

「(仮称)横浜市住宅宿泊事業に関する条例」の骨子に対する  
パブリックコメント(市民意見募集)の意見と横浜市の考え方

平成30年2月

横浜市文化観光局

# 「(仮称)横浜市住宅宿泊事業に関する条例」の骨子に対する パブリックコメント(市民意見募集)の実施結果

## ■ パブリックコメント(市民意見募集)の概要

### 1 募集期間

平成29年11月20日(月)から12月26日(火)まで

### 2 周知方法

広報よこはま12月号への掲載、横浜市ホームページへの掲載、記者発表  
案内ちらしの配布及び閲覧(市民情報センター、各区区役所) 等

### 3 提出された意見件数

95件(意見提出者数: 35人)

### 4 市条例の骨子に対する横浜市の考え方

住宅宿泊事業法の立法主旨を踏まえた上で、今後生じるおそれのある「住宅地(低層住居専用地域)における生活環境の悪化」を防止するとともに、居住地としての横浜の都市ブランドを守る必要があると考え、新たに条例を制定し、低層住居専用地域において、月曜日から木曜日まで(祝日等を除く)は住宅宿泊事業の実施を制限すべきと考えています。

低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域であり、集客施設(店舗や事務所、宿泊施設等)の立地が制限されています。また、特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考えています。

※分譲マンションで住宅宿泊事業をめぐるトラブルを防止するためには、管理規約で住宅宿泊事業を許容するか否かを明確にしておくことが重要です。国土交通省が示す「マンション標準管理規約」を参考に、管理組合で規約の改正をお早めに御検討ください。

### 5 「(仮称)横浜市住宅宿泊事業に関する条例」の骨子

#### 1 目的

住宅宿泊事業法第18条の規定に基づき、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により、生活環境の悪化を防止することを目的とします。

#### 2 住宅宿泊事業の実施の制限

- (1) 低層住居専用地域(※)においては、月曜日から木曜日まで(祝日等を除く)は住宅宿泊事業を行うことはできません。

※都市計画法第8条第1項第1号にいう第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

- (2) 住宅の敷地の過半が低層住居専用地域に含まれる場合には、当該地域を低層住居専用地域とみなします。

## 6 意見の分類及び件数

	意見の分類	件数	主な意見の内容
1	市条例全般	17件	市条例の制定に対する考え方
2	事業実施区域及び期間の制限緩和	11件	低層住居専用地域での事業実施を制限する必要はない 低層住居専用地域での平日営業を規制する必要はない
3	事業実施区域及び期間の制限強化	12件	低層住居専用地域に限らず事業実施の制限をするべき 低層住居専用地域での事業実施を全面禁止にするべき
4	罰則規定	2件	法・条例違反者へ罰則規定を設けるべき
5	建築協定区域	11件	建築協定区域内での事業実施を制限するべき
6	生活環境の悪化 (ゴミ・騒音等)	9件	ゴミや騒音等生活環境悪化への懸念等
7	集合住宅(分譲マンション) での事業実施等	6件	集合住宅(分譲マンション)での実施の制限等
8	家主在・不在型による制限	2件	家主在・不在型での制限を区別するべき
9	ホームステイ	9件	ホームステイ型民泊の制限をしないでほしい
10	事業者等の届出	4件	事業者又は管理業者の届出等
11	その他	12件	期間の明文化、標識設置、個人情報への取扱い等
	合計	95件	

### 【用語について】

- ・住宅宿泊事業法(以下「法」という。)
- ・住宅宿泊事業法施行令(以下「施行令」という。)
- ・住宅宿泊事業法施行規則(以下「施行規則」という。)
- ・住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)(以下「施行要領」という。)
- ・第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(以下「低層住居専用地域」という。)
- ・「(仮称)横浜市住宅宿泊事業に関する条例」の骨子(以下「市条例案」という。)

### 【住宅宿泊事業に関連する主な部署】

内容	担当部署	お問合せ先
市条例制定に関する考え方	文化観光局観光振興課	671-2596
建築協定区域での制限等	都市整備局地域まちづくり課 建築局建築企画課	671-2939 671-2933
生活環境の悪化防止への対応	健康福祉局生活衛生課 資源循環局一般廃棄物対策課 環境創造局大気・音環境課	671-2469 671-3818 671-2483
分譲マンションの管理規約に関する相談	建築局住宅再生課	671-2954
消防・防災関連	消防局指導課	334-6408
住宅宿泊事業に関する相談や苦情、事業者届出、標識などの窓口 (ほか、宿泊業(旅館業)等について)	健康福祉局生活衛生課	671-2469

## ■ 意見と横浜市の見方

分類	いただいた意見	件数	横浜市の見方	
1 市条例全般	1	条例は横浜市の見方を支持する。 個人的には民泊反対だが、時代の流れも生じており、横浜市程度の見方が妥当だと思う。	1 件	パブリックコメントなど皆様からいただいた御意見などを参考に、条例を検討します。
	2	国の新法の見旨(観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応)に対応した条例となるようお願いしたい。 国の新法は、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応することを目的としている(第1条)。	2 件	
	3	法令をすぐに決めるのではなく、民泊受入れをしている人々に話を聞き、議論を進めてほしい。	1 件	
	4	どのように空き家を民泊に活用できるか、十分な議論をしないで、法令をすぐに決めないでほしい。 空き家を民泊に利用したいと考えている人々に話を聞き、議論を進めてほしい。	1 件	
	5	住居専用地域全域での制限は、住居専用地域でも運営ができるという国の新法の見旨に反しないのか。	2 件	本条例は、法第18条に基づいて制定します。 法の立法主旨を踏まえた上で、低層住居専用地域の、特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考え、必要最低限の制限とします。
	6	低層住居専用地域であることのみを理由としてその全域について住宅宿泊事業の実施可能期間を制限する条例は、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものとして、違法・無効となる。	1 件	
	7	住居専用地域であることのみを理由としてその全域について住宅宿泊事業の実施を制限することは、生活環境の悪化を防止することが「特に必要である地域内の区域」を超えて住宅宿泊事業を規制していることが明らかであり、施行令に定める基準に従っていない。	1 件	
	8	住居専用地域における住宅宿泊事業の実施を全て制限するということは適切でない。	1 件	

9	「住居専用地域」であることのみを理由とした規制は許容されず、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものとして、違法・無効である。	1 件
10	「低層」「中高層」双方から成る住居専用地域全体の制限は許されないが、「低層」住居専用地域全体の制限であれば許されるという趣旨ではないことは明らかである。	1 件
11	市街化区域の41.4%をも占める低層住居専用地域で一律住宅宿泊事業を制限することは、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものとして、違法・無効である。	1 件
12	低層住居専用地域であることのみを理由とした規制は許容されず、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものとして、違法・無効である。	1 件
13	長期滞在者への宿泊サービス提供が困難となる規制は、住宅宿泊事業法18条に基づく法律規定条例としては違法・無効である。 あくまで同法の趣旨・目的の範囲内で住環境の悪化防止が特に必要な区域について住宅宿泊事業を制限することを認めた同法18条の委任の範囲を逸脱すると考えられる。	1 件
14	月曜日から木曜日まで住宅宿泊事業を禁止することは、営業の自由を侵害すると考えられる。 「騒音等の住環境の悪化防止」を目的とする場合には、規制手段たる月曜日ないし木曜日の期間における住宅宿泊事業の禁止は規制目的たる住環境の悪化防止を実現する手段として合理的とはいえないため、本件条例案上の当該禁止は違憲無効となる。	1 件
15	「居住地としての横浜の都市ブランドを守る」目的での条例制定は、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えており、違法・無効であること。 生活環境の悪化の防止の観点のみならず、居住地としての横浜の都市ブランドを守ることを目的として制定されることが想定されている本件条例案は、住宅宿泊事業法18条の委任の範囲を超えるものとして違法・無効である。	1 件

2 事業実施区域及び期間の制限緩和	1	空き家対策として、きちんとした管理ができれば、民泊が行われているからといって、住宅地の平穏が保たれるのではないかと。	1 件	法の立法主旨を踏まえた上で、低層住居専用地域の、特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考え、必要最低限の制限とします。 今回、市民意見募集で様々な御意見をいただきました。今後も、宿泊需要や市民の皆様からの御意見を踏まえながら、制度の運用を図ります。
	2	夏休みなどの長期休暇の時期も、月曜日から木曜日まで実施の制限をするのか。夏休みなどの長期休暇は海外からの旅行客も増える。それにもかかわらず、その時期も同じように期間を制限してしまえば、観光客などの減少にもつながってしまうのではないかと。	1 件	
	3	空き家を民泊に出す際に、曜日によって規制を行う根拠がよく分からない。制約をかけるのではなく、どのようにしたら、空き家を民泊に活用できるのか、議論を行ってほしい。	1 件	
	4	市内には大学が多数あり、受験時期には宿泊施設が混雑又は手ごろな所は満杯で民泊のニーズが高い。音楽大学受験生にとって楽器が演奏できる宿泊施設が便利で必要であるが既存ホテルには皆無で対応できておらず、防音設備とピアノを備えた市民の住宅を利用・活用できるようにすることが必要である。大学受験日は平日に多く設定されているため、月曜日から木曜日を禁止すると、こうした宿泊ニーズに応えることができなくなる。	1 件	
	5	環境を守るため制限が必要としても、月から木に一律禁止でなく、1月から3月の受験時期だけ、受験生だけでも認めるなどの例外を設けていただきたい。	1 件	
	6	シェアリングエコノミー、規制緩和の流れ、憲法第22条の職業選択の自由の精神から、条例による住宅宿泊事業の実施の制限は不要と考える。	1 件	
	7	条例案では曜日による制限を設けようとしているが、実質的には住宅地としてのブランド維持や、周辺環境維持に対する効果は明確でなく、逆に宿泊者に対するデメリットとなって他地域に旅行者が流れてしまう可能性がある。	1 件	
	8	住宅宿泊事業により、月曜日から木曜日の間に特に生活環境が悪化するという根拠を教えてください。むしろ、月曜日から木曜日に住宅宿泊事業をできないとすることにより、需要が集中する週末の生活環境が悪化すると考えられないか。	2 件	

	9	民泊事業を行おうと考えている。横浜市の案に関し、住宅地を安全に、騒音から守るべきなのは承知だが、中には住宅地こそ旅行客に足を運んでもらわないと寂れてしまう地域があるのも事実。	1 件	
	10	一概に住宅地の平日4日禁止をうたうのではなく、管理できるものがある、住民に受入れがある、民泊運営者の事務所を宿泊所の中に設置させるなどの対応を、居住地ごと取るべきであるとする。ますます非合法民泊が増える。合法サイト以外のサイトで予約はいくらでもできる。	1 件	
3 事業実施区域及び期間の制限強化	1	「(仮称)横浜市住宅宿泊事業に関する条例」の骨子においては、住宅宿泊事業の実施の制限を低層住居専用地域に限定しています。 しかしながら、生活環境の悪化を防止しなければいけないのは低層住居専用地域に限らない。	1 件	施行令において、住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定及び住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、「住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要」である地域内の区域及び期間内において行うこととされており、できる限り限定することが求められています。 法の立法主旨を踏まえた上で、低層住居専用地域の、特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考え、必要最低限の制限とします。
	2	第一種・第二種中高層住居専用地域においても、「良好な住環境」は指定目的となっている。これら地域についても、低層住居専用地域に準じた規制が必要ではないか。	1 件	今回、市民意見募集で様々な御意見をいただきました。今後も、宿泊需要や市民の皆様からの御意見を踏まえながら、制度の運用を図ります。
	3	市内の低層住居専用地域において、「住宅宿泊事業」を全面的に禁止する条項の追加を求める。	1 件	施行要領において、「本法は住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するというものであり、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、
	4	低層住宅専用地域においては、曜日にかかわらず、規制すべき。特に第一種低層住宅専用地域では厳守すべきと考える。低層住宅専用地域は、建築基準法で住宅及び地域に居住している住民の日常生活に最小限必要な施設に限定して建築が認められている。	1 件	

5	住宅宿泊事業法では民泊施設(届出住宅)は、住宅に含むものとしているが、あくまでも、不特定の人が利用する宿泊施設であり、都市計画の主旨にそぐわないものとする。また、家族が揃う週末(土日)においても住宅地の静穏な環境を維持すべきものとする。	1 件	本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない。」とされています。 本市では、法の立法主旨を踏まえた上で、低層住居専用地域の、特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考え、必要最低限の制限とします。
6	低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域であり、集客施設(店舗や事務所、宿泊施設等)の立地が制限されている地域なのだから、曜日に関係なく全面不可とするのが当然である。	1 件	
7	低層住居専用地域については、休日であっても静穏な住宅環境を維持し生活環境の悪化を防止する必要があると考える。したがって、低層住居専用地域については、住宅宿泊事業の実施を禁止すべきである。もし、禁止することが法律の趣旨に合わないという事であれば、もっと大幅に制限すべきである(例えば、年間10日まで等)。	1 件	
8	第一種低層住居専用地域については、月曜日から木曜日に限らず全ての期間において住宅宿泊事業を行うことができないように定められたい。	1 件	
9	「住居専用地域」で住宅宿泊事業を全面禁止する条例が、東京都大田区議会で可決、成立している。横浜市においても同様の条例を追加成立していただきたい。国際都市横浜にとっても、観光・文化交流と共に世界に誇れる住みよい環境づくりをアピールする良い機会ではないか。	1 件	
10	曜日による制限は設けず、年間営業日数を現法案の180日から、例えば160日に低減する。	1 件	法第18条では、「生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い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。」とされており、条例で年間営業日数の上限を定めることはできません。



	11	住居専用地域だけでなく、木造住宅密集地や袋小路になっている地域、横浜市歴史的景観保全地区、旅館業法で規制されている学校、児童福祉施設などの周辺、その他必要な地域では、「民泊」を認めないこと。	1 件	法の立法主旨を踏まえた上で、低層住居専用地域の、特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考え、必要最低限の制限とします。
	12	本条例案は、法18条の法律実施条例(いわゆる委任条例)のみの機能のようであるが、たとえば、細街路や位置指定道路のように狭隘な道路の奥での営業について、防災の観点からそうした地域を指定して事業実施をする予定はあるか。	1 件	今回、市民意見募集で様々な御意見をいただきました。今後も、宿泊需要や市民の皆様からの御意見を踏まえながら、制度の運用を図ります。 なお、旅館業法は、学校、児童福祉施設などの周辺で営業を規制するものではなく、旅館業法等に定める学校、児童福祉施設などの敷地の周囲おおむね100m以内に旅館業の許可申請があった場合、それら施設の清純な施設環境が著しく害されるおそれがあると認めるときは営業許可を与えないことができ(旅館業法第3条第3項)、営業許可にあたってはあらかじめそれら施設の長等に意見を求めなければならない(旅館業法第3条第4項)とされています。
4 罰 則 規 定	1	罰則規定のない条例は無意味だと思う。条例で「区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限する」ことはおおいに賛成だが、違反した場合の「事業者登録の抹消」だけでなく、住宅宿泊事業の維持管理に起因して周辺住民などに迷惑及び負担をかけた場合は、罰金を課する厳しい条例であるべきと思う。	1 件	法第18条に基づく条例に違反する住宅宿泊事業を実施した場合には、法第15条による業務改善命令が適用されません。法第15条による改善命令に従わない場合、業務停止命令(法第16条)を行うことができます。
	2	法15条、16条、41条2項に規定される不利益処分に関する処分基準を策定し、それを条例で明記することにより、実質的な規制効果を持たせることも法律実施条例の内容としては可能であるが、そうした内容は盛り込まないのか。	1 件	また、法第15条に違反した者は法第76条第4項による罰則(30万以下の罰金)、法第16条に違反した者は法第73条第2項による罰則(6か月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金)が適用されます。

5 建築協定区域	1	建築協定の中で建築物の用途として専用住宅または医院(獣医院は除く)併用住宅とされている。当然宿泊事業というくらいだから金銭を伴った宿泊という事になるかと思う。これは基本的には建築協定上はあり得ないことだと思ふ。従って建築協定がある地域は協定が優先であり、この宿泊事業は認可しないという前提が必要。	1 件	「住宅宿泊事業を行う住宅」は、建築基準法上は住宅宿泊事業を行う前の建物用途と同じ「住宅」に該当することが法に規定されています。 これについて国の見解では、営業日数を年間180日以下に制限していることなどから、「人を宿泊させる用途には1年の半分未満しか用いられず、宿泊に用いる施設が住宅であるということができると考えています。」とされています。
	2	建築協定書の主旨、生活・環境保全等を考えると住宅宿泊事業は対象外として許可しない区域とすべきである。	2 件	
	3	低層住居専用地域のほか、建築協定区域など住民の合意によって制限エリアを追加できるようにしておいた方が良く思う。	1 件	
	4	近年は空き家や余り部屋を抱えていることから「民泊」をしたいと考える方がいるかもしれないが、近隣の方からみれば迷惑以外の何物でもない。 困難なこととは思ふが、期間の制限だけでなく、例えば建築協定区域等、民泊事業を実施できない地域を設定いただくよう意見を申し入れる。	1 件	このため、建築協定で「住宅」が建築できる区域には、「住宅宿泊事業を行う住宅」も建築が可能です。 市内には175地区の建築協定区域があり、建築協定の目的も住環境の保全のほか、工業団地の良好な操業環境の保全など地区によって様々です。
	5	建築協定で賃貸住宅としての用途を制限しており、良好な住環境の維持のために、お互いが譲りあい、配慮しあうことを明文化したものが建築協定だと考える。 賃貸住宅を禁止しておきながら「民泊」は可能となってしまうと、この建築協定の趣旨は法律や条例によって否定されたことになり、場合によっては存在意義そのものが失われかねない。	1 件	また、建築協定は、地区の将来像を踏まえ区域内の皆様が同意し定めた地区ごとのルールであることから、条例により市内の建築協定区域の全てを一律に住宅宿泊事業の禁止区域とすることは望ましくないと考えます。
	6	現在問題となっている空き家の活用法や国際交流の手段として民泊は今後避けて通れないものになっていくとは思ふが、民泊に活用できる住宅(地域)についても予め制限を設けておくことが望ましいと思う。 建築協定を定めている地区の場合は「建築協定で、民泊を制限(禁止)する規定を設けることも可能」なように条例を定めていただくと、建築協定の趣旨は失われずに、現在とほぼ同様の良好な住環境を維持することが可能になると思う。	1 件	なお、現在の建築協定を変更することで、協定区域内の住宅において、住宅宿泊事業の実施を制限することは可能です。建築協定を変更するには、協定区域の皆様の同意が必要になります。建築協定の変更を検討されている地域については、都市整備局地域まちづくり課まで御相談ください。
	7	民泊の制限の規定が認められた場合は、それぞれの地区の建築協定更新時に盛り込むのではなく、法律の施行前に、既にある建築協定に加える形にすることが望ましいと思う。	1 件	

	8	住宅宿泊事業の実施の制限に、「建築協定の区域内においては住宅宿泊事業を実施することはできない」を追加する。	1 件	
	9	建築協定区域内(事前協議要望地区、隣接地を含む)では、家主不在型(投資型民泊)を認めないこと。家主居住型(ホームステイ型民泊)は、当該建築協定の運営委員会の事前了承を得ること。	1 件	
	10	住宅宿泊事業は、唯一、建築協定で規制できることになっている。そのためには、従来の「建築協定書」を改定し、新たに認可更新の手続が必要となる。この認可更新手続に2年近くの期間と労力を要するため、認可までの空白期間、住民の混乱と建築協定に対する不信感が生じかねない。	1 件	
6 生活環境の悪化(ゴミ・騒音等)	1	住宅宿泊事業で出るゴミは「事業ゴミ」として扱うべき。地域の課題で大きいのはゴミ問題。 各地域では住民がゴミ集積場の日々の清掃や未分別ゴミ・不法投棄ゴミの処理など、その管理に知恵と努力を重ねて維持している。 住民が維持管理している一般ゴミの集積場を住宅宿泊事業が利用することは大反対だし、問題を起こす。住宅宿泊事業で出るゴミは、事業ゴミとして扱い、一般家庭ゴミと分けて処理するように住宅宿泊事業者が義務付ける必要がある。	1 件	住宅宿泊事業に起因して発生したごみの取扱いは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)」に従い、当該ごみは事業活動に伴って生じた廃棄物として住宅宿泊事業者等が責任をもって処理しなければならないとしています。 住宅宿泊事業者等に対し、適切な対応をするよう周知していきます。
	2	民泊から排出される廃棄物は事業系とすること。	1 件	
	3	住宅宿泊事業法の中に、「騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止」とあるが、騒音とはどの程度の騒音なのか具体的に知りたい。	1 件	施行要領では、「国・厚規則第8条第2項第1号に規定する「騒音の防止のために配慮すべき事項」とは、大声での会話を控えること、深夜に窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内は楽器を使用しないこと等が想定される」とされています。 また、「住宅宿泊事業者は、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明することが必要である。」とされています。 住宅宿泊事業者等に対し、適切な対応をするよう周知していきます。

4	不特定な宿泊者による騒音やごみ出しマナー、治安悪化への不安と共に運営管理方法にも疑問を抱かざるを得ない。文化交流以前の問題。	1 件	法では、住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響防止に関し必要な事項について説明しなければならない旨が定められており、また、「届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。」など、住宅宿泊事業者等に適切な対応をすることを義務付けています。
5	民泊により生活環境の悪化が生じた場合は、地域居住者にとって「観光公害」ともいうべきものなので、安全安心を担保する制度にしてほしい。	1 件	
6	民泊年間180日誰が守らせるのか。民泊者のゴミ出しは誰がやるのか。現在守らない住民、車で捨てにくるルール違反者、企業で困っているのに、更にトラブルの原因になる。 オーナーが近くに住んでいる。オーナーは遠い所に住んでいる。管理に責任を持たないオーナー。深夜に泊まる人の騒音を規制が可能か。	1 件	騒音やゴミなどにより、周辺の生活環境が悪化するような状況とならないよう、住宅宿泊事業者等に対し、適切な対応をするよう周知していきます。
7	法18条には、生活環境の内容として「騒音」が明示されているが、横浜市は、具体的には「騒音」のみに限定した対応をするのか。	1 件	
8	民泊を受け入る側と受け入れて貰いたい側のWINWINであれば良いが、ビジネスを展開すると周囲に迷惑をかけることが多々発生しトラブルになる。対処は非常に手間と時間がかかる。 学生ホームステイを数人預かった経験は非常に良かったが、素性の知れない者同士であればトラブル・犯罪を招きかねない	1 件	施行要領では、住宅宿泊事業者が住宅宿泊事業を実施する際、「国・厚規則第7条第1項柱書に規定する「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」として、宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行う必要がある。」とされています。
9	営業期間を制限すれば生活環境が保持されるわけではない。旅行宿泊者への行政上必要な関与体制がなし崩しになっていることが、地域住民の不安を引き起こしている。 国際親善に結びつくことは大事だし、市民交流も大歓迎。多少のマナーの違いをお互い理解することも大事だが、潜伏期間の長い伝染性疾病保持者、犯罪やテロ予防も頭の片隅に置かなければならない時代なので配慮いただきたい。	1 件	また、「長期滞在者には、定期的な清掃等の際に、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するようなことがないよう、不審な者が滞在していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について確認することが望ましい。」とされており、「特に宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会等により上記の確認を行う必要がある。」とされています。 住宅宿泊事業者等に対し、適切な対応をするよう周知していきます。

7 集合住宅(分譲マンション)での事業実施等	1	住居専用のマンションでは規模の大小はありませんが、50世帯～300世帯、タワーマンションであれば500世帯を超える世帯が暮している。マンションによっては、低層住居専用地域の一町内より多数の世帯が暮している。少なくとも管理規約で「専ら住居として使用するもの」と定め、現実にコンビニエンスストア等の店舗が一切入居していない住居専用のマンションについては、低層住居専用地域同様に規制すべきだと考える。	1 件	法及び施行規則では、住宅宿泊事業の届出を行う際に、建物が区分所有の集合住宅(分譲マンション)の場合においては、「専有部分の用途に関する規約の写し」を添付しなければならないと定めています。 また、このとき、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類」の添付が義務付けられています。 本市では、届出書に適切な書類が添付されているか確認していきます。 なお、分譲マンションでのトラブルを防止するためには、規約で住宅宿泊事業を許容するか否かを明確にしておく必要があります。 このため、本市では、マンション管理組合に対し、住宅宿泊事業の可否について早めに検討し、住宅宿泊事業の届出が開始される前に規約を見直すことを呼びかけるとともに、マンション管理組合に向けた専門家による相談などを行っています。
	2	条例による規制の対象は低層住居専用地域(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域)となっており、対象以外の地域は住宅宿泊事業法が適用されると解される。規制対象地域外に所在するマンションにあっては、民泊を許容する場合でも、細則等でマンション独自の制限を設ける(例えば月から木曜日の間は民泊を認めない等々)ことは可能か。	1 件	
	3	共有建物、区分建物を住宅宿泊事業に使用する届出の場合、共有者、管理組合の承諾を届出受理の条件とする運用を実施することを確認願う。	1 件	
	4	複数の区分所有者が区分所有権を取得することにより、区分所有法第3条により当然に成立する団体では規約を定めることは義務ではなく、規約のない管理組合も存在するはず。 国土交通省の指針に過ぎない標準管理規約に準拠するのではなく、民法、区分所有法の規定が住宅宿泊事業開始に当たり、届出者で履行されているかを行政の責任として確認して届出の受理を行ってほしい。	1 件	
	5	民泊事業者が市への届け出をする際には、集合住宅での「民泊」事業が認められていることを証明する、管理組合の署名やマンションの規約のコピー提出を義務付けること。	1 件	
	6	集合住宅での「民泊」事業については、実施後であっても規制を可能とすること。	1 件	

8 家主在・不在型による制限	1	管理業務を委託しない事業者にまで、日数制限や地域制限を行うべきではない。むしろ、住宅宿泊事業の管理業務を委託する事業者(ただし、家主が同居もしくは隣接家屋に居住している事業者を除く)についてこそ、全ての住居専用地域において日数制限をかけるべきであり、本法18条の趣旨にも合致しているものと考えられる。	1 件	施行要領では、「本法では、登録された住宅宿泊管理者への委託義務等により、家主不在型であっても、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保が図られていることから、家主居住型と家主不在型を区分して住宅宿泊事業の制限を行うことは適切ではない。」とされています。
	2	曜日による制限を設けるのは、事業者と宿泊場所が同一場所でない事業者に限定する(管理者を置いて管理するタイプの民泊事業者)もしくは、同一場所で提供する部屋数が一定以上の規模の設備に限定する(数部屋を提供するのみであれば、周辺環境への影響はほとんどない)。	1 件	
9 ホームステイ	1	民泊には、ホームステイ型の民泊と、空き家などを貸す民泊がある。そのどちらも、低層住居専用地域において必要となるもの。	1 件	住宅宿泊事業は、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業が対象となります。いわゆるホームステイのように、留学生などに生活の本拠とすることを目的として自宅の居室を提供する場合は、住宅宿泊事業とは異なると考えます。
	2	「家主居住型」のほとんどは、いわゆる住居専用地域に立地している。このため、住居専用地域の全域について住宅宿泊事業を制限すると、結果的に、ホームステイのような「家主居住型」を中心とした制限になってしまう。住宅宿泊事業が可能なエリアに自宅を引っ越すことも容易ではない。「家主居住型」の意義も踏まえ、それぞれの特徴を踏まえた条例となるようお願いしたい。	2 件	
	3	私たちの自宅を訪れるゲストは、日本人の普通の暮らしを体験したい、日本の文化に精通したいという思いで、長期の滞在をする方も多い。毎週月曜日から木曜日を一律で受け入れられないということは、横浜市観光政策として、このような新たなゲストの需要を認めない方針を掲げているということか。	2 件	
	4	ホームステイ型の「家主居住型」と「家主不在型」は全く違うのであることを理解していただき、条例の制定を強くお願いしたい。	1 件	
	5	日本で生まれて教育を受けて、アメリカに帰化している。アメリカから日本に訪問し最低で1週間滞在。長くて1か月、エアビーのホームステイを見つけて家族ぐるみのお付き合いをしている。私が育った近辺でホームステイを探して両親のお墓にも近く絆がしっかりできたのに、たったの2日間宿泊の規則は本当に途方にくれてしまう。	1 件	

	6	月曜日から木曜日までステイできないという規則は、私たちは本当に困り、なぜか理由を知りたい。	1 件	
	7	低層住居専用地域における民泊サービスを「ホームステイタイプ」と「アパートやマンションの空き部屋」の2種類に分けて、市民生活や環境に対する影響を考慮するべきだと考える。	1 件	
10 事業者等の届出	1	民泊事業者は、民泊施設などを立地・提供する時は、地域住民に告知し、説明会を開くなど、住民の理解を得ること。	1 件	<p>施行要領では、「住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、届出者から周辺住民に対し住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明することが望ましい。」とされています。</p> <p>住宅宿泊事業者等に対して周知していきます。</p>
	2	民泊事業者は、宿泊者が使用開始する時に対面によって宿泊者を確認し、使用にあたっての説明を行うことができるようにすること。	1 件	<p>施行要領では、住宅宿泊事業者は、宿泊者が使用を開始するまでに、対面等により宿泊者全員の本人確認を行う必要があるとされています。</p> <p>また、法第9条では、住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項を説明しなければならない旨を定めています。</p> <p>本市では、宿泊者の本人確認や、法で定められる宿泊者への説明が適切に行われるよう、住宅宿泊事業者等に対して周知していきます。</p>
	3	民泊事業者は宿泊者に対して、火災等緊急事態が発生した場合においては、避難及び救急医療等に係る適切な情報提供をおこなうことができる人員配置と体制を常時確保すること。	1 件	<p>住宅宿泊事業に対する消防庁の取扱通知に基づき、消防法令上、旅館・ホテルとして扱うこととなる住宅宿泊事業を営もうとする住宅については、使用開始検査時等に避難経路図の掲出に加え、自動火災報知設備や誘導灯等の消防用設備の設置についても適切に指導していきます。</p>

	4	事業者への業務改善命令や業務停止、立入検査等を強化できるよう担当部署の人員強化を図り、住民と事業者の調整等に責任を持つこと。合わせて、区役所での住民からの相談体制を明確にすること。	1 件	住宅宿泊事業者への指導・監督は健康福祉局生活衛生課が住民等からの相談を受け付けた上で、関係局と連携して行います。 区役所に御相談いただいた場合も健康福祉局生活衛生課が対応を引き継ぎます。
11 その他	1	一般個人が簡単に理解できる手引き等が必要。シェアリングエコノミーの担い手である一般個人による運営が過渡に妨げられないよう、行政書士等の専門家に依存することなく、一般個人が日常生活の延長で届出手続を完結できるよう、簡単で、分かりやすく、現実的なルール設計及び解説をお願いしたい。	2 件	国土交通省が「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」を策定していますので、そちらを御確認ください。
	2	商業用途の地域でも生活している居住者はい。低層住居専用地域だけではない。住民への目配りにはバランスをとってお願いしたい。	1 件	御意見を参考に制度の運用を図ります。
	3	民泊施設には該当住戸(住室)所有者の「氏名、連絡先」記名の標識等を公道に面して掲示するよう、条例(細則でも)で営業要件として義務付けてほしい。地域との共存、共有理解のために必要。	1 件	法第13条では、「住宅宿泊事業者等は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令・厚生労働省令で定める様式(緊急連絡先等を表示)の標識を掲げなければならない。」と定めています。
	4	民泊を受け付ける際に規定した様式の標識を交付するようしてもらえばどうか(氏名、連絡先等)たとえ民泊設置者の個人情報であっても、営業をするのですから、建築する時の標識設置と同様に公開義務は法的に問題ない。	1 件	標識については、法又は規則に基づき、規定の様式、情報等を記載した標識を定められた場所に掲示するよう周知していきます。
	5	一般個人のプライバシーに配慮してほしい。 (「7届出住宅の縦覧」関係)私たち「家主居住型」ホストは、日常生活の延長で自宅を貸し出す。新法においても、住宅宿泊管理者や住宅宿泊仲介事業者の登録簿は公開されることになっている(法第27条、法第51条)が、一般個人も含む住宅宿泊事業者(ホスト)の名簿は公開されることになっていない。 全てのホストが行政に届出をする義務があり、行政側で情報を把握できる。しかも、届出住宅は、標識掲示義務が課せられており、近隣の方は、必要な場合に行政に苦情を報告できる仕組みになっている。	2 件	「一般個人も含む住宅宿泊事業者(ホスト)の名簿の公開(「7届出住宅の縦覧」関係)といった内容、又は「市が届出者の名称や連絡先などを公表する」といった内容は、本市条例案にはありません。 施行要領では、「宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無について確認することを可能とするため、その届出番号及び住所を公表することが望ましい。」としており、



6	<p>横浜市ルール骨子では、市が届出者の名称や連絡先などを公表するとされているが、一般個人の場合、名称や連絡先はプライバシーに関する情報になる。新法におけるプライバシーの保護の考え方を踏まえ、個人のプライバシーが守られ、性被害などの望まれない事件が発生しないよう、今後、条例を策定する際には、特に配慮いただくよう要望する。</p>	2 件	<p>「情報の公表にあたっては、都道府県等の個人情報保護条例等との整合や、プライバシーへの配慮等も踏まえて具体的な公表方法を検討することが望ましい。」とされています。</p> <p>本市においても関係する条例等を踏まえ対応します。</p>
7	<p>低層住居専用地域において、月曜日から木曜日まで(祝日等は除く)は民泊サービス(住宅宿泊事業)の実施を制限とある。この場合実施対象期間は金・土・日曜日及び祝日と解されるが、宿泊を伴う場合がほとんどであることから、金曜日の前日、日曜日の翌日の扱いをどのようにするかを明確にすべきと考える。同様に祝日の場合も前日・翌日の扱いを明確にする必要があると考える。</p>	1 件	<p>住宅宿泊事業の実施を制限する期間は、「月曜日正午から金曜日正午まで」とします。</p> <p>また、「祝日等」については、「国民の祝日に関する法律」に規定する休日及びその前日並びに1月2日、3日の正午からこれらの翌日の正午まで」を検討しています。</p>
8	<p>市条例案における住宅宿泊事業を行うことができない日数の制限について厚生労働省令 国土交通省令第2号第3条に「一日とは正午から翌日正午とする」と定められている。</p> <p>よってこの定めに従い、事業を行うことができないのは(あるいはできるのは)何曜日の正午から何曜日の正午までかを明示することが望ましく、記載文言について再考すべきである。</p> <p>また、「祝日等を除く」との記載も、上述の省令に照らし合わせると、祝日等の前日の正午から祝日の正午までなのか、祝日の正午から翌日の正午までなのかが不明なため、前述の曜日制限と併せて記載文言について再考すべきである。</p>	1 件	
9	<p>民泊ではなく簡易宿泊所を開業したく動いていたが用途変更なしの面積で申請をしようとしても保健所に検査済証がないとのことで却下された。</p> <p>市内に古い旅館をリノベーションして簡易宿泊所として営業しているところがあるが、どのように検査済証を取得したのか聞きたい。</p> <p>新築で営業できる人は民泊などしないと思う。検査済証のない建物についてももう少し考えてほしい。検査済証を再取得するための多額の費用はない。</p>	1 件	<p>旅館業の申請については、健康福祉局生活衛生課にお問い合わせください。</p> <p>建築確認申請手続については、建築局情報相談課にお問い合わせください。</p>