

本日の会議を欠席された委員からの意見

第2回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議における意見

国連世界観光機関駐日事務所代表
首都大学東京特任教授
本保芳明

第2回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議の検討内容について、以下の意見を提出する。なお、本意見については、内容について十分に検討する時間がなかったため、今後変更も有り得るものであることを申し添える。

1 住居専用地域地区における規制

規制の方向性については賛成致します。60日という営業日数制限を課すことの実効性担保の手段を詰めることが最重要と理解します。

営業を認める時期を1月及び2月に制限するとの考え方については、一定の理解をするところですが、その合理性については留保するところがあります。特に、家主居住型の中には、真のシェアリングエコノミーとして奨励すべきところもあると考えますので、これらについては、時期の制限及び60日ルールの妥当性を慎重に検討する必要があると考えます。

2 共同住宅における取り扱い

検討案に基本的に賛成します。ただし、宿泊施設としての利用予定の住民への告知及びゲストパスの携行については、一つの方向性としては理解しますが、実効性の担保は容易ではなく空振りになる懸念があるところ、慎重に検討が必要と考えます。

3 京町家の取り扱い

京町家の動態的保全、活用の観点から、その方向性に合った特別ルールを設定するとの考えに賛成します。他方で、民泊ルールとして緩和したルールを設定、適用する分だけ、保存・保全に関しては要求水準を高いものとしてバランスを確保する必要があると考えます。緩和されたルールの下で京町家を収益施設として利用し、その間好ましからざる改変等をして、民泊利用が終了した途端に、無価値な存在として遺棄されるような事態を懸念します。

4 無許可営業物件及び新築家屋の取扱い

無許可営業を行っていない旨の誓約書の提出については、無許可営業施設が相当数存在すると想定される実態に鑑み、無許可施設を潜行させ却って規制の実を損なう恐れもあるところ、慎重に検討を要すると考えます。

5 その他

本件は、地下経済化するとともに国際化している問題への取組であるため、想定外のことが多々発生する可能性があるところ、適時適切な見直しが必要と考えます。また、民泊に関しては、仲介業者が大きな役割を果たしていることから、当該業者が社会的責務を適切に果たすよう、監督官庁である観光庁と連携して取り組んで行くことが重要と理解します。場合によっては、優良な仲介事業者とは、市が連携協定を締結する等して、積極的に取り組み、逆に法令違反の民泊業者を多く抱える仲介業者については、そのことが対外的に分かるようにする等法令順守、社会的責任の全うを促して行くことも考慮に値するのではないかと思います。

1. 生活環境の悪化防止を目的とした営業日数の制限

- ・ 京都の魅力を理解し相応の消費を行う上質な観光客を誘致する方針の京都市において、生活環境を悪化させず、かつ、観光客がある程度ゆったりとした時間と空間の中で京都を堪能するため、繁忙期に営業日数制限を行うことは検討に値する選択肢だと考えます。
- ・ 1～2月は制限せずに3月～12月の間に120日などの方法も考えられるが、繁忙期の中でもトップシーズンである時期には、安全対策の観点から営業日数制限をかけることも考えられます。京都のトップシーズンは容量限界の状況であり、また、トップシーズンは旅館業法上の認可を得ている宿泊施設にとって高い料金を設定できる利益を稼ぐ時期であり、この時期に市場原理に即した料金体系をもたない民泊が大量に出回ることによる混乱も懸念されます。
- ・ 実施後数年間は社会実験ととらえて、京都市民と観光客の双方にとってよい着地点を見出すために見直しと改善を行っていくことが望ましいのではないかと考えます。
- ・ 京町家については、耐震や防火対策を施していること、定期巡回による見回りと緊急時における一定時間内の駆け付けを要件に、営業制限の対象外としても良いと考えます。

2. 大学周辺での規制

- ・ 大学生用の物件の多いエリアを特定し、民泊ではなく大学生への賃貸に活用されるよう、当該エリアでの民泊営業日数の制限を行ってほしいと思います。

3. 本人確認の方法

- ・ 原則施設内において対面で本人確認を行うことに賛成するが、リピーターについてはテレビカメラの活用之余地もあるのではないかと考えます。問題発生時に、記録されたカメラ映像が役立つこともあるかもしれません。

4. 家主居住の確認について(政省令に方法が示されていなければ)

- ・ 家主が申請物件を生活の本拠地としている実態があるかどうかについて、水道・光熱費等の書類にて確認する必要があるのではないかと思います。

5. 禁止事項や慎んでほしいことの周知

- ・ 民泊利用者に遵守してほしいことを説明する際には、禁止事項を羅列するだけではなく、京都市民がどういう価値を大切に、どんな哲学のもとに、そのルールを継承し続けているのかについて解説し、説明に重みを持たせてほしいと思います。

6. ベストプラクティスの提示による誘導と制度全体の見直し

- ・ 京都における望ましい民泊サービスの優良事例を広く周知し、住宅宿泊事業者の意識向上に努めてほしいと思います。
- ・ また、3年間程度の実施の後に成果検証を行い、京都市における民泊の制度の見直しを行っていくことが望ましいと考えます。

以上