

第2回 京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議 議事録

日 時：令和8年8月31日(月) 午後1時～午後3時3分

会 場：市会大会議室

出席者：【委員】

北村喜宣 座長、井上えり子 副座長、岡井有佳 委員、北島隆次 委員、矢ヶ崎紀子 委員

【京都市】

松井孝治 京都市長、西山真司 観光政策監、八代康弘 健康長寿推進担当局長、

佐藤晋一 都市政策担当局長、文山達昭 建築技術・景観担当局長、谷口淳 市税事務所長、

馬場保行 地域自治推進室長、角野貴優 観光戦略担当部長、南秀明 医療衛生担当部長、

永田盛士 都市計画担当部長、岡田圭司 建築指導部長、岡本昌也 予防部長 ほか

1 主催者挨拶

(松井市長)

皆様お暑い中、この残暑というには厳しすぎる京都へお集まりをいただきまして、心から感謝申し上げます。4月15日には第1回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議にお集まりいただきまして、今般、その後の情勢の変化或いはアンケートの結果などもご報告をさせていただき、そして、実質的なご審議をいただく機会をいただきましたこと、心から感謝を申し上げます。

私も、この間、様々な会合、京都のまちのあり方についての会合、京都の経済界、或いは京都府、京都市、そして大学の関係者とも会合してまいりましたが、やはり京都の観光都市としてのあり方は非常に今大きな転換点になるのではないかと。私は世界の観光需要はまだまだ伸びると思っています。そして、京都が文化観光都市として非常に大きな注目を集めているという状況は変わらないと思いますが、やはり京都の中においては、市民生活と観光の調和両立をどう図っていくか、ますます大きな課題に直面している、これは4月にも申し上げたところでございます。

その4月以来の話を申し上げますと、4月以前の話も含めて若干おさらいのように申し上げますと、この2月からは、住宅宿泊事業者に義務づけられている定期報告違反に対する措置を厳格化させていただいて、4月からは特別調査チームを立ち上げて、民泊施設に関する管理者の駐在義務違反の監視・指導に取り組んでまいりました。実際に4月には、簡易宿所に対して駐在義務違反による営業停止命令を、そして5月には、住宅宿泊事業施設に対して定期報告違反による営業停止命令を発出するなど、不適切な運営を行う施設に対しては厳正に対処してまいりましたところでございます。

同時に、今般の民泊の規制につきましては、その後、国とも緊密な連携を重ねておりまして、私も厚生労働大臣、或いは観光庁長官に直接要望を行うなどの取り組みを進めてまいりました。その結果、6月には厚生労働省の旅館業法のFAQが改定されました。そして7月には観光庁から技術的助言という形で京都市の要望に寄り添った通知も発出されるに至りました。

また、6月以降は、民泊施設の近隣にお住まいの皆様方、そして無作為に抽出させていただいた市民の皆様方、観光客の方々や事業者団体など幅広い方々を対象にアンケート調査を実施してまいりました。本日は、こうしたアンケートの速報結果或いは苦情分析結果などの立法事実を踏まえて、民泊規制の強化策

の素案をご提示させていただくものでございます。市民の皆様のご意見がしっかりと酌み取られ、そしてかつ、法律の趣旨や国の法解釈とも整合する、そんな効果的な民泊規制のあり方。国はナショナルルール of 解釈を変更していただいたと私は思っております。

それに対して我々がローカルルールをしっかりと検討し、そして、議会にご提示をさせていただくのが問われているところでございまして、今日はその具体的な条例案の考え方を整理する極めて重要な会議になろうと思います。京都基本構想には静謐な京都という価値を掲げさせていただきました。

現実の京都、観光都市として多くの方々がご参集いただくのは大変ありがたいことでありますし、我々はそれを今後とも歓迎するわけですが、それもこれも市民の皆様さま方の理解、そして協力なしに観光都市としての発展はございません。そのためにも、どのような規制が望ましいのか、そして、優良な事業者の方々のいろんなご努力、或いは、いろんな発意というものは我々は今後とも尊重していきたいと思っております。先生方におかれましては、どうぞ本日、実質的に非常に大切な会合になろうと思います。ご議論のほどよろしくお願ひ申し上げまして私からの冒頭のご挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

2 地域の実情を踏まえた民泊の規制強化策（素案）

（北村座長）

それでは早速ではございますけれども、議事次第に則しましてお話を進めてまいります。先ほど市長が、国も京都市の思いに寄り添った形で解釈を改めたというご認識を示されました。そうすれば、我々は、やはり顔をたてるわけではありませんけれども、寄り添った形で対案を作っていこうということになっているかと思ひます。これから逐次ご説明を頂戴することにします。それではお願ひいたします。

（事務局）（資料説明）

3 意見交換

（北村座長）

ありがとうございます。それではご説明を頂戴いたしました内容につきまして、今から検討を開始してまいります。市長は2時半までということですので、委員の方々、直に聞きたいことがあれば2時半までです。それでは特に順番を規定しているわけではございませんが、概ね前の方からやっただ方がよろしいかと思ひます。まず冒頭報告がございましたアンケート。この辺りについてご確認、或いはもう少し突っ込んでということであれば、ご意見を頂戴いたします。

私からひとつです。このアンケートでは直接聞かれていなかったのですが、アンケートに答えた方が民泊施設と共に地域を盛り上げたいというポジティブというのか、町衆らしいかもしれませんが、疲弊している地域で活性化するチャンスというようにポジティブに受け止めてというような御意見は、事務局としては把握はなさってますでしょうか。

（南部長）

アンケートを実施させていただいて、当然、規制の厳しさというところや印象をお聞きしてはありますが、地域の貢献とか、或いは民泊によって地域の実情が良い意味で変わったというような設問もお聞きしてるんですが、そうした回答というのは非常に少数でございました。

(北村座長)

ありがとうございました。確かにファサードが綺麗になったとか、空き地、空き家が解消したとかの回答もそこそこありました。しかし、それを超えてということは把握なさってないということですね。それでは委員の方、引き続きお願いいたします。

(矢ヶ崎委員)

アンケート、非常に良いものをとっていただいたと思っております。細かなことの確認させてください。街頭で旅行者の方々にお聞きになられて339人の回答があったということですが、外国人204人ってというのは国の偏り等ありますでしょうか。

(南部長)

観光客の方への意識アンケート調査ですけれども、海外の方のうち、上位5か国で申し上げますと、アメリカ、オーストラリア、スペイン、スウェーデン、フランスといった方々でございました。

(井上副座長)

後半で路地の幅員別に分析をされておられますけれども、その前提となる施設の属性についてお伺いしたいです。例えば1.5メートル未満の路地に立地している民泊施設の割合はどれぐらい分かるようでしたら教えていただきたいです。

(南部長)

アンケートでということになりますと、統計的なバランスと言いますか、割合が分かっていたので、それに応じた形で配布させていただきました。それで、1.5メートル未満も含まれているかと思えます。詳細な数字は持っていませんが、今、数字を拾っているところであります。

(井上副座長)

資料には、1.5メートル未満の路地の不満がそれ以外よりも多い、苦情が寄せられたのが100施設当たり21.5件となっているので、多分集計はされているのかなと思います。割合は分かりますか。

(南部長)

確認して後ほどお答えします。

(北島委員)

まず調査の方、お疲れ様でした。ありがとうございます。この①と②のポスティングの回収率、①だと1,372人中518人、②だと300人中回答が137人ですが、回収率としては一般的に京都市さんが取られる他のアンケート調査と比べて高いのか低いのか大体同じぐらいなのか分かりますか。

(南部長)

アンケート調査ですけれども、他のものというよりも、一般的な調査をさせていただくときの回収率ということで言いますと、この518件、①に関しましては、想定より少し多いかなというぐらいの回収率

だったと思っています。大体4割ぐらいというのが目安というふうに思っておりましたので、それ以上だったと思っています。②につきましては、無作為に関しては2割ぐらいが想定でしたけれども、それも上回り、同程度以上というところですので、想定範囲を少し超えた形でご協力いただけたと思っております。

（岡井委員）

13ページのところに、民泊の6.2パーセントが法人によって運営ということなのですが、法人によって運営されているところの方が苦情が多かったのかどうかを教えてください。

（南部長）

苦情に関しては、法人であるとか個人であるといった違いでの精査ということは、現在特にしておりません。

（北村座長）

アンケートに関してはよろしいでしょうか。次に進めてまいります。強化策ということで11ページからということになります。これも順次並んでおりますので、まず全体としての方向性を示している辺りからです。具体的には11ページの辺りから15ページの辺りまでが総論的な内容かと思われます。この部分についていかがでしょうか。

（井上副座長）

先ほど市長はお話の中で、この4月から「不適切な運営を行う施設に対しては厳正に対処」等をしていると言っておられたんですけども、現状を改善させる方法として、そういうふうに今あるものを違反する人に退場してもらう方向で改善させていく方法と規制を強化するという方向の2種類があって、今回、規制を強化するという方向でこの素案はできているわけですけど、それを京都市として選択されたのは、4月から強化している対処だけでは足りない、それではもう無理だと判断されているのか、或いはアンケートで市民の方々の強い反発があるというところで、規制強化案になっているのか、その辺の判断の経緯を少し教えていただければと思います。

（南部長）

これまでから毎年4,000件以上の監視・指導をしています。そんな中で、今年度、強化をしまして、実態をしっかりと把握しております。その中ではやはり、現行のルールをしっかりと守っていただけない事業者、繰り返しの指導・要請に従わない悪質な事例ということも実際生じたことから、法に照らして厳しい処分をさせていただいた経緯がございます。その一方で、アンケート調査も含めまして、きちっと守っていただけない事例によって市民の方へのご迷惑といいますか、実際に苦情が頻発しているということが事実としてございます。またアンケート調査におきましても、民泊への印象が悪く、民泊への規制をやっぱり強化してほしいということから、地域と事業者との調和を図るという元々の目的のところから言っても、規制の強化が必要であろうと。現行でしっかりと守っていただく、また規制の強化に当たってもしっかりと守っていただくというのが必要であろうということから、規制強化に向いていったと認識しております。

先ほどのような質問でお答えできなかった幅員の関係のデータですが、住宅宿泊事業1,216件のうち、1.5メートル未満のものに関しましては、46件でございました。

（井上副座長）

確認ですけれども、4月から強化して、色々と営業停止とかやっても、効果がない、なかったっていうことなんですね。

（南部長）

これまで厳しい指導してきましたけれども、なお必要だという認識でございます。

（北村座長）

ありがとうございます。京都の人は民泊を全否定する訳ではないという前提であろうかと思います。おそらくはその民泊というもののイメージをこれ以上悪くしないというためにも、やはり悪質なものは退場させるということで、バランスをとっていくということかなと思います。

（北島委員）

今の井上委員との絡みでもあるんですけれども、おそらく今の話に加えて、取締りの限界っていうものがあるのかなと思っています。具体的には夜にうるさいと言われても、じゃあ行政がどうやってそれを調査するのか。チェックしに現地確認に行っても、誰もいない。後で誰が悪いといったようなことを確定させることもなかなか難しい。仮に日数のオーバーをしているような民泊さんがあったとしても、じゃあそれ本当に宿泊させているというチェックが非常に難しいとか、多分そういったような事情もあるのかなと思っています。ですけど、おそらく今回のこの条例改正、特に4月以降から強化されたというところについては、その辺りの取締りの限界点が今回の資料には入ってないんですけれども、検討されているのか教えてくださいいただけますか。

（南部長）

今、委員にご指摘いただいた通りでございまして、なかなか、夜間の宿泊の状況で、しっかり適切にやっていたのかどうか。その時に市民の方もどこに連絡していいのか分からないといった形で、場合によっては警察にご連絡されたりといった形で、ご迷惑を被っているという話も、我々しっかりお聞きしているところでございます。そういった意味で、指導への限界と申しますか、我々最大限努力しておりますけれども、なかなかすべてを抑えきるところが難しい面も正直ございます。

（北村座長）

行政リソースの限界が当然あります。今回の強化策では、この法律を京都市として約10年転がしてこられて、京都市とすれば総括というところなんです。行政も万能ではありませんし、瞬時に対応できるというような牧歌的な前提では市民生活を守れないということで、ただ今、そういったご判断をなさったんだなというデータがありました。さはさりながら、単に住民がネガティブであるというだけで強化する訳にもまいりません。その辺りはきちんとした理屈を作っていくということがゆくゆくは条例改正につながるわけです。そうした立法事実の的確な把握が法的には求められるということを共有した認識でいたいな

と思います。

（岡井委員）

まずは悪質な業者さんがいるということで、是正をお願いしても言うことを聞いていただけないということですが、そういった業者さんがいるから民泊のイメージが悪くなっているというのは事実だと思います。しかし、それによって民泊の基準そのものをとにかく厳しくすれば解決するのかというと、やはり違反する業者さんというのは、今の基準でも違反するんだったら、更に厳しくしても、また違反が繰り返される状況になるのではないかというふうにも思いますので、単純に厳しくするだけでは解決に繋がらないのではないか。とにかく違反をしている業者さんをいかにして取締りをうまくやって、違反をせずというところが、まず第一に重要なかなというふうに思います。今一生懸命頑張っていたでいて、地域の中で受け入れられている業者さんは、割合はかなり少なかったとは思いますが、一応アンケートの結果からも評価されている部分もあったかと思うので、そういった業者さんが、より負担を感じるようなことになってしまうのは本末転倒かなというふうに思うので、そのバランスを考える必要があるというか、むしろ取締りをいかに厳しくやっていくのかということが、より重要なかなと思っています。

（矢ヶ崎委員）

資料の11ページ、12ページに記載があるんですけども、京都市全体の宿泊者における民泊の割合は数%、それから客室数の割合で見ても7%であるということから、おそらく民泊というのは京都市においても、宿泊サービスの量的供給という役割では全然なくて、京都らしい宿泊、京都の生活文化も楽しめるような宿泊、そういう魅力の付加という役割を持っているんだなということを確認させていただきました。割合が低い割には、違法民泊とか、不適切な振る舞いをする民泊とかの取締り等に、京都市さんは日本で一番人的コストを掛けてされているわけなんで、そういった取締り等に行政コストが非常に掛かっている。そして、市民の方々の中には迷惑を被っていらっしゃる方もいる。報酬の割には社会的コストが大きい。ですから今回これをしっかり考えて、どうするのかということを明確にしていくということ、今回の会議の意義を再確認させていただいた次第です。それを具体的に考えていく際に一つデータとして、もしお持ちであれば教えていただきたいことがありまして、京都市においては住居専用地域で家主不在型60日まで、それ以外で180日。要するに、法律が決めている180日の上限と60日上限という二つあるんですけど、その上限をしっかりと使って民泊をしている、いわゆる民泊における規定日数、稼働率、そういう情報は何か掴んでいらっしゃるかなということ。日数規制を考えると時のファクトとして、教えていただけることがありましたらお願いしたいと思います。もう一つ、感想めいたことを付け加えますと、15ページのところ、やはり、誰かが常に現場にいて対応できる状態。これが市民の皆様方からの切実な声として上がってきていることを確認しました。結局、誰が責任者なのか、誰に言ったら物事が収まっていくのか分からないという不安感というのはやっぱり、住んでいる住環境の中ではかなりの不安感だなということ共感いたします。

（南部長）

私どもはデータあるんですけども、稼働率という観点での把握ということはありません。

法律、我々が見ている点としましては、住宅宿泊事業の上限が通常の用途地域であれば180日ですけども、住居専用地域で不在型の場合の60日っていうところについて、オーバーするのかもしれないのかとい

う観点で見ておりまして、それぞれの稼働率という観点では、現在データを持ち合わせございません。

（北村座長）

ひとしきり総論の所にコメントがされました。これからの各論の方に入ってまいりますけども、市長は今までご意見をお聞きになって、どのようなご感想をお持ちでしょうか。

（松井市長）

それぞれファクトに関するご質問をいただきましてありがとうございます。やはり大きな流れとして言うと、現状の京都市の条例というのは、従来の法解釈の中で言うと、最も厳しい条例を施行してきたと思います。施行体制が十分であったかという点と不十分であったんで、これはしっかりと施行体制も強化するという方向で私も指示をして、現状に至っているところでございますが、他方で、一時コロナで京都の街が死んだようになってしまったところから、観光客の皆さんが戻ってこられて、非常に市民生活と観光の調和両立が難しい状況になっている。当然のことながら、先ほど京町家の利活用という意味で評価をされているような事例もあり、また当然優良な事業者、地域と調和を持って運営しておられる方々もいらっしゃることは認識しているんですが、4月の検討会議でお話があったように、そもそも民間の住宅を使って滞在をしていただく。そしてそれが、京都の住宅地に非常に存在していて、中国の方々が昨年の秋から自粛傾向にあるという状況ではあります。その他の海外の方々、或いは国内の観光客も戻っておられる。様々な逆風があっても戻ってきていただいている中で、現状、これだけの苦情が出てきているという状況の中で、施行体制の強化だけでは対応がなかなか辛いというのが、施行体制の強化をしてみた実感ではございます。市民の方々が様々な形で、この状況での京都基本構想という最上位の、我々行政の今後のあり方を定めた文書で、やはり京都の魅力ということを考えたときに、その価値、静謐さということはどう確保していくのかという中で、非常に多くの苦情をいただいている状況の中で、国として従来の解釈を見直していただいて、それに応じて、フロントランナー、多くの観光客を迎えている日本の国内でもフロントランナーとして、もう少し、やはり従来の考え方ではない形で草案を今日お示したところでございますが、しっかりとした考え方で市民生活と調和両立を図っていく。当然のことながら観光客の方々は京都で楽しんでいただく。当然普通にお住まいの方々とは違う、グループで旅行された方々同士の会話であるとか、楽しみ方があると思うんです。それをしっかりと地域の皆さんのいろんな苦情に対応できるような考え方を、法律は許していただいたんで、京都がこれから観光客の皆さんをもっとお迎えするという事になると思います。世界の観光需要はこれからますます伸びていく、或いは伸びていくだろうという推計もございます。その中で、やはり京都がフロントランナーとしていかなるルールを作って、そしてそれをしっかりと施行していくのか。従来のやり方だけでは、例えばさっきの営業日数の問題なんかも、個別の部屋ごとの営業日数なんですね。ですから例えばどこかしの部屋が開いているっていうのは、各部屋で見たときに何日であったとしても、いずれかのところが開いている。例えば宿として機能しているかということによって、その日数だけでは必ずしも担保できない、もっと多くの日数が開いている実態もございまして、そういうことも含めてどういうエリアにどういう日数の制限を持っていきたいのか。やはり住民の方々、近隣の方々のご意見を聞くと、どこに相談していいのかわからない。実際10分程度で来れると言っても、なかなかそれが対応できていないんじゃないかという声が多い。実際指導監督している現場の職員の声も聞いていても、そういうものが多いという中で、ちょっと従来の考え方だけでは対応できないというのが率直なところでございまして、住民の方々がどのような苦情があるか、どのような課題感を持

っておられるのか、それから住民以外の、そのすぐ近所にお住まいの方々もいらっしゃって、京都市民全体としてどう見ておられるのか、或いは京都のコミュニティという意味では、お隣として、まず最低限のルールはあったとしても、そのエリア全体が、やはりお住まいになってる方々、常駐しておられる方がいらっしゃらないということで、なかなかもうその地域の町内会なんかも成り立たないというような声も様々いただいていることを総合的に判断をして、アンケートそれから我々の行政実務、そして苦情に対する対応の実感を含めて、総合的にこの素案をご提供させていただいてるわけでございまして、今いただいたような事実関係について、もし更なる照会が必要であれば、我々もしっかりと対応させていただきますが、今後の規制のあり方について是非、ご議論をいただきたいと思いますし、それから関係事業者の方々の声もいただいておりますので、それも踏まえてどのような政策が必要かということについて、是非忌憚ないご意見をいただけたらありがたいと思っております。

（北村座長）

ありがとうございました。基本的な方針が確認できて良かったです。先ほどご提案いただきました内容としましては、一言で言えば、追加的参入を排除するということでありましょうか。一方、既存業者の方は色々な要件に合わせなくちゃいけなくなりますから、それがどれぐらいの時間に合わせられるのかとか、撤退やむなしとなったとしても、それはそれで保障するわけではおそくないということでございましょう。その辺りをどう整理するのかとか、これからの具体的なこととの関係ですね。考えなくてはならないことが増えてきそうな感じがいたします。

（松井市長）

すみません、一言だけ。参入を排除するとおっしゃいましたけれど、我々は京都なりのルールを、アップデートをしていながら、京都にふさわしい形での参入。我々として、観光都市でもあります京都として、おそらく法律的におっしゃったんだと思うんですが、我々から言うと参入を排除するつもりはないんです。適切な形で住民との距離感を持っていただくと、京都のまちとしては、そういう参入を歓迎したいという意味として我々は素案を提案しております。ですから、我々は観光都市として、従来は量的に観光客はどれぐらいの目標値を持ちたいというところから、質的に、市民の皆さん方と調和をした観光のあり方というのを考えている中で、今現状これだけの課題に直面しておりますので、観光事業者の方々についてはそういうことを配慮したような、京都における活動をお願いしたい。そして、新たな条例という場合は、新たな規制を導入するに当たっては、どこまでのものは遡及できるという、遡及というのは既存のものについて同じような規制の強化を受け入れていただくのか、一定の時限をもって受け入れていただくのか、或いはその部分については、やはりなかなか事後的に新しい規制を上乗せすることが難しく、新規のものと既存のものをどれだけ区分するのか、これも規制の種類によって議論をしていただきまして、どういう形が適切なのかということも含めてご議論いただければいいかという、私がちょっと言葉に過剰に反応してしまったのかもしれませんが、そういう趣旨でございます。

（北村座長）

ありがとうございます。資料で申しますと17ページ、18ページぐらいから具体的な話になってまいりますので、そこについて意見ををお願いします。

（井上副座長）

まず、17、18ページに書かれている施設内常駐、或いは隣接の敷地に常駐するということですが、新しく入ってくる事業者さん、或いは今すでに事業をしておられて、それで玄関帳場が隣接していない方たちからすると、新たに2軒隣同士で買うか、施設の中で作るという選択肢になってくるわけです。しかし隣同士の2軒を同時に買うということはなかなか難しいと思います。そうすると施設内にフロントを作る事業者さんが増えるのではないかという危惧があります。どうして施設内帳場が良くないかという、住宅を改築してそこにフロントを作るとすると、フロント側としても宿泊客としても、セキュリティを気にしてある程度の改築が必要になるからです。しかし住宅を改築してもホテルや1棟貸しレベルまでセキュリティを高められないですから、結果的に民泊って言うより民宿に近いような、つまり、割と予算が少ない旅行客が泊まる施設になっていくのではないかと思います。そうすると、施設内にフロントがあるとは言え、地域との関係で言うよりトラブルが増す可能性の高い観光客が増えるのではないかという気がします。なので、10分以内の駆けつけ要件をもっと厳しくすることはいいと思いますし、徹底させるということも必要だと思っていますが、だからといって施設内か隣接しか認めないという案が果たして適切なのかという疑問があります。

（北村座長）

これは京都のオリジナルではなくて、他の自治体でそういうものがあったということが先ほどご紹介がされたかと思いますが、その情報を含めて今のご質問に対して事務局、何かあればお願いいたします。

（南部長）

他都市が、東京23区も含めてですけども、民泊に関して、やはりその強化と言いますか、しっかりと適正に管理をしていただくために、やはり顔の見える関係が大切ではないかというような観点から、しっかりと宿泊客とも対応する。それと同時に、何かあった時に、近隣の方がそこに尋ねられればそこに管理者がいて対応するということが大切だというような観点から規制されているところも、最近増えてきていると認識しております。そうした観点から、今回のこの規制案というのをご提案させていただいているというところでございます。

（井上副座長）

今のお話は、まず一つは、対面のチェックインの話と、あとは苦情がどこにいくかをはっきりさせるということだと思うんですけど、その時に隣接地じゃないと駄目なのか、1軒空いたその隣は駄目なのか。その辺のところはもう少し検討するべきなんじゃないかという気がします。それについてはいかがでしょうか。

（南部長）

これはご提案をさせていただいてますので、皆様にご意見をいただければと思っています。

（北村座長）

隣接と言いますと具体的にどこというのが決まっています。そこには個別に所有者、競売者の方がいらっしゃいます。契約ということになりますと、これを限定しますと住民同意と同じことにならないの

かなということを考えておかななくてはいけないなという気がいたします。そこがノーと言えどノーだという結果になりますから、そこをどう整理するのかは、この論点のポイントをクリアする1つの法的な要件かなというように感じました。

（井上副座長）

「施設内か隣接地か」というような極端な規制をすると、先ほど申し上げた通り、施設内に作るという方向に進むのではないかと考えています。一方で、例えば京町家を残そうということを京都市はずっと取り組んでいますけれども、それは京町家が、外側だけ残れば良いわけではなく、やはりある程度昔ながらの空間構成を残そうと考えていると思うんですね。それがフロントを作ったり、全部鍵付きの部屋になった場合に、果たして京都市の、先ほども観光客へのアンケートでは、町家体験ができることに対して高い評価がありましたが、方向性と一致しているのかということも申し上げておきたいと思います。

（北村座長）

京町家をどう扱っていくのかというのは一つポイントですね。間取りがぐちゃぐちゃになってしまうというのが良いのかということにも繋がるというようなご指摘がありました。

（北島委員）

まさに京町家の話で、原則は今回の素案だと京町家も対象ということなんですが、一方で、京町家の保全継承で、「いえ」「まち」「くらし」ということで守っていこうというような施策を打たれているのかなと理解しています。もちろん濃淡があるということも理解しておりますけど、そうなった場合、やはり継承したいという守るべき京町家について、今、井上委員がおっしゃったように、玄関帳場を作らないといけないというところで活用ができないといったようなことになると、多分、京都市の施策のバランス的にはどうなのかなと思うので、やはり守るべき京町家についての例外というのは考えておいてはどうかと思っています。

（岡井委員）

確かに、必ず建物内か隣接かと言われると厳しいのかなと思います。近隣の住民の方が不安に思う要素というのは、とにかく何かあったときには、例えばすぐうるさいとか何かあったときに、連絡をして連絡がつく、対応してもらえるところが一番重要だと思いますので、必ずしも隣でなくても、ここだというのが分かることの方が重要かなと。そういう意味では、同じ町内ぐらいいだったらいいなかなということと、何かあった時に近隣の人が常にここに連絡できるという連絡先と誰が対応するということが明確になっている方がより重要なのかなと考えております。先ほど井上委員からありましたように、京町家の中でフロントを作るということになりますと、京町家の保存を何のために考えているのかというような点からは、少しおかしな方向に行ってしまうようなこともありますので、もし京町家のみ基準を緩和するとすれば、隣接でなくても、少し離れたところでも、ただし必ず近所の人は、連絡先がここで、この人が対応するということが明確になっているということをやれば、隣接でなくてもいいのではないかと考えております。

(矢ヶ崎委員)

この素案は、素直に読むとそうかなということで、さらっと読めるんですけど、具体的に現場でどうなるのかなということを色々考えると、割と難しい論点が幾つか含まれているんだなということだと思います。そう言っても、細かなことに捕らわれていてもということもありますので、やはり論点としては、この隣接建物への常駐という隣接をどう解釈するのかということだと思います。全く真隣じゃなければいけないということでもないんじゃないかなというふうにも思います。要するに、困ったときに早く駆けつけてくれて、何とかしてくれる。それが果たされるのであればいいということだろうと思います。その時にこの常駐義務ですけれども、旅館業法においては24時間フロントをしっかりと設置しなさいということでもありますけども、実態としてやっぱり夜間は人が少なくなったりというような対応をしていたりしますので、この常駐義務の中身というのが、例えば何時から何時までとか、何かそういうところまで決めるのかどうか。民泊の苦情というのは、その日その民泊に泊まる方々が、まず場所はどこかなということで、キャリーケースをガラガラすることが夕方ぐらいから始まって夜中にちょっと大きな声でみたいな夜間というところに集中するということもあるのかなということを考えると、この常駐義務の中で何をしっかりと守ってもらうのかなというところの強弱があるのかなということ。それと京町家に関しては他の論点でも出てくるんですけども、やっぱり京都市がとても大事になされるべきものでありまして、京都市に旅行者の立場で来る私も京町家が好きで、泊ってみたい、そこでお食事してみたいなど、色々思うわけでして、この大事な京町家に関するルールというのは、やはり別途、保存・活用の手厚い施策も採られるということですので、それと抱合せの総合的な京町家の施策の中で考えていくスタンスがとても重要で、この場合は京町はどうするっていう切出しで全部細かく決めていくのは難しいのではないかなというふうにも思っております。

(北村座長)

今、近隣要件に議論が集中しておるところであります。常駐、近くにいるとかその中にいるとか言いましても、17ページにあります通り、やってみたらいらっしゃらないということが多くと認識されておまして、それに対しては厳格執行だと。こうなっているのがこの建付けです。これを無理だというならば、そもそも禁止だと言わざるを得なくなってくる、そういうことになります。この辺りの折合いを、エリアによってどういうふうに付けていくのかということが、これからソフトランディング、厳格な規制を法の世界にソフトランディングする一つのポイントかなというように承りました。

市長、京町家について皆さん熱く語っていただきました。やはり京町家は一緒に扱えないよねということでしたが、ご認識いかがですか。

(松井市長)

これはまさに皆さん方のご議論をいただきながら、京町家の保全というのも我々京都市として非常に大切にしなければいけない形でありますし、それから具体的に京町家の場合、今おっしゃったようなことだと、きっとおかしいものが多いということなんでしょうね。ですからその一棟貸しというもの、そもそも管理者がそこにいないという前提になっているものについてどのような規制をするのか。一棟貸しのようなものをどれぐらい認めていくのか、どのような京町家に認めていくのかというようなことも含めて、本来は考えなければいけない話だと思ひまして、異なる法益をどう調和させていくのかという意味では、非常に大切な論点ですし、常駐、或いは隣接駐在というこの概念を、今先生方の中で言うと、どこま

で厳しく見ていくのか、少なくとも現状の駆け付け要件では不十分で、なかなか不安もあるという状況の中で、分かりやすいのは常駐ということで、そういうものも取り入れておられる自治体もある中で、それを京都の実態にふさわしい常駐義務というものを、どう解釈するかということではないでしょうか。まさにそれは、先生方のご意見を聞きながら、実務とも掛け合わせをどうしていくかということだと思います。

（北村座長）

苦情がやはり多いということですが、苦情が出される時間帯というところを把握してらっしゃいましょうかね。夜行ってもしょうがないから、翌朝まで待ってから役所へ電話するのは、キャッチャーミットにボールが入ってからバットを振っているみたいなものです。タイミングがずれているわけですね。そういうところにタイムリーに対応していただきたいという思いが、おそらく苦情者にはあるに決まっています。そういう関係でもうちょっと何か考えなきゃいけないことかもしれないと感じました。

（井上副座長）

確認ですけど、私の今の認識では、現状でも、早朝だろうと夜遅くだろうと、すぐに駆け付けられるようにしなきゃいけないと条例では決まっているように思うんですけれども。それで良かったですね。

（南部長）

はい、その通りです。

（井上副座長）

なので、それを緩くする方向に変えることはないのではないかと思います。

（北村座長）

夜は苦情を言っただけで駄目とか、そういうことは当然ありませんので、それはその通りです。ポイントはそれを受け止めて、きちっと対応できる仕組みが確保できるかどうか、現実問題としてリアリティがないことは決してできません。対応が無理であるならば、そうしたことに繋がるような活動それ自体を抑えていただかざるを得なくなってくる。これはそれによって被る迷惑のバランスで決まってくるということでありましょう。

（岡井委員）

住宅宿泊事業法の方は60日、180日という日数制限があるけれども、部屋ごとに決まっているので、例えば3部屋あればそのうちのどれか一つずつとしてしまえば、極端な話、3倍の日数まで可能になることなのかなと思います。近隣の住民からすれば、外国人が大きなカバンを持ってやってくる日数が何日なのかというところの方がおそらく重要かと思いますので、部屋ごとではなく、宿として何日営業というような縛りでないと、住民にとっては何日営業しているんだろうというような気持ちになるかなと思いました。

(北村座長)

これは法律の建付けの話になってまいります。この辺り、おそらく岡井委員がおっしゃったような議論というのは、観光庁の方でも恐らくはなされているかと思うのです。観光庁は今の話についてどういった整理をなさっているかお分かりですか。

(南部長)

現行、住宅宿泊事業法においては、マンションで言いますと一部屋ごとの届出というのが認められています。ですので、102号室、103号室という形で一つ一つの届出が行われるということが可能になっていまして、それが先ほどのご質問にありましたように、共同住宅一つで見ると、複数の者が届出できるので、結果としてその建物を見ると、365日することも可能というような形態、これはもうすでに認められている形ですので、その現状認識として案を作成しております。

(北村座長)

そういうことがあり得るということ。ここにどう切り込むのか。これはなかなか切り込めないのかというのは議論の余地があるのかなと思っております。

(岡井委員)

法律がそうなっていることに疑問を思っておりまして、では京都ではどうするのだろうかというときに、やはり第1種低層住居専用地域のようなところでは、もう少し厳しくするということも考えられるのではないかと思います。

(井上副座長)

閑静な住宅地に民泊ができるだけ入っていかないようにすることが大事だと思っておりますが、そもそも京都市の用途地域の区割りが他地域と異なっていると思います。例えば、西陣周辺の地域では、かつては家に機織り機があって家内工業をしていたので準工業地域になっているんですけど、今はもう普通の住宅地になっています。つまり、用途地域の区割りが現状と一致してないという面が京都市の場合があるので、住居専用地域を中心に規制すれば良いのかという疑問があります。19ページの表を見ると準工業地域でも6、7件の苦情があるというのはそういう事情ではないかと思います。なので、例えば袋路に規制する等、実情に寄せた形で規制しないといけないのではないかと思います。

(北村座長)

京都はなかなか複雑だからスペシャルなカスタマイズが必要だということですね。市長は公務で別の所へ行かれますので、感想等も含めて最後に一言お願いいたします。

(松井市長)

別の公務で、どうしても時間調整ができなくて申し訳ありません。まさに今日、委員の先生方から様々ご指摘をいただいて、何を守るのか、それから当然事業者に新たな責務を課する、或いは一定の制限を課すということになりますから、慎重な議論と、それから、やはり京都の事情や、或いは今法律の建付けの議論まで行くと、なかなか我々も今回の規制のあり方について相当要望したところでありますが、先ほど

の一つの建物に何個まで別々の事業者が申請していて、それがどうこうという話までしてしまうと、なかなか我々から言うと、ちょっとリーチの範囲外のものもありますし、また用途地域別の議論というのも、やっぱりまちの特性もあって、どこまでのことが現実にはできるのかということはあると思いますが、今日も含めて限られた時間とはなりますでしょうけれど、しっかりご議論いただいて、私としては、やはり京都のまち柄、これからのまち柄にふさわしい規制のあり方、そしてそれは現実を踏まえた規制のあり方を議論をしていかなければならないと思います。やはり従来のやり方で、建前的には駆け付け要件のようにワークすればいいんですけど、現実にはそれで近隣の方々から見て、なかなかワークしない。我々が施行体制を十分にしていくということでは解決しない問題について、どのような規制を課すのがいいのか。今日も残り30分ですがご議論いただいて、そしてまた次回もございますし、次回までに様々な論点も個別に委員の先生方にご提示して、できる限り、望ましい次のステップということ、これでどこまでの問題が、すべて100点満点で解決できるかはともかくとして、やはり今の現状、それから今後の見通しを踏まえれば、意義のある前進を我々は遂げなければいけないと思っております。異なる法益をどう調和させるかというのが我々としても一番悩ましいところではありますが、初回4月の第1回の議論でいただきました、そもそも住宅って何なのか、先ほど京町家の話がありました。京町家の構造を守ることも大事なんです、やはりそこにお住まいの方がいらっしゃって、そしてその地域が調和して様々なことを助け合いながら、お互いにお互いのマナーを守りながら、まちの生活は成り立っているんですが、ややこの民泊というのは、器として活用するのはいいんですが、そこにやっぱり人が常に建物或いは同じ町内にいらっしゃるわけではないところに、入れ替わり立ち替わり来られてしまうと、側としての京町家が守られていても、お互いの住宅地における生活のルールマナーまで含めて本当は京町家の価値ではないのかという根源的な議論を、第1回で委員の皆様方からご提示をいただきましたし、また様々な市民、或いはこの場にはいらっしゃらない有識者の方々からもそういうご意見も聞いております。その辺りを踏まえながら、何が一番現実的で、しかしこの京都のこれからのまち柄にふさわしい、新しい規制のあり方なのか、ぜひ忌憚のないご意見を引き続きいただければと思います。本当に今日は途中で中断する失礼をお許しいただければ幸いです。

（北村座長）

住宅の2文字には、物理的意味もあれば社会的意味もあるということで、両方とも考えていかなくちゃいけないというのがご趣旨であろうと思います。市長お疲れ様でした。

それでは残り30分。具体的な各論に入っておりますけど、引き続き議論を継続したいと思います。

（北島委員）

住専等の規制はさっきの駆け付けと違って、もう完全に営業しちゃいけないので、先ほどの駆け付けよりはやっぱり厳しい規制かなということは、当然規制する理由というか、インパクトを考えなきゃいけないと思っています。おそらく住専と工業地域、これは再度確認ですけど、今の京都市の民泊の数の中で住専や工業地域にあるものの割合というのはそんなに高くないという理解をしていますが、そこはまず間違いないですか。

（南部長）

はい。住宅宿泊事業が1,200強ありますが、その中で住居専用地域が141という数字で1割ちょ

つとというところで、少ないかなと思っております。

（北島委員）

特にこの実施期間制限、区域制限は法律にも書かれていて、あくまで合理的に必要と認められる程度と書いてありますので、やっぱりそこは考えた上で、こういう規制なのかなというふうに思っています。ここを規制しなきゃいけないんじゃないかというのを増やすというよりも、やっぱりある程度、こういう分け方もやむを得ないかなとは思いました。

（北村座長）

条例ではやっぱり一種の割切りをどこかでしないと前に進まないというのがございまして、またそれも条例ですから議会へ一部改正として出すわけです。議会の皆さん方になるほどそうだなと思っていただけのような立法事実といいますか、積上げというのが、この会議のひとつのミッションです。相場感も確かにあり、市長がおっしゃったようにやっぱり法律の枠内でやっていくということが前提であります。その中で市長の言葉を借りれば、意義のある前進をやっていくことがこの作業かと心得ています。

（矢ヶ崎委員）

用途地域の規制に関しては、こういうことかなという理解をしております。今、座長がおっしゃったように、ある程度割切りも必要だと。井上委員から、例えば住専と言いきれない西陣の例を出して分かりやすく教えていただきましたけれど、そういう京都の特性を考えると、やはりこの住専と工業地域におけるゼロ日規制、これに加えて、後半で提案がありますけれども、道路の幅員と遮音性、この二つの規制も併せてしっかりやっていくという抱合せの施策を採るのが京都としてはいいだろうなと理解を深めたところです。住居専用地域と工業地域についてはそうかなと思います。特に住居専用地域におけるゼロ日規制、これを既存施設には適用しないと書いてありますけれども、これもそれでいいのではないかなと考えております。

（岡井委員）

住居専用地域と工業地域、本来は旅館業というものが用途地域上可能ではないところでやっているというのは、規制してもいいのではないだろうかということはまず思います。その上で、先ほど井上委員から提案があった、用途地域と実際とがかなり乖離があるエリアがあるというのは、西陣の準工業地域もそうですけれども、京都の場合は実は中心部に商業地域が広いんですね。皆さんが想像する商業地域に実態がなっているのかというと、住宅街というか、住宅が建ち並んでいて、所々にお店がありますけれども、いわゆる商業地域ではないような場所もあるわけです。ですので、それを実態として、市民が平穏と静寂のもとでというような、エリアは静かで暮らしやすいところなんですけど、ただしよくよく見ると、商業地域や準工業地域ですというようなところをどう考えるのかというのは少し検討が必要なのかなと思います。ですので、一旦厳しくするのはこの用途で良いですが、更に必要があれば、その地域で民泊を受け入れるかどうかという判断が必要かと。後者に対しては、行政からこのエリアがそうですと言うのは難しいかなと思いますので、民泊による苦情があったエリアに対して、皆さんで本当にそれに向き合うのであれば、地区計画のようなものを地区で作っていく方法もあるかなと思いますので、そういう方法での規制が可能かなと思いました。

(北村座長)

この住宅宿泊事業法の仕組みは基本的には、都計法に書いてある用途地域を所与の前提としています。法律と異なる観点からやれる地域を条例で導入していくというのが、やれないわけじゃないんですけど、そうするとどうやって線を引くのかというように絶対になってきて、うまくいかないだろうと思います。そういう意味では、法律の仕組みを利用するというのは、それなりには合理的な規制をしつつ、京都の場合は一般的な建築基準法の用途地域を反映していないという特殊事情があるということで、どうしているのかということがあがるのは私も認識しております。地区計画まで昇華できれば、それはそれで結構です。まず、共同住宅の場合は約款でNGというふうにやるところはあるわけなんですけど、個々の住宅の場合は一方の合意形成という話になってきて、いつになるやらということもあります。おそらくそこまで待つてられないところで、今ある武器をどうやって最大限使って地域住民の方のご不安に対応していくのかというのが、この条例のとりあえずのミッションかなと心得ているところでございます。

(北島委員)

少し話題になっているこの1.5メートル未満の話なんですけど、実際これを届出住宅で抽出したときのインパクトがまだちょっと分かり切れてないんですけど、現状の民泊で、こういう細い路地の中、届出住宅って結構な数なのか、もしくは最近の届出はどの程度あるのかっていうことは分かったりしますか。

(南部長)

住宅宿泊事業法で言いますと、現在1,216の届出があるんですけど、1.5メートル未満のものは49件、4%でございます。

(北島委員)

すごく少ないということが分かりました。これもそれなりの規制なので、もちろん簡宿と合わせるという名分はあるんですけど、もうちょっとインパクトとのバランスを取りながら考えなきゃいけないかなと思っております。

(北村座長)

京都は、本当に京都に住んでいない人にはリアリティが湧かないようなすごい状態です。しかしこの住宅宿泊事業法は全国を見て作った法律で、別に京都にカスタマイズした法律はありませんから、京都ではうまく合わないというところが当然たくさん出てきます。そうすると京都市が住宅宿泊事業法に合わせるというよりも、住宅宿泊事業法の方が京都に合わせてもらわないといけないということになってまいります。さはさりながら、京都市議会は国会ではありませんので、法律改正できません。最低限のところ、この住泊法に基づく条例、或いはまた違った形での条例化ということで、京都市ができることを使って、なるべく目的に近づいて行こうと、そういうふうなことかと思っております。また今日お示しいただいた内容、それ自体はかなり固まりつつあるものもあれば、もう少し議論が必要だというふうに自認されているところもあります。次は11月でありますけども、私たちとしても、認識を踏まえて議論を進めてまいりたいと思っております。それでは、ご発言なかった論点もあろうかと思っておりますので、引き続き意見交換をしましょう。

（井上副座長）

路地についてですけれども、まず、1.5メートル未満で分けることへの疑問があります。つまり今回の調査では1.5メートル未満での苦情が多かったということですが、2メートルになったとたんに苦情が減るとは肌感覚で思えないです。袋路については幅員による規制ではないかと思います。それも24ページの写真だと、路地の入口のところで幅員を測っていますが、22ページの表では苦情が寄せられた「施設の前面」幅員となっています。ちなみに路地の幅員は、1本の路地の中でも変化しますので、全面の路地幅がたまたま1.5メートル未満の施設は規制されて、隣の敷地で全面の路地幅が少し広がっているならばOKということにもなりかねません。調査では路地入口と施設前面のどちらの数値を採用しているのか分からないんですけども、むしろ形状で、つまり袋路かそうでないかで分けた方がすっきりするのではないかと考えています。

そもそも前回も申し上げたと思うんですけども、路地は私有地であることの方が圧倒的に多いのです。私有地の中を、自分たちの敷地の中を勝手に観光客が通っていくような感覚が多分あると思います。袋路にお住まいの方達は特に、路地もプライベートな空間と認識されていて、例えばこれまで宅配業者さんに玄関前に置き配をお願いしていたのに、知らない人たちが出入りすることで一気に不安になると思うので、やはり、路地に関してはむしろ形状の方が大きいのかなと、住んでいる方たちの感情として感じます。

（北村座長）

確かにスカッとした路地がどん突きまでいっているというのは、モデルとしてはあるわけです。この辺りの整理をどうしていくのかというのも、重要なご指摘かというように思いました。この辺りは今まとめていらっしゃる最中であろうかと思いますが、ゼロ日規制ほどの熟度を持っては出てきていないと認識しておりますが、井上委員のご指摘に対してポイントがあればお願いいたします。

（岡田部長）

路地につきましては、幅員による規制を提案させていただいておりますけれども、井上委員ご指摘のとおり形状であるとかその辺りも含めて、引き続き検討をさせていただきたいと思います。

（北村座長）

全体からすれば件数はそれほど多くはないですが、やはり、安全性との関係では一番懸念されるものでございますので、きちんと条例の文言に落とさないと話が始まりません。その中で詰め切れるのか詰め切れないのか、ある程度の見極めが大事なかと認識しているところです。それでは他の論点について、いかがでしょうか。

観光庁の方、或いは厚生労働省の方も同じかもしれませんが、住宅宿泊事業法の記述と簡易宿所に関する旅館業法の記述、でこぼこであるんじゃなくて合わせていきましょうという方向です。簡易宿所は旅館業、住宅宿泊事業法はあくまで住宅だということで、21条で何が何でも住宅とみなすことがスタートラインだったのですが、やはり10年やってくると、そういう牧歌的な運用はなかなか難しくなっている。まずは中央政府の方もそれは当然だなと思っているようにも見えるのですが。

（南部長）

冒頭3ページにもありますように、この宿泊事業が大きなくくりで言いますと、やはり国の方も、地域の実情を踏まえてしっかり守っていく必要があるだろうというところから、こうした通知が出ているということで、少し方針転換というのがあるなど実感をしておりますし、力強いものが出てきたなと思っているところです。我々としてはここにお示ししているとおり、住宅宿泊事業であっても、実際営業しているスタイルを考えると、宿泊事業と言って差し支えないんじゃないかなと考えております。

（北村座長）

それは非常に重要な認識であります。立法事実を構成するコアなところかなと認識しております。住宅だからということで、結構なところが緩和されて適用除外されているということでスタートしたところ、簡宿もそういう面がありますけれども、やって転がしてみると、なかなかそうではないところがある。ある意味で、向こうに踏み切った振り子をこっちの方へ戻してやるというのが、全国の最近の条例傾向であろうかと思えますし、おそらく京都市は予算も使って調査をされましたので、非常に丁寧な作業をなさっているなど私自身は感じているところです。ですので、我々のサポートを生かしていきたいなと思えます。

（井上副座長）

路地について、また別の視点での意見ですけれども、現在の不動産価格という視点で見たときに、通り沿いと比べると圧倒的に路地の中の物件は価格が安いわけです。それは、建替えできないからということなのですが、そのときに、民泊の規制がこれからどんどん厳しくなっていけば、当然これから入っていくと思う事業者さんは安い価格の物件に流れていきます。宿泊施設の価値というのは、一般の不動産価格とは異なり、通り沿いか路地沿いかということよりもむしろ、観光地との距離や駅からの距離等の利便性で決まっていくので、路地の中の安価な物件を買って、そこを活用した方が、規制が厳しくなればなるほど元を取りやすいというふうに働いていくのではないかなという気がいたします。

一方で、路地内の不動産価格が安いということは、京都市民からすると住宅として購入しやすいということでもあります。若い家族が京都市内に住めるように、むしろ住宅として守るべきなのではないかと思えます。ここの検討会議の範囲を超えた意見だと思うんですけど、路地全体の住宅を今後どのように活用していくのかというのは、もっと大きな視点で検討していただきたいと思っています。

（北村座長）

私たちの手に負えないミッションになりますけど、市長に聞いておいて欲しいことでありました。そういうところこそ、若い人たちの居住の可能性が眠っているじゃないかという話でした。

（矢ヶ崎委員）

28ページが一番下、その他検討中の規制ということで、常駐職員が満たすべき要件の導入ですが、やっぱり海外の方が民泊に非常に乗り出してきていて、常駐ということになると、外国人の方々も担当されるのかなということだと思うんですけども、この項目がここに入っていますけれども、何かバックデータのような、或いはこういう状況を非常に危惧していますというような、そういうところがありましたら教えていただきたいと思えます。

(南部長)

営業者は、説明会のときには一定お話をさせていただけるんですけども、実際その常駐、或いはその管理人という方々がどういう形態でご契約されているのか分かりませんが、そこにいらっしゃる方に苦情と言いますか、何とか対応して欲しいということを申し上げたときに、日本語で申し伝えるんですが、コミュニケーションや対話ができないといったことに対する不安だとか、即座に対応していただけないという事例をお聞きしている観点から、こうした内容もご提示させていただきました。

(矢ヶ崎委員)

あとは日本語要件というものが具体的に要件になるのか検討ということだと思います。最後にひとつコメントと言いますか、意見といいましょうか、地域と共生した良質な民泊、29ページ、30ページに記載がありますけれど、私はこれも大変重要な論点だと思っております。ルール違反の違法民泊、無届けを含めてしっかり取り締まる。BとCの境界線をはっきりして、適正な民泊とは何なのか。要するに法律やルールを守っている民泊とは何なのか、こういうところがこれから明確になっていくということなんですけれども、加えて、やはり京都らしい魅力ある民泊というのもしっかりされている方がいらっしゃいます。こういう方向の民泊は京都はとてもいいと思っているんですというような、市民の方々、事業者の方々のイメージを作っていただく。そういうイメージを誘導するという意味でも、良質な民泊というものについて、認証なのか表彰なのか分かりませんが、30ページにあるような何か判断基準を決めて、こういうところがいいところなんだということを知らしめていくということはすごく大事なのかなと思っております。客観的な判断がなかなか難しいということも非常によく分かりますが、30ページの表の下から2つ目の京都観光モラル。これはまず自分でこれを守りますという宣言をして、そこから優良事業者が選ばれていくということです、これに民泊を入れていくことをしっかりやっていくということが、まず第一歩なのではないかなと思います。事業者がまず自分で京都観光モラルを守るんですって宣言をするところが非常に良いと思っています。加えて、別紙の資料に事業者からの意見聴取ということで非常に細かく、良い内容をまとめていただいて、これを拝読しておりますと、多くの業界団体、特に民泊関係の業界団体から、良き民泊があるのでそれをしっかり認知してほしいということも要望として出されていると思います。できれば、業界団体の皆様方と話し合っていて、業界団体は業界団体なりに判断基準を持って良い民泊を認証していくという業界の制度を作っていただけないのかということも、話し合いの余地はあるのではないかなと思います。利用者ニーズから見て非常に良い民泊ということについては、業界の意見も聞いてみたいところです。

(岡井委員)

ちょっと話が戻ってしまうのですが、先ほどの路地の件で、もともと簡易宿所はだめで、届出住宅がOKというのは、例えば何か災害が発生したときにも、どこに逃げればいいのかというようなことを、日頃からそこに住んでいる人がしっかり分かっているのも、住宅については認めるということだと思うんです。そういう趣旨からすると、やはり路地は1.5メートルかどうかという議論はもちろんあるかもしれませんが、基本的には、路地において民泊を規制するというのは、当然すべきことだと思っております。特に路地空間というのが、やはり私的空間的に使われるようなことがあるというようなことを考えると、その路地を利用する方々が懸念を抱くというのはもっともなのかなと思います。今日の全体的なワーキングとしては、とにかく違法な民泊を徹底的に排除していくということは絶対にやらなければい

けないので、その中で先ほどもありました、29ページの地域と共生した良質な民泊というところで、これが手本になって、地域としてもこういうものが出来たから良かったんだよというような、何でもかんでも条件を満たしたらOKというような杓子定規的にやるのではなく、周辺からも聞き取り調査じゃないですけれども、変なお客さんが泊まって、例えば騒音で問題が発生することはあるかもしれないけれども、しっかり連絡すればちゃんとすぐに来ていただいて対応できて、常に地域に寄り添うような姿勢があるというような、そういうところを特別に認定する、そういったところを理想的なものとして目指していただくというような、そういう形がいいのかなと思います。

（井上副座長）

私も矢ヶ崎委員と岡井委員が言われたような、ちゃんとルールを守らない不適正な民泊事業者をどうやって排除していくかが第一歩だと思います。今回は議題として取り上げられませんでした。ペナルティの強化の仕方をもうちょっと考えられないかと思っています。先ほど全部京都市がチェックするのは難しいみたいなご意見があったと思いますが、ペナルティが厳しければ、事業者はそのペナルティを受けるのが嫌だから事前にちゃんと守るというふうに自然になっていくと思います。それを守らない、京都市が何度も何度も指導しても守らないということは、やっぱりペナルティが甘いんじゃないかっていう懸念もありますので、やっぱりその辺の見直しもするべきかと思っています。

（北島委員）

ペナルティについては条例ではできることとできないことがあって、むしろこれ以上できないから、今こういう議論になっているのかなと私の方では認識しています。大前提として今日市長がおっしゃっていた通り、まだまだ観光客が増え、日本国としても外国人の数の目標を高めて変えていません。そうなったときに今の現状だとしんどいというよりは、この後もっと増えるといったときに今これだけ苦情が来ている問題があるから、これを何とかちょっと未来のことも考えながら止めなきゃいけないのかなと思っています。

あとは最後ですが、今良質な民泊という話が出ましたが、京都基本構想とか、京都観光・MICE 振興計画等色々ある中で、私としては、むしろこういう民泊はウェルカムなんだっていうようなものを掲げるぐらいでいいのかなと。認定制度という、いろんな面もあるので、変に認定というよりは、こういうことを京都は望んでいますということをまずは指し示すというのが、今回はいいのではないかと私個人としては思っています。

（北村座長）

緩めたものを後で締めるのは難しいです。締めたのを後で緩めていくという方がいいに決まっているのですが、そういうふうにしてこなかったのが、この法律の10年ということでありました。これからまだずっと続くとすれば、京都市として早めにその方向を示していくことが、今回の会議です。

お約束をいただいた時間、やや過ぎてしまいましたが、これで本日の議論は全部終了いたしました。

（以上）