

文教福祉委員会 送付 8 - 4

千代田区内の違法民泊ゼロに向けた対応を求める陳情

受付年月日 令和 8 年 2 月 9 日

陳 情 者 提出者 1 名

2026年2月5日

千代田区議会議長
秋谷 こうき 殿

氏名：

住所：

TEL：

千代田区内の違法民泊ゼロに向けた対応を求める陳情

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。

私は、過去に他区においてオートロック付きの集合住宅に居住していた際、建物所有者が同一建物内で民泊事業を開始したことにより、居住環境が著しく悪化するとともに、契約更新時に大幅な賃料引き上げを求められ、やむを得ず転居することとなった経験があります。このような経緯から、住宅環境および区民生活に大きな影響を及ぼす民泊の在り方について、強い問題意識を有しております。

さて、私は先に提出した「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」(7-44)において、区内の届出民泊施設に関する調査結果を踏まえ、一定数の施設において、制度上の要件との整合性に疑義が生じる状況が長期間にわたり解消されていない可能性がある点について問題提起を行いました。

これに対し、令和8年1月23日の文教福祉委員会においてご答弁をいただきましたが、その内容と、私が実際に千代田保健所へ提出した具体的な調査内容および指摘事項との間には、少なからず認識の乖離があると感じております。

本陳情は、区職員の方々の個別の対応を非難することを目的とするものではありません。また、匿名での陳情である以上、私個人の評価や受け止め方がどのように紹介されたとしても、それ自体を問題視するものでもありません。

しかしながら、区議会において

「届出民泊の問題は限定的である」

「区はこれまで適切に対応してきた」

「陳情者の指摘の多くは誤認である」

との理解が形成されたまま、今後の条例改正や制度設計が進められることについては、区民生活への影響を踏まえると、強い懸念を抱かざるを得ません。

1. 本来伝えなかった問題の核心について

私が最も強くお伝えしたかった点は、以下の一点に集約されます。

千代田区内において、「家主居住型」および「家主不在型（管理者常駐型）」として届出がなされている民泊施設の中に、制度上求められる要件を実態として満たしていない可能性が高いにもかかわらず、営業が継続されている事例が、一定数存在する疑いがあることです。

千代田区内の届出民泊施設を確認すると、その多くが「人口密集区域」に立地しており、当該区域において年間180日以内の営業を行うためには、

- ・家主居住型
- ・家主不在型（管理者常駐型）

のいずれかの要件を満たす必要があります。



制度上、

家主居住型とは、当該住宅が事業の用に供されていない住居であり、家主が日常生活の拠点として実際に居住していることが前提です。

家主不在型（管理者常駐型）とは、関東地方整備局に登録された住宅宿泊管理業者が、同一建物内または隣接建物内に常駐していることが前提です。

2. 調査結果から見える構造的な問題

私が調査を行った14施設については、インターネット上の予約サイト情報、建物外観および共用部分の確認、登記簿謄本等を用いた簡易的な調査であっても、すべての施設において制度上の要件との不整合が認められ、以下のような事例が複数確認されました。

- ・家主居住型として届出されているにもかかわらず、家主が日常的に居住している状況を確認できない
- ・家主居住型とされている住宅において、複数の法人が同一住所で登記されており、事業利用がなされている可能性が高い
- ・管理者常駐型とされているにもかかわらず、住宅宿泊管理業者として登録されていない法人が管理者として表示されている
- ・管理者常駐型とされているにもかかわらず、同一建物内または隣接建物内に管理者が常駐していることを確認できない

これらは、個別事情や解釈の違いによる単なる「誤認」として説明できる範囲を明らかに超えており、現行の監視体制の下で、制度要件を満たしていない可能性のある届出が一定程度見過ごされているおそれがあります。また、委員会答弁において、オートロック付き施設については事前の連絡なく訪問することが難しい旨のご説明がありました。しかしながら、区内の届出民泊施設の中には、オートロックが設置されていない建物も相当数存在します。また、そうした建物であっても、当該住戸のインターホンを使用することにより、少なくとも居住実態の有無について一定程度の確認を行うことは可能であると考えられます。

なお、個別施設の詳細については、事実関係が歪められることのないよう、別紙において、制度要件との整合性に疑義が生じた施設ごとの状況を整理いたします。

（別紙には配慮を要する情報が含まれるため、関係者以外への開示を行わない、または黒塗り等の措置を講じていただいて差し支えありません。）

3. 結論および要望事項

以上を踏まえると、家主居住型および家主不在型（管理者常駐型）のいずれについても、届出内容と実態との間に乖離が生じている可能性を否定することはできません。先般実施された条例改正に関するパブリックコメントにおいて示された改正素案においても、特に家主居住型に関する制度上の課題（抜け穴）が残されていると考えられます。

つきましては、既存の届出民泊に対する監視をより厳格に行っていただくとともに、今後の条例改正にあたっては、豊島区の例を参考に、

- ・「A. 文教地区等」、「B. 学校等周辺」、「C. 人口が密集している区域」においては新規の民泊営業を認めないこと
- ・既存の届出民泊施設を含む全ての施設について、年間営業日数を最大120日以内とすること

（豊島区においては、これらの運用が法令に抵触しないことが確認されています）

など、違反行為や制度の濫用が構造的に起こりにくい制度設計を検討していただきたく、強く要望いたします。

以上