

島根県住宅宿泊事業指導要領

平成 30 年 6 月 15 日 制定

平成 30 年 12 月 28 日 最終改訂

島根県健康福祉部薬事衛生課

要領本文の関係法令等の表記については、以下のとおりとする。

- 法 : 住宅宿泊事業法
(平成 29 年 6 月 16 日公布、平成 30 年 6 月 15 日施行)
- 施行令 : 住宅宿泊事業法施行令
(平成 29 年 10 月 27 日公布、平成 30 年 6 月 15 日施行)
- 国規則 : 国土交通省・厚生労働省住宅宿泊事業法施行規則
(平成 29 年 10 月 27 日公布、平成 30 年 6 月 15 日施行)
- 国交規則 : 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
(平成 29 年 10 月 27 日公布、平成 30 年 6 月 15 日施行)
- 厚労規則 : 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則
(平成 29 年 10 月 27 日公布、平成 30 年 6 月 15 日施行)
- 国告示 : 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 11 月 28 日告示〔国土交通省告示第 1109 号〕)
- 国要領 : 住宅宿泊事業法施行要領 (ガイドライン)
(平成 29 年 12 月 26 日通知)
- 県条例 : 島根県住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例
(平成 30 年 6 月 15 日公布・施行)
- 県規則 : 住宅宿泊事業法施行細則
(平成 30 年 6 月 15 日公布・施行)

島根県住宅宿泊事業指導要領

第1 目的

この要領は、法、施行令、国規則、国告示、国要領（ガイドライン）、県条例及び県規則に定めるものの他、住宅宿泊事業の届出にあたっての手続きや住宅宿泊事業者（事業実施予定者を含む。以下、「事業者」という。）及び住宅宿泊管理業者（以下、「管理業者」という。）に対する指導事項等を定めることにより、事業の適正な実施の確保を図ることを目的とする。

第2 事業の実施の制限

県条例及び県規則の規定については、次のとおり運用するものとする。

(1) 制限区域及び期間について

- ① 県条例第2条第1項で規定する「敷地の周囲100メートル以内の区域」とは、学校等の敷地から届出住宅の敷地までの直線距離で判断するものとする。
- ② 県条例第2条第1項で規定する1日の期間は、0時から24時までとする。

(2) 制限区域及び期間の制定、改廃

県条例第2条第1項の表3の項に該当する区域及び期間を制定もしくは改廃する場合は、次の事項に留意する。

- ① 市町村長からの意見の聴取に合わせ、地域住民、事業者等幅広く意見を聴くこととし、必要に応じて、有識者にも意見を求めることとする。
- ② 「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早急に防止することが特に必要である区域」とは、次のいずれにも該当するものとする。
 - ア 生活環境の悪化が住宅宿泊事業の実施に起因して発生又は拡大すると考えられるものであること。
 - イ 騒音や渋滞状況等の悪化、もしくは、地域の風習・伝統・景観・風情などが損なわれることに伴い、地域住民の生活環境の悪化につながるものであること。
- ③ 区域の指定にあたっては、疑義が生じないように、その範囲を明確に示すものとする。

(3) 生活環境の悪化を防止するために講ずる措置

県規則様式第2号の添付書類である「生活環境の悪化を防止するために講ずる措置の根拠資料」には、「事業実施までの経緯」、「周辺住民への事前説明の実施及び申出内容」、「住宅の管理方法」、「適切に事業実施を行うための方法」等を記載させ、あわせて事前説明実施記録を添付させるものとする。

(4) 制限の除外

- ① 県条例第2条第3項により、住宅宿泊事業の実施の制限を行う必要がないと認める場合の判断基準は、次の例を参考とする。
 - ア 旅館業を営んでいた者が旅館業を廃止し、同一敷地にて住宅宿泊事業を開始する場合で、旅館業を営んでいた際にも苦情等がなく、特に生活環境の悪化のおそれがないと認められる場合

- イ しまね田舎ツーリズム実践者が住宅宿泊事業を開始する場合で、民泊体験サービスを提供していた際にも苦情等がなく、特に生活環境の悪化のおそれがないと認められる場合
 - ウ 住宅宿泊事業の届出を行った後に県条例第2条第1項で規定する学校や施設が建設されたことで制限区域の対象となった場合で、それまで住宅宿泊事業を営んでいた際にも苦情等がなく、特に生活環境の悪化のおそれがないと認められる場合
 - エ その他、事業実施について周辺住民からの同意を得ており、法令、本要領の規定を遵守して住宅宿泊事業の適正な実施が行われると認められる場合
- ② 県が管轄する学校及び施設が対象となる場合、県は県条例第2条第4項による市町村長への意見の求めにあわせ、県の管轄部署へも住宅宿泊事業の実施の制限について意見照会を行うものとする。意見照会先について、県立の学校及び施設が対象となる場合は教育庁総務課、私立学校が対象となる場合は総務部総務課とする。

第3 事業者の責務

県は事業者もしくは管理業者に対し、次のとおり指導するものとする。

1 事前準備

(1) 周辺住民への事前説明

事業者は、住宅宿泊事業の届出の前までに、周辺住民に対して住宅宿泊事業を行う旨を説明し、不安を払拭するよう努めるとともに、周辺住民からの申し出には誠意を持って対応すること。

① 説明相手

ア 事業を営もうとする住宅の敷地に隣接若しくは近接（事業を営もうとする住宅の敷地からの距離が10メートル程度の範囲）する土地に存する家屋の居住者（店舗使用者を含む）及び自治会の代表者

イ 事業を営もうとする住宅が共同住宅である1棟の建物に存する場合は、すべての居室の居住者

これに加え、事業を営もうとする住宅が分譲マンションに存する場合は、当該マンションの管理組合又は管理者

ウ その他、要望があった場合の近接自治会の代表者等、法の趣旨を踏まえ、事業者が必要と認める者

② 説明事項

ア 事業者の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）、住宅の所在地（共同住宅の場合は部屋番号まで）、緊急連絡先、事業の開始時期、1日あたりの最大定員数

イ 管理業者に委託する場合は、上記に加えて、管理業者の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）、緊急連絡先、宿泊者に説明する事項（騒音対策、廃棄物の具体的な処理方法（廃棄場所、曜日、時間など）、防火対策、宿泊者用の駐車場所等、宿泊者が遵守すべきルール）

- ③ 説明方法
 - 説明会、各戸訪問、②を記載した書面の各戸配布のいずれかの方法とすること。
- ④ 記録の保存
 - 事前説明の実施状況及び、その際にあった近接住民等からの申し出及び対応状況を記録し保存すること（参考様式第1号）。
- (2) 保険の加入
 - 事業者は、火災保険や、宿泊者・近隣住民等に対する賠償責任保険等の適切な保険に加入することが望ましい。
- (3) 宿泊実績等の確認
 - 当該年度の宿泊実績は、過去の事業者とあわせて180日を超えてはならないため、住宅宿泊事業を新たに営もうとする者は、当該住宅における過去の届出の有無及び宿泊実績について、県に確認すること。
 - また、住宅宿泊事業は一つの住宅について、一つの事業者による届出のみ可能であり、別の者による届出が廃止されていない場合には、重複して届け出ることはできないことに留意すること。

2 事業の届出

- (1) 届出添付書類
 - ① 事業を行おうとする者は、国規則第4条第4項で定めるものの他、以下の書類を提出すること。
 - なお、事業を行おうとする者以外のものが届出を行う場合は、委任状を提出すること。
 - ア 住民票（届出者が個人の場合で、住基ネットによる届出者の実在が確認できない場合）
 - ※届出日前3ヶ月以内に発行されたものとする。
 - イ 届出住宅の周囲100m以内の位置図（様式任意）
 - ウ 消防法令適合通知書
 - ※届出日前3ヶ月以内に発行されたものとする。
 - エ 「民泊の安全措置の手引き」（国土交通省住宅局建築指導課策定）中のチェックリスト
 - オ 届出情報に係る「個人情報等の取り扱いについて」（資料1）の内容についての同意書（様式第2号）
 - カ 緊急連絡先届出書（様式第3号）
 - ※届出者が、国規則第11条第2号から第4号のいずれかに該当する場合に限る。
 - キ 近隣住民への事前説明の実施記録（参考様式第1号）
 - ※管理業者に委託する場合のみ
 - ② 国規則第4条第4項で定める届出住宅の図面には、避難経路の表示場所及び国交規則第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容（非常用照明器具の場所その他安全のための措置の内容等）を明示すること。

なお、避難経路の表示は全住宅が対象となるが、家主が不在とならない場合であり、かつ、宿泊室の床面積の合計が 50 m²以下の住宅にあっては、その他の安全措置は不要と取り扱われる。

(2) 届出方法

原則、民泊制度運用システムによることとするが、郵送や窓口への持参でも受け付けるものとする。

(3) 届出の時期

原則、住宅宿泊事業を開始する日の2週間前までとする。

(4) 届出先

島根県健康福祉部薬事衛生課（県内全域）

(5) 標識の掲示

- ① 事業者は、公衆が認識しやすいよう、戸建て住宅の場合は届出住宅の門扉・玄関等に、共同住宅等の場合は個別の住戸に標識を掲示すること。

なお、標識は、県が偽造防止措置を施した上、発行したものであること。

また、共同住宅等にあっては、個別の住戸に加えて共用エントランス・集合ポスト等その他の公衆が認識しやすい箇所へ簡易な標識を掲示すること。

分譲マンションの場合は、標識の掲示場所等の取扱いについて、予め管理組合と相談することが望ましい。

- ② 事業者は、標識の記載内容に変更を生じた場合もしくは紛失等した場合は、標識の再交付を申請すること。
- ③ 事業者は、住宅宿泊事業を廃止した場合は、廃業等届出書の提出にあわせて標識を返却すること。

3 事業の実施

(1) 衛生確保

① 定期的な清掃及び換気

ア 設備や備品等を清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を行うこと。

イ 寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替えること。

ウ 循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24 時間風呂など）や加湿器を備え付けている場合は、レジオネラ症を予防するため、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定期的に洗浄等を行うこと。

エ 飲料水は水道水（水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 1 項に規定する水道により供給される水をいう。）その他飲用に適する水を使用すること。特に井戸水等の水道水以外の水を飲用に供する場合は、定期的に水質検査を行うこと。

オ その他、「旅館業における衛生等管理要領」（平成 12 年厚生省）を参考に、適切な衛生措置を講じること。

② 衛生管理に関する知識の習得

事業者は衛生管理に関する知識の習得に努めること。

③ 保健所への通報等

宿泊者が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、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、速やかに最寄りの保健所に通報すること。

また、宿泊者の多数が嘔吐、下痢、高熱等の症状をきたす等、重篤な症状が見られる場合は、医療機関への受診を促すとともに、近隣の医療機関等を紹介すること。

(2) 安全確保

① 国交規則第1条第2号に規定する避難経路の表示にあたっては、市町村の火災予防条例を確認の上、規定された措置を実施すること。

② 災害時における宿泊者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行うこと。

③ 本要領第3-2-(1)-①-ウで定める消防法令適合通知書の取得に合わせ、防火管理体制等に関する規制の適用の有無や、市町村の火災予防条例に基づく防火対象物使用開始届出の必要性等について、管轄の消防本部に確認すること。

(3) 外国人観光客の利便性

① 法第7条で規定する「外国語」とは、宿泊予約の時点で宿泊者が提示したものをいう。

② 国規則第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。

③ 国交規則第2条第3号で規定する「通報連絡先」とは、消防署、警察署、医療機関、管理業者の連絡先をいい、緊急時に速やかに確認できるよう、書面（タブレット端末等含む）を居室の目につきやすい場所に備え付けること。

(4) 宿泊者の確認及び鍵の受け渡し

① 宿泊者それぞれの本人確認及び鍵の受け渡しは、原則、対面により行うこと。

② 対面によらない場合は、届出住宅に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等を活用するなど、宿泊者の顔及び旅券が鮮明に確認でき、当該画像が事業者の営業所等、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ものとし、鍵の受け渡しについても対面と同等の防犯対策を講じること。

(5) 宿泊者名簿

① 宿泊者名簿（参考様式第4号）は、宿泊契約（宿泊グループ）ごとに記載し、代表者だけでなく、宿泊者全員を記載すること。

② 常時宿泊者への連絡が行えるよう、代表者からは緊急連絡先を聴取すること。

③ 1週間以上の長期滞在者に対しては定期的に面会等を行い、名簿の記載事項に変更が生じていないか確認を行うこと。

④ 日本国内に住所を有しない外国人宿泊者に関しては、宿泊者名簿の国籍及び旅券番号欄への記載を徹底し、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。（旅券の写しの保存により、当該宿泊者に関する宿泊者名簿の氏名、国籍及び旅券番号の欄への記載を代替しても差し支えない。）

なお、写しの保存とは、撮影した画像の保存でも差し支えないこと。

- ⑤ 事業者の求めにも関わらず、当該宿泊者が旅券の呈示を拒否する場合は、当該措置が国の指導によるものであることを説明して呈示を求め、さらに拒否する場合には、当該宿泊者は旅券不携帯の可能性があるものとして、最寄りの警察署に連絡すること。
- ⑥ 警察官からその職務上宿泊者名簿の閲覧請求があった場合には、当該職務の目的に必要な範囲で協力すること。

なお、当該閲覧請求に応じた個人情報の提供は、個人情報の保護に関する法律第 23 条第 1 項第 4 号に基づく適正な措置であり、本人の同意を得る必要はないこと。

(6) 宿泊者への説明

鍵の受け渡し時に、次の事項について口頭で宿泊者に説明するとともに、説明事項を明記した書面（タブレット端末等含む）を居室の目につきやすい場所に備え付けること。

- ① 周辺地域の生活環境へ悪影響を与えるような騒音を発生させないこと。具体的には次のことが想定されること。
 - ア 大声での会話を控えること
 - イ 深夜に窓を閉めること
 - ウ バルコニー等屋外での宴会を開かないこと
 - エ 届出住宅内で楽器を使用しないこと
- ② 宿泊に伴い発生したごみ（廃棄物）は事業系ごみとして扱い、適切な分別及び廃棄を行うこと。
- ③ ガスコンロの元栓の開閉方法や消火器の使用法、喫煙についてのルール等の火災防止措置
- ④ 避難経路や避難場所等、災害があった際の安全確保策
- ⑤ 交通事情等に配慮するとともに、違法駐車を行わないこと。
- ⑥ その他公序良俗に反しないよう努めること。

(7) 周辺住民等からの苦情への対応

- ① 深夜早朝を問わず、また、宿泊者が滞在していない間でも、常時、苦情及び問い合わせに対応できる体制を取ること。
- ② 滞在中の宿泊者の行為に対する苦情を受け付けた場合は、速やかに当該宿泊者へ連絡の上、改善を図るよう注意を行い、注意に従わない場合は、宿泊契約解除等の措置を取ること。
- ③ 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。
- ④ 苦情を受け付けた場合は、苦情の申し立て者や対応状況等について書面（参考様式第 5 号）で記録の上、3 年間保存しておくこと。

(8) 一時的な不在に関する考え方

- ① 国規則第 9 条第 3 項で規定する「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」として一時的な不在を認める範囲は原則 1 時間以内とするが、事業者は、緊急連絡先を宿泊者に情報提供する等、不在の間でも宿泊者の安全の確保に努めることとする。

- ② 国規則第9条第3項で規定する「不在」とは、事業者が届出住宅を不在にすることをいい、事業者ではない他者が届出住宅に居たとしても、事業者自身が不在としている場合は「不在」として取り扱う。
- (9) 住宅宿泊管理業務の委託について
管理業務を委託する場合、管理業者が苦情を受けてから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。
- (10) その他
 - ① 善良の風俗が害されるような広告物、文書、図面その他の物件を住宅に掲示し、又は備え付けないこと。
 - ② 宿泊以外の用途に利用させないこと。
 - ③ 宿泊者名簿に記載した者以外を宿泊させないこと。

4 関係法令の遵守

- (1) 住宅宿泊事業を行うにあたり、必要に応じて、あらかじめ次の事項について関係機関と相談の上、所定の手続きを行うこと。
 - ① 消防法に関する事項
 - ② 水質汚濁防止法に関する事項
 - ③ 下水道法に関する事項
 - ④ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に関する事項
 - ⑤ 食品衛生法に関する事項
 - ⑥ 温泉法に関する事項
- (2) その他、各種法令や各自治体の条例等を遵守すること。

5 定期報告

法第14条による定期報告は、原則、民泊制度運用システムによることとするが、郵送、FAX、窓口への持参でも可能とし、その場合は様式第6号により行うこと。

〔提出先〕 690-8501

島根県松江市殿町1 島根県健康福祉部薬事衛生課

FAX 0852-22-6041

第4 県による監督

県は、事業の適正な運営を確保するため、必要があると認めるときは、事業者及び管理業者に対し、法の規定に基づき、報告の徴収、立入検査、業務改善命令もしくは業務停止命令等を行うものとする。

ただし、届出住宅において1年間に180日を超えて人を宿泊させた場合や、届出されていない住宅で人を宿泊させた場合は、本法違反でなく旅館業法違反として扱われることから、管轄の保健所（ただし、松江市内の住宅にあっては、松江市）と連携して対応するものとする。

- (1) 立入検査（法第17条、第45条第2項）

県は、必要があると認めるときは、事業者及び管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又は、届出住宅その他の施設の立入検査を行い、助言、指導をする。

(2) 業務改善命令（法第 15 条、第 41 条第 2 項）

県は、必要があると認めるときは、その必要の限度において、事業者及び管理業者に対し、業務の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずる。

(3) 業務停止命令及び業務廃止命令（法第 16 条、第 42 条第 2 項）

① 県は、事業者が業務改善命令に従わないときは、業務停止命令を行うことができる。また、業務停止命令に従わないときは、業務廃止命令を行うことができる。

② 県は、管理業者が業務改善命令に従わないときは、国土交通大臣に対し、登録の取消し、又は業務停止命令を行うよう要請することができる。

(4) 県は、(3)－①の命令を行った場合は、その処分を公表するものとする。

第 5 事業者の公表

県のホームページで下記の事項について公表することとする。

ただし、緊急連絡先の公表については、本要領第 3－2－(1)－①－オで示す「個人情報等の取り扱いについて」についての同意を得られたものに限ることとする。

(1) 共通

届出番号、届出年月日、届出住宅の所在地

(2) 事業者が、国規則第 11 条第 2 号に該当する場合

事業者の緊急連絡先

(3) 事業者が、国規則第 11 条第 3 号もしくは第 4 号に該当する場合

管理業者の名称・登録番号・緊急連絡先

第 6 関係機関との連携

(1) 県は法第 3 条第 7 項の規定に基づき、法第 3 条第 1 項、第 4 項又は第 6 項の規定による届出を受理した場合において、当該届出に係る住宅が松江市内に所在するときは、遅滞なく、その旨を松江市長に通知しなければならない。

(2) 県は、届出のあった事項について次の関係機関と情報共有を行う。

① 県警察本部警備部外事課（テロ対策担当課）

届出情報の提供

② 県警察本部刑事部組織犯罪対策課

事業者（役員含む）の暴力団排除条項該当性の照会

③ 消防本部

届出情報の提供（消防法令適合通知書が提出されない場合）

(3) 県は、届出情報について、健康福祉部薬事衛生課、商工労働部観光振興課、地域振興部しまね暮らし推進課、環境生活部環境政策課、各保健所で共有する。

(4) 県は、届出住宅における苦情等の連絡を受けた場合は、必要に応じ、警察、消防、その他関係部局及び市町村等と連携の上対応する。

第7 その他

県のホームページで本要領について公表することとする。

附 則

この要領は、平成30年6月15日から施行する。