

京都市での旅館業許可セミナー

～京都市内での民泊/ゲストハウス用物件のを見つけ方～
“観光都市”としての『京都』

本日の内容

- I “観光都市”としての『京都』
- II 京都市旅館業関係法令の許可要件
- III 近隣住民との関係
- IV 旅館業法及び周辺法令

～台東区簡易宿所・大田区特区民泊・民泊新法～

☆いわゆる「民泊」や「ゲストハウス」は旅館業法上の「簡易宿所」というカテゴリーにあたります

I “観光都市”としての『京都』

- 市場調査

- ☆京都市発表（H28年の状況）

- 外国人観光客数：661万人
 - 宿泊客数：1,415万人（対前年比3.9%増）
（外国人）：318万人（対前年比0.6%増）
 - 満足度・再来訪意向：
それぞれ9割が肯定的回答
 - 京都市内での宿泊施設稼働率（H28年）：

1年を通して89.1%

【平成28年 京都観光総合調査】

（平成29年6月22日）

I -2 住居としての価値 ≠ 宿泊施設の価値



Ⅱ 旅館業法の許可要件

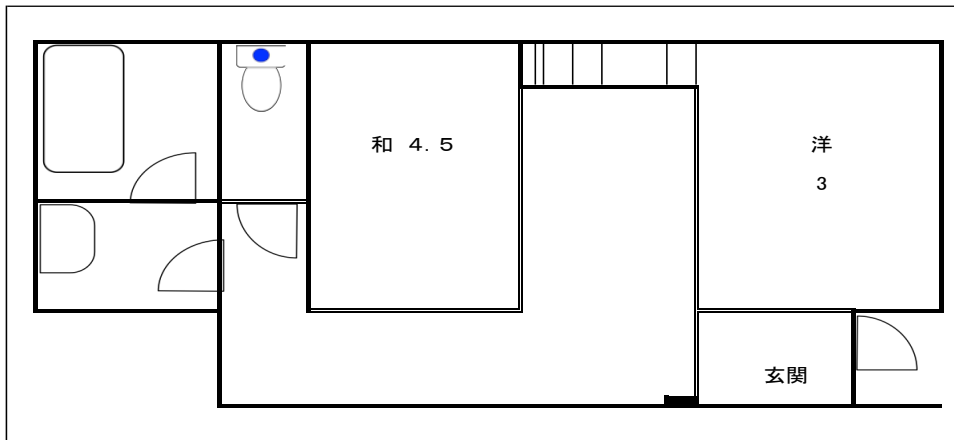
- 旅館業法→「法」・旅館業法施行令→「施行令」
- 旅館業法施行規則 →「規則」
- 京都市旅館法に基づく衛生に必要な措置及び措置
及び構造設備の基準等に関する条例
→「条例」
- 京都市旅館業法施行細則 →「施行細則」
- 旅館業における衛生等管理要領 → 「要領」
- 京都市旅館業施設における安心安全及び地域の
生活環境との調和の確保 に関する指導要綱
→「12月要綱」

旅館業許可要件について

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



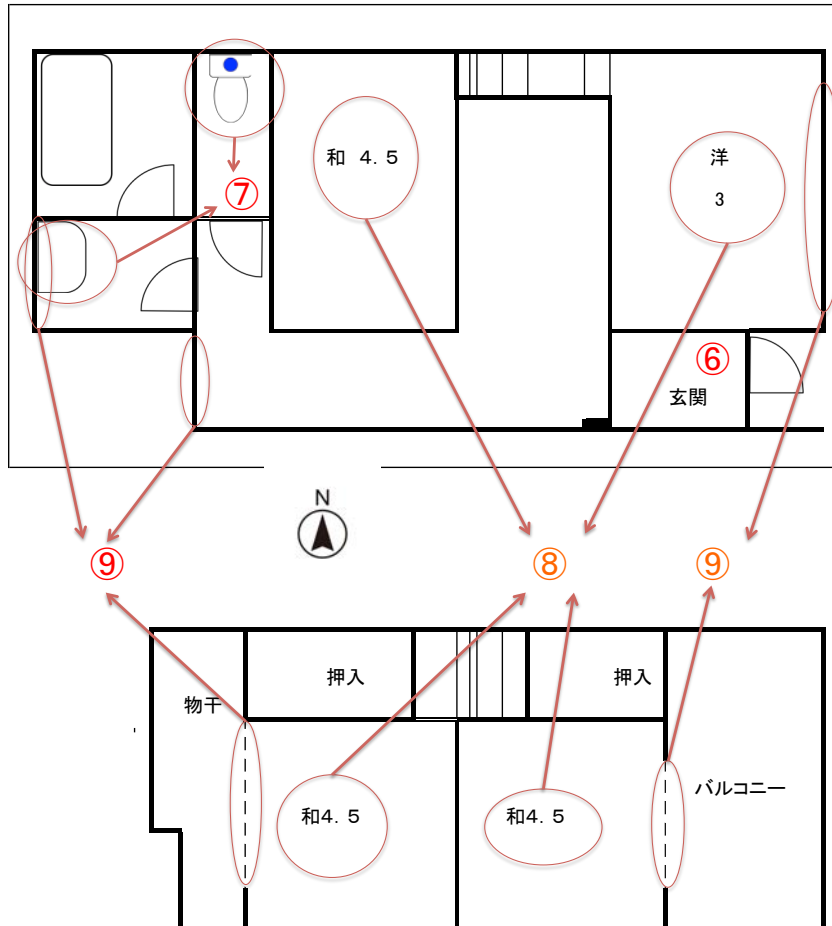
所在	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇	
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率 容積率	60% 160%
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学校区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■築年数不詳 ■〇〇駅まで徒歩19分 ■〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所在	⑩	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇
建物	延床面積	④ 58.83㎡
	構造/階	③ 木造/2階建て
	建築年月日	⑤
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	② 東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	① 第1種住居地域
	建蔽率	60%
容積率	160%	
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学区		〇〇小学校/〇〇中学校
備考		<ul style="list-style-type: none"> ■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分

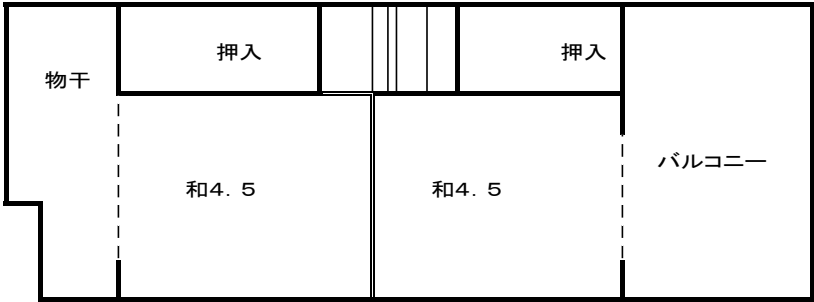
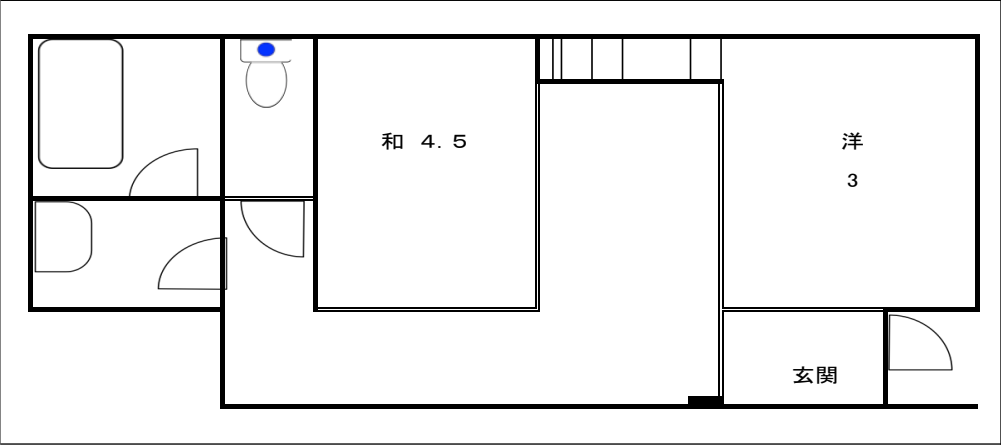
四条烏丸法務不動産

① 用途地域

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所在	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇	
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域 1	第1種住居地域
	建蔽率	60%
容積率	160%	
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

① 用途地域

【旅館業が可能な用途地域】

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域

☆住居「専用」地域は✖

(建築基準法48条)

※物件がどの用途地域に位置するのかについてはインターネットで検索できます

② 接道状況

中古一戸建	4K	価格 1290万円	○○線 ○○駅 徒歩11分
-------	----	-----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分
☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好

所 在		京都府京都市○○区○○町○番地○
建 物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土 地	地 目	宅地
	地 積	46.20㎡
	私 道	
	接道状況	2
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
容積率	160%	
条 件	現況	空家
	引渡し	即時
学区		○○小学校/○○中学校
備考		■ 築年数不詳 ■ ○○駅まで徒歩19分 ■ ○○駅まで徒歩15分

四条烏丸法務不動産

② 接道状況

- 建築基準法上の道路に敷地が面している必要があります。(2項道路でも可)

(建築基準法43条・43条2項)

- 但し、建築基準法上の道路に面していなくても、戦前に建てられた建物で、接道の幅員が1.5M以上であれば認められるケースも！(case by case)

(建築基準法施行令128条)

- 接道の権利関係も重要となります！

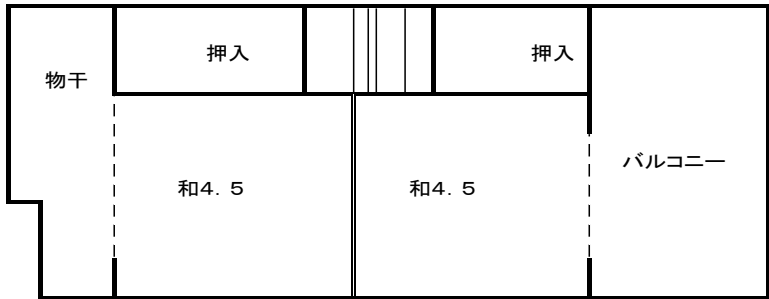
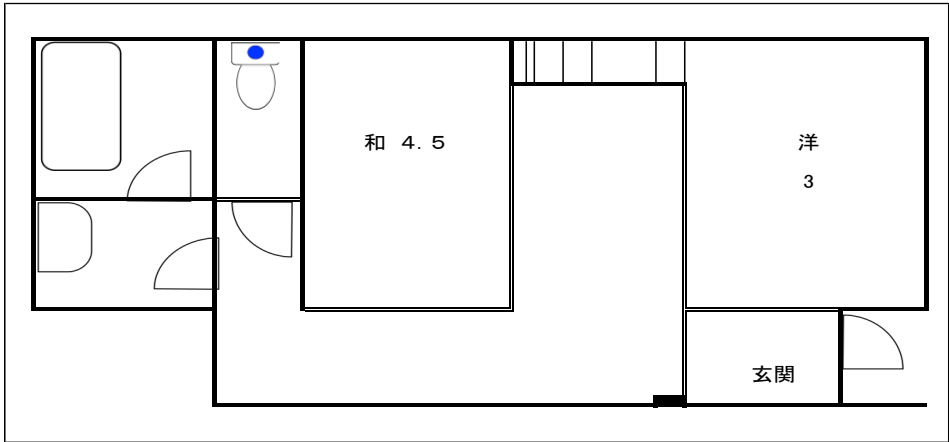
※該当道路が建築基準法上の道路か否かはインターネットで検索できます

③ 構造 / 階

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所在	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇	
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率 容積率	60% 160%
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学校区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

③ 階数 / 構造

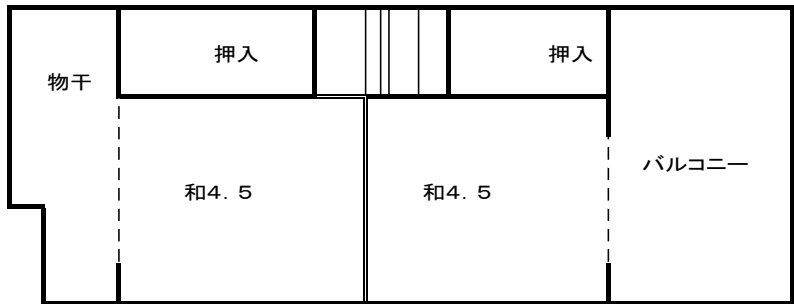
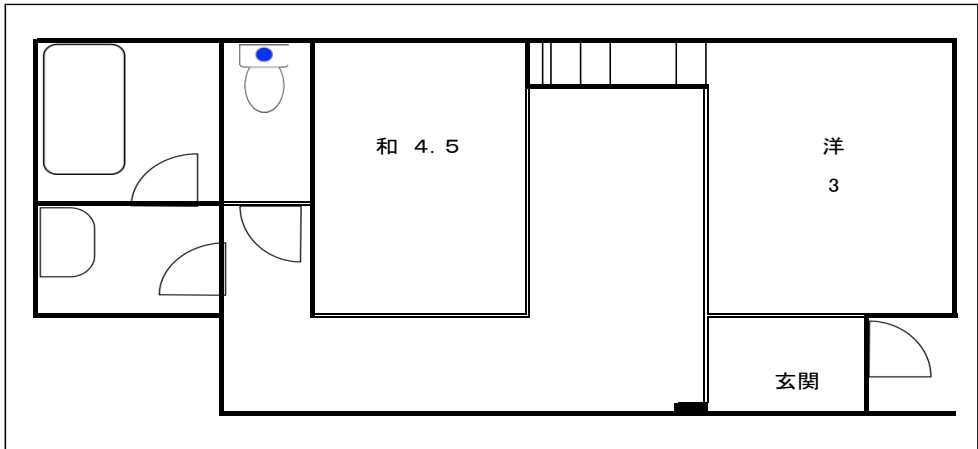
- 3階建以上の建物で、3階以上の部分を旅館業に使用する際には『耐火建築物』でなければなりません。(建築基準法27条)
- 『耐火建築物』にする場合には、木造や鉄骨造だと難しく、鉄筋コンクリート造が望ましい(鉄骨造の場合は耐火被覆がなされていれば可能なcaseもあります)
- 集合住宅の1室では許可が取得できません(=独立性の要件)(条例5条2項・4条1項2号)

④ 延床面積

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所在	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇	
建物	延床面積	4 58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	容積率	160%
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

④ 延床面積

- 旅館業に使用する部分の延床面積が 100m^2 以上となる場合は、用途変更の建築確認申請が必要となります（→この場合、接道状況に問題がある場合は旅館業許可取得ができません！）
（建築基準法6条）
- 100m^2 を超える部分があまり大きくなければ、その部分を封鎖してしまうという選択肢もあります

④'延床面積



Q. 完了検査を受けていない物件では用途変更
手続ができず、旅館業の許可が取れない？

A. 完了検査を受けていなくても用途変更手続は
可能です。よって旅館業の許可取得も可能です。
But完了検査を受けたものよりコストがかかります。

⑤ 建築年月日

中古一戸建

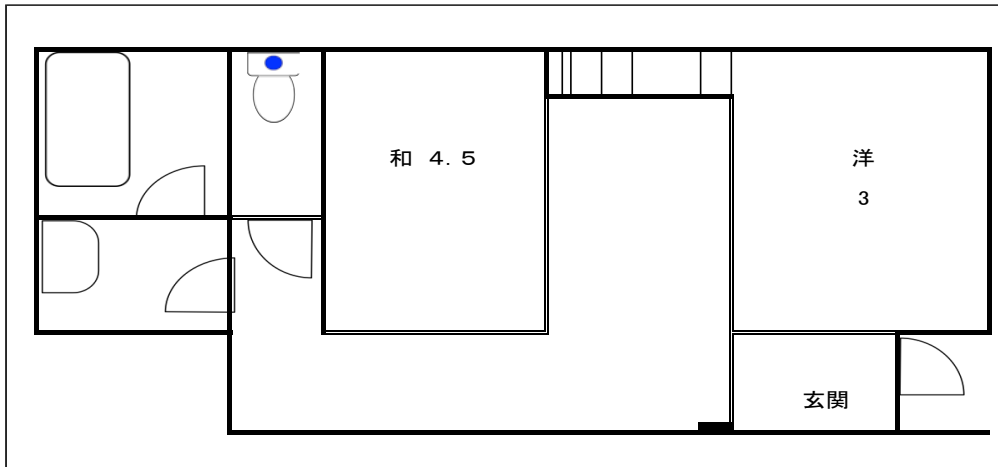
4K

価格1290万円

〇〇線 〇〇駅
徒歩11分

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所 在		京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	5
土地	地 目	宅地
	地 積	46.20㎡
	私 道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率 容積率	60% 160%
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学校区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

⑤ 建築年月日

☆戦前(建築基準法施行前)に建てられたか否かが重要なメルクマールとなります

- 戦前に建てられたものであれば、路地奥の物件での許可取得可能性に影響アリ！
- また、外観や建物の工法次第では「京町家」扱いを受けることができ、後述の帳場が不要なくなります！（施行細則8条）

⑤'「京町家」扱い

「京町家」扱い(施行細則8条)を受ける
他のメルクマール

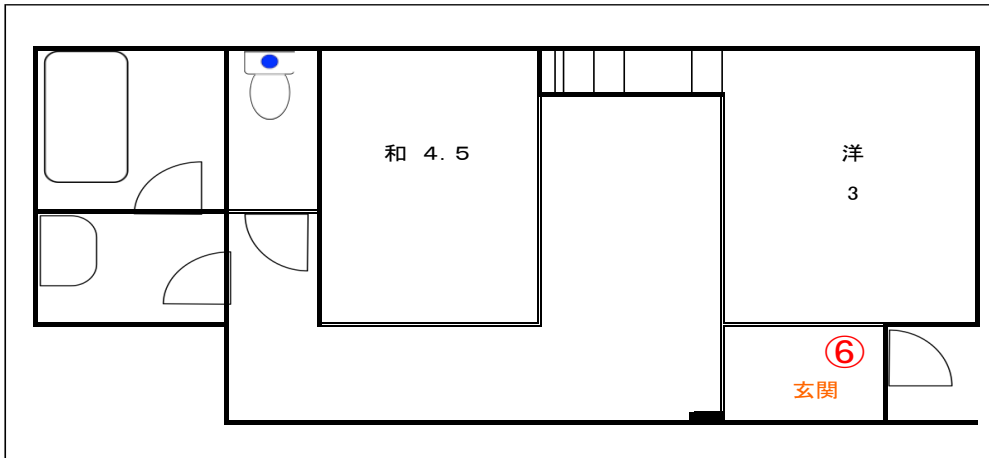
- 外観が京町家のものであること
(・一戸建or長屋建て・木枠ガラス戸、格子や出格子 等)
- 宿泊の形態が少人数の1組のみであること
- 鍵の受け渡しを宿泊者と面接して行うこと
- 営業者が20分以内に本物件に到着することが可能であること

⑥ 帳場

中古一戸建	4K	価格 1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩 11分
-------	----	-----------	-------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所在	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇	
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	容積率	160%
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

⑥ 帳場

☆京都市では一律に「帳場」、いわゆるフロントの設置が求められています（「京町家」を除く）

（条例5条1項2号）

- 宿泊客が客室に入るにあたって必ず前を通過し、その出入りが視認できる位置
- 帳場内面積（管理者が足を踏み入れることのできる面積）2㎡以上
- 帳場の開口部（受付台から天井や垂壁まで）の高さが床から天井までの2分の1以上必要

（施行細則5条）

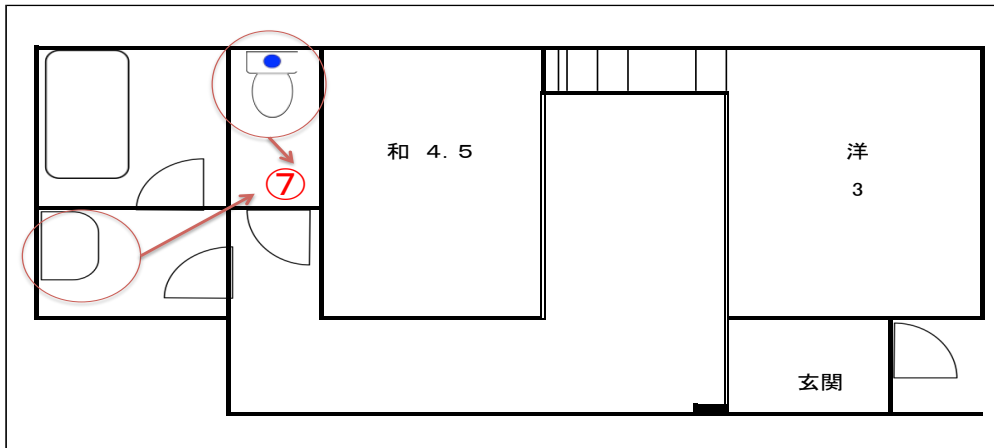
- 宿泊客が容易に帳場内に入れないような構造

⑦ 洗面 / トイレ

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分

☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所在	京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇	
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率 容積率	60% 160%
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学校区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

⑦洗面 / トイレ

- 定員数の設定についての要件アリ
- 洗面とトイレは基本的に定員5名につき1つ必要！
(要領Ⅱ第2-11・Ⅱ第1-19、20)
- トイレについては手洗付き、すくなくとも近くにトイレ用の手洗い設備が必要(条例5条2項・3条8項)
- 洗面の数からはトイレ用のものを除外する

⑧ 客室面積

中古一戸建	4K	価格1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩11分
-------	----	----------	------------------

☆東寺まで徒歩2分
☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好

所在		京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地目	宅地
	地積	46.20㎡
	私道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
容積率	160%	
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

⑧ 客室面積

- 「客室」全体で 33m^2 以下の場合、一人当たり 3.3m^2 以上必要（寸法は内寸）
（=定員が10名以上の場合 33m^2 以上あれば、後述の寝室面積の要件のみが問題となります。）
（施行令1条3項）

☆「客室」について

- 旅館業法上の「客室」とは一般的な部屋のみを指すものではなく、例えば一棟貸しの場合では廊下や階段も含みます。
その場合、ベッド置く部分や布団を敷く部分、要するに「寝室」部分による定員の要件アリ！

⑧ 寝室面積

- ベッドを設置する場合
一人当たり 3m^2 以上
- 2段ベッドを設置する場合
一人当たり 2.25m^2 以上
- 布団を敷く場合
一人当たり 2.5m^2 以上

必要となります

☆定員10名以上の場合は定員は寝室面積で算出
(施行細則14条2号)

⑨ 窓面積

中古一戸建	4K	価格 1290万円	〇〇線 〇〇駅 徒歩 11分
-------	----	-----------	-------------------

☆東寺まで徒歩2分
☆わずか徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好

所 在		京都府京都市〇〇区〇〇町〇番地〇
建物	延床面積	58.83㎡
	構造/階	木造/2階建て
	建築年月日	
土地	地 目	宅地
	地 積	46.20㎡
	私 道	
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
容積率	160%	
条件	現況	空家
	引渡し	即時
学区	〇〇小学校/〇〇中学校	
備考	■ 築年数不詳 ■ 〇〇駅まで徒歩19分 ■ 〇〇駅まで徒歩15分	

四条烏丸法務不動産

⑨ 窓面積

- 客室面積の8分の1以上の採光に有効な面積が必要(条例5条2項・3条5号)
- 「客室」にあることが必要となる(窓と「客室」との間に共用部分があると認められない)が、許可申請上どこを「客室」とし、どこを「共用部分」とするかは申請者側で決められる。

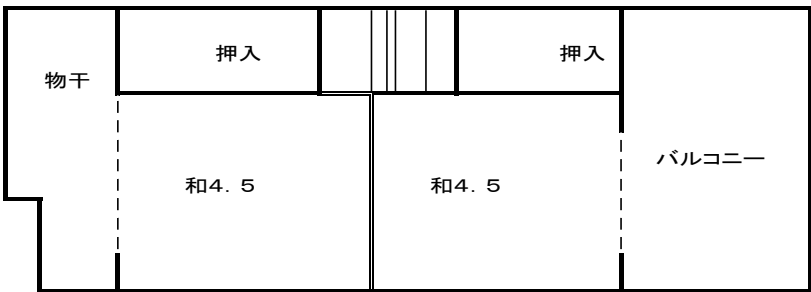
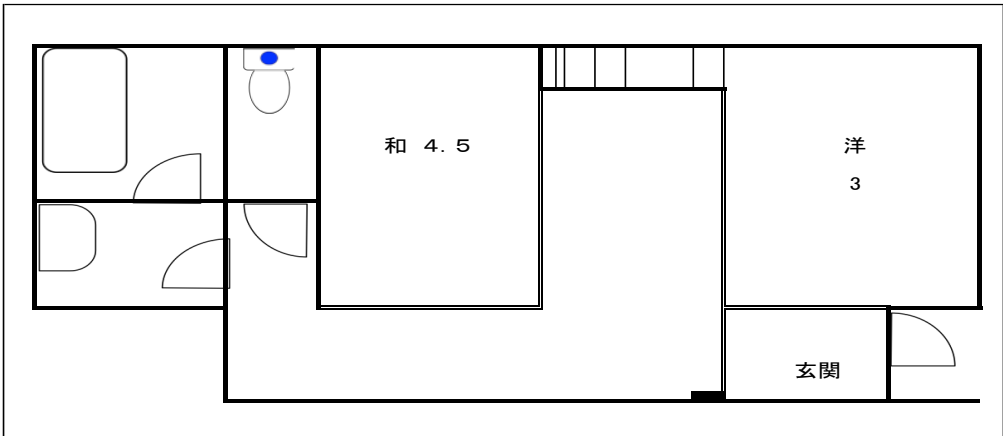
(但し、「共用部分」と「客室」の境には壁や扉などが必要)

⑩ 学校等照会

中古一戸建 4K 価格1290万円 ○○線 ○○駅 徒歩11分

☆東寺まで徒歩2分

☆わずが徒歩1分の場所にバス停もあり京都駅へもアクセスも良好



所 在		10	京都府京都市○○区○○町○番地○
建物	延床面積	58.83㎡	
	構造/階	木造/2階建て	
	建築年月日		
土地	地 目	宅地	
	地 積	46.20㎡	
	私 道		
	接道状況	東側4mの公道に4.1mに接面	
	用途地域	第1種住居地域	
	建蔽率	60%	
条件	現況	空家	
	引渡し	即時	
学校区	○○小学校/○○中学校		
備考	■ 築年数不詳 ■ ○○駅まで徒歩19分 ■ ○○駅まで徒歩15分		

四条烏丸法務不動産

⑩ 学校等照会

- 施設の周囲110メートル以内に学校や公園・博物館がある場合は本申請前に「学校等照会」の手続が必要(法3条3項)
- 照会結果が出るまでにだいたい30日程度かかります。

Ⅲ 近隣住民との関係

- 京都市旅館業施設における安心安全及び地域の生活環境との調和の確保に関する指導要綱

→「12月要綱」

住民説明会

◎2016年12月より京都市では申請前に住民説明会を開くなど、近隣住民への説明が求められるように(12月要綱5条)

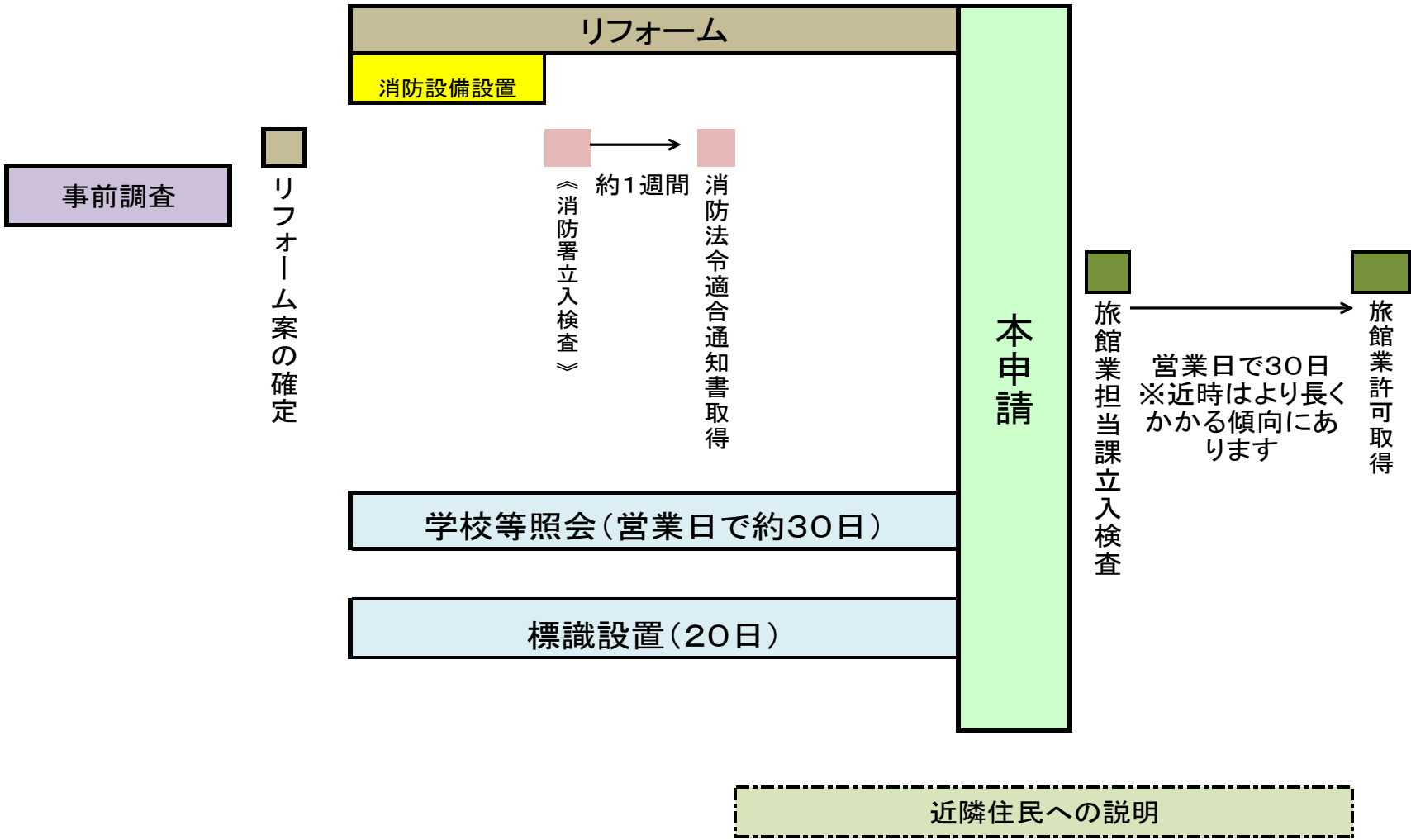
・説明会の中で町内会と協定書を結んでほしいとの要望があることも！

★協定書条文頻出事項★

- ・騒音問題(門限を設ける等)
- ・宿泊者の有無の明示(暖簾を使う等)
- ・ごみの処理
- ・緊急連絡先の外部への明示
- ・宿泊客が迷った時に近隣住民宅を尋ねることの防止
- ・宿泊客が近隣住宅の敷地に無断で立ち入ることの防止

etc・・・

※申請スケジュール※



IV 旅館業関連法令

i 台東区簡易宿所

～京都市との相違点～

用語について

★ i ★

- ・東京都台東区旅館業法施行条例→「条例」
- ・東京都台東区旅館業法施行細則→「細則」
- ・台東区旅館業の営業許可に関する指導要綱
→「指導要綱」
- ・台東区旅館業の営業許可に関する審査基準
→「審査基準」

IV- i 台東区簡易宿所 ～京都市との相違点～

- 帳場設置義務アリ (条例9条1項6号)
but広さ及び開口部の要件ナシ
(カウンターの大きさに制約あり)
- 宿泊者の履物を補完する設備の設置 (条例9条1項1号)
- 窓面積:客室面積の10分の1以上
(条例9条3項・7条4号ロ/審査基準4条1号才)
照度の定めアリ (審査基準4条4号/条例4条1項2号)
- トイレ:定員5人につき2個※例外アリ (細則13条)
- 近隣住民への周知:書面配布 (指導要綱3条)

IV- i 比較まとめ

	台東区簡易宿所	京都市簡易宿所
帳場設置義務	アリ(条例)	アリ(条例)
窓面積	10分の1以上 照度の規定アリ(条例)	8分の1以上 照度の規定ナシ(条例)
トイレ	2個/5人(細則)	1個/5人(要領)
近隣住民への周知	必要(書面配布) (指導要綱)	必要(説明会等) (要綱)

IV- ii、iii 大田区特区民泊と民泊新法

★ ii ★

- ・国家戦略特別区域法施行令 →「令」
- ・厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則 →「省令」
- ・大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例 →「条例」
- ・大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する規則 →「規則」

★ iii ★

- ・民泊新法 →「新法」

IV- ii 大田区特区民泊

- 法令上用途地域による制限ナシ
but大田区による区域の指定アリ
(旅館業法の用途地域と同様)
- 独立性の要件「ナシ」
- 1組の宿泊日数7日以上(条例2条)
- 外国語による利用方法説明書面の設置「義務」
(令12条)
- 近隣住民への周知「義務」(個別説明or説明会)
(令12条7号)(省令10条の3)

IV-iii 民泊新法とは

- 用途地域による制限「ナシ」
- 施設の独立性の要件「ナシ」※
- 年間180日以内の日数制限
- 外国語による利用方法説明書面の設置「義務」
(新法7条)
- 近隣住民への周知「義務」(標識設置等)
(新法13条)
- 年間の宿泊日数の定期報告「義務」
- 申請者が管理者を兼ねることに対する制限
(居室数や不在期間によっては管理業者に委託しなければならない)
etc

☆詳細は施行令や施行規則、条例等によって定められます

IV-iii-1 事業者について

☆住宅宿泊事業者

(届出制(旅館業法上の許可取得は不要))

- ・・・宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業を行う者
(新法2条3、4項)

☆住宅宿泊管理業者(登録制)

- ・・・住宅宿泊事業者から事業の適切な実施のために
必要な届出住宅の維持保全に関する業務を委託された者
(新法2条5、6、7項)

☆住宅宿泊仲介業者

(登録制(旅行業法上の登録は不要))

- ・・・宿泊のサービスについて代理して契約を締結し、
又は媒介をする行為を行う者
(新法2条8、9、10項)

IV- iii -2京都市長の見解

- 京都市長「集合住宅で管理組合が許可しない民泊は、京都の街になじまない。条例をつくる場合には工夫が要る」
＝マンションなどで民泊が増えないための規制を検討する考え
- 「留学生を迎えるならいいが、(受け付けなどを担う)ホストがいない民泊は住居としての価値を下げる」と指摘し、規制強化が必要との認識

オンライン京都新聞2017/3/15

IV- ii、iii 比較まとめ

	大田区特区民泊	京都市簡易宿所	民泊新法
用途地域制限	ナシ (but区域指定アリ)	アリ	ナシ (but区域指定の可能性アリ)
独立性要件	ナシ	アリ	ナシ
宿泊日数制限	1組の宿泊日数 7日以上	ナシ	年間180日
帳場設置義務	ナシ	アリ(例外アリ)	ナシ
客室面積等による 定員制限	25㎡以上で、1組のみ	1人/3.3㎡	ナシ
外国語案内文書の設置	必要(施行令)	必要(要綱)	必要(新法)
近隣住民への周知	必要(施行令・省令)	必要(要綱)	必要(新法)

～当事務所の業務内容～

- 許可取得可能か否かの事前調査
- 役所との折衝
- リフォーム案・運営形態についての提案
- 住民説明会のサポート及び利用規約等の作成
- 建築士や消防設備士の紹介

ご質問

- 個別相談の枠を取らせていただいておりますが、それとは別に質問がございましたらご遠慮なさらずにお申し出下さい

ご清聴ありがとうございました

- 行政書士四条烏丸法務事務所
 - TEL 075-741-8178
 - FAX 075-741-8476
- Mail:cosmos@office-shijo.jp