

文教福祉委員会 送付 7 - 4 4

千代田区内の民泊施設に対する監督体制の強化を求める陳情

受付年月日 令和 7 年 12 月 8 日

陳 情 者 提出者 1 名

2025年12月4日

千代田区議会議長
秋谷 こうき 殿

氏名：

住所：

TEL：

千代田区内の民泊施設に対する監督体制の強化を求める陳情

記

平素より、区議会議員の皆様並びに区職員の皆様には、千代田区の行政にご尽力いただき、誠にありがとうございます。

近年、日本全国で民泊に関するトラブルが多発する中、千代田区では住宅宿泊事業法（民泊新法）とは別に、より厳格な条例を制定し、民泊施設の無秩序な増加に対して大きな抑止効果を発揮しているものと認識しております。しかしながら、私の自宅近隣に所在する届出民泊4施設を確認したところ、短時間の簡易的な調査（実地確認およびインターネット検索）であっても、いずれの施設においても複数の法令・条例違反の疑いが認められました。

もっとも、これらはあくまで私の調査に基づく疑義であり、私の認識に誤りがある可能性もあります。また、区職員の方々へのいかなる処分を求めるものでもございません。

これらの具体的な物件情報および証拠については、すでに千代田保健所へ報告済みであり、本陳情は個別の施設に対する対応を求める趣旨ではないため詳細の記載は控えますが、主な傾向としては以下のような違反の疑いが確認されました。

1. 「家主居住型」・「家主不在型（管理者常駐型）」の届出内容と実態との不一致

- ・「家主居住型」と届出されているにもかかわらず、予約サイトで確認できる間取り・動線から実際に家主が居住している形跡が見られない。夜間に複数回訪問したが、家主の部屋とされる場所に照明が点灯していたことはなかった。
- ・「家主不在型（管理者常駐型）」であるにもかかわらず、集合ポストに記載された入居企業名から判断して管理者が常駐し得ない状況にあり、同一建物内および隣接建物のいずれにも管理者が常駐していない可能性がある。
- ・集合住宅の郵便ポストに、家主居住型であるにもかかわらず（民泊施設向けの内装業を行う）法人名が記載されており、同一建物内の別室にも同法人名があるなど、届出内容と実態に整合性が見られない。
- ・自身が居住または所有する区内物件を一時的に民泊利用しているのではなく、民泊届出の数ヶ月前に賃貸契約を締結した形跡がある。

多くの届出民泊施設が人口密集区域で年間180日営業するために、区へ虚偽の届出を行っている疑いがあります。

2. 制限区域図における100m規制への抵触

- ・民泊の制限区域図において、学校や保育等施設から100m以内に建物の一部（20%ほど）が被っているにもかかわらず、民泊施設が届出されている。



3. 民泊標識の不備（法定サイズ違反・必須記載事項の欠落）

- ・ 標識のサイズが法定基準を大幅に下回っており（例：高さ3cm×幅2cm等）、記載内容が判読できない。
- ・ 千代田区条例で義務付けられている以下の追加記載が欠落している。
 - 運営方法の種類
 - 条例第6条における区域別
 - 営業可能の日

標識は本来、建物入口に掲示されるべき基本項目であり、届出から約2年が経過している民泊施設においても追加記載が見られませんでした。そのため、これらの標識不備が長期間は正されていない状況を踏まえると、少なくとも約2年間にわたり適切な監視が行われていなかった可能性があります。（なお、区から度々指導が行われていたにもかかわらず、民泊施設側が対応しなかった可能性も否定できません。）

4. 旅館業許可施設による民泊届出の不適切利用の疑い

- ・ 旅館業許可を有する宿泊施設の予約サイトにおいて、家主居住型で届出されている民泊施設が「別館」として表示されており、旅館業法上の追加・変更申請を回避する目的で民泊届出を利用している可能性がある。

2025年3月6日の令和7年第1回定例会（第3日）において、区の担当部長から「区では、全民泊施設に対して継続的に監視・指導を実施している」とのご答弁がありました。

しかし、特定の届出施設に対して行政通報がなかった場合、少なくとも約2年間にわたり適切な監視が行われていなかったとみられる例が存在している可能性があります。さらに、令和7年に入って届出民泊が24施設から41施設へと70%以上増加している現状を踏まえると、悪質な事業者の間で「区の監視体制が緩く、虚偽の届出でも営業できる」との認識が広まっている可能性も否定できません。

千代田区では、区長・区議会議員・職員の皆様が一致して家賃高騰問題・空き家対策等に取り組んでおられますが、その一方で、

- ・ （違法な）民泊によって空き家が減り、住宅供給が圧迫されること
 - ・ オートロックを通過する不特定多数の宿泊者による治安不安
- など、区民生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

【要望事項】

区民の安全と生活環境の保全のため、以下の対応を強く要望いたします。

1. すべての届出民泊および届出のない「闇民泊」に対する、継続的かつ定期的な監視および実態確認の強化
2. 住宅宿泊事業法（民泊新法）、千代田区条例および旅館業法に違反している事業者に対する厳格な行政措置の実施
（指導、是正命令、届出の取消、旅館業許可の取消、悪質な虚偽申請に対する刑事告発等）

以上