

京都市宿泊施設拡充・誘致方針

～観光立国・日本を牽引する安心安全で地域と調和した宿泊観光の向上を目指して～



(目次)

まえがき	1
第1章 宿泊環境を取り巻く現状と見通し	
1 宿泊客及び宿泊環境の現状と課題	2
2 今後の見通し	8
第2章 本市の宿泊政策の考え方	
1 本市の観光政策における宿泊政策の位置付け	11
2 宿泊施設の拡充・誘致の考え方	11
第3章 具体的な取組	
1 宿泊施設の拡充・誘致に対する取組	
(1) 旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口	14
(2) 市内全域での宿泊施設の拡充	14
(3) 上質な宿泊施設の誘致	15
(4) 旅館の魅力発信と利用促進	17
(5) 表彰制度の創設	17
(6) 担い手育成支援	17
(7) 周辺自治体との連携	18
2 「民泊」に係る取組と本市の考え方	
(1) 「民泊」に係る当面の取組とその進め方	18
(2) 国において検討が進められている「民泊」新法に対する 本市の考え方	20
第4章 地域別の宿泊施設誘致のイメージ	
1 市内各地へのアクセスに便利なエリアにおける誘致イメージ	21
2 多様な京都の魅力が感じられる地域における誘致イメージ	21
3 ものづくり産業等の集積地における誘致イメージ	22
第5章 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を踏まえ	
1 スケジュール	23
2 推進体制等	23
資料 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」素案に係る市民意見募集 結果の概要	24
用語解説	25

京都市宿泊施設拡充・誘致方針

～観光立国・日本を牽引する安心安全で地域と調和した宿泊観光の向上を目指して～

まえがき

京都市は、信頼が基礎にある社会の構築を目指している。1200年を超える歴史の中で育んできた、質の高いものを受け入れ、それを伝統に昇華していくという、現代の社会の価値観とは異なった感じ方や考え方が、今もまちの懐に息付いている。効率や競争を過度に重視してきた社会の在り方に対して、京都は、それとは別の、生活に根差して節度ある生き方を示すような知恵や文化を培っている。現代社会が直面する課題を克服し、長期的な視点に立って持続可能な社会を構築するためには、この社会に、そして様々な世代間に、信頼を構築することを強く求めている。

京都市は、世界文化自由都市を宣言している。日本、全世界のひとびとが、民族、人種、宗教、社会体制の相違を超えて、平和のうちに、ここに自由につどい、自由な文化交流を行うことで、世界の幸せと平和のために貢献することを、都市の理想として、高らかにうたっている。

京都市には、日本の未来を切り開く役割があると考えている。日本の文化を千年以上育んできた文化拠点都市として、世界的な観光都市として評価されている観光立国拠点都市として、京都に伝わる日本の暮らしの美学、生き方の哲学や伝統を大事にしながら、世界からあこがれられ、尊敬される都市となり、この国の文化と観光、伝統産業を牽引する責務がある。

京都市は、自由な交流と旅の本質を追求する観光が、平和と市民の幸せと豊かさにつながることを理想としている。京都を訪れる方が、「宿泊」とおして京都の生活を体験し、町衆と交流し、暮らしに根差した京都の知恵や文化に触れることによって、様々な形でそれぞれの暮らしや文化に新たな息吹をもたらす。交流の積み重なりは、訪れる人を京都の新しい町衆とし、新たな風と力を京都に吹き込む。国全体の人口が減少している中、交流人口の増大による観光が、暮らしの面からも経済の面からも原動力となり、千年先も京都が京都であり続けるための持続可能な社会の実現に寄与できるものだと確信している。

京都市は、未来に対する責任を自覚し、世界があこがれる観光都市を実現すると同時に、京都を訪問される方に「泊まってこそ京都」と実感していただける、また、市民にとっても、京都を訪れるひとびととの交流により「住んでいてよかった」と実感でき、市民の豊かさにつながるまちを実現する。

これら京都市の都市としての理念、哲学の具現化をするため、京都市の宿泊施設の拡充誘致や「民泊」^{※1}に関する総合的な考え方及び良質な旅館・ホテルの拡充や大学等の教育機関や観光事業者と連携した担い手の育成等のハード、ソフト両面での施策をまとめたものとして、「宿泊施設拡充・誘致方針」を策定する。

第1章 宿泊環境を取り巻く現状と見通し

1 宿泊客及び宿泊環境の現状と課題

(1) 宿泊客数

平成27年（2015年）の「京都観光総合調査」によると、本市を訪れる外国人宿泊客数は316万人（延宿泊数725万人泊）と過去最高を記録した。対前年比伸び率は73%増（133万人増）、2年間では180%増（203万人増）となり、平成26年（2014年）の対前年比伸び率62%増に続き、2年連続で訪日外国人旅行者数の伸び率（平成27年（2015年）47%、平成26年（2014年）29%）を上回っている。

一方、平成27年（2015年）の日本人宿泊客は対前年比112万人減となったため、平成27年（2015年）の日本人も含めた宿泊客数全体は、1,362万人（延宿泊数2,091万人泊）となったが、対前年比伸び率は1.6%増（21万人増）にとどまった。このことから、外国人宿泊客の急増に伴い「京都に泊まりたくても泊まれない」状況が深刻化していることが推察される。

なお、本市が発表している宿泊客数には、近年急増している無許可「民泊」での宿泊客数は含まれていない点に留意が必要である。昨年度、本市が実施した「京都市民泊施設実態調査」に基づいて、市内の「民泊」施設の稼働率が仮に30%と仮定した場合、無許可「民泊」への延宿泊数は約110万人泊程度と推定される。無許可「民泊」への宿泊も加えると、平成27年（2015年）の本市の延宿泊数は2,200万人泊程度になると推定される。

平成27年（2015年）の観光客数全体についても5,684万人と過去最高を記録し、対前年比伸び率が2.2%増となった。これは宿泊客の対前年比伸び率1.6%増を上回っており、観光客数全体の伸びは、日帰りの観光客の増加が大きな要因となっている。一般的に外国人宿泊客の予約時期は日本人宿泊者の予約時期より早い傾向にあるため、外国人宿泊客の予約が増えた結果、日本人宿泊客の予約が困難となり、日帰り観光客の増加につながったものと分析される。

平成28年（2016年）4月の市内主要ホテルの外国人利用割合は過去最高の46%となり、半数近くが外国人の利用となっている。こうした影響で、「国際会議やイベントの参加者の宿泊先確保が難しくなる」、「ビジネス客のホテル予約も困難になる」などの状況が起きており、これは今後のMICE^{※2}誘致の推進にも支障をきたす可能性がある。

この「京都で泊まれない」という状況は、「京都に行きたくても、行けない」、「京都に泊まらずに、他都市に泊まって、京都へ観光に行く」といった状況を生み出すことにつながり、早急に対策を講じなければ、先のMICE誘致にとって支障になり、京都観光、ひいては京都経済にとって、大きな「逸失利益」を生じることとなる。

さらに、平成27年（2015年）の一人当たりの観光消費額の平均金額は、日帰りで約8,000円、宿泊で約4万5千円となっており、宿泊客の観光消費額は日帰

り客の観光消費額の5倍以上となっている。また、定住人口1人減少分(年間消費額)については、外国人観光客9人分で充当できるとの試算があり、本市においても、平成27年(2015年)の観光消費額約9,700億円は、市内の全世帯の約4割の28.5万世帯分の消費に相当するという試算もある。地域経済の活性化や観光消費の拡大という観点からも、宿泊客の確保は重要である。

(2) 宿泊施設数

市内には平成27年度(2015年度)末現在、ホテルが163軒(20,830室,定員39,244人,平均室数約128室),旅館が369軒(5,467室,定員18,180人,平均室数約15室),簡易宿所が696軒(3,489室,定員11,836人,平均室数約5室)ある(いずれも旅館業法^{※3}に基づく営業許可施設の集計)。全体で、施設数が1,228軒,客室数が約3万室あり,定員ベースでは1日当たり約7万人の宿泊客を収容することが可能である。

このうち,簡易宿所については,平成26年度(2014年度)には79軒,平成27年度(2015年度)には246軒,平成28年度(2016年度)4月~9月は333軒の新規許可があり,外国人宿泊客の増加に伴う旺盛な宿泊需要を見据えた開業に加え,平成27年12月に「民泊」対策プロジェクトチームを立ち上げ,平成27年度後半から違法不適切な宿泊施設に対する取組を進めたことにより,大きく増加している。

なかでも,京町家を活用した簡易宿所については,平成26年度(2014年度)には25軒,平成27年度(2015年度)には106軒,平成28年度(2016年度)4月~9月には118軒の新規許可があり,累計で,261軒となるなど,施設数の急増につながっている。

また,平成27年(2015年)3月には,本市においても農家民宿開業に係る規制緩和等の運用を開始し,北区,左京区及び右京区で,合計5軒の農家民宿が新しく開業したところである。

しかしながら,平成27年度(2015年度)の市内の宿泊施設数は対前年度比較でホテル,旅館,簡易宿所がそれぞれ1軒増,11軒減,236軒増となっており,市内の客室総数としては,対前年度比わずか1.1%増加したに過ぎない。すなわち,外国人宿泊客の伸びをはじめとする宿泊需要の増加に宿泊施設を提供する供給サイドが対応できておらず,宿泊施設が大幅に不足している状況にあるといえる。

【参考：市内宿泊施設数の推移（平成28年（2016年）9月30日現在）】

年度	ホテル		旅館		簡易宿所				合計	
	施設数	新規許可	施設数	新規許可	施設数		新規許可		施設数	新規許可
					総数	京町家(再掲)	総数	京町家(再掲)		
23	141	9	409	1	328	—	45	—	878	55
24	145	8	402	2	360	6	39	6	907	49
25	153	12	387	2	391	14	48	8	931	62
26	162	17	380	10	460	40	79	25	1,002	106
27	163	7	369	2	696	145	246	106	1,228	255
28※	171	8	367	1	1,023	261	333	118	1,561	342
28.4	164	1	369	0	725	150	29	5	1,258	30
28.5	164	0	367	0	770	166	48	16	1,301	48
28.6	166	2	368	1	821	185	51	19	1,355	54
28.7	169	3	367	0	893	215	73	30	1,429	76
28.8	170	1	367	0	963	241	72	28	1,500	73
28.9	171	1	367	0	1,023	261	60	20	1,561	61

※平成28年度（2016年度）4～9月の合計。

(3) 宿泊施設の稼働率

（公財）京都文化交流コンベンションビューローの調査によると、平成27年（2015年）の市内主要27ホテルの客室稼働率は88.9%に達している。

一般的に稼働率が80%を超えると予約が困難になるといわれていることから、宿泊希望者にとっては、市内のホテルはほぼ1年を通じて「満室」に近い状況にある。

旅館についても、平成27年（2015年）に初めて実施した「京都市旅館稼働実態調査」の結果では、客室稼働率は70.1%となっており、ホテルに比べて若干の余裕は見られるものの、全国平均37.8%、京都府平均50.3%に比べて高い稼働率となっている。

簡易宿所の稼働率は不明であるが、開業ラッシュが続いており、ホテルの予約が困難な状況からも簡易宿所が受皿として大きな役割を担っていることが想定され、同様に高い稼働率となっていると考えられる。

(4) 宿泊施設の立地場所

宿泊施設の立地を行政区別にみると、中京区、東山区、下京区といった市内中心部に集中している。

こうした市内中心部では、大規模宿泊施設のための用地が少ないことなどから、宴会や会議室機能を持たない、より採算性の高い宿泊特化型ホテル（客室のみで宴会場等の付属施設がないホテル。いわゆる「ビジネスホテル」）またはゲストハウス等の小規模な簡易宿所の新規開業が多くなっている。

観光客が訪れるに値する魅力的な観光地、観光施設は、市内全域に存在しているが、市内中心部以外に立地する宿泊施設は少ない。

市内全域の活性化、更には多様な旅行者の受入れ、宿泊施設不足の解消の面からも、中心部以外への宿泊施設の立地誘導、分散化が課題である。

【参考：行政区別宿泊施設数（平成28年（2016年）3月31日現在）】

行政区	宿泊施設数	構成比	客室数	構成比	空き家数	構成比	(参考)民泊割合
北区	42	3.4%	393	1.3%	10,610	9.3%	5.5%
上京区	89	7.2%	1,058	3.6%	6,260	5.5%	8.5%
左京区	132	10.7%	2,128	7.1%	13,630	11.9%	10.3%
中京区	171	13.9%	6,020	20.2%	7,940	6.9%	16.6%
東山区	279	22.7%	2,875	9.7%	6,490	5.7%	15.3%
山科区	8	0.7%	187	0.6%	10,140	8.9%	2.2%
下京区	279	22.7%	9,976	33.5%	8,320	7.3%	22.3%
南区	56	4.6%	4,022	13.5%	9,090	8.0%	6.2%
右京区	78	6.4%	1,013	3.4%	11,860	10.4%	5.4%
西京区	27	2.2%	484	1.6%	7,140	6.2%	1.8%
伏見区	67	5.5%	1,630	5.5%	22,810	20.0%	5.8%
合計	1,228	100.0%	29,786	100.0%	114,290	100.0%	100.0%

※空き家数：平成25年（2013年）住宅・土地統計調査より

(5) 宿泊施設の業態別の整理

ア ホテル

ホテルには、レストランやバンケット（宴会場）などの機能を有し、多様なサービスの提供が可能であるという点に加え、平均客室数が多く、収容定員が大きいという量的な優位性があることから、既存ホテルの拡充や新規ホテルの誘致を進めることは、今後の宿泊環境の整備においては非常に重要である。

特に、知的欲求が高く発信力や影響力のある富裕層の誘致や、都市格の向上に資するMICE誘致を進めている本市としては、世界的に知名度の高いラグジュアリーなホテルや宴会場、レストランなどを備えたMICEの受け入れ可能な総合型のホテルなど、上質な宿泊施設の拡充が必要である。

一方、宿泊施設が不足している現状にあっては、多くの観光客を受け入れることはもとより、国内外からの出張者や会議参加者など、ビジネス関係者の宿泊環境の整備という点からも、宿泊特化型のホテルの整備促進も重要である。

イ 旅館

平成27年（2015年）の「京都市旅館稼働実態調査」によると、京都市内には旅館業としての許可施設は約370軒あるものの、実質的な休廃業施設が相当程度あり、企業保養所や会員制施設を除くと、実際に「旅館」として稼働しているのは、許可施設数の約半数程度と推定される。

旅館業の経営に携わる方々やその後継者、また、マネジメント層、現場を支える担い手の方々といった「おもてなしの専門家」の不足が深刻で、空室があるにもかかわらず予約を受け付けられない状況などから、廃業を検討せざるを得ないケースもあり、旅館をめぐる状況は極めて厳しい。

市内の旅館については、小規模な施設（10室以下）が全体の39.1%と、全国平均の6.5%と比較して非常に多いことが特徴であるが、こうした小規模な施設においては、外国人宿泊客比率は43.7%と高くなっている。一方で、大規模な施設（50室以上）は修学旅行生などの国内団体客が多く、外国人客比率は12.1%と低くなっている。

このように、今日でも外国人宿泊客や修学旅行生の受入れにおいて旅館の果たしている役割は大きい。旅館は、畳、床の間等の和のしつらえ、庭、和食、和装など日本の文化を五感で感じることができる上質な魅力を持つ施設であり、その振興は全国の伝統産業や和の文化の振興にもつながるものである。また、外国人宿泊客に、日本の奥深い魅力を感じていただくうえでも、京都ならではの「おもてなし」を感じられる旅館の存在は欠かせないものである。

前述のような厳しい状況にもかかわらず、市内の旅館の平均客室稼働率は70%と高い率で、全国平均の約2倍ではあるが、市内のホテルと比較すると稼働率の向上に向けて更なる活性化の余地はある。宿泊施設不足の解消の方策だけではなく、国内外の観光客に日本らしい体験をしていただき、本物の日本文化を感じていただく観点からも既存旅館の活性化が望まれる。

ウ その他

本市においては、これまでから、ホテルや旅館のみならず、京都を訪れる人々の様々なニーズに合わせた宿泊施設が提供されてきた。

古都・京都の暮らしを味わえる京町家を活用した宿泊施設や、自然の豊かさや地域の生活を体験する「農家民宿」、主としてバックパッカーなどの個人旅行者を対象とする「ゲストハウス」、「ホステル」などがあり、特に、京都市が開設した宇多野ユースホステルは世界一居心地の良いホステルとして、「Most Comfortable Hostel」を受賞している。

また、本市では、京町家の保存と有効活用を図る観点から、平成24年に、宿泊者を少人数の一组に限ることや対面により鍵の受け渡しを行うことなど、適切な管理運営を担保したうえで、京町家を活用した宿泊施設について、玄関帳場（フロント）の設置義務を免除するなど、独自の施策により、魅力ある宿泊サービスの提供を推進してきた。

しかしながら、近年では、主としてインターネット上の仲介事業者を介し、本来宿泊施設ではない住宅等の全部又は一部を宿泊場所として旅行者に有料で提供する、いわゆる「民泊」と呼ばれる宿泊サービスの形態が急増している。

この「民泊」の営業形態は、従来の法制度の前提を超えており、とりわけ、旅行業法に基づく登録のないインターネット上の仲介事業者を介することから生じる匿名性及びリスクや責任の負担の曖昧さは、「民泊」の急成長の要因であると同時に、適正な宿泊サービスの提供という観点から、様々な問題を生じさせている。

旅行者に提供できるスペースがあれば、ソファ1台からでも開業できるため、本市が実施した「京都市民泊施設実態調査」でも明らかになったように、「民泊」施設の多くは、旅館業法の許可を取得していない無許可営業であり（「京都市民泊施設実態調査」によると、市内の「民泊」における旅館業法上の許可取得率は7.0%と推測）、安全衛生に係る設備の不備、防犯や火災等緊急時のリスク対応など、安心・安全に関する問題を抱えている。

また、従来の宿泊サービスと異なり、スペースの提供のみを目的とし、施設管理者が常駐せず、利用者の確認や入退室の管理等を行わないものも多く、騒音、喫煙、ごみの処理、駐輪等の利用者のマナー違反により、周辺住民の生活環境が侵害されることや、感染症発生時の防疫活動への支障なども懸念されている。

このため、良好な住環境を守るため宿泊施設の開設が禁じられている住居専用地域^{*4}における営業のほか、マンションなどの集合住宅については、建物の形態上、生活環境や安全に与える影響が大きいだけでなく、共有部分の利用権や資産価値への影響など区分所有者の財産権も絡んで、とりわけ大きな問題となっている。

さらに、誰がどのように営業しているかが不明であり、問合せや苦情の窓口がないことも多く、周辺住民が不安、不快に感じ、トラブルから反対運動に発展するケースもある。

住民だけでなく、宿泊客にとっても、無許可営業の違法な「民泊」は安心・安全の観点から問題であることはいまでもないが、宿泊する場所が周辺住民から快く思われていないものであっては、「京都らしさ」を満喫できるような「おもてなし」を期待できず、「質の高い京都観光をお楽しみいただく」という本市の趣旨からは大きくかけ離れた状況となっている。

また、「民泊」に関連するトラブルや事件事故の発生により京都の宿泊施設全体のイメージが損なわれること、固定資産や収益に対する課税の問題も含め、周辺住民の生活環境への配慮や安心・安全の確保にしっかりと取り組みながら適正に営業している事業者とのイコールフットイング（競争の公平性）が図れないことなど、健全な宿泊観光の発展やまちづくりを阻害するおそれもある。

一方で、「民泊」は、増大するインバウンド需要の受け皿として機能しており、また、京町家や戸建て等の空き家の活用といった本市の施策とも合致する部分があることから、安心・安全の確保や、近隣の生活環境との調和を図ることを前提として、観光客の多様なニーズを踏まえた宿泊施設のバリエーションの一つとして拡充を進めていく必要がある。

(6) まとめ

増大する外国人宿泊客の受入れが進んでいる結果、宿泊需要の伸びに対して、宿泊施設の供給量は追いついておらず、客室稼働率の高止まりや一部の施設における宿泊料金の高騰など、京都に「泊まりたくても泊まれない」状況が現実になりつつある。

特に、外国人宿泊客の予約のタイミングが早く、予約が遅い日本人宿泊客やビジネス客の宿泊がより困難になっている。

持続可能な観光の実現のために外国人宿泊客は重要である。また、京都を心のふるさとと思ひ、京都を毎年訪れていただけるような日本人宿泊客も大切であり、レジャー目的の観光客だけでなくビジネス客など、多様な方々に京都を訪れていただく必要がある。

そのため、市内中心部だけでなく市内全域、多様な価格帯の施設といった様々なニーズに沿った宿泊施設を適切に拡充・誘致することが課題であり、また、外国人宿泊客の増加を京都経済の発展や都市格の向上などに結び付けるためには、上質な宿泊施設の拡充・誘致も課題となっている。

2 今後の見通し

(1) 宿泊客数

世界観光機関（UNWTO）によると国際観光客数は増加傾向（平成27年（2015年）：約1.1億人⇒平成42年（2030年）：1.8億人。60%の増加）にあり、東京オリンピック・パラリンピック以降も、特に北東アジアにおいては、国際観光客数の著しい成長が見込まれている。

国の訪日外国人客数目標が上方修正され（平成32年（2020年）：4,000万人、平成42年（2030年）：6,000万人）、平成42年（2030年）には、平成27年（2015年）訪日外国人客数（1,974万人）の約3倍が目標とされており、増加が見込まれる外国人観光客への対応を進める必要がある。

国は、平成32年（2020年）の訪日外国人客数目標を平成27年（2015年）の2倍の4,000万人を掲げると同時に、地方部への外国人観光客の訪問を増やす方針も掲げている。国の政策が奏功し、地方への訪問率が増加したうえでの平成32年（2020年）4,000万人を達成した場合の本市への外国人宿泊客数を推計すると、約440万人となる。一方で、本市においても国と同様に平成27年（2015年）の2倍の外国人宿泊客数を受け入れるとすると、平成32年（2020年）の外国人宿泊客数は約630万人と推計される。また、近年の本市の外国人宿泊客数の伸び率は、訪日外国人旅行者数の伸び率を上回っていることから、平成32年（2020年）には630万人以上の外国人旅行者が京都に宿泊することも想定される。

なお、宿泊施設の不足から日本人宿泊客数は減少しているものの、本市を訪問する日本人観光客の約7割が50歳以上であることから、平成32年（2020年）に向けて日本人宿泊客数の大きな減少は見込んでいない。

本市においても、平成32年（2020年）、平成42年（2030年）に向けて増加が見込まれる外国人宿泊客の宿泊受入環境の整備が課題といえる。

(2) 宿泊施設数

現在、市内の主要ホテルの年間平均稼働率は約90%で推移しており、また、旅館の稼働率についても全国平均の2倍近い約70%となるなど、宿泊希望者にとっては宿泊施設の前予約が非常に困難な状況となっている。

市内での宿泊を希望したが予約がとれず、周辺自治体に宿泊している旅行者や、宿泊せずに日帰りにした旅行者も多いと考えられる。平成27年（2015年）の日本人宿泊客が前年より約112万人減少している状況と、市内には約1万人が宿泊できる「民泊」施設が存在し、多くの外国人宿泊客が利用している実態を踏まえると、現状において本市の宿泊施設は、相当数不足しているものと推測される。

日本人宿泊客数を平成25年（2013年）並みの約1,200万人を確保する前提で、更に平成32年（2020年）に外国人宿泊客数440万人を受け入れるためには、市内全体で約4万室分の宿泊施設が必要となる。平成27年（2015年）時点での市内宿泊施設の部屋数は約3万室であるため、平成32年（2020年）までには、約1万室分の新設が必要と考えられる。

現時点において、平成28年度（2016年度）以降に開業が予定されている宿泊施設（主にホテル）の部屋数は4,000室以上あることから、平成32年（2020年）までには残り約6,000室分の宿泊施設が新たに必要という計算になる。

なお、宿泊施設の新規開業に加えて、既存の宿泊施設においても旅館の利用促進や宿泊時期の分散化を進める方策を講じることで、更なる宿泊施設不足の解消が可能となる。

しかしながら、(1)で言及したように、平成32年（2020年）の外国人宿泊客数440万人は、外国人宿泊客の地方部への訪問率が高まった場合、すなわち本市への訪問率が低くなった場合の数値であり、他の地域と同様に、本市においても630万人など平成27年（2015年）の2倍以上の外国人宿泊客を受け入れる場合は、6,000室程度の増加では足りないことになる。日本人宿泊客をこれまでどおり受け入れると同時に、成長する外国人宿泊客を受け入れるためには、相当数の宿泊施設の増加が今後必要である。

さらには、平成42年（2030年）の訪日外国人旅行者数6,000万人に対応する市内の外国人宿泊客数及びこれに基づく宿泊施設の更なる室数の試算、それへの対応については、今後の状況を勘案し、改めて検討を行う。

なお、こうした数値は、今後、訪日外国人客数の推移や訪問先の動向などの様々な状況を踏まえ、必要に応じて一定の見直しを行うことも想定される。

①平成32年（2020年）の宿泊客数予測

	平成26年 (2014年)実績	平成27年 (2015年)実績	平成32年(2020年)予測
日本人宿泊客数	1,158万人	1,046万人	1,200万人
外国人宿泊客数	183万人	316万人	440万人～630万人以上
宿泊客数計	1,341万人	1,362万人	1,640万人～1,830万人以上

※平成26年(2014年)実績と平成27年(2015年)実績には、無許可「民泊」施設での宿泊客数は含まれていない。

②平成32年（2020年）外国人宿泊客数440万人を受け入れるための市内必要客室数

	平成27年 (2015年) 実績数	平成32年 (2020年) 必要数	今後必要な客室数
客室数	約3万室	約4万室	約1万室

※平成42年(2030年)における必要客室数の検討は今後実施予定。

第2章 本市の宿泊政策の考え方

1 本市の観光政策における宿泊政策の位置付け

本市の観光政策は、旅の本質を求め、感動の先にある「あこがれ」や「尊敬」をもっただけのまちを実現することを目指している。そのため、旅行者の満足度の向上、市民生活の質の向上、都市格の向上に寄与するような質の高い観光を目指し、施策の展開を進めている。「宿泊」は観光の中核をなすものである。宿泊の質を高め、観光の質の向上を追求し、人々が「あこがれ」や「尊敬」をもつ観光都市が実現されれば、京都を訪問したいと考える人が増える。

「宿泊の質を高め、観光の質を高めることが、量の確保につながる。」

このことが、本市の宿泊政策の基本的な考え方である。

宿泊の質を向上させるためには、質の高い宿泊施設の誘致・拡充を積極的に行うことが必要である。また、多様な観光客のニーズに対応するための、様々なタイプ、グレードの宿泊施設の拡充も重要であり、全体的な質を高めながら裾野を広げることが求められている。

そのためには、安心安全の確保をはじめ、周辺住民との心のふれあい、おもてなしの前提となる周辺住民との調和など、宿泊観光の基盤を支える取組も欠かせない。

同時に、質の高い多様な宿泊施設の拡充は、観光客の満足度を高め、リピーターの増加にもつながり、このことは、市民の豊かさにつながっていく。

こうした持続的かつ長期的視点に立った宿泊施策の展開こそが、世界があこがれる観光都市の実現、観光立国日本の牽引には必要である。

2 宿泊施設の拡充・誘致の考え方

本市は、質の高い宿泊政策の実現のため、以下の5つの考え方に基づいて、宿泊施設の拡充・誘致を進める。

(1) 『地域や市民生活との調和を図る。』

宿泊施設の拡充・誘致に当たっては、地域や市民生活との調和を前提とした枠組みを確立すると同時に、経済の活性化や地域住民による活用などの配慮も行うなど、宿泊客と市民生活との調和を図り、宿泊客と市民との間に「心のふれあい」が醸成されることで、「最高のおもてなし」の実現につなげる。

また、宿泊客と茶道、華道、食文化などの伝統文化や伝統産業、文化芸術、和のしつらえとの「ふれあい」を創出し、京都における、これらの「ふれあい」を通じて、日本全体の地方創生に資する流れにつなげていく。

(2) 『市民と観光客の安心・安全を確保する。』

宿泊客と周辺住民の双方の安心・安全を確保することは、宿泊政策の大前提であり、このため、旅館業法をはじめとした関連法令に基づく許可取得など、法令遵守の徹底を図る。

(3) 『多様で魅力ある宿泊施設を拡充する。』

都市格が向上するような上質な宿泊施設や低廉な料金の宿泊施設、ビジネス客向けの宿泊施設、旅館や京町家など歴史と文化が感じられる宿泊施設、農家民宿など京都の自然を体感できる宿泊施設など、施設形態、料金、サービス内容を含めた多様な宿泊施設の提供を行う。

とりわけ、京町家を活用した宿泊施設については、京町家の保全の観点からも望ましい方策の一つであり、同時に質の高い宿泊体験が可能なことから、今後とも活用を進める。

また、市内には空き家が11万4千軒あり、深刻な問題となっている。そのうち一戸建て・長屋建ての空き家は4万4千軒あるとされ、空き家活用の観点から、周辺地域との調和を前提に、宿泊施設として活用していくことを検討する。

(4) 『宿泊施設の拡充・誘致を地域の活性化につなげる。』

市内には、例えば、市域の約75%を占める山林地域をはじめとして、多面的な京都の奥深さを伝える様々な地域があり、それらの地域には中心部とは異なる魅力がある。これら市全域に広がる多様で魅力ある地域には、様々な観光資源があるものの、観光客はそこまで足を延ばせていないのが現状である。

そこで、市内の多様な地域に宿泊施設の開業を促進し、これら地域の活性化や人口減少の歯止めにつながる流れを構築し、観光による地域活性化を市内全域に広げていく。

(5) 『宿泊施設の拡充・誘致により、京都経済の発展、京都に伝わる日本の文化・心を継承発展させる。』

宿泊施設の整備は、様々な市内の財やサービスの消費につながるとともに、新規雇用が見込まれ、地域内経済への大きな波及効果がある。幅広い他産業への需要創出効果や安定的な雇用の創出、税収の増加をもたらすことができる適切な宿泊施設の拡充・誘致を進め、宿泊業が市内経済の基幹産業となり、京都経済の発展と伝統文化・伝統産業をはじめ日本の文化の振興に資することが必要である。

また、富裕層誘致やMICE誘致推進などの観点から、特に「上質な宿泊施設」について積極的に拡充・誘致を進める。

本方針における上質な宿泊施設とは、規模の大小にこだわらず、都市格が向上するような上質な宿泊施設（例：ラグジュアリーな施設）、産業の振興に資するような宿泊施設（例：MICE振興に資する施設）、山間・山ろくなどの地域の魅力を活かした宿泊施設（例：オーベルジュ）を想定している。

こうした施設は、都市格の向上や観光消費額の拡大、富裕層誘致やMICE誘致推進に資するだけでなく、従業員を正規雇用する割合が高く、市内の雇用環境の改善、所得の向上にもつながる。さらに、建築素材、内装、器、アメニティ、食材、スパ、リネン、ハイヤーなどの様々な施設・設備において、伝統産業や伝統文化を活用できる可能性も高く、広範な分野への波及効果が期待できる。

上質な宿泊施設の中には、長期滞在や高付加価値化につながるような、例えば、天然温泉設備を備えた宿泊施設などの拡充・誘致の推進も重要である。このように観光の基幹産業化の観点からも、上質な宿泊施設には大きな効果が期待される場所である。

第3章 具体的な取組

1 宿泊施設の拡充・誘致に対する取組

(1) 旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口

旅館やホテルなど宿泊施設の開設等に関する総合窓口を設置し、質の高い施設の開業支援、市域における誘致促進など、市内全域における宿泊施設の質の向上と拡充を図る。

具体的には、旅館やホテルなどの宿泊施設の開業に係る手続や各種支援制度等の説明を行うとともに、施設の内装や調度品等での伝統産業製品等の活用、市民生活との調和や地域貢献、市内産木材の活用、土地の相談、既存宿泊施設の増改築など、宿泊施設の開設等に必要なあらゆる相談を受け付け、開業に向けた総合的なサポートを行う。

また、本市の保有資産（施設の廃止や統合等に伴い生み出された土地等）及び国等の資産を含め、民間等の市内遊休地の宿泊施設用地としての活用についても相談を受け付け、その可能性を検討するとともに、ホテル建設用地の情報をストックし、事業者に対して誘致に向けたアプローチができるようにする。

併せて、後継者不足等で事業承継や廃業を検討している旅館等の相談も受け付けることとし、事業継続が難しい事業者に対しては、全庁的な体制で民間事業者と連携し、事業承継に関する幅広い相談や支援を行うなどの取組を進める。

(2) 市内全域での宿泊施設の拡充

ア 市内各地へのアクセスに便利な地域への誘致促進

本市は、比較的コンパクトな範囲に、鉄道、バスなど公共交通機関が充実している都市であり、公共交通機関により、30分程度で市内間の移動が可能である。

したがって、市内中心部に限らず、公共交通の利用しやすいエリアでは、観光地へのアクセス性も高いことから、宿泊施設の誘致を進めるに当たっては、有力なエリアであると考えられる。

また、駅周辺の利便性の高い宿泊施設は、本市が進める人と公共交通優先の「歩いて楽しいまちづくり」に資するとともに、その利便性から集客力も向上することも予想されるため、各駅から徒歩圏内の地域への宿泊施設の誘致・拡充に重点を置く。

特に、JRや私鉄などの都市間を結ぶ公共交通は旅行者にとって本市への来訪に便利であり、また、市営地下鉄の沿線などにも観光地が多く存在する。

とりわけ、京都駅は国内外の旅行者にとって京都の玄関口であり、市内各地の観光拠点として最も利便性が高く、他の鉄道路線との乗り換えができるターミナル駅も、市内各地の観光地の周遊にとっても非常に便利である。

そこで、これら鉄道駅周辺での旅館やホテルの開業を促進するため、旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口での相談の受付や開業に向けたサポートを積極的に行うと

ともに、特に京都駅周辺など、重点的に促進を図るエリアについて、都市計画による更なる誘導方策や規制の緩和なども含めて検討する。

また、新規で市内各地の鉄道駅周辺に開業した旅館やホテルで一定水準を満たす施設については、本市が新たに設ける「Kyoto New Hotels」（仮称）として位置付け、web上で広く情報発信を行う。

イ 特色ある多様な地域への誘致促進

三山の山ろく部や周辺部等の地域については、旅行者にとって閑静な雰囲気の中での滞在や、地元産の食材を活用した料理を堪能できるといった京都の魅力が感じられるエリアである。

これまでから取り組んでいる農家民宿については、農林家向けの情報発信や成功事例の共有などの開業促進策を実施すると同時に、メディアを通じた情報発信やホームページでの観光客向けの情報発信の強化等により、その魅力を一層PRし、宿泊客の利用促進に取り組む。さらに、一層の規制緩和を行い、地元農家との提携等を前提に非農家を実施する「農林漁業体験民宿業」の開業を支援していく。

また、ものづくり産業等が集積する地域にも、本市の経済を支える多くの企業の事業所があり、会議や研修、出張などを中心に多くのビジネス客による宿泊利用が見込まれるエリアも想定できる。

これらをはじめ、市内の特色ある多様なエリアについても、旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口において積極的に宿泊施設開業に係るサポートをするなど、質の高い宿泊施設の誘致を促進する。

(3) 上質な宿泊施設の誘致

本市においては、国際的な都市格の向上や安定した雇用の促進等による市内への高い経済効果等の観点に立ち、市内全域において、地域や市民生活との調和を前提としたうえで、地域の歴史や文化、自然環境・景観との調和が図られるとともに、安定した雇用や、伝統産業・伝統文化の振興に資するなど、本市が定める要件を満たした質の高い宿泊施設を誘致するため、積極的な支援を行う。

これまでから、立地が制限されている住居専用地域において、建築基準法の特例許可^{※5}により、個別に対応しているが、今後、立地が制限されている住居専用地域、工業地域及び市街化調整区域^{※6}において、開業を希望する宿泊施設については、旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口で相談を受け付け、地域の魅力の活用や周辺住民の理解、地域への貢献などを重要視し、宿泊施設のタイプに応じて、「上質宿泊候補施設」として選定し、特例措置の活用を検討する。

具体的には、住居専用地域と工業地域においては建築基準法の特例許可、市街化調整区域においては、地区計画^{※7}の策定や既存建物等の活用といった手法を用いて誘致を促進する。

なお、「上質宿泊候補施設」のタイプとしては、「ラグジュアリータイプ」、「MICEタイプ(会議や研修の開催,参加者の宿泊等ビジネス利用に資する宿泊施設)」、「オーベルジュタイプ(宿泊可能なレストラン,又は料理旅館)」の3つを想定している。

【上質宿泊候補施設(A, B, C)共通の考え方(イメージ)】

- ① 市内企業の製品やサービス(京都ならではの市内産木材,伝統産業製品,市内産食材等)の積極的な活用や天然温泉の導入など,市内経済への高い効果や宿泊者の長期滞在が見込まれる施設であること。
- ② 施設規模に応じ,一定数の新規の正規雇用を行うこと。市内在住者を積極的に採用すること。
- ③ 一定年数以上の事業継続が行われること。
- ④ 地域や市民生活との調和が図られている施設であること。
- ⑤ 建物規模について,周辺との調和が図られた施設であること。

【上質宿泊候補施設タイプA…ラグジュアリータイプ(都市格が向上するような上質な宿泊施設)の考え方(イメージ)】

- ① 地域の歴史や文化,自然環境・景観との調和が図られるとともに,伝統産業・伝統文化の振興に資するなど,周辺環境の魅力を活かした施設や,地域特性を活かした意匠を凝らした施設であること。また,歴史的・文化的な価値のある建築物を積極的に活用した施設であること。
- ② 和室・茶室の設備を整えるなど,茶の湯や生け花をはじめとする日本の伝統文化・伝統産業の体験ができるようにすること。
- ③ 客室の最低面積を約40㎡以上とするなど,客室の面積が一定規模以上確保されていること。
- ④ スイートルーム(リビングルームとベッドルームが分かれている部屋)があること。
- ⑤ レストランやバー,スパ,フィットネスなどの付帯施設があること。これらの施設で茶の湯などの文化体験や抹茶などの和の食文化が体験できるようにすること。

【上質宿泊候補施設タイプB…MICEタイプ(産業の振興や国際会議の誘致等に資するような宿泊施設)の考え方(イメージ)】

- ① 周辺の産業の振興や工業の利便性の向上に貢献し,周辺の事業者へのメリットが示されていること。
- ② 国際会議や大規模研修,企業展示等の開催が可能な,和の文化を取り入れた施設が用意されていること。
- ③ レストランやバー,スパ,フィットネスなどの付帯施設があること。これらの施設で茶の湯などの文化体験や抹茶などの和の食文化が体験できるようにすること。

【上質宿泊候補施設タイプC…オーベルジュタイプ(山間・山ろくなどの地域の魅力を活かしたレストランを併設する小規模な宿泊施設)の考え方(イメージ)】

- ① 地域の歴史や文化,自然環境・景観との調和が図られるとともに,伝統産業・伝統文化の振興に資するなど,周辺環境の魅力を活かした施設であること。
- ② 地元産食材を積極的に活用するレストランがあること。

(4) 旅館の魅力発信と利用促進

ア 旅館での外国人宿泊客の受入支援

国の制度等を活用し、外国人宿泊客の受入れを促進するための設備等の改修を支援する。また、旅館従業員向けの語学研修の実施や、外国人宿泊客の受入れを積極的に行っている旅館のノウハウの共有支援など、外国人宿泊客の受入れのためのソフト面の充実を支援する。

イ 海外に向けた旅館の新たな魅力の発信

旅館を核とした「京都らしい特別な体験」ができる「旅館＋体験」の宿泊セットプランの販売を促進する。こうした新たな魅力を創出することによって、日本固有の宿泊施設「旅館」の魅力について、海外メディアへの露出を増加させる。

ウ 直前予約への対応支援

直前まで販売できなかった客室や間際の取消しによる空室に対応するため、空室を市内観光案内所等で紹介する仕組みを構築する。

エ 旅館の稼働率データの収集

現在、市内主要ホテルに対して行っている毎月の客室稼働率等の調査を市内主要旅館にも対象を広げて、継続的に収集・公表する。

(5) 表彰制度の創設

上質な宿泊施設の開業やサービス向上を促進することを目的として、「京都市宿泊施設表彰制度（Kyoto Accommodation Award）」を創設する。

その年において、京都らしい外観、しつらえ、滞在プラン、地域との調和や交流など、京都の魅力を活かした新しい宿泊観光や滞在プランなどを提案、創造、発信した質の高い宿泊施設や宿泊サービスの取組について、複数の部門を設定して、毎年表彰者を認証し、表彰する。

これにより、伝統産業製品や市内産木材の活用など、京都らしい外観・内装を有する宿泊施設の拡充、宿泊と体験をセットにした新しい京都の魅力を発信する宿泊観光プランの造成等を促し、京都らしい質の高い宿泊環境の整備を進める。

(6) 担い手育成支援

従業員を募集する観光事業者と、観光分野での就職を希望する者（高校生、専門学校生、大学生、留学生、社会人等）の交流・マッチングを図る取組を行い、担い手不足への対応及び雇用拡大を図る。

また、未来の担い手を育成するため、地域の大学や専門学校等との幅広い連携をより一層深め、新たな連携の在り方も研究する。

(7) 周辺自治体との連携

本市の周辺自治体（宇治市，亀岡市，大津市等）から公共交通機関を利用した市内へのアクセスは30分程度であることから，周辺自治体エリアの宿泊施設と連携を強化し，京都エリア全体として広域で観光客を受け入れ，利便性の向上を図る。

2 「民泊」に係る取組と本市の考え方

(1) 「民泊」に係る当面の取組とその進め方

第1章に示したとおり，現在，本市においても「民泊」の急増に伴い，様々な問題が生じている。現時点では，旅館業法等に基づく許可のないものをはじめ，問題のある「民泊」施設については，関連法令に基づき，指導を行うなど，厳正に対処するべく取り組んでいる。また，旅館業の営業許可等を得た施設であっても，周辺住民との調和が図られていないものも一部にあるため，法令遵守はもとより，周辺住民との調和が重要である。

しかしながら，「民泊」の定義や法的な性格などは，まだ明確にはなっていない。国の「「民泊サービス」のあり方に関する検討会」最終報告書(平成28年（2016年）6月20日)においては，「民泊」を1日単位で住宅を貸し出すものと位置付け，旅館業法とは別の法制度を整備していく方向性が示され，現在，これを踏まえた新たな法制度の検討が国において進められている。

この新たな法制度が整備されるまでは，現行の旅館業法等の関連法令の遵守とともに，無許可営業や周辺住民とのトラブルなど，問題のある「民泊」施設の適正化を一層推進することとし，新たに次のような取組を進めていく。

ア 「民泊通報・相談窓口」の設置

「京都市民泊施設実態調査」により，「民泊」の中には，所在地が特定できないものが半数以上存在することが明らかとなった。

こうした所在地が不明な施設については，市民からの通報をいち早く積極的に集めることで，その場所を特定することができる。

また，現在の「民泊」には旅館業法の許可を取得していないものも多く，開業しようとする者に対する指導，啓発のほか，無許可営業施設や地域住民の不安に的確に対応することが必要であるため，「旅館業法の許可の取得に係る相談」や「民泊」に係る通報や相談などを受け付ける「民泊通報・相談窓口」を設置している。

イ 違法な宿泊施設の一層の適正化

無許可営業となっている宿泊施設のうち，許可の取得が可能なものは速やかに許可を取るよう，また，許可の取得が不可能なものは営業を停止するよう，法令遵守を強力に指導するなど，警察など関係機関とも連携のうえ，全庁を挙げて，一層の適正化を図る。

また、インターネット上の「民泊」の仲介業者に対して掲載施設の所在地情報の提供や無許可施設の掲載削除などの協力要請を引き続き行う。

さらに、旅館業法の許可施設であることが屋外から明確に分かるような標示を進める。

このほか、「民泊」から排出されるごみについては、事業活動に伴って生じるごみとして適正に処理するよう指導していく。

ウ 宿泊サービスの提供に係る本市のルールの特化

従来、地域住民への配慮や宿泊客のマナー対策などは、事業者のモラル等として取り組まれていたものであり、今後も事業者の自主的な取組が必要である。しかし、「民泊」施設においては、このような取組が欠けがちでトラブルにつながっている事例も少なくない。

このため、宿泊サービスを提供するに当たっては、旅館業法や消防法、建築基準法等の関連法令の遵守の徹底に加えて、新たにトラブル等の抑止を図るためのルールを指導要綱により明確に示し、事業者を取組を求める。

【指導要綱の主な内容】

- ① 事業者は、施設概要を記載した標識の設置や事業計画の説明を行うことにより、開業について、周辺住民へ事前に周知をすること。
- ② 事業者は、本市へ許可申請するに当たり、賃貸借契約書や管理規約等、営業に係る正当な権原を証する書類を提出すること。
- ③ 事業者は、開業に当たり、周辺住民等が営業について適切な対応を求めることができるよう、その連絡先を自治会等に開示すること。
- ④ 事業者は、宿泊客に対し、迷惑行為を防止するために必要な説明を行うとともに、迷惑行為が生じたときは必要な対応を行うこと。
- ⑤ 本市の無許可営業に対する調査・指導の強化のため、営業者が不明である施設に対して、調査に対する協力を促す文書を貼付することなどを新たに実施する。

エ 地域住民との調和、ふれあい・交流の促進

外国人宿泊客と周辺住民のふれあいを必要に応じて促進するとともに、問題があった場合には必要に応じて外国人宿泊客と周辺住民が直接、意思の疎通が図れるよう、多言語音声アプリの利用を進める。

また、宿泊施設と市民生活との調和が図られるよう、例えば、地域団体の取組への参加や、自治会・町内会等の単位で宿泊施設の運営等に関する協定の締結などを助言する。

さらに、地域や市民生活との調和がしっかりと図られ、適切に運営されている宿泊施設の事例をホームページ等で紹介するとともに、取組についての説明会を行う。

(2) 国において検討が進められている「民泊」新法に対する本市の考え方

本市の宿泊施設は、関連法令を遵守し、周辺住民との調和が図られるなど、適正に運営されていることが大前提である。現在、国において検討が進められている「民泊」に係る新たな法制度（以下「「民泊」新法^{*8}」という。）が制定された後は、これに基づき、適正に運営されることが求められる。

そのうえで、本市の「民泊」については、単なる宿泊施設不足への対応や不動産の活用的手段というよりも、京都における新しい宿泊観光コンテンツとして位置付け、京都らしい良質な「民泊」、すなわち、宿泊客と周辺住民の安心・安全の確保及び周辺住民の生活環境との調和が図られたうえで、「京都の暮らし」の体験やホームステイによる市民との交流などの付加価値を持ったものを推進することが必要だと考えている。

「民泊」がこのように京都らしい良質な宿泊サービスとなるためには、本市独自の「民泊」に係るルール of 構築が必要である。そのため、国における「民泊」新法の制定に当たっては、地域の実状に応じた運用が可能な法制度とするよう、国に要望書を提出した。

本市においては、今後の国の法整備の方向性を注視し、必要な要望を行いつつ、「民泊」を京都らしい良質な宿泊サービスにするため、「民泊」新法の詳細が判明した後、本市における具体的取組について検討を進めていく。

「民泊」の法制化に当たり、地域の実状に応じた運用を認めるよう求める要望書（抄）

「民泊」には多様な側面があり、国はシェアリングエコノミーの経済効果や国民の利便性の向上という観点から推進しておられますが、地域にとっては、住環境や地域コミュニティ等の地域の実態と、中長期的な観光客の受入れや地域の宿泊観光の振興等の観光政策に係る方針を踏まえた考慮を必要とする、極めて地域性の高い問題となっております。

とりわけ、地域においては、安心安全で静謐な住環境を守るため様々な取組が重ねられていることから、住宅地や共同住宅において行われる「民泊」も、近隣住民の生活環境との調和を大前提とするものでなければならぬと考えております。地域住民が「民泊」やその宿泊客を「おもてなし」の心を持って受け入れるためには、地域の実態を踏まえ、地域自らが主体的に「民泊」の位置付けを定め、これを観光振興と地域社会の発展の両立を図る持続可能なものとするルールと体制の構築ができる法制度が不可欠であると考えています。

観光立国推進基本法においても、「地域における創意工夫を生かした主体的な取組を尊重しつつ、地域の住民が誇りと愛着を持つことのできる活力に満ちた地域社会の持続可能な発展を通じて国内外からの観光旅行を促進する」ことが基本理念の筆頭にうたわれています。地域社会の持続可能な発展による真の観光立国を実現するために、国におかれては、地域の実状に応じた「民泊」の運用を認める法制度を構築するよう強く要望いたします。

第4章 地域別の宿泊施設誘致のイメージ

本市には多様かつ多彩な地域特性を持つエリアがあり、誘致においては、周辺の環境との調和を大前提に、地域の活性化にもつながり、それぞれの地域特性に応じた多様な宿泊施設を誘致することを基本とする。

本章では、前章までの考え方及び具体策を踏まえた地域別の宿泊施設の誘致イメージを例示する。

なお、宿泊施設の開業は、基本的には民間事業者の発意と責任において行われるものであると同時に、地元の意見も尊重されるべきである。ここに記載されている地域は例示であり、必ず宿泊施設の誘致を実現するというものではなく、また、本章に掲載されていない地域において、積極的に宿泊施設が誘致・開業されることを妨げるものでもない。

1 市内各地へのアクセスに便利なエリアにおける誘致イメージ

京都の玄関口であるJR京都駅周辺及び旅行者にとって交通アクセスの利便性が高いエリア（市営地下鉄、JR及び私鉄の駅に近いエリア）については、交通の利便性が高いだけでなく、魅力的な観光資源を持つエリアでもある。こうした市内各地へのアクセスに便利なエリアにおいて積極的に旅館やホテルの誘致を推進する。

※ 施策の一例

- ・「旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口」を通じた支援
- ・「Kyoto New Hotels」（仮称）による情報発信
- ・「京都市宿泊施設表彰制度」の創設

2 多様な京都の魅力が感じられる地域における誘致イメージ

(1) 三山の山ろく部や周辺部等においては、住居専用地域といった宿泊施設の開業が制限される地域もあるが、地域の歴史や景観、文化などの特性を踏まえ、都市格の向上に資する上質な宿泊施設と認められるものについては、地域との調和を図りながら、事業者をサポートし、誘致を推進するなど、多様な地域での誘致を図る。

(2) 観光資源が豊富な農山村集落においては、緑豊かな自然環境及び住環境の保全を前提に、農家民宿の誘致を進めるほか、地域の魅力を生かし、地域活性化にもつながる魅力的で上質な宿泊施設と認められるものについては、地域との調和を図りながら、事業者をサポートし、誘致するなど、多様な地域での誘致を図る。

【例：小野郷，中川，雲ヶ畑，大原，花脊，久多，高雄，京北，大原野など】

※ 施策の一例

- ・「旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口」を通じた支援
- ・住居専用地域における建築基準法の用途許可制度等の活用
- ・農家民宿の開業支援，誘客支援
- ・市街化調整区域における地区計画制度の活用
- ・「京都市宿泊施設表彰制度」の創設

3 ものづくり産業等の集積地における誘致イメージ

工場やオフィスなどが集積する工業地域においては、宿泊施設の開業が制限されているが、産業の振興、周辺立地企業の事業活動の支援になると認められるもので、工業の利便の向上につながるものについては、事業者をサポートしながら、宿泊施設の誘致を図る。

【例：「らくなん進都」、西部工業地域内の鉄道駅周辺】

※ 施策の一例

- ・「旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口」を通じた支援
- ・工業地域における建築基準法の用途許可制度等の活用
- ・「京都市宿泊施設表彰制度」の創設

第5章 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を踏まえ

1 スケジュール

- (1) 本方針に掲げる具体的な施策については、予算や推進体制を含め速やかに検討を進め、必要な猶予期間や周知期間を設けたうえで、市民や事業者の理解と協力を得ながら、実施可能なものから順次、取組を進める。
- (2) 「民泊通報・相談窓口」の設置など、迅速な対応が必要な一部の施策については、先行して取組を進める。

2 推進体制等

- (1) 本方針については、市関連施設等で冊子を配布するとともに、ホームページに掲載するなどして、市民にしっかりと周知していく。
- (2) 本方針の推進については、市民ならではの視点や「おもてなし」の視点を加え、各取組の充実や新たな取組の検討など、実施効果の最大化を図る。
- (3) 市民、関係者、観光客など、京都を愛する皆様お一人お一人と本方針を共有し、一丸となって取組を推進する。
- (4) 関係団体との連携を強化し、本方針を推進する。
- (5) 本方針を担う、本市の体制強化や充実を図る。
- (6) 本方針については、周辺への影響等について、適宜把握を行い、必要に応じて内容の更新を行うものとする。

資料 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」素案に係る市民意見募集の結果の概要

1 募集期間

平成28年9月7日（水）～平成28年10月7日（金）

2 意見数

意見数：426件（御意見をいただいた方：303名）

3 御意見をいただいた方の属性（応募者303名の内訳）

ア 性別

男性	女性	不明
133	111	59

イ 年齢

10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明
0	15	36	61	46	53	35	57

ウ 居住地

京都市内：215名 京都市外：37名 不明：51名

4 御意見の内訳

意見区分	意見数	割合
第1章1 宿泊客及び宿泊環境の現状と課題	3件	0.7%
第1章2 今後の見通し	5件	1.2%
第2章2 宿泊施設の拡充・誘致の考え方	16件	3.8%
第3章1 宿泊施設の拡充・誘致に対する取組	95件	22.3%
第3章2 「民泊」に係る取組と本市の考え方	266件	62.4%
第4章 地域別の宿泊施設誘致のイメージ	2件	0.5%
第5章 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」を踏まえ	4件	0.9%
その他の御意見	30件	7.0%
表示方法等に関する御意見	5件	1.2%
合 計	426件	100%

用語解説

※1 「民泊」

「民泊」の法的な定義や性格などは、まだ明確にはなっていないが、本方針では、主としてインターネット上の仲介事業者を介し、本来宿泊施設ではない住宅等の全部又は一部を宿泊場所として旅行者に有料で提供する宿泊サービスの形態と定義する。現在、市内において「民泊」を行うには、「旅館業法」（簡易宿所）の許可が必要となる。京町家や空き家を活用したゲストハウスは許可を得て宿泊業を営んでいるものが多いが、マンションなどにおいて許可を得ずに「民泊」を行っているものがあることなどから、問題となっている。

※2 MICE（マイス）

MICEとは、M（Meeting/ミーティング）、I（Incentive tour/インセンティブツアー）、C（Convention/コンベンション）、E（Event/イベント・Exhibition/エキシビション）の4つの頭文字をとった造語。多くの集客・交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称で、観光客以上に大きな経済効果が期待されている。

※3 旅館業法（旅館業）

旅館業法において、旅館業とは、施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいい、主にホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業に分けられる。

- ・ ホテル（営業）
洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業（10室以上の客室を有する。）
- ・ 旅館（営業）
和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業（5室以上の客室を有する。）
- ・ 簡易宿所（営業）
宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業（客室数に制限なし。）

※4 住居専用地域（用途地域）

市街地における都市機能の維持増進や居住環境の保全を図るため、住居、商業、工業の用途地域を適切に指定している。具体的には、12種類の用途地域があり、建築基準法において、健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものとするために、それぞれに建てられる建築物の用途等を定めている。

この中で、住居専用地域は住居の環境を保護する地域である。

※5 建築基準法の特例許可

建築基準法の規定により、各用途地域に建築物の用途の制限が定められているが、周辺の環境を十分に尊重するなど、特定行政庁（京都市）が認めて許可する場合には、例外的に制限されている用途の建築物を建築することができる制度である。

この許可を行う場合には、特定行政庁は、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴聞を行うとともに、第三者機関である建築審査会の同意を得なければならない。

※6 市街化調整区域

都市計画において市街化を抑制する区域であり、原則として、開発行為や建築行為等は制限されている。

※7 地区計画

都市計画法に基づき、地域の良好な環境・景観との調和や地域振興等が図られるよう、まちづくりの方針や建築物等のルールを定めて、地域の特性に応じたまちづくりを進める制度である。

※8 「民泊」新法

国で議論されている新たな法律。国の「「民泊サービス」のあり方に関する検討会」最終報告書(平成28年(2016年)6月20日)においては、「民泊」を1日単位で住宅を貸し出すものと位置付け、旅館業法とは別の法制度を整備していく方向性が示され、現在、これを踏まえた新たな法制度の検討が国において進められている。

京都市宿泊施設拡充・誘致方針

発行：平成28年10月

京都市産業観光局観光MICE推進室

住所：〒604-8005 京都市中京区河原町通三条上ル恵比寿町427番地
京都朝日会館3階

電話：(075)746-2255 FAX：(075)746-2021

京都市宿泊施設拡充・誘致方針

検索

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000207558.html>

この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収等へ！

