

「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」の一部を改正する条例（案）に関する市民意見募集について

1. 条例の現状と課題

(1) 現状

平成 30 年 6 月の住宅宿泊事業法施行に合わせ、京都市では「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」を制定し、住居専用地域における営業日数の制限や管理者・事業者に対する責務規定などを設けることで、市民生活と観光との調和を図ってきました。

法では、年間営業可能日数を 180 日と設定し、更に特定の用途地域（低層・中高層住居専用地域）においては条例により、家主が住んでいる場合や伝統的な「京町家」を活用する場合を除き、年間営業可能日数を約 60 日に制限しています。しかし、現行条例では騒音やごみに関するトラブルを十分に抑制できておらず、多くの市民から改善を求める声が上がっています。

事態を重く見た京都市からは令和 8 年度中の条例改正の意向が示されたものの、具体的な改正内容はまだ示されておりません。そこで、私たち維新・京都・国民市会議員団は、より早く市民意見を集め、議員提案として議会審議に付すことを目指し、独自の条例改正案を作成しました。

(2) 課題

昨今、前述の様な制限下においても京都市内の民泊施設は急激に増加・乱立し、騒音やごみの散乱を生じさせているほか、私有地への不法侵入不安も高まっており、京都市民の平穏な生活が圧迫されている状況にあります。

市民の生活環境を守り、持続可能な観光都市を維持するためには、都市計画法や旅館業法の趣旨に立ち返り、地元住民の生活環境が優先されるべき地域や、管理体制に懸念のある形態について、より厳格な規制が求められています。

2. 条例改正（案）の考え方

市民生活への深刻な影響を重く受け止めると共に、都市計画法による規定の趣旨に鑑み、本来、都市計画法や旅館業法において宿泊事業の営業が認められないとされている区域については住宅宿泊事業における民泊の営業を認めないこととします。また、家主が不在であり管理が行き届きにくい「家主不在型」（住宅宿泊事業法第 11 条第 1 項第 2 号に規定される営業形態）については、地域を問わず営業を認めない形態へと規制を強化し、市民生活の保全を図ります。

3. 条例改正（案）の概要

今回の改正（案）では下記の通り、本来都市計画法で宿泊事業の営業が許可されていない用途地域および運営形態に応じた営業日数の制限を強化します。

(1) 家主居住型・京町家型に対する規制強化

●対象となる事業者：

- ・家主居住型（条例第 11 条第 1 項第 1 号ア・イを満たすもの）
- ・京町家型（条例第 11 条第 1 項第 2 号を満たすもの）

●規制対象となる用途地域：

- ・低層住居専用地域（第 1 種・第 2 種）
- ・中高層住居専用地域（第 1 種・第 2 種）
- ・工業地域
- ・工業専用地域

●制限内容：

- ・営業可能日数 0 日（通年営業不可）

(2) 家主不在型に対する規制強化

●対象となる事業者：

- ・家主不在型（住宅宿泊管理業者に管理を委託する形態など）

●規制対象となる区域：

- ・京都市全域（規制されていない用途地域を含む）

●制限内容：

- ・営業可能日数 0 日（通年営業不可）

【参考：改正後の規制イメージ】

	種別	現在の京都市条例		改正案		都市計画法における 宿泊事業営業の規制
		家主居住型・京町屋型	家主不在型	家主居住型・京町屋型	家主不在型	
低層住居専用地域	第1種	180日	60日間 (1月15日～3月15日)	0日	0日	×
	第2種	180日	60日間 (1月15日～3月15日)	0日	0日	×
中高層住居専用地域	第1種	180日	60日間 (1月15日～3月15日)	0日	0日	×
	第2種	180日	60日間 (1月15日～3月15日)	0日	0日	×
住居地域	第1種	180日	180日	180日	0日	○ (300m2以下)
	第2種	180日	180日	180日	0日	○
準住居地域		180日	180日	180日	0日	○
近隣商業地域		180日	180日	180日	0日	○
商業地域		180日	180日	180日	0日	○
準工業地域		180日	180日	180日	0日	○
工業地域		180日	180日	0日	0日	×
工業専用地域		180日	180日	0日	0日	×
規制理由				【家主居住型・京町家型】 本来の都市計画法の規定に基づき規制 【家主不在型】 管理不十分のため、市内全域で営業不可		

4. 条例改正により期待される効果

本改正（案）により、静穏な住環境が求められる地域や、管理者の目が届きにくい施設での民泊営業が制限されることで、騒音やごみ問題などのトラブルが減少し、京都市民の安心・安全な生活環境の保全が図られることが期待されます。また、住居専用地域が本来の居住機能を回復し、市民が住み続けられるまちづくりの推進に寄与します。

5. 施行（予定）期日

執行機関と協議して決定予定