

「民泊」に係る京都市の独自ルール

○ 基本的な考え方

- ① 京都市では、全国一律の法律に加え、市内の「民泊」の現状を踏まえ、本市における「民泊」の適正な運営について検討し、その確保を図るため、条例、規則及びガイドラインを一体のものとして制定、運用することにより、本市独自のルールを定めることにしました。
- ② 本市独自のルールは、条例により住宅宿泊事業の運営等に係る基本的事項を定めたうえで、規則及びガイドラインにおいて、適正な運営等を確保するための指導や改善命令等を行うに当たっての条件を具体的に示しています。
- ③ 今後は、本市独自ルールの内容を事業者はもちろんのこと、市民の皆様や宿泊客とも共有するとともに、「民泊通報・相談窓口」への通報内容、民間委託による住宅宿泊事業の届出住宅の現地調査結果等も活かした、医療衛生センター及び関係機関の連携による粘り強い指導等により、「民泊」が市民と宿泊客の安全安心を確保し、周辺的生活環境と調和した京都らしい良質なおもてなしのできる宿泊施設となるよう努めます。
- ④ なお、旅館業法の簡易宿所として営業を行う「民泊」も多数あることから、「京都市旅館業法に基づく衛生に必要な措置及び構造設備の基準等に関する条例」についても併せて改正し、住宅宿泊事業法で新たに採用された基準・規制の導入や、いわゆる「安心安全要綱」により実施してきた取組の条例化を図るほか、共同住宅における「民泊」営業対策として、旅館業施設と住宅の混在を制限する規定を設けます。

○ 住宅宿泊事業法に基づく「民泊」の適正な運営等を確保するための条例、規則及びガイドラインの内容

1 住宅宿泊事業の適正な運営に係る基本理念等

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(1) 基本理念 国際文化観光都市である本市において、「民泊」を含めた宿泊サービスのあり方や適正な運営についての基本的な考え方を示す。 本条例に加え、旅館業関係の条例においても、共有すべき理念として掲げる。 なお、この基本理念を踏まえた、宿泊サービスに係る活動主体（本市、事業者、宿泊者及び市民）の責務についても、両条例に共通のものとしている。	条例：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。【第 3 条】 (1) 住宅宿泊事業は、宿泊が旅行の行程を構成する重要な要素であることに鑑み、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。 (2) 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。 (3) 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。 (4) 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。
(2) 本市の責務 行政機関として、宿泊サービスの適正な運営の確保のための施策を推進する。	条例：本市は、基本理念にのっとり、住宅宿泊事業の適正な運営の確保を図るために必要な施策を総合的に策定し、及び実施しなければならない。【第 4 条】
(3) 住宅宿泊事業者等の責務 宿泊サービスの提供者として、法令の遵守はもとより、宿泊サービスの適正な運営の確保を図る本市の施策への協力と共に、地域社会の担い手としての役割を果たすことを求める。	条例：住宅宿泊事業者等は、基本理念にのっとり、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関し本市の施策に協力しなければならない。【第 5 条第 1 項】 ：住宅宿泊事業者等は、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に向けて市長が行う指導，勧告，助言又は情報の提供の趣旨及び内容を十分に理解し，真摯に対応するよう努めなければならない。【第 5 条第 2 項】 ：住宅宿泊事業者等は，地域活動に積極的に参加すること，地域住民との間で住宅宿泊事業の運営に関する協定を締結すること等により，地域住民との間の信頼関係の構築に努めなければならない。【第 5 条第 3 項】 ガイドライン：自治会・町内会への加入，地域の行事への参加などを推奨する。

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(4) 宿泊者の責務 宿泊サービスの受け手として、無許可営業など不適正な宿泊サービスを利用しないことや宿泊観光に係るマナーの遵守など、宿泊サービスの適正な運営の確保のため、本市施策への協力を求める。	条例：宿泊者は、基本理念にのっとり、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関し本市の施策に協力するよう努めなければならない。【第6条第1項】 ：宿泊者は、届出住宅に宿泊するときは、適正に運営されている住宅宿泊事業を利用するとともに、当該届出住宅において住宅宿泊事業を営む住宅宿泊事業者その他の住宅宿泊事業に携わる者から説明を受けた事項を遵守し、周辺住民に迷惑を及ぼすことがないように努めなければならない。【第6条第2項】 ガイドライン：騒音の禁止やごみのポイ捨て禁止など、遵守すべきマナーの内容を定める。
(5) 市民の責務 国際文化観光都市・京都の住民として、市民憲章にも謳われた「旅行者をあたたく迎えましょう」という規範の実践や宿泊サービスの適正な運営の確保のため、本市施策への協力を求める。	条例：市民は、基本理念にのっとり、住宅宿泊事業を利用する宿泊者をあたたく迎えるための本市の施策に協力するよう努めなければならない。【第7条第1項】 ：市民は、基本理念にのっとり、適正に運営されていない住宅宿泊事業を是認し、又は助長することのないよう配慮するとともに、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関し本市の施策に協力するよう努めなければならない。【第7条第2項】

2 住宅宿泊事業に関するルール

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(1) 住居専用地域における営業期間の制限 市内の住居専用地域においては、生活環境への影響の大きい3月下旬から翌年1月上旬までの間を営業をしてはならない期間とする（これにより、営業期間が1月下旬から3月上旬に限定され、営業日数の上限は約60日となる。）。ただし、家主居住型の住宅宿泊事業及び認定京町家事業（(2) 参照）を除く。	条例：市内の住居専用地域においては、3月16日正午～翌年1月15日正午までの期間、住宅宿泊事業の実施を制限する。【第10条】 ：住宅宿泊事業者が当該届出住宅に3箇月以上居住し、住宅宿泊管理業務を自ら行うもの及び一定の基準を満たす認定京町家事業（市長が認める京町家における住宅宿泊事業）については、営業制限を適用しない。【第11条】
(2) 京町家を活用する住宅宿泊事業の取扱い（京町家の保全・継承と安全確保） 住居専用地域における住宅宿泊事業のうち、以下の全てに該当するものについては、実施期間の制限を適用せず、通年で180日間まで営業ができるものとする。 ア 「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」に規定された京町家であること。 イ 建物の外観及び内部において、伝統的な形態及び意匠を有するなど、本市が認定したものであること。 ウ 使用する京町家の特徴や由来、そこで受け継がれてきた生活文化等について、対面により説明すること。 エ 宿泊者定員は9人以下（1組に限る。）とすること。 オ 現地対応管理者を市長が認める範囲（同じ元学区内等）に置くこと。	条例：市長が認定した京町家で実施される住宅宿泊事業（認定京町家事業）であって、左記の条件に該当するものは、住居専用地域における住宅宿泊事業の実施期間の制限を適用しない。【第11条第1項第2号・第2項・第3項】 規則：認定京町家事業の認定要件について定める。【第3条】
(3) 住宅宿泊事業を行う住宅の条件 ア 無許可営業を行っていないこと。 当該住宅において、旅館業法に基づく許可を取得しないまま旅館業を営業していないこと。	条例：営業の届出時に、届出前3箇月間において当該住宅で旅館業を行っていたかどうかについて報告しなければならない。【附則第2項】 ※ 営業の届出を行うことにより、無許可営業（違法行為）が免責されるわけではない。旅館業法違反による処罰を受けると、住宅宿泊事業者の資格を失う。

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
イ 新築物件ではないこと。 民泊専用の新築投資マンション等は、住宅宿泊事業が実施できる「住宅」に当たらない。 新築物件については、営業の届出前に、一定期間継続して、入居者の募集を行っていないなければならない。	条例：営業の届出時に、届出住宅に係る入居者募集の開始日を報告しなければならない。【第 9 条第 1 項第 1 1 号】 ガイドライン：入居者募集期間の基準を「継続して 3 箇月以上」とする。
ウ 賃貸営業を行っていないこと。 賃貸借契約等により長期間人の居住の用に供するときは、住宅宿泊事業の実態が失われるため、廃止届を提出すること。	ガイドライン：賃貸事業を開始した場合は、廃止届の提出を推奨する。 ※ 必要に応じて、住宅宿泊事業法第 1 7 条に基づく報告徴収を行う。また、報告等により住宅宿泊事業の実施が確認できないときは、国のガイドラインに基づき、事業が廃止されたものと見なす。
(4) 住宅宿泊事業者の条件 ア 家主居住型の事業者の継続的な居住 いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業者については、営業の届出を行おうとする家屋等に、当該届出までに 3 箇月以上継続して居住していること。	条例：営業の届出時に、届出者の居住期間について報告しなければならない。【第 9 条第 1 項第 1 0 号】 ガイドライン：継続的な居住期間の基準を「3 箇月以上」とする。
イ 国内における連絡体制の確保 住宅宿泊事業者が海外に居住している又は外国法人である場合は、本市の指導監督等に適切に対応できるよう、日本国内に営業の管理を行う代理人等を置くこと。	条例：日本国内に住所を有する代理人を選任し、又は、会社法第 8 1 7 条第 1 項に規定する外国法人の日本における代表者を定めなければならない。【第 1 2 条第 1 項・第 2 項】 ：営業の届出時に、代理人又は日本における代表者の氏名及び連絡先等を報告するとともに、代理人の代理権を証する書類を提出しなければならない。【第 9 条第 1 項第 4 号・第 2 項第 5 号】
(5) 地域との調和を図るために必要な措置 ア 近隣住民等への計画の事前公開 (ア) 営業の届出の前に、届出を行おうとする者の氏名や連絡先、住宅宿泊事業の開始予定日等について掲示すること。 (イ) (ア)の掲示と同時期に、住宅宿泊事業の計画について、近隣住民に説明すること。 (ウ) 町内会等から住宅宿泊事業の計画について説明会の開催や個別の説明を求められたときは、真摯に対応するよう努めること。	条例：届出の 2 0 日前に届出予定者の氏名、連絡先など事業計画を掲示するとともに、これと同時期に近隣住民（届出住宅と同一建物内又は届出住宅から半径 2 0 メートル以内の家屋に居住する者など）への説明を行い、営業の届出時に、それらの状況の報告を行わなければならない。【第 8 条第 1 項・第 2 項，第 9 条第 1 項第 1 号】 ：地域の住民組織又は周辺住民若しくは近隣住民から説明会の開催及び説明の実施の求めがあったときは、真摯に応じるよう努めなければならない。【第 8 条第 3 項】 規則：住宅宿泊事業の運営方法や定員、住宅宿泊管理業者に委託する場合は管理業者名など、掲示及び説明すべき内容を定める。【第 4 条，第 5 条】
イ 近隣住民等への緊急連絡先・苦情窓口の開示	※ 届出予定者の氏名及び連絡先は、事業計画の事前公開において近隣住民等を開示される。 ※ 住宅宿泊事業法第 1 3 条に基づき掲示する標識には、住宅宿泊管理業者の連絡先が記載される。 ガイドライン：自治会・町内会等への緊急連絡先、苦情窓口の周知を推奨する。 家主居住型についても連絡先の掲示等を推奨する。
ウ 地元自治会等への参加，協力 住宅宿泊事業者は、地域住民との信頼関係を築くよう努めなければならない。	条例：住宅宿泊事業者等は、地域活動に積極的に参加すること、地域住民との間で住宅宿泊事業の運営に関する協定を締結すること等により、地域住民との間の信頼関係の構築に努めなければならない。【第 5 条第 3 項】 ガイドライン：自治会・町内会への加入、地域行事への協力などを推奨する。

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(6) 適正な管理運営 ア 面接等の実施（原則，対面による本人確認，人数確認及び迷惑行為防止に係る説明） 住宅宿泊事業者は，原則として，施設内において，しっかりと対面で本人確認，人数確認を行い，また，施設使用に当たって，周辺の迷惑となる行為をしないことや緊急時の対応等について説明しなければならない。 イ 緊急時や苦情又は問合せに対応するための体制（「駆け付け要件」） いわゆる家主不在型の住宅宿泊事業においては，営業時間内は，苦情若しくは問合せ及び緊急の事態に対応するための現地対応管理者を，原則として，当該届出住宅内等又は当該届出住宅の戸口までおおむね10分以内に駆け付けることができる場所に駐在させなければならない。 また，住宅宿泊事業法第14条の規定による定期報告時に，苦情の件数や対応状況等について，報告する。	条例：住宅宿泊事業者は，届出住宅の内部において，面接により，本人確認並びに人数確認及び迷惑行為防止等に係る説明を行わなければならない。ただし，面接と同等の方法として市長が認める方法によりこれらを行うことができる。【第12条第4項・第5項】 ：面接以外の方法によるときは，その方法について報告しなければならない。【第9条第1項第5号】 ：迷惑行為防止等に係る説明の内容を記載した書面を見やすい場所に備え付けなければならない。【第12条第6項】 ※ 住宅宿泊事業法第7条及び第9条により，設備の使用方法や迷惑行為の防止に係る説明は，外国人に対しては外国語を用いて行うこととされている。 規則：「大声で騒がない」や「たばこの吸い殻やごみをみだりに捨てない」などの迷惑行為を防止するために説明すべき内容を定める。【第9条】 ガイドライン：本人確認等についての面接以外の方法の要件を以下のように定める。 ① 宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認ができること。 ② 当該画像が届出住宅から発信されていることが確認できること。 ③ 施設の出入口のほぼ全体を撮影し，及び記録を保管できるものであること。 ④ 宿泊者が施設内に立ち入ったことなど出入りの状況を直ちに把握，確認できること。 ⑤ 迷惑防止に係る内容の説明ができること。 ：防火，防音等の安全で安心かつ良好な生活環境の確保のために，建物の構造や周辺の土地利用の状況に応じて適切に対応（説明後，内容確認の署名等を求めることが望ましい。）するよう努めること。 条例：住宅宿泊管理業者は，届出住宅に係る住宅宿泊管理業務が住宅宿泊管理業者によって行われるときは，届出住宅に人を宿泊させる間，現地対応管理者を，届出住宅内等又はおおむね10分以内に到着することができる場所（以下，「現地対応管理者待機場所」という。）に駐在させなければならない。ただし，現地対応管理者待機場所に現地対応管理者を駐在させた場合と同等以上の水準で周辺住民からの苦情及び問合せに対応をすることができ，かつ，緊急の事態にも対応することができると市長が認めるときは，市長が認めた時間内に到着することができる場所に現地対応管理者を駐在させることをもって代えることができる。【第12条第7項】 ：営業の届出時に，現地対応管理者の氏名，駐在する場所，移動経路，到着時間及び移動手段について報告等しなければならない。【第9条第1項第6号・第7号，第2項第6号】 ：住宅宿泊事業法第14条の規定による定期報告時に，苦情の件数，受付日時，内容及び対応の状況について報告しなければならない。【第16条第1項】 ガイドライン：施設から事業者等が駐在する場所までの距離の目安をおおむね800メートルとする。 ：住宅宿泊事業者は，現地対応管理者が適切に業務を行うことができるよう，体制を整備しなければならない。 ：現地対応管理者待機場所に現地対応管理者を駐在させた場合と同等以上の水準として市長が認める時の目安や条件等を示す。

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
ウ 適正な廃棄物処理（事業系廃棄物としての処理） 家主居住型を含め、住宅宿泊事業に伴い排出されるごみは、事業系廃棄物として適正に処理されなければならない。	条例：営業の届出時に、廃棄物処理の方法について報告するとともに、住宅宿泊事業法第14条の規定による定期報告時に廃棄物収集運搬許可業者に委託する場合は契約書等、自己搬入する場合は計量票等の適正な廃棄物処理を行ったことを証する書類を提出しなければならない。【第9条第1項第9号、第16条第2項】 規則：廃棄物処理方法や委託する場合の委託先など、報告すべき内容を定める。【第7条第5項】 ガイドライン：廃棄物の保管と収集に関して近隣住民に配慮した方法で行うよう以下の内容を推奨する。 ・ 施設内・敷地内でのごみの適正な保管 ・ 保管と収集方法について近隣住民への事前説明（事業計画の説明時に盛り込む） ・ 近隣住民の生活環境に配慮した収集（搬出）計画の策定 ※ このほか、水質汚濁防止法に基づく特定施設に係る届出が必要となる場合がある。
エ 宿泊者等に対する施設情報の提供 住宅宿泊事業者は、宿泊客が迷わず届出住宅に到着することができるよう、届出住宅の所在地や詳細な案内図等の施設情報をあらかじめ提供しなければならない。	条例：住宅宿泊事業者は、宿泊の申込みを受け、承諾するときに、宿泊者が届出住宅まで容易に到着することができるよう、必要な情報を必要な時点までに提供しなければならない。【第12条第3項】 規則：届出住宅の所在地、最寄駅からの正確な道順や目印などを示した地図の提供など、必要な情報の内容を定める。【第8条】 ガイドライン：インターネット上の仲介サイト等に届出住宅の所在地や詳細な案内図等の施設情報を掲載することを推奨する。
オ 共同住宅及び袋路（通り抜けができない細路地等）内に所在する建物における適正な運営 (7) 分譲マンションの管理組合による営業の確認 分譲マンションにおける住宅宿泊事業について、住宅宿泊事業の営業が禁止されていないことを管理組合に確認すること。	※ 管理規約又は住宅宿泊事業の実施が禁止されていないことが確認できる書類（誓約書等）を提出する。 規則：管理組合役員の記名押印欄を設けた誓約書の様式を定める。【第6条】 ※ 管理組合役員の記名押印がないときは、本市から電話等により状況を確認する。
(イ) 他の居住者等に対する営業の情報の提供 共同住宅において住宅宿泊事業を実施する場合は、他の居住者への配慮として、当該共同住宅の建物の入口付近に、営業中の届出住宅の部屋番号等を掲示すること。袋路内において住宅宿泊事業を行う場合も、同様に届出住宅の場所等を掲示するよう努めること。 また、共同住宅及び袋路内において住宅宿泊事業を実施する場合は、宿泊客の有無及び宿泊予定人数等を他の居住者に周知すること。	条例：共同住宅の入口等に、住宅宿泊事業を行う届出住宅の部屋番号等を掲示するとともに、各営業日の宿泊者の有無及び宿泊予定人数について事前に周知しなければならない。【第14条第1項第1号・第2号】 ：袋路の入口部分の公衆から見やすい場所に、届出住宅の位置を識別するための掲示を行うよう努めるとともに、各営業日の宿泊者の有無及び宿泊予定人数について事前に周知しなければならない。【第14条第2項第1号・第2号】 規則：掲示及び周知すべき内容等を定める。【第11条第1項・第2項】
(ウ) 宿泊者であることを示すゲストパス（証明書）の交付 住宅宿泊事業者は、共同住宅又は袋路内の他の居住者が宿泊者を識別することができるよう、宿泊者にゲストパス（証明書）を交付するとともに、その携行を求めること。	条例：共同住宅や袋路内の住宅において住宅宿泊事業を実施する場合は、宿泊者であることを示す証明書を宿泊者に交付するとともに、携行するよう求めなければならない。【第14条第1項第3号・第2項第3号】 規則：届出住宅の所在地、管理者の連絡先及び携行者が当該届出住宅の宿泊者である旨等、証明書に記載すべき事項を定める。【第11条第3項】 ガイドライン：共同住宅や袋路内以外においても、証明書の交付を推奨する。 ：証明書の参考様式を定める。

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(イ) 共用部分等の使用方法の説明 住宅宿泊事業者が行う迷惑行為の防止に係る説明の一環として、共同住宅の共用部分や袋路内の通路などの使用方法について説明しなければならない。	条例：住宅宿泊事業者は、本人確認及び人数確認に併せて、共同住宅の共用部分を適切に使用するために留意すべき事項等について説明しなければならない。【第 1 2 条第 5 項】 ※ 住宅宿泊事業法第 7 条により、届出住宅の設備の使用方法的説明は、外国人に対しては外国語を用いて行うこととされている。
(7) 宿泊施設の安全・衛生の確保 ア 衛生設備及び衛生に必要な措置 住宅宿泊事業法上必要とされる洗面設備や便所などの衛生設備、清掃や換気などの衛生管理等については、旅館業法における簡易宿所に準じた基準を満たすものとする。 イ 消防法令への適合 営業の届出時に、自動火災報知設備が設置されているなど、届出住宅が消防法令に適合していることを示すこと。 ウ 細街路における遵守事項 火災等の緊急事態が発生した際に宿泊者が安全に避難するため、避難通路の幅員は 1. 5 メートル以上を確保すること。 避難通路の幅員が 1. 5 メートル未満のときは、以下の事項を遵守しなければならない。 (7) 宿泊者定員は 5 名以下（1 組に限る。）とすること。 (イ) 現地対応管理者を置く場合は、同じ町内等に駐在させること。 (ウ) 避難経路の安全性の向上に努めること。 (エ) 耐震性の向上に努めること。	条例：旅館業施設（簡易宿所）に準じた衛生設備、衛生管理の基準を定める。【第 1 3 条】 規則：宿泊者 1 人当たりの宿泊室の面積基準を定める。【第 1 0 条第 1 項】 ガイドライン：宿泊者定員に応じた洗面設備、便所の個数等の設備基準等を定める。 条例：営業の届出時に、消防法令適合通知書を提出しなければならない。【第 9 条第 2 項第 2 号】 条例：避難通路の最も狭い部分の幅員が 1. 5 メートル未満であるときは、以下の事項を遵守しなければならない。【第 1 5 条】 ① 宿泊者定員は 5 名以下（1 組に限る。）とすること ② 当該届出住宅と同じ町内又は災害時における宿泊者の安否の確認及び避難誘導を適切に行うことができる範囲として市長が認める範囲に現地対応管理者を置くこと。 ③ 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上に努めること ④ 耐震性の向上に努めること ガイドライン：市長が認める範囲の目安として、届出住宅と現地対応管理者の駐在場所が別の町内であるが、同一町内の場合と同程度に近接している場合などを示す。
(8) 指導監督 住宅宿泊事業法とは別に、条例にも指導監督の権限や違反者に対する措置等を定めることにより、制度運用の実効性を高める。 ア 報告徴収及び立入検査 イ 勧告及び命令 業務改善命令に先立ち、勧告を行うことにより、事案に応じたより柔軟な対応を可能とした。 ウ 命令の公表 業務改善命令等を行ったときは、住宅宿泊事業者の氏名や命令の内容等を公表する。 エ 過料	条例：住宅宿泊事業の適正な運営の確保のため必要があるときは、住宅宿泊事業者等に報告を求め、又は職員が施設に立ち入り、検査や質問を行うことができる。【第 1 8 条第 1 項・第 2 項】 条例：住宅宿泊事業の適正な運営の確保のため必要があるときは、住宅宿泊事業者等に業務の運営の改善に必要な措置を採るよう勧告し、これに従わない場合、当該措置を採るよう命令できる。【第 1 7 条第 1 項・第 2 項】 条例：住宅宿泊事業法又は本条例に基づく命令をしたときは、住宅宿泊事業者等の氏名、届出住宅の所在地、当該命令の内容等を公表することができる。【第 2 0 条】 条例：条例又は条例に基づく命令に違反したものの等は、5 0, 0 0 0 円以下の過料に処する。【第 2 2 条】

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(9) 運営状況の公開 市民や宿泊予定者等が，適法に運営されている届出住宅を確認することができるよう，本市ホームページにおいて一覧表を公表する。	条例 ：届出住宅の届出番号，所在地，届出年月日の一覧表を公表する。【第 1 9 条】 ※ 旅館業施設については既に屋号，所在地，申請者氏名，営業種別，許可年月日の一覧表を公表している。 ※ 別途，本市独自ルールの実守など，設備や管理運営等について一定の基準を満たした届出住宅に対する認証制度について検討する。
(10) 見直し 条例等の施行後，その施行状況について検討し，必要に応じて，見直し等を行うこととする。	条例 ：施行後 3 年を経過したときは，施行状況を検討し，見直し等必要な措置を講じる。【附則第 5 項】

○ 旅館業の適正な運営等を確保するための条例，規則及びガイドラインの内容

1 旅館業の適正な運営に係る基本理念等

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(1) 基本理念 国際文化観光都市である京都市において、「民泊」を含めた宿泊サービスのあり方や適正な運営についての基本的な考え方を示す。 本条例に加え，住宅宿泊事業関係の条例においても，共有すべき理念として掲げる。 なお，この基本理念を踏まえた，宿泊サービスに係る活動主体（本市，事業者，宿泊者及び市民）の責務についても，両条例に共通のものとしている。	条例：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。【第3条】 (1) 旅館業は，宿泊が旅行の行程を構成する重要な要素であることに鑑み，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。 (2) 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。 (3) 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。 (4) 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。
(2) 本市の責務 行政機関として，宿泊サービスの適正な運営の確保のための施策を推進する。	条例：本市は，基本理念にのっとり，旅館業の適正な運営の確保を図るために必要な施策を総合的に策定し，及び実施しなければならない。【第4条】
(3) 営業者等の責務 宿泊サービスの提供者として，法令の遵守はもとより，宿泊サービスの適正な運営の確保を図る本市の施策への協力と共に，地域社会の担い手としての役割を果たすことを求める。	条例：営業者等は，基本理念にのっとり，旅館業の適正な運営の確保に関し本市の施策に協力しなければならない。【第5条第1項】 ：営業者等は，旅館業の適正な運営の確保に向けて市長が行う指導，勧告，助言又は情報の提供の趣旨及び内容を十分に理解し，真摯に対応するよう努めなければならない。【第5条第2項】 ：営業者等は，地域活動に積極的に参加すること等により，地域住民との間の信頼関係の構築に努めなければならない。【第5条第3項】 ガイドライン：自治会・町内会への加入，協定書の締結，地域の行事への参加などを推奨する。
(4) 宿泊者の責務 宿泊サービスの利用者として，無許可営業など不適正な宿泊サービスを利用しないことや宿泊観光に係るマナーの遵守など，宿泊サービスの適正な運営の確保のため，本市施策への協力を求める。	条例：宿泊者は，基本理念にのっとり，旅館業の適正な運営の確保に関し本市の施策に協力するよう努めなければならない。【第6条第1項】 ：宿泊者は，旅館業の施設に宿泊するときは，適正に運営されている旅館業を利用するとともに，当該施設において旅館業を営む営業者その他の旅館業に携わる者から説明を受けた事項を遵守し，周辺住民に迷惑を及ぼすことがないように努めなければならない。【第6条第2項】 ガイドライン：深夜における騒音の禁止やごみのポイ捨て禁止など，遵守すべきマナーの内容を定める。
(5) 市民の責務 国際文化観光都市・京都の住民として，市民憲章にも謳われた「旅行者をあたたかく迎えましょう」という規範の実践や宿泊サービスの適正な運営の確保のため，本市施策への協力を求める。	条例：市民は，基本理念にのっとり，旅館業を利用する宿泊者をあたたかく迎えるための本市の施策に協力するよう努めなければならない。【第7条第1項】 ：市民は，基本理念にのっとり，適正に運営されていない旅館業を是認し，又は助長することのないよう配慮するとともに，旅館業の適正な運営の確保に関し本市の施策に協力するよう努めなければならない。【第7条第2項】

2 旅館業に関するルール

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
(1) 営業者の条件 営業者が海外に居住している又は外国法人である場合は、本市の指導監督等に適切に対応できるよう、日本国内に営業の管理を行う代理人等を置くこと。	条例：日本国内に住所を有する代理人を選任し、又は、会社法第8 1 7 条第1 項に規定する外国法人の日本における代表者を定めなければならない。【第 1 8 条第 1 項・第 2 項】 ：営業許可申請時に、代理人又は日本における代表者の氏名及び連絡先等を報告するとともに、代理人の代理権を証する書類を提出しなければならない。【第 1 7 条第 1 項第 3 号・第 2 項第 6 号】
(2) 地域との調和を図るために必要な措置 ア 近隣住民等への計画の事前公開 (ア) 営業許可申請の前に、申請者の氏名や連絡先、申請予定日等について掲示すること。 (イ) (ア)の掲示と同時期に、旅館業の計画について、近隣住民に説明すること。 (ウ) 町内会等から旅館業の計画について説明会の開催や個別の説明を求められたときは、真摯に対応できるよう努めること。 イ 近隣住民等への緊急連絡先・苦情窓口の開示 ウ 地元自治会等への参加，協力 営業者は、地域の自治会・町内会等への加入や主催事業への協力，旅館業の運営に関する協定書の締結などにより，地域住民との信頼関係を築くよう努めなければならない。	条例：営業許可申請の2 0 日前に申請者の氏名，連絡先など事業計画を掲示するとともに，これと同時期に近隣住民への説明（営業施設と同一建物内又は営業施設から半径2 0 メートル以内の家屋に居住する者など）を行い，営業許可申請時に，それらの状況の報告を行わなければならない。【第 1 6 条第 1 項・第 2 項・第 3 項，第 1 7 条第 1 項第 1 号】 ：地域の住民組織又は周辺住民若しくは近隣住民から説明会の開催及び説明の実施の求めがあったときは，真摯に応じるよう努めなければならない。【第 1 6 条第 4 項】 規則：標識の様式や施設の規模など説明すべき事項について定める。【第 1 9 条，第 2 0 条】 規則：近隣住民に説明すべき事項として，申請者などの連絡先（緊急時の窓口）を定める。【第 2 4 条第 3 項第 2 号】 条例：営業者等は，地域活動に積極的参加等により，地域住民との間の信頼関係の構築に努めなければならない。【第 5 条第 3 項】 ガイドライン：自治会・町内会への加入，協定書の締結，地域の行事への参加などを推奨する。
(3) 適正な管理運営 ア 玄関帳場等における面接の実施 感染症のまん延の防止や防犯などの観点から，営業者は，玄関帳場等において，面接の方法により，本人確認及び人数確認をしなければならない。 イ 宿泊者に対する利用規約（ハウスルール）等の説明 営業者は，面接の際に，宿泊者に対し，施設使用に当たって，周辺の迷惑となる行為をしないことや施設に供えられた設備の使用方法，緊急時の対応等について，必要に応じて外国語により，説明しなければならない。	条例：営業者は，玄関帳場その他これに類する設備の設置場所において，面接の方法により，宿泊者の本人確認及び人数確認をしなければならない。【第 1 8 条第 4 項】 条例：営業者は，本人確認及び人数確認と併せて，周辺住民の生活環境の悪化を防止するため必要な事項及び施設の使用方法を必要に応じて外国語で説明しなければならない。【第 1 8 条第 5 項・第 6 項】 規則：「夜間に騒がない」や「たばこの吸い殻やごみをみだりに捨てない」などの迷惑行為を防止するために説明すべき内容を定める。【第 2 4 条第 2 項】
ウ 適正な廃棄物処理（事業系廃棄物としての処理） 旅館業に伴い排出されるごみは，事業系廃棄物として適正に処理されなければならない。	条例：営業許可申請時に，廃棄物処理の方法について報告しなければならない。【第 1 7 条第 1 項第 2 号】 規則：廃棄物処理方法や委託する場合の委託先など，報告すべき内容を定める。【第 2 1 条第 4 項】 ガイドライン：廃棄物収集運搬許可業者に委託する場合は契約書等，自己搬入する場合は計量票等の適正に廃棄物処理を行ったことを証する書類を保管することを定める。 廃棄物の保管と収集に関して近隣住民に配慮した方法で行うよう以下の内容を推奨する。 - 施設内・敷地内でのごみの適正な保管 - 保管と収集方法について近隣住民への事前説明（事業計画の説明時に盛り込む） - 近隣住民の生活環境に配慮した収集（搬出）計画の策定

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
エ 宿泊者等に対する施設情報の提供 営業者は、宿泊客が迷わず届出住宅に到着することができるよう、営業施設の所在地や詳細な案内図等の施設情報をあらかじめ提供しなければならない。	条例：営業者は、宿泊の申込みを受け、承諾するときに、宿泊者が届出住宅まで容易に到着することができるよう、必要な情報を必要な時点までに提供しなければならない。【第 1 8 条第 3 項】 規則：営業施設の所在地、最寄駅からの正確な道順や目印などを示した地図の提供など、必要な情報の内容を定める。【第 2 3 条】 ガイドライン：インターネット上の仲介サイト等に宿泊施設の所在地や詳細な案内図等の施設情報を掲載することを推奨する。
オ 標識の掲示 旅館業営業施設であることが容易に判別できるように、営業者は、施設の名称等を記載した標識をわかりやすく掲示すること。 カ 苦情等への対応 営業者は、周辺住民からの苦情等や緊急事態に適切かつ迅速に対応し、必要な措置を講じなければならない。	条例：営業者は、外部から見やすい場所に、営業者の氏名、施設の名称及び営業の種別を記載した標識を掲示しなければならない、【第 1 8 条第 8 項】 条例：営業者は、周辺住民又は近隣住民からの苦情及び問合せ並びに緊急の事態に適切かつ迅速に対応するための体制を整備しなければならない。【第 1 8 条第 7 項】 規則：苦情及び問合せに迅速に対応することができる連絡先を開示することを定める。【第 2 4 条第 3 項第 2 号】 ガイドライン：応急体制の基準について定める。
(4) 共同住宅における適正な運営 ア 共同住宅における施設の構造基準 共同住宅等の一部において旅館業施設を営業する場合は、出入口や廊下、階段等を住戸部分と別に設けるなどにより、住宅と旅館業施設を明確に区画し、廊下など共用部分において宿泊者と入居者が接触することによるトラブル等を回避できるようにすること。 イ 分譲マンションの管理組合による営業の承認 分譲マンションにおける旅館業の営業許可申請に当たっては、旅館業の営業が認められていることを管理組合に確認すること。	条例：玄関、客室その他の旅館業の用途に供する施設がある建築物に住戸があるときは、当該施設が当該住戸と明確に区画され、かつ、当該施設の廊下、階段、出入口その他避難施設に宿泊者と居住者が共用する部分がない構造とすること【第 8 条第 9 号，第 9 条第 1 項第 2 号，第 1 0 条第 2 項】 条例：営業許可申請時に、旅館業を営むことを認める管理規約又は管理組合が旅館業を営むことを承諾していることを確認できる書類を提出しなければならない。【第 1 7 条第 2 項第 1 号・第 3 号・第 4 号】 ガイドライン：提出すべき書類について定める。 ※ 賃貸物件については、所有権を確認できる書類（登記事項証明書等）及び賃貸人等が旅館業の用に供することを承諾している書類（賃貸借契約書等）を提出することとしている。【第 1 7 条第 2 項第 1 号・第 2 号】 なお、住宅宿泊事業法についても同様の取扱いが定められている。（住宅宿泊事業法施行規則第 4 条第 4 項第 1 号ホ・リ・ヌ）
(5) 宿泊者の避難路の確保 火災等の緊急事態が発生した際に宿泊者が安全に避難するため、避難通路を適切に確保、管理しなければならない。	条例：営業者は、営業許可申請時に、避難通路の状況について報告するとともに、物件の放置等により避難に支障が生じないよう避難通路を管理しなければならない。【第 1 7 条第 1 項第 4 号，第 1 8 条第 9 項】 ※ 建築基準法上、幅員 1． 5 メートル以上の避難通路が確保できないときは、旅館業施設の新築及び用途変更はできない。 規則：報告すべき内容を定める。【第 2 1 条第 5 項】
(6) 指導監督 旅館業法とは別に、条例にも指導監督の権限や違反者に対する措置等を定め、制度運用の実効性を高める。 ア 報告徴収及び立入検査 イ 勧告及び命令 業務改善命令に先立ち、勧告を行うことにより、事案に応じたより柔軟な対応を可能とした。	条例：旅館業の適正な運営の確保のため必要があるときは、営業者等に報告を求め、又は職員が施設に立ち入り、検査や質問を行うことができる。【第 2 1 条第 1 項・第 2 項】 条例：旅館業の適正な運営の確保のため必要があるときは、営業者等に業務の運営の改善に必要な措置を採るよう勧告し、これに従わない場合、当該措置を採るよう命令できる。【第 2 0 条第 1 項・第 2 項】

項目及び基本的な考え方	条例・規則・ガイドラインの内容等
ウ 命令の公表 法令に基づく業務改善命令等を行ったときは、営業者の氏名や命令の内容等を公表する。	条例：旅館業法又は本条例に基づく命令又は許可の取消しをしたときは、営業者の氏名、施設の所在地、当該命令等の内容等を公表することができる。【第 2 3 条】
エ 過料	条例：条例又は条例に基づく命令に違反したもの等は、 5 0， 0 0 0 円以下の過料に処する。【第 2 6 条】
(7) 無許可営業者等に対する措置 無許可得営業については、引き続き、旅館業法違反として対処することから、旅館業法とは別に、条例にも新たに無許可営業者等に対する措置を設け、違法「民泊」の根絶、適正化の取組を推進する。 ア 報告徴収及び立入検査	条例：旅館業の適正な運営の確保のため必要があるときは、無許可営業者等に報告を求め、又は職員が無許可営業施設等に立ち入り、検査や質問を行うことができる。【第 2 2 条第 1 項】
イ 情報を求める標識の掲示 報告徴収等の必要があるにもかかわらず、無許可営業者等に連絡を取る手段がないときは、無許可営業施設に、無許可得営業者に報告を求め、また、その他の関係者等から情報の提供を求める旨の掲示を行う。	条例：無許可営業者等に連絡を取るため他に適当な手段がないときは、当該無許可施設等の見やすい場所に、当該無許可営業者等に対し連絡を取るため必要な情報を報告することを求め、並びに関係者、周辺住民及び宿泊者に対し当該無許可施設等に関する情報を提供することを求めるために必要な事項を掲示することができる。【第 2 2 条第 3 項】 規則：掲示する事項等について定める。【第 2 8 条】
ウ 協力依頼 税務など関係部局、関係機関との情報共有や連携強化を図る。	条例：旅館業の適正な運営の確保のため必要があるときは、関係機関に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。【第 2 4 条】