民泊の定義とルール

京都市では、市民と宿泊客の安心安全及び地域住民により形成されてきた生活環境との調和の確保を大前提に、京都ならではの「おもてなし」の提供と持続可能な宿泊環境の整備に寄与するため、民泊の適正な運営等にかかる独自のルールを策定しています。

民泊とは？

京都市では、「主としてインターネットの仲介事業者を介し、本来宿泊施設ではない住宅等の全部又は一部を宿泊場所として、旅行者に有料で提供する宿泊サービス」を「民泊」と定義しています。民泊には、住宅宿泊事業法に基づくものと、旅館業法に基づくものがあります。

住宅宿泊事業法

- 年間 180 日(泊)を上限に営業が可能（住居専用地域（下表※）を除く）
- 事業実施は自治体への届出制
- 営業地域に制限なし

居住者が自ら管理する 家主居住型施設	居住者がおらず管理者が管理する 家主不在型施設
・戸建て住宅（京町家を含む） ・共同住宅	

旅館業法

- 営業日数の制限無し
- 事業実施は自治体の許可制
- 営業地域に制限あり

（住居専用地域などは不可）

ホテル	旅館

簡易宿所

住宅を用途変更した簡易宿所	宿泊用に建てられた簡易宿所
・京町家（一棟貸し） ・農家民宿　など	・カプセルホテル ・ホステル　など

この他、民泊営業には建築基準法令・消防法令への適合が必要です。

民泊の適正な運営に関してのルール（概要）

（「住宅宿泊事業法及び関係政省令」、「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」、「旅館業法及び関係政省令」、「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」に基づいています。）

標識の掲示・苦情への対応（緊急連絡先の開示）	住宅宿泊事業法に基づく営業を開始した民泊は、公衆の見えやすい場所に法で定められた標識を、旅館業法に基づく民泊は、宿泊者が容易に宿泊施設と識別できる看板等を掲示しなければなりません。 標識のない民泊は違法です！ また、施設の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについて、適切かつ迅速に対応しなければなりません。 住宅宿泊事業法に基づく届出がされた住宅に掲示される標識（12㎝X17㎝）⇒（事業の形態により、掲示する内容が異なります。）
消防法令への適合、避難通路の確保	届出（又は許可申請）の際に、消防法令に適合している旨の消防署が発行する書面や、道路などに通じる避難通路が確保されている状況を示した図面等の提出が必要となります。
宿泊者への面接の実施と地域の生活環境の悪化を防止するための事項の説明	事業者は、原則、施設の内部での面接により、宿泊者の人数と本人の確認を行わなければなりません。 また、事業者は、宿泊者に対して、騒音やごみ、火災等に適切に対応するための必要な事項や町内会と取り決めた事項を説明しなければなりません。
ごみの取り扱い	民泊から出るごみは、「家庭ごみ」として京都市の収集に出すことはできません。事業活動から生じる廃棄物「事業系廃棄物」として、事業者自らの責任で適正に処理しなければなりません。
住宅宿泊事業法における家主不在型民泊	住宅宿泊事業者には、住宅宿泊管理業者への管理委託が義務付けられています。 住宅宿泊管理業者等は、民泊に人を宿泊させる間は、その施設内に駐在するかその民泊からおおむね１０分以内に駆け付けられる範囲に、現地対応管理者を所在させなければなりません。
※住宅宿泊事業法における住居専用地域の民泊	都市計画法第８条第１項第１号に規定する住居専用地域では、**１月１５日の正午から３月１６日の正午までに限り営業が可能です。**（ただし、家主居住型や京町家を活用した事業で現地対応管理者を市が認める範囲に設置する等の要件を満たす場合には、この限りではありません。）

上記以外にもさまざまなルールがあります。民泊ルールに関することは、保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センターまでお問い合わせください。
・住宅宿泊事業法に関すること　ＴＥＬ：０７５−７４８−１３１３　ＦＡＸ：０７５−７４８−１７１７
・旅館業法に関すること　ＴＥＬ：０７５−７４６−７２０９　ＦＡＸ：０７５−２５１−７２３５

発行：令和元年　月　京都市印刷物　第　　号
作成：文化市民局地域自治推進室（電話２２２−３０４９）

この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！

自治会・町内会役員の皆様へ

京都市 CITY OF KYOTO

ご近所に民泊ができることになったら・・・

京都市では、安心して快適に暮らせる良好なコミュニティの形成に向け、民泊との関係づくりに積極的に取り組む、自治会・町内会の活動を応援しています。

ご近所に新しく民泊ができることで、戸惑いや不安を感じる方も多くいらっしゃると思います。
このリーフレットは、自治会・町内会が中心となり、地域の不安の解消、民泊との新たな関係づくりに取り組んでいただくために参考となる事項をとりまとめた、自治会・町内会向けのリーフレットです。

民泊ができることになったら・・・

事前に事業計画の掲示・説明が行われます。

前触れなく民泊営業が開始されると、周辺にお住まいの方に不安や不信感を与え、トラブルになることもあります。京都市では、**民泊を営もうとする事業者は、民泊営業を始める前に、**事業計画等を地域へ周知・説明を行うことを、ルールとして定めています。



事業計画の掲示看板（イメージ）

看板等の一番上に**「旅館業施設（又は住宅宿泊事業）の計画の概要」**と記載があります。

民泊を営もうとする事業者が事業を開始する前に行わなければならないこと（事前周知・説明）	
事業計画の掲示（看板等の設置）	民泊の営業を始める前（※）に、営業予定地において、施設の所在地、事業者名（管理業者名）及び連絡先などを掲示 ※住宅宿泊事業法の民泊：届出の２０日前から営業の標識を掲げるまでの間掲示 ※旅館業法の民泊：許可申請の２０日前から許可を得るまでの間掲示
近隣住民への説明	事業計画の掲示に併せて、民泊の営業を行う建物の近隣住民（同じマンション内や、届出住宅の敷地から１０m以内の敷地にある住宅の住民（※）など）へ、事業計画の内容を説明 ※届出住宅の敷地から１０m以内に敷地があっても、その敷地にある住宅から届出住宅までの距離が２０m以上離れている場合は説明義務の対象とはならない
説明会の開催	自治会・町内会等から事業の運営に関する説明会の開催等を求められたときは、真摯に対応するよう努めること

事業計画の看板等を見かけたら、事業者（看板に連絡先を記載）に自治会・町内会から、説明を求めてみてはいかがでしょうか。



※民泊の定義、ルールについては、最後のページ（Ｐ４）をご確認ください。



京都市は「地域コミュニティ活性化推進条例」を制定し、自治会・町内会を中心とする地域活動を応援しています。

２～３ページは、自治会・町内会から寄せられる
「民泊ができるけど、地域としてどう対応していったらいいの？」
の声におこたえし、参考にしていただくためのポイントをまとめています。

京都市では、民泊についてのご相談・お問い合わせを受け付けています。

違法民泊は許しません！

自治会・町内会の取組についてのご相談

地域コミュニティサポートセンター
電　話：０７５−２２２−３０９８
ＦＡＸ：０７５−２２２−３０４２
Ｅメール：chiikizukuri@city.kyoto.lg.jp
又は、**各区役所･支所　地域力推進室**

民泊に関する通報・苦情・相談問合せ

民泊通報・相談窓口
電話：０７５−２２３−０７００　ＦＡＸ：０７５−２２３−０７０１
Ｅメール：minpakusoudan@city.kyoto.lg.jp
受付時間：午前１０時～午後５時（年末年始を除き年中無休）

（民泊が「適法」かどうかの確認は？）
住宅宿泊事業法では、施設に決められた標識を掲示しないと営業できません。施設の玄関などに標識が出ているか確認してください。旅館業法の許可を得た施設も、施設の名称等を記した標識の掲示が必要です。なお、ホームページに許可施設一覧を公開しています。

民泊ができることになったら・・・

自治会・町内会として、どうしたらいいの？

<自治会・町内会Q＆A>

**まずは、
きっかけづくりから！
積極的に関係づくりを
すすめていきましょう！**

・管理体制（トラブル時の緊急連絡先や対応方法、管理者の所在地）
・鍵の受け渡しや利用者の本人確認の方法
・ごみを置く場所やその回収日程
・喫煙場所
・コンロや暖房器具の使用の有無や、防火対策
・施設の場所がわかりにくい等により、利用者を迷わせないようにするための対策
・チェックイン・アウトの時間
・定員
・物件を掲載するインターネット上の仲介サイト
など、施設の運営にあたり気になること

説明会で事業者へ
確認しておくこと（具体例）

・早朝や夜遅くに、旅行かばんを引く音や迷惑となる騒音をたてないこと
・大声、大きな物音などの騒音をたてないこと
・たばこやごみのポイ捨てをしないこと
・決まりに反したごみ出しをしないこと
・防火の徹底、万が一火災が発生した場合の適切な対応方法
・その他、地域との約束事として、守るべきこと

※地域の生活環境への悪影響の防止
に関する事項
（事業者が利用者に対して、説明しなければならないこと）



地域住民の「民泊」に係る不安や各種困りごとに対して適切な助言等を行う「民泊」地域支援アドバイザーを自治会・町内会等に派遣する制度があります。
※「民泊」地域支援アドバイザーは、宿泊事業者と地域住民との信頼関係構築のために専門家の派遣が有効であると考えられる場合に、本市において調整を行ったうえで、派遣します。
問合せ　保健福祉局医療衛生企画課
電話　075-222-4272

Q　町内の空き家が民泊になるそうです。町内会として、まず、どのように対応したらいいでしょうか？

A　まずは、早急に町内会の役員さん等と民泊ができることを共有し、事業者へ説明会の開催を求めるかどうか、相談しましょう。
説明会の開催を求める場合は事業者へ連絡しましょう。
開催に当たっては、できるだけ町内の方が集まりやすい場所（※）や日時になるよう、事業者に伝えましょう。
※　場所は町内会への内覧を兼ねて、民泊を行う施設で行われた例もあります。

➢ **事業内容の説明を町内会（＝複数の方々）で受けることで、良好な生活環境に向けて知恵を出し合うことや、関係づくりに向けた意見交換ができます。**

Q　町内会の範囲が広いので、説明会は民泊の周辺の住民で行うことにしてもいいのですか？

A　町内会全体で対応した方がいいのか、もしくは民泊営業が行われる、町内会の中の「組」や「班」で対応した方がいいのか、まずは町内会の役員さん等と相談し、実情に合った対応を決めていきましょう。

➢ **良好な生活環境を維持・向上するため、建設的な話し合いを行える地域の体制づくりが重要です。**

Q　説明会ではどんなことを質問すればいいのですか？

A　民泊事業者からの事業内容の説明を受けた上で、疑問や不安があれば率直に聞いてみましょう。特に、普段は居住者や管理者が不在となる**家主不在型の民泊**は、**緊急時の対応、管理者の駆け付け体制**など、しっかりと確認しておくことが大切です。
また、事業者は**地域の生活環境への悪影響の防止（※）**に関し、利用者（宿泊者）に説明しなければなりません。そのうえで、町内会からも、事業者に対して、利用者（宿泊者）が周辺住民に迷惑を及ぼすことがないよう、しっかりとした対応を求めておきましょう。

➢ **不安に対して、どのような対応をとってもらえるのか、しっかり確認しておくことが安心につながります。**

**関係づくりに向けての
ポイント！**



➢ **町内会等への説明をしていただきましょう。**
まずは事業者から、事業の内容をしっかり説明してもらいましょう。

➢ **地域のルールを伝えましょう。**
事業者や民泊利用者に守ってもらいたい地域のルールがあれば、しっかり伝えましょう。

➢ **営業が開始された後も、話し合える関係を築いていきましょう。**
地域と事業者の話し合いの中で、すぐに対応できないこともあるかもしれませんが、何かあったときのためにもお互いの関係づくりが大切です。

➢ **自治会・町内会への加入や地域活動への参加を呼びかけましょう。**
顔の見える関係づくりが安心安全につながります。地域のつながりづくりが大切であることを、事業者に伝えていきましょう。

➢ **約束したことについては、書面（協定書）にしておきましょう。**
協定書を締結することで、お互いの安心につながります。
なお、京都市では、条例等において事業者に協定書の締結に努めるよう定めています。
（「京都市自治会・町内会＆ＮＰＯおうえんポータルサイト」で協定書（例）を掲載しています。）

京都市　協定書

➢ **京都の活力を生む（新たなまちづくりの）チャンスかも？！**
民泊は、京都の暮らしに根差した生活文化に直接触れることができる施設でもあります。
隣近所からの温かいお声かけや、ご近所のお店を利用しやすくするなど、民泊を利用される方に京都の暮らしを堪能していただけるよう、事業者と地域が一緒に考えてみてはいかがでしょうか。

Q　事業者にも地域活動に参加してほしいと思っています！

A　地域の一員として地域活動に積極的に参加していただき、地域の方々との信頼関係を構築していくことで、利用者（宿泊者）にとっても気持ちよく過ごせる環境が作られます。
事業者に地域のルールや活動内容等をしっかり説明し、町内会への加入や防災訓練、一斉清掃などの地域活動への参加・協力を呼びかけてみましょう。

➢ **地域活動に参加してもらうことは、自治会・町内会の役割や大切さを理解していただき、地域住民との信頼関係を築くことにもつながります。
どういった地域活動に参加してもらえるのか、確認しておきましょう。**

Q　説明会で確認した約束事を守ってもらうためにはどうしたらよいのでしょう？

A　近所迷惑となる行為への対策、地域活動への参加・協力に関することなど、お互いに合意したことについて、協定書を締結した町内会も少なくありません。協定書は両者の信頼関係に基づいて締結するものですので、事業者と町内会等でお互いに理解しながら協議をしていきましょう。
協定書がなかなかまとまらない場合でも、引き続き話し合える関係づくりが大切です。町内会で、事業者との連絡役を決めておくなど、話し合いを続けていけるようにしておきましょう。

➢ **営業開始後も、困ったことがあれば、事業者と町内会等が協議の場を持てるようにしておくことが大切です。**

**民泊も
地域の一員です！
地域活動への参加を
呼びかけましょう！**



まちづくりの取組の参考に！

「地区計画」「建築協定」制度のご紹介

法律に基づき、建築物の用途の制限などを地域のルールとして定める制度です。これらの制度は個人の権利に制約を加えるものであるため、地域関係権利者の合意形成を十分に図る必要がありますが、地域の将来像や特性を活かしたまちづくりの実現に向けて効果的な手法です。

問合せ
（地区計画について）
都市計画局都市計画課　電話　075-222-3505
同　まち再生・創造推進室　電話　075-222-3503
（建築協定について）
同　建築指導課　電話　075-222-3620