

事業者からの意見聴取

- ① 京都府旅館ホテル生活衛生同業組合
 一般社団法人日本旅館協会京都府支部
 京都観光旅館連盟 } p 3
- ② 一般社団法人日本ホテル協会京滋奈支部 p 1 1
- ③ 京都簡易宿所連盟 p 1 3
- ④ 特定非営利活動法人京都ホームシェアリングクラブ p 1 5
- ⑤ 一般社団法人住宅宿泊協会 p 2 3
- ⑥ 公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 p 2 9
- ⑦ 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部 p 3 1
- ⑧ 公益社団法人全日本不動産協会京都府本部 p 3 3
- ⑨ 京都府行政書士会 p 3 5
- ⑩ 京都商工会議所 p 4 1

令和8年6月30日

京都市長 宛

京都府旅館ホテル生活衛生同業組合 理事長 磯橋輝彦

日本旅館協会京都府支部 支部長 幾世英磨

京都観光旅館連盟 会長 松本義正

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)

まず初めに、大前提として、当三団体としてはこの度計画されている条例改正を進めるうえで、「“民泊”を全面否定する」のでも「現状維持」でもなく、京都の住環境・景観・地域コミュニティを守るため、良質な宿泊施設のみが残る制度へ改めるべきであると考えます。

現在の京都市では、宿泊施設の多様化により、観光需要への対応が進む一方、住宅地に立地する一部の施設では依然として地域住民との摩擦が生じています。

組合員へのヒアリングを行った結果としても、

- ・深夜の騒音
- ・ゴミの不適切な排出
- ・スーツケース等大型ごみの放置
- ・無人運営による緊急時対応への不安
- ・管理人が不明で責任の所在が曖昧
- ・宿泊者が近隣旅館へ道案内や問合せに来る
- ・地域住民との関係が構築されていない

などの意見が多数寄せられました。

さらに、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業と、旅館業法による簡易宿所が一般市民から区別されず、「民泊」と一括りに認識されていることも大きな問題です。

旅館業法に基づく宿泊施設は、建築基準、消防設備、衛生管理、安全管理など、厳格な許可制度のもと営業しており、住宅宿泊事業者と同列に扱われることは適切ではありません。これについては、京都市を含む行政自身も「民泊」という言葉を多用し、「民泊問題」と一括りに称してしまう事にも大きく影響されていると言わざるを得ません。

また、京都市では歴史的景観と住宅地が近接しているという都市構造上の特性から、他都市以上に地域コミュニティへの影響が大きく、京都独自の規制が必要であると考えます。

なお、住宅宿泊事業法がわざわざ旅館業法と別に作られた経緯としては、おおむね下記3点が大きな理由であると認識しています。

- ① 東京オリンピックを控えた状況で宿泊施設が不足する懸念がある
- ② 人口減に伴って増えている空き家の有効活用
- ③ 無許可の闇民泊など無秩序な民泊の実態把握と規制のため

しかし、①はそもそも、試算の段階でオリンピックまでに開業する多数の新規ホテルを計算に含んでいない不完全なデータから算出されており、コロナの影響で延期開催となったことで実際に宿泊施設が足りなかったのか足りていたのかは不透明なままです。少なくとも京都においては今もなお、新規ホテルの開業が続いており、閑散期の稼働状況を見ても明らかに供給過剰です。

②については、実際に空き家が増加し、核家族化で使用しない部屋も出てくることは考えられ、理由としては納得できるものの、住宅宿泊事業を営むために新築するというのは本末転倒です。また、住居として使用し賃貸入居者の募集を行っている物件である等の営業条件を満たしているかの監視体制も非常に甘いのではないかと感じています。

③については、住宅宿泊事業法の導入が議論されていた時期において、京都では宿泊税の導入がおよそ決定していました。当時組合が宿泊税の導入に強く反対しなかった理由の一つは闇民泊（無許可民泊）の撲滅に重きを置き、京都市に対して民泊の実態を把握し、民泊にも必ず宿泊税を徴収させることを求めたからですが、無許可営業の摘発や、正確な宿泊税の納税確認については追いついていない部分もあると感じています。

これらの点を踏まえ、京都市においては多くの問題や課題を複合的にとらえ、大きな制度改革も恐れず、市民の立場や古くからその地で営んできた宿泊事業者が置かれている状況を正確に把握し、合理的な条例改正を進めていただきたいと思います。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
- (4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
- (7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
- (8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

（1を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください）

（1）営業日数・期間

住宅宿泊事業について、住宅専用地域においては現行規制を維持又は更に厳格化するとともに、営業日数だけではなく、地域ごとの宿泊施設の集積状況や住環境への影響を踏まえた柔軟な営業制限を可能とする制度を検討すべきだと考えます。

京都市は全国でも有数の歴史都市であり、住宅地と観光地が近接しているという

他都市にはない特徴があり、住宅地において宿泊施設の営業が常態化すると市民生活への影響は極めて大きくなります。

事実、住宅地では騒音、ごみ出し、夜間の出入り、スーツケースを伴う通行などにより地域住民の生活環境が損なわれている事例が見受けられ、組合員からも深夜の騒音や大型ごみの放置、近隣施設への問い合わせ対応などの実例が報告されています。

現在の営業期間・営業日数の規制は、市民生活を守るため一定の効果を上げているものと考えますが、そもそも京都市においては宿泊施設が足りない状況にはあらず、住宅宿泊事業が受け皿になる必要はありません。住宅宿泊事業の運営は繁忙期の週末のみというように、今よりさらに限られた期間に限定し、住居専用地域に限らず市内全域で60日程度に制限しても宿泊施設不足に陥ることはありません。

(2) 玄関帳場・駆け付け要件

現在の800m・10分以内という要件だけでは十分とは言えず、「24時間連絡可能な責任者の配置」、「夜間を含めた迅速な駆け付け義務」、「管理者・連絡先の掲示義務」の徹底に加え、「管理者による定期巡回」などの保安事項を義務化すべきだと考えます。

宿泊施設は宿泊者だけでなく、地域住民の安全・安心にも責任を負う事業であり、緊急時に迅速かつ確実に対応できる管理体制が不可欠です。

現在の駆け付け要件だけでは、実際に深夜や早朝にトラブルが発生した際、十分な対応がなされない事例も見受けられ、管理者の顔が見えない無人運営は、地域住民に大きな不安を与えています。

一方で、運営者が地域へ挨拶を行い、連絡体制を整備したことで近隣トラブルが減少したとの組合員の意見もあり、その重要性は明確です。

(3) 学校等周辺における制限

住宅宿泊事業者や小規模簡易宿所の多くは施設経営者や管理者と地域との関わりが無いに等しく、顔の見えない運営が行われています。そのような施設においては、学校周辺のみならず、「第一種・第二種低層住居専用地域などの住宅密集地」、「歴史的景観地区」、「生活道路など地域コミュニティへの影響が大きい地域」については新規の立地制限や、さらに厳格な営業制限を検討すべきだと考えます。

学校周辺は児童・生徒が日常的に利用する生活空間であり、安全で落ち着いた教育環境を維持することが重要です。

同様に、京都市には歴史的景観地区や住宅密集地、伝統的な町並みが残る地域など、観光よりも生活環境や景観保全を優先すべき地域が数多く存在します。

これらの地域では、このような事情を踏まえ、「守るべきものを守れる制度設計」が必要であると考えます。

(4) 定期的監視・更新制

営業許可(届出)について、3年ごとの更新制を導入し、更新時には「現地確認」「消防・衛生検査」、「苦情件数」、「管理者の实在確認」、「地域との関係性」、「駆け付け体制」を審査項目とすべきです。また、行政による抜き打ち検査も実施し、届出内容と実際の運営状況が一致しているか確認する仕組みが必要だと考えます。
※これが最も重要だと考えます。

現在の届出・許可制度では、一度営業を開始すると、その後の運営実態を行政が十分把握できているとは言えません。営業開始当初は適正であっても、時間の経過とともに管理体制が形骸化し、近隣トラブルが発生するケースも考えられます。定期的な立ち入り検査、正常に運営されているかを把握する抜き打ち検査は、不良施設の摘発だけでなく、至って真面目に運営している施設が「民泊問題」と一括りにされ、風評被害を受けることを防ぐためにも必要不可欠です。

(5) 取消・廃止命令

違反事業者への行政処分を迅速化すべきです。例えば、騒音苦情の累積、ゴミ問題、駆け付け義務違反、無届営業、虚偽届出、行政指導への不履行などについては、**【改善命令 → 営業停止 → 取消】**という段階的かつ明確な基準を定める必要があります。さらに、複数施設を運営する事業者については、一施設で重大違反が確認された場合には、全施設を対象に監査・行政指導を行う制度が必要であると考えます。

違反事業者に対する行政処分については、より迅速かつ実効性のある制度へ見直すべきです。現状では、違反を繰り返しても営業を継続できるケースがあり、地域住民からの信頼を損なっているだけでなく、宿泊客の安全面においても非常に大きな不安となっています。健全な住環境を守る意味でも、不良施設については厳しい指導・処分が行える制度設計が必要です。

(6) 都市計画を含めた立地規制

京都市においては、「学区単位」、「景観地区単位」、「歴史的市街地」、「地域ごとの宿泊施設密度」などを考慮した営業規制や立地規制を導入し、地域ごとの受入容量を踏まえた宿泊政策へ転換すべきだと考えます。

また、木造建築の多い地域や路地奥など、火災が発生した際に被害が拡大する懸念の大きい地域については、一層厳しい保安要件を定めるか、営業を認めるべきではないと考えます。

京都市は世界有数の歴史都市であり、宿泊施設の立地を市場原理のみに委ねれば、人気観光地周辺へ施設が集中し、地域コミュニティの維持が困難となります。実際に、バルセロナやアムステルダムなどをはじめ、海外の観光都市では住宅不

足や地域コミュニティの崩壊、オーバーツーリズムへの対策として、地域ごとの営業規制や立地規制を導入する都市が増えています。

日本国内で発生している同様の問題と対策だけでなく、他国における事例まで視野を広げ、実際に何が起きどのように対策がなされているのかを広く参照し、本来の京都を守る制度設計を行う必要があります。

また、木造建築の多い地域や路地奥など火災が発生した場合、想像を絶する甚大な被害拡大につながる可能性が高く、このような地域においては、現状のルールよりも更に厳しい保安義務や設備要件を定めるか、そもそも営業不可とする厳しい営業制限が必要であると考えます。

(7) 住宅宿泊事業と簡易宿所

冒頭にも記載した通り、これらの区別は非常に重要だと考えます。

宿泊団体としては、「住宅宿泊事業法による届出施設」と「旅館業法による簡易宿所」は、それらの制度趣旨、設備基準、管理責任が異なるため、“いわゆる民泊”として両者を一律に規制することは適切ではないと考えます。

住宅宿泊事業と簡易宿所では、その制度や趣旨、営業要件が大きくことなり、この両者を同様のルールで監理・適正化することは現実的ではありません。

行政としても、これらの違いを改めて理解し、不用意な混乱や適切に運営している事業者に対する締め付けを招くことのない制度設計と、地域住民の誤った認識を生じさせかねない「民泊」という言葉を多用したミスリードをやめ、住民に対するこれらの違いへの理解も深めていただく必要があります。

(8) 地域と共生した良質な民泊

京都の宿泊施設に求められるのは、単なる宿泊機能ではなく、地域社会との共生と京都文化への貢献であり、地域との共生が確認された施設については認証制度などによる評価を行い、一方で地域との摩擦を繰り返す施設については、更新拒否や営業停止等の措置を講じる制度を構築すべきであると考えます。

京都市における「地域と共生した良質な民泊」とは、例えば、「地域住民への事前説明」、「管理責任者が明確であること」、「苦情への迅速な対応」、「地域清掃や自治会活動への参加」、「ゴミ管理の徹底」、「京都の歴史・文化・生活ルールを宿泊者へ適切に周知すること」などを満たす施設であるべきだと考えます。

また、京町家を活用し、地域住民と連携しながら適切に運営している宿泊施設は、京都の景観や文化の保全にも寄与しており、そのような施設については保全・活用の観点から適切な支援策も検討すべきであると考えます。

実際に、組合員に対するアンケートでも「京町家活用型は支援し、無人・投機的な運営は厳格に監理すべき」との意見が複数寄せられています。

なお、住宅宿泊事業については、「住宅」を活用するという本来の趣旨、また住宅宿泊事業法第2条に定められている通り、住居であることが条件なのであれば、現在の築後3ヶ月経っていれば住宅宿泊事業ができるという制限期間は非常に短く、新築物件は少なくとも1年から数年は対象として認めるべきではないと考えます。現時点では新築物件を対象外とする制限はなく、外国人を含め投機目的での買いあさが発生すのも無理はなく、地域と共生した良質な民泊の実現は程遠いものとなります。

◆ これらを踏まえ、当三団体としては、下記5つの点について強く求めます。

1. 住宅宿泊事業法と旅館業法（簡易宿所）は区別して制度設計すること
2. 営業許可・届出を更新制（3年ごと）へ移行すること
3. 地域との共生を数値化・評価する認証制度を導入すること
4. 違反事業者への営業停止・取消基準を明確化すること
5. 地域ごとの営業規制・立地規制を導入し、住環境・景観・コミュニティを守ること

3 その他の御意見

京都市は世界有数の歴史文化都市であり、その魅力は数多くの宿泊施設が存在することによって形成されたものではありません。長年にわたり受け継がれてきた歴史的景観、地域コミュニティ、市民生活、伝統文化、そしてそれらを支えてきた地域住民の営みが一体となることで、世界中から多くの観光客を惹きつけています。

しかし近年、観光需要の拡大に伴い、市内各所で宿泊施設が急速に増加した結果、住宅地への観光客の流入が常態化し、騒音、ごみ出し、防犯面への不安、交通混雑、地域コミュニティの希薄化など、市民生活への影響が顕在化しています。

こうした問題は一部の悪質な事業者だけに起因するものではなく、住宅地へ観光客向け宿泊施設が集中することによって生じる構造的な課題でもあります。

一方で、組合員からは、地域住民との信頼関係を築き、町内会活動への参加や地域清掃への協力、京町家の保存・活用などを通じて、地域と共生しながら運営している宿泊施設も数多く存在するとの意見も寄せられています。

そのため、当三団体としては、宿泊施設を一律に規制することを求めるものではなく、京都市へは、地域社会へ負担を与える宿泊施設は厳しく規制し、地域と共生し京都の文化・景観の維持に貢献する宿泊施設は適切に評価・支援するという「質を重視した宿泊政策」への転換を強く求めます。

また、住宅宿泊事業法による住宅宿泊事業と、旅館業法に基づく簡易宿所は、制度趣旨

や安全管理体制、営業責任が大きく異なります。

これらを「民泊」として一括りに規制することは、長年にわたり法令を遵守し、安全・衛生・防火などの厳格な基準を満たしながら地域と共生してきた事業者まで同様に評価されることとなり、適切ではありません。

京都市においては、改めてこれを理解し、制度の違いを踏まえた合理的な制度設計を行うことを求めます。

さらに、京都市が今後条例改正を進めるに当たっては、「宿泊施設を増やすこと」ではなく、「京都という都市の価値を将来にわたり維持すること」を政策の中心に据えるべきであると考えます。

海外の歴史都市では、住宅不足や地価高騰、地域コミュニティの崩壊、オーバーツーリズムへの反省から、宿泊施設の営業規制や立地規制へと政策を転換する都市が増えており、京都市においても、短期的な観光需要や経済効果のみを追求するのではなく、市民生活や地域コミュニティ、景観保全、歴史文化、安心・安全な観光との調和を最優先とした政策運営を行うべきです。

京都は「住んで良いまち」であるからこそ、「訪れて良いまち」として世界中から評価されています。

市民が安心して暮らせる環境が維持されなければ、京都のブランド価値そのものが損なわれ、結果として観光都市としての競争力も失われることになります。京都市が今回の条例改正を契機として、単なる規制強化ではなく、「地域と共生し、京都の文化・景観・市民生活を未来へ継承するための宿泊政策」へと転換されることを強く期待します。

最後に、当三団体は、京都市が条例改正後も定期的に地域住民、宿泊事業者、学識経験者等との意見交換の場を設け、制度の実効性を継続的に検証・改善する仕組みを構築することを要望し、また、条例違反への指導・処分件数や苦情件数等を定期的に公表し、制度運用の透明性を確保することを求めます。

2026 年 7 月 9 日

京都市長 宛

(貴団体名)

日本ホテル協会京滋奈支部**1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について***(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)*

京都市民の住環境に隣り合う民泊事業に関連して、様々な報道等を踏まえると、騒音や不適切なごみ捨て等、京都の市民の皆様が迷惑に感じる声が多いと感じています。京都市民の目線からも、また京都を訪れる観光客の目線からも、国際観光都市、京都が目指す本来の姿から乖離が起きないように、必要な対応が執られることを期待しています。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
 (4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
 (7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
 (8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

(1 を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください)

ホテル事業者においては、宿泊者の安全・安心、防火・防災、衛生管理等を図る観点、地域との調和・共生を図る観点から、多くの規制に服するとともに、個々の事業者においても自発的に工夫をこらしながら営業をしております。

京都市においてオーバーツーリズムが課題となり、市民の住環境の中で営まれる民泊等（注1）の宿泊者の一部の行いが市民生活に迷惑をかけているとの指摘が多い中にあるのは、一部の望ましい例外（注2）を除き、新規の民泊等の設置について、条例等により一旦実質的な歯止めをかけるとともに、既存の民泊等に対しても市民の不安を解消し、観光地としての快適性を維持するための実効性のある対策が必要と考えます。

既存の民泊等に対する市民の不安に早急に応える対策の例示としては、営業日数上限の設定変更等を用いたメリハリのある規制強化、民泊等の宿泊者の騒音、ゴミ出し等の迷惑行為に即時の現場対応を可能とする常駐者の設置、並びに市民の声を踏まえた行政による監視・監督の強化などが必要ではないかと考えております。

京都市が「京都基本構想」に掲げる都市を目指す中で、民泊等の課題に対して、あるべき姿を目指した検討を期待いたします。

(注1) 簡易宿所の形をとっていても同様の問題を抱える施設を含む。

(注2) 既存の京町屋の保存に関わるもので、市の有識者会議等において宿泊施設としてハード面、ソフト面で良質のものと認められることに加え、「京都基本構想」に照らしても積極的に保存をすべきものとして個別に市が新たに認定する民泊施設 等。

3 その他の御意見

--

2026 年 6 月 末日

京都市長 殿

(団体名)

京都簡易宿所連盟

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)

常駐にも関わらず管理者不在、駆けつけ要件が守られていない、セルフチェックインの横行といった、管理体制が形骸化されている宿が増えている事は、改善されるべき大きな問題である一方、「常駐以外は全て不可」「営業不可地域の拡大」といった一律規制に振り切るのではなく、規則を守りきちんと管理されている宿が今後も健全に事業を営めるよう、玉石混交の「石」を規制する為の規制強化であるべきと考えております

また、「民泊」を定義するに当たっても、「民泊」への忌避感が強い昨今の風潮、また今回の規制が「民泊規制」である事からも、慎重にご検討頂きたく存じます。面積や客室数といった施設規模のみならず、管理者常駐か(＝施設内帳場の有無)といった運用体制なども考慮し、実感に合う適切な線引きが為されると共に、簡易宿所への過度な規制とならない事を願っております

尚、回答は住宅宿泊ではなく、簡易宿所についての回答である事ご留意下さい

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
(4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
(7) 民泊(住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設(簡易宿所))の一体的な規制
(8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

(1を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください)

(4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令について

今回の規制強化は、規則を守りきちんと管理されている宿とそうでない宿を線引きし、管理体制が形骸化している宿への規制を強化する施策であるべき

- オンラインでの効率的なチェック体制を構築する
 - 窓口が機能しているか確認する為の電話調査(自動音声やAI)
 - 違反の疑いが高い宿に対して、予約を入れセルフチェックインを案内していないか等を確認する“オトリ調査”
- 悪質な宿へは「即刻営業停止」といった、センセーショナルな規制もやむを得ない

(1)営業日数・期間 (2)玄関帳場・駆け付け要件 (3)学校等周辺における制限 (6)都市計画手法も含めた広範な立地規制について

上記が機能すれば、「常駐以外は全て不可」の様な一律規制も、「営業許可の更新制」「営業不可地域の拡大」といった施策も必要ではないはずだが、仮に導入されるとしても、規則を守りきちんと管理されている既存施設が立ち行かなくなる様な規制はすべきではない

- 更新要件が、その宿が開業した際の許可要件を超えるものであってはならない(バリアフリーへの適合など)
- 営業不可地域が拡大するとしても、既に開業している宿に遡及させてはならない

(7)民泊(住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設(簡易宿所))の一体的な規制

(8)地域と共生した良質な民泊の在り方について

住宅宿泊であろうと、簡易宿所であろうと、事業者の顔が見える事が重要と考えております
対面で行わないセルフチェックインを禁止する事によって、ごみ・騒音問題が起きない様ハウスルールを徹底する共に、事業者の顔の見える化にも繋がると考えております

また、新規開業においても、一律規制に頼るのではなく、その事業者が規則を守り地域と共生していけそうか、“設備・建物”だけでなく、“事業者自身”をも審査できるとよいと考えております

- 過去に問題のあった事業者の新たな開業を認めない
- 京都の街・人と共に歩む事ができる事業者なのか、事業者自身を見極め
(町内会への参加、日本語対応の可否、管理者が京都市に住所を置いているかなど)

3 その他の御意見

簡易宿所が健全に営業を続けられ、これからも京都の街・人と共に歩んで行けますよう、そして「市民生活と調和した持続可能な観光都市」が実現される事を切に願っております

2026年 6月29日

京都市長 宛

特定非営利活動法人 京都ホームシェアリングクラブ

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

NPO 法人京都ホームシェアリングクラブは、住宅事業法の届出、簡易宿所の許可に基づき民泊を運営している事業者の団体です。会員の多くは住宅宿泊管理業としての資格を有しており、清掃の一部の業務を外注にお願いする場合はあっても、予約管理や宿泊者との連絡、対面チェックインなどは事業者が自ら行っている事業者で構成されています。私どもが考える「民泊」は、来訪者、地域住民に顔が見える事業者であり自身で運営していることが前提です。来訪者、地域住民に顔が見える事業者とは三者が交流できる場を提供していて、何か問題があるときは事業主が直接近隣住民と話し合える状況を維持していることを指します。

私どもは住宅宿泊管理業者や簡易宿所の運営代行業者に丸投げして運営されている宿泊施設は「民泊」ではなく「業者運営の宿」と認識しています。また企業（旅館ホテルの離れの宿を含む）が数十軒の小規模の宿（簡易宿所）を運営している場合の宿も、「民泊」ではなく限りなく「旅館ホテル型の運営」であると認識しています。このように私どもは、現在京都市において「民泊」と呼ばれている宿には、三通りの区分があると考えます。

そもそも来訪者、地域住民に顔が見える交流型の「民泊」がいつのころからか「業者に丸投げの宿」に変貌してしまった結果、現状に至ると感じています。したがって「業者に丸投げの宿」の課題は何なのかを確認し解決したうえで民泊規制を考えないと根本的に民泊問題は解決できないと考えます。加えて、旅館業法である「簡易宿所」と住宅を立て付けとした法律の「住宅宿泊事業」は、異なった法律ですので一体的な規制を実施するのではなく別々に検討する必要があると考えます。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
- (4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
- (7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
- (8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

メンバーからのヒアリングと独自の調査から、民泊運営を業者に丸投げしている事業者にとっての課題は、「施設外帳場、駆けつけ、運営代行業者」であり、これらに問題があることです。これに関しては、表1. 「小規模簡易宿所事業者（事業所）及び住宅宿泊事業者（住宅）運営業務」、アンケートについては別紙等をご参照ください。まずこれらの基本的なことを見直してから、旅館業法の簡易宿所、住宅宿泊事業法の民泊を別々に（1）～（7）の民泊規制の在り方に関しての検討に入らないと、根本的な解決には至りません。

(7) については規制ではなく先述したように業者丸投げの宿やホテル旅館の離れの宿でなく、事業者自身が運営している宿には、それが証明できる書類及び誓約書を提出し、京都市より認証シールや名簿一覧に示すなどして毎年確認できる体制をとっていただきたいと思います。要は、本来の「民泊」と「業者運営の宿」、「旅館ホテル型の運営」の区別を明確にし、市民の方々にも見える形にすることが重要であると考えます。

京都市において「民泊の定義」は、住宅宿泊事業及び小規模の簡易宿所（京都市条例の要件として一戸建てまたは長屋建て、3階以下、客室数1、宿泊者1組9名以下の施設、および条例ではないが独自に選出された客室3室以下、定員15人以下の条件を満たす施設）としていますが、法的区分や京都市の条例・独自に選出した施設の区分だけではなく、本来の「民泊」と「業者運営の宿」、「旅館ホテル型の運営」の運用区分を含め定義することで、一般の方々にも本来の「民泊」を理解していただきやすくなると考えますし、地域と共生した良質な民泊の在り方についても運用区分を理解した上で成り立つものと考えます。

(8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

- ① 地域住民との共生をする民泊
- ② 空き家を地域資源として町並みを変えず活用する民泊
- ③ 文化の発信や地域経済が循環できるような仕組みを持つ民泊

①～③を実現するためには、民泊事業者と地域住民と話し合える場を設けることが最優先です。

KHSCでは高齢者が元気を取り戻すこと、親から受け継いだ家屋を手放すことなく維持していく方法など空き家・空き部屋の活用を常に模索してきました。例えば住宅宿泊事業法を活用して、町内会の空き家での民泊運営、高齢者家庭の空き部屋を同居型の民泊として地域で見守りながらの民泊運営、同居型の民泊を許可し移住者や経済的に厳しい人たちに一定の期間賃貸など、「観光の宿」だけでなく「コミュニティ再生の宿」として付加価値つけた京都ならではの民泊の活用方法があります。京都市の各行政区はそれぞれ違った町を形成しており、その地区にあった民泊を推進していく必要がありますが、何よりも単に「民泊反対」ではなく、地域住民が主体となって町ぐるみで空き家を利用することによって、「投資型民泊」を抑止できますし、地域住民の交流が活性化されることによって災害や防災意識が高まることも期待されます。

3 その他の御意見

--

表1. 小規模簡易宿所事業者（事業所）及び住宅宿泊事業者（住宅）運営業務と資格

○必須、(○)可、×不可、(×)不要

小規模簡易宿所事業者（事業所）		小規模簡易宿所事業者（事業所）		住宅宿泊事業者（住宅）	
住宅宿泊事業者（住宅）		町家認定あり		町家認定なし	
運営業務		町家認定あり	町家認定なし	非同居型	同居型
①	宿泊サービス契約の主体（集客・予約）	○	○	○	○
②	帳場の設置(条例)	(×)	○	(×)	(×)
③	施設（内・外）の常駐義務	(×)	○	(×)	(×)
④	対面鍵渡し・説明（条例）	○	○	○	○
⑤	駆けつけ要件（条例：800m/10分以内）	○	○	○	(×)
⑥	苦情の対応（24h）	○	○	○	○
⑦	部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）	○	○	○	○
⑧	建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）	○	○	○	○
⑨	ごみ処理義務/騒音・火災の防止等	○	○	○	○
⑩	宿泊者名簿の備え付け（3年）	○	○	○	○
⑪	標識の掲示について	○	○	○	○
⑫	常に賃貸募集をする（家主所有物件）	(×)	(×)	○	(×)
⑬	生活の本拠/ゲスト滞在期間、事業者は原則住宅に同居・在宅する必要がある	(×)	(×)	(×)	○
⑭	都道府県知事等への定期報告（2か月毎）	(×)	(×)	○	○
施設外帳場（自社/代行）の利用1人5施設まで		○	(○)	(×)	(×)
簡易宿所を運営代行業者に委託可能		○	(○)	×	×
住宅宿泊管理業者に委託（5件まで） （事業者自身が管理業の登録可能）		×	×	(○)	×

住宅宿泊管理業者（民泊などの管理代行）は下記の要件を満たし国土交通省へ登録

A. 実務講習の修了：国土交通省が指定する「住宅宿泊管理業登録実務講習28H」を修了する

B. 特定の資格：宅地建物取引士、管理業務主任者、または賃貸不動産経営管理士

C. 実務経験：住宅の取引や管理に関する実務経験を2年以上有する

施設外帳場の業務（簡易宿所）→ 特別な国家資格や届け出の必要なし

簡易宿所の運営代行業者の業務 → 特別な国家資格や届け出の必要なし

住宅宿泊事業者 非同居型

住宅宿泊管理業者の業務(1~11講習内容)

1.業務処理の原則/公平かつ紛争を防ぐ

2.誇大広告の禁止/家主の損害負担を説明

3.不当な勧誘の禁止

4.管理受託契約の締結前・締結時の書面交付

5.名義貸しの禁止

6.住宅宿泊管理業務の一括再委託の禁止について

7.住宅宿泊管理業務の実施について*

1.⑦ 部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）

2.⑧ 建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）

3.④ 対面鍵渡し・説明（条例）

4.⑩ 宿泊者名簿の備え付け（3年）

5.⑨ ごみ処理義務/騒音・火災の防止等

6.⑥ 苦情の対応（24h）

8.従業者証明書の携帯について

9.帳簿の備付け等について

10.⑪ 標識の掲示について

11.住宅宿泊事業者への業務報告

家主（住宿事業者）は委託後も自らの責任で実施
(①⑤⑩⑫を運営会社 に依頼する場合がある)

① 宿泊サービス契約の主体（集客・予約）

⑤ 駆けつけ要件（条例800m/10分以内）

⑪ 標識の掲示及び確認（10.）

⑫ 常に賃貸募集をする

⑬ 生活の本拠/ゲスト滞在期間、事業者は原則住宅に宿泊日数を都道府県知事等へ定期報告（家主義務）

住宅宿泊事業者 非同居型

施設外帳場*の業務

③施設外帳場での常駐義務

④ 対面鍵渡し・説明（条例）

⑤ 駆けつけ要件（条例800m/10分以内）

⑥ 苦情の対応（24h）

◆その他契約にもとづく業務

*簡易宿所内に帳場を設けられない場合
・客室1室・定員9名以下の小規模な施設
・施設から800m/10分以内の場所

簡易宿所の運営代行業者の業務

① 宿泊サービス契約の主体（集客・予約）

② 帳場の設置/施設外帳場の利用

③ 施設（内・外）の常駐義務

④ 対面鍵渡し・説明（条例）

⑤ 駆けつけ要件（条例800m/10分以内）

⑥ 苦情の対応（24h）

⑦ 部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）

⑧ 建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）

⑨ ごみ処理義務/騒音・火災の防止等

⑩ 宿泊者名簿の備え付け（3年）

⑪ 標識の掲示について

◆その他契約にもとづく業務

簡易宿所事業者

簡易宿所事業者の責任で実施
(全て運営会社 に依頼する場合が多い)

① 宿泊サービス契約の主体（集客・予約）

⑦ 部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）

⑧ 建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）

⑨ ごみ処理義務/騒音・火災の防止等

⑩ 宿泊者名簿の備え付け（3年）

⑪ 標識の掲示について

簡易宿所事業者

◆運営会に業務の丸投げ収益のみを得る

住宅宿泊事業者 非同居型
住宅宿泊管理業者の業務(1～11講習内容)
1. 業務処理の原則/公平かつ紛争を防ぐ
2. 誇大広告の禁止/家主の損害負担を説明
3. 不当な勧誘の禁止
4. 管理受託契約の締結前・締結時の書面交付
5. 名義貸しの禁止
6. 住宅宿泊管理業務の一括再委託の禁止について
7. 住宅宿泊管理業務の実施について*
1. ⑦ 部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）
2. ⑧ 建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）
3. ④ 対面鍵渡し・説明（条例）
4. ⑩ 宿泊者名簿の備え付け（3年）
5. ⑨ ごみ処理義務/騒音・火災の防止等
6. ⑥ 苦情の対応（24h）
8. 従業者証明書の携帯について
9. 帳簿の備付け等について
10. ⑪ 標識の掲示について
11. 住宅宿泊事業者への業務報告

簡易宿所	施設外帳場*の業務	簡易宿所の運営代行業者の業務
③施設外帳場での常駐義務	① 宿泊サービス契約の主体（集客・予約）	
④ 対面鍵渡し・説明（条例）	② 帳場の設置/施設外帳場の利用	
⑤ 駆けつけ要件（条例800m/10分以内）	③ 施設（内・外）の常駐義務	
⑥ 苦情の対応（24h）	④ 対面鍵渡し・説明（条例）	
◆その他契約にもとづく業務	⑤ 駆けつけ要件（条例800m/10分以内）	
*簡易宿所内に帳場を設けられない場合	⑥ 苦情の対応（24h）	
・客室1室・定員9名以下の小規模な施設	⑦ 部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）	
・施設から800m/10分以内の場所	⑧ 建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）	
	⑨ ごみ処理義務/騒音・火災の防止等	
	⑩ 宿泊者名簿の備え付け（3年）	
	⑪ 標識の掲示について	
	◆その他契約にもとづく業務	

家主（住宿事業者）は委託後も自らの責任で実施 (①⑤⑪⑫を運営会社に依頼する場合がある)
① 宿泊サービス契約の主体（集客・予約）
⑤ 駆けつけ要件（条例800m/10分以内）
⑪ 標識の掲示及び確認（10.）
⑫ 常に賃貸募集をする
⑬ 生活の本拠/ゲスト滞在期間、事業者は原則住宅に
⑭ 宿泊日数を都道府県知事等へ定期報告（家主義務）

簡易宿所事業者の責任で実施 (全て運営会社に依頼する場合が多い)	簡易宿所事業者
① 宿泊サービス契約の主体（集客・予約）	◆運営会社に業務の丸投げ取扱いのみを得る
⑦ 部屋の清掃（宿泊者の衛生確保）	
⑧ 建物部屋の安全（宿泊者の安全確保）	
⑨ ごみ処理義務/騒音・火災の防止等	
⑩ 宿泊者名簿の備え付け（3年）	
⑪ 標識の掲示について	

表 1. 「小規模簡易宿所事業者（事業所）及び住宅宿泊事業者（住宅）運営業務」をご参照ください。ここでは条例の見直しと法改正を含めた制度の見直しについての要望になります。

◆ 資格について：

紙面左下の住宅宿泊管理業者（民泊などの管理代行）について、A.B.C.の資格をもって国土交通省に届け出ますが、B.C.は住宅宿泊管理業の実務講習を受けていなく、「宿泊」に関する知識はありません。KHSC のメンバーには宅建、管理業務主任者の資格を持つものや、住宅宿泊管理業の実務講習を受けたのものがおり、B.C.の資格を持つものは、住宅宿泊管理業の内容をほぼ把握していないので、講習を受ける必要があるという意見でした。また A.最終日のテストの合格率は 95%で、日本語のレベルが低くても比較的最終テストに合格できることや再テストも受けることが可能ですので失格する率は極めて低いです。例えば日本語を母語としない場合、講習の受講時に日本語検定 1 級の資格が必須など追加条件も必要だと感じました。また住宅宿泊事業の事業者自身も何か問題があれば最終的に事業者の責任となるので、住宅宿泊管理者同様に知識を持つ必要があると思います。

現在、国土交通省に登録実務講習実施機関は 5 つ登録されており、そのうち 2 つの機関にヒアリングを実施したところ、ひとつは下記の具体的な回答が来ました（回答を公表しても良いと了承を得ています）。もう 1 件は同じクレームが上がっているとのこと。

【住宅宿泊管理業の登録実務講習を受けていない管理業者の問題点】

- ・管理業者が管理受託契約の締結前と締結後に、国交省定める管理受託契約の内容及びその事項に関する事項についての二つの書面を交付しなくてはならないことを知らない。
- ・再委託するには、契約書に記載が必要なことを知らない
- ・30 分以内（京都市は 10 分以内）に緊急対応が必要な場所に拠点が必要なことを知らない
- ・名義貸しがダメということを知らない
- ・所定の書類の保存を行っていない
- ・キーナンバーを事前に知らせて、チェックイン・アウト時の本人確認をしていない
- ・義務付けられた標識を掲示していない
- ・そもそも法令を確認していない
- ・大きな問題のひとつが、外国人の身分証明で、これも誓約書 1 枚で通ってしまう。本来は公証人役場で宣誓しなければならないが、各地方整備局で対応がバラバラで、宣誓なしの誓約書で受理されるところもある。

- ・管理業と合わせて、在留資格のない外国人が所有している住宅を外国人の管理業者が管理している民泊が存在している。
- ・そもそも代表者や役員が日本に住んでいない法人の管理業社が多すぎる。

施設外帳場の業務（簡易宿所）や簡易宿所の運営代行業者の業務の場合、特別な国家資格や届け出の必要ありません。旅館ホテルの直営以外、ほとんどが宿泊施設の運営経験をもとに運営していると思いますが、住宅宿泊管理業の登録実務講習のような講習を受講する必要があると思います。

◆ 京都市における「小規模簡易宿所事業者（事業所）及び住宅宿泊事業者（住宅）運営業務」の実態（アンケート参照）

アンケートの回答として、「駆けつけ要員、施設外帳場、簡易宿所運営代行」に違法民泊を助長する原因があると感じているメンバーが多いです。また駆けつけ要員は実態に沿っていないという声があります。

これまで近隣から「駆けつけ要員」に連絡されることはなかったが、「駆けつけ要員」を提供してくれる契約をしているにもかかわらず、京都市の調査時に来なかった。理由は宿近くにいた担当者が引っ越したのだと契約会社は話すが、契約者である自分にまったく知らされていなかったにもかかわらず、ペナルティは事業者のみです。「駆けつけ要員」を派遣している会社にも与えるべきです。その他、実際に電話で探すも名前と住所貸しで月額費用を請求する業者が多い、施設外帳場、運営代行にしても 24 時間施設に待機しているようには思えないという意見もありました。また「駆けつけ要員、施設外帳場、運営代行」は料金の基本設定がなく、特に「駆けつけ要員」に関しては、法外な費用を請求するところもあります。「施設外帳場、簡易宿所運営代行」を徹底的に調査していただき、公正な運営と費用を指導してほしいです。さらに、「施設外帳場、簡易宿所運営代行」に依頼している場合、事業主はどこに依頼しているのか市に登録することによって、スムーズに調査が可能になると思います。

特に「駆けつけ要員」については、本当に実効性があるのかを再検討していただきたいです。事業者には 24 H の苦情対応と、10 分以内（800m）の駆けつけ要員が必要とされています。運よく近隣に住んでいる方に「駆けつけ要員」お願いできたとしても病院通いや買い物等があり駆けつけの条件を説明するとほとんどの方が嫌がります。また素人が宿泊施設の火事や災害、宿泊者の病気等に対応できるとは到底思えません。これはなんの訓練もしていない「駆けつけ要員」の代行も同じです。火事や災害、病気等緊急時に 10 分以内で駆けつけてもうということは、警備会社等を活用することも一案です。また騒音やごみ等の苦情は、あらかじめ事業主の電話番号を近隣や自治会に知らせておき、電話で直接通報者に対応、必要があれば事業主が直接現場に向くなど、事業者と地域の方々との接触を増やすことが信用を得る手段であると考えます。

上京区	住宅宿泊事業 (非同居)	外国人経営の民泊があり、その民泊近くのアパートに外国人留学生を住ませ、駆けつけ案件登録をさせたようですが、実態は登録用だけだったようで、全く関与していない。	駆けつけ案件は、ほとんどの民泊が満たしていないように感じる。	うちの小学校区の民泊は多くのゲストが自分で鍵開けやっています。PTA主婦層から「クレーム対応の連絡先がわからない」と問題勃発と聞きました。
上京区、東山区、伏見区	簡易宿所、住宅宿泊事業 (同居・非同居)	しっかり運営されている施設外帳場が少ないこと。無人の施設外帳場もありますし、運営されていても月々の委託料が法外な値段だったりします。	簡易宿所の許可を得て運営を開始してご近所とのトラブルもなく運営をしていたが、京都市は後からルールを変えるので対応するのに日々大変な苦勞をしています。しかし、闇民泊や形だけの施設外帳場が大きな問題なのではないでしょうか。	南区の施設外帳場に新規客として聞いてみたら、中に2人いて駐在は10時～21時とのことでした。鍵渡しと駆け付け待機で月3万、実際に鍵渡しをしてくるけどゲストからは面倒だと苦情を言われるそうです（エビデンスはありません）、と話していました。
東山区	簡易宿所	施設外帳場により、どんな状況に対策しようとしているのか。月間通して常駐した場合の人件費は3人を24時間のローテーションを組んでも最低月間90万円程度かかるが、実際の仕事はほぼ発生しない。それよりも、名義貸しで実態のない施設外帳場に委託している運営者が適切な運営が出来てない事が問題です。	京都市は安心安全な民泊運営を推進しているのであれば、町家のルールが不在でも良いというのは納得いかない。町家を残す、地域住民に迷惑のかからない運営という為のアクションは別問題であると思う。	運営者の意識がちゃんとしてたら（地域住民との共存）ちゃんと運営出来るはず。儲けしか考えてない運営者（運営代行含む）はそこに時間と労力をかけないのは当たり前。それに対してどういうアクションが有効的なかを考えてほしい。現状では、ルールの網をくぐることしか考えない。もっと根本原因にアプローチするやり方を考えてほしい。
中京区	住宅宿泊事業 (非同居)	外国人運営の未登録宿泊施設が近隣にある	近隣の簡易宿所のゴミ問題	近隣の簡易宿所のゲストへの対応の悪さ
右京区、中京区、下京区、東山区	簡易宿所、住宅宿泊事業 (非同居)	住宅宿泊事業の法律検討時に、関係者として不動産業者や大手の運営代行業者からの聞き取りだけを行っていたのではないのでしょうか。両者ともに利益優先でいかに効率よくするかを第一に考えていると思う。 私たちの様に地域住民との共存をしっかりと考えている人たちは規模が小さいところが多いので、立法時に声が届いていなかったのではないかと。と思う。 一律のルールが必要で意見集約に大手を頼るのは分かるが、ボーズだけではなく実際に地域と一緒にやっている人たちの意見も聞いてほしい。	施設外玄関帳場を請け負ってくれるところを無理やり探しても、反対に不便な場所になることもある。駅から宿をだいぶ通り過ぎたところに玄関帳場、施設に戻ってくるという形。駅まで迎えにく、もしくはビデオチャットで案内し、併せて詳細な案内図があれば、実質不要ではないですか。立法時にどこかの地方でいくつか発表されたパターンだと思いますが、実態に即していないのではと思う。 駆けつけ要件も必須とされていますが、まともに地元と向き合っている人間からすれば、駆けつけ要件の人に連絡がいく時点で失敗です。 運営開始時にお互いの齟齬が発生して苦情が来る可能性は少しあるけれど、基本的には近隣の人に話をし、連絡先をすべて配布しているので、クレームがあったとしても直接連絡が来る。駆けつけてくれた人ができることは、とりあえずそこにいるだけとなるので、セコムなどに代行してもらえないですか。高齢者見守り対応が5000円くらいで提供されている。さらに、亀岡市では行政からの補助があり、利用者は1000円で利用できる。この補助を宿泊税から出すのは、使い道として適しているのではないかと。実際、業務量も見守りと同程度、もしくは頻度が少ないと考えられる。	京都に魅力を感じて世界中からの来訪者を（地域外の資本ではなく）京都の資本、京都の個人がしっかり受け止める仕組みを行政として応援していく方がいいのではと思う。また、町家が1日2軒のペースでなくなっている！と京都市民が危惧しています。正しく民泊を運用することで、税金を払えなくて手放す、相続で手放してマンションやホテルに建て替わる、ということをしなくても防げるのではと考えます。
下京区	簡易宿所	800m駆けつけ要件など実行性に乏しい規制が散見される事 小生は町会に参加し顔通しを心掛けておりますが、近隣の方々と顔が見える関係の義務化の方が効果があるのではと思います。	京都も空き家維持や人流保持など善良な運営者が殆どなのに、ごく一部の問題宿所をスキャンダラスに問題視し、全般にわたる規制強化は公平性が疑わしいと感じます。	関西万博の恩恵を満喫する大阪を出し抜けとは思いますが、自失するような施策は京都の発展に悪影響を及ぼさだろうと危惧しています。
下京区、上京区	簡易宿所、住宅宿泊事業 (非同居)	駆けつけ要員を確保するために運営代行会社へ費用を支払い契約していましたが、実際に確認したところ、届出されていた住所には既に誰も居住していませんでした。このように、書類上は要件を満たしていても、実際には駆けつけ対応ができない事業者が存在しているのが現状です。	駆けつけ要員を探すため、数十件の事業者へ電話やメールで問い合わせを行いました。名前貸しみの提案や、実態として十分に機能しているとは思えない事業者がほとんどでした。 例えば、宿泊施設から800m以内に事業所があることを理由に、「住所は使用してよいが、24時間常駐しているわけではなく、実際に駆けつけ対応は行わない」という内容の契約を提案されたことがあります。それにもかかわらず、費用は1施設あたり月額25,000円でした。	駆けつけ要員の制度については、実際に運営している立場からすると現実的ではない部分があると感じています。対応可能な事業者を探しても実態を伴わないケースが多く、本当に重要な「緊急時に現地へ駆けつけ、宿泊者への対応や施設の安全確認を行える体制」よりも、形式的な要件が重視されているように感じます。 本来重要なのは、トラブルや事故、近隣からの苦情等が発生した際に、実際に現地へ赴き対応できる人員が確保されていることではないでしょうか。 しかし、そのような体制を小規模事業者が自力で構築・維持することは、費用面や人材確保の面から現実的には非常に困難です。 そのため、実効性のある安全対策を求めるのであれば、事業者負担を求めるだけではなく、費用補助や支援制度についても併せて検討していただきたいと。例えば、警備会社等の専門事業者による緊急駆けつけサービスを活用できるよう支援を行うことで、形式的な要件ではなく、実際の安全確保につながる体制の構築が可能になるのではないのでしょうか。

下京区	簡易宿所	駆けつけ要員は代行で願いますと法外な価格で本当に来てくれるのか不安なため、信頼で切り近くの友人にお願いしたが外出のルールが厳しく、実際に火事や救急が発生した場合対応してもらうのに気が引けた。10年間、一度も駆けつけ要員の出勤はなかった。 町家は木造で火事には人一倍気を付けているが、隣から火事をもらうことも考えられることと、宿泊者がいない場合空き家になってしまうので、民間のホームセキュリティを依頼していた。京都市内であったので10分で駆けつけてくれ、火事や不審者の侵入の場合最寄りの警察や消防にも通報が行く仕組みになっている。ただし、初期の機械の取り付けに15～20万円かかった（月5000円程度）。 火事、病気、ガス漏れ、水回りの故障、鍵の紛失など緊急の場合は、プロのホームセキュリティを駆けつけ要員として利用する方法を検討し、その他騒音等の苦情は、ホームセキュリティを経由または事業主が直接対応することが現実的 であると思う。	町を歩いていると宿のようなのに、簡易宿所や住宅宿泊の掲示が何もない家屋を見かけます。このようなところを京都市できちんと確認してほしい。	
上京区	住宅宿泊事業（非同居）	ご近所の感想をヒアリングしました。 近所住人（56歳 女性） 私個人的な感想ですが一緒に大原に行ったり、カラオケに行ったり、すき焼きしたり、外国に住んでいる方と、自然に普通に交流出来て楽しい。 旅行でいろんな宿泊があると思うけど、泊まっている方も、ツアーとかじゃなくて、普通に住民と一緒に行く、という経験はなかなかないのではないかと思います。	真向い住人（88歳 男性 独居） いつも挨拶し合えて、付き合い長い友人みたいです。近所でも挨拶できない人が増えている中、笑顔で挨拶から始まり、言葉通じなくても、ボディランゲージで交流できると1日が快適に始まります。 交流イベントにも誘ってもらえて、独居でいながら楽しい生活を送れています。しばらく空きがあると、いつゲストが入らるのかなあ～と待っています。よそで民泊のトラブルを耳にしますが、ここでは全く問題ありません。楽しい時間を過ごしています。 お互いの交流で、自分の生活に張りがありました。	近所住人（86歳 女性 独居） 民泊が出来ると聞いて、最初いろいろ不安もあったが、全くトラブル無く、車送迎されているので、トランクの車輪音すら無い。 ゲスト紹介もあり、とても身近に海外を感じる事が出来、面白い。 交流は楽しい。
左京区	住宅宿泊事業（同居）	同居型で住宅宿泊事業の下、7年ほど民泊を続けています。慣れ親しんだAirbnbのみの運用で（他のサイトを利用すると混乱してしまいそうだし、自分にそんなキャパシティがない）、今まで約400人近くのゲストに来てもらいました。 昔から特にスタイルを変わりません。僕が住んでいる、おうちの一番をゲストに利用してもらおう。京都に来たら、家の近くの出町柳駅まで来てもらい、僕が迎えに行き、そこから、お家までの道中お話をして、家に案内する。部屋に案内して、宿泊者名簿に記入をしてもらい、簡単なハウスルールを説明し、「自分の家のようにくつろいでね。今日も良い一日を!」で、説明終了。これをやり続けていて、今まで困ったことは、ほとんどありません。 僕自身が住んでいる家。 ゲストが来る来ないに関係なく、ぼくもご近所の方々は仲良く過ごしたいですから、関係づくりはとても大切にしています。 それは町内会にはいるとか自治会にはいるとかそういうのとは関係ないと思います（今時、若い人が入る方が珍しい。）。それよりも、日々の挨拶だったり、日々のコミュニケーションのほうが大切。民泊を続けている間にご近所からもらったクレームは、ゼロです。これは、私の家の構造の問題ですが、私の家で受け入れられるのは、1人旅か2人組。大人数をうけいれないから、問題が起きづらいというものもあるかもしれません。	そもそも、民泊とは何だったのか。いつもこの視点が色んな議題から抜け落ちているような気がしています。 民泊のはじまりは、自分の住んでいる家の空いた部屋を貸す、だったはずで。ここを忘れてはいけない気がしています。自分の家の一室を貸すんだから、住んでいる自分も、来るゲストがどんな人か気になる。なるだけコミュニケーション取ろうとする。来るゲストも、どんなホストの家に行くんだと気になって、メッセージを送る。そんな意思疎通の時間がある。意思疎通を繰り返すから、迎える側も、来る側も、京都に来た時に、何だか昔の友達と再会したようにお互い歓迎しあえる。また、同居型の民泊に泊まりに来るゲストは、住んでいる日本人と一緒に時間を過ごしてみたい、と思っている方々がほとんどです。これは、私が民泊をやっていて、ゲストから受け取る印象です。そもそも家の一室を貸すという民泊が徐々に変化して、あいているアパートの一室を、一軒家を、町家を。と、どんどん拡大していきました。その結果、価格だったり、泊まれる人数だったり、家的高级な装飾だったり、雑誌に出てそうな町家だったり、そんなことばかりを求める競争にはいりました。そして、いま問題が表面化。ごみ。騒音。ご近所。結局、 人に焦点を当ててない。そこに何があるか、じゃなくて、そこに誰がいるか。それに焦点があたらない。同居型で細々やっている人間からすると、箱だけ用意された場所に、住んでいる人に対するの思いやりも配慮も必要なんですから問題が起ると感じています。	
上京区、伏見区	住宅宿泊事業（同居）	ゲストによるゴミの不法投棄や騒音などが問題視されている点につきまして、以下の通り申し上げます。 当方では、ゲストの方には簡易的な分別のみをお願いし、その後の再分別はすべてこちらで徹底して行い、指定日に適切にゴミを排出しております。夜間の騒音につきましても、同じ家屋に居住しているため、発生した際にはすぐに対応し、静かにしていただくようお願いしております。 近隣住民の皆様の生活に支障が生じることのないよう、細心の注意を払い、関係法令および条例を遵守して運営しております。	昨今の偏向的な報道により、規定違反を繰り返す一部の運営者と同一視されることには強い憤りを感じております。「民泊」に対する否定的なイメージを助長する報道が続く中、行政としても何らかの歯止めとなる措置が必要ではないかと考えております。 民泊バトルールによる条例違反の摘発は確かに重要ですが、それと同時に、民泊のポジティブな側面を地域住民の方々に知っていただけるような広報も並行して実施していただければ幸いです。 先日、当方のすぐ裏手にお住まいの方が米寿のお祝いでご親族7名とお集まりになり、これまでホテルに分散して宿泊されていたところ、今回初めて当施設を貸切でご利用いただきました。「来年もぜひ利用したい」とのお言葉を頂戴し、その後は庭で洗濯物を干す際にも気軽に挨拶を交わすような関係になりました。 民泊は決して迷惑施設ではなく、必要な時に安心して利用できる居場所であることを、行政からも発信していただければ大変ありがたく存じます。 民泊を通じて地域の方々とつながりが生まれたことに、私自身大きなやりがいを感じております。	
中京区	住宅宿泊事業（非同居）	京都新聞を含む報道では、京都の民泊が1035軒あると書かれていますが、登録数は部屋単位（トイレ、キッチン、風呂付きの部屋）なので、 民泊が増えているという情報操作 に感じます。	ホテル旅館は約650、簡易宿所は約4000 といっても 部屋数や収容人数はダントツにホテル旅館が多いのに、こちらでも民泊が増えているという情報操作 に感じます。	

2026 年 8 月 14 日

京都市長 殿

(団体名)

一般社団法人 住宅宿泊協会 (J A V R)**1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について**

(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)

添付資料を参照いただけますようお願い申し上げます。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
(4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
(7) 民泊 (住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設 (簡易宿所)) の一体的な規制
(8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

(1 を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください)

添付資料を参照いただけますようお願い申し上げます。

3 その他の御意見

添付資料を参照いただけますようお願い申し上げます。

京都市長 殿

一般社団法人 住宅宿泊協会

「京都市にふさわしい民泊（民泊規制）の在り方」に関する意見

はじめに

一般社団法人 住宅宿泊協会は、住宅宿泊・バケーションレンタル事業の健全な発展に寄与するため、同事業の適正な運営を促し、同事業の認知向上を図るとともに、制度環境の整備等に向けた活動に取り組むことを通じ、日本の観光産業の発展に貢献していくことを目指し、住宅宿泊仲介業者を中心に 2019 年に設立された団体です。これまでも、民泊業界の発展に寄与するため、観光庁との連携のもと、適正運営の確保や政策立案への参画に取り組んでいます。

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

（１）観光需要の急増と苦情増加の背景

コロナ禍以降の急速なインバウンド回復に伴い、京都市内の民泊施設数及び利用者数は大幅に増加しており、騒音・ごみ問題を中心とした苦情件数が増加していることは、当協会としても深刻な課題として認識しております。

（２）問題の所在：三層構造と「逆選択」のリスク

民泊起因の問題行為の発生源について整理すると、以下の三層構造が存在することが重要な論点と考えます。

- ① 無届・違法の闇民泊：そもそも規制の存在を無視し、苦情が発生しても行政が把握しにくい
- ② 届出はあるが実態として法令を遵守しない悪質事業者：ごみ・騒音問題を放置し、近隣への影響が大きい一方、摘発が困難
- ③ 法令を完全遵守する適法事業者：駆け付け対応・ごみ管理等を徹底しており、地域コミュニティとの関係構築にも積極的に取り組む

騒音・ごみ問題の継続的・反復的な発生は主として①②に起因していると考えられ、③の適法事業者も含め一律に対象となる規制強化は、本来の規制目的である問題行為の解消には直結しないという懸念があります。むしろ、規制コストに耐えられない適法事業者が先に市場から退出し、規制を無視し闇で営業を続ける悪質事業者が存続するという「逆選択」の問題が生じるリスクがあります。

米国ニューヨーク市の事例（2023 年の 30 日未満短期賃貸時の事業者常駐義務付けや宿泊人数等の制限により、適法事業者が市場から退出した一方、違法事業者が SNS 等を通じた闇営業を継続）はその典型と言えます。

（３）優良事業者が担う地域文化・景観保全の役割

京都の伝統的な街並みは今、複合的な要因によって静かに失われつつあると認識しています。町家・古民家は維持費・修繕費が高く、後継者不在のまま空き家化するケースが増加しています。その結果、引き継ぐのは資金力のある事業者に限られ、収益化を優先するために古い建物を取り壊してマンションやホテルを建設する動きが進んでいます。こうした流れが、まちの固有性・文化的景観・地域コミュニティの喪失を招いていると考えます。

こうした状況に対し、法令を遵守する優良な民泊事業者は使われなくなった町家・古民家を自ら修繕・維持し、ゲストに京都の生活文化・作法・マナーを伝え、地元の商店・飲食店に新たな客を送り込み、町内会・地域コミュニティとの関係を維持するなど、地域に根ざした積極的な役割を担っています。このような事業者の取り組みは、町家等の「生きた保全」に貢献しうる手段のひとつとして、地域の伝統的景観を次の世代へつなぐ可能性を持っています。

一律の立地規制により、優良事業者が伝統的建築を維持することができなくなれば、空き家となった町家はやがて解体され、マンションやホテル、駐車場へと姿を変えることが懸念されます。規制の強化が、伝統的な京都の景観を維持する有効な選択肢を削ることにならないか、憂慮しています。

規制のあり方を検討するにあたっては、問題ある行為を直接規制する「行為規制」を優先し、地域に根ざした優良事業者が持続的に活動できる環境を守ることが、京都の景観・文化の継承という観点からも不可欠であると考えます。

（４）京都市の条例による先行規制と、さらなる規制強化に対する懸念

京都市はすでに、住宅宿泊事業法施行以来、全国でも有数の厳格な条例規制を独自に課してきました。具体的には、住居専用地域における、国の基準（年間 180 日）を大きく下回る営業日数制限、対面によるチェックインの求め、徒歩 10 分以内の駆け付け要件など、他都市と比較しても踏み込んだ取り組みが既に行われています。

その上で、既存の厳格な規制体系を前提として、さらに日数制限の強化や広範な立地規制を重ねることは、適法事業者への追加の負担となりかねません。当協会は、現行規制の実効性を高めることを最優先とし、まず現行規制が問題解消に十分に機能しているかどうかをエビデンスに基づいて検証した上で、追加規制の必要性を慎重に判断することを強く求めます。

２ 京都市の民泊規制の在り方について

当協会としても、民泊に関連する課題については強い問題意識を持っており、健全な民泊市場の発展のため、これまでも行政との連携により、違法・悪質民泊の撲滅に向けて取り組んでまいりました。前述のとおり、問題を起す悪質な民泊に対して効果のある規制を行い、良質な民泊を適切に伸ばしていくことが重要であり、そのための効果的な規制について、当協会の意見を申し述べます。

（１）営業日数・期間

日数制限の強化については、慎重な対応を求めます。

- ・ 日数制限は、法令を遵守する適法事業者に対してのみ効果を持ちます。届出なしに営業を続ける闇民泊や、条例を無視する悪質事業者には実質的な効果がありません。
- ・ 観光需要は日数制限によって消えるわけではなく、適法な民泊施設が撤退した後の空白を、規制を無視した闇民泊が埋める形が懸念されます。
- ・ 結果として、問題行為は解消されないまま、地域に根ざして丁寧に運営する優良事業者だけが市場から退出する「逆選択」が生じます。

なお、京都市においては既に、住居専用地域での年間営業可能日数の制限が条例により運用されています。さらなる日数制限の強化にあたっては、現行の制限が問題の解消に不十分であることを客観的に示す必要があると考えます。

仮に条例改正に際し日数制限の見直しを行う場合には、適切な運営実績に基づく適用除外規定を設ける等、既存の適法事業者への影響を最小限とする措置の検討を要望いたします。

（２）玄関帳場・駆け付け要件

まず、常駐義務の見直しが国のアナログ規制改革の流れとなっていると認識しています。

その上で、要件設計にあたり、最も重要なのは「形骸化しないこと」と考えます。近隣住民の安心につながる管理が実際に行われるよう、実効性のある規制設計を求めます。

現行の「徒歩 10 分以内での駆け付け」要件は京都市独自の規制であり、全国の民泊規制の中でも特に厳格な部類に入ります。しかし実態として形式的な充足にとどまり、課題解決に直結していないケースもあるとの声を聞きます。物理的な近接性だけが実効的な管理を担保するわけではないにもかかわらず、「徒歩 10 分以内」の要件を満たすことのみを目的に物件近隣に人員を配置するなど、手段が目的化してしまっているケースが多くあるのが現状と理解しています。

代わりに検討いただきたいのは、「問題を迅速かつ確実に解決できる体制が整っているか」を基準とした規制設計です。具体的には、以下のような多様な管理手段を認める柔軟な運用をご検討ください。

- ・ 遠隔集中管理：カメラ・センサーを活用した複数施設の一元監視（現行の一事業者5施設上限の見直しを含む）
- ・ 専門業者への委託：24時間対応の警備会社委託を要件充足と認める（徒歩10分要件の緩和）
- ・ テクノロジー活用：騒音センサーによる自動検知・即時通知・データ共有の仕組みによる近隣への迷惑行為の抑止

制度設計の起点は「何を達成するための要件か」という目的であるべきです。形式要件への適合を求めるあまり本来の課題解決が置き去りになる事態を避け、実効的・持続可能な手段を幅広く認める方向での制度の検討を要望します。

（３）学校等周辺における制限

学校等周辺での立地規制を検討するにあたり、既存の法令・条例において他の業種に対してどのような規制が設けられているかを参照し、それらと整合的な基準のもとで制度設計がなされることを求めます。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）をはじめ、各種の法令・条例において、学校等の保護対象施設周辺への立地規制はすでに一定の枠組みのもとで整理されています。民泊に対して学校周辺規制を設ける場合には、こうした既存の規制体系とのイコールフットINGに配慮しつつ、民泊に固有の影響についてエビデンスに基づいた根拠を示した上で、規制の範囲・距離・要件等を設定することが適切と考えます。

また、エリアを一律に規制する方法は、当該エリアで誠実に運営している適法事業者を排除する一方、違法事業者への抑止力にはなりません。実際に苦情や問題行為が集中しているエリアを特定し、エビデンスに基づく制度設計とすることが重要です。規制の検討順序としても、立地規制より先に行き規制・執行強化を先行実施し、その効果を検証した上での段階的な判断を求めます。

（４）定期的な事業の監視監督・更新制

定期的な監視監督と更新制の導入については、使用実態のない施設の整理や適法運営の担保という観点から、その方向性について理解します。ただし、実効性ある制度とするために、以下の点について要望します。

・運営実績の評価方法について

更新要件として事業者の運営実績を参照すること自体は理解できますが、「苦情件数」のみを判断基準とすることには慎重な設計が必要です。特定の近隣住民や競合事業者による組織的・意図的な苦情申立てが生じた場合、それが実態を反映しない可能性があります。更新審査にあたっては、事業者が自らの対応状況や経緯について弁明する機会が適切に確保され、苦情の内容・背景を含めた合理的な審査が行われる仕組みとすることを求めます。

・客観的な認定制度の検討

各宿泊施設が適法に運営されているかについて客観的な情報を提供する、第三者機関の設置や、優良事業者の認定制度の創設についても検討を要望します。行政による直接の監督に加え、中立的な第三者が運営実態を評価・認定する仕組みを設けることで、更新審査の客観性と事業者への予測可能性を高めることができます。

・透明性へのインセンティブ

例えば騒音センサーのデータや苦情対応記録を行政と共有する事業者に対しては、更新審査を簡素化するなど、自発的な透明性確保への取り組みをインセンティブとして認める仕組みの検討を要望します。

（５）取消・廃止命令

悪質事業者・違法事業者に対する取消・廃止命令の実施強化を支持します。より実効性のある「行為規制」は、問題行為を起こした事業者への迅速かつ厳格な処分によって担保され则认为します。

・執行の実効性と可視化

ごみ・騒音問題を放置する悪質事業者、駆け付け対応を怠る事業者等に対しては、業務改善命令・必要措置命令を経て、改善が見られない場合には迅速な営業停止・取消処分を行うことを要望します。あわせて、処分件数・対応状況等の執行実績を定期的に公表することで、規制が機能していることを可視化し、適法事業者・近隣住民双方への信頼醸成につなげることを提案します。

・官民連携による執行力の強化

当協会会員企業としても、京都市が営業停止・取消命令等の処分を実施した施設の掲載停止・削除対応について、引き続き積極的に協力いたします。さらに、騒音センサーのデータや苦情対応記録など、事業者が自発的に提供する運営データを行政の処分判断に活用できる体制を整備することで、証拠に基づいた公正な執行が可能になると考えます。

・第三者機関との連携

客観的な運営実態の把握において、２（４）で提案した第三者機関が収集・評価した情報を執行の参考資料として活用することも有効と考えます。行政・プラットフォーム・第三者機関が連携することで、個々の執行判断の精度・速度・公正性を高めることができます。

（６）都市計画手法も含めた広範な立地規制

広範な立地規制については、慎重な対応を強く求めます。

・イコールフットィングの観点

民泊のみを対象とした立地規制は、他の事業の出店規制との平仄という観点から、その根拠の客観的な説明が求められます。近隣への影響防止を目的とするのであれば、特定業種に限定した立地規制よりも、問題となる行為に直接対処することがより合理的で実効性のある手段であると考えます。

・「都市計画手法も含めた立地規制」の意味の明確化

「都市計画手法も含めた広範な立地規制」という表現が何を指すのか明らかではありませんが、仮に用途地域の活用が念頭に置かれているとすれば、本来取るべき手続きは用途地域そのものの変更であり、民泊届出事業者のみを対象とした特別な規制ではないと考えます。用途地域の変更であれば、都市計画法上の正規の手続き（公聴会・都市計画審議会付議等）を経た上で、民泊以外の用途にも同等に適用されることになります。

・代替手段としての行為規制の先行実施

立地規制の前に「より制限的でない代替手段」として、行為規制・執行強化を先行実施することを強く要望します。万一立地規制を行う場合には、①弊害の客観的立証、②比例原則の厳守、③他業態との整合性（イコールフットィング）の確保、④既存届出事業者への適切な配慮措置、が不可欠です。

（７）民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設）の一体的な規制

「一体的な規制」という方向性については、各施設はまずそれぞれの法律に照らした上で適法に運営されるべきであり、法律の枠組みを超えた規制の統一には慎重になるべきと考えます。

一方で、両施設の届出窓口が医療衛生センターに一元化されており、実際の執行場面では一体的に対応されていることは承知しています。こうした執行上の一体化については、行政の効率性・住民の利便性の観点からも合理性があり、理解できるところです。

ただし、「一体的な規制」の名目のもとで、両制度に横断的な日数制限・立地規制等が新たに設けられることに対しては、慎重な検討を要望します。まずは、問題となる行為に対して、各法の趣旨に照らした比例的・実効的な対応を求めます。

（８）地域と共生した良質な民泊の在り方——「条件付き緩和モデル」の提案

京都市における地域と共生した良質な民泊を実現するため、以下の「条件付き緩和モデル」の条例への組み込みを提案します。

【前提となる取り組み要件】

以下①②（いずれか又は両方）を実施する事業者を、地域と共生した良質な民泊事業者として位置付けます。

① 騒音センサーの設置：騒音センサーを設置し、騒音を自動検知して即時対応できる体制を構築。一例としてセンサーデータを市と共有することで、行政によるリアルタイムの状況把握を可能とする。

② 町内会・商店会等への加入：現在、条例で努力義務となっている「地域活動への参加・協定締結」を改めて推奨または義務化し、民泊事業者と地域コミュニティとの対話チャンネルを制度的に確保する。

【上記①②（いずれか又は両方）を満たす事業者への緩和措置】

案１）立地制限・構造規制からの適用除外：条例改正により新たな立地規制や構造規制等が課される場合においても、①②を満たす事業者は適用除外とする。更新制を導入する場合には更新要件とする。

案２）「地域と調和した優良施設」としての認定制度：「京都観光モラル推進宣言」等を参考に、①②を満たす優良事業者を認定・マップ化し、地域住民への周知と可視化を図る。

３ その他の意見

（１）観光立国推進との整合性

民泊は、空き家・空き部屋の有効活用、地域への経済波及効果、訪日外国人の分散型観光促進など、国の観光立国推進施策とも整合する側面を持っています。条例改正にあたっては、地域住民の生活環境の保全と観光振興の両立という観点から、バランスのとれた制度設計をお願いいたします。

（２）観光用途にとどまらない民泊の多様な社会的活用

民泊施設は観光客向けの宿泊用途にとどまらず、広く社会的課題の解決に資する活用が広がっています。災害時には被災者の二次避難施設や支援ボランティアの活動拠点として機能し、実際に能登半島地震、大船渡市山林火災でもその有効性が示されました。

また、必要な生活家電を備えた民泊施設は、長期の治療・療養で入院する方を介護する家族の負担軽減のためのメディカルステイや、移住検討者が地域の暮らしを体験するお試し移住施設としての需要も生まれています。日常的な宿泊利用を通じて物件の維持・管理が持続可能な形で行われることで、緊急時・非観光用途においても即座に機能する施設を社会インフラとして維持できます。

（３）業界団体との継続的な対話について

当協会は、住宅宿泊・バケーションレンタル事業の適正な運営確保という理念のもと、京都市との継続的な対話を通じて、違法・悪質事業者の摘発・排除に向けた協力、事業者・宿泊者への啓発活動の強化、および行為規制の実効性を高めるための情報共有に積極的に取り組んでまいります。

条例改正のプロセスにおいても、民泊事業者や管理業者、仲介業者を含めた幅広いステークホルダーを交えて、引き続き建設的な意見交換の機会をいただけますよう、お願い申し上げます。

2026 年 6 月 29 日

京都市長 宛

(貴団体名)

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会**1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について***(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)*

- ・住宅密集地の路地奥などで建替え不可の住宅が住宅宿泊事業法の届出施設になるケースが多いが、このような民泊では騒音など周辺への影響が大きい。
- ・トラブルに現地で即応できる管理者や使用者等が不在や分からないケースが多い。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
- (4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
- (7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
- (8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

*(1 を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください)***(1) 営業日数・期間**

- ・住宅宿泊事業法の日数制限が守られていないように見受けられる。宿泊日数は宿泊税にも関係するので厳格に運用すべきである。

(2) 玄関帳場・駆け付け要件

- ・住宅に設ける玄関帳場は規模も小さく、あってないようなものになっている。ほとんどが駆け付けで対応しているが、その居場所がわからず誰に言えばよいか分からないような状況にある。確実に連絡できる制度として見直すべきである。

(3) 学校等周辺における制限

- ・宿泊施設は交通混雑や夜間騒音などの原因になるので、子供たちの生活環境を考えると学校等周辺での制限はあったほうが良い。

(4) 定期的な事業の監視監督・更新制

- ・宿泊施設では即座の現場対応が重要であり、管理者や使用人等への監視監督を強化する必要がある。
- ・住宅宿泊事業の届出には期限の定めがないが、事業期間を限定し更新のたびに申請内容を吟味すべきである。

(5) 取消・廃止命令

- ・健全な民泊を啓発するためにも制度の厳格な運用と必要な措置は行うべきである。

(6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制

- ・特になし

(7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制

- ・住宅宿泊事業法届出施設と簡易宿所とで規制の乖離が大きくなってきたので、その差を埋めるべきである。

(8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

- ・特になし

3 その他の御意見

- ・既存住宅を民泊施設にする場合は、住宅宿泊事業法や旅館業法と建築基準法等の建築ルールとをリンクさせるべきである。

- ・民泊事業者には外国人、とりわけ中国人が多く、近年急増している。日本の法律や慣習に不慣れな外国人が民泊事業を行う場合、近隣とのトラブルが生じやすいため、事業者の適切な審査・指導が必要である。

2026年6月16日

京都市長 宛

(貴団体名)

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

住宅宿泊事業法施行以降、京都市においては全国でも先進的な条例制定や指導体制の整備により、民泊の適正化は一定程度進んでいるものと認識しております。

一方で、観光需要の回復・増加に伴い、騒音、ごみ出し、共用部分の利用マナー、緊急時対応などに関する近隣住民からの苦情は依然として発生しており、地域住民の生活環境への影響が課題となっています。

特に、運営主体や管理体制が不明確な施設においては、苦情発生時の対応の遅れや責任所在の不明確さが地域住民の不安につながるケースも見受けられます。

民泊は観光都市京都における宿泊需要への対応や空き家活用に資する一方で、地域との共生を実現するためには、事業者及び管理者による適正な管理運営の徹底が重要であると考えます。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
- (4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
- (7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
- (8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

(1を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください)

本協会としては、営業期間や立地に関する一律の規制強化よりも、事業者及び管理者に対する監督・指導体制の強化を優先すべきと考えます。

具体的には、届出内容と運営実態の定期的な確認、管理体制や緊急連絡体制の検証、苦情対応状況の把握、無人運営施設への監督強化など、既存制度の実効性を高める取組が重要であると考えます。

また、法令違反や地域住民とのトラブルを繰り返す事業者に対しては、迅速な是正指導や行政処分を行うなど、適正に運営する事業者との差別化を図るべきと考えます。

さらに、住宅宿泊事業においては、専門的知識を有する管理業者の活用を促進し、地域住民との連絡調整や苦情対応を適切に行う体制の構築が必要であると考えます。

地域との共生を前提としながら、適正事業者が継続的に運営できる環境整備と、管理不十分な事業者への監督強化の両立を求めます。

3 その他の御意見

京都市は世界有数の観光都市であり、多様な宿泊需要への対応は引き続き重要な課題です。一方で、市民生活の安心・安全が損なわれることがあってはならず、地域住民の理解と協力を得られる運営が不可欠です。

そのため、新たな規制を追加することだけでなく、既存制度に基づく監督・指導をより実効性の高いものとし、適正な管理運営を行う事業者が評価される環境づくりを進めることが重要であると考えます。

今後も行政、地域住民、事業者及び管理業者が連携し、京都市にふさわしい質の高い民泊の実現を期待いたします。

令和 8 年 6 月 22 日

京都市長 松井 孝治 様

公益社団法人全日本不動産協会京都府本部

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)

宅地建物取引業は、不動産の賃貸・売買の仲介などを取り扱うものであり、民泊業者・周辺住民いずれの立場に立つものでもなく、貸主・借主・売主・買主の希望に沿った良好な物件を仲介する立場からいうと、民泊による周辺住民への悪影響や両者間の紛争があるのであれば、好ましいことではないと考える。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
(4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
(7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
(8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

(1 を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください)

民泊による周辺住民への悪影響や両者間の紛争が解消されるような民泊規制の在り方を検討していただきたい。

3 その他の御意見

当本部としては、民泊規制が強化されれば、その規制に従い、適切に不動産取引の仲介を行うとともに、その規制の内容について、できる限りの周知の協力をさせていただきます。

令和8年7月11日

京都市長 宛

(貴団体名)

京都府行政書士会

1 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

(貴団体目線での課題認識など、日々お感じになられている事を御教授ください)

① 規制・指導強化には実際に効果が出ている一方、取りこぼしも残る

施設外帳場や駆けつけ要件の厳格化、ここ数年の集中的な立入り指導により、近隣トラブルの通報件数は全体として減少しており、事業者側の適応も進んでいる。しかし、

- ・用途地域規制がかかっていない（住宅宿泊事業）ことによる立地の無秩序さ。
- ・学校等照会制度が形骸化し、地域の意見が実質的に反映されていないこと
- ・駆けつけ 800m・10分要件が、かえって名義貸し（近隣の顔見知り管理者名義だけ借りる等）を助長し、実質的な管理体制の空洞化を招いている実態など、現行の枠組みのまま「取りこぼし」を埋める形の見直しが必要な部分が具体的に見えてきている。

② 責任主体（申請者・営業者・管理者・オーナー）の所在が制度上あいまい

実務上最も現場を悩ませているのがこの点である。

- ・建物の共有持分を持つ複数名義人のうち一人が形式的な「申請者」となり、実際の収益構造・意思決定は管理会社側にあるという案件が散見される（法的には名義貸しといえる）。
 - ・また、管理会社側も「申請者はオーナー名義でお願いしたい」と責任の所在から距離を置く傾向があり、行政（京都市）の受付運用も「申請者・管理者どちらでも連絡が取ればよい」という曖昧な対応にとどまっている。
 - ・固定賃料のみを得る所有者（不動産賃貸収入）と、売上・収益に連動して利益を得る実質的な「オーナー（不動産賃貸収入以外の収益も得るような事業の主体）」とが、現行の申請・審査運用では明確に区別されずに扱われている。
 - ・さらに管理業者が交代しても近隣への周知が行われていない事例が多く、行政答弁で「周知の徹底」を掲げていても、実務者としては現場でその運用を確認したことがほとんどない。
- これらは、地域からみた「誰が責任を取るのか分からない」という不信感の直接の原因になっていると考えられる。

③ 旅館業の管理事業者には参入要件・登録制度がない

住宅宿泊管理業者には登録制度があるのに対し、旅館業（簡易宿所）の管理受託事業者には資格・登録要件が一切なく、実績・体制のない事業者が突然管理業務を受託するケースがある。この非対称性が、簡易宿所側の管理品質のばらつきの一因になっている。

④ 現行ルール of 遵守状況そのものが検証されないまま議論が先行している

施設外帳場の対面チェックイン、駆けつけ要員の実効性、路地奥物件における掲示義務など、既存の条例・要綱で定められた事項ですら現場で十分に履行されていない実態がある（セルフチェックインの常態化、宿泊者数掲示の未実施等）。新たな規制を検討するのも大切とは思いますが、現行制度がどこまで守られているか／守られていないかの実態把握・検証がまず重要である。

⑤ 生活環境トラブルの中心はゴミ・ポイ捨て・喫煙等の「施設外」の問題

近隣からの苦情・不信感の実質的な発生源は、建物内部の運営のみならず、ゴミの散乱、喫煙、路地での騒ぎ声など、施設外での行動に起因するものも多い。これらは民泊固有というより、宿泊者への周知・管理体制の問題として捉えるべきであり、宿泊税などを活用したより積極的な京都市内全域のゴミ処理政策が必要である（民泊事業者はもとより、あらゆる事業者への協力要請や補助金制度など）。

⑥ 手続代理の適正化が徹底されていない

旅館業許可の窓口において、行政書士法上本来行政書士以外が業として行えないはずの申請書類作成を、民泊管理会社、建築士、不動産事業者、コンサルタント等の第三者が行っている実態が是正されていない。これは現行規制や制度趣旨の実効性（事業者への周知徹底の意識付け）にも関わる問題であり、行政側の窓口対応の徹底を強く要望する。

2 京都市の民泊規制の在り方について

- (1) 営業日数・期間 (2) 玄関帳場・駆け付け要件 (3) 学校等周辺における制限
- (4) 定期的な事業の監視監督・更新制 (5) 取消・廃止命令 (6) 都市計画手法も含めた広範な立地規制
- (7) 民泊（住宅宿泊事業法届出施設と旅館業法施設（簡易宿所））の一体的な規制
- (8) 地域と共生した良質な民泊の在り方

（1を踏まえた民泊規制の在り方を御教授ください）

① 「実質的な運営主体」を申請者・営業者とする仕組みの明確化

・建物所有者のみに一律に事業者としての名義を求めることは実務上困難だが、少なくとも「実際に運営し収益に連動した利益を得る者（管理会社であることも多い）」を申請者・営業者とする原則を条例・要綱レベルで明文化すべき。

・申請時に運営体制図だけでなく、契約関係（賃料が固定か売上連動か等）を確認し、行政側が形式的な名義人ではなく実質的な責任主体を確認したうえで受理する運用に改めることを提案する。

② 旅館業の管理受託事業者にも登録要件を設ける

住宅宿泊管理業者と同様、旅館業（簡易宿所）の管理受託事業者についても、一定の登録・資格要件に近い制度を設けることで、実態のない事業者の参入を抑制できるのではないかと。

③ 現地調査時の申請者（実質的責任者）立会の必須化

住宅宿泊事業では現地調査時（あるいは後日）などに事業者と面談する運用となっているが、旅館業（簡易宿所）についても、少なくとも実質的な運営責任者の面談を求めることで、近隣住民等に対する責任者が不明瞭となる問題を一定程度抑制できる。

④ 駆けつけ要件（800m／10分）について「地域単位での例外承認」なども検討

- ・現行の距離制限が、かえって近隣の名義貸し（実態の伴わない駆けつけ担当者）を助長している側面があることは直視すべきである。
- ・単純な距離要件の緩和は、逃げ道を広げるだけになりかねないため、同一町内・自治会内の意見を尊重とした選任や、確保できない場合の「自治会・町内会単位の承諾要件」による例外など、「地域の意向を踏まえた例外」の制度設計などを検討してはどうか。
- ・ただし、町内会長等特定個人の押印を要件化することは、利権化・特定個人への過度な負担集中のリスクがあるため、個人ではなく自治会・町内会組織としての関与という形にすべきである。
- ・また、騒音検知器・温度検知器等々、近隣住民が認知するよりも事前に事業者・管理者が迷惑行為の対処を行える設備要件などの例外なども検討の余地があるのではないかと。

⑤ 用途地域による一律規制には限界があることを前提に、実態データに基づく地域単位の検討を

京都市は住宅地・商業地・観光地が物理的に入り組んでおり、大阪等と異なり用途地域と生活実態が必ずしも一致しない。用途地域による一律規制よりも、トラブル発生状況等の実態データに基づいた、より細かい地域単位でのルール検討が現実的である。ただし、そのためのデータ・分析基盤が現時点で京都市側にも不足していると見受けられるため、まずは実態調査・データ整備を先行させるべきである。これらデータ収集に関しても、現在のような職員による人海戦術では職員の負担が著しく、騒音検知器・温度検知器等々設備設置に合わせた事業者の協力（義務？）を検討すべきである。

⑥ 路地奥物件については私道地権者全員の事前同意を要件化

現状、私道通行を巡るトラブルは営業開始後に表面化することが多い。旅館業では建築審査手続き上一定の対応がなされているが、旅館業・住宅宿泊事業ともに許可や届出に合わせて私道の地権者全員からの事前同意取得を要件化してはどうか。

⑦ 建築士による建築基準法適合確認の運用開始時期の明確化

東京都内等の他の自治体では既に運用が進んでいる建築士による適合証明（健生衛発 0528 第1号 国住指第 164 号令和8年5月28日）について、京都市での運用開始時期が明確にされていないように思える。

法令遵守の観点から早期の指針公表や周知を求める。なお、この措置により事業者にとって低予算での町家活用等が事実上困難になることや（飲食店等の）他事業へのハレーションが生じる可能性があることは認識しつつも、質の低い事業者の排除や不特定多数が出入りする施設の安全性確保という制

度趣旨に鑑みれば、やむを得ない側面があると考ええる。

⑧ 「更新制」に代わる実質的な定期報告・体制確認の強化

旅館業の許可更新制導入は国の制度所管に関わる事項であり、当会として京都市に対して強く主張する立場にはないが、これに代わる実効性のある措置として、体制変更の有無、近隣説明・苦情対応の実施状況等について、一定期間ごと（例：6 か月や1 年ごと等）の報告義務を条例・要綱レベルで強化することは、京都市の権限の範囲内で可能かつ有効と考える。

⑨ 「適正運営事業者」の可視化（認定・ラベリング制度）の検討

自ら直営し、地域活動（清掃参加、町内会加入等）にも積極的に関わる事業者と、名義貸し・管理放棄的な事業者とをひとまとめにして論じていることが、かえってこれまでの京都市の規制に順応してきた事業者の反発を生じかねない。

今後の規制に対するスムーズな実施の簡単からも適正に運営している事業者と、本来強く指導すべき事業者を行政として区別・可視化できる仕組みを検討する必要がある。これにより、宿泊税を財源とする補助制度等の対象を「ホテル・旅館」以外の事業者（いわゆる民泊事業者）に対しても、実質的な貢献度に応じて公平化することにもつながり得る。

⑩ 現行制度の遵守状況の実態把握を規制強化に先行させる

新たな規制を検討する前提として、現行の条例・要綱がどの程度遵守されているか（施設外帳場の対面確認実施状況、掲示義務の履行状況等）について、（自浄作用も踏まえて）民泊事業側や民泊仲介事業者（airbnb 等）、行政書士会等の協力も得ながら実態調査を行い、エビデンスに基づいて次の規制の要否・内容を判断する進め方を求める。

3 その他の御意見

① 京都市窓口における行政書士法遵守の徹底

旅館業許可・住宅宿泊事業届出窓口において、行政書士以外の者による書類の作成代理が是正されないまま続いている実態がある。これは制度の根幹に関わる問題であり、京都市担当部局との継続的な協議の場を設け、実効性のある対応（掲示物の設置、窓口対応の徹底等）を改めて要請したい。

現状の事業者側の条例等の遵守意識（制度理解）が低いことの一つの要因となっていることもあらためて認識頂きたい。

② 住宅宿泊事業法の目的規定（第1条）の理念と現状との乖離

これも国の制度所管に関わる事項であり、当会として京都市に対して強く主張する立場にはないが、同法第1条は「国内外からの観光旅客の宿泊需要への的確な対応」を目的として掲げているが、宿泊施設の供給状況が制度創設当時と大きく変化している現在、この目的規定自体の見直しを国レベルで検討すべき時期に来ている。京都市の規制論議とは次元の異なる論点だが、参考意見として付言する。

③ 京都市担当部署の人員体制・労働環境への配慮

保健所・宿泊施設対策担当職員の増員が進む一方、夜間・深夜の立入り確認等、過重な業務負担が生じている実態がある。制度設計にあたっては、行政側の執行体制が持続可能であるかという観点も併せて考慮されたい。

④ 他制度（入管法等）との整合性についての問題提起

留学生が資格外活動として住宅宿泊事業運営を行っている事例が把握されており、入管手続と住宅宿泊事業の届出実態との整合性確認が十分に取れていない可能性がある。これも京都市の規制論議とは次元の異なる論点だが、所管を横断する課題として情報提供する。

⑤ 生活環境問題（ゴミ・ポイ捨て・喫煙）への対応強化

民泊に起因するとされるトラブルの多くは、施設内部の運営よりもゴミ・ポイ捨て・路上での喫煙等、施設外の行動に起因する。これらは民泊固有の問題というより、宿泊者への周知徹底・地域の受入れ環境整備（ゴミ集積の管理主体明確化等）の問題として、事業者・地域・行政が役割分担して取り組むべき課題である。

⑥ あり方検討委員会等有識者会議・委員に関して

今回のあり方検討会議の委員は、住宅宿泊事業法施行前から一貫して同一のメンバーで構成されている。議事録を確認する限り、宿泊事業に関する基本的な現場対応についての質問等も見受けられ、民泊・宿泊事業の分野に精通した委員のみで構成されているとは言い難い面がある。

当会は、制度創設時から長期にわたり、京都市の民泊行政に対して継続的に協力・寄与してきたと認識している。しかしながら、今回の意見聴取においても他の関係団体と同列の形での意見照会にとどまっており、これまでの関わりの経緯を踏まえた個別の要請等はなかった。この点については、当会として大変遺憾に思うものであり、今後の検討プロセスにおいては、実務に精通した団体からの継続的かつ主体的な関与の機会を確保していただきたい。

令和8年6月25日

京都市長 松井 孝治 様
（「民泊」対策プロジェクトチーム 御中）

京都商工会議所

京都市にふさわしい民泊（民泊規制）の在り方に対する意見書

1. 京都市における民泊に対する現状認識・課題認識について

民泊を取り巻く現状として、「これからの京都観光を支えるインフラとして必要な存在でありながらも、同時に地域との軋轢を生んでいる」という両側面が顕著に現れてきていると言える。コロナ禍以降、インバウンドを含む観光需要の回復と拡大に比例して宿泊需要は高まり続けており、民泊はその重要な受け皿として一定の役割を果たしている。一方で、騒音やごみ出し、無人運営によるトラブルといった市民生活への影響は大きな課題となっており、地域住民の不満は確実に蓄積している状況にある。

しかし、重要なのは民泊を一律に問題視することではなく、その性質を見極めることである。民泊施設が、減少する一途の京町家や空き家の再生・活用につながっている事例もあり、貴重な建築資産の保全に寄与している点は無視できない。加えて、交流人口や関係人口を呼び込み、地域に新たな経済循環と人の流れを生み出し、地域文化の担い手を創出する役割も期待できる。

現在の民泊を取り巻く課題の本質は民泊の存在そのものではなく、「質のばらつき」と「地域に与える影響の統制が不十分であること」にあると言える。一部事業者において規制の遵守が徹底されていないことや、悪質事業者への対処が後手に回ることによって、結果として地域の不信感が拡大している。このままでは、本来地域に資するはずの優良な民泊施設も含めて社会的受容を失いかねず、観光と文化の持続性そのものに影響を及ぼすことが懸念される。

2. 京都市の民泊規制の在り方について

民泊規制のあり方を検討するに当たっては、単なる規制強化ではなく、「地域との共存」と「文化・経済への貢献」を両立する制度設計が求められる。

<①質を基軸とした規制への転換>

施設数の増加が問題視されがちであるが、「量」ではなく「質」を基軸とした規制への転換が必要である。騒音やごみ問題を引き起こし地域に負担をかける施設と、適切な管理のもと地域と調和しながら運営される施設を明確に区別し、後者を評価・選別する仕組みを構築すべきである。そのためには、管理体制、苦情対応、地域貢献度などを指標とした評価制度を導入し、良質な施設を育成していくことが有効であると考えられる。

<②エリア特性に応じた立地規制>

京都市内でも民泊は特定の観光地や中心部に集中しており、地域ごとの実情は大きく異なる。したがって、一律規制ではなく、観光エリアでは一定の集積を認めつつ、住宅地や教育施設周辺など、エリア特性に応じたメリハリのある規制が不可欠である。

<③管理責任の強化と実効性の確保>

現行の駆け付け義務は実効性に課題があり、無人運営による住民の生活環境への影響が顕在化している。こうした状況を受け、観光庁ではこれまでの方針を転換し、自治体が条例により実質的な営業禁止を可能にするなど、民泊規制を強化する動きが進んでいる。京都市においても、管理者の常態的関与を強く求めるとともに、事業継続の適格性を定期的に確認する仕組みの導入など、運営の質を担保する制度設計が求められる。加えて、違反を繰り返す事業者に対しては、営業禁止を含む厳格な措置を迅速に講じることができるような仕組みを整える必要がある。

<④文化保全型民泊の評価>

町家や歴史的建築物の維持・継承には多大な費用がかかり、所有者のみでの負担には限界がある。民泊収益をその維持財源とする仕組みは現実的かつ有効であり、これを制度的に評価・支援する視点が重要である

<⑤交流人口・関係人口の創出装置としての評価>

人口減少が進む中において、地域の特性・特徴をより近くで感じることができる民泊は、単なる短期宿泊の場にとどまらず、リピーターや長期滞在者を通じて、地域との継続的関係を築くための契機となり得る。したがって、体験型・滞在型の民泊を促進し、地域文化への理解や関与を深める仕組みを組み込むことが重要である。

今後の民泊規制の在り方として、「抑制」と「活用」の両面から再構築していくことが求められる。重要なのは、地域に負担を与える民泊を適切に監督し、悪質なものは排除しつつ、文化や経済に貢献する民泊を選び、育てることである。そのためには、規制の強化のみならず、適正な評価と支援を組み合わせた総合的な政策が不可欠である。民泊を有効に活用していくことで、京都らしい持続可能な観光と文化継承の実現を目指すべきである。

以 上