

住宅宿泊事業におけるゼロ日規制の実施について

1 概要

国はこれまで、住宅宿泊事業（以下「民泊」という。）における、自治体が年間全ての期間で民泊の実施を一律に制限し年中制限する仕組み（以下「ゼロ日規制」という。）について「適切でない」との考えを示してきた。

そのような中、7月15日付で厚生労働省・国土交通省・観光庁により発出された「住宅宿泊事業法に規定する届出住宅に係るゼロ日規制等について（技術的助言）」において、ゼロ日規制を一部実施することを可能とする新たな考えが示された。

そこで、本通知を踏まえ、区内における静穏な居住環境の維持等を図ることを目的に、都市計画法に規定する住居専用地域及び文教地区において、新たにゼロ日規制を実施する。

2 国からの通知の概要

- （１）通知日 令和 8 年 7 月 15 日
- （２）発出元 厚生労働省・国土交通省・観光庁
- （３）主な内容

ゼロ日規制は、昨今の施行状況を踏まえ例示するようなケースにおいて、各自治体の判断において、合理的に必要と認められる限度において行うことは可能である。

【国が示した例示ケース】

- ①住宅地や教育施設等の周辺において、民泊の制限を行わなければ、宿泊者の頻繁な往来によって、住宅地の静穏な居住環境や、教育施設等の清純な環境が損なわれるおそれがある場合に、この区域において新たな民泊を実施することを禁止すること。
- ②住宅地などにおいて、民泊の制限を行わなければ、定住人口や地域コミュニティの維持が困難になるおそれがある場合に、この区域において新たな民泊を実施することを禁止すること。

3 本区におけるゼロ日規制の対象区域

都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域では、安全な生活環境の維持を図ること等を目的に、建築基準法第48条に基づき旅館業法に規定する旅館・ホテル等（以下「旅館等」という。）の開設が禁止されている。

同じく、都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区である第一種文教地区、第二種文教地区においても、東京都文教地区建築条例第3条及び第4条に基づき、旅館等の開設が禁止されている。

そこで、東京都台東区住宅宿泊事業の運営に関する条例（以下「条例」という。）を改正し、同区域を民泊のゼロ日規制の対象とすることで、旅館等と同様に今後新たな民泊を実施することを禁止する。

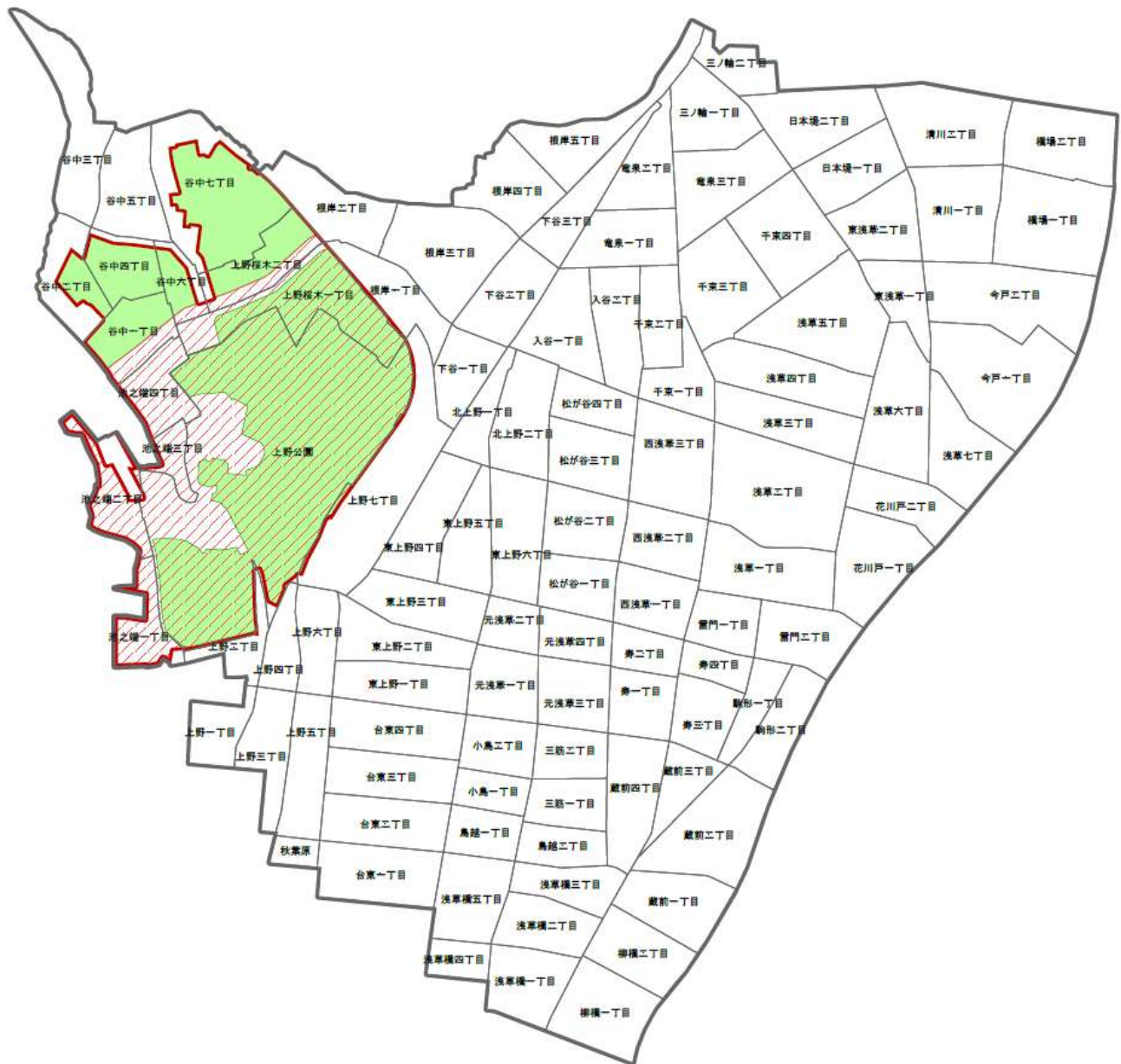
※対象区域については別添参照

4 適用開始日

令和9年1月1日から

5 今後の予定

令和9年1月1日 改正条例施行



中高層住居専用地域



文教地区

第84号議案 東京都台東区住宅宿泊事業の運営に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照表

改 正 案	現 行
(周辺地域の住民等に対する周知) 第8条 (略) (1)～(4) (略) (5) <u>住宅宿泊事業を営もうとする者が法第11条第1項の規定による住宅宿泊管理業務の委託（以下「住宅宿泊管理業務の委託」という。）をする場合においては、受託者である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、連絡先及び管理方法</u> <u>(6) 住宅宿泊事業を営もうとする者が住宅宿泊管理業者であって、自ら住宅宿泊管理業務を行う場合においては、管理方法</u> 2 住宅宿泊事業者は、前項第1号<u>又は第4号から第6号まで</u>に掲げる事項を変更しようとするときは、変更しようとする日の15日前までに、その旨を届出住宅の周辺地域の住民等に対し、書面により周知しなければならない。 (住宅宿泊事業の実施の制限) 第17条 法第18条の規定により住宅宿泊事業の実施の制限をする区域は、<u>次に掲げるものとする。</u> <u>(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域並びに同項第2号に規定する特別用途地区のうち第一種文教地区及び第二種文教地区として定められた区域</u> <u>(2) 区の全域（前号に規定する区域を除く。）</u> <u>2 前項第1号に規定する区域において、全ての期間、住宅宿泊事業を実施することはできない。</u> <u>3 第1項第2号に規定する区域</u>において、月	(周辺地域の住民等に対する周知) 第8条 (略) (1)～(4) (略) (5) <u>法第11条第1項</u>の規定による住宅宿泊管理業務の委託（以下「住宅宿泊管理業務の委託」という。）をする場合においては、受託者である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、連絡先及び管理方法 (新設) 2 住宅宿泊事業者は、前項第1号、<u>第4号又は第5号</u>に掲げる事項を変更しようとするときは、変更しようとする日の15日前までに、その旨を届出住宅の周辺地域の住民等に対し、書面により周知しなければならない。 (住宅宿泊事業の実施の制限) 第17条 法第18条の規定により住宅宿泊事業の実施の制限をする区域<u>（以下「制限区域」という。）</u>は、<u>区の全域</u>とする。 (新設) (新設) (新設) <u>2 制限区域</u>において、月曜日の正午から土曜

曜日の正午から土曜日の正午まで（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日の正午から翌日の正午まで及び12月30日正午から翌年1月4日正午までを除く。）の間は、住宅宿泊事業を実施することはできない。 <u>4 届出住宅の存する建物の敷地の一部が第1項第1号に規定する区域に属する場合は、その敷地の全部が同号に規定する区域に属するものとみなす。</u> （届出住宅の公表） 第18条 （略） 2 区長は、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業務の委託をする場合<u>又は住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者であって当該住宅宿泊事業者が自ら届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行う場合</u>において、前項に掲げる事項に加え、住宅宿泊管理業者について次に掲げる事項を公表しなければならない。 （1）及び（2） （略）	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）に規定する休日の正午から翌日の正午まで及び12月30日正午から翌年1月4日正午までを除く。）の間は、住宅宿泊事業を実施することはできない。 （新設） （届出住宅の公表） 第18条 （略） 2 区長は、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業務の委託をする場合において、前項に掲げる事項に加え、住宅宿泊管理業者について次に掲げる事項を公表しなければならない。 （1）及び（2） （略）
---	--

付 則

（施行期日）

- 1 この条例は、令和9年1月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の東京都台東区住宅宿泊事業の運営に関する条例第8条及び第17条の規定は、この条例の施行の日以後に住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による住宅宿泊事業を営む旨の届出をする住宅について適用し、同日前に同項の規定による住宅宿泊事業を営む旨の届出をした住宅については、なお従前の例による。