

住宅宿泊事業法の運用に関する要綱

第 1 趣旨

この要綱は、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「法」という。）、住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「厚・国省令」という。）、厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省令第117号。以下「厚省令」という。）、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令第65号。以下「国省令」という。）、非常用照明器具の設置方法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を定める件（平成29年国土交通省告示第1109号。以下「告示」という。）及び名古屋市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（平成30年名古屋市条例第3号）の解釈及び運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

第 2 解釈等

1 住宅

法第2条第1項に規定する「住宅」については、次のとおりとする。

- (1) 法第2条第1項第1号に規定する「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。
- (2) 法第2条第1項第1号に規定する「設備」について、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。
- (3) 厚・国省令第2条第1号に規定する「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。
- (4) 厚・国省令第2条第2号に規定する「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。

- (5) 厚・国省令第 2 条第 3 号に規定する「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 住宅宿泊事業

法第 2 条第 3 項に規定する「住宅宿泊事業」については、次のとおりとする。

- (1) 法第 2 条第 3 項に規定する「旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 3 条の 2 第 1 項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。
- (2) 法第 2 条第 3 項に規定する「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合的に見て、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。

第 3 届出

- 1 法第 3 条（第 7 項を除く。）に規定する届出は、民泊制度運営システム

を利用して行うことを原則とする。

2 すでに住宅宿泊事業の届出（法第 3条第 1項の届出をいう。）がされている住宅について、重複して住宅宿泊事業の届出をすることはできないものとする。ただし、既存の住宅宿泊事業者が届出住宅の使用権限を失っている等により事業を行うことができないことが明らかであることが確認できた場合であって、市長が当該住宅宿泊事業者に対して住宅宿泊事業の廃止に係る届出（法第 3条第 6項の届出をいう。）をするよう求め、30日以上を経過して当該住宅宿泊事業者から住宅宿泊事業の廃止に係る届出がなされないときは、この限りでない。

3 第 1項及び第 2項の規定のほか、住宅宿泊事業の届出事項及び住宅宿泊事業の届出の添付書類に関する事項は、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（平成29年12月26日付け生食発1226第 2号厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官・国土動第 113号国土交通省土地・建設産業局長・国住指第3351号・国住街第 166号国土交通省住宅局長・観産第 603号国土交通省観光庁次長通知別紙）によるものとする。

第 4 業務

1 宿泊者の衛生の確保

(1) 厚省令本則第 1号に規定する「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、廊下のほか、押入れ、床の間等は含まない。

(2) 前号の面積は、内寸面積で算定するものとする。

(3) 厚省令本則第 2号に規定する「定期的な清掃」は、次のとおりとする。

ア 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。

イ 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。

ウ 浴室は、常に清潔に保つこと。

エ 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。

(イ) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

オ 洗面設備は、常に清潔を保つこと。

カ 便所は、常に清潔を保つこと。

キ 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。

2 宿泊者の安全の確保

(1) 告示に規定する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。

(2) 前号の面積は、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。

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

(1) 法第 7条に規定する「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。

(2) 法第 7条に規定する「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。

(3) 国省令第 2条第 2号に規定する「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。

(4) 国省令第 2条第 3号に規定する「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

(1) 法第 8条第 1項の宿泊者名簿には、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。

(2) 厚・国省令第 7 条第 1 項に規定する「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」とは、次の措置をいう。

ア 宿泊者名簿を記載するに当たって、宿泊しようとする者に対し、対面又は対面と同等の方法として次の要件を満たす ICT（情報通信技術）を活用した方法により面接を行うこと。

(ア) 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。

(イ) 宿泊者の顔及び旅券の画像が届出住宅又は住宅宿泊事業者若しくは住宅宿泊管理業者の営業所等に備え付けたテレビ電話又はタブレット端末等から発信されていることが確認できること。

イ 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。

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

(1) 厚・国省令第 8 条第 1 項に規定する「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。

(2) 厚・国省令第 8 条第 2 項第 1 号に規定する「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。

(3) 厚・国省令第 8 条第 2 項第 2 号に規定する「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（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いう。

(4) 厚・国省令第 8 条第 2 項第 3 号に規定する「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。

- (5) 厚・国省令第 8 条第 2 項第 4 号に規定する「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。

6 苦情等への対応

法第10条に規定する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) 法第11条第 1 項に基づき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する場合（住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合において、当該住宅宿泊事業者が自ら当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行うときを含む。）の住宅宿泊管理業者の対応は、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。ただし、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合において、当該住宅宿泊事業者が自ら当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行うときは、この限りでない。

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

- (1) 厚・国省令第 9 条第 3 項に規定する「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。

- (2) 厚・国省令第 9 条第 3 項に規定する「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。
- (3) 厚・国省令第 9 条第 3 項に規定する「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。
- (4) 厚・国省令第 9 条第 4 項第 1 号に規定する「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 定期報告

- (1) 法第 14 条に規定する報告は、民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。
- (2) 厚・国省令第 12 条第 1 項第 1 号に規定する「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 条の規定に基づき算定された日数をいう。
- (3) 厚・国省令第 12 条第 1 項第 2 号に規定する「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。
- (4) 厚・国省令第 12 条第 1 項第 3 号に規定する「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。
- (5) 厚・国省令第 12 条第 1 項第 4 号に規定する「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。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成30年 6月15日（以下「施行日」という。）から施行する。
ただし、次項の規定は、平成30年 3月15日から施行する。

(準備行為)

- 2 この要綱の施行について必要な準備行為は、施行日前においても行うことができる。

附 則

この要綱は、平成30年 6月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年12月 3日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2年 1月27日から施行する。