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仕組みを検討すべき。	
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してほしい。	
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おかしいと思う。新規参入への障壁は賛成。	
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。	