住宅宿泊事業について

近年、インターネットを通じた新たな宿泊サービスとして、「民泊」が日本でも急激に広がりました。

「民泊」は、旅館業に該当するため、営業許可が必要となりますが、従来とはサービスの形態が異なることから、無許可で営業する違法民泊が後を絶ちませんでした。さらに、施設の安全や衛生の確保、宿泊者による迷惑行為や地域住民とのトラブルなど、「民泊」が引き起こす問題への対応を求められました。

このため、国においては、新たに住宅宿泊事業法が制定、施行されました。また、京都市においても、地域の実情を踏まえ、条例をはじめとした独自のルールを設け、住宅宿泊事業の適正な運営の確保を図っています。

住宅宿泊事業の実施に当たっては、以下に記載の法令及び京都市独自ルールの趣旨、内容を十分に御理解いただき、安全安心で地域と調和した良質な宿泊サービスの提供に努めていただきますよう、お願いします。

１　住宅宿泊事業法の概要

京都市において、施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業（宿泊事業）をするためには、京都市長から旅館業法による許可を受けなければなりません。

一方、平成３０年６月１５日から、「住宅宿泊事業法」が施行され、京都市長に対して住宅宿泊事業を営む旨を届け出ることにより、旅館業法の許可を受けずに、住宅において宿泊事業を営むことができることとなりました。

住宅宿泊事業法の主な内容は次のとおりです。

⑴　**住宅宿泊事業者**（住宅宿泊事業を営業する方（ホスト、営業者））

ア　都道府県知事（京都市内においては京都市長。以下同じ。）への届出が必要です。

毎年４月１日正午から翌年４月１日正午までの１年間に１８０日まで営業できます。ただし、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（以下「条例」という。）により、住居専用地域においては、原則として、１月１５日正午から３月１６日正午までの間に制限しています。

イ　住宅宿泊事業の適正な実施のための措置（衛生確保、安全確保、外国人観光旅客である宿泊者の快適性・利便性の確保、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）が義務付けられています。

ウ　家主不在型の場合は、原則、上記措置（標識の掲示を除く。）を住宅宿泊管理業者に委託することが義務付けられています。

エ　京都市長の監督を受けます。

⑵　**住宅宿泊管理業者**（住宅宿泊事業者の委託を受けて法第５条から第１０条までの業務及び施設の維持保全業務等を行う方）

ア　国土交通大臣による登録が必要です。

イ　住宅宿泊管理業の適正な実施のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と上記⑴イの住宅宿泊事業の適正な実施のための措置（標識の掲示を除く。）の代行が義務付けられています。

ウ　国土交通大臣の監督を受けます。

⑶　**住宅宿泊仲介業者**（住宅宿泊事業者の委託を受けて、宿泊者の仲介などを行う方）

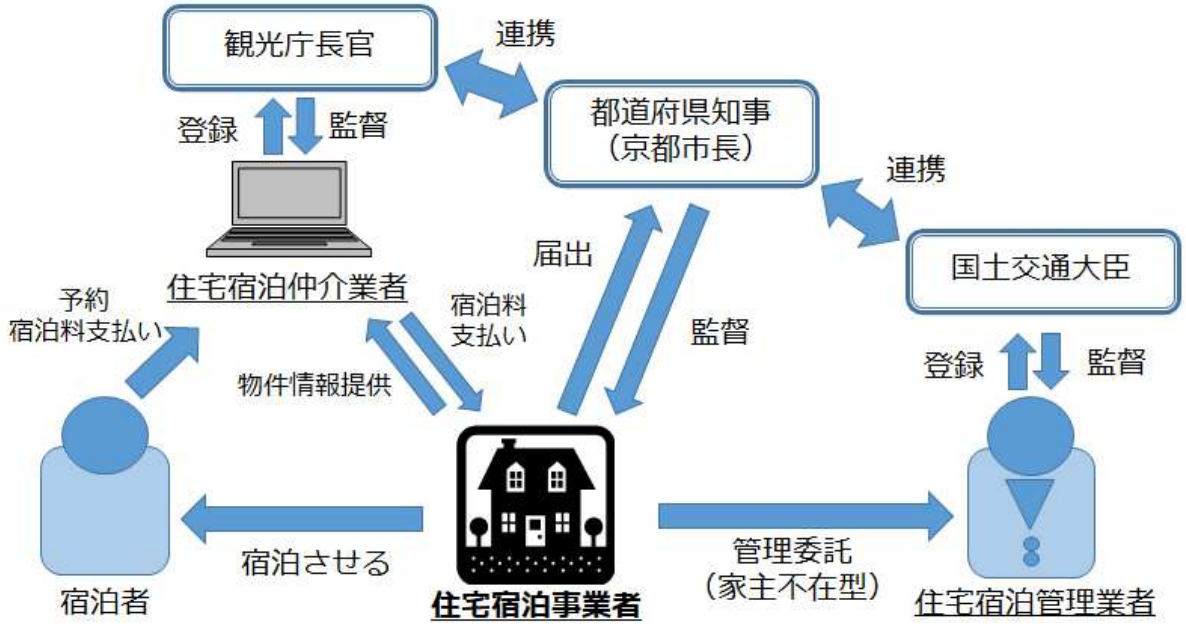
ア　観光庁長官による登録が必要です。

イ　住宅宿泊仲介業の適正な実施のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）が義務付けられています。

ウ　観光庁長官の監督を受けます。

※　住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者の制度については、民泊制度ポータルサイト（https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/）を参照してください。

2　京都市内における各事業主体の位置付け



3　住宅宿泊事業を運営するには

⑴　旅館業の許可を得ずに宿泊料を受けて、住宅に人を宿泊させる事業をする場合には、営業前に住宅宿泊事業を営む旨を京都市長に届け出ることが必要です。

⑵　事業の運営方法としては、

・住宅宿泊事業者が自ら運営する。

・住宅宿泊管理業者に委託する。

・住宅宿泊管理業者である者が、住宅宿泊事業者として自ら運営する。

の３パターンがあります。

⑶　営業する施設は、法令による要件を備えた「住宅」であることが必要です（５　施設（届出住宅）（P1-4）を参照）。

⑷　建築基準法や都市計画法、食品衛生法などの他法令を遵守してください。他法

令に違反した営業は当然行えません。

⑸　毎年４月１日正午から翌年４月１日正午までの１年間に１８０日まで営業できます。ただし、条例により、住居専用地域においては、１月１５日正午から３月１６日正午までの間のみに制限しています（事業者が生活の本拠を置いている場合や一定の条件を満たした認定京町家事業である場合を除きます。）。

⑹　２か月ごとに、営業実績を京都市長に報告しなければなりません（定期報告（P17）を参照）。

⑺　住宅宿泊事業を実施している間、届出住宅に所定の標識を掲げなければなりません。

４　届出者（住宅宿泊事業者）

⑴　欠格事由（法第４条）

ア　心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者

イ　破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ウ　住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から３年を経過しない者（命令をされた者が法人である場合にあっては、命令の日前３０日以内にその法人の役員であった者でその命令の日から３年を経過しないものを含む。）

エ　禁錮以上の刑に処せられ、又は住宅宿泊事業法若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して３年を経過しない者

オ　暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

カ　営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。）が上記アからオまでのいずれかに該当するもの

キ　法人であって、その役員のうちに上記アからオまでのいずれかに該当する者があるもの

ク　暴力団員等がその事業活動を支配する者

⑵　代理人の選任（条例第１２条）

京都市では、次の場合に、住宅宿泊事業に関する一切の行為を代理する代理人を選任することを義務付けています。

ア　個人

住宅宿泊事業者が個人であって、日本国内に住所を有しないときは、当該住宅宿泊事業者は届出住宅ごとに、当該届出住宅において営む住宅宿泊事業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く。）をする代理権を付与した代理人（日本国内に住所を有する者に限る。）を選任しなければなりません。

イ　法人

住宅宿泊事業者が外国法人である場合は、当該住宅宿泊事業者は届出住宅ごとに、当該届出住宅において営む住宅宿泊事業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く。）をする代理権を付与した代理人（日本国内に住所を有する者に限

る。）を選任しなければなりません。ただし、会社法第８１７条第１項に規定する日本における代表者を定めているときは、その必要はありません。

⑶　国内に居住する外国籍の方

外国籍の方については、事業従事に当たり、在留資格等による制限がありますので、出入国在留管理庁（電話：0570-013904、ＩＰ電話、ＰＨＳ、海外からは03-5796-7112）までお問合せ願います。

５　施設（届出住宅）

⑴　住宅の種類

住宅宿泊事業法における「住宅」には、次のようなものがあります。

ア　一戸建ての住宅：屋内で行き来できる二世帯住宅を含む。

イ　長屋　　：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分を有しないもの（住戸ごとに設備要件必要）

ウ　共同住宅　　：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分を有するもの（住戸ごとに設備要件必要）

エ　寄宿舎　　：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、複数の住戸で設備要件を共用するもの。

⑵　設備要件（法第２条）　（※面積要件等は「６⑵宿泊者の衛生の確保」（P1-6）を参照）

ア　住宅宿泊事業を実施する住宅は、「宿泊室」、「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」を備え、かつその全てを宿泊者が利用できることが必要です（届出住宅内の宿泊者の使用に供する部分に上記の５つの設備が全て含まれていることが必要となります。）。

イ　「宿泊室」とは、壁又は板戸、ふすまその他これらに類するもの（固定されたものに限る。）で区画されたものであり、宿泊者が就寝する部屋をいいます。

ウ　「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」は必ずしも一の建物内に設けられている必要はありません。同一の敷地内の建物であって、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態にある場合には、これらの複数棟の建物を一の「住宅」として届け出ることができます。

⑶　その他の要件

ア　権利関係

共同所有物件や賃貸住宅であっても、届出はできますが、住宅宿泊事業者が事業の実施に当たって、正当な権原（所有権、賃借権等）を有していることが必要です。

なお、区分所有法に基づく共同住宅については、管理規約等により住宅宿泊事業を営むことを禁止する定めや意思のないことの確認を行います。

イ　家屋の使用状況（法第２条）

次のいずれかに該当しているものが届出の対象となります。

なお、住宅宿泊事業として人を宿泊させていない期間に、他の事業の用に供されているもの（契約期間１か月以上の賃貸住宅業を除く。）は、住宅宿泊事業

法における「住宅」にはあたりません。（住宅宿泊事業法施行規則（以下「法施行規則」という。）第２条）

⑺「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」

現に住宅宿泊事業者の生活が継続して営まれている家屋であることが必要です。

なお、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しないとされているため、京都市では３か月以上継続して居住していること（住民票で当該家屋にて「住所を定めた日」から３か月以上経過しているだけでなく、実態として当該家屋に３か月以上居住していることが必要です。住居専用地域においては、住民票とは別に事業者が現に生活の本拠としている資料の提出が必要です。）を求めています。

⑴「入居者の募集が行われている家屋」

住宅宿泊事業を行っている間、入居者の募集（売却を含む。）が行われている家屋であることが必要です。

なお、募集広告において故意に不利な取引条件を事実に反して記載しているなど、入居者を募集する意図がないことが明らかな場合は、該当しません。

また、京都市では新築物件等の場合は、３か月以上入居者を募集していることが必要です（過去に住居として居住又は賃貸されており、新たに入居者の募集を行うときを除く。）。

なお、届出後、住宅宿泊事業の実施中も入居者の募集を継続する必要があります。

旅館業法第２条第１項に規定する旅館業その他の事業（住宅宿泊事業及び人を入居させるものを除く。）の用に供されていた施設については、人の居住の用に供することとしてから３か月以上経過しなければ、届出住宅とすることはできません。

⑼「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」

生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして、その所有者等により随時居住の用に供されている家屋であることが必要です。また、当該家屋は、その所有者等が使用の権原を有しており、少なくとも年に１回以上は使用している既存の家屋であることが必要です。居住といえる使用履歴が一切ない民泊用の新築物件（投資用物件も含む。）は該当しません。

旅館業法第２条第１項に規定する旅館業その他の事業（住宅宿泊事業及び人を入居させるものを除く。）の用に供されていた施設については、人の居住の用に供することとしてから３か月以上経過しなければ、届出住宅とすることはできません。

※　「随時居住の用に供されている家屋」の具体例

- 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- 休日のみ生活しているセカンドハウス
- 転勤等により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住の用に供するために所有している空き家
- 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用

に供することを予定している空き家
・　生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

６　京都市における住宅宿泊事業者の主な業務

京都市内における住宅宿泊事業の運営に当たっては、住宅宿泊事業者には、法令又は条例等により、以下のルールが定められています。

⑴　近隣住民への事前説明周知等【「近隣住民への事前説明編」（P6-1～）に詳しく記載】

ア　事業の届出を行う２０日前までに、届出住宅の公衆から見やすい場所に事業を行う旨の掲示をしなければなりません。

イ　アの掲示と同時期に、事業の概要などについて近隣住民に説明しなければなりません。

ウ　届出住宅のある地域の自治会や町内会等から説明会の開催等を求められた場合は、真摯に対応しなければなりません。

エ　地域活動に積極的に参加することや、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りません。

⑵　宿泊者の衛生の確保

宿泊者の衛生を確保するため、以下の措置が求められます。

ア　居室（宿泊者の占有する全ての部分をいう。）の床面積
　宿泊者１人当たり３．３㎡以上

イ　居室のうち宿泊室（宿泊者が就寝する部屋をいう。）の床面積
　宿泊者１人当たり
　・　ベッドを置く場合　３．０㎡以上
　・　２段ベッド（上下段の間はおおむね１m以上）を置く場合　２．２５㎡以上
　・　上記以外の場合　２．５㎡以上
　※１　床面積は内寸によります。
　※２　宿泊者が子供であっても同じ面積の確保が必要です。
　※３　布団のように収納することが可能な折り畳みのマットレスは「布団（上記以外の場合)」として扱い、常時設置してあるマットレス等の場合はベッド（寝台）として扱います。

ウ　宿泊者５人につき１個以上の洗面設備を設けること。

エ　宿泊者５人につき１個以上の便所（大便ができるもの）を設けること。

オ　適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を備えること。

カ　宿泊者が使用する飲食器、寝具その他の届出住宅内の器具及び届出住宅の設備並びに届出住宅の内部及び周囲について、清潔で衛生的に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこと。

キ　洗面用水は飲用に適する水を用いること。

ク　届出住宅の入浴設備において使用する器具は、宿泊者が宿泊するごとに清掃を行い、浴用に供する湯水は水道水その他の清浄な湯水とすること。

ケ　宿泊者が人から人に感染し重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に

り患し、又はその疑いがあるときは、速やかに医療機関を受診させ、その指示に従うとともに、その使用した居室、寝具、器具等を消毒又は廃棄する等の必要な措置を講じること。

その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生し、又はそのおそれがあるときは、京都市医療衛生企画課感染症対策担当（電話：075-746-7200）に連絡すること。

なお、新型コロナウイルス感染症への対応については、以下のホームページ等を参考にしてください。

参考　京都市情報館（「宿泊施設における新型コロナウイルス感染症への対応について」https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000263690.html）

コ　便所は、流水式手洗い設備（給水栓から供給される流水により手を洗うことができる設備をいう。）を設けること。

サ　便器の周辺については、不浸透性材料（コンクリート、タイルその他の汚水が浸透しないもの）で造築すること。

⑶　宿泊者の安全の確保

宿泊者の安全を確保するため、以下の措置が求められます。

ア　非常用照明器具等を設けることなど。**【「安全措置編」（P10-1～）参照】**

イ　避難経路を表示すること。**【「安全措置編」（P10-1～）参照】**

ウ　災害が発生した場合に宿泊者の安全確保に必要な措置を講じること。**【「安全措置編」（P10-1～）参照】**

エ　届出住宅のある建物からの避難通路の幅員は１．５ｍ以上を確保すること。**【「避難通路編」（P9-1～）参照】**

オ　避難通路の最も狭い部分の幅員が１．５ｍ以上確保できない場合は、以下の事項を遵守すること。

- １回の宿泊について、５人以下の１グループとすること。
- 住宅宿泊管理業者に管理を委託する場合は、届出住宅において、宿泊者、周辺住民及び近隣住民からの苦情や問合せ、緊急の事態に応対する者（以下「現地対応管理者」という。）を届出住宅と同じ町内もしくはそれと同等の範囲内に置くこと。
- 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。**【「避難通路編」（P9-1～）参照】**
- 届出住宅の耐震性能の向上に努めること。**【「避難通路編」（P9-1～）参照】**

⑷　標識の掲示について

届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に所定の標識を掲げなければなりません。

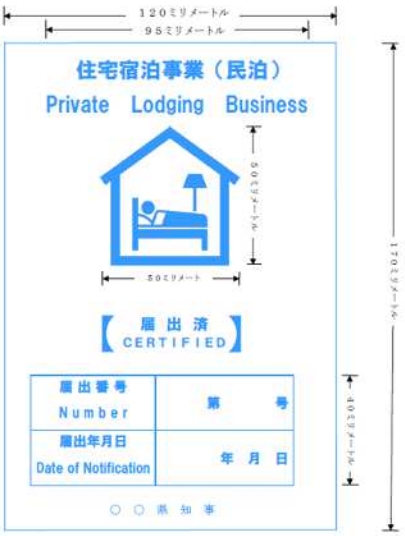
届出後に標識を交付しますので、それまでに掲示していた「住宅宿泊事業の計画の概要」と差し替えて、掲示するようお願いします（標識の不掲示は、３０万円以下の罰金に処せられることがあります。）。

届出住宅の管理を住宅宿泊管理業者に委託する場合は、標識には現地対応管理者の氏名と連絡先も記載してください。

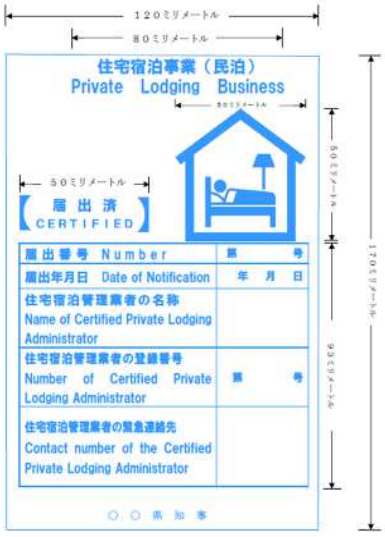
また、家主居住型の場合であっても、連絡先は記載してください。

標識は、住宅宿泊事業を実施している間は、継続して掲示する必要があります。例えば、入居者募集を行っている届出住宅において、住宅宿泊事業を行う場合は、入居者が決まり、届出住宅を賃貸使用している間も、標識を掲示することが求められます。

（例）



（家主が当該住宅に居住）



（管理業者に委託の場合）

※いずれも地の色は白色とし、標章は青色とすること。

⑸　住宅宿泊管理業者への委託について　【民泊制度ポータルサイト参照】

ア　住宅宿泊事業者は、以下の場合には、住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託しなければなりません。

- 管理する届出住宅の宿泊室の合計数が５を超える場合
- 宿泊者が滞在している間、住宅宿泊事業者が不在となる場合（住宅宿泊事業者ではない他者のみが届出住宅にいるとき及び住宅宿泊事業者である法人の従業員が届出住宅にいるときを含む。）

参考　**管理運営の方法**

家主居住の有無	届出住宅の運営体制等	管理業務の委託の必要性
■家主居住型	○　届出住宅に生活の本拠を置く者が、自ら管理業務を行う場合 ①　住宅宿泊事業者は届出住宅に人を宿泊させる間、不在（※1）とならない。 ②　住宅宿泊事業者が管理する届出住宅の宿泊室の数は５以下であること。	住宅宿泊管理業者への委託の必要なし
■家主不在（委託不要）型（※2）（※3）（※4）	○　当該届出住宅と同一の建築物内若しくは敷地内、又は隣接している建物に居住している場合 ①　住宅宿泊事業者は届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者自身の住居が不在（※1）とならない。 ②　住宅宿泊事業者が管理する届出住宅の宿泊室の合計が５以下であること。	
■家主不在型	○　上記以外の場合 ①　住宅宿泊事業者が、届出住宅に人を宿泊させる間、不在となる場合 又は ②　住宅宿泊事業者が管理する届出住宅の宿泊室の数の合計が６以上の場合	住宅宿泊管理業者への委託が必要（※５） ⇒併せて現地対応管理者の駐在が必要

※1　日常生活を営むうえで通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在（原則１時間以内）を除きます。

なお、宿泊者が全員外出しており、届出住宅にいない場合は、住宅宿泊事業者がその間不在となっても、住宅宿泊管理業者への委託は不要です。

※2　家主不在（委託不要）型の宿泊室の管理数は家主（住宅宿泊事業者）ごとに算定します。よって家主が複数の住宅を届出する場合、その複数の届出の宿泊室の数の合計が６以上になる場合は、住宅宿泊管理業者への委託が必要となります。

※3　住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができること（現地調査により確認を行います。調査の結果、認識することができないと判明した場合は、住宅宿泊管理業者への委託が必要になる場合があります。）。

※4　家主不在型に属するため消防法等の設備要件に注意が必要です。

※5　住宅宿泊事業者が登録を受けた住宅宿泊管理業者であって、自ら届出住宅の管理業務を行うときは、委託の必要はありません。ただし、現地対応管理者の駐在は必要です。

イ　住宅宿泊事業者は、住宅宿泊管理業者に委託を行う場合、衛生確保、安全確保、外国人観光旅客である宿泊者の快適性・利便性の確保、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等の業務（法第５条～第１０条に関する業務及び施設の維持保全業務等を行う方）を一括して委託する必要

があります（一部を再委託することは可能です。）。

⑹　苦情等への対応について（法第１０条）

届出住宅の周辺の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければなりません。

京都市では、住宅宿泊管理業者に届出住宅の管理を委託する場合（家主不在型で住宅宿泊管理業者が自ら住宅宿泊事業者として営む場合を含む。）には、人を宿泊させる間、届出住宅のある建築物の内部又は交通用具を利用しない場合にも確実に１０分以内に到着できる場所（届出住宅から道のりでおおむね８００メートル以内）に現地対応管理者を駐在させ、宿泊者並びに周辺住民及び近隣住民からの苦情や緊急時の対応を行うことを義務付けています。

⑺　現地対応管理者について（条例第１２条第７項、京都市住宅宿泊事業法の施行に関する要綱（以下「要綱」という。）第２３条）

ア　現地対応管理者の駐在義務

住宅宿泊管理業者は、人を宿泊させる間、届出住宅に交通用具を利用しない場合にも確実に１０分以内に到着できる場所（届出住宅から道のりでおおむね８００m以内）に、以下のイの職務を行う現地対応管理者を駐在させなければなりません。

イ　現地対応管理者の業務

- 届出住宅の周辺住民からの苦情及び問合せに対し深夜早朝を問わず、その解決を図ること。
- 火災など緊急事態の発生時において、１１９番通報、初期消火や宿泊者の避難誘導、救助、安否確認及び１１０番通報や医療機関への通報連絡、宿泊者に係る情報提供など、宿泊施設の管理者として一般に求められる対応を行うこと。
- 宿泊者からの苦情及び問合せに必要に応じて外国語により対応し、その解決を図ること。
- 水道の水漏れや排水管の詰まりなど、届出住宅の設備構造に生じた不具合の応急修繕その他宿泊者が届出住宅で快適に宿泊するために必要とされる事項に対応すること。
- その他宿泊者の面接、本人確認、人数確認、宿泊者名簿の作成など、住宅宿泊管理業者から業務の一部委託を受けている場合は、当該委託に係る事項

ウ　主たる担当者

現地対応管理者の適正な業務遂行及び地域住民との信頼関係の構築のため、一の届出住宅を複数人の現地対応管理者が担当する場合は、当該届出住宅の主たる担当者を定めなければなりません。

また、現地対応管理者が法人の場合にも、主たる担当者を定めなければなりません。

エ　現地対応管理者の体制整備

住宅宿泊管理業者は、現地対応管理者が深夜早朝を問わず、常時、その職務を適切に遂行できるよう、以下の体制を整備しなければなりません。

・　十分な職務遂行能力のある人員を配置すること。
・　宿泊者や周辺住民又は近隣住民と迅速かつ確実に連絡が取れる体制を確保すること。
・　一の現地対応管理者に複数の届出住宅を担当させるときには、交代制の採用等により、同時に複数の苦情等に対応可能な体制を確保すること。

なお、一の現地対応管理者（現地対応管理者が法人の場合は、実際に従事する駐在者）が同時に担当する宿泊室の数は５を超えないこと。

⑻　宿泊者の面接について（条例第１２条第４項）

ア　住宅宿泊事業者は、届出住宅の内部において、対面により、全ての宿泊者の本人確認と人数確認をしなければなりません。

イ　以下の条件を全て満たす場合は、対面と同等の方法として認められます。ただし、宿泊者のプライバシーには十分に配慮するとともに、当該「対面と同等の方法として実施している内容」を宿泊者に説明しなければなりません。

・　宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認でき、かつ、当該画像が宿泊者名簿と共に保存されていること。
・　上記の画像が届出住宅又はその存する敷地や建物等から発信されていることが確認できること。
・　届出住宅の出入口のほぼ全体の撮影を常時行い、かつ、記録を保存すること。
・　宿泊者が届出住宅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。
・　周辺住民の生活環境の悪化を防止するために必要な事項について説明ができること。

ウ　対面によらず本人確認等を行った場合は、宿泊者の滞在中に少なくとも１回は宿泊者と面会し、施設の利用状況について確認するものとします。

エ　宿泊契約が７日以上の長期間の滞在を行っている宿泊者については、定期的に面会を行うなどして、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するなど、不審な者が滞在していないか、また、宿泊者が所在不明になっていないか等について確認しなければなりません。

⑼　鍵の受け渡しについて（要綱第２１条）

居室又は届出住宅の鍵については、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者（現地対応管理者を含む。）が適切に管理し、面接による本人確認の後に、宿泊者に直接手渡し、また、利用後の鍵の返却についても、宿泊者から直接受け取ることとしています。ただし、利用後の鍵の返却について、特段の事情がある場合には、この限りではありません。

なお、暗号キーなどを用いる場合であっても、本人確認の後に開示しなければ

なりません。

また、暗号キーを用いる場合（届出住宅がオートロックシステムの設置された共同住宅に存する場合であって、部屋ごとに暗証番号設定が可能な場合を含む。）は、宿泊者ごとに暗証番号等を変更するなど、防犯措置を講じなければなりません。

⑽　外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保について（法第７条）

住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保を図るため、以下の措置を行わなければなりません。

ア　外国語を用いて、設備の使用方法や移動のための交通手段に関する案内をすること。

イ　外国語を用いて、火災等の災害が発生した場合の通報連絡先に関する案内をすること。

ウ　届出住宅に容易にたどり着けるよう、届出住宅の所在地や目印となるものなどの情報提供を行うこと。

なお、宿泊者の募集を行うウェブサイト上には届出番号を必ず記載し、住宅の正確な所在地や詳細な案内図なども掲載しなければなりません。

⑾　宿泊者名簿について（法第８条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅あるいは住宅宿泊事業者の事務所等に宿泊者名簿を備え付けなければなりません。宿泊者名簿の作成に当たっては、以下の事項を遵守しなければなりません。

ア　本人確認を行ったうえで作成すること。

イ　作成の日から３年間保存すること。

ウ　宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日を記載すること。

エ　宿泊者が外国人（日本国内に住所を有しない場合）であるときは、パスポートの写しを保存すること。

オ　宿泊者が外国人（日本国内に住所を有しない場合）であるときは、国籍及び旅券番号を記載（パスポートの写しを添付することでも可）すること。

※　宿泊者名簿には宿泊者全員を記載する必要があり、代表者のみの記載は認められません。

※　パスポート不携帯の可能性がある場合は、最寄りの警察署に連絡する等、適切な対応を行ってください。

⑿　周辺地域への悪影響防止のための宿泊者への説明について（法第９条）

ア　住宅宿泊事業者は、周辺地域への悪影響の防止のため、宿泊者に以下の事項を説明しなければなりません。

・　騒音の防止のために配慮すべき事項

届出住宅付近の路上、又はその付近で大声で騒いではいけないことや、キャリーバックを引く音など迷惑となる音を立てないこと（早朝や夜間は

特に注意が必要）などを説明しなければなりません。

・　ごみの処理に関し配慮すべき事項

　届出住宅又はその付近において、たばこの吸い殻やごみをみだりに捨ててはいけないこと、また、きまりに反したごみ出しをしてはいけないことを説明しなければなりません。

・　火災の防止のために配慮すべき事項

　火災を防止するため、コンロの使用方法や喫煙の方法など、火災を起こす可能性がある器具等の適切な使用方法を説明しなければなりません。また、消火器の設置場所や使用方法、１１９番通報の方法など、火災が発生したときに適切に対処するために必要となることについても説明しなければなりません。

・　その他の事項

　上記のほか、地域の自治会等と取り決めた内容（共同住宅における共有部分の使い方を含む。）や地域との調和を図るために必要なことを説明しなければなりません。

イ　上記の事項を記載した書面を届出住宅内の宿泊者の見やすい場所に備え付けなければなりません。

ウ　上記アの説明を行った後、宿泊者に対して内容確認の署名等を求めるようにしてください。

エ　火災予防や生活騒音の対策など、安全安心及び良好な住環境を確保するため、当該届出住宅の建物の構造や周辺の土地利用の状況に応じて、適切な取組を行ってください。

⑬　共同住宅における届出住宅について（条例第１４条第１項）

共同住宅に届出住宅がある場合は、住宅宿泊事業者は以下の事項を遵守する必要があります。

ア　当該共同住宅の主な出入口又はその付近の見やすい場所に、当該共同住宅に届出住宅があることを標示するとともに、部屋番号や案内図など、届出住宅の場所を示すものを、掲示に必要な権原（許可）を取得したうえで、掲示すること。

イ　共同住宅の居住者等に対し、各営業日における宿泊者の有無及び宿泊予定人数を事前に周知すること。

ウ　届出住宅の宿泊者に対し、宿泊者であることの証明書（「宿泊者であることの証明書（参考第１号様式）」（P16）参照）を交付するとともに、当該共同住宅及びその敷地の内部においては、当該証明書を携帯し、その証明書を当該届出住宅がある共同住宅の居住者等に対していつでも提示することができるよう求めること。

⑭　袋路内における届出住宅について（条例第１４条第２項）

袋路（幅員が４メートル未満であって、その一端のみが他の道路に接続した道

路等をいいます。）内に届出住宅がある場合は、住宅宿泊事業者は以下の事項を遵守する必要があります。

ア　当該、届出住宅が存する建築物の敷地が接する袋路状の道と他の道路とが接続する部分の付近の見やすい場所に、宿泊しようとする者が当該届出住宅の正確な位置を識別できる案内図などを、掲示に必要な権原（許可）を取得したうえで、掲示するよう努めること。

イ　当該袋路内の道に接する敷地に存する当該届出住宅以外の建築物の占有者に対し、各営業日における宿泊者の有無及び宿泊予定人数を事前に周知すること。

ウ　当該届出住宅の宿泊者に対し、宿泊者であることの証明書（「宿泊者であることの証明書（参考第１号様式）」（P16）参照）を交付するとともに、当該袋路状の道を通行するときは、当該証明書を携帯し、当該袋路状の道に接する敷地に存する当該届出住宅以外の建築物の占有者その他の関係者に提示することができるよう求めること。

⑮　届出住宅から生じる廃棄物の処理について（要綱第６条第６項、条例第１６条第２項）

届出住宅から生じるごみは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき分別のうえ、事業系の廃棄物（事業系一般廃棄物、産業廃棄物）として住宅宿泊事業者が責任をもって処理しなければなりません。

そのため、届出住宅から生じるごみは届出住宅内またはその敷地内で適正に保管していただく必要があります。また、廃棄物の収集又は搬出計画については近隣住民等の生活環境に配慮したものとし、近隣住民へ説明するようにしてください。

京都市では、住宅宿泊事業の届出時に届出住宅から生じたごみの処理方法について京都市長に報告し（処理方法を変更した場合も同じ）、届出住宅から生じたごみを処理した日以降の最初に行う定期報告において、次の各項目に該当する書類を京都市長に提出しなければなりません。

①　住宅宿泊事業者が自らその廃棄物を廃棄物の処理施設に運搬する場合、廃棄物を廃棄物の処理施設に運搬し、処分を委託したことを証する書類

②　収集運搬許可業者に対し廃棄物を収集し、又は運搬することを委託する場合、収集運搬許可業者に対し廃棄物を収集し、又は運搬することを委託したことを確認することができる書類

なお、住宅宿泊事業の実施に伴って生じる廃棄物の処理の方法が変更になった場合も、変更後の方法により廃棄物の処理をした後最初に行う定期報告の際に変更後の廃棄物の処理の方法に応じて、上記の各項目に該当する書類を京都市長に提出しなければなりません。

⑯　住宅宿泊仲介業者への委託について（法第１２条）

宿泊者を募集するに当たって、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、観光庁長官

の登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託しなければなりません。委託される際は、必ず、登録を行っている住宅宿泊仲介業者又は旅行業者かどうかの確認をしてください（住宅宿泊事業者が、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者以外の者に仲介を委託した場合、業務改善命令等の対象になるとともに、５０万円以下の罰金が科されることがあります。）。

（住宅宿泊仲介業者又は民泊を取り扱う旅行業者の一覧）

https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/mediation/list.html

⑰　京都市長への定期報告について【「定期報告について」（P17-1～）参照】（法第１４条、条例第１６条第１項）

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、毎年２月、４月、６月、８月、１０月及び１２月の１５日までにそれぞれの月の前２月における住宅宿泊事業の実施状況を次のとおり京都市長に報告しなければなりません。（※１）（※２）（※３）

ア　届出住宅における宿泊者の状況

- 届出住宅に人を宿泊させた日数
- 宿泊者数（届出住宅に宿泊した実際の人数を該当期間で足し合わせた数。同一人物が同じ届出住宅に連続して宿泊した場合は、１人と数える。）
- 延べ宿泊者数（各日の全宿泊者数を該当期間で足し合わせた数）
- 国籍別の宿泊者数の内訳

イ　届出住宅の周辺住民からの苦情の状況

- 苦情の件数
- 苦情を受けた日時
- 苦情の内容
- 苦情への対応状況

※１　この定期報告は、届出住宅において、宿泊者がいなかったなど、事実上、住宅宿泊事業が実施されていない場合であっても、当該届出住宅に係る住宅宿泊事業を廃止されるまでは、報告の義務が発生します。届出住宅において、賃貸営業等により長期間住宅宿泊事業が実施される見込みがない場合は廃業等届出書を提出するようにしてください（休業届の制度は住宅宿泊事業法にはありません。）。

※２　定期報告の提出期限は、宿泊税の納入申告期限とは必ずしも一致しませんので、御注意ください。

※３　定期報告は住宅宿泊事業者（届出者）の義務です。住宅宿泊管理業者が行うことはできませんので、御注意ください。

７　その他注意すべき点

⑴　飲食の提供

住宅宿泊事業者は、原則として宿泊者に対し、飲食の提供はできません。

飲食の提供をする場合は、別途、食品衛生法などの法令に基づく許可等が必要

になりますので、医療衛生センターに事前に御相談ください。

⑵　管理業者との委託契約をする際の注意事項（ゴミの収集運搬）

届出住宅から出るごみの収集運搬については、生じるごみの種類に応じて「一般廃棄物収集運搬業」や「産業廃棄物収集運搬業」の許可を取得している事業者でなければ、委託することができません。家主不在型などにおいて住宅宿泊管理業者に委託する業務に「ごみの運搬収集」が含まれている場合は、必ず、当該住宅宿泊管理業者が必要な許可を取得しているかを確認してください。

（京都市内の一般廃棄物収集運搬業許可業者一覧）
https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000304409.html
（京都市内の産業廃棄物収集運搬業許可業者一覧）
https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000109763.html
（京都府内の産業廃棄物収集運搬業許可業者一覧）
https://www.pref.kyoto.jp/sanpai/meibo.html

⑶　宿泊税の納入義務

京都市では、国際文化観光都市としての魅力を高め、観光の振興を図るため、平成３０年１０月１日から京都市内に宿泊される方を対象に宿泊税を課税しています。住宅宿泊事業法の届出の手続を終えましたら、経営申告書を営業開始の前日までに行財政局税務部税制課（電話：075-708-5016）に提出してください。

８　住宅宿泊事業者への監督等

住宅宿泊事業者の義務違反等に対しては、法令又は条例に基づき、以下の指導監督が行われます。

⑴　報告徴収・立入検査

報告を求めたり、施設に立ち入って検査等を行います。

⑵　業務改善命令

定期報告を怠ったり、苦情等への対応がされていないなどの問題があるとき、業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命じます。

⑶　業務停止命令

法令違反や命令違反があった場合は、１年以内の期間を定めて営業の停止を命じます。

⑷　事業廃止命令

⑵や⑶により改善されない場合は、事業の廃止を命じます。

なお、事業廃止命令を受けた後３年間は、住宅宿泊事業を営むことができません（欠格事由）。

⑸　公表

⑵～⑷の命令が行われた場合、命令を受けた住宅宿泊事業者、届出住宅及び命令の内容を公表する場合があります。

⑹　罰則

⑴～⑷の規定に違反するなど、法令又は法令に基づく命令に違反した者は、最大で６月以下の懲役又は１００万円以下の罰金等に処されます。

９　その他事業を実施することによる影響

⑴　所得税等について必要な対応をお願いします。

⑵　固定資産税・都市計画税の額が増える場合があります（住宅用地の特例措置の変更）。

１０　変更届出について

届出内容に変更が生じた場合には、変更届を提出しなければなりません。

なお、変更届の提出には、⑴ 変更前にあらかじめ提出しなければならない事項と、⑵ 変更後３０日以内に提出しなければならない事項がありますので御注意ください。

また、届出住宅の規模が変更になる場合等は、消防法令適合通知書を新しく取り直していただくこともありますので、詳しくは事前に御相談ください。

※　提出窓口は、医療衛生センター（住宅宿泊事業受付窓口）
　　電話：075-748-1313

⑴　変更前にあらかじめ変更届等を提出しなければならない事項

ア　法律で定められている事項

・　住宅宿泊管理業務の委託をする場合において、その委託先である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名　等

イ　条例で定められている事項

・　現地対応管理者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）、現地対応管理者が駐在する場所　等

⑵　変更後、３０日以内に変更届等を提出しなければならない事項

ア　法律で定められている事項

・　商号、名称又は氏名及び住所
・　法人である場合においては、その役員の氏名
・　未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
・　営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地
・　住宅宿泊事業者の連絡先
・　住宅の規模（宿泊室や宿泊者の使用に供する部分の面積）　等

イ　条例で定められている事項

・　宿泊者の定員
・　日本国内に住所を有しない者又は外国法人であって、日本国内に住所を有し、当該届出住宅における住宅宿泊事業に関する一切の行為の代理権を付与された代理人
・　避難通路の最も狭い部分の幅員

・　住宅宿泊事業の実施に伴って生じる廃棄物の処理の方法　等

【提出様式】

届出事項の変更等に必要な書類の様式については、こちらのホームページを御活用ください。

○　京都市情報館　「住宅宿泊事業の変更・廃業等について」

https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000287870.html

１１　廃業等届出について

届出後、住宅宿泊事業者の死亡、法人の消滅・解散、事業の廃止等が生じた場合には、その日から**３０日以内に**廃業等届出を提出してください。また、併せて京都市から提供した標識の返却をお願いします。

※　提出窓口は、医療衛生センター（住宅宿泊事業受付窓口）

電話：075-748-1313

○　廃業等届出の郵送受付について

廃業等届出書及び標識の返却については、郵送により医療衛生センターへ提出することができます。

【郵送の際の提出書類】

・　廃業等届出書
・　御担当者様の氏名及び連絡先（電話番号）を記載したメモ（様式自由）
・　京都市提供の標識
・　定期報告（併せて提出が必要な場合のみ）

【郵送先】

〒604-0835　京都市中京区御池通高倉西入高宮町 200 番地　千代田生命京都御池ビル 2 階
京都市保健福祉局医療衛生推進室　医療衛生センター　宿泊施設適正化担当（住宅宿泊事業審査担当）

【提出様式】

廃業等届出の様式につきましては、こちらのホームページを御活用ください。

○　京都市情報館　「住宅宿泊事業の変更・廃業等について」

https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000287870.html