

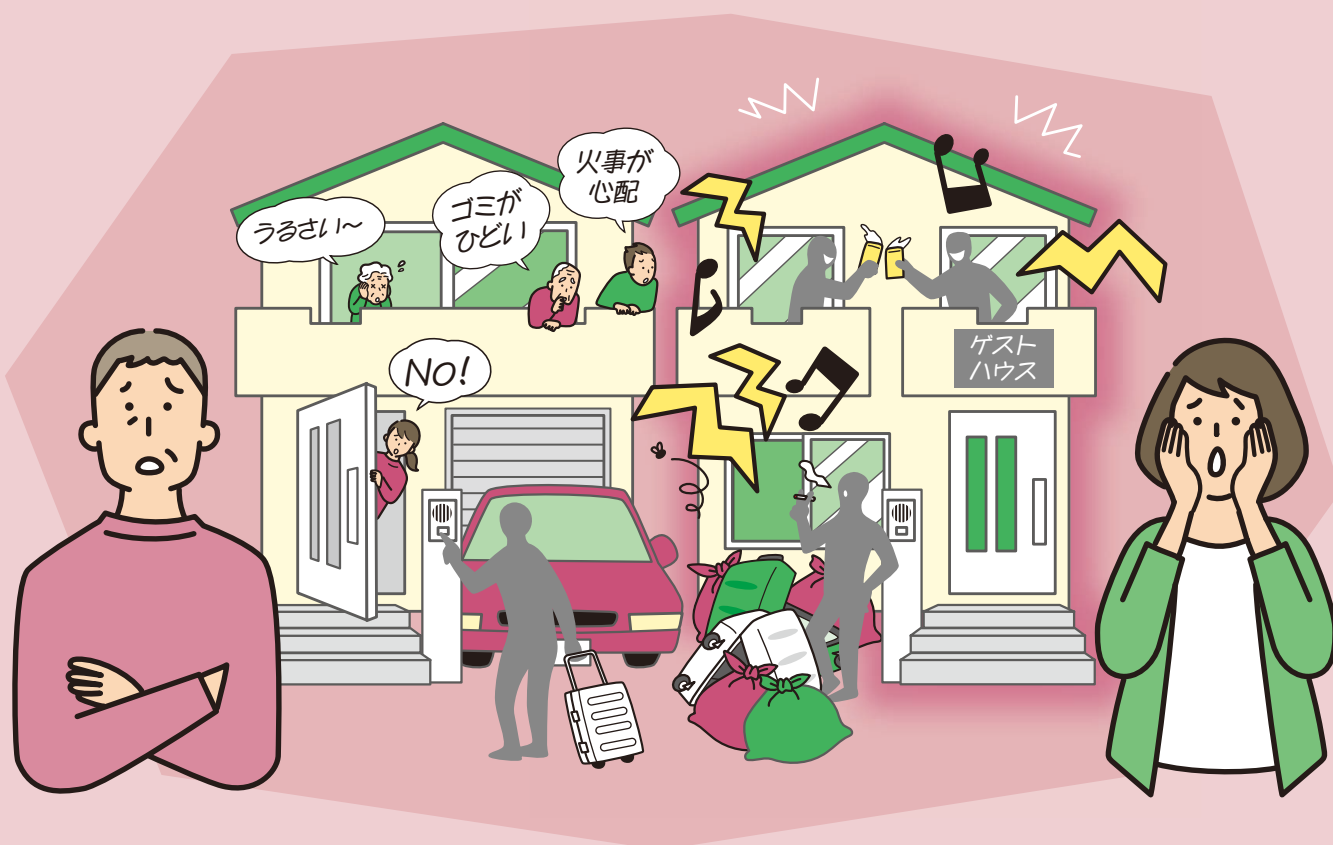
住民のための 「民泊」対応ハンドブック

第3版 2025年10月発行

昨年、京都市を訪れた観光客数は5,606万人。コロナ禍前の水準にもどり、観光客は過去最高です。一方で、住宅密集地や細街路・路地奥にも「民泊」「簡易宿所」が乱立し、市民生活に重大な影響が出ています。

住居専用地域でも営業を認め、不特定多数が利用し、対応すべき人件費のコストカットで利益を得るために起こる構造的問題があります。

日本共産党京都市会議員団は、民泊新法をうけ2018年に条例への修正提案を行いました。また、その後も地域住民のみなさんと運動に取り組み、実態を基に議会で追及し、条例改正で「民泊」「簡易宿所」を規制し、住環境を守ることを求めています。2025年9月市会では、副市長が「『民泊(届出住宅)』について、条例での規制強化を検討する」と答弁しました。



日本共産党京都市会議員団に寄せられた相談事例をもとに、「『民泊』対応ハンドブック」(第3版)を作成しました。引き続き、住民の皆さんと一緒に住環境を守るために取り組みを進めてまいります。お気軽にお声をおかけください。

日本共産党 京都市会議員団

Q.1 そもそも「民泊」って？

A

「民泊」とは、民家などを利用した小規模な宿泊施設で、旅館業法に基づく簡易宿所と住宅宿泊事業法（民泊新法）にのっとった届出住宅（民泊）の2種類があります。施設が簡易宿所か民泊（届出住宅）かで義務付けられる内容が異なります。以下を参考に、必要な対応を求めましょう。

	簡易宿所	民泊（届出住宅）
根拠法	旅館業法	住宅宿泊事業法
営業日数	制限なし	年間180日（泊）まで 住居専用地域※ ¹ では原則 1月15日正午～3月16日正午
用途地域に基づく 立地制限	住居専用地域、工業地域、 工業専用地域等では原則不可	原則制限なし
集合住宅での実施	原則不可	可 （管理規約等により 禁止されている場合は不可）
玄関帳場 （フロント）	必要 （京町家の場合は不要※ ² ）	不要※ ² （定員10人以上の場合は必要）

※¹ 家主居住型は180日泊まで可。ただし居住実態の提出が必要。

※² ただし、800m以内（徒歩10分以内）に駆け付け帳場が必要。現地対応管理者の常駐が求められる。

Q.2 管理人に連絡を取りたいが、フロントがないようです

A

定員9人以下の小規模民泊はフロントの設置義務はありませんが、現地対応管理者の駐在が必要となっています（駆け付け帳場）。徒歩10分以内で駆け付けられる距離、およそ800m以内に常駐すること、1人あたり5施設までとなっていますが、守っていない施設も少なくありません。しかし、市による摘発はたったの1件のみです。気になる事例があれば京都市に通報し対応を求めましょう。

市のルールに違反している 実体のない駆け付け帳場の事例

- 5施設を超える多数の駆け付け帳場を1人で管理している。
- 固定電話がなく、携帯番号で留守電になる。深夜の騒音に対応しない。
- 電話しても清掃係で日本語が通じず、対応管理者の実態がない。

など

Q.3 近くに「民泊」ができるようなのですが、 どんなことに注意すればいいですか？

A

営業の届出や許可申請の20日前までに「計画の概要」を掲示し、近隣住民に説明する義務があります。町内会としてでなくても町内会有志としても説明会を求めることができます。京都市職員の立ち会いを求め、事業者との約束を協定書に残しましょう。京都市ホームページに協定書のサンプル(ひな形)が掲載されています。地域の実情に応じた内容を住民間で検討しましょう。

京都市
HP



P
O
I
N
T

- 説明会の準備として、事前に住民で話し合うことが大切です。中止や要望を求めることができます。小規模民泊でも玄関帳場を設置させた例もあります。
- 簡易宿所を許可しないでほしいときや民泊の営業を中止してほしいとき、事業者への指導を求めたいときは、京都市や議会へ請願・陳情することができます。また市職員に計画地での立ち会いを求めることも可能です。
- 協定では駆け付け帳場の実効性を明らかにし、現場管理責任者の責任を明記しましょう。
- 長屋・連棟等は特別に防音対策の強化や火災保険加入を求めましょう。
- 経営権が譲渡される場合も協定が有効となる文言も明記しておきましょう。
- 住民で地域の「建築協定」に取り組みましょう。

意図的な脱法的行為の例

- 定員が9人以下の場合はフロントの設置が免除されるため、同じ建物の1階と2階を別の施設として届出し、玄関帳場の設置を免れる。京都市は容認。
- 京都市は帳場での対面を義務付けているが、フロントなしの「セルフチェックイン」をうたっている民泊も。
- ウィークリーマンション等と称して違法に民泊営業。2024年6月、全11行政区で267件が発覚。京都市の監視の甘さが問題に。

「特区民泊」 大阪では？

「特区民泊」は、国家戦略特区に指定された地域で宿泊施設の開業規制を緩和する制度。維新府市政のもと全国の施設の9割以上が集中する大阪市では、280室の巨大マンションをそのまま民泊に転用した施設も。住環境のみならず、宿泊者の安全にかかわる問題です。



多発するトラブルを受け寝屋川市がすでに離脱。
他に7市町も離脱の意向です。

Q.4 住環境を守るために京都市に どんな対応を求めることができますか？

A

日本共産党京都市議団は以下のように提案しています。

安心して住み続けられるまちづくりを

住宅宿泊事業法に基づく「民泊」、旅館業法に基づく「ホテル・旅館」・「簡易宿所」について、以下の内容を含む条例改正を行うこと。

- 全ての宿泊施設に管理者常駐を義務づけること。
- 住居専用地域、幅員4メートル未満の袋路や細街路はゼロ日規制し、社会福祉施設・学校等の周辺では土日のみの営業とすること。
- 連棟における「民泊」「簡易宿所」は認めないこと。
- 近隣住民等から求められた際の協定書を義務規定とすること。

* 旅館業への用途変更に伴う住宅改修は、面積にかかわらず建築確認申請を義務づけ、完了検査も実施すること。

* 旅館業・住宅宿泊事業者、住民間の紛争を調整・調停する制度を設けること。近隣住民から要望がある場合には、市職員が説明会や話し合いなどの場に立ち会うこと。

京都市議団の活動

住民の
みなさんとともに
実態を調べ、議会で
追及しています



東山区の民泊と連棟の
民家の様子

日本共産党 京都市会議員団HP

このパンフレットは、
市議団ホームページから
ダウンロードできます。



議員一覧 \ 私たちに相談してください /

北区



玉本なるみ
TEL 090-1598-0778

左京区



とがし 豊
TEL 771-7847

上京区



加藤 あい
TEL 090-5098-9127

中京区



くらた共子
TEL 080-1486-7304

山科区



平井 良人
TEL 090-6557-4740

山科区



北山ただお
TEL 501-6197



山本 陽子
TEL 595-8342

南区



森田ゆみ子
TEL 080-5702-0166

右京区



えもとかよこ
TEL 090-3999-0969

西京区



山田こうじ
TEL 090-3970-4701

西京区



河合ようこ
TEL 392-3546

伏見区



赤坂 仁
TEL 090-3485-0929

伏見区



やまね智史
TEL 622-2009



西野さち子
TEL 571-5731

日本共産党京都市会議員団 TEL 075-222-3728 FAX 075-211-2130

〒604-8571 京都市中京区河原町御池 京都市役所内 E-mail info@cpgkyoto.jp

2025年10月