

住宅宿泊事業法、改正旅館業法及び京都市独自のルールについて

1 住宅宿泊事業法の概要

(1) 住宅宿泊事業に係る届出制度の創設

- ア 住宅宿泊事業（※1）を営もうとする場合、都道府県知事（※2）への届出が必要
 - イ 年間提供日数の上限は180日（泊）
 - ウ 地域の実情を反映する仕組み（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）を導入
 - エ 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（宿泊者の衛生の確保の措置等）を義務付け
 - オ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊管理業者に住宅の管理を委託することを義務付け
- ※1 住宅に人を180日を超えない範囲で宿泊させる事業
※2 住宅宿泊事業の事務処理を希望する保健所設置市又は特別区においてはその長

(2) 住宅宿泊管理業に係る登録制度の創設

- ア 住宅宿泊管理業（※3）を営もうとする場合、国土交通大臣の登録が必要
 - イ 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）と(1)エの措置の代行を義務付け
- ※3 家主不在型の住宅宿泊事業に係る住宅の管理を受託する事業

(3) 住宅宿泊仲介業に係る登録制度の創設

- ア 住宅宿泊仲介業（※4）を営もうとする場合、観光庁長官の登録が必要
 - イ 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
- ※4 宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結の仲介をする事業

2 旅館業法の一部を改正する法律の概要

(1) ホテル営業及び旅館営業の営業種別の旅館・ホテル営業への統合

ホテル営業及び旅館営業の営業種別を統合し、旅館・ホテル営業とする。

(2) 違法な民泊サービスの広がり等を踏まえた無許可営業者等に対する規制の強化

- ア 無許可営業者に対する都道府県知事等による報告徴収及び立入検査等の権限規定の措置を講ずる。
- イ 無許可営業者等に対する罰金の上限額を3万円から100万円に、その他旅館業法に違反した者に対する罰金の上限額を2万円から50万円に引き上げる。

(3) その他所要の措置

旅館業の欠格要件に暴力団排除規定等を追加

3 「京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」(30年3月15日施行)

本市における住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業の運営について、その適正な運営を確保するために必要な事項を定め、その適正な運営を推進することにより、宿泊者及び市民の双方にとって安全かつ安心で良好な環境を確保するとともに、宿泊者に対し質の高いおもてなしを提供することができる環境を形成し、もって国際文化観光都市としての本市の持続的な発展と市民生活の向上に寄与することを目的とする。

○ 京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例の概要

<p>住居専用地域における規制</p>	<p>1月15日正午～3月16日正午のみ営業を認める(条例第10条第1項) ※家主居住型や一定の要件を満たした京町家は制限の対象外とする(条例第11条第1項)。 ※1月・2月は民泊通報・相談窓口への通報件数が少なく、生活環境悪化への影響は少ないと考えられる。</p>	<p>■ 出典：「民泊通報・相談窓口」等に寄せられた苦情、通報 ○ 「民泊通報・相談窓口」に寄せられた月別苦情件数(平成28年7月～平成29年6月)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>7月</th> <th>8月</th> <th>9月</th> <th>10月</th> <th>11月</th> <th>12月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>260</td> <td>255</td> <td>184</td> <td>226</td> <td>207</td> <td>148</td> </tr> <tr> <th></th> <th>1月</th> <th>2月</th> <th>3月</th> <th>4月</th> <th>5月</th> <th>6月</th> </tr> <tr> <td>件数</td> <td>131</td> <td>124</td> <td>188</td> <td>212</td> <td>172</td> <td>147</td> </tr> </tbody> </table> <p>1月及び2月は民泊に係る通報も少ない。</p>		7月	8月	9月	10月	11月	12月	件数	260	255	184	226	207	148		1月	2月	3月	4月	5月	6月	件数	131	124	188	212	172	147
	7月	8月	9月	10月	11月	12月																								
件数	260	255	184	226	207	148																								
	1月	2月	3月	4月	5月	6月																								
件数	131	124	188	212	172	147																								
<p>地域との調和を図るために必要な措置</p>	<p>営業の届出を行う20日前までに営業計画等を記載した標識を掲げ、近隣住民への説明をする。 地元自治会などが説明や説明会の開催を求めたときは、真摯に対応するよう努めること(条例第8条第2項、第3項)。 地域活動に積極的に参加すること、地域住民との間で住宅宿泊事業の運営に関する協定等を締結すること等により、地域住民との信頼関係の構築に努めること(条例5条第項)。</p>																													
<p>対面による本人確認及び管理者の駆け付け要件</p>	<p>原則、施設内において、面接により全ての宿泊者の本人確認及び人数確認を行う。併せて、宿泊者に対し、周辺住民の生活環境の悪化を防止するために必要な事項を説明する。(条例第12条第4項、第5項) 原則、施設内又はおおむね10分以内に到着できる場所に駐在させる。(条例第12条第7項) (同等の水準で周辺住民等の苦情や問合せ、緊急事態への対応ができる場合は例外を認める)</p>																													
<p>共同住宅等</p>	<p>① 共同住宅等の場合は、以下の要件を課す(条例第14条第1・2項) ・共同住宅の入口部分等に営業中の部屋番号等を提示させる。 ※幅員4m未満の袋路状の道のみと接する場合は、袋路状の道の入り口部分に施設の所在地を正確に把握できる掲示に努めること。 ・届出住宅以外の他の占有者に対し、いつ、何人が宿泊に来るのか、周知させる。 ・宿泊者に対し、施設敷地内(居室を除く)において、ゲストパスを携行させる。 ② 避難通路の幅員が1.5m未満の場合、以下の要件を課す(条例第15条) ・1回の宿泊について5人以下で構成される1組に限る。 ・家主不在型の場合、火災時の安否確認等が適切に実施できる範囲内に管理者を置く。 ・災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上、耐震性能の向上に努めること。</p>																													
<p>その他</p>	<p>・届出住宅について、衛生設備及び衛生に必要な措置を課す。 ・廃棄物の処理方法について報告書を提出させる。 等</p>																													

4 「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」 (30年3月15日及び6月15日施行)

(1) 30年3月15日改正の概要

旅館業法（以下「法」という。）の簡易宿所として営業を行う「民泊」も多数あることから、「京都市旅館業法に基づく衛生に必要な措置及び構造設備の基準等に関する条例」についても併せて改正し、住宅宿泊事業法で新たに採用された基準・規制の導入や、いわゆる「安心安全要綱」により実施してきた取組の条例化を図るほか、共同住宅における「民泊」営業対策として、旅館業施設と住宅の混在を制限する規定を設ける。

(2) 30年6月15日改正の概要

法の一部改正等により、施設の構造設備基準等の見直しが行われたことを踏まえ、本市における旅館業の適正な運営を確保するため、次のとおり、必要な事項を定めようとするもの。また、併せて、所要の規定整備を行う。

- (1) 旅館業の営業の種別のうち、ホテル営業及び旅館営業が廃止され、旅館・ホテル営業が新たに設けられたことに伴い、旅館・ホテル営業の施設の構造設備の基準を設ける。
- (2) 国の法令改正により、玄関帳場に代わる設備の設置が認められたことに伴い、本市における玄関帳場及び当該設備に関する基準を定める。
- (3) 簡易宿所営業を営む施設について、施設の外部に玄関帳場を設けることが認められたことに伴い、本市における基準を定めるとともに、全ての旅館業の施設において、管理者等の駐在する場所を定める。

参考：京都市の民泊等に対するこれまでの取組



- 「民泊」対策プロジェクトチームの設置（平成27年12月1日～）
- 京都市民泊施設実態調査の実施（平成28年5月9日）
- 「民泊通報・相談窓口」の設置（平成28年7月13日～）
- 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」の策定（平成28年10月31日）
- 「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」の策定
(平成28年12月1日から実施)
- 「民泊」対策に特化した専門チーム（18名）を医療衛生センター内に設置（平成29年4月1日～）
- 違法な「民泊」施設の適正化指導の強化に向けた民間委託による調査の開始（平成29年6月～）
- 「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」の開催（平成29年9月～計3回）
- 「民泊」対策専門チームに2名の増員及び条例制定や新法の施行に向け、4名を新たに配置するなどの体制強化（平成29年10月）
- 京都市の「民泊」の適正な運営等に係る新たなルール（案）に関する市民意見募集の開始（平成29年12月）
- 京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」及び「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」の制定（平成30年3月）
- 住宅宿泊事業法届出受付窓口の開設（京都府行政書士会へ相談・受付等業務を委託）（平成30年3月）
- 保健福祉局及び消防局の専任職員だけでも41名とする「民泊」対策に係る体制の強化（平成30年4月）
- 「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」の改正及び住宅宿泊事業法の施行
(平成30年6月15日)
- 京都市「民泊」対策等連絡協議会を設置（平成30年6月～）

京都市は、全庁を挙げて「民泊」問題に取り組んでいます

違法民泊に関する通報・苦情や
適法に「民泊」を始めるための相談

民泊通報・相談窓口 ☎075-223-0700
FAX：075-223-0701 電子メール：minpakusoudan@city.kyoto.lg.jp
受付時間：午前10時～午後5時 年中無休(ただし、年末年始を除く。)

ごみに関すること

宿泊施設で生じた宿泊者が出すごみなどは、事業系廃棄物として事業者自らの責任で適正に処理する必要があります。家庭ごみとして出すことはできません。

京都市 華薬ごみの出し方 検索
環境政策局循環型社会推進部 ごみ減量推進課
☎075-213-4930

市税に関すること

居住用の住宅を宿泊施設として利用される場合、固定資産税の額が増える場合があります。また、事業収益について、申告が必要となります。

なお、平成30年10月からは事業者が宿泊税を徴収・納入していただく必要があります。

京都市 税制課 検索
行財政局税務部税制課 ☎075-213-5200

用途地域に関すること

住宅や工場、大規模店舗などの異なった用途の建物が無秩序に混在することを防止するため、都市計画法に基づく「用途地域」を定めています。原則として、住居専用地域などでは旅館やホテル等の、旅館業施設を建てることができません。

京都市 用途地域 検索
都市計画局都市企画部都市計画課 ☎075-222-3505

分譲マンションに関すること

管理規約の改正か、総会又は理事会の決議により、お住まいの分譲マンションでの「民泊」の可否を意思表示し、居住者の皆様へ十分に周知を行ってください。

京都市 マンション 周知文 検索
都市計画局住宅室住宅政策課 ☎075-222-3666
京安心すまいセンター ☎075-744-1670

消防に関すること

宿泊施設は、自動火災報知設備や誘導灯などの消防用設備の設置、防災性能のあるカーテンやじゅうたんの使用など、消防法令に適合させる必要があります。

京都市 宿泊施設 消防 検索
消防局予防部予防課 ☎075-212-6675
又は、各消防署

水質汚濁防止法に関すること

宿泊施設にちゅう房設備、洗たく設備又は入浴設備のいずれかの設備を有する場合、施設の所在地により、事前に届出が必要となる場合があります。

環境政策局環境企画部
北部環境共生センター
(北・上京・左京・中京・右京区) ☎075-451-0211
南部環境共生センター
(東山・山科・下京・南・西京・伏見区) ☎075-671-0511

地域ごとのまちのルールづくりに関すること

地区計画に関すること

地域の将来像の実現に向けて、まちづくりの方針や目標のほか、「民泊」も含め、建築物の用途の制限など、建築物等に関する事項について、地域の皆様の合意によって、都市計画に定めることができます。

都市計画局都市企画部都市計画課
☎075-222-3505
都市計画局まち再生・創造推進室
☎075-222-3503

建築協定に関すること

「民泊」も含め、建築物の用途の制限など、地域に合ったきめ細かな建築のルールを地域の皆様が自ら取り決め、互いに守りあっていくことで、地域の特性を活かしたまちづくりの実現に役立つ制度です。建築協定は地域の皆様で運用し、京都市が御相談に応じます。

都市計画局建築指導部建築指導課
☎075-222-3620

在留資格に関すること

外国人の方が、日本国内において、事業を起こし、または、就労される場合は、それに見合った在留資格が必要です。入国管理局にお問い合わせください。

外国人在留総合
インフォメーションセンター ☎0570-013904
※IP電話、PHS、海外からは ☎03-5796-7112



違法民泊は許さない!

「民泊」の適正な運営 を確保するための条例を 制定しました!!

安全安心で地域と調和した宿泊施設で京都らしいおもてなしを!



平成30年6月15日から住宅宿泊事業法(いわゆる民泊新法)が施行され、条件が整えば、一般の「住宅」においても届出を行うことにより、「民泊」として営業ができるようになります。

これを受け、京都市では、住宅宿泊事業施設と旅館業施設の適正な運営等に係る独自のルールを策定するために、意見募集を実施し(平成29年12月5日～平成30年1月12日)、市民、企業及び関係団体等の皆様からいただいた数多くの御意見を参考にしながら、今回新たに、

**「京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」及び
「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」**
を制定しました。

この条例とより細やかなルールを定めた規則及びガイドラインとを一体的に運用することで、市民の皆様と観光客の安全安心及び地域住民により培われてきた生活環境の確保に取り組んでまいります。

回
覧

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

「民泊」との積極的な関係づくりで、地域コミュニティの活性化に取り組みましょう!

自治会・町内会の取組についての
御相談はコチラまで

地域コミュニティサポートセンター
(☎075-222-3098 FAX：075-222-3042)



発行 京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生課
TEL:075-222-4272
平成30年3月 京都市印刷物:第295058号

市民による自治120年
京都市
KYOTO CITY



お隣や近くで「民泊」の営業が始まるときの悩みを解決します!!

新しく策定した京都市の「民泊」に関するルールについて

どんな営業が行われるか不安。事業者にしっかり説明してほしい。

事前説明と説明会の実施

営業の届出や許可申請を行う 20 日前までに、事業者が営業の計画等を記載した標識(看板)を掲げ、併せて近隣にお住まいの方に説明しなければなりません。

また、地元自治会などが説明や説明会の開催を求めたときは、できる限り応じるよう求めています。

分からないことや不安に思うことなどがあれば、遠慮せず質問するなど、事業者に説明を求めましょう!!

また、住民と事業者が話し合い、約束したことを協定書として残しておくことも有効です。

事業者にも地域住民との間の信頼関係の構築のため、地域活動への積極的な参加や協定の締結等に努めるよう条例で定めています。

(協定書のひな形はホームページで公開しています。御活用ください。) [京都市 協定書](#) [検索](#)

※地域住民支援のための住民アドバイザー派遣事業も実施の予定です。お問合せ先：保健福祉局医療衛生推進室医務衛生課 ☎075-222-4272



近くに「民泊」ができると聞いたけど、適法かどうかを確認したい。

標識の掲示とホームページでの公開

住宅宿泊事業法では、施設に決められた標識を掲示しないと営業できません。

施設の玄関などに標識が出ているか確認してください!!

また、適正に届出がなされた施設は京都市のホームページで所在地や届出番号を公開しますので、併せて確認してください。

※旅館業法の許可を得た施設にも、屋号等を記した標識の掲示が必要です。

また、ホームページで施設の所在地や屋号などを公開しています。

届出がされた住宅に
掲示される標識

※事業の形態により、掲示する内容が異なります。



騒音、ごみ、安全(火災など)は大丈夫?

安全安心を担保するための適正な運営

事業者には、宿泊者に対し、チェックイン時の本人確認に併せて、騒音を発生させないこと、ごみ捨てルールを守ること、火の取扱いに気をつけることなどを説明するよう求めます!

家主が同居していても宿泊施設の事業に伴って生じたごみは、家庭ごみとは別に、事業系廃棄物として適正に処理する必要があります。事業者には、廃棄物の処理方法について報告を求めます(家庭ごみの収集には出せません)。

事業者は、自動火災報知設備等の設備を整えたりうえで、消防署の現地確認等を経て、消防法令適合通知書の交付を受けなければなりません。

なお、届出住宅で、食事を提供するときは、食品衛生法に基づく営業許可が必要となります。



近くの「民泊」で何か問題が発生したときはどうすればよいの?

管理者の駆け付けと緊急連絡先の公開

住宅宿泊事業法の施設では、緊急事態や騒音の発生などに関しては、事業者において、未然防止、発生時の解決を図ることが基本ですが、これに加えて、「現地対応管理者」が昼夜を問わずおおむね 10 分以内に駆け付けられるようにしています。

また、緊急時の苦情などに対応するため、事業者又は「現地対応管理者」等の連絡先を近隣の方にあらかじめ周知することとしています。

これにより、近隣にお住まいの方の不安の軽減を図ります。

※旅館業法の許可を得た施設も同様に関急時の連絡先を公開することとしています。



違法民泊対策は?

無許可営業者等に対する措置

無許可・無届の営業については、旅館業法違反として警察と連携し、厳正に対処します。新たに報告徴収や立入検査、違法施設に情報提供を求める掲示をするなどは是正措置を条例で規定しました。

さらに、通報・相談体制や違法営業者を特定する現地調査体制について、民間活力を導入してさらなる強化を図るとともに、仲介サイトの監視パトロールを通して、違法掲載民泊の削除をさせるよう、国と連携し、違法民泊の根絶の取組を加速します。

無許可営業者に対する罰則の強化

平成 29 年 12 月に旅館業法が改正され、無許可・無届の営業は、6 月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金等となります。そうすると、旅館業営業や、住宅宿泊事業ができなくなります。

旅館業法
違反



住居専用地域の「民泊」には期間の制限があると聞いたけど?

住居専用地域の営業には期間の制限があります。

従来旅館業法に基づく、ホテル・旅館・簡易宿所の「宿泊施設」は、住居専用地域で営業はできませんが、住宅宿泊事業法の「届出住宅」では、住居専用地域でも年間 180 日(泊)を上限に住宅宿泊事業が可能となります。

そこで京都市では、良好な住居の環境の保護を目的とする住居専用地域では、1 月 15 日の正午～3 月 16 日の正午に限り、住宅宿泊事業を認めることとしました。

営業日数や営業期間の制限を超える営業は、違反となります。

※お住まいの住宅で自ら住宅宿泊事業をされる場合や京町家を活用した事業で現地対応管理者を京都市が認める範囲に設置する等の要件を満たす場合には、180 日(泊)まで営業が可能になります。



住宅宿泊事業法

- 年間(4月1日正午～翌年4月1日正午) 180日(泊)を上限に営業が可能な制度
- 京都市において、住居専用地域では、原則、1月15日の正午～3月16日の正午に限り営業が可能

- 家主居住型施設 居住者が自ら管理
- 家主不在型施設 管理者(委託)が管理
- 戸建て住宅(京町家を含む)
- 共同住宅

※届出に基づき適正に運営されている施設。

旅館業法

- 営業日数や期間に制限なし。
- 住居専用地域など営業地域に制限あり。
- 共同住宅では、原則、営業できなくなりました。

- 住宅を用途変更した簡易宿所
- 農家民宿 など
- 宿泊用に建てられたカプセルホテル
- ホステル など

※許可を取得し、適正に運営されている施設。

住宅宿泊事業法に関すること

医療衛生センター 届出受付窓口

TEL: 075-748-1313 FAX: 075-748-1717
開庁時間: 9:00~12:00, 13:00~17:00
(土・日・祝、年末年始を除く。)

[京都市 住宅宿泊事業法 届出](#) [検索](#)

※事前に来庁時間を御連絡のうえ、お越しください。

※上記以外にも本市では、「民泊」に関して様々なルールがあります。詳細は上記にお問合せいただくか、ホームページを御確認ください。

旅館業法に関すること

医療衛生センター 宿泊施設審査指導担当

TEL: 075-746-7209 FAX: 075-251-7235
開庁時間: 8:30~17:00
(土・日・祝、年末年始を除く。)

[京都市 旅館業法 許可申請](#) [検索](#)