

平成31年1月24日  
民間業者がごみを収集するマンション管理者講習会

資料3

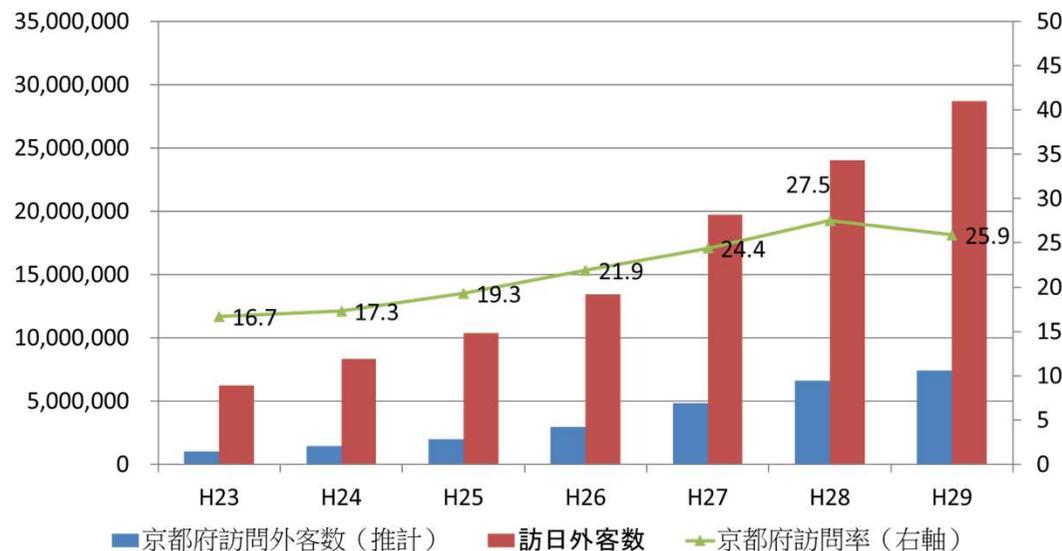
# 京都市の民泊対策

# ○市内の観光客・宿泊客数（京都観光総合調査から）

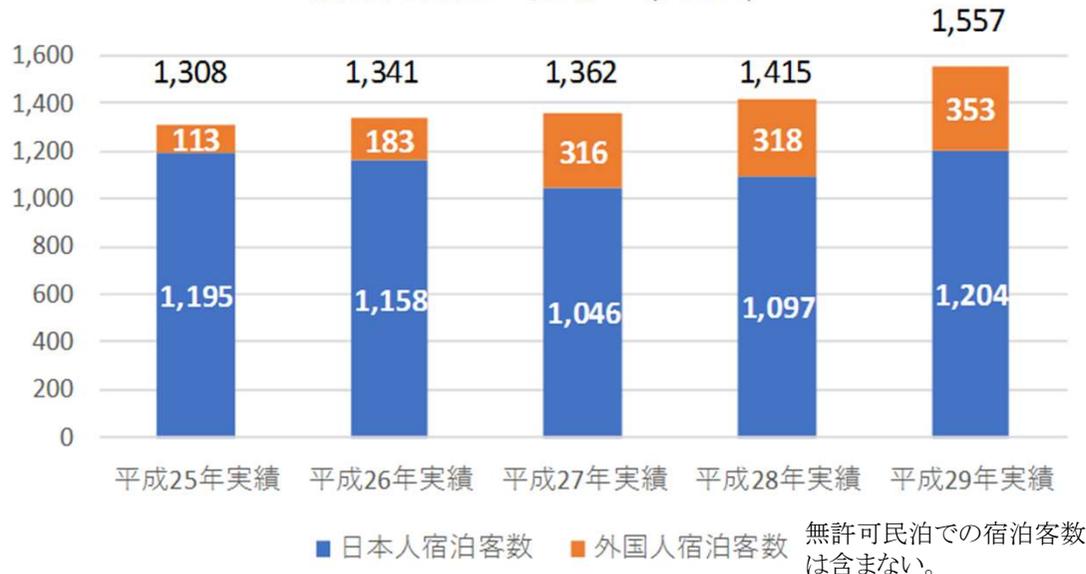


- 訪日外国人の京都府訪問数は、年々増加（右図）
- 訪日外国人の急増により、宿泊客数は増加傾向となり、「京都に泊まりたくても泊まれない」状況が発生。（下図）
- こうした宿泊需要を背景に、住宅等を宿泊場所として有料提供する、いわゆる「民泊」が急増
- 「民泊通報・相談窓口」の開設や厳正な指導等の、違法民泊対策もあり、簡易宿所も急増（右下図）

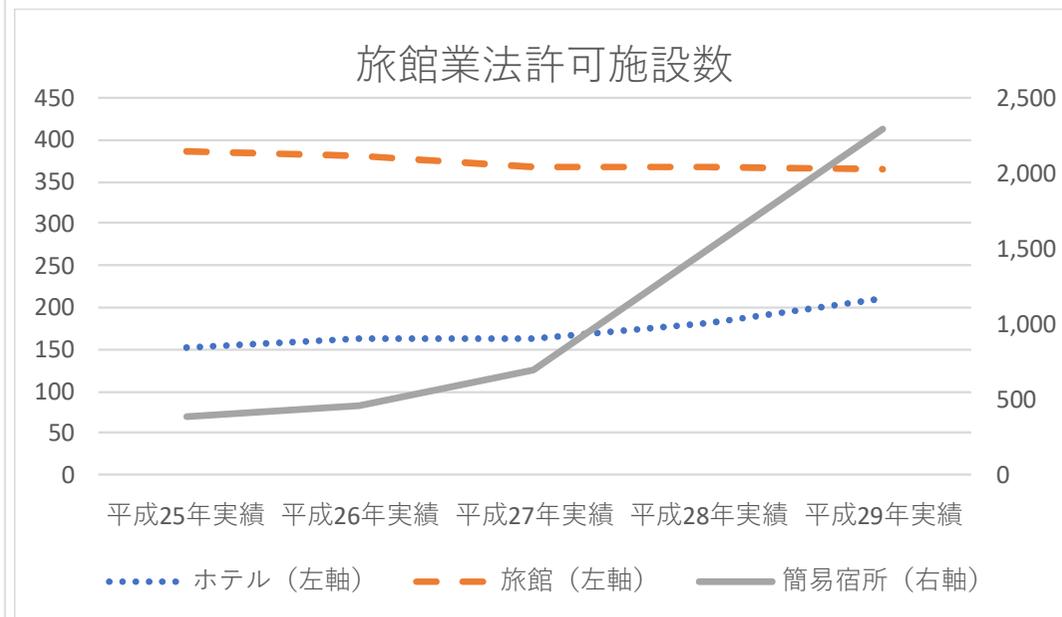
### 訪日外国人の京都府訪問客数等の推移



### 宿泊客数の推移（万人）



### 旅館業法許可施設数





**宿泊の質を高め、観光の質を高めることが、量の確保につながり、  
京都の持続的な発展と観光立国・日本に貢献する。**

＜宿泊施設の拡充・誘致の考え方＞

- 1. 地域や市民生活との調和を図る。**
- 2. 市民と観光客の安心・安全を確保する。**
3. 多様で魅力ある宿泊施設を拡充する。
4. 宿泊施設の拡充・誘致を地域の活性化につなげる。
5. 宿泊施設の拡充・誘致により、京都経済の発展、京都に伝わる日本の文化、心を継承発展させる。

「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」より  
(平成28年10月発表)



持続可能な観光振興を目指す国際文化都市・京都にふさわしいおもてなしが可能な宿泊環境の整備を進める。

「民泊」については、京都における新しい宿泊観光コンテンツと位置付け、京都らしい良質な「民泊」の推進に取り組む。

- ※ ①「民泊」は宿泊施設のバリエーション → 安心安全と地域との調和は大前提  
②「民泊」ならではの宿泊サービスを推進

## ○京都市の民泊に対する主な取組

- 「民泊」対策プロジェクトチームの設置（平成27年12月1日～）
- 「民泊通報・相談窓口」の設置（平成28年7月13日～）
- 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」の策定（平成28年10月31日）
- 「民泊」対策に特化した専門チーム（18名）を医療衛生センター内に設置（平成29年4月1日～増員（2名）等の体制の充実）
- 京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」及び「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」の制定（平成30年3月）
- 保健福祉局及び消防局の専任職員だけでも41名とする「民泊」対策に係る体制の強化（平成30年4月）
- 新法施行以後も、違法「民泊」を掲載している住宅宿泊仲介業者へ観光庁から削除等の指導を行うよう要請文の送付（平成30年6月15日）
- 「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」の改正及び住宅宿泊事業法の施行（平成30年6月15日）
- 京都市「民泊」対策等連絡協議会を設置し、京都府警察との連携強化（平成30年6月～）
- 違法、不適正な営業を行った旅館業営業者に対する営業停止命令及び業務改善命令の発出（平成30年6月）
- 「民泊」に係る地域住民の支援事業の実施（平成30年8月～）
- 本市の告発による旅館業法改正後初となる違法民泊を行った者の書類送検（平成30年9月）
- 全国初となる無許可営業施設に対する緊急停止命令の発出（平成30年9月）

# ○住宅宿泊事業施設と旅館業施設の状況



住宅宿泊事業施設と旅館業施設の適正な運営等に係る本市独自のルールを策定し、安心安全及び地域との調和の確保に取り組んできた。

●住宅宿泊事業の届出件数は、**300**件（本年6月15日以降，11月末時点）

	窓口対応	電話問合せ	合計	届出書預り	うち、届出受理完了	廃業等
	2,093	4,092	6,185	355	<b>300</b>	1

●簡易宿所の新規許可件数は、**603**件（本年4月以降，11月末時点）

年度	旅館・ホテル		簡易宿所				合計	
	総施設数	新規許可件数	総施設数		新規許可件数		総施設数	新規許可件数
			京町家(再掲)	京町家(再掲)	総数	京町家(再掲)		
24	547	10	360	6	39	6	907	49
25	540	14	391	14	48	8	931	62
26	542	27	460	40	79	25	1,002	106
27	532	9	696	145	246	106	1,228	255
28	550	25	1,493	370	813	231	2,043	838
29	575	38	2,291	543	871	181	2,866	909
30※	611	54	2,797	628	<b>603</b>	115	3,408	657

※11月末時点

# ○無許可営業疑い施設に対する調査・指導状況（11月末）



本市では、平成28年4月から平成30年11月末までの2年8箇月の間に、市民からの通報等により覚知した、無許可営業疑いの2,370施設に対し、調査指導を行ってきた。

その結果、8割強に当たる1,976施設の違法民泊を営業中止又は営業実態の解消にいたらしめるなど、取組の対象となる違法民泊は確実に減少している。

一方、現在、61施設の調査、指導を行っているところであり、引き続き、市民から寄せられる通報等を基に違法民泊の根絶に向けて更に取組を強化していく。

年度	延べ通報等回数※1	延べ現地調査回数	調査指導対象施設※5		営業者等の特定調査中	指導中	営業中止・撤退	旅館業に該当せず※2
28	1,901	2,143	1,159	新規 1,159	505	222	352	80
29	1,337	2,996	1,339	新規 612	746	260	228	105
30※3	773	2,133※4	1,605	新規 599	52	9	1,396※6	148
			累計	2,370			1,976※7	333

合計61施設について指導中  
又は継続調査中

※1 「民泊通報・相談窓口」及び本市関係機関への通報等があったもの

※2 住居等として使用していたもの

※3 平成30年11月30日時点

※4 違法な「民泊」施設の適正化指導の強化に向けた調査委託業務で実施した、現地調査1,090回（委託）を含む

※5 前年度から継続調査の必要な施設を含む。（平成28年度から集計開始）

※6 本市の取組により、営業形態が失われるなど、指導の必要性がなくなった施設数1,004施設を含む

※7 内、その後、旅館業の許可取得施設は、130件（平成28年度:52施設、平成29年度:30施設、平成30年度:48施設）、住宅宿泊事業の届出施設は、9件（平成30年度）

## ○ 「民泊通報・相談窓口」への相談件数・内容の状況



年度	通報	開業相談	その他意見等	計
28※1	1,148件	211件	364件	1,723件
29	1,010件	107件	843件	1,960件
30※2	878件	101件	746件	1,725件
累計	3,036件	419件	1,953件	5,408件

※1 平成28年7月13日から受付開始

※2 平成30年11月末

- 市民から本市に寄せられる民泊通報等の内容も変化しつつある。
- 無許可施設に対する通報件数は今年度当初から減少傾向にあり、「民泊通報・相談窓口」を開設した平成28年度の月平均124件から、直近の11月は26件となっている。
- また、通報内容の変化として、これまで多かった深夜に及ぶ騒音や不適切なごみ出しなどの迷惑行為、見ず知らずの人が出入りするなどのセキュリティ悪化への苦情などに代わって、許可済みの施設に「宿泊定員オーバーではないか」や、「面接してチェックインをしていない」など本市のルールの遵守を求める通報が増加しているほか、地域住民から標識の掲示に伴い「事業者からの説明に対してどのように対応したらよいか」という相談が増えている。

## ○大手「民泊」仲介サイトへの要請状況



国から、海外の主要な仲介サイト8社（※）が掲載している4,729件の施設について適法性の照合依頼があった。

これらについて、本市が把握している施設情報と突合作業を行った結果、

- 届出・許可の確認できた施設は2,685件
- 所在地情報が不足、不正確であるなど、許可・届出が確認できなかった要精査施設は1,714件
- 虚偽の許可番号を掲載しているなどにより、違法と判断した施設は**330**件であった。

この結果を踏まえ、本市においては、国に対して、違法施設**330**件の削除とともに、要精査施設1,714件の適法性の再確認を、仲介サイトに指導するよう要請した。

各仲介サイトにおいては、本市の要請を受けて、順次、削除や精査が行われているところである。

※Airbnb(エアビー&ビー), AGODA(アゴダ), AsiaYo(アジアヨー), Booking.com(ブッキングドットコム), Home Away(ホームアウェイ), 一家民宿(イッカミンシュク), 自在客(ジザイケ), 途家(トゥージア)

【適法】 許可・届出施設	【要精査】 事業者名や住所等の再 確認が必要な施設	【違法】 無許可・無届出 施設	合 計
2,685	1,714	<b>330</b>	4,729

# ○ 「民泊」に係る京都市独自ルール・取組（その1）



6月15日の住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行に伴い、安全安心で地域と調和した京都らしいおもてなしを目指し、「民泊」の適正な運営を確保するための条例を制定！

この条例とより細やかなルールを定めた規則及びガイドラインとを一体的に運用することで、市民の皆様と観光客の安全安心及び地域住民により培われてきた生活環境の確保に取り組んでいきます。

## 京都市の「民泊」に関する主なルール

### ルール① 開業前の説明と標識の掲示

- 営業の届出や許可申請を行う20日前までに、事業者が営業の計画等を記載した標識（看板）を掲げ、近隣に説明しなければならない。  
また、地元自治会などが説明や説明会の開催を求めたときは、できる限り応じることとしている。

**住民と事業者が話し合い、約束したことを協定書として残しておくことも有効**

事業者にも地域住民との間の信頼関係の構築のため、地域活動への積極的な参加や協定の締結等に努めるよう条例で制定

- 住宅宿泊事業法では、施設に決められた標識を掲示しないと営業することができない。

**適正に届出がなされた施設は、誰にでもわかるように、京都市のホームページで所在地や届出番号を公開する。**

- ※ 旅館業法の許可を得た施設にも、屋号や連絡先を記した標識の掲示が必要であり、現に、ホームページで施設の所在地や屋号などを公開している。



### ルール② 安全安心を担保するための適正な運営

- 事業者は、宿泊者に対し、チェックイン時の本人確認に併せて、**騒音を発生させないこと、ごみ捨てルールを守ること、火の取扱いに気をつけることなどを説明しなければならない。**

家主が同居していても宿泊施設の事業に伴って生じたごみは、家庭ごみとは別に、事業系廃棄物として適正に処理する必要がある。事業者には、廃棄物の処理方法について報告を求める。

事業者は、自動火災報知設備等の設備を整えたうえで、消防署の現地確認等を経て、消防法令適合通知書の交付を受けなければならない。

住宅宿泊事業を営む住宅は、**原則として、消防法令上は旅館業法上の宿泊施設と同じ取扱いになる。**

建物の規模や収容人員によっては、スプリンクラー設備や防火管理者の選任が必要となる。

- ※ 届出住宅で、食事を提供するときは、食品衛生法に基づく営業許可も必要となる。

# ○ 「民泊」に係る京都市独自ルール・取組（その2）



## ルール③ 管理者の駆け付けと緊急連絡先の公開

- 住宅宿泊事業法の施設では、緊急事態や騒音の発生などに関しては、**事業者において、未然防止、発生時の解決を図ることが基本。**



これに加えて、**「現地対応管理者」が昼夜を問わず、おおむね10分以内に駆け付けられる**ようにしている。

また、緊急時の苦情などに対応するため、事業者又は「現地対応管理者」等の連絡先を近隣の方にあらかじめ周知することとしている。

※ 旅館業法の許可を得た施設も同様に緊急時などの連絡先を開示することとしている。

## ルール④ 住居専用地域での営業期間の制限

- 従来の旅館業法に基づく、ホテル・旅館・簡易宿所の「宿泊施設」は、住居専用地域で営業はできないが、住宅宿泊事業法の「届出住宅」では、住居専用地域でも年間180日（泊）を上限に住宅宿泊事業が可能となる。

そこで、京都市では、**良好な住居の環境の保護を目的とする住居専用地域では、1月15日の正午～3月16日の正午に限り、住宅宿泊事業を認めることとした。**

**営業日数や営業期間の制限を超える営業は、旅館業法違反となる。**

- ※ お住まいの住宅で自ら住宅宿泊事業をされる場合や京町家を活用した事業で現地対応管理者を京都市が認める範囲に設置する等の要件を満たす場合には、180日（泊）まで営業が可能となる。

## 旅館業に係る京都市独自ルール・取組 (平成30年6月改正)

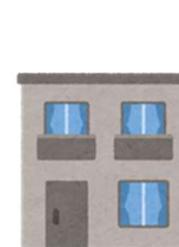
- **営業者等の常駐・駆け付け義務（施設外玄関帳場）**

緊急の事態のほか、周辺にお住まいの方からの苦情や問合せに迅速、適切に対応するため、**営業者等は、人を宿泊させる間、施設内にいなければならない。**

ただし、**小規模宿泊施設（一棟貸し、宿泊定員1組9名以下のみ）の特例の適用施設（施設外玄関帳場設置施設若しくは京町家活用施設）にあつては、施設からおおむね10以内（道のり800m以内）の場所に使用人等を駐在させ、昼夜を問わず駆け付けられるようにすることとした。**



（施設内での駐在）



又は



（施設外玄関帳場）

（おおむね10分以内（道のりで800m以内）で到着できる場所に駐在）