

市民の暮らしと宿泊者の安全を確保する「民泊」条例の制定を目指す 日本共産党京都市議員団の提案

2017年11月21日

日本共産党京都市議員団

京都市は、住宅宿泊事業法に伴う条例制定に向けて、「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」において考え方を示しました。市長は、住宅宿泊事業法、第18条（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）について、「法律の限界に挑戦する」と述べていますが、「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」における京都市の骨子（案）では、住居専用地域に対する制限に留まり、市全域の多様な区域設定の検討を行っていません。この点からも、現在において市民生活に多大な被害を及ぼしている実態と、求められる規制に背を向けるものであり重大です。

日本共産党市議員団は、「住んでよし、訪れてよし」の京都市を実現するための条例制定を目指し、以下の提案を行うものです。

1、日数を制限すべき区域について

京都市は、これまで旅館業法において規制されていた住居専用地域について、家主不在型の「民泊」は1月～2月（約60日）のみに営業を制限するとしていますが、それ以外については一切、検討していません。これでは、京都市全域に山積している課題への対応としては極めて不十分です。

【提案1】

下記に示す地域の家主不在型の日数は「0」日とすること。

- (1) 住居専用地域
- (2) 歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針で定義されている木造密集市街地および、細街路、袋路
- (3) 旅館業法で規制している学校、児童福祉施設などの周辺
- (4) 住民から申し出のあった地域など、その他、必要な地域

2、管理者・従業員の常駐等の義務付けについて

京都市は、営業者には原則として施設に常駐することを求めるとしつつ、常駐できない場合には速やかに駆けつけられる範囲に、営業者か管理者を駐在させれば営業を可能としていますが、これでは宿泊者と近隣住民の安全は守れません。家主が常駐していてこそ、近隣との調和も図れると考えます。

【提案2】

- ・宿泊者が施設に滞在する間、家主、または管理業者の常駐を規定すること。
- ・「駆けつけ要件」など例外を認めないこと。

3、宿泊事業者の衛生・安全確保義務について

京都市は、設備要件や衛生管理の基準について、「可能な限り旅館業施設に準じた設定」としてありますが不十分です。

【提案3】

- ・宿泊事業者が、感染症や火災などから宿泊者を守り、騒音など近隣住民の生活に悪影響を及ぼさないよう責任を果たすことは当然の義務であり、旅館業法、建築基準法・消防法で規定している旅館やホテルと同様の要件を課すこと。
- ・「可能な限り」など、緩和できる余地を残さないこと。
- ・条例に、「別に市長が定める基準」を設け、定期的な清掃は客が変わる毎とし、火災の発生を防ぐための具体的な措置等を定めること。

4、地域住民への迷惑防止について

京都市は、宿泊客の迷惑行為の抑止について、マナーの明示など利用者の責務規定を設けるとしていますが、事業者の地域との協定書は努力義務に留めており不十分であり、市と事業者の責務を規定することが必要です。

【提案4】

- ・宿泊施設事業者には、宿泊営業により、影響を与える近隣住民に対する説明会を義務付けること。
- ・住民の求めに応じて協定書の締結を義務付け、宿泊施設事業者が拒否した場合には、京都市が改善命令を行うことを規定すること。

5、集合住宅における「民泊」の規制について

京都市は、届出の要件に、分譲マンションにおいては、管理規約に民泊が可能であることが明記されていない場合は、管理組合に禁止する意思がないことを確認したことを証明する書類の提出を求めるとし、賃貸マンションにおいては、契約書等により所有者等が営業を認めていることを証明する書類の提出を求めるとしています。分譲マンションにおける「民泊」の可否は、住民の自治に委ねられていますが、管理組合の活動実態がないマンションが多数存在することや、規約改正や総会の開催は、多大な労力を伴うことから、条例の施行までに規制が間に合わないおそれがあります。

【提案5】

- ・宿泊施設事業者に、届出時に「民泊」営業が認められていることを証明する、マンションの規約または決議文のコピーの提出を義務付けること。
- ・分譲マンション・賃貸マンション・投資型マンション・ワンルームマンションなど、所有形態にかかわらず、すべての集合住宅について、居室毎に家主または管理業者の「常駐」義務を課すこと。

6、違法「民泊」の根絶について

京都市は、市民等の通報をもとに違法「民泊」事業者にコンタクトをとっていますが、現行の許可制のもとでも、許可後の検査が行えていない実態があります。届出をすることで住宅宿泊事業が可能となる状況において、行政における定期的な点検の徹底が不可欠です。

【提案6】

- ・京都市は、違法「民泊」を根絶するために、市民からの通報、相談への対応、定期的な住宅宿泊事業施設の検査、調査を強化すること。各行政区毎で機能する体制を確立すること。