資料２

地域の実情を踏まえた民泊規制案

令和８年度　第３回京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議

目次

1　民泊規制の考え方
2　市民等からの意見
3　監視指導状況と苦情施設数
4　事業者等からの意見
5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子
6　今後の進め方

1　民泊規制の考え方

【基本の考え】（第２回検討会議からの再掲）

○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**

2　市民等からの意見

● アンケート調査の結果

近隣アンケート
- 民泊の規制強化を望む声　７０％
- 常駐を望む声　５７％

無作為抽出アンケート
- 民泊の規制強化を望む声　８４％
- 常駐を望む声　６８％

● 議会に対する請願・陳情（令和４年度～令和８年９月末）

民泊規制を強化する条例の制定を求める請願や、既存の民泊に対して運営を見直すよう指導することを求める陳情など、民泊関連で請願４件（令和６年度：２件、令和７年度：２件）、陳情１２件（令和７年度：９件、令和８年度：３件）が出された。

● 議会からの意見（意見書・決議）
- 住宅宿泊事業法の改正を求める意見書（令和６年１１月市会）
  （住宅宿泊事業法を改正し、条例委任の範囲を拡大するとともに、許可制を導入することを国に求めるもの）
- 第一種低層住居専用地域における届出要件や運用の厳格化を求める決議（令和６年１１月市会）
  （第一種低層住居専用地域で家主居住型の施設運営がなされるよう京都市に検討を求めるもの）
- 旅館業法の改正を求める意見書（令和７年９月市会）
  （旅館業法を改正し、条例への委任範囲を拡大することを国に求めるもの）

→ 市民等から、民泊に関する規制強化を望む声が多く寄せられている。

3　監視指導状況と苦情施設数

民泊事業者に対する監視指導の状況と苦情施設数は以下のとおり。

＜行政処分件数＞（令和８年９月末時点）

令和８年４月以降、業務停止を含む行政処分を３３施設に対して発出
（行政処分の総件数は、業務改善命令６２件、業務停止命令７件、過料処分７件）

＜抜き打ち検査＞（令和８年９月末時点）

令和８年４月以降、面接の実施や駐在に関する抜き打ち検査を実施したところ、１７３施設中１５０施設（８７％）において、面接義務又は駐在義務の違反が認められた。

＜苦情施設数＞（平成３０年度から令和７年度末まで）

本市に寄せられた簡易宿所・届出住宅に対する苦情件数は２，５１２件であり、
これを施設数ベースにすると１，４７６施設（対象施設不明分は除く。）

苦情が寄せられる施設や法違反が疑われる施設は全体のうち一部のみに偏在しているものではない。むしろ不適正な運営により処分に至っている施設は氷山の一角である。
また、対応には一定の行政コストがかかることから、適正化に当たっては、監視指導の強化と規制強化を両輪で検討していくべき。

3　監視指導状況と苦情施設数

【民泊関連業務に係る行政コスト】

京都市では、平成２９年の住宅宿泊事業法の成立以降、市民生活を最重要視し、全国一厳しいと言われる条例の制定をはじめとしたルールの設定や徹底した違反指導により民泊の適正な運営の確保に取り組んできた。

①民泊関連業務に要した費用（令和７年度）

事業内容等	行政コスト（概算）
「民泊」対策事業	7,700万円
人件費	2億200万円
合計	2億7,900万円

②民泊関連業務に要した費用（平成２９年度～令和７年度累計（９年間））

事業内容等	行政コスト（概算）
「民泊」対策事業	6億1,300万円
人件費	19億7,600万円
合計	25億8,900万円

※　①②ともに百万円未満は四捨五入

直近の令和７年度には2億7,900万円を費用として支出

また、平成２９年度から令和７年度までの９年間で、25億8,900万円を費用として支出（年平均2億8,800万円）

このほか、令和８年４月から「特別調査チーム」を立ち上げ、民泊施設における駐在義務違反の監視・指導体制を強化するための人員を拡充

住宅宿泊事業法の成立以降、民泊の許可・届出に関する業務や不適正な運営に対する監視・指導業務等、民泊関連業務に多くの行政コストを支出

4　事業者等からの意見

第２回検討会議以降、民泊の事業者等から、主に以下の意見が寄せられた。

- ごく一部の施設に起因する問題を理由に、全施設一律に規制を課すべきではない。
- 適法に営業してきた既存施設への新たな規制の遡及適用は、事業者の信頼利益や法的安定性を著しく損なうため、原則として適用除外とすべき。
- 京町家保全の観点から、京町家認定を受けている既存施設は常駐対象外にすべき。
- 地域と共生した良宿への救済策を定め、良宿が退場することなく市民生活との調和を確保すべき。
- 不適正な運営を行う悪質な事業者には厳正に対処すべき。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

【規制強化の主な方向性】（第２回検討会議からの再掲）
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

不適正な運営を行う民泊の増加に伴う、近隣トラブル及び地域コミュニティの維持への支障に対して、市民等や事業者からのお声、監視指導状況等を踏まえ、以下のとおりの規制骨子とする。

○　近隣トラブル
＜規制内容＞
1　原則、全ての施設内又は近隣建物への常駐義務を課す　旅館　住宿
2　住居専用地域及び工業地域のゼロ日規制／立地規制を実施　住宿
3　幅員１．５ｍ未満の路地において、ゼロ日規制を実施　住宿
4　長屋の一部を民泊とする場合に、界壁の遮音に関する規定を設定　旅館　住宿
5　保全を図るべき京町家に関する個別の規制のあり方　旅館　住宿
6　条例の基本理念等に即した運営に取り組む既存施設への配慮　旅館　住宿
7　その他の規制等について　旅館　住宿

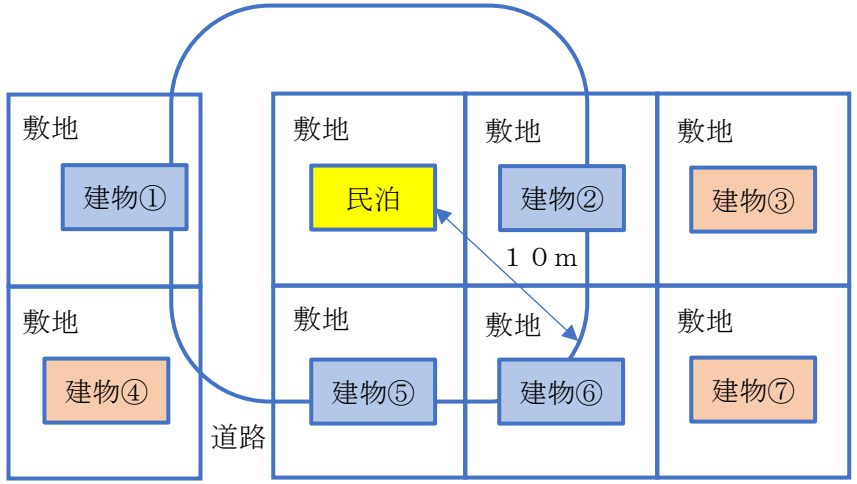
○　地域コミュニティの維持への支障
その他、地域単位でのよりきめ細やかなエリア規制が必要となる場合は、引き続き、地区計画、建築協定により対応。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

1　常駐義務

旅館　住宿

ルール骨子（案）	・簡易宿所、届出住宅いずれについても、原則、施設内又は近隣建物への常駐義務を課す。 ・近隣建物とは、宿泊施設が存する建築物の境界線からの水平距離が１０メートルの範囲内にある建築物とする（現行条例の近隣住民の範囲を参考）。 ・既存施設においても、原則、相当の経過措置期間後に適用する。 【参考】平成３０年の条例改正時（１０分以内の駆け付け義務（現行ルール））には１年９箇月間の経過措置期間を設定。 ・京都市の既存施設の場合、民泊相当の簡易宿所の７７％が施設内部に駐在していない施設であり、また、届出住宅の８１％は家主不在型である。
現状の課題	・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。 ・京都市内における民泊の苦情の多くは駐在義務が果たされていないことに起因し発生している。（簡易宿所で全体の８５％、届出住宅で全体の８８％）



＜近隣建物の考え方＞

左の図において、近隣建物とは民泊から１０ｍの範囲内に位置する建物①、建物②、建物⑤及び建物⑥のことを指す。（建物③、建物④及び建物⑦は近隣建物に該当しない。）

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

1　常駐義務

旅館　住宿

直近の国の動き	＜旅館業法に関するＦＡＱの改定（令和８年６月１２日厚生労働省）＞ →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。 ＜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）＞ →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。
第２回検討会議における御意見	・施設内常駐させることで客室との間のセキュリティを担保できず、低価格帯の宿となり、かえってトラブルを引き起こさないか心配。施設内か隣接建物しか認めないことが適切なのか疑問。 ・対応者の居場所が明確で連絡が付けば、必ずしも施設内か隣接建物でなくても良いのではないか。 ・取締りの限界もあるのでは。夜間の騒音を行政がリアルタイムで確認することは困難。 ・市民の不安解消のためには現場に誰かが常駐して対応できる体制が必要。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

2　住居専用地域及び工業地域のゼロ日規制／立地規制

住宿

ルール骨子（案）	・住居専用地域及び工業地域での住宅宿泊事業の新規の営業を制限（ゼロ日規制）又は立地を制限する。 ※　民泊（旅館業法と住宅宿泊事業法）の一体的な規制 ・規制手法は、住宅宿泊事業法及び/又は都市計画手法を用いる。 ・既存施設には適用しない。 ・仮に京都市の既存施設に当てはめた場合、届出住宅のうち１４％が対象となる見込み。
現状の課題	・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。 ・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件と他の用途地域と比べて最も多い。 ・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一方で、住宅宿泊事業を行うことは可能であり、一体的な規制を図れなくなっている。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

2　住居専用地域及び工業地域のゼロ日規制／立地規制

住宿

直近の国の動き	＜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）＞ →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。 ・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。 ・定住人口や地域コミュニティー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。 ・まちづくりの観点から都市計画（特別用途地区など）により、届出住宅に対する立地規制を実施することも可能
第２回検討会議における御意見	・旅館業ができない住居専用地域、工業地域は規制すべき。一旦は用途地域で区切って、必要な場合は地区計画を活用することも考えられる。 ・既存施設に適用しないことは良いと思う。 ・住居専用地域のゼロ日規制は厳しい規制ではあるが、法の趣旨に基づきやむを得ない規制であると考える。

＜検討課題＞
・工業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０．７件であることから、住宅宿泊事業法における「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と言うための立法事実は乏しい。
・都市計画的な観点からも、施設数は、全体件数のわずか３．５％（４３／１，２１６件）であり、現時点において、工業地域における産業用地の確保や操業環境の確保に支障が生じている、あるいは、今後生じる可能性があるといった規制の必要性の立証が困難。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

住宿

2　住居専用地域及び工業地域のゼロ日規制／立地規制

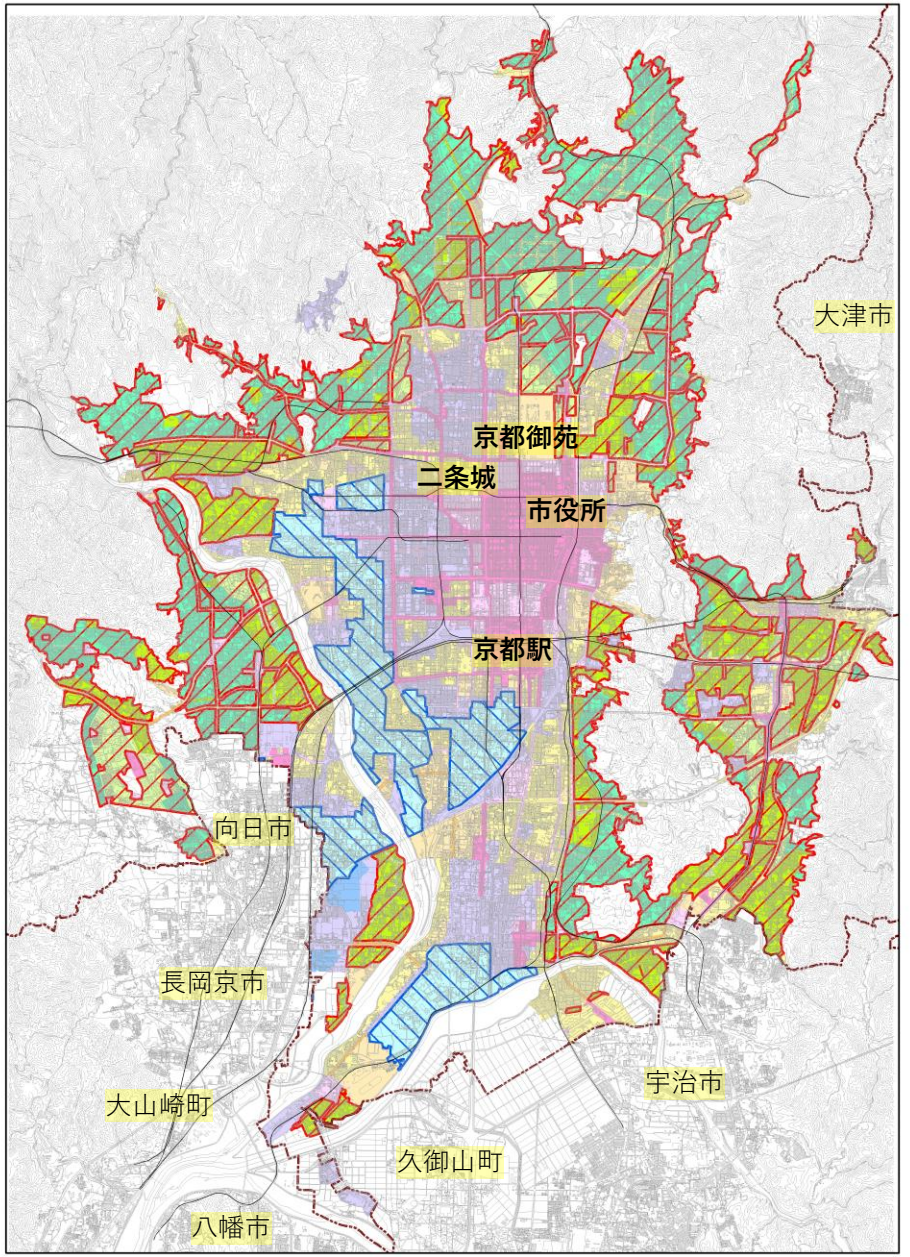
当該規制の対象となる用途地域（面積ベース）

- 第一種低層住居専用地域（市街化区域のうち２３．６%）
- 第二種低層住居専用地域（市街化区域のうち０．１%）
- 第一種中高層住居専用地域（市街化区域のうち１４．３%）
- 第二種中高層住居専用地域（市街化区域のうち５．７%）

住居専用地域の面積割合
→ 市街化区域のうち４３．７%

- 工業地域（市街化区域のうち８．７%）

住居専用地域＋工業地域の面積割合
→ 市街化区域のうち５２．４%



5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

住宿

３　幅員１．５ｍ未満の路地におけるゼロ日規制

ルール骨子（案）	・幅員１．５ｍ未満の路地にのみ接する敷地に立地する場合（施設から道路に至るまで全長にわたり有効幅員１．５ｍ以上確保できない場合）、新規の営業を制限する（ゼロ日規制）。 ・既存施設には適用しない。 ・仮に京都市の既存施設に当てはめた場合、届出住宅のうち４％が対象となる見込み。
現状の課題	・幅員１．５ｍ未満の袋路等において、民泊１００施設当たりの苦情件数が多い。 ・簡易宿所は、建築基準法の規定及び本市の取扱いにより、幅員１．５ｍ未満の袋路等では建築できない一方、届出住宅については同様の規制がなく、一体的な規制を図れなくなっている。
直近の国の動き	＜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）＞ →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。 ・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。 ・定住人口や地域コミュニティー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。
第２回検討会議における御意見	・京都のまちの実情を踏まえると用途地域により区分した立地規制だけでは十分でなく、路地の規制をセットで行うことも必要。 ・幅員だけではなく、袋路といった形状の要素での規制も検討すべき。

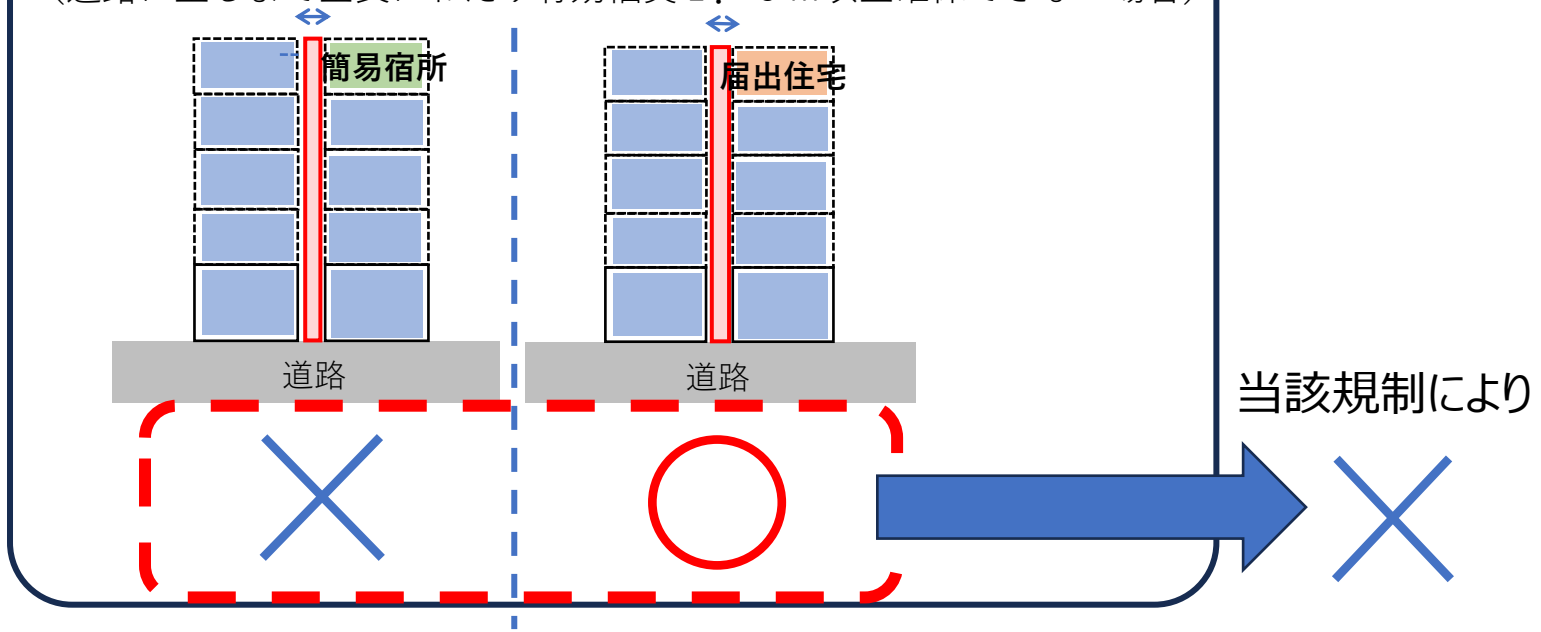
5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

住宿

3　幅員１．５ｍ未満の路地におけるゼロ日規制



（現行のルール）
路地の**幅員**が**１．５ｍ未満**の場合
（道路に至るまで全長にわたり有効幅員１．５ｍ以上確保できない場合）



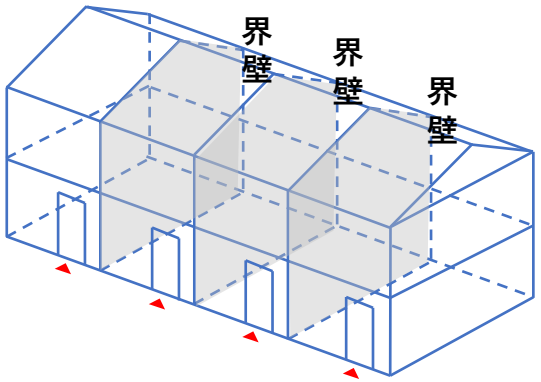
【第２回有識者会議における委員からのご意見】
幅員だけではなく、袋路といった形状の要素での規制を検討すべき
【検討の結果】
幅員１．５ｍ未満のゼロ日規制に加えて、袋路といった形状による規制の必要性を裏付けられるような結果は得られなかった。
一方で幅員１．５ｍ未満の路地を規制することで、袋路についても一定の手当が可能と考える。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

４　長屋の遮音規制

旅館　住宿

ルール骨子（案）	・長屋の一部を簡易宿所（用途変更）、届出住宅とする場合、界壁の遮音に関する規定（建築基準法第３０条と同等）に基づく防音構造の設置を義務とする。 ・既存施設にも一定の遵守を求めていく。 ・仮に京都市の既存施設に当てはめた場合、簡易宿所の２８％、届出住宅の１１％が対象となる見込み。
現状の課題	・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。
直近の国の動き	＜旅館業法に関するＦＡＱの改定（令和８年６月１２日厚生労働省）＞ ・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。
第２回検討会議における御意見	・京都のまちの特性を踏まえると、用途地域の規制に加えて、幅員や長屋の遮音性といった規制を合わせて行うのが良い。



（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。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

旅館　住宿

5　京町家の保全に関すること（施設内又は近隣建物への常駐義務の例外）

・京町家は、先人たちが日々の暮らしの中で大切に育み、紡いできた貴重な財産であり、京町家の保全・継承は、京都の魅力そのものを守るという、極めて重要な意義がある。

・京町家での施設内又は近隣建物への常駐義務化は、伝統的な内部空間の改変を招くおそれがあるほか、民泊での活用が困難となった場合に空き家化・解体の進行が懸念されるなど、保全における影響が大きい。

・「市民生活と観光の調和」を図ることを前提に、「京町家の保全」という公益を損なわないよう、現行の１０分・８００mの駆け付け要件を維持する特例措置を講じる。

＜特例措置の骨子（案）＞

- 対象施設
  京町家条例に基づき指定する「重要京町家」※

※　趣のある町並みや生活文化を特徴付ける象徴的な京町家で市民や地域の方々にとって貴重なものを市長が指定するもの。

- 特例措置の内容
  施設内又は近隣建物への常駐義務 → ①１０分・８００m以内の駆け付け（現行ルールの維持）
  ②ＩＣＴ機器※を活用した厳格な管理体制の構築

※　ＩＣＴ機器のイメージ

出入口カメラ



騒音計



データ保存



5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

6　既存施設への配慮

旅館　住宿

既存施設のうち、前掲の本市の基本の考え方（京都基本構想、新京都戦略及び京都市の宿泊政策の考え方（京都観光・MICE振興計画2030））や、旅館業法・住宅宿泊事業法に係る本市条例の基本理念に即した運営に取り組んでいる事業者には、施設内又は近隣建物への常駐義務を課すことについて、特例的に一定の配慮を行うことを検討。

＜参考：本市条例に掲げる基本理念＞
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
第３条　旅館業は、次に掲げる事項を基本理念として適正に運営されなければならない。
⑴　旅館業は、（略）国内外から本市を訪れる宿泊者をあたたかく迎える心を持って運営されなければならないこと。
⑵　旅館業は、宿泊者及び市民にとって安全かつ安心なものとなるよう運営されなければならないこと。
⑶　旅館業は、地域の生活環境との調和に配慮して運営されなければならないこと。
⑷　旅館業の運営を通じて宿泊者と市民との間の交流の促進が図られるとともに、伝統的な建築物により形成される文化その他の京都固有の文化の継承及び発展が図られるべきこと。

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
第３条　住宅宿泊事業は、次に掲げる事項を基本理念として適正に運営されなければならない。
⑴　住宅宿泊事業は、（略）国内外から本市を訪れる宿泊者をあたたかく迎える心を持って運営されなければならないこと。
⑵　住宅宿泊事業は、宿泊者及び市民にとって安全かつ安心なものとなるよう運営されなければならないこと。
⑶　住宅宿泊事業は、地域の生活環境との調和に配慮して運営されなければならないこと。
⑷　住宅宿泊事業の運営を通じて宿泊者と市民との間の交流の促進が図られるとともに、伝統的な建築物により形成される文化その他の京都固有の文化の継承及び発展が図られるべきこと。

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

旅館　住宿

7　その他の規制等

⑴　定期的な報告書の提出

今年６月に厚生労働省のＦＡＱが改定され、「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可能」であることが明記されたことを受けて、当該内容を具体化し、報告書の提出を求める。

⑵　常駐職員が満たすべき要件として日本語要件の設定

営業者は、近隣住民からの苦情・問合せ又は関係行政機関からの指導等に対し、円滑なコミュニケーションを図る観点で、日本語を用いて適切な対話・応答を行うことができる者を求める。

⑶　その他規定整備

その他、規定の整備を実施予定（常駐職員の連絡先の表示義務等）

5　地域の実情を踏まえた民泊規制骨子

（参考）その他、地域単位でのよりきめ細かな立地規制

旅館　住宿

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

（地区計画、建築協定による規制の事例）（令和８年９月末時点）

制度	地区名	用途地域	民泊の制限状況	
			簡易宿所	届出住宅
地区計画 （計３地区）	西京桂坂地区	第一種 低層住居専用地域	（用途規制で不可）	地区計画で不可
	祇園四条地区	商業地域	大半のエリアにおいて、地区計画で制限※１	地区計画で不可
	四条通地区	商業地域	地区計画で制限※１	地区計画で不可
建築協定 （計３０地区）	西京区桂坂地区ほか （２０地区）	第一種、第二種 低層住居専用地域	（用途規制で不可）	建築協定で不可
	上京区一松町地区ほか （５地区）	第一種、第二種 住居地域	建築協定で不可	建築協定で不可
	中京区夷子町・松屋町地区、東山区古門前通元町地区ほか（５地区）	準工業地域、商業地域 ※２	建築協定で不可※３	建築協定で不可※３

※１　大半の地域で、ホテルと同等以上の客室面積を求めており、民泊用途の簡易宿所は実質的に立地不可
※２　住居系用途地域ではないが、エリア内の「住環境に配慮」する観点から民泊を規制
※３　東山区古門前通元町地区は管理者常駐のみ立地可

6　今後の進め方

（想定スケジュール）

○１１月中　　パブリックコメントの開始（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