準を一定に保つ工夫や施設の通所率向上に向けた取組みを行っているか	サービス水準維持に関しては、朝・夕礼時の情報共有と改善策の検討をタイムリーに行うことでクオリティ維持に役立てている。また、支援会議・ユニット会議の実施や、その会議時には倫理綱領、行動規範を確認して、利用者ファーストや向き合い方の意識づけを行っている。手順書を作成して支援の質の標準化に努めている。OJT進捗管理表を活用して教育を確実に実施し、振り返りも行っている。 通所率向上に向けては、楽しみ（独自の行事、ガーデンパーティ参加・運動会など）の機会を多く設け、活動を充実させることで利用者の満足感向上や先の楽しみにより通所率向上に繋げている。	職員の意識向上をはじめとする、サービス水準維持や通所率向上のための取組みが実施されている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っているか。	採用については、新たにカイテクという直接雇用が可能な派遣サービスを利用することで、実習所の仕事を理解していただく場を設けている。その中で、マッチングする方がいた際は積極的に採用についてご説明をしている。 育成に関しては、新入職員にはOJTノートを配布し、手順書に基づいた丁寧なOJTを実施している。また、相談がしやすくなるよう、同じユニット職員からエルダーを選出して、育成中の悩みや不安等に丁寧に寄り添えるような仕組みを作っている。 定着に関しては、多様な働き方（時短・在宅ワーク・子看休暇・介護休暇）を推奨するとともに利用していただき、その中で職員それぞれが『お互い様』の精神で、互いの社会的役割を認め合い支え合う風土づくりに力を入れている。また、専門職としてのキャリアビジョンも確認するとともに、積極的な学ぶ機会の提供をバックアップしていくことで、長期的就労継続への意識づけも図っている。	新たな派遣サービスを利用するほか、人材確保、育成、定着についてそれぞれ積極的な取組みを実施している。	○
	利用者の重度化・高齢化への対応について取り組みを行っているか。	看護師の配置を高い水準で保っている。また、不調を訴えられない利用者が多くいる生活介護においても看護師の役割を最大限発揮するために、いつもと違う兆しを早期に発見できるよう、看護師も利用者支援（一支援員として）に従事することを平常としている。 重度化が予想される利用者に関しては、支援の場で面で看護師が密に介入（食事介助時の注意点や介助技術指導など）するとともに、内科医・整形外科医・理学療法士やご家庭との早期連携を意識し、重度化させない予防にも力を入れている。	看護師が積極的に介入し、重度化・高齢化への対応に取組んでいる。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	個人情報ファイルのカギ付棚保管。広報等写真掲載についての同意書をとっている。	事務室の施錠可能なキャビネットに保管され、適正に管理されている。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	職員に対して年度初めに周知と確認を実施。採用時のオリエンテーションでも説明。会議時に倫理綱領、行動規範を全職員で確認。	マニュアルを整備し、職員間で情報共有されている。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	事務所内に簡易版の掲示と、マニュアルはファイル保管。送迎時対応はバス添乗ファイルに綴じている。	各マニュアルが適正に整備されており、職員への周知が図られている。	○
	利用者の事故防止対策が適切に講じられているか。また、万が一事故が発生した場合の対応について体制が確立されているか	利用者の心身の状況や特性に応じた事故防止対策を講じるとともに、その日内（午前中に）その日の状態を職員間で情報共有し、リスク管理を徹底しています。事故発生時には、速やかに必要な対応・関係機関への報告を行う体制（ユニット上司→管理職→必要関係機関）を整備し、事故原因の分析及び再発防止策を検討・実施することで、安全なサービス提供に努めています。	情報共有がすぐできる体制が確立されている。	○
	緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	避難訓練の実施。年1回の総合防災訓練の実施。	年3回避難訓練実施しており、職員だけの訓練も実施。	○
	日常の防犯・防災管理体制は適切か	事務所内に緊急時対応マニュアルを掲示し、正面玄関と事務所内にサスマタを常備している。通報システムの定期点検を実施。日常的には鍵当番による施錠、電源等の確認。警備会社によるセキュリティ管理。	適切に実施されている。屋内に設置している見守りカメラでも事務室内で確認でき防犯にもなっている。	○

別紙

項目		確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
安全・危機管理		BCP(事業継続計画)や感染症対策マニュアル等が整備され、内容は職員に周知及び実践されているか	BCP（自然災害・感染症）は作成して、それらを利用して研修や訓練を実施している。	適切に整備され、職員への周知及び実践されている。	○
		鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	保管庫による鍵保管とし、暗証番号は常勤職員のみ知っている。警備会社によるセキュリティ管理の実施と、セキュリティ解除キーについては正規職員のみが携帯している。	事務室内キーボックスにて、適切に管理されている。	○
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	実施している。	計画的に実施され、適切に保管されている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告を行い、適切な対応をしているか	報告している。	速やかに報告し、適切に対応されている。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	行なっている。	適切に行われている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	こまめな消灯実施。冷暖房の適正な温度設定と不要時はこまめに電源OFF。ペーパー類の使用も最小限になるよう、意識づけしている。	省エネ機器の導入など、職員の省エネへの取組が適切に実施されている。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	ファイリングし保管している。	適切に整備・保管されている。	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	ファイリングし保管している。	適切に整備・保管されている。	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	ファイリングし保管している。	適切に整理整頓されている。	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれているか	委託業者による毎日の清掃と定期清掃。職員による清掃、消毒。	適切に実施し、清潔に保たれている。	○
		消耗品は常に補充されているか	補充されている。	適切に補充されている。	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	実施されている。	適切に実施されている。	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見(確認方法・頻度)	施設所管課評価

3 指定管理者総合所見 (サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等)

工夫・改善点
●個別支援計画…常勤職員が減少し、非常勤職員が急増する中で、利用者の状態像と個別支援計画の共有と実施が課題であった。その課題を克服するために、非常勤職員も交えたユニット会を計画性を持って実施しすることで、利用者の理解や個別支援への参画が促されただけでなく、非常勤職員の専門職としての意識の向上にも繋がったと考える。また、朝礼時に事業所全体で個別支援計画の目標と内容を共有した上で、事務所のカレンダーに実施計画を記入することで、ユニットを超え全体で協力して個別支援計画を実施することができ、多くの職員が関わることでアセスメントや分析・評価、課題の抽出も多角的となった。更に、個別支援への取り組みが職員間の自然な会話として日常的に交わされ、利用者の幸せを常に皆で考える良循環の風土が構築された。今後は更に増えていくであろう非常勤職員への情報共有の在り方を常に見直し、改善に努めていきたい。
●リスクマネジメント…昨年度の分析で1カ月の支援日誌の特記事項から抽出する限り、インシデントと思われる事項を約20件近く確認できたが、支援日誌に記載して朝礼・夕礼での共有で留まっていたため、今年度よりレポートの書式を工夫して、日常の特記様式に寄せた簡素化したレポートに変更することで実態を抽出する作業に取り組んだ。その結果、249件の報告が重症度別に抽出でき、その中でレベル1:12件・2:189件がインシデント、レベル3:34件・4:32件がアクシデントであり、種別は最多が他害・物損:92件(全体の37%)、自傷・負傷:42件、その他:42件と判明する。また、重症度はレベル2(介助・見守り強化が必要)が圧倒的に多く、重大事故には至らないものの、日常的なリスクが多いことが分かった。種別は他害・物損の件数が最も多く、全体の中で大きな割合を占めていた。また、自傷・負傷も一定数認められ、利用者の行動特性に応じた環境調整や見守り体制の強化が必要である。これらのレポートは利用者に関わる内容であるため、都度、朝夕礼時に確認する時間を設け、全体で話し合い、対応や再発防止策を検討するよう取り組んでいる。
また、職員がインシデント、アクシデントを報告しやすい環境作りが重要であると考えるが、職場環境はそれほど悪くはないと思われ、報告のし難さはないと件数からも証明できる。しかし、課題として従来の書式は作成に時間がかかり日常業務内での作成に至れない背景があるように感じる。次年度は書式のブラッシュアップと、検討された対応や再発防止策を評価して改善していく段階までレベルアップしていけるとよいと感じる。
●防災…BCPの改定と共に、職員との訓練を実施した。今後は福祉避難所としての役割を果たせるように、職員間だけでなく、地域と協力した避難訓練の実施を早急に実施する必要がある。また、不足している物品も多いため、予算要求を計画的に行っていく必要もある。
●研修・育成…アンケートを実施し、学びたい分野や不足している知識などを把握すると共に、希望内容の研修に参加できるよう努めた。外部研修に参加した際の研修報告書は全職員で回覧し、知識の全体共有を図った。東京都の講師派遣事業を活用して、事業所にプロ講師を招き研修を行うことで、職員のスキル向上に繋がっており、今年度は東京都派遣事業以外でも外部講師も招き、年4回の研修が実現した。自事業所で質の高い研修を実施することで、増えている非常勤職員も参加がしやすく、事業所全体で学びを深める風土が構築しやすいと感じる。
利用者支援OJTの基本となっている利用者一人一人の手順書についても、担当職員が責任をもちマイナーチェンジを年2回実施できた。非常勤職員が増えていく中で、誰がOJTや支援をしても変わらないクオリティで実施することに大変役立ったと考える。引き続き業務の明確化と効率化を図ると共に、事業所全体で質の高い支援を提供し続けていく必要がある。
●重心…利用者の医療的ケア度の重度化や、年度途中での状態悪化が散見され、受け入れ基準の見直しや人員配置強化、職員のスキルアップなどが課題として浮き彫りになった。一方で、現在も継続している活動内容の充実や新たなチャレンジなども諦めることなく、バランスを取りながら運営していくことも求められると感じる。上記については、2~3年程度の課題となるため、大田区とも丁寧に相談をしながら進めていきたい。
●地域交流…大田区役所の製品販売は毎月利用者と共に参加できている。また、近隣小学校との交流や地域の祭りへ事業所全体で参加するなど、職員の地域参画や地域協働への意識は高まったと考える。地域交流が活発化する中で参画の機会も増加すると思われるため、多くの職員が責任感を持ち企画運営まで携われることが目標となる。

4 施設所管課総合所見 (施設運営の総合的な評価)

○活動内容や外出先等について利用者へアンケートを行い、意見や意思を尊重し、利用者の特性に合わせた個別支援を行っている。
○事業所として認識している個別支援計画や利用者の状態像の共有等の各種の課題について、情報共有の場を積極的に設け、常勤、非常勤や職種を問わず、事業所全体で対応する風土づくりがなされており、それが利用者への適切な支援につながっていると考えられる。
○利用者の重度化・高齢化といった今後の課題を十分に認識し、対応について適切に検討がなされている。
○令和7年度に開始した短期入所について、土日も近場へ外出を行い地域交流を積極的にしている。
○施設外に張り出している職員募集も問い合わせが多く、採用者からの口コミでもまた応募者が来ることがあり、人材確保向上に繋がっている。

5 財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

6 労働条件に関する施設所管課所見

社会保険労務士による書類及び施設訪問による審査の結果、労働条件、書類等の管理の状況については概ね良好であるとの結果であった。改善点について随時確認をしていくとともに、今後も適正な労働環境を確保することで、施設サービスの維持・向上に努められたい。
項目:労働基準法(29項目)、労働安全衛生法(12項目)、社会保険・労働保険(9項目)、労務管理(20項目) 全70項目)

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（通常年度）

評価対象年度	令和7年度
自己評価実施日	令和8年6月25日

1　施設概要

施設名	大田区立はぎなか園
所在地	東京都大田区萩中2-12-23
指定管理者	名　称　社会福祉法人　知恵の光会
	代表者　理事長　小谷　知男
	住　所　神奈川県横須賀市公郷町3-69-1
指定期間	令和4年4月1日　～　令和9年3月31日
施設の設置目的	【生活介護】 常時介護を要する障がい者の方に、昼間、障害者支援施設等で入浴、排せつ及び食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会を提供する。 【就労継続支援B型】 通常の事業所で働くことが困難な方に、就労の機会の提供や生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労に必要な知識や能の向上のために必要な訓練を行う。
施設の沿革	平成19年4月開設・大田区から指定管理者から指定を受ける。 平成24年4月指定更新 平成29年4月指定更新 令和4年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2　業務履行状況確認

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
管　理	事業計画書及び事業実績報告書等は期日までに提出されているか、また報告の内容に不備はないか	法人の理事会に合わせて作成し、区への提出時に見直しを行っている。	期日までに内容に不備なく提出されている。	○
	各種業務日誌等が整備・保管されているか	作成、確認後、速やかにファイルし、保管している。	適切に整備・保管されている。	○
	区と指定管理者との間で十分な連絡や調整がなされているか	随時、報告、連絡、相談を行い、遅滞なく対応している。区の会議にも出席している。	日頃から十分に連絡・調整がされている。	○
職　員	必要な知識・経験をもった職員を配置しているか	介護福祉士、社会福祉士、介護職員初任者研修等必要な資格を有する者を配置。	必要な知識・経験を有した職員を配置している。	○
	職員の業務知識、意欲や能力向上を図るために研修等を実施しているか	資格の取得を奨励（助成金等）し、東社協やサポートセンターでの研修に参加している。	必要な知識・経験を有した職員を配置している。	○
	職員の要望や改善案等、聞く場・検討する場を設けているか	定期的な職員面談や反省会に加え、何でも話せる雰囲気作りに心掛けている。	定期的な職員面談や反省会を実施している。また、職種を横断しての職員同士の交流機会を持つことで話しやすい雰囲気の醸成に努めている。	○
	職員は利用者の権利や意思を尊重しているか	職員研修で、法人理念の確認、職員の意識（権利擁護や傾聴等）統一を図る。毎月、はぎなか生集会開催。。	定期的に職員会議を実施し、支援内容や個別支援計画の見直しを行っている。また、法人理念や研修を通じて、利用者の権利や意思を尊重するよう職員の意識統一に努めている。	○
運　営	各種業務計画に基づき運営を行い、計画を適宜見直し、より高い成果を上げる努力をしているか。	法人本部と連携を図り、予算に基づき計画的に事業を進めている。また、見直しも適宜行っている。	計画に基づき事業を運営し、適宜見直しを行い、より良い成果を上げるよう努めている。	○
	情報公開や第三者の評価を受審するなど行い、透明性の高い事業運営をしているか。	3年に1度、第三者評価を実施。保護者会（年に10回）を行い、毎週、便りを配布。毎年、作業公開を実施。	定期的な保護者会の実施のほか、保護者へ毎週便りを配布し、支援内容や行事、研修・講演会の募集等を周知している。	○
	利用者の意向や苦情を把握し、解決に向けて迅速に対応しているか	はぎなか生集会等で利用者の意向を確認している。苦情解決取組規程を作成し、随時対応している。	苦情解決取組規程を作成し、利用者に意向に沿った運営を行っている。	○

別紙

項目	確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
運　営	利用者個々人に即した支援計画を立案し、支援者間で共有しているか	随時、サビ管を中心に支援会議を行い、各職員が即時対応出来るように、情報共有を行っている。	職員会議のほかサビ管や会議も毎月実施しており、随時情報共有をしている。	○
	利用者個々人に適した就労、日中活動の提供を行っているか。また提供方法等の見直しも行っているか。	定期的な面談や随時、個々の希望を確認。日々の反省会にて、活動の見直しを行っている。	都度利用者の意向を確認及び尊重しながら活動を行い、適宜見直しを行っている。	○
	身の回りの自立や健康の保持（適切な食事の提供含む）等に必要なサービスを提供しているか	給食はカフェテリア方式。看護師による健康巡回、理学療法や運動プログラム、手話ダンスやリズム体操を実施。	理学療法や運動プログラムの実施で、機能改善や運動習慣の定着に寄与している。	○
	地域と積極的に交流・連携しているか。地域の社会資源として、有する機能等を還元しているか。	町内の祭や花いっぱい運動、地域力推進会議、法人協に参加。おおむすびの販売、こども食堂の開催（夏と春）。	区内、町内の行事への積極的な参加や、パン販売を通じて地域との交流を図っている。また繋がりのある企業との食事会を通して、障害者理解の啓発運動にも繋げている。	○
	施設で提供するサービスの水準を一定に保つ工夫や施設の通所率向上に向けた取組みを行っているか	区内会議や研修への参加を通じて、サービス向上、水準のキープに努めている。長期欠席者への訪問支援。	連絡会等への参加により、業務内容を適宜確認、更新し、サービス向上に努めている。	○
	安定した工賃実績への取り組みや、工賃向上に向けた取り組みを行っているか	おおむすび会議に出席し、新しい仕事に取り組んでいる。平均工賃25,000円を超えることが出来た。	積極的におおむすび等参加し、近隣でも継続して仕事の依頼があり、安定した工賃実績へ繋がっている。	○
	人材の確保・育成・定着に向けた取組みを行っているか。	区のふくしのしごと市で常勤1名採用。研修生の受入れなど求人活動。シフトによる働きやすい職場作り。平均勤続年数約9年。	職員のライフワークバランス実現に努めている。	○
	利用者の重度化・高齢化への対応について取り組みを行っているか。	B型から生活介護へのサービス変更。相談支援専門員と共に、8050問題への取組みやGHの利用促進に努めている。	サービス変更に伴う施設間移動や、自宅からGHへの対応について、相談支援員と情報共有しながら取り組みをしている。	○
情報管理	個人情報は適正に管理されているか	施錠できる書庫に保管・管理している。	施錠できる書庫に適切に管理している。	○
	個人情報保護、法令遵守のため、マニュアルの整備や職員研修を実施しているか	マニュアルの更新。法人研修・外部研修に参加している。	マニュアルの整備を行い、個人情報保護、法令遵守に努めている。	○
安全・危機管理	防犯・防災のマニュアルが整備されているか、またマニュアルの内容は職員に周知されているか	区のマニュアルに準じて整備している。職員会議などで、資料を配布、回覧し、内容を周知している。	マニュアルが整備され、職員に周知されている。	○
	利用者の事故防止対策が適切に講じられているか。また、万が一事故が発生した場合の対応について体制が確立されているか	各種委員会（虐待、感染症、災害）が主導で、職員研修や訓練。事故時には、施設長及びリスクマネージャーを中心に対応。	適切に規程が整備されており、体制が確立されている。	○
	緊急時の初動連絡体制の整備や避難誘導等の訓練を実施しているか	インカム使用で、緊急時の連絡、不適切な言動等を防ぐ。定期的な避難訓練の実施。町内会の防災訓練に参加や羽田地域力推進会議に出席。	定期的な訓練を実施し、マニュアルを整備するなど、緊急時に備えた体制を整えている。	○
	日常の防犯・防災管理体制は適切か	職員の役割を決め、全体職員研修で周知。利用者へは、集会や便りで周知。サスマタ、AED、110番通報を設置。職員の多くが園の近隣に在住。	職員の役割、利用者への周知、訓練により適切な体制が組まれている。	○
	BCP(事業継続計画)や感染症対策マニュアル等が整備され、内容は職員に周知及び実践されているか	感染症対策マニュアルやBCPを作成。内容は、委員会、職員会議や全体職員会議にて周知、実践している。	感染症対策マニュアル等は整備されており、緊急時に備えてBCPの作成に努めている。また、内容は会議を通して周知されている。	○
	鍵の保管、施錠管理が適切になされているか	鍵はキーボックスにて管理。戸締り施錠確認は担当者（複数）で行い、戸締り後、施設長に報告。警備会社と連携。	適切に管理している。	○

別紙

項目		確認内容	指定管理者自己評価	施設所管課所見（確認方法・頻度）	施設所管課評価
施設管理	共通 建物 設備 備品	日常・定期点検が計画的に実施され、点検記録が適切に保管されているか（建物、設備、備品）	定期的に実施し、トラブル発生時、迅速に報告している。	計画的に点検が実施され、記録も保管されている。	○
		修理・更新が必要な場合は原因を含めて速やかに報告を行い、適切な対応をしているか	発生時、原因の確認を行い、迅速に修繕している。	必要に応じ、報告及び修繕している。	○
		業務の再委託は手順に沿って適切に行われているか（建物、設備）	相見積を取り、業者を選定。決定後、業者と保守の契約書を作成。	適切に行われている。	○
		省エネルギーの取組みは適切に実施されているか（建物、設備）	エコプランに沿って、省エネを促進している。職員、利用者に対して、適宜、省エネを呼び掛けている。	適切に実施されている。	○
	設備管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	ファイルにまとめて、取り出しやすい場所に保管している。	適切に整備・保管されている。	○
	備品管理	機器の取扱説明書等は整備・保管されているか	ファイルにまとめて、取り出しやすい場所に保管している。	適切に整備・保管されている。	○
		備品台帳に基づき適切に整理整頓されているか	備品台帳に基づき、その都度、確認、整理している。	備品台帳に基づき、整理整頓されている。	○
清　掃		日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれているか	定期清掃を委託し、計画的に実施している。職員の清掃担当を決めて、実施している。	日常及び定期清掃が適切に実施され、施設及び施設周辺、設備、備品は清潔に保たれている。	○
		消耗品は常に補充されているか	不足時に事務職員が確認、補充している。	常に補充されている。	○
		ごみの分別等、リサイクルの取組みは適切に実施されているか	ゴミ箱を分別している。ゴミを業者へ引き渡す前に、事務で確認。	適切に実施されている。	○

評価基準　（きちんと履行している＝○、もう少し努力が必要＝△、履行されていない＝×）

3　指定管理者総合所見　（サービスの提供に関して工夫・改善した点、運営上の今後の課題等）

（これまでの課題への対応状況も含め、入力してください。）＜全体＞
・相談支援専門員と連携し、重度高齢化、要医療的ケアの対応として、2名の方が都外の入所施設、GHに移られた。「今後の課題」でもある。
・GHの利用者が年々増え、16名になった。
・ラジオ体操、リズム体操、手話ダンス、理学療法訓練、理学運動プログラムなどを通じて、身体を動かす機会を多く設けている。
・職員のチームワークの向上、健康維持、定着支援の一環として、職員手話ダンス発表会を開催→「おおた健康経営事業所　シルバー賞」を頂いた。
・区の「福祉避難所検討会」及び「避難行動要支援者連絡会議」に出席し、情報を周知し、開設訓練（机上）、備蓄品の整理、確認を実施。
・各種委員会（虐待、感染症、災害）を通じて、利用者の安全確保に努めた。
・園の掲示板に、園や区からの情報をその都度掲示し、地域の住民へ周知をしている。
・利用者へのサービスの質を落とすことなく、今年も、多くの実習生や研修生を受入れた。
・地域の花いっぱい運動に参加し、園庭に園芸班が花を植えている。また、玄関に花を飾っている。
＜就労継続支援B型＞
・工賃向上に取組み、平均工賃2万5千円を超えた。
・おおむすびを通じて、新しい仕事を利用者に提供し、働く意欲を高め、工賃がアップに繋がった。おおむすびの販売活動にも積極的に参加。
＜生活介護＞
・多機能型のメリットを活かし、様々な活動（納品業務、パン販売や受注作業）に参加することや個々の能力に合わせた活動を実施。生産活動を通じて、地域社会と触れ合う機会が多い。また、工賃を支給している。
・個性の尊重と集団活動のバランスを考慮し、理学療法訓練の個々のプログラムの時間を長くした。
・毎月、レクレーション活動を企画・実施し、楽しんで頂いている。
・強度行動障害の対象の方の計画書を作成し、より良い支援の構築を目指している（今後の課題でもある）。

4　施設所管課総合所見　（施設運営の総合的な評価）

○職員間のチームワークの向上を積極的に図る等、福祉分野においての課題である人材定着への対応がなされている。
○生活介護の利用者にも様々な活動に参加させる等、多機能型のメリットを生かした活動を実施している。
○食品の製造において、原材料の定期的な棚卸や、利用者と職員の役割を明確化する等、適切な対応がなされている。
○福祉避難所の開設訓練の実施や、工賃向上の取組等、区立施設として区との連携した取組が適切になされている。
○議事録や日誌等を紙ベースが多く、ICT導入について検討中とのことで、今後業務効率化により期待する。

5　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

別紙

大田区指定管理者モニタリング結果（第三者評価実施年度）

評価対象年度	令和7年度
第三者評価実施期間	令和7年5月15日 ～令和7年12月15日

1　施設概要

施 設 名	大田区立大田福祉作業所
所 在 地	東京都大田区大森西3-3-9
指定管理者	名　称　　社会福祉法人　同愛会
	代表者　　理事長　髙山　和彦
	住　所　　神奈川県横浜市保土ヶ谷区上菅田町金草沢1749
指定期間	令和7年4月1日　～　令和12年3月31日
施設の設置目的	【就労継続支援B型】 通常の事業所で働くことが困難な方に、就労の機会の提供や生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労に必要な知識や能の向上のために必要な訓練を行う。
施設の沿革	昭和55年3月都から移管 平成17年4月大田区から指定管理者の指定を受ける。 平成22年4月指定更新 平成27年4月指定更新 令和2年4月指定更新 令和7年4月指定更新
担当部課 （問合せ先）	障害福祉課　障害者支援担当（施設）
	電話　03（5744）1639　　FAX　03（5744）1592

2　東京都福祉サービス第三者評価結果に対する施設所管課所見

東京都福祉サービス第三者評価では、大田福祉作業所は、定期的な面談や利用者の特性に合わせた作業の割り振りをしており、利用者アンケートによる満足度が高いこと、ICT導入を行いシステムで情報を管理することで業務削減、内勤者との業務負担を均等に行い、職員の標準化を図ることで、より良い質の高いサービス提供につなげていること、意思決定支援で誤解が生じないよう、職員が実演を交えたり紙芝居等で分かりやすく説明する等工夫したり、親亡き後の生活設計を家族とともに考える姿勢を大切にしていること等の点で良好と結果を得ており、区としても適正な運営が行われていると判断する。

一方、あるべき姿と現状の比較による課題や目標の洗い出し、中長期計画と単年度計画の連動性を明確化すること、事故報告等近年増え職員の安全意識が高まっているが、再発防止策や各報告の集計分析が不十分な点が見受けられること、グループホームや家族とのやり取りに使用している連絡帳について、記載内容の有効性が薄く、今後は利用者や家族の状況に応じた適切な情報共有方法について改めて検討するよう改善が望まれる点としてあがっており、区としても必要に応じて適宜助言等を行っていく。

3　財務状況に関する施設所管課所見

公認会計士による審査の結果、財務状況について重要な問題点は見当たらないと判断する。そのため、財務面からは当該施設の管理運営を適正に代行できる状況にあると判断する。

健 康 福 祉 委 員 会
令和８年 10 月 16 日
健康政策部　資料 39 番
所管　健康医療政策課

令和８年度　大田区災害時医療フォーラムの実施結果について

1　実施概要

（1）日　時　令和８年９月 12 日（土）14：30 から 17：00 まで

（2）会　場　大田文化の森　ホール

（3）テーマ　能登半島地震の教え　―医療と福祉の視点から―

（4）内　容

進行　松本　賢芳　氏
（大田区災害医療コーディネーター、大田病院 脳神経外科）

ア　「災害時の医療体制について」
災害・地域医療担当課長

イ　「地震！家族が！その時、あなたはどうする？」
中上　亮　氏（東京消防庁　蒲田消防署　警防課　救急係）

ウ　「災害時の保健と医療と福祉の一元化　～能登半島地震対応の経験を通して～」
小井土　雄一　氏（厚生労働省ＤＭＡＴ事務局　事務局長）

エ　「能登半島地震の教え －福祉支援の視点から― 災害時にも、その人らしい暮らしを」
是枝　大輔　氏（京都大学大学院医学研究科附属ヘルスセキュリティセンター
健康危機管理多分野連携学）

オ　「生き残ること、生き残ったあとも　健康でいること」
田口　茂正　氏（さいたま赤十字病院　高度救命救急センター長　院長補佐
第一救急部長兼集中医療部長）

2　実施結果

来場者数　101 名（当日は、会場内に手話通訳者及び要約筆記者を配置）

3　その他

各講演 15 分程度に編集し、テロップを付けた動画を、大田区公式チャンネルにて配信予定

健康福祉委員会 令和８年 10 月 16 日
健康政策部　資料 40 番
所管　健康医療政策課

大森歯科医師会及び蒲田歯科医師会との災害時連携強化について

１　概要

大森歯科医師会及び蒲田歯科医師会から、緊急医療救護所、軽症者救護所（以下「緊急医療救護所等」という）の運営に協力したいとの申し出があった。これを受け、本区と両歯科医師会との間で締結している「災害時協力協定」について、必要な改定を行った。これに伴い、今年度から一部の緊急医療救護所等における訓練に、両歯科医師会の歯科医師が参加することとなった。

２　災害時協力協定の改定

（１）改定日

令和８年９月 18 日

（２）主な改定内容

ア　歯科医療救護班の歯科医師等における実施業務の追加（初期トリアージを始めとする運営に関すること）

イ　大田区内で震度６弱以上が観測された場合の自動参集

ウ　損害補償について（大田区防災業務従事者損害補償条例と同様の規定とする）

３　令和８年度緊急医療救護所等の訓練への参加

（１）参加内容

緊急医療救護所等の初期トリアージを始めとする運営に関すること。

（２）スケジュール

両歯科医師会の参加に係る運営・訓練に向け、今後、以下のとおり進める。

令和８年 10 月 ～	訓練参加者への事前説明（訓練日の約２週間前） 理事の緊急医療救護所等訓練への参加
令和９年 ４月以降	歯科医師による運営・訓練の本格的な参加

健康福祉委員会 令和８年 10 月 16 日
健康政策部　資料 41 番
所管　　生活衛生課

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果について

１　パブリックコメントの実施概要

（１）公表資料

・大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案
・大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案概要（参考資料）
・大田区旅館業法施行条例改正案　構造設備基準「一体的管理」の考え方について（参考資料）
・意見募集案内（実施要領及び意見提出書）

（２）募集期間

令和８年８月 15 日（土）から９月４日（金）まで

（３）閲覧方法・募集方法

区のホームページ、区政情報コーナー、生活衛生課窓口

（４）意見の提出方法

生活衛生課宛て持参、郵送、ファックス、電子申請（LoGo フォーム）

（５）意見申出対象者

区内在住者、区内に事務所又は事業所を有する個人・法人・その他の団体、区内在勤者・在学者、その他本条例案に直接的な利害関係を有すると認められる者

２　意見募集の結果

（１）意見提出者（意見提出団体含む）数　188 名

【意見提出者の内訳】

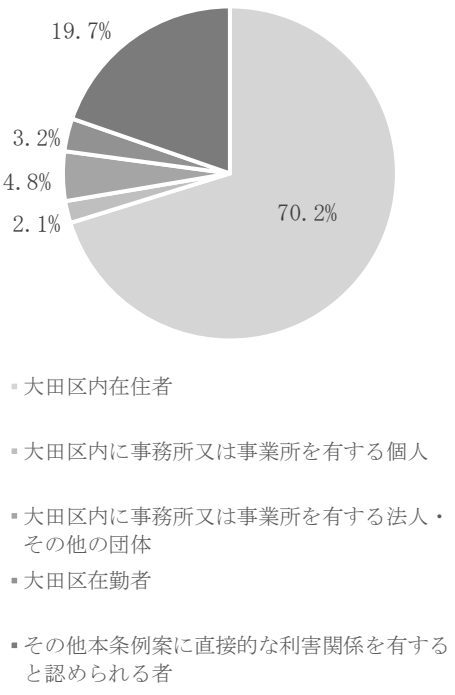
（条例改正全般に関する意見のみの提出者２名を除く）

旅館業法施行条例改正案に対する意見提出者	186 名
住宅宿泊事業法施行条例改正案に対する意見提出者	185 名

【属性別の内訳】

区内在住者		132 名
事業者等	区内に事業所等を有する個人事業者	4 名
	区内に事業所等を有する法人事業者・団体	9 名
その他	区内在勤者	6 名
	本条例案に直接的な利害関係を有すると認められる者等	37 名

【属性別の内訳】



（２）受付方法

持参：31 件、郵送：１件、
ファックス：２件、電子申請：154 件

（3）提出意見数　1,293 件

【内訳】

旅館業	742 件
住宅宿泊事業	551 件

3　提出意見の詳細

別添資料の通り

4　パブリックコメントの結果等を踏まえた対応

（1）各改正項目について、賛成意見多数であるとともに、改正案で対応できるため修正は行わないこととする。

（2）条例に規定しない細部の内容に関する意見については、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とする。

5　今後の予定

結果を区ホームページで公表するとともに、条例改正案を第４回区議会定例会に提出する。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　意見及び内訳

（別紙）

1　意見提出者の内訳

（1）意見提出者（意見提出団体含む）数　188名

【意見提出者の内訳】
（条例改正全般に関する意見のみの提出者２名を除く）

旅館業法施行条例改正案に対する意見提出者	186名
住宅宿泊事業法施行条例改正案に対する意見提出者	185名

【属性別の内訳】

区内在住者		132名
事業者等	区内に事業所等を有する個人事業者	4名
	区内に事業所等を有する法人事業者・団体	9名
その他	区内在勤者、区内在学者	6名
	本条例案に直接的な利害関係を有すると認められる者等	37名

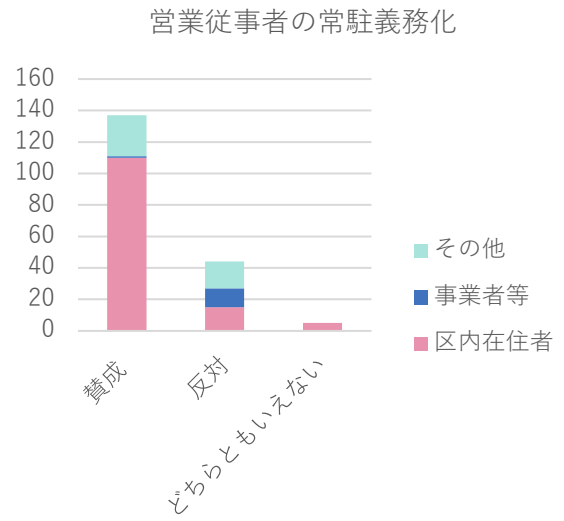
（2）受付方法
持参：31件、郵送：１件、ファックス：２件、電子申請：154件

2　提出意見の概要（賛否意見）

大田区旅館業法施行条例

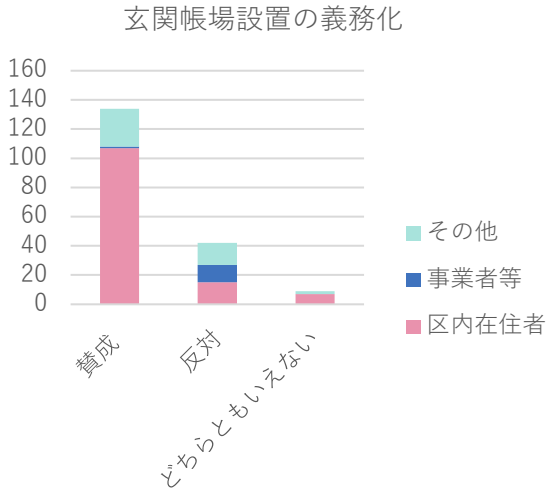
①　営業従事者の常駐を義務化

提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	110	15	5
事業者等	1	12	0
その他	26	17	0
計	137	44	5



②　玄関帳場設置義務化

提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	107	15	7
事業者等	1	12	0
その他	26	15	2
計	134	42	9



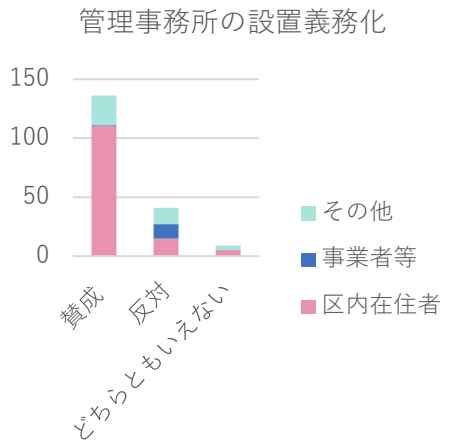
大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　意見及び内訳

2　提出意見の概要（賛否意見）　（続き）

大田区旅館業法施行条例

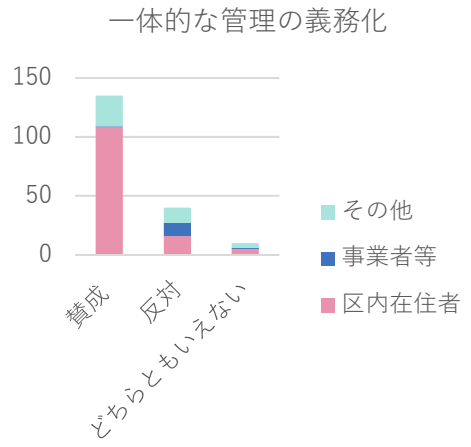
③　管理事務所の設置

提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	110	15	5
事業者等	1	12	0
その他	25	14	4
計	136	41	9



④　一体的な管理を義務化

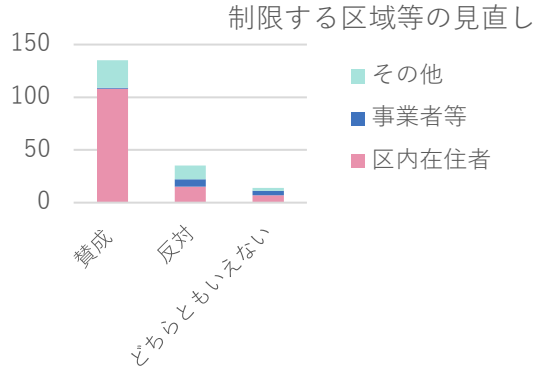
提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	108	16	5
事業者等	1	11	1
その他	26	13	4
計	135	40	10



大田区住宅宿泊事業法施行条例

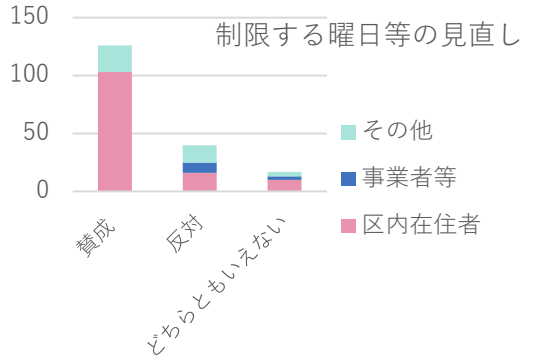
①　制限する区域等の見直し

提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	108	15	7
事業者等	1	7	4
その他	26	13	3
計	135	35	14



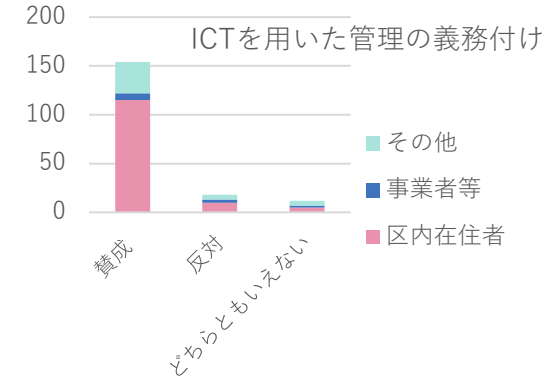
②　制限する曜日等の見直し

提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	103	16	10
事業者等	0	9	3
その他	23	15	4
計	126	40	17



③　ＩＣＴを用いた管理の義務化

提出者	賛成	反対	どちらともいえない
区内在住者	115	10	5
事業者等	7	3	2
その他	32	5	5
計	154	18	12



大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

大田区旅館業法施行条例関係

■ 営業者の遵守事項（常駐体制）について

	ご意見の要旨	区の考え方
1	営業従事者の常駐は「同じ建物内」で行うことを明確にすべき。「常駐」という言葉だけでは、実際にどこにいれば常駐と認められるのかが曖昧になる可能性がある。「近隣にいる」だけでは常駐とは認めない仕組みが必要。	主な改正内容（４）に記載しているとおり、従事者が常駐する玄関帳場と客室等は一体的に管理することができ、かつ、住居その他の施設と区画され、これらが混在しない構造と規定することで、施設内部に従事者が常駐することを想定しています。
2	常駐させる営業従事者に関して、日本語が充分話せる資格を要求すべきと考える。日本語のわからないゲストとの間で問題が起こった時、あるいは災害時、ゲストとの通訳ができなければ意味がない。営業責任とは、非常時の通訳能力も含めるべき。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
3	「人がいること」ではなく「必要な安全性・管理水準を実現できていること」を基準とし、特に小規模施設ではICTと迅速な駆け付け等による代替を認める技術中立的な制度としてほしい。	令和８年6月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和8年4月1日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
4	常駐の主たる目的は、緊急時対応、火災時の避難誘導、宿泊者対応、近隣苦情対応のうち、具体的に何か。それぞれについて「現地常駐でなければならない理由」をお示しいただきたい。	

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

大田区旅館業法施行条例関係

■ 構造設備基準（玄関帳場設置、管理事務所設置、一体的な管理の義務化）について

	ご意見の要旨	区の考え方
1	玄関帳場は、単にカウンター等を設置するだけではなく、宿泊者の出入りを実際に把握できる設備・動線としてほしい。 宿泊者が玄関帳場を経由して施設へ出入りできる構造を基本とし、本人確認や緊急時対応が実際に機能する基準を設けてほしい。	玄関帳場（フロント）については、「宿泊者の利用しやすい位置」、「受付等の事務に適した広さを有する 」と規定します。構造設備等基準詳細については区規則で規定することを検討しており、ご意見として参考とさせていただきます。
2	「一体的な管理」の基準について、「一体的に管理できる」「区画されている」「混在していない」という表現だけでは、具体的にどのような建物が認められるのかが不明確。宿泊者が隣家の敷地へ容易に立ち入れる構造や、ベランダ、屋外階段、通路等を通じて隣家へ侵入できる構造については認めないなど、具体的な基準を設けてほしい。	条文には、「施設は、玄関、玄関帳場、客室その他宿泊等の用に供する部分を一体的に管理することができ、かつ、住居その他の施設と区画され、これらが混在していない構造であること。」と規定することで、一事業者の許可範囲は、客室エリアと玄関帳場（フロント）や管理事務所が接する構造であり、そのエリア内に居住者など（宿泊者・その施設の従事者等関係者以外の者）が立ち入らない構造とするものとすることを想定しています。施設エリアの出入口には扉などの明確な区画の他、従事者等が常駐する玄関帳場の設置を求める予定です。また、この規定により、施設入口（区画）及び玄関帳場の先にある廊下 、階段 、エントランス 、エレベーター 等については施設専用部として居住者等との共用は認められないこととなります。また、ごみ置場についても「その他宿泊等の用に供する部分」と認められる場合には共用は不可とする方向です。条例には規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
3	平成30年の旅館業法施行令等の改正により、玄関帳場の代替設備（テレビ電話等による本人確認設備等）が国の制度として明示的に認められ、多くの事業者がこの制度を前提に適法に事業を構築してきた。物理的な玄関帳場の設置を一律に義務付けることは、この国の規制緩和の趣旨を条例により実質的に無効化するものである。適切な代替設備を設置・維持することで、宿泊者の本人確認や緊急時対応の機能は十分に果たすことが可能であり、また、既存の建物を活用する小規模施設においては玄関帳場設置のための改修が構造上困難な場合も多いことから、玄関帳場設置が困難な物件はICTを活用した代替措置を認めることを含め、一律義務化ではない柔軟な対応を望む。	周辺地域の生活環境への悪影響の防止の目的から、厚生労働省は、令和８年６月12日付事務連絡「旅館業法に関するFAQの改定について」において、「地域の実情に応じて、施設内フロント設置・職員等の施設内常駐を条例に規定することは可能」である旨を明記しております。こうした国からの新たな見解が示されたことを受け、今回の条例改正を行うことといたしました。 「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を認識し、その時点で即座に対応する」ためには、現時点では、人による管理が望ましいと考えておりますが、ＩＣＴ技術をチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善などにご活用いただくこと自体は差支えありません。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

大田区旅館業法施行条例関係

■その他大田区旅館業法施行条例について

	ご意見の要旨	区の考え方
1	既存施設にも規制適用を望む。 今回の改正を新規施設だけに適用することには強く反対。既存施設には従前の基準を長期間認め続けるのであれば、現在問題を抱えている区民の生活環境は改善されない。構造変更に一定の準備期間が必要なものについては猶予期間を設け、構造変更を伴わない運用上の義務については、既存施設にも速やかに適用することを求める。 住宅地における旅館業については、事業者の営業の自由だけでなく、そこに以前から住んでいる住民の生活の平穏についても十分に考慮する必要があり、事業者に一定の負担を求めることもやむを得ないと考える。	今回の改正により新たに設ける基準について、既に営業許可を受けている施設についても適用することは、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。一方で、既存の営業施設は、営業許可を受けた時点において、その時点の法令及び条例に定められた基準に適合していたものです。遡及適用する場合、その規制によって生じる負担等との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であるため、今回の改正においては、既存施設への適用を見送ることといたしました。 なお、区としては、既存施設による周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありません。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
2	行政による定期的・抜き打ちの確認体制を整備すべき。 常駐しているか、玄関帳場が機能しているか、区画が保たれているかは、書類の審査では分からない。抜き打ちを含む定期的な立入検査を実施できるよう、保健所生活衛生課の人員と予算を確保してほしい。区内の宿泊施設は増加を続けており、新基準の審査と既存施設の監視を現在の体制で両立させることは困難だと考える。	監視体制等、条例には規定しない細部の内容については、今後検討を進める中で参考とさせていただきます。 引き続き申請時の審査を徹底する他、営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。なお、許可の際に、基準に適合しているか、現場における実際の機能確認等検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
3	10分以内の駆けつけ3名体制を設けた中、特区民泊はその制度が残り、旅館業だけ変更となった経緯を単なる苦情件数の増加だけでなく、課題の対応策として必要な改正であることを丁寧にご説明いただきたい。	民泊施設（管理者不在型旅館の他、住宅宿泊事業、特区民泊含む）に関して寄せられた直近の苦情の件数は以下のとおり、増加している状況です。 　令和6年度末時点：68件　　令和7年度末時点：298件 こうした状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整などを行いながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。 なお、大田区旅館業法施行条例については、旅館業法を所管する厚生労働省より、令和８年６月12日付事務連絡「旅館業法に関するFAQの改定について」において、「地域の実情に応じて、施設内フロント設置・職員等の施設内常駐を条例に規定することは可能」である旨が示されたことから、今回の条例改正を行うこととといたしました。苦情の内容等を踏まえ、「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を認識し、その時点で即座に対応できること」から、今回の改正が必要と考えております。 また、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

大田区住宅宿泊事業法施行条例関係

■制限する区域、曜日等の見直しについて

	ご意見の要旨	区の考え方
1	小中学校周囲の制限区域について、「100メートル」は門からではなく、学校の周り（敷地境界）からそれぞれ100メートルとしてほしい。	小中学校周囲の区域に関しては、現行条文と変わらず「敷地の周囲100メートル以内」と規定しており、敷地境界からの直線距離と考えております。
2	保育園・幼稚園・認定こども園、児童が日常的に利用する公園、区が指定する通学路の沿道についても、子どもの安全確保の観点から制限対象に加えることを検討してほしい。	保育園等については、小中学校の児童生徒に比べ、園児等が保護者等の付き添いによる通園、園内では保育士等により見守られていることや、保育士等により民泊施設の動向をいち早く察知し、必要に応じて警察機関等への通報が速やかに行われ、園児等の安全確保が図られると想定されます。また、公園等については、「児童が日常的に利用する」場所を限定し、制限することは困難であることや、必要に応じて保護者等の付き添いの元で使用されることも多いと想定されます。これらの理由により、今回の改正案では、上記区域においては制限対象に含めませんでした。ご意見は今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
3	学校からの距離だけでなく「子どもが実際に通る場所」を基準にすべき。子どもの安全を重視するのであれば、指定通学路に面する場所や、指定通学路から容易に出入りできる場所については、住宅宿泊事業の実施を禁止または強く制限することを検討すべき。少なくとも、学校から100メートルを超えているというだけで、一律に規制対象外とするのは適切ではない。	道路等については、児童が利用する可能性のある部分を限定し、制限することは困難です。住宅宿泊事業法第18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、静穏な学校環境の維持と旅館業法等他法令とのバランスなどを踏まえ、今回の改正案では制限対象に含めませんでした。
4	なぜ、小学校などの施設の近くだと民泊は危険なのか。賃貸物件で人が泊まってるのと何が違うのか不明、悪意があれば距離は関係ないと思う。	民泊（住宅宿泊事業）は、住人が一定期間継続して居住し、生活の本拠となることを前提としている一般的な住宅と異なり、近隣の方にとって面識がなく、近隣との関係性を構築することのない多くの方々（旅行者）が出入りすることや、管理者が不在となる状況から、区民の方々より、民泊周辺において、特に、大人の保護下にある子どもの安全に対する不安の声や学校周辺の静穏な環境の維持及び防犯等に対する不安の声を多数いただいております。 同様の理由により、保育園等、より広い範囲での規制を望む声もいただいておりますが、住宅宿泊事業法第18 条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、今回の改正案としました。
5	住宅宿泊事業法だからという理由で同居型においても土日祝日営業となるのは反対。	「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどから、今回の改正案といたしました。今後、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

大田区住宅宿泊事業法施行条例関係

■ＩＣＴを用いた管理の義務化について

	ご意見の要旨	区の考え方
1	防犯カメラは、出入りの状況を後から確認するための仕組みであって、今まさに起きている騒音や迷惑行為を解決はしてくれない。カメラの映像を確認し、記録し、翌朝に文面を整えて区へ通報するのは、結局のところ近隣住民である。トラブル時、区が事業者に対して当該時間帯の記録の提出・提示を求めることができる旨を、条例または規則に明記してほしい。	条例には規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
2	住宅宿泊事業法施行条例と旅館業法施行条例について改正が検討されている。両制度が法律上異なる制度であることは理解しているが、周辺住民から見れば、どちらも宿泊者が住宅地に出入りすることによって、騒音、ごみ、喫煙、深夜・早朝の人の出入りなど、生活環境への影響が生じる可能性がある。住宅宿泊事業についても、単にICTによる遠隔管理を認めるのではなく、旅館業と同様に施設内で責任を持って管理することを原則とすべきだが、「住宅宿泊事業だから遠隔管理でよい」という制度にするのであれば、その合理的な根拠を明確に説明してほしい。	今回の改正案では、住居専用地域などの旅館業の営業不可の地域においては住宅宿泊事業実施を全日制限することに加え、その他の地域についても、曜日制限を強化しております。これにより、住宅宿泊事業施設は、観光地等へ赴くための一時的な寝泊まり拠点など、最低限の施設滞在時間となる利用用途を想定しております。 一方で、住宅宿泊事業法は一定のルールを定め、健全な民泊サービスによって観光需要へ対応する目的があって施行されたものです。また、規制は地域の実情に応じて合理的な範囲で行うことが求められることに加え、７月15日付観光庁発出の通知においては、管理体制の例として、ICTの活用も挙げられています。以上より、住宅宿泊事業法の目的や旅館業法等他法令とのバランスなども踏まえ、今回の改正案では、旅館業の建築が可能な地域の一部では、ICTを活用した管理体制等が整備されている限り、いわゆる家主不在型の形態も認めることといたしました。ご意見は、今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
3	ICTを用いた管理体制の整備に伴う設備投資についても、事業者に過度な負担とならないよう十分に配慮し、設備導入に要する費用について、補助金その他の支援措置を講じることもご検討いただきたい。特に、本改正案では、ICTを用いた管理の義務化については既存の届出住宅への適用も予定されていることから、既存施設への適用に当たっては、設備の調達・設置や運用体制の構築に要する期間を踏まえ、十分な猶予期間を設けていただきたい。なお、ICTによる管理体制の確保を事業者に求めるのであれば、その導入による管理の実効性も適切に評価し、常駐や駆け付け体制等の他の管理措置との関係において代替的な措置として位置付けることも含め、規制全体として事業者に過度な負担を課さない制度設計としていただくことが合理的であり、国の方針とも整合するものと考える。	現状では、事業にかかる必要経費については、事業者自身が負担することが原則であることから、補助金等の措置については考えておりません。ご意見として参考とさせていただきます。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

大田区住宅宿泊事業法施行条例関係

■その他大田区住宅宿泊事業法施行条例について

	ご意見の要旨	区の考え方
1	既存施設にも規制適用を望む。 新規施設については厳しい基準を設ける一方、既存施設については従来の管理体制をそのまま認めるのであれば、現在すでに困っている住民にとって、今回の改正は直接的な解決策にならない。	今回の改正により新たに設ける基準について、既に届出済の施設についても適用することは、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。しかしながら、既存の施設は、届出を受理した時点において、その時点の法令及び条例に定められた基準に適合していたものです。遡及適用する場合、その規制によって生じる負担等との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であるため、今回の改正においては、既存施設への一律適用を見送ることといたしました。 一方、ＩＣＴを用いた管理の義務化については、緊急時や苦情発生時などに事業者が積極的対応を行うために、営業を継続する上で必要なものであり、この規定により営業の継続を妨げることにはならないことから、既存施設についても適用する必要性が高いと判断しました。 なお、区としては、既存施設による周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありません。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
2	ICT管理だけではなく、施設内常駐を義務付けるべき。防犯カメラは宿泊者に直接注意することも、深夜の騒音を止めることも、ごみを片付けることも、隣家への立ち入りを止めることもできない。問題が発生したことを遠隔で確認してから管理者が電話をかけ、さらに必要であれば現地へ駆け付けるという仕組みでは、対応までに時間がかかる。必要なのは、問題が起きたことを「確認できる」体制ではなく、問題が起きた瞬間に「対応できる」体制。したがって、ICT管理は施設内常駐を代替するものではなく、施設内常駐と組み合わせて運用すべき。	ご意見として参考とさせていただきます。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果　ご意見の要旨及び区の考え方（代表的なもの抜粋）

その他（条例改正全般についてのご意見等）

	ご意見の要旨	区の考え方
1	特区民泊にも規制適用を望む。 今回の規制強化については、特区民泊が対象から外れていることについても重大な懸念がある。特区民泊について同様の規制が及ばないのであれば、規制を強化した結果、より規制の緩い制度へ事業者が移行するという「抜け穴」が生じる可能性がある。	特区民泊については、ガイドライン改正（本年4月施行）に基づく適正な履行に向けて助言・指導の対応を進めるとともに、相談内容の分析・整理等を進めてまいりました。 現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整しながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。
2	事業者主体のトラブル検知・対応義務と既存施設への監視を求める。現状、問題が発生した際に住民が通報せざるを得ず、住民が無償の管理人代わりにさせられている。トラブルの発生は、利益を得ている事業者が自らのリスクと責任で巡回・検知し、自発的に対応すべき。住民に通報させて対応する運用を改め、事業者に自主的な把握・即時対応体制を義務付けてほしい。	民泊事業については周辺環境との調和の基、適切な事業が営まれることが重要であると考えており、今回の改正案としました。監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
3	改正案の決定から施行までの期間を可能な限り短縮してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
4	特に重視していただきたいのが、無許可・無届のいわゆる「違法民泊」への対応。適法に認定・許可・届出を行っている事業者に新しい義務を次々と課す一方、そもそも行政の管理下に入っていない違法事業者が営業を続ける状況になれば、真面目にルールを守る事業者ほど負担が大きくなるという逆転現象が起きてしまう。規制強化と同時に、違法施設の把握、指導、営業停止等を含めた実効的な取締り体制の強化を求める。	今回、国からの通知により、地域の実情に応じた規制強化を認める旨が示されています。大田区では、生活環境の悪化等に対する不安や苦情の声を多数いただいている状況も踏まえて、今回の条例改正案の作成に至りました。 今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、無許可・無届営業施設の監視は重要事項と考えております。監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無許可・無届出等の法令違反が確認された施設の営業者に対しては、関係機関とも連携し、厳格な対応に努めてまいります。
5	羽田空港を擁する国際都市として全国に先駆けて特区民泊を推進してきた大田区が、今回、民泊・小規模宿泊施設への規制を大幅に強化する方向へ転換する理由と、観光・国際都市政策との整合性を説明してほしい。これまでの政策を大きく転換するのであればその理由を明確にし、「違法・悪質な事業者には厳しく、適正に運営する事業者は育てる」という、大田区らしいメリハリのある制度設計を求める。	今回、国からの通知により、地域の実情に応じた規制強化を認める旨が示されています。大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和8年4月1日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、条例改正案の作成に至りました。 同時に、監視指導体制の強化により、法令や基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。引き続き、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮しながら、生活環境の悪化防止に向けて、悪質業者に対しては厳正な指導を行ってまいります。

大田区旅館業法施行条例及び大田区住宅宿泊事業法施行条例改正案（令和9年度上半期施行）　概要

（参考）

大田区旅館業法施行条例

内容	現行	改正案
管理者の体制（営業者遵守事項）	苦情及び問合せに対応するための体制があれば、施設に管理者不在でも可	出入り状況が確認でき、緊急時等の対応ができる場所（＝玄関帳場）に、**管理者常駐必須**
玄関帳場（構造設備基準）	玄関帳場代替設備（徒歩10分での駆け付け体制、テレビ電話等での宿泊者本人確認設備、防犯カメラ等）でも可	宿泊者の利用しやすい位置に、受付等の事務に適した広さを有する**玄関帳場（フロント）必置**
管理事務所（構造設備基準）	（規定なし）	常駐の体制維持のために必要な **管理事務所必置**
一体的な管理（構造設備基準）	（規定なし）	玄関帳場、客室等を **一体的に管理、かつ、住居と区画** され、これらが混在していない構造であること（集合住宅内に点在等は不可）

大田区住宅宿泊事業法施行条例

区域	現行		改正案	
① 旅館業実施不可の区域（住居専用地域等）	家主居住型	実施可	形態（家主居住型、家主不在型）にかかわらず **実施不可**	【全施設に適用】 防犯カメラ等により、宿泊者の出入りの状況を常時鮮明な画像等により確認し、記録できる体制を確保 ※既存施設にも一定の猶予期間を設けて適用
	家主不在型	実施不可		
② 小学校・中学校周囲100メートル以内の区域（①以外）	家主居住型	実施可	形態（家主居住型、家主不在型）にかかわらず **実施不可**	
	家主不在型	金曜正午から月曜正午までの期間のみ営業可		
③ ①②以外（旅館業実施可）の区域内	実施可 （形態にかかわらず、曜日制限等なし）		**土曜正午から月曜正午まで、及び祝日の期間のみ営業可**	

条例改正全般についてのご意見の要旨及び区の考え方

（大田区旅館業法施行条例改正骨子案、大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案以外についてのご意見等）

※同一提出者による既出意見（大田区旅館業法施行条例改正骨子案または大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対する意見欄で既に記載されていた意見）を除く。

※一部、大田区旅館業法施行条例改正骨子案または大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対する意見として別紙に転記掲載したものを除く。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	特区民泊にも規制適用を望む。（同様のご意見 この他15件）	特区民泊については、ガイドライン改正（本年4月施行）に基づく適正な履行に向けて助言・指導の対応を進めるとともに、相談内容の分析・整理等を進めてまいりました。 現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整しながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。
2	特区民泊も同じルールにすべき。（同様のご意見 この他28件）	
3	特区民泊を廃止してほしい。	
4	民泊特区を返上してはいかがか。（同様のご意見 この他1件）	
5	特区民泊をやめてほしい。チリの窃盗事件をみて、緊張した。	
6	特区民泊、民泊自体の全面廃止、禁止を望む。（同様のご意見 この他1件）	
7	特区民泊の新規受付停止を望む。	
8	「特区民泊」についても、特区を外して「民泊」として周辺住民を守ってほしい。	
9	制度間の「抜け道」をなくす一体的規制と特区民泊の抜本的見直し、特に特区民泊については、今後の存続や新規受付のあり方を含め、事業の廃止・見直しも視野に入れた抜本的な検討を行ってほしい。	
10	大田区には旅館業、住宅宿泊事業、特区民泊を一体として捉え、住民の生活環境への影響を基準として、制度間に規制の抜け道が生じないようにすることを求める。特に大田区が独自に実施している特区民泊については、今回の規制強化と併せて、その存続や新規受付のあり方そのものを検討すべき。「大田区にとって本当に必要な制度なのか」というところから検討していただきたい。	
11	今回の改正は旅館業法施行条例と住宅宿泊事業法施行条例が対象であり、国家戦略特別区域法に基づく特区民泊（外国人滞在施設経営事業）は含まれていないが、これは大田区にとって最も大きな抜け穴である。大田区は特区民泊のほうが圧倒的に多い状況で、しかもその増え方は急激である。近隣住民にとって、隣の施設がどの制度に基づくものかは関係なく、受ける被害は同じ。旅館業と住宅宿泊事業だけを規制すれば、事業者は規制の緩い特区民泊へ流れるだけ。	
12	基準やガイドラインは条例と異なり、区議会の議決を経ず、違反時の措置も限られる。特区民泊についても、常駐、玄関帳場の設置、一体的管理と同等の基準を、条例のレベルで課してほしい。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
13	大阪市は苦情の急増を受けて特区民泊の新規受付を終了する方針を示している。大田区においても、特区民泊が住環境に与えてきた影響を検証した上で、新規認定の一時停止、住居専用地域における認定の停止といった選択肢を検討してほしい。	特区民泊については、ガイドライン改正（本年4月施行）に基づく適正な履行に向けて助言・指導の対応を進めるとともに、相談内容の分析・整理等を進めてまいりました。 現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整しながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。
14	大阪でも「特区民泊」での住人の迷惑が多く報告されてた。業者、行政による規制を厳しく整えていただければ周辺住民の区民も助かると思う。	
15	今回の規制強化については、特区民泊が対象から外れていることについても重大な懸念がある。特区民泊について同様の規制が及ばないのであれば、規制を強化した結果、より規制の緩い制度へ事業者が移行するという「抜け穴」が生じる可能性がある。	
16	今回、特区民泊については条例改正の対象になっていないため、事業者の抜け道にならないか心配である。現実に起きている問題や不安の声をもとに、特区民泊についても適切な条例改正につなげることを求める。	
17	特区民泊に対しても、新規同様のエリア制限や営業停止措置を厳格に適用すべきである。	
18	現在の大田区では「特区民泊」と設定されており、旅館業法による規定からは逃れていると聞いてる。きちんとした管理の下での営業であれば「空き家」の多い区のようなので、多くの方に喜ばれると思う。	
19	大田区として「住宅地における宿泊施設をどこまで認め、どのような管理を求めるのか」という旅館業、住宅宿泊事業、特区民泊統一的な基本方針を策定してほしい。	
20	住宅宿泊事業、特区民泊、簡易宿所及び旅館・ホテル営業について、区が権限を持つ範囲で横断的な管理・安全基準を設けて適用してほしい。	
21	すべての制度への一律の規制適用を強く求める。	
22	既存施設にも規制適用を望む。（同様のご意見 この他1件）	既存施設に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案、大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。
23	既存施設に対しても同じルールにすべき。（同様のご意見 この他27件）	
24	規制強化の方向性が打ち出されているため、遡及すべき。	
25	今ある問題を解決してから新規を受けつけるようにしてほしい。何も変わらなければ精神的苦痛を強いられている住民は住み続けられない。被害を受けている住民を救済する事を最優先にしてほしい。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
26	特区民泊については本年4月1日に基準の改正が行われ、緊急時のかけつけ体制やごみの回収頻度などについて、既存施設にも猶予期間つきで適用されることになった。既存施設にルールを及ぼす枠組みが特区民泊では機能しているのに、今回の条例改正では既存施設を一律に対象外とするのは、区の対応として一貫していない。	区民の生活環境を守る観点から民泊制度の規制強化を行うため令和8年4月1日に改正（制定）したガイドラインには、特区民泊の他、住宅宿泊事業、管理者不在型旅館業に関するものもございます。これらはいずれも一定の猶予期間を設けた上で既存施設にも適用するとしています。
27	条例改正施行日までの駆け込み申請も増えると思う。施行日の前倒しを望む。（同様のご意見 この他2件）	ご意見として参考とさせていただきます。
28	改正後は、速やかに施行してほしい。	
29	改正案の決定から施行までの期間を可能な限り短縮してほしい。	
30	今回の施行予定が来年上半期とされているのであれば、可能な限り早期に施行することを求める。	
31	今回の規制強化について、施行時期が来年上半期とされていることについても、再検討を求める。新制度への対応のために事業者に一定の準備期間が必要であることは理解できるが、規制強化が決まってから実際の施行まで長い期間を設ければ、その間に規制強化前の制度で駆け込み申請が行われる可能性がある。規制を強化することを決めたのであれば、施行までの期間に新たな既存施設を大量に生み出すようなことがあってはならない。制度決定後は、可能な限り速やかに新しい規制を適用していただきたい。	
32	施行時期を可能な限り前倒ししてほしい。 令和9年度上半期という時期は、被害を受けている住民にとって長すぎる。それまでに駆け込みの申請が集中し、既存施設として保護される施設がさらに増えることも懸念される。準備が整った項目から段階的に施行するなど、前倒しの方法を検討してほしい。	
33	規制強化を発表してから施行までの期間が長ければ、「規制される前に申請してしまえばよい」という駆け込み申請を誘発する可能性がある。このような駆け込みによって、今回の規制強化が実質的に骨抜きにならないよう対策してほしい。施行時期についても、可能な限り前倒しを求める。	
34	事業者主体のトラブル検知・対応義務と既存施設への監視を求める。現状、問題が発生した際に住民が通報せざるを得ず、住民が無償の管理人代わりにさせられている。トラブルの発生は、利益を得ている事業者が自らのリスクと責任で巡回・検知し、自発的に対応すべき。住民に通報させて対応する運用を改め、事業者に自主的な把握・即時対応体制を義務付けてほしい。	民泊事業については周辺環境との調和のもと、適切な事業が営まれることが重要であると考えており、今回の改正案としました。監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
35	携わる関係者(委託業者)によるマナー違反やゴミ放置、車の路上駐車にも法的罰則規定も含め明確にしてほしい。事業主や利用者の苦情は家主や賃貸会社にも責任があり罰則規定を作ってほしい。	監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。基準違反時等の対応については、各制度に関する不利益処分取扱要綱等の規定に基づき処分の判断をする他、いただいたご意見を参考に、国の動向を注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
36	違反者には厳しい罰則を課していただきたい。	
37	今回の改正後も実際の苦情やトラブルの状況を継続的に確認し、現在の規制では不十分であることが分かった場合には、さらに規制を強化することも検討してほしい。	
38	本改正を一度限りの対応とせず、大田区における宿泊施設政策全体を継続的に見直す仕組みとしてほしい。苦情件数、違反件数、再発率、行政対応実績等を検証し、効果が不十分であれば規制を再度見直す仕組みを求める。	
39	そもそも民泊増やして大田区の経済が活性化するのか疑問である。民泊への規制は引き続き強化してほしい。	
40	ルールやマナーを守らせる新法案でなければ意味がない。今現在起きている住民からの苦情を解決してほしい。建物全体の防音義務化や大声で話さない、宿泊人数を少数にする、出来ないなら利用させない、退室させるようにすべき。タバコのポイ捨てなら喫煙者を利用させないでほしい。ゴミのポイ捨てや放置なら事業主が24時間監視してほしい。出来ない守らないは悪質。住民から警察へ通報があり、苦情状況が即改善されないなら利用者を退室させ被害届けの受理も速やかに遂行される様に求める。	各制度に関する法令やガイドライン等が遵守され、生活環境の悪化防止につながるよう、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き必要な指導を行ってまいります。また、被害届など区として対応すべき範疇ではない点を除き、引き続き、法令を踏まえた範囲で必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
41	認可する際の審査基準にガイドラインの遵守だけでなく、管理体制等含め、企業として問題が無いか、安心して民泊事業の運営管理をお願い出来る企業なのかも審査基準に加えることを強く要望する。	許可等の判断時には、各制度に関する法令における事業者の欠格事項等の規定に基づき審査を行っております。 法令等の規定外の事項に関する「問題のない事業者」判断については、事業者を一律に捉えるのではなく、それぞれの事業実態を踏まえて考える必要があることは承知しております。一方で、適正な事業者とそうではない事業者を明確に線引きすることは必ずしも容易ではないことから、一定の幅をもって捉えざるを得ないと考えております。
42	安心できる、きちんとした管理者に運営してほしい。	
43	海外在住、または外国人オーナーであっても、法令違反やトラブル発生時には国内管理者だけでなく所有者・経営者本人へ確実に指導・処分が届く体制を整えてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
44	今回の改正案には含まれていないが、あわせて宿泊定員の制限を導入することを求める。簡易宿所の営業許可では、客室の延床面積が「宿泊者1人あたり3.3平方メートル以上」あればよいとされている。この基準だと、普通の一戸建て住宅でも20名程度が宿泊できてしまう。人数が増えればトラブルは起きやすくなる。しかしそれ以上に深刻なのは、「大人数で泊まれる家」がパーティ目的の利用者を引き寄せることだ。静かに滞在したい旅行者ではなく、騒ぐ場所を探している集団に選ばれてしまう。住宅街にそういう施設が生まれる構造そのものが問題だ。通常、家族が住む家に成人が5〜6人もいることはない。可能であれば、部屋数に応じた上限—たとえば3部屋なら3名—としてほしい。大田区においても、住居系の地域で営業する施設について宿泊定員の上限を設ける、あるいは定員に応じて常駐・構造の要件を段階的に厳しくする方法を検討してほしい。	簡易宿所営業の定員については、現行大田区旅館業法施行条例において、延床面ではなく有効面積（寝室その他の宿泊者の睡眠、休憩等の用に供する部分の床面積）1.5平方メートルにつき1人（旅館・ホテル営業は有効面積3平方メートルにつき1人）と規定しています。簡易宿所営業は、定員あたりで必要な面積が旅館・ホテル営業より緩和されておりますが、これは簡易宿所営業は「宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設」であり、民宿やカプセルホテルなど大広間に多数人が寝泊まりする形態が想定されているためです。現状、この考え方に改正の予定はありませんが、ご意見として参考とさせていただきます。
45	ゴミ出しや夜間静寂などの生活ルールが守られるよう、事業者に対し宿泊者への周知徹底を強く義務付けてほしい。	生活環境悪化防止のための宿泊者への注意事項等説明については、各制度に関する法令やガイドラインに規定しており、引き続き、監視指導体制の強化等により、遵守されるよう努めてまいります。
46	令和8年4月1日のガイドライン改正点「緊急時かけつけ体制」について、既存施設が対応するのに3年の猶予がある。猶予は工事が必要な基準に限定してほしい。 現状、特区民泊は猶予期間中で10分駆けつけの対象外となっている。トラブルの度に迅速に対応が行われない日々に耐えている。既存施設に問題が多いから改正されたはずなのに、3年も続くのは理不尽ではないか。	本年4月1日に改正したガイドラインの猶予期間については、駆けつけ事業者との契約に要する期間等について検討の上、決定しました。なお、猶予期間においても既存施設による周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありませんので、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮しながら、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
47	令和8年4月1日のガイドライン改正点「緊急時かけつけ体制」について、既存施設が対応するのに3年の猶予は長すぎる。	
48	猶予期間も最短にしてほしい。猶予は工事が必要な基準に限定してほしい。現在は、新たな基準の遡及期間だが、今も尚トラブルの度に迅速に対応が行われない日々に耐えている。住民の生活環境を守ることは、観光振興よりも優先されるべきである。	
49	駆け付け体制や苦情窓口対応に、３年間「猶予期間（経過措置）」が設けられているが、早急に設置すべきではないか。	
50	見守り、何かあったときにすぐに駆けつけられる体制を整えてほしい。	今回の条例改正により規制を強化する他、管理者不在で運営される施設における問題等発生時の駆け付け対応体制等については、各制度に関するガイドラインに規定しております。監視指導体制の強化等により、規定の基準等が遵守されるよう努めてまいります。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
51	令和8年4月1日のガイドライン改正で、緊急時の駆け付け体制について「徒歩10分以内」「3名以上の担当者設定」という基準を設けているが、24時間365日の営業が可能な施設について、単に3名の担当者を登録していれば十分なのかについては、大きな疑問がある。休日、休暇、休憩、欠勤、他業務との兼務等を考慮し、24時間365日対応を継続的に担保するための人数として十分なのか、慎重に検証すべき。	24時間365日継続して対応していただくために必要な人数を検討し、必要最低限の人数として3名と規定いたしました。ご意見のとおり、実際に対応できる人数が重要であると認識しておりますので、引き続き、施設に必要な人員体制を求めていくとともに、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
52	民泊施設の計画が出た際の区の対応について、住民が十分な情報を得られないまま不安を抱え、事業者との調整を住民側が行わざるを得ないような状況が生じないよう、行政としてより主体的に関与する仕組みを整えていただきたい。「法令上の要件を満たしているか」だけを確認するのではなく、「その施設によって周辺住民の生活にどのような影響が生じるのか」「問題が起きた場合に誰が責任を持って解決するのか」「住民の懸念が十分に解消されているのか」という視点で審査・運用を行うことを求める。	民泊事業は事業者が責任を持ち、周辺住民のみなさまに十分な理解を得て実施することが必要です。行政としては、論点整理に資する情報提供など、行政として可能な関与のあり方を検討していく他、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な審査を徹底してまいります。
53	住民が事業者へ直接苦情を伝えることには、大きな精神的負担がある。実際に、苦情を伝えた住民が「文句があるなら引っ越せ」「営業妨害だ」などと言われるケースもある。このような状況では、問題があっても「直接言うのは怖い」「トラブルになりたくない」と考えて、声を上げられない住民が出てしまう。住民と事業者を直接対峙させることを制度上の前提とせず、大田区が住民と事業者の間に入り、行政として対応する仕組みを整えてほしい。大田区が24時間365日利用できる民泊専用の苦情・相談窓口を設置することを求める。	行政における通報窓口としては、現在、東京都において「東京都民泊コールセンター」（電話受付は11時～19時、土曜日・日曜日・祝日を含む毎日運営（年末年始を除く）、AIチャットボットによる受付は24時間毎日）が開設されている他、観光庁においても「夜間苦情受付コールセンター」の設置が検討されております。 区としては、事業の実施主体はあくまで事業者であるため事業者自身で責任を持って対応するよう指導しており、今後も事業者による対応が迅速かつ適切に行われるよう、監視指導体制の強化等を検討しております。事業者による対応等が不適切だった場合などには、引き続き、開庁時における電話や随時メールでのご相談を受け付ける方針です。
54	区が責任を持って苦情出さないようにし住民に負担をかけないで解決してほしい。保健所自体も24時間365日苦情を受けつける窓口を開設してほしい。事業主と関わりたくない住民や苦情が解決されない現状がある。	
55	総量規制の導入を望む。 個々の施設が基準を守っていても、狭い区域に多数の施設が集中すれば、地域全体の生活環境は損なわれる。町丁目単位あるいは集合住宅単位で施設数の上限を設けることを検討してほしい。制度を先駆けて導入した自治体だからこそ、その帰結を検証し、必要な修正を行う責務があると考える。	地域の実情による点などを考慮すると、一律の基準が適当か慎重に検討する必要があり、今回の改正案には含めませんでした。今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
56	同じ地域の中で営業できる民泊の軒数制限を設けてほしい。既に隣の民泊でのゴミの問題や喫煙(禁煙の施設にも関わらず吸い殻が枯葉の横に大量に溜められていたり、ブロック塀の隙間に火がついたままの吸い殻が置かれていたり、ほか多数)、登録されている施設名と募集サイトに掲載されている施設名が違うため宿泊者に声をかけられる、夜中に送迎車が家の前にエンジンをかけたままライトもつけたまま停まる、騒音などで迷惑している。木造の戸建てが並んでいるため火災の不安もあり、放置されているゴミの出所を確認するのも住民。件数が増えればゴミの出所を突き止めるのは困難。そして民泊の緊急対応窓口として公表されている電話に掛けたところで誰も出ないし来ない。軒数の制限が無いためどうにもできないとのことだが、対応しかできないのであれば民泊自体廃止を求める。	地域の実情による点などを考慮すると、一律の基準が適当か慎重に検討する必要があり、今回の改正案には含めませんでした。今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
57	大田区の住民として、これ以上の民泊施設の増加には明確に反対する。民泊は、事業者にとっては観光需要を取り込むためのビジネスであっても、周辺住民にとっては自分たちが暮らしている住宅地に、見知らぬ人が短期間で入れ替わりながら滞在するという、これまでにない生活環境の変化である。騒音やごみ出し、共用部分の使用、防犯、火災や災害時の対応など、問題が発生すればその影響を直接受けるのは、そこに住む住民。事業者は撤退したり運営方法を変更したりすることができるが、住民は簡単に住む場所を変えることができない。この立場の違いを、行政にはもっと重く受け止めていただきたい。また、条例やルールを守って運営すれば問題ないという考え方だけでは、地域住民の不安は解消されない。法律上・制度上の基準を満たしていることと、その地域で安心して暮らせることは別の問題。大田区は、すでに多くの住民が生活している住宅地である。観光振興や事業者の経済活動を優先するあまり、既存住民の生活環境を変えてしまうことがあってはならないと考える。 民泊を増やすことを前提に制度を整えるのではなく、なぜ今、大田区の住宅地にさらに民泊を増やす必要があるのかという原点から検証していただきたい。民泊そのものを一律に否定したいのではなく、少なくとも既存住民の安全・安心や生活環境を犠牲にしてまで、民泊事業を拡大することには反対。大田区には、これ以上民泊を増やすことよりも、現在暮らしている住民が「この地域に住み続けてよかった」と思える環境を守ることを優先していただきたい。住民の不安や懸念を個人的な反対意見として扱うのではなく、実際にそこで生活する住民の声として真摯に受け止め、民泊の新規許可や拡大については、より厳格かつ慎重な判断を求める。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
58	民泊施設に電動マイクロモビリティのシェアリングサービスを併設されている箇所が散見される。利用者のリテラシー、モラルに依存するが、小学校近隣にも存在するため両サービスの併設は望ましくない。電動マイクロモビリティの設置の認可においては行政としても安全面を考慮する上で監督を願いたい。	民泊施設に限らない問題であり、他法令に関係する可能性が高いため、宿泊事業関係基準として規定することは検討しておりませんが、引き続き、法令を踏まえた範囲で指導等、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
59	アジア系外国人が白タクのような自家用車で大田区内の民泊施設へ送迎していた。大きな車を狭い道に駐車し何人も下ろしてスーツケースも下ろしたため通行できなくなった。クラクション鳴らしても無視、見向きもしない上に頭を下げるような素振りも一切なし。道路交通法違反。民泊施設への送迎に関しても条例で決めてほしい。	他法令に関する点については、区として規定することはできませんが、ご意見として参考とさせていただきます。
60	オーナーの国籍は日本に限定し、オーナーの住所は大田区内に限定して欲しい。	現行の民泊関係法令上、区として規制を行うことは困難です。
61	民泊から外国人寮へ転換する流れがあるようで、それを防止する対策もあわせて検討してほしい。普通の戸建にぎゅうぎゅうに大人数を詰め込む外国人寮には反対だ。民泊と同様、普通に暮らせなくなる。寮は雇った会社側が責任をもってアパート1棟を借り上げて住まわせるようにしてほしい。	寮については、人を宿泊させる業には該当しないと考えられ、民泊関係法令の範疇を超えているため、現行の法令を踏まえると、区として規制を行うことは困難です。
62	民泊事業に反対の懸念がある場所では、民泊ではなく寮にして法律から逃れようとしている業者がいると聞いた。それではまた近隣住民が苦しむだけである。	
63	この中に、「外国人を対象とした寮」がないのが許せない。身分証が必要なくいったいどの国の人が住んでいるのかもわからないという事態で近隣の方々が不安でしかたない。次回は、「外国人を対象とした寮」に対する区民意見等の募集をしてほしい。民泊を止めたがその後業者は外国人を対象にした寮を作ってしまった。今回の改正案で、業者は管理者常駐必須ができなければ「外国人寮」になだれこむのではと不安である。	
64	大田区は路上喫煙も禁止すべきだ。	民泊施設に限らない問題であり、他法令に関係する可能性が高いため、宿泊事業関係基準として規定することは難しいと考えますが、いただいたご意見を関係部局に情報提供いたします。
65	騒音被害あり。不法投棄による防止策を講じるべきである。特に、投棄者が明確な場合は、スーツケースの不法投棄による罰金制度はいかがか。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
66	静穏性が求められる場所の周辺で、民泊による人の出入りや騒音などが教育環境・生活環境に影響することを防ぐ為に、小中学校の周辺には制限をかけているかと思う。幼稚園や保育園などでも同じことが言えると思うが、幼稚園と保育園が制限の対象外になっているのは何故か。周辺環境としては影響があると思うので、制限対象として幼稚園と保育園も含める形で見直し、検討を求める。	住宅宿泊事業の区域制限に関しては、別紙（大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。また、規制等は、各民泊関係法令に基づき検討しているため、区として一律の対応は困難です。居住環境の実態を踏まえた苦情の発生状況や地域課題を継続的に把握し、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
67	保育園の保護者からも多くの心配する意見が出されている。	
68	民泊利用者により園児や職員が被害を受けた場合の責任の所在も明記した条例も盛り込んでもらいたい。中野で起きたチリ人による４億円の窃盗事件は民泊が拠点となっていたこと、民泊が麻薬の取引現場になっていた事件もあると聞く。犯罪を招く民泊、保育施設の近隣に犯罪者がいるという事もとても怖い。	
69	子どもたちの安全、トラブル防止の観点から、民泊の設置場所は、学校・幼稚園・保育園等の施設から一定の距離を置くことを希望する。	
70	民泊反対である。保育園の近くに民泊ができてしまったら児童のプライバシーが守れない。絶対反対である。	
71	保育園には子どもたちを守るために安全確保義務がある。民泊の利用者とトラブルになった時に日本語以外の言葉で話す方々とどうやって解決したらいいのかわからない。	
72	小学校だけでなくそれ以下（保育園や幼稚園など）の施設についてもしっかりと対策をしてほしい。子どもたちの命を守るために必死に頑張っている先生たちが、もし民泊のせいで子どもが命を落とすことがあったら、責任を取って欲しい。 家の近くに民泊ができることに反対。必ず近くの世帯に賛同が必要にして欲しい。犯罪として利用されるようなことはなしにしてほしい。	
73	保育園などの児童施設への規制を設けてもらいたい。4億円の窃盗事件のチリ人は、都内の民泊施設を拠点にしていたとあった。大田区の民泊で麻薬の取引の拠点になっていたという話も聞く。子どもたちの暮らす施設の目の前や近くに犯人や容疑者が潜伏するような事態はあってはならないと考える。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
74	今回のパブコメは多くの方が実施されているのを知らない。あまりにも限定的となり、意見したくてもできない方がいる。本気で参考にするならば、公表方法や聴取方法を工夫すべきであり、パフォーマンスだけで終わらせることは避けてほしい。もし、区民意見を取り込もうとしているならば、何故、以前提出した署名と要望書に対し、真摯に向き合っていただけなかったのか疑問であり、明確な回答をいただきたい。また、特区民泊は別としていることで、細かな違いを理解していない区民の方に不親切。区民は、種別に関わらず、今まで通り、住環境を破壊されたくないだけであり、何故このような手間のかかることばかりしなければならないのか。住宅街に開設させない、または、住民の反対意見を反映させれば良いだけであり、シンプルな問題である。それでも推進し続ける大田区長の姿勢は決して支持できるものではない。区民側に立ち、国だろうが意見を述べ、立ち向かっていただくことが区長としての役割でもあると思う。でなければ区長など不要。	パブリックコメントにつきましては、区で定める「大田区区民意見公募手続（パブリックコメント）実施要綱」に基づく方法にて実施しております。また、特区民泊を含む民泊関係の規制等は、各法律に基づき検討しているため、区として一律の対応は困難です。居住環境の実態を踏まえた苦情の発生状況や地域課題を継続的に把握し、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
75	チェックイン・チェックアウトの1時間から2時間以内の時間制限を求める。(話し声やスーツケース等による早朝。深夜の騒音防止。)(例:チェックイン午後6時~午後8時、チェックアウト午前10時~午前11時までの時間内)	現行の民泊関係法令を踏まえると難しいと考えますが、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
76	この度の条例改正に、民泊を開業する地域の「地域住民や町会の了解」を条件に入れることを検討してほしい。	現行の民泊関係法令を踏まえると難しいと考えますが、ご意見として参考とさせていただきます。引き続き、国の動向も注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
77	宿泊定員の上限を設けてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
78	二重窓の義務化を求める。	現行の民泊関係法令を踏まえると規定が難しい部分もありますが、引き続き、各法令を踏まえた範囲で、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
79	迷惑行為ポイント制度の導入を希望する。住民被害を可視化し、累積ポイントに応じて行政指導。営業許可取消につながる仕組みを構築することで、悪質事業者への抑止効果が期待できる。(例:警察通報2ポイント)	ご意見として参考とさせていただきます。
80	第三者機関による住民保護制度の創設し、通報受付や現場確認、証拠収集を担うこと で、行政判断の客観性を高めてほしい。行政の負担軽減にもつながる。現状では、住民が生活被害の可能性を具体的に訴えても、行政は「条例 に適合していれば申請を受理せざるを得ない」という構造的限界がある。住民保護制度がないため、住民は事前段階で生活環境の悪化を防ぐ手段を持たず、事後手段として必要な設備を自費にて設置しなければならない。また行政側も苦情処理に追われることになる。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
81	民泊制度は本来「正規ホテル・旅館の不足を一時的に補うシェアリングエコノミー」や「空き家の有効活用」を目的として導入されたはず。しかし現実には、需要の高い駅近の分譲マンションや好立地住宅街に投資型無人ビジネスが集中し、空き家対策という大義名分とは乖離した「住環境の侵食」という深刻な副作用を生んでいる。厳しい建築・消防基準や衛生管理、人的コストを負担して街の安全を守っている正規のホテル・旅館事業者との公平性の観点からも、不特定多数を受け入れる事業である以上、風営法や旅館業法と同等の厳格な規律と責任の下で運営されるのが当然。	ご意見として参考とさせていただきます。規制等は、各民泊関係法令に基づき検討しているため、区として一律の対応は困難ですが、居住環境の実態を踏まえた苦情の発生状況や地域課題を継続的に把握し、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
82	施行後の検証と見直しを約束してほしい。 施行後1年程度を目安に効果を検証し、苦情件数の推移や住民の生活環境の変化を公表した上で、必要に応じてさらに見直しを行うことを、条例または付帯決議で明確にしてほしい。とりわけ、既存施設を適用対象から外したことによってどの程度の被害が残ったのかを検証し、その結果を踏まえて既存施設への適用を再検討することを、あらかじめ約束してほしい。	公表や条例又は付帯決議で明確にすることについて、現時点では考えておりませんが、必要に応じて見直しを行ってまいります。既存施設に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案、大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。
83	地域住民が民泊を受け入れるのか否かの意思表示ができるシステムや条例が必要と考える。大田区で安心して暮らして安心して生きてきたのに、突然災難が降りかかてくるなんてとんでもない。死ぬまでひやひやしながら暮らすなんて考えられない。自分の意思が反映される仕組みをぜひ作ってほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
84	ホテルのようにフロントがあり、管理者が常駐していることで安心はかなり担保されるように思う。管理者の常駐ですぐにトラブルに対応できる条件は必須と考える。	ご意見として参考とさせていただきます。
85	パブリックコメントの後に内容を後退させないでほしい。 とりわけ、条例では厳しい基準を定めながら、規則やガイドラインの段階で例外や代替措置が設けられ、実質的に骨抜きになるという事態を最も懸念している。規則やガイドラインの案についても、区民が内容を確認し意見を述べる機会を設けてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
86	一世一代の買い物である自宅住居で、ある日突然安心して暮らせなくなるという恐怖を感じる。隣の民泊施設のベランダからゴミが自宅の庭に丸投げされたり、十数人の外国人客が家の前に集まって家の中を覗かれたり、深夜まで騒ぐ音が聞こえてきたり、困っている人がいる。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
87	民泊は全面的に廃止してほしい。管理者がルールを用意していても守らせる強制力が無いため意味をなしていない。注意をしても一瞬だけ対応したフリをしてすぐに元に戻る。入居者が変わればリセット。大田区住民である我々だけが一方的に物理的対処と精神的疲弊を負わされメリットは一切ない。しっかりと住民として税金を支払う人間にこそ土地を活用するよう制限していただきたい。	ご意見として参考とさせていただきます。
88	将来的には住宅地域における民泊そのものを廃止すべき。住宅地域は地域住民の生活の場であり、不特定多数の宿泊者が短期間で入れ替わる民泊事業とは本質的に相容れない。外国・国内を問わず見知らぬ人々が日常的に出入りすること自体が、住民に継続的な不安を与えている。宿泊需要への対応は、本来、旅館・ホテルとして必要な設備や管理体制を備えた施設が担うべき。住宅地における民泊の拡大によって地域コミュニティや住環境が損なわれるべきではない。	ご意見として参考とさせていただきます。
89	既存不適格で再建築が困難な建物を利用することは、民泊事業として一定の収益が得られることにより建替えが進まず、老朽化した建物が長期間存続する一因となりかねない。防災まちづくりの観点からも、建物更新や地域の防災性向上を阻害する可能性があることを考慮し将来的な全面的禁止について検討されることを要望する。	ご意見として参考とさせていただきます。
90	新築一軒家、新築アパートが次々と民泊になり、住民税を納めてくれるであろう住民が住んでくれない。また、マンションの賃料がどんどんの値上がっていき、値段の高さから住民は区外に転居し、空いた部屋は民泊へと変わっている。しかも民泊を運営するのは大田区外の会社。大田区に何かメリットはあるのか。なぜ住人が、夜、早朝に響き渡るスーツケースの音、ゴミのポイ捨て、外でのタバコ、タクシーの送迎騒音を我慢しなければならないのか。民泊をやめて、優良納税者が住んでくれるような街作りをしてほしい。	今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
91	行政が事業者への指導を行っても問題が繰り返されるのであれば、その対応は十分ではない。これまでの大田区の対応について、住民に寄り添った対応が十分だったのかを改めて検証していただきたい。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
92	この条例改正に臨む区の姿勢について申し上げる。大田区は羽田空港を擁し、観光振興を重要な政策として掲げてきた。それ自体を否定するつもりはないが、観光客を迎える基盤は、そこに人が安心して暮らし続けられる住宅地があること。住民が眠れず、健康を損ない、住み慣れた家を離れていくような状況を放置したまま進める観光振興は、いずれ地域そのものを失わせる。なぜ、迷惑をかけている施設が守られて、被害に苦しむ住民のほうが引っ越しを考えなければならないのか。先に住んでいたのは、住民のほうだ。 それなのに、出ていくことを考えるのは、いつも住民の側である。	今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
93	地域の治安維持に関してまだ不十分だと思う。民泊内の騒音、ゴミ捨ての他にも、他家玄関前のたむろ、深夜にわたる路上喫煙（ポイ捨て含む）や騒音被害、住民の通行への阻害、未成年の通行者への無遠慮な態度や挑発、等々たくさんの被害の声を聞いている。住宅街に民泊を呼び込むことそのものに反対。条例改正では被害実態に対して不十分。優先すべきは住民と住民の安全。	今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
94	住宅地における民泊については、地域住民の生活環境を最優先に考え、安易に認めるべきではない。その上で、大田区が民泊を認める政策を維持し、旅館業、住宅宿泊事業、特区民泊を運用していくのであれば、少なくとも、民泊事業者や宿泊者の利便性・経済的利益よりも、そこに暮らしている住民の生命、安全、平穏な生活を優先する制度にすべき。（同様のご意見 この他1件）	今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
95	我が家の周辺にも外国人の方が住んでいるが、ゴミ出しのルールが守られていなかったり、自転車の置き方が悪かったり、昼夜を問わず大きな音で音楽を流していたりと、実際に生活していて困ることがある。「この地域は本当に普通の住宅街として落ち着いて暮らせる場所なのだろうか」と感じる。民泊そのものや外国人観光客を受け入れることに反対しているわけではなく、観光客が日本を訪れること自体は良いことだと思うが、住宅街の中に観光客が頻繁に出入りする民泊が増え、騒音やゴミ出し、共用部分の利用などによって、そこに住んでいる住民の生活が脅かされるのであれば、一定の規制は必要。「観光客を受け入れる地域」と「住民が安心して暮らす住宅街」をきちんと分け、地域の生活環境を守るためのルールをもっと厳格にしてほしい。外国人だからという理由ではなく、日本人・外国人を問わず、地域のルールを守ることを徹底してもらう。そのうえで、住宅街での民泊については、地域住民の生活を最優先に考えた規制をしてほしい。	今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
96	海外の事業者や投資家（不在オーナー）による物件取得と民泊営業が増加することに対し、強い懸念がある。収益優先で地域ルールが無視されたり、トラブル時に責任者と連絡が取れなくなったりするリスクが高い。単なる経済活動や観光誘致よりも、大田区で暮らす住民の住環境と安心を最優先としてほしい。	今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。現状への対策としては、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
97	大田区は短期間で民泊特区になっているようだ。誰が民泊を進めたいのか、誰が民泊を進めているのか、「区民」が確認できるように全公開を希望する。	経緯につきましてはホームページ等をご覧ください。その他情報については、今後も適宜適切な情報開示に努めてまいります。
98	国際的な潮流から見れば、先進国で民泊はすでに「オワコン化」している。	ご意見として参考とさせていただきます。
99	「周辺住民の平穏な生活が実際に守られていること」を大田区の宿泊施設政策の最終的な成果とすることを要望したい。	ご意見として参考とさせていただきます。
100	今後の制度見直しに当たっては、宿泊事業者や観光関係者だけでなく、実際に宿泊施設の近隣で生活し、騒音、ごみ、深夜の出入り等の影響を直接受けている住民から定期的に意見を聴取する場を設けてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
101	次世代に地域資産を継承すべき。居住環境、文化施設、教育環境は地域の持続可能性を支える基盤であり、破壊されれば回復は困難である。自治体はその保全に最大限の注意を払うべきだ。 国際都市としての発展・役割を担うためにも、大田区が率先して地域資産の保護に取り組むことが最善と考える。	ご意見として参考とさせていただきます。
102	住民が安心安全で生活出来るようにしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
103	規制強化に踏み切ったことを高く評価する。	ご意見として参考とさせていただきます。
104	地域住民の生活環境を守る観点から必要かつ適切な内容であり、高く評価する。	ご意見として参考とさせていただきます。
105	旅館業法に基づく民泊、住宅宿泊事業法に基づく民泊の規制強化を支持する。民泊にふさわしくない場所での設置をできないようにすることで、住民との間で無用な紛争が起きないようにすることが大事である。	ご意見として参考とさせていただきます。
106	大田区が示している条件について、賛成である。直接、宿泊者に注意することで、言葉が通じないことからトラブルに発展する危険があり、被害後、特に出国後本人へ直接賠償請求等を請求することが、事実上困難となるケースも想定される。その対応が取れる体制を求める。	ご意見として参考とさせていただきます。
107	民泊反対。事件に繋がる可能性があるものは、やめてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
108	大田区の治安を悪化させる民泊に断固反対である。ガラの悪い外国人観光客達が静かな住宅地に入り込み、女性や子供達は不安で1人で歩けない。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
109	大田区として「住宅地の住環境を守ること」を明確な方針としてもらいたい。大田区は羽田空港を擁しており、今後も多くの観光客が訪れると思うが、観光振興のために区民が暮らす住宅地まで宿泊施設として利用しやすくする必要はない。宿泊施設は、駅周辺や商業地域など、宿泊施設として適した地域に誘導し、住宅地については、住民の安全・安心、静穏な生活環境、地域コミュニティを優先していほしい。区民が安心して住み続けられる大田区」であることを大切にしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
110	条例云々より杜撰な管理の宿泊施設を見つけて徹底的に指導してほしい。そういった施設の管理者は外国人であることが多いので連絡がつかないと聞く。	今回の改正では、既に法令を遵守して営業している事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担等を踏まえて、新たな基準を既存施設に一律に適用することは見送ることといたしました。一方で、区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。 営業中の施設においても、監視指導体制等の強化によりガイドライン等の基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、いただいたご意見を参考に区としての必要な対応を検討してまいります。
111	「騒音」や「ゴミ」などの問題を起こしている事業者がいるのであれば、まずは当該事業者に対して厳格な指導を行うべき。近隣住民と良好な関係を築き、適切に運営している事業者もいる。すべての事業者を一律に扱い、同様の制限を設けることには疑問である。	
112	ルールの改正以前に放置されている違法民泊の取り締まりを強化すべき。区民に対して問題を起こしているのは違法民泊。大田区は違法民泊に対して不定期訪問だけして全く改善しようとしていないようにみえる。ルール改正など手のつけやすい事だけ進めており、本質的な改善には繋がっていないのではないか。既に昨年ガイドラインが改正され、旅館業、民泊は新たに設置されにくい状態になったと感じており、さらに強化するのは意味がない。	
113	問題のある事業者への指導・取締りを強化することには賛成だが、具体的な弊害の有無にかかわらず広い区域で事業そのものを禁止することは、明らかに過剰な規制と考える。規制目的とその根拠を明確にし、必要最小限の規制とすることを求める。	
114	建物のハード面や営業日を画一的に縛るアプローチは副作用が大きすぎる。一律の規制強化ではなく、悪質な違反者に対する罰則や営業停止措置の厳格化など、実務的で地域の実情に即した制度設計への見直しを求める。	
115	事実上の事業排除を目的とした一律のハード規制や営業日制限を撤回し、データに基づいた実効性のある対策を求める。問題の根本原因に直接アプローチする実務的な制度への見直しを強く要望する。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
116	令和8年4月にも、駆けつけ体制や近隣説明、ごみ回収など、ガイドラインによる規制強化が行われた。まずはその効果を検証することが先だと思う。	今回の改正では、既に法令を遵守して営業している事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担等を踏まえて、新たな基準を既存施設に一律に適用することは見送ることといたしました。一方で、区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。 営業中の施設においても、監視指導体制等の強化によりガイドライン等の基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、いただいたご意見を参考に区としての必要な対応を検討してまいります。
117	新たなガイドラインの施行から日が浅く、これによる管理体制の強化が、苦情の件数や是正指導の状況にどのような効果をもたらしたかを検証したうえで、施設内常駐という追加的な規制の要否を判断してほしい。 営業従事者の常駐および玄関帳場の設置について、ICTを活用した常時の確認体制と迅速な駆けつけ体制を組み合わせることにより同等の目的が達成されると認められる場合には、これを許容する余地を設けてもらいたい。	
118	適法な事業者への規制強化より、無許可・無届営業について警察等との連携を強化し、保健所の負担を軽減しながら実効的に取り締まることを優先してほしい。	今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、無許可・無届営業施設の監視は重要事項と考えております。監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無許可・無届出等の法令違反が確認された施設の営業者に対しては、関係機関とも連携し、厳格な対応に努めてまいります。
119	問題になる民泊として、外国人が外国人のために営業しているものがある。日本国内の予約サイトにのっていないため、国内の規制が届きにくい、そして、近隣への迷惑にもなってしまう。すでに許可届出をしている表の制度を厳しくする前に、無許可違法施設への取り締まり実態が知りたい。保健所だけで抱え込むのではなく、警察や、出入国在留管理庁などの関係機関との連携を強化し、保健所の負担を軽減しながら実効的な取締体制を構築してはいかがか。	
120	特に重視していただきたいのが、無許可・無届のいわゆる「違法民泊」への対応。適法に認定・許可・届出を行っている事業者に新しい義務を次々と課す一方、そもそも行政の管理下に入っていない違法事業者が営業を続ける状況になれば、真面目にルールを守る事業者ほど負担が大きくなるという逆転現象が起きてしまう。規制強化と同時に、違法施設の把握、指導、営業停止等を含めた実効的な取締り体制の強化を求める。	今回、国からの通知により、地域の実情に応じた規制強化を認める旨が示されています。大田区では、生活環境の悪化等に対する不安や苦情の声を多数いただいている状況も踏まえて、今回の条例改正案の作成に至りました。 今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、無許可・無届営業施設の監視は重要事項と考えております。監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無許可・無届出等の法令違反が確認された施設の営業者に対しては、関係機関とも連携し、厳格な対応に努めてまいります。
121	近年の水害や地震に際しては、宿泊施設が被災者の二次避難先として活用される事例も増えている。平時・災害時の双方で連携し、継続的に対話の機会を設けてほしい。厳格な構造設備規制を一律に課した場合、適法に運営する事業者ほど対応コストを負担や撤退を余儀なくされる一方、もともと無許可・無届のまま運営してきた事業者が営業を継続するという事態が生じるのではないか。地域の安心を確保しながら、誠実な事業者が地域の一員として事業を継続できる制度として検討してほしい。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
122	適正に運営している事業者と、違法・悪質な事業者は区別して対応してほしい。無許可・無届営業への取り締まりを強化する一方で、適正に運営している事業者には合理的な経営環境を維持してほしい。また、規制強化を進める前に、苦情の具体的な実態、すなわち内容別・地域別の件数や、一部の施設・事業者に苦情が集中しているかどうかを公表し、客観的なデータに基づいた議論ができる環境を整えてほしい。	今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、無許可・無届営業施設の監視は重要事項と考えております。営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、無許可・無届等を含む違反に対しては、厳格に対応する方針です。 また、「悪質な事業者」判断については、事業者を一律に捉えるのではなく、それぞれの事業実態を踏まえて考える必要があることは承知しております。一方で、適正な事業者とそうではない事業者を明確に線引きすることは必ずしも容易ではないことから、一定の幅をもって捉えざるを得ないと考えております。 苦情に関する詳細な情報の公開については、個人情報や事業の運営に関する情報に触れる可能性があり、慎重に検討する必要がありますが、今後も適宜適切な情報開示に努めてまいります。 なお、民泊施設（管理者不在型旅館の他、住宅宿泊事業、特区民泊含む）に関して寄せられた直近の苦情の件数は以下のとおり、増加している状況です。 今回の改正では、既に法令を遵守して営業している事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担等を踏まえて、新たな基準を既存施設に一律に適用することは見送ることといたしましたが、一方で、区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。 ※苦情件数の推移 令和6年度末時点：68件、 令和7年度末時点：298件、 ※令和7年度運営中施設に関する苦情のうち、特に多かった内容（延べ件数） 連絡先不備（繋がらない、対応が悪い等）：110件 ごみ・たばこ：50件 騒音：39件
123	「民泊等に関する苦情が増えている」とされているが、その実態を明らかにしてほしい。 騒音、ごみ、緊急対応等の内容別件数、地域別の件数、苦情が一部の施設・事業者に集中しているのか、といった要素を示してほしい。単に、住民の間で不安感があるといったことで、規制を強化するのはやめてもらいたい。	
124	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る。住宅宿泊事業法や旅館業にて、業務改善命令、業止命令等、報告徴収及び立入検査は何件執行されたのか。あわせて、苦情の件数について、詳細な内訳を示してほしい。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ない。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。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、進んで協力する。「ツーストライク制度」のような制度設計をしてほしい。	
125	適正な運営確保に向け、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求める。近隣トラブル等の問題の根本は、一部の違法・問題施設にあり、対策はこれらの施設に重点を置くべき。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る。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ある。一律の規制強化の前に、まずは違法・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していただきたい。なお、業界団体として適法・健全な民泊の品質担保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・問題施設を重点的に把握し、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。	
126	苦情増加を規制の根拠とするのであれば、騒音・ごみ等の内容別、地域別の件数や、一部の施設・事業者に苦情が集中しているかなど、実態を具体的に公表してほしい。	

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
127	今回の改正は、適法に営業する新規事業者に大きな負担を課す一方、許可や届出を行わない違法施設には直接的な効果がない。改正の判断に先立ち、少なくとも過去3年間について、次の情報を年度別に公表を求める。 ・旅館業、住宅宿泊事業、特区民泊及び違法施設別の苦情件数と苦情を受けた施設数 ・家主居住型、家主不在型、管理者常駐、非常駐別の苦情状況 ・施設を特定できた苦情と特定できなかった苦情の内訳 ・騒音、ごみ、喫煙、治安、緊急対応等の内容別件数 ・同一施設に対する繰り返しの苦情件数 ・現行の駆け付け体制で対応できなかった事例と件数 ・行政指導、改善命令、許可取消し等の実施状況 ・学校周辺で実際に発生した事故やトラブルの件数 ・区域制限によって新規営業ができなくなる地域の面積及び割合 これらの客観的な情報を公表し、問題が一部の施設に集中しているのか、施設形態全体に共通するものなのかを分析した上で、規制対象と手段を決定すべき。十分な根拠が示されないまま一律に規制を強化するのではなく、事業者との意見交換を実施し、違法施設や苦情を繰り返す施設への対策を優先した上で、改正内容を再検討することを求める。	今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、無許可・無届営業施設の監視は重要事項と考えております。営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、無許可・無届等を含む違反に対しては、厳格に対応する方針です。 また、「悪質な事業者」判断については、事業者を一律に捉えるのではなく、それぞれの事業実態を踏まえて考える必要があることは承知しております。一方で、適正な事業者とそうではない事業者を明確に線引きすることは必ずしも容易ではないことから、一定の幅をもって捉えざるを得ないと考えております。 苦情に関する詳細な情報の公開については、個人情報や事業の運営に関する情報に触れる可能性があり、慎重に検討する必要がありますが、今後も適宜適切な情報開示に努めてまいります。 なお、民泊施設（管理者不在型旅館の他、住宅宿泊事業、特区民泊含む）に関して寄せられた直近の苦情の件数は以下のとおり、増加している状況です。 今回の改正では、既に法令を遵守して営業している事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担等を踏まえて、新たな基準を既存施設に一律に適用することは見送ることといたしましたが、一方で、区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。 ※苦情件数の推移 令和6年度末時点：68件、 令和7年度末時点：298件、 ※令和7年度運営中施設に関する苦情のうち、特に多かった内容（延べ件数） 連絡先不備（繋がらない、対応が悪い等）：110件 ごみ・たばこ：50件 騒音：39件
128	旅館業の営業が認められている商業地域等においてまで、家主同居型の民泊を土曜・日曜・祝日のみの営業に制限する必要があるのか。地域の用途や営業形態、管理体制などを考慮せず、一律に制限することには疑問である。	住宅宿泊事業の曜日制限に関しては、別紙（大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
129	旅館業が可能な地域まで住宅宿泊事業を原則週末・祝日に限定することで、どのような生活環境上の問題がどの程度改善するのか、具体的な根拠を示してほしい。既に年間180日の法定上限があり、騒音やごみは原因そのものを規制すべきであって平日営業自体を禁止する合理性は乏しいため、旅館業可能地域では現行制度を維持してほしい。	住宅宿泊事業の曜日制限に関しては、別紙（大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。
130	家主居住型で、家主が現地にいながら解決できなかった具体的トラブルがどの程度あるのか、家主不在型との苦情件数・発生率の比較を示してほしい。家主居住型は、家主自身が地域住民として騒音・ごみ・近隣苦情等に即応できる形態であり、具体的な問題実績がないまま「不安」を理由に家主不在型と同様に規制せず、現在の取扱いを維持してほしい。	住宅宿泊事業における、いわゆる「家主居住型」は家主が現地にいるという性質上、苦情等への即応が期待される形態であると認識しています。実際に家主が施設にいる状態での苦情は受けておりませんが、一方で、届出上は「家主居住型」であっても、実際は家主が不在であることによる苦情は寄せられております。 こうした状況を踏まえた条例改正経緯等に関しては、別紙（大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。 なお、規制の必要性は「不安」のみに基づくものではなく、届出区分と運用実態の乖離が生じ得るとの実態を踏まえ、生活環境の維持と利用者・近隣への配慮をより確実にする観点から検討を行いました。 今後も、（家主居住型／家主不在型）の苦情件数等について把握に努めるとともに、必要に応じて運用や周知、指導のあり方も含めて検討してまいります。
131	施設への「常駐」を一律に義務付けることは、デジタル技術やICTを活用した管理が可能となっている現状を踏まえると、デジタル庁が推進する方向性とも整合せず、現代の管理体制に逆行するのではないか。	旅館業の改正点に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。
132	現地常駐でなければ解決できない具体的問題は何か、ICT・24時間遠隔対応・迅速な駆け付け等との効果比較や、デジタル庁のアナログ規制見直しとの整合性を示してほしい。「人がいること」ではなく「必要な安全性・管理水準を実現できていること」を基準とし、特に小規模施設ではICTと迅速な駆け付け等による代替を認める技術中立的な制度としてほしい。	旅館業の改正点に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。
133	居住者が存する集合住宅の一部を旅館業の施設として運営することは、構造上ほぼ不可能。住宅宿泊事業ではICTを用いた管理を、旅館業では建物の構造を求めることとされた理由が知りたい。客室数や宿泊定員に応じた規模別の基準とすることの検討を希望する。最低面積の基準および玄関帳場との兼用の可否も示してほしい。	各条例改正点の規定理由に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案、大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。なお、条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
134	本改正案では、ICTを用いた管理の義務化以外の新たな規制については、既存の許可施設・届出住宅には適用されないものと理解している。この点について、条例本則又は附則の経過措置等において適用関係を明確にしていただきたい。その上で、ICTを用いた管理の義務化は、既に適法に事業を行っている事業者に対しても、新たな設備の導入や管理体制の変更等の追加的な対応を求めるものであるため、既存事業者の予見可能性や対応に要する期間・負担に十分配慮し、適用時期及び猶予期間を慎重に設定するとともに、その具体的な内容を早期かつ明確に示していただきたい。	ご意見として参考とさせていただきます。
135	条例の公布から施行までに十分な周知期間を設けてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
136	施行期日、適用関係及び経過措置を明確にしてほしい。	現在、検討中であり、決定次第、ホームページ等で公表いたします。
137	施行後の新規申請にのみ適用されることを、条例の附則において明確に規定されたい。あわせて、施行日の時点で既に申請中の施設についても適用対象外としてほしい。	
138	設備の設置を求めるのであれば、補助金を出してほしい。	現状では、事業にかかる必要経費については、事業者自身が負担することが原則であることから、補助金等の措置については考えておりません。ご意見として参考とさせていただきます。
139	宿泊施設の「数」と、地域で実際に発生している問題は分けて考える必要があると思う。施設数が増加していることだけをもって規制を強化するのではなく、苦情やトラブルの内容、発生原因、施設形態、地域ごとの状況等について客観的なデータを示した上で、本当に追加規制が必要なのか、また今回示されている規制内容が問題の解決に有効なのかを検証していただきたい。問題が発生している場合には、既存・新規を問わず、実際にルールを遵守していない事業者や管理上問題のある事業者に対して適切な指導・監督を行うことを優先すべき。民泊・旅館業を問わず、地域住民の安心を守ることと、多様で健全な宿泊事業が共存できるよう、事業者数を一律に抑制することを目的とするのではなく、客観的なデータと既存施策の効果検証に基づいた、必要かつ合理的な制度設計を希望する。	ご指摘のとおり、「数」の増減のみをもって規制の必要性を判断するのではなく、地域において実際に生じている苦情・トラブルの内容、発生原因、施設形態や地域分布等の客観的な状況を踏まえて検討することが重要であると認識しています。このため、制度設計を行う上では、これまでの行政指導の実績や苦情の発生要因などを考慮し、今回の条例改正案といたしました。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
140	本改正案の公表に当たっては、貴区における住宅宿泊事業や旅館業に関する苦情の件数・内容、苦情が寄せられている施設数、違法又は不適切な運営が確認された施設数、これらに対する指導・処分の実績等、規制強化の必要性を基礎付ける具体的な実態が明らかにされていない。これらに関する規制のあり方を検討するに当たっては、単に苦情やトラブルが存在することのみならず、それらがどの程度発生しているのか、特定の施設・事業者に集中しているのか、無届・無許可施設によるものなのか、適法に運営されている施設においても生じているものなのか、また、既存の法令に基づく指導・監督によって対応可能なものなのか等を具体的に把握・分析することが重要。本改正案のような非常に厳しい規制の導入に当たっては、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、当該規制強化が具体的にどの苦情の減少に資するのか政策効果の見通しを明らかにし、立法事実を積み上げながら、EBPM（エビデンスに基づく政策立案）の考え方を踏まえて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きたい。	今回の条例改正案の作成に当たっては、過去の苦情や相談件数の実績、地域性などを考慮しました。また、区民のみなさまに安全安心な生活を提供していくことを念頭に、地域の実情にあった制度としたところです。ご意見として今後の参考とさせていただきます。
141	大田区では、令和8年4月から特区民泊についても、近隣説明の強化、徒歩10分以内の緊急時駆けつけ、複数の駆けつけ担当者の確保、24時間の苦情対応、ごみ回収頻度の増加など、大幅な規制強化が行われたばかりである。まずは、こうした新しいルールによって騒音・ごみ・近隣苦情等が実際にどの程度改善したのかを、一定期間検証することが重要ではないか。その際には、単に「民泊に関する苦情が増えている」という総数だけではなく、特区民泊、住宅宿泊事業、旅館業、無許可、無届の違法民泊を区別し、さらに「有人／無人」「騒音」「ごみ」「本人確認」「緊急対応」など、原因別の件数を可能な範囲で公表していただきたい。問題がどの制度・どの運営形態で多く発生しているのかを明らかにしたうえで、その原因に対応する規制を行うことが、最も効果的ではないか。	区では令和8年4月にガイドラインを改正し、規制強化を実施したところですが、この改正後も区に対して苦情や相談が寄せられている状況です。 また、国からも、通知により、地域の実情に応じたさらなる規制強化を認める見解が示されたことで、区としては、区民のみなさまに安全安心な生活を提供していくことが必要と考え、今回の条例改正案の作成に至りました。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
142	宿泊施設の増加に伴い、地域住民の不安や生活環境への影響に対応する必要があることは理解している。一方で、施設数の増加そのものを問題とし、一律に営業機会を制限したり、参入や事業継続を困難にする方向で規制を強化することには慎重であるべきだと考える。大田区では既に、近隣住民への周知や緊急時の対応体制など、住宅宿泊事業・旅館業に関する規制や運用の見直しが行われている。まずは既に導入した規制によって、苦情やトラブルが実際にどの程度減少したのか、その効果を十分に検証することが必要ではないか。その検証を経ないまま、さらに一律かつ大幅な規制を重ねることには疑問がある。	制度設計を行う上では、これまでの行政指導の実績や苦情の発生要因などを考慮し、今回の条例改正案を作成しました。区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識していますが、引き続き、課題の継続的な把握に努めるとともに、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
143	地域の生活環境を守るため、悪質な事業者やルールを守らない事業者への対策を強化することには賛成。また、住宅宿泊事業について、住環境との調和を図るため、用途地域等に応じて一定の規制を行うという考え方についても理解できる。一方で、今回の改正案を契機として、今後、適正に運営している旅館業や特区民泊まで一律に規制を強化していくことについては、慎重な検討をお願いしたい。特に、旅館業について、新規施設に玄関帳場（フロント）の設置や営業従事者の常駐を一律に義務付けることについては、その必要性と効果を十分に検証していただきたい。 宿泊施設で起きているトラブルの本質は、「フロントに人がいるか、いないか」だけではないはず。本人確認を適切に行わない、宿泊者と連絡が取れない、騒音やごみのルールを伝えていない、緊急時に駆けつけない、近隣からの苦情に対応しない―こうした不適切な運営こそが、地域とのトラブルにつながっているのではないか。苦情電話が入った原因の民泊には、現時点でどのように対処されているのか。民泊反対運動があり続けるということは、区がちゃんと取り締まれてない気がする。まずは、大田区のこういったクレーム対象の民泊エリアを調査し、区による取り締まりを最優先にしてはいかがか。それだけで苦情電話も激減するのではないか。もはや法改正の必要すらない。反対に、無人型の施設であっても、本人確認、防犯カメラ等による適切な管理、宿泊者との連絡、近隣への配慮、緊急時の駆けつけなどを徹底し、問題なく運営している事業者も多数存在する。 ICTが発達した現在、「有人であること」だけを安全性の基準にするのではなく、実際にどのような管理が行われているのかを評価する制度にしていただきたい。 １割以下の違法・悪徳によって、クレームの９割が占められてると思う。「上位20%の悪質なホストやエリア」を集中的に取り締まれば、全体の80%の問題が解決すると考える。	特区民泊については、ガイドライン改正（本年4月施行）に基づく適正な履行に向けて助言・指導の対応を進めるとともに、相談内容の分析・整理等を進めてまいりました。 現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整しながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。 なお、旅館業の改正点に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
144	仮に本改正案のとおり、立法事実の十分な検証を行った上で規制を行う場合であっても、事業者が既に投資した物件の投資回収が困難とならないよう、施行期日までに少なくとも1年以上の期間を設けていただきたい。既存の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、行政を信頼して投じた資本と労力が一方的に毀損されることは、憲法上保障された財産権の侵害にあたるおそれもある。	ご意見として参考とさせていただきます。
145	区内の三つの宿泊制度を通じた整合的な規制体系とすることを希望する。	規制等は、各民泊関係法令に基づき検討しているため、区として一律の対応は困難ですが、居住環境の実態を踏まえた苦情の発生状況や地域課題を継続的に把握し、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
146	管理が徹底している宿泊施設は夜間到着時のみ少しうるさいこともあるが毎日ではないのでそれほど気にならない。問題なのは外国人宿舎。日本で仕事をしている優秀な外国人は別として、日本語を覚えられない外国人が日本に住みルールを守らず生活し続けて困っている地域があることをもっと反対派に知ってほしい。民泊などの宿泊施設のほうがずっとマシ。管理が杜撰な宿泊施設だけ排除すべき！いま現在、各予約サイトには「承認制」というシステムがあり予約を承認制にすると宿泊者は宿側とルールを守る約束をかわすことになるので、ルールを守れる人だけ選んで宿泊許可することができる画期的な予約方法だと思っている。即予約を廃止して、承認制予約の徹底にしてみてはどうか。	区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。 営業中の施設においても、監視指導体制等の強化によりガイドライン等の基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、いただいたご意見を今後の民泊制度の参考とさせていただきます。 予約サイト（OTA）の指導等については、主に観光庁が所管しております。適宜、観光庁等所管行政機関と連携し、事業者へ法令遵守を求めていきます。
147	特区民泊には今回の改正の影響を及ぼさないようにしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
148	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定基準に及ぶものではないと示してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
149	都内で唯一、国家戦略特区を活用して特区民泊を導入している大田区は、羽田空港を擁し、これまで観光客の受け入れに積極的に取り組んできた。この素晴らしい区で観光客を迎え入れ、大田区の魅力を広く伝えていきたいと考えている。収益のみを目的とする事業者と一括りにするのではなく、区内に居住し、地域に根差して運営している事業者からも広く意見を聴き、実態の把握に努めてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
150	本パブリックコメントの実施時期及び周知方法について、改善を求める。今回の募集開始日である8月15日は、お盆期間中かつ土曜日であり、多くの区民や事業者が休暇を取得し、行政情報への関心や確認機会が通常より低下しやすい時期に募集が開始されたことから、本改正案が十分に周知され、幅広い関係者が内容を検討するための機会が確保されたのか疑問がある。条例改正に対する意見募集は、形式的に募集期間を設けるだけでなく、関係者が改正内容を認識し、資料を精査した上で意見を提出できる実質的な機会を保障することが重要。今後は、お盆、年末年始、大型連休等と重なる時期の募集開始をできる限り避け、十分な周知期間及び検討期間を確保してほしい。 また、今回の意見募集についても、可能であれば募集期間の延長を検討してほしい。さらに、本改正案は、営業従事者の常駐、玄関帳場及び管理事務所の設置、一体的管理等、区内で宿泊施設を運営する事業者の事業形態、施設設計及び経営に重大な影響を及ぼす内容にもかかわらず、少なくとも区内の宿泊事業者に対して、郵送や電子メール等による直接の案内はなかった。大田区は、旅館業の許可や住宅宿泊事業の届出等を通じて対象事業者の連絡先を把握していると考えられる。区のホームページへの掲載だけでなく、条例改正によって直接影響を受ける事業者に対しては、郵送や電子メール等による個別通知、説明会の開催、質疑応答の機会の設定など、積極的な周知を行うべき。重要な条例改正について、直接の利害関係を有する事業者に十分な情報が届かないまま意見募集が進められれば、多様な意見が政策形成に反映されず、パブリックコメント制度に対する信頼を損なうおそれがある。今後の条例改正に当たっては、募集時期の設定、募集期間の長さ及び直接影響を受ける関係者への周知方法を見直し、区民及び事業者が実質的に意見を提出できる公正で透明性の高い手続を確保するよう求める。	パブリックコメントにつきましては、区で定める「大田区区民意見公募手続（パブリックコメント）実施要綱」に基づく方法にて実施しておりますが、ご意見として今後の参考とさせていただきます。
151	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、特に本改正案によって大きな影響を受ける事業者・団体の意見を適切に聴取し、丁寧な政策形成プロセスを実施していただきたい。本パブリック・コメントの結果の公表に当たっては、寄せられた意見に対する区の考え方と反映状況を具体的にお示しいただくとともに、事業者・業界団体との意見交換の機会を継続的に設けていただきたい。	ご意見として参考とさせていただきます。
152	今業界関係者を含めた幅広い意見聴取の機会を設けてほしい。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する。	ご意見として参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
153	住民と不動産所有者、民泊等の事業運営者の意見を十分吸い上げた上での、推進をしてほしい。特に、民泊事業者へのヒアリング等々への参加が不足していると感じている。	ご意見として参考とさせていただきます。
154	規則の制定過程においても事業者の意見を聴取する機会を設けてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
155	別途協議の場を求める。	ご意見として参考とさせていただきます。
156	羽田空港を擁する国際都市として全国に先駆けて特区民泊を推進してきた大田区が、今回、民泊・小規模宿泊施設への規制を大幅に強化する方向へ転換する理由と、観光・国際都市政策との整合性を説明してほしい。これまでの政策を大きく転換するのであればその理由を明確にし、「違法・悪質な事業者には厳しく、適正に運営する事業者は育てる」という、大田区らしいメリハリのある制度設計を求める。	今回、国からの通知により、地域の実情に応じた規制強化を認める旨が示されています。大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和8年4月1日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、条例改正案の作成に至りました。 同時に、監視指導体制の強化により、法令や基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。引き続き、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮しながら、生活環境の悪化防止に向けて、悪質業者に対しては厳正な指導を行ってまいります。
157	今後、特区民泊について追加的な規制を検討する場合にも、令和8年4月に実施されたばかりの規制強化の効果を十分に検証したうえで判断していただきたい。特区民泊は、大田区が国家戦略特区として全国に先駆けて取り組んできた制度。羽田空港を擁する大田区にとって、適正に運営される宿泊施設は、訪日外国人や国内旅行者を受け入れ、地域の飲食店や商店などにも消費を生み出す観光インフラの一つでもある。「民泊を増やすか、規制するか」という二者択一ではなく、“悪質・違法な事業者には厳しく、適正に運営する事業者は育てる。”そのようなメリハリのある制度設計をお願いしたい。地域住民の安心と、適正な宿泊事業の発展は両立できると考えている。	
158	本改正案は、実質的に問題のある施設を対象とするのではなく、施設の形態そのものを理由として、適法かつ適切に管理されている小規模宿泊事業まで広く排除する内容になっている。条例制定前に、苦情件数だけでなく、施設数に対する発生率、施設形態別の内訳、同一施設による反復苦情、無許可営業との区別、管理者不在との因果関係及び規制による経済的影響を公表してほしい。そのうえで、一律の禁止・常駐・設備義務ではなく、施設規模、定員、管理実績、苦情・違反歴及びICT管理体制に応じた段階的な規制に改めることを求める。また、既存・新規事業者、近隣住民、管理会社、専門家等を含む公開の検討機会を設け、より実効性と公平性のある制度を再検討してほしい。	制度設計を行う上では、これまでの行政指導の実績や苦情の発生要因などを考慮し、今回の条例改正案を作成しました。区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識していますが、引き続き、条例改正に伴う地域への影響について関係部局等からの事情聴取等も実施しながら課題の継続的な把握に努めるとともに、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
159	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機会を提供する質的な側面も担うものである。また、宿泊者の地域内消費を促し、地域経済への寄与につながる。民泊・小規模宿泊施設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る。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る。 民泊・小規模宿泊事業は、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す。一部の違法・不適切な民泊・小規模宿泊施設に起因する近隣トラブル等への対策強化の必要性を認識しているが、その対策が地域社会の資産ともいえる適法・健全な優良施設までも一律に排除するべきではないと考える。	今回の改正案は、良好な生活環境を将来的に維持していくための取組としております。民泊施設への懸念や不安を取り除く第一歩として、大田区全体として取り組むべきことと考えており、ご意見として参考とさせていただきます。
160	本改正案は、国が進める規制緩和やテクノロジー活用の流れに逆行する過剰な規制である。一部のトラブルを理由に宿泊事業全体を厳格に制限することは、大田区の観光需要の受け皿を減らし、地域経済の活性化や空き家問題の解決を大きく阻害するため反対である。	ご意見として参考とさせていただきます。
161	過度な規制強化を進める場合、現行法規制の範囲内で適正に事業を営む事業者は経済的合理性に見合わず撤退する一方、脱法的な手法を用いる悪質事業者が増加する恐れがある。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加担することになりえる。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。	ご意見として参考とさせていただきます。
162	現在の条例で規制としては十分と考える。	ご意見として参考とさせていただきます。
163	正しく運営運用している事業者も多くいる事を認識してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
164	外国人などによる闇営業をしている事業者が悪さなどをしているので、そのような実態を把握できる仕組みは必要と考える。	ご意見として参考とさせていただきます。
165	マンションの共有施設のようなイメージで、外国人だけの利用ではなく、近隣住民のための宿泊施設を作りたいと考えている。民泊そのものは、否定されないでほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

大田区旅館業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方

※本件に無関係の意見を除く。特区民泊等、旅館業に関するものではない意見は別紙意見要旨参照。
※「賛成」または「反対」の旨のみの記載を除く。

1　営業者の遵守事項(常駐体制)の改正点について

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	営業従事者の常駐は「同じ建物内」で行うことを明確にすべき。「常駐」という言葉だけでは、実際にどこにいれば常駐と認められるのかが曖昧になる可能性がある。「近隣にいる」だけでは常駐とは認めない仕組みが必要。（同様のご意見 この他6件）	主な改正内容（４）に記載しているとおり、従事者が常駐する玄関帳場と客室等は一体的に管理することができ、かつ、住居その他の施設と区画され、これらが混在しない構造と規定することで、施設内部に従事者が常駐することを想定しています。
2	改正案では「玄関帳場に管理者常駐必須」とされているが、この「常駐」が当該営業施設の内部を意味することを、条例または規則に明記してほしい。住民が求めているのは、問題が発生したその場で対応できる人の存在。また、「施設内に常駐用の部屋を設けることは事業者の負担が大きい」という理由で緩和する必要もない。「施設外の管理事務室でも可」「一定距離以内なら可」といった例外を設けず、条例で定めた常駐義務を規則やガイドラインで緩和しないことを求める。	
3	旅館業の規制強化に賛成。現在の「駆けつけ」では、実際に事業者へ連絡がつかないなど、十分に機能していないケースがある。そのため、常駐者は必ず営業施設内にいることを明確にしてほしい。（同様のご意見 この他1件）	
4	原則として当該営業施設内に営業従事者がいることを「常駐」と明確にしてほしい。住民が必要としているのは「これから現場に向かいます」という電話ではなく、その場で宿泊者に直接対応できる人がいることを望む。	
5	常駐の定義を明確に示すことを望む。	
6	タブレット等の遠隔での管理体制ではなく、現地でしっかり人間の目が届く運用基準・確認体制を徹底してほしい。	
7	常駐は形式的なものではなく、営業中は24時間継続すべき。旅館業施設と同一の建物内に、営業中は24時間、営業従事者が常駐することを基本とすべき。	常駐につきましては、条文中に「営業時間中は、常時」と規定し、時間帯によって不在とすることは認めない方向です。
8	営業中は、宿泊客の有無にかかわらず建物内に常駐させるべき。特に深夜や早朝に何かが起きた場合、「今日は宿泊客がいないから管理者はいない」という状態は認めるべきではない。	

9	常駐義務を本当に実効性のあるものにするため、時間帯を空白にしないことを規則等で明確にしてほしい。「常駐」が何時から何時までを指すのかを明確に定めてほしい。近隣住民が受ける被害の大半は、深夜から早朝にかけて発生している。日中だけの常駐では、この改正は住民にとってほとんど意味を持たない。宿泊者が施設内に滞在している全ての時間帯で、従事者が施設内にいることを義務にしてほしい。	常駐につきましては、条文中に「営業時間中は、常時」と規定し、時間帯によって不在とすることは認めない方向です。
10	常駐させる営業従事者に関して、日本語が充分話せる資格を要求すべきと考える。日本語のわからないゲストとの間で問題が起こった時、あるいは災害時、ゲストとの通訳ができなければ意味がない。営業責任とは、非常時の通訳能力も含めるべき。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
11	常駐義務を本当に実効性のあるものにするため、専従であることを規則等で明確にしてほしい。一人の従事者が複数の施設を兼務したり、巡回で常駐の代わりにしたりすることを認めないでほしい。兼務や巡回を許せば、実態は無人のまま、書類上だけ管理者がいることになる。宿泊者が深夜に路上でたばこを吸い、大声で話していても、別の施設にいる従事者が気づくことはない。	
12	常駐義務を本当に実効性のあるものにするため、日本語で意思疎通ができることを規則等で明確にしてほしい。現状、苦情の連絡先に電話をしても日本語が通じない、あるいは国外の窓口につながって話が通じない事例が現実に起きている。緊急時に近隣住民や消防・警察と直接話ができない管理体制は、常駐していないのと同じだ。あわせて、住民が直接連絡できる電話番号を、施設の外部から見える位置に掲示することを義務にしてほしい。	
13	複数施設の兼務・巡回の可否 ・常駐が必要となる時間帯 ・宿泊者滞在中の管理体制 ・緊急時の日本語による意思疎通 ・住民から直接連絡できる電話番号 についても具体的な基準を設けてほしい。	
14	宿泊利用者が出したゴミをしっかり分別してゴミ出しの日に決まったところに出すとか、宿泊施設外でタバコを吸ったり、宴会をしたりしないよう管理者配置が必要。	
15	営業従事者の常駐は、絶対。トラブルになった時に即座に対応できる体制を整えることはとても大事。民泊の宿泊者が、日本以外の他言語で話し、トラブルになった時に会話ができないことがとても心配。すぐに対応できる管理者の常駐化や事務所帳場の設置を条件にすることは安心につながる。	
16	常駐する管理者の専従・時間帯・言語対応の要件を定めてほしい。	

17	管理人は、緊急の場合に対応できる十分な日本能力があるものを24時間常駐を必須としてほしい。外国では一棟全て民泊というのは聞いたことがなく、必ず管理する者がいた。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
18	「人がいること」ではなく「必要な安全性・管理水準を実現できていること」を基準とし、特に小規模施設ではICTと迅速な駆け付け等による代替を認める技術中立的な制度としてほしい。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
19	常駐の主たる目的は、緊急時対応、火災時の避難誘導、宿泊者対応、近隣苦情対応のうち、具体的に何か。それぞれについて「現地常駐でなければならない理由」をお示しいただきたい。	
20	人の常駐や場所の確保は改正の発端にある問題の解決策にならない。点検や住民からの苦情への罰則強化など、直接的な対策が必要。	
21	トラブルへの対応力は、施設内に人がいるかどうかだけでは決まらない。必要な能力、権限、連絡手段及び対応手順を備えていない従事者を配置しても、適切な対応が行われるとは限らない。重要なのは、トラブルを早期に検知し、宿泊者に直ちに連絡・注意でき、必要な場合には対応能力を持つ者が所定時間内に現地へ到着できるという実効的な体制。したがって、常駐を一律に義務付けるのではなく、例えば次の要件を満たす場合には、現行の非常駐管理を引き続き認める制度としてほしい。 ・24時間連絡可能な責任者及び連絡窓口を確保 ・多言語対応を含め宿泊者と円滑に意思疎通できる ・騒音、出入り、火災等の異常を速やかに検知できる ・テレビ電話、タブレット端末等により宿泊者へ直ちに連絡できる ・必要な場合には、現行制度と同様に、おおむね10分以内に対応者が到着できる ・対応者に必要な研修を実施し、緊急時対応マニュアルを整備 ・苦情、検知、連絡、駆け付け及び対応結果を記録し、定期的に区へ報告する	
22	苦情要因(不適切な対応・不在)に対し常駐は不適切であり、不在時も記録が残り即応できる体制 (ICT・駆け付け)の方が行政の監督の実効性に優れている。常駐は、施設の規模にかかわらずニ十四時間の人員配置を要するため、客室数の少ない施設ほど一室当たりの負担が重くなり、既存の建物ストックを活用する小規模施設にとっては実質的な参入禁止に近い効果を生じる。	

23	令和8年6月12日付厚生労働省事務連絡「旅館業法に関するFAQの改定について」において、施設内フロント設置・職員等の施設内常駐を条例に規定することが可能である旨明記されたことを挙げているが、同事務連絡は条例で規定することが法制上可能であることを述べるにとどまり、貴区において常駐義務化が必要であることを基礎付けるものではなく、規制の必要性・合理性は貴区における立法事実に基づいて別途検証される必要がある。厚生労働省の旅館業における衛生等管理要領では、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認められており、スマートロック、防犯カメラ、騒音検知センサー等のICTを活用した常時の遠隔監視と、現行制度の下で認められている駆け付け体制の組み合わせは、物理的な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する。一律の常駐義務付けは、政府が進めるアナログ規制の見直しの方針に逆行するとともに、人件費負担の増大により小規模事業者を市場から排除し、新規参入を事実上困難にするものである。 令和8年7月15日付の厚生労働省・国土交通省・観光庁連名の技術的助言（以下「観光庁等通知」）が、騒音計や出入口におけるカメラの設置、モニタリング、一定期間のデータ保存等をICTを活用した管理体制として例示していることも踏まえ、ICTの利用も前提とした管理体制の基準を規則で定め、当該基準に適合する施設については常駐と同等の管理体制を有するものとして扱う等、より現実的かつ実効性のある体制の在り方について検討を求める。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
24	本規制の強化の主旨は、近隣住民との共生という大きなテーマで行われるべき。自身の運営する施設では、近隣説明会や近隣の方とのコミュニケーションを大切にし、何かトラブルがあった折には、直ぐに連絡が取れるようにしている。上記の常設等の義務は、世の中のテクノロジーの進歩等と逆行している。本主旨の住民との共生のために、物理的な方法論を限定せず、トラブルを防ぐことを目的としてほしい。	
25	常駐の目的について、火災・急病等を根拠とする場合、常駐者が具体的に担う行為と、それによって低減されるリスクをお示しいただきたい。また、自動火災報知設備、119 通報、避難設備等との役割分担をどのように整理しているのか。	
26	今回新たに施設内への常駐義務を課すことは、人材不足が叫ばれる宿泊業界においても、政府が進めるアナログ規制の見直しの方針に逆行する流れと言わざるを得ない。	

27	24 時間の電話受付、ICT による遠隔管理、本人確認、騒音検知、自動通報、警備会社等による一定時間以内の駆け付けを組み合わせた場合と、現地常駐との効果比較は行ったのか。特に小規模施設について、上記の方法で必要な安全性・管理水準を満たせるかを検証し、常駐の代替措置として認める「性能基準型」の制度は検討されたのか。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
28	営業従事者の常駐や玄関帳場（フロント）の設置を一律に義務化することには反対する。本人確認、入退室管理、遠隔対応、緊急時の駆けつけなど、ICTを活用した宿泊施設の管理は大きく進歩している。その中で「人が常駐すること」「物理的なフロントを設置すること」を再び一律に求めるのは、時代の流れに逆行する規制である。特に一棟貸切型の旅館業は、家族やグループが一戸建てを貸し切り、暮らすように滞在する、新しい宿泊需要から生まれた宿泊形態である。こうした新しい産業に従来型ホテルを前提とした規制を一律に課せば、事業の発展やイノベーションを大きく阻害すると考える。	
29	少子高齢化による人口減少や、労働生産性の課題がある日本では、人員配置を前提とした規制をさらに強化することは時代の流れに逆行するのではないかと考える。宿泊者や近隣住民の安全・安心を確保するため、緊急時の駆け付け体制を整備することの必要性については理解している。しかし、問題が生じる可能性があるから一律に人員配置を求めるのではなく、テクノロジー（防犯カメラや各種センサー等の安全設備、ITを活用した遠隔管理・本人確認・緊急対応システムなど）で安全性を確保しながら効率的に運営できる仕組みについて、十分に議論すべきではないか。 規制を強化するだけではなく、安全性の確保と省人化・生産性向上を両立できる制度設計を検討してほしい。	
30	デジタル庁が地方公共団体についても「常駐・専任規制」をアナログ規制の一つとして点検・見直しの対象としている中で、今回の常駐義務についてICTによる代替可能性をどのように検討したのか。無人型であっても、ICT、宿泊者との連絡、近隣対応、迅速な駆け付け等によって問題なく営業している施設も少なくないはず。「人が施設にいること」を目的化するのではなく、必要な安全性・管理水準を実現していることを基準とする性能基準型・技術中立型の制度としてほしい。	
31	施設への「常駐」の義務化は、デジタル・ICTを活用した管理が可能になっている中で、デジタル庁が進める方向性とも合っていないのではないか。駆付け条項だけで事足りる。	

32	ICT技術が高度に発展し、デジタル庁もデジタル化管理を積極的に推進している今日、常駐の義務化は時代の方向性と逆行している。24時間遠隔対応、本人確認システム、騒音検知設備、および徒歩10分以内での迅速な駆けつけ体制によって、必要な安全管理水準を実現できる可能性があるのではないか。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
33	現行制度で認められている代替設備(駆け付け・監視カメラ等)でどのような不備が生じ、常駐によりどう解決されるのかの検証結果が示されていない。現行の玄関帳場代替設備の制度を維持した上で、 その要件を規則において高度化する形で検討してほしい。	
34	営業従事者の常駐義務化について、迅速な対応体制を確保するという趣旨は理解した。令和8年4月1日施行のガイドラインによる管理体制強化の効果を検証したうえで要否を判断してほしい。あわせて、常駐場所を施設内に限らず同一建築物内・同一敷地内も認めること、ICTを活用した体制を代替として認める余地を設けることを検討してほしい。	
35	常駐義務が必要な場合も、すべての施設に一律に課すのではなく、施設の規模、最大宿泊人数、建物形態、周辺環境、過去の苦情・違反状況等に応じて判断すべき。苦情や違反を繰り返す施設に対して常駐等の追加措置を求める段階的な制度の方が、実効性と公平性を両立できると考える。	過去の苦情等、多岐にわたる事情に応じて必要な体制や設備を変えていくことを想定した場合、判断基準の運用が非常に複雑化することに加え、従事者等の非常駐を前提として建設された施設において、その後に常駐体制へ変更するためには、必要な設備改修等にかかる負荷が大きくなることや、変更までに相当な時間を要することが想定されることから、実効性が乏しいため、施設が新設される時点で適用することが現時点においては適切と考えております。
36	常駐義務の導入によって、苦情・事故等をどの程度減少させることを目標としているのか。施行後に効果を検証し、効果が確認できない場合に見直す仕組みは設けるか。	具体的な数値目標は設けておりません。すべての苦情等が未然に防止されることが望ましいと考えております。改正後においても、引き続き国の動向も注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
37	営業時間中は施設内又は直ちに対応可能な場所に常駐職員を配置することを義務付けてほしい。	条文には「営業時間中、常時、宿泊者の利用しやすい位置に、受付等の事務に適した広さを有する玄関帳場に営業者が勤務し、又は営業従事者を勤務させ、宿泊者等の出入りを確認すること及び事故が発生したときその他緊急時等に迅速に対応することができるようにすること」という旨を規定し、旅館・ホテル営業や簡易宿所営業を営む場合、それが可能な人員を規定の位置に配置するよう求めます。条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
38	必要な常駐人数はどのように定める予定か。数名程度の小規模施設と 100 名以上を収容する大型施設で、客室数・宿泊定員に応じた人数基準を設けるのか。	
39	同一敷地内に複数のヴィラ・宿泊棟がある場合、各棟に常駐が必要なのか。それとも敷地・営業施設単位で足りるのか。	

40	令和8年4月のガイドライン改正により、徒歩10分以内の3名駆けつけ体制がすでに明確化されているにもかかわらず、今回さらに常駐義務が追加されることは、二重規制にあたる可能性がある。	今回の規制は、施行後の新規申請に適用予定です。

2　構造設備基準の改正点について

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	玄関帳場は、単にカウンター等を設置するだけではなく、宿泊者の出入りを実際に把握できる設備・動線としてほしい。 宿泊者が玄関帳場を経由して施設へ出入りできる構造を基本とし、本人確認や緊急時対応が実際に機能する基準を設けてほしい。	玄関帳場（フロント）については、「宿泊者の利用しやすい位置」、「受付等の事務に適した広さを有する 」と規定します。構造設備等基準詳細については区規則で規定することを検討しており、ご意見として参考とさせていただきます。
2	フロントは、実際に営業従事者が常駐し、宿泊者や近隣住民が必要なときに管理者と接触できる場所として設置することが重要。	
3	管理事務所について、単に所在地を確保するだけでは意味がない。 営業施設との距離、現場への到着時間、連絡体制等について具体的な基準を設け、管理事務所の存在によって営業施設の実質的な無人状態が認められることのないようにしてほしい。	主な改正内容（４）に記載している「一体的に管理することができる構造」を求める施設には管理事務所も含み、実質、管理事務所は施設内に設置されるため、迅速かつ的確な対応が進むと想定しております。条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
4	管理事務所は、実際に管理業務を行える場所として機能させる必要がある。	
5	管理事務所は施設内に完備し、24時間体制で対応できることを義務化してほしい。	
6	海外に居住する事業者に対し、トラブル時にすぐ動ける国内の責任者・管理窓口の設置を必須とし、対応を怠った際の指導体制を整えることを望む。	
7	「一体的な管理」の基準について、「一体的に管理できる」「区画されている」「混在していない」という表現だけでは、具体的にどのような建物が認められるのかが不明確。宿泊者が隣家の敷地へ容易に立ち入れる構造や、ベランダ、屋外階段、通路等を通じて隣家へ侵入できる構造については認めないなど、具体的な基準を設けてほしい。	条文には、「施設は、玄関、玄関帳場、客室その他宿泊等の用に供する部分を一体的に管理することができ、かつ、住居その他の施設と区画され、これらが混在していない構造であること。」と規定することで、一事業者の許可範囲は、客室エリアと玄関帳場（フロント）や管理事務所が接する構造であり、そのエリア内に居住者など（宿泊者・その施設の従事者等関係者以外の者）が立ち入らない構造とすることを想定しています。施設エリアの出入口には扉などの明確な区画の他、従事者等が常駐する玄関帳場の設置を求める予定です。また、この規定により、施設入口（区画）及び玄関帳場の先にある廊下、階段、エントランス、エレベーター 等については施設専用部として居住者等との共用は認められないこととなります。また、ごみ置場についても「その他宿泊等の用に供する部分」と認められる場合には共用は不可とする方向です。条例には規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
8	「一体的に管理できる」という抽象的な表現だけでは、審査担当者によって判断が分かれる可能性がある。 特に、 ・廊下 ・階段 ・エントランス ・エレベーター ・ごみ置場 ・その他の共用部分を一般の居住者と宿泊者が共用する場合について、どのような状態で「一体的管理」と認めるのか、具体的な判断基準を規則・ガイドライン等に明記してほしい。	
9	他の居住者と同じ共用玄関・廊下・エレベーターを使用する構造のものは一体管理不可としてほしい。	

10	平成30年の旅館業法施行令等の改正により、玄関帳場の代替設備（テレビ電話等による本人確認設備等）が国の制度として明示的に認められ、多くの事業者がこの制度を前提に適法に事業を構築してきた。物理的な玄関帳場の設置を一律に義務付けることは、この国の規制緩和の趣旨を条例により実質的に無効化するものである。適切な代替設備を設置・維持することで、宿泊者の本人確認や緊急時対応の機能は十分に果たすことが可能であり、また、既存の建物を活用する小規模施設においては玄関帳場設置のための改修が構造上困難な場合も多いことから、玄関帳場設置が困難な物件はICTを活用した代替措置を認めることを含め、一律義務化ではない柔軟な対応を望む。	周辺地域の生活環境への悪影響の防止の目的から、厚生労働省は、令和８年６月12日付事務連絡「旅館業法に関するＦＡＱの改定について」において、「地域の実情に応じて、施設内フロント設置・職員等の施設内常駐を条例に規定することは可能」である旨を明記しております。こうした国からの新たな見解が示されたことを受け、今回の条例改正を行うこととといたしました。 「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を認識し、その時点で即座に対応する」ためには、現時点では、人による管理が望ましいと考えておりますが、ＩＣＴ技術をチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善などにご活用いただくこと自体は差支えありません。
11	玄関帳場や管理事務所という物理的設備を設置すること自体が、どのように騒音、ごみ、喫煙等のトラブルを防止するのか、公表資料からは十分に確認できない。本人確認、出入りの確認、ルール説明、緊急連絡等については、対面だけでなく、テレビ電話、入退室管理、出入口カメラ等を組み合わせることでも実施できる。特にルール説明については、単に対面で説明するだけでなく、宿泊者が理解できる言語による説明、ピクトグラム、動画等を活用し、騒音、ごみ、喫煙、登録者以外の立入り等のルールを宿泊者が確認・同意した記録を残す方が、実効性を確認しやすいと考える。したがって、玄関帳場及び管理事務所についても、その設置自体を目的とするのではなく、本人確認、ルール説明、出入りの確認及び緊急対応という必要な機能を満たしているかを基準としてほしい。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、従事者等の常駐体制及びそれら体制維持に必要な設備として玄関帳場や管理事務所の設置を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
12	受付等に適した玄関帳場（フロント）設置の義務化について、本人確認・鍵の受渡し・緊急時対応という機能が確保される場合の取扱いを検討してほしい。近隣への連絡先の周知については令和8年4月から掲示義務が導入されており、その効果とあわせて判断してほしい。	
13	管理事務所の設置義務は、営業従事者の常駐義務を前提として、その体制維持のために必要とされるものであり、ICTを利用した常駐と同等の管理体制を有する体制の基準を規則で定め、この場合は管理事務所の設置義務も免除いただきたい。	
14	厚生労働省の衛生等管理要領(令和7年3月改正)が認めるICT活用や、政府が進める「アナログ規制見直し」の方向性に逆行している。施設内に管理事務所のためのスペースを確保することは、小規模施設にとって客室面積の直接的な減少を意味し、 事業の成立性に大きく影響する。	

15	「責任の所在の明確化」及び「迅速な対応」は、管理者・緊急連絡先の周辺住民への明示、ICTを活用した宿泊客の出入りの確認及び記録等、より制限的でない手段によっても達成可能である。とりわけ防犯カメラによる出入りの確認及び記録は、貴区が住宅宿泊事業法施行条例において義務化しようとされている手段そのもの。建物の構造そのものについて一律の制限を課す必要性はない。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、従事者等の常駐体制及びそれら体制維持に必要な設備として玄関帳場や管理事務所の設置を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
16	建物の構造に着目した一律の要件によるのではなく、「責任の所在の明確化」及び「迅速な対応」という目的に直接対応する手段によって達成してほしい。この課題は建物の構造に起因するものではなく、連絡先が分からないこと及び連絡先が機能しないことに起因するものである。したがって、標識の正しい掲示、近隣住民への事前周知、応答義務及び対応記録の保存の義務付け、並びに貴区による許可施設の所在及び連絡先の一元的な把握・公開といった、目的に直接対応し、かっより制限的でない手段によって達成することが可能であり、またその方が確実。貴区が施設ごとの所在及び連絡先を把握し、近隣住民が照会できる状態を整えることによって解決されるものではないか。	
17	常駐を前提とする管理事務所の設置義務も不要。	
18	施設が共同住宅内に点在する場合に、トラブルの発生源や責任の所在を特定しにくいという区の問題意識は理解できるが、その解決手段を、客室、玄関帳場及び管理事務所が接する構造や、住居と物理的に区画された構造に限定する必要性については、十分な説明がない。責任の所在については、施設ごとの責任者及び統一された連絡先の表示、入退室記録、出入口の識別、建物管理者との連携、苦情対応記録等によって明確化できる場合がある。したがって、物理的に区画された構造だけを一律に求めるのではなく、責任の所在、宿泊者の識別及び問題発生源の特定が確実にできる管理方法について、代替措置を認めてほしい。	施設ごとの責任者設定及び統一された連絡先の表示、入退室記録、出入口の識別、建物管理者との連携などについては、建物の状況に応じて指導は行ってまいりましたが、施設ごとに許可事業者が異なる場合を想定すると、共通の責任者や連絡先設定を強制することは困難であることや、住宅等他用途のエリアも混在することでトラブルの発生源や責任の所在を特定しにくいという問題は残ります。このような問題について、区民からの苦情や不安の声を多数いただいているため、一体的管理を義務付けることといたしました。本規定により、従業員等が自身の管理する施設に起因するトラブルを認識し、即座に直接対応することで適切な運営体制が確保できるものと考えております。 また、区画については、一体的に管理された施設の範囲を明確にするために必要なものと考えております。
19	一体的な管理の要件については、共同住宅の一室等を活用する事業形態を新規の許可について事実上排除するものである。また、既存の共同住宅において共用廊下を区画し居住者の立入りを排除することは、他の区分所有者及び賃借人の権利に直接影響するため実務上実現が困難な場合が多い。	

20	「一体的な管理」の要件は、分譲マンションや共同住宅の一室等を活用する事業形態を新規許可から全面的に排除するものである。この事業形態は、現行制度の下で適法に認められ、空き家・空き室の有効活用にも資するものであり、これを構造基準によって一律に排除することは、既存の建物ストックの活用という国の政策方針にも逆行する。責任の所在の明確化や近隣からの苦情への迅速な対応という目的は、管理者・緊急連絡先の明示、ICTによる監視・記録体制、駆け付け体制の確保、標識の掲示等の、より制限的でない手段によっても十分に達成可能である。そのため、「一体的な管理」の要件については、その必要性や代替措置の可能性を改めてご検討いただき、建物の構造によって一律に新規許可の対象から除外するのではなく、上記のような管理体制が適切に確保されている場合には許可を可能とするなど、目的達成に必要な範囲で柔軟な制度設計としていただきたい。	施設ごとの責任者設定及び統一された連絡先の表示、入退室記録、出入口の識別、建物管理者との連携などについては、建物の状況に応じて指導は行ってまいりましたが、施設ごとに許可事業者が異なる場合を想定すると、共通の責任者や連絡先設定を強制することは困難であることや、住宅等他用途のエリアも混在することでトラブルの発生源や責任の所在を特定しにくいという問題は残ります。このような問題について、区民からの苦情や不安の声を多数いただいているため、一体的管理を義務付けることといたしました。本規定により、従業員等が自身の管理する施設に起因するトラブルを認識し、即座に直接対応することで適切な運営体制が確保できるものと考えております。 また、区画については、一体的に管理された施設の範囲を明確にするために必要なものと考えております。
21	一体的な管理を義務化すると、居住者の存する集合住宅の一室での運営が構造上困難となり、住宅ストックの活用に影響が及ぶ。発生源の特定や責任の所在の明確化は、各客室の記録装置の設置や客室ごとの表示によっても対応しうる。同一の課題について住宅宿泊事業ではICT管理を求められることとの関係も示してほしい。	
22	管理事務所の設置義務化について、小規模施設では床面積の負担が大きくなる場合がある。規模に応じた基準とすること、および最低面積や玄関帳場との兼用の可否を明確にしてほしい。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。

3　その他大田区旅館業法施行条例について

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	既存施設にも規制適用を望む。（同様のご意見 この他21件）	今回の改正により新たに設ける基準について、既に営業許可を受けている施設についても適用することは、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。一方で、既存の営業施設は、営業許可を受けた時点において、その時点の法令及び条例に定められた基準に適合していたものです。遡及適用する場合、その規制によって生じる負担等との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であるため、今回の改正においては、既存施設への適用を見送ることといたしました。 なお、区としては、既存施設による周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありません。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
2	今回の改正を新規施設だけに適用することには強く反対。既存施設には従前の基準を長期間認め続けるのであれば、現在問題を抱えている区民の生活環境は改善されない。構造変更に一定の準備期間が必要なものについては猶予期間を設け、構造変更を伴わない運用上の義務については、既存施設にも速やかに適用することを求める。	
3	既存の旅館業施設についても遡及し、営業従事者の常駐を求める。難しい場合は、トラブルになりそう、または区民から要望があった施設に関しては、遡及して営業従事者の常駐をするようにしてほしい。	

4	営業従事者の常駐、フロントや管理事務所の設置、一体的な管理を義務付け、トラブルや災害・緊急時に迅速に対応できる体制を確保してほしい。既存の旅館業施設についても、周辺住民から一定数以上の苦情が寄せられている場合や、管理上の問題、宿泊者による迷惑行為等が確認された場合には新基準への適合を義務付けるなど、必要な措置を講じてほしい。	今回の改正により新たに設ける基準について、既に営業許可を受けている施設についても適用することは、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。一方で、既存の営業施設は、営業許可を受けた時点において、その時点の法令及び条例に定められた基準に適合していたものです。遡及適用する場合、その規制によって生じる負担等との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であるため、今回の改正においては、既存施設への適用を見送ることといたしました。 なお、区としては、既存施設による周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありません。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
5	大田区には住宅と住宅が近接して建っている地域が数多くある。そのような地域で365日営業可能な旅館業を行うのであれば、単に「騒音に配慮するように」と事業者へ求めるだけでは不十分。施設の構造そのものによって周辺への影響を抑える必要がある。例えば、防音性能の確保、窓や壁等についての適切な遮音対策、宿泊者が隣家の敷地に容易に立ち入ることができない構造、敷地境界の明確化、出入口や動線の適切な配置など、物理的な対策を義務付けるべき。住宅が密集している地域では、宿泊者に「隣家に入らないでください」と説明するだけでは十分ではない。人為的な注意だけに頼るのではなく、そもそも隣家に入りにくい、騒音が周辺へ伝わりにくい構造にすることが必要。	従事者等の常駐や出入口への玄関帳場（フロント）設置義務化により、周辺への影響防止にもつながると考え、今回の改正案としておりますが、今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
6	特に、一戸建て住宅に多数の宿泊者を受け入れる場合、一般的な住宅として想定される生活人数と比較して発生する音の量が大きくなるため、騒音対策を「宿泊者に静かにするよう注意する」というソフト面だけに依存するべきではない。一定以上の宿泊人数を受け入れる施設については、二重窓、防音サッシ、防音壁、床・天井の遮音、防振対策、遮音性の高いドアなど、建物そのものの防音性能を向上させる措置を事業者に求めることを検討してほしい。	

7	住宅密集地では防犯・プライバシー対策を施設側の義務とすべき。大田区には住宅が密集している地域がある。一般住宅では、長期間同じ住民が居住することによって近隣住民同士の一定の信頼関係が形成されるが、旅館業施設では不特定多数の宿泊者が短期間で入れ替わりるため、通常の住宅とは異なる水準の防犯・プライバシー対策が必要。隣家との間に宿泊者が容易に通り抜けられる場所や、ベランダ・窓等から隣家の生活空間にアクセスできる構造がある場合には、施設側が柵、門扉、施錠設備、目隠し等を設置するなど、物理的に対策することを求めるべき。また、これらの対策については事業者の自己申告だけではなく、許可時に区が現地確認し、必要な対策が講じられていることを確認できる制度にしてほしい。	従事者等の常駐や出入口への玄関帳場（フロント）設置義務化により、周辺への影響防止にもつながると考え、今回の改正案としておりますが、今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。なお、許可の際、基準に適合しているかの現場検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
8	戸建てについても規制を検討していただきたい。	「戸建て」であるかどうかは基準に明記しておりませんが、今回の条例改正により従事者等常駐や一体的な玄関帳場設置等を義務付けることで、実質、一般的な戸建住宅での運営は一定の制約を受けることが想定されます。必要設備基準を満たす構造・形態であれば認める方向で検討しております。
9	地域で問題が多く起こっている一戸建て住宅の民泊や旅館業法等の施設について対応をしてほしい。一戸建て住宅として建築された建物を旅館等にする場合は原則禁止にしてほしい。	
10	常駐しているか、玄関帳場が機能しているか、区画が保たれているかは、書類の審査では分からない。抜き打ちを含む定期的な立入検査を実施できるよう、保健所生活衛生課の人員と予算を確保してほしい。区内の宿泊施設は増加を続けており、新基準の審査と既存施設の監視を現在の体制で両立させることは困難だと考える。	監視体制等、条例には規定しない細部の内容については、今後、検討を進める中で参考とさせていただきます。 引き続き申請時の審査を徹底する他、営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。なお、許可の際に、基準に適合しているか、現場における実際の機能確認等検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
11	管理者常駐の実効性を確保するための監査体制が示されていない。改正案では「管理者常駐必須」と明記され、無人管理を制度的に禁止する重要な規定になっている。しかし、常駐の実効性を確保するには、常駐状況の確認方法、違反時の指導・改善命令、再発防止策・の義務付けなどの監査体制が不可欠だ。現時点の資料では、管理者常駐の確認方法や監査の仕組みについて具体的な記述がない。制度の実効性を担保するための運用面の整備を検討してほしい。	
12	大田区が許可後も責任を持って事業者・施設を監督すべき。区には許可後も事業者と施設が条例・規則・許可条件等を継続的に遵守しているかを確認する責任があると考える。そのため、区による監視・立入確認の体制を強化してほしい。	
13	許可の際は、書類上の確認だけではなく、区が現地を確認し、実際に防犯・プライバシー上の問題がないことを確認する仕組みが必要。	

14	どれほど厳格な基準を設けても、実際に守られているかを確認できなければ制度は機能しない。立入検査体制の強化を求める。	監視体制等、条例には規定しない細部の内容については、今後、検討を進める中で参考とさせていただきます。 引き続き申請時の審査を徹底する他、営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。なお、許可の際に、基準に適合しているか、現場における実際の機能確認等検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
15	行政による定期的・事前通知なしの抜き打ちの確認体制を整備すべき。（同様のご意見 この他1件）	
16	許可を出した大田区が責任を持って事業者を管理すべき。時間帯を問わない抜き打ちの確認・見回りを大田区が実施する仕組みを設けることを求める。	
17	一度許可した施設についても、許可時の状態が維持されているかを確認する仕組みを整えてほしい。	
18	既存施設に対する監視体制の強化を望む。	
19	すべての施設を一律に同じ頻度で監視するのではなく、苦情件数、違反歴、過去の指導状況等を踏まえ、問題が多い施設にはより重点的な監視を行う仕組みを設けるべき。住民からの苦情を単に受け付けるだけではなく、苦情を行政による監視・立入確認につなげる仕組みを構築してほしい。	
20	住民からの通報だけに依存せず、区による監視・確認を行うべき。区が主体となって、定期的な立入確認に加え、必要に応じて事前通知を伴わない抜き打ちの見回り・確認を行う仕組みを整備すべき。	
21	営業後の継続的な監督の制度化を望む。（同様のご意見 この他1件）	
22	大田区による監視・見回りを強化してほしい。平日の日中だけではなく、時間帯を限定しない見回り・監視を行うこと。また、苦情が多発している施設については、通常の施設よりも重点的に確認してほしい。周辺住民が事業者と直接交渉して問題を解決することを前提とするのではなく、区が責任を持って事業者を監督する仕組みとしてほしい。（同様のご意見 この他1件）	
23	「10分以内の駆け付け」等の形式的な管理ではなく、施設内常駐を原則とするとともに、区が実際の勤務実態を確認できる仕組みを設けてほしい。（同様のご意見 この他1件）	
24	防犯カメラ等の確認だけに頼らず、夜間・休日の通報窓口や現地確認体制の構築を望む。	
25	実際の運用では管理者が不在とならないよう、形式的な設置で終わらせないよう、許可審査の厳格化および事前連絡なしの抜き打ち現場確認体制を整備してほしい。	

26	民泊・旅館業に関する生活環境の問題は、単純な騒音問題だけではない。特に住宅密集地域では、隣家との距離が近いため、一般的なホテル街とは異なり、宿泊施設で発生する一つ一つの行為が周辺住宅へ直接影響する可能性がある。大田区が「良好な生活環境を将来的に維持する」ことを改正目的とするのであれば、単に苦情発生後の対応を強化するだけではなく、問題が起こりにくい地域、起こりにくい構造、起こった場合に直ちに対応できる管理体制を一体として整備する必要がある。	ご意見として参考とさせていただきます。
27	トラブルの発生は、必ずしも区役所の開庁時間内とは限らない。 夜間・休日の苦情についても記録し、その後の監視・指導に反映する仕組みを整えてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
28	無許可で旅館業営業が行われている物件の建物所有者（オーナー）に対し、連帯して是正指導を行ってほしい。悪質な場合は所有者名・物件名の公表および警察との連携による厳正な処罰（旅館業法違反）を断行してほしい。所有者が海外居住者の場合でも、国内の施設管理代行者や納税管理人を徹底追究してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。悪質な事業者については、所轄警察等へ相談し、対応を検討いたします。
29	無許可物件の予約サイト（OTA）からの即時排除と逆引き特定を求める。無許可で営業・掲載されている物件について、プラットフォーム事業者へ即座に取り下げ要求を行ってほしい。現地写真や鍵の管理状況等の現場証拠から行政が部屋番号を特定する調査体制強化を求める。	予約サイト（OTA）の指導等については、主に観光庁が所管しております。区において無許可営業等が発覚した場合は、可能な範囲において削除要請等を実施する他、適宜、観光庁等所管行政機関と連携し、事業者へ法令遵守を求めていきます。また、監視体制等につきましては、今後検討を進める中で参考とさせていただきます。
30	営業時間中に営業従事者が常駐しない施設については、問題が発生した際に「誰が、いつ、どのように対応するのか」を明確にし、実際に機能する管理体制を確保することが不可欠。	事業者は許可申請時に、営業施設の構造設備の概要（施設内玄関帳場が「無」の場合の代替機能設備を備えることの説明の記載）や苦情及び問合せに適切に対応するための緊急連絡先及び体制を提出することが必須となっております。これらの記載に不備等がないか、引き続き申請時の審査を徹底するとともに、実際の機能確認のため、監視指導体制の強化等を検討しております。また、違反に対しては、厳格に対応する方針です。
31	違反した場合の実効性を確保すべき。違反の内容や程度に応じて、改善指導、改善命令、営業停止、許可取消し等につながる明確な基準を設けることを求める。ガイドライン違反についても、実効性のある対応を可能にすべき。	監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。基準違反時等の対応については「大田区環境衛生関係不利益処分取扱要綱」に必要な事項を定めており、この規定に基づき処分の判断をする他、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
32	違反時に実効性のある行政措置を講じていただきたい。条例違反、許可条件違反、管理体制の不備等について、単なる行政指導だけで終わらせるのではなく、改善命令、営業停止、許可取消し等を含め、法令の範囲内で実効性のある措置につながる制度を明確化してほしい。	

33	指導、勧告、命令等について、可能な限り具体的な判断基準を示してほしい。	監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。基準違反時等の対応については「大田区環境衛生関係不利益処分取扱要綱」に必要な事項を定めており、この規定に基づき処分の判断をする他、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
34	違反時の措置の明確化を求める。 指導・勧告・命令・許可の取消しという段階的な措置と、その判断基準（同種の苦情が一定回数を超えた場合など）をあらかじめ定め、公表してほしい。	
35	指導しても改善されない場合には、営業停止や許可取消しなども含め、実効性のある規制を求める。（同様のご意見 この他1件）	
36	現在のガイドラインについても、実際にどの程度遵守されているのか、区による検証を行ってほしい。違反・不履行が確認された場合には実効性のある是正措置を講じてほしい。（同様のご意見 この他1件）	
37	違反事業者への猶予のない厳しい処分（許可取り消し等）をしてほしい。	
38	既存施設への規制強化が困難である場合でも、現行のルールに違反している事業者を放置しないことが重要。ガイドライン等に違反している事業者に対して、指導、勧告、改善命令等を行い、改善されない場合には営業停止や許可取消し等につながる明確な制度を設けることを求める。（同様のご意見 この他1件）	
39	近隣住民からの苦情を制度運用に適切に反映してほしい。苦情について、件数や内容、発生頻度、事業者の対応状況等を適切に把握し、改善されない場合には段階的に強い行政措置を取れる仕組みを設けることを求める。（同様のご意見 この他1件）	
40	近隣トラブルが多発・長期化している既存施設については、優先的に管理体制の改善指導を望む。	
41	条例として実効性のある罰則を設けるべき。重大な違反、繰り返しの違反、改善命令に従わない場合などについては、営業停止、許可の取消し等を含む実効性のある措置を設けるべき。（同様のご意見 この他1件）	
42	新法案ではやらない出来ない解決されない常駐者や利用者に罰則規定を盛り込んでほしい。住民の苦情が軽視されない事を望む。	
43	条例違反が確認された場合には、改善指導だけで終わらせるのではなく、違反の程度や継続性等に応じて、改善命令、営業停止、許可取消し等を含む実効性のある行政上の措置を講じられる制度とすること。特に、周辺住民からの苦情が繰り返されている施設については、区が事実確認を行い、問題が確認された場合には重点的な監視・指導を行う仕組みや、条例違反に対する罰則についても検討してほしい。（同様のご意見 この他1件）	

44	関係機関と連携し、条例違反者に対する罰則（ペナルティ）・行政処分の明確化と実名公表等のような厳罰化を条例で明確に整備することを望む。	監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。基準違反時等の対応については「大田区環境衛生関係不利益処分取扱要綱」に必要な事項を定めており、この規定に基づき処分の判断をする他、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
45	違反事業者の公表を求める。 指導に繰り返し従わない事業者について、施設名・所在地・事業者名を区のホームページで公表する制度を設けてほしい。	
46	指導・勧告・命令・許可の取消しという段階的な措置と、その判断基準をあらかじめ定めて公表し、基準に該当した場合には躊躇なく適用してほしい。あわせて、指導に繰り返し従わない事業者の施設名・所在地・事業者名を公表する制度を設けてほしい。	
47	違反時の段階的な行政処分基準を明文化してほしい。行政対応について、どの程度の違反や反復によって次の段階に進むのか、住民から見ても事業者から見ても分かる客観的な基準を定めてほしい。違反の累積期間、改善確認方法、悪質性・緊急性を考慮する基準についても明確化し、可能な範囲で公表してほしい。	
48	新規・既存を問わず全ての対象事業者について、明確な処分基準を設けて、事業者名を公表を改善勧告期限経過後30日以内などの期限を設けて行ってほしい。	
49	制度の実効性を担保するための常駐状況の確認方法、違反時の指導・改善命令、再発防止策の義務付けなどの監査体制の整備を検討してほしい。指導・勧告・命令・許可の取消しという段階的な措置と判断基準および、指導に繰り返し従わない事業者情報を公表してほしい。	
50	許可施設情報の公開を求める。 区内の旅館業許可施設について、所在地・施設名・営業者名・緊急連絡先を一覧として公表してほしい。住民は現在、隣が許可施設なのか無許可なのかを確認する手段が乏しく、苦情の申し出先すら分からない。	許可等のある施設一覧については、大田区ホームページ「大田区の民泊制度について」のページにて掲載しております。 条例改正後は、施設へ従事者等が常駐することとなるため、苦情等を施設へ直接、申し出しやすくなることで、近隣の方々の不安解消につながることを想定しております。 改正条例施行までに申請される管理者不在型旅館業施設については、緊急連絡先等を近隣住民など必要な方々に分かるよう、施設の見やすい位置に掲示することを指導している他、事業を開始する前には説明会開催を義務付けるなど、区民の皆様の不安解消に努めております。引き続き、これら事項が遵守されるよう、監視指導体制の強化等を検討してまいります。
51	制度の改正のみならず、改正の実効力を担保するため、行政による適時適切なモニタリングと情報公開を行い、事業者の責任をより明確化してほしい。	

52	夜間・休日の通報窓口の設置を求める。 トラブルが起きるのは区役所が閉まっている深夜と休日。夜間・休日にも通報でき、その内容が記録され、後日の指導や許可の判断に反映される仕組みを作ってほしい。あわせて、通報した住民に対して、その後どのような指導が行われたかを知らせてほしい。何が起きたか分からないまま同じ被害が続けば、住民は「言っても無駄だ」と諦め、苦情件数として表に出てこない被害を大量に生んでいる。夜間も含め、大田区が即時対応、管理できないのであれば許可すべきではない。	行政における通報窓口としては、現在、東京都において「東京都民泊コールセンター」（電話受付は11時～19時、土曜日・日曜日・祝日を含む毎日運営（年末年始を除く）、AIチャットボットによる受付は24時間毎日）が開設されている他、観光庁においても「夜間苦情受付コールセンター」の設置が検討されております。 区としては、事業の実施主体はあくまで事業者であるため事業者自身で責任を持って対応するよう指導しており、今後も事業者による対応が迅速かつ適切に行われるよう、監視指導体制の強化等を検討しております。事業者による対応等が不適切だった場合などには、引き続き、開庁時間においてご相談を受け付ける方針ですが、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
53	住民が直接事業者へ連絡することを前提としない区の苦情受付窓口を設置すべき。深夜に連絡しても事業者につながらないことや、事業者から強い言葉を返されたり、トラブルになったりすることを恐れて、連絡をためらう住民もいるため、大田区が住民からの苦情・相談を直接受け付ける専用の窓口を設けることを求める。深夜・休日を含め、実際にトラブルが発生した時間に相談できる体制としてほしい。これにより、住民と事業者を直接対立させるのではなく、行政が第三者として責任を持って対応することができる。	
54	24時間対応可能な相談窓口を設け、区が住民と事業者の間に入ってほしい。住民が安心して相談できるよう、大田区が中立的な立場で相談を受け、必要に応じて事実確認、事業者への指導、住民との調整等を行う仕組みの整備を望む。	
55	住民・管理組合からの通報体制と迅速な立ち入り調査を求める。マンション内での無許可旅館業の疑いに対し、24時間受け付けるWEB通報窓口を設置し、保健所等による速やかな立ち入り調査を実施してほしい。	行政における通報窓口としては、現在、東京都において「東京都民泊コールセンター」（電話受付は11時～19時、土曜日・日曜日・祝日を含む毎日運営（年末年始を除く）、AIチャットボットによる受付は24時間毎日）が開設されている他、観光庁においても「夜間苦情受付コールセンター」の設置が検討されております。区としては、引き続き、開庁時間において通報を受け付け、速やかに調査等必要な対応を行っていくとともに、監視指導体制等の強化や違反に対して厳格な対応を検討しております。

56	今回の住宅宿泊事業法施行条例改正案では、小学校及び中学校の敷地周囲100メートル以内が制限対象とされている。旅館業についても、学校だけではなく、子どもが一人で歩く通学路、学童、保育園、幼稚園などの周辺について、地域の実情に応じた営業制限を検討すべき。（同様のご意見 この他3件）	住宅宿泊事業については、住宅宿泊事業法第18条に「合理的に必要と認められる限度において、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」という旨が規定されております。 一方で、現行の旅館業法では未成年が利用する施設の清純な施設環境が著しく害される、いわゆるラブホテル等が施設周辺に立地される場合を除き、立地制限に関する規定はないため、条例で特定のエリアにおける営業を制限することは困難です。また、期間制限に関する規定もないため同様に、条例で営業期間を制限することは困難です。なお、旅館業が実施不可の区域については、都市計画法に基づく用途地域など、他法令の規定に基づき案内しております。
57	旅館業についても、住宅宿泊事業と同様の地域制限を設けてほしい。周辺住民の生活環境を守る観点から、住居専用地域等における新規営業の制限や、学校等の周辺における距離制限など、地域の実情に応じた立地規制を設けてほしい。	
58	区内の小中学校、保育園、幼稚園、児童公園等の施設周辺（敷地境界から150メートル～200メートル以内）においては、良好な教育・育児環境を保護するため、簡易宿所等の設置許可を原則として認めない厳格な距離制限を設けてほしい。	
59	旅館業についても学校や児童関連施設の周辺だけでなく、通学路等についても地域の実情に応じた規制を検討してほしい。（同様のご意見 この他2件）	
60	病院、診療所、老人ホームその他の高齢者施設など、静穏性や安全性が特に求められる施設について、周辺の一定範囲を旅館業の営業制限の対象とすることを検討してほしい。（同様のご意見 この他2件）	
61	高齢者施設・老人ホーム、病院、診療所等についても旅館業の立地を制限する仕組みを検討してほしい。	
62	建築基準法上「ホテル・旅館」が建築可能なエリアであっても、実態として区民が生活の拠点としている住居エリア全般において無人営業や住居混在型施設の設置を実質禁止・厳格化することを望む。	
63	住宅街や旗竿地・路地状敷地等における旅館業の立地そのものを見直しを望む。	
64	旅館業についても住宅密集地等への立地制限を設けるべき。	
65	住宅宿泊事業だけでなく、365日営業可能な旅館業についても地域に応じた営業制限を設けるべき。住宅宿泊事業に対しては地域や曜日による制限を設ける一方、旅館業については365日営業を認めるのであれば、その差が周辺住民の生活環境にどのような影響を与えるのかを検証し、必要であれば旅館業にも同様の地域的制限を設けるべき。	

66	現在の民泊制度については強い不安を感じており、これ以上の民泊施設の許可については慎重な判断を求める。民泊は観光振興や地域経済への一定の効果が期待される一方、住宅地においては、宿泊者の入れ替わりによる騒音・ごみ出し・防犯面の不安、近隣住民とのコミュニケーションの難しさなど、従来の住環境とは異なるリスクが生じる。特に、地域住民と宿泊者との間に継続的な関係が築きにくいことから、問題が発生した際の迅速かつ実効性のある対応にも懸念がある。大田区は住宅地と観光・交通拠点が近接している地域も多く、単純に民泊を受け入れられる地域か否かではなく、周辺の住環境や施設、地域特性を踏まえて慎重に判断する必要があると考える。制度を設けて一定のルールのもとで運用するだけではなく、実際にその地域で生活する住民が安心して暮らせることを最優先に、許可基準や立地制限、近隣住民への配慮、管理・緊急時対応等について、より実効性のある規制を検討していただきたい。	住宅宿泊事業については、住宅宿泊事業法第18条に「合理的に必要と認められる限度において、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」という旨が規定されております。 一方で、現行の旅館業法では未成年が利用する施設の清純な施設環境が著しく害される、いわゆるラブホテル等が施設周辺に立地される場合を除き、立地制限に関する規定はないため、条例で特定のエリアにおける営業を制限することは困難です。また、期間制限に関する規定もないため同様に、条例で営業期間を制限することは困難です。なお、旅館業が実施不可の区域については、都市計画法に基づく用途地域など、他法令の規定に基づき案内しております。
67	用途地域だけでなく、周辺の住宅密集状況や立地、防災体制等を含めて総合的に審査してほしい。区民の居住空間と観光客等の滞在空間を明確に分離するよう厳しく規制してほしい。	
68	旅館業と住宅宿泊事業の規制に整合性を持たせるべき。両制度が法的に異なることは理解しているが、住民から見れば、どちらも宿泊者の出入りや騒音、ごみ、深夜の人の出入りなど、生活環境に影響を与える可能性がある。旅館業についても、地域の特性に応じて営業可能な区域や時間、曜日等を制限する仕組みを検討してほしい。	
69	玄関帳場や常駐義務を免脱するために使われる公道・共用部の南京錠型キーボックスを放置物として即時撤去し、非対面チェックインのインフラを物理的に断ち切ってほしい。	現行の旅館業法を踏まえると、条例において義務付けすることは困難ですが、従事者等の常駐や玄関帳場の設置義務等により申出内容に準じた対応がなされるものと考えております。これら事項が確実に遵守されるよう、指導してまいります。
70	説明会などで地域住民の理解を十分に得ない場合は新規の許可申請ができないようにしてほしい。	現行の旅館業法を踏まえると、条例において義務付けすることは困難ですが、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
71	住宅街には100m以内の近隣住民全世帯の合意がなければ開設しないことを求める。	

72	現在の事業者による住民説明会制度を実効性のあるものに改めていただきたい。旅館業施設の開設に際して事業者が行う住民説明会についても、現在の仕組みでは、住民が十分に情報を得たり、意見を述べたり、その意見が実際に反映されたかを確認したりすることが困難。説明会の告知期間が1週間程度では短すぎる。住民説明会は、事業者が「説明した」という事実を作るための手続ではなく、住民との実質的な意見交換の場として制度設計されるべき。	今回の条例改正後に開設される施設は玄関帳場が必置となり、管理者常駐の施設のみとなる方向であることから、説明会については、現行条例の規定を改正せず、説明会開催義務は設けない予定です。 旅館業法においては、近隣住民に対する説明規定がないことから、説明手法や説明者、説明記録等について過度な義務を課すことは困難ですが、改正条例施行までに申請される管理者不在型旅館業施設については、不在型旅館施設に関するガイドラインに基づき、引き続き審査、指導を徹底してまいります。 また、近隣住民に対する適切な説明のあり方等については、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
73	説明会は、事業者が計画を説明して開設手続きを進めるためだけの場ではなく、周辺住民が疑問や不安を伝え、事業者が回答し、必要に応じて計画や運用を改善するための実質的な対話の場であるべき。平日の日中に2日連続で開催する方法では、仕事や子育て、介護等で参加できない住民が生じる。開催実績だけで説明責任を果たしたとせず、平日夜間や休日を含め、十分な間隔を空けて複数回開催し、少なくとも1か月前に周辺住民へ通知する制度としてほしい。大田区には、説明会の開催状況、質問への回答、議事録等を確認し、必要に応じて事業者に改善を求めるなど、適切に関与していただきたい。説明会を「開催したか」だけで終わらせず、住民が参加でき、質問でき、回答を得られ、その内容が正確に記録され、必要な改善につながったかという実質的な観点から制度を設計することを強く求める。	
74	説明会について、住民から出された意見、懸念、過去のトラブル等を記録し、それに対する事業者の回答と対応策を明確にし、大田区がその内容を確認してほしい。住民から出された意見について事業者がどのように対応したのかを明らかにし、改善が必要な事項については大田区が事業者に対応を求める仕組みを設けるべき。	
75	説明会を単なる事後的な説明の場とするのではなく、営業開始前に周辺住民の懸念を把握し、その内容を実際の管理計画等に反映できる制度とすることを望む。	
76	大人数を収容する施設では、宿泊者数の増加に伴って、・騒音 ・ごみ ・交通 ・タクシー等の乗降 ・共用部分の利用 ・近隣住民とのトラブル など、生活環境への影響が大きくなる可能性があるため、住居系地域では宿泊定員の上限を設ける、または定員に応じて常駐・構造・管理体制を段階的に厳しくする制度を検討してほしい。面積だけを基準として大人数を収容できる制度ではなく、地域の生活環境への影響を考慮した定員規制が必要。	ご意見として参考とさせていただきます。引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
77	その場所で暮らす住民が安心して生活できるかという住民側の視点から制度を見直し、少なくとも現状以上に民泊施設を増やすことについては、慎重な姿勢を取っていただきたい。	ご意見として参考とさせていただきます。引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。

78	宿泊者の本人確認を確実に行う体制や苦情に繋がらないようにデポジット制度の導入や、保険関係についての規定を求める。	ご意見として参考とさせていただきます。引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
79	営業従事者の常駐義務化、玄関帳場及び管理事務所の設置義務化、一体的な管理の義務化は、責任の所在を明確にし、利用者に対する適切な指導や緊急時対応を可能としてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。営業許可を取得した営業者が責任を持ち、法令等の定めに基づき運用されるべきものと考えております。
80	営業従事者の家屋、近隣住民への責任と宿泊者への権限は明確なのか。明確でないなら明確にした方が良いと思う。	
81	規制強化に伴い、施行前に現行基準で許可を取得しようとする駆け込み申請が発生することが懸念される。既存施設について新基準を適用しない場合、営業者変更・事業譲渡等によって、実質的な事業主体が変わっても旧基準の施設として営業が継続される可能性がある。したがって、改正施行までの期間を可能な限り明確にする、駆け込み申請による規制回避を防止する、営業者変更・事業譲渡等について適切な確認を行う、増改築等の機会に新基準への適合を求める などの対策を検討してほしい。なお、事業承継については旅館業法上の地位承継制度との関係があるため、大田区条例で対応できる範囲と、国への制度改正要望が必要な部分を区別して検討することも求める。	ご意見として参考とさせていただきます。なお、改正条例施行日以後に旅館業の施設を増築し、改築し、大規模な修繕を行い、又は施設を拡張する変更などをする場合は、新条例の規定を適用する考えです。事業譲渡等については、現行の旅館業法を踏まえると、新条例の規定適用は困難と考えておりますが、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
82	施行時期をできるだけ早め、駆け込み申請を防ぐべき。	ご意見として参考とさせていただきます。
83	周辺住民が、深夜の騒音、不審な宿泊者の出入り、ごみの放置、施設周辺の迷惑行為等を監視し、事業者に連絡し、必要に応じて区に通報するといったことを恒常的に行わなければならないのであれば、住民が実質的に施設の管理人を担わされることになる。住民を「管理人代わり」にする制度にしないでいただきたい。	民泊事業については周辺環境との調和のもと、適切な事業が営まれることが重要であると考えており、今回の改正案としました。監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
84	現在、問題が起きた際に近隣住民が通報することで対応しているケースがあり、住民が無料の管理人のような役割を負わされている。利益を得る事業者だけでなく、営業を許可する区も責任を持って管理するべき。	
85	現在、問題が起きた際に近隣住民が通報することで対応しているケースがあり、住民が無料の管理人のような役割を負わされている。利益を得る事業者だけでなく、営業を許可する区も責任を持って管理するべき。そのため、時間帯を問わない抜き打ちでの現地確認・見回りを実施するなど、区が実態を把握できる体制を整えてほしい。	

86	事業者は旅館業によって利益を得ることができるが、周辺住民はその利益を得ることなく、騒音、ゴミ、防犯面の不安等への対応を求められ、さらに場合によっては住宅の資産価値にも影響を受けることになる。事業者が利益を得るための営業によって発生する管理コストを、利益を得ていない周辺住民に転嫁しない制度設計が必要。	民泊事業については周辺環境との調和のもと、適切な事業が営まれることが重要であると考えており、今回の改正案としました。監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
87	「住民が問題を発見して通報すること」を前提とした制度から、「事業者が自ら適切に管理し、行政がその適正な運営を確認する」制度へ転換することを求める。	
88	現在の「通報→駆け付け」という仕組みには、構造的な問題がある。住民が「何か問題が起きていないか」を監視し、問題が起きたら事業者へ連絡するという仕組みは、住民を無料の管理人・監視員にしているのと変わらない。受益者である事業者が管理責任を負い、住民に管理負担を転嫁しない制度にしてほしい。	
89	問題は民泊との不平等だと思う。旅館業が不平等で損をしないことを望む。	ご意見として参考とさせていただきます。
90	厳格な建築・消防基準や衛生管理、人的コストを負担して安全に運営している正規のホテル・旅館事業者と対等な競争条件を保ち、街の安全と平穏を守るためにも、風営法や旅館業法と同等の厳格なルールと取り締まりの下で運営されることが当然の帰結と考える。地域住民の平穏な住環境と、健全な観光産業の双方を守るため、大田区におかれましては実効性のある厳格な運用の徹底を切に願う。	ご意見として参考とさせていただきます。
91	いわゆる民泊はもう要らない。治安も衛生面もどんどんと悪くなっている。	ご意見として参考とさせていただきます。
92	そもそも、正規の旅館業を営む企業のみに戻すべきである。	ご意見として参考とさせていただきます。
93	大田区民の個人納税者に対するメリットを明確にしてほしい(法人の利益は個人には関係ない)。地域経済の恩恵のために特定の住民の被害(安心して暮らせない)を無視して良いのかを明確に答えてほしい。国際都市とは住民が求めている事か住民のためなのか、利権のための詭弁はやめてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
94	住宅地における旅館業については、事業者の営業の自由だけでなく、そこに以前から住んでいる住民の生活の平穏についても十分に考慮する必要があり、事業者に一定の負担を求めることもやむを得ないと考える。	ご意見として参考とさせていただきます。
95	近隣住民の意見が尊重される制度を作った欲しい。住民は我慢するしかないのは困る。	ご意見として参考とさせていただきます。
96	安心して暮らしたい。	ご意見として参考とさせていただきます。

97	厳しい条例を作るだけではなく、実際に住民の生活環境が改善する制度としてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
98	今後、遠隔管理や駆け付け対応などを理由として、今回の常駐義務等を再び緩和しないようにしてほしい。まずは周辺住民の安全・安心と良好な住環境を守ることを優先してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
99	管理者の常駐条件、管理事務所の距離制限や緊急駆けつけ時間について、大田区の規制水準を23区最高峰まで引き上げてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
100	全国の自治体の模範となる、真に強固な制度にしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
101	デジタル庁は、地方公共団体（特別区を含む）の条例等についても「常駐・専任規制」を代表的なアナログ規制の一つとして位置付け、デジタル技術による代替可能性を含めた点検・見直しを進めている。今回の条例改正案について、この考え方との整合性を検討したのか。ICT 等による代替手段を検討した上でなお現地常駐が必要と判断したのであれば、代替できない具体的理由と客観的根拠をお示しいただきたい。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐等を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。 また、既存施設を含む施設への対応については、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。
102	今後の人手不足や AI・遠隔監視・自動通報等の技術進歩を踏まえ、「人がいること」そのものではなく、「必要な安全性・対応水準を達成していること」を基準とする、技術中立的な制度設計を検討していただきたい。	
103	令和8年6月12日付厚生労働省「旅館業法に関するFAQ」では、施設内常駐の条例化だけでなく、苦情対応状況等の定期報告、騒音計や出入口の監視カメラ等のICT機器、個別施設の事情に応じた条件付与も可能とされている。大田区においても、これらの選択肢を比較し、結果基準型の管理制度を検討してほしい。	
104	玄関帳場(フロント)設置についても、ICTを活用するなど、適切な代替設備を設置・維持することで、宿泊者の本人確認や緊急時対応の機能は十分に果たすことが可能であり、一律義務化の必要性や合理性が示されていない。特に既存の建物を活用する民泊施設においては玄関帳場設置のための改修が構造上困難な場合も多いことから、他の自治体の事例も参考にしながら、玄関帳場(フロント)設置に代わる、代替手段も認めてほしい。	
105	今のルールでも、ちゃんとしている民泊は苦情や問題なく運営できている。やはり一部の悪徳民泊を取り締まるべきで、ちゃんとしている民泊まで巻き込むのはおかしいと思う。	

106	適正に運営している事業者への一律の規制強化ではなく、まずは問題の実態を調査し、問題のある事業者への対応を徹底してほしい。	令和８年６月12日付厚生労働省発出の旅館業法に関するＦＡＱにおいて、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附すことが可能である旨が示されています。 大田区では、緊急時・生活環境悪化時の対応について、迅速な駆け付け等による対応も可能としており、令和８年４月１日からはガイドライン等改正により規制強化したことで、さらに迅速な対応等を求めてまいりましたが、今回、国の通知を踏まえ、今なお営業施設周辺の生活環境が悪化している状況等を訴える多数の声を勘案し、区民の生活環境を保全する手段としてより適当な基準への改正が必要と考え、常駐等を義務付けることとしました。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、本規定により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。 また、既存施設を含む施設への対応については、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。
107	騒音やごみ、管理不十分など、実際に問題を起こしている施設には厳しく対応すべきである。しかし、適切に管理されている施設まで一律に規制することは、問題解決の方法として合理的ではない。	
108	騒音やゴミ出しなどのトラブルを引き起こしているのは、一部の管理が行き届いていない施設。宿泊施設全体に対して常駐や設備設置などの網羅的な規制を課すのではなく、苦情や通報の履歴に基づき、問題を起こす施設に対して個別かつ集中的に監査・指導を行う方が現実的。一律の規制強化は、行政側の確認や指導の負担を無駄に増大させるだけで、根本的な問題解決につながらない。	
109	営業従事者の常駐義務化やフロント、管理事務所の設置義務化については、苦情や問題があった際に対応できない事例があるからだと思うが、ルールを守っていない事業者への指導や処分をすることが先ではないか。そういった事業者への処分を他自治体では実施している。単に規制を厳しくしても問題の解決にはつながらない。	
110	規制すべきなのは「無人であること」ではなく「適切に管理されていないこと」である。ICT等によって必要な管理水準を確保できる施設については、常駐やフロント設置を義務付けない制度とすることを強く要望する。	
111	違反運営をする事業者や個人や、闇民泊などをまずは取り締まる、権利を剥奪するなどをしてほしい。	

112	10分以内の駆けつけ3名体制を設けた中、特区民泊はその制度が残り、旅館業だけ変更となった経緯を単なる苦情件数の増加だけでなく、課題の対応策として必要な改正であることを丁寧にご説明いただきたい。	民泊施設（管理者不在型旅館の他、住宅宿泊事業、特区民泊含む）に関して寄せられた直近の苦情の件数は以下のとおり、増加している状況です。 令和6年度末時点：68件 令和7年度末時点：298件 こうした状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整などを行いながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。 なお、大田区旅館業法施行条例については、旅館業法を所管する厚生労働省より、令和８年６月12日付事務連絡「旅館業法に関するＦＡＱの改定について」において、「地域の実情に応じて、施設内フロント設置・職員等の施設内常駐を条例に規定することは可能」である旨が示されたことから、今回の条例改正を行うこととといたしました。苦情の内容等を踏まえ、「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を認識し、その時点で即座に対応できること」から、今回の改正が必要と考えております。 また、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
113	条例改正の効果を検証するKPIを設定し、公表してほしい。 旅館業施設数の推移及び新規許可数、苦情件数及び施設当たりの苦情件数、指導、措置命令、営業停止、許可取消し等の行政指導の件数、苦情受付から現場対応までの時間のような苦情対応状況等の集計値として分かりやすく公表してほしい。成果指標として検証し、十分な改善が見られない場合には追加規制を検討する仕組みを設けてほしい。	
114	苦情件数、行政指導件数、改善勧告件数等を公表してほしい。	
115	今回の規制検討に至った苦情、トラブル、行政指導について、総件数だけでなく、騒音、ゴミ、違法営業、緊急対応等の内容別件数をお示しいただきたい。そのうち、現地常駐によって防止又は早期解決できたと分析される事例は何件か。問題施設が特定されている場合、個別指導、重点監視、用途地域等による対応ではなく、問題のない施設を含め一律規制とする理由をお示しいただきたい。	苦情件数について、いわゆる民泊施設（管理者不在型旅館の他、住宅宿泊事業、特区民泊）と常駐型の旅館ホテルでは、苦情件数に顕著な差があります。そのため、今回の改正が対策につながるものと考えております。 ※令和7年度苦情実績 いわゆる民泊施設：298件、 管理者常駐型旅館ホテル：9件 ※令和7年度いわゆる民泊運営中施設に関する苦情のうち、特に多かった内容（延べ件数） 連絡先不備（繋がらない、対応が悪い等）：110件 ごみ・たばこ：50件 騒音：39件 なお、ＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、今回の改正により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
116	改正案では、旅館業施設に関する苦情は、管理者が施設に不在であることや、トラブル発生時の対応が不適切であることに起因すると説明されている。しかし、公開資料には、苦情を受けた施設数、苦情件数、合法施設・違法施設の別、常駐施設・非常駐施設の別、施設を特定できた苦情の割合、同一施設への繰り返しの苦情、苦情内容、現行の駆け付け体制で対応できなかった件数などが示されていない。そのため、管理者不在と苦情発生との因果関係や、常駐義務化によってどの程度苦情が減少するのかを検証できない。現行制度では、玄関帳場の代替として、徒歩10分以内の駆け付け体制、テレビ電話による本人確認、防犯カメラ等が認められている。まずは、これらの現行制度で対応できなかった具体的な事例と件数を示し、その原因を検証すべき。	

117	本骨子案では、規制強化の背景として「周辺住民の不安」や「苦情の増加」が挙げられているが、具体的な発生件数、トラブルの性質、それが一部の悪質業者によるものか全体的な傾向なのかといった客観的なデータ分析が示されていない。漠然とした「懸念」や「不安」を根拠に、適法かつ適切に管理を行っている事業者まで一律に排除する網羅的な規制を敷くことは、合理的な行政運営のあり方として不適切。	苦情件数について、いわゆる民泊施設（管理者不在型旅館の他、住宅宿泊事業、特区民泊）と常駐型の旅館ホテルでは、苦情件数に顕著な差があります。そのため、今回の改正が対策につながるものと考えております。 ※令和7年度苦情実績 いわゆる民泊施設：298件、 管理者常駐型旅館ホテル：9件 ※令和7年度いわゆる民泊運営中施設に関する苦情のうち、特に多かった内容（延べ件数） 連絡先不備（繋がらない、対応が悪い等）：110件 ごみ・たばこ：50件 騒音：39件 なお、ＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、今回の改正により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。
118	骨子案の改正趣旨には、「旅館業施設に関する苦情は、トラブル等発生時の対応が不適切であることや管理者が施設に不在であることに起因します」と記載されている。しかし、公表資料では、苦情件数、苦情の内容、施設形態、管理者の所在、通報から対応開始までの時間、対応結果等が示されていない。このため、管理者の不在と苦情の発生又は深刻化との因果関係や、常駐義務によってどの程度苦情が減少するのかを検証することができない。少なくとも、次の事項を年度別に公表した上で、改正の必要性を説明してほしい。施設数の増加に伴い苦情の総数が増加することはあり得るため、単なる総件数だけでなく、施設数や宿泊数を分母とした発生率による検証が必要。 ・旅館業施設数、客室数又は延べ宿泊数と苦情件数の推移 ・施設数の増加を考慮した、1施設当たりの苦情発生率 ・営業開始前の不安や相談と、実際に発生したトラブルの区別 ・騒音、ごみ、喫煙、本人確認、緊急対応等の苦情内容と重大性 ・一戸建て、共同住宅、複数客室等の施設形態 ・管理者の常駐・非常駐の別、検知・連絡・駆け付けまでの時間及び対応結果 ・同一施設又は同一営業者による苦情の反復状況 ・現行制度に基づく指導、報告徴収、改善命令等の実施状況とその効果	苦情件数について、いわゆる民泊施設と常駐型の旅館ホテルでは、苦情件数に顕著な違いがあることから、現時点では、今回の改正により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。 なお、近年の大田区の面積は一定（民泊を含む宿泊施設不存在地域である令和島編入を除く）であることから、区内の苦情件数の増加に伴い、単位面積当たりの苦情発生数も増加していることになります。よって、施設数や宿泊数を分母とした苦情の発生率の増減にかかわらず、苦情の件数が生活環境の悪化を訴える区民の延べ数として重要と考えております。

119	今回の旅館業法施行条例改正案について、すべての改正点に反対。周辺住民の生活環境や安全を守る必要性そのものには異論はないが、苦情やトラブルの有無、施設規模、建物の構造、管理実績、緊急時の対応体制等を区別せず、新規施設に一律で常駐・フロント・管理事務所を求めることは、規制目的に対して過度な措置。現在は、本人確認、宿泊者名簿の管理、防犯カメラ、スマートロック、テレビ電話、24時間連絡窓口、近隣管理者による駆け付け等を組み合わせることで、小規模施設でも適切な管理が可能。問題が起きていない施設まで、技術を用いた管理を認めず、有人ホテルと同じ設備や体制を一律に求める合理的理由が十分に示されていない。特に、共同住宅の一室や小規模建物では、玄関帳場や管理事務所を新設する物理的余地がない。また、客室、玄関帳場及び管理事務所が接し、居住者が立ち入らない構造を求める「一体的管理」は、共同住宅を利用した新規の旅館業を事実上ほぼ不可能にするもの。これは管理水準を高める規制というより、施設の形態によって参入を排除する規制になっている。結果として、適法に管理された小規模施設がまず、苦情件数、施設類型別の発生率、違反内容、管理者不在との因果関係等を具体的に公表し、現行の駆け付け体制や監督・行政処分では対応できない理由を示すべき。 一律の常駐及び構造設備規制ではなく、施設規模、定員、過去の苦情・違反実績、駆け付け時間、ICTによる本人確認や入退室管理の有無に応じた段階的な基準としてほしい。違反や苦情を繰り返す事業者への指導・改善命令・許可取消し等を厳格に運用する方が、問題のない事業者まで排除するよりも合理的。	苦情件数について、いわゆる民泊施設と常駐型の旅館ホテルでは、苦情件数に顕著な違いがあることから、現時点では、今回の改正により「事故の発生又は営業施設から発生する騒音その他の事象による周辺の生活環境の悪化を従業員等が一番に認識し、その時点で即座に、直接対応する」ことで、より適切な運営体制が確保されるものと考えております。なお、近年の大田区の面積は一定（民泊を含む宿泊施設不存在地域である令和島編入を除く）であることから、区内の苦情件数の増加に伴い、単位面積当たりの苦情発生数も増加していることになります。 よって、施設数や宿泊数を分母とした苦情の発生率の増減にかかわらず、苦情の件数が生活環境の悪化を訴える区民の延べ数として重要と考えております。
120	常駐、玄関帳場、管理事務所、一体的管理を一律に義務付ければ、小規模施設や共同住宅の一室を活用した適法な旅館業は、事実上新規開業が困難になる。特に一体的管理の義務化は、騒音やごみ問題への直接的な対策というより、特定の施設形態を構造上排除する規制。 責任の所在については、許可施設名、営業者、緊急連絡先及び客室番号の明示、防犯カメラや入退室記録の保存等によって明確にできる。一律規制を行う前に、違法施設への取締り、苦情を繰り返す施設への指導・処分、現行の駆け付け体制の履行確認を徹底し、それでも解決できない問題がどの程度残るのかを検証してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

121	（1）営業従事者の常駐、（2）玄関帳場（フロント）の設置、（3）管理事務所の設置を、施設の規模や営業形態、管理方法等を問わず一律に義務付けることには反対。周辺住民の生活環境を守り、災害・緊急時やトラブル発生時に迅速に対応できる管理体制を求めること自体は必要だと考えるが、現在はICT等を活用した本人確認、入退室管理、連絡・対応体制など、従来とは異なる方法による管理も可能になっている。本来求めるべきものは「適切かつ迅速に対応できる管理体制」であり、その実現手段を一律に「従業者の施設内常駐」「物理的なフロント」「管理事務所の設置」に限定する必要性については疑問がある。特に、小規模な宿泊施設等にとって、これらの設備・人員を一律に求めることは参入や事業継続に大きな負担となり、多様な宿泊施設の運営を困難にする可能性がある。苦情やトラブルへの対策については、まず実際にどのような施設・管理形態で問題が発生しているのかを調査し、問題のある事業者への指導・監督を徹底した上で、それでも必要な規制について検討すべき。 一律に設備や常駐を義務付けるのではなく、施設規模や営業形態、ICTを含む管理体制、緊急時の対応能力等に応じて、複数の方法から適切な管理方法を選択できる制度設計を希望する。	ご意見として参考とさせていただきます。
122	今回の旅館業法施行条例改正は原則として施行後の新規申請にのみ適用されるとされているが、改正理由となった苦情が既存施設で発生しているのであれば、新規施設だけを対象とする規制では、現在の問題を直接解決できない。施設の新旧ではなく、実際の管理状況や苦情・違反の有無に基づき、実効的な管理義務を適用する制度とすべき。	ＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありませんが、現時点では、人による管理が望ましいと考え、今回の改正案といたしました。 既存施設については、事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であることから、今回の改正においては適用を見送ることといたしましたが、区民の生活環境を守る観点から民泊制度の規制強化を行うため、令和８年４月１日に改正したガイドラインに基づき、監視指導体制等の強化により、これらガイドライン等の基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。
123	まずは違法事業者、ルールを守らない事業者の取り締まりや営業停止を行ってからの条例改正ではないか。ルールを厳しくしたところで、取り締まりができないのであれば意味がないこと。フロントや管理事務所の設置はICT化に逆行している。何のためのかけつけ要員3名なのか。改正案の根拠を示してほしい。	
124	無許可・無届営業の確認、ルールを守っていない事業者への指導や取締りを先に徹底してほしい。	今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。旅館業営業許可を受けずに営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありません。 なお、監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無許可営業施設等の旅館業法違反が確認された施設の営業者には、措置命令や営業停止命令等も視野に入れ、厳格に対応する方針です。

125	国策である観光業を強くするためにも宿泊業を運営しやすくしないと受け入れが滞ることが予想さる。国際的な空港を有する区として他の区に右に倣えではなくシビックプライドを持って考えて欲しい。	区は、全国に先駆けて特区民泊を開始するなど、旅館業の規制緩和に取り組んできました。羽田空港を擁する区にとって、適正な宿泊施設は観光・国際交流・地域経済を支えるインフラでもあります。制度開始以来民泊については、様々なお声もいただいているところであり、ご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
126	大田区は、全国に先駆けて特区民泊を開始するなど、旅館業の規制緩和に取り組んできた。羽田空港を擁する大田区にとって、適正な宿泊施設は観光・国際交流・地域経済を支えるインフラでもある。今回の改正は、これまで推進してきた政策を大幅に転換するため、「何が変わったのか」「これまでの政策の何が失敗だったのか」「今回の規制によって何を実現しようとしているのか」を区民に具体的に説明すべき。	
127	大田区は、羽田空港を擁し、国内外から人・モノ・情報が集まる、日本の玄関口ともいえる地域であるため、新しい宿泊サービスや新しいビジネスの芽を、安易な規制によって摘んでしまうような方向には進んでほしくない。行政には、その芽を摘むのではなく、健全に育つためのルールをつくる役割を担ってほしい。全国に先駆けて、地域住民の生活を守りながら新しい宿泊・観光ビジネスを育てる制度をつくり、日本を引っ張る自治体になってほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
128	現在の人手不足、工事費高騰の中で営業従事者の常駐化、フロント設備の義務化は現況に則さない行き過ぎた規制であると考える。ICTによる管理と10分以内の駆けつけ要件での対応が現況に即した対応ではないか。規制による宿泊者の増加が見込め無い場合、区の財政状況にも影響を与えると考えられる。	ご意見として参考とさせていただきます。
129	地域住民の不安には、具体的な被害だけでなく、新しい宿泊形態に対する漠然とした不安や心理的な抵抗もあると考える。行政には、それをそのまま規制強化につなげるのではなく、問題施設を適切に取り締まる一方、地域経済への効果や新しい宿泊形態の意義について、住民に粘り強く説明する役割を果たしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
130	常駐、玄関帳場、管理事務所及び物理的区画を一律に義務付けることは、小規模施設や一戸建て施設に大きな人件費・工事費・スペース負担を生じさせる。その結果、適法な小規模宿泊施設への新規参入が困難となり、宿泊料金、宿泊施設の多様性、区内の宿泊供給、地域店舗への経済波及等に影響する可能性がある。また、適法な営業への参入障壁を過度に高めることが、無許可営業への移行を招かないかという観点も必要。条例改正前に、対象となる施設数、想定される人件費・工事費、宿泊供給や価格への影響等について規制影響を検証し、その結果を公表してほしい。	条例改正にあたっては、区民の皆様の安全安心と適正な営業の確保といった制度目的を踏まえつつ、対象施設の負担が過度なものとならない点も重要であると考えております。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、いただいたご意見を参考に区としての必要な対応を検討してまいります。 また、無許可営業等など副作用が生じないよう監視指導を含めた体制強化を検討してまいります。

131	問題を起こしている事業者に対して適切な指導や改善を求めることであり、ルールを守って適正に運営している事業者や、これから新しいサービスを生み出そうとしている人たちまで一律に規制することではない。「苦情があるから規制する」のではなく、「どうすれば地域住民と新しい事業が共存できるか」を考える自治体であってほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方

※本件に無関係の意見を除く。特区民泊等、住宅宿泊事業に関するものではない意見は別紙意見要旨参照。
※「賛成」または「反対」の旨のみの記載を除く。

1　制限する区域の見直しについて

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	小中学校周囲の制限区域について、100メートルの対象区域明確にしてほしい。（同様のご意見 この他1件）	小中学校周囲の区域に関しては、現行条文と変わらず「敷地の周囲100メートル以内」と規定しており、敷地境界からの直線距離と考えております。
2	小中学校周囲の制限区域について、「100メートル」は門からではなく、学校の周り（敷地境界）からそれぞれ100メートルとしてほしい。（同様のご意見 この他1件）	
3	小中学校周囲の制限区域について、100メートルの測定方法と対象区域明確にしてほしい。敷地境界からの直線距離なのか等、測定方法を明確にするとともに、対象区域を地図で公表してほしい。	小中学校周囲の区域に関しては、現行条文と変わらず「敷地の周囲100メートル以内」と規定しており、敷地境界からの直線距離と考えております。なお、小中学校は件数が多く、地図が非常に細分化されることに加え、表示対象の量が膨大となるため、現時点では、すべての学校を網羅した形での正確な対象区域地図を一律に作成することは困難です。制限対象区域に含まれるかどうかは、事業実施希望物件ごとに、事業者自らが事前確認をした上で、その正確性について職員が区保有の地図システムデータにて確認しております。区民の皆様におかれましても、確認されたい地域がある場合は、区が公開している地図情報「まちマップおおた」等の活用などにより、ご確認くださいますようお願いいたします。
4	制限する小中学校からの距離をもっと広くして欲しい。（同様のご意見 この他1件）	住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、今回の改正案としました。
5	小中学校から100m以内の禁止について、禁止区域をもっと広げてほしい。	
6	学校周辺100メートルは、既存施設を最優先にし、対象範囲も広げてほしい。	

7	小中学校だけでなく、保育園・幼稚園・学童保育など児童関連施設も対象にすべき。（同様のご意見 この他7件）	保育園等については、小中学校の児童生徒に比べ、園児等が保護者等の付き添いによる通園、園内では保育士等により見守られていることや、保育士等により民泊施設の動向をいち早く察知し、必要に応じて警察機関等への通報が速やかに行われ、園児等の安全確保が図られると想定されます。また、公園等については、「児童が日常的に利用する」場所を限定し、制限することは困難であることや、必要に応じて保護者等の付き添いの元で使用されることも多いと想定されます。 高等学校については、生徒が小中学校の児童生徒に比べ、自身で一定の危険リスクに対応する力が身についていると考えられます。 これらの理由により、今回の改正案では、上記区域においては制限対象に含めませんでした。ご意見は今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
8	制限区域に保育所も入れてほしい。（同様のご意見 この他5件）	
9	保育園・幼稚園・認定こども園、児童が日常的に利用する公園についても、子どもの安全確保の観点から制限対象に加えることを検討してほしい。（同様のご意見 この他2件）	
10	制限する区域の見直しに関して、「小・中学校の周囲100メートル以内での実施不可」の部分に、保育園・幼稚園・こども園等の未就学児が預けられる施設は入れるべき。今後子どもたちの安全が守られて、安心して生活を送ることができるのか、大変懸念している。（同様のご意見 この他1件）	
11	保育園の近くも不可にしてほしい。保育園に面していたり、屋上にプールがある場合、園児のプライバシーが守られるのか、懸念している。また、民泊利用者から園児の声の騒音の苦情が来てトラブルになったりなど、ただでさえ忙しい保育の現場の負担が増えないか心配（そもそも今民泊事業者とのやりとりで負担が増している状況）。地域柄民泊が増えるのは仕方がないとは思うが、いくらなんでも保育園と近すぎる場所に開業できることがおかしい。	
12	小学校及び中学校の敷地周囲100メートル以内で住宅宿泊事業禁止について、子どもの安全を守るという趣旨には賛成だが、学校だけを対象とするのでは十分ではない。保育園等、子どもが日常的に利用する施設周囲についても規制対象とすべき。	
13	児童が日常的に利用する公園についても、子どもの安全確保の観点から制限対象に加えることを検討してほしい。（同様のご意見 この他1件）	
14	知り合いの勤める保育園の近くに民泊ができるという話を聞いた。制限区域の見直しについては、小中学校だけでなく、保育園や幼稚園、高校なども制限区域の対象に入れるべきではないか。未成年が生活する保育園、幼稚園、保育園、高校などの乳幼児・児童施設の近くには民泊を制限する必要があると思う。小中学校だけでなく、未成年が通う施設も対象に入れてほしい。認可した大田区の責任も問われることになる。	

15	制限する区域等の見直しについて、学校の他に保育園も加えて欲しい。民泊施設におけるトラブルが増えている中で、保育園の側にできると、そこへの対策が必要になり、職員や園児に大きな負担になる。	保育園等については、小中学校の児童生徒に比べ、園児等が保護者等の付き添いによる通園、園内では保育士等により見守られていることや、保育士等により民泊施設の動向をいち早く察知し、必要に応じて警察機関等への通報が速やかに行われ、園児等の安全確保が図られると想定されます。また、公園等については、「児童が日常的に利用する」場所を限定し、制限することは困難であることや、必要に応じて保護者等の付き添いの元で使用されることも多いと想定されます。 高等学校については、生徒が小中学校の児童生徒に比べ、自身で一定の危険リスクに対応する力が身についていると考えられます。 これらの理由により、今回の改正案では、上記区域においては制限対象に含めませんでした。ご意見は今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
16	保育園や幼稚園などの乳幼児が生活する施設も制限の範囲内に追加してほしい。園児は保育士たちが常にそばにいて、安心安全と思われているかもしれないが、散歩に出かける時に民泊利用者との接触により、事件事故になる事も考えられる。保育施設は珍しく写真を撮られることも考えられる。	
17	子どもたちが安心して暮らせるように、小中学校に限らず、保育園、幼稚園、学童保育などの施設も対象に是非して欲しい。不特定多数の人たちが行き交うには、事故や事件の危険性があり、安心安全とはいかない。	
18	小学校、中学校だけでなく、高等学校、保育園、幼稚園、学童保育所など、公的な教育施設・福祉施設など、子どもが集まる場所の側には民泊施設の開所を禁止にして欲しい。	
19	学校周辺についても、住宅宿泊事業だけを規制するのではなく、年間を通じて営業可能な旅館業についても同様の安全・生活環境保全の考え方を適用すべき。宿泊者による生活環境への影響という問題について、制度の違いだけを理由に大きな規制差を設けることは適切ではない。	旅館業に関しては、別紙（大田区旅館業法施行条例改正骨子案に対するご意見の要旨及び区の考え方）に掲載しておりますので、そちらをご参照ください。
20	旅館業(管理者常駐を含む)、特区民泊、住宅宿泊事業について、住居系地域全般（住居専用地域のほか、住居地域、準住居地域）、住居環境が形成されている区域形式的な用途地域区分にとどまらず、土地利用の実態に基づき、住居環境が成立している商業系地域、文化施設周辺区域、保育園、児童館、大学も含む学校施設の敷地周囲100メートル以内立地対象から除外することが望ましい。居住環境の保全のためには、苦情が起きないよう事前規制が必要。	住宅宿泊事業の他、いわゆる民泊施設の取扱いについては、関係法令及び国の通知に基づき、画一的に全国一律の距離・区域での一律制限を行うことは適当でないと考えております。これは、地域ごとに実情が異なることから、制度運用にあたっては、各自治体が地域特性を踏まえた対応を行うことが重要であるという考え方によるものです。 一方で、居住環境の保全は重要であり、事業者への適切な周知、管理の徹底、必要に応じた指導・助言、基準遵守の確認等を通じて、実効性のある対応を行います。 法令等を踏まえると一律の基準設定は困難ですが、居住環境の実態を踏まえた苦情の発生状況や地域課題を継続的に把握し、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。

21	学校からの距離だけでなく「子どもが実際に通る場所」を基準にすべき。子どもの安全を重視するのであれば、指定通学路に面する場所や、指定通学路から容易に出入りできる場所については、住宅宿泊事業の実施を禁止または強く制限することを検討すべき。少なくとも、学校から100メートルを超えているというだけで、一律に規制対象外とするのは適切ではない。	道路等については、児童が利用する可能性のある部分を限定し、制限することは困難です。住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、静穏な学校環境の維持と旅館業法等他法令とのバランスなどを踏まえ、今回の改正案では制限対象に含めませんでした。
22	規制対象を学校だけに限定せず、児童館、保育園、幼稚園等の周辺や、子どもが一人で歩くことの多い通学路等についても規制してほしい。（同様のご意見 この他1件）	
23	児童館、保育園、幼稚園、子どもが多く利用する施設は住宅宿泊事業による影響を考慮する必要がある。特に子どもの安全については、学校の敷地から100メートルという距離だけでなく、子どもが一人で歩く通学路等についても考慮してほしい。	
24	小中学校だけでなく、通学路、子どもが実際に通る場所等も対象にすべき。（同様のご意見 この他3件）	
25	児童が一人で歩く通学路も安全確保の観点から規制対象にしてほしい。（同様のご意見 この他3件）	
26	小中学校の敷地周囲100メートル以内という基準について、100メートルという距離だけでは、実際の地域環境を十分に反映できない。学校から100メートルを超えていても、通学路や児童の生活動線に面している場所であれば、子どもの安全という観点から問題となる場合がある。地域の実情、住宅密集度、道路状況、子どもの動線、周辺施設の種類等を総合的に考慮できる制度にすることを求める。	道路等については、児童が利用する可能性のある部分を限定し、制限することは困難です。住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、静穏な学校環境の維持と旅館業法等他法令とのバランスなどを踏まえ、今回の改正案では制限対象に含めませんでした。
27	区が指定する通学路の沿道についても、子どもの安全確保の観点から制限対象に加えることを検討してほしい。（同様のご意見 この他1件）	
28	病院・診療所・日中の大半を施設内で過ごす高齢者がいる老人ホーム（高齢者施設）等、静穏な環境が特に求められる施設の周辺についても、営業を制限すべき。（同様のご意見 この他5件）	住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、都市計画法や旅館業法等他法令とのバランスなどを踏まえ、ご意見の施設周囲について、今回の改正案では制限対象に含めませんでした。なお、ご意見の施設周囲に限らず、周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありませんので、監視指導体制の強化等により、基準等が遵守されるよう努めてまいります。
29	病院・診療所等の周辺は、日中・夜間を問わず規制対象とすべき。医療機関を訪れる人は入院患者の他、体調が悪い中で、なんとか医療機関まで来て診察や治療を受ける人もいるため、「夜間に宿泊者が騒ぐ可能性がある」という観点だけでなく、日中・夜間を問わず、宿泊者による騒音や人の出入り、道路や施設周辺での滞留等が、患者の身体的・精神的な負担になり得ることを考慮すべき。	

30	老人ホーム、介護施設等の周辺についても、夜間だけでなく日中も含め、時間帯を問わず静穏な環境を確保する必要があため、住宅宿泊事業を禁止または制限するべき。老人ホームや介護施設で生活する人の中には、身体的な事情等から外出することが難しく、日常生活の大部分を施設内で過ごしている人もおり、そのような人にとっては、自宅のすぐ近くで不特定多数の宿泊者が出入りし、日中・夜間を問わず大声で話す、騒ぐ、道路や施設周辺に滞留するなどの状況が発生すれば、生活そのものに継続的な負担が生じる。	住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、都市計画法や旅館業法等他法令とのバランスなどを踏まえ、ご意見の施設周囲について、今回の改正案では制限対象に含めませんでした。なお、ご意見の施設周囲に限らず、周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありませんので、監視指導体制の強化等により、基準等が遵守されるよう努めてまいります。
31	住宅宿泊事業についても住宅密集地での新規実施を原則禁止すべき。	住宅が密集する可能性のある場所を判断や範囲を特定することは困難です。また、住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、都市計画法や旅館業法等他法令とのバランスなどを踏まえ、今回の改正案では制限対象に含めませんでした。
32	隣家との距離が近い場合には住宅宿泊事業を制限すべき。一般住宅では、そこに一定期間継続して居住する住民同士が生活することを前提として、近隣関係が形成されるが、住宅宿泊事業では、短期間で宿泊者が入れ替わり、不特定多数の人が住宅街に出入りすることになるため、一般住宅と同じ建物であっても、周辺住民が求める防犯性やプライバシーの確保は同じではない。例えば、隣家との距離が非常に近い場合、宿泊者がベランダや窓から隣家を覗く、夜間に出入りする、玄関付近や道路で滞留する、ゴミを出すなど、通常の居住者であれば想定されにくい問題が発生する可能性があることから、隣接する住宅との距離が一定基準を下回る場合には、住宅宿泊事業を禁止または制限する	
33	用途地域だけでなく、実際に住宅が密集している地域も規制対象にすべき。用途地域だけでは、実際の周辺環境を十分に判断できない。用途地域としては住宅専用地域に該当しない場所であっても、現在は住宅が多く建ち並び、実質的には住宅密集地となっている地域があるため、「ホテル・旅館を建築できる用途地域かどうか」だけで決めるのではなく、実際の住宅の密集度や周辺の土地利用状況を考慮した規制を導入すべき。特に、隣接する住宅が非常に近い地域では、不特定多数の宿泊者が出入りすることによる防犯上の不安やプライバシーへの影響が大きい。	
34	住宅宿泊事業については、今後も住宅地への安易な拡大や規制緩和を行わないようにしてほしい。	
35	低層住宅専用地域にとどまらず、実態として区民が生活の拠点としている住居エリア（第一種・第二種住居地域等）への営業禁止エリアの拡大を図ることを望む。	
36	用途地域だけでなく、周辺の住宅密集状況や立地、防災体制等を含めて総合的に審査してほしい。区民の居住空間と観光客等の滞在空間を明確に分離するよう厳しく規制してほしい。	
37	住宅街で事業をしないでほしい。	

38	もしもクレームの大半が住宅街で行っている民泊だとしたら、区域の見直しも必要かもしれないが、現状、どんな場所での苦情やトラブルが多いのかにもよる。商店街で事業を行っているが、そういったトラブル苦情は一切ない。	住宅街だけでなく、近隣商業地域等からも民泊施設に関する苦情も多くいただいているのが現状です。区民の皆様から多くの苦情やご意見等が寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。
39	貴区の届出件数はこの1年間で3パーセント程度の増加にとどまっており、令和8年7月15日付「住宅宿泊事業法に規定する届出住宅に係るゼロ日規制等について（技術的助言）」（健生衛発0715第1号、国不動第129号、観観産第78号）が前提とする「実施が拡大することが見込まれる場合」との関係が明らかでない。区内全域を一律の対象とせず、必要性が具体的に認められる区域に絞った制限とすることを求める。	今回、国からの通知により、地域の実情に応じて規制強化を認める旨が示されたことを踏まえ、条例改正案の作成に至りました。大田区では、区民の皆様から多くの苦情やご意見等が寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。なお、通知における「実施が拡大することが見込まれる場合」とは、どのような区域に規制を行うか検討する場合の例として記載されているものであり、規制検討を行う際の前提条件ではないと考えております。
40	なぜ、小学校などの施設の近くだと民泊は危険なのか。賃貸物件で人が泊まってるのと何が違うのか不明、悪意があれば距離は関係ないと思う。	民泊（住宅宿泊事業）は、住人が一定期間継続して居住し、生活の本拠となることを前提としている一般的な住宅と異なり、近隣の方にとって面識がなく、近隣との関係性を構築することのない多くの方々（旅行者）が出入りすることや、管理者が不在となる状況から、区民の方々より、民泊周辺において、特に、大人の保護下にある子どもの安全に対する不安の声や学校周辺の静穏な環境の維持及び防犯等に対する不安の声を多数いただいております。 同様の理由により、保育園等、より広い範囲での規制を望む声もいただいておりますが、住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、今回の改正案としました。
41	観光庁等通知は、いわゆるゼロ日規制（全期間の制限）も自治体の判断により可能としつつ、これは「合理的に必要と認められる限度において」行うこととしている。本改正案は、住居専用地域等及び区内全域の小中学校の敷地周囲100メートル以内の区域において、家主居住型を含め形態にかかわらず新規の事業実施を全ての期間について不可とするものですが、これが「合理的に必要と認められる限度」であることの説明はなされていない。また、小中学校の敷地周囲100メートル以内の区域（住居専用地域等以外）については、同区域内で旅館業の営業が引き続き可能であることとの均衡を欠く。観光庁等通知も、条例による制限に当たり「関連する規制との整合」への留意を求めている。「学校周辺における児童の安全への不安」という抽象的な懸念のみでは、住宅宿泊事業のみを全面的に禁止する合理的根拠として十分とは言えない。以上を踏まえ、立法事実及び規制の必要性・合理性を十分に検証した上で、例えば、家主居住型や、ICTを活用した管理体制の基準（規則で定めるもの）に適合する施設についての例外を設ける等、合理的な範囲に限定する形で再検討いただきたい。	
42	「小中学校から100m」という距離規制は、東京都ではパチンコ店、麻雀店、ゲームセンター、接待飲食店等の風俗営業について用いられている強い立地規制である。一般のホテル・旅館ですら学校から100m以内であることのみを理由として一律に営業禁止とはされていない。なぜ距離規制が必要なのか、十分な根拠を示すべきと考える。	

43	住宅宿泊事業において、制限の対象となる区域内の既存の届出住宅について、相続・事業承継・法人化等により届出者に変更が生じた場合の取扱いを、あらかじめ示してほしい。	区域の制限については、条例施行後の新規届出施設に適用予定です。なお、７月15日付観光庁発出の通知では、「新たな住宅宿泊事業を実施することが禁止された後に、住宅宿泊事業者（届出者）の変更が生じた場合には、法第３条に基づく届出を新たに行う必要があることから、当該届出住宅において住宅宿泊事業を引き続き実施することはできない。」とされているため、現行の住宅宿泊事業法を踏まえると、条例においてご意見の規定をすることは困難です。

２　制限する曜日等の見直しについて

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	近隣住民にとっては「静かに休みたい休日に騒音やごみ問題が集中する」という懸念があるため、平日の通学路等の安全確保だけでなく、休日の居住環境・静寂権が損なわれないよう、居住専用地域等ではさらなる規制や指導の徹底を求める。	今回の改正案では、住居専用地域などの旅館業の営業不可の地域においては住宅宿泊事業実施を全日制限することに加え、その他の地域についても、曜日制限を強化しております。これにより、住宅宿泊事業施設は、観光地等へ赴くための一時的な寝泊まり拠点など、最低限の施設滞在時間となる利用用途を想定しております。 一方で、住宅宿泊事業法は一定のルールを定め、健全な民泊サービスによって観光需要へ対応する目的があって施行されたものです。また、規制は地域の実情に応じて合理的な範囲で行うことが求められることに加え、７月15日付観光庁発出の通知においては、管理体制の例として、ＩＣＴの活用も挙げられています。以上より、住宅宿泊事業法の目的や旅館業法等他法令とのバランスなども踏まえ、今回の改正案といたしました。ご意見は今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。 また、施設の営業においては、「大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン」遵守の他、防犯カメラ等設備設置の義務化を予定しております。これら基準が遵守され生活環境の悪化防止につながるよう、監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き必要な指導を行ってまいります。
2	土日についても、心配。	
3	土曜や日曜に利用があり、せっかくの休みに安心して休めないことがあるのかと思うと不安や心配がある。今年の4月にガイドラインが改正され、旧ガイドラインに比べて規制が厳しくなったが、それでも地域住民の不安や懸念が拭い去れない。	
4	住宅宿泊事業の年間営業日数0日もしくは少人数のホームステイ型に変更を望む。	
5	365日営業を反対。	
6	土曜日、日曜日は休日であるので、近隣住民が仕事の疲労を静養するためには、この曜日に限定すると土曜、日曜が騒がしいことになる。近隣住民への説明と理解が必要ではないか。近隣住民の了解なく営業するのは如何なものかと考える。	事業開始にあたって、近隣住民への説明は、現行条例においても義務付けております。また、適正な事業運営に向けて区規則や「大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン」に規定し、近隣住民の理解を得るよう努めることを指導しております。
7	営業可能な曜日・時間の制限を維持・強化してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
8	制限する曜日・時間帯および学校周辺規制について、大田区の規制水準を23区最高峰まで引き上げてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

9	本改正案では、年間の営業可能日数は大幅に制限され（実質的に週末・祝日のみの営業）、住宅宿泊事業の事業としての成立は極めて困難となる。住宅宿泊事業法は年間180日を上限として事業の実施を認めており、区内全域を対象とするこのような広範な期間制限は、法の趣旨を条例により実質的に没却するものであって、観光庁等通知のいう「合理的に必要と認められる限度」を超えるおそれがある。とりわけ、住居専用地域等に限らず、ホテル・旅館等が通年で営業することのできる商業地域を含め、区内全域について一律に住宅宿泊事業のみを週末・祝日に限定することについて、どのような具体的な必要性・合理性があるのかは明らかではない。 また、改正趣旨として、届出住宅が法に規定する本来の「住宅」として適切な目的で使用されるようにすることが挙げられているが、住宅宿泊事業法は、現に人の生活の本拠として使用されている家屋のみならず、入居者の募集が行われている家屋等を含む人の居住の用に供されている家屋を広く「住宅」と定義しており（法第2条第1項）、人が常時居住していない家屋を活用した事業形態も法が正面から認めるものである。そのため、「住宅」としての適切な利用を理由に平日の営業を一律に制限することは、このような法の制度設計と整合しないほか、平日の営業を一律に制限することが、この目的とどのように関連するのかも明らかではない。さらに、同一区域において旅館業が通年営業を認められていることとの均衡を欠くほか、苦情の多くを占めるとされるごみや騒音等の問題と曜日制限との合理的関連性も示されておらず、平日の適正な営業を一律に禁止する必要性・合理性は認められない。以上を踏まえ、ホテル・旅館等が通年で営業することのできる地域においては、住宅宿泊事業の期間の制限を再考いただきたい。	民泊（住宅宿泊事業）は、住人が一定期間継続して居住し、生活の本拠となることを前提としている一般的な住宅と異なり、近隣の方にとって面識がなく、近隣との関係性を構築することのない多くの方々（旅行者）が出入りすることや、管理者が不在となる状況から、生活環境の悪化等に対する不安や苦情の声を多数いただいております。旅館業が実施可能な地域においても全日制限を望むご意見もいただいておりますが、住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、また、一定のルールを定め健全な民泊サービスによって観光需要へ対応するという住宅宿泊事業法の施行目的等も踏まえて検討を行い、今回の改正案としました。 また、生活環境の悪化等の防止策として「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどから、今回の改正案といたしました。今後、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
10	制限する曜日等の見直しについて、旅館業の実施が可能な区域については、現行どおり曜日の制限を設けないか、又は大幅に緩和した内容としてほしい。現行制度において特に配慮が必要とされてきた学校周辺区域の現行の水準よりも更に短い期間 に制限するものであり、区域の性質に応じて規制の強度を定めるという現行条例の考え方とどのように整合するのかが明らかではない。また、営業可能な期間が週末及び休日に限定されることにより、特定の曜日に宿泊が集中することとなり、清掃業務や宿泊者の出入り等、近隣住民が受ける影響がその期間に凝集するおそれがある。さらに、平日の稼働が失われることは、宿泊事業者のみならず、これら観光に直接関係のない地域の事業者の受注機会をも縮小させる。	

11	営業日を制限する区域についてホテル・旅館等が通年で営業することのできる商業地域等を含む区内全域を対象とするもの。上記の技術的助言は、営業可能日を土日祝前日等に制限することを、住宅地や教育施設等の周辺において静穏な居住環境等が損なわれるおそれがある場合の対応の例として挙げている。住宅地にも教育施設の周辺にも当たらない区域を含めて一律に期間の制限を及ぼすことは、他法令との整合性が取れないものであり、見直してほしい。	民泊（住宅宿泊事業）は、住人が一定期間継続して居住し、生活の本拠となることを前提としている一般的な住宅と異なり、近隣の方にとって面識がなく、近隣との関係性を構築することのない多くの方々（旅行者）が出入りすることや、管理者が不在となる状況から、生活環境の悪化等に対する不安や苦情の声を多数いただいております。旅館業が実施可能な地域においても全日制限を望むご意見もいただいておりますが、住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、また、一定のルールを定め健全な民泊サービスによって観光需要へ対応するという住宅宿泊事業法の施行目的等も踏まえて検討を行い、今回の改正案としました。 また、生活環境の悪化等の防止策として「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどから、今回の改正案といたしました。今後、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
12	週末のみへの営業日制限や、学校周辺での一律禁止といった極端な規制強化は、ルールを守って適切に管理している善良な事業者を排除する結果にしかならない。	
13	旅館業を行うことが可能な地域についてまで、住宅宿泊事業を原則として週末・祝日のみとする必要があるのはなぜか。事実上の住宅宿泊業の新規停止という状況になる。	
14	旅館業可能地域については、住宅宿泊事業法の年間180日の範囲内で、曜日を問わず営業できる現在の制度を維持してほしい。	
15	営業可能な区域においても、営業を原則として土曜正午から月曜正午及び祝日に限定する案は、住宅宿泊事業法が認める年間180日の範囲を大幅に下回り、実質的に事業の継続を困難にする規制。大田区には羽田空港があり、空港利用者、出張者、訪日外国人、長期滞在者及び家族旅行者など、平日を含めた多様な宿泊需要がある。営業可能日を過度に限定すれば、宿泊者の選択肢を減少させるだけでなく、地域の飲食店、小売店、交通機関等にも影響を与える可能性がある。	
16	営業日の制限は日本の経済成長の一つとして重要なインバウンド事業に影響する。制限ではなく世界を参考に多様で持続的な運営を考えるべき。	
17	騒音が問題であれば騒音そのものを規制し、ごみが問題であればごみ管理を規制するなど、問題の原因に対して直接的に対処することが、一律に営業日を制限することよりも適切ではないか。	
18	条例が求める水準を超えて近隣への周知や苦情対応の体制を自主的に整え、貴区が適切と認める届出住宅については、営業可能な曜日の取扱いに例外を設けてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

19	住宅宿泊事業法だからという理由で同居型においても土日祝日営業となるのは反対。	「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどから、今回の改正案といたしました。今後、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。

3　ICTを用いた管理の義務化について

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	ICT管理の義務化については賛成。ただし、防犯カメラ等を設置しただけでは意味がない。カメラの死角、画質、保存期間、録画状況、機器の故障、電源断、データの管理状況等についても、実際に機能していることを区が確認できる仕組みが必要。また、カメラがあることによって、事業者が「監視しているから人がいなくてもよい」と考えることがあってはならない。ICT管理と管理者の施設内常駐をセットで義務付け、ICTは人による管理を補完する仕組みとして位置付けてほしい。	今回の改正案では、住居専用地域などの旅館業の営業不可の地域においては住宅宿泊事業実施を全日制限することに加え、その他の地域についても、曜日制限を強化しております。これにより、住宅宿泊事業施設は、観光地等へ赴くための一時的な寝泊まり拠点など、最低限の施設滞在時間となる利用用途を想定しております。 一方で、住宅宿泊事業法は一定のルールを定め、健全な民泊サービスによって観光需要へ対応する目的があって施行されたものです。また、規制は地域の実情に応じて合理的な範囲で行うことが求められることに加え、７月15日付観光庁発出の通知においては、管理体制の例として、ＩＣＴの活用も挙げられています。以上より、住宅宿泊事業法の目的や旅館業法等他法令とのバランスなども踏まえ、今回の改正案では、旅館業の建築が可能な地域の一部では、ＩＣＴを活用した管理体制等が整備されている限り、いわゆる家主不在型の形態も認めることといたしました。 監視指導体制等、条例には規定しない細部の内容につきましては、今後、検討を進める中で参考とさせていただきます。引き続き、届出受理時の審査を徹底する他、営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。なお、届出受理の際に、基準に適合しているか、現場における実際の機能確認等検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
2	カメラによって宿泊者の出入りを記録することと、施設を適切に管理することは同じではない。ICT管理を導入する場合も、人による現場管理を前提とした上で、その補助的手段として位置付けてほしい。	
3	「カメラがあるから管理できている」という形式的な管理ではなく、人がいることを基本とし、ICTによって人の目を補う管理体制を構築することを求める。	

4	住宅宿泊事業法施行条例と旅館業法施行条例について改正が検討されている。両制度が法律上異なる制度であることは理解しているが、周辺住民から見れば、どちらも宿泊者が住宅地に出入りすることによって、騒音、ごみ、喫煙、深夜・早朝の人の出入りなど、生活環境への影響が生じる可能性がある。住宅宿泊事業についても、単にICTによる遠隔管理を認めるのではなく、旅館業と同様に施設内で責任を持って管理することを原則とすべきだが、「住宅宿泊事業だから遠隔管理でよい」という制度にするのであれば、その合理的な根拠を明確に説明してほしい。	今回の改正案では、住居専用地域などの旅館業の営業不可の地域においては住宅宿泊事業実施を全日制限することに加え、その他の地域についても、曜日制限を強化しております。これにより、住宅宿泊事業施設は、観光地等へ赴くための一時的な寝泊まり拠点など、最低限の施設滞在時間となる利用用途を想定しております。 一方で、住宅宿泊事業法は一定のルールを定め、健全な民泊サービスによって観光需要へ対応する目的があって施行されたものです。また、規制は地域の実情に応じて合理的な範囲で行うことが求められることに加え、７月15日付観光庁発出の通知においては、管理体制の例として、ＩＣＴの活用も挙げられています。以上より、住宅宿泊事業法の目的や旅館業法等他法令とのバランスなども踏まえ、今回の改正案では、旅館業の建築が可能な地域の一部では、ＩＣＴを活用した管理体制等が整備されている限り、いわゆる家主不在型の形態も認めることといたしました。ご意見は、今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
5	ICTによる管理についても、義務付けるだけで終わらせず、防犯カメラ等による出入りの記録が実際のトラブルや犯罪等が発生した際に適切に活用できるよう、実効性をもたせてほしい。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
6	ICT管理の基準として、異常を検知し、実際の対応につなげる仕組みまで一体として制度化してほしい。導入前後で苦情、無断の第三者出入り、本人確認上の問題、違反等が実際にどの程度減少したのかを検証してほしい。	
7	カメラの録画映像を最低90日間以上保存させることを義務付けるとともに、遠隔監視だけでなく「トラブル発生時に10分以内に現地に到着できる体制」を絶対に必須条件とすること。	
8	ICT管理の実効性向上とプライバシー配慮を望む。	
9	監視カメラの設置の義務化を希望。	今回の住宅宿泊事業法施行条例改正案の一つに、ＩＣＴを用いた管理の義務化がございます。これは、防犯カメラ等を利用することで、宿泊者の出入りの状況を常時鮮明な画像等により確認し、記録できる体制確保を目的としています。既存の届出住宅に対しても、一定の猶予期間を設けたうえで適用します。
10	防犯カメラは、出入りの状況を後から確認するための仕組みであって、今まさに起きている騒音や迷惑行為を解決はしてくれない。カメラの映像を確認し、記録し、翌朝に文面を整えて区へ通報するのは、結局のところ近隣住民である。トラブル時、区が事業者に対して当該時間帯の記録の提出・提示を求めることができる旨を、条例または規則に明記してほしい。	条例には規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。

11	既存施設について、防犯カメラ等によって宿泊者の出入りを記録するだけでは、問題の未然防止や迅速な対応として十分ではない。ICT管理を義務化するのであれば、事業者の連絡体制、緊急時の対応、苦情への対応時間等についても明確な基準を設けるべき。	問題等発生時の対応体制等については「大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン」に規定しております。監視指導体制の強化等により、規定の基準等が遵守されるよう努めてまいります。
12	防犯カメラ等によって出入りを記録していても、問題が発生した際に実際に対応する人がいなければ、近隣住民の生活環境を守ることはできない。ICTによる記録と、事業者による迅速な対応体制を組み合わせることが必要。また、防犯カメラ等によって宿泊者を撮影・記録する制度である以上、撮影範囲、保存期間、利用目的、第三者への提供等について、個人情報やプライバシーに十分配慮した明確なルールを設けることも必要。	問題等発生時の対応体制等については「大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン」に規定しております。条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。 また、プライバシーについては、十分な配慮が必要と考えております。防犯カメラの配置などを考慮しながら、設置の要件を検討してまいります。
13	ICT以外に保健所が保有するカメラや街中の電信柱にあるカメラを増やす事もしてほしい。	住宅宿泊事業法の範疇ではないため、対応を行うことは困難です。
14	既存施設へ適用するICTを用いた管理の猶予期間は、どれくらいを考えているのか。1～2ヶ月の猶予で十分と考える。	現在検討中です。ご意見として参考とさせていただきます。
15	ICTを用いた管理体制の整備に伴う設備投資についても、事業者に過度な負担とならないよう十分に配慮し、設備導入に要する費用について、補助金その他の支援措置を講じることもご検討いただきたい。特に、本改正案では、ICTを用いた管理の義務化については既存の届出住宅への適用も予定されていることから、既存施設への適用に当たっては、設備の調達・設置や運用体制の構築に要する期間を踏まえ、十分な猶予期間を設けていただきたい。なお、ICTによる管理体制の確保を事業者に求めるのであれば、その導入による管理の実効性も適切に評価し、常駐や駆け付け体制等の他の管理措置との関係において代替的な措置として位置付けることも含め、規制全体として事業者に過度な負担を課さない制度設計としていただくことが合理的であり、国の方針とも整合するものと考える。	現状では、事業にかかる必要経費については、事業者自身が負担することが原則であることから、補助金等の措置については考えておりません。ご意見として参考とさせていただきます。
16	ＩＣＴを用いた管理の義務化について、制度設計に当たっては、苦情の内容等の立法事実に基づき、目的の達成に必要な範囲で規制内容を定めるとともに、「常時鮮明な画像等により確認し、記録できる体制」という要件についても、事業者に過度な実務上の負担を課すことのない合理的な内容としていただきたい。また、具体的な制度設計に当たっては、実際の施設運営の実態や導入・運用に伴う負担等を十分に把握するため、事業者及び業界団体の意見を適切に聴取し、これらを踏まえて検討していただきたい。	ご意見として参考とさせていただきます。ＩＣＴを用いた管理の義務化について、条例には規定しない細部の内容につきましては、今後検討してまいります。 なお、問題のある事業者には、厳正な指導を実施してまいります。

17	「常時鮮明な画像等により確認し、記録できる体制」という要件について、事業者に過度な実務上の負担が生じないよう、整理してほしい。設備の調達・設置及び運用体制の構築に要する期間を踏まえた十分な猶予期間を確保してほしい。さらに、ICTによる管理体制の確保を事業者に求めるのであれば、その導入による管理の実効性についても適切に評価いただき、区域の制限、曜日の制限及び常駐義務等の他の措置との関係において代替的な措置として位置付けてほしい。義務のみを積み重ねる設計では、遵法事業者の負担が増大する一方で、実効性の向上にはつながりにくい。	ご意見として参考とさせていただきます。ＩＣＴを用いた管理の義務化について、条例には規定しない細部の内容につきましては、今後検討してまいります。 なお、問題のある事業者には、厳正な指導を実施してまいります。
18	ICTを用いた管理は、宿泊者の出入りの確認やトラブル発生時の事実確認に役立つため、趣旨には一定の合理性があると考える。一方で、家主居住型を含む全施設及び既存施設に一律適用する必要性、防犯カメラの撮影範囲、保存期間、映像を閲覧できる者、個人情報の管理方法、設置費用、猶予期間等が示されていない。これらの条件が不明なため、現段階では賛否を判断できない。ICT管理を義務化する場合は、家主不在型や一定規模以上の施設を対象とすること、既存施設には十分な猶予期間や費用面の支援を設けること、撮影及び記録に関する明確な基準を定めることを求める。	
19	（3）ICTを用いた管理については、ICTを活用して適切な管理体制を整備するという方向性には賛成。一方で、具体的な設備、確認・記録方法、保存期間等については、小規模な事業者に過度な設備投資や運用負担を生じさせることのないよう、必要性と実効性を踏まえた合理的な基準としていただきたい。ICT等を活用した管理体制の整備と、問題のある事業者への指導・監督の強化などにより、地域住民の生活環境の保全と適正な住宅宿泊事業の継続を両立できる制度を検討していただきたい。一律の大幅な営業制限を導入する前に、苦情・トラブルの発生主体や原因について客観的なデータを示し、その結果に基づき、必要な対象に必要な規制を行う制度設計を希望する。また、規制を強化する場合には、既存の届出住宅への影響を十分に考慮し、十分な経過措置を設けることを要望する。	

20	ICTを用いた管理の義務化それ自体には賛成する。宿泊者の出入り状況の確認・記録は、適正な施設の運営やトラブルの未然防止とその事実確認のいずれにも資する。実務上も、近隣住民から申出を受けた際に、速やかに回答できることは近隣住民の不安の軽減に直接つながる。その上で、機器の設置に於ける目的や、基準における「確認」の主体及び頻度、記録の保存期間及び保存方法、撮影の範囲についての明示を求める。また、既存施設については、十分な猶予期間を設け、設備の導入に要する費用に対する補助等を検討してほしい。導入により実際に達成される管理の水準を適切に評価し常駐等の代替措置としても位置付けることが、合理的であり、アナログ規制の見直しを進める国の方針とも整合するものと考える。	ご意見として参考とさせていただきます。ＩＣＴを用いた管理の義務化について、条例には規定しない細部の内容につきましては、今後検討してまいります。 なお、問題のある事業者には、厳正な指導を実施してまいります。
21	ICT管理についても、防犯カメラだけを一律に要求するのではなく、宿泊者のプライバシー、撮影範囲、保存期間、閲覧権限及び情報漏えい対策を明確にする必要がある。スマートロックの履歴、オンライン本人確認、騒音検知器、緊急時の連絡体制、24時間連絡窓口など、施設の状況に応じた複数の管理方法を認めるべき。特区民泊を含め、既に適切な管理体制を整えている施設については、同等以上の実効性が確認できる場合、一律に同じ設備を義務付けるのではなく、代替措置を認めるべき。	プライバシーについては、十分な配慮が必要と考えております。それを踏まえて、防犯カメラの設置の要件を検討してまいります。
22	防犯カメラを設置する場合には、共用部分と専有部分の区別、近隣住宅や道路の撮影防止、宿泊者への事前説明、映像の保存期間、アクセス記録及び第三者提供の条件を明確にしなければならない。安全確保を理由として、必要以上に宿泊者や近隣住民のプライバシーを侵害することがないようにすべき。	

４　その他大田区住宅宿泊事業法施行条例について

No.	いただいたご意見の要旨	区の考え方
1	既存施設にも規制適用を望む。（同様のご意見 この他14件）	今回の改正により新たに設ける基準について、既に届出済の施設についても適用することは、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。しかしながら、既存の施設は、届出を受理した時点において、その時点の法令及び条例に定められた基準に適合していたものです。遡及適用する場合、その規制によって生じる負担等との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であるため、今回の改正においては、既存施設への一律適用を見送ることといたしました。 一方、ＩＣＴを用いた管理の義務化については、緊急時や苦情発生時などに事業者が積極的対応を行うために、営業を継続する上で必要なものであり、この規定により営業の継続を妨げることにはならないことから、既存施設についても適用する必要性が高いと判断しました。 なお、区としては、既存施設による周辺の生活環境への影響を軽視しているものではありません。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
2	既存施設にも規制適用を望む。新規施設については厳しい基準を設ける一方、既存施設については従来の管理体制をそのまま認めるのであれば、現在すでに困っている住民にとって、今回の改正は直接的な解決策にならない。	
3	既存施設にも規制適用を望む。不法投棄されるゴミや騒音に毎日悩まされている住民が、すでに数多く存在している。	
4	既存施設にも規制適用を望む。子どもの利用施設周辺や近隣トラブルが発生している既存施設については、優先的に見直しや改善指導を望む。	
5	今回の改正によって新しい問題を防ぐことはできても、現在存在する問題を解決することはできない。既存施設についても一定の猶予期間を設けた上で、管理責任者・営業従事者の施設内常駐、宿泊者の適切な管理、防犯カメラ等によるICT管理、緊急時に直ちに対応できる体制、施設周辺の生活環境を適切に管理する体制、違反時に区が実効的な措置を講じる仕組みのような新たな管理基準を適用してほしい。	
6	実際に周辺住民が現在直面している問題を考えれば、既存の届出住宅についても、施設内常駐を含む新たな管理基準を適用すべき。	
7	施行後1年程度を目安に効果を検証し、苦情件数の推移や住民の生活環境の変化を公表した上で、必要に応じてさらに見直しを行うことを定めてほしい。 とりわけ、既存施設を適用対象から外したことによってどの程度の被害が残ったのかを検証し、その結果を踏まえて既存施設への適用を再検討することを、あらかじめ約束してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
8	区が定期的に営業実態や管理状況を確認し、必要に応じて立入確認や抜き打ちの見回り等を行う仕組みを整えるべき。	監視指導体制等、条例には規定しない細部の内容につきましては、今後、検討を進める中で参考とさせていただきます。引き続き、届出受理時の審査を徹底する他、営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。なお、届出受理の際に、基準に適合しているか、現場における実際の機能確認等検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
9	大田区が届出後も責任を持って事業者・施設を監視すべき。	
10	既存施設を含め、大田区による継続的な監視体制を構築すべき。	
11	行政による定期的・抜き打ちの確認体制を整備すべき。	
12	区による時間帯を問わない抜き打ちでの現地確認・見回りも実施し、実態を把握できる体制を整えてほしい。	
13	大田区が許可・届出後の監督にも責任を持つべき。苦情がなければ問題がないと判断するのではなく、必要に応じて抜き打ちで確認できる体制も必要。	

14	大田区による監視・見回りを強化してほしい。平日の日中だけではなく、時間帯を限定しない見回り・監視を行うことを望む。また、苦情が多発している施設については、通常の施設よりも重点的に確認してほしい。周辺住民が事業者と直接交渉して問題を解決することを前提とするのではなく、区が責任を持って事業者を監督する仕組みとしてほしい。	監視指導体制等、条例には規定しない細部の内容につきましては、今後、検討を進める中で参考とさせていただきます。引き続き、届出受理時の審査を徹底する他、営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。なお、届出受理の際に、基準に適合しているか、現場における実際の機能確認等検査は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
15	周辺住民から苦情が寄せられている施設については、住民からの通報を待つだけではなく、大田区が深夜・早朝も能動的に状況を確認すべき。	
16	24時間WEB通報フォームの設置と迅速な現地調査を求める。スマホから写真・位置情報付きで即座に通報できるシステムを導入し、通報物件へ行政が数日以内に優先現地調査を行う高レスポンス体制を構築してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
17	無届営業への対応を強化してほしい。 予約サイトの掲載情報と届出情報を照合し、無届が疑われる物件を区が主体的に調査する体制を整えてほしい。あわせて、住民が無届を疑ったときに通報できる窓口を明示してほしい。正直に届け出た事業者だけが規制を受け、無届の事業者が野放しになるのであれば、この条例は誠実な事業者を罰し、悪質な事業者を利するものになる。	今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無届営業施設等の法令違反が確認された施設の営業者には、措置命令や営業停止命令等も視野に入れ、厳格に対応する方針です。なお、予約サイトに無許可・無届・無認定の施設が掲載されているかの調査等は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。 また、行政における通報窓口としては、現在、東京都において「東京都民泊コールセンター」（電話受付は11時～19時、土曜日・日曜日・祝日を含む毎日運営（年末年始を除く）、AIチャットボットによる受付は24時間毎日）が開設されている他、観光庁においても「夜間苦情受付コールセンター」の設置が検討されております。無許可・無届・無認定の施設が疑われる場合は、当課においても引き続きご連絡を受け付けます。
18	ポータルサイトからの即時排除と逆引き特定を求める。観光庁の違法民泊排除システムと連携し、無届・番号偽造物件のサイトからの即時削除を要求してほしい。また、アプリ上で住所が隠蔽されている場合でも、住民提供の室内写真等の物理的証拠から行政主導で部屋番号を逆引き特定する体制を整えてほしい。	監視体制等につきましては、今後検討を進める中で参考とさせていただきます。また、予約サイト（OTA）の指導等については、主に観光庁が所管しております。区において無届営業等が発覚した場合は、可能な範囲において削除要請等を実施する他、適宜、観光庁等所管行政機関と連携し、事業者へ法令遵守を求めていきます。
19	曜日制限については、単に営業可能日を減らすことを目的とするのではなく、実際に住宅として居住されているのか、届出住宅が宿泊事業を主目的とした施設になっていないか、居住実態が適切に維持されているか、届出内容と実際の利用状況が一致しているかを大田区が確認できる制度としてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

20	違反した場合には営業継続を安易に認めない実効的な制度が必要。	監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。基準違反時等の対応については「大田区住宅宿泊事業法不利益処分取扱要綱」に必要な事項を定めており、この規定に基づき処分の判断をする他、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
21	違反には実効性のある罰則・行政上の措置を設けるべき。	
22	違反時は、物件転借人だけでなく建物所有者（オーナー）に対しても連帯して行政指導・公表を行ってほしい。所有者が海外居住者の場合でも、国内の「管理代行業者・清掃会社・納税管理人」へ行政指導・処分を徹底してほしい。	
23	指導しても改善されない場合には、営業停止や届出の取消しなど、実効性のある罰則を設けることを求める。	
24	ルールに違反した場合には、営業停止等につながる実効性のある仕組みを検討すべき。適正に運営している事業者と、ルールを守らない事業者との間に明確な差を設けるためにも、違反時の指導・勧告だけでなく、改善されない場合には営業停止等を含む措置を講じられるようにすべき。	
25	条例やガイドラインに違反した場合の実効性を確保すべき。	
26	近隣住民からの苦情を制度運用に適切に反映してほしい。条例やガイドラインに違反した場合の実効性を確保すべき。	
27	新法案に事業主や利用者に罰則規定を求める。住民に対して安全と安心を脅かし苦情を増やした原因を反映させてほしい。	
28	違反時の具体的な行政対応基準を定め、運用状況について毎年度公表してほしい。関係機関と連携して法令上可能な厳格な処分を行う仕組みを構築してほしい。	
29	既存施設についても確実に導入が進むよう事業者による対応状況や行政による調査の実施状況の情報公開の実施に加え、適切な対応が行われない場合には営業停止処分を行うといった厳格な運用を求める。	
30	関係機関と連携し、条例違反者に対する罰則（ペナルティ）・行政処分の明確化と実名公表等のような厳罰化を条例で明確に整備することを求める。	
31	新規・既存を問わず全ての対象事業者について、明確な処分基準を設けて、事業者名を公表を改善勧告期限経過後30日以内などの期限を設けて行ってほしい。	
32	営業日外のコッソリ営業（平日等の闇営業）や防犯カメラ設置義務の形骸化を防ぐため、定期的な監視と、違反が発覚した際の即座な営業停止など厳格な対応をしてほしい。	
33	違反時の罰則を厳罰化してほしい。	

34	指導だけで終わらせない実効的な制度を設けてほしい。違反が改善されない場合には、事業の停止や届出の廃止等につながる明確な基準を設けるべき。「届出制だから行政が強く関与できない」という制度にするのではなく、生活環境に重大な影響を及ぼす場合には、大田区が責任をもって是正させる仕組みが必要。	監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。基準違反時等の対応については「大田区住宅宿泊事業法不利益処分取扱要綱」に必要な事項を定めており、この規定に基づき処分の判断をする他、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、引き続き区としての必要な対応を検討してまいります。
35	改善命令等を経た上で、事業停止や届出の廃止等を含む段階的な行政対応を行えるよう、基準を明確化してほしい。	
36	現在のガイドラインについても、実際にどの程度遵守されているのか、区による検証を行ってほしい。違反・不履行が確認された場合には実効性のある是正措置を講じてほしい。	
37	条例違反が確認された場合や苦情が発生した場合には、改善指導だけで終わらせるのではなく、違反の程度や継続性等に応じて、処分を講じられる制度とすること。特に、周辺住民からの苦情が繰り返されている施設については、継続的且つ重点的な監視・指導を行う仕組みや、罰則についても検討してほしい。	
38	苦情が多発している施設、違反を繰り返している施設、周辺住民への生活被害が確認されている施設については、優先して厳格な対応を行うべき。	
39	大田区が住民からの苦情・相談を直接受け付ける窓口を設け、必要に応じて区が事業者に対応を求める仕組みを整備してほしい。	行政における通報窓口としては、現在、東京都において「東京都民泊コールセンター」（電話受付は11時～19時、土曜日・日曜日・祝日を含む毎日運営（年末年始を除く）、AIチャットボットによる受付は24時間毎日）が開設されている他、観光庁においても「夜間苦情受付コールセンター」の設置が検討されております。 区としては、事業の実施主体はあくまで事業者であるため事業者自身で責任を持って対応するよう指導しており、今後も事業者による対応が迅速かつ適切に行われるよう、監視指導体制の強化等を検討しております。事業者による対応等が不適切だった場合などには、引き続き、開庁時間においてご相談を受け付ける方針ですが、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
40	24時間対応可能な相談窓口を設け、区が住民と事業者の間に入る仕組みを整備してほしい。	
41	緊急連絡先を誰でもわかるところに掲示し、その連絡先が必ず繋がることを最低限の義務としてほしい。	住宅宿泊事業では、連絡先等を記載した標識の掲示が法令で義務付けられています。監視指導体制の強化等により、連絡先が必ず繋がること等が遵守されるよう努めてまいります。
42	海外に居住する事業者に対し、トラブル時にすぐ動ける国内の責任者・管理窓口の設置を必須とし、対応を怠った際の指導体制を整えてほしい。	問題等発生時の対応体制等については「大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン」に規定しております。監視指導体制の強化等により、規定の基準等が遵守されるよう努めてまいります。

43	騒音対策は宿泊者への注意だけでなく、建物そのものの対策を求めるべき。特に、一戸建て住宅に多数の宿泊者を受け入れるような場合、宿泊者が特に騒いでいなくても、通常の生活音だけで周辺住宅に相当な影響が生じる可能性があり、「宿泊者には静かにするよう注意する」という方法だけでは不十分。事業者側に、二重窓、防音サッシ、防音壁、床・天井の遮音、防振対策、遮音性の高いドアなど、建物そのものの防音性能を高める対策を求めるべき。特に、周辺住宅との距離が近い住宅密集地で事業を行う場合には、より厳しい防音基準を設けることを検討してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。「住宅」に人を宿泊させることを前提としている現行の住宅宿泊事業法を踏まえると、区において過度な義務を課すことは難しい状況ですが、引き続き国の動向を注視しながら、法令を踏まえ、区としての必要な対応を検討してまいります。
44	住宅密集地では防犯・プライバシー対策を事業者の義務とすべき。住宅密集地では、隣家との距離が非常に近く、場合によっては隣家に手を伸ばせば入れてしまうような構造もある。一般住宅では、長期間同じ人が住むことによって近隣住民同士の信頼関係が形成されるが、住宅宿泊事業では、不特定多数の人が短期間で入れ替わるため、通常の住宅とは異なる防犯・プライバシー対策が必要。隣家との境界を宿泊者が容易に越えられる構造がある場合には、柵、門扉、施錠設備、目隠し等を設置し、宿泊者が隣家へ侵入できないよう施設側で物理的に対策することを義務付けるべき。また、事業者の自己申告だけではなく、届出時及び必要に応じて区が現地確認を行い、適切な対策が取られていることを確認してほしい。	
45	一戸建て住宅として建築された建物を旅館等にする場合は原則禁止にしてほしい。	
46	管理事務所は施設内に完備し、24時間体制で対応できることを義務化してほしい。	
47	カメラの録画映像を最低90日間以上保存させることを義務付けるとともに、遠隔監視だけでなく「トラブル発生時に10分以内に現地に到着できる体制」を絶対に必須条件とすることを求める。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。現行の住宅宿泊事業法を踏まえると規定が難しい部分もありますが、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
48	管理者は常駐してほしい。民泊の建物所有所と契約書を交わし、宿泊者の不適切行為があった場合に、その行為をやめさせられるようにしてほしい。管理人は緊急時に日本語対応ができるものにしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。

49	ICT管理だけでは不十分であり、営業中は施設内に管理者を常駐させるべき。防犯カメラ等による管理そのものは有効な対策だと考えるが、ICTによる監視だけでは、実際に発生している問題への迅速な対応はできない。また、令和8年4月から、近隣住民からの苦情・問合せに迅速に対応するため、駆け付け体制が強化され、一定区域では徒歩10分以内の駆け付け体制が求められている。しかし、実際のトラブルを考えれば、駆け付け体制には限界がある。住民が騒音や迷惑行為等を発見し、事業者へ連絡し、そこから管理者が現地へ向かうという仕組みでは、問題が発生している時間そのものをなくすことはできず、実際に問題が発生した際に事業者と連絡がつかない、あるいは適切な対応がなされないという問題が生じる可能性があるため、住宅宿泊事業についても駆け付け体制を管理者常駐の代替とするのではなく、施設内常駐を基本としてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
50	ICT管理だけではなく、施設内常駐を義務付けるべき。防犯カメラは宿泊者に直接注意することも、深夜の騒音を止めることも、ごみを片付けることも、隣家への立ち入りを止めることもできない。問題が発生したことを遠隔で確認してから管理者が電話をかけ、さらに必要であれば現地へ駆け付けるという仕組みでは、対応までに時間がかかる。必要なのは、問題が起きたことを「確認できる」体制ではなく、問題が起きた瞬間に「対応できる」体制。したがって、ICT管理は施設内常駐を代替するものではなく、施設内常駐と組み合わせて運用すべき。	
51	「駆け付け」ではなく施設内常駐を原則とすべき。住宅宿泊事業についても、旅館業と同様に、営業中は管理責任を負う者を施設内に常駐させることを原則としてほしい。深夜に宿泊者が大声で話している場合、住民が騒音に気付き、事業者へ連絡し、事業者が状況を確認し、管理者が施設へ移動するまでの間、周辺住民は騒音に耐えなければならない。また、深夜に事業者へ電話をかけること自体に不安を感じる住民もいる。事業者に連絡した結果、住民と事業者との間で直接のトラブルになる可能性もある。住民からの通報を待つ「駆け付け型」の管理ではなく、事業者側が最初から施設内にいて、問題が発生した時点で直ちに対応できる体制を整えるべき。	

52	宿泊客がいる時間だけではなく、営業中は常駐させるべき。宿泊者はチェックインやチェックアウトの際に施設周辺を出入りし、宿泊者が一時的に外出している間にも、施設や周辺環境に関する問題が発生する可能性がある。さらに、住宅宿泊事業は旅館業とは異なる制度ではあるものの、実際に宿泊者を受け入れる以上、宿泊者の行動を適切に管理する責任がある。そのため、少なくとも宿泊者を受け入れている期間・時間帯については、施設内に管理責任を負う者を常駐させてほしい。また、災害、火災、急病、犯罪その他の緊急事態は、宿泊者が客室内にいるかどうかにかかわらず発生する可能性がある。したがって、可能な限り、営業を行っている間は宿泊者の有無にかかわらず施設内に管理責任者を配置する制度としてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
53	管理者を営業施設の建物内に常時配置することを明確にし、近隣住民が騒音やトラブルへの対応を担うような仕組みにしないことを求める。	
54	今回の改正案では、防犯カメラ等によって宿泊者の出入りを常時確認・記録できる体制を義務付けるとしているが、カメラで確認・記録することと、実際にその場で管理することは同じではない。映像を記録しているだけでは、その場で問題を止めることはできないため、ICTによる管理を導入するだけでなく、住宅宿泊事業を行う施設内に、管理責任を負う者または営業従事者を常駐させることを義務付けるべき。施設から離れた場所に管理者がいて、苦情を受けてから駆け付けるだけでは、従来の「住民が問題を発見して通報し、管理者が後から対応する」という仕組みと大きく変わらない。	
55	営業時間中は施設内又は直ちに対応可能な場所に常駐職員を配置することを義務付けてほしい。	
56	「10分以内の駆け付け」等の形式的な管理ではなく、施設内常駐を原則とするとともに、区が実際の勤務実態を確認できる仕組みを設けてほしい。	
57	旅館業との規制の整合性を確保してほしい。住宅宿泊事業についても、ICTだけで十分とするのではなく、旅館業と同様に、人による現場管理を基本とする制度にしてほしい。	
58	闇民泊の非対面チェックインに使われる、公道やマンション敷地付近に無断設置された南京錠型キーボックスについて、警察・道路管理者と連携し「放置不法占有物」として即時撤去・処分する運用を確立してほしい。	事業者には、法令遵守に加え、地域に寄り添い事業を行うよう指導いたしますが、適法に営業している住宅宿泊事業施設においては、「非対面チェックイン」自体は違法とはならないことから対応を行うことは困難です。引き続き国の動向を注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
59	住宅街には100m以内の近隣住民全世帯の合意がなければ開設しないことを求める。	現行の住宅宿泊事業法を踏まえると、条例において義務付けすることは困難ですが、引き続き、国の動向を注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
60	説明会などで地域住民の理解を十分に得ない場合は新規の許可申請ができないようにしてほしい。	

61	住宅宿泊事業の住民説明会についても、実効性のある制度にすべき。大田区では令和8年4月から近隣周知の範囲が10mから20m及び街路に面する世帯へ拡大されているが、20mだけでは実際の影響範囲を十分にカバーできない場合がある。また、説明会の告知は最低1か月前としてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
62	説明会を単なる事後的な説明の場とするのではなく、説明会を開催したという事実だけをもって住民への周知が完了したとするのではなく、住民の生活環境を守るために実質的に機能する説明・協議制度にしてほしい。	住宅宿泊事業に関するガイドラインに基づき、引き続き指導を徹底してまいります。また、近隣住民に対する適切な説明のあり方等については、いただいたご意見を参考に、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
63	行政公式「違法民泊追放ステッカー」の無料配布を求める。区の公式ロゴ入り「違法民泊禁止・通報窓口明記」プレートをマンション管理組合へ無償提供し、掲出による心理的抑止力を高めてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
64	住宅宿泊事業は届出制であるため、事業者自身による適正な管理が前提となっているが、届出を受理している大田区が届出後の適正な運営についても責任をもって監督すべき。	ご意見として参考とさせていただきます。
65	休止・再開による回避を防いでほしい。 届出を廃止または休止した住宅が後日あらためて事業を再開する場合には、新規の届出として新しい基準を適用してほしい。休止と再開を繰り返すことで既存施設としての地位を維持できるのであれば、規制は容易に回避される。	現行の住宅宿泊事業法を踏まえると、条例において規定することは困難ですが、懸念されている営業形態の施設について、引き続き、国の動向を注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
66	宿泊者の本人確認を確実に行う体制や苦情に繋がらないようにデポジット制度の導入や、保険関係についての規定を求める。	ご意見として参考とさせていただきます。
67	日夜騒ぐ外国人が、大切な区民を傷つけている。きちんと法整備をしてほしい。	現行の住宅宿泊事業法上、区として規制を行うことは困難です。問題等発生時の対応体制等については「大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン」に規定しており、監視指導体制の強化等により、規定の基準等が遵守されるよう努めてまいります。
68	近所で工事が始まるたび民泊だったらどうしようという不安しかない。住宅街に外国人を泊まらせることが法律違反でないことがおかしい。	
69	制度間の移動を想定してほしい。 住宅宿泊事業の規制だけを強化すれば、事業者は規制の緩い旅館業（簡易宿所）や特区民泊へ移行するだけである。近隣住民にとって、隣の施設がどの制度に基づくものかは関係がなく、受ける被害は同じ。3つの制度を通じて基準の水準をそろえることを、区の方針として明確にしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、区としても特区民泊を含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。法令上、同一基準とすることは困難な部分もありますが、引き続き、国の動向を注視しながら、法令を踏まえた範囲で区としての必要な対応を検討してまいります。
70	特区民泊・旅館業で横断的な規制をしてほしい。	

71	住宅宿泊は規制強化だけでなく、廃止してほしい。	住宅宿泊事業法は一定のルールを定め、健全な民泊サービスによって観光需要へ対応する目的があって施行されたものです。規制は地域の実情に応じて合理的な範囲で行うことが求められています。また、７月15日付観光庁発出の通知においては、管理体制の例として、ＩＣＴの活用も挙げられています。以上より、住宅宿泊事業法の目的や旅館業法等他法令とのバランスなども踏まえ、今回の改正案では、旅館業の建築が可能な地域のうち、一部地域では、事業の実施を認めることといたしました。ご意見は今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
72	「事業を開始できること」を前提とした制度ではなく、「周辺住民が安心して暮らせること」を第一に考えた制度設計を強く求める。	
73	そもそも、正規の旅館業を営む企業のみに戻すべきである。民泊が行われている、周辺地域の住民が一番の被害者である。	
74	民泊自体違和感がある。ホテル形態のみにしていただきたい。	
75	曜日関係なく規制してほしい。	
76	大田区に居住する住民として、住宅宿泊事業についても、これ以上の事業拡大や許可については慎重な判断を求める。住宅宿泊事業は、観光振興や地域経済の活性化といった側面がある一方で、実際に住宅地で生活する住民にとっては、宿泊者の頻繁な入れ替わりに伴う騒音、ごみ出し、共用部分の利用、防犯面など、日常生活に直接影響するさまざまな懸念がある。特に、住宅宿泊事業は一般の住宅を宿泊施設として利用する制度であるため、宿泊施設として設計・管理されていない住宅地において、事業者と地域住民との間に生活環境をめぐる認識の差が生じる可能性がある。また、問題が発生した際に、事業者や管理者が常時その場にいるとは限らず、近隣住民が不安を抱えたまま生活することにならないかという点にも懸念がある。制度上の要件を満たしていることと、地域住民が安心して暮らせることは必ずしも同義ではない。	ご意見として参考とさせていただきます。今回は、国の通知やこれまでの住宅宿泊事業法に基づく民泊の状況を踏まえ、条例改正を検討いたしました。今後も必要な対応を適時適切に実施してまいります。
	行政には、事業者の事業機会を確保することだけでなく、既にその地域で生活している住民の安全・安心や良好な住環境を守る責任もあると考える。そのため、住宅宿泊事業についても、現在の条例や運用が地域住民の不安や実態を十分に反映しているのかを改めて検証し、必要に応じて営業可能な区域や期間、管理体制、近隣住民への説明・周知、緊急時の対応等について、より実効性のある規制を検討していただきたい。特に、今後さらに住宅宿泊事業を増やしていくことについては、制度上可能であることを理由に進めるのではなく、地域住民の理解と安心が確保されているかを慎重に見極めていただきたいと考える。大田区で暮らす住民として、観光振興や事業者の利益だけではなく、そこに住み続ける人々の生活環境を最優先に考えた条例・制度運用を求める。	

77	住宅宿泊事業による生活環境への影響は、単純な騒音問題だけではない。深夜・早朝の人の出入り、話し声、荷物を運ぶ音、ごみ、喫煙、路上での滞留、敷地境界を越えた立ち入り、不審な人物の出入り、緊急時の対応など、住民が感じる不安は多岐に渡る。特に大田区には住宅が近接して建っている地域も多く、一般的なホテル街とは異なり、宿泊施設で発生する行為が隣家へ直接影響する場合がある。そのため、「騒音に配慮するよう宿泊者へ説明する」だけでは十分ではない。問題が起こりにくい区域、問題が起こりにくい構造、問題が起きた場合に直ちに対応できる管理体制を一体として整備する必要がある。	ご意見として参考とさせていただきます。今回は、国の通知やこれまでの住宅宿泊事業法に基づく民泊の状況を踏まえ、条例改正を検討いたしました。今後も必要な対応を適時適切に実施してまいります。
78	住宅宿泊事業については、観光振興や宿泊需要への対応よりも、そこに暮らす区民の安全・安心と静かな生活環境を優先してほしい。	
79	大田区民の個人納税者に対するメリットを明確にしてほしい(法人の利益は個人には関係ない)。地域経済の恩恵のために特定の住民の被害(安心して暮らせない)を無視して良いのかを明確に答えてほしい。国際都市とは住民が求めている事か住民のためなのか、利権のための詭弁はやめてほしい。	
80	全国の自治体の模範となる、真に強固な制度にしてほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
81	オーナーの国籍含め、年間利用状況、迷惑をかけた客が誰であるかの特定に至るまで、「政治側が制度をしっかりしないと、区民に被害が出る」ことを、政治側がしっかりと反省するべき時と思う。そもそもの制度を進めた責任者を明確にするべき。出せる情報は、黒塗りをやめて全公開希望。	ご意見として参考とさせていただきます。今後も適宜適切な情報開示に努めてまいります。
82	最も問題なのは、宿泊者による問題行動を周辺住民が発見しなければならないという構造。住民を民泊施設の管理人代わりにしないでいただきたい。深夜の騒音、ごみの放置、不審な出入り、路上での滞留、近隣敷地への侵入等について、住民が気付いて事業者へ連絡することを前提とする制度にしてはいけない。住宅宿泊事業によって利益を得るのは事業者であり、営業に伴う管理責任も事業者が負うべき。住民が施設を監視し、問題を発見し、事業者へ連絡することを前提とした制度は改めるべき。	民泊事業については周辺環境との調和のもと、適切な事業が営まれることが重要であると考えており、今回の改正案としました。監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
83	事業者が自ら適切に管理し、行政がその運営状況を確認することで、住民に監視や管理の負担を負わせない制度としてほしい。	

84	現在の「問題が発生したら住民が事業者へ連絡し、管理者が対応する」という仕組みには、構造的な問題がある。宿泊者による騒音や迷惑行為を最初に発見するのは、周辺住民。宿泊事業によって利益を得ているのは事業者であり、宿泊者の管理についても事業者が責任を負うべき。住民に「何か問題があったら連絡してください」と求めるのではなく、事業者自身が施設内で宿泊者を管理し、問題を未然に防止すべき。宿泊事業者の利益のために、周辺住民が無料の管理人・監視員になるような制度にしないでほしい。	民泊事業については周辺環境との調和のもと、適切な事業が営まれることが重要であると考えており、今回の改正案としました。監視指導体制の強化に努めていくとともに、引き続き、生活環境の悪化防止に向けて、必要な指導を行ってまいります。
85	まずは違法民泊、ルールを守らない事業者への指導、取り締まり、営業停止を行ってほしい。それがなければ条例を改正したところで住民の苦情は減らない。営業日の制限は適正に事業を行っている事業者へのひどい仕打ちと思われる。	既存施設については、事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担との兼ね合い等も含めて慎重な検討が必要であることから、今回の改正においては一律の適用を見送ることといたしました。区民の生活環境を守る観点から民泊制度の規制強化を行うため令和8年4月1日に改正したガイドラインに基づき、監視指導体制等の強化により、これらガイドライン等の基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。
86	家主居住型は、自宅を活用して国際化に貢献しようという取り組みであるため、住居専用地域での家主居住型の住宅宿泊業は禁止しないでほしい。家主居住型であれば、家主本人がその場に居住し対応するので、近隣トラブルは一般的な居宅のレベルと変わらない。	「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどから、今回の改正案といたしました。今後、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
87	家主居住型については、家主自身が地域住民として各種問題に即座に対応できるため、具体的な問題実績がない段階で、家主不在型と同等に扱うのではなく、区別した上で現行の取り扱いを維持してほしい。	
88	家主が同居し、宿泊者の行動を直接管理できる「家主居住型」はトラブル発生リスクが低いため、これらを含めて一律に事業を禁止することは過剰な規制。	
89	家主居住型を含め形態にかかわらず実施を不可とする点について、家主居住型は、宿泊者がいる間、家主が不在とならない形態であり、トラブル発生時に現場で直接対応することができる。現行条例が家主居住型を許容してきたにもかかわらず、これを一律に不可とするに当たっては、家主居住型の施設についての苦情の増加状況等、規制の必要性を示してほしい。	

90	家主居住型は、家主がその場で宿泊者の行動を把握し、騒音、ごみ出しその他の問題に直ちに対応できる形態。管理者不在型と同じように一律禁止することは、問題発生の可能性や管理体制の違いを考慮していない。家主居住型については、一定の管理基準を満たすことを条件に、区域規制の対象から除外する、又は規制を緩和するべき。	「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどから、今回の改正案といたしました。今後、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。
91	住居専用地域等において、家主居住型を含め住宅宿泊事業を一律に禁止することに反対である。家主が居住し、宿泊者の管理や近隣対応を直接行える形態まで禁止するとなると、何を防止するための規制なのか疑問である。旅館業の規制では、管理者常駐の方向が示されており、それとの整合性がないと考える。	
92	家主居住型については、令和2年の条例改正で適用除外とされた経緯がある。今回改めて対象とされる理由を説明してほしい。	
93	家主居住型に起因する苦情の状況と、令和2年6月26日の条例改正では家主居住型を例外にしていたにも関わらず、今回規制することになった事情の変化について示してほしい。また、今回は旅館業が営業可能な地域も住宅宿泊事業で規制をしている。技術的助言における、住宅地の静穏な居住環境や教育施設等の清純な環境が損なわれるおそれがある場合と、定住人口や地域コミュニティーの維持が困難になるおそれがある場合のどちらとして整理をしたのか。区域ごとの届出数や苦情数の増加も明らかにしたうえで規制をしてほしい。	
94	事業としての採算が合わなくなることで、かえって無許可で営業する違法施設（ヤミ民泊）を誘発する危険性がある。行政の管理が行き届かない水面下の営業が増加することは、トラブル対応を困難にし、本来の目的である住環境の保護に逆行する。	今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することです。無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無届営業施設等の法令違反が確認された施設の営業者に対しては、厳格に対応する方針です。なお、予約サイトに無許可・無届・無認定の施設が掲載されているかの調査等は現在も行っているところであり、引き続き徹底してまいります。
95	適法に認定、許可、届出を行っている事業者に規制を追加する一方で、そもそも許可も届出もない違法営業の存在はそのままになる。無許可営業の疑いが強い案件については、関係機関との連携を強化し、保健所の負担を軽減しながら実効的な取締りを行ってほしい。	

96	近隣住民と良好な関係を築いており、誠意を持って取り組んでいる事業者に対して、過度な負担をかけることは反対。	今回の改正では、既に法令を遵守して営業している事業者の営業上の権利や、規制によって生じる負担等を踏まえて、新たな基準を既存施設に一律に適用することは見送ることといたしました。一方で、区民の皆様から多くの苦情やご意見等が現在も寄せられている状況から、今回の改正により新たに設ける基準について、区民の生活環境を保全する観点からは一定の意義があるものと認識しています。 営業中の施設においても、監視指導体制等の強化により基準が遵守されるよう努めていくとともに、違反に対しては、厳格に対応する方針です。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
97	今のルールでも、ちゃんとしている民泊は苦情や問題なく運営できている。やはり一部の悪徳民泊を取り締まるべきで、ちゃんとしている民泊まで巻き込むのは	
98	「違法・悪質な事業者には厳しく、適正に運営する事業者は育てる」という、メリハリのある制度設計をお願いしたい。	
99	規制をするならば、優良な事業者については営業上の制約を緩和し、違反を繰り返す事業者について段階的に規制を強化するなど、「良い事業者が報われる制度」にしていほしい。	
100	令和8年4月から施行した駆けつけ体制や近隣説明、ごみ回収などの規制強化に関する効果を検証することが先ではないか。十分な検証をしないまま、なぜさらに規制を強化する必要があるのかが疑問。	
101	本改正により条例第4条の証票制度が機能しなくなるおそれがある点について考えを聞きたい。証票の交付を受けた事業者等について曜日の取扱いに例外を設けることを検討してほしい。	ご意見として参考とさせていただきます。
102	ICTの活用という方向性には賛同する。一方で、集合住宅では機器の設置に管理組合等の承諾を要する場合があるほか、求められる体制の水準が骨子案からは判然としない。具体的な要件を示してほしい。	条例に規定しない細部の内容につきましては、区規則やガイドライン等を改正する際の参考とさせていただきます。
103	今回の住宅宿泊事業法施行条例改正案について、一律義務化のすべてに反対。大田区は、国家戦略特別区域法に基づく特区民泊を実施してきた地域であり、宿泊需要や地域の特性を踏まえ、住宅を活用した宿泊サービスを柔軟に受け入れてきた実績がある。こうした大田区の特区民泊の趣旨やこれまでの運用実績を踏まえず、住宅宿泊事業について一律に厳しい区域・曜日制限を設けることは、制度間の整合性を欠き、地域の実情にも合わないと考える。 周辺住民の生活環境を守る必要性は理解するが、住居専用地域等や小・中学校の周囲100メートル以内で、家主居住型を含めて新規事業を全面的に禁止することには疑問がある。特区民泊を含め、大田区では住宅を活用した宿泊事業が地域の観光、国際交流、空き家・空室の活用及び地域経済に一定の役割を果たしてきた。地域の実情や施設ごとの管理状況を考慮せず、区域だけを基準に一律禁止することは、これまでの特区民泊の考え方とも整合しない。	民泊（住宅宿泊事業）は、住人が一定期間継続して居住し、生活の本拠となることを前提としている一般的な住宅と異なり、近隣の方にとって面識がなく、近隣との関係性を構築することのない多くの方々（旅行者）が出入りすることや、管理者が不在となる状況から、区民の方々より、民泊周辺において、特に、大人の保護下にある子どもの安全に対する不安の声や学校周辺の静穏な環境の維持及び防犯等に対する不安の声を多数いただいております。 住宅宿泊事業法第18条は「合理的に必要と認められる限度において」制限ができると定めていることから、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスや旅館業法等他法令とのバランスなども考慮し、今回の改正案としましたが、ご意見につきましては、今後、区としての必要な対応を検討する際の参考とさせていただきます。 なお、現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、特区民泊も含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整しながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。

104	特区民泊についても、一定期間以上の滞在を前提とした制度として、空港周辺や国際都市としての大田区の特性に対応してきた。住宅宿泊事業についても、特区民泊との役割分担や制度全体の整合性を踏まえ、地域の宿泊需要に応じた柔軟な運用を検討すべき。特区民泊を認めてきた大田区が、住宅宿泊事業だけを実質的に利用困難にすることは、事業者にとって制度選択の公平性を欠く結果となる。	今回の条例改正については、大田区の地域の実情を鑑み、住宅宿泊事業法施行条例だけでなく、旅館業法施行条例も改正する案をお示ししております。また、現在、多くの区民の方々のご意見を頂戴している状況を踏まえ、特区民泊も含む民泊施策の総括、並びに今後の民泊事業について検討したいと考えております。検討に際しては、国や関係機関と協議・調整しながら、今後のあり方を取りまとめてまいります。
105	家主居住型と家主不在型について、苦情件数や問題発生率を比較したデータがあれば示してほしい。	令和7年度の住宅宿泊事業の苦情は13件でした。なお、「家主居住型」として届出し、実態は、常駐すべき家主が「不在」であるとの苦情もこちらに含みます。 一方、常駐すべき家主がいる状態の施設で発生した苦情は0件でした。
106	規制強化の背景として「周辺住民の不安」や「苦情の増加」が挙げられているが、具体的な発生件数、トラブルの性質、それが一部の悪質業者によるものか全体的な傾向なのかといった客観的なデータ分析が示されていない。漠然とした「懸念」や「不安」を根拠に、適法かつ適切に管理を行っている事業者まで一律に排除する網羅的な規制を敷くことは、合理的な行政運営のあり方として不適切。	苦情の発生要因については、様々な分析を行っております。そのうえで、運営に問題がある事業者についてですが、事業者を一律に捉えるのではなく、それぞれの事業実態を踏まえて考える必要があることは承知しております。一方で、適正な事業者とそうではない事業者を明確に線引きすることは必ずしも容易ではないことから、一定の幅をもって捉えざるを得ないと考えております。 なお、今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することであり、無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無届営業施設等法令違反が確認された施設を含む問題のある事業者に対しては、厳正な指導を実施してまいります。
107	住宅宿泊事業の届出施設数及び新規届出数、区域別の施設数、苦情件数及び施設当たりの苦情件数等を集計し、公表してほしい。	
108	苦情件数、行政指導件数、改善勧告件数等を公表してほしい。	
109	区は、苦情が増えていることを規制理由としているが、苦情の総数だけではなく、施設数に対する苦情発生率、家主居住型・不在型の別、住宅宿泊事業・特区民泊・旅館業の別、適法施設・無許可施設の別、同一施設からの反復発生の有無などを公表すべき。これらを明らかにせず、問題のない事業者を含めて区域・曜日を一律に規制することは適切ではない。特に、特区民泊を含む複数の宿泊制度が存在する大田区においては、制度ごとの苦情件数や違反状況を区別して検証する必要がある。無許可営業や管理不十分な施設による問題を、適正に運営している届出事業者全体の問題として扱うべきではない。まずは実態を正確に把握し、問題の原因となっている施設に対して重点的に指導・監督を行うべき。	

110	一律禁止や過度な曜日制限ではなく、家主居住型の除外、特区民泊を含む制度間の整合性の確保、施設ごとの管理体制・苦情実績に応じた規制、違反事業者への個別の是正措置、許可・届出番号の確認徹底、無許可営業への取締り強化によって対応するよう求める。大田区は、羽田空港を有し、国内外から多くの人が訪れる国際都市。特区民泊を導入してきた地域としての実績を踏まえ、宿泊事業を一律に抑制するのではなく、住民の生活環境の保護と、観光・国際交流・地域経済の活性化を両立させる、実態に即した制度設計を行うべき。今回の改正案については、十分なデータの公表と事業者・住民への説明を行った上で、家主居住型や適正な管理を行う事業者に配慮した内容へ見直すことを求める。	苦情の発生要因については、様々な分析を行っております。そのうえで、運営に問題がある事業者についてですが、事業者を一律に捉えるのではなく、それぞれの事業実態を踏まえて考える必要があることは承知しております。一方で、適正な事業者とそうではない事業者を明確に線引きすることは必ずしも容易ではないことから、一定の幅をもって捉えざるを得ないと考えております。 なお、今回の条例改正の主な目的は、生活環境の悪化を防止することであり、無届等で営業する違法民泊の取締りを目的としたものではありませんが、監視指導体制等の強化による対策を検討していくとともに、無届営業施設等法令違反が確認された施設を含む問題のある事業者に対しては、厳正な指導を実施してまいります。
111	（1）制限する区域等の見直し及び（2）制限する曜日等の見直しについて反対。地域住民の生活環境を守り、宿泊者に起因するトラブルを防止することは重要であり、無届・無許可営業や、適切な管理を行っていない事業者に対する指導・取締りを強化することには賛成するが、一方で、問題の発生状況や原因、管理状況を区別することなく、適法に届出を行っている住宅宿泊事業全体に一律の大幅な営業制限を課すことには疑問がある。特に、旅館業の営業が可能な区域を含め、営業可能日を「土曜正午から月曜正午まで及び祝日等」に限定することは、事業継続に極めて大きな影響を及ぼす規制である。改正理由として周辺住民からの苦情や宿泊者に起因するトラブル等が挙げられているが、無届・無許可営業、旅館業許可施設、住宅宿泊事業法に基づく届出住宅など、どの形態の施設でどのような問題が発生しているのかを区別し、件数・内容・原因を検証することが必要だと考える。 また、届出住宅についても、適切に管理されている施設と管理上の問題が認められる施設を区別せず一律に規制するのではなく、問題のある事業者への指導・監督を強化するなど、原因に応じた対策を優先すべきではないか。大田区は羽田空港を有し、曜日を問わない宿泊需要がある地域。平日の宿泊を大幅に制限することによる旅行者の利便性や地域の宿泊需要への影響についても、十分な検証を求める。	

112	住居専用地域等における家主居住型まで禁止すること、小中学校の周囲100メートル以内で形態を問わず禁止すること、さらにその他の地域についても原則として土曜日正午から月曜日正午までしか営業できなくすることに反対。公開資料には、家主居住型と家主不在型それぞれの苦情施設数、学校周辺で発生した具体的な事故やトラブルの件数、100メートルという距離の根拠、曜日制限による苦情削減効果が示されていない。特に家主居住型は、家主がその場で宿泊者を管理できる形態。管理者不在による対応の遅れを問題としながら、家主居住型まで一律に禁止することには整合性がない。住宅宿泊事業法による区域・期間の制限は、生活環境の悪化を防止するため、地域の実情に応じて合理的に必要な範囲で行うべきもの。「本来の住宅として適切な目的で使用させる」という説明だけでは、区内の広い範囲を実質的に週末営業に限定する根拠として不十分。	民泊（住宅宿泊事業）は、住人が一定期間継続して居住し、生活の本拠となることを前提としている一般的な住宅と異なり、近隣の方にとって面識がなく、近隣との関係性を構築することのない多くの方々（旅行者）が出入りすることや、管理者が不在となる状況から、区民の方々より、民泊周辺において、特に、大人の保護下にある子どもの安全に対する不安の声や学校周辺の静穏な環境の維持及び防犯等に対する不安の声を多数いただいております。また、「家主居住型のみ可」など形態によって分けることも検討いたしましたが、過去に、いわゆる「家主居住型」として届出が出るも、実態は、常駐すべき家主が「不在」で営業している疑いが強い住宅が見られたことや、こうした施設を行政処分等を検討するための違反事実を明確にすることは非常に困難なことなどを踏まえ、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスや旅館業法等他法令とのバランスなども考慮し、今回の改正案としました。 苦情の発生要因については、様々な分析を行っております。そのうえで、問題のない事業者についてですが、事業者を一律に捉えるのではなく、それぞれの事業実態を踏まえて考える必要があることは承知しております。一方で、適正な事業者とそうではない事業者を明確に線引きすることは必ずしも容易ではないことから、一定の幅をもって捉えざるを得ないと考えております。
113	住宅宿泊事業法施行条例の改正については、規制強化ありきではなく、その規制が本当に必要なのか、また規制によって失われる経済的・社会的な価値まで含めて慎重に検討してほしい。一部の問題を理由に地域全体・曜日全体・事業形態全体を一律に規制することには反対であり、合理的ではない。交通事故が起きるから自動車そのものを禁止するわけではない。飲食店で問題が起きるから飲食業そのものを禁止するわけでもない。同じように、住宅宿泊事業についても、問題となっている行為を具体的に特定し、その行為を防止する制度設計を行うべき。	ご意見として参考とさせていただきます。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
114	宿泊需要の増加に対して週末だけの曜日制限、制限区域は行き過ぎた規制である。大田区への税収増加の機会を失うのではないか。近隣住民の不安解消はICT導入による管理と、旅館業と同様の10分での駆けつけ要件で対応可能であると考えられる。	
115	海外での事例を、十分に参考にしながら、検討すべき。大田区に不動産をお持ちの方々、固定資産税を払われている方に、不利益になる。大田区には、活用されていない空き部屋が沢山あることを考えると、規制強化は、一律で検討するのではなく、個別トラブルを解決する方向で検討すべき。	

116	健全に運営している事業者を排除し、周辺の飲食店や小売店への経済波及効果も損なう結果となる。	ご意見として参考とさせていただきます。今後も、区民の安全・安心と事業者の営業の継続とのバランスを考慮し、国の動向も注視しながら、区としての必要な対応を検討してまいります。
117	管理体制の基準に適合する施設について例外を設けるなど、合理的な範囲に限定する形にしてほしい。	
118	国としては観光立国の方針のため、現状でも宿泊施設が足りず、値上げが行われているので、宿泊施設としてあった方がよい。	
119	行政の役割は、新しいビジネスの芽を摘むことではなく、社会との摩擦を調整しながら、その芽を健全な産業へ育てることであるはずなので、苦情件数だけではなく、経済効果、空き家活用効果、実際に問題を起こしている施設の割合なども客観的に検証した上で、規制の必要性を判断してほしい。日本はこれ以上、新しい挑戦を規制によって止め続ける余裕はない。	
120	国策である観光業を強くするためにも宿泊業を運営しやすくしないと受け入れが滞ることが予想される。国際的な空港を有する区として他の区に右に倣えではなくシビックプライドを持って考えて欲しい。	