

大田区旅館業法施行条例改正骨子案

1 条例改正の背景等

旅館営業については、宿泊需要の拡大を受けて平成 30 年 6 月 15 日に旅館業法の規制が緩和され、コロナ禍以降、観光需要が回復するにつれ、許可件数や相談件数が増加傾向にあります。一方で、一戸建て住宅や集合住宅等として建築された建物を旅館にする等、住宅地などでいわゆる民泊での営業増加に伴い、周辺住民から、旅館営業が開始されることに対する不安や、宿泊者に起因するトラブル等に関する相談も増えつつあります。こうした状況を背景に、令和 8 年 6 月 12 日付厚生労働省発出の事務連絡「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す。」と明記されました。

2 改正趣旨

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。このような声を考慮し、大田区において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、旅館業法施行条例を改正します。

3 主な改正内容

周辺住民の生活環境への悪影響を防止するため、営業者に対し、以下の項目について、条例等で義務付けます。

(1) 営業従事者の常駐を義務化

周辺生活環境の悪化の未然防止や、災害時、緊急時を含めたより迅速な対応のため、新たに許可申請される旅館業施設に対しては、営業従事者の常駐を義務付けます。

(2) 受付等に適した玄関帳場（フロント）設置を義務化

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の設置を義務付けます。

(3) 管理事務所の設置を義務化

管理者常駐体制維持のために必要な管理事務所の設置を義務付けます。

(4) 一体的な管理を義務化

周辺住民から寄せられる問合せ、苦情等に対する責任の所在を明確化し、迅速な対応を営業者に求める一環として、営業施設は、玄関、玄関帳場、客室その他宿泊者等の用途に供する施設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します。

大田区住宅宿泊事業法施行条例改正骨子案

1 条例改正の背景等

平成 30 年 6 月 15 日に住宅宿泊事業法が施行され、住宅を使用して宿泊サービスを行う、いわゆる民泊が、届出を行うことにより 1 年間で 180 日を超えない日数を上限として実施することができるようになりました。一方で、コロナ禍以降、観光需要の回復による営業施設数の増加に伴い、周辺住民から、営業が開始されることに対する不安や、宿泊者に起因するトラブル等に関する相談も増えつつあります。こうした状況を背景に、令和 8 年 7 月 15 日付観光庁発出の通知において、「届出住宅に係るゼロ日規制（地域の実情に応じて、新たな住宅宿泊事業を実施することを禁止することなど）」、「ICT 管理の義務付け」は自治体の判断において可能である旨が明記されました。

2 改正趣旨

住宅宿泊事業施設を含む民泊に関する苦情は、トラブル等発生時に対応が不適切であることまたはその懸念、学校周辺における児童の安全への不安などが多数を占めます。このような声を考慮し、大田区において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、住宅宿泊事業法施行条例を改正します。

3 主な改正内容

周辺住民の生活環境への悪影響を防止するため、営業者に対し、以下の項目について、条例等で規定します。

(1) 制限する区域等の見直し

「ホテル・旅館」の建築ができない用途地域（住居専用地域等）における事業の実施については、宿泊者がいる間、家主が不在とならない形態（いわゆる家主居住型）については実施が可能でしたが、当該区域における新たな住宅宿泊事業の実施は形態にかかわらず不可とします。また、区内全域の小学校及び中学校の敷地周囲 100 メートル以内の区域における住宅宿泊事業の実施についても同様に不可とします。

(2) 制限する曜日等の見直し

住宅宿泊事業法では、対象となる「住宅」とは「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」やそのために入居者の募集が行われている家屋等と規定しています。届出される住宅が、事業目的ではなく、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、営業が可能な曜日を土曜正午から月曜正午まで（及び祝日等休日の正午から翌日の正午まで）の期間のみとします。

(3) ICT を用いた管理の義務化

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、記録できる体制確保を義務付けます。既存の届出住宅に対しても、一定の猶予期間を設けた上で適用します。