

民泊のしおり

名古屋市内で住宅宿泊事業（民泊）を始める方へ



第2版

平成30年4月

名古屋市

目次

はじめに	1
このしおりについて	2
用語の説明	3
住宅宿泊事業の要件	4
1 住宅の要件	4
2 宿泊日数等の要件	5
3 欠格事由	7
4 その他の要件	7
住宅宿泊事業の業務	8
1 宿泊者の衛生の確保	8
2 宿泊者の安全の確保	9
3 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	10
4 宿泊者名簿の備付け等	10
5 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	12
6 苦情等への対応	13
7 住宅宿泊管理業務の委託	13
8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託	14
9 標識の掲示	15
10 定期報告	15
11 その他の業務	16
届出	17
①住宅宿泊事業の要件・業務の確認	18
②他法令の確認	18
③図面の準備・安全措置の確認	19
④管轄保健センターへの事前相談	21
⑤周辺地域の住民への事前周知	21
⑥管轄消防署への相談・消防法令適合通知書の交付	22
⑦その他の書類の作成・取寄せ	22
⑧届出書の提出	22
⑨届出の受理	24
⑩標識の作成・掲示	24
⑪事業開始	25
管轄保健センター	26

はじめに

近年、訪日外国人旅行者が急増する中、インターネットを通じて住宅等を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者をマッチングするビジネスが展開されることにより、民泊が急速に普及しました。

一方で、既存の法令に適合しないまま行われる違法な営業が後を絶たず、安全面・衛生面が確保されていなかったり、騒音や不正なゴミ出しなどによって周辺的生活環境に悪影響を及ぼしたりするケースが発生するなど、様々な問題が生じてきました。

こうした中で、国は一定のルールを定め、健全な民泊の普及を図るものとして、平成29年6月16日に住宅宿泊事業法を制定しました。この法律に基づいて届出をした住宅については、年間180日を超えない範囲で宿泊事業を営むことを認めると同時に、業務の適正な運営を確保するための措置を義務付けるものです。届出の受付開始は平成30年3月15日から、事業が開始できるのは平成30年6月15日からです。

なお、この法律では生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、条例で区域を定めて事業を実施する期間を制限することができます。そのため、名古屋市では平成30年3月13日に「名古屋市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例」を制定し、住居専用地域については平日の事業の実施を制限することで、一定の生活環境の悪化防止を図ることとしました。

また、名古屋市における住宅宿泊事業の具体的な取扱いや指導事項については要綱で定めることとしました。

名古屋市内で住宅宿泊事業（民泊）を行おうとする場合は、このしおりの記載を参考に、関係法令等に基づく適正な運営を心がけていただきますようお願い致します。

このしおりについて

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業法をはじめとする関係法令や名古屋市のルールを十分に理解し、遵守することが求められます。

このしおりでは、住宅宿泊事業の要件や、名古屋市内における住宅宿泊事業者が遵守すべきルール、届出について、次の関係法令等に基づいて説明します。

なお、このしおりは名古屋市として特に遵守していただきたい部分のみをまとめたものですので、詳細な解説等につきましては国のガイドラインや民泊制度ポータルサイト (<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>) をご参照ください。

【関係法令】

- ・住宅宿泊事業法
- ・住宅宿泊事業法施行令
- ・住宅宿泊事業法施行規則
- ・国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
- ・厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則

【参考資料】

- ・住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（厚生労働省医薬・生活衛生局、国土交通省土地・建設産業局、国土交通省住宅局、国土交通省観光庁）
 - ・民泊の安全措置の手引き（国土交通省住宅局建築指導課）
- ☞ 観光庁のウェブサイトでご覧いただけます。

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

観光庁 住宅宿泊事業

検索

【名古屋市のルール】

- ・名古屋市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例
- ・名古屋市住宅宿泊事業法の運用に関する要綱
- ・名古屋市住宅宿泊事業法指導要綱

☞ 名古屋市のウェブサイトでご覧いただけます。

名古屋市公式ウェブサイト 住宅宿泊事業

検索

用語の説明

用語	説明
法	住宅宿泊事業法
施行令	住宅宿泊事業法施行令
厚・国省令	住宅宿泊事業法施行規則
国省令	国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
厚省令	厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則
ガイドライン	住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）
条例	名古屋市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例
運用要綱	名古屋市住宅宿泊事業法の運用に関する要綱
指導要綱	名古屋市住宅宿泊事業法指導要綱
住宅	p. 4 参照
宿泊	寝具を使用して施設を利用すること（法第2条第2項）
住宅宿泊事業	旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が一年間で180日を超えないもの（法第2条第3項）
住宅宿泊事業者	名古屋市に届出をして住宅宿泊事業を営む者（法第2条第4項他）
住宅宿泊管理業務	法第5条から第10条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務（法第2条第5項）
住宅宿泊管理業	住宅宿泊事業者から委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業（法第2条第6項）
住宅宿泊管理業者	国土交通大臣の登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者（法第2条第7項）
住宅宿泊仲介業務	次に掲げる行為（法第2条第8項） 一 宿泊者のため、届出住宅における宿泊サービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする行為 二 住宅宿泊事業者のため、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ついて、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為
住宅宿泊仲介業	旅行業法に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊仲介業務を行う事業（法第2条第9項）
住宅宿泊仲介業者	観光庁長官の登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者（法第2条第10項）

住宅宿泊事業の要件

1 住宅の要件 (法第2条第1項、厚・国省令第1条)

住宅宿泊事業を営む住宅は、「台所・浴室・便所・洗面設備」が設けられている家屋であって、人の居住の用に供されていると認められるものであることが必要です。

(1) 設備要件

当該家屋内に「台所・浴室・便所・洗面設備」が設けられていること

運用要綱

- ・「台所・浴室・便所・洗面設備」は、必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はなく、同一の敷地内の建物について一体的に使用する権限があり、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態である場合には、これら複数棟の建物を1の住宅とみなすことができる。
- ・1つの設備が複数の機能を有している場合であっても、それぞれの設備があるものとみなす。

(2) 居住要件

次のいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないもの

- 一 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- 二 入居者の募集が行われている家屋
- 三 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

運用要綱

- ・「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」とは、現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋をいい、短期的に使用するものはこれに該当しない。なお、住宅宿泊事業の届出をしようとする者が、当該家屋の所在地を住民票上の住所としているものはこれに該当するものとする。
- ・「入居者の募集が行われている家屋」とは、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者の募集が行われている家屋をいう。なお、広告において故意に不利な取引条件を事実と反して記載している等入居者の募集の意図がないことが明らかであるものはこれに該当しない。

- ・「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」とは、既存の家屋において、その所有者等が使用の権限を有しており、純然たる生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして、少なくとも年1回以上は使用しており、その所有者等により随時居住している家屋をいう。なお、居住とみなすことのできる使用履歴がないものはこれに該当しない。

2 宿泊日数等の要件

(1) 住宅宿泊事業の定義 (法第2条第3項、厚・国省令第3条)

住宅宿泊事業とは、旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として算定した日数が一年間（4月1日正午から翌年4月1日正午まで）で180日を超えないものをいいます。

この場合、正午から翌日の正午までの期間を一日と算定します。

なお、人を宿泊させる日数が180日を超えた場合、旅館業法違反として罰則（6月以下の懲役又は100万円以下の罰金もしくはその併科）の適用を受けることがありますのでご注意ください。

運用要綱

- ・「旅館業法に規定する営業者以外の者」とは、旅館業法に基づく営業の許可を受けた施設において旅館業を営んでいる者以外の者をいい、ある施設で旅館業法に基づく営業の許可を受け、旅館業を営んでいる者であったとしても、旅館業法に基づく営業の許可を受けていない住宅において人を宿泊させようとする者はこれに該当する。
- ・「人を宿泊させる事業」とは、次の条件を満たすものをいう。
 - ア 施設の管理及び経営形態を総体的に見て、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が住宅宿泊事業者にあると社会通念上認められること。
 - イ 住宅宿泊事業者が、生活の本拠として宿泊する部屋を提供することを前提としていないこと。

(2) 名古屋市の条例による制限 (法第18条、条例)

名古屋市では、「名古屋市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例」を定め、住居専用地域における平日の住宅宿泊事業の実施を制限しています。

条例の概要・目的

- 法第 18 条に基づき、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができます。
- 住居専用地域は、静穏な環境を維持し、良好な住居の環境を保護することが求められます。
- 当該地域において、特に静穏な環境が維持されている平日（月曜日の正午から金曜日の正午までの期間（国民の祝日に関する法律に規定する休日の前日の正午からその休日の翌日の正午までの期間を除く。））の実施を制限することで、生活環境の悪化の防止を図ります。

制限の内容

○制限する区域

住居専用地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域）

※住宅宿泊事業を実施しようとする住宅の敷地の過半が住居専用地域に含まれる場合には、住居専用地域とみなします。

○制限する期間

月曜日の正午から金曜日の正午まで

※国民の祝日に関する法律に規定する休日の前日の正午からその休日の翌日の正午までの期間を除きます。

区 域	期 間										
	月	火	水	木	金	土	日	休日の 前日	休日	休日の 翌日	
住居専用地域		実施できない				実施できる				実施できる	
その他の 用途地域	実施できる							実施できる			

👉 用途地域は、「名古屋市都市計画情報提供サービス」で検索できます。

<http://www.tokei-gis.city.nagoya.jp/>

名古屋市都市計画情報提供サービス

検索

3 欠格事由 (法第4条)

次の各号のいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営んではなりません。

- (1) 成年被後見人又は被保佐人
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 第16条第2項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者(当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から3年を経過しないものを含む。)
- (4) 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)
- (6) 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その法定代理人(法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。第25条第1項第7号及び第49条第1項第7号において同じ。)が前各号のいずれかに該当するもの
- (7) 法人であって、その役員のうち第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
- (8) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

4 その他の要件

- (1) 届出者が賃借人又は転借人の場合において、賃貸人又は転貸人が住宅宿泊事業を目的とした賃借物又は転借物の転貸を承諾していないときは、住宅宿泊事業は行えません。
- (2) マンションで住宅宿泊事業を営もうとする場合において、マンション管理規約において住宅宿泊事業が禁止されているとき、もしくは管理組合の総会又は理事会において住宅宿泊事業を禁止する方針の決議がなされているときは、住宅宿泊事業は行えません。

住宅宿泊事業の業務

1 宿泊者の衛生の確保 (法第5条、厚省令)

住宅宿泊事業者は届出住宅について、宿泊者の衛生を確保するために必要な措置を講じなければなりません。

(1) 居室の床面積は、宿泊者一人あたり3.3㎡以上を確保すること。

運用要綱

- ・「居室の床面積」とは、宿泊者が占有する部分の面積をいい、宿泊者の占有ではない台所、便所、洗面所、廊下、押入れ、床の間等は含まない。
- ・面積は、内寸面積で算定するものとする。

(2) 定期的な清掃及び換気を行うこと。

運用要綱

- 「定期的な清掃」は、次のとおりとする。
- ・寝具類は、適切に洗濯、管理等を行い、布団カバー、敷布、寝衣及び枕カバーは、宿泊者ごとに洗濯したものと取り替えること。
 - ・寝具、寝衣等の保管設備は、適切に清掃し、常に清潔に保つこと。
 - ・浴室は、常に清潔に保つこと。
 - ・浴槽の湯を浄化するためろ過器を設ける場合は、次に掲げる措置を講じること。
 - ・ろ過器は、毎週1回以上洗浄して汚れを排出し、及び消毒すること。
 - ・浴槽の湯を浴槽とろ過器の間で循環させるための配管の内部は、毎週1回以上消毒すること。
 - ・集毛器その他浴槽とろ過器の間に設けられた設備は、定期的に清掃し、及び消毒すること。
 - ・洗面設備は、常に清潔を保つこと。
 - ・便所は、常に清潔を保つこと。
 - ・加湿器を備え付ける場合は、宿泊者が入れ替わるごとに加湿器内の水を交換し、定期的に洗浄等を行うこと。

○その他、旅館業と同等の衛生を確保するため、次に掲げる措置を行ってください。

指導要綱

- ・ねずみ、昆虫等の防除を行うこと。
- ・浴湯は、常に清浄な湯及び水を使用すること。
- ・洗面設備の湯及び水は、飲用しても衛生上有害でないものを供給すること。
- ・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場合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は、保健所（保健センター）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又は廃棄する等の必要な措置を講じること。

2 宿泊者の安全の確保 （法第6条、国省令第1条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、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りません。

（1）「非常用照明器具の設置」及び「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」

☞ 「民泊の安全措置の手引き」（国土交通省住宅局建築指導課）をご確認ください。

手引きは観光庁のウェブサイト又は管轄保健センターで入手できます。

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

観光庁 住宅宿泊事業

検索

（2）避難経路の表示

☞ 「避難経路の表示」にあたっては、名古屋市火災予防条例による規制を受けます。

規制内容につきましては、p. 22 「⑥管轄消防署への相談・消防法令適合通知書の交付」における消防署への相談の際に説明を受けてください。

3 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

(法第7条、国省令第2条)

住宅宿泊事業者は、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を図るため、外国語を用いて次の措置を講じなければなりません。

- (1) 届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること。
- (2) 移動のための交通手段に関する情報を提供すること。
- (3) 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案内をすること。
- (4) 前三号に掲げるもののほか、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を図るために必要な措置

運用要綱

- ・「措置」の実施にあたっては、必要な事項が記載された書面の居室への備付け、タブレット端末への表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間、必要に応じて閲覧できる方法によるものとする。
- ・「外国語」とは、宿泊予約の時点で日本語以外の言語として提示したものをいう。
- ・「移動のための交通手段に関する情報」とは、最寄りの駅等の利便施設への経路と利用可能な交通機関に関する情報をいう。
- ・「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案内」とは、消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法の情報を提供することをいう。

4 宿泊者名簿の備付け等 (法第8条、厚・国省令第7条)

住宅宿泊事業者は、宿泊者名簿を備え、市長の要求があったときは提出しなければなりません。宿泊者名簿の要件は次のとおりです。

- (1) 正確な記載を確保するための措置

宿泊者名簿は、宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成しなければなりません。

運用要綱

- ・「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」とは、宿泊者名簿を記載するに当たって、原則として宿泊しようとする者と直接面接を行うことをいう。

指導要綱

- ・ 宿泊者に対し、宿泊者名簿への正確な記載を働きかけること。
- ・ 日本国内に住所を有しない外国人宿泊者に対しては、旅券の呈示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること。
- ・ 宿泊契約が7日以上宿泊者に対しては、面会等により宿泊者名簿を記載していない者が宿泊しないよう定期的に確認すること。

(2) 所定の事項の記載

宿泊者名簿には、次の事項を記載しなければなりません。

- ・ 宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日
 - ・ 宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号
- なお、これらの事項が電子データで記録され、必要に応じて明確に紙面に出力可能であれば、その記録をもって紙の名簿への記載に代えることができます。

運用要綱

- ・ 宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載するものとし、代表者のみの記載は認めないものとする。

(3) 所定の場所への備付け

宿泊者名簿は、次のいずれかの場所に備えなければなりません。

- ・ 届出住宅
- ・ 住宅宿泊事業者の営業所又は事務所

(4) 保存期間

宿泊者名簿は、その作成の日から3年間保存しなければなりません。

5 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

(法第9条、厚・国省令第8条)

住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、書面の備付けその他の適切な方法により（外国人に対しては外国語を用いて）、次の事項を説明しなければなりません。

- (1) 騒音の防止のために配慮すべき事項
- (2) ごみの処理に関し配慮すべき事項
- (3) 火災の防止のために配慮すべき事項
- (4) 前三号に掲げるもののほか、届出住宅の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

運用要綱

- ・「書面の備付けその他の適切な方法」とは、必要な事項が記載された書面の居室への備付け、タブレット端末での表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間に必要に応じて説明事項を確認できるようにすることをいう。
- ・「騒音の防止のために配慮すべき事項」とは、大声での会話を控えること、深夜に窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内は楽器を使用しないこと等のほか、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じた事項をいう。
- ・「ごみの処理に関し配慮すべき事項」とは、宿泊者が届出住宅内で排出したごみについて、名古屋市における廃棄物の分別方法等に沿って、住宅宿泊事業者の指定した方法により捨てるべきであること等をいう。
- ・「火災の防止のために配慮すべき事項」とは、ガスコンロの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方法、避難経路、通報措置等のほか、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じた事項をいう。
- ・「届出住宅の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」とは、過去の苦情内容を踏まえ、届出住宅の利用にあたって特に注意すべき事項をいう。

指導要綱

- ・居室内に電話を備え付けること等により、説明に応じない宿泊者に対し、注意喚起できるような措置を講じること。

6 苦情等への対応 (法第10条)

住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければなりません。

運用要綱

- ・適切かつ迅速な対応は、次のとおりとする。
- (1) 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。
- (2) 宿泊者が滞在していない間においても対応すること。
- (3) 誠実に対応し、回答を一時的に保留する等の場合であっても、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をすること。
- (4) 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ときは、現場に急行して退室を求める等必要な対応を講じること。
- (5) 苦情及び問合せが緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察署、消防署、医療機関等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応すること。
- (6) 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する場合の住宅宿泊管理者の対応は、前5号のほか、次のとおりとする。
 - ア 苦情及び問合せが緊急の対応を要する場合には、関係機関への通報のほか、委託者に対しても報告すること。
 - イ 必要に応じてすみやかに当該届出住宅へ赴くこととし、苦情があつてから当該届出住宅に赴くまでの時間は原則として30分以内とすること。

7 住宅宿泊管理業務の委託 (法第11条、厚・国省令第9条)

住宅宿泊事業者は、次のいずれかに該当するときは、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務の全部を契約により一の住宅宿泊管理者に委託しなければなりません。ただし、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理者である場合において、自ら住宅宿泊管理業務を行うときは、委託する必要はありません。

- (1) 届出住宅の居室の数が5を超えるとき
- (2) 届出住宅に人を宿泊させる間、不在（一時的なもの（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）を除く。）となるとき。ただし、次のいずれにも該当する場合を除く。

ア 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が、同一の建築物内若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。）。

イ 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。

なお、住宅宿泊管理業務を委託する場合は、委託しようとする住宅宿泊管理者に対し、あらかじめ、住宅宿泊事業の届出書及び添付書類の内容を通知しなければなりません。

運用要綱

- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、生活必需品の購入等をいい、業務等により継続的に長時間不在とするものはこれに該当しない。
- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」は、原則 1 時間とする。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、概ね 2 時間とする。
- ・ 「不在」とは、住宅宿泊事業者が届出住宅を不在にすることをいい、住宅宿泊事業者ではない他者が届出住宅に居る場合もこれに該当する。
- ・ 「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」とは、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅及び届出住宅が同一の共同住宅内にある場合又は同一の敷地内にある場合等であっても、敷地が広範であるためそれぞれの住宅の距離が著しく離れているときその他の自己の生活の本拠にいながら届出住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかであるときをいう。

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、厚・国省令第 10 条）

住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約（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をいう。）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なければなりません。

なお、委託をしようとするときは、当該委託をしようとする住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、届出番号を通知しなければなりません。

9 標識の掲示 (法第 13 条、厚・国省令第 11 条)

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、所定の様式[※]の標識を掲げなければなりません。

指導要綱

- ・ 標識は、風雨に耐性のあるもので作成又は加工を施し、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入口）等の概ね地上 1.2メートル以上 1.8メートル以下（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法 2メートルの高さ以内）に掲示すること。
- ・ 共同住宅の場合にあっては、個別の届出住宅のほか、共用エントランス、集合ポストその他の公衆が認識しやすい箇所へ簡素な標識を掲示すること。
- ・ 一戸建ての住宅にあっては、届出住宅の門扉、玄関等への掲示によるだけでは公衆にとって見やすいものとならない場合には、簡素な標識を掲示すること。

※標識の様式が必要な場合は届出受理後にお渡ししますので、管轄保健センターへお申し出ください。（p. 24 参照）

10 定期報告 (法第 14 条、厚・国省令第 12 条)

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の15日までに、それぞれの月の前2月における、次に掲げる事項を市長に報告しなければなりません。

- (1) 届出住宅に人を宿泊させた日数
- (2) 宿泊者数
- (3) 延べ宿泊者数
- (4) 国籍別の宿泊者数の内訳

運用要綱

- ・ 「届出住宅に人を宿泊させた日数」とは、法第 2 条第 3 項及び厚・国省令第 3 条の規定（p. 5 「2 宿泊日数等の要件 （1）住宅宿泊事業の定義」参照）に基づき算定された日数をいう。
- ・ 「宿泊者数」とは、実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数をいう。
- ・ 「延べ宿泊者数」とは、実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1日宿泊するごとに1人と算定した数値の合計をいう。
- ・ 「国籍別の宿泊者数の内訳」とは、「宿泊者数」の国籍別の内訳をいう。

11 その他の業務

マンションで住宅宿泊事業を営んでいる場合は、1年に1回以上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てください。

指導要綱

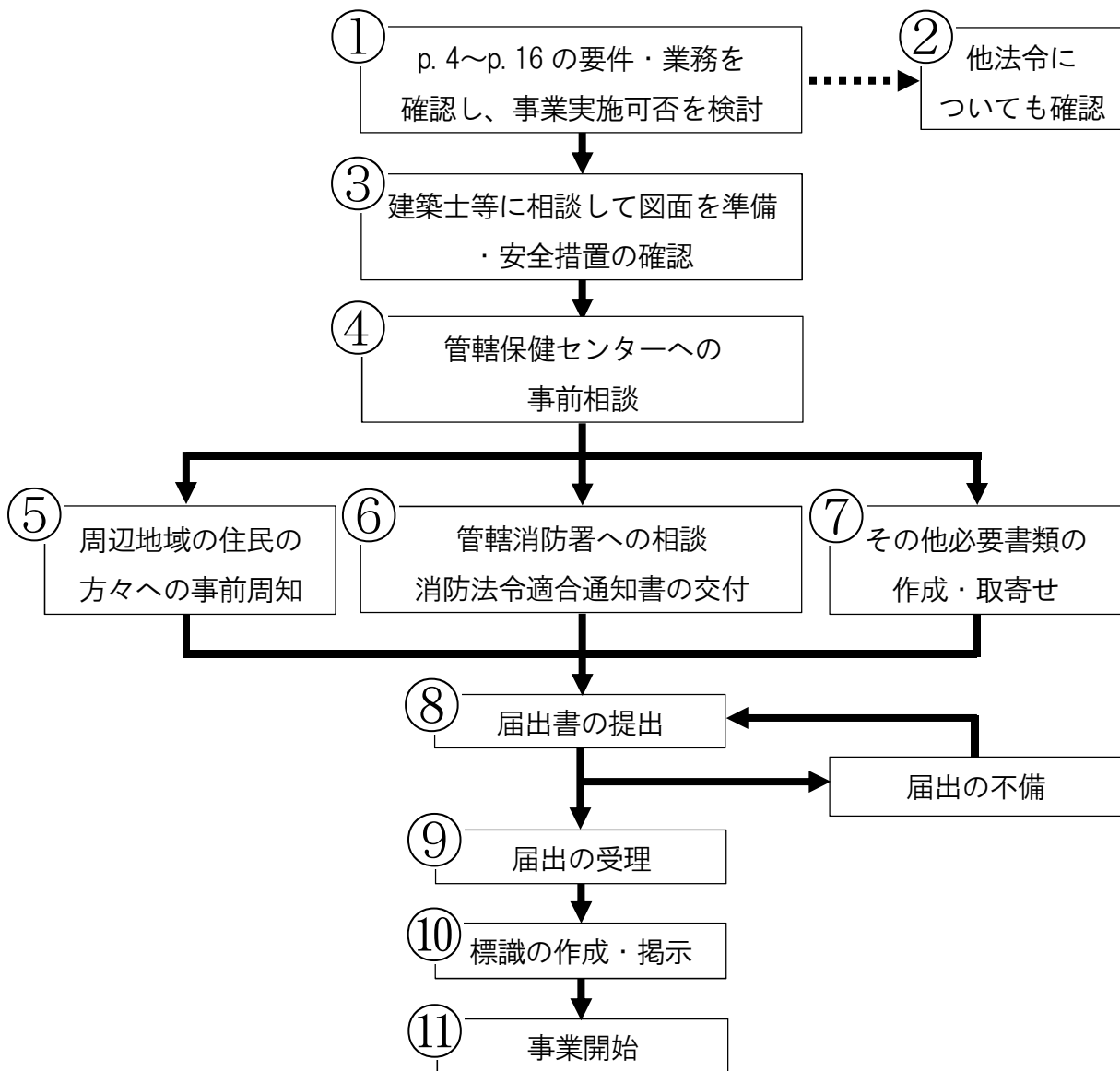
- ・住宅宿泊事業者は、住宅がある建物が2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同法第2条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるものである場合においては、1年に1回以上管理組合（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第3号に規定する管理組合をいう。）に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認すること。

届出

【重要】

届出に至るまでの準備には相当の日数を要すること、保健センターが届出に不備がないかを確認する作業にはある程度時間を要すること、届出に不備があれば解消されるまで受理されないこと等をあらかじめ想定して、できる限り余裕をもって計画を立てていただきますようお願いいたします。

手続きの流れ



①住宅宿泊事業の要件・業務の確認

住宅宿泊事業は、単に住宅であればできるというのではなく、様々な要件を満たし、法令に定められた業務を実施できなければなりません（要件を満たしているつもりで虚偽の届出をした場合や、法令に定められた業務を実施できない場合は、行政処分や罰則の適用対象となります。絶対にやめてください。）。p. 4～p. 16 の「住宅宿泊事業の要件」「住宅宿泊事業の業務」をあらかじめよくご確認のうえ、事業の実施可否について十分にご検討ください。

②他法令の確認

- ・住宅宿泊事業を実施する場合、法令上「事業者」として取扱われますので、届出前には適用されなかった様々な規制が適用される可能性があります。
- ・住宅宿泊事業法以外の他法令の確認は事業者自身の責任において行う必要がありますので、ご注意ください。

事項の例※	根拠法令	相談窓口等
火災の予防等	消防法令	管轄の消防署 予防課 ※消防署への相談については、⑥参照
廃棄物の処理方法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	環境局 資源化推進室 ※名古屋市公式ウェブサイトの「事業系ごみの出し方」をご確認ください。 <input type="text" value="名古屋市 事業系ごみ"/> <input type="button" value="検索"/>
排出水の規制	公害関係法令 (水質汚濁防止法、騒音規制法、振動規制法、市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例等)	名東区公害対策室 北東部公害対策担当 (担当区：千種・昭和・守山・名東)
騒音・振動		西区公害対策室 北西部公害対策担当 (担当区：東・北・西・中村・中)
地下水の利用		南区公害対策室 南東部公害対策担当 (担当区：瑞穂・南・緑・天白)
(食事を提供する場合)	食品衛生法	港区公害対策室 南西部公害対策担当 (担当区：熱田・中川・港)
(温泉を利用する場合)	温泉法	各区保健センター 食品衛生・動物愛護担当
		住宅宿泊事業の届出先と同じ

※この表の事項は例であり、あらゆるケースを網羅したものではありません。

③図面の準備・安全措置の確認

・届出しようとしている住宅の図面をご準備ください。図面には、次の事項を明示してください（次のページの記載例を参考にしてください。）。

(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（宿泊者が就寝するために使用する部屋）及び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

床面積の算定方法は事項により異なりますので、ご注意ください。

・「居室」の床面積は、内寸で算定してください。

運用要綱

- ・「居室の床面積」とは、宿泊者が占有する部分の面積をいい、宿泊者の占有ではない台所、便所、洗面所、廊下、押入れ、床の間等は含まない。
- ・内寸面積で算定するものとする。

・「宿泊室」及び「宿泊者の使用に供する部分」は壁芯で算定してください。

運用要綱

- ・宿泊室の床面積には、当該室内にある押入れ及び床の間は含まない。
- ・壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積で算定するものとする。

(5) その他

・p.9の「宿泊者の安全の確保」をご確認のうえ、「民泊の安全措置の手引き」に従って、「非常用照明器具の位置」及び「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の内容」を図面に明示してください。

【注】

図面の作成や安全措置の確認には建築に関する専門的な知識を要します。専門的知識をお持ちでない方は建築士等に相談して作成・確認してください。

届出住宅の図面の記載例

- - - - 屋外への出口までの歩行距離8m以内
- ドアクローザーのついた戸
- ☒ 自動火災報知設備(感知器)の設置位置
- ⊗ 非常用照明器具の設置位置



○階

- ★家主不在型で全体を1居室(1組限定で利用)とする場合の床面積の算定例
 - ・居室 : 全室内(押入れ・床の間を除く)の内寸面積の合計
 - ・宿泊室 : (A)の部分(宿泊室1~5(押入れ・床の間を除く))の壁芯面積の合計
 - ・宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く)
 - : (B)の部分(宿泊室1~5以外)の壁芯面積の合計
 - ★家主居住型で宿泊室1~3を3組の宿泊者に占有利用させ、宿泊室4、5は家主が占有使用し、他は共用する場合の床面積の算定例
 - ・居室 : 宿泊室1~3(押入れ・床の間を除く)の各室の内寸面積【注】
 - ・宿泊室 : 宿泊室1~3(押入れ・床の間を除く)の壁芯面積の合計
 - ・宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く)
 - : (B)の部分(宿泊室1~5以外)の壁芯面積の合計
- 【注】居室が2以上になる場合は、1居室あたりの床面積を明記してください。

この図は「民泊の安全措置の手引き」p. 14の図を引用し、床面積の説明部分を加工したものです。

④管轄保健センターへの事前相談

- ・③で作成・確認した図面をご持参のうえ、管轄保健センター（巻末参照）へ事前相談にお越してください。事前に電話で日時を予約してからお越してください。
- ・FAXやメール等で図面を送付していただいても相談受付はできますが、内容の確認が十分にできない場合は窓口にお越しいただくことがあります。
- ・なお、事前相談を受けていない場合、建物のうちどの範囲が届出住宅となるかが不明確などの理由により、⑥の管轄消防署での相談や消防法令適合通知書の交付申請が受け付けられない場合がありますので、ご注意ください。

⑤周辺地域の住民への事前周知

- ・周辺地域の生活環境との調和を図り、円滑に事業を実施していただくために、必ず事前周知を行ってください。

周知する対象者

- 1 届出前住宅を構成する建築物に居住する者
- 2 届出前住宅を構成する建築物の敷地に隣接する土地に存する建築物（外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）に居住する者
- 3 届出前住宅を構成する建築物の敷地が道路、公園その他の空地（以下「道路等」という。）に接する場合にあっては、当該敷地と道路等の境界線からの水平距離が10メートルの範囲内の土地に存する建築物（外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）に居住する者

周知方法

次の事項を記載した書面を作成し、当該書面を個別配付するか、説明会を開催して配付してください。

- 1 商号、名称又は氏名
- 2 住宅の所在地
- 3 緊急時連絡先
- 4 周辺地域の住民からの問い合わせの方法等

対応

当該周辺地域の住民から意見を聴き、又は要望を受けたときは、誠意をもって適切に対応してください。

書類作成

周知が終わりましたら、事前周知の実施状況を記載した書類を作成してください。様式は名古屋市公式ウェブサイト又は管轄保健センターで入手できます。こちらの書類は届出に添付していただきます。

⑥管轄消防署への相談・消防法令適合通知書の交付

- ・管轄保健センターで事前相談を済ませた図面その他の書類をもって、管轄の消防署へ相談し、消防法令適合通知書の交付申請を行ってください。
- ・交付申請を受けて、消防署が実地検査を行います。
- ・消防署が消防法令に適合していることを確認したら、消防法令適合通知書が交付されます。住宅宿泊事業の届出に添付してください。

⑦その他の書類の作成・取寄せ

- ・届出書の作成・提出方法や添付書類については、観光庁の「民泊制度ポータルサイト」(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>)に案内がありますので、そちらをご確認ください*。
- ・法令に規定された添付書類のほか、次の書類を添付してください。
 - 1 消防法令適合通知書（⑥参照）
 - 2 事前周知の実施状況を記載した書類（⑤参照）
 - 3 住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合は、住宅宿泊管理者が当該届出住宅に赴くまでにかかる時間及び手段等を記載した書類

☞上記2、3の書類の様式については、名古屋市公式ウェブサイトの住宅宿泊事業のページに掲載されていますので、そちらから入手してください。

⑧届出書の提出

- ・届出は、原則として「民泊制度運営システム」を利用して行ってください。詳細は、観光庁の「民泊制度ポータルサイト」(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>)でご確認ください*。

※インターネットをご利用できない環境にある方は、管轄保健センターにご相談ください。

- ・なお、事業者から提供された個人情報等は次のとおり取り扱います。届出前に必ずご確認ください。

個人情報等の取扱いについて

1 基本的な考え方

住宅宿泊事業に係る事務を所掌する行政機関及び観光庁では、住宅宿泊事業法の適正かつ円滑な運用及び住宅宿泊事業者の業務の適正な運営を確保するために必要な範囲で、情報を取得します。

取得した情報は、本利用目的の範囲内で適切に取り扱います。

2 取得する情報の範囲

住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出、同法第3条第4項の規定による変更の届出、同法第3条第6項の規定による廃業等の届出及び同法第14条の規定による日数等の報告のために提出された書面に記載された情報

3 利用目的

(1) 取得した情報は、以下の利用目的に従い、住宅宿泊事業法に基づく事務の処理等のために利用・提供します。

ア 住宅宿泊事業法に基づく事務の処理のため。

イ 住宅宿泊事業者に対する諸連絡のため。

ウ 住宅宿泊事業者及び周辺住民等の関係者からの問合せ等の対応のため。

エ 今後の施策立案の参考とするため。

オ 住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的の範囲内で、関係行政機関(消防署、警察等)が法令等に基づく所掌事務を処理するために必要な情報提供のため。

(2) 取得した情報は、健全な制度普及を図るため、民泊制度運営システムに登録し、観光庁に提供します。観光庁は、取得した情報を以下の利用目的に従い利用、提供します。

ア 住宅宿泊事業法第20条の規定により、外国人観光客の宿泊に関する利便の増進を図るため、外国人観光客に対する住宅宿泊事業の実施状況その他の住宅宿泊事業に関する情報をホームページ等において広く提供を行うため。

イ 事業者及び周辺住民等の関係者からの住宅宿泊事業に関する問合せ等に対応するため

ウ 今後の施策立案のため。

エ 住宅宿泊事業等の適正な運営を確保する目的の範囲内で、関係行政機関（厚生労働省、国税庁等）が法令等に基づく所掌事務を処理するために必要な情報提供のため。

4 利用範囲の制限

- (1) 取得した情報を前記3の利用目的以外には利用いたしません。
- (2) 法令に基づく場合、不正アクセス、脅迫等の違法行為があった場合及びその他の法令上、前記3の利用目的以外の目的のために自ら利用し、又は第三者に提供することが認められる特別な理由のある場合はこの限りではありません。

5 個人情報等の取扱いの委託

取得した個人情報等は、前記3の利用目的を達成する範囲で利用するとともに、必要な範囲で個人情報等を事務委託先に委託することがあります。この場合、委託先に対して、委託した個人情報等が適正に取り扱われるように管理・監督します。

6 安全確保の措置

取得した情報の漏洩、滅失又はき損の防止、その他取得した情報の適正な管理のために必要な措置を講じます。

⑨届出の受理

- ・管轄保健センターが届出を受理しましたら、民泊制度運営システムにより届出番号を通知します（電子メールが送信されます）。

⑩標識の作成・掲示

- ・ p.15「9 標識の掲示」に従って標識の作成・掲示を行ってください。
- ・ 標識は事業者自身にて作成していただくことを原則としています。なお、必要があれば届出番号等が記載された標識の電子データ（PDFファイル）を提供いたしますので、管轄保健センターにお申し出ください。
- ・ 事前にご予約のうえ窓口にお越しただければ、標識の印刷例（届出番号等を記載してA4普通紙にカラー印刷したもの）をお渡しします。

⑪事業開始

- ・ p. 8～p. 16 の「住宅宿泊事業の業務」を遵守してください。
- ・ 法第 17 条に基づき、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため、管轄保健センターが報告徴収や立入検査を行うことがあります。報告をせず、もしくは虚偽の報告をし、又は立入検査を拒み、妨げ、忌避等した場合は罰則の適用対象となりますので、適切な対応をお願い致します。
- ・ 変更や廃止を行う際は、事前に管轄保健センターにご相談ください。

管轄保健センター

住宅宿泊事業に関することは、保健センター環境薬務室が担当しています。

届出住宅の所在地	管轄保健センター・担当部署
千種区	千種保健センター環境薬務室（営業施設指導担当） 〔 千種区役所地下1階 千種区覚王山通8丁目37番地 〕 TEL：052-753-1921 FAX：052-751-3545
昭和区	
瑞穂区	
名東区	
中村区	中村保健センター環境薬務室（営業施設指導担当） 〔 中村保健センター4階 中村区名楽町4丁目7番地の18 〕 TEL：052-481-2285 FAX：052-481-2210
西区	
熱田区	
中川区	
中区	中保健センター環境薬務室（営業施設指導担当） 〔 中区役所4階 中区栄四丁目1番8号 〕 TEL：052-265-2266 FAX：052-265-2259
東区	
北区	
守山区	
南区	南保健センター環境薬務室（営業薬務担当） 〔 南保健センター2階 南区東又兵衛町5丁目1番地の1 〕 TEL：052-614-2885 FAX：052-614-2818
港区	
緑区	
天白区	

民泊のしおり 第2版

編集 名古屋市健康福祉局健康部環境薬務課

発行年月 平成30年4月

このしおりは、古紙パルプを含む再生紙を使用しています。