

関係団体意見

○京都府生活衛生営業指導センター 参考 2－1

○京都府旅館ホテル生活衛生同業組合
○京都観光旅館連盟 } . . . 参考 2－2

○京都府宅地建物取引業協会 参考 2－3

○京都府域個人タクシー組合 8 団体 (※) 参考 2－4

※代表：全京都個人タクシー共済共同組合

○公益社団法人全日本不動産協会京都府本部 参考 2－5

○一般社団法人日本旅館協会京都府支部 参考 2－6

○A i r b n b 参考 2－7

○京都ホームシェアリングクラブ 参考 2－8

○一般社団法人日本ホテル協会京都支部 参考 2－9

○一般社団法人京都簡易宿所・民泊協会 参考 2－10

○京都府行政書士会 参考 2－11

○公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部 参考 2－12

○市内旅館組合（下京，中京，東山，左京，右京・左京） . . . 参考 2－13

※参考 2－1～2－11 については，第 1・2 回会議でも配布

平成 29 年 9 月 15 日
(公財) 京都府生活衛生営業指導センター
理 事 長 山 岡 景 一 郎

意見

「住宅宿泊事業法の条例化にあたって」

京都には、文化として息づく「おもてなし」がある。これを守り続けなければならない。

今般、京都では、観光客の急増により、混雑、騒音、マナー違反等様々な問題が生じており、特に「民泊」においては、近隣住民の生活やタクシーの業務に顕著に影響が生じている。

そうした中、今年の 6 月、「住宅宿泊事業法」（いわゆる「民泊新法」）が国会において成立し、「民泊」の積極的な活用を推進している業界においては、ますます活気づいている。

京都は、法律だけを守ればよいという考えでは不十分であり、まず京都に住み、町内会に入っていて仲良くなるという習慣がある。家の前で掃除をしていれば、通りすがりの旅行者に声をかけ、道案内をするという素晴らしい交流も生まれる。投資目的だけの金儲け主義では、京都が壊されてしまうことが恐ろしい。

安心安全が大事であり、その前提として法令遵守は当然であり、平穏な住環境を守る住民の意向を十分に理解した上で事業をするべきである。

しかし、現在においても横行している違法なヤミ「民泊」については、その実態の把握も困難であるため、条例においては、厳正な規制の構築が不可欠である。

そこで、違法不適切施設の管理・指導には、警察のみならず警備会社等民間会社とも連携のうえ、1 室ごとの個別確認、ビルの所有者への賃借人の確認、利用確認等、人権に十分配慮しつつ、実行力のある手法をとれる運用体制とすべきである。

また、旅館業法並みの構造基準や衛生管理要件、建物の耐火基準、避難経路の確保など、明確に定めるべきである。

さらには、施設の営業日数の把握は、営業日数を玄関等目に付きやすい場所に標示するなど、厳正な管理・把握を可能とすべきと考える。

法律の遵守と近隣住民の方々の平穏が確保され、昔から続く京都らしい、やさしく美しい「おもてなし」の実現がなされる制度となるよう強く要請する。

平成 29 年 8 月 7 日

京 都 市 長
門 川 大 作 様

京都府旅館ホテル生活衛生同業組合

理事長 小野 善



要 望 書

「住宅宿泊事業法の条例化にあたって」

今般、成立した住宅宿泊事業法に基づき、京都市として制定される条例に関して以下の点について当組合は強く要望します。

この法律は、近年の急速なインパウンド需要の伸びにこたえる応えるために、空いている住宅を活用して本来住宅である建物を、一時的に宿泊施設の用に供して宿泊事業を行うことを一定の要件のもとで認め、既存の建築基準法や旅館業法の規制を大幅に緩和し、オリンピック等を控えた宿泊需要増に応えようとするものであります。背景にインターネットによるネットワーク社会の急激な普及とシェアリングエコノミーの国際的潮流という要素があります。ネット上の書き込みによって劣悪な商品は駆逐され、良い商品は生き残る、消費者は自己責任の名の下で安全性の高い商品を選べば良いという考え方であります。

然し忘れてならないのは、宿泊施設の安全性はロコミのなかでは極めて評価しにくい物であり、厳しい安全基準がクリアされているかどうかは行政の許認可の有無に頼らざるを得ないのが現実であります。また今年にはいって新規ホテル、簡易宿所の新設や営業許可が急激な伸びをみせ、宿泊施設の供給過剰の兆候が見られ始めています。稼働率の低下、宿泊単価の下降が数字となって現れております。賃貸住宅業界においても空室率の上昇もあって民泊事業への参入期待はたかまっています。このように宿不足の状況も変化しています。

そんな中で我々業界が一貫して訴えてきたのは競争環境の同一化即ちイコールフットイングと、「家主居住型」は問題が少ないと考えますが、空きマンション等を利用して営業する「家主不在型」は、テロや反社会的組織等の温床になり易く、観光振興にはならないという事であります。事故があれば需要は一気にしびみますし、地域住民に与える影響は甚大なものであります。

従って条例においては、宿泊客の安全と地域住民の安心に主眼をおいた内容にしてください。

- ① 全域の営業日数は、60日を上限としてください。この60日は、連続した日数とし、届け出の時に、かならず営業日を記載し、その旨ネット上に掲示すると同時に玄関等目につきやすい場所に掲示すること。
- ② 集合住宅の営業日数については30日を上限とすること。①同様事前に届け出しネット上、玄関等の目につきやすい場所に営業日を掲示すること。
- ③ 住居専用地域での、民泊営業は原則できないこととする。認めるとしても営業日数の上限は30日とすること。
- ④ 第8条第一項「宿泊者名簿の備え付け」には、外国人の場合パスポートのコピーを必要とし、インターネットでの送付では本人確認ができない為必ず対面確認を必要とする。
- ⑤ 鍵の受け渡しの方法はかならず、管理人による手渡しとする。
- ⑥ 上記④⑤の為に管理人の24時間常駐を義務化する。

- ⑦ 第14条「定期的に都道府県知事に報告」とあるが、年一回以上とし、たとえ宿泊実績がゼロであっても報告の義務を課す事。
- ⑧ 第2条第1項2号「その他の家屋」については、新たに民泊用に新築した家屋は「空き家の活用」という法制定の目的から逸脱するので、住宅宿泊事業の対象とはならないとすること。
- ⑨ 第2条第3項の営業日数のカウントは、1日を12時から翌日の12時までとするとしても、チェックイン、チェックアウトの時間確認（営業していたかどうかの捕捉）のため、今後開発される（消防法令適合通知書のある）火災報知器と連動した人感センサー等を、すでに届け出たものも含めて全ての民泊施設は装着する義務を課す事とすること。
- ⑩ 火災報知器の設置については、消防署の消防用設備検査済証の確認が届け出時に必要となる旨明記すること。
同時に旅館賠償責任保険への加入義務も旅行者の安全のために明記すること。
- ⑪ 仲介事業者については、海外に本社のある事業者であっても、必ず京都市内に事業所を置かなければならない事とする。
同時に宿泊税の代行徴収義務者とする。
- ⑫ 民泊開業により住民等が被る新たな負担対策として、京都市を窓口とした地元自治会または連合会等地域住民団体との協定書の締結を義務化すること。

以上の12項目を旅行者の安全と市民の安全安心のために要望します。

12項目のうち、一部具体的な方法についての提案は別紙参照ください。

別紙要望書参照ください

- ① 同様に、住宅宿泊事業者が営業しているかどうか、玄関の標識だけでは近隣の住民にはわかりません。見えにくい場所に貼られては意味がありません。大きさや貼る位置を細かく規定してください。
- ② 認めないのが無理なら、営業日数を30日以内とする。
- ③ 木造住宅密集地（路地奥の袋小路）風致地区、学校教育法第一条に規定する学校から周囲110m以内、児童福祉法第7条に規定する児童福祉施設から周囲110m以内等も含む
その他の地域指定については、別紙のとおり
- ④ 旅館ホテル同様にパスポートコピーの5年間保存義務
- ⑦ 報告内容として、契約している管理業者名、契約している仲介事業者名、営業日数、売り上げ額、利用延べ人数
- ⑧ 新築マンションについては、新築後5年間は民泊として登録を認めないようにしてください。居住または賃貸の募集を行ったチラシ等ではゴマカシがいくらでもできます。住宅宿泊事業者の届け入れ書類には、所有者の「マイナンバー」と、賃貸物件においては「賃貸契約書」の原本、転貸禁止条項があれば所有者の「承諾書」の原本を必要としてください。また区分所有マンションにおいては、民泊が認められている「管理規約」のコピーと管理組合理事長の民泊事業使用許可証（原本）が必要。
- ⑩ 仲介事業者は施行前に仲介事業者の登録を受け付けるとされていますが、その時点で違法民泊を掲載していれば登録できないようにしてください。施行後も仲介している民泊をすべて報告させる義務を負わせてください。同時に民泊は仲介事業者経由でないと予約を受け付けられないようにするべきと考えます。
更に仲介事業者に対して、APIの公開を義務づけることによって営業日数の捕捉が可能となります。同時に事業者の届け出番号をサイト上に掲載（標識を含んだ玄関の画像も含めて）させることによって、不法民泊の把握も可能となります。

最後に、昨年の厚労省の調査で無許可の違法民泊（調査中、もしくは物件が特定できなかったものも含めて）が全体の83.5%にも達している現状をしっかりと踏まえていただき新法施行前に徹底的な取り締まりが行われなければ、日本は無法地帯になってしまいます。悪貨が良貨を駆逐するような事態にならないようしっかりとした条例をもって全国の範となる京都モデルを作るべきと強く要望します。

③のその他地域

- ☆ 住居専用区域、市街化調整区域、木造住宅密集地、温泉地、タワーマンション
- ☆ 景観法に基づく景観形成地区、景観条例に定められた地区
- ☆ 風致地区、歴史的風土保全区域、街並み整備事業の区域
- ☆ 文化財保護法による伝統的建造物群保全地区
- ☆ 国宝・重要文化財・名所指定・著名庭園が存在し、地域における観光の中心となっている地区
- ☆ 国立公園・国定公園内
- ☆ 学校教育法第1条に規定する学校から周囲110m以内（旅館業法に準拠）
幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校
- ☆ 児童福祉法第7条に規定する児童福祉施設から周囲110m以内（旅館業法に準拠）
助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター
- ☆ その他社会教育に関する施設で条例で定めるものから周囲110m以内
図書館、公民館、都市公園、博物館、スポーツ施設など

宣 言

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会及び同会員は、不適法な「民泊」が火災・防犯・衛生上の大きなリスクを抱えるとともに、騒音、ごみ処理など周辺住民の生活環境を脅かすなど大きな社会問題となっている現状に鑑み、ここに改めて、

○違法な「民泊」には加担せず、適法で周辺環境に調和した良質な民泊等宿泊施設の提供に協力していく

○「しない、させない違法民泊！」をスローガンに、会員及び従業員に徹底していく

ことを宣言します。

平成 29 年 2 月 28 日

(公社) 京都府宅地建物取引業協会

会 長 千 振 和 雄

京都市長 門川大作様

平成29年7月4日

全京都個人タクシー共済協同組合

理事長 小 野 高 明

要 請 書

住宅宿泊事業法の条例化にあたって

先日、国において成立した住宅宿泊事業法に基づき、京都市として制定が予定されております条例につきまして、以下の点について当組合は、強く要望致します。

条例化に当たっては、タクシードライバーはもとより、観光客の皆様、市民の皆様の安心安全が図られることを望んでおります。

「民泊」制度については、観光立国の推進、地方創生の観点からも、観光振興と地域社会の発展の両立を図る持続可能なものとし、それぞれの地域の実情に合わせて、地域活性化の原動力となるよう、運用していかねばなりません。

つきましては、住宅宿泊事業法の条例化に当たり、宿泊施設として必要な内容を明示していただくとともに、地域の実情に応じて柔軟な運用ができるよう、下記のことを要請します。

記

1. 住宅宿泊事業法の条例化に当たっては、関係者が適切に運用することが可能となるよう、必要な基準を定めていただきたい。登録外施設に対しては厳正なる対応をお願いしたい。
2. 民泊施設については、当該住所に何ら目印がない施設が多数見受けられ、タクシー乗務員が発見できず四苦八苦している状況がある。法 13 条で規定された標識のほか、京都市で統一したマークや連絡先番号を屋外に表示することを義務付けていただきたい。
3. 民泊施設については、施設商号や住所地・連絡先などの情報を、速やかに電磁式検索可能な形式で情報公開をお願いしたい。また、違法営業申告の窓口を設けていただきたい。
4. 民泊施設については、管理人が不在で鍵の受け渡しをキーボックスなど無人で行う例が多い。旅客によっては鍵の受け渡しまでを乗務員に要求する例も多く、多大な負担である。施設鍵の受け渡しにあつては、原則有人で行うことを義務付けていただきたい。
5. 住宅宿泊管理業務の委託にあたっては、市内に管理人を置くことを義務付けていただきたい。同時に、施設に管理人連絡先も施設に明示することを義務付けていただきたい。
6. 住宅宿泊仲介業については、民泊施設の閉鎖や多重予約など旅客の責にない事由でのトラブル解決のための 24 時間多言語対応可能な専用窓口設置を義務付けていただきたい。
7. 住宅宿泊仲介業では、旅客への予約確認書を日本語も含めて発行すること。当該施設の日本語地図および電話番号を表示させることを義務付けていただきたい。

以上

2017年9月25日

公益社団法人全日本不動産協会京都府本部

<民泊参入オーナーからの意見>

1 行政の相談体制について

- ・複雑でわかりにくく、民泊参入オーナーが相談しやすい体制になっていない。
空き家京町家等のオーナーが気軽にワンストップで相談できる場所が必要。
- ・市民相談窓口を設け、講演会・勉強会を開いて、オーナーにわかりやすく適切な民泊のあり方を伝え、相談できる業者（建築・管理）のあっせんを行い、違法民泊の減少を図る必要がある。市民への啓蒙も必要。

「新築時」

- ①バリアフリー（建築審査）、医務衛生センター、地域消防と、離れた庁舎をたらいまわしにされる感があり、また、審査時間も非常にかかるため、非常に煩雑。
- ②事前申請は主に建築、本申請は運営に関しても審査が加わる点は理解できるが、運営体制に審査に関して、事前の時からもある程度、書類の提出（審査対象とする）をさせれば、周囲の周知体制も含めて準備を行いやすい。
（先に建築をスタートさせて、運営体制を後で整える流れが多い為）

「改装時」

- ①新築と違い、区役所対応となっている。一本化を図っている。
- ②建築における防火の対応と、消防指導による防火対応が混同しやすいため、わかりやすく、指導を一体化してほしい。
（建築の専門家などにはある程度当たり前だが、建物オーナー、運営者などが相談に行った場合、混同され理解しにくい）
- ③空き家問題、京町家の減少問題と併せて、民泊としての運用は京都ならではの有効な活用だと、建物オーナーも考えている場合が多いが、相談先が少なく、専門的な知識が必要になり、建築に対する煩雑さが大きな障害になっている為、結果的に違法民泊を発生させている一因となっていると考える。

2 運営面（近隣対策）についての指導事項

- ・町内会への入会はされるのか（町内会での一斉清掃や、災害時の避難訓練などの参加）
- ・災害時の対応（宿泊者はどのように避難するのか）
- ・帳場が別店舗の場合の連絡など（職員が常駐していない）
- ・ゴミの出し方について（ゴミ置場を設置されているのか、また回収について）
- ・宿泊者なのか泥棒なのかわからない（宿泊者がいる際の明示が欲しい）
- ・スタッフが外国人の場合、日本語対応できるスタッフがいるのか
（宿泊客がさわがしい、緊急時など、24時間対応が可能か）
- ・火気の使用に関しての制限はどのようにされているのか

3 違法民泊について

- ・どのように取り締まるか、方針を明確に
- ・罰則規定についても検討を
- ・民泊は空き家対策の一助になると考えるので、合法民泊の周知を図るべきである。

平成 29 年 10 月 5 日

京都市長 門川 大作様

一般社団法人 日本旅館協会

会長 針谷 了

日本旅館協会京都府支部

支部長 中村 公紀

要望書

住宅宿泊事業法(以下:新法)が29年6月に成立し、1年以内に施行される予定となっております。

条例の制定に当たっては、下記の事項を考慮されますようお願い申し上げます。

1. 安全安心の確保

テロの防止、反社会的勢力の排除など犯罪行為の防止

2. 外部不経済の防止

民泊宿泊者による騒音、ゴミ問題等、地域住民への迷惑の防止

3. イコールフットINGの確保

新法において旅館ホテルの営業許可より緩やかな規制となっており、競争環境を平等にする為には条例において民泊が営業出来る地区と日数を厳しく制限する必要があります。

4. 地域経済の発展、雇用・税収の確保

既存の旅館ホテルは、地元業者からの仕入・購入・契約等により地域経済に大きく貢献しています。また多くの雇用と税収の確保に貢献しています。民泊が多くなれば、これらが減少します。

5. 法律、条例の厳格な施行の為の担当部局の増員

- ① 住宅宿泊事業者の届出時の必要書類の確認、標識の現場確認、2 ヶ月に1度の報告書の確認、市町村の消防・建築指導課等との連携等、膨大な作業量が発生します。
- ② 観光庁が設置する「民泊コールセンター」から多くの苦情、トラブルが寄せられることと思われます。行政として迅速なる行動を求められます。

以上の観点から、実施する区域、期間の制限を条例に盛り込んでください。

下記の区域について、営業日数を30日以内とするよう要望いたします。

【制限する区域の事例】

- (ア) 住宅専用地区、市街化調整区域、木造住宅密集地
- (イ) 温泉地、タワーマンション
- (ウ) 景観法に基づく景観形成地区、景観条例に定められた地区
- (エ) 風致地区、歴史風土保全区域、街なみ整備事業の区域
- (オ) 文化財保護法による伝統地区建造物群保全地区
- (カ) 国宝・重要文化財・各所指定・著名庭園が存在し、地域における観光の中心となっている地区
- (キ) 国立公園・国定公園内
- (ク) 学校教育法第一条に規定する学校から半径 110m 以内(旅館業法に準拠)。幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校
- (ケ) 児童福祉法第七条に規定する児童福祉施設から半径 110m 以内(旅館業法に準拠)。助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター
- (コ) その他社会教育に関する施設で都道府県の条例で定めるものから半径 110m 以内
- (サ) 図書館、公民館、都市公園、博物館、スポーツ施設など
- (シ) 静穏な環境を求める住民が多く居る地域
- (ス) 狭隘な山間部にあり道路事業が良好でない地域
- (セ) 道路幅が狭く、店舗や住宅が密集した地域



2017年10月6日

【提出先】

京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議 御中

【写し提出先】

京都市 産業観光局 観光MICE推進室 御中

Airbnb

京都市における住宅宿泊事業に関する意見書

住宅宿泊事業法は、日本のニーズを反映したシンプルでわかりやすく現実的な法律であると考えています。Airbnb¹のユーザーにとって、日本はアジアで最も人気の旅先です。住宅宿泊事業法の成立は、日本のホストコミュニティ、これからホストになりたいと考えている方々、そして旅行者にとって喜ばしいニュースになりました。

住宅宿泊事業法に基づき住宅宿泊事業が日本全国に広まると、多岐にわたる便益を中長期的に生み出すことになると考えています。Airbnbは、地域社会に配慮し、ホームシェアを含む住宅宿泊事業が持続可能なかたちで日本全国に普及するよう、引き続き、日本政府、地方自治体、ならびに関係者のみなさまと協働させていただく所存です。

これまで、諸外国との都市との連携において、企業の自主努力として、行政への登録を容易に行えるようにする「パススルー登録システム」、オンライン上の相談窓口である「ご近所様相談窓口（Neighbors Tool）」、ビル所有者や大家らが利用状況を容易に管理できる「フレンドリービルディングプログラム」、宿泊税等の代行徴収・納付システム等、行政サービスのお手伝いをさせていただき仕組みを開発してまいりました。京都市においても、関係者のみなさまのご意見を伺いながら、住宅宿泊事業の健全な発展のために努力してまいりたいと考えております。

京都市における住宅宿泊事業に関する新条例も、住宅宿泊事業法のもと、京都市民のニーズを反映した、シンプルでわかりやすく現実的なルールになることを期待し、以下のとおり要望いたします。

1. 家主居住型と家主不在型を明確に区別していただくようお願いいたします。

観光客のニーズが多様化し、求められる観光のかたちも変化してきています。家主居住型と家主不在型を区別し、特徴を考慮したうえで、それぞれに適切なルールの策定をお願いいたします。

¹ 本件の連絡担当者：山本（mika.yamamoto@airbnb.com）、杉山（akiko.sugiyama@airbnb.com）



2. 一般個人が対応できる現実的なルールとなるようお願いいたします。

住宅宿泊事業が普及すると、企業以外の一般個人が観光の担い手として活躍できるようになります。老若男女が参加できるよう、個人情報やプライバシーの保護を徹底し、かつ、日常生活の延長で法令遵守ができるルールの策定をお願いいたします。

3. わかりやすくシンプルな法令の説明資料を作成していただくようお願いいたします。

企業以外の一般個人にとって、法令文書・用語は難解です。一般個人も含む住宅宿泊事業者が、法令について正確に理解し義務を履行できるよう、条例も含め、分かりやすくシンプルな説明資料（リーフレット等）の作成をお願いいたします。

Airbnbは、地域社会に配慮し、ホームシェアを含む住宅宿泊事業が持続可能なかたちで京都市に普及するよう、引き続き地域コミュニティ、京都市役所、ならびに関係者のみなさまと協働させていただく所存です。具体的な条例案を作成された際には、パブリックコメント等のかたちで、誰もが参加できる意見交換の機会を頂戴できたら、京都市民や関係者のみなさまとともに、よりよいルールづくりに寄与いたしたく存じます。

以上

2017 年 10 月吉日

「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」御中

意見書

京都ホームシェアリングクラブ

私たち、京都ホームシェアリングクラブは、居住型ホスト（住宅宿泊事業者）を中心にゲストとの交流を前提に住宅宿泊事業（民泊新法）を運営する一般市民による任意団体です。

京都をはじめ、日本を訪れるたくさんの外国人旅行者が、観光だけではなく、地元の暮らしを体験することに高い興味を持っています。私たちの普段の暮らしそのものが、多くの外国人の旅行者にとって、もっとも魅力的な旅の経験と映っているようです。

私たち個人は、普段の暮らしを少しでも旅人に公開することで、世界とつながり、異文化を学び、人との交流を楽しむだけでなく、経済的なメリットをも享受できます。

旅行者が民泊を通して様々な土地を訪れることで、今まで観光客が訪れなかった地域や、商店街などにも経済的な効果が期待されます。

民泊が急速に広まることで、問題点も明らかになってきていますが、課題点を克服し、「地域も個人も民泊を通して豊かな社会を実現できる」と考えています。

昨年来、私たちは、他の地域のホームシェアリングクラブとともに政府に対して、1) 日常生活の延長で自宅を共有することが叶い、2) 法律の専門家に頼らなくとも簡単に行政手続を完了し、3) 全てのホストのプライバシーが十分に保護される制度となるよう、要望を行ってきました。本年6月に住宅宿泊事業法が成立したことを歓迎しています。

これと同様に、市議会各会派の方々にも来る条例整備に関して要望を継続しています。

また、急増したゲストハウス問題など地域の方々からの相談等に応じたり、共に対処策を考えたりするなど地域の方々と連携して取り組みをはじめているところです。

この度「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」の開催に際し、以下のように改めて意見を表明し、地域・行政・ホストが三方良しとなる京都ならではの民泊の実現につながるよう京都市役所・本会議メンバー各位に願う次第です。

< 1. ホームシェアリングならではの価値について >

- 人と人のつながりがあること

単に空き家、空きスペースを物質的に貸しに出すのではなく、ホストとゲストの交流が存在することで人と人のつながりが生まれます。これが市民外交や異文化・多様性の理解促進につながることを普段の経験から身をもって実感しています。民間人同士が多様に交流しあうことが民泊の醍醐味であり、世界平和の貴重な礎を担うことができると確信しています。世界的観光都市である京都から大いにこれを発信していきたいと切に願っています。

- 収入を得る機会が様々な立場の人に広がること

現役引退後のシニア層や、諸般の事情により自宅を離れることが叶わない人でも収入を得ることができます。シェアリングエコノミーは今まで顕在化することができなかった層に新たな就業の機会を創出し、地域経済の発展に通ずると考えています。実際に、親から受け継いだ京都の貴重な資産である町家の維持費用をホームシェアリングでカバーしている仲間が大勢います。

- 持続可能な観光産業の発展に寄与できること

団体旅行者が繁華街や観光スポットでのみ消費するスタイルから、ホームシェアリングが促進されることで、今まで観光による経済的価値を享受できなかったエリアにもゲストが訪れています。ホームシェアリングの促進が京都市の新しい観光のかたちにつながり、今まで恩恵の無かった地域の方々にも幅広く経済効果を生み出します。また旅行者の京都市内での分散にも寄与し、課題となっている混雑緩和の効果も期待できます。

< 2. 私たちが果たすべきと考える社会的責任 >

- 住宅宿泊事業法に則り、法令を遵守します。
- 適切な納税を行います。現在検討されている宿泊税についても歓迎し、しっかりと納税の義務を果たす所存です。

- 近隣の地域の方々の不安軽減や、町家の保全など、京都ならではの課題に地域・行政の方々と取り組み、持続可能な京都観光産業の発展に寄与いたします。

< 3 . 条例制定とその後の運用について >

- 住宅宿泊事業法の施行後は、同法律の内容に沿って一定の制限を受けて、国で必要とされる安全面等の基準を満たしているものと理解しています。従って基本的には法律に記載されている内容が必要十分であると考えます。
- 家主居住型と、家主不在型についてはそれぞれの特徴を踏まえて、適用するルールを分類し、特に家主居住型は日常の生活の延長上で住宅宿泊事業が実施できるようシンプルな制度が実現することを望みます。
- 住宅宿泊事業法の趣旨に鑑み、日常生活を送る住宅としての設備要件を満たしていれば同事業は可能であると理解します。一般の住宅に要求されていない消火設備などの設置を望む声もあるようですが、これは過剰であり、一般住宅にこれらを整備することは現実的ではないと考えます。
- 住宅宿泊事業法では、著しく生活環境の悪化等が懸念される場合、影響のあるエリアを限定した上で期間を定めて住宅宿泊事業を制限することができる旨言及されていますが、これは単に年間の日数を何日以下とするといった制限や、事業実施の期間が連続していなければならないなどの制限がかけられるものではないと理解しています。
- 住宅宿泊事業法に則り行政に届け出た個人情報の保護の徹底を要望します。家主居住型において、生活の基盤がそこにあり、住所、氏名、連絡先等が開示されれば、詐欺・性犯罪等に悪用される懸念があります。個人情報をインターネット等を通じて縦覧したり各戸外に掲示する必要がないよう要望します。緊急時などの連絡体制と、個人情報の保護の両立ができる運用を願います。
- 家主居宅型であっても24時間の常駐を義務付けるべきとの意見もごございますが、通常の生活を送るなかで、24時間在宅を継続することは非現実的であり、買い物などの一時的な不在は容認すべきだと考えます。また、滞在するゲストも常に住

宅に滞在している訳ではなく、通常の生活の範囲における不在に特段の問題があるとは考えておりません。

- 集合住宅、特にマンション管理組合が存在する場合は、同物件における住宅宿泊事業の実施の可否については住民自治の範囲であり、民と民の契約に基づくことが原則であります。これを条例等で別途規制上乗せされたり、行政からの介入があるべき事案ではないと考えます。
- 持続可能な観光産業の発展のため、行政、地域、住宅宿泊事業者が協働して京都流の民泊を促進していく枠組みが構築されることを願います。

平成 29 年 10 月 6 日

一般社団法人日本ホテル協会京都支部
支部長 福永 法弘

1 民泊について

日本ホテル協会京都支部としては、「民泊」が、住宅宿泊事業法や政省令の範囲内で適正に運営されるのであれば、特段、反対するものではない。むしろ、インバウンド政策や地域活性化に寄与するよう、適切な誘導を行ってほしい。

2 違法な民泊について

- (1) 違法民泊パトロールなど、違法施設に対してすぐに罰則適用できるような体制作りが必要である。
- (2) 無許可施設への立入権限の強化などを行うとともに、罰則については、実効性のあるものにしてほしい。
- (3) 宿泊税を活用して、違法民泊の取締りを専門的に行う部署をつくってほしい。
- (4) 「友人、親戚を泊めている」などの言い逃れによる違法民泊の野放しについては、対策をとってほしい。

3 条例について

- (1) 旅館業法とイコールフットィングになり、かつ、京都の実情を加味した条例制定を行ってほしい。
- (2) 学生マンションが民泊に転用されるなど、学生が住みにくくなっている状況を踏まえ、大学周辺地域での民泊は規制するなどの対策が必要である。
- (3) 路地など、京都らしい景観を残していくことも念頭に置きながら、民泊施策を検討してほしい。

4 その他

- (1) 住宅街では規制すると同時に、賑わいがなくなった商店街などには民泊を誘導するなど、規制区域と誘導区域を分けて民泊を地域活性化に活用してはどうか。また、シャッター商店街の活性化策として、民泊事業者と空き店舗所有者との間の仲介機関の設立を検討してはどうか。
- (2) 京町家保存の観点から、外観だけでなく内装もしっかりと保存して活用する施設には補助制度を創設してはどうか。
- (3) 宿泊施設の運営には、消防・警察・保健の各セクションと密接に関わる必要がある。民泊事業者に対して、適正な運営を目的とした業界団体の設立を促し、各所と連携して運営するよう行政として誘導してはどうか。
- (4) 市が違法民泊対策を行うのは当然として、民泊事業者から成る組織（業界団体）において、適正で良質な民泊のみが市場に出るよう、対策、啓発等が行われることが望ましい。

平成 2 9 年 1 0 月 1 6 日

京 都 市 長
門 川 大 作 様

一般社団法人
京都簡易宿所・民泊協会
会長 長 田 修



意 見 書

「住宅宿泊事業法の条例化にあたって」

住宅宿泊事業法にかかる京都市条例に対する当協会の意見は以下のとおりですので、条例制定において考慮いただきますようお願い致します。

意見の趣旨

- 1 住宅宿泊事業の営業日数は 1 8 0 日とする。
- 2 住宅の建設可能な用途地域全てにおいて営業可能とする。
- 3 共同住宅（賃貸）において営業を認める。
- 4 住宅宿泊施設への管理者の 2 4 時間常駐義務は課さない。
- 5 住宅宿泊事業の開始時において周辺住民の同意の取得を義務としない。
- 6 賃貸住宅管理業登録制度への登録を住宅宿泊管理業者の登録要件とする。
- 7 問題施設へ迅速な報告徴収・立入検査を実施し、各命令を厳格に適用する。

意見の理由

第 1 営業日数 1 8 0 日について

- 1 住宅宿泊事業法第 1 8 条は「住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するために必要があるとき」に限り「合理的に必要と認められる限度において」「区域を定め」「住宅宿泊事業を実施する期間を制限する」ことを認めているにすぎません。
- 2 したがって、いかなる区域や用途地域であっても住宅の建設が可能である限り、住宅宿泊事業の営業は認められており、営業日数を 0 日すなわち営業禁止とすることは住宅宿泊事業法の委任の範囲を逸脱し違法であると考えます。
- 3 営業日数の制限は「住宅宿泊事業に起因する」「生活環境の悪化を防止するため」に認められていますが、生活環境の悪化の存在及び住宅宿泊事業との因果関係が立証さ

れなければ営業日数の制限はできないと考えます。

したがって、営業日数を制限する前に、住宅宿泊事業により生活環境の悪化が生じたことが十分検証されるべきです。

この意味で、現在京都市に寄せられる苦情は主として無許可の民泊に関するものであり、住宅宿泊事業法に基づく手続きをした適法な事業者の行う営業とは質と量において異なることから、民泊に対する苦情が多いという現状をもって住宅宿泊事業の営業日数を制限する根拠にはならないものと考えます。

- 4 以上のような、「住宅宿泊事業に起因する」「生活環境の悪化」が生じないように適正に管理された事業であれば、法は「国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進」することを目的として住宅宿泊事業を広く認めるという立場を明確にしているので、営業日数は上限の180日とすべきです。

第2 用途地域について

- 1 住宅宿泊事業法が認める家主居住型事業は戸建住宅を用いて行うことが想定されています。

したがって、条例において特定の用途地域における住宅宿泊事業を禁止することは、同法第18条の文言、同法が用途地域にかかわらず実施を認めていること、禁止が営業権を奪う効果を生じることからして、同法による委任の範囲を逸脱し違法となるものと考えます。

- 2 京都市においては官公学民の総力をあげて空家となった京町家の保全継承を推進しているところであり、住宅宿泊事業は京町家を保全継承するための有効活用手段となるものです。

現に、京都市旅館業法施行細則第8条は、簡易宿所として利用しうる京町家を都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)が制定される以前に制定された建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)の規定が適用される際に現存するか工事中であった建物に限定しており、いわば都市計画法による用途地域が定められる前から存在していた京町家について簡易宿所として利用することを認めています。これは、建築基準法の制定以前に建築された建物であっても、京町家として文化的価値が認められる場合は、簡易宿所として利用することが、その保全継承に有益であることを認めたことに基づくものです。

それにもかかわらず、用途地域により住宅宿泊事業の可否を定めるとすると、京町家の中に住宅宿泊事業が営めないものが存在しうることとなり、京町家の保全継承という条例の基本的な考え方に齟齬が生じることとなり、この観点からも特定の用途地域において住宅宿泊事業を禁止するという制限は課すべきではないと考えます。

- 3 大阪府の国家戦略特区民泊は、守口市、大東市、泉佐野市、能勢町、忠岡町において工業専用地域を除く全地域での実施を認めているとの実績もあり注目すべきです。

第3 共同住宅について

- 1 「共同住宅」には分譲型の共同住宅と賃貸型の共同住宅が存在しますが、分譲型の共同住宅での住宅宿泊事業は、それを購入し居住する住民により組織する管理組合の自治に委ねるべきであり、この点につき当協会は意見を述べません。

これに対し、賃貸型の共同住宅においては、住宅宿泊事業を認めるべきであり、その理由は以下の通りです。

- 2 住宅宿泊事業法第21条に「共同住宅」とありますので、同法は共同住宅を予定して制定されています。

また、同法第11条第1項は、届出住宅の居室の数が一定以上の場合（同第1号）家主不在型の場合（同第2号）に住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託しなければならないとするのみで、営業そのものの禁止はしていません。

これは、共同住宅であっても、宿泊事業の管理が適正に行われうるのであれば、宿泊事業の対象とすることが、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民経済の発展に寄与するとの法の制度目的（法1条）に合致するのであって、一律に対象外とする合理的根拠に乏しいことを明らかにしたものであるといえます。

したがって、共同住宅における住宅宿泊事業の実施を条例により一律に禁止することは合理的根拠がなく、過度な規制を課するものであって、同法の趣旨に反し違法となるものと考えます。

- 3 適正に管理された共同住宅の方が火災に強く住宅宿泊事業に向いています。

住宅宿泊事業法第2条第1項第1号は「台所」を「住宅」の要件としており、「台所」である以上、コンロなどの火気の使用が予定されておりますので、火災の危険が伴います。

この点、共同住宅の大半は鉄筋コンクリート造や鉄骨造の耐火建築物または準耐火建築物であり、木造の多い戸建住宅よりも火災に強い建築物であることは明らかです。

この他、共同住宅にはゴミ収集施設、駐輪場、日常的な清掃等の環境整備が出来ており、住宅宿泊事業に向いているといえます。

さらに京都市における民間の賃貸共同住宅の多くは専門の業者である後述の賃貸住宅管理業登録業者に管理が委託されておりますので、賃貸共同住宅における住宅宿泊事業の実施環境は整っているものと考えます。

- 4 外国人観光客の宿泊ニーズは共同住宅（賃貸）における住宅宿泊事業にあります。

ホテルの稼働率が80%～90%超で推移する中で、旅館の稼働率は40%から高く60%程度と低迷しております。

これは外国人観光客の宿泊のニーズが食事なしのホテル型に集中し、食事付の旅館型にはないことを示しています。

また、外国人観光客の宿泊ニーズがホテル型に集中したためホテルの稼働率が軒並み上昇し、予約が取りづらいと言われる80%を超え、ホテルの宿泊料金の上昇を招い

ております。

これを放置しますと、京都市は外国人観光客からビジネス利用まで宿泊を希望する者が宿泊できない都市となるのに加え、京都市の宿泊料金は高いという風評をも招き宿泊需要を失うだけでなく、宿泊に伴う飲食や関連するサービスの需要も失うこととなります。

このような事態を防止するためにも、外国人観光客の宿泊ニーズに近い共同住宅（賃貸）を住宅宿泊事業法の下に宿泊施設として供給し、主にホテルよりも安価な宿泊施設を求める外国人観光客の宿泊需要の受け皿にすべきと考えます。

第4 管理人の常駐について

- 1 住宅宿泊事業法第11条第1項第2号は家主不在型の住宅宿泊事業を行う場合には、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託することを義務付けた上で、家主不在型の住宅宿泊事業を認めております。

これは、必ずしも家主または管理人が常駐しなくても、別の手段により宿泊の適正な管理が担保されうるならば、家主不在型の住宅を宿泊事業の対象外とする合理的根拠がなく、むしろ対象外とすることが宿泊需要に対応するとの法の目的を達成しえないとの考えに基づき同法が制定されたことを示しています。

したがって、24時間の住宅宿泊管理者への通報体制が整備されている等の代替手段の有無を問わず、一律に管理人の住宅宿泊施設への24時間常駐を義務とすることは、合理的根拠なく住宅宿泊事業に過度な規制を課すものであり、同法の趣旨に反し違法となるものと考えます。

また、旅館業法、同施行令、同施行規則、同施行条例のいずれにもホテル、旅館、簡易宿所に従業員が24時間常駐することを義務付けた規定はないと聴取しております。

したがって、住宅宿泊事業にのみ管理人の24時間常駐を義務付けることは、同じく京都市内で営業するにもかかわらず、住宅宿泊事業にのみ同種業に比べ不当に過剰な規制を課すものとして法の下での平等に反すると考えます。

- 2 さらに、大田区や大阪市及び大阪府の国家戦略特区民泊においてはITを活用した管理人不在型の宿泊施設の運用がなされている実績があり注目するところです。

また、京都市においても京都市旅館業法施行細則第8条において京町家を利用した簡易宿所に玄関帳場の設置を免除し、従業員不在において営業を認めているところであり、実施の実績において特段の不都合等は無く住宅宿泊事業においても同様の運用をすればよく、管理人の24時間常駐を義務とする合理的根拠に乏しいと考えます

第5 周辺住民への説明と同意について

- 1 住宅宿泊事業法第10条は、周辺住民からの苦情及び問い合わせに対し適切かつ迅速に対応することを求めるのみであり、周辺住民への説明やその同意の取得を義務とはしておりません。

住宅宿泊事業はこれから始まる制度であり、実績がありませんので、どのような事態が生じるかの完全な予測はできず、住宅宿泊事業者の説明にも限界がありますし、この説明を周辺住民が受けても、どんな事態が生じるかわからないものに同意するということは出来ないという判断に至ると考えられます。

このため、周辺住民への説明は実施するとしても同意の取得を義務とすることは、事実上事業の開始を不可能とするものにほかならず、住宅宿泊事業の開始に対して過剰な義務を課しその実施を不当に困難とするものであり、同法の趣旨に反して違法となるものと考えます。

- 2 周辺住民からすると、事前の説明よりも苦情や問い合わせの対応の方がはるかに重要であると考えられます。

住宅宿泊事業の開始時に1回説明を行ったのみで、その後連絡が取れず苦情や問い合わせに責任ある対応がなされない事業者よりも、24時間いつでも繋がる電話番号を用意し、それを住宅宿泊施設に表示し、何らかの事象が生じ連絡が入ったときは、迅速かつ適切に対応する事業者の方が周辺住民は安心できるはずです。

したがって、周辺住民への事前説明は実施するとしても同意の取り付けは不要であり、むしろ連絡先の表示や連絡後の体制の整備の義務を課し、周辺住民の安心安全・トラブル防止解決に繋げるべきと考えます。

第6 賃貸住宅管理業登録制度について

- 1 賃貸住宅管理業登録制度は平成23年国土交通省告示第998号により創設された制度であり、平成23年12月1日より一定の要件を充たす賃貸住宅管理業者を国土交通省に登録しております。

平成28年8月12日には、一定期間以上賃貸住宅管理の実務経験を有する者又は賃貸不動産経営管理士資格を有する者の設置を登録の要件とする改正が行われ、登録している賃貸住宅管理業者が一定以上の賃貸住宅管理の能力を有することを人材の面で担保しております。

なにより、国土交通省に登録された業者ですので、暴力団等の反社会的勢力など登録に不適切な事業者は排除されております。

また、登録の有効期間は5年であり、5年毎に登録を更新する必要がありますので、定期的な登録要件の確認も行われることとなっております。

- 2 前述の通り、適切に管理運営することがトラブルを未然に防止し、近隣住民の安心安全を確保し、近隣住民の理解のもと住宅宿泊事業の持続的な発展をもたらすものであることからして、住宅宿泊管理業者は適切な能力を有する者とすべきところ、管理の対象が「住宅」であり、特に管理が問題となる家主不在型事業が賃貸住宅管理と類似することから、賃貸住宅管理業登録事業者をして住宅宿泊管理業者とすべきと考えます。
- 3 したがって、住宅宿泊管理業者の登録要件として、賃貸住宅管理業登録を要求すべきと考えます。

第7 問題施設への対応について

1 住宅宿泊事業法の附帯決議にある通り、違法民泊は排除しなければなりません。

加えて、近時、簡易宿所の営業許可を取得した事業者が、杜撰な運営を行い近隣住民に多大なる迷惑を及ぼしている例があると聞いており、このような事業者は、住宅宿泊事業者においても現れるはずであり、このような問題施設・問題事業者への対処が課題となります。

2 違法民泊は刑事告発をすべきです。

住宅宿泊事業法の施行後も違法民泊を継続する事業者には旅館業法違反として刑事告発を行うべきであり、違法民泊施設のリネン清掃などを行うことにより管理に携わった者は住宅宿泊事業法第72条第1号違反として同じく刑事告発すべきと考えます。

3 問題のある住宅宿泊事業者は同法に基づく命令等を活用して排除すべきです。

(1) 住宅宿泊事業法第17条は報告徴収及び立入検査につき定め、同法第15条が業務改善命令、同法16条が業務停止命令及び業務廃止命令について定め、同法第73条第2号が同法第16条第1項及び第2項違反行為につき刑事罰を定めておりますので、これらを活用して、問題事業者の排除を図るべきと考えます。

(2) 具体的には以下の例によるべきと考えます。

① 京都市においては民泊通報・相談窓口を設け広く市民からの情報提供を求めていますので、この窓口をさらに拡充して「民泊110番」として市民への周知を図るべきと考えます。

② そして、民泊110番に情報提供がなされた住宅宿泊事業者に対しては、同法第17条に基づき報告徴収及び立入検査を実施し、問題を確認した時点で同法15条に基づく業務改善命令を発するべきと考えます。

③ 業務改善命令を受けた事業者が同法第11条により住宅宿泊管理業者への委託を義務付けられていない場合は、業務改善命令を受けた時点で住宅宿泊管理業者へ委託を義務付けるよう条例に新たな義務規定を設け、業務改善命令が実効的なものとなるような方策を併せて実施すべきと考えます。

④ この業務改善命令を受けた事業者には定期的に報告徴収を行うよう条例により義務を課して業務の改善状況を確認し、問題の改善がない場合は、同法16条に基づき業務停止命令を発し、それでも改善がない場合は、業務廃止命令を発するべきと考えます。

⑤ そして、同法16条の業務停止命令及び業務廃止命令に従わない事業者に対しては刑事告発して司直の手に委ねるべきと考えます。

京行発第 308 号

平成 29 年 10 月 17 日

京都市長

門 川 大 作 様

京都府行政書士会

会長 堀 井 泰 史



住宅宿泊事業法に係る意見書

住宅宿泊事業法の成立並びにパブリックコメントが行われている施行令、施行規則、ガイドラインや条例の整備により、同法に基づく事業が始まろうとしている。京都市においては、同法とも共通点の多い旅館業法に基づく営業に関連して、これまで様々な問題が発生しており、現在も問題が解消したとは言えない状況にある。

本会は、旅館業法における事業者・施設近隣住民・行政の調整役として手続に多面的に関与しており、かかる多角的な視点から住宅宿泊事業法に基づく事業について次のとおり意見を述べる。

第 1 事業者の視点

事業者にとっての中心的な課題は事業の収益性にある。京都市における旅館業の実情に鑑みると、届出の是非そのもの即ち違法民泊という選択も考慮の対象になり得ると考えざるを得ない。

1 事業見込みの不透明さ

(1) 営業日数の算定について

施行規則（案）の基準では、期間内、時間内に出入りする「宿泊者と推定される者」の参入又は除外の方法が明確でなく、仲介サイトが複数にまたがる場合の扱いや悪意のある近隣住民からの通報がなされた場合など、実際の営業日数が正確に算定されないおそれがある。

(2) 旅館業法に基づく事業者の届出の場合

現状、消防法や建築基準法の用途変更の確認申請などを逃れる目的で、旅館営業の用途範囲を区画することで、部分的に旅館営業許可を受けているケースも多い。建物用途自体を「住宅」のまま 180 日以内で営業できる住宅宿泊事業の届出を、この許可

取得区画以外（同一建物で旅館業許可範囲と、住宅宿泊事業範囲が混在するケース）で行った場合の取扱いが不明確であり、日数算定や経費等の事業見込みも立たない。

2 設備及び安全・衛生の確保等について

(1) 初期費用および運営コスト

設備は初期費用であり、衛生の確保は初期費用及び運営コストの双方にかかることから、事業者にとってはいかに安く抑えるかが大きな課題となる。

住宅宿泊事業法が前提とするのは届出であり、許可のような書類提出時の自治体による検査が前提とされていない。また、施行規則（案）にあるような「定期的な清掃」や「定期的な換気」では、旅館業と比して設備（消防関連を含む）や衛生面について事業者が費用をかけない、質の低いものを選択する可能性が高い。

(2) 宿泊客や事業者にとっては、住宅宿泊事業であっても、通常の旅館営業と同様のリスクをもっているにも関わらず、建物用途が「住宅」のまま、営業が可能である。

例えば、現在の施行規則（案）や「宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置に関する告示案」などでは非常用照明や避難経路については明示されているが、旅館営業の際の用途面積等、一定要件を満たした場合の建築基準法や消防法上の義務（界壁の準耐火、建築物としての耐火、火災報知器の設置、消化器等）が不明確である。

3 家主居住型と家主不在型の区分について

(1) 家主不在型の基準が「届出住宅」で行うか否かのみであり、事実上、自己管理可能な場合であっても、住宅宿泊管理事業者に委託しなければならないと考えられる点が合理性を欠く。（隣家等の物件を、それよりも遠方に存する管理事業者に委託しなければならないケースなど。）

(2) 上記(1)とは逆に届出者と同一の「届出住宅」であっても、届出住宅の居室の数が、適切な管理に支障を生ずるおそれが生ずる場合は、住宅宿泊管理事業者に委託しなければならないとされているが、この基準が現段階では示されていない。

(3) 住宅宿泊管理事業者の登録について、欠格要件は一般的形式的なものであり、また現在パブリックコメントにかけられている住宅宿泊管理業関係の内容も、財産的基礎や事業の遂行体制等、表面的な事項のみが求められているにすぎず、「営業施設との距離」や近隣との関係（例えば、町内会や自治連合会が認める者など）が考慮されていない。

かかる制度上では、事業者は安心して管理事業者に事業を委託することはできず、自己管理又は知人、地域住民等への管理委託の方が好ましい場面も容易に想定される。

4 違法民泊の排除について

(1) 上記2の(2)及び1の(2)に関連して、旅館営業などの特殊建築物として扱われる用途と、住宅宿泊事業法による営業の用途が同一建物に混在する場合の建築基準法や消

防法などの取扱いについても不明確である。これは転じて事業開始に伴う要件や費用が不明確であると同時に、事業開始後における違法認定のリスクが払拭できない。

(2) 住宅宿泊事業法第18条では営業上限日数が180日以下（自治体の条例などでこれを下回る可能性も示唆）であるが、日数を超えた場合は旅館業法違反として処分、罰則の対象となると考えられる。

(3) 180日を超えた場合の旅館業法違反はもとより、逆に政府や自治体からの監督を故意に逃れるための住宅宿泊事業者としての届出さえも行わない、いわゆる違法民泊の排除を実現するための担保が弱い。

住宅宿泊事業法の罰則は未届出者の管理事業を営む行為や、住宅宿泊事業を営む届出者の虚偽届出、指導・監督内容に対する違反行為などであり、違法民泊（未届住宅宿泊事業者）ではない。また、旅館業法違反の場合、罰則は軽微であり、現状でも違法民泊業者への抑止力とはなっていない。

(4) 宿泊税の導入により住宅宿泊事業法違反が同時に脱税になり得ることで、一定の抑止力は期待できるが、違反者の判断及び捕捉が不明確であるうちは、届出をすることが「藪蛇」になるという判断をする事業者が一定数発生すると考えられる。

第2 施設近隣住民の視点

施設近隣住民にとっての中心的課題は、宿泊者の迷惑行為やマナー違反であり、これは事業者又は管理者による宿泊者管理の不行届きに起因する。問題を未然に防ぐ管理体制及び問題が発生した際の迅速適切な対応の両面が担保されなければならない。

1 安心・安全な生活環境の保全

(1) 京都市は、観光地と住宅地が密接であり、細街路が点在する密集市街地も多い。これは京都の住環境における大きな特徴であり、宿泊者はかかる環境に魅力を感じ、事業者もこれを売り込んでいるのであるから、本来であれば、近隣住民・事業者・宿泊者のいずれにとっても近隣の生活環境の保全は望ましいことである。

(2) しかし、事業者による収益志向が管理をおろそかにし、宿泊者の迷惑行為に対応しないなど地域住民の生活環境破壊行為を行ってきた。京都市においては、上記(1)の特徴から悪影響も大きく、地域と行政が一体となって対策を強いられている。

(3) 事業者及び管理者は、旅館業施設での悪例を踏まえ、住宅宿泊事業が「住宅」でも行われる点に鑑みて、より強い管理体制にて宿泊者管理を行わなければならない。

2 生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項

(1) 問題の発生を未然に防ぐ管理体制として、施行規則（案）で示されている「騒音の防止」、「ごみの処理」、「火災の防止」は不十分である。

キャスター付きのスーツケース（騒音）、事業ごみとしての収集（ごみ）、喫煙（火災）をはじめ、レンタル自転車の路上駐輪、災害時の避難場所（避難者ではなく

帰宅困難者である点) など、旅館業において典型的な課題となっている内容については条例等で担保されることを要する。

- (2) 問題の発生を未然に防ぐ事業者の管理体制も、近隣住民に周知されなければ安心・安全には繋がらない。かかる周知についての明文化がなされ、加えて近隣住民に必要な体制であることを裏付けるため、町内会長等による管理体制の確認がされた旨を証する書面等を要するといった条項を加えて質的担保を図ることが相当である。

3 問題が発生した際の迅速適切な対応

- (1) 家主居住型の場合は、建物内に家主がいることが前提となるため、旅行等で不在の場合に事業が行えない点が担保されれば足りる。
- (2) 家主不在型の場合、住宅宿泊管理事業者が管理を行うが、再委託が禁止されていることに鑑み、形式的要件のみならず、24時間の苦情・問い合わせ対応を含むリアルタイムの宿泊者管理が実現できる事業者であること、地域住民と信頼関係を築きながら管理を行う管理事業者が管理を行うことを制度上担保すべきである。

4 違法事業者の通報

- (1) 条例等で地域ごとに営業日数や期間その他個別の制限が加わる場合が想定されているが、近隣住民にそれらを告知する方法も併せて規定される必要がある。
- (2) 違法事業者に対して地域住民が直接コンタクトを試みることは避けなければならないが、違法営業が旅館業か住宅宿泊事業かは区別がつかないのが通常であるから、通報や相談窓口の一元化は必須である。

第3 行政手続の視点

住宅宿泊事業施設の設置及び運営について、安心安全及び地域の生活環境との調和の確保を図るため、事業者が講じるべき措置及び京都市が措置する事項を明確にしておくことが求められる。

1 届出制であることから導かれる要請

- (1) 旅館業と異なり届出制であること、監督は市職員が直接担当する場合のみとは限らないこと、旅館業と異なり純然たる事業施設でないことを考慮し、職員の裁量と公平な判断処分がなされるよう、要件等の明確性は旅館業におけるものより詳細かつ個別具体的であることを要する。
- (2) 旅館業法の申請手続における学校照会は、届出において事業者が事前照会することが困難である一方、学校照会の趣旨目的は住宅宿泊事業にも合致する。

観光庁の指針案にある「学校・保育所の周辺地域、長期休暇中を除く月曜日から金曜日」などにおいては、営業に制限を加えて、同様の趣旨目的の実現が図られるべきである。

- (3) 届出は提出をもって手続が完了することから、本人確認の重要性が高い。インターネットによる届出も想定されているが、本人確認はe-tax等と同様のものとなるであろうことから紙面での届出も相当割合にのぼるものと考えられる。窓口（特に代理人による届出）での本人確認の徹底及び厳格化が要請される。

2 法令の遵守の要請

- (1) 施行令や施行規則の用途地域や宿泊施設の構造設備・衛生設備の要件は、届出後の現地調査でなければ実質的に判断できないものであつてはならない。住宅を事業に供することから旅館業以上に未経験者が参入することが想定されるのであるから、事前に明確な基準を示し、事業者が必要な要件、要件を満たしていない場合に必要となる費用、事業開始の日時等を適切に判断できる基準が必要となる。
- (2) 消防法や建築基準法その他住宅宿泊事業者が順守すべき関連法令についても、届出人である事業者自身がセルフチェックできるような方法を提示するのが望ましい。

3 住宅宿泊事業特有の危機管理の要請

- (1) 家主居住型においては、宿泊者・事業者の宿泊時の関係性が密接なものとなり、金品盗難や加害行為、性犯罪、薬物使用などには特に注意を要する。犯罪に至らないまでも宿泊時に値引き交渉が行われるなども想定され、トラブルを未然に防ぐルール作りや啓発がなされるべきである。
- (2) 法施行後の事例の構築などを受けて、定期的に危機管理に関する情報を共有する機会を提供し、地域ごとの勉強会や施設を用いての説明会、押しかけ講座等を実施することで、事業者が宿泊者や地域と継続的な共存を目指すことが適切である。

以上

平成 29 年 10 月 23 日

京都市産業観光局観光 MICE 推進室御中

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
京都府支部支部長 櫻井啓孝

「京都市の民泊に対しての取り組みに対しての意見書」

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部は京都市内の賃貸住宅の約半数の物件を管理する業界団体として京都市の住宅政策などに参加し公益活動を行っております。

今回の民泊新法（住宅宿泊事業法）の施行に伴い昨今より問題となっている 820 万戸の空き家対策の対応策としての要素も考え継続的に続くか確約のない宿泊需要に対して新たな建物を誘致するだけでなくストックの活用を行う事で空き家問題と宿泊需要の調和を考える条例になる事を期待いたします。

我々賃貸住宅を管理する協会として適法な民泊事業が進むよう賃貸住宅のオーナーに理解を深めて頂き既存の賃貸入居者や近隣住民との秩序が維持されるよう進めて行く為にも以下の点にご理解を頂きたく協会としての意見を述べさせていただきます。

1、違法民泊に尽いて

現在の民泊と呼ばれる施設の大半は違法民泊として京都市でも認識をされていると考えます。我々業界団体から見ても宿泊施設が一定の量に達するまで取り締まりを緩和した進め方に見えております。違法で行う民泊は当然近隣住への説明もなく提供されており民泊は近隣住民への迷惑の温床になっているイメージが先行し今後民泊新法で行う民泊と混同された扱いとなっている事も勘案し「通報・相談窓口・専門チーム」等を活用し営業の停止など違反者への対応を敏速に行って頂く事が重要だと考えます。

2、180 日の営業日数に尽いて

新法では 180 日を上限とする日数の制限があると思います。現段階の京都市の方針を聞くと条例を用いて日数を減らす方針と聞いております。ただ何故減らす地域などを設定するのかなど、新法が始まる前に運用もせずに行うのか今一つ理解が出来ません。政府も根拠を持って日数の設定を行っている事と考えますが実質 180 日を下回ると営業上の運用に問題が生じる事は想定できると考えますが事実上の運用を不可能にする日数の削減は好ましくないと考えますので明確な説明と理解を求めたく思いま

す。

3、近隣住民との調和に尽いて

我々の賃貸住宅管理のノウハウを活用し近隣住民との安心・安全を一定基準に確保し近隣住民よりクレームが出ないと言う事は無いと考えますが、既存の町屋を活用した京都市が推奨する民泊であっても同じ問題が生じていると想定しますので違いの明確に説明しないと矛盾した制度となる事が考えられます。

4、空き家問題の観点から考える民泊

関西では万国博覧会（昭和 45 年）が開催された時期に沢山の宿泊施設が建築されたと聞いております。大きなイベントの終了後一定時期が経つと需要が先に細り宿泊施設経営者が廃業に追い込まれたケースがあったと聞いております。現在国内に 820 万室を超える空き家があり京都市としても対策など行っている中で宿泊需要が旺盛な時期に建てて駄目になれば壊すと言うスクラップアンドビルドの考え方となる事が想定される中で空き家を活用するのが最も望ましいと考えますので有識者の方にも意見の聴取をお願いし、条例を考えて民泊の促進に取り組んで頂きたいと考えております。

5、住居地域での民泊に尽いて

民泊ブームとなり住居地域でも可能と聞いております。新規参入者などが住居地域の物件を高値で購入し民泊として運用する場合に住居地域に住もうとする方が、無駄に住宅価格が上がり過ぎ適正な価格で購入が出来ない状況が発生すると考えます。その点に尽いてもエリアなど考えて進めて頂く事を希望します。

上記の点が現段階で危惧する内容となりますので新しい事を試しながら慎重に進めてもらう事を当協会としては希望します。

平成29年10月27日

京 都 市 長
門 川 大 作 様

京都下京旅館組合

組合長 山 本 孝 明

京都中京旅館組合

組合長 敷 下 誠

京都東山旅館組合

組合長 大 藤 政 治

京都左京旅館組合

組合長 中 村 貞 正

京都右京・左京旅館組合

組合長 磯 橋 克 康

要 望 書

「住宅宿泊事業法の条例策定への要望」

私たちは、住宅宿泊事業法の施行に際し京都市が制定される条例について、以下の事を強く要望します。

昨今のインバウンド客急増による宿泊について、旅館業法の許可を得ずに違法な事業を行っているものが利用者による指定方以外のごみ処理・夜間の騒音等地域住民への迷惑、さらに多くの不特定外国人の近隣家屋等への出入りによる治安上の不安などが発生しています。

観光都市京都は、「京都市市民憲章」にある「わたくしたち京都市民は、旅行者をあたたくむかえましょう。」により成り立っています。しかし、地域住民や旅行者が不安を感じることもある現状においては、観光都市京都といえるでしょうか。

法的に秩序のある都市づくり推進にむけ、現行法の順守の上に足らずの対策となる行政に私たちは共に進んでいくべきと考えています。

今般の住宅宿泊事業法の京都市条例には、こういったことを重点的に下記の条例化をしてください。

記

住宅宿泊事業法の京都市条例では次の事を、市民の安全安心と旅行者の安全のために要望します。

- ① 全域での営業日数は、連続した60日を上限としてください。営業日届け出時に記載し、そのことをネット上に掲示すると共に玄関等に掲示すること。
- ② 上記に加え、集合住宅については営業日数については30日を上限とすること。
- ③ 住居専用地域での、民泊営業は原則できないこととする。認めるとしても営業日数の上限は30日とすること。
- ④ 「宿泊者名簿の備え付け」には、外国人の場合パスポートのコピーを必要とし、対面の上必ず本人確認を必要とする。
- ⑤ 鍵の授受はかならず、管理人が利用者との対面により手渡しとする。
- ⑥ 上記④⑤の為に管理人の24時間常駐を義務化する。
- ⑦ 新たに新築した家屋は「空き家の活用」という法制定の目的から逸脱するので、住宅宿泊事業の対象とはならないとすること。
- ⑧ 旅行者の安全のため、施設は火災報知器を設置のうえ消防署の消防用設備検査済証を提示し、さらに旅館賠償責任保険への加入を義務すること。
- ⑨ 仲介事業者については必ず京都市内に事業所を置かなければならない事とする。
同時に宿泊税の代行徴収義務者とする。
- ⑩ 民泊開業により住民等が被る新たな負担対策として、京都市を窓口とした地元自治会または連合会等地域住民団体との協定書の締結を義務化すること。

以上