

住宅宿泊事業を始めようとお考えの皆さまへ

平成30年6月15日から施行される住宅宿泊事業法において、3月15日から準備期間として事前届出が開始されます。住宅宿泊事業の健全な運営を行うには、住宅宿泊事業法令（法・施行規則・ガイドライン）、長崎県における住宅宿泊事業法の適正な運営の確保に関する実施要綱を遵守していただく必要があります。住宅宿泊事業の届出にあたり、必要な事前準備、届出手続きについてとりまとめていますので必ずご覧ください。

住宅宿泊事業の概要

【住宅の定義】（法第2条第1項、3項、法施行規則第2条）

① 「住宅」の設備要件

住宅は、「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」を備えている必要があります。
また、居室の面積は宿泊者1人あたり3.3㎡以上を確保する必要があります。
※ 浴室は近隣の公衆浴場等で代替することはできません。

② 「住宅」の居住要件

住宅宿泊事業法で対象となる宿泊事業は、以下の定義に該当する「住宅」を使用する場合のみです。それ以外の場合は、旅館業法の許可が必要となります。

A 現に人の生活の本拠として使用されている家屋

実際に、特定の人物が継続的に生活を営んでいる必要があります。

B 入居者の募集が行われている家屋

住宅宿泊事業が行われている間も、分譲（売却）又は賃貸の形態で入居者の募集が行われている必要があります。

C 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋

生活の本拠ではなくても、少なくとも年に1回以上は居住している必要があります。
【例】別荘・休日のみ生活しているセカンドハウス等

※ 次の物件は「住宅」にはあたりません

住居としての使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンション

③ 営業日数の上限

住宅宿泊事業法では「人を宿泊させる日数」180日を超えて営業することはできません。180日を超えた営業を行いたい場合、旅館業法の許可が必要となりますので、管轄の保健所にご相談ください。

◎詳しくは、法令、ガイドライン、長崎県における住宅宿泊事業法の適正な運営の確保に関する実施要綱を参照のこと

1 住宅宿泊事業を実施するにあたっての事前準備

実施要綱

(1) 周辺住民への事前説明 ※長崎県独自ルール

事業の届出をしようとする者は、周辺住民等へ事前に説明すること

宿泊客が宿舍で騒いだり、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について、書面等により、事前に営業を開始する旨を周知してください。

○事前周知の範囲

例として、

【住宅密集地の場合】向いの三軒と両隣の二軒、家裏の三軒、自治会（町内会）長

【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）マンション管理組合の長、自治会（町内会）長

（分譲マンション以外）自治会（町内会）長

○説明は文書（チラシ等）をもって行き、実施予定日・届出住宅の所在地・緊急連絡先・事業者が安全・安心のために配慮する内容を伝えること

○届出時の添付資料として、周知した相手方・周知方法・周知日・周知した内容を記載した書類を提出すること〔様式A〕

実施要綱

(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。

○ 非常用照明器具や避難経路の表示、火災報知機等の消防設備など、住宅の建て方や規模等で扱いが異なるため、事前の確認を行ったうえで届け出ていただきます。

当住宅宿泊事業法に基づく民泊サービスは、人の居住の用に供されている住宅を一時的に宿泊事業に活用するものです。よって、安全確保のための措置は、部屋の構造を熟知していない宿泊者が滞在することから、事業者は、非常用照明器具の設置など火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を講じなければならないとされています。（安全措置の内容→下記表1）



措置の詳細は、国土交通省住宅局作成「民泊の安全措置の手引き」を参照いただき、届出時の添付書類として、安全措置の手引きに基づく適用有無にかかるチェック表〔様式C〕を提出して下さい。

(表1)届出住宅の建て方と規模に応じた安全措置の適用要否

安全措置の内容 (告示の条項)	届出住宅の建て方と規模等			
	一戸建の住宅、長屋		共同住宅、寄宿舍	
	家主同居※1で 宿泊室の床面積 が50㎡以下	左記以外	家主同居※1で 宿泊室の床面積 が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具 (第一)	×	○	×	○
防火の区画等 (第二第一号)	×	○ ※複数のグル ープが複数の 宿泊室に宿泊 する場合のみ	×	○ ※複数のグル ープが複数の 宿泊室に宿泊 する場合のみ
その他の安全措置 (第二第二号イ～ホ)	○※2		×	

○:適用あり(原則措置が必要) ×:適用なし(特段の措置不要)

※1 届出住宅に住宅宿泊事業者が居住しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならない場合を指す。

※2 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要となる。

※「一時的な不在」とは?

日常生活を営む上で、通常行われる行為で生活必需品の購入等による不在で、これに要する時間として、原則1時間とするが、交通手段等の状況等により、2時間程度の範囲となります。また、届出者でない他者が届出住宅にいたとしても不在となります。

○消防法令に基づき消防設備や防火管理体制等に関する規制を受ける場合や、市町の火災予防条例に基づき防火対象物使用開始届出書の提出が必要な場合があるため、当該規制の適用の有無を、届出の前に建物の所在地を管轄する消防本部や消防署に確認する必要があります。(消防庁通知…H29.10.27 付消防予第330号)



※住宅宿泊事業の届出時に消防法令適合通知書を添付すること

実施要綱

(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旨を確認すること。
- 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志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意志がない」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。

○「規約で住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定め」とは、住宅宿泊事業を禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合も含まれます。

また、一定の態様の住宅宿泊事業のみ可能とする規約の場合は、それ以外の態様は禁止されていると解されます。

実施要綱

4-(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。

住宅宿泊事業者は、次のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する必要があります。

1. 届出住宅の居室の数が、5を超える場合

2. 届出住宅に人を宿泊させる間、不在（※1）となる場合（※2）

（※1）生活必需品の購入等、日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在は除きます。

（※2）住宅宿泊管理業務を管理者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないと認められる場合として、以下[1][2]のいずれをも満たす場合は除きます。

[1] 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する届出住宅が同一の建築物もしくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき

（住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除く）

[2] 届出住宅の居室であって、それに係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うものの数の合計が5以下であるとき

※住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理者に登録している場合において、自ら住宅宿泊管理業務を行う場合は委託不要です。

※家主不在型の営業を考えている方において、届出住宅の管理を届出者以外の方（親戚や知人等）に任せることはできません。そのような場合は、住宅宿泊管理者への委託が必要です。

2 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、下記の書類を提出してください。

- ① 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] ※安全措置の実施状況を明示
 - 4) 随時、その所有者、賃借人または転貸人の居住の用に供されている家屋において、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、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、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された書面の写し（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長の証明書 [法人]

- ② 当該法令等以外に提出を求める書類（必須） ※1)以外は、長崎県独自ルール
- 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 →様式A
(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
 - ア. 書類確認チェック表 →様式B
 - イ. 安全措置チェック表 →様式C
 - 5) 住民票（個人の届出）※ただし、3/15～6/14の期間に届け出る場合のみ

提出書類の説明

【個人】

- [住民票] 3/15～6/14に届出を行う場合には必要
 [必須書類] ①—1)・3)・10)・11)・12)・②—1)・2)・3)・4)
 [不在型・分譲又は賃貸の形態の場合] ①—2)
 [不在型・別荘、将来居住予定の空き家、別宅の場合] ①—4)
 [賃借人である場合] ①—5)
 [転借人である場合] ①—6)
 [分譲マンションを届出する場合] ①—7)
 [マンション管理規約に営むことの定めがない場合] ①—7)・8)
 [管理業者へ委託した場合] ①—9)
 [未成年者の法定代理人が法人の場合]①—13)

【法人】

- [必須書類] ①—1)・3)・10)・14)・15)・16)・17)・②—1)・2)・3)・4)
 [不在型・分譲又は賃貸の形態の場合] ①—2)
 [不在型・別荘、将来居住予定の空き家、別宅の場合] ①—4)
 [賃借人である場合] ①—5)
 [転借人である場合] ①—6)
 [分譲マンションを届出する場合] ①—7)
 [マンション管理規約に営むことの定めがない場合] ①—7)・8)
 [管理業者へ委託した場合] ①—9)

- 「入居者の募集が行われている家屋において入居者募集を証する書類」とは、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）または賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者募集が行われている家屋において、当該募集の広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写し、募集広告の写し、募集の写真その他入居者の募集が行われていることを証明する書類をいいます。

住宅図面には、台所・浴室・便所及び洗面設備の位置、住宅の間取り及び出入口、各階の別、居室、宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室は除く）のそれぞれの床面積を明示して下さい。

また、法第6条の安全措置の実施内容について把握する必要があるため、「民泊の安全措置の手引き」（H29.12.26 付国交省住宅局発行）を参照のうえ（記載例は同手引きP14に記載あり）、非常用照明器具の位置、防火の区画に対する措置等、安全措置の内容について明示して下さい。

	面積算定	届出者の 専有部分	宿泊者の 寝室	宿泊者の 占有部分 (寝室以外)	共有の 台所等※ ¹
a. 居室（宿泊者が占有する部分）	内寸	×	○ (押入・床の間は含まない)	○	×
b. 宿泊室（宿泊者が就寝する部屋）	壁芯※ ²	×	○ (押入・床の間は含まない)	×	×
c. 宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）	壁芯※ ²	×	×	○	○

※¹ 宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下、押入れ、床の間など

※² 壁、その他の区画の中心線で囲まれた部分の面積

- 「随時、その所有者、賃借人または転貸人の居住の用に供されている家屋において供されていることを証する書類」とは、純然たる生活の本拠ではないが、これに準ずるものとして、その所有者等が使用の権限を有し、少なくとも年1回以上は使用しているが、生活の本拠としては使用していない家屋の場合に求めるものです。届出住宅周辺における商店で日用品を購入した際のレシートや届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写し等、随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証明する書類をいいます。

なお、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは、これに該当しません。

※ 随時居住の用に供されている家屋の具体例

- 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- 休日のみ生活しているセカンドハウス
- 転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住の用に供するために所有している空き家
- 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している空き家
- 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家 等

- 「賃借人」には、賃借人の親族が賃貸人である場合の賃借人も含まれます。「転借人」には、転借人の親族が転貸人である場合の転借人も含まれます。
- 官公署が発行する各種証明書の取得場所については、下記のとおり

書類の名称	提出書類No.	取得場所
法人の登記事項証明書	① -14)	最寄りの法務局
家屋の登記事項証明書	① -1)	
登記されていないことの証明書	① -11)・13)・16)	全国の法務局本局
身分証明書 ※長崎市は「身元証明書」	① -12)・17)	本籍地の市町村の 窓口
住民票	② -5)	各市町村の窓口

※登記されていないことの証明書は、オンライン請求、郵送請求（東京法務局後見登録課）による取得もできます。

3 変更の届出

住宅宿泊事業者は、法 3 条第2項第1号から第3号、第5号、第7号に掲げる事項に変更があったときは、発生の日から 30 日以内に届け出ること。

同項第 6 号に掲げる事項を変更するとき（委託している住宅宿泊管理業者を変更）は、あらかじめ届け出ること。

届出事項変更届出書添付書類一覧

変 更 事 項	添 付 書 類										確 認 欄	
	定款又は寄付行為	法人の登記事項証明書	住民票	登記されていないことの証明書	身分証明書	住宅の登記事項証明書	入居者募集を証する書類	随時居住を証する書類	図面	転貸を承諾したことを証する書面		誓約書
法人の商号、名称、所在地	○	○										
法人の役員		○		○	○						○※1	
届出者（個人）の氏名、住所			○									
法定代理人（法定代理人が法人の場合）		○									○※2	
法定代理人（法定代理人が個人の場合）			○	○※3	○※3						○※3	
家屋の別						○※4	○※4					
住宅の規模 （事業に供する部分の変更を含む）								○				
賃借物に係る事項										○		
転借物に係る事項										○		

※1 新たに役員が追加された場合に限る

※2 新たに法定代理人となった場合及び役員が追加された場合に限る

※3 新たに法定代理人となった場合に限る

※4 該当する家屋となった場合に限る（現に人の生活の本拠として使用されている家屋/入居者の募集が行われている家屋/随時その所有者、賃借人又は転借人の居住のように供されている家屋）

4 住宅宿泊事業の運営にあたり事業者が守るべき事項

住宅宿泊事業を営む上では、以下の法令上の義務があります。また、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においても事業者が守るべき事項として定めているものです。

- ① 宿泊者の衛生の確保
 - ・居室の面積は宿泊者1人あたり3.3㎡以上を確保すること
 - ・寝具シーツ、カバー等は、宿泊者が入れ替わる毎に洗濯したものと取り替えること
 - ・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ごとに浴槽の湯は抜き、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
 - ・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
 - ・衛生管理に関する講習会を受講する等、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
 - ・届出住宅の建て方や規模に応じ、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
 - ・避難経路の表示等を行うこと
 - ・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
 - ・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
 - ・原則対面により宿泊者全員の本人確認を行い、宿泊者全員の名簿を作成し正確に記載させること。なお、外国人旅行者においては、旅券の呈示を求めるとともに、その写しを保存すること
 - ・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(A) (B) いずれも満たす必要がある
 - ・宿泊契約が7日以上の場合、定期的な面会等により滞在者の所在を確認すること
 - ・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
 - ・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

(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て適切な内容を説明すること

(ゴミ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

(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、初期消火のための消火器の使用法、避難経路、通報措置等を説明すること

(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

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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）
- ・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、必要な対応を講ずること。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

- ・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。当該契約締結先以外の者に住宅宿泊管理業を行わせないこと

⑧ 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託

- ・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

- ・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
- ・共同住宅の場合にあっては、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を利用するなどの簡素な標識を作成し、共用エントランスや集合ポスト等に掲示すること
- ・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

- ・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 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。

住宅宿泊事業を営むことにより、水質汚濁防止法や温泉法など他の法令において、届出や許可申請が必要となる場合があるため、事前に管轄の保健所等、関係機関へご相談ください。

水質汚濁防止法

水質汚濁防止法上の特定事業場の届出が必要（60日前まで）

相談先：所在地を管轄する県立保健所、長崎市環境政策課、佐世保市環境保全課

食品衛生法

届出住宅において、飲食物の提供をする場合は、食品衛生許可が必要

相談先：所在地を管轄する県立保健所、長崎市生活衛生課、佐世保市生活衛生課

温泉法

届出住宅において、温泉を宿泊者に利用させる場合は、温泉利用許可が必要

相談先：所在地を管轄する県立保健所、長崎市生活衛生課、佐世保市生活衛生課

下水道法

届出住宅において、下水道法上の特定施設に該当し、温泉水を使用し下水道に放流する場合は、届出が必要

相談先：管轄の市町下水道部局

都市計画法

住宅宿泊事業法を行おうとする住宅が市街化調整区域にある場合で、当該住宅が「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」以外にあっては、原則として都市計画法に基づく許可が必要

相談先：長崎市・佐世保市・諫早市はそれぞれの市の都市計画法担当課、
時津町・長与町は県長崎振興局または本庁の都市計画法担当課

◎届出の手続

住宅宿泊事業に係る届出は、原則、「民泊制度運営システム」から行っていただきます。
下記のサイトにアクセスし、手続を実施してください。

「民泊制度運営システム」

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/index.html>

インターネットを利用できる環境に無い場合など、やむを得ない事情がある場合は、
届出書及び添付書類を下記に提出してください。

届出先：〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3番1号
長崎県県民生活部生活衛生課営業指導班

◎お問い合わせ先

<全国統一の「民泊制度コールセンター」>

TEL：0570-041-389（全国共通ナビダイヤル）

※平成30年3月1日～31日：9:00～17:00（平日）、

平成30年4月1日以降：9:00～22:00（毎日）

<長崎県におけるお問合わせ先>

生活衛生課営業指導班 TEL：095-895-2363

◎参 考

○民泊制度ポータルサイト

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

○観光庁「住宅宿泊事業法」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>

○厚生労働省「民泊サービスと旅館業法に関するQ&A」

<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000111008.html>

○長崎県「住宅宿泊事業法について」

<http://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/kurashi-kankyo/seikatsueisei/eigy/326055.html>

事前周知報告書

【届出者】 商号又は名称

氏名

(法人である場合においては、代表者の氏名)

【届出住宅】 所在地

【周知方法】 個別説明 説明会等を開催その他()

【周知先】

日時	周知先	日時	周知先

【周知内容】 ※別紙としてチラシ等を添付されても可

※この報告書を届出時に提出願います。

書類確認チェック表(様式B)

※添付した書類について確認欄へ○印をご記入ください。

区分	添付書類	確認欄
法人の場合	届出法人の「 定款又は寄付行為 」の写し ※外国法人の場合は、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準ずるもの（「商号」、「事業目的」、「役員数」、「任期」、「主たる営業所又は事業所の所在地」の記載のあるものに限る）	
	届出法人の「 登記事項証明書 」 ※外国法人の場合は、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準ずるもの（「法人名」、「事業目的」、「代表者名」、「役員数」、「任期」、「主たる営業所又は事業所の所在地」の記載のあるものに限る）	
	届出法人の役員 役員の「 登記されていないことの証明書 」(注1) 役員の「 身分証明書 」(注2) ※外国籍の役員の場合は、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準ずるもの	
	個人の場合	
法人・個人共通事項	届出者及び法定代理人の「 住民票 」 (ただし、法施行前の準備期間に届出を行なう場合)	
	届出者及び法定代理人の「 登記されていないことの証明書 」(注1)	
	届出者及び法定代理人の「 身分証明書 」(注2) ※外国籍の場合は法人の場合と同じ	
	法定代理人の「 登記事項証明書 」(注1) (法定代理人が法人の場合に限る)	
	届出住宅の「 登記事項証明書 」	
	届出住宅が「入居者の募集が行われている家屋」(法第2条2号)の場合、入居者募集の広告など、 入居者募集をしていることを証する書類 ※広告の写し、不動産情報サイトの写しなど	
	届出住宅が「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」(法第2条3号)の場合、 随時その所有者等の居住の用に供されていることを証する書類 ※届出住宅と自宅間の往復の領収書(公共交通機関)の写しなど	
	次の事項を含む 図面 ①台所、浴室、便所及び洗面設備の位置 ②住宅の間取り及び出入口 ③各階の別 ④居室、宿泊室、宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く)のそれぞれの床面積 ⑤安全措置の内容(非常用照明器具の位置等)※「民泊の安全措置の手引き」(H29.12.26 国土交通省住宅局)を参照してください。	
	届出者が賃借人である場合、貸貸人が住宅宿泊事業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	
	届出者が転借人である場合、貸貸人及び転貸人が住宅宿泊事業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	
	分譲マンション等、区分所有の建物の場合は、 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)	
	マンション管理規約に住宅宿泊事業を営むことに関する定めが無い場合は、 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	
	「 住宅宿泊管理者から交付された書面 」の写し(法第34条に基づく書面。住宅管理者に管理を委託する場合のみ添付)	
届出者が 欠格事項に該当しないことを誓約する書面		
届出住宅の「 消防法令適合通知書 」の写し		
「 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 」(様式A)		
「 届出住宅の位置図 」		
提出書類のチェック表(様式B・当表)		
安全措置のチェック表(様式C)		

(注1)「登記されていないことの証明書」とは、成年被後見人及び被保佐人に該当しない登記事項証明書をいう。

(注2)成年後見人及び被保佐人と見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(市町村によって名称が「身元証明書」や「証明書」等の場合があります。各市町村の窓口にお問い合わせください。)

(注3)法定代理人については、届出者が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る場合に限る。

様式C

安全の措置に関するチェックリスト

建て方について		規模等について	A-1	A-2	B-1	B-2
届出住宅等の条件	A) 一戸建ての住宅、長屋	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	<input type="checkbox"/>			
		2) 上記以外		<input type="checkbox"/>		
	B) 共同住宅、寄宿舎	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下			<input type="checkbox"/>	
		2) 上記以外				<input type="checkbox"/>
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置(①～⑦)をチェック						
国交省告示第一(非常用照明器具)						
①	非常用照明器具が設置されている		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
告示第二第一号(防火の区画等)						
②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
告示第二第二号イ						
③	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
告示第二第二号ロ						
④	宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物、準耐火建築物等である		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第128条の5第1項に規定されているとおりに不燃化されている		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
告示第二第二号ハ						
⑤	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡(地下の階にあっては100㎡)以下		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である(対象階:)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、階の廊下(3室以下の専用のものを除く)の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である(対象階:)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
告示第二第二号ニ						
⑥	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、届出住宅が準耐火建築物である		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
告示第二第二号ホ						
⑦	宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※1 届出住宅に家主が居住しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならないもの

安全の措置に関するチェックリスト(記載例)

建て方について		規模等について	A-1	A-2	B-1	B-2	
届出住宅等	A) 一戸建ての住宅、長屋	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		2) 上記以外	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	B) 共同住宅、寄宿舍	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		2) 上記以外	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置(①～⑦)をチェック							
国交省告示第一(非常用照明器具) ※「民泊の安全措置の手引き」P4で説明							
安全の措置	①	非常用照明器具が設置されている	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	告示第二第一号(防火の区画等) ※「民泊の安全措置の手引き」P6で説明						
	②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	告示第二第二号イ ※「民泊の安全措置の手引き」P9(表1イ)で説明						
	③	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	告示第二第二号ロ ※「民泊の安全措置の手引き」P9(表1ロ)で説明						
	④	宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物、準耐火建築物等である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
告示第二第二号ハ ※「民泊の安全措置の手引き」P9(表1ハ)で説明							
⑤	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡(地下の階にあっては100㎡)以下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である(対象階:) 上記以外の場合で、階の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である(対象階:)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
告示第二第二号ニ ※「民泊の安全措置の手引き」P9(表1ニ)で説明							
⑥	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	上記以外の場合で、届出住宅が準耐火建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
告示第二第二号ホ ※「民泊の安全措置の手引き」P9(表1ホ)で説明							
⑦	宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

※1 届出住宅に家主が居住しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならない場合

まず、「住宅の建て方」と「規模」の相関より、A-1～B-1のどれに該当するか判断

「民泊の安全措置の手引き」の4頁フローチャートを参照
一戸建住宅+家主同居型+宿泊室の床面積が50㎡以下の届出住宅ならばここにチェック

非常用照明器具の設置は不要(4頁)
防火の区画も不要(6頁)

告示第二第二号イ(6頁)項目③について確認
2階以上の各階の宿泊室の床面積が100㎡以下ならば、ここをチェック。
100㎡超となる場合は、100㎡以下となるように措置を図る必要が生じます。
ただし、下段の例外に該当する場合は措置は不要となります。

このように、A-1列の一番下の項目⑦(告示第2第2号ホ)まで、確認され、当チェック表を提出してください。

A-2であれば、全項目について、確認することとなります。
各項目の説明は、「民泊の安全措置の手引き」を参照のこと