京都市の「民泊」の適正な運営等に係る新たなルール（案）に対する市民意見募集の報告について

１　意見募集期間

平成２９年１２月５日（火）～平成３０年１月１２日（金）

２　意見数について

⑴　意見数

意見総数：１，２３５件

意見者数：４８７者（団体を含む。）

⑵　御意見を頂いた方の属性（４８７者）

ア　応募方法

郵送等※	ＦＡＸ	電子メール	意見募集専用ホームページ
１２５	９９	４２	２２１

※　郵送等には，持参も含みます。

イ　関わり

旅館業 (旅館・ホテル)	旅館業 (簡易宿所)	開業予定者	施設の周辺住民	その他	不明
１４	２２	１２	２６５	１２９	４５

ウ　年齢

20代未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	不明
2	１６	５６	７９	７５	114	７８	１１	５６

エ　性別

男性	女性	不明
２６４	１６９	５４

オ　居住地

市内	京都府内 （京都市域を除く）	日本国内 （京都府域を除く）	日本国外	不明
４１７	８	１７	２	４３

⑶　御意見の内訳

意見区分		意見数（件）	割合
⑴　「民泊」及び本市のルール案全般について	ア「民泊」の法制度と本市の検討状況	39	3.2%
	イ　本市の「民泊」の考え方	43	3.5%
	ウ　目的	12	1.0%
⑵　住宅宿泊事業法に基づく「民泊」営業のルール	ア　住居専用地域における営業期間の制限	114	9.2%
	イ　「民泊」の営業が認められない住宅	42	3.4%
	ウ　事業者の条件	25	2.0%
	エ　適正な管理運営	265	21.5%
	オ　宿泊施設の安全・衛生の確保	54	4.4%
	カ　地域との調和を図るために必要な措置	138	11.2%
	キ　京町家を活用する住宅宿泊事業の取扱い	8	0.6%
	ク　ルールの見直し	2	0.2%
⑶①　旅館業法に関するルール（住宅宿泊事業法に係る本市独自ルール（案）と同内容のもの）	ア　営業者の条件	6	0.5%
	イ　適正な施設管理	8	0.6%
	ウ　共同住宅における営業	3	0.2%
	エ　地域との調和を図るために必要な措置	60	4.9%
⑶②　旅館業法に関するルール（旅館業施設に関する本市独自のルール（案））	ア　玄関帳場等における面接の実施	21	1.7%
	イ　宿泊者への利用規約（ハウスルール）等の説明	8	0.6%
	ウ　苦情等への対応	45	3.6%
	エ　標識の掲示	14	1.1%
	オ　共同住宅における施設の構造基準	8	0.6%
	カ　宿泊者の避難路の確保等	2	0.2%
⑷　全ての宿泊施設に関係すること（共通の事項）	ア　宿泊者の責務	3	0.2%
	イ　指導監督	68	5.5%
	ウ　施設の運営状況等の公開	9	0.7%
	エ　営業実態のない施設の職権による廃止	1	0.1%
⑸　その他		237	19.2%
合計		1,235	100.0%

３　主な意見と本市の考え方

※　全ての意見の要旨については別添参照

⑴　「民泊」及び本市のルール案全般について

主な意見	本市の考え方
①　ルール案に全面的に賛成する。	頂いた御意見を今後の取組に活かし，本市にふさわしい「民泊」の実現に向け，取り組んでまいります。
②　市は必要であれば，住宅宿泊事業法を上回る規制をかけることも，同法の趣旨に反しない限り，肯定的に解されるべきである。	
③　市のルール案は，住宅宿泊事業法の趣旨である「民泊」推進に反対するものであり，また，過剰な規制となるものである。	住宅宿泊事業に係る適正な営業を確保し，その振興を図るという住宅宿泊事業法の目的にのっとり，本市においても，地域の実情を踏まえた住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため，本市独自のルールを策定しております。

⑵　住宅宿泊事業法に基づく「民泊」営業のルールについて

〇　住居専用地域における営業期間の制限

主な意見	本市の考え方
①　営業できる日数をゼロ日とすることを国は認めない方向に強く牽制しているが，これは違憲である。そのような牽制に引きずられる必要は全くない。	**＜住居専用地域での営業期間制限について＞** 住居専用地域は，住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域として，これまで宿泊施設の立地が認められてなかった地域です。住宅宿泊事業法の施行に伴い，住居専用地域においても住宅宿泊事業が可能となりますが，本市においては，住居専用地域にも多数の観光資源が存在することなどから，住民の生活環境に多大な影響を及ぼすおそれがあるため，同地域を営業期間の制限の対象としました。 なお，その他の地域においても本市の実情に応じた管理のルールを定めるなどの対応により，トラブルの発生を抑止し，適正な運営を確保してまいります。 **＜営業期間の制限について＞** 住宅宿泊事業法第１８条においては，合理的に必要と認められる限度において，期間を定めて，住宅宿泊事業の実施を制限することができるとされています。 また，平成２９年１２月２６日に示された住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）等においては，条例
②　住居専用地域においては，ゼロ日規制とすべきである。	
③　住居専用地域以外の地域や１月２月以外の期間についても「民泊」を規制すべきである。	
④　対象地域，期間については，きめ細やかな検討をしたうえでさらに限定すべきである。	

⑤　宿泊需要が高まる繁忙期こそ「民泊」を認めるべきである。	で住宅宿泊事業の実施を年中制限することは適切ではないとされています。 　こうしたことから，本市においては，年間の宿泊客数の推移や民泊通報・相談窓口に寄せられた通報等の受付件数などから，多数の観光客の来訪が見込まれる時期について，住居専用地域における住宅宿泊事業の実施を制限することにより，住民の生活環境に与える影響の抑制を図りました 　なお，当初のルール（案）においては，３月～１２月の住宅宿泊事業の実施を制限することにより，１～２月のみを実施可能な期間としておりましたが，パブリックコメントに寄せられた御意見等も参考に，営業を制限する期間について，更に検討を行った結果，１月上旬には正月の観光需要があること，春の観光シーズンが３月下旬から始まることなどから，住宅宿泊事業の実施を制限する期間を見直すこととし，1月１５日から３月１５日までを住宅宿泊事業の実施期間とすることを検討しています。

○　「民泊」の営業が認められない住宅

主な意見	本市の考え方
①　無許可営業を行っていない旨の誓約書や新築物件における「民泊」の営業制限期間について，短すぎるのではないか。	住宅宿泊事業法は，現在旅館業法に基づく許可を得ないまま営業している違法な民泊を追認するものであってはいけません。 　このため，届出に当たっては，旅館業法に違反した状況がないかを報告いただくこととしました。 　現在，無許可営業の事実が判明した場合，直ちに営業を中止し，可能であれば許可を取得したうえで，適正に営業するよう指導していること，また，無許可営業施設は住宅宿泊事業法の届出要件を欠いており，改めて生活の本拠として一定期間使用される必要があることなどを踏まえ，報告いただく期間を設定しています。 　ただし，住宅宿泊事業法の届出は，旅館業法違反の事実を治癒するものではなく，当該違反行為については引き続き，公訴時効（３年間）を迎えるまで，処罰される可能性があります。また，平成２９年１２月の旅館業法改正により無許可営業が重罰化（６月以下の懲役又は，１００万円以下の罰金又はその併科）され

	たことに御留意ください。 　国のガイドラインでは，民泊専用の新築投資用マンションにおいては，住宅宿泊事業へは実施できないとされています。 　このため本市では，新築物件に関しては，届出の前に一定期間継続して入居者の募集が行われている必要があると考えており，その基準を３箇月としたものです。

○　事業者の条件

主な意見	本市の考え方
①　家主居住型の事業者の居住期間をもっと長くすべきではないか。	住宅宿泊事業法第１１条第１項第１号の規定等から，家主居住型の住宅宿泊事業者については，当該届出住宅に生活の本拠を置いていることが，前提となるものと考えます。 　国のガイドラインにおいては，「生活の本拠を置く」とは，短期間ではなく，一定期間継続して居住の実態があることとされております。 　これを踏まえ，本市においては，その基準を３箇月と設定したものです。

○　適正な管理運営

⑺　緊急時や苦情又は問い合わせに対応するための体制（「駆け付け要件」の設定）

主な意見	本市の考え方
①　適切な管理運営として，管理者又は家主の常駐を必須とすべき。管理者がいるから，宿泊者のマナーが守られているという面は大きい。	住宅宿泊事業法においては，住宅宿泊管理業者に施設の管理を委託することを認め，また，住宅宿泊管理業者について，施設への常駐は求めておりません。 　一方で，住宅宿泊管理業者には，周辺住民からの苦情や問い合わせに対しての適切かつ迅速に対応する義務が課せられており，また，これらを含め，緊急事態への対応も必要であることから，本市においては，昼夜を問わずおおむね１０分以内に駆け付けられる範囲に管理者が駐在することを義務付けることとしました。 　なお，駆け付け要件の実効性を担保するため，人員体制など詳細については，頂いた御意見も参考に，引き続き検討してまいります。
②　管理者は，施設内に常駐すべきであり，駆け付け要件を設定するなどの例外を設けるべきではない。	
③　１０分以内や半径８００メートル以内といった距離基準に加えて，夜間も含め常時駆け付けられる体制も要件とすべきである。	

④　８００メートル以内，かつ，おおむね１０分以内を目安として駆け付け要件を設定することは，営業の自由に対する重大な制約となるため，反対である。	住宅宿泊事業法では，周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては，適切かつ迅速に対応することが事業者の義務となっており，国のガイドラインも緊急時には，「自らも現場に急行して対応することが必要である。」と示されています。本市においては，住宅宿泊事業を実施するに当たって，この規定を遵守し，適正な運営を確保するため，おおむね１０分以内に駆け付けられる範囲に管理者が駐在することが必要であると考えております。 なお，火災等の緊急事態が発生した場合には，迅速に駆け付け，応急対応を行うとともに，消防機関等に対する宿泊客や施設に関する情報提供などの協力により，緊急時の対応をより的確なものとする必要があり，本市の消防救急活動の実態も踏まえ，「おおむね１０分以内」としています。 また，改正旅館業法に係る国通知（「簡易宿所営業における玄関帳場等の設置について」（平成２９年１２月１５日生食発１２１５第３号））において，約１０分で駆け付けが可能であることが緊急時に迅速に対応する体制の基準として示されています。
⑤　駆け付け要件は３０分以内を目安とすべきであり，８００メートルなどといった距離の規制は課すべきではない。緊急時の対応（火災や犯罪）は消防や警察が対応すべきであり，管理者が対応する必要はない。	

㈠　宿泊者であることがわかるゲストパス（身分証）の交付

主な意見	本市の考え方
①　ゲストパスの携行は反対である。	ゲストパスの交付は，共同住宅や袋路内において，居住者が宿泊者と宿泊者以外の部外者とを識別することができるようにすることにより，居住者の不安感の低減に資するものと考えております。 なお，宿泊者のゲストパスの携行は，努力義務としています。
②　ゲストパスの携行に意味があるとは思えない。	

㈡　共同住宅及び袋路（通り抜けができない細街路等）内に所在する建物における営業

主な意見	本市の考え方
①　管理業務契約書と建物使用細則書で禁止する規定があれば，「民泊」使用不可とする条例を定めてほしい。	共同住宅で行われる「民泊」は，同一の建物内に居住者と宿泊者が混在することになるため，共用部分を両者が共に使用すること，また，どの居室で営業されているのかが住民にも宿泊者にも分かりにく

② 共同住宅を宿泊施設にしないことが基本である。	いことなど，戸建てと異なる問題があります。 そこで，住宅宿泊事業法においては届出時に当該マンションにおいて民泊営業が可能であるかどうかを確認する仕組みになっております。 なお，本市においては，分譲マンションにお住まいの方に対して，管理規約の改正により民泊の営業の可否を明らかにするようお知らせをしています。 また，共同住宅における住宅宿泊事業の実施に当たっては，共同住宅の入口部分に届出住宅の部屋番号や宿泊予定人数を掲示することや，宿泊者への共用部分の使用方法の説明等を求めることにより，適正な運営を確保し，周囲の方々の不安の払拭を図ることとしています。

㈤ 適正な廃棄物処理が行われているかの確認（事業系ごみとしての処理）

主な意見	本市の考え方
① 家主居住型「民泊」からのごみ処理も一律に廃棄物処理業者に出さなければならないという案には反対である。	住宅宿泊事業における廃棄物の処理については，廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき，事業活動に伴って生じた廃棄物として住宅宿泊事業者が責任を持って処理しなければならず，国のガイドラインにおいてもその旨が明確に示されておりますので，廃棄物処理業者への委託など，適正に処理していただくようお願いいたします。

㈥ インターネット上の宿泊仲介サイトへの掲載に当たって，事業者に施設住所，詳細な地図等の施設情報の掲載を求める点。

主な意見	本市の考え方
① 宿泊者に対してはもちろん，タクシードライバーにも場所が伝わる地図が必要である。	宿泊客へのサービスの向上を図るため，住宅宿泊事業者等には宿泊客に対し，所在地情報や詳細な地図などの情報提供を義務付けますが，プライバシー保護の観点等から，インターネットサイトを通じて宿泊客の募集を行う場合に，当該サイトに地図等の詳細な情報を掲載することは推奨するにとどめています。
② 家主居住型の場合，インターネットで所在を公開することは，個人情報の公開となるため妥当ではない。	

○　宿泊施設の安全・衛生の確保

主な意見	本市の考え方
①　袋路，細街路の「民泊」は禁止すべきである。	住宅宿泊事業法においては，届出住宅が袋路や細街路にあることをもって実施を禁止できるとはされていません。 このため，本市では，袋路や細街路にある届出住宅における住宅宿泊事業の実施に当たっては，火災等の緊急事態が発生した際の，宿泊者の安全の確保を図る必要があると考えています。 このため，１．５メートル以上の幅員の避難通路を確保させることとし，確保できない届出住宅については，宿泊者の避難上の安全確保のため，次の要件を求めることとしています。 ・宿泊者定員は５名以下（１組に限る） ・おおむね同じ公称町内のエリアへ管理者の設置 ・避難経路の安全性の向上 ・耐震性の向上

○　地域との調和を図るために必要な措置

主な意見	本市の考え方
①　「民泊」の許可は，地域住民の多くの賛同，しっかりとした説明会などを重ねることが大事である。	本市においては，地域と調和した「民泊」が京都にふさわしいものとの考えの下，地元自治会等への事業計画の事前説明や地元自治会等への加入，住宅宿泊事業の運営に関する協定書の締結などにより，地域活動への参加，協力に努めるよう求めています。 なお，協定書は，事業者と地域住民との信頼関係を前提として締結されるものであるため，本市としては，協定書の締結義務を課すのではなく，両者の自発的な意思に基づいて協定書の締結に向けた話合いがなされるよう取り組んでまいります。
②　「民泊」オーナーの顔がみえない施設は受け入れられない。しっかりと地域住民に説明し，理解を得ることが必要である。	
③　「民泊」営業の際には，周囲の環境のことも配慮し，地元への説明会や地元自治会との協定書の締結を義務付けるべきである。	

○　京町家を活用する住宅宿泊事業の取扱い

主な意見	本市の考え方
①　町家の維持のために民泊を活用することには賛成するが，どこでもだれでも開業できるのは反対である。	京町家を活用する住宅宿泊事業であっても，旅館業法をはじめ，建築基準法，消防法その他関係法令を遵守することが前提となります。そのうえで，住居専用地域における特例については，生活環境の悪化防止及び京都の文化体験に資するものとする観点から，次の要件を定めることとします。 ・宿泊者定員は９名以下（１組に限る） ・おおむね同じ国勢調査の調査区内のエリアへの管理者の設置 ・建物の外部及び内部において伝統的な形態及び意匠を有する京町家で実施 ・京町家の特徴や由来，そこで受け継がれてきた生活文化について面接により説明

○　ルールの見直し

主な意見	本市の考え方
①　民泊新法の立法者が予期しない事態に迅速に対応できるため，見直しを「３年を経過した場合」は原則にとどめ「ただし，緊急の対応を要する事態が生じた場合はこの限りではない。」との文言を追加するべきである。	住宅宿泊事業法も施行後３年での見直しを行う旨の規定があり，本市もこれに合わせて，規定を設けることとしました。 頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。

⑶　旅館業法に関するルール

①　住宅宿泊事業法に係る本市独自ルール（案）と同内容のもの

○　営業者の条件

主な意見	本市の考え方
①　営業者は京都市民又は京都の企業であるべきである。	国外居住者や外国法人が営業者となる事例も増加していることから，日本国内に代理人等を置くことを求めることとしました。 なお，条例により，営業者の居住地等を限定することは，困難と考えます。

○　適正な施設管理

主な意見	本市の考え方
①　ごみ出しのルールを徹底すること。（市の回収ではなく事業者にて回収させるべきである。）	御指摘のとおり，利用者が出すごみを含め，旅館業及び住宅宿泊事業に伴い排出されるごみについては，家庭ごみではなく事業ごみとして適正に処理されるよう，利用者への周知も併せ徹底を図ってまいります。

○　地域との調和を図るために必要な措置

主な意見	本市の考え方
①　地元説明会や協定書締結を義務付けるべきである。	前触れなく営業が開始されると，周辺にお住まいの方に不安や不信感を与え，トラブルになることもあることから，近隣にお住まいの方に対する事業計画の事前説明を営業者に義務付けることとし，また，町内会等から説明会の御要望があれば，真摯に対応するよう求めております。 なお，協定書は，事業者と地域住民との信頼関係を前提として締結されるものであるため，本市としては，両者の自発的な意思に基づいて協定書の締結に向けた話合いがなされるよう取り組んでまいります。
②　地元合意がない場合，許可しないとすべきである。	

②　旅館業施設に関する本市独自のルール（案）

○　玄関帳場等における面接の実施

主な意見	本市の考え方
①　対面での対応は義務化するべきである。	本市においては，京町家の一棟貸し等を除き，簡易宿所営業であっても，条例により玄関帳場等の設置を義務付けています。 玄関帳場等では，宿泊しようとする者の受付，鍵の受渡し，宿泊者名簿の記載，ハウスルールの説明などを行うため，当然，宿泊者と面接することとなります。 しかしながら，近年，一部の営業者においては，玄関帳場における面接を適正に行うことなく，施設を利用させる事例が見受けられることから，玄関帳場等において面接を行うことを条例により明確化することとします。

	なお，京町家の一棟貸し等，玄関帳場の設置義務を免除している施設についても，これまでどおり施設内での面接を必ず行うよう求めてまいります。
②　ＩＣＴの活用が可能であるから，玄関帳場での面接の実施，ハウスルールの説明は合理性がない。	改正旅館業法に係る政省令案において，玄関帳場等の代替設備としてＩＣＴを活用した設備を認めていく方向が示されていますが，現時点ではまだ確定したものではありません。 今後の政省令等の改正状況を見極めつつ，頂いた御意見も参考に，本市における取扱いについて，検討を進めてまいります。

○　宿泊者への利用規約（ハウスルール）等の説明

主な意見	本市の考え方
①　宿泊者が周辺住民から受け入れられることを目的として説明すべき。	京都市市民憲章に掲げるとおり，市民が宿泊者をあたたかくお迎えできるよう，周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する事項等を的確に宿泊者に説明し，宿泊者による迷惑行為の抑止を図ることを営業者に指導してまいります。
②　多言語で説明することを義務化するべきである。	営業者が宿泊者等に対し，ハウスルールを含む周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する事項及び施設の使用方法に関する事項等を説明するに当たっては，必要に応じて，外国語で説明することを義務付けることとしています。

○　苦情等への対応

<table>
<tr><th>主な意見</th><th>本市の考え方</th></tr>
<tr><td>①　施設内の管理者の常駐を義務化するべきである。</td><td rowspan="2">本市では，京町家の一棟貸し等を除き，簡易宿所営業であっても，条例により玄関帳場等の設置を義務付けています。
玄関帳場は，従業員が待機し，来客の都度面接等を行う場所であり，また，防犯や不健全な営業の排除の観点から宿泊客の出入りの確認等を行うため，宿泊客の出入りや滞在中については従業員が常時駐在していることが望ましいと考えます。
玄関帳場の機能等については，今後の旅館業法に係る政省令等の改正状況を見極めつつ，頂いた御意見も参考に，本市における取扱いについて，検討を進めてまいります。</td></tr>
<tr><td>②　１０分以内での駆け付けを義務化し，施設から８００メートル以内に管理者を駐在することを義務化すべきである。</td></tr>
</table>

○　標識の掲示

主な意見	本市の考え方
①　その施設が許可を得た適正な宿泊施設であることを周辺住民や宿泊者が一目で分かるようにすべきである。	宿泊施設ごとに，公衆の見やすい場所に，宿泊予定者が容易に宿泊施設を識別できる標識の掲示を義務付けてまいります。

○　共同住宅における施設の構造基準

主な意見	本市の考え方
①　当該規制については，コストもかかりすぎるものであるため，旅館業法の範疇を超えた過度な規制である。	共同住宅における「民泊」営業については，住民と宿泊客の生活動線が重なることや同一の建物内にあることから騒音等住民の生活環境への影響が大きく，また，「オートロックの意味がなくなり不安である」など防犯防災上の不安，問題を訴える声も多いことから，望ましいものとはいえません。 このため，共同住宅内で住宅と旅館業施設が混在することのないよう，旅館業施設と他の施設の区画をこれまで以上に明確に求めることとしています。

○　宿泊者の避難路の確保等

主な意見	本市の考え方
①　消防車が侵入できないほどに道幅が狭い地域では，宿泊施設の営業を許可すべきではない。	袋路や細街路にある旅館業施設については，火災等の緊急時に宿泊者が安全に避難できるよう，建築基準法における取扱いを準用し，条例により避難通路の十分な幅員を確保し，避難に支障のないよう管理することを義務付けることとします。

⑷　全ての宿泊施設に関係すること（共通の事項）

○　宿泊者の責務

主な意見	本市の考え方
①　宿泊者の責務は，設置者＝管理者の義務であり，条例上で明確にすべきである。	住宅宿泊事業及び旅館業の適正な運営を確保するために，基本理念を示したうえで，本市，住宅宿泊事業者並びに旅館業者等，観光旅行者その他の滞在者及び市民の責務を定めることとします。

○　指導監督

主な意見	本市の考え方
①　条例違反者に対して，５０，０００円以下の過料では少なすぎる。 ②　規制の実効性確保のため，もっと罰則や指導権限を強化すべきである。	無許可営業など不適正な営業により，住宅宿泊事業法若しくは旅館業法又はこれらに基づく命令等に違反した場合は，各法に基づく処罰（最大，１年以下の懲役若しくは１００万円以下の罰金又はその併科）を受けることとなります。 一方，これとは別に，本市独自ルールを遵守させ，「民泊」の適正な営業を確保するため，条例及びこれに基づく命令に違反した場合に，行政罰である過料（上限５万円）を科すこととしています。

○　施設の運営状況等の公開

主な意見	本市の考え方
①　違法民泊の取締りと並行して，優良な民泊への取計らいも必要である。	優良事業者認定制度の実施等について，頂いた御意見も参考に検討してまいります。

⑸　その他

主な意見	本市の考え方
①　周辺住民からの苦情については，その内容や対応について行政に報告する義務を課すべきである。	住宅宿泊事業法においては，住宅宿泊事業者等は周辺住民からの苦情等に適切かつ迅速に対応しなければならないとされていることから，苦情等への対応状況について報告させることは，事業者自身の適正な営業に対する意識の向上を図り，また，事業者の監督に当たる本市が営業の状況を把握するうえで，非常に有効であると考えます。 頂いた御意見については，今後の取組の参考とさせていただきます。