

# パブリックコメント意見(要旨)への市の考え方

意見番号	意見(要旨)	回答番号	市の考え方																				
1	<p>住宅宿泊事業法は、観光振興を主眼とし、多様化する宿泊ニーズや、ひっ迫する宿泊需要への対応を目的に全国的な一定のルールを定めたものであり、生活環境の悪化を防止するなどの観点から、実施に向けては地域の実情に応じてきめ細かに行う必要があるとしている。</p> <p>高知市条例制定にあたっては、市政の目的とする地域住民の安心・安全、快適な生活環境の確保が大前提であり、その上での観光振興であることを基本として、今後予想される届出件数の多寡にかかわらず、健全な住民生活を阻害する予測しうる要因を最大限排除できるものとするべきであり、現在並びに今後の宿泊需要状況も踏まえ、住宅宿泊事業法の適切な運営の確保を図る観点から、以下の二点について規制を求めるものである。</p> <p>1 生活環境の悪化により、学校、幼稚園・保育所等の健全な運営に支障をきたさないよう、条例案とおり当該施設の開設日においては敷地の周囲100メートル以内での民泊営業を規制する。</p> <p>2 同居型民泊は、国内外からの旅行者をお迎えし、交流・体験等を通じて温かくおもてなしをすると同時に適切な管理が期待できることから、健全な観光振興に寄与するものとする。</p> <p>しかしながら、家主不在型民泊は、適正な本人確認と適確な管理・監督が担保され難いこと、特に地域住民の安心・安全に直接かかわるテロや犯罪の温床になりかねないという治安上の大きな懸念がある。さらに、利用者行為等に対する管理・監督と即応的な対応が不確定と思われることから、安寧な住民生活に欠くことができないゴミ処理や騒音、衛生など地域における生活環境の悪化や社会規範・秩序の混乱を招くことも強く危惧されるため、家主不在型民泊については、高知県条例案も勘案したうえで区域と期間の制限を行うべきであり、地域住民の快適な生活環境の保全、安心・安全の確保という観点から、住居専用地域(低層地域・中高層地域とも第一種・第二種)における平日の民泊営業を規制する。</p> <p>以上により、条例案の別表(第2条関係)を別紙のように修正することを要望する。</p> <p>(別紙) 高知市住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例案 修正対照表 別表(第2条関係)</p> <table border="1" data-bbox="460 823 1448 1885"> <thead> <tr> <th colspan="2">条例案</th> <th colspan="2">修正案</th> </tr> <tr> <th>区域</th> <th>期間</th> <th>区域</th> <th>期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 市長が指定する学校等(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)の敷地の周囲おおむね100メートル以内の区域</td> <td>日曜日の正午から金曜日の正午まで(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に規定する休日(以下この表において「休日」という。)その他の学校等の休業日の前日の正午から当該休業日の正午までを除く。)</td> <td>修正なし (賛同する。)</td> <td>修正なし (賛同する。)</td> </tr> <tr> <td>2 市長が指定する就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第7項に規定する幼保連携型認定子ども園及び児童福祉法(昭和22年法律第164号)第39条第1項に規定する保育所をいう。以下この表において同じ。)の敷地の周囲おおむね100メートル以内の区域</td> <td>日曜日の正午から土曜日の正午まで(休日の前日の正午から当該休日の正午まで及び12月28日の正午から翌年の1月3日の正午までを除く。)</td> <td>修正なし (賛同する。)</td> <td>修正なし (賛同する。)</td> </tr> <tr> <td>市長が指定する都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びにこれらに準ずる地域  についての区域の制限なし。</td> <td>期間の制限なし。</td> <td>3 次の各号のいずれかに該当するものは、市長が指定する都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びにこれらに準ずる地域 (1) 法第2条第4項に規定する住宅宿泊事業者が届出住宅(同条第5条に規定する届出住宅をいう。以下同じ。)を自己の生活の本拠として使用していないもの (2) 届出住宅に人を宿泊させる間、前号の住宅宿泊事業者が不在(日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内のものを除く。)となるもの</td> <td>日曜日の正午から金曜日の正午まで(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に規定する休日の前日の正午から当該休業日の正午までを除く。)</td> </tr> </tbody> </table>	条例案		修正案		区域	期間	区域	期間	1 市長が指定する学校等(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)の敷地の周囲おおむね100メートル以内の区域	日曜日の正午から金曜日の正午まで(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に規定する休日(以下この表において「休日」という。)その他の学校等の休業日の前日の正午から当該休業日の正午までを除く。)	修正なし (賛同する。)	修正なし (賛同する。)	2 市長が指定する就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第7項に規定する幼保連携型認定子ども園及び児童福祉法(昭和22年法律第164号)第39条第1項に規定する保育所をいう。以下この表において同じ。)の敷地の周囲おおむね100メートル以内の区域	日曜日の正午から土曜日の正午まで(休日の前日の正午から当該休日の正午まで及び12月28日の正午から翌年の1月3日の正午までを除く。)	修正なし (賛同する。)	修正なし (賛同する。)	市長が指定する都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びにこれらに準ずる地域  についての区域の制限なし。	期間の制限なし。	3 次の各号のいずれかに該当するものは、市長が指定する都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びにこれらに準ずる地域 (1) 法第2条第4項に規定する住宅宿泊事業者が届出住宅(同条第5条に規定する届出住宅をいう。以下同じ。)を自己の生活の本拠として使用していないもの (2) 届出住宅に人を宿泊させる間、前号の住宅宿泊事業者が不在(日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内のものを除く。)となるもの	日曜日の正午から金曜日の正午まで(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に規定する休日の前日の正午から当該休業日の正午までを除く。)	1	<p>住宅宿泊事業法(以下「法」という)第18条では、「都道府県等は事業による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、条例で定めるところにより、区域を定めて、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、本条例も、当条項を含め法の趣旨等に基づき、必要となる限度において区域及び期間の指定をするものです。</p> <p>ご要望のありました1点目について、条例素案は、ご意見の趣旨に沿ったものとなっております。</p> <p>2点目ですが、家主不在型への規制について、国の施行要領(ガイドライン)において「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事業の制限を行うことは適切ではない。」との見解が示されています。</p> <p>次に、住居専用地域の規制については、本市用途地域面積のうち約5割を住居専用地域が占めており、これは県全体の住居専用地域の約8割に相当するなど、他の市町と比較して、面積、構成割合が特段に高いことから、住居専用地域での平日の事業実施を一律に規制した場合、学校・保育所等にかかる規制や、市街化調整区域において一定の制限がかかっている現状を踏まえると、市内の大半の地域において、民泊の営業に制限をかけることとなります。</p> <p>国の施行要領(ガイドライン)においても「本法の趣旨を踏まえると、住宅宿泊事業に対して、事業の実施そのものを制限するような過度な制限を課すべきではない」とされているところであり、本市の特性等を踏まえ、本条例における規制案としたものです。</p> <p>また、法においては、住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理者の義務として、宿泊者の衛生の確保や宿泊者の安全の確保等が規定されていることや、住宅宿泊管理業務として国の施行要領(ガイドライン)においても「苦情への対応については、必要に応じてすみやかに現地へ赴くこととし、苦情があつてから現地へ赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とする。」との見解が示されていますが、本市の交通事情を勘案すると、ガイドラインを逸脱する状況も想定されず、適性な事業の確保が図れることから、ご要望の2点目及び修正を要望する内容について、条例で規制することは考えておりません。</p> <p>なお、今後の事業実施においては、本市としましても適宜、必要な指導等を行いながら健全な民泊の普及に取り組んでいきたいと考えております。</p>
条例案		修正案																					
区域	期間	区域	期間																				
1 市長が指定する学校等(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)の敷地の周囲おおむね100メートル以内の区域	日曜日の正午から金曜日の正午まで(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に規定する休日(以下この表において「休日」という。)その他の学校等の休業日の前日の正午から当該休業日の正午までを除く。)	修正なし (賛同する。)	修正なし (賛同する。)																				
2 市長が指定する就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第7項に規定する幼保連携型認定子ども園及び児童福祉法(昭和22年法律第164号)第39条第1項に規定する保育所をいう。以下この表において同じ。)の敷地の周囲おおむね100メートル以内の区域	日曜日の正午から土曜日の正午まで(休日の前日の正午から当該休日の正午まで及び12月28日の正午から翌年の1月3日の正午までを除く。)	修正なし (賛同する。)	修正なし (賛同する。)																				
市長が指定する都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びにこれらに準ずる地域  についての区域の制限なし。	期間の制限なし。	3 次の各号のいずれかに該当するものは、市長が指定する都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びにこれらに準ずる地域 (1) 法第2条第4項に規定する住宅宿泊事業者が届出住宅(同条第5条に規定する届出住宅をいう。以下同じ。)を自己の生活の本拠として使用していないもの (2) 届出住宅に人を宿泊させる間、前号の住宅宿泊事業者が不在(日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内のものを除く。)となるもの	日曜日の正午から金曜日の正午まで(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に規定する休日の前日の正午から当該休業日の正午までを除く。)																				

パブリックコメント意見(要旨)への市の考え方

意見 番号	意見(要旨)	回答 番号	市の考え方
2	<p>民泊新法(住宅宿泊事業法)に関して、2年前に観光先進国であるフランスからホテルレストラン協会の会長達を招き状況と問題点を確認した。</p> <p>そこではアパートなどの所有者がより利益の上がる民泊営業に物件を回したため、パリ市内の家賃相場は数年で急上昇し、住人は住居を失い郊外へと引っ越しを余儀なくされ、特に観光客が多い地域では住民が減り学級閉鎖に陥る学校も出ている。</p> <p>また、パリの同時多発テロで民泊が潜伏先として使用されていたということも聞いた。その後、パリ市副市長と意見交換をし、スロバキアで開催されたEUのホテルレストラン協会の会議にも出席し状況と問題点を再確認できた。</p> <p>世界の大都市の民泊営業は、パリで120日、サンフランシスコ・ロンドンで90日、アムステルダムで60日、ミズーリ州・フィラデルフィア市が180日と規制されており、ニューヨーク・ベルリンでは集合住宅での民泊は禁止されている。</p> <p>また日本国内においては、実際に民泊を経営している方々や賃貸不動産業の方々とも意見交換を何度も行った。</p> <p>こうして得た結論は、次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.日本観光の売りは安全安心を一つの柱にすべきである。</li> <li>2.匿名性を排除する。</li> <li>3.最低限の安全安心な環境作りをする。</li> <li>4.周り(地域住民)に迷惑をかけない環境作りをする。</li> <li>5.地方と都会では環境が違うので、地域に裁量権を与える。</li> </ol> <p>住宅宿泊事業法は本年6月に施行され、営業日数は180日以内で届出制となり匿名性も排除されているが、そのうえで地域住民に迷惑をかけない環境づくりや自然災害が頻繁に起きる日本での訪日外国人客の安否確認、安全確保が重要であり、宿泊業を営むものとして、人の命を預かるということはこれらを担保する十分な準備と心構えが必要だと考えている。</p> <p>一度緩めた規制は簡単に元に戻すことが困難であり、条例制定に際しては、地域住民の安全安心を確保する観点から、管理の行き届きにくい家主不在型民泊については、営業できる地域並びに期間についての規制が必要であり、地域住民の生活拠点となる住居専用地域においては、少なくとも平日の営業を規制するべきである。</p>	2	意見番号1の回答と同様です。

## パブリックコメント意見(要旨)への市の考え方

意見 番号	意見(要旨)	回答 番号	市の考え方
3	<p>これまで、都市部を中心に全国各地で違法民泊をめぐる各種トラブルが発生し、地域住民の安心・安全を脅かし、快適な住環境に重大な影響を及ぼしてきたことは周知のとおりです。このような中、本年6月に住宅宿泊事業法が施行され、届出制となり宿泊事業の規制が大幅に緩和されました。</p> <p>今後は、地域住民の安心・安全と快適な住環境を守るためには、同法により宿泊事業を行う人の全てが法令を遵守し、地域住民との協調を重視し民泊営業を行うこと、また、行政による違法民泊の指導、摘発の徹底が強く求められると考えています。</p> <p>しかしながら、平成30年10月15日付け高知新聞の記事にもありますように、観光庁の実態調査によると、依然「各地で民泊を巡るトラブルなどが起きている。一戸建て住宅やマンションの空き部屋を有料で提供する民泊物件でも、利用者の騒音やゴミ放置などのトラブルが相次いでいる」という状況であり、民泊事業者の利用者に対する管理が不十分な実態が浮き彫りとなっています。</p> <p>法施行後のこうした現状を踏まえ、地域住民の安心・安全と快適な住環境を守るための条例による民泊事業の規制は、自治体の重要な責務ではないでしょうか。</p> <p>高知市条例案では、学校、保育園等の周辺での民泊営業を規制することとなっていますが、昨今はこれに加え学習塾等に通う幼児や児童、生徒も多く、その周辺の安全確保も大事なことだと考えます。</p> <p>このために、幼児や児童、生徒の健全な日常を守るため、「学習塾等の周辺」も学校周辺と同様に規制するべきだと考えます。</p> <p>また、地域住民の安全安心、快適な生活環境を確保するため、利用者の管理に大きな課題のある「家主不在型民泊」につきましては、住居専用地域での平日営業の規制をお願いします。</p>	3	<p>意見番号1の回答と同様です。</p> <p>なお、「学習塾等の周辺」に対する規制に関しましては、児童、生徒の健全な日常を守るための安全確保は必要であると考えておりますが、児童、生徒が集まる場所というものは、学習塾等以外にも公立・民立ともに市内の広範囲において非常に多く存在しております。</p> <p>そのため、住居専用地域での平日の事業実施や「学習塾等の周辺」を一律に規制した場合、市街化調整区域において一定の制限がかかっている現状や学校・保育所等にかかる規制を踏まえると、市内の大半の地域において、民泊の営業に制限をかけることとなります。</p> <p>国の施行要領(ガイドライン)においても「本法の趣旨を踏まえると、住宅宿泊事業に対して、事業の実施そのものを制限するような過度な制限を課すべきではない」とされているところであり、法の趣旨等に基づき、必要となる限度において規制を行うため、本市の特性等を踏まえ、住居専用地域については本市の都市構造を参考とし、また、児童、生徒に関する施設は国の施行要領(ガイドライン)や旅館業法を参考とし、学校教育法に定義される「学校」を規制対象とした、本条例における規制案としたものです。そのため、「学習塾等の周辺」について、条例で規制することは考えておりません。</p>