

長崎県における住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する実施要綱

1 要綱制定の目的

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）（以下、「法」という。）の施行により、県において県下全域の住宅宿泊事業の届出受理や指導・監督を担うこととなる。事業者が一定ルールを課すことで住宅宿泊事業の適正な運営を確保しつつ、旅行者の宿泊需要に的確に対応するという法の趣旨を踏まえて、「長崎県における住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する実施要綱」を定め、事業者が円滑に届出を行い住宅宿泊事業を進めていくための具体的方法や守るべきルールを明確にすることにより、健全な住宅宿泊事業の運営の確保を図る。

以下は、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊事業者から届出住宅の管理について委託を受けた住宅宿泊管理業者が、届出にあたっての準備行為や業務の運営等において守るべきルールを示したものである。

2 住宅宿泊事業の実施にあたっての事前準備

(1) 周辺住民への事前説明

- ① 事業の届出をしようとする者は、届出住宅の周辺住民に対して、書面等により事前周知を行うこと。

説明にあたっては、文書（チラシ等）をもって行う。文面は、実施予定日、届出住宅の所在地、トラブル等発生時の緊急連絡先、事業者が安全・安心のために配慮する内容について記載すること。

- ② 事前周知の範囲は、宿泊客が宿舎で騒いだり、ごみ出しのルールを守らない場合に影響が及ぶと考えられる範囲とする。

例として

1) 住宅密集地の場合

- ・ 向い三軒と両隣の二軒、家裏の三軒、自治会（町内会）長

2) 共同住宅の場合

- ・ 両隣の部屋及び直上下階の同一位置の部屋に加えて、分譲マンションの場合は、マンション管理組合の長と自治会（町内会）長。分譲マンション以外については、自治会（町内会）長とします。

(2) 届出住宅の安全確保の措置

届出住宅の安全の確保について、事業開始までに必要な措置を図ること。

① 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第1条第1号及び第3号並びに平成29年国交省告示第1109号の規定に基づく必要な安全措置を図ること。

※ 措置の詳細は、国土交通省住宅局「民泊の安全措置の手引き」参照

② 前号に基づく安全措置のほか、消防法令や市町の火災予防条例に基づく規制等を受ける場合があるため、規制の適用の有無等について、届出の前に建物の所在地を管轄する消防本部または消防署に確認し遵守すること。

※ 確認の証として、届出時に消防法令適合通知書を添付すること。

(3) 分譲マンションを活用する場合の当該マンション管理組合への確認

① 当該建物の管理規約に事業を営むことを禁止する旨の定めがないことを確認すること。

② 管理規約に事業を営むことについての定めがない場合、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認すること。

なお、「住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないことを指す。

3 事業の届出

(1) 提出書類について

事業の届出をしようとする者は、住宅宿泊事業届出書及び下記の書類を提出すること。

① 住宅宿泊事業法令・政省令で定めている提出書類

1) 住宅の登記事項証明書〔個人・法人〕

2) 入居者の募集が行われている家屋においては、入居者募集を証する書類（不動産情報サイト、募集広告、募集写真等）〔個人・法人〕

3) 届出住宅の図面〔個人・法人〕

※非常用照明器具の位置等、本法第6条にかかる安全措置の内容も明示すること。

4) 随時、所有者、賃借人または転貸人の居住の用に供されていることを証する書類〔個人・法人〕

※ 届出住宅周辺の商店で日用品を購入した際のレシート、届出住宅と自宅間の公共交通機関領収書等

5) 届出者が賃借人の場合においては、賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書面〔個人・法人〕

- 6) 届出者が転借人の場合においては、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書面〔個人・法人〕
- 7) 専有部分の用途に関する規約の写し（マンション管理規約）〔個人・法人〕
- 8) マンション管理規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認した誓約書〔個人・法人〕
- 9) 住宅管理業者から交付を受けた書面の写し（法第 34 条に基づく書面。住宅管理業者に管理を委託する場合のみ添付が必要）〔個人・法人〕
- 10) 欠格事由に該当しないことの誓約書〔個人・法人〕
- 11) 届出者が成年被後見人及び被保佐人に該当しないことの登記事項証明書〔個人〕
- 12) 届出者が民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 1 項及び第 2 項の規定により成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書〔個人〕
- 13) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書〔個人〕
- 14) 法人登記事項証明書〔法人〕
- 15) 定款又は寄付行為の写し〔法人〕
- 16) 役員が成年被後見人及び被保佐人に該当しないことの登記事項証明書〔法人〕
- 17) 役員が民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 1 項及び第 2 項の規定により成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書〔法人〕

② 当該法令等以外に提出を求める書類

- 1) 届出住宅に係る消防法令適合通知書
- 2) 周辺住民に対し事前に説明したことを明らかにする書面（チラシ等）
（周知日、周知した相手方、周知方法、周知した内容）
- 3) 届出住宅の位置図
- 4) 提出書類チェック表
- 5) 住民票（ただし、平成 30 年 3 月 15 日から 6 月 14 日までの期間に届出を行う場合）

(2) 情報の公表

宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無を確認することを可能とするため、届出が行われた住宅宿泊事業に係る情報について、事業に関する情報(届出日・届出番号・所在地)を長崎県ホームページに公開する。

4 住宅宿泊事業の運営にあたり事業者が守るべき事項

(1) 宿泊者の衛生の確保(法第5条関係)

- ① 居室の床面積は、宿泊者1人あたり3.3㎡以上を確保すること。
- ② 設備や備品等は、清潔に保ち、定期的に清掃、換気を行うこと。
- ③ 寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものは、宿泊者が入れ替わるとともに洗濯したものと取り替えること。
- ④ 循環式浴槽や加湿器を備え付けている場合は、宿泊者が入れ替わるとともに浴槽の湯は抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないように洗浄すること。
- ⑤ 宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し又はその疑いがあるときは、管轄の保健所に通報するとともに、その指示を受け、その使用した居室、寝具、及び器具等を消毒・廃棄する等の必要な措置を講じること。その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生し又はそのおそれがあるときも、管轄の保健所に通報すること。
- ⑥ 衛生管理に関する知識の習得に努めること。

(2) 宿泊者の安全の確保(法第6条関係)

- ① 届出住宅の建て方や規模等に応じ、非常用照明器具の設置、防火の区画等の安全措置を図ること。
- ② 避難経路の表示等を行うこと。
- ③ 火災保険や第三者に対する賠償責任保険等への加入に努めること。

(3) 外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保(法第7条関係)

外国人宿泊者に対し、外国語を用いて、設備の使用方法や移動のための交通手段に関する情報、災害発生時の通報連絡先に関する案内を行うとともに、当該事項が記載された書面等を居室に備え付けること。

(4) 宿泊者名簿の備付けと本人確認(法第8条関係)

- ① 原則対面により宿泊者全員の本人確認を行い、宿泊者全員名簿を作成し正確に記載させること。なお、外国人宿泊者においては、旅券の呈示を求めるとともに、旅券の写しを保存すること。

- ② 対面によらない場合は、対面と同等の手段として、届出住宅に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等、ICTを活用した方法により、(A) 宿泊者の顔及び旅券が鮮明に確認できること、(B) 当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者の営業所等、届出住宅または届出住宅の近傍から発信されていることが確認できることの (A) (B) いずれも満たす必要がある。
- ③ 宿泊契約が7日以上の場合は、定期的な面会等により滞在者の所在を確認すること。
- ④ 宿泊者名簿及び旅券の写しは作成の日から3年間保存し、届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所に備えておくこと。

(5) 周辺地域への生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明
(法第9条関係)

① 説明方法

宿泊者に対し、必要な事項が記載された書面等を、対面、居室内の宿泊者の目につきやすい場所への備え付けるか、タブレット端末での表示等により説明すること。

② 説明事項

1) 騒音の防止のために配慮すべき事項

大声での会話を控えること、深夜には窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内では大音量を発する楽器を使用しないこと等、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じた適切な内容を説明すること。

2) ごみの処理に関し配慮すべき事項

当該市町の廃棄物の分別方法等に沿って、事業者が指定した方法(届出住宅内の適切な場所にごみを捨てること等を含む。)により捨てるべきであること等を説明すること。

3) 火災の防止のために配慮すべき事項)

ガスコンロ使用のための元栓の開閉方法及びその際の注意事項、消火器の設置が義務付けられている住宅においては初期消火のための消火器の使用方法、避難経路、通報措置等を説明すること。

4) その他配慮すべき事項

届出住宅において、性風俗サービスを利用しないことなど、届出住宅の利用にあたり特に注意すべき事項を説明すること。

(6) 苦情等への対応 (法第10条関係)

- ① 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応すること。

- ② 宿泊者が滞在しない間も、苦情、問い合わせについて対応すること。
- ③ 誠実に対応することが必要であり、例えば回答を一時的に保留する場合であっても、相手方に回答期日を明示した上で後日回答する等の配慮が必要である。
- ④ 住宅宿泊管理業者は、苦情及び問合せが緊急を要する場合には、迅速に駆け付け、適切に対応すること。（「迅速に」とは概ね 10 分）
- ⑤ 宿泊者に対して注意等を行っても改善がなされないような場合には、退室を求める等、必要な対応を講じること。また、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が退室を求める場合には、宿泊契約の解除の権限を予め委託者から得ておくこと。

(7) 住宅宿泊管理業務の委託（法第 11 条・29 条関係）

届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託した場合は、住宅宿泊管理業務の委託契約に基づき、誠実に業務を行わせること。また、当該契約締結先以外の者に住宅宿泊管理業務を行わせないこと。

(8) 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（法第 12 条関係）

宿泊者に対する届出住宅における宿泊サービスの提供に係る契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託し、住宅宿泊事業の届出番号を通知すること。

(9) 標識の掲示（法第 13 条関係）

- ① 県が交付する届出住宅である旨の標識「以下、「交付する標識」という。」を公衆が認識しやすい場所（届出住宅の門扉、玄関等の概ね 1.2m 以上、1.8m 以下を目安とする）に掲示すること。
- ② 共同住宅の場合にあつては、交付する標識を個別の住戸に掲示することに加え、交付する標識の一部分を利用するなどの簡素な標識を作成して、共用エントランスや集合ポスト等に掲示すること。
- ③ なお、分譲マンションの場合は、交付する標識の掲示場所等の取り扱いについて、あらかじめ管理組合に相談すること。

(10) 長崎県への定期報告（法第 14 条関係）

届出住宅ごとに、毎年 2 月、4 月、6 月、8 月、10 月、12 月の 15 日までに、それぞれの月の前 2 月における省令で掲げる事項（届出住宅に人を宿泊させた日数・宿泊者数・延べ宿泊者数・国籍別の宿泊者数の内訳）について、民泊運営システムを用いて報告すること。

5 住宅宿泊事業の監督

(1) 標識の掲示確認

長崎県では、届出住宅であることを示す標識が、公衆の見やすい場所に掲示してあるか現地確認を行う。

(2) 指導・監督

本法に基づき住宅宿泊事業者に課された義務が適切に履行されない場合など、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認める場合は、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対し、法の規定に基づき報告徴収・立入検査・改善命令・業務停止命令・廃止命令等の措置をとるものとする。

また、時間貸しなどによって実質的にいわゆるラブホテルの用途として住宅宿泊事業が行われる場合には、警察による風営法に基づく対応のほか、住宅宿泊事業法に基づく本人確認等が適切に実施されないおそれが高いため、改善命令・業務停止命令・廃止命令等の措置をとるものとする。

(3) 苦情相談窓口の設置

県独自の相談窓口を設け、地域住民からの苦情に関する相談や無届民泊に関する通報に対応する。

6 その他

(1) 他の関係法令の遵守

住宅宿泊事業以外の関係法令の確認及び必要な手続きを行うこと。

(消防法、廃棄物処理法、水質汚濁防止法(60日前までの届出)、下水道法、食品衛生法、温泉法等)

(附 則)

この実施要綱は、平成30年3月15日から適用する。