

福島県住宅宿泊事業法施行要領

平成30年3月23日作成

(令和3年2月18日改訂)

福島県観光交流課

目次

1	目的	1
2	住宅宿泊事業の準備	1
(1)	届出添付資料	1
(2)	届出方法	2
(3)	近隣住民への事前説明について	2
(4)	人を宿泊させた日数の確認	3
(5)	変更・承継・廃業等届出	3
(6)	その他留意事項	3
3	住宅宿泊事業の実施	4
(1)	宿泊者の衛生の確保	4
(2)	宿泊者への説明事項	5
(3)	宿泊者への説明方法	5
(4)	周辺住民等からの苦情等への対応	5
(5)	警察官からの閲覧請求	6
(6)	標識の作成	6
(7)	その他	6
4	学校等の周辺における制限について	6
(1)	制限する区域	6
(2)	制限する期間	7
5	県の役割	7
(1)	相談等の対応	7
(2)	違反状況の是正指導等	7
(3)	業務改善命令等	8
(4)	届出がなされた住宅宿泊事業者に関する情報の公表	8
6	その他	8

(注) 文章中の関係法令等の表記については、以下のとおり。

- 法 : 住宅宿泊事業法 (平成 29 年 6 月 1 6 日 公布)
- 施行令 : 住宅宿泊事業法施行令 (国土交通省・厚生労働省 平成 29 年 10 月 27 日 公布)
- 国規則 : 住宅宿泊事業法施行規則 (国土交通省・厚生労働省 平成 29 年 10 月 27 日 公布)
- 国交規則 : 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則 (平成 29 年 10 月 27 日 通知)
- 厚生規則 : 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則 (平成 29 年 10 月 27 日 通知)
- 国要領 : 住宅宿泊事業法施行要領 (ガイドライン) (平成 29 年 12 月 26 日 通知)
- 県条例 : 福島県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例
- 県規則 : 福島県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例施行規則
- 県要領 : 福島県住宅宿泊事業法施行要領 (本要領)

1 目的

本要領は、住宅宿泊事業の実施に際して特に注意すべき点を示すとともに、県の事務処理及び行政指導方針を示し、もって住宅宿泊事業の適正な運営の確保に寄与することを目的とする。

2 住宅宿泊事業の準備

(1) 届出添付資料

法第3条に規定する住宅宿泊事業を営む旨の届出（以下、「届出」と言う。）を行う際の届出書に添付する書類については、国規則第4条第4項に規定する書類の他、以下の書類の添付を求めることとする。

① 委任状

住宅宿泊事業を営もうとする者が、届出を他者へ委任する場合には、別紙様式1の委任状を提出することとする。

② 住宅の図面

国規則第4条第4項第1号チ（同項第2号ホで準用する場合を含む。）に規定する住宅の図面には、国交規則第1条第1項に掲げる「非常用照明器具」及び同条第2項に掲げる「避難経路の表示」の位置を明示することとする。

なお、正確性・真偽性の観点から、建築物の設計に関する専門的な知識を有する者が電子的記録に基づいて作成した図面を提出することが望ましい。

③ 住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

民泊の安全措置の手引き（平成29年12月26日付け国土交通省住宅局建築指導課）を熟読の上、「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」（別紙様式2）を用いて自ら確認を行ったものを添付することとする。

④ 近隣住民への事前周知状況報告書

近隣住民に対し、住宅宿泊事業を営む旨の事前説明を行った場合には、届出時に別紙様式3により県へ周知状況を報告することとする。

⑤ 位置図

届出住宅の位置情報を補完するものとして、届出時に添付することとする。縮尺は1/3000以上で、届出住宅の周囲100m以内の表示を行うものとし、同一敷地内に複数の建物が存在する場合は、届出住宅の位置を明示することとする。

⑥ 届出住宅写真

届出住宅の位置情報を補完するものとして、届出時に添付することとする。なお、建物の外観及び出入口が明確に写っているカラー写真を原則とする。

(2) 届出方法

以下のいずれかにより、事業を開始しようとする日の3か月前までに届出すること。なお、発生する郵送費等の経費は届出者が負担すること。

① 民泊制度運営システムを介した、電子媒体での届出

民泊制度運営システムにより届出書を作成し、届出書及び誓約書へ公的個人認証（マイナンバーカードとICカードリーダーを使用）又は商業登記に基づく電子認証制度による電子署名を付して提出する。

② 他の媒体での届出

電子署名が利用できない場合は、民泊制度運営システムに必要事項を入力の上保存した内容をメール、郵送又は持参により提出する。

民泊制度運営システムを使用しない場合は、所定の届出書様式に必要事項を記入し、メール、郵送又は持参により提出する。

(3) 近隣住民への事前説明について

近隣住民に対しては、騒音トラブルを防止するため、住宅宿泊事業を実施する旨の説明を事前に行うこととする。

なお、近隣住民が不在の場合には、別途ポスティングを行うこととする。

また、近隣住民から意見の申出があった場合には、これに回答する必要がある。

① 近隣住民の範囲

以下のいずれかに該当する者とする。

- ・届出住宅の敷地に隣接する建物の使用者
- ・届出住宅が空地等（公園・道路含む）を挟んで隣接しており、届出住宅の外壁から周囲10m以内に存する建物の使用者（共同住宅居住者、店舗使用者含む）
- ・私道を共有する等、生活圏を密にする範囲の敷地に存する建物の使用者
- ・届出住宅が区分所有建物の場合、上下両隣の区分所有者及び管理を主体として実施している団体等

② 説明事項

次に掲げる事項を書面で近隣住民に周知することとする。

- ・住宅宿泊事業を実施しようとする者の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）
- ・届出住宅の住所（部屋番号まで記載すること）
- ・近隣住民からの苦情及び問い合わせの窓口の連絡先（担当者名・所在地・電話番号）
- ・廃棄物の処理方法（事業系廃棄物としての適切な処理方法）
- ・意見の申出期限（概ね2週間）
- ・県の相談窓口（観光交流課の連絡先）

③ 事前周知状況の報告

近隣住民への事前説明の実施状況について、別紙様式3により県へ届出時に報告することとする。また、事前周知を行った近隣住民に対して、届出番号及び届出年月日について周知することとする。

(4) 人を宿泊させた日数の確認

住宅を譲り受けたり、賃借して住宅宿泊事業を営む場合等、当該住宅において別の住宅宿泊事業者によって同一事業年度中に住宅宿泊事業が行われている可能性がある場合には、届出に先立って、当該事業年度における当該住宅の宿泊実績[※]について確認を行うことが望ましい。

※ 人を宿泊させる日数は、届出住宅毎に算定するため、同一住宅において事業者が変更した場合も、日数は継続して計上される。

(5) 変更・承継・廃業等届出

以下の場合には、あらかじめ、新たに事業を営む旨の届出を行うこととする。

① 事業者の変更（個人法人間の変更、法人の変更、相続等）

※人を宿泊させる日数が継続されることに注意すること。

② 届出住宅の所在地の変更

法第3条第6項各号に該当する場合、廃業等届出を行うことになるため、その事業を承継しようとするものは、新たに法第3条第1項の規定により30日以内に届出を行う必要がある。

(6) その他留意事項

① 保険の加入について

住宅宿泊事業を実施する住宅については、一般の住居用の火災保険等の対象外となる場合があるため、住宅宿泊事業に対応した保険に加入することが望ましい。

② 税金について

住宅宿泊事業等により一定以上の収入が発生した場合には、所得税法により給与所得者であっても確定申告が必要となる可能性があるため、留意する必要がある。

さらに、各市町村の判断により、届出住宅については固定資産税の減額の特例対象外となる可能性があるため、留意する必要がある。

③ ごみの処分について

住宅宿泊事業の実施に伴って排出されたごみ（滞在者が排出したごみを含む）については、事業者の責任において処分する必要がある。このため、住宅宿泊事業実施前に各市町村の廃棄物担当課に事前に相談を行うこと。

④ 食品を提供する場合について

住宅宿泊事業者が宿泊者等に対して食品を提供する場合には、食品衛生法に基づく営業許可が必要となるので、所管する県保健福祉事務所（保健所）又は中核市保健所に事前に相談を行うこと。

⑤ 入浴の提供について

宿泊者以外の者（本住宅に居住しているものを除く。）に入浴させる業を行う場合は、公衆浴場法第2条第1項の許可を事前に受ける必要があるため、所管する県保健福祉事務所（保健所）又は中核市保健所に事前に相談を行うこと。

⑥ 温泉付き住宅について

これまで、個人マンション等において温泉を公共の浴用に供していない場合には、温泉法第15条第1項の許可が不要であったが、住宅宿泊事業により当該温泉を宿泊者等に利用させる場合には、不特定多数が利用することになるため、温泉法第15条第1項の許可を事前に受ける必要があるため、所管する県保健福祉事務所（保健所）又は中核市保健所に事前に相談すること。

⑦ ちゅう房施設、洗濯施設及び入浴施設がある場合について

下水道法第11条の2に基づく届出や同法第12条の12に基づく下水の水質測定及びその記録が必要となる場合があるので、市町村の下水道担当課に事前に相談すること。

3 住宅宿泊事業の実施

(1) 宿泊者の衛生の確保

① 定期的な清掃について

営業を行う期間において、居室等宿泊者が利用する施設及び設備について1日1回以上清掃し、必要に応じて補修及び消毒を行い、清潔で衛生上支障のないように保つ必要がある。

また、清掃、補修又は消毒を行った際は、その記録を作成し、3年以上保管することとする（別紙参考様式2参照）。

② 定期的な換気について

換気設備及び換気用の開口部は、適切に点検及び清掃を行う必要がある。

また、換気用の開口部は、営業を行う期間中開放する必要がある。

③ 入浴施設について

レジオネラ症を防止するため、浴槽水は毎日交換するとともに浴槽の洗浄及び消毒を行う必要がある。

④ 加湿器について

レジオネラ症を防止するため、加湿器の水は毎日交換するとともに定期的に洗浄することが望ましい。

(2) 宿泊者への説明事項

届出住宅が土砂災害警戒区域等災害発生の可能性が高い地域に存する場合には、国交規則第2条に定める届出住宅の説明等はもとより、非常用品の場所や使い方を説明する等、宿泊者の安全確保に向けた措置を最大限講じる必要がある。

(3) 宿泊者への説明方法

宿泊者への説明事項の確実な周知のため、可能な限り対面での説明を行うこととし、書面を備え付けることでこれに代える場合には、宿泊者の目につきやすい場所に提示する必要がある。

また、電話を備え付け、宿泊者に対して注意喚起等を速やかに行えるようにしておくことが望ましい。

(4) 周辺住民等からの苦情等への対応

① 対応すべき期間

苦情・問い合わせについては、深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応する必要がある。

② 対応記録

苦情等については、苦情を受けた相手方や対応状況等について、苦情等対応記録簿（別紙様式4）を作成し、3年以上保管することとする。

③ 退室命令

滞在中の宿泊者の行為により苦情が発生している場合において、当該宿泊者に対して注意等を行っても改善がなされない場合には、宿泊契約を解除した後退室を求め、さらにこれに従わない場合には速やかに警察署等に通報する等、住宅宿泊事業者の責任において適切な処置をとる必要がある。

(5) 警察官からの閲覧請求

警察官からその職務上宿泊者名簿の閲覧請求があった場合には、当該職務の目的に必要な範囲で協力する必要がある。

なお、当該閲覧請求に応じた個人情報の提供は、捜査関係事項照会書の交付を受けない場合であっても、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第23条第1項第4号に基づく適正な措置であり、宿泊者本人の同意を得る必要はない。

(6) 標識の作成

法第13条に規定する標識（以下、「標識」という。）については、県が発行する登録番号を用いて、国規則第11条に定める様式により、住宅宿泊事業を営もうとする者が自らの責任により作成する必要がある。

標識は、届出住宅の門扉、玄関等の概ね地上1.2m以上1.8m以下（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法2mの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示する必要がある。

また、集合住宅等の場合には、標識を複数作成し、共用エントランス、集合ポスト等にも掲示する等、公衆が認識し易いよう配慮することとする。

(7) その他

- ① 善良の風俗が害されるような文書、図面その他の物件を営業の施設に掲示し、又は備え付けないこと。
- ② 善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。

4 学校等の周辺における制限について

県条例に規定する住宅宿泊事業の制限期間中は住宅宿泊事業を実施できない。「実施」とは、宿泊料を受けて届出住宅に宿泊させることをいい、予約を受けることはこれに含まれない。

(1) 制限する区域

原則として学校等の敷地の周囲100mの住宅宿泊事業の実施を制限する。

※ 「周囲100m」とは、当該学校等の敷地から届出住宅の外壁までの最短水平直線距離で判断することとする。

(2) 制限する期間

① 期間の考え方

制限期間については、0時から24時を1日とする。

② 例外措置について

営業期間の制限が不相当と認められる特段の事情があるとして、住宅宿泊事業者（又は住宅宿泊事業を実施しようとする者）が条例第2条第1項ただし書の規定に基づき、県へ申請し、県が当該申請を認容する通知をしたときは、県が認めた期間中に限り、住宅宿泊営業を実施することができる。

【特段の事情の例】

- ① 旅館業を営んでいた者が旅館業を廃止し、同一敷地にて住宅宿泊事業を開始する場合、周辺的生活環境の悪化のおそれがないと判断される場合
- ② 当該学校の教育活動の一環として農家民泊体験を行う等、住宅宿泊事業の実施が当該施設運営目的の達成に資すると総合的に判断される場合
- ③ その他、住宅宿泊事業の制限が、事業者の営業権を不当に侵害する結果となる場合

県は、当該申請を受理した場合には、県規則に基づき、市町村へ意見照会を行う。この際、住宅宿泊事業者（又は住宅宿泊事業を実施しようとする者）は、必要に応じて管内市町村へ事業の実施計画等の説明を行うことが望ましい。

5 県の役割

(1) 相談等の対応

本要領の内容の他、住宅宿泊事業法に関する相談等については、福島県観光交流課が総合窓口となって対応することとする。

(2) 違反状況の是正指導等

- ① 県は、法や条例に違反する疑いのある事実を発見したときは、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者（以下、「事業者」という。）に対して、事実確認を行い、法や条例に違反しないよう助言、指導を行う。
- ② 県は、法や条例に違反する事実を確認したとき又は上記①により違反防止を指導したにも関わらず、再度法や条例に違反する疑いのある事実を確認した時は、事業者から事実を記載した報告書を徴収の上、再発防止について指導する。
- ③ 上記②により再発防止を指導したにも関わらず、再度、法や条例に違反する事実を確認したときは、事業者から再発防止の誓約を含む始末書を徴収する。

(3) 業務改善命令等

県は、事業者が次の各号のいずれかに該当した時は、業務改善命令を行うことができる。

- ① 上記5(2)③による始末書の内容に違反したとき。
- ② 上記5(2)②又は③に従わず、報告書又は始末書を提出しないとき。
- ③ 宿泊者又は近隣住民の生命・身体に危害が及ぶ恐れがあり、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置を緊急にとる必要があるとき。

(4) 届出がなされた住宅宿泊事業者に関する情報の公表

住宅宿泊事業の適切な運用を確保するため、以下について公表する。

- ・商号（法人の場合のみ）
- ・屋号
- ・届出住宅の住所
- ・届出番号
- ・緊急連絡先*
- ・行政処分履歴

※ 平成29年10月27日付け厚生労働省令・国土交通省令第2号第11条第1号で定める者を除く。

※ 住宅宿泊事業管理業者に管理を委託する場合には、当該住宅宿泊管理業者から緊急連絡先を公表することについて同意を得た上で届出を行うこととする。

6 その他

県は、この要領の施行後、法改正等、住宅宿泊事業の適正な実施運営の確保の観点から必要があると認めるときは、この要領の見直し等、必要な措置を講ずるものとする。