

「滋賀県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（仮称）要綱」（案）
 に対して提出された意見とそれらに対する滋賀県の考え方について

1 県民政策コメントの実施結果

平成 29 年(2017 年)12 月 15 日から平成 30 年(2018 年)1 月 15 日までの間、滋賀県民政策コメント制度に関する要綱（平成 2 年滋賀県告示第 236 号）に基づき、「滋賀県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（仮称）要綱」（案）に対する意見の募集を行った結果、35 者(個人・団体)から計 69 件の意見等が寄せられました。

また、住宅宿泊事業法施行規則(平成 29 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号)第 14 条の規定に基づき、並行して実施した市町に対する意見聴取の結果、守山市より意見が提出されました。

2 提出された意見等の内訳

●滋賀県民政策コメント制度により提出された意見

I 条例要綱案に対する意見	34 件
(1) 住宅宿泊事業の実施を制限すべき区域および期間について	27 件
①原案で示した区域および期間に対する修正意見	5 件
②区域および期間の追加に関する意見	16 件
③区域および期間の設定についての一般的意見	6 件
(2) 住宅宿泊事業の実施を制限すべき区域および期間以外の事項を条例に規定することについて	5 件
(3) その他	2 件
II 住宅宿泊事業全般に関する意見	35 件
計	69 件

●住宅宿泊事業法施行規則第 14 条第 2 項の規定により市町から提出された意見

・守山市

3 名称

条例案提出に当たっては、名称を「滋賀県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」とすることとします。

4 提出された意見とそれらに対する滋賀県の考え方について

I 条例要綱案に対する意見

(1) 住宅宿泊事業の実施を制限すべき区域および期間について

①原案で示した区域および期間に対する修正意見

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
1	<p>なぜ草津市の当該区域だけが条例での制限区域になっているのか。</p>	<p>当該区域は、大都市圏に近接し、今後空室となり得るワンルームマンションが集中して立地することから、住宅宿泊事業利用の需要と住宅宿泊事業好適物件の供給の両面の条件が合致し、特に届出住宅が多数立地する可能性があります。加えて、当該区域から南草津駅までの間に住宅密集地があり、届出住宅が多数立地した場合、その利用者の移動と平日の通勤通学の混雑とが重なることにより、当該住宅密集地の生活環境を悪化させる恐れがあります。</p> <p>このような各種条件が重なる区域は、非常に限定されており、当該地域のみを制限の対象としています。</p>
2	<p>住宅宿泊事業に対する規制は、住宅宿泊事業者の営業の自由に対する制約であり、規制の必要性・合理性および同じ目的を達成できるより緩やかな手段がないか慎重に検討すべきである。</p> <p>条例案で、当該区域を規制する理由について、仮に事実・証拠に基づき近い将来において具体的にその危険が合理的に想定されているものではなく、抽象的観念的にそのような可能性が想像されているにとどまる場合には、規制の必要性を基礎づける立法事実を欠くこととなり、違憲・無効となり得る。法施行当初は制限を見送ったうえで、具体的な事実を検証したうえで条例の制定を検討すべきではないか。</p>	<p>当該区域の規制は、大都市圏との近接性、大学移転等によるワンルームマンションの空室懸念、南草津駅までの間の住宅密集地における交通混雑といった事実に基づき具体的かつ合理的に検証しているものであり、原案のとおりとします。</p> <p>なお、ご意見と同様の趣旨により、県全域を一律に制限することはしないこととしています。</p>
3	<p>日曜日の正午から金曜日の正午まで住宅宿泊事業を行うことを禁止することは、年間の大半を制限の対象とすることになり、住宅宿泊事業法第18条の委任の範囲を逸脱すると考えられ、違法・無効とされるおそれがある。</p>	<p>今回の制限は利用者の移動が通勤通学に重なることに起因する生活環境悪化の防止を主眼としていることから、必要な期間の制限と考えています。</p> <p>また、家主居住型であっても利用者の移動に関する管理までは困難であり、家主不在型と区分する合理性に乏しいと考えます。以上のことから、原案のとおりとします。</p>
4	<p>家主居住型の住宅宿泊事業については、マナー違反等の防止が可能であり、制限の対象外とすべきである。</p>	
5	<p>原案では、民泊制限期間は日曜日から木曜日泊（休前日、年末年始除く）となっているが、これでは多くの期間で民泊の営業が認められなくなる。家主居住型や、「事業者・管理者が物件を適切に管理しているもの」についてはこの期間制限の対象とせず、営業を認めるようにすべきである。</p>	

②区域および期間の追加に関する意見

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
6	住居専用地域において日数を規制されたい。	住宅宿泊事業法では、住居専用地域も含めて全国的に健全な民泊サービスの普及を図ることを目的とされていることから、条例による制限は合理的に必要と認められる範囲を個別に検討すべきであり、県内の住居専用地域全域を対象とするような広範な区域を制限の対象とすることは適切ではないと考えています。
7	学校などのように、子どもたちが集まる場所や、その他病院や図書館などのように、清閑であることが求められる場所の周辺では、一定制限が必要ではないか。	住宅宿泊事業法第18条に基づく条例による住宅宿泊事業の実施の制限は、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できるものとされています。学校等周辺であっても、民泊施設が集中する可能性や周辺の土地利用の状況等を個別具体的に検討したうえで規制すべきと考えています。 なお、住宅宿泊事業法令により、騒音防止、ごみ処理、火災防止のための措置等、様々な義務が住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に課されることとなります。学校等周辺については特に周辺環境に配慮するよう求めてまいります。
8	駅周辺部の集合住宅での家主不在型民泊は、現状施行されている旅館業法との兼ね合いからも、厳しい規制や取締りが必要であると考えられる。	住宅宿泊事業法第18条において、条例で住宅宿泊事業を実施する区域および期間を制限できるのは、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ため必要があるときに限定されています。また、国のガイドラインにおいては、家主不在型であっても、住宅宿泊管理業者への委託義務等により、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制限を行うことは適切ではないものとされています。これらのことから、ご意見のあった理由により制限することは適切でないと考えています。 なお、住宅宿泊事業者等が法令に違反した場合は適切に指導監督してまいります。
9	既存の旅館ホテルの集積地域や門前町等で民泊を規制してほしい。	住宅宿泊事業法第18条において、条例で住宅宿泊事業を実施する区域および期間を制限できるのは、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ため必要があるときに限定されています。既存の旅館ホテルの集積等、その他の理由により制限することは法令の規定に照らして適切ではないと考えています。
10	反社会勢力の事務所付近での民泊は禁止すべきである。	住宅宿泊事業法第18条において、条例で住宅宿泊事業を実施する区域および期間を制限できるのは、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ため必要があるときに限定されています。当該理由による住宅宿泊事業の制限は困難と考えますが、警察等関係機関と連携し、利用者の安全確保に努めることとします。

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
11	<p>大津市内の国道 161 号線は道路が狭く、朝から晩まで交通渋滞が地域の課題となっている。</p> <p>この地域に民泊施設ができると今以上に混雑が予想され、区域の除外をお願いしたい。</p>	<p>幹線道路の渋滞は様々な経済活動等に起因するものであり、住宅宿泊事業のみを制限する合理的理由とはならないものと考えております。</p>
12	<p>琵琶湖を抱えている関係上、幹線道路の渋滞が激しいことから、夏休みやゴールデンウィーク等の期間には民泊の営業を規制すべきである。</p>	
13	<p>高島市と大津市を結ぶ道路は国道 161 号線のみであり、土日祝日の毎週末、7 月 8 月の夏休み期間中は、渋滞が慢性化している。</p> <p>一方、高島市のびわ湖岸一帯、大津市の比良から近江舞子の湖岸、山間部には多くの別荘地、保養施設、リゾートマンションが多く、住宅宿泊事業が 6 月から認可されると当該道路において更なる混雑を引き起こし、生活が脅かされる可能性がある。</p> <p>このことから、夏期の全日(7 月及び 8 月)、全月の毎週土・日・祝日及び祝日の前日は、高島市マキノ町から高島市白鬚神社までの県道 304 号北船木勝野線から県道 333 号安曇川今津線の湖岸道路沿線全域、並びに大津市の国道 161 号線(湖西道路)北小松ランプから志賀ランプ並びに、県道 558 号線、県道 307 号線の北小松駅から志賀駅間の道路沿線では、期間中の住宅宿泊事業は制限されるべきである。</p>	
14	<p>JR/京阪膳所駅周辺は通勤通学により大混雑をしている。近隣マンションの空き部屋で民泊が行われた場合、さらに交通事情が悪化することが予想されることから、大津市「馬場」におの浜」等において平日の営業を制限してほしい。</p>	<p>当該区域周辺については旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所のほか、様々な営業活動が可能な地域となっており、渋滞等はそれらによっても生じうるものであることから、住宅宿泊事業のみを規制する合理的な理由はないものと考えています。</p>
15	<p>慢性的な渋滞があり、沿線に空きマンションが多い国道 421 号線において、学校が集中している沖野から妙法寺からにかけて、子どもたちの安全、渋滞防止、風紀保全の観点から規制をしてもらえないか。</p>	
16	<p>高島市マキノ町海津の桜開花期間の 4 月は、周辺の国道(161 号)および県道(557 号、513 号)で渋滞が起こる。当該県道は崩落による通行規制もある道路で 1 車線規制もあり、渋滞混雑時には大変危険である。道路混雑は周辺住民の生活と通常観光客へ支障をきたすので、両県道沿いの別荘地、空家、湖岸沿いの民家での住宅宿泊事業は 4 月の 1 ヶ月の期間条例での制限をしてほしい。</p>	

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
17	<p>京都近郊の駅周辺について多くの民泊施設の立地が予想され、通勤通学時の混雑による住民生活の悪化が想定されることから、琵琶湖線（大津駅～守山駅）、湖西線（大津京駅～堅田駅）の周辺について平日の営業を制限してほしい。</p>	<p>住宅宿泊事業法第 18 条に基づく条例による住宅宿泊事業の実施の制限は、生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要なと認められる限度においてできるものとされています。</p> <p>京都近郊の駅周辺であってもそれぞれ土地利用の状況その他の事情は異なることから、一律に実施を制限することは適切ではないと考えています。</p>
18	<p>住宅宿泊事業法はマンションの現在の空き対策の法案にしか思えない。</p> <p>長期契約などで建てたマンション、一括借上げをしているマンションについては、この対象から外してもらえないか。</p>	<p>住宅宿泊事業法第 18 条において、条例で住宅宿泊事業を実施する区域および期間を制限できるのは、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ため必要があるときに限定されていることから、当該理由による住宅宿泊事業の制限は適切でないと考えています。</p> <p>なお、住宅宿泊事業を行うための住宅は、設備要件のほか、①現に人の生活の本拠として使用されている家屋 ②入居者の募集が行われている家屋 ③随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋 のいずれかの居住要件を満たしている必要があり、その要件について適切に確認を行ってまいります。</p>
19	<p>都会ではない東近江の様な地域において、緩い規制で身元が不確かな人間を空きマンションに滞在させて 安全安心を脅かす民泊新法を適用し、規制すらかけないのはなぜか。</p>	<p>住宅宿泊事業法令により、宿泊者名簿の作成においては正確な記載を確保するための措置(本人確認)を講じるよう規定されています。本人確認に当たっては、宿泊者の全員について対面または対面と同等の手段として ICT を活用した方法により行う必要があります。県はその方法等について確認し、問題があれば適切に指導監督を行ってまいります。</p>
20	<p>東近江市において、ホテルや旅館よりも緩い規制で対面接客をしないマンションでの住宅宿泊事業の実施を規制してもらえないか。</p>	<p>なお、国ガイドラインにおいては、家主不在型であっても、住宅宿泊管理業者への委託義務等により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ものとされているところです。</p>
21	<p>ホテルや旅館の様にフロントで顔を見て人物確認することをせずに、ネット予約で空マンションに、人を滞在させるようなことをなぜするのか。</p> <p>海外ではすでに犯罪の温床となっていると聞いたが、東近江の様な田舎の良い暮らしを悪くしてほしくない。せめて地域の規制や曜日の規制は出来ないのか。</p>	

③区域および期間の設定についての一般的意見

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
22	<p>法第 18 条による条例制定に当たっては、国のガイドラインも踏まえ、地域の意向を尊重しながら、滋賀・びわ湖の観光地としての魅力発信につながるような観点から、区域指定、期間指定を考えていただきたい。</p>	<p>ホテル、旅館、民宿、農家民泊等の既存の宿泊施設に加え、住宅宿泊事業法による民泊施設が、それぞれの特長を生かし特色あるサービスを提供することにより、宿泊者に喜ばれることが本県の観光振興につながるものと考えます。</p> <p>その上で、適切な規制の下健全な民泊サービスを普及するという住宅宿泊事業法の目的やガイドラインを踏まえ、市町の意向も伺いながら、生活環境の悪化を防止するための規制として本条例要綱案を提示したところです。</p>
23	<p>今後各市町村に幅広く意見聴取し、地域ごとに制限区域を定められるに当たっては、現行の旅館業法を基に、緩和できる地域とできない地域の線引きを慎重に行われることを望む。</p>	<p>住宅宿泊事業法第 18 条に基づく条例による住宅宿泊事業の実施の制限は、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ため必要があるときに、合理的に必要と認められる限度において行うこととされているところであり、法の趣旨に従い適切に検討しているところです。</p> <p>今後区域や期間の変更等を行う場合等に第三者の意見を聞く場の設定については、ご意見として伺います。</p>
24	<p>民泊を営業できる区域や期間に大幅な制限を設けようとするのは法の趣旨から逸脱し、営業の自由を侵害する恐れもあり、さらには過剰な規制によって「ヤミ民泊」を助長しかねないものであることから、必要最小限度の範囲の規制とすべきである。条例制定に当たってはこの趣旨を最大限に踏まえられたものとされるよう要望する。</p>	
25	<p>県全域において民泊の営業を一律に制限することは明らかに法の趣旨に反するものである。今後とも制限区域の設定は厳格に行われるべきであり、制限する区域をむやみに拡大すべきではない。</p>	
26	<p>民泊を制限する区域と期間を定めるために関係市町から意見を聴取する際には、事前に十分に執り行われるべきであり、制限区域や期間が法の趣旨に反して広く設定されないよう、第三者（民泊の事業者・管理者を含む）の意見も聴く場を設けるなど、運用に配慮されるべきである。</p>	
27	<p>大津市中心市街地には防火上問題のある地域もある。市町だけではなく、自治会や消防団にも意見を聞いて地域を設定する必要があるのではないか。</p>	

(2) 住宅宿泊事業の実施を制限すべき区域および期間以外の事項を条例に規定することについて

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
28	県民の生活環境の悪化や近隣住民とのトラブルを防止し、住宅宿泊事業の適正な運営を図っていただく観点から、実施を制限する区域、期間に加え周辺地域への配慮をさせ、事前周知及び善良な風俗の保持を義務づけてほしい。	住民説明会については条例による義務化は行いませんが、住宅宿泊事業者に対し近隣住民への事業内容の周知を可能な限り行うよう求めてまいります。 また、届出住宅において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法令に該当するような営業が行われる場合には、警察による対応のほか、本人確認等が適切に行われぬおそれが高いため、本法においても適切に指導監督を行ってまいります。
29	地域住民とのトラブルになることが無い様に、近隣住民への説明会による事前周知を周辺地域への配慮義務として盛り込んでほしい。	住民説明会については条例による義務化は行いませんが、住宅宿泊事業者に対し近隣住民への事業内容の周知を可能な限り行うよう求めてまいります。
30	事が起こったらすぐに対応して頂ける体制と、対応して頂ける先を認可される前に通知し、認可前に住民説明会を必ず行うように条例に盛り込む事を要望する。できないのであれば認可すべきではない。	届出住宅の周辺地域の住民からの苦情および問合せについては、住宅宿泊事業法上、住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）の義務とされているところであり、標識に連絡先が明記されるほか、全国の民泊コールセンターに苦情連絡等があれば事業者と県に連絡が入る仕組みが予定されています。
31	自治会に民泊を認めるか否かの権限を与え、民泊を行う場合はまず自治会に申請するようにすべきである。	住宅宿泊事業の届出にあたり自治会の承認を必須とする事は、法令の規定を上回るものであり、困難と考えます。
32	現状、大手民泊仲介サイトは、順法事業者のみを扱うとの表示はあるものの、実際は事業者任せで仲介者としての責任を全く果たしていない。宿泊者（消費者）の苦情や被害報告も仲介業者は受け付けないため、火災や事故の際に、自治体や公共機関からの連絡先や手段がなく、二次被害の拡大につながる恐れがある。そのため、例えば条例には店舗の分かりやすい場所に販売経路（仲介業者名）を表示することを義務付けるなど、周辺住民にも責任の所在が分かる仕組みを設けてほしい。	住宅宿泊事業法では、周辺住民からの苦情については、住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に対応義務があります。届出住宅については、標識を掲示することが義務付けられ、当該標識には連絡先が明記されることとなっています。さらに、全国の民泊コールセンターに苦情連絡等があれば事業者と県に連絡が入る仕組みが予定されています。これらにより、責任の所在や緊急時の連絡先については明らかになるものと考えています。 なお、民泊仲介サイト運営事業者に対しては、国において、適法性の確認ができない物件を法施行日までにサイトから削除するとともに、法施行後は適法物件であることを確認の上掲載するとともに、届出番号等物件の適法性に関する情報を表示するよう求められているところです。

(3) その他

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
33	法でも3年経過で施行状況を検討することになっているが、県でも、年一度程度、法令や条例の施行状況を明らかにし、また、関係者の意見を聞く機会を設けていただきたい。	住宅宿泊事業法施行後の状況を把握し、市町や関係者の意見を聞くことは重要と考えています。 法施行後の状況によっては、条例の見直しや法令の見直しに向けた国への提言も必要と考えています。
34	今後、住宅宿泊事業が進められ、様々な見直しが必要となった場合は早急かつ確実に言い、利用者、周辺住民の生命財産をしっかりと守れるようにしてほしい。	

II 住宅宿泊事業全般に関する意見

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
35	民泊の適正な運営を確保するため、旅館業法含む法令施行のための必要な体制整備などにより、法令の適切な施行を図っていただきたい。	利用者および地域住民の安全・安心を守り、健全な民泊サービスを普及させるためには、各事業者が法令の規定を遵守していただくことが最も重要です。
36	隣接する京都市では、これまで民泊について多くの苦情もあり生活環境等の問題が明らかになった経過から、法に基づく条例による区域や期間指定の他、さまざまな上乘せ基準も含めルール導入が予定されていることから、国のガイドラインを踏まえつつ、京都市の例を参考として対応いただきたい。なお、相対的に滋賀県の基準が緩くなる場合、京都市で立地できない民泊が特に県南部に流入しうることも考慮いただきたい。また、一旦営業が認められると後から制限することが困難となりうることも考慮し対応いただきたい。	住宅宿泊事業法令により、衛生確保、安全確保、騒音防止、ごみ処理、火災防止のための措置、本人確認の要求、苦情対応、標識掲示等、様々な義務が住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に課されるなど、民泊に起因する様々なトラブルを防止するための対策が講じられることとなります。県は法令や国ガイドライン等に基づき、関係部局や機関とも連携しながら適切に指導監督を行ってまいります。
37	既に民泊事業がスタートしている地域では様々な問題が起きていると聞いている。地域の活性化を目指すのであれば、既存の業者の利害を横取りするのではなく共存のルールを整えたうえで、取り組んでいただきたい。	
38	住宅宿泊事業を認可された施設が違法行為を行ったとしてもどのように管理されていくのか、違法行為についてどの部署がどのように対応されていかれるのか非常に心配である。	
39	今までホテルや旅館は、様々な法令に従い、指導を受ける中で、事件や事故、火災の発生をしっかりと抑止し、安全を確保してきた。『民泊』であっても、当然この責任と義務は経営を営む者が果たすべきである。	
40	何処で誰が営業されているかも判らず、ある日突然に隣で民泊を営業されていたといった事が起き得ると大変心配をしている。営業された場合、仲介サイトに住所を表記させるとか、県は認可したならば、近隣市町、区に連絡をしてくれるのか。旅館や、ホテル、民宿といった経営者が見えて地域密着のうえで経営されるのであればいいが、ネットで販売して、何処の誰か判らないようなことであれば不安になるのは当然である。	住宅宿泊事業法令により、標識掲示義務、苦情対応義務が住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に課されることにより、住宅宿泊事業を行う場所や緊急連絡先については明示されることとなります。これら法令の規定が守られない場合は適切に指導監督を行ってまいります。 また、住宅宿泊事業者に対し近隣住民への事業内容の周知を可能な限り行うよう求めてまいります。 さらに、届出住宅の情報については県ホームページ等で公表するほか、市町とも情報を共有する予定です。
41	現状で不透明な物事（住宅を利用した宿泊施設の場所が分からない、経営者が誰であるかわからない、緊急連絡先がどこであるかわからない等）がありながら事業が出来てしまうことは、事業者が商いをするうえでの責務を果たしているとは言えない。登録できる事業者の選別をしっかりと行ってほしい。	

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
42	衛生に関し、民泊事業者はきちんとした知識をもって営業すべきである。	住宅宿泊事業法令上、衛生確保は住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）の重要な責務であることを認識いただくとともに、法令やガイドライン等に基づき、適切に指導監督を行ってまいります。
43	テロや犯罪の温床になることは間違いない。本人確認が確実にできるように、機械でなく事業者の人間がちゃんと確認できるようにしてほしい。	住宅宿泊事業法令により、宿泊者名簿の作成においては正確な記載を確保するための措置(本人確認)を講じるよう規定されています。本人確認に当たっては、宿泊者の全員について、対面または対面と同等の手段としてICTを活用した方法により行う必要があり、県はその方法等について確認し、問題があれば適切に指導監督してまいります。
44	ホテルや旅館の様に、宿泊される施設の中で本人確認をするのであれば、誤魔化すことは困難であるが、宿泊施設以外での本人確認や、テレビ電話などによる本人確認であれば、実際宿泊する方が入れ替わったり、別の人間が泊まったりしても全く分からない。こんな仕組みが犯罪に利用されない訳はない。 海外ではすでに犯罪の温床となっているにも関わらずしっかりと規制をしないのであれば、犯罪が起きた時にどのような責任を県や市町村が取るのかを明確にすべきである。	
45	国のガイドラインを見る限り、犯罪になる前に指導して取り締まることができるとは思えない。本人確認も抜け道だらけであり、犯罪の温床になる。犯罪が起こる前に確実に摘発や禁止を行う仕組みを作らないといけないのではないか。	
46	ごみに関し、民泊に起因するごみは事業系ごみであることをしっかり広報してほしい。	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（または住宅宿泊管理業者）が責任を持って処理しなければならないこととされています。
47	地域を汚すことのないよう、ごみについての問題が何度かあった時点で営業停止にしてほしい。営業停止処分や罰則は十分か。	各市町のルールに従い適切に処理されるよう周知するとともに、違反等の場合、住宅宿泊事業法令のほか、関係法令に基づく指導監督の対象となります。 また、利用者のごみによる周辺地域における生活環境の悪化を防止するため、住宅宿泊事業法令で住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）は、ごみの処理に関し配慮すべき事項について利用者に周知するよう定められているところであり、これらが適切に行われぬ場合、業務改善命令や業務停止命令等の指導監督を行ってまいります。
48	騒音に関し、きちんと対応してほしい。	住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）から利用者に対し、騒音の防止のための適切な内容を説明するよう法令で定められているところです。 また、周辺住民の方等からの苦情に対しては深夜早朝を問わず迅速に対応するよう、住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に対し指導監督してまいります。

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
49	民泊についてはなし崩しに規制緩和が進められ、安全性がないがしろにされている。安全に関する法規制を旅館・ホテルと同等としていただきたい。	住宅宿泊事業法令において非常用照明器具の設置、避難経路の表示等の宿泊者の安全の確保のための措置が定められています。また、消防法令や建築基準法令への適合も必要となります。
50	ホテル旅館よりも規制が緩く建築費も安く建てて、空いてしまった部屋をホテルの様に売るのは、一業界に肩入れした法案になっていないか。 マンションで住宅宿泊事業を行うのであれば、ホテル旅館並みの厳しい防火や防音、安全安心の高い水準に改修したマンションを対象にできないか。マンションで住宅宿泊事業を行うのであれば、ホテル旅館並みの厳しい防火や防音、安全安心の高い水準に改修したマンションを対象にできないか。	
51	安全確保の面から、「消防法令適合通知書」を民泊事業の届出必要書類としてほしい。	消防法令への適合義務についてあらかじめ周知するとともに、消防法令適合通知書を届出時にあわせて提出することを求めます。
52	住宅宿泊事業法の施行で出てくる問題について、24時間しっかりと電話対応できるようにしてほしい。また、現状の宿泊施設より緩い規制なので、何かあれば早い段階での営業停止になるということを事前に明確に示してほしい。	住宅宿泊事業法令において住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）には周辺地域の住民からの苦情等について適切かつ迅速に対応しなければならないものとされており、深夜早朝を問わず対応することを求めるものとします。苦情等の連絡先については、新たに掲示が義務付けられる標識に記載されるほか、全国の民泊コールセンターに苦情連絡等があれば事業者と県に連絡が入る仕組みが予定されています。 また、県は住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要な場合や法令違反がみられた場合には、住宅宿泊事業者に対し、適切に指導監督を行ってまいります。
53	民泊の許可を出されるに当たっては、地域の事情をしっかりと把握していただき、かつその責任の所在を事業者のみならず許可を出された方々にハッキリ認識いただきたい。特にトラブルの処理については迅速な対応をお願いしたい。	住宅宿泊事業は届出制であり、県は、要件を満たした届出を受け付けた場合は速やかに届出番号の通知を行う必要があるものとされています。 その上で、住宅宿泊事業法令により、騒音防止、ごみ処理、火災防止のための措置、本人確認の要求、苦情対応、標識掲示等、様々な義務が住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に課されるなど、住宅宿泊事業に起因する様々なトラブルを防止するための対策が講じられることとなります。これら法令の規定が守られない場合、適切に指導監督を行うことが県の責任と考えています。 なお、周辺住民の方等からの苦情に対しては深夜早朝を問わず迅速に対応するよう、住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）に対し指導監督してまいります。

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
54	<p>部屋の鍵を渡して「あとは宿泊する人の自己責任」は絶対にやめてほしい。</p> <p>ホテル旅館のように、周辺住民に対してや騒音、ごみ、火災、事故が起こらないように管理人をおいてほしい。地域の秩序が乱されないようにあらかじめ考えておいてほしい。</p>	<p>住宅宿泊事業法令において、家主不在型の届出住宅については住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されている業者に委託する必要があり、当該住宅宿泊管理業者には、騒音、ごみ、火災等の問題防止に対する説明義務や苦情等に対応する義務、緊急時の対応義務等が課されます。住宅宿泊管理業者は当該届出住宅に常駐するわけではありませんが、苦情等を受けた場合には、必要に応じ、概ね30分以内を目安に現地へ赴くことを求めます。なお、適切な対応がとられない場合は国または県において指導監督の対象となります。</p> <p>また、住宅宿泊事業法令において非常用照明器具の設置、避難経路の表示等の宿泊者の安全の確保のための措置が定められています。さらに、消防法令において、家主不在型の届出住宅についてはホテル、旅館、宿泊所その他これらに類するものとして扱われることとなります。</p>
55	<p>火災は、自分のところだけの問題で終わらない場合がある。住民以外が寝泊まりするのであれば、必ず24時間誰かを人をおいてほしい。</p> <p>それが出来ない場合、火災が起き、人が亡くなったり、周りに被害が出たりした場合、責任は火災を起こした者だけでなく、緩い規制にも責任があるのではないか。</p>	<p>住宅宿泊事業法令において、住宅宿泊管理業者の不正の手段による登録や名義貸しは処罰の対象となります。</p> <p>なお、宿泊日数の制限（年間上限180日）については、届出住宅ごとに適用され、住宅宿泊事業者が変わっても通算されることとなります。</p>
56	<p>家主がいないマンションに、宿泊させるということであるが、火災の際、事業者はどのように消防に通報するのか。防火管理者を常駐させないなら、その責任は誰が取るのか。</p> <p>家主や管理者を常駐させないなら、旅館業法よりも厳しい消防対策が必要ではないか。</p>	<p>住宅宿泊事業法令により、いわゆる分譲マンションにおいては、届出時において、専有部分の用途に関する規約の写し（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）を提出いただくこととされています。</p>
57	<p>取り締まりを管理事業者だけでなく、建物にも講じないと、摘発されるたびにコロコロと経営者を変えながら営業を続けることができなくなると考える。</p>	<p>課税については、各課税主体により適切に行われるものと承知しています。</p>
58	<p>集合住宅における住宅宿泊事業の実施に関し、マンション管理組合が住宅宿泊事業を認可する旨の記載のある書類を届出時に提出することを望む</p>	<p>いわゆる違法民泊（無届の民泊）や住宅宿泊事業法の諸規定を守らない民泊施設については、旅館業法または住宅宿泊事業法に基づき適切に指導監督を行う一方、利用者に対してもそれらの民泊施設を利用することのないよう、注意喚起してまいります。</p>
59	<p>事業者に対し、適正な税金を課していただきたい。</p>	<p>いわゆる違法民泊（無届の民泊）については旅館業法違反となることから、旅館業法所管部局との連携により適切に対処いたします。</p>
60	<p>不法・違法民泊を利用する宿泊者（消費者）については、一定自己責任であることを明確にすべき。でなければ、旅館業法を遵守している事業者が現在課せられている大きな責任負担は、全くの無駄となってしまう。</p>	
61	<p>違法民泊に対し、きちんと対応してほしい。</p>	

番号	意見の要旨	滋賀県の考え方
62	適法民泊・違法民泊の区別、民泊の守るべきルールなどについて、住民にも積極的な啓発をお願いしたい。	住宅宿泊事業法の施行に当たっては、住宅宿泊事業者はもとより、住民の方に対しても、制度の周知を図ってまいります。 併せて、問題発生時の対応についての体制を整備するとともに、対応窓口についても周知を図ってまいります。
63	民泊に関しきちんと認識を持っている方はわずかであり、多くの住民に広報することが必要である。	
64	ほとんどの国民、県民がこの法律に理解も関心も無い中で施行され、ある日突然に地域生活に於いて問題に直面する可能性がある。住民とのトラブル、騒音問題、ゴミ問題、火災、犯罪、テロの温床、風俗問題、薬物密売、そうした可能性があるということを理解しておかなければならない。	
65	苦情の処理についての体制を早期に設け、早期に周知いただきたい。	
66	民泊は観光振興にはつながらないことを明確にすべきである。経済効果はほとんどなく、既存の旅館ホテルの宿泊客を奪うことによるマイナスが大きい。	ホテル、旅館、民宿、農家民泊等の既存の宿泊施設に加え、住宅宿泊事業法による民泊施設が、それぞれの特長を生かし特色あるサービスを提供することにより、宿泊者に喜ばれることが本県の観光振興につながるものと考えます。 なお、利用者および地域住民の安全・安心を守り、健全な民泊サービスを普及させるためには、各事業者が法令の規定を遵守していただくことが最も重要であり、一部の不適切な事業者により滋賀県のイメージが損なわれることのないよう、適切に指導監督を行ってまいります。
67	健全な民泊の推進と言われるが、本当に滋賀県に民泊が必要か。現状の宿が不足しているのか。安全安心は担保されているのか。何も知らずに通常の宿と思い滋賀県のイメージが損なわれることはないか。そのようなことも踏まえて議会ですっきりと対応策が検討される事を願う。	
68	問題が起こった時にしっかりと摘発出来そうにもないのに、なぜ民泊新法を押し進めるのか。空いているマンションも簡易宿所の許可を取れば良いのではないか。	
69	滋賀県は、東京や大阪とは宿泊事情が違うと思う。宿泊するところが足りないというだけの法なのであれば、実際、宿が足りなくなる大きなイベントの時や夏休みだけを民泊をしてよいとしないと地域の安全が確保されないのではないか。	住宅宿泊事業法は、適切な規制の下、全国的に健全な民泊の普及を図ることを目的とされています。 民泊サービスを検討している方に対しては、旅館業法所管部局とも連携し、住宅宿泊事業と簡易宿所営業とのそれぞれの制度の違いと特徴について丁寧に説明していくことといたします。

住宅宿泊事業法施行規則第14条第2項に基づき提出された市町からの意見

市町名	意見の要旨	滋賀県の考え方
守山市	<p>京都市では今回の民泊新法の施行に当たり、市条例において「住居専用地域について期間の制限(3月から12月)」を検討されている。また、京都市の対応に伴い、宇治市、京田辺市や城陽市等多くの京都市周辺市町では、京都市と同等の制限を設けることを京都府条例において検討されている。こうした影響は、京都府内に留まらず京都市からの距離や交通利便性において類似の地理的關係性も持つ県内湖南地域においても蓋然性が高いものと考えられる。</p> <p>特に本市は、JR琵琶湖線だけでなく琵琶湖大橋により近隣市と比較して京都市への交通利便性が高く、より京都市の制限の影響が顕著に表れ、民泊施設の設置が促進されるものと懸念するものである。</p> <p>しかしながら今回の条例(案)では、これらの懸念に対する対策が示されていないことから、住民の生活環境の悪化への懸念がある。</p> <p>については、本市地域においては、次の区域について条例での制限を検討いただきたい。</p> <p>(1)住居専用地域における3月から12月の営業禁止</p> <p>(2)学校等敷地から100m以内における授業等実施期間のうち休前日以外の期間の営業禁止</p>	<p>住宅宿泊事業法は、全国的に一定のルールを作り、健全な民泊の普及を図るものであり、当該ルールの下で、住宅宿泊事業の実施を可能とされています。</p> <p>この法の趣旨から、同法第18条に基づく条例による住宅宿泊事業の実施の制限は、生活環境の悪化を防止するため必要があるときに、合理的に必要と認められる限度において可能とされています。</p> <p>住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止する必要性は、個々の区域によって異なるものであることから、住宅宿泊事業の実施の制限は各区域の実情に応じてきめ細かに行う必要があります。</p> <p>このことから、県では、各市町から住宅宿泊事業の実施を制限すべき区域および期間ならびにその理由を聴取の上、さらにその妥当性について十分検証したうえで本条例案要綱を作成しております。</p> <p>今回いただいた意見は、その後、京都市および京都府内の京都市近郊自治体において条例で厳しい制限をされる見込みとなったことをもって貴市内の広範な区域における規制を要望されているものですが、個々の区域において生活環境にもたらす影響等について具体的に検討されているものとは言えず、少なくとも現時点においては、当該区域における住宅宿泊事業の実施を制限することは、住宅宿泊事業法の目的や法第18条の規定に反する恐れがあり、県内他市町との均衡も欠くものと考えています。</p> <p>もとより、県としては、貴市をはじめ県内各市町において、利用者および地域住民の安全・安心が担保され、健全な民泊サービスを普及させるためには、各事業者が法令の規定をしっかりと理解し、遵守していただくことが重要と考えています。このことから、法の施行においては、県内各市町とも連携の上、適切に指導監督を行ってまいります。</p>
	<p>分譲マンションについて、国において、「新法民泊に伴うマンション標準管理規約の改正等について」に示されているところであるが、県内のマンション管理組合の十分な理解・対応が図られるよう、周知・啓発等に取り組まれない。</p>	<p>これまでから周知・啓発に努めているところですが、住宅所管部局とも連携し、一層の周知・啓発に努めてまいります。</p> <p>貴市においても住民の方への周知等、御協力をお願いします。</p>

滋賀県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例(仮称)要綱(案)

1 趣旨

住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)において、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こととされたことから、これらを定めるものです。

2 制限の区域および期間

住宅宿泊事業を制限する区域および期間は次のとおりとします。

	住宅宿泊事業を制限する区域	住宅宿泊事業を制限する期間
草津市	野路東三丁目から野路東五丁目まで	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)に規定する休日の前日の正午から当該休日の正午までの間ならびに1月1日の正午から1月3日の正午までの間および12月28日の正午から12月31日の正午までの間を除く)

3 施行日

この条例は、住宅宿泊事業法の施行日である平成30年6月15日から施行することとします。