

住宅宿泊事業法の概要について

1. 住宅宿泊事業とは

旅館業法の営業者以外の方が、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業で、1年間（4月1日正午から翌年4月1日正午まで）で人を宿泊させる日数が180日以内のものをいいます。

2. 法の施行日及び届出開始について

法の施行日：平成30年6月15日（金）

届出開始日：平成30年3月15日（木）

※6月15日までは事業を行うことはできません。

3. 対象となる「住宅」

- ・家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備が設けられていること
- ・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用に供されている家屋（別荘等）

4. 届出から事業開始までの流れ（例）

- ①（事業者）届出書及び添付書類を保健所に提出（原則民泊制度運営システムによる）
↓
- ②（保健所）届出書類の不備等のチェック。不備がない場合、届出番号の交付
↓
- ③（事業者）届出番号を記載した標識を届出住宅に掲示して、事業を開始

5. 条例による制限について

本県では、奈良県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例の制定を予定しています。条例の内容は以下のとおりです。（詳細は別紙をご確認ください）

■法第18条に基づく住宅宿泊事業の実施制限

学校・保育所等の近隣地域における当該施設の開校日等や古都保存法上の歴史的風土特別保存地区並びに明日香法上の第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区における繁忙期の実施を制限します。

ただし、家主居住型及び住宅宿泊管理業務を適切に実施するための標準的な体制を整備している家主不在型の住宅宿泊事業は制限の対象から除外します。

■住宅宿泊事業を適切に実施するための体制整備

家主居住型の住宅宿泊事業者には、法第8条から第10条に規定する義務の履行が確保されるよう体制整備を求め、家主不在型については、住宅宿泊管理者から住宅宿泊事業者に交付される書面に住宅宿泊管理業務を適切に実施するための体制整備がされていることが確認できる内容を記載するよう求めます。

■住宅宿泊事業者の公表

プライバシーに配慮した上で、住宅宿泊事業者に関する情報を公表します。

6. 届出の事前準備

■消防法令適合通知書の取得

事前に管轄する消防署へ交付申請が必要です。

■ごみの処理について

住宅宿泊事業により発生したごみは、届出住宅が所在する市町村の廃棄物処理担当部署にご確認の上、各市町村の廃棄物の分別方法等に沿って、責任を持って処理してください。

■周辺住民への事前説明

届出を行うにあたっては、届出者から周辺住民に対し、住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明してください。

■宿泊者の安全確保のための措置

法第6条に定める届出住宅の安全確保に関する国土交通大臣告示に基づき、届出住宅の安全の確保について、必要な措置を講じてください。

■水質汚濁防止法の届出

届出は不要です。（令和2年12月 水質汚濁防止法施行令改正による）

■下水道法の届出等

市町村担当部局にご確認ください。

■食品衛生法の許可取得

食事を提供する場合には、食品衛生法の営業許可が必要です。事前に保健所に相談してください。

■マンション管理規約の確認

分譲マンションの場合は、管理規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがないことが必要です。

■賃貸借契約の確認

賃貸住宅等の場合は、賃貸人等が住宅宿泊事業を営むことを目的として転貸を禁止していないことが必要です。

7. 届出

届出は、民泊制度運用システムを用いて電子申請を行うことが原則となります。なお、電子申請を行うためには電子署名（公的個人認証サービスまたは商業登記認証）が必要です。

また、電子申請以外にも、システムにより書類を作成し、印刷、押印のうえ、添付書類（原本）とともに保健所に届出していただくことも可能です。

届出内容及び添付書類については、別紙をご参照ください。

8. 住宅宿泊事業者が行うべきこと

■宿泊者の衛生の確保

居室の床面積を1人あたり3.3㎡以上確保すること。設備や備品等は清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう定期的な清掃、換気等を行うこと。

■外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

外国語を用いた設備の使用方法、交通手段等の情報提供、火災・地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する説明を行うこと。説明するうえで説明が必要な事項が記載された書面の居室へ備え付けるほか、タブレット端末への表示等により宿泊者が閲覧できるようにすること。

■宿泊者名簿の備え付け

名簿への正確な記載を確保するため、対面による本人確認のうえ名簿を記載すること。対面による本人確認ができない場合、届出住宅に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等のICTを活用することにより、対面と同等の本人確認を行うこと。外国人宿泊者については、国籍、旅券番号を記載するとともに、旅券の写しをとること。7日以上宿泊する場合、定期的な面会等により本人確認を行っていない者が滞在していないか、滞在者が所在不明となっていないかを確認すること。宿泊者名簿および旅券の写しは3年間保存すること。

■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

宿泊者に対し、次の事項等について説明し遵守させること。説明は必要な事項を記載した書面を居室へ備え付けることによるほか、タブレット端末等により行うこと。

- ・騒音の防止のために配慮すべき事項
- ・ごみの処理に関し配慮すべき事項
- ・火災の防止のために配慮すべき事項

■苦情等への対応

周辺地域の住民からの苦情等への対応については、深夜早朝を問わず、常時、対応又は電話により対応すること。緊急の対応を要する場合、必要に応じて警察署、消防署等に連絡した後、自らも現場に急行して対応すること等

■標識の掲示

標識を届出住宅の門扉、玄関等の、公衆が認識しやすい位置に掲示すること。標識の掲示にあたっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので加工を施すこと等

■都道府県知事への定期報告

2ヶ月ごとに、人を宿泊させた日数等を報告すること。

■住宅宿泊管理業務の委託

届出住宅の居室の数が5部屋を超える場合や家主が不在にする場合は、登録を受けた住宅宿泊管理業者に行うこと。

■宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託

宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託をする場合は、登録を受けた住宅宿泊事業仲介事業者又は旅行業者に行うこと。

9. 問合せ先

奈良県観光局ならの観光力向上課 TEL：0742-27-8435

又は

県内各保健所 郡山 TEL：0743-51-0193 中和 TEL：0744-48-3033

吉野 TEL：0747-64-8131 内吉野 TEL：0747-22-3051

奈良県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例について

奈良県では、平成30年2月定例県議会において「奈良県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」が議決され、法第18条に基づく特に制限が必要な地域における住宅宿泊事業の制限、住宅宿泊事業を適切に実施するための体制整備及び住宅宿泊事業者の公表の3つの対策を講じることとなりました。法施行日である平成30年6月15日までの届出については、本条例の内容が適用されることとなりますので、ご注意をお願いいたします。

なお、奈良市域においては、奈良市が制定する条例が適用される予定です。また、奈良市域においては、奈良市が届出先となります。

1. 実施の制限(第2条関係)

(1) 区域: 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校、幼保連携型認定こども園及び保育所の敷地から周囲100m以内の区域(※旅館業法の許可を受けて旅館業を営む施設が所在する区域を除く)

期間: 月曜日の正午から金曜日の正午まで(祝日の前日正午から翌日正午まで及び教育委員会もしくは学則等で定める休業日の前日正午から休業日の翌日正午までを除く)

(2) 区域: 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に規定する歴史的風土特別保存地区並びに明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法に規定する第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区に該当する区域

期間: 観光旅客の宿泊に対する需要が増大すると認められる期間
(平成31年度からは、4月～5月及び10月～11月の期間)

制限の適用除外

以下の場合については、上記(1)(2)の区域内においても制限の適用を除外します。

○家主が同居して(家主居住型)実施する場合。

○家主が同居しない(家主不在型)で実施する場合であっても、次の事項をすべて満たす場合。

- ①法第11条第1項の規定による住宅宿泊管理業務を委託していること又は同項ただし書きに該当すること。
- ②届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行う住宅宿泊管理者の営業所又は事務所から当該届出住宅までの距離が片道2キロメートル未満であること。
- ③当該営業所又は事務所において2人以上の者が②の住宅宿泊管理業務に常時従事していること。(同一家屋や隣接した家屋に常駐している場合は1人以上)
- ④当該営業所又は事務所において届出住宅に係る住宅宿泊管理業務に従事する者及び届出住宅の宿泊者が通話をすることができる機器を設置していること。

2. 住宅宿泊事業を適切に実施するための体制整備(第3条関係)

- 宿泊者名簿の正確な記載を確保するため次の方法により本人確認を行う必要があります。
 - 対面による本人確認
 - 対面による本人確認ができない場合、次の事項を満たすテレビ電話やタブレット端末等を届出住宅等に備え付けての確認
 - A 宿泊者の顔及び旅券が画像により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、届出住宅内又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。
- 周辺地域の生活環境悪化を防止するため、宿泊者に次の内容を説明する必要があり、説明に応じない宿泊者に対しても注意喚起できるよう、居室内に電話を備え付ける等の方法をとる必要があります。
 - 騒音防止のために配慮する事項
 - ごみの処理に関し配慮すべき事項
 - 火災の防止のために配慮すべき事項 等
- 周辺住民からの苦情や問い合わせに対して、次の対応がとれる体制が必要です。
 - 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応できること。
 - 宿泊者が滞在していない間も、対応できること。
 - 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ような場合には、現場に急行して退室を求める等、必要な措置を講じることができること。
 - 緊急の対応を要する場合には、自ら現場に急行して対応できること。
- 住宅宿泊管理者に管理業務を委託する場合、管理者から次の内容を記載した書類の交付を受ける必要があります。
 - 住宅宿泊管理者の営業所又は事務所の所在地及び緊急時の電話番号その他連絡先
 - 営業所又は事務所において業務を実施するための人員その他の体制の概要

3. 住宅宿泊事業者の公表(第4条関係)

- 届出書の内容について、次の事項については本県ホームページ及び保健所等窓口において公表します。
- 届出住宅の所在地
 - 届出住宅に係る住宅宿泊事業者の届出番号
 - 届出住宅にかかる住宅宿泊管理者の氏名・名称等、営業所又は事務所の所在地、登録番号、緊急時の電話番号その他連絡先

4. 罰則(第6条関係)

本県が定める「奈良県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」第2条の規定に違反して住宅宿泊事業を営んだ者は、5万円以下の過料が科されます。