

民泊施設への地域での対応策

NPO法人 京都ホームシェアリングクラブ

1

民泊を知る その1.

1. 住宅宿泊事業法

- ・届出制/180日(泊)の営業
- ・非同居型で住宅専用地区1月15日正午～3月16日正午までの営業。ただし、京町家の場合180日(泊)営業可

2. 旅館業法

- ・許可制/営業日の規定なし
- ・既定の用途地(全国)
- ・特別用途地等(地方)

1-1. 家主同居型(同居型)

1-2. 家主不在型(非同居型)

2-1. ホテル・旅館

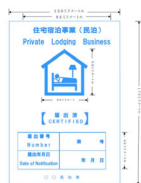
2-2. 簡易宿所

- ・住宅を用途変更した宿 京町家、農家民宿
- ※戸建て住宅を用途変更し複数人数が宿泊ーゲストハウス

- ・宿泊用に建てられた宿 カプセルホテル等
- 2-3. 下宿(一ヵ月以上の単位の宿泊)

2

住宅宿泊事業法



家主同居型
(家主が当該住宅に居住)



家主不在型
(管理者に委託の場合)

旅館業法 簡易宿所

旅館業 営業の種別等	
営業の種別	★★営業
施設の名称	△△△
営業者の氏名	〇〇 〇〇 (法人にあっては名称及び代表者名)
緊急連絡先	担当者名 ▽▽ ▽▽ 電話番号 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
営業所在地	□□□
許可年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
許可番号	京都市指令保匿セ第 〇〇 号

京都市情報局 <https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000234789.html>

3

住宅宿泊事業法の場合

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
■家主同居型	○ 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(※3)とならない。 ② 届出住宅の宿泊室の数は5以下であること。	
■家主不在型 (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、自身の住居が不在(※1)とならない。 ② 届出住宅の宿泊室の合計は5以下であること。	住宅宿泊事業者への委託の必要なし
■家主不在型	○ 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 ○ 届出住宅の宿泊室の数の合計が6以上の場合	住宅宿泊事業者への委託が必要【1-4に詳しく記載】 (※5)

京都市情報局 <https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000234789.html>

4

民泊を知る その2.

京都市の旅館業条例・規制改正(2020年4月1日施行)

簡易宿所

1. 京町家(認定)

※3階建て以下、9名まで1組、昭和25年5月25日以前の伝統的木造建築

- 1-1. 対面(帳場不要)受付
- 1-2. 800m(10分)駆けつけ要件

2. 京町家以外

2-1. 使用人等常駐による運営

※2組以上、帳場の設置、3階建て以下、800m(10分)駆けつけ要件

2-2. 施設外帳場による運営

※9名以下1組(小規模施設)、カメラ設置、800m(10分)駆けつけ要件

5

NPO法人 京都ホームシェアリングクラブ

① メンバー構成

- ・住宅宿泊事業法(家主同居または不在型)、既存の住宅を用途変更し簡易宿所として宿を提供している者(+検討者)

【宿所を始めた/始めたいと思った理由】

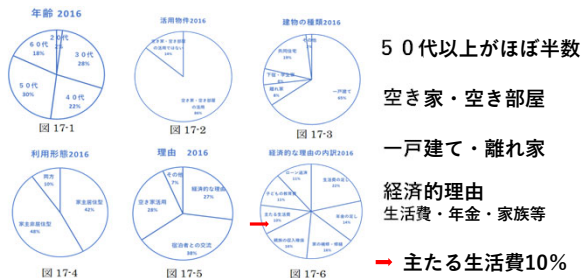
- ・二世帯住宅だったが親が亡くなって空き家になった
- ・大学が京都外でそのまま京都外に定住、両親が亡くなり、空き家になった
- ・子どもが巣立ち部屋が空いた(一人暮らしで不安、会話をもちたい)
- ・都合にあわせて休みたい(いつでも貸し出しを止めることができる)

【経済的な理由】

- ・京町家の保守費用を賄うため
- ・年金の足しにするため

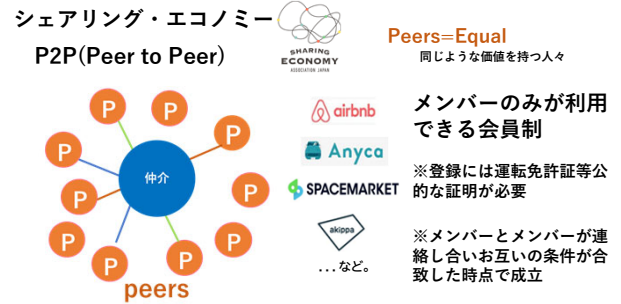
6

簡易宿所・住宅宿泊事業の運営希望者のアンケート 2016年



7

KHSCメンバーが利用するプラットフォーム



8

【Airbnb-他社との違い その1】

ホストはパートナーと位置し共に学び成長するという考え方



9

【Airbnb-他社との違い その2】

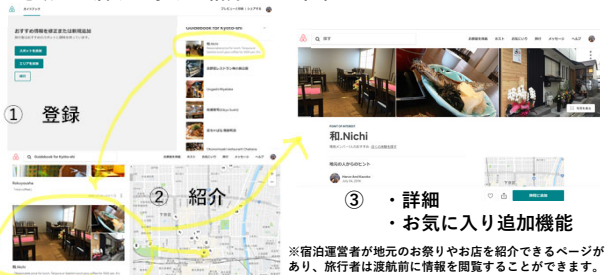
人と人が助け合える仕組み ※ミートアップとは懇親会や勉強会のことです。



10

【Airbnb-他社との違い その3】

地域のお店やお祭りを紹介できる仕組み



11

【Airbnb-他社との違い その4】

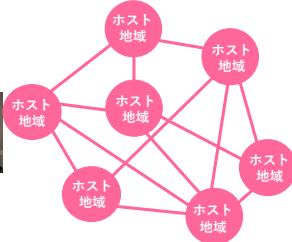
世界中の人と人をつ結び、世界中を平和にしたいという思い



12

【NPO法人 京都ホームシェアリングクラブの活動】

- ・各種勉強会
- ・情報交換
- ・地域との交流
- ・社会貢献活動
- ・ホームシェア普及活動



※ 宿泊施設、ホームステイ、ソリデール（下宿）、住宿＋賃貸など。
町並みを変えず今ある家を活用する

13

地域コミュニティで民泊対策

1. 民泊の形態や仕組みを知ること

2. 宿泊者に声掛けをする

- ・宿泊者に日本語で「こんにちは、こんばんは」と声掛けをする
 - ・家の前でゴミを捨てたり、煙草を吸っているところを見かけたら冷静に注意をする
- ※文化的な違いもあるのでダメだという認識がない場合もあります。ゴミの捨て方や喫煙可能な場所を教えましょう。
- ※張り紙をしているから良いだろう、常識でしょう、と思わず話すことが重要です。
- ※声をかけることで旅行者は宿周辺の居住者が自分たちを認識していると思うと、マナーに気を付けることが多いです。

3. 民泊運営に入り込む

- ・800m(10分) 駆けつけ要件を請け負う
 - ・清掃を請け負う
 - ・補助ホスト(Airbnbの場合)になる
- ※民泊運営の中の様子を確認することができます。

14