

# 資料4

## 論点



# ○ 京都市における住宅宿泊事業の考え方



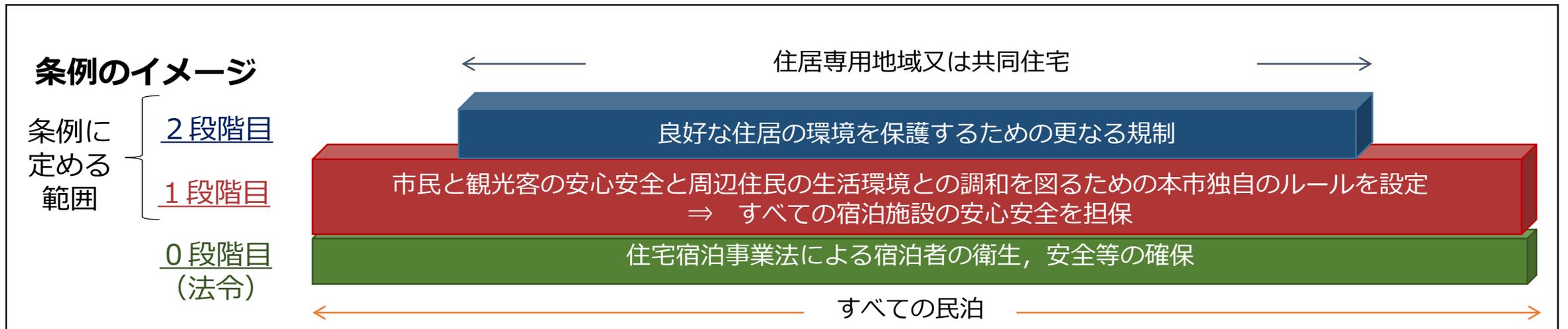
- 1 市民と観光客の安心安全を確保するとともに、周辺住民の生活環境との調和を図ることが重要である。
- 2 住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域である「住居専用地域」や、複数の住民が共同で居住する「共同住宅」などについては、特に配慮する。
- 3 京都の文化体験、観光客と市民との交流に資するなど、付加価値を持ち、旅館業法の許可が得られないものが、住宅宿泊事業に適する。

## 【住宅宿泊事業の好適事例】

- ・住居専用地域にある京町家
- ・ホームステイ型施設
- ・農家民宿 など

⇒ 上記の考え方を基に、住宅宿泊事業法令において明確に対応されていない課題等について、条例により措置することを検討。

※ 第18条の実施期間の制限については、住宅宿泊事業法令において条例に委任あり。  
その他の事項については、法令による委任ではなく、法令の範囲内で実施条例を規定する予定



## ■ 論点【営業者等の要件等】 ～ 1段階目 ～



課題	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 所有者と現地管理者（清掃，管理）等が異なる場合，営業者（運営を統括し，責任を負う者）が明確ではなく，行政の指導監督の困難さやトラブル発生につながっている。（旅館業営業許可においては，申請者が国外在住という事例も珍しくなくなっている。）</li><li>○ 事業者から周辺住民への説明等がなく，周辺住民との信頼関係が構築されていない。</li></ul>
法，政省令等による対応	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 住宅宿泊事業者が衛生確保や苦情への対応等の義務がある。ただし，家主不在型の場合は，委任を受けた住宅宿泊管理業者がその義務を負う。</li><li>○ 営業者の住所地の要件に関しては規定されておらず，国外居住者も住宅宿泊事業を行うことができる。</li><li>○ 営業者から周辺住民への事前説明を行うことが推奨される予定。（国からの聞き取りによる）</li><li>○ 営業者の地域貢献については規定されていない。</li></ul>
論点	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 行政指導の実効性を担保するための方法</li><li>○ 周辺住民等への事業計画の説明と信頼関係の構築</li><li>○ 自治会・町内会への加入，協力などの地域への貢献</li></ul>



課題	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 現に無許可営業が行われている施設・営業者も住宅宿泊事業の届出を行うことができる。</li><li>○ 新築物件が住宅宿泊事業に活用されることは、人の居住の用に供する施設を宿泊に提供するという法本来の目的に反する恐れがある。</li><li>○ 住宅宿泊事業法の届出施設が賃貸営業を行った場合、宿泊客か居住者かの判別ができず、営業日数の確認が困難となる。</li></ul>
法, 政省令等による対応	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 住宅宿泊事業に活用できる住宅は、「生活の本拠に使用するもの」、「入居者募集が行われているもの」、「随時居住の用に供されるもの」と規定され、現に無許可営業が行われている施設や新築物件でも届出が可能となる予定である。(国からの聞き取りによる)</li><li>○ 営業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数を定期的に報告しなければならない。(法第14条)</li></ul>
論点	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 無許可営業を行っている施設・営業者への対応</li><li>○ 新築物件の取扱い</li><li>○ 住宅宿泊事業法の届出施設において賃貸契約がなされている期間の把握</li></ul>



<p>課 題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 宿泊施設に管理者が常駐せず，本人確認や鍵渡し等のための宿泊者の面接も行わないケースが多い。</li> <li>○ 宿泊施設であることの標示がなく，宿泊者が施設にたどり着けない，周辺住民の家と間違えるなどのトラブルが頻発している。</li> <li>○ 騒音等のトラブル発生時の苦情窓口や緊急時の連絡先がわからないため，対応に苦慮している。</li> <li>○ 宿泊者による騒音やタバコのポイ捨て，写真撮影など，周辺住民への迷惑行為についての苦情も多い。</li> </ul>
<p>法，政省令等による対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出住宅は，公衆の見やすい場所に，標示を掲げることが義務付けられており，家主不在型の場合は緊急連絡先を標示に記載することが義務付けられている。（法第13条）</li> <li>○ 届出住宅の設備の使用方法に関して外国語を用いた案内，移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供等を義務付けられている。（法第7条）</li> <li>○ 宿泊者名簿を備え付けることが義務付けられている。（法第8条）</li> <li>○ 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明が義務付けられている。（法第9条）</li> </ul>
<p>論 点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 苦情や問い合わせ等への迅速かつ適切な対応（特に家主不在型）</li> <li>○ 宿泊者との面接（本人確認）</li> <li>○ 迷惑行為防止に係る説明内容とその手段</li> </ul>



課題	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 住宅宿泊事業法の届出施設は住宅を宿泊施設として活用するため、旅館業法等により通常の宿泊施設に求められている安全や衛生に係る構造設備基準を満たさない場合が想定される。</li></ul>
法, 政省令等による対応	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 住宅宿泊事業で使用する家屋内に、台所、浴室、便所、洗面設備などの設備が設けられていることが規定されている。(法第2条)</li><li>○ 各居室の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃など、宿泊者の衛生の確保を図ることが義務付けられている。(法第5条)</li></ul>
論点	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 設備要件の設定 (宿泊者の需要を満たすための便所や洗面設備等の適切な数など)</li><li>○ 衛生管理の基準の設定 (宿泊者1人当たりの寝室面積、衛生設備の清掃や寝具カバーの交換頻度など具体的な管理方法)</li></ul>

# ■参考 旅館業法と住宅宿泊事業法における構造設備基準等の比較



		旅館業法（簡易宿所）	住宅宿泊事業法	
構造設備基準	客室	室数	制限なし。ただし、2人以上定員の客室数が客室総数の過半数以上	規定なし
		面積	延床面積33㎡（宿泊者数を10人未満とする場合は、3.3㎡×宿泊者数）以上	床面積に応じた宿泊客の制限であって厚生労働省令で定める。
	入浴設備	宿泊者の需要を満たすことができる規模を有すること。	台所、浴室、便所、洗面設備その他当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める設備が設けられていること。	
	洗面設備	宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模を有すること。		
	便所	宿泊者の需要を満たすことができる適当な数を有すること。		
	窓面積	客室床面積の8分の1以上とすること。	規定なし	
その他	適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。	規定なし		
衛生措置基準	1人当たりの寝室面積	洋室：3.0㎡（階層式寝台を置く場合にあっては2.25㎡）以上 和室：2.5㎡以上	規定なし	
	その他	換気、採光、照明、防湿及び清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置を講じなければならない。	定期的な清掃その他の宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置であって厚生労働省令で定めるものを講じなければならない。	

※ 旅館業法においては、この他、国のガイドライン（旅館業における衛生等管理要領）に基づき指導を行っている。



課 題

- 住宅宿泊事業から排出されるごみは、事業系廃棄物として適切に処理しなければならないが、家庭ごみとして排出されているケースがある。また、不法投棄として検挙された事例がある。

法, 政省令  
等による対  
応

- 廃棄物の処理方法を担保させる規定はない。

論 点

- 事業系廃棄物として適正な処理の担保



課 題

○ 住環境への影響

居住者にとって、共同住宅での民泊は隣りの住人が毎日入れ替わるようなもの。静謐で穏やかな住環境への影響が懸念される。

○ セキュリティの低下

通常、住民の関係者以外は立ち入らないマンション内に不特定多数の人間が出入りすることになる。オートロックが形骸化するなど、セキュリティが低下することにより、住みづらさだけでなく住宅としての価値の低下にもつながる。

○ 共用部分の利用

キャスター付きの大きなスーツケースの恒常的な搬入出などにより、廊下、エレベーター等の共用部分の損耗が早まる可能性があることや、来客用駐車場、ロビーや娯楽施設が宿泊者に占拠されるなど、共用部分の利用に不公平が生じている。

○ 賃貸住宅の流通数の減少による賃料の高騰

共同住宅の空き室が住宅宿泊事業として活用されると、賃貸住宅として市場に流通する室数が減少するため、賃貸契約する場合の賃料の高騰する恐れがある。

○ 賃貸契約における更新拒絶

共同住宅において住宅宿泊事業を開業するため、既存の賃借人の賃貸契約を更新しないケースが発生する恐れがある。



法, 政省令  
等による対  
応

- 賃貸共同住宅における家主の承諾の確認  
住宅宿泊事業の届出には、家主が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃貸・転貸を承諾したことを証する書面を添付する。
- 分譲マンションにおける管理規約の確認  
国において、民泊営業の是非を各分譲マンションの管理規約に表明するよう通知がなされており、管理規約において民泊を禁止することとした場合、当該分譲マンションでの民泊営業は認められない。  
なお、管理規約において民泊に対する方針が表明されていない場合は、管理組合の総会・理事会決議を含め、組合として禁止する方針が決定されていないことを届出の際、確認する予定とされている。
- 借地借家法（第28条）により、賃貸契約の更新を拒絶する場合は、正当な事由が必要とされている。

論 点

- 設備構造・管理運営の要件  
異なる用途（住宅と宿泊施設）が壁一枚で共存するために必要な要件を特別に設ける必要があるか。
- 分譲マンション管理規約によらない居住者合意の確認  
管理規約の改正や管理組合の総会・理事会決議が法の施行に間に合わなかった場合の対応



課題	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 良好な住環境への影響 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であり、集客施設（店舗や事務所、宿泊施設等）の立地が制限されている。こうした地域に無秩序に民泊施設が乱立することは、不特定多数の流入を生み、騒音等の問題を発生させ、生活環境との調和が図られないだけでなく、良好な住環境の維持にも支障をきたす恐れがある。</li></ul>
法、政省令等による対応	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 合理的に必要と認められる限度において、区域を政令で定めるところに従い、条例で定めるところにより、区域を定めて、宿泊事業を実施する期間を制限することができる。（法第18条） ※ 法第18条の区域の設定について、現段階において、住居専用地域（用途地域）を区域設定の対象とすることは示されていない。また、完全規制（営業期間0日）は、合理的に必要と認められる限度を超えるとされている。</li></ul>
論点	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 生活環境の悪化防止を目的とした営業日数の制限 法第18条に基づく民泊施設の営業日数の制限</li></ul>



<p>課 題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 京町家の保全・活用 京町家は、職住共存の都市の営みが蓄積されてきたものであり、歴史都市・京都固有の趣きある町並み、個性豊かで洗練された生活文化の象徴で、魅力あるまちづくりに欠くことができない市民の貴重な財産であるが、この7年間で約5,600軒が減少し、市内残存数は約4万軒となっており、空き家率も14.5%となっている。京町家を安心安全に活用する選択肢を広げ、次世代に継承していくことが急務である。</li> <li>○ 宿泊客と市民の安心安全の確保等 住宅宿泊事業法の届出施設は、建築基準法上「住宅」として扱われることから、旅館・ホテルへの用途変更に伴う規制が適用されない。住居専用地域や十分な幅員のない路地内などにあるものについては、市民の安心安全を確保するための措置等を検討する必要がある。</li> </ul>
<p>法, 政省令等による対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ なし</li> </ul>
<p>論 点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 京町家の利活用を進める施策, 緩和策</li> <li>○ 住居専用地域や十分な幅員のない路地内にある京町家を届出施設として活用する場合に安心安全を担保するための追加措置等の必要性</li> </ul>

※京町家について： 建築基準法施行（昭和25年）以前に建築された木造の建築物であって、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠を有するもの。