

意見に対する区の考え方

1. 意見募集の概要

件名	文京区旅館業法施行条例の見直しについて
募集期間	令和8年6月1日から令和8年6月30日まで
提出方法	電子メール（18件）
提出者数	18人
提出件数	86件

2. ご意見に対する区の考え方

No.	ご意見	区の考え方
1	改正の概要については理解できましたが、現在の東京都の特別区で区によって条例が異なるのはやめていただきたいと思います。 また、今回の条例改正案について概ね異論はありませんが、危険、悪質な行為については利用者に罰則、罰金を求めるべきだと思います。 例えば、所定の喫煙場所以外での喫煙行為、他の宿泊利用者に迷惑を及ぼす迷惑行為、スーツケースや衣服等の大量のゴミ捨てなどについては罰金を科するなどの規約を作成していただきたいと思います。	旅館業に関する条例につきましては、各自治体が地域の実情等を踏まえて定めているため、内容に違いがあります。 宿泊者による迷惑行為等への対応については、営業者による適切な管理や宿泊者への周知により防止を図ることが重要であると考えています。
2	下記責務に関して、所定の書式や表示方法の提示、またはガイドラインがあると助かります。 (1) 営業者の責務 営業者の責務について、次の事項を追加する。 ア 施設入口等における表示義務(既存施設を含む) 施設の名称、連絡先及び営業種別について、公衆が容易に確認できる方法により明示すること。	施設入口等における表示については、利用者、近隣住民及び行政機関等が施設情報や連絡先を容易に確認できるようにするため設けるものです。なお、条例の施行に当たっては、事業者等への必要な周知を行ってまいります。

3	民泊の反対、ルールが守られていない。	住宅宿泊事業に関するご意見として承ります。 いただいたご意見は、今後の業務の参考とさせていただきます。
4	1. はじめに 今回の改正案についても、単に「規制を強くすべきか、緩めるべきか」という観点だけではなく、実際の建物でどのように運用されるのか、既存建物で現実的に対応できるのか、近隣住民の安心につながるのか、そして利用者の安全をどこまで高められるのか、という実務に近い視点から拝読しました。なお、本意見は、現在の勤務先を代表するものではありません。あくまで個人としての意見であり、文京区的生活環境を大切にしたいという立場から、できるだけ建設的に申し上げるものです。 2. 全体としての受け止め まず、今回の改正の目的である「公衆衛生の一層の向上」「区民の良好な生活環境の確保」「利用者の安全の確保」には賛成です。文京区は、住宅地、学校、大学、病院、寺社、観光資源が近い距離で重なり合っているまちです。宿泊施設が増えれば、騒音、ごみ、喫煙、深夜早朝の出入り、共用部の使い方、防犯、災害時対応などについて、地域の不安が出てくることは自然なことだと思います。一方で、今回の骨子案を読むと、衛生面・安全面で納得しやすい項目と、建物利用や営業形態そのものにかかなり強く影響する項目が混在しているように感じます。特に、従事者の常駐、玄関帳場の設置、従事者用居室・便所、住戸との構造分離は、単なる運用ルールではなく、建築計画や事業の成立性に直結します。建築やホテル開発の実務では、ほんの一つの基準が、動線、避難、消防、バックヤード、水回り、従業員動線、改修費、近隣説明まで連鎖します。したがって、条例本文だけで大きな方向を決める場合でも、実際にどこまで求めるのか、代替措置は認められるのか、既存施設にはどの程度の猶予があるのかを、できるだけ明	近年、旅館業施設においては、戸建て住宅等を活用した小規模宿泊施設の増加、ICTを活用した無人運営の普及、簡易宿所における利用形態の多様化など、営業形態が大きく変化しています。 また、新型感染症の流行を契機として、宿泊施設における感染症対策や衛生管理体制の重要性が改めて認識されています。 こうした状況を踏まえ、公衆衛生の向上、宿泊者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を図るため、条例の見直しを行うものです。 施設入口等における表示については、利用者、近隣住民及び行政機関等が施設情報や連絡先を容易に確認できるようにするため設けるものです。なお、条例の施行に当たっては、事業者等への必要な周知を行ってまいります。 従事者の常駐については、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。 また、本規定はICTを活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。なお、従事者の常駐については、国が示した旅館業に関するFAQにおいて、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。 玄関帳場については、宿泊者の確認、鍵の受渡し、緊急時対応その他適切な施設管理を行う上で重要な機能を有するものであり、利用者の安全確保及び適切な施設運営を図るため、その設置を求めるものです。なお、玄関帳場の設置については、国が示した旅館業に関するFAQにおいて、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。 住戸部分と旅館業施設部分の利用者が共用部分を介して往来するこ

確にしていきたいと思いますと考えます。 3. 意見の要旨 本意見の要旨は、以下のとおりです。 ① 施設入口等の表示、浴室・衛生設備の清掃性向上、サウナ室の安全基準、国内で連絡可能な責任主体を求める方向性には賛成します。 ② 従事者常駐やフロント機能の強化については、趣旨としては理解できます。ただし、遠隔本人確認、24 時間連絡体制、一定時間内の駆け付け等の代替措置を認める形が望ましいと考えます。 ③ 住戸との構造分離については、一律の完全分離だけではなく、生活環境、防犯、避難安全を確保できる場合の性能基準型の代替措置を検討していきたいと思います。 ④ 「営業時間内」「従事者」「常駐」「施設内」「十分な広さ」「明確に区画」「避難施設」など、運用上の判断に関わる用語を明確にしていきたいと思います。 ⑤ 既存施設に対して、物理的改修を伴う項目を直ちに適用すると過大な負担となる場合があります。項目別に猶予期間、代替措置、例外規定を設けていきたいと思います。 ⑥ 旅館業施設の増加、苦情、事故、立入検査、違反指導、共同住宅内施設のトラブル等について、可能な範囲で具体的な説明をお願いしたいです。 ⑦ 条例だけでなく、施行規則、審査基準、FAQ、事業者向け手引き、近隣住民向け相談窓口を整備していきたいと思います。 4. 項目別意見 4.1 立法事実およびデータの説明について 骨子案では、改正の背景として「旅館業施設の増加」が挙げられています。この点について、私も宿泊需要が増えていることや、文京区内	とによる生活環境への影響、防犯面及び安全面への配慮から、住戸部分と旅館業施設部分を明確に区画することを求めるものです。 なお、本規定は従前から文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において規定している考え方を踏まえたものとなります。 従事者常駐用設備については、従事者が適切に業務を行い、利用者への対応及び施設管理を行うために必要な設備として設けるものです。利用者の安全確保及び適切な施設運営を図る観点から必要な基準を定めるものです。 浴室、サウナ室及び衛生設備に関する基準は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及びプライバシーの保護を図るため設けるものです。特にサウナ室については、利用者の安全確保及び緊急時への対応の観点から必要な基準を定めるものです。 国内に住所を有しない営業者に国内代理人の選任を求めることは、行政による指導等の実効性を確保するとともに、苦情対応及び緊急時における責任の所在を明確にするため設けるものです。 既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえて検討しております。なお、住戸との構造要件については従前から文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において規定している考え方を踏まえたものであり、新たな設備の設置を伴う規定については、適用範囲を整理した上で制度運用を図ってまいります。 条例の施行に当たっては、事業者等への必要な周知を行うとともに、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を図るため、適切な制度運用に努めてまいります。
--	--

でも施設が増えていること自体は理解できます。ただ、従事者常駐や住戸との完全分離のように、事業者や建物所有者に強く効く規制を設けるのであれば、区民にも事業者にも分かる形で、もう少し具体的なデータを示していただけると、制度への納得感が高まると思います。たとえば、旅館・ホテル営業、簡易宿所営業、下宿営業、住宅宿泊事業の内訳、許可件数、廃止件数、休止件数、純増数、地域別分布、苦情件数、苦情内容、発生時間帯、立入検査件数、違反指導件数、事故件数、共同住宅内施設に関するトラブル実績などです。これは、「データがなければ条例改正をしてはいけない」という趣旨ではありません。むしろ、生活環境を守るための規制であるからこそ、どの課題に対してどの手段を取るのかを、区民と事業者が共有できるようにしていただきたいという趣旨です。

4.2 施設入口等の表示義務について

施設名、営業種別、連絡先を施設入口等に表示することには賛成です。近隣住民、利用者、行政、消防、警察が、緊急時や苦情発生時に責任主体へ連絡できることは、最低限必要な仕組みだと思います。一方で、表示する連絡先については、個人事業主の個人携帯番号や自宅住所の公開を当然とするのではなく、24 時間対応可能な管理責任者、管理会社、受託管理者、緊急連絡窓口等でも足りるようにしていただきたいです。連絡可能性を確保することと、個人情報保護、防犯、嫌がらせ防止は両立させる必要があります。また、外国人宿泊者の利用が多い施設では、施設名称、緊急連絡先、禁止事項、避難案内などについて、多言語での表示も検討してよいと思います。文京区は観光資源も多い地域ですので、住民向けの連絡性と、利用者向けの分かりやすさの両方が大切です。

4.3 従事者の常駐義務について

宿泊者確認、緊急時対応、近隣トラブル防止の観点から、一定の人的対応体制を求める趣旨は理解できます。私自身、ホテルや施設運営の

現場では、何か起きたときに「誰が責任を持って受け止めるのか」が非常に重要だと感じてきました。ただし、骨子案の「営業時間内においては、施設内に従事者を常駐させること」という文言は、そのままでは少し読み取りにくいです。宿泊施設は、宿泊者が滞在している限り実質的には24時間利用されます。そのため、「営業時間内」をどう解釈するかによっては、24時間の施設内常駐義務に近くなり、小規模施設や既存施設にとって相当重い負担になる可能性があります。ここで本当に達成したい目的は、「人が常に建物内にいること」そのものではなく、本人確認、苦情対応、緊急時対応、利用者安全を確保することだと思います。そうであれば、遠隔本人確認設備、スマートロック、監視システム、警備会社、近隣管理拠点、一定時間内の駆け付け体制、24時間電話対応など、同等の安全性・対応性を持つ代替措置も認める余地があるのではないのでしょうか。

たとえば、本人確認については、フロントでの対面確認だけでなく、遠隔本人確認、本人確認記録、予約情報管理なども考えられます。

緊急対応については、従事者による即時対応に加えて、24時間連絡窓口、警備会社、一定時間内の駆け付け体制なども考えられます。

生活環境保護については、単に人を常駐させるだけでなく、多言語でのルール掲示、苦情対応記録、管理者連絡先の表示なども有効です。

防災・避難については、避難案内、多言語表示、消防計画、緊急連絡体制を組み合わせることで、一定の安全性を確保できる場合もあると考えます。

4.4 玄関帳場・フロント設置義務について

本人確認、鍵管理、緊急対応の観点から、フロント機能が大切であることはよく分かります。ホテル開発の現場でも、フロントは単なる受付ではなく、施設全体の管理機能の入口です。ただ、現行条例が「玄関帳場又はフロントを設ける場合」としていたものを、実質的な設置義務へ変える場合には、既存建物活用型の施設や小規模施設に大きな

影響が出ます。建築計画上、フロントは机を一つ置けば済むものではありません。宿泊者動線、避難動線、セキュリティ、バックヤード、従業員動線、通信設備、場合によっては水回りや消防上の整理まで関係します。そのため、物理的な玄関帳場・フロントの設置だけを求めるのではなく、本人確認、鍵管理、緊急対応という機能を満たす場合には、代替措置を認める制度設計が現実的だと考えます。

4.5 住戸と兼用する場合の構造要件について

この点が、今回の骨子案の中で最も大きな論点だと感じています。住戸と宿泊施設を明確に区画し、宿泊者と居住者の共用部分をなくするという趣旨は、住民の安全、プライバシー、防犯、避難上の観点から理解できます。オートロック、共用廊下、共用階段、エレベーター、ゴミ置場などを、不特定多数の短期滞在者が利用することへの住民不安は、決して軽視すべきではありません。一方で、廊下、階段、出入口、その他避難施設まで一律に非共用を求めると、多くの共同住宅、住商併用建物、既存建物では、事実上、旅館業利用ができなくなる可能性があります。これは、生活環境保護のための合理的な規制であると同時に、既存建物活用や小規模宿泊施設を広く排除する効果も持ち得ます。

建築実務の感覚で申し上げますと、既存建物に、完全に独立した出入口、階段、廊下、避難経路を後から設けることは、かなり難しい場合が多いです。敷地形状、接道条件、構造、防火避難、区分所有関係、管理規約、設備スペースなどが絡み、費用だけでなく物理的に不可能な場合もあります。したがって、完全分離のみを唯一の要件とするのではなく、生活環境、防犯、プライバシー、避難安全、管理責任の明確化に支障がないことを確認する性能基準型の考え方も取り入れていただきたいです。たとえば、施錠区画、専用動線、時間帯管理、管理規約確認、管理組合同意、宿泊者ルール掲示、ゴミ出しルール、緊急時避難案内、消防・建築部門との協議などを、評価対象として整理する

ことが考えられます。また、「共用部分が存しない構造」が、共用玄関、オートロック、エレベーター、共用廊下、共用階段、避難バルコニー、ごみ置場、自転車置場、宅配ボックス等のどこまでを含むのか、具体的に示していただきたいです。

4.6 従事者常駐用設備について

従事者の労働環境や衛生面への配慮は重要です。宿泊施設の運営を支える人が、休憩や待機をする場所を確保するという考え方自体は理解できます。ただし、十分な広さの居室および客室外の従事者用便所を一律に求めることは、小規模施設や既存建物活用型施設にとって、かなり大きな床面積負担となる場合があります。特に既存建物では、水回りの位置、配管、避難動線、客室配置との関係で、後から従事者用便所や居室を設けることが難しいことがあります。この点については、施設規模、客室数、宿泊定員、運営形態、常駐時間帯に応じた規模別・類型別の基準とすることを要望します。また、当該「居室」が休憩室、事務室、宿直室のいずれを想定しているのか、最低面積基準、兼用の可否、既存施設への適用範囲を明確にしていきたいです。

4.7 浴室・サウナ・衛生設備について

浴室の清掃容易性、適切な排水、浴場外から見通せない構造、サウナ室の非常用ブザー等については、衛生、安全、プライバシーの観点から基本的に賛成します。ただし、サウナ室の非常用ブザーについては、設置するだけでは不十分です。ブザーが鳴ったときに、誰が、どの時間帯に、どの程度の時間に対応するのかが決まっていなければ、利用者安全の実効性は限定的です。特に無人時間帯がある施設では、ブザーと 24 時間連絡体制、駆け付け体制、警備会社等との連携を一体で考える必要があります。また、簡易宿所における浴室、便所、洗面設備の独立性については、衛生・プライバシー上の合理性はありますが、ユニットバス型設備や小規模改修型施設を過度に排除しないよう、具体的な解釈を示していただきたいです。

4.8 国内代理人について

非居住の個人営業者に国内代理人を求めることは、行政指導、苦情対応、緊急時対応の実効性を高める観点から理解できます。連絡が取れない、責任主体が分からないという状態は、住民にとっても行政にとっても望ましくありません。一方で、対象が「個人」に限られる場合、海外法人、国内名義会社、運営委託スキームを通じた潜脱が生じないか確認が必要です。代理人の責任範囲、連絡先表示、対応義務、名義貸し防止策を明確にし、形式的な代理人選任にとどまらない制度としていただきたいです。

4.9 既存施設への適用・経過措置について

表示義務や連絡体制の整備など、比較的短期間で対応可能なものについては、既存施設にも早期適用しやすいと思います。一方で、フロント設置、従事者用居室・便所、住戸との構造分離、浴室改修等の物理的改修を伴う項目は、既存施設に直ちに適用すると、過大な負担となる場合があります。既存許可業者の信頼保護、事業継続、建物改修の実現可能性を踏まえ、項目別に猶予期間、代替措置、例外規定を設けていただきたいです。

具体的には、以下のような考え方が現実的ではないかと思います。

施設名・連絡先表示については、比較的早期に適用しやすいと考えます。ただし、個人情報保護への配慮が必要です。

24 時間連絡体制については、管理会社や受託管理者の活用を認めれば、比較的早期に対応可能だと思います。

常駐義務については、代替措置、駆け付け体制、遠隔確認等を認めるべきです。

フロント設置については、既存建物では改修困難な場合があるため、物理的なフロントの有無ではなく、本人確認や緊急対応の機能に着目した基準が望ましいと考えます。

住戸との構造分離については、一律即時適用は困難です。性能基準型

の代替措置と経過措置が必要だと思います。

従事者用居室・便所については、規模別・類型別の基準と猶予期間が必要です。

浴室・サウナ改修については、安全性に直結する部分は優先しつつ、物理的改修には一定の猶予期間を設けることが現実的だと考えます。文京区には、どの項目が既存施設に適用され、どの項目が新規施設のみなのか、一覧で明示していただくことを要望します。

4.10 行政運用・実効性について

本改正を実効性のある制度にするためには、条例本文だけでなく、施行規則、審査基準、運用要綱、FAQ、事業者向け手引き、近隣住民向け相談窓口の整備が必要です。常駐義務、表示義務、共用部分離義務は、許可時に確認するだけでなく、運営開始後にどのように確認するかが重要です。苦情対応記録、年次報告、立入検査、違反時の指導手順、改善命令、公表基準についても、できるだけ分かりやすく示していただきたいです。

5. 修正・明確化の提案

以下、今回の骨子案について、特に修正または明確化をお願いしたい点を整理します。

① 表示義務についてです。施設名、連絡先、営業種別を表示する方向性には賛成します。ただし、個人情報や防犯上の懸念があるため、24 時間対応可能な管理責任者、管理会社、受託管理者、緊急連絡窓口の表示も認めていただきたいです。

② 従事者常駐についてです。営業時間内に施設内常駐を求める趣旨は理解できますが、24 時間常駐義務に近い運用となるおそれがあります。遠隔本人確認、警備会社、一定時間内の駆け付け、24 時間連絡体制等を代替措置として認めていただきたいです。

③ フロント設置についてです。玄関帳場の設置を求める場合、既存

建物や小規模施設では後付けが難しい場合があります。本人確認、鍵管理、緊急対応という機能を満たす場合には、代替措置を認めることが望ましいと考えます。

④ 住戸との構造分離についてです。共用部分が存しない構造を求めることは、共同住宅内営業を事実上排除する可能性があります。施錠、動線管理、管理規約確認、管理組合同意、避難安全確保等を含む性能基準型の代替措置を認めていただきたいです。

⑤ 従事者用設備についてです。居室・便所の設置を一律に求めると、小規模施設に過大な床面積負担が生じる可能性があります。客室数、宿泊定員、運営形態に応じた規模別基準としていただきたいです。

⑥ サウナ安全についてです。非常用ブザー等の設置には賛成しますが、鳴動時の対応主体が不明確では実効性が不足します。24時間連絡体制、駆け付け体制、警備会社連携等と一体で制度化していただきたいです。

⑦ 既存施設への適用についてです。複数項目で既存施設を含む方向性が示されていますが、物理改修が困難な施設には過大な負担となる場合があります。項目別に猶予期間、代替措置、例外規定を設けていただきたいです。

⑧ 運用基準についてです。骨子段階では詳細がまだ分からないため、解釈や執行が不透明となるおそれがあります。施行規則、審査基準、FAQ、事業者向け手引きを公表していただきたいです。

6. 文京区に確認したい事項

本意見に関連して、以下の点について確認または今後の説明をお願いしたいです。

① 「旅館業施設の増加」とは、許可件数、純増件数、簡易宿所増、旅館・ホテル増のどれを指すのかを確認したいです。これは、改正の前提となる事実関係を確認するためです。

- | | |
|--|--|
| <p>② 旅館業施設の年次推移、許可・廃止・休止・失効件数を示していただきたいです。実際の増加傾向を把握するためです。</p> <p>③ 地域別の苦情件数、内容別件数、時間帯別件数、違反指導件数、立入検査件数、事故件数を示していただきたいです。各改正項目との対応関係を確認するためです。</p> <p>④ 「営業時間内」「従事者」「常駐」「施設内」の定義を確認したいです。常駐義務の範囲を明確にするためです。</p> <p>⑤ 従事者常駐は、遠隔本人確認、監視システム、警備会社、一定時間内の駆け付け体制で代替できるのかを確認したいです。ICT 活用および代替措置の可否を確認するためです。</p> <p>⑥ 「共用部分が存しない構造」は、共用玄関、エレベーター、共用廊下、階段、避難バルコニー、ごみ置場等のどこまでを含むのかを確認したいです。住戸混在施設への影響範囲を確認するためです。</p> <p>⑦ 既存施設に適用される項目と、新規施設のみの項目を一覧で示していただきたいです。経過措置と事業継続可能性を判断するためです。</p> <p>⑧ 従事者用居室は、休憩室、事務室、宿直室のどれを想定するのかを確認したいです。設計・面積負担を確認するためです。</p> <p>⑨ 簡易宿所の衛生設備独立性は、ユニットバス型設備を排除する趣旨なのかを確認したいです。小規模施設への影響を確認するためです。</p> <p>⑩ 国内代理人の対象は非居住個人のみなのか、海外法人や国内名義会社はどう扱うのかを確認したいです。制度の実効性を確認するためです。</p> <p>⑪ 条例施行後に、施行規則、審査基準、FAQ、事業者向け手引きを公表する予定があるのかを確認したいです。事業者および区民の予見可能性を確保するためです。</p> | |
|--|--|

7. 補足：住戸混在施設における評価項目案

住戸と旅館業施設が同じ建物内にある場合でも、完全分離だけを唯一の判断基準とするのではなく、以下のような項目を総合的に確認する方法も考えられます。

防犯については、オートロック管理、鍵管理、監視カメラ、宿泊者入退館管理などを確認することが考えられます。

プライバシーについては、居住者動線と宿泊者動線の接触抑制、掲示、利用ルールなどを確認することが考えられます。

生活環境については、騒音、ごみ、喫煙、深夜出入り、スーツケース音への対策などを確認することが考えられます。

避難安全については、消防計画、避難経路表示、多言語案内、非常時連絡体制などを確認することが考えられます。

管理責任については、24 時間連絡先、管理会社、駆け付け体制、苦情対応記録などを確認することが考えられます。

合意形成については、管理規約、管理組合同意、近隣説明、ルール周知などを確認することが考えられます。

8. 結び

以上のとおり、本改正の目的である公衆衛生の向上、区民の良好な生活環境の確保、利用者の安全確保には賛同いたします。一方で、今回の骨子案には、従事者常駐、玄関帳場設置、住戸との構造分離、従事者用設備、既存施設への適用など、宿泊施設の運営モデルおよび建物利用に大きな影響を与える項目が含まれています。これらについては、目的と手段の対応関係、定義、適用範囲、代替措置、経過措置を丁寧に整理していただくことが重要だと考えます。

文京区におかれましては、区民生活、利用者安全、公衆衛生を確保しつつ、既存施設や小規模事業者にとっても予見可能で実行可能な制度となるよう、条例本文だけでなく、施行規則、審査基準、運用要綱、

	FAQ 等による丁寧な制度設計をお願いいたします。	
5	今回の条例改正について、本年 7 月からの渋谷区の条例を例に参考にして頂きたい部分がいくつかございます。 私自身、文京区に生まれ育ち、現在も地元で居住・商売をしております。町に住む方々、そして区内旅館業界の安全・安心の確保のため、慎重にご検討頂きたいと思っております。 <手続きの強化（渋谷区を参考）を追加するべきと考えます> ・申請日の少なくとも 60 日に前に、施設の敷地の道路に接する部分に、既定の大きさの標識を設置。設置後、標識設置届けの提出を義務付ける ・申請前に近隣住民に対して説明会の実施を義務付ける。実施 7 日前までに近隣住民に周知する必要がある。実施後、説明会実施報告書の提出を義務付ける 【上記内容のポイント】 ・2 つとも、新しい土地で新規に旅館・ホテルを建設する場合には、当然行うべき事項となります。ポイントとしては、いわゆる一般的なホテル・旅館とは違う、殆ど民泊と変わらない、『マンションの 1 室営業ホテル』が、区内でホテルを名乗り、営業が出来ないようにすることです。ウェブ上などで各区の旅館・民泊条例について解説しているサイトが多いのも事実です。また、それは、海外からの投資目的で営業開始されることも多く、近隣に騒音・ゴミの被害等があった際に、言葉が通じないためなにも言えないこともあるようです。上記 2 点を、建物の要件以外でも未然に防ぐため、『そもそも申請前に、計画書・実施届けなどが必要』とするのが宜しいかと思います。 ○ついでにもう 1 点なのですが、改正骨子案の（２）カの部分ですが、当館は、避難路が一部共通しています。 既に申請が通った既存施設が対象にならないようであれば、問題ありませんが。他にも旅館さんで、同様のところがあるかもしれません。	現行の文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において、旅館業の許可申請に先立ち、計画の届出、計画標識の設置、説明会の開催、説明会実施後の意見募集及び報告書の提出等を義務付けており、区民の良好な生活環境の確保を図っております。 また、今回の改正は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を目的としており、住戸部分と旅館業施設部分の利用者が共用部分を介して往来することによる生活環境への影響、防犯面及び安全面への配慮から、住戸部分と旅館業施設部分を明確に区画することを求めるものです。なお、住戸との構造要件については従前から文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において規定している考え方を踏まえたものです。 既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえ、適切な制度運用に努めてまいります。

	○その他、既存の旅館業法施行条例についても、一部時代に合わない部分もあると思います。 近いうちに、改正案の細かい部分と合わせて、修正すべき部分があれば、お送りさせていただきます。	
6	文京区内で小規模宿泊施設を運営しております。 今回の改正案における「従事者の常駐義務」について、現場の実情を踏まえ、以下の点を意見として提出いたします。 当施設は客室数が少なく、利用者も多くありません。小規模事業者にとって、常時従事者を施設内に配置することは、人件費・設備費の面で非常に大きな負担となり、事業規模とのバランスを大きく超えるものです。 これまで当施設では、迅速な駆け付け体制、オンラインでの本人確認、緊急連絡先の明示、近隣への配慮など、文京区の指導に基づき適切な管理を行ってまいりました。これらの運用により、利用者の安全確保や地域住民への影響は十分に抑えられていると考えております。 そのため、小規模施設に対して一律に常駐義務を課すのではなく、 ・迅速な駆け付け体制の維持 ・オンライン管理の強化 ・本人確認設備の設置 など、代替措置を選択できる仕組みをご検討いただければ幸いです。 小規模事業者が地域の宿泊需要に応えつつ、健全に事業を継続できるよう、柔軟な制度設計をお願い申し上げます。 以上、よろしくご検討のほどお願い申し上げます。	従事者の常駐については、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。 また、本規定は ICT を活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。なお、従事者の常駐については、国が示した旅館業に関する FAQ において、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。
7	営業者が個人であって日本国内に住所を有しない場合、例えば外国籍の方の場合でもそもそも認められるべきなのでしょうか？ 日本人の場合であれば、トラブルが起きた際に言語や文化の理解等スムーズかと思いますが、営業者が外国人の場合はその限りではないかと存じますので、国籍要件も含むべきではないかと存じます。	旅館業営業許可については、旅館業法等に基づき審査を行うものであり、国籍を理由として営業者となることを制限するものではありません。 また、営業者が国内に住所を有しない場合に国内代理人を求めることは、行政による指導等の実効性を確保するとともに、苦情対応及

	また、現地に責任者を常駐させることを定める記載がありましたが、こちらについても日本語が不自由な方、日本の文化に理解のない方の場合はトラブルが容易に予想されますので、国籍要件もしくは日本在住歴と日本語能力の要件は最低限つけるべきではないでしょうか。 更に、営業者及び現地責任者の犯罪歴がないことも、地域住民としては安全面から求めたい点です。 また私が見落としておりましたら恐縮ですが、ゴミ捨てに関してもトラブルが大いに予想される点かと存じますので、細かい取り決め（ルール遵守は必須、従わない場合の営業許可取り消しなど）も含めて厳しく定めるべきであると考えます。 個人的には、移民による治安悪化が著しい昨今、文京区に民泊が広がり、そうした方が流れ込んで文化を乱すことに繋がらないか大変な不安を覚えております。 こうして意見を募集してくださったことに深い感謝を申し上げますとともに、今後とも地域住民への明瞭な説明など、寄り添ったご対応をいただけることを願っております。 以上のご意見が参考となりましたら幸いです。 何卒よろしくお願いいたします。	び緊急時における責任の所在を明確にするため設けるものです。 ごみ出し等による生活環境への影響については、営業者の責任において適切な施設管理及び利用者への周知を行うことが必要であり、区においても法令等に基づき適切に対応してまいります。
8	はじめに 民泊・小規模宿泊施設は、滞在型観光等の宿泊者の多様なニーズに応える受け皿となるものであり、ホテル誘致が難しい地域での宿泊による商店街等での購買促進、施設清掃・リネンサプライ等の地元業者のビジネス機会の創出など、地域に様々なメリットをもたらすものです。 一部の違法・不適切な民泊・小規模宿泊施設に起因する近隣トラブル等への対策強化の必要性を認識しております。しかしながら、その対策が地域資産でもある適法・健全な民泊・小規模宿泊施設までも一律に排除するべきではないと考えています。私達は、民泊・小規模宿	旅館業法等に基づき、監視指導体制の強化を図りつつ、必要に応じて適切かつ効果的な監視指導等を実施し、旅館業施設の適正な運営の確保に努めてまいります。 従事者の常駐については、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。また、本規定は ICT を活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。なお、従事者の常駐については、国が示した旅館業に関する FAQ において、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。

泊施設の利点を活かしながら問題を解決することができると考えており、「文京区旅館業法施行条例改正骨子案」（以下「本改正案」）に関して、以下の通り意見を申し上げます。 ＜施設内の従事者の常駐義務化について＞ 該当箇所： （１）営業者の責務 営業者の責務について、次の事項を追加する。 ア （略） イ 従事者の常駐（既存施設を含む） 営業時間内においては、施設内に従事者を常駐させること。ただし、既存施設においては、「施設内」を「玄関帳場若しくはフロントを有する施設又は宿泊しようとする者の確認を適切に行うための設備を有する施設」と読み替える。 ウ （以下、略） （２）旅館・ホテル営業の施設の構造設備基準 施設の構造設備基準について、次のとおり見直しを行う。 ア 玄関帳場の設置 宿泊者の利用しやすい位置に、受付等の事務に適した広さを有する玄関帳場を設置すること。 イ （中略） オ 従事者の常駐用設備の設置 従事者が常駐するため、十分な広さを有し、客室を通らずに出入りすることができる居室及び客室外に従事者が利用できる便所を設置すること。 カ 住戸と兼用する場合の構造要件 旅館業の施設が存する建築物に住戸が存する場合は、当該施設と住戸とを明確に区画し、かつ、廊下、階段、出入口その他の避難施設について宿泊者と居住者の共用部分が存しない構造とすること。 キ （以下、略）	既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえ、適切な制度運用に努めてまいります。 条例の施行時期については、条例改正の趣旨及び事業者への周知期間等を踏まえ適切に対応してまいります。 条例改正に当たっては、パブリックコメント等を通じて幅広く意見を伺いながら検討を進めてまいります。 近年、旅館業施設においては、戸建て住宅等を活用した小規模宿泊施設の増加、ICTを活用した無人運営の普及、簡易宿所における利用形態の多様化など、営業形態が大きく変化しています。また、新型コロナウイルスの流行を契機として、宿泊施設における感染症対策や衛生管理体制の重要性が改めて認識されています。 こうした状況を踏まえ、公衆衛生の向上、宿泊者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を図るため、条例の見直しを行うものです。
--	---

1. 一律の常駐義務を課す前に、違法・問題施設への執行強化（業務改善命令・業務停止命令）をお願いします。

本改正案は、新規施設において施設内における従事者の常駐を義務付けるとともに、構造設備基準においても、施設内への玄関帳場の設置や従事者の常駐用設備の設置、住戸と兼用する場合の構造要件等を求めるものとなっています。

しかしながら、近隣トラブル等の問題の根本は一部の不適切な施設にあり、過度な規制強化は、適法に営業する事業者の遵法コストのみを増大させ、かえって脱法的な対応を誘発するおそれがあります。既に海外 SNS で直接集客を行う違法旅館業施設が複数確認されており、特に海外拠点の事業者による脱法的運営は、実態把握や監督が困難です。

このような状況も踏まえ、適法・健全な事業者を含めた一律の常駐義務を課す前に、違法・問題施設に対する業務改善命令・業務停止命令等の既存制度に基づく執行強化（※1）を実施いただくようお願いいたします。

なお、自主的な監視活動を通じた違法・問題施設に関する情報提供等により、行政が違法・問題施設を重点的に把握し規制を執行するためのご協力が可能です。

（※1:民泊施設に関してのものではあるものの、新宿区（https://www.city.shinjuku.lg.jp/kenkou/eisei03_000001_00031.html）や豊島区（<https://www.city.toshima.lg.jp/214/kurashi/ese/kankyoese/minpaku/huriekisyobunn.html>）が業務改善命令や訂正・廃止命令等の厳格な執行により対処しているほか、荒川区においても、住民苦情に対する立入検査や報告徴収を徹底し、悪質なケースについては警視庁への告発・相談を行うなど、既存制度の枠組みの中での執行強化に

取り組む自治体は増加傾向にあります。)

2. 施設内における常駐義務は、法で認められた遠隔管理型宿泊事業のビジネスモデルを否定するものであり、条例の委任の範囲を超えるおそれがあるほか、名義貸し等による常駐の形骸化が懸念されます。ICT を活用した常時監視に迅速な駆けつけ体制を掛け合わせた対応を許容する制度設計としていただくようお願いいたします。

本改正案による施設内における従事者の常駐義務付けや構造設備基準の変更は、遠隔管理型（非常駐型）の小規模宿泊施設の運営を実質的に困難にするものです。しかしながら、このような従事者の施設内常駐を前提とした制度設計は、スマートロック、監視カメラ、騒音検知センサー、オンライン本人確認システム等の ICT を活用した運営を事実上認めないものであり、国が推進してきた ICT 活用の方向性とも整合しないものです。旅館業法において一定の要件の下で認められている遠隔管理型の事業モデルを、条例によって事実上排除することが、条例への委任の範囲を超えるものではないかについては慎重な検証が必要であると考えます。

また、遠隔管理型（非常駐型）の小規模宿泊施設は、単なる宿泊サービスの提供にとどまらず、地域社会においても一定の役割を果たしています。例えば、平時には宿泊施設として利用される空室を災害時に帰宅困難者や被災者の受入れに活用する取組が進められており、実際に自治体と連携してそのような活動を行っている事業者が存在します。

さらに、ICT を活用した管理体制により、利用者管理や近隣対応を適切に行うことが可能となっています。また、ICT 活用により対応履歴や入退室記録等が客観的に記録・保存されることから、事後的な検証や原因分析、再発防止策にも活用することができます。宿泊施設の適正な運営を確保するという観点からは、必ずしも施設内常駐のみを

前提とする必要はなく、ICT を活用した管理体制を含む多様な運営形態が認められる制度設計としていただくようお願いいたします。

3. 常駐義務は新規施設に対してのみ適用され、既存施設には適用されないことを改めて明確化していただきますようお願いいたします。

既存の小規模宿泊施設事業者は、現行の法令及び条例に基づき多大な投資を行っており、新たな規制を既存施設に適用することは、事業者が行政を信頼して投じた資本や労力を一方的に毀損し、投資回収の機会を奪うこととなり、憲法上保障された財産権の侵害に当たるおそれがあります。

本改正案においては、施設内への従事者の常駐義務化及びこれを前提とした各構造設備基準は新規施設に対してのみ適用され、既存施設には適用されないものと理解しておりますが、その点について改めて明確化していただきますようお願いいたします。

4. 条例の施行期日まで少なくとも 1 年以上の期間を設けていただくようお願いいたします

仮に、施設内の従事者の常駐について十分な検証を行った上で義務化するとしても、条例改正の際には、事業者が既に投資した物件の投資回収が困難とならないよう、事業者の財産権の保護及び法的安定性の確保の観点からも、施行期日まで少なくとも 1 年以上の期間を設けていただくようお願いいたします。

<改正プロセスについて>

5. 関係事業者・団体の意見を適切に聴取し、丁寧な政策形成プロセスを実施していただくようお願いいたします。

実効性の高い適正な制度を構築するためには、事業者及びその業界団体、地域において受益者となる関係者、さらには専門的知見を有す

	る有識者等、多様なステークホルダーによる重層的な検討が不可欠であり、多様な関係者を含めた検討会の開催など、丁寧な政策形成プロセスを実施していただくようお願いします。 6. 客観的なエビデンスに基づく規制となるようお願いします。 本改正案は、区内の旅館業施設の増加傾向を背景とするもののようですが、提案されている個々の規制と相談・苦情の具体的な類型の対応関係が明らかにされていません。 EBPM（エビデンスに基づく政策立案）の考え方を踏まえ、周辺自治体における規制強化の動向や漠然とした不安のみを理由に規制を課すのではなく、規制が具体的に苦情の減少にどのように資するのか政策効果を明らかにし、立法事実を積み上げながら、規制の必要性和合理性を検証していただくようお願いいたします。	
9	今回は旅館業法であるが、これを拡大し、最近 他区でも見られるように民泊についても、より厳しい内容にして頂きたい。	住宅宿泊事業に関するご意見として承ります。 いただいたご意見は、今後の業務の参考とさせていただきます。
10	・玄関帳場の設置および、従業員の常駐について、既存事業者にも数年の経過措置を設けたうえで適用すべきと考えます。せめて努力義務規定を設ける等も選択肢と思います。 ・現在、計画されているホテルのように改正条例の施行前の開業を予定する事業者には条例改正の趣旨を踏まえた対応を強く行政指導すべきと考えます。 ・計画段階での近隣住民からの意見申し出について、現在居住していなくても近い将来の居住が予定される者（土地を所有し建築業者との契約を済ませた者）等を対象に含めるべきだと考えます。近隣住民の表記に「等」を加え、区が近隣住民に準ずると判断した者を含めるような規定にするのはどうでしょうか。 ・騒音やゴミなどを巡って、事業者と地域の間で紛争が生じた場合に保健所等が関わる形での紛争解決の仕組みを明文化してはどうでし	既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえ、適切な制度運用に努めてまいります。 条例改正の趣旨を踏まえ、条例施行前の計画についても、必要に応じて改正内容を説明し、協力を要請してまいります。 現行条例では、近隣住民等を対象として計画の説明会の開催を行うこととしており、地域住民への適切な情報提供及び意見聴取が図られる制度としております。 旅館業法等に基づき、必要に応じて監視指導等を実施し、適切な施設運営の確保に努めてまいります。 営業者は、旅館業に起因する生活環境への影響に十分配慮するとともに、近隣住民からの苦情等に適切かつ迅速に対応する責務を負っています。引き続き、関係法令等に基づき適切に対応してまいります。

	ようか。 ・事業者が周辺の社会教育施設等に配慮すべき事項を手引き等で明示してはどうでしょうか。 ・近隣住居をのぞき見ることができる立地の場合は目隠しなど遮蔽措置を義務付けてはどうでしょうか。 ・第1種住居地域等、用途地域別の配慮事項を手引き等で明示してはどうでしょうか。	旅館業施設の設置に当たっては、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保の観点から、必要な配慮を求めてまいります。 用途地域等に関する規制については、関係法令に基づき適切に運用されるものと考えおります。
11	文京区旅館業法施行条例改正骨子案について意見を提出いたします。 私は現在、文京区内において旅館業の許可を受けた宿泊施設を運営しております。 今回の改正案において、「営業時間内に施設内へ従事者を常駐させること」及び「従事者用居室・便所の設置」を求める内容について、再検討をお願いいたします。 現在の旅館業法では、ICTを活用した本人確認や遠隔対応が認められており、多くの宿泊施設が適法かつ安全に無人運営を行っています。私の施設においても、本人確認体制や緊急時の連絡体制を整備し、これまで騒音やごみ出し等に関する苦情もなく、適切な運営を行っています。 利用者の安全確保や地域環境への配慮の必要性は十分理解しておりますが、常駐を唯一の手段とするのではなく、遠隔監視設備や24時間対応の緊急連絡体制など、同等の安全性を確保できる代替措置を認める制度設計をご検討いただきたいと思います。 また、文京区内には住宅地だけでなく、商業地域及び近隣商業地域も存在します。これらの地域は宿泊施設を含む様々な事業活動が想定されている用途地域であり、住宅地と同一の基準を一律に適用することについては慎重な検討が必要と考えます。商業地域及び近隣商業地域においては、地域特性や運営実態に応じた柔軟な運用をご検討いただきたいと思います。	従事者の常駐は、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。また、本規定はICTを活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。 従事者用居室及び便所の設置は、営業時間内に従事者が常駐するために必要な設備として設けるものです。 既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえ、適切な制度運用に努めてまいります。 旅館業施設の設置に当たっては、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を図るため、用途地域にかかわらず必要な基準を設けるものです。 本条例改正は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を目的として行うものです。

	さらに、従事者用居室及び便所の設置については、既存施設への適用の有無を明確にしていきたいと考えます。既存施設は許可取得時の法令及び基準に基づいて整備されており、後から従事者用居室や便所の設置を求められた場合、構造上対応が不可能又は極めて困難な施設も少なくありません。特に小規模施設においては、客室の減少や大規模改修が必要となり、事業継続に重大な影響を及ぼす可能性があります。 他自治体においては、新たな基準を新規施設に適用し、既存施設については経過措置を設けるなど、既存事業者への配慮がなされている事例もあります。文京区においても、既に許可を受け適法に営業している施設については、十分な経過措置又は適用除外をご検討いただくよう要望いたします。 地域環境の保全と利用者の安全確保、そして事業者の継続的な運営が両立できる制度となることを期待しております。また、既存施設への適用範囲及び経過措置について、条例上及び運用上、明確に示していただくことを要望いたします。	
12	私は文京区内で小規模な宿泊施設を運営しております。 今回の条例改正案における「営業時間内に施設内へ従事者を常駐させること」及び「従事者用居室・便所の設置」については、小規模事業者への影響が非常に大きいため、再検討をお願いいたします。 小規模施設では限られた面積で営業しており、従事者用の居室や便所を新たに設けるためには、客室数を減らしたり、大規模な改修工事を行ったりする必要が生じる場合があります。構造上対応が困難な施設も多く、事業継続そのものが難しくなることが懸念されます。 また、現在の旅館業法では、ICTを活用した本人確認や遠隔対応が認められており、多くの宿泊施設が適法かつ安全に運営されています。監視カメラや 24 時間対応の緊急連絡体制などを組み合わせることで、利用者の安全確保や地域への配慮は十分可能であり、常駐を唯一	従事者の常駐は、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。 また、本規定は ICT を活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。 従事者用居室及び便所の設置は、営業時間内に従事者が常駐するために必要な設備として設けるものです。 既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえ、適切な制度運用に努めてまいります。 旅館業施設の設置に当たっては、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を図るため、用途地域にかかわらず必要な基準を設けるものです。

	の手段とする必要はないと考えます。 さらに、小規模宿泊施設は宿泊者の受入れだけでなく、地域の飲食店や商店街、観光施設など地域経済にも貢献しています。過度な設備基準や常駐義務により、既存事業者の廃業や新規参入の減少が生じれば、地域経済や観光振興にも少なからず影響を及ぼすことが懸念されます。 安全性の確保は重要ですが、一律の基準ではなく、ICTを活用した遠隔管理など同等の安全性を確保できる代替措置を認める柔軟な制度設計をご検討いただきたいと思います。 また、既存施設については、十分な経過措置や適用除外を設けるとともに、商業地域・近隣商業地域については住宅地とは地域特性が異なることを踏まえ、用途地域に応じた柔軟な運用についてもご検討いただくようお願いいたします。	本条例改正は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を目的として行うものです。
13	旅館業、また住宅宿泊事業（民泊）は規制が緩いです。 観光振興よりも住環境保全を優先すべきです。 近隣の管理人不在の一棟貸し民泊では、施設内外での騒音、響音、ポイ捨て・喫煙、ゴミ出し(利用者、管理会社、オーナー)、時間を問わずの行動。 火災や犯罪や事故、いたずら、マナー違反など心配事は絶えません。騒音問題、マナー違反問題、営業許可の厳格化、住宅地などでの営業規制、管理の徹底など、厳しく取り扱っていただきたいです。 フロントなしの脱法ホテルに業態転換されないよう旅館業法でも厳しく規制していただきたいです。 今後は、民泊条例の見直しについてもご検討ください。	本条例改正は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を目的として行うものです。 利用者の安全確保及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため、従事者の常駐等を求めるとともに、旅館業法等に基づき、必要に応じて監視指導等を実施し、旅館業施設の適正な運営の確保に努めてまいります。 なお、住宅宿泊事業に関するご意見については、今後の業務の参考とさせていただきます。
14	①「従事者の常駐」については、何のために令和7年4月1日から「旅館業における衛生等管理要領」が改正され、フロント対面による本人確認の代替方法に新類型の追加を通じて「自動チェックイン機器等を通じた情報の照合による本人確認」が可能になったのか訳が分からな	従事者の常駐については、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。 また、本規定はICTを活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内におけ

い事態を招きかねないことから見直していただきたい。 ②上記①の関連で、「従事者の常駐」においては「ただし、区長がこれと同等の効果を有すると認めた場合は、この限りでない」を追加していただきたい。（※「これ」＝「常駐」） ③近隣住民（区民）からの苦情への対応として「営業者等は、旅館業の施設の周辺地域の住民等からの苦情又は問合せ等については、適切かつ迅速にこれらに対応するよう努めなければならない」という努力規定を新設していただきたい。 ④上記③の関連で、「苦情発生時及び周辺住民から苦情解決のための協議の場を求められた場合は誠実にこれに対応すること」という誠実対応義務を新設していただきたい。なお誠実対応は(1) 苦情が発生した際の誠実な対応、(2) 区が行う衛生面の指導に対する誠実な対応、(3) 区からの問い合わせに対する誠実な対応の3点を盛り込んでいただきたい。 ⑤「ウ 代理人の選任（既存施設を含む） 営業者が個人であって日本国内に住所を有しない場合には、当該旅館業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く）を行う代理人（日本国内に住所を有する者に限る）を選任すること」に関し、代理人は「日本国内に住所を有する者に限る」では不十分であり、「日本国籍を有し、日本国内に住所を有する者に限る」としていただきたい。 ⑥区民らから苦情等があった場合、営業者等に対し、「区が営業者等に誠実な対応を要請できる」という規定を設けていただきたい。「要請」に沿わない場合、「営業停止」「営業者等の公表」措置を明記していただきたい。 ⑦条例の見直し規定を新設していただきたい。（例）区は、旅館事業の運営状況、区内の生活環境等を検討した上で総合的に判断し、必要があると認めるときは、所要の見直しを行うものとする。 ⑧区による「指導・助言」規定を新設していただきたい（例）区長は、	る従事者の常駐を求めるものです。なお、従事者の常駐については、国が示した旅館業に関する FAQ において、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。 営業者は、旅館業に起因する生活環境への影響に十分配慮するとともに、近隣住民からの苦情等に適切かつ迅速に対応する責務を負っています。また、旅館業法等に基づき、必要に応じて監視指導等を実施し、旅館業施設の適正な運営の確保に努めてまいります。 営業者が国内に住所を有しない場合に国内代理人を求めることは、行政指導、苦情対応及び緊急時対応の実効性を確保するため設けるものです。 旅館業法等に基づく監視指導については、関係法令に基づき適切に対応してまいります。 今回の条例改正に当たっては、パブリックコメントを実施し、広く区民等からご意見を募集しています。 現行の文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において、旅館業の許可申請に先立ち、計画の届出、計画標識の設置、説明会の開催、説明会実施後の意見募集及び報告書の提出等を義務付けており、区民の良好な生活環境の確保を図っております。
--	--

	旅館事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、旅館事業者又は旅館管理業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。 ⑨区による「勧告」規定を新設していただきたい。(例) 区長は、旅館事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、指導を受けた者に対し、書面をもって、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。 ⑩上記⑨の関連で、勧告に従わない場合、「区長は、旅館事業者に対し、必要な措置をとるべきことを命じ、その業務の全部若しくは一部の停止を命じ、若しくは旅館事業の廃止を命じたときは、規則の定めるところにより、これを公表することができる。この場合において、区長は、旅館事業者に対し、弁明の機会を付与しなければならない」といった営業の停止・廃止規定を新設していただきたい。 ⑪上記⑨と⑩の関連で、「勧告」を受けた旅館事業者が正当な理由なく当該「勧告」に従わない場合の「過料」の規定を新設していただきたい。(例) 第〇〇条の規定に違反して旅館事業を営んだ者に対しては、5万円以下の過料を科する。 ⑫具体的な条例改正案ができた段階で、改めて「パブリックコメント」を募っていただきたい。募らないのであれば、その正当な理由と合理的根拠を区民に丁寧に説明していただきたい。 ⑬文京区内で旅館業を開業する者に周辺住民に対する「説明会の開催」を義務づけていただきたい。説明会は届け出る日より30日前までに開催することとし、説明会の告知は説明会開催の14日前までにすることを規定し、周知範囲は届け出旅館施設を中心に半径50メートルの範囲としていただきたい。	
15	1) しっかりした条例改正案ができた段階で、改めて「パブリックコメント」を募り、区民が一字一句しっかりチェックできるようにしてほしい。パブコメを実施しない場合は、その理由をしっかりと区民に	今回の条例改正に当たっては、パブリックコメントを実施し、広く区民等からご意見を募集しています。 旅館業法等に基づく監視指導については、関係法令に基づき適切に

説明し、行政としての説明責任を果たしてもらいたい。 2) 周辺住環境に悪影響や実害を与える旅館業事業者に対し、区による「指導・助言」規定を加えてほしい。 3) 区による「勧告」規定を加えてほしい。例えば「区長は、旅館事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、指導を受けた者に対し、書面をもって、必要な措置をとるべきことを勧告することができる」とするなど。 4) 上記3) の関連で、勧告に従わない場合、区長が営業の停止や廃止を命じられる規定を加えてほしい。 5) 上記3) と4) の関連で、「勧告」を受けた旅館事業者が正当な理由なく当該「勧告」に従わない場合の「過料」の規定を加えてほしい。 6) 「従事者の常駐」については「旅館業における衛生等管理要領」改正との整合性が取れなくなることから、これを見直してほしい。 7) 周辺住民からの苦情対応として「営業者等は、旅館業施設の周辺地域の住民等からの苦情又は問合せ等については、適切かつ迅速にこれらに対応するよう努めなければならない」旨の規定を加えてもらいたい。 8) 上記7) の関連で、「苦情発生時及び周辺住民から苦情解決のための協議の場を求められた場合は誠実にこれに対応すること」という誠実対応義務を加え、特に苦情が発生した際の誠実な対応、区が行う衛生面の指導に対する誠実な対応、区からの問い合わせに対する誠実な対応を必ず盛り込んでもらいたい。 9) 「ウ 代理人の選任（既存施設を含む） 営業者が個人であって日本国内に住所を有しない場合には、当該旅館業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く）を行う代理人（日本国内に住所を有する者に限る）を選任すること」については「日本国籍を有し」という条件を加えてもらいたい。 10) 周辺住民から苦情等があった場合、営業者等に対し、「区が営業	対応してまいります。 従事者の常駐については、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。 また、本規定は ICT を活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。 なお、従事者の常駐については、国が示した旅館業に関する FAQ において、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。 営業者は、旅館業に起因する生活環境への影響に十分配慮するとともに、近隣住民からの苦情等に適切かつ迅速に対応する責務を負っています。 また、旅館業法等に基づき、必要に応じて監視指導等を実施し、旅館業施設の適正な運営の確保に努めてまいります。 営業者が国内に住所を有しない場合に国内代理人を求めることは、行政指導、苦情対応及び緊急時対応の実効性を確保するため設けるものです。 条例の見直しについては、施行状況や運用状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行ってまいります。 現行の文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において、旅館業の許可申請に先立ち、計画の届出、計画標識の設置、説明会の開催、説明会実施後の意見募集及び報告書の提出等を義務付けており、区民の良好な生活環境の確保を図っております。
---	--

	者等に誠実な対応を要請できる」という規定を設けていただきたい。 「要請」に沿わない場合、「営業停止」「営業者等の公表」措置を明記していただきたい。 11) 条例の見直し規定を加え（例えば、「区は、住宅宿泊事業の運営状況、区内の生活環境等を検討した上で総合的に判断し、必要があると認めるときは、所要の見直しを行うものとする」など）、状況に応じて臨機応変に条例を改正できるようにしてもらいたい。 12) 新たに旅館業を営もうとする者に対し、周辺住民に対する「説明会の開催」を義務づけてもらいたい。説明会は区に届け出る日より30日前までに開催し、説明会の告知は説明会開催の14日前までに書面で行い、周知する範囲は届け出旅館を中心に少なくとも半径50メートルの範囲（それ以上ならなお良し）としてもらいたい。	
16	現実的に、外国人経営による外国人を主ターゲットにする旅館が主になると思います。残念ながら一部の人は、日本の慣習を顧みずに利益本位で経営し、近隣と軋轢を起こしがちです。ぜひ厳格化を進めてください。また既存の許可取得業者に対しても速やかに新条例に対応するよう、移行期間を厳格に（可能な限り短く）設定してほしいです。	今回の条例改正は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を目的として検討しています。 なお、既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえて検討しております。
17	今回の「文京区旅館業法施行条例改正骨子案」に対して、以下の通り意見を述べます。共に持続可能な共生社会を作れるよう努めてまいります。本意見が貴区の今後の検討の一助となれば幸いです。 1. 意見 （総論） ・住宅を活用した宿泊サービスの社会的価値を尊重しつつ、規制の必要性自体は理解する。ただし、誠実な事業者の事業継続を妨げず、違法事業者を実効的に排除しうる制度設計とすべきである。 ・従事者の常駐や玄関帳場の設置を一律に義務化するのではなく、ICTを活用した優良事例の視察を行った上で検討していただきたい。	誠実な事業者への配慮及び違法事業者への対応については、旅館業法等に基づき、監視指導体制の強化を図りつつ、必要に応じて適切かつ効果的な監視指導等を実施し、旅館業施設の適正な運営の確保に努めてまいります。 従事者の常駐については、利用者の安全確保、緊急時対応及び近隣住民からの苦情等への迅速な対応を図るため設けるものです。 また、本規定はICTを活用した設備等を否定するものではなく、利用者の安全確保及び適切な施設管理を行うため、営業時間内における従事者の常駐を求めるものです。 なお、従事者の常駐については、国が示した旅館業に関するFAQに

また、規定が新規施設・既存施設のいずれを対象とするかの明確化を求める。 ・地域住民だけでなく事業者の声も含めた、定期的な意見交換の場を設けるべきである。 (各論) (1) ア 表示義務：【賛同】 透明性・地域の安心に資するものであり、賛同する。(本文第4項) (1) イ 従事者の常駐：【意見】 ICTの有用性は国も認める方向。物理的常駐を前提とする規定は、ICT活用の優良事例を視察の上で検討いただくよう求める。(本文第2項) (1) ウ 代理人選任：【賛同・条件付き】 連絡確保の趣旨に賛同。確認・是正の体制とあわせて制度を設計し、実効性を確保するよう求める。(本文第4項) (2) ア 玄関帳場の設置：【意見】 ICT活用の実態を視察の上でご検討いただくよう求める。(本文第2項) (2) イ 階層式寝台二層まで：【異論なし】 安全確保の趣旨に特段の異論はない。 (2) ウ 浴室基準の見直し：【賛同・要確認】 合理化の方向に賛同しうる。改修を要する場合は立法事実の説明と過度な負担への配慮を求める。(本文第4項) (2) エ サウナ室の基準追加：【賛同】 閉じ込め事故防止として合理的であり、賛同する。(本文第4項) (2) オ 従事者の常駐用設備：【意見】 視察を踏まえた検討を求めるとともに、新規・既存いずれを対象とするか適用範囲を明確にすることを求める。(本文第2項) (2) カ 住戸との区画：【修正要求】	において、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。 従事者常駐用設備については、従事者が適切に業務を行い、利用者への対応及び施設管理を行うために必要な設備として設けるものです。利用者の安全確保及び適切な施設運営を図る観点から必要な基準を定めるものです。 玄関帳場については、宿泊者の確認、鍵の受渡し、緊急時対応その他適切な施設管理を行う上で重要な機能を有するものであり、利用者の安全確保及び適切な施設運営を図るため、その設置を求めるものです。 なお、玄関帳場の設置については、国が示した旅館業に関するFAQにおいて、自治体の判断により条例で定めることができるとされています。 営業者が国内に住所を有しない場合に国内代理人を求めることは、行政指導、苦情対応及び緊急時対応の実効性を確保するため設けるものです。 住戸との構造要件については、住戸部分と旅館業施設部分の利用者が共用部分を介して往来することによる生活環境への影響、防犯面及び安全面への配慮から、住戸部分と旅館業施設部分を明確に区画することを求めるものです。なお、本規定は従前から文京区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する条例において規定している考え方を踏まえたものとなります。 既存施設への適用については、各規定の趣旨及び既存施設への影響等を踏まえて検討しております。
---	--

居住者の存する集合住宅の一室での旅館業を構造上ほぼ不可能とし、住宅ストックの活用・地域共生に逆行する。再考を求める。(本文第3項)

(2) キ 配膳室規定の削除：【賛同】

規制の合理化として賛同する。

(3) ア 浴室等の基準追加：【賛同・要確認】

前室・施錠等の趣旨に異論なし。脱衣所前室が小規模施設の過度な負担とならぬよう配慮を求める。(本文第4項)

(3) イ 便所の男女別：【修正要求】

ドミトリ型では合理的だが、一棟貸し・一グループ貸切型は「多数人で共用する客室」に当たらず本規定の対象外であることを明確にするよう求める。(本文第3項)

(3) ウ 衛生設備の独立性：【修正要求】

三点ユニット型設備の排除は住宅転用施設に大規模改修を強いる。一棟貸し型を対象外とすること、既存施設の改修負担に配慮することを求める。(本文第3項)

(3) エ 従事者の常駐用設備（簡易宿所）：【意見】

(2) オと同旨。視察を踏まえた検討を求めるとともに、新規・既存いずれを対象とするか適用範囲を明確にすることを求める。(本文第2項)

(3) オ 住戸との区画（簡易宿所）：【修正要求】

(2) カと同旨。集合住宅での運営を実質禁止するため、再考を求める。(本文第3項)

2. 補足

(1) 多様なライフスタイルの尊重と、実効的な規制に向けた基本的な考え方

住宅を活用した宿泊サービスは、自宅の一部や空き家・既存住宅をその地を訪れるゲストと共有することにより、貸し手・ゲスト・地域

住民との間に新たな交流や経済循環を生み出すことのできる仕組みです。とりわけ、活用されずにいた住宅ストックを宿泊施設として再生する取組みは、地域に新たな人の流れを呼び込み、災害時には宿泊機能を地域の避難・受入れ資源として活用しうるなど、地域社会に対して多面的な価値を持ち得ます。弊会は、こうした多様な価値観やライフスタイルが尊重される社会の実現を強く希望します。

もとより、公衆衛生の向上、区民の良好な生活環境の確保、利用者の安全の確保のために、適切な規制が必要であることは十分に理解しております。弊会が申し上げたいのは、規制それ自体を否定する趣旨ではなく、規制の実効性を高めるための制度設計をお願いしたいということです。

その観点から特に懸念するのは、いわゆる逆選択の問題です。過度に厳格な構造設備規制を一律に課した場合、適法かつ誠実に運営する事業者ほど新たな基準への対応コストを負担し、あるいは基準に適合できないことを理由に撤退を余儀なくされる一方で、もともと無届・違法のまま運営してきた事業者は、そうした基準を意に介さず違法営業を継続するという事態が生じかねません。これでは、規制を強化したにもかかわらず、健全な事業者だけが市場から退出し、問題のある事業者が温存されるという、本来の目的と逆の結果を招きます。この事態だけは避けるべきであり、各規定の検討にあたっては、誠実な事業者の事業継続を不当に妨げず、かつ問題のある事業者を実効的に是正・排除しうる設計となっているかという観点からの精査をお願いいたします。

（２）ICT・デジタル技術の活用と、常駐・玄関帳場要件について （骨子案（１）イ、（２）ア、（２）オ、（３）エ）

先端デジタル技術の積極的な活用により、迷惑行為の防止、行政・事業者双方の負担軽減、安全・安心な運営の確保が可能となります。弊会は、地域にとって安全・安心な運営を行う優良な事業者の参入障壁

とならないよう、ICT 活用を後押しする制度設計を求めています。そのため、ICT 活用を進めている優良事例の視察をしていただくことを求めます。

ICT の有用性は、国の制度の動向からも裏付けられます。旅館業の所管である厚生労働省は、令和 7 年 3 月 11 日付（健生発 0311 第 1 号）で「旅館業における衛生等管理要領」を改正し、令和 7 年 4 月 1 日から適用しています。本改正は、人手不足の状況や ICT の進展を踏まえ、これまで従業員との対面が必要とされてきた本人確認について、自動チェックイン機器（ICT 機器）による本人確認等を対面の代替として明示的に認めるものです。緊急時対応についても、物理的な常駐とは異なる迅速な対応体制によることが国の制度上許容されています。あわせて、旅館・ホテル営業については、旅館業法施行規則第 4 条の 3 により、緊急時の迅速な対応と、宿泊者名簿の正確な記載・客室の鍵の適切な受渡し・宿泊者以外の者の出入りの確認を可能とする設備を備えることで、玄関帳場を設置しないことが認められています。前述の改正通知において、厚生労働省自身が各自治体に対し、地域の実情に応じた弾力的な運用や条例改正等の必要な対応を求めている点も踏まえるべきと考えます。

今回の骨子案には、（１）イの従事者の常駐、（２）アの玄関帳場の設置、ならびに（２）オおよび（３）エの従事者の常駐用設備（客室を通らずに出入りできる居室および従事者用便所）など、物理的な常駐や設置を前提とした規定が含まれています。これらについては、ICT を活用した運営が現実にとどの程度の安全・安心を実現しているかを現場で直接ご覧いただいた上で、その実態を踏まえてご検討いただくことが望ましいと考えます。一律の義務化は、適法かつ誠実に運営する事業者にコスト増を強いて撤退を促す一方、もともと法令遵守の意識が低い事業者の淘汰にはつながりにくく、第 1 項で述べた逆選択のリスクを高めるおそれもあります。

つきましては、これらの規定の検討にあたり、ICT 活用を進めている優良な事業者の施設を視察していただくことを、改めて要望いたします。

(3) 持続可能な地域社会への貢献と、住宅ストックの活用について
(骨子案(2)カ、(3)オ、(3)イ、(3)ウ)

活用されずにいた既存住宅を宿泊施設として再生する取組みは、地域に新たな人の流れを生み、空き家の有効活用や災害時の受入れ資源の確保といった形で、持続可能な地域社会に貢献し得ます。弊会は、こうした住宅ストックの活用を不当に妨げない制度設計を求める観点から、構造設備基準の一部について意見を申し述べます。

まず、(2)カおよび(3)オの「住戸と兼用する場合の構造要件」について、慎重な再考を求めます。本規定は、旅館業の施設が存する建築物に住戸が存する場合に、宿泊者と居住者として廊下・階段・出入口その他の避難施設の共用部分が存しない構造とすることを求めるものです。しかしながら、区分所有マンションや賃貸共同住宅においては、各住戸が建物の出入口・共用廊下・階段・エレベーター等を構造上共有していることが通常です。このため、本規定をそのまま適用すると、居住者が存する集合住宅の一室を旅館業（簡易宿所営業等）の施設として運営することは、構造上ほぼ不可能となります。これは、既存住宅・空き家を活用した宿泊施設の再生を実質的に困難とするものであり、住宅ストックの活用や地域共生という方向性に逆行する効果を持つと考えます。

本規定が想定する弊害、すなわち宿泊者と居住者の動線が混在することによるトラブルや防犯上の懸念については、その重要性を理解いたします。一方で、こうした懸念は、出入りの確認設備の設置、宿泊者と居住者の動線管理、近隣・居住者への事前周知といった運用上の措置によっても相当程度対応が可能です。一律に「共用部分が存しない

構造」を求めるのではなく、防犯・安全上の懸念に実効的に対応する措置を要件とする柔軟な規定とすることを提案します。あわせて、本規定にいう「住戸」の範囲、および本規定が新規施設のみを対象とするのか既存施設にも及ぶのか、その適用範囲を明確にさせていただくよう求めます。

次に、(3)イの便所に関する基準について申し上げます。不特定の宿泊者が客室を共用するいわゆるドミトリー型の施設において、男女を区分した便所を求めることには合理性があり、その趣旨に異論はありません。他方で、骨子案の文言は「多数人で共用する客室内に便所を設ける場合」とされており、建物全体を一組の宿泊者が貸し切る、いわゆる一棟貸し・一グループ貸切型の施設は、ここでいう「多数人で共用する客室」には該当しないものと理解しております。現に、一棟貸しや階ごとの貸切の場合には、便所は客室に付設された便所として扱われ、共同便所の基準（男女区分を含む）は適用されないとする運用が示されています。住宅を転用した一棟貸し型の施設においては、男女別の便所が存しないことがむしろ通常であることに鑑み、一グループ貸切型の施設が本規定の対象外であることを明確にさせていただくよう求めます。

同様に、(3)ウの「衛生設備の独立性」について申し上げます。客室内の洗面設備・便所・入浴設備をそれぞれ独立して利用できる構造とする趣旨は、複数の宿泊者が同一の客室を共用するドミトリー型において、設備の同時利用やプライバシーを確保する点にあるものと理解しており、その限りでは合理性があります。一方で、住宅やマンションの一室を転用した簡易宿所においては、浴槽・便器・洗面台が一体となったいわゆる三点ユニット型の設備が広く普及しており、本規定はこれらの施設に大規模な改修を強いることとなります。これは、住宅ストックを活用した宿泊施設の再生を阻害し、適法に運営しようとする事業者ほど過大な負担を負うという、第1項で述べた逆選択のリ

スクにつながりかねません。本規定についても、一グループ貸切型の施設を対象外とすること、および既存施設への適用にあたって過度な改修負担とならないよう配慮することを求めます。

（４）共感・信頼・共創を促進する制度設計について（骨子案（１）ア、（１）ウ、（２）ウ、（２）エ）

住民・事業者・行政が相互に信頼を築き、協働して地域社会を創り上げるとする「共創」の視点から、弊会は、賛同しうる事項については積極的に賛意を表するとともに、その実効性を高めるための提案を申し添えます。

（１）アの施設入口等における表示義務については、その趣旨に賛同いたします。施設の名称・連絡先・営業種別を公衆が容易に確認できる形で明示することは、地域住民の安心と運営の透明性に資するものであり、弊会としても望ましい方向と考えます。

（１）ウの代理人の選任についても、日本国内に住所を有しない事業者との連絡確保という趣旨に賛同いたします。その上で、本規定の実効性を確保するための体制についてご検討をお願いいたします。代理人選任の有無を区が確認・把握する仕組みが十分でない場合、誠実な事業者のみが選任の負担を負い、もともと無届・違法のまま運営する事業者は本規定を意に介さないという事態が生じかねません。確認・是正の体制とあわせて制度を設計することで、本規定が実効的に機能するよう求めます。

（２）ウの浴室に関する基準の見直し（和式・洋式の区分廃止、清掃が容易に行える構造）については、合理化の方向として賛同しうるものと考えます。一方で、「適切な大きさの排水溝を適切な位置に設置」する等の要件が、既存の家庭用浴室を転用した施設に改修を求めることとなる場合には、その前提となる具体的な問題事例（立法事実）についてご説明いただくとともに、過度な改修負担とならないよう配慮を求めます。（２）エのサウナ室に関する基準（ラッチ式でない扉、非

	常用ブザーの設置)については、閉じ込め事故の防止という安全確保の観点から合理的であり、その趣旨に賛同いたします。 なお、第3項および本項で述べた構造設備基準の見直し全般について、弊会は、まず現行条例・現行法に基づく執行(業務改善命令・業務停止命令等)を積み上げ、それでもなお解決しない問題に限って追加的な規制を検討するという順序を重視すべきと考えます。負担の大きい規定の導入にあたっては、文京区における具体的な苦情・事故・行政処分の実績を示していただくこと、また既存施設への適用範囲・施行日・改修までの猶予期間(経過措置)を明確にさせていただくことを、あわせて求めます。 (5) 継続的な対話の促進 地域住民の声に加え、その地域を支える事業者の声についても幅広く聞いていただくよう、継続的な対話の機会が設けられることを強く要望します。定期的な意見交換等を通じ、地域住民・事業者・行政が率直に意見を交わし現場の課題を共有できる体制の構築を求めます。 以上	
18	予約方法がOTA 中心となり、特に外資 OTA、airbnb, Agoda, Trip com, などは日本の法律を尊重しない。シェアが高まれば慣習法で OK になるから無認可宿でも取扱をコロナ前からしています。 犯罪逃亡者の御用達サイト、簡単にマネロンが出来る Agoda、契約してない宿まで予約成立目指す Trip.com 住宅街でしかも湯島小のすぐ近くに営業を許可は問題ありと考える。	今回の条例改正は、公衆衛生の向上、利用者の安全確保及び区民の良好な生活環境の確保を目的として検討しています。また、旅館業法等に基づき、無許可営業を含めた法令違反が疑われる事案については、必要に応じて適切な監視指導を実施し、適正な施設運営の確保に努めてまいります。