

# 台東区民泊条例への見解と提案

～区民生活の安心と宿泊者の安全確保をめざして～

2018年2月5日 日本共産党台東区議団

台東区は住宅宿泊事業法に対応する条例をつくりたい。現在までに条例や規則等の骨格になる「台東区の住宅宿泊事業の実施に関する考え方について」（以下「考え方」とする）を区議会に示し

ました。日本共産党台東区議団はこの「考え方」について、区内の旅館事業者や違法民泊により住環境が悪化した区民らへの調査をおこない見解をまとめました。

## 1. 家主不在型は認めるべきではありません。国際的な文化交流・理解を深めるためにも、家主滞在型だけにすべきです。

台東区の「考え方」は、住宅宿泊事業（民泊）を、家主滞在型、家主不在かつ管理者常駐型、家主不在かつ管理者非常駐型と3つの類型に分類します。

そして、家主不在かつ管理者非常駐型の民泊だけ、年間営業日数を年間130日程度に規制し、家主滞在型、家主不在かつ管理者常駐型は、区内全域で法律の上限である180日を認める、というのが中心です。

日本共産党台東区議団は、この間わが区議団に寄せられた民泊での苦情通報のほとんどが家主不在だったことから、区の「考え方」が、家主や管理者と一緒にいるかどうかを規制の根拠にすることは当を得ていると考えます。

しかし、「考え方」の内容は、宿泊者と区民の安全・安心の保持の面で後述のように不十分です。

区は、寄せられた数多くの苦情と対応を踏まえ、どう条例に反映させたのか、説明すべきです。まず、区が指導したにもかかわらず、違法民泊をやめなかった事業者や物件所有者等関係者らの届け出を、受け付けるべきではありません。

わが区議団に寄せられた区民からの主な苦情です。

「何室も民泊があると思われる分譲マンションに隣接するビルに住んでいるが、早朝・深夜かまわずインターホンを押されたり、宿泊先民泊と間違われカギをガチャガチャやられて、しばしば怖い思いをしている」（花川戸）

「わが家の前の重層長屋が民泊になっているが、4階まで一つの階段でつながっていて、火災がおきたら上階の宿泊者は逃げる方法がない。いつも家主がいて、避難対応できなければ危険だ」（小島）

「静かな住宅街に、夜中、キャリーバッグをころがす音が響いてうるさい。区が民泊を認めるのなら、防音の窓にするので、費用を半分出してほしい」（谷中）

「分譲マンションを購入したが、マンションの一部が民泊に使われているようだ。キャリーバッグを引く複数連れがオートロックのカギを入手し、あけているのを見ると、何のためのオートロックか、と怒りがわく」（寿）

「アパート全体が民泊に使われており、タバコの吸い殻が大量に捨てられ、収集日ではない日にゴミが出され放置されており、異臭が絶えない」（鳥越）



手前の4階建て建物は1・2階、3・4階が一体となった重層長屋。民泊に使われています。左側の入口から3階までの通し階段が唯一の外への動線で、万一火災がおきたら大変です。

家主が常に滞在していれば、これらの多くが防止できます。苦情を届ける先が、滞在している家主であることは安全・安心の大前提です。

政府は営業日数での「ゼロ日制限」を、住宅宿泊事業法の目的を逸脱するものであり適切ではない、としています。しかし同法は、「住環境との調和」を規定し、18条で条例制定を認めています。大田区ではすでに「ゼロ日制限」を含む条例を策定しています。

台東区が宿泊者の安全と、区民生活・住環境の安心のため、裁量を発揮した条例をつくることは住民福祉を使命とする自治体の当然の責務ではないでしょうか。

安心・安全が保障されてこそ、国際的な文化交流や理解が深まります。日本共産党区議団は、家主不在型の民泊は営業日数ゼロにし、区内で営業できるのは家主滞在型だけにすべきと考えます。

## 2. 区民、宿泊者の安全・安心を保障する上で不十分な点を改善すべきです。

### ①管理者の責務を厳しく、実効あるものにすること。

「考え方」では、家主が不在でも一定の要件を満たす管理者が「常駐」すれば、家主滞在型と同様、区内全域で法律の上限である180日営業を可能としています。しかし、管理者が管理する民泊施設数の上限を決めていません。一管理者が複数の物件を管理することを認めれば、問題がおきたとき同時に対応できないことは明らかです。

区は苦情への対応について、常時対応できる体制とし、通報から30分以内での到着を義務付ける、としています。火災や事故、犯罪に発展しかねない緊急な事態への対応が30分でいいのか、30分で駆け付けられる保証や担保はあるのか、など問題があります。

同一事業者による一定地域内での管理施設数や、一管理者の管理施設数で上限を設けるなど、苦情・通報に速やかかつ十分に対応できるように義務付けるべきです。（裏面へ）

違法民泊が行われている分譲マンションの入口のキーホルダー。暗証ダイヤルでオートロックキーが出てきます。集合ポストに入れたルームキーと合わせて宿泊者は自由にマンション、部屋に入れます。

