

【件名】

「中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例」及び「中野区旅館業法施行条例」の改正案に盛り込むべき事項について

【要旨】

「中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例」及び「中野区旅館業法施行条例」（以下「条例」という）の改正について、意見交換会等の実施結果を踏まえ、条例の改正案に盛り込むべき事項について、以下のとおり取りまとめたので報告する。

1 意見交換会等の実施結果について

(1) 意見交換会

日 時	場 所	参加人数
4 月 1 5 日（水） 1 9 時～	中野区役所	1 7 人
4 月 1 8 日（土） 1 0 時～	中野区役所	1 4 人
合 計		3 1 人

(2) インターネット等で寄せられた意見

件数：13 件

(3) 意見交換会での意見

件数：20 件

(4) 条例の改正の考え方に対する主な意見の概要及びそれに対する区の考え方について
別添 1 のとおり

2 条例の改正の考え方からの変更点

なし

3 条例の改正案に盛り込むべき主な事項

別添 2 のとおり

4 パブリック・コメント手続の実施

条例の改正案に盛り込むべき主な事項に対するパブリック・コメント手続を以下のとおり実施する。

(1) 実施期間

令和 8 年 7 月 21 日から令和 8 年 8 月 11 日

(2) 区民等への周知

なかの区報7月20日号及びホームページに掲載するほか、中野区保健所生活衛生課や区民活動センター等で資料を公表する。

(3) 意見の提出方法

電子メール、電子申請（LoGo フォーム）、ファクシミリ、郵送、窓口への持参とする。

5 今後の予定

令和8年 7月

パブリック・コメント手続の実施

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

条例の改正の考え方に対する主な意見の概要及びそれに対する区の考え方について

(1) 区の対応について

番号	意見の概要	区の考え方
1	苦情が来ている施設数はいくつか。	住宅宿泊事業は 31 施設、旅館業は 36 施設である。
2	苦情件数のカウント方法について、違法業者と合算しているのか。	違法施設に関する苦情については、旅館業法に基づいて対応しているため、旅館業の苦情に計上している。苦情件数 219 件のうち、許可施設に対するものは 86 件、無許可疑いの施設に対するものは 36 件、その他分類できないものが 97 件である。
3	違法民泊の苦情件数を旅館業に含むのはおかしいのではないのか。	
4	違法民泊へはどのように対応しているのか。	現地調査等を実施し、届出または営業を止めるように指導している。
5	自身の調査では、住宅宿泊事業について中野区は 23 区で上から 10 番目の施設数だが、苦情件数は上から 3 番目となっているのはなぜなのか。	中野区の人口密度は非常に高く、施設と近隣住民の距離が近いことが一因ではないかと考えている。
6	法の規定する、業務改善命令や停止命令などは実施したことがあるのか。	今までに法の規定による命令は行ったことはない。
7	複数回苦情が来ている施設に対して、なぜ改善命令等を出さないのか。	命令等に至っていない事例においては、指導で状況が改善する場合や、命令対象を確定できないため、命令を行えない場合がある。
8	苦情の中でごみが多くを占めているが、そのごみが旅館業や民泊から出たものであると、どのように判断しているのか。	苦情内容のみならず、事業者への聞き取り調査、現地調査などの事実確認を行っている。
9	改正案には、違法民泊に対する対策が全くないのがおかしいと思う。適法事業者への規制強化をするならば、違法民泊への対応もセットにして、施策として条例にまとめるべき。	違法民泊は重要な課題であると認識しており、これまでも旅館業法の規定に基づいて対応している。改正の考え方には含まれていないが、引き続き厳正に対応していく。
10	一律に規制強化する前に、業務改善命令・業務停止命令を含む、違法・問題施設への執行強化や生活環境と事業の両立についての議論を優先的に実施す	違法施設や問題施設の対応は重要な課題であると認識しており、今回の条例改正と同時に進めていきたいと考えている。違法施設・問題施設には厳正に

	ることを検討してほしい。	対処していく。
1 1	本改正案には反対する。苦情件数の算出方法がずさんだと感じる。	ご意見として伺う。
1 2	違法民泊について、警察・国税庁・入国管理局などと連携して対応してほしい。	関係機関と適切に連携していく。

(2)条例の内容について

番号	意見の概要	区の考え方
住宅宿泊事業における制限区域及び届出要件の見直しについて		
1	今回の改正案は住宅宿泊事業法の目的や第18条の規定に反しているのではないか。	苦情件数は制限区域内/外では内の方が、居住/不在では不在の方が多くなる傾向がある。また、住居地域や準工業地域は、住居専用地域に囲まれるように位置しており、その実態は住宅地として発展してきていることから、制限区域に加えるべきであると考えている。
2	今回の改正は、観光庁ガイドラインが示す「住居地域全体を制限対象とするなど、広範な区域設定には十分な検証が必要」との水準を超えているのではないか。	
3	一律に広範な制限区域や制限期間を設けるのではなく、適正な管理を前提とした地域との共生の道を模索してほしい。	全国有数の人口密集地である中野区においては、住宅宿泊事業が抱える課題がより強く表れていると考えている。区民の静謐な生活環境を守るために条例改正が必要と考えている。
4	制限区域の拡大について、地域別の騒音・廃棄物等の発生状況、当該問題が既存制度では対応不能であった具体的事例、制限区域拡大によって当該問題が改善される因果関係が示される必要があると考える。	住居地域や準工業地域での苦情は少ないが、これらの地域は区内に占める面積が小さく、施設数が少ない。また、住居地域や準工業地域は住居専用地域に囲まれるように位置しており、その実態も住宅地として発展してきていることから、制限区域に加えるべきであると考えている。
5	中野区は商業地と住宅地が近いため、住居地域と準工業地域は制限区域に加えるべきだと思う。駆け込み申請を防ぐため、すべての規制内容を遡及適用するべきと考える。地域住民と旅行客の生活リズムは合わなくて当然であ	遡及適用については、既存事業者の営業の自由や財産権に対する重大な制約になることから、慎重な議論が必要であると考えている。

	り、トラブルが避けられない部分があることを事業者には分かってほしい。	
6	賛成する。ただし実効性のある制度にするべきと考える。	詳細については今後検討していく。
7	条例制定当初より同様の意見を持っていたので賛成する。準工業地域は歴史的経緯での用途地域指定に過ぎないから、将来住居地域などに転用されうることを見ると予備的に制限区域に含むべきと考える。	区の住居地域や準工業地域は住居専用地域に囲まれるように存在しており、その実態も住宅地として発展してきていることから、制限区域に加えるべきであると考えている。
8	区内には数百の施設があるが、実際に問題を起こしているのはごく一部に過ぎない。一律に規制をしても大多数の優良事業者の新規参入や投資を阻害するだけであり、政策として完全にピン트가ズレている。	区は全国でも有数の人口密度の高い地域であり、制限区域外である住居地域や準工業地域にあっても住居が密集している。静謐な生活環境を守るため、これらの地域も制限区域に加えるべきであると考えている。
9	実際に苦情が来ている施設数は30軒程度であり、ごみの苦情については、施設が特定できていないものが含まれている。これでは根拠としては不十分である。一律の区域拡大ではなく、実態に応じた制度設計を求める。	ご意見として伺う。
10	1つの問題業者が全体の苦情件数に対して、どの程度占めているかを正確に把握してほしい。	苦情が繰り返し寄せられる施設があることは把握している。
11	区内全域制限区域にして、同居型のみ届出可能とする方が良い。民泊は習慣やマナー、ルールに関する考えなどが異なった海外旅行者がいる場合があり、それに対応する為にはリモートでは限界がある。	区は、各用途地域の特徴を踏まえ、商業地域と近隣商業地域は制限区域としないことが適当であると考えている。
12	制限区域外の民泊に関しても常駐させるべきと考える。もし同居、常駐を求めないのであれば、対面チェックイン、騒音センサー設置など、代替の策を義務化すべきである。	今後検討していく。
13	規制の強化は、適法事業者の退出、違法事業者の地下化、行政による捕捉困	違法施設や問題施設の対応は重要な課題であると認識しており、今回の条例改正

	難化を招くリスクを内包しており、結果として生活環境の悪化を助長する可能性があるため、必要性・有効性について十分な実証的検証を行うべきと考える。	と同時に進めていきたいと考えている。違法施設・問題施設には厳正に対処していく。
14	旅館業との間で公正な競争条件を欠くものとも考えられる。旅館業は住居地域および準工業地域において通年営業が認められている一方、住宅宿泊事業については、一部の例外を除き、新規開設を不可とすることは、均衡を欠いた規制である。	住居地域や準工業地域は、住居専用地域に囲まれるように存在しており、その実態は住宅地として発展してきている。また、旅館業と住宅宿泊事業はそれぞれの法律に定義されており、営業日数も異なることを考慮している。
15	家主同居型のみ届出可能とする案について、家主同居型であっても日常生活の範囲内で一時的な不在が生じ得ることを踏まえれば、重要なのはトラブル発生時の迅速な対応である。ICTの活用と、迅速な駆けつけ対応を組み合わせることで事足りる。	家主同居型では苦情が寄せられていないことから、苦情の発生を未然に防止するためには「人の目による管理体制」が必要であると考えている。
16	本改正案により新たに制限区域に含まれる住居地域および準工業地域の既存施設についても、届出要件の制限が適用されるかのように読み取れる。	届出要件の制限（区域・期間の制限）は新規届出施設のみを対象とし、既存施設には遡及適用しない予定である。
住宅宿泊事業における事業系廃棄物の処理について		
17	ごく少量のごみ処理に処理業者との契約は難しい。区の収集（事業系ごみ）を利用出来るようにするべきと考える。	区の収集を利用する方法も想定している。
18	画一的な書類提出のみを求めるのではなく、実態に応じた柔軟な確認方法を認めるべきと考える。	
19	事業系ごみのフローの把握だけでは状況は改善しないと思う。通常のゴミ回収に出す場合なども含めて処理フローの提出を義務付けさせ、同時に月の報告書の提出時にごみ処理券の使用枚数を報告させるべきと考える。	不適切な廃棄が行われないよう、清掃事務所等と連携して対応していく。
20	一定の歯止めが期待できると思うので	詳細については今後検討していく。

	賛成する。確実に処理できるように体制を整えるべきと考える。	
2 1	提出を求める書類の内容や範囲について、要件を明確にしてほしい。	
住宅宿泊事業における違反施設の公表について		
2 2	これこそが、中野区が最優先で取り組むべき施策である。	公表については判断基準を明確にし、適切に対応していく。
2 3	賛成する。ただし実効性のある制度にするべきと考える。	
2 4	違反施設の取り締まりを厳しくすることには賛成する。	
2 5	施設への嫌がらせを防ぐため、苦情者の氏名、住所、電話番号は保健所で控えるべきと考える。	以前より苦情者の同意が得られる場合には氏名等を伺っている。今後も同様の対応をしていく。
2 6	複数回の違反者は営業停止、仲介業者への連絡並びにリスティングサイトへの掲載中止を求めるべきと考える。	悪質なケースには厳正に対応していく。法の規定に基づく停止命令や廃止命令を行った場合には、リスティングサイトへの掲載中止を求めている。
2 7	公表は事業者に重大な不利益を与えるため、基準を明確にすべきと考える。	公表についての詳細な要件は、今後検討していく。
2 8	罰則を伴う抑止力が必要であると考え	
2 9	「事業系廃棄物の処理方法に関する違反があった等、区民の安全な生活環境の確保のために必要と認める場合」というように明確化してはどうか。	
3 0	公表の対象に住宅宿泊管理業者の情報も明記してほしい。	
旅館業における常駐規定について		
3 1	常駐を求めるには根拠やデータが必要であると感じる。	区民の静謐な住環境を守るには苦情の発生を未然に防止する必要がある、人の目による管理体制の構築が必要であると考えている。
3 2	民泊はその形態から近隣住民に対する問題を起こす可能性が間違いなくあるため、十分な管理が必要である。常駐義務化は十分な管理をさせる有効な方法であると考え	
3 3	苦情がない事業者は営業できるように	既存事業者には適用しない。

	するなど、過去の実績を踏まえて判断してほしい。	
34	適した場所を選べば苦情を起こさず運営でき、地域を盛り上げることもできる。そういった配慮をして運営してきた事業者までもが今回の改正で一律に常駐を課せられるとなると、今後は大規模なホテルを建築しないと厳しいのではないか。	中野区は商業地域や近隣商業地域と住宅地が密接に位置しているため、旅館業についても苦情件数が増加していると考えられ、ごみや騒音に関する苦情が多くを占めている。苦情の発生を未然に防止するためには人の目による管理体制の構築が必要であると考えている。
35	無人でも安全な施設運営は可能である。一律に常駐を求めると、戸建住宅や集合住宅での運営が不可能になり、区の経済損失となる可能性がある。また、駆け付け対応によって生活環境の悪化は十分に防ぐことができ、駆け付けが機能していない施設を指導すべきと考える。	全国有数の人口密集地である中野区においては、旅館業が抱える課題がより強く表れていると考えている。区民の生活環境を守るためには、苦情の発生を未然に防止する必要があり、人の目による管理体制が必要であると考えている。
36	住宅地の中に外国人観光客が来れば、トラブルが起こるのは必然で、折り合いが難しい。常駐についても悩んだ末の案だと思う。	苦情の発生を未然に防止するためには人の目による管理体制の構築が必要であると考えている。
37	旅館業の常駐規定について、各用途地域の特徴に合わせて柔軟に規定すべきと感じる。	用途地域ごとに特徴が異なることについては承知している。中野区は商業地域や近隣商業地域と住宅地が密接に位置しているため、商業地域や近隣商業地域においても人の目による管理体制が必要であると考えている。
38	ICTの活用により緊急時の迅速な対応体制が確保されている場合には、常駐義務の代替措置として認めるなど、柔軟な制度設計としていただきたい。	苦情の発生を未然に防止するには人の目による管理体制が必要であると考えている。
39	常駐で全て改善するのか疑問に感じる。問題のある所だけ指導すべきと感じる。	苦情の発生を未然に防止するには人の目による管理体制が必要であると考えている。詳細については今後検討していく。
40	新規だけではなく、既存の施設についても、常駐と同程度の体制を規定すべきであるとする。	遡及適用については、既存事業者の営業の自由や財産権に対する重大な制約になることから、慎重な議論が必要であると考えている。

旅館業における事業系廃棄物の処理について		
4 1	提出書類の内容や範囲について、明確にしてほしい。	詳細については今後検討していく。
4 2	「必要に応じて」ではなく、もっと明確な基準を設けるべきと考える。	
4 3	一定の歯止めになると考え賛成する。 「必要に応じて」があいまいであるから削除するべきと考える。	廃棄物の処理方法は各施設で異なることから、保管庫が必要ないケースも生じう るため、「必要に応じて」としている。
4 4	既存施設については改善のための経過措置や代替的な対応方法を設けることを求める。	既存施設については、廃棄方法の現状把握を行い、不適切な場合には改善指導を行う。
4 5	小規模事業者に対しては有料ごみ処理券の活用を認めるよう要望する。	区の収集を利用する方法も想定している。
4 6	事業系ごみのフローの把握だけで、状況が改善するとは思えない。	処理方法の把握のほか、改善指導を行っていく。
旅館業における違反施設の公表について		
4 7	健全な市場整備には賛成する。	違反事業者には厳正に対処していく。
4 8	悪質な事業者に対しての厳格な措置こそが本質的な解決策である。	
4 9	複数回の違反者は営業停止、仲介業者への連絡並びにリスティングサイトへの掲載中止を求めるべきと考える。	悪質なケースには厳正に対応していく。 法の規定に基づく停止命令や廃止命令を行った場合には、リスティングサイトへの掲載中止を求めている。
5 0	違反が重なる業者については、公表や地域（近隣住民、町会等）への通知を行い、トラブルの拡大を防止するべきと考える。	悪質なケースには厳正に対応していく。
5 1	取り締まりを厳しくすることには賛成する。	
5 2	施設への嫌がらせを防ぐため、苦情者の氏名、住所、電話番号は保健所で控えるべきと考える。	以前より苦情者の同意が得られる場合には氏名等を伺っている。今後も同様の対応をしていく。
5 3	公表は法令違反が明確に確認された場合に限定し、判断基準を明確化にすべきと考える。	公表についての詳細な要件は、今後検討していく。
5 4	罰則を伴う抑止力が必要であると考え	
5 5	「事業系廃棄物の処理方法に関する違	

	反があった等、区民の安全な生活環境の確保のために必要と認める場合」というように明確化してはどうか。	
--	---	--

(3)今後の予定について

番号	意見の概要	区の考え方
1	議会、行政、事業者が参加する形で改めて意見交換の場を設けてほしい。現場でノウハウを蓄積している事業者へのヒアリングの機会もなしに改正案を突きつけられるという状況は到底納得できない。スケジュールの見直しを求める。	中野区自治基本条例に基づき、区政への区民参加の仕組みとして意見交換会を実施している。本件にかかる意見交換会には実際に多くの事業者の方が参加されており、貴重な意見がいただけたと考えている。また今後はパブリック・コメント手続を予定しているため、別途機会を設けての開催は予定していない。
2	家主同居型住宅宿泊事業の事業者に規制のポイントを聞くべきと考える。	

(4)その他の意見

番号	意見の概要	区の考え方
1	非常駐、家主不在型既存施設に関しても、対面チェックインと、騒音センサー設置を義務付けることによって、既存施設の問題行為を抑制すべきと考える。	今後検討していく。
2	住宅宿泊管理業者に対しても、業務フローを提出させるべきと考える。	今後検討していく。
3	(提案) ・苦情受付から指導までを迅速に行える体制を整えてほしい。 ・苦情件数や指導実績を公開してほしい。 ・問題施設が地域住民に説明会を開催する仕組みを作してほしい。 ・トラブルを未然に防ぐための指針を作成してほしい。 ・重大違反が起こる前に事業者迅速に是正を求めることのできる仕組みを	今後検討していく。

	作ってほしい。 ・悪質業者へは厳格な対応をしてほしい。	
4	違反が多い事業者は、民泊届出や旅館業許可をいったん取り消し、再審査するというような規定が盛り込めないだろうか。既得権益を保護する必要はないと考える。	既存事業者への対応については、営業の自由や財産権の観点から慎重な議論が必要であると考えている。
5	近隣商業地域と商業地域においては、改正後、旅館業は常駐必須となるが、住宅宿泊事業については不在型での運営が可能である点に疑問を感じる。	旅館業と制限区域外の住宅宿泊事業では、営業可能日数が異なる。また、苦情の発生頻度は旅館業の方が制限区域外の家主不在型住宅宿泊事業よりも3倍程度高いことを考慮している。
6	①施設の連絡先や許認可番号を書いた看板を用意してほしい。 ②区が事業者迅速に連絡するために、課長権限で事業者と照会できる旨の規定を作してほしい。 ③②の照会をかけた時の事業者の対応方法を記録してほしい。 ④③の記録を活用して事業者を評価し、優良と認めた施設には①の看板を優良施設専用のもに交換し、差別化してほしい。	①について、旅館業も住宅宿泊事業も標識の掲示を指導しているところである。 ②・③事業者への照会は現在も現場判断で行い、記録を取っているところである。 ④優良施設の評価については、「優良」の定義が立場によって異なるため、画一的な判断は困難であると考えている。
7	事業者と住民が互いに問題を解決するため、事業者と町会のマッチング等のスキームを区が作ってほしい。	より良い住環境の確保については、今後検討していく。
8	事業者からのかなりの反発が予想されるがこの考え方で正しいので予定通り進めてほしい。	区民の住環境の悪化防止を最優先に条例改正を検討している。
9	施行期日までに十分な経過措置期間を設けてほしい。	条例の公布から施行までに半年程度の周知期間を設けており、施行まで丁寧な周知を行っていく。
10	既存の業者に対しても数年程度の経過措置の後、本条例適用を検討するべきと考える。	遡及適用については、既存事業者の営業の自由や財産権に対する重大な制約になることから、慎重な議論が必要であると考えている。
11	問題が発生したからと全て潰して	区民の住環境の悪化防止を最優先に条

	は日本は成長しない。問題を解決して健全で、経済的、文化的にも豊かな中野にしていきたい。	例改正を検討している。
1 2	立法事実を丁寧に積み上げながら、慎重かつ十分な議論を尽くすよう要望する。	ご意見として伺う。
1 3	一律の規制強化によって適法事業者の参入が妨げられ、空き家の増加や倒壊、犯罪リスクの増加等の悪影響が考えられる。	ご意見として伺う。

※区分整理の観点から、提出された意見の分割や同趣旨の意見等の統合を行っている場合がある。また、個別性が高い意見については掲載を省略している。

「中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例」及び「中野区旅館業法施行条例」の改正案に盛り込むべき主な事項について

1 中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例の改正の考え方

(1) 届出要件の制限について

- ① 制限区域に第一種住居地域、第二種住居地域と準工業地域を新たに加える。
- ② 制限区域内においては家主同居型の許可要件を満たすもののみ届出可能とする。

(説明)

区は、現在の条例で住居専用地域を制限区域とし、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間は、住宅宿泊事業を実施することができず、区で定めた許可要件を満たす家主同居型の形態でのみ、その期間も住宅宿泊事業を実施することができるとしています。

しかし、区は全国でも有数の人口密度の高い地域であり、制限区域外である住居地域や準工業地域にあっても住居が密集しています。静謐な生活環境を守るため、これらの地域も制限区域とし、家主同居型の形態で住宅宿泊事業を実施する場合のみ事業の実施を可能とします。なお、当該規制は既存施設の事業者には遡及適用しません。

(2) 届出にあたっての新たな取り組みについて

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。

(説明)

住宅宿泊事業で生じるごみは、事業系廃棄物として処理する必要があります。適切な処理の手続きがなされているかを確認するため、廃棄物処理業者との契約書等の写し等の提出を義務付けます。なお、当該規制は既存施設の事業者にも遡及して適用します。

(3) 違反者の公表について

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。

(説明)

区民の生活環境悪化防止の観点から、必要と認める場合には違反施設の公

表を行います。これにより、違反行為の抑止効果も一定程度あると考えています。

2 中野区旅館業法施行条例の改正の考え方

(1) 管理人等の常駐及び常駐するための基準について

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。

(説明)

区民の生活環境の悪化を防止するためには、近隣住民からの苦情があったから営業従事者が対応するのではなく、未然に防止することが必要と考えます。また、営業従事者が災害時や緊急時により迅速な対応ができ、安全・安心な生活環境を維持するためにも、施設への営業従事者の常駐を義務付けます。なお、当該規制は既存施設の営業者には遡及適用しません。

(2) 許可にあたっての新たな取り組みについて

- ① 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添付を義務付ける。
- ② 事業系廃棄物は必要に応じて保管庫で管理する。

(説明)

旅館業で生じるごみは、事業系廃棄物として処理する必要があります。適切な処理の手続きがなされているかを確認するため、廃棄物処理業者との契約書等の写し等の提出を義務付けます。なお、当該規制は既存施設の営業者にも遡及して適用します。

また、旅館業は住宅宿泊事業と異なり営業日数の制限がなく、多くの廃棄物が想定されます。廃棄物を収集日まで衛生的に保管するため、必要に応じて保管庫で管理する旨の規定を設けます。

(3) 違反者の公表について

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。

(説明)

区民の生活環境悪化防止の観点から、必要と認める場合には違反施設の公表を行います。これにより、違反行為の抑止効果も一定程度あると考えています。