

○桜井委員長 それでは、日程1、陳情審査に入ります。

初めに、新たに当委員会へ送付された陳情、送付7-19、千代田区の住宅施策に関する陳情です。陳情の朗読は省略いたします。なお、本陳情の参考部分につきましては、委員、理事者のみ分かる文書です。取扱いにはご注意願いたいと思います。

本陳情について、執行機関から情報提供がありましたら、まずお願いいたします。

○山内住宅課長 私から、千代田区の住宅施策に関する陳情についてのご説明を申し上げます。

陳情書によりますと、陳情者の方がお持ちになっている課題認識は、一つ目として、タワーマンションの短期・投機転売の横行、二つ目として、無許可・違法民泊の増加、三つ目として、白タク問題、四つ目として、日本国外の非居住者の管理費等の問題、五つ目として、新オーナーによる過度な家賃の引き上げなどを挙げられております。これらの五つの課題に対しまして、区への要望事項といたしまして、区としてのモデル管理規約の策定、行政指導の強化、都・国への制度改正要望の推進を求められております。

課題認識に対する区の現状でございますが、まずタワーマンション関係でございます。

階数が20階以上のものを一般的にタワーマンションと言われておりますけども、千代田区では20階以上に加え、60メートル以上の分譲、民間賃貸を合わせ、31棟ございます。売買に関しましては、区に届出義務がないため、その実態についての把握は行っておりませんが、今のところ、投機的転売が行われているといった苦情はこちらのほうに入っておりません。一方で、国が外国人の投資目的によるマンション購入の実態調査を今後行うという情報もありますので、今後その結果を調査研究してまいります。

民泊と白タクにつきましては、別の担当からご説明を申し上げます。

続きまして、外国人による管理費・修繕積立金の滞納につきましても、直接区への苦情はございませんが、外国人の投資目的によるマンション購入と関連しているため、国の調査結果を踏まえて、必要に応じて対応をしてまいりたいと思います。

また、新オーナーによる家賃の過度な引上げなどについてでございますが、マスコミの報道などで他区で事例があることは承知しておりますが、現在、区ではこうした苦情のほうは承っておりません。

これらを踏まえまして、要望事項に対する住宅課としての対応の方向性でございます。

区としてモデル管理規約の策定をということでございますが、国の調査結果を踏まえてつ、区民の要望を踏まえながら対応の方向性を調査研究していきます。

行政指導の強化などについてですが、マンション関係については、既にまちみらい千代田などと連携し、管理組合の相談窓口を設置しているとともに、マンション管理士などの専門家の区民の要望に応じた派遣を行ってございます。そちらにつきましては今後も進めてまいります。

都や国への要望についてでございますが、今後、様々な検討を行った後、必要に応じて、要望を国や都へ出してまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

○神原環境まちづくり総務課長 白タク問題について、私のほうから報告させていただきます。

無許可の有償送迎、いわゆる白タク行為や緑ナンバーの名義借りについて、マスコミ報

道されていることは承知しております。現時点で千代田区において、こういった苦情などは聞いておりませんが、今後の区内における状況や国等の関係機関の動向を注視しつつ、必要に応じて区で取り組める対応について検討してまいります。

以上です。

○市川生活衛生課長 無許可・違法民泊の増加について説明いたします。

区内では違法民泊施設として調査している軒数は、この数年、増加傾向にはございます。事業者を特定次第、営業を中止させる指導を行っているところでございます。本区では民泊については、制度が開始して以来、他自治体と比較して厳しい条例を制定して対応に当たっているところでございます。引き続き、法令や条例に基づき適切に対応してまいりたいと考えております。

○桜井委員長 はい。以上ですか、ご報告ね。はい、分かりました。

委員の皆さんから、今ご報告いただきましたけれども、ご質問がありましたら頂きたいと思えます。

○岩田委員 以前、民泊のルールをつくったときに、ここの委員会ではなく、あのときは地域保健福祉委員会だったかな。そのときに、それを制定する何かルールをつくるというときに、結局、千代田区内では幾つかのマンションでオーケーが出たと。オーケーが出たというか民泊が認められたということがありましたけど、今って稼働しているのというのは何か所ぐらいあるんでしょうか。

○市川生活衛生課長 現在、民泊として届出が出ている軒数につきましては、現在、7月1日現在で40軒でございます。そのうち、特定のマンションというのはちょっと数えてみないと分からないんですけども、40軒のうち、実際に一つの事業者が複数の届出を行っているケースが幾つかございますので、そういったところについては、数えますと、大体、特定のマンションに偏っているところというのは4か所ほどになります。

○岩田委員 ということは、今分かっているのは、建物で言うと4棟ということでしょうか。

○桜井委員長 はい。ちょっと休憩します。

午前10時39分休憩

午前10時39分再開

○桜井委員長 委員会を再開します。

生活衛生課長。

○市川生活衛生課長 建物の数で言いますと、13か所になります。

○桜井委員長 13棟。

○市川生活衛生課長 13棟です。

○桜井委員長 岩田委員。

○岩田委員 あまり詳しく言うと、ちょっと場所が特定されてしまうので、それは言わないですけども、ある神田のほうでも、何ですかね、ごみ出しとか騒音とかで結構地元の方から苦情が来るんですけども、そういったことは、まずありますか、今。

○市川生活衛生課長 現在、届出を頂いている民泊施設については、目立ってそのようなところはございませんが、たまに、民泊ではないんですけども、旅館施設においてそういった苦情や何かはたまに受けることがございます。

○岩田委員 自分が相談を受けたところは普通のマンションなので、恐らく民泊もしくは違法民泊だとは思われるんですが、そういったものに対して、対処の仕方、例えば一度目は普通に——普通にという言い方は変ですね。口頭でするとか、2回目は文書でするとか、3回目はちょっともうちょっと厳しく言って、最後は、何というんですかね、取消処分までいくのかどうか分からないですけど、何かそういう段階があると思うんですけども、どういった感じの対処をしているんでしょう。

○市川生活衛生課長 民泊の対処につきましては、千代田区住宅宿泊事業不利益処分等取扱要綱というものを制定しております、その要綱に基づいて措置をしているところでございます。具体的には、まず違反の事実があるかどうかということを確認して、確認が認められましたら、まず注意をする。口頭注意する、あるいは文書注意をする。そこで改善がなされない場合には、営業停止とかの行政命令をかける、あるいは公表していくというのを、手順を踏んで処置しているところでございます。

○岩田委員 千代田区内で民泊がオーケーになったというか、そのルールをつくってから、今までそういう、何ですかね、不利益処分というか、そういうのを出した例というのは、でも、あんまり長いとあれですから、じゃあ、過去1年間でも2年間でも結構ですので、何件ぐらいあったのか教えていただけますか。

○市川生活衛生課長 民泊施設に関しては、特段そのような行政命令までいったところというのはございません。ただ、違法民泊として苦情、相談を受けた件数というのは、令和6年度で12件ございまして、そのうち12件、全部で軒数で言うと13施設数なんですけれども、それについては口頭注意とか文書指導や何かは、それぞれ6回ずつ指導を行っているところでございます。

○桜井委員長 うん。あるんだね。

ほかに。

○春山委員 すみません。ちょっと確認させていただきたいんですけども、その13棟というのは、不動産の所有の所有状況であるとか事業者の状況というのは、確認、把握されているんでしょうか。その13棟というのは、外国籍の方が不動産を所有して、事業者として違法民泊をされているのか。その辺の実態のところ、把握できているところを教えてください……

○市川生活衛生課長 まず、民泊として正式に届け出ている施設なんですけれども、様々な形態がございまして、自己所有のビルの中の例えばオフィスビルを改造して住宅に変えた後で民泊を開始しているところもあれば、また、民間のマンションを所有してそこから民泊を始めて徐々に拡大していくというようなケース、あるいは自己所有のいわゆる本当の一戸建てというんですかね、住宅の中で民泊を始めるケースとかがありますので、所有者については特に、建物の所有者が誰であるかということについては届出要件に入っておりませんので、正確には把握はできておりません。

○桜井委員長 うん、なるほど。

いいですか。ほかにありますか。

○春山委員 ちょっともう一回。不動産所有のところが届出に義務づけられていないということは、どういう方々が不動産を所有して、民泊なり違法民泊なりに利用しているということは、区では把握できていないという理解で、再確認させてください。よろしいでし

ようか。

○市川生活衛生課長 まず民泊の場合は、その施設が住宅として使用されていた場所であるかどうかということが、まず届出の第一要件にありますので、実際に届け出るおおむね3か月間の間に実際に住宅として使用していたかどうかということについて、まず確認をいたします。その上で、住宅として使用が確認できた場合に届出を受理するという手続を踏んでおりますので、その際に、住宅として使用していた所有者が誰であるかというところまでは、正確には把握できない場合がございます。

○桜井委員長 大坂委員。

○大坂委員 この民泊がスタートするときも、私も委員として千代田区の条例の制定には携わらせていただいて、かなり厳しく制定したというふうに認識をしています。恐らく現状、他区と比べても厳しいんだろうなと思っていますし、実際、生活衛生課のほうで把握されている課題の数というのも、他区と比べると恐らくかなり少ない数になっているんだろうなというふうに思っているんですが、一方で、社会情勢がいろいろと変わってくる中で、民泊だけじゃなくて旅館業法として、外国籍の方が、マンションなのか自社ビルなのか分からないですけども、そこを改造して営業されて、それが様々な課題を生み出しているというケースが散見されるのかなという印象があるんですが、その辺の実態についてはどのように認識していらっしゃいますでしょうか。

○市川生活衛生課長 旅館施設につきましては、旅館業法が数年前に改正されまして、以前は客室数の制限というのがございましたが、それが撤廃されましたので、現在は旅館施設については、1部屋でも、旅館として届出があれば旅館業が営業できてしまうという実態でございます。ですので、そういった施設については、確かに民泊施設と旅館施設と区別がなかなか今つきにくくなっているという現状はございます。ただ、旅館業施設につきましては、千代田区におきましては必ず玄関帳場、つまりフロントを設けさせるということと、あと従業員が必ずお客を宿泊させている場合は24時間常駐することというのを義務づけておりますので、そういった形でもって、違法な営業をさせないようにということについては、常に調査をしているところでございます。

○大坂委員 ありがとうございます。では、ルールがしっかりと徹底されている状態であれば、特に旅館業法で1部屋が旅館として営業されるケースというのはなかなか千代田区では難しいでしょうけれども、そういったものもあまり横行するような素地は今のところはないということでもよろしいのでしょうか。

○市川生活衛生課長 横行するかどうかはちょっと分からないんですけども、現在、旅館業につきましては数が非常に増えております。それで、ただ、その増えているということも、大規模な旅館、ホテルが増えているわけではなくて、例えば3階、4階建ての事務所ビルとして使われていたところを改造して、部屋数が3部屋とか4部屋ぐらい程度の旅館、ホテルを建設して、許可を取るという例が増えているんですけども、先ほど申したとおり、玄関帳場を、フロントをつくった上で、客を宿泊させる場合は24時間常駐させるということを千代田区では条例で義務づけをしておりますが、それを違反する旅館業者というのが今増えている実態にはございます。ですので、そういったところでもって、宿泊者が泊まっている際は必ず宿泊者の安全を守るという義務が旅館業者にはございますので、その義務を履行させるように指導、調査はしておりますし、これからも続けてまいります。

と考えております。

○大坂委員 ありがとうございます。いずれにしても、かなり双方、民泊と旅館業法、千代田区に関しては厳しい設定がされているというのが現状だと思いますので、それがしっかり守られるように、管理運用を徹底していくしか、恐らくこれは道筋はないのかなと思っておりますので、そこのところ、ちょっと負担は大きくなってしまいかもしれないんですけども、しっかりと徹底してやっていただけるようお願いをしたいと思います。

○市川生活衛生課長 私どもといたしましても、旅館施設ですとか民泊もそうなんですけど、やはり違法なものがやはり増えるという現状は極力阻止しなければいけないと思っておりますし、また、現在、許可、届出を取っている施設につきましても、適正な営業しているかどうかということは常々確認をして、区民の方が安心、旅行者や何かが安心して宿泊できている環境を維持するように努めていきたいと考えております。

○大坂委員 ありがとうございます。

ちょっと細かな部分の確認なんですけれども、今回、民泊に対する——区に対してやってほしい要望事項として、モデル管理規約というところがあるんですけども、この中で一番最後のところ、民泊の全面禁止または届出制の導入というところがあるんですけども、基本的にマンションの管理規約って、民泊を全面禁止にすることというのは十分可能だし、国交省が策定した標準の管理規約にこれは盛り込まれていたとは思うんですけども、その辺の認識はいかがでしょうか。

○市川生活衛生課長 今、大坂委員がおっしゃったとおり、マンションにつきましては、管理規約でもって民泊を禁止すれば、そもそも民泊はできない、届出は受理できないということになっておりますし、また、届出日数につきましても、住宅宿泊事業法では年間180日というまず上限が設定された上で、千代田区につきましてはさらに、例えば地域において文教地区ですとかそういったところにつきましては制限をかけておまして、例えば文教地区、学校地区周辺につきましては、日曜日の昼から金曜日の昼までは営業ができないというふうにされておりますので、単純に計算すると、金曜日の夜と土曜日の夜しか宿泊できないということになっております。そうすると、年間で104日ほどしか営業ができないというふうな規制をかけておまして、実際、住宅宿泊事業法の上限よりは厳しい規制にはなっているというふうには認識しております。

○大坂委員 ありがとうございます。では、この件に関しては、区で改めて管理規約、モデルケースをつくるまでもなく、十分にそれは一般的には周知されているものだというふうには認識をしています。

もう1個、この短期転売制限条項の設定というところなんですけれども、これに関して、マンションの管理規約に盛り込むことが可能なのか。もし仮にこれを盛り込んだとして、それが有効に効力を発生するものなのか。また、それらが短期転売の抑制につながるのかというところについては、ちょっと疑問があるんですけども、見解はいかがでしょうか。

○山内住宅課長 こちらの短期転売制限条項につきましては、そういった規制が今のところないということもございまして、すぐにこれを入れてそれが効力を発するかというところは未知数でございます。国のほうで現在こちらの標準管理規約の改定も検討しているということでございますので、そちらのほうを見ながら、こちらのほうも対応のほうを検討してまいりたいというふうにご考えてございます。

○大坂委員 ありがとうございます。分譲するデベロッパーのほうでこういった条項を設定して、短期転売しないように制限をかけながら販売していくという例は恐らくあって、それが恐らく地域の貢献だったりとか住みやすい住環境の提供というところにはつながっている例はあるんだろうとは思いますが、改めて、マンション規約という形で入れることについて、やはりしっかりと検討というか、していかないと、本当にこれが入れても効力が発生しなかったら、全くやっても意味がないということになってしまいますので、国のほうでその動きがあるということであれば、しっかりとその辺は注視しながら、有効なものをつくるにはどうしたらいいのかというところの研究をしていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

○山内住宅課長 今、委員のおっしゃられたように、国のほうの動向を注視しながら、しっかり対応のほうをしてまいりたいと考えてございます。

○桜井委員長 はい。

ほかにありますか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。それでは質疑を終了いたします。

この陳情の取扱いでございますけれども、委員長のほうからご相談がございます。今、陳情者の陳情に対しての執行機関からのご答弁を頂きました。インバウンドの増などによってのいろんなご心配があるということでの様々なご心配を、この陳情文の中にも列挙されております。区として、国の動向を注視して、今後についてもしっかりと取り組んでいくという答弁がございました。また、陳情者が項目として3点について陳情の内容を列挙してございますけれども、このそれぞれにつきましても、現状、区としての対応をもう既に行っているもの、それと、今後、国の動向を見ながらしっかりと取り組んでいくと、いきまますという、そういう区としての考え方をご答弁として頂いておりますので、この陳情につきましても、この国等の動向を注視し、それで、区としてしっかりと今後も取り組んでいただけるということでございますので、この陳情については、ただいま執行機関の報告と委員の皆様とのやり取りの議事録をもって陳情者にお返しして、審査を終了したいと思います。いかがでございましょう。よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。それでは、そのようにさせていただきます。