

地域の実情を踏まえた 民泊規制強化策（素案）

令和 8 年度 第 2 回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議

目次

- 1 直近の国の動き
- 2 アンケート調査等の結果（速報）
- 3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）
- 4 地域と共生した良質な民泊（論点）
- 5 今後の進め方

1 直近の国の動き

1 旅館業法に関するF A Qの改定（令和8年6月12日厚生労働省）

主な改定内容

- (1) 施設内フロント設置や職員等の施設内常駐を地域の実情に応じて条例に規定可能。
- (2) 旅館業法等の遵守状況を定期的を確認するための報告書の提出義務を条例等に規定可能。
- (3) 騒音計や出入口の監視カメラなどのI C T機器の設置等を旅館業施設の設備構造の要件として、条例に規定可能。
- (4) 住宅が近接する場合などに、周囲の生活環境悪化の防止を図るため、地域の実情に応じて条例を改正するほか、旅館業法の規定に基づき、壁を防音構造にする、苦情対応職員を駐在させるなどを営業を行う条件として附すことも可能。

2 届出住宅に係る技術的助言の発出（令和8年7月15日観光庁）

主な通知内容

- (1) 例えば、以下のケースにおいて、自治体の判断にて規制を行うことは可能。
 - ア 住宅地の静穏な居住環境や、教育施設等の清純な環境が損なわれるおそれがある場合に、新たに事業の実施を禁止することや営業可能日を土日祝前日等に制限すること。
 - イ 定住人口や地域コミュニティの維持が困難になるおそれがある場合に、新たに事業の実施を禁止すること。
- (2) 既存の届出住宅に対しても、強い必要性が認められ、他に適切な対応策が存在しない場合には、一定の猶予期間を設けたうえで制限を設けうる。
- (3) 苦情等への対応のため、地域の実情や届出住宅の利用状況などを踏まえ、I C Tを活用した管理体制の整備を求めうる。

2 アンケート調査等の結果（速報）

調査名	調査期間	調査対象	調査方法及び回答方法	主な調査項目※
①民泊施設が 周辺生活環境に 与える影響に関する アンケート調査	令和 8 年 7 月 4 日～ 2 7 日	市内の <u>民泊施設の近隣に お住まいの方</u> (300施設、 1施設につき4～6名) 【回答：518件】	アンケート調査票等を 対象者のお住まいに 投函し、郵送又は W e b ページから回答	・お住まいの近隣の民泊施設について ・近隣の民泊施設への認識について ④民泊施設に対する印象及び 周辺生活環境への影響について ⑤民泊施設による地域社会への影響や 住民の行動・意識の変化について ⑥民泊施設の規制について ⑦民泊施設に対するご意見について
②民泊施設に関する 市民アンケート調査	令和 8 年 7 月 4 日～ 2 7 日	<u>無作為抽出した 京都市にお住まいの方</u> (500名) 【回答：137件】	アンケート調査票等を 対象者のお住まいに 投函し、郵送又は W e b ページから回答	④民泊施設のイメージについて ⑤民泊施設による地域社会への影響や 住民の行動・意識の変化について ⑥民泊施設の規制について ⑦民泊施設に対するご意見について
③民泊に係る 市民の意識 アンケート調査	令和 8 年 7 月 6 日～ 2 7 日	<u>京都市にお住まいの方</u> (web上での自由回答) 【回答：287件】	W e b ページから回答	④民泊に対するイメージについて ・民泊に対する現状や課題について ⑥民泊に対する規制について ⑦民泊に対するご意見について
④民泊に係る 観光客の意識 アンケート調査	令和 8 年 7 月 3 日	<u>京都市を訪れた観光客</u> 【回答：339件】	市内 4 箇所において 街頭アンケート調査を 実施し、その場で アンケート調査票に回答	・宿泊される施設等について ④民泊に対するイメージについて ⑥民泊の規制について ⑦民泊に対するご意見について

※主な調査項目のうち、同じ記号には同趣旨の質問が含まれる。

2 アンケート調査等の結果（速報）

① 民泊施設が周辺生活環境に与える影響に関するアンケート調査（ポスティング）

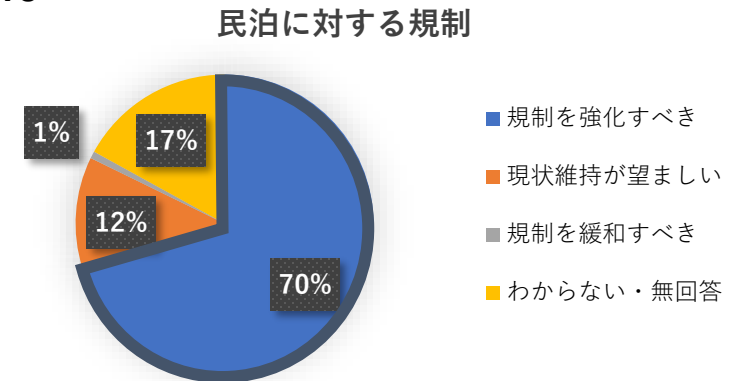
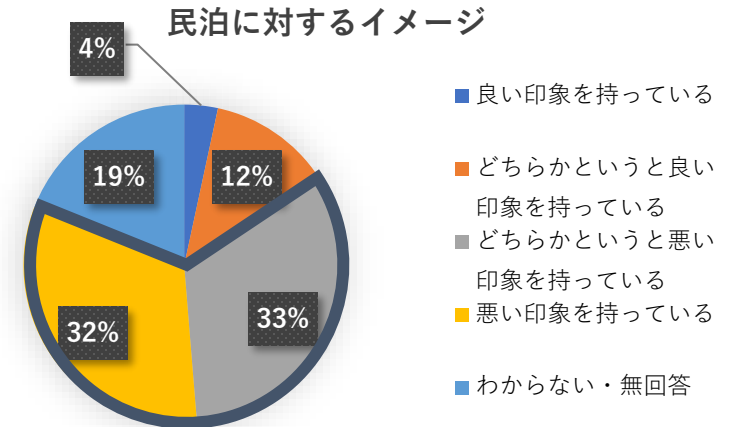
令和8年7月4日～7月27日において、**京都市の民泊施設の近隣にお住まいの方**（300施設、1施設につき4人～6人）を対象としてアンケート調査を実施し、518人（配布総数1,372人、回収率38%）から回答をいただいた。

＜主な調査結果＞（以下は、（規制強化）を除いて、お住まいの近隣に民泊施設があることを知っていた503人の回答）
（総論）

- 回答者のうち、民泊施設に対して**悪い印象又はどちらかという悪い印象を持つ方が65%、規制を強化すべきと考える方が70%**いることがわかった。【右図】

（周辺生活環境への影響）

- 民泊施設による生活環境への影響に関する設問
「見慣れない人が近所を行き交うようになった」、「宿泊者のキャリーケースの音で迷惑した」と感じておられる方が特に多く、「よくある」又は「たまにある」という回答がそれぞれ85%、60%あった。
- 民泊施設による地域社会への影響等に関する設問
「宿泊者や事業者とのあいさつなどから交流が生まれた」、「事業者が自治会等に参加し、地域コミュニティの活性化につながった」という設問に「よくある」又は「たまにある」と回答された方はそれぞれ8%、3%あった。
- 民泊施設が地域社会や住民に与える影響に関する設問
「住民の不安感が増したと感じる」という回答が50%あった。
- 民泊施設があることによる地域の変化に関する設問
「見慣れない人を見かけることが増えた」という回答が71%あった。



2 アンケート調査等の結果（速報）

① 民泊施設が周辺生活環境に与える影響に関するアンケート調査（ポスティング） （トラブル）

- ・ 民泊事業者との連絡に関するお困りごとの設問

「事業者の駐在場所がわからず連絡がとれなかった」ことが年1回以上あるという回答が43%あったほか、「連絡をとろうと思ったがやめた」ことが年1回以上あるという回答が33%と、連絡に至らずとも、民泊事業者へ連絡をとろうとするような事象が一定発生していることがわかった。

- ・ 学校等に関連したトラブルの設問

「学校等があり、学校等に関連した民泊施設によるトラブルを見聞きしたことがある」という回答が6%あった。

（規制強化）

- ・ 営業日数や期間に関する設問

「時期や期間を問わず規制を強化すべき」又は「観光シーズンや平日・休日などに応じて規制を強化すべき」という回答が59%あった。【右図】

- ・ 事業者の駐在に関する設問

「事業者が即座に駆け付けられる場所にいるべき」又は「施設内に事業者がいるべき」という回答が57%あった。【右図】

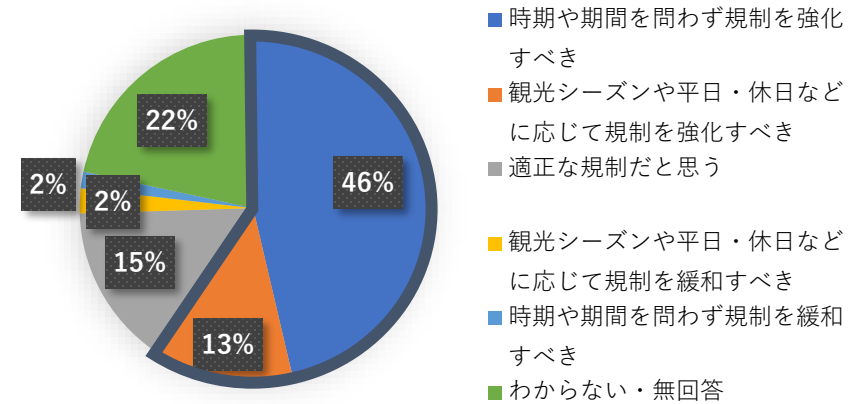
- ・ 民泊の立地場所についての設問

「閑静な住宅街にある民泊施設は規制すべき」という回答が77%あった。

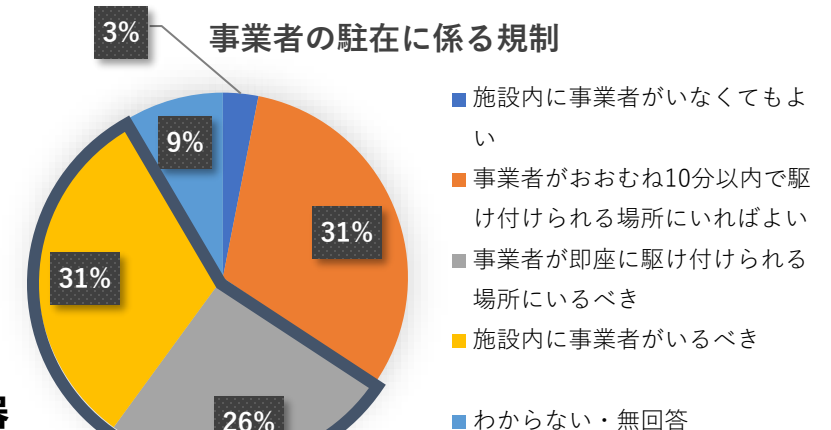
- ・ その他、追加で必要だと思う規制やルールに関する設問

長屋・共同住宅の規制（49%）、路地奥のような住宅密集地の規制（57%）、ICT機器による運営チェック体制の強化（53%）、事業者が外国人である場合の日本語対応の義務化（51%）、定期報告厳格化や許可・届出の更新制導入（57%）を望む回答がそれぞれ半数前後あった。

営業日数・期間に係る規制



事業者の駐在に係る規制



2 アンケート調査等の結果（速報）

② 民泊施設に関する市民アンケート調査（ポスティング）

令和8年7月4日～7月27日において、**無作為抽出した京都市にお住まいの方**500人を対象としてアンケート調査を実施し、137人から回答をいただいた。

<主な調査結果>

（総論）

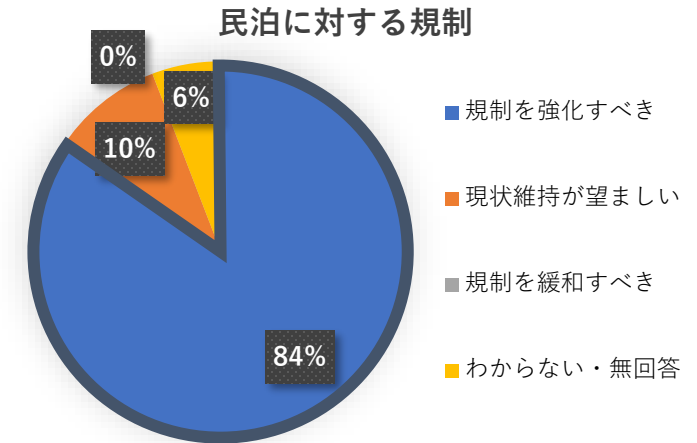
- 回答者のうち、民泊施設に対して**悪い印象又はどちらかという悪い印象を持つ方が80%、規制を強化すべきと考える方が84%**いることがわかった。【右図】

（周辺生活環境への影響）

- 民泊施設が地域社会や住民に与える影響に関する設問
「住民の不安感が増す」という回答が70%あった。
- 民泊施設があることによる地域の変化に関する設問
「宿泊者や事業者との近隣トラブルが発生する」、「見慣れない人を見かけることが増える」という回答がそれぞれ76%、75%あった。

（規制強化）

- 営業日数や期間に関する設問
「時期や期間を問わず規制を強化すべき」又は「観光シーズンや平日・休日などに応じて規制を強化すべき」という回答が66%あった。
- 事業者の駐在に関する設問
「事業者が即座に駆け付けられる場所にいるべき」又は「施設内に事業者がいるべき」という回答が68%あった。
- 民泊の立地場所についての設問
「閑静な住宅街にある民泊施設は規制すべき」という回答が87%あった。
- その他、追加で必要だと思う規制やルールに関する設問
長屋・共同住宅の規制（50%）、路地奥のような住宅密集地の規制（60%）、ICTによる運営チェック体制の強化（80%）、事業者が外国人である場合の日本語対応の義務化（66%）、定期報告の厳格化や許可・届出への更新制導入（67%）を望む回答がそれぞれ半数以上あった。



2 アンケート調査等の結果（速報）

③ 民泊に係る市民の意識アンケート調査（Webアンケート）

令和8年7月6日～7月27日において、**京都市にお住まいの方**を対象としてWebアンケート調査を実施し、287人（うち4人は京都市外からの回答のため除外）から回答をいただいた。

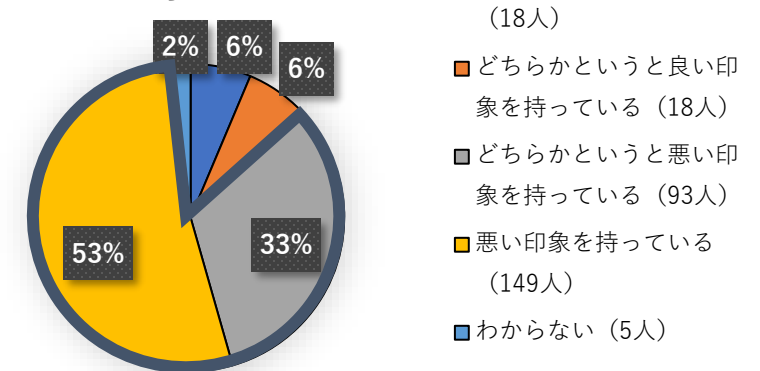
<主な調査結果>

- 回答者のうち、民泊に対して**悪い印象又はどちらかという悪い印象を持つ方が86%、規制を強化すべきと考える方が87%**いることがわかった。【右図】
- 自由意見では、**近隣トラブルや不安感といった困りごとに関する御意見があったほか、観光振興や京町家保全の観点から民泊を好意的に捉える御意見もあった。**

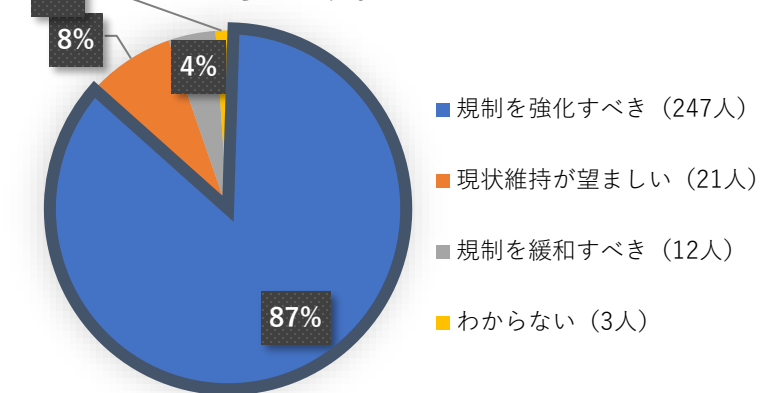
<主な御意見> ※頂いた回答から抜粋したものを一部要約

- 京都市における民泊の現状や課題
 - 問題が起きたとき、すぐに対応する管理者がいない。
 - 自宅周辺も宿泊施設が増え、京都市は一般人が住宅を購入できる街ではなくなった。
- 民泊に対する規制
 - 管理人が常駐してほしい。
 - 住宅街での営業の規制を強化してほしい。京都市内は特に隣家との距離が近いため、徹底的に規制を強化してほしい。
- その他
 - 宿泊施設は町家を保全・活用する有効な手法のひとつ。来訪者にとっては京都の生活文化を体験できる場でもある。
 - どう規制されようが、抜け道を探す経営者がやるのが「民泊」。正しい経営なんてほぼ無いと思っている。

民泊に対するイメージ



民泊に対する規制



2 アンケート調査等の結果（速報）

④ 民泊に係る観光客の意識アンケート調査（街頭アンケート）

令和8年7月、**京都市を訪れた観光客**を対象として街頭アンケート調査（※）を実施し、339人（日本人135人、外国人204人）から回答をいただいた。

※ 地下鉄京都駅、京都総合観光案内所、京都駅手荷物預かり所、元離宮二条城周辺で実施

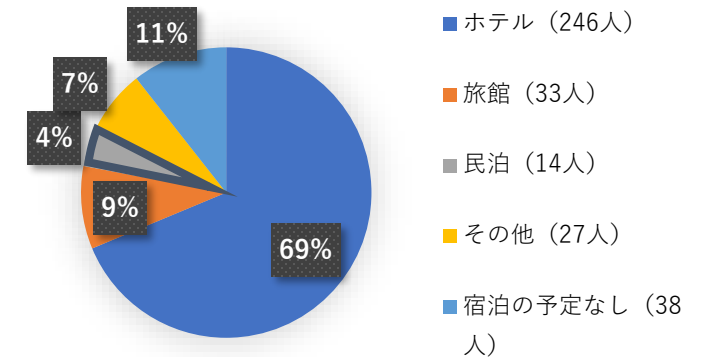
<主な調査結果>

- 回答者のうち、**民泊の宿泊者は4%。外国人を中心に、観光客のうち民泊に対して良い印象又はどちらかという良い印象を持っている方は67%、民泊に対して悪い印象又はどちらかという悪い印象を持っている方は19%あった。**【右図】
- 望ましい民泊に関する設問については、**騒音やごみ・たばこのポイ捨てをすべきでない、民泊は地域と良好な関係を築くべきといった回答が90%以上を占めたほか、従業員が常駐していた方が安心感があるといった回答が73%あった。**
- 自由意見では、**国内外の観光客を問わず、民泊に対する賛否双方の多様な意見が存在していた。**

<主な御意見> ※頂いた回答から抜粋したものを一部要約・翻訳

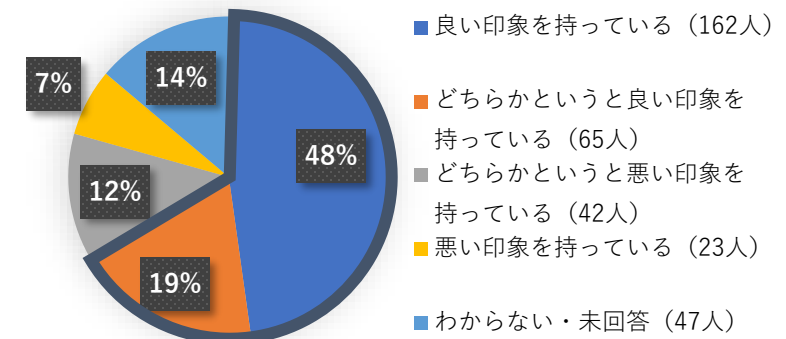
- 町家に滞在できるのはとても良い体験。地域ごとの差もとても楽しい。
- 民泊は伝統的な日本の生活を体験する素晴らしい方法。
- 民泊には責任者を常駐させるべき。住民に迷惑がかからないようにすべき。
- 民泊に泊まるのは好きだが、地元の人たちにはあまり影響を与えたくない。

宿泊施設の種別



※ 延べ数のため、各項目の合計値と回答総数は一致しない。

民泊に対するイメージ



2 アンケート調査等の結果

⑤ 宿泊業界等の事業者団体からの意見聴取 （別紙参照）

（実施時期） 令和 8 年 6 月～ 8 月

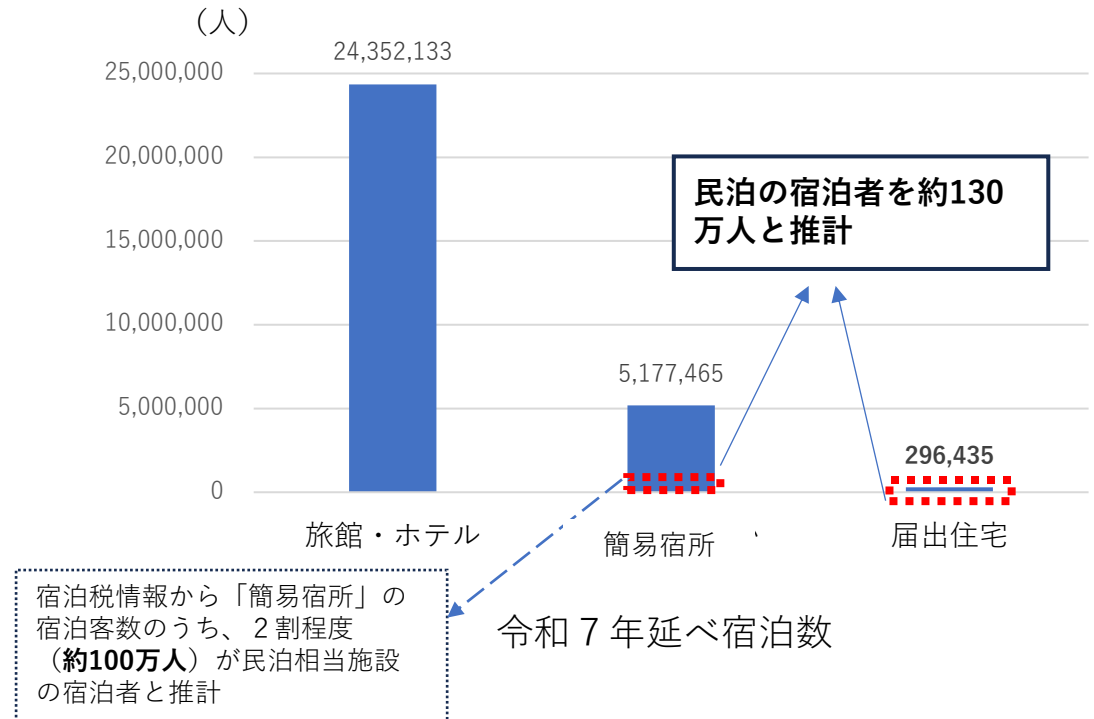
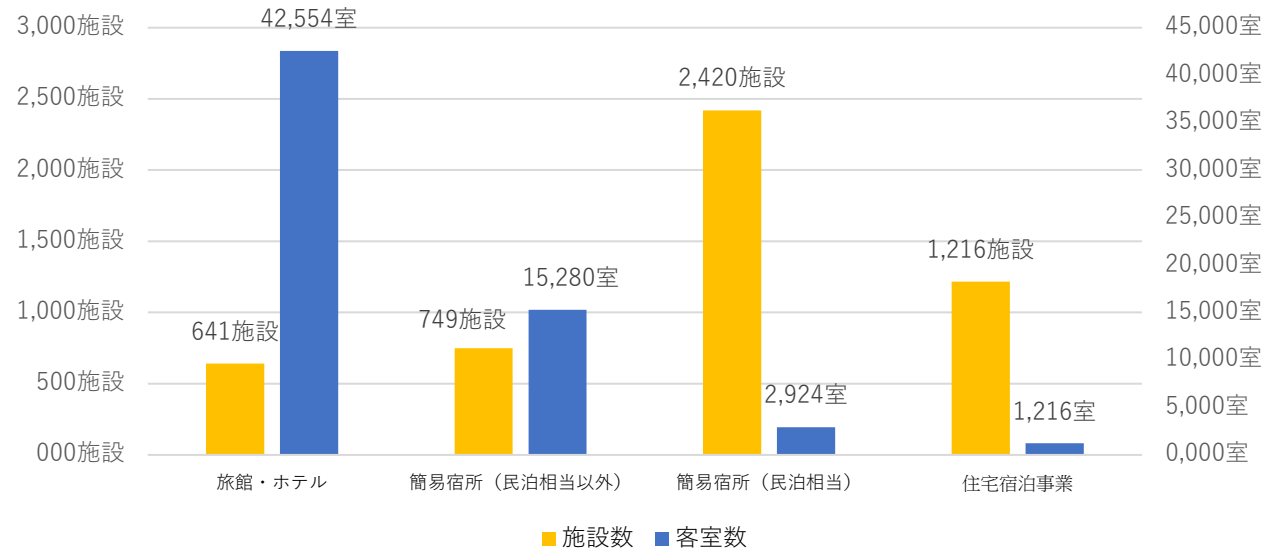
（相手方） 宿泊業関係、賃貸住宅関係など 1 2 の事業者団体

（聴取事項）

- ・京都市における民泊に対する現状認識・課題認識
- ・京都市における民泊規制の在り方
- ・その他の御意見

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

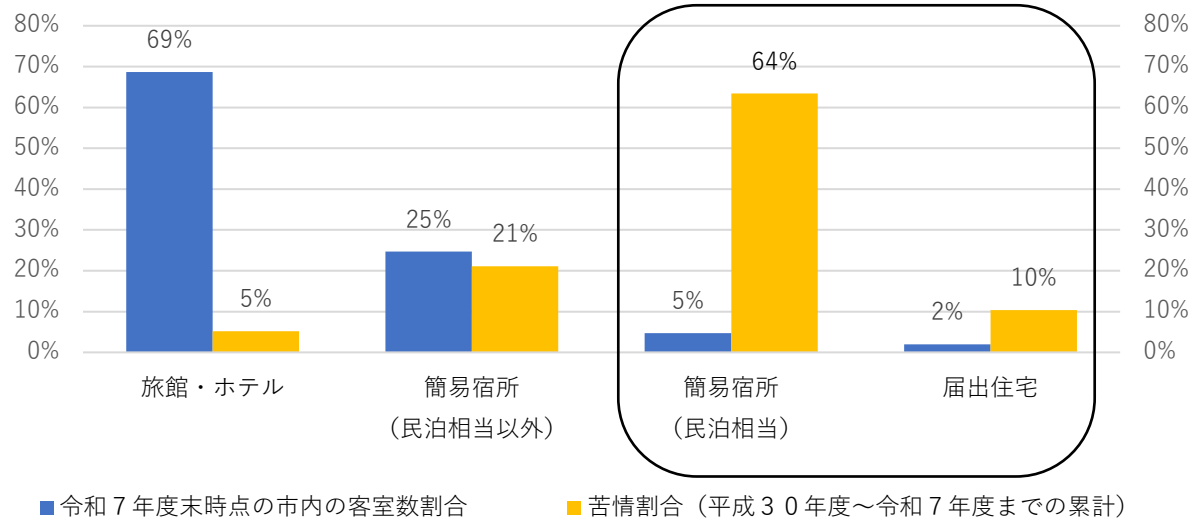
<現状分析>



- 宿泊施設数は簡易宿所（民泊相当※）が最も多いが、**客室数においては圧倒的に旅館・ホテル営業が多い。**
- 令和7年の延べ宿泊数から、**民泊（旅館業法における簡易宿所（民泊相当）及び住宅宿泊事業法における届出住宅）の宿泊者（約130万人）は、宿泊施設全体の一部（約4%）にとどまると推計。**

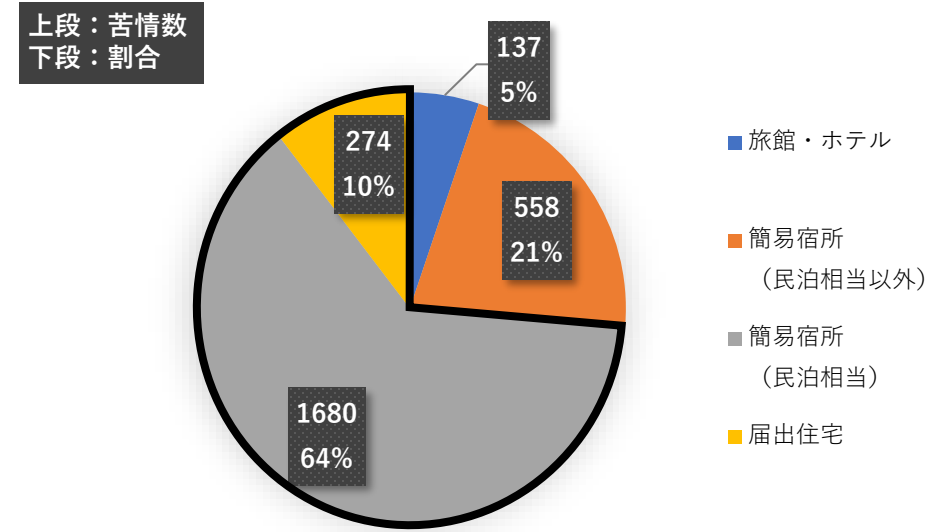
※簡易宿所のうち、小規模宿泊施設（本市条例で、一戸建て又は長屋建て、階数3以下、客室数1、宿泊者1組9人以下等の要件を定義）及び小規模相当施設（条例等の定義なし。延床面積200㎡以下、定員15人以下、客室3室以下の条件を満たすもの）をいう。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）



※ 客室数割合は四捨五入のため、合計が100%とならないことがある。

客室数と苦情件数の割合



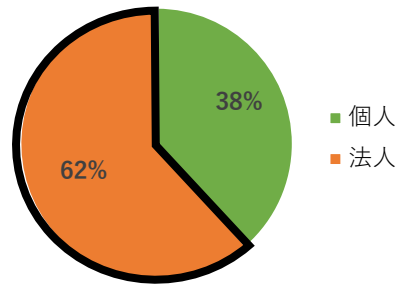
宿泊施設ごとの苦情数及び割合
(平成30年度～令和7年度までの累計)

- 京都市の宿泊施設のうち、客室数ベースで見たときの民泊の割合は7%程度と非常に小さい。
- 一方で、民泊に対しては客室数割合に比べ苦情が多く寄せられており、苦情全体の74%を占める。

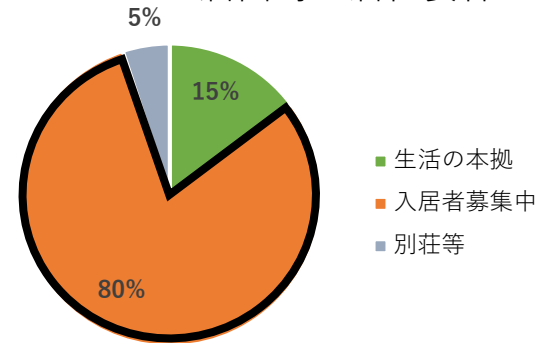
3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

住宅宿泊事業：1, 216施設（令和8年3月末時点）の内訳

個人・法人の別



届出時の居住要件



- 京都市内で運用されている住宅宿泊事業の届出住宅について、62%が法人によって運営され、80%が入居者募集中の物件として届出されている。

- 平成29年6月の住宅宿泊事業法制定当時から、京都市では、「**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。**」としている。（平成29年11月4日第3回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議）
- これは今も変わらない本市の目指すべき方向性であるが、住宅宿泊事業の多くについて、法人等による事業経営の色彩が濃くなっている実態を踏まえれば、現状の住宅宿泊事業は旅館業と同一視しうる状況にあることから、住宅宿泊事業に関する制度は、旅館業と同程度に規制する必要があるのではないか。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

【基本の考え】

○京都が京都であり続けること（京都基本構想）

長い年月をかけて受け継がれてきたくらしの文化や伝統的な町並み、商いのあり方など、このまちらしさをかたちづくってきた大切なものが、失われかねない状況にある。

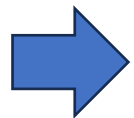
- ・経済合理性よりも、生身の人と人とのつながりを大切にするまち（序文）
- ・平穏と静寂のもとで自己と世界に深く向き合えるまち（第4章第一節）

○市民生活第一の徹底（新京都戦略）

- ・市民や事業者が直面する課題に取り組み、住民福祉の向上につなげる（Ⅱ基本的な姿勢）

<京都市の宿泊政策の考え方>（京都観光・MICE振興計画2030）

- ① 地域や市民生活と調和を図る
- ② 市民と観光客の安心・安全を確保する
- ③ 多様で魅力ある宿泊施設を目指す
- ④ 地域の活性化につなげる
- ⑤ 京都経済の発展、京都に伝わる日本の文化・心を継承発展させる



こうした考えをもとに、**観光のフロントランナーである京都として、**
法の裏付け（ナショナルルール）を前提にした**京都のまちの特性を踏まえたローカルルールを追求**

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

【規制強化の主な方向性】

各種アンケート調査の結果や、本市に寄せられた苦情の分析を行った結果、規制の主な方向性としては次のとおりを検討

①民泊（旅館業法と住宅宿泊事業法）の一体的な規制

②地域や市民生活と調和した民泊の確保

最大限の施設内常駐によって「誰かが常に現場にいて対応できる状態」、
「地域の一員として顔の見える関係」

③良好な住居環境等におけるエリア規制の実現

< 第1回検討会議のテーマを踏まえた具体的な規制案 >

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| 1 玄関帳場・駆け付け要件【旅館・住宿】 | 4 都市計画手法も含めた規制の検討
→袋路等、長屋、京町家 |
| 2 営業日数・期間【住宿】 | |
| 3 学校等周辺における制限 | 5 その他の論点 |

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

1 玄関帳場・駆け付け要件

<京都市が目指す姿>

本市では、京都基本構想において、生身の人と人とのつながりを大切にして、互いの違いを受け容れ、互いに尊重しあいながら生きることを掲げ、誰もが安心して暮らし、愛着を抱くことができるまちを目指している。

旅館

<京都市の現状ルール>

小規模宿泊施設、京町家施設においては人を宿泊させる間、施設におおむね10分以内（おおむね800m以内）に到着することができる場所に駐在すること。（その他の旅館業施設については施設内駐在義務を実施。）



<現状の分析①>

民泊の近隣にお住まいの方へのアンケートにおいて、「事業者が即座に駆け付けられる場所にいるべき」又は「施設内に事業者がいるべき」という回答が57%を占めた。

住宿

<京都市の現状ルール>

人を宿泊させる間、現地対応管理者をおおむね10分以内（おおむね800m以内）に到着することができる場所に駐在させること。



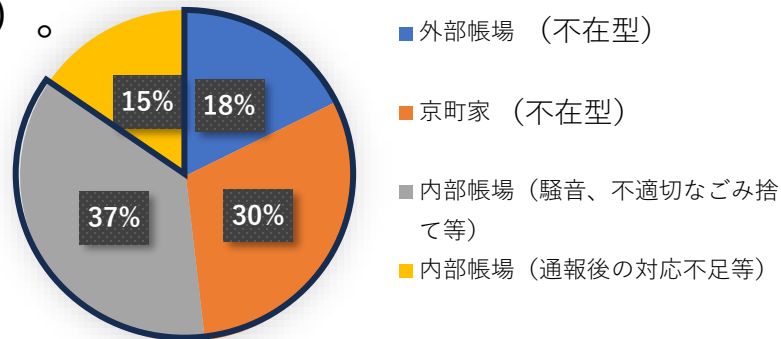
3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

旅館

<現状の分析②>

- ・ 苦情のうち、48%が不在型施設（外部帳場、京町家）に寄せられている。
 - ・ また、内部駐在施設であっても、近隣からの苦情に適切に対応しないなど、従業員の不在が疑われるものがあつたほか、そもそも連絡がつかないなど明らかに駐在義務が果たされていないものも見られた(37%)。
- ⇒ 京都市内における簡易宿所の苦情の多くは施設内に従業員が駐在していないことに起因し発生している（全体の85%）。

※ 施設及び苦情については、特記ない限り平成30年度から令和7年度末。（以下同じ。）

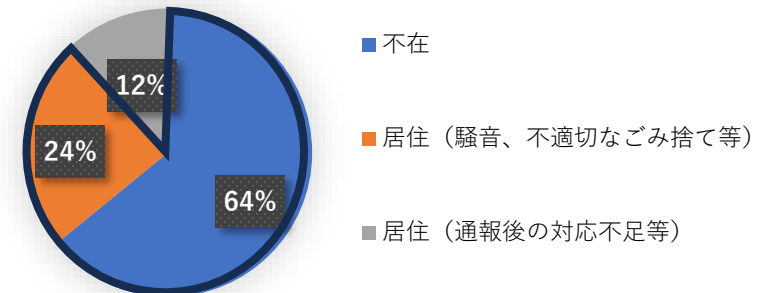


民泊相当施設の施設種別ごとの苦情割合

住宿

<現状の分析②>

- ・ 苦情のうち、64%が居住していない施設に寄せられている。
 - ・ また、居住施設の苦情であっても、近隣からの苦情に適切に対応しないなど、従業員の不在が疑われるものがあつたほかそもそも連絡がつかないなど駐在義務が果たされていないものも見られた(24%)。
- ⇒ 京都市内における届出住宅の苦情の多くは施設内に従業員が駐在していないことに起因し発生している（全体の88%）。



営業形態ごとの苦情割合

施設内常駐義務を課す必要があるのではないか。
また、その場合、駐在義務違反施設に対して、厳正に対処、処分を行っていく必要がある。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

旅館

<新たな規制案>

- ・ **全ての簡易宿所の施設内又は隣接建物への常駐義務を課す。**
 - ・ 駐在義務違反施設に対しては、抜き打ち調査をさらに重点的に実施するとともに停止命令を視野に厳格に指導を行っていく。
- ※ 原則、京町家も規制対象とすることを検討。
- ※ 既存施設に対しても、猶予期間を与えたうえで一律に規制を行うことも検討。

<国の動向>

令和8年6月12日付で、厚労省により旅館業法に関するFAQが改定され、施設内フロントの設置や職員等の施設内常駐を地域の実情に応じて条例に規定することが可能であることが示された。

住宿

<新たな規制案>

- ・ **全ての届出住宅の施設内又は隣接建物への常駐義務を課す。**
 - ・ 駐在義務違反施設に対しては、抜き打ち調査をさらに重点的に実施するとともに停止命令を視野に厳格に指導を行っていく。
- ※ 原則、京町家も規制対象とすることを検討。
- ※ 既存施設に対しても、猶予期間を与えたうえで一律に規制を行うことも検討。

<国の動向>

- ・ 国ガイドラインにおいて、特別な場合を除いて家主居住型と家主不在型を区分して制限を行うことは適切ではないと規定されている。
- ・ 一方、令和8年7月15日付で、観光庁発出の技術的助言において、法18条の規定に関わらず、地域の実情に応じて、合理的な範囲で必要な規制を行うことが可能であることが示された。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

2 営業日数・期間

宿泊

<京都市の現状ルール>

住居専用地域において、家主不在型施設では1月15日正午～3月16日の正午に限り営業を認める。
(京町家での営業を除く。)

<京都市が目指す姿>

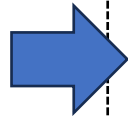
本市では、京都基本構想において、市民が平穏と静寂のもとで自己と世界に深く向き合えるまちを目指すべき姿の一つに掲げている。



<現状の分析>

- ・ 住居専用地域は、他の用途地域に比べて良好な住居の環境を保護する必要性が特に高い地域である。
- ・ また、住居専用地域における届出住宅100施設当たりの年間苦情発生件数は7.5件と最も多い。
- ・ 民泊の近隣にお住まいの方へのアンケートにおいて、「閑静な住宅街にある民泊施設は規制すべき」と回答した方が86.9%（訂正：76.6%）であった。
- ・ 工業地域においても、苦情は多くないものの本来旅館業が立地できない地域であるから、旅館業と同一視しうる業態である住宅宿泊事業においても立地規制を行うべきではないか。

	届出住宅100施設当たりの年間苦情発生件数	用途規制（簡宿）	用途規制（住宿）
住居専用地域	7.5件	×	○
住居系地域	5.7件	○	○
商業系地域	4.0件	○	○
準工業地域	6.7件	○	○
工業地域	0.7件	×	○
その他	1.8件	—	—



- ・ 生活環境の悪化防止の観点から住居専用地域において、居住型・不在型を問わず規制する必要があるのではないか。
- ・ 旅館業と立地規制を合わせる観点も踏まえて、工業地域の規制を行うべきではないか。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

住宿

<新たな規制案>

住居専用地域（第1種・第2種、低層・中高層）及び工業地域において、家主居住型、不在型問わず営業日数を規制（いわゆるゼロ日規制）

- ※ 原則、京町家も規制対象とすることを検討。
- ※ 既存施設には適用しない。
- ※ なお、工業地域においては、土地利用上の支障（工業の利便を害する）が生じている等規制の必要性の整理が今後必要。

<国の動向>

- ・ 令和8年7月15日付で観光庁が発出した技術的助言において、**住宅地の静穏な居住環境や、教育施設等の清純な環境が損なわれるおそれがある場合に、自治体の判断で新たに事業の実施を禁止することやまちづくりの観点から、都市計画（特別用途地区など）による立地規制**を実施することも可能であることが示された。
- ・ 住宅宿泊事業施設の利用実態から、建物用途上の評価は旅館業法簡易宿所と同等であり、同様の立地規制が必要とするアプローチも検討（同助言において、地域の実情によって、住宅宿泊事業を規制する際には、簡易宿所も同様に規制するといった整合性の確保について記載。）。

<その他>

地域単位でのよりきめ細かなエリア規制が必要となる場合は、引き続き、地区計画、建築協定により対応。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

3 学校等周辺における制限

< 京都市の現状ルール >

旅館：旅館業法では、学校等の周囲おおむね100mの区域内にあって、清純な施設環境が著しく害されるおそれがあるとき、許可を与えないことができるとされている。

住宿：規制なし。



< 現状の分析 >

- ・ 旅館業における学校等周辺規制は、清純な教育環境の保護を目的とした、いわゆる連れ込み宿対策。国通知において「歌舞音曲のごとき騒音のみの事由によって不許可処分とすることはできない」とされており、これまで不許可とした事例はない。
- ・ 学校等周辺の施設とそうでない施設とで苦情の発生率はおおむね同水準。
- ・ 民泊の近隣にお住まいの方へのアンケートにおいて、お住まいの近隣に「学校等があり、学校等に関連した民泊施設によるトラブルを見聞きしたことがある」との回答は5.8%であった。

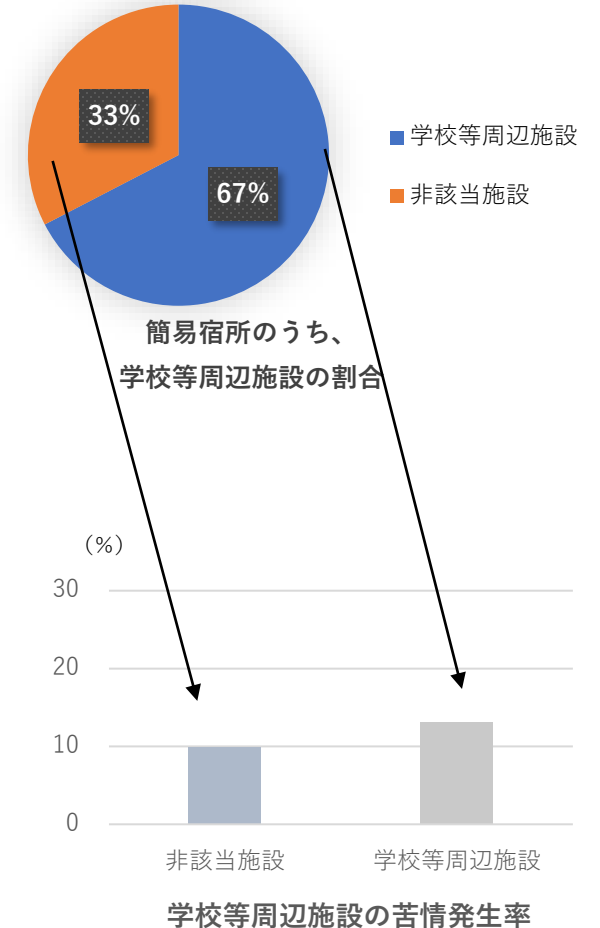
< 新たな規制案 >

学校等周辺を理由とした規制は行わない。（住宅宿泊事業施設においても、宿泊業としての営業形態は同一のため、旅館業同様に規制を行わない。）

（常駐義務等の規制を実施）

旅館

住宿



※ 令和5年度～令和7年度数値から算出

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

4－1 都市計画手法も含めた規制の検討（道路幅員による規制）

<論点>

エリアによる立地規制のほかに道路幅員による規制を設けてはどうか

旅館

住宿

<現行の規制のイメージ>

		簡易宿所		届出住宅	
		新築	既存建物の利用	新築	既存建物の利用
1. 8 m以上 4 m未満	通り抜け	○	<u>幅員 1. 5 m以上○</u>	○	<u>幅員 1. 5 m以上○</u>
	袋路	×		× 住宅の建替えに限り特例 許可制度あり	
1. 8 m未満	通り抜け	×			
	袋路	×	<u>幅員 1. 5 m未満○</u>		

<検討の方向性>

届出住宅について簡易宿所と規制を合わせるべきではないか

<規制の検討の必要性>

幅員 1. 5 m未満の袋路等において、民泊 1 0 0 件当たりの苦情件数が多い。

<届出住宅 1 0 0 施設当たりの年間苦情発生件数（前面幅員別）>

苦情が寄せられた施設の前面幅員	1 0 0 施設当たりの苦情件数
1. 5 m未満	21.5件
1. 5 m以上 4 m未満	4.1件
4 m以上	4.3件

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

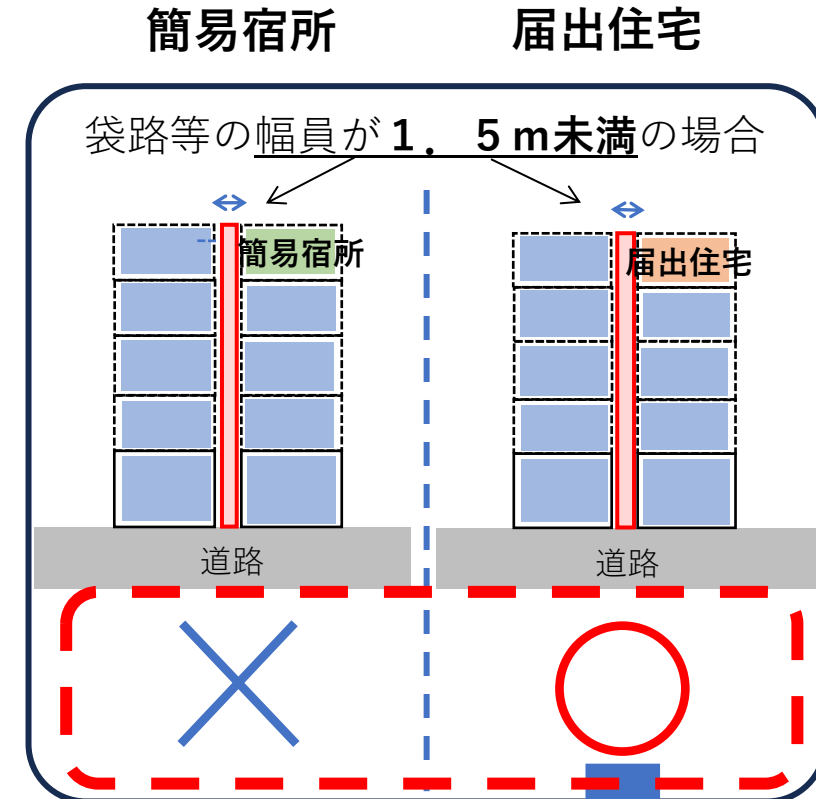
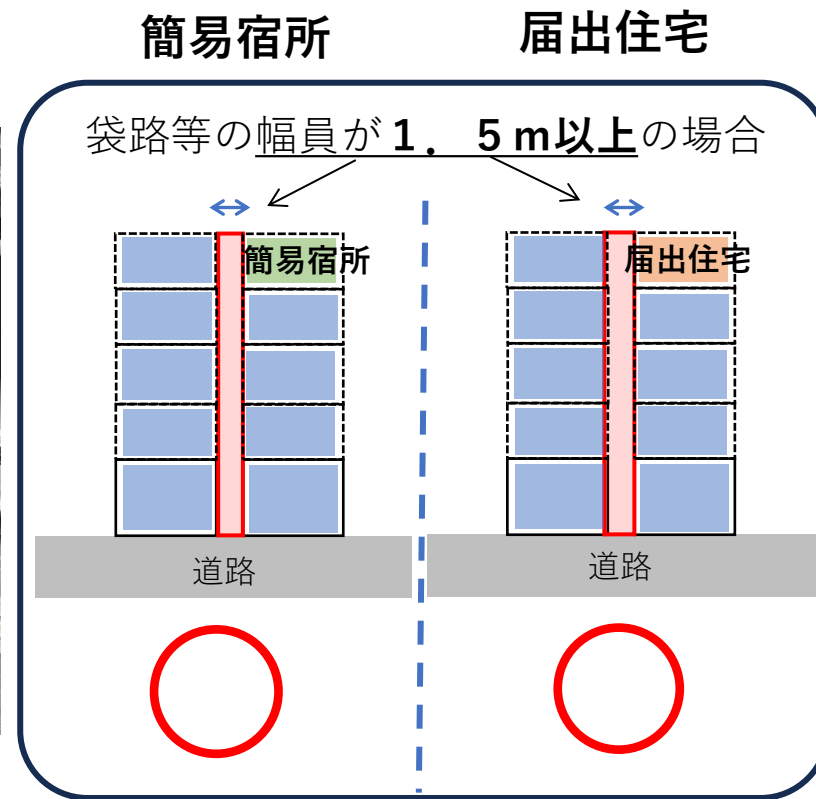
<京都市の現状ルール> 幅員 4 m未満の袋路等の場合

簡易宿所	届出住宅
【建築基準法】 ○新築する場合 幅員 4 m未満の袋路等のうち建築基準法上の道路でない場合は、接道規定を満たさないため立地不可 ○既存の建物を民泊として利用する場合 <u>特殊建築物への用途変更となり避難規定が適用。</u> 敷地内には建物の出口から道又は公園、広場<u>その他の空地</u>に通ずる通路を設けなければならない。 （本市の取扱い） 袋路等が以下の要件を満たす場合のみ、当該袋路等を「その他の空地」と取扱っている。 ・袋路等の有効幅員が、建築基準法上の道路に至るまで <u>1. 5 m以上</u> ・建築物及び袋路等が昭和 2 5 年 1 1 月 2 3 日以前から存在 ・所有や管理の状況から袋路等の存続が一定担保される など 【旅館条例】 袋路等に関する規定なし ⇒<u>避難規定が実質的に幅員 1. 5 m未満の袋路等での立地の制限となっている。</u>	【建築基準法】 ○新築する場合 接道規定を満たさない場合、住宅の建替えに限り、特例許可制度有 ○既存の建物を民泊として利用する場合 届出住宅は「住宅」扱いであることから、用途変更とはならない。 また、<u>特殊建築物に該当せず、避難規定は適用されない。</u> <u>そのため、幅員による立地規制はない。</u> 【住宿条例】 避難通路の幅員が 1. 5 m未満であるときは、1 回の宿泊人数の制限（1 組 5 人以下）や町内に現地対応管理者を置くなどの義務が課されている。 ⇒<u>営業上の制約はあるが、幅員による立地の制限はない。</u>

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

< 京都市の現状ルール（図示） >

既存の建物を民泊として利用する場合



届出住宅について、簡易宿所と同等に袋路等の幅員が1.5 m未満の場合は立地を規制してはどうか

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

4－2 都市計画手法も含めた規制の検討（長屋での遮音性能等の構造規制）

旅館

住宿

< 論点 >

長屋など特定の建物について遮音性能等の構造規制を設けてはどうか

< 長屋の定義 >

2以上の住戸を有する建築物で、隣接する住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有するもののうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のもの

< 規制の検討の必要性 >

長屋については、一戸建てや共同住宅と比較して苦情件数が多くなっている。

⇒特に築年数が古く、薄い壁で隔てられた住戸を民泊とすることで、隣接する住戸からの苦情につながっているものと考えられる。

< 100施設当たりの年間苦情発生件数（建物種別） >

簡易宿所

長屋	18.0件
共同住宅	—
一戸建て	10.9件

※ 令和5年度～令和7年度数値から算出

届出住宅

長屋	9.1件
共同住宅	2.8件
一戸建て	6.8件

※ 平成30年度～令和7年度数値から算出

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

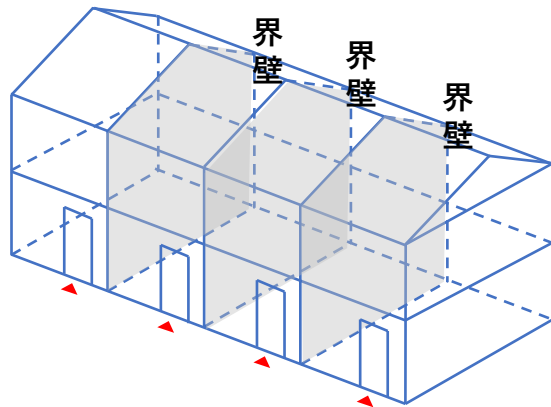
<長屋の住戸間の壁の建築基準法上の取扱いについて>

長屋の住戸間の壁を**界壁**という。

界壁については、昭和46年から建築基準法において遮音目的の規定が整備されている。

しかしながら、基準時（昭和46年1月1日施行）以前の長屋の多くは、この規定を満たしておらず、住戸を民泊とする際も遡及適用されない。

※共同住宅についても長屋と同様



（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）

法第30条

長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

一 その構造が、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

二 小屋裏又は天井裏に達するものであること。



長屋の一部を民泊とする場合について、界壁の遮音に関する規定を設けてはどうか

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

4－3 都市計画手法も含めた規制の検討（京町家の規制のあり方）

<現状>

京町家を活用した民泊は数多く存在し、また、京町家を保全するうえで不可欠な「活用」の選択肢のひとつとなっており、京町家の空き家化及び解体の防止に寄与するとともに、京都ならではの宿泊・滞在体験を提供する場ともなっている。

京町家特例を活用した民泊の数	1,128件（令和8年3月末現在）
（内訳）簡易宿所	2,420件中 1,107件（京町家として、玄関帳場設置免除の特例措置を受けている件数※）
届出住宅	1,216件中 21件（京町家として、営業日数制限の緩和を受けている件数※）
※特例を受けていないものを含めると更に多い件数となる可能性がある。	

京町家の保全・継承について

- 京町家は、京都の歴史的な町並み景観の基盤であるとともに生活文化が今も息づき、都市の魅力の礎となっている。まさに、「京都基本構想」に示す京都が未来に引き継いでいくべき価値を体現するものであり、京都が京都であり続けるための拠り所のひとつである。
- これまで京町家の保全・継承に向け様々な取組を行ってきたにもかかわらず、京町家の滅失には歯止めがかかっていないことから、今年度から取組を一層強化し、政策的に保全を図っているところ。

⇒保全を図るべき京町家については、個別に規制のあり方を検討すべきではないか。

3 地域の実情を踏まえた民泊規制強化策（素案）

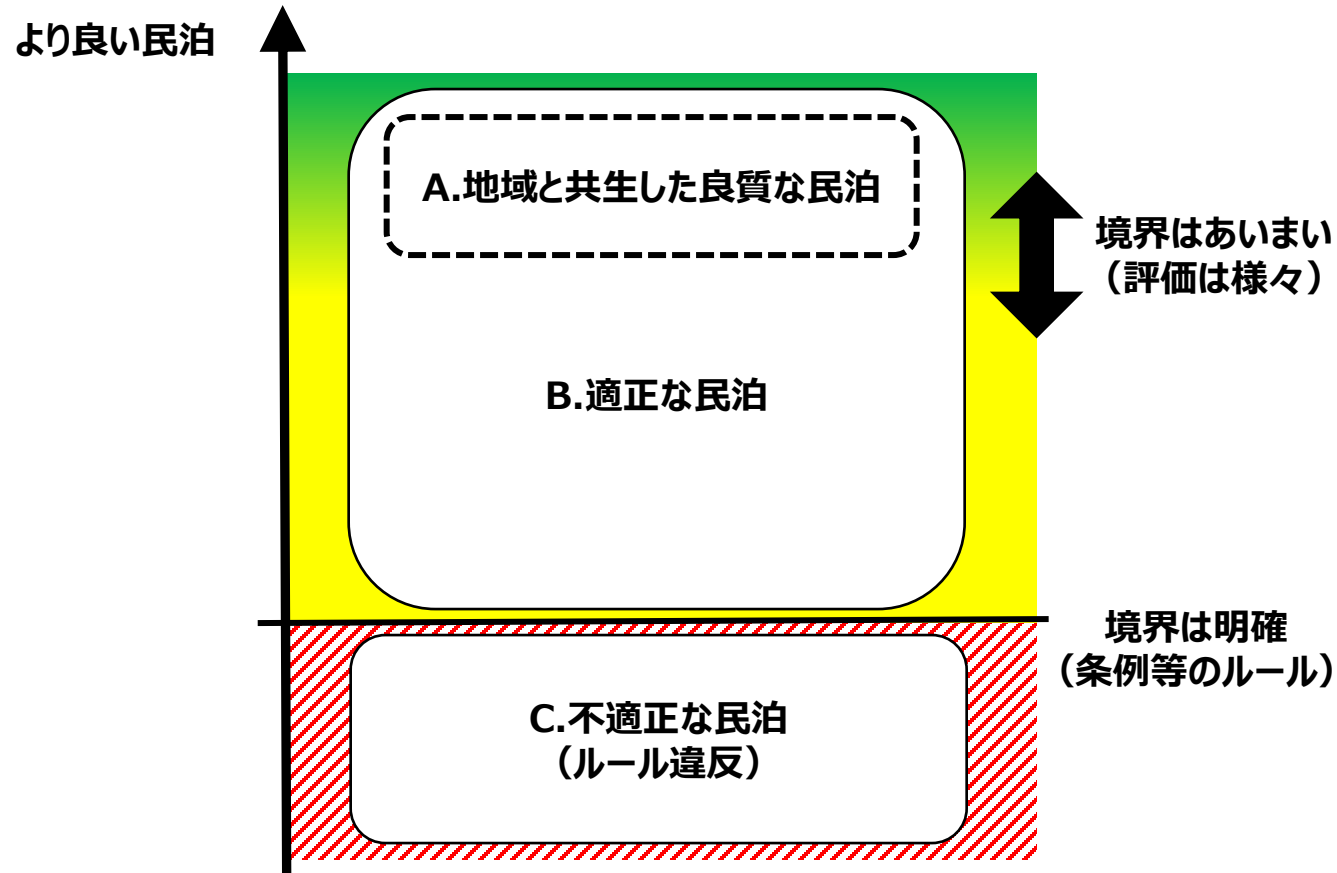
5 その他の論点（定期的な事業の監視監督、更新制 ほか）

テーマ	法律・ガイドライン、国の動向	
定期的な事業の監視監督、更新制	旅館	・ 簡易宿所について、<u>定期報告義務は定められていない</u>。 ・ <u>簡易宿所の許可は、更新制となっていない</u>。 ・ 厚労省のF A Q改定において、地域の実情に応じて、生活環境悪化の防止を図るため、旅館業法等の遵守状況を定期的に確認するための報告書の提出義務を条例等に規定することは可能であることが示された。
	住宿	・ 業務の適正な運営を確認するため、<u>住宅宿泊事業者に対し定期報告を義務付けている（2ヶ月に1回）</u>。 ・ <u>住宅宿泊管理業者の登録は、事業者の適格性を確認するため、5年毎の更新制</u>としている。 ・ <u>住宅宿泊事業の届出は、更新制となっていない</u>。
取消・廃止命令	旅館	構造設備や公衆衛生上又は善良の風俗の保持上必要な措置命令に従わなかったとき、許可を取り消すことができる。
	住宿	法令等に違反した場合及び他の方法により監督の目的を達成することができないとき、廃止を命ずることができる。
I C Tの活用	旅館	厚労省のF A Q改定において、地域の実情に応じて、生活環境悪化の防止を図るため、騒音計や監視カメラなどのI C T機器の設置等を旅館業施設の設備構造の要件として、条例に規定可能であることが示された。
	住宿	観光庁の技術的助言において、地域の実情や届出住宅の利用状況などを踏まえ、条例において、騒音計や出入口におけるカメラを設置するなど、I C Tを活用した管理体制の整備を求めうることが示された。

<その他検討中の規制>

- ・ 常駐職員が満たすべき要件の設定（日本語要件の導入等）

4 地域と共生した良質な民泊（論点）



【論点】

地域と共生した良質な民泊の具体像とは？

評価制度が必要と回答した事業者団体に対し、その趣旨を更に聴き取ったところ、
「まずは適法と違法をはっきりさせるべき」という意見と「適法なものの中から優良なものを選ぶイメージ」という意見
の両方があった。

4 地域と共生した良質な民泊（論点）

【参考】 判断基準の例

指標	判断基準（例）	客観性
地域活動の参加	・町内会への加入 ・地域活動（清掃活動、行事等）への参加	△ ・町内会の加入有無は客観性があるが、町内会がない地域も存在 ・地域活動の程度に幅があり、良否の判断は困難
周辺住民の意思	・周辺住民（範囲要検討）や住民組織の承諾・合意	△ ・承諾書等の有無で客観的な判断は可能 ・一方で、良質判断を住民意思に委ねる場合、地域の賛否が混在する場合に地域を分断するおそれ ・競合他社による営業妨害の懸念も払拭できない
日本語対応	・常駐職員（日々の対応を行う従業員）が日本語対応可（外国人従業員の場合、C F E R・B 2 相当以上）	○
防火対策	・消防検査済ラベル（金色）の交付	○
防災協定	・災害時の協定締結（地域住民の避難受入れ等）	○
生活・文化体験	・地域産品や伝統産業製品の活用 ・京都らしい多様な文化・価値の発信	△ ・程度に幅があり、良否の判断は困難
地域経済の活性化	・地域産品や伝統産業製品の活用【再掲】 ・地域人材の雇用・登録、人材育成事業 ・地域への利益還元	△ ・程度に幅があり、良否の判断は困難
京都観光モラル	・京都観光モラル優良事業者	○
指導履歴	・過去○年間の文書指導、処分ゼロ	○

4 地域と共生した良質な民泊（論点）

（参考：他都市事例）金沢市簡易宿所安心認証事業

宿泊客と市民の双方にとって、より安心な環境を提供する施設を認証（有効期間：3年）
（認証基準）

①～⑤のうち2つ以上を満たすこと（ただし①は必須）

①安心対応 必須項目

- ア～ウのすべてを満たすこと
ア) 管理者常駐 または 連動式火災通報装置の設置
イ) 録画機能付き監視カメラの設置
ウ) 施設外に標識掲示

②外国語対応

- 日本語・英語対応可能スタッフの常駐など、複数項目の合計点で判定

③バリアフリー化促進

- 出入口スロープの設置など、複数項目の合計点で判定

④地域との結びつき

- エ～カのすべてを満たすこと
エ) 地域との交流（地域団体加入等）
オ) 市内産品等の紹介等
カ) 体験プログラム等のPR

⑤火災対応

- キ、クのいずれかを満たすこと
キ) 管理者常駐
ク) 類焼火災保険加入かつ施設外への消火器設置

5 今後の進め方

(想定スケジュール)

- 11月2日 第3回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議
- 11月中 検討会議を踏まえた規制案の策定
→ パブリックコメントの実施（約1か月間）
- 1月 パブリックコメントを踏まえた規制案の策定
- 2月 2月市会において条例改正案を提案