

# 民泊に関する一考察

## —住宅宿泊事業法の施行に向けて—

田中 是規

本年6月9日に、住宅宿泊事業法が通常国会で成立した。政府は10月24日、新法の施行日を2018年6月15日とすることを閣議決定した。これを受けて、各自治体では新法施行に向けて条例制定の動きが活発化している。京都市においても11月2日、宿泊税条例が市議会で可決された。また、新法施行に合わせて制定される民泊条例につき、京都市は来年2月の市議会に提案し新法と同時に来年6月の施行を目指す、としている。

キーワード：民泊、特区、住宅宿泊事業法、条例

### 1. 民泊とは何か

最近、民泊という言葉をよく見聞する。個人が住居を利用して他人を宿泊させる行為、これが世間一般の認識であろう。

また、民泊という言葉は、専用の宿泊施設を利用した既存のホテル・旅館営業に対比して用いられることも多い。この場合、ネガティブなニュアンスである。宿泊客を奪う脅威。既存のホテル・旅館業者の立場からの認識である。

宿泊客の立場からは安価な宿泊サービスの供給源、周辺住民の立場からは騒音・ゴミ処理等の近所トラブルの発生源という認識であろう。

建物所有者の立場からは所有物件の新たな活用方法だが、行政の立場からは新たな規制対象であるという認識である。

個人が住宅を利用して他人を宿泊させる行為すなわち民泊、と、行為の外形に着目して一応の定義するのは容易である。しかし、このように定義される民泊に対する評価や利害は人それぞれである。

民泊という客観的事象に対する認識、すなわち主観的な評価は、それぞれの立場の違いを反

映している。こうした立場の違いから生じる主観的な評価のズレや利害の対立が、民泊を巡る問題発生の根底にある。

本報告は、最近の京都市の動向を踏まえつつ民泊に関する立法その他の法的問題を提示するものである。旅館業法、消防法、建築基準法、廃棄物処理法、国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法といった立法やこれらに付随する条例等を、民泊に関連する部分に絞って取り上げるが、特定の立場、なかんずく行政の立場を一方的に代弁するものではない。あくまで、これらの立法によって立場の異なる者の利害をいかに調整し共存させようとしているか、という視点で論じたい。

また、民法や憲法上の問題点についても適宜取り上げるが、こちらは簡単な問題提起と一般論の提示にとどまる。

### 2. 民泊を巡る近年の立法の動向

#### 2-1 旅館業法

現在、宿泊サービスの提供を営業として行なうには原則として旅館業法に基づく営業許可が

必要である。また旅館業法に基づく営業許可以外にも、消防法や建築基準法等、各種関連法令の定める要件を満たさなければ宿泊業を営むことは許されない。

こうした各種関連法令の定める要件を満たさず、旅館業法に基づく営業許可を得ないまま行なわれる民泊がいわゆる違法民泊である。

例えば、建物所有者が所有物件を活用して営業許可を得ないまま宿泊業を営む。行政の立場からは建物所有者の無許可営業を違法であると評価し、取締りや罰則の対象とするのである。

旅館業法はホテル・旅館・簡易宿所・下宿という営業の種類を定め、それぞれに異なる許可要件を定めている。現在、適法に民泊を行なうには旅館業法の許可が必要であるが、簡易宿所の許可を受けて行なわれるものが大半である。しかし、一般の住宅やマンションの一室を利用して民泊を営もうとする場合、簡易宿所の営業許可であっても、玄関帳場の設置義務や、消防法の消防設備の設置等の要件を満たすのは容易ではない。結果として許可を得ないまま違法民泊がなされる状況が生じている。

無許可営業を違法と評価する行政の立場からは違法民泊の解消には取締りや罰則の強化が必要という結論に至るのは想像に難くない。

逆に建物所有者の立場からは営業許可を得ずに宿泊業を営んでいるのは許可を得るために満たすべき要件が厳しいからである。厳しすぎる要件にこそ問題があり、かえって違法民泊を助長している。違法民泊の解消には規制緩和が必要という結論に至るのも至極当然であろう。

## 2-2 国家戦略特別区域法

安倍政権が掲げる経済活性化のための一連の政策をアベノミクスという。アベノミクスを地方においても推進すべく打ち出されたのが地方

創生である。

地方創生の内容として、新型交付金、政府関係機関の地方移転、国家戦略特区などが挙げられる。

京都に関連するものを挙げれば、文化庁の京都府への移転、国家戦略特区における規制緩和を活用したiPS細胞生産事業などがある。

他にも話題になったものを挙げれば、加計学園による獣医学部の新設も、国家戦略特区における規制緩和の活用の事例である。

民泊に関連するのは地方創生の一連の政策のうち、国家戦略特区における規制緩和の活用である。

平成25年12月に国家戦略特別区域法が制定された。同法はその後、数度の一部改正がなされ現在に至る。

この法律は、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展を図るため、国が国家戦略特別区域を定め、特別区域内で規制緩和を行なうことが目的である(国家戦略特区法1条)。13条で旅館業法の特例として、特別区域内では旅館業法3条1項の適用がなされない旨定められている。旅館業法3条1項は、宿泊業を営むには都道府県知事(保健所を設置する市または特別区では市長または区長)の許可が必要と定めているが、特別区域内では許可が不要となる。

国家戦略特区法で定める特例を活用して行なわれる民泊がいわゆる特区民泊(国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)である。

特区民泊では、旅館業法の営業許可に代えて自治体の長の認定が必要であるが、自治体が制定する条例によって玄関帳場の設置を不要とするなどといった要件緩和が可能となる。

平成28年、東京都大田区が特区民泊を開始したのを皮切りに、現在、大阪府、大阪市、北九州市で特区民泊が実施されている<sup>1)</sup>。

特区民泊は、地域が特区に限定されるという点が最大のネックである。

## 2-3 住宅宿泊事業法

### 2-3-1 はじめに

本年6月9日に、住宅宿泊事業法が通常国会で可決、成立した<sup>2)</sup>。政府は10月24日、新法の施行日を2018年6月15日とすること、民泊事業者の申請・システム登録開始日を新法施行の3ヶ月前3月15日とすること、各自治体が民泊の営業ルールを定める際の条例基準を示した法施行令を閣議決定した。

これを受けて、各自治体では新法施行に向けて条例制定の動きが活発化している。

京都市においても11月2日、京都市内の全宿泊施設の利用者から宿泊税を徴収する条例（宿泊税条例）が京都市議会で可決された<sup>3)</sup>。また、新法施行に合わせて制定される民泊営業の要件を定める条例（民泊条例）につき、京都市は来年2月の市議会に提案し新法と同時に来年6月の施行を目指す、としている<sup>4)</sup>。

### 2-3-2 住宅宿泊事業法の概要

#### 2-3-2-1 住宅宿泊事業者

住宅宿泊事業法は2条に詳細な定義規定を置いている。

住宅とは生活の本拠として人の居住に供される家屋とし、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業のうち、宿泊日数が年間180日を越えないものを住宅宿泊事業とする（同法2条1項～3項）。

あくまで生活の本拠である住宅が対象であるため、専用の宿泊施設を利用する既存のホテル・旅館営業は同法の適用対象外である。また宿泊日数が年間180日を越えるものも同法の対象外である。専用の宿泊施設を利用するものや、宿

泊日数の制限を越えるものは従来どおり旅館業法の営業許可が必要である。

対象となる建物を住宅に限定し、宿泊日数に上限を設けたのは、専用の宿泊施設を利用した既存のホテル・旅館営業者へ一定の配慮をしたものと評価できる。

住宅宿泊事業を営む者を住宅宿泊事業者とし（2条4項）、都道府県知事に届出をすることを条件に旅館業法3条1項の営業許可を不要とする（3条1項）。

住宅宿泊事業者に対して、旅館業法の営業許可ではなく、同法の届出で足りる、という部分が規制緩和のポイントである。

5条～10条にかけて、住宅宿泊事業者が行なうべき業務が規定されている。

- ・清掃等の宿泊者の衛生確保措置（5条）
- ・災害発生時の宿泊者の安全確保措置（6条）
- ・外国人宿泊者への利便性確保措置（7条）
- ・宿泊者名簿の備え付け（8条）
- ・宿泊客に対する周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明（9条）
- ・周辺住民からの苦情への対応（10条）

外国人への外国語を用いた情報提供、説明義務を定めたこと、周辺住民からの苦情への対応義務を定めたことは注目すべきポイントである。

実際に、民泊事業者と周辺住民との間で、騒音・ゴミ処理等の近所トラブルが問題となり、訴訟に発展したケースが起きている。苦情対応の規定を置いたのは、こうした状況を踏まえたものとして一定の評価ができよう。

5条～10条にかけて業務について定め、必要があれば都道府県知事が住宅宿泊事業者に対し、業務改善命令（15条）、業務停止・宿泊事業

の廃止命令（16条）、報告徴収・立入検査（17条）を行なう旨定めている。

対象となる建物を住宅に限定し、宿泊日数に上限を設けることで、既存のホテル・旅館営業者と住宅宿泊事業者との住み分けをはかる。

住宅宿泊事業者に旅館業法の許可に代わる届出とすることで規制緩和をはかる。

業務の内容を法定し、衛生確保・安全確保・利便性確保を義務づけ、安価な宿泊サービスの提供という宿泊客のニーズにこたえる。

生活環境悪化防止の説明義務や、苦情対応義務を定め、周辺住民に配慮する。

都道府県知事に業務改善命令等の権限を与え、適正な宿泊事業の実現を担保する。

それぞれの立場に一応の配慮をしたバランスの取れたものといえる。

### 2-3-2-2 住宅宿泊管理業者

住宅宿泊事業法は住宅宿泊事業者のほかに、住宅宿泊管理業者についても規定を置いている。

5条～10条までの業務と住宅の維持保全に必要な業務をあわせて住宅宿泊管理業務とし、住宅宿泊事業者から報酬を得て、委託を受けて住宅宿泊管理業務を行なう者を住宅宿泊管理業者とする（2条5項～7項）。

住宅宿泊管理業者は国土交通大臣の登録を受けなければならない（22条1項）。

住宅宿泊管理業者は、不在の住宅宿泊事業者に代わり管理業務を行なうものである。

同法は住宅宿泊事業者が在宅し、住居の一部を提供して宿泊させる場合を想定している（家主在宅型）。この場合、住宅宿泊事業は事業者本人が直接行なうこととなる。

しかし、住宅宿泊事業者が在宅しないで宿泊させる場合（家主不在型）には国土交通大臣の

登録を受けた住宅宿泊管理業者に住宅宿泊事業を委託し、事業者本人に代わって管理業者に住宅宿泊事業を行なわせなければならない。清掃や苦情処理が適切になされることを確保するためである。

### 2-3-2-3 住宅宿泊仲介業者

宿泊者または住宅宿泊事業者のため、宿泊サービスにつき代理して契約を締結し、媒介する行為を住宅宿泊仲介業務とし、報酬を得て住宅宿泊仲介業務を行なう者を住宅宿泊仲介業者とする（2条8項～10項）。

住宅宿泊仲介業者は観光庁長官の登録を受けなければならない（46条1項）。なお、旅行業法に基づく旅行業者は登録不要である。

住宅宿泊事業者が直接宿泊客と宿泊契約を結ぶのは自由である。しかし、契約の締結や媒介を第三者に委託する場合には、観光庁長官の登録を受けた住宅宿泊仲介業者か、旅行業法に基づく営業許可を受けた旅行業者に委託しなければならない（12条）。契約の締結や媒介に付随して、不当な勧誘や、違法行為のあっせんがなされないようにするためである。

### 2-3-2-4 民泊仲介業へのインパクト

民泊仲介サイト業者として、Airbnbが特に有名であるが、最近ではこうした海外のベンチャー企業が運営するサイト業者だけでなく、日本国内でも大手企業が新会社を立ち上げ民泊仲介事業に新規参入したり、民泊仲介サイト業者と業務提携したりと、住宅宿泊事業法の施行を先取りした動きをみせている。

本年6月、インターネット通販サイト大手の楽天は不動産情報サイトを運営するライフと新会社を設立し民泊仲介事業に新規参入すると発表した<sup>5)</sup>。更に8月には、中国の民泊最大手、

途家（トゥージア）と提携発表した<sup>6)</sup>。

11月6日には、全日空がAirbnbと提携し特設サイトを共同運営すると発表するなどの動きがあった<sup>7)</sup>。

違法民泊という言葉が象徴するように、これまで民泊には周辺住民とのトラブルや無許可営業という負の側面が注目され、取締りや罰則を強化すべきだ、という方向への動きが主流であったように思われる。

しかし、住宅宿泊事業法の成立により、同法の施行に合わせて各自治体によって制定される民泊営業の要件を定める条例（民泊条例）の内容いかんによっては、従来、違法民泊として取締りや罰則の対象にするしかなかったものを適法なものとして有効活用しうる可能性が出てきた。このことが、企業によっては新たなビジネスチャンスであると、受けとめられたということであろう。

### 2-3-3 まとめ

住宅宿泊事業法の施行前であることから、今後、民泊を巡ってどのような動きがあるのか現時点で確定的なことを論じうる余地はない。

ただ、前述のとおり、住宅宿泊事業法の施行に合わせて各自治体によって制定される民泊条例の内容が、新法が新たな動きのきっかけになるか、それとも空文化されてしまうかの分水嶺となるだろう。

住宅宿泊事業法成立を踏まえて、京都市はこれまで3回にわたり、京都市にふさわしい民泊のあり方検討会議を開催し、有識者による条例案の議論してきた<sup>8)</sup>。

その内容をピックアップすると

#### ①住宅専用地域での新法に基づく民泊営業の期

間を1月2月（60日）に限定すること

（ただし、京町屋を活用した家主不在型の宿泊事業は、同じ町内に管理者を配置することを条件に期間制限なし）

#### ②住宅宿泊事業者の原則常駐

（常駐できない場合は速やかに駆けつけられる範囲に事業者や管理者を駐在させる）

#### ③住宅宿泊事業者による宿泊者の対面確認

#### ④地元自治会・町内会への事前説明周知の実施を届出の要件とすること

#### ⑤当該施設で一定期間無許可営業を行っていない旨の誓約書の提出

#### ⑥設備・衛生管理基準については旅館業法に準じる

#### ⑦住宅宿泊事業者が国外居住者や外国法人の場合には国内に営業の管理を行なう代理人をおくこと

#### ⑧家主居住型の営業については、住宅宿泊事業者が使用する家屋で、一定期間以上、継続的に居住していること

#### ⑨分譲マンションの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には、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する書類の提出

#### ⑩賃貸マンションの契約書等により所有者等が同事業の営業等を認めていることを証する書類の提出

#### ⑪共同住宅において駆け付け要件の厳格化、他の住人に、いつ、何人が宿泊するのかの周知等

など、多項目にわたって厳格な要件を条例案に盛り込むよう提言している。

周辺住民への配慮、おもてなし、良質な民泊の普及といった観点から上記のような要件を提示しているが、規制緩和という観点からは①の

京町屋を活用した宿泊事業の期間制限をしない、という提言以外は見るべきものはない。

周辺住民とのトラブルや無許可営業という負の側面に注目し、取締りや罰則を強化すべきという立場からの提言であろう。

⑥で設備・衛生管理基準については旅館業法に準ずるという要件を盛り込んでおり、これまでの旅館業法に基づく営業許可と変わらない内容で住宅宿泊事業法を運用しよう、という方向性が見て取れる。

②、③、④、⑤、⑦、⑧、⑪は住宅宿泊事業法で定められていない内容や、より厳しい内容を盛り込んだ提言である。

一般に、国の法律と条例が同一目的で規制を行なう場合において、法律で規制が加えられていない項目について規制する条例を横出し条例という。国の法律に基づいて規制が加えられている事項について、当該法律と同一の目的でそれよりも厳しい規制を定める条例を上乗せ条例という。

日本国憲法 94 条は、地方公共団体が、法律の範囲内で条例を制定することを認めている。通説的見解では、「法律の範囲内で」とは、法律に反しない限りという意味に解する。

公害防止行政の分野では、国の法律よりも厳しい排出基準を定めたり、規制項目を追加したりする上乗せ条例や横出し条例が発達してきた。

法律が明文で上乗せや横出しを認める場合には上乗せ条例や横出し条例を制定しても法律の範囲内であるので違憲の問題は生じない。

法律に上乗せ条例や横出し条例を許容する明文の規定がない場合には違憲の問題が生じうる。この場合、法律による規制が排他的最大限の規制であってこれ以上の規制を許容しない趣旨なのか、法律による規制が排他的包括的な規

制であってそれ以外の項目についての規制を許容しない趣旨なのか、それとも単にナショナル・ミニマムを定めたにすぎないのであって上乗せや横出しを認める趣旨なのかで判断が分かれる<sup>9)</sup>。

住宅宿泊事業法を旅館業法に対する規制緩和の法律である、という理解をするならば、民泊営業のうち住宅宿泊事業に関しては、これ以上の規制、少なくとも旅館業法と同等の規制までは許容しないという趣旨であるから、⑥の旅館業法に準ずるという要件などを盛り込むことは法律に反し、法律の範囲内で地方公共団体に条例制定権を認める日本国憲法 94 条に違反する。

住宅宿泊事業法をこれまで旅館業法では全く規制の対象外だった民泊営業につき、旅館業法とは別の視点で新たに規制を設ける法律である、という理解をするならば、民泊営業のうち住宅宿泊事業に関してナショナル・ミニマムを定めたにすぎず、地域の実情に合わせて上乗せ条例や横出し条例を制定しても憲法に反しない、ということではできよう。

京都市において、どのような条例が制定されるかは来年2月の市議会しだいである。あまり厳格な要件を盛り込むと、将来、民泊営業を巡って訴訟になった時に、京都市の民泊条例が憲法 25 条の営業の自由や、憲法 94 条の条例制定権との関係で問題とされることはあり得る。

### 3. さいごに

#### 3-1 民泊に関するその他の問題

既に2. で民泊事業者と行政との関係を規律する法律については概説した。以下では、民泊事業者と建物所有者、民泊利用者、周辺住民との間の法律関係を簡単にまとめる。

### 3-2 所有権（単独所有、共有、区分所有）

民泊事業を行なうに際し、まず問題となるのはどのような建物を民泊事業に用に供するかである。ひとくちに建物といっても、大きさや立地、設備といった物理的条件は物件によって異なる。また法的をみても建物の利用権原が所有か賃貸か、所有でも単独所有か、共有か、区分所有か、という具合に異なる。利用権原の違いによって、建物所有者や他の同居人との間での利害調整の必要が生じ、許可や届出の要件が違ってくる。

まず、民泊事業者と建物所有者が同一の場合である。例えば、古い一軒の京町屋を単独相続し、空き家対策も兼ねて民泊を営むというケースである。憲法 29 条は財産権を保障し、これを受けて民法 206 条は所有者に、所有物を自由に使用、収益、処分する権利、すなわち所有権を定める。自己の単独所有に属する一軒の家屋をどのように扱おうが自由である。利用権原に関し、特に利害調整の必要は生じない。

では、民泊事業者と建物所有者が同一であるが、他にも建物所有者がいる場合はどうか。共有と区分所有の場合が考えられる。

共有の場合は民法 251 条の規定が適用される。共有物である居住用建物を民泊事業の用に供するのは共有物の変更にあたり、他の共有者の同意が必要である。利用権原に関し、利害調整の必要が生ずる。

区分所有の場合は区分所有法の規定が適用される。例えば、分譲マンションの 1 室を購入し民泊営業をはじめるといったような場合である。

分譲マンションの 1 室を購入した場合、区分所有権を取得する。区分所有者は全員で建物の管理を行なうための団体を構成し、集会を開いて規約（マンション管理規約）を定めることができる（区分所有法 3 条）。また区分所有者は、

建物の保存に有害な行為や共同の利益に反する行為をしてはならず、他の区分所有者が損害を受けたときは賠償しなければならない（区分所有法 6 条 1 項、2 項）。

マンション管理規約に民泊利用を認める条項があれば分譲マンションの 1 室を使って民泊営業をはじめるといったことは問題ないが、そのような条項がない場合は、6 条違反ということになり他の区分所有者に対する損害賠償責任が生ずる。

また、57 条、58 条は 6 条に違反する行為の停止や予防、専有部分の使用禁止請求権を定め、59 条は 6 条に違反する行為を行った者の区分所有権の競売を請求できると定める。

分譲マンションの 1 室を利用して民泊を営む行為は、不特定多数の宿泊客をマンション内に招き入れ、騒音やゴミ処理等の近所トラブルを起こす迷惑行為となりうるため、最悪の場合は区分所有権を競売され、マンションを強制退去させられることになる。

分譲マンションの 1 室を利用した民泊に関しては、区分所有法との関係で他の区分所有者とのトラブルなしに適法に民泊営業を行なうのが事実上不可能であり、違法民泊の温床となっている。

現在、京都市は住宅宿泊事業法の施行を前に、マンション管理組合に対し、民泊利用を認めない場合には、その旨を定めるよう管理規約の改定を要請している。

また 2-3-3 で記述したように京都市は

⑨分譲マンションの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には、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する書類の提出

を届出要件として条例に盛り込もうとしてい

る。分譲マンションの1室を利用した民泊営業で生じる他の区分所有者との紛争を未然に防ぐためである。

### 3-3 賃貸借

建物利用の権原として、所有権のほか賃貸借というものもある。

建物を賃借し、それを利用して民泊を営んだ場合どうなるのが問題である。

貸主と借主の間で、民泊営業の目的で建物の賃貸借契約が締結されている場合には、賃借建物で民泊営業をしてもなら問題ない。

しかし、居住目的で建物を賃借し、それを貸主に無断で民泊営業に利用した場合、問題が生じる。

民法612条は無断転賃を賃貸借契約の解除事由と定めている。宿泊客を宿泊させる行為は、賃貸建物を日や時間単位で又貸ししているのと同様の行為であり、一見すると無断転賃にあたりそうである。

しかし、民泊事業者と民泊利用者との法律関係は、単なる賃貸借契約ではなく、宿泊契約という別の契約と見るべきである。したがって、宿泊客を宿泊させる行為は無断転賃にはあたらない。

賃貸借契約は継続的契約である。特に生活の本拠である住宅の賃貸借契約は借主保護の観点からできる限り契約の存続を認め、容易には解除を認めないというのが判例の立場である。

住宅の賃貸借契約は貸主と借主の人的信頼関係を前提とする。形式的には解除事由に該当する場合であっても、賃借人の行為が貸主人に対する背信的行為と認めに足りない特段の事情があるときは、解除権は発生しない。

借主の背信行為によって貸主との信頼関係が破壊されない限り解除を認めないとする、この

ような判例の考え方を信頼関係破壊の法理による制限という<sup>10)</sup>。

民法616条は594条1項の規定を準用し、借主に、契約又はその目的物の性質によって定まる用法に従った物の使用収益義務を課す。

居住目的で建物を賃借した場合、賃貸借契約で借主の生活の本拠として使用収益する義務が生じる。民泊営業に利用して不特定多数の民泊利用者に使用させる行為は、借主の生活の本拠としての利用ではないため、契約で定まる用法に反する。

また、単なる用法違反にとどまらず、民泊利用によって他の入居者に損害を与えたなどという状況が生じれば、背信的行為と認めに足りない特段の事情がなかったとして、用法違反を理由に賃貸借契約の解除も考えうる。

2-3-3で記述したように京都市は

⑩賃貸マンションの契約書等により所有者等が同事業の営業等を認めていることを証する書類の提出

を届出要件として条例に盛り込もうとしている。民泊営業が契約で定まる用法に違反しないことを確認し、建物の賃貸借契約を利用した民泊営業で生じる紛争を未然に防ぐためである。

#### 注および引用文献の記載

- 1) 内閣府 国家戦略特区  
<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/tocminpaku.html> (2017. 11. 08)
- 2) 参議院 住宅宿泊事業法案  
<http://www.sangiin.go.jp/japanese/johol/kouseigian/193/meisai/m19303193061.htm> (2017. 11. 08)
- 3) 京都新聞朝刊 1面 2017年11月3日
- 4) 京都新聞朝刊 1面 2017年11月5日
- 5) 時事ドットコム  
<https://www.jiji.com/jc/article?k=2017062200>

- 989&g=eco (2017. 11. 08)
- 6) 日経新聞  
[https://www.nikkei.com/article/DGXLASDZ02HJV\\_S7A800C1000000/](https://www.nikkei.com/article/DGXLASDZ02HJV_S7A800C1000000/) (2017. 11. 08)
- 7) 日経新聞  
<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO23174830X01C17A1TI1000/> (2017. 11. 08)
- 8) 京都市  
<http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000225952.html> (2017. 11. 08)
- 9) 宇賀克也 地方自治法概論 第1版 2004年  
pp.134-136 有斐閣
- 10) 川井健 民法概論4 第1版 2006年  
pp.263-265 有斐閣

