

「中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例」および 「中野区旅館業法施行条例」の改正に関する意見交換会

日 時	第1回	令和8年4月15日(水)	19:00~20:30
	第2回	令和8年4月18日(土)	10:00~11:30
会 場	区役所1階		

目次

1	はじめに
2	改正の背景
3	条例改正の考え方について
4	今後の予定

はじめに(1)

中野区における住宅宿泊事業

⇒住宅宿泊事業法の規定により、条例で区域・営業期間を制限

・都市計画法に定める用途地域のうち、**住居専用地域を制限区域と定め**、区域内では月曜～木曜の営業を制限している(金曜～日曜および祝日のみ営業可能)。ただし、家主同居型住宅宿泊事業として区長が許可を与えたものはこの制限を解除できる。

	家主不在型	家主居住型
制限区域外	180日可能 管理委託必須	180日営業可能
制限区域内	金・土・日・祝のみ可能 管理委託必須	金・土・日・祝のみ可能 (家主同居型は180日可能)

※家主同居型住宅宿泊事業の許可要件

届出住宅に継続して3年以上居住していること 等

はじめに(2)

中野区における旅館業

	旅館業(旅館業法)
営業日数	上限なし
営業できる地域	商業地域、近隣商業地域、住居地域、準工業地域
管理人の有無	無人でも営業可能 (玄関帳場をICT設備で代替して遠隔管理を行う場合)

どんな施設なのか...

- 戸建て住宅や共同住宅の一室で行われる場合が多い。
- 一軒の共同住宅で複数の営業者が宿泊業を行う場合もある。

はじめに(3)

用途地域別面積割合

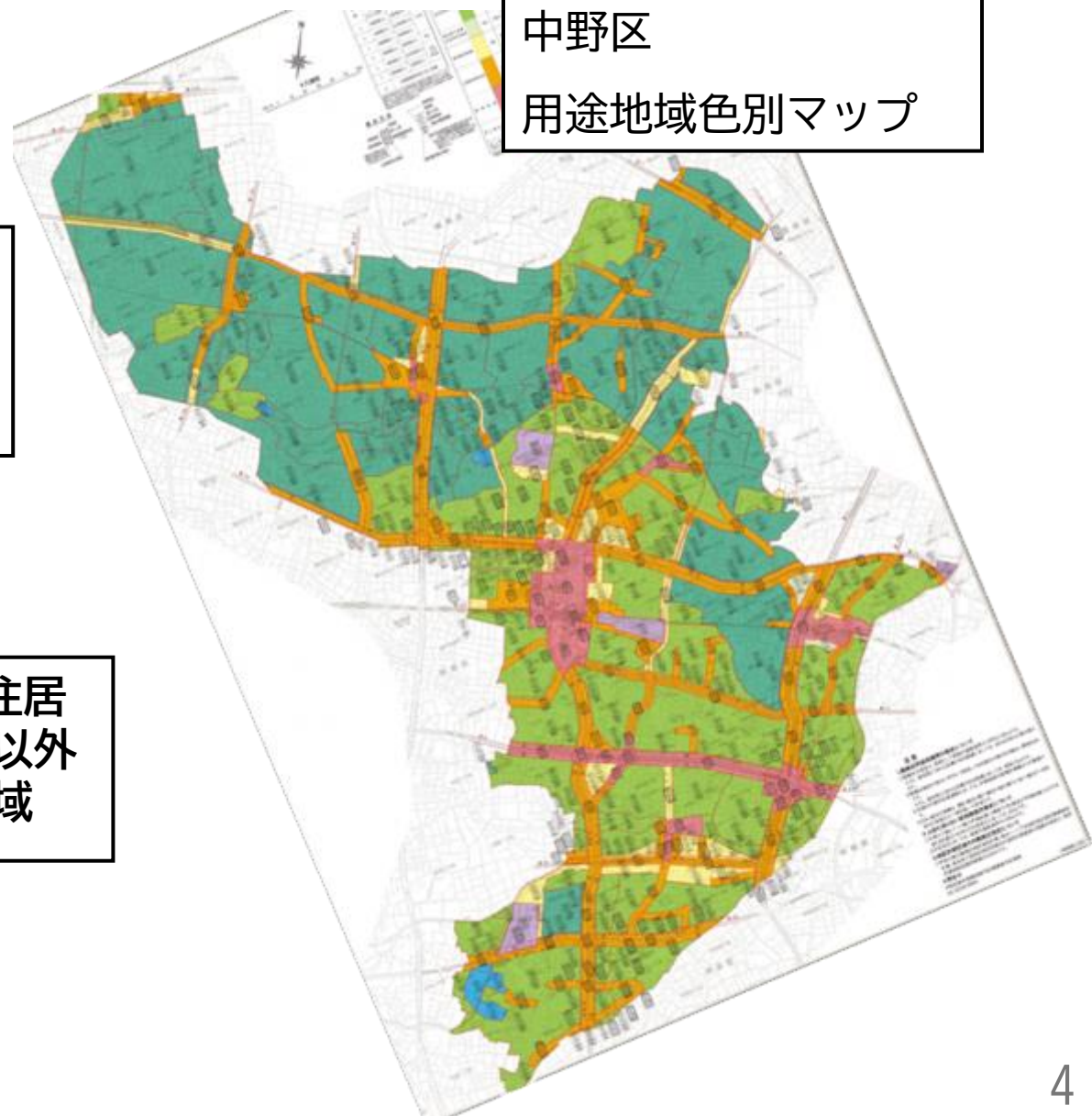
分類		中野区(%)
第一種低層住居専用地域		40.6
第二種低層住居専用地域		0
第一種中高層住居専用地域		32.4
第二種中高層住居専用地域		0.3
第一種住居地域		4.3
第二種住居地域		0
近隣商業地域		16.1
商業地域		4.6
準工業地域		1.7
準工業地域（特別工業地域）		0
工業地域		0

約7割が
住居専用
地域

約3割は住居
専用地域以外
の用途地域

中野区

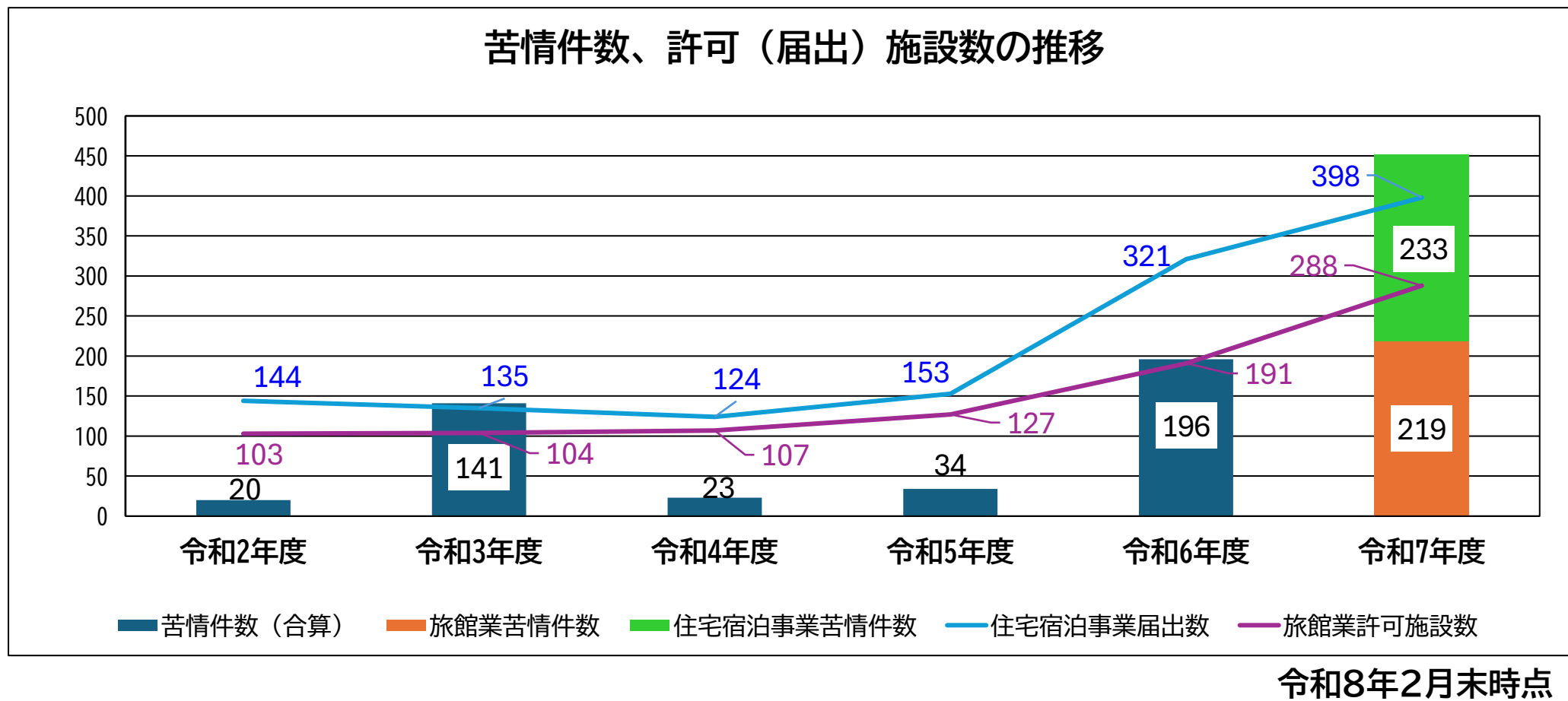
用途地域色別マップ



2 改正の背景

(1) 施設数と苦情件数

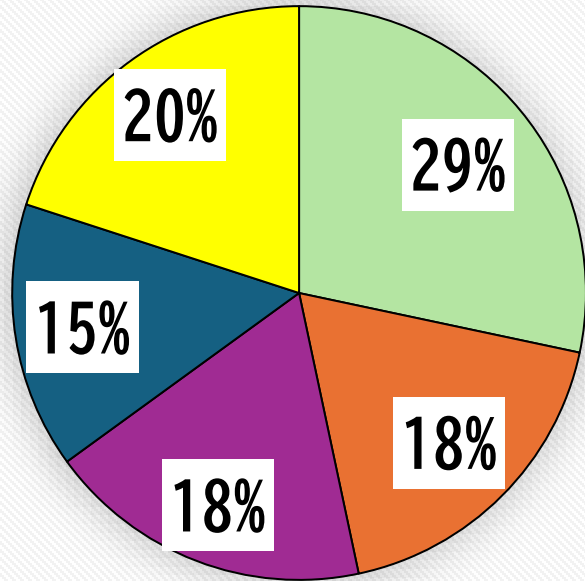
施設数増加に伴って、苦情件数は増加している。



2 改正の背景

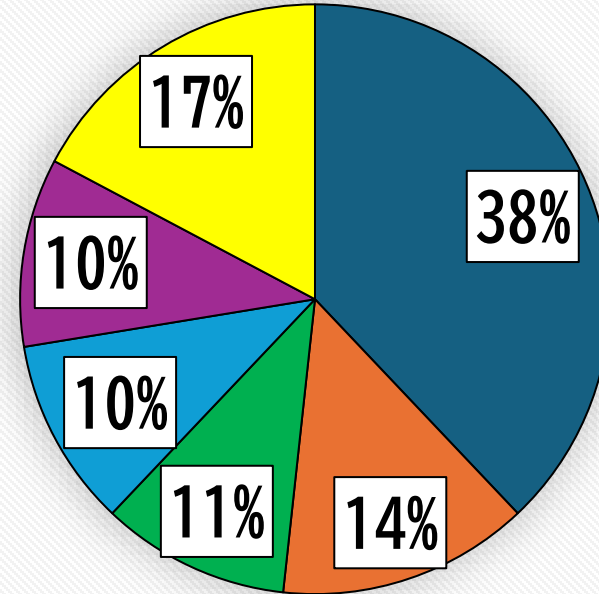
(2) 苦情内容(住宅宿泊事業)

住宅宿泊事業苦情内訳
R7年度（制限区域内）



■ 平日宿泊 ■ 騒音 ■ 不安や不満
■ ごみ ■ その他

住宅宿泊事業苦情内訳
R7年度（制限区域外）

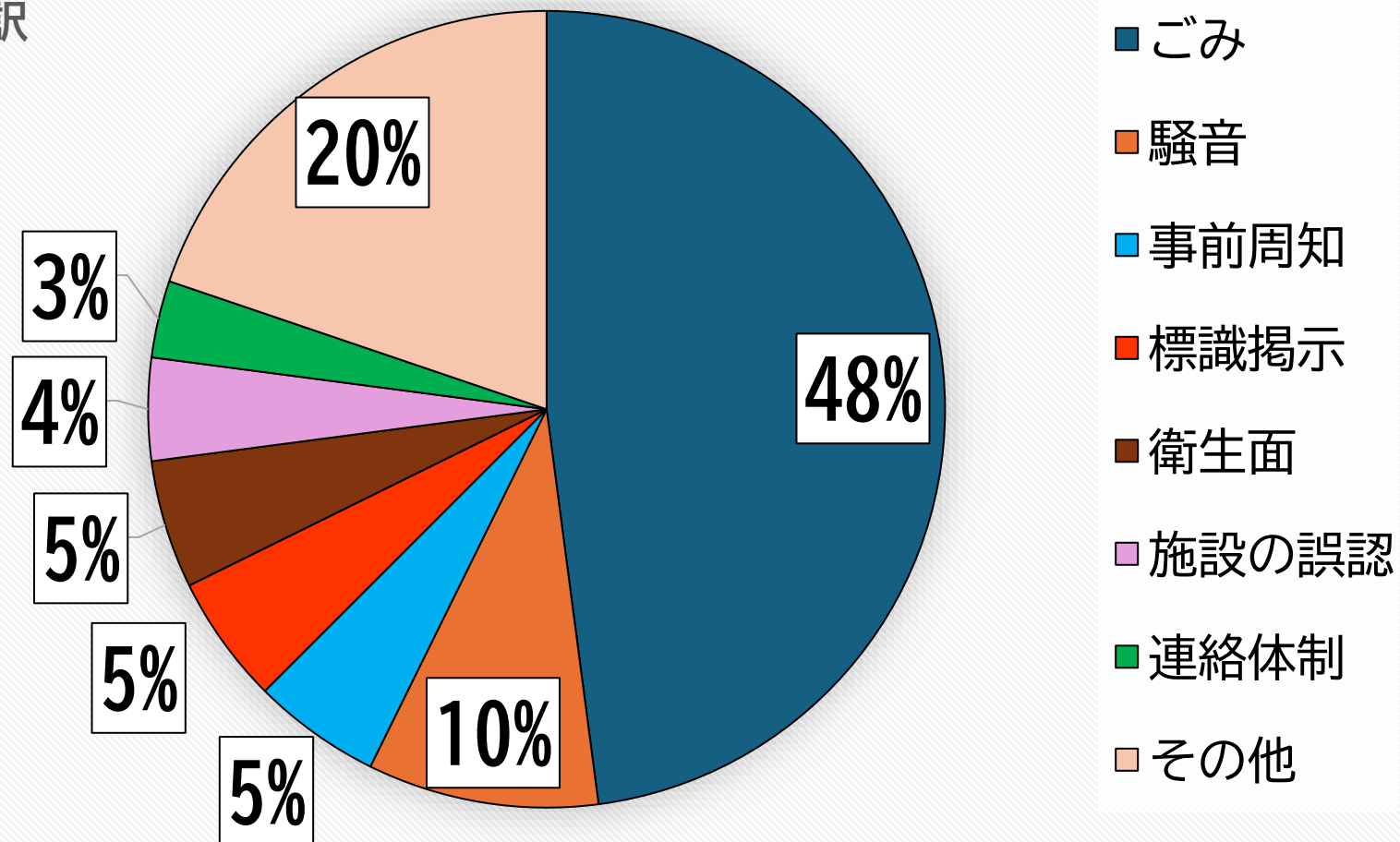


■ ごみ ■ 騒音 ■ 連絡体制
■ 事前周知 ■ 不安や不満 ■ その他

2 改正の背景

(3) 苦情内容(旅館業)

旅館業苦情内訳
R7年度



3 条例改正の考え方について(1)

(1) 条例改正の目的

宿泊事業の適正な運営を図り、区民の生活環境の悪化を防止する。

(2) 改正の考え方

住宅宿泊事業

- ① 届出要件の制限について⇒制限区域と事業実施期間の見直し(対象:新規届出施設)
- ② 届出にあたっての新たな取組について⇒事業系ごみの処理方法の明確化(対象:全施設)
- ③ 違反施設の公表について

旅館業

- ① 管理人等の常駐及び常駐するための基準について⇒営業従事者の常駐規定および常駐場所の構造設備基準(対象:新規許可施設)
- ② 許可にあたっての新たな取組について⇒事業系ごみの処理方法の明確化(対象:全施設)、必要に応じて保管庫での管理
- ③ 違反施設の公表について

3 条例改正の考え方について(2)

(住宅宿泊事業)

① 制限区域と事業実施期間の見直し

現行

制限区域:住居専用地域

	家主不在型	家主居住型
制限区域外 (商業、近商、 住居、準工)	180日可能 管理委託必須	180日営業可能
制限区域内 (住専)	金・土・日・祝のみ 可能 管理委託必須	金・土・日・祝のみ 可能(家主同居型 は180日可能)

改正案

制限区域:住居専用地域、
住居地域、準工業地域

	家主不在型	家主居住型
制限区域外 (商業、近商)	180日可能 管理委託必須	180日営業可能
制限区域内 (住居、準工)	新規届出は不可 既存施設は180日 可能	家主同居型のみ届出可 能(180日可能) 既存施設は180日可能
制限区域内 (住専)	新規届出は不可 既存施設は金・ 土・日・祝のみ可 能	家主同居型のみ届出可 能(180日可能) 既存施設は金・土・日・祝 のみ可能 既存家主同居型は180 日可能

3 条例改正の考え方について(3)

(住宅宿泊事業)

② 事業系ごみの処理方法の明確化

事業系ごみの処理に関する書類の提出(全施設対象)

…事業系ごみの処理方法について記載した書類を提出することで、各事業者の処理方法を把握し、事業系ごみの適正な処理を促進する。

○廃棄物処理業者に委託する場合
契約書の写し、業務フロー図 等

○区の収集を利用する場合
事業系廃棄物排出届出済証の写し、ごみの保管から収集日に応じた廃棄までの業務フロー図等

③ 違反施設の公表

区民の安全確保のため広く周知する必要があると認める場合に、違反施設の公表を行うことができる旨を規定する。

3 条例改正の考え方について(4)

(旅館業)

① 常駐規定および構造設備基準(案)

周辺住民の生活環境悪化の原因に対し、迅速な対応を可能とする体制を確保するため、従事者の常駐を規定する。

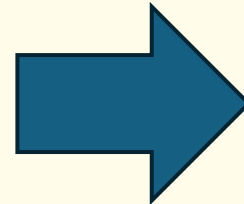
☑ 苦情対応における課題

区が営業者に事実確認を行う時点で宿泊者はチェックアウトしている場合が多い。

営業者が宿泊者に説明を行っていても、同様の苦情が寄せられる事例が多い。

近隣住民の生活環境悪化を未然に防ぐ体制を構築。

人の目による管理体制が必要。



☑ 常駐規定の新設

例) 営業従事者は営業期間中に施設内に常駐すること

☑ 常駐場所の構造設備基準(詳細は検討中)

例) 常駐するのに十分な広さを有すること

※ 既存施設に遡及適用はしない。

3 条例改正の考え方について(5)

(旅館業)

② 事業系ごみの処理方法の明確化

事業系廃棄物の処理方法を明確にするため、処理業者との契約書等の書類の提出を義務付ける。
⇒事業系ごみの処理に関する書類の提出(全施設対象)

○廃棄物処理業者に委託する場合
契約書の写し、業務フロー図 等

○区の収集を利用する場合
事業系廃棄物排出届出済証の写し、ごみの保管から収集日に応じた廃棄までの業務フロー図等

○ごみの保管庫の設置が必要な場合は保管庫で適切に管理すること

③ 違反施設の公表

区民の安全確保のため広く周知する必要があると認める場合に、違反施設の公表を行うことができる旨を規定する。

4 今後の予定

令和8年4月	意見交換会の実施（2回）
令和8年7月	・ 条例改正案に盛り込むべき主な事項の決定 ・ 厚生委員会への報告 （意見交換会の実施結果、パブリック・コメント手続の実施） ・ パブリック・コメント手続の実施
令和8年10月	第3回定例会に条例改正（案） 提案
令和9年4月	条例施行