

「民泊」の法制度と本市の検討状況

住宅宿泊事業法では、旅館業を営む場合に、旅館業法に基づく自治体の「許可」を必要としているのとは異なり、事業者は「届出」をするだけで住宅宿泊事業の実施が可能となっています。

また、住宅宿泊事業法において、条例への委任が明確に示されている事項が限定されていることもあり、自治体が「民泊」に関する条例を制定するには法的に的確な対応が求められます。

一方で、本市においては、旅館業法に基づく許可を取得していない無許可営業の「民泊」が横行し、これまでに2,800件を超える苦情、相談があり、平穏な市民生活を脅かす状況が発生しています。

そこで、本市では、観光、法律、住環境、経済、学生等様々な分野で活躍されている方々を委員とする「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」を立ち上げ、京都市における「民泊」の在り方をしっかりと議論するとともに、法律の範囲内において、市民の皆様と観光客の安心安全の確保や、市民生活との調和を図るためのルール(案)を検討してまいりました。

今後、このルール(案)をもとに、上記検討会議に参加された法律の専門家からの御助言もいただきながら、市民、企業、関係団体等からの意見も踏まえ、条例、規則、ガイドラインなど、規制の内容にふさわしい形式を検討します。

なお、簡易宿所の管理者の在り方をはじめとした旅館業法関連のルールについては、この冊子に記載したルール(案)に加えて、今後予定されている旅館業法改正の内容を踏まえた事項について、別途、検討します。

本市の「民泊」の考え方

本市では、「民泊」の適正な運営等に係るルール(案)の策定に当たって、以下の考え方に基づき検討を進めました。

- ①市民と観光客の安心安全及び地域住民により形成されてきた生活環境との調和の確保を大前提に、京都ならではの「おもてなし」を提供でき、また、持続可能な宿泊環境を追求します。
- ②良好な住居の環境を保護するために定められた「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、住宅をそのまま宿泊施設とする「民泊」の営業による影響を特に受けやすいため、生活環境の悪化を招かないよう十分に配慮します。
- ③京都の文化体験、観光客と市民との交流、地域の中で育まれてきた生活文化の保全と継承に資するなど、「民泊」ならではの付加価値を重視します。

目 的

ルール(案)は、上記の本市の「民泊」に対する考え方の実践に当たり、住宅宿泊事業法及び旅館業法による全国一律の規制・基準に加え、本市の実情を踏まえ、「民泊」の適正な運営等に関し必要な事項を定めるものです。

市民の生活環境に影響を及ぼす迷惑行為等の防止、市民と観光客の安心安全の確保及び公衆衛生の向上並びに宿泊客による京都の文化体験や市民との交流の促進、本市の生活文化の保全・継承を図ることにより、京都ならではの「おもてなし」を提供でき、かつ、持続可能な宿泊環境の整備に寄与することを目的とします。

住宅宿泊事業法に基づく「民泊」営業のルール

① 住居専用地域における営業期間の制限

※住居専用地域においては、良好な住居の環境を保護するため、原則、旅館業法上の宿泊施設の営業が認められていないことや、住宅地と観光地が混在する本市の住宅事情等を考慮し、「民泊」営業による生活環境への影響を最小限に抑えるため、次のとおり、営業期間の制限を行います。

- ①市内の住居専用地域においては、3月から12月までの間は営業をしてはならない期間とします(これにより、営業期間が1月及び2月に限定され、営業日数の上限は約60日となります。)
- ②ただし、いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業や本市が定めた基準を満たす京町家において実施する住宅宿泊事業(P5項目7)は除きます。

② 「民泊」の営業が認められない住宅

※無届・無許可の「民泊」の営業は、旅館業法違反として処罰されます。また、「民泊」の営業を目的として建設された投資マンションなどは、宿泊者と住民の交流促進や空き家の活用といった住宅宿泊事業法の趣旨に外れるものとされています。このため、本市では、このような「民泊」の営業を認めないこととし、次のとおり、届出に当たってのルールを設けます。

- ①無許可営業を行っていない旨の誓約書の提出
営業の届出時に、当該施設において、少なくとも過去3箇月の間、旅館業法に基づく許可を取得しないまま旅館業の営業をしたことがない旨の誓約書の提出を求めます。
- ②新築物件における「民泊」営業の制限
新築物件において「入居者の募集が行われている家屋」として営業の届出を行う場合は、建物の登記日から起算して少なくとも3箇月間継続して、生活の本拠として使用するための目的での入居者の募集を行ってから営業の届出を行うよう求めます。
- ③賃貸営業に係る報告(「民泊」と賃貸住宅の併用に係る報告)
住宅宿泊事業の営業の届出を行った住宅について、賃貸借契約等により人の居住の用に供したときは、営業の廃止の届出又は住宅宿泊事業法に基づく定期報告と併せて、当該契約の期間等の報告を行うよう求めます。

③ 事業者の条件

※住宅宿泊事業の適正な実施のため、事業者となる方に次の取組を求めます。

- ①家主居住型の事業者の継続的な居住
家主居住型の住宅宿泊事業については、営業の届出を行おうとする家屋等に、当該届出までに3箇月以上継続して事業者が居住していることを求めます。
- ②国内における連地体制の確保
住宅宿泊事業を行う事業者が日本国内に住んでいない又は国内の会社ではない場合には、日本国内に営業の管理を行う代理人を置くこと等により、本市の指導監督等に適切に対応できる体制を設けることを求めます。

④ 適正な管理運営

※住宅宿泊事業法に基づく「民泊」は、本来、事業者が自ら住んでいる住宅の空き部屋等に利用者を宿泊させるものであり、旅館業のような許可は不要とされています。住宅宿泊事業の営業に当たっては、法の考え方に沿った適正な管理運営を行っていただくよう、次のようなルールを設けます。

① 接客等の実施（原則、対面による本人確認、人数確認及び迷惑行為防止に係る説明）

事業者は、原則として、施設内において、しっかりと対面で本人確認、人数確認を行い、また、施設使用に当たって周辺の迷惑となる行為をしないよう説明することや緊急時の対応等について説明することを求めます。ただし、対面でなくても、これと同等程度の方法（確実に本人確認、人数確認等が実施できるものに限り。）がある場合は、当該方法によることも認めます。

② 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）

住宅宿泊管理業務を行う者は、原則として、営業時間中は管理業務を行う施設内に駐在することとし、これができない場合は、緊急時や届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについて、迅速に駆け付け、適切に対応することができる範囲に事業者が駐在し、又は管理者を駐在させることを求めます。

なお、迅速に駆け付け、適切に対応することができる範囲とは、営業の届出があった客室から概ね半径800m以内、かつ、概ね10分以内を目安として駆け付けられる範囲とします（共同住宅においては、敷地や建物の入口ではなく、各住戸までの距離、時間とします。）。

③ 宿泊者であることがわかるゲストパス（身分証）の交付

事業者に対しては、周辺住民が宿泊者を識別することができるよう、ゲストパス（身分証）の交付を求め、宿泊者に対しては、ゲストパスの携行に努めていただきます。

④ 共同住宅及び袋路（通り抜けができない細路等）内に所在する建物における営業

ア 分譲マンションの管理組合による営業の確認

分譲マンションにおいては、管理規約により住宅宿泊事業の営業の可否を決定できますが、管理規約に明記されていない場合は、管理組合により住宅宿泊事業の営業が禁止されていないことを確認できる書類の提出を求めます。

分譲マンションにお住まいの方は、管理規約の必要な改正をお急ぎください。

国土交通省 8月29日 標準管理規約 [検索](#)

イ 他の居住者等に対する営業の情報の提供

- ・事業者に対し、共同住宅の入口部分に営業中の部屋番号を表示することを求めます。
- ・事業者に対し、共同住宅の掲示板や袋路内の他の居住者が見えるところに、宿泊者の有無及び宿泊予定人数を掲示することを求めます。

ウ 共用部分等の使用方法の説明

- ・事業者が行う迷惑行為の防止に係る説明の一環として、共同住宅の共用部分や袋路内の通路などの使用方法について説明することを求めます。

⑤ 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）

家主居住型を含め、住宅宿泊事業に伴い排出されるごみは、事業系ごみとして適正に処理されなければなりません。廃棄物処理業者との契約書の写し等、廃棄物の処理方法がわかる書類の提出、また、自己搬入する場合は、計量票や領収書などの写し等、適正な廃棄物処理を行ったことを証明する書類を添付した報告書の提出を求めます。

⑥ 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は、事業者が施設住所、詳細な地図等の施設情報の掲載を求めます。

⑤ 宿泊施設の安全・衛生の確保

※住宅宿泊事業法に基づく「民泊」においても、安全の確保のため、消防設備や建築構造の基準は、旅館業法に基づく宿泊施設と同程度のものとなります。本市では、これらに加えて、次のとおり、施設の安全や衛生についてのルールを設けます。

① トイレや風呂などの衛生設備要件、部屋の掃除などの衛生管理の基準等については、原則として旅館業法における簡易宿所と同等とすることを求めます。

② 届出時に、自動火災報知設備が設置されているなど、消防法令に適合している旨の消防機関の通知書（消防法令適合通知書）の提出を求めます。

③ 火災等の緊急事態が発生した際に、宿泊者が安全に避難するために1.5メートル以上の幅員の避難通路の確保を求めます。ただし、以下の要件を満たした京町家等については除きます。

- ア 宿泊者定員は5名以下（1組に限る。）とする。
- イ 概ね同じ自主防災部（又は町内会等）のエリア内に管理者を置くこと。
- ウ 避難経路の安全性の向上に努めること。
- エ 耐震性の向上に努めること。

※消防法や建築基準法による規制については、国からホテル・旅館と同程度の内容とする旨の告示等が示されています。

⑥ 地域との調和を図るために必要な措置

※前触れなく住宅宿泊事業が開始されると、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ります。あらかじめ事業計画や緊急時の対応について説明するなど、周辺にお住まいの方の理解を促す取組は、円滑な施設運営にもつながることから、次のとおり、事業者が取組を求めます。

① 地元自治会等への計画の事前公開

住宅宿泊事業法に基づく届出を提出する前に、地元自治会や周辺住民等に事業計画の事前説明を行うとともに、施設又はその敷地内の見やすい場所に事業計画の掲示を求めます。

② 地元自治会等に緊急連絡先・苦情窓口の開示を求めます。

③ 地元自治会等への参加、協力

地元自治会等への加入や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・協力を努めるよう求めます。



2 京町家を活用する住宅宿泊事業の取扱い(京町家の保全・継承と安全確保)

※京町家は、歴史に培われた生活文化、洗練された精神文化の象徴であり、京都の貴重な財産として保全・継承を図るべきものであることから、その活用を推進するため、次のとおり、取り扱うこととします。

住居専用地域にある京町家のうち、以下の基準を満たすものについては、営業期間の制限(3月～12月の営業の制限)を行いません(通年で180日まで営業可能)。

- ①「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」に規定された京町家であること。
- ②建物の外観及び内部において、伝統的な形態及び意匠を有するなど、本市が認定したもの。
- ③使用する京町家の特徴や由来、そこで受け継がれてきた生活文化等について、対面により説明すること。
- ④宿泊者定員は10名未満(1組に限る。)とする。
- ⑤概ね同じ小学校の通学区域(統合した小学校区の場合は元学区)のエリア内に管理者を置くこと。

京町家の例



3 ルールの見直し

条例等の施行後、3年を経過した場合において、その施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずることとします。

今後のスケジュール(住宅宿泊事業法)



旅館業法に関するルール

「本市の「民泊」に対する考え方」(P1)の実践に当たっては、住宅宿泊事業法に基づく「民泊」だけではなく、旅館業法に基づく「民泊」等(以下「旅館業施設」という。)についても、同様のルールを設け、これに基づき運営していただく必要があります。

このため、住宅宿泊事業法の施行に併せて新たに策定するルールのうち、必要なものについては、旅館業施設にも適用することとします。また、現在、「京都市旅館業施設における安心安全及び地域の生活環境との調和の確保に関する指導要綱」に規定する事項については、旅館業施設に関する本市独自のルールとして、条例、規則、ガイドラインなど、規制の内容にふさわしい形式を検討します。

なお、住宅宿泊事業法に基づく「民泊」に対する規制の内容を踏まえ、今後、田において予定されている旅館業法改正の進展も見極めながら、簡易宿所の管理者の在り方などの旅館業施設に係るその他の事項についても、引き続き、検討を進めることとします。

～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～

1 営業者の条件

旅館業の適正な実施のため、旅館業を行う営業者が日本国内に住んでいない又は国内の会社ではない場合には、日本国内に営業の管理を行う代理人を置くこと等により、本市の指導監督等に適切に対応できる体制を設けることを求めます。

2 適正な施設管理

①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)

旅館業に伴い排出されるごみは、事業系ごみとして適正に処理されなければなりません。

廃棄物処理業者との契約書の写し等、廃棄物の処理方法がわかる書類の提出、また、自己処理する場合は、計算票や領収書などの写し等、適正な廃棄物処理を行ったことを証明する書類を添付した報告書の提出を求めます。

②外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

営業者は、外国人観光客である宿泊者に対し、旅館業施設の設備の使用方法に関する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その他の外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置を求めます。

③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は、営業者に施設住所、詳細な地図等の施設情報の掲載を求めます。

3 共同住宅における営業

※営業者が施設の使用権原を有しているか確認するため、次の資料の提出を求めます。

①分譲マンションの管理組合による営業の確認

分譲マンションにおいては、管理規約により旅館業の営業の可否を決定できますが、管理規約に明記されていない場合は、管理組合が旅館業の営業を認めていることを確認できる書類の提出を求めます。

②賃貸マンションの賃貸人による営業の確認

賃貸マンションにおいては、賃貸人等が旅館業の用に供することを目的とした賃借物等の転貸を承諾していることを確認できる書類の提出を求めます。

④ 地域との調和を図るために必要な措置

① 地元自治会等への計画の事前公開

旅館業法に基づく申請を提出する前に、地元自治会や周辺住民等に事業計画の事前説明を行うとともに、施設又はその敷地内の見やすい場所に事業計画の掲示を求めます。

② 地元自治会等に緊急連絡先・苦情窓口の掲示を求めます。

③ 地元自治会等への参加、協力

地元自治会等への加入や旅館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、協力を努めるよう求めます。

～旅館業施設に関する本市独自のルール(案)～

① 玄関帳場等における面接の実施

感染症まん延の防止や防犯などの観点から、営業者に玄関帳場又は施設内において、直接(宿泊者名簿の記載等)や客室の鍵の受渡しの実施を求めます。

② 宿泊者への利用規約(ハウスルール)等の説明

営業者に、宿泊者が周辺住民に迷惑をかけないよう、施設に供えられた設備(コンロ、エアコン、風呂及び便所等)の使用方法、騒音声などにより周囲に迷惑をかけないこと、火事が起こったときの通報先の電話番号及び消火器の使用方法などの初期対応の方法、廃棄物の処理方法等の説明を、施設内において、対面により行うことを求めます。

③ 苦情等への対応

営業者に、旅館業施設の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについては、適切かつ迅速にこれに対応することを求めます。

④ 標識の掲示

営業者に旅館業施設又はその敷地内の見やすい場所において、旅館業施設の名称を表示すること、その他宿泊者が旅館業施設を容易に識別するため必要な標示をすることを求めます。

また、営業者に宿泊者が容易に施設に到達できるよう、所在地や最寄駅からの経路など必要な情報をあらかじめ提供することを求めます。

⑤ 共同住宅における施設の構造基準

共同住宅の一部において旅館業施設を営業する場合は、宿泊者と入居者の不用意な接触を避けるため、出入口や廊下、階段等を別々に設けるなどにより、住宅と旅館業施設を明確に区画し、これらが混在しないことを求めます。

⑥ 宿泊者の避難路の確保等

火災等の緊急事態が発生した際に、宿泊者が安全に避難するために、1.5メートル以上の幅員の避難通路の確保を求めます。

➤ 全ての宿泊施設に関係すること(共通の事項)

① 宿泊者の責務

※良好な宿泊環境の整備のため、宿泊者に次の事項について協力することを求めます。

① 騒音を立てない、ごみのポイ捨てをしない、ごみ出しルールを守るなど宿泊施設の利用に当たってのマナーを守ることを求めます。

② 宿泊者が違法な宿泊サービスを利用しないよう求めるとともに、宿泊者に無許可営業や本市のルールに違反している「民泊」の通報等を行うことを求めます。

② 指導監督

※本市のルールを守らない営業者等に対して、ルールの遵守を促すため、以下の指導監督権限を設けます。

① 本市職員に関係施設(管理事務所等を含む。)への立入検査権を付与します。

② 本市職員に営業者等の関係者及び宿泊者への報告徴収権を付与します。

③ 条例違反者への警告、命令権を付与します。

④ 行政命令を発出した際、命令内容を施設に掲示したうえで氏名等を公表します。

⑤ 条例違反者への50,000円以下の過料を課します。

③ 施設の運営状況等の公開

① 法令や本市のルールに沿った設備の設置や施設の管理ができているか、是正指導を受けたことがあるかなど、施設の運営状況に係る情報を必要に応じて公開するとともに、優良な施設についての認証制度等を設けます。

② 無許可営業の疑いがある施設や本市が無許可営業に係る指導等を行っている施設に対して、本市に報告を求める文書の貼付けを行います。

④ 営業実態のない施設の職権による廃止

旅館業法に基づく許可や住宅宿泊事業法に基づく届出には、有効期限がないことから、施設が取り壊されるなど営業実態がなくても、営業者等から廃止届が提出されない限り、許可等が半永久的に残ることとなり、指導監督などに支障が生じます。

このため、営業者等の死亡や法人の解散等又は施設の消失などにより、明らかに営業又は事業が行われていないことが客観的に確認できた場合は、職権廃止を含む適切な措置を実施することとし、その手続を定めます。

▶ (参考) 住宅宿泊事業法について

① 住宅宿泊事業法の概要

① 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

ア住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
イ家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
ウ家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
エ都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
※都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとします。

② 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

ア住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1イの措置(標識の掲示を除く。)等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
イ住宅宿泊管理業者に対し、**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1イの措置(標識の掲示を除く。)の代行を義務付け
ウ国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

③ 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

ア住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は**観光庁長官の登録**が必要
イ住宅宿泊仲介業に対し、**住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
ウ観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施

② 事業者の方が行わなければならないこと

① 宿泊者の衛生の確保

宿泊者の衛生を確保するために、部屋の清掃を十分に行い、また、部屋の広さに応じた宿泊者定員を設定しなければなりません。

② 宿泊者の安全の確保

火災の発生などの緊急時に、宿泊者の安全を守るために、避難経路の表示や非常用の照明器具の設置等しなければなりません。

③ 外国人観光客の快適性と利便性の確保

外国人観光客が不便を感じないよう、施設内の設備の使い方や観光地への行き方(バスや地下鉄等)などについて外国語を用いて説明しなければなりません。

④ 宿泊者名簿の備付け

宿泊者の名前、住所、職業や、日本国内に住んでいない外国人の場合は国籍などを宿泊者名簿に記録しておかなければなりません。

⑤ 周辺の方々への配慮

深夜に騒いざり、ごみをポイ捨てしたりと周辺の方々に迷惑となることをしないよう宿泊者には説明しなければなりません。

⑥ 苦情等への対応

周辺の方々から苦情や問合せがあれば、適切かつ迅速に対応しなければなりません。

⑦ 管理業者へ委託しなければならない場合

①～⑥の内容を自らできないのであれば、管理業者に委託しなければなりません。

～分譲マンションにお住まいの皆様へ～

管理規約の改正で民泊を禁止にできます!

住宅宿泊事業法が施行されると、分譲マンションでも条件が整えば民泊の営業が可能となります。

マンション内でのトラブルの防止や適正な維持管理、安心安全・快適な居住環境を確保するためには、あらかじめ管理規約(各分譲マンションで定めているルール)を改正し、民泊を禁止するのが可能とするのが明確にしておくことが、とても重要です。

これを受けて、8月に国において「マンション標準管理規約」(各分譲マンションが管理規約を制定・改正するための参考として、公表されているもの)が改正され、民泊を禁止する場合と可能とする場合の双方の規定例が示されています。

で、詳細は国土交通省ホームページで御確認ください。

国土交通省 8月29日 標準管理規約 **検索**

分譲マンションは、エントランスや廊下などの共用部分を含め、区分所有者や居住者の皆様の大切な財産です。届出の受付に当たっては、管理規約の内容を確認しますので、管理組合において速やかに管理規約の改正をお願いします。

問合せ

住宅政策課 ☎222-3666
京(みやこ)安心すまいセンター ☎744-1670

民泊の苦情・通報は、

『民泊通報・相談窓口』

で受け付けています。

皆様から通報をいただいた民泊に対して、調査・指導を行い、適正化を図っています。

(許可施設一覧は京都市のHPで公開しています。)

京都市許可施設一覧 **検索**

※通報の際、お分かりであれば、民泊が行われている場所(マンション等であれば部屋番号)、民泊施設のホームページのURL、トラブルの発生日等の情報を詳しくお知らせください。

民泊通報・相談窓口 連絡先

☎ 075-223-0700

受付時間:午前10時～午後5時
年末年始を除き年中無休
※電話のおかけ間違いに御注意ください

FAX 075-223-0701

✉ minpakusoudan@city.kyoto.lg.jp

24時間
受付

