

「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」概要の抜粋

平成29年12月 国ガイドラインページ数

1. 住宅宿泊事業関係

.. P14

◎マンションの管理規約に住宅宿泊事業についての定めが無い場合の届出添付書類

- ・国・厚規則第4条第3項第13号に規定する「規約で住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定め」については、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む。
- ・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る。（規約における禁止規定の規定例についてはマンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントを参照。）

「規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない」場合において、「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」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である。

→ガイドライン 様式C 誓約書参照

◎本人確認の方法や宿泊者名簿についての留意事項等

..P20

- ・宿泊者名簿の備付け（法第8条関係）

① 本人確認の方法等について

国・厚規則第7条第1項柱書に規定する「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」として、宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行う必要がある。

- ・上記の措置は、対面又は対面と同等の手段として以下のいずれも満たすICT（情報通信技術）を活用した方法等により行われる必要がある。
 - 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こと。
- なお、当該方法の例としては、届出住宅等に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等

による方法が考えられる。

② 宿泊者名簿等について

…P21

- ・ 宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載する必要があり、代表者のみの記載は認められない。また、宿泊契約(宿泊グループ)ごとに宿泊者が分かるように記載することとする。
- ・ 宿泊者名簿の推奨様式は別途定める。

○届出に関連して実施することが望ましい措置について

…P11

住宅宿泊事業を営む旨の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することが望ましい。

宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無について確認することを可能とするため、都道府県知事等は、その届出番号及び住所を公表することが望ましい。

なお、情報の公表にあたっては、都道府県等の個人情報保護条例等との整合や、プライバシーへの配慮等も踏まえて具体的な公表方法を検討することが望ましい。

○標識の掲示(法第 13 条関係)

…P25

① 標識の掲示に関する考え方について

・ 標識は、届出住宅の門扉、玄関(建物の正面の入り口)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)で、公衆が認識しやすい位置に掲示することが望ましい。

- ・ 共同住宅の場合にあつては、個別の住戸に加え、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(※)を掲示することが望ましい。

なお、分譲マンション(住宅がある建物が二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合)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。

- ・ 戸建て住宅の場合にあつても、届出住宅の門の扉(二世帯住宅等で玄関が複数ある場合や、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敷地内にある場合等)、玄関(門扉から玄関まで離れている場合等)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(※)を掲示することが望ましい。

○本人確認の際の警察への協力等について

・・P21

- 1 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。
- 2 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。なお、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。

- 3 営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等適切な対応を行うこと。

○風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律との関係等に関する考え方

・・P27

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。)に関しては、都道府県公安委員会は、店舗型性風俗特殊営業(風営法第2条第6項第1号、第3号又は第4号の営業に限る。以下同じ。)の停止又は廃止の命令(以下「風営法による処分」という。)が行われた場合に、旅館業等を営んでいると称して、引き続き、店舗型性風俗特殊営業が営まれる事態を防止し、風営法による処分の実効性を担保すべく、当該施設を用いて営む旅館業等についても営業の停止を命ずることができることとされている。
- ・ 今般、法附則第5条において風営法第 30 条第3項を改正し、届出住宅において店舗型性風俗特殊営業を営む者が風営法違反等をした場合であって、都道府県公安委員会が店舗型性風俗特殊営業を営む者に対し風営法による処分をするときにおいても、当該届出住宅を用いて営む住宅宿泊事業について営業の停止を命ずることができることとした。

- ・ 届出住宅において、時間貸しなどによって実質的にいわゆるラブホテルの用途として住宅宿泊事業が行われる場合には都道府県警察による風営法に基づく対応のほか、本法に基づく本人確認等が適切に行われないおそれが高いので、業務改善命令、業務停止命令等によって厳格に取締りを行うこととなる。

- ・都道府県知事等は、「その他国土交通省令・厚生労働省令で定める書類」のほか、届出住宅が消防法令に適合していることを担保し、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的から、消防法令適合通知書を届出時にあわせて提出することを求めるものとする。なお、「住宅宿泊事業の届出に伴う消防法令適合通知書の交付について」(平成 29 年 12 月 26 日付消防予第 389 号)を参考にするものとする。

- ・法第6条の安全措置について、その実施内容を把握するため、届出の際の添付書類である住宅の図面には、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「国規則」という。)第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容(2-2. (2)①安全措置についてに記載している非常用照明器具の位置、その他安全のための措置の内容等)について明示することとする。なお、これらの実施内容が記載されていない場合は、本事業の適正な運営の確保のため、必要に応じて実際の措置の実施内容について報告徴収を行うことも想定される。

◎法第 18 条に基づく制限条例についての基本的な考え方、留意事項等

<基本的な考え方>

…P28

本法は、全国的に一定のルールを作り、健全な民泊の普及を図るものであり、当該ルールの下で、住宅宿泊事業の実施を可能としている。本法の趣旨を踏まえると、住宅宿泊事業に対して、事業の実施そのものを制限するような過度な制限を課すべきではないが、生活環境の悪化を防止する観点から必要があるときは、本条に基づき、合理的と認められる限度において一定の条件の下で例外的に住宅宿泊事業の実施を制限することを認めている。

① 政令に定める基準の考え方について

- ・住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止する必要性は個々の区域によって異なるものであることから、住宅宿泊事業の実施の制限は各区域の実情に応じてきめ細やかに行う必要がある。その実施を極端に制限するという運用を抑制するため、制限が合理的に必要と認められる限度であることに加え、制限を行う区域及び期間について、一定の留保条件を課している。
- ・住宅宿泊事業法施行令(平成 29 年政令第 273 号)第1条第2号に規定する「土地利用の状況その他の事情」については、文教施設が立地していること、道路や公共交通の整備が十分に行われていないこと等が勘案事項になりうる。

- ・ 住宅宿泊事業法施行令第1条第3号に規定する「宿泊に対する需要の状況その他の事情」については、季節的な需要の極端な集中等が、勘案事項になりうる。
- ・ 区域の設定において、例えば、都道府県等の内の「住居専用地域」全域を対象とするなど、かなり広範な区域を制限の対象とすることを検討する場合には、住居専用地域を含めて全国的に健全な民泊サービスの普及を図ることとした本法の目的を十分踏まえるとともに、各地域毎に住宅宿泊事業に伴う騒音等が当該地域の生活環境にもたらす影響等についてきめ細やかに検討を行うなど、合理的に必要と認められる限度において、特に必要である範囲で区域が設定されているかどうかについて特に十分な検証を行い、本法の目的や法第 18 条の規定に反することがないようにする必要がある。

同様に、期間の設定において、月や曜日を特定して設定し、その結果、年間の大半が制限の対象となるような場合には、当該制限を行うことによって、当該区域の生活環境に悪影響がもたらされることが想定しがたい期間も含めて当該区域における営業が事実上できなくなるなど、合理的に必要と認められる限度を超えて過度な制限となっていないか等について特に十分な検証を行い、本法の目的や法第 18 条の規定に反することがないようにする必要がある。

② ゼロ日規制等に対する考え方について

本法は住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するというものであり、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない。

本法では登録された住宅宿泊管理業者への委託義務等により、家主不在型であっても、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保が図られていることから、家主居住型と家主不在型を区分して住宅宿泊事業の制限を行うことは適切ではない。ただし、例えば、家主不在型の民泊客の急激な増大に起因して生活環境が悪化するような特別な場合等合理的に認められる限度において、類型ごとに制限することまでを否定するものではない。

③ 条例の検討にあたっての留意事項について

・・P29

- ・ 法第 18 条に基づく条例の検討にあたっては、本条に関する国会での審議や、「生活環境の維持保全や地域の観光産業の育成・促進の必要性等それぞれの地域の実情や宿泊ニーズに応じた住宅宿泊事業の制度運用が可能となる」こと等の附帯決議等も踏まえ、地域の様々な声を聴取しながらその必要性を適切に判断する必要がある。

④ その他条例制定に係る事項について

- ・ 当該条例においては、少なくとも制限する区域及び期間については、具体的な区域及び期間を特定して明確に定めることが適当である。
- ・ 法第 18 条に基づき制定される条例の公布の前に、当該条例による住宅宿泊事業の制限地域において住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者（準備行為期間に届出をした者を含む。）に対する制限の適用については、経過措置等の特段の定めがない限り、施行日から対象事業者への制限は適用されることとなるが、生活環境の悪化を防止する緊急性や、事業者の既得の権利等を比較衡量した上で、各都道府県等において経過措置の必要性等を検討する必要がある。なお、条例の制定にあたっては、公布の前に十分な周知を図る等届出しようとする者が事業の実施について適切に判断できるような情報提供等の配慮を行うことが望ましい。

当該条例による制限に違反した場合について、本法の罰則は適用できないため、必要な罰則等は、条例において定める必要がある。

【区域及び期間の設定のイメージ】

以下に、条例制定に当たってのイメージを例示する。なお、これらの事例はあくまで例示であり、制限される区域の範囲、期間の妥当性、必要性等については、各都道府県等で個々具体的に検討の上、判断される必要がある。

- A 静穏な環境の維持及び防犯の観点から学校・保育所等の近隣地域において、住宅宿泊事業を実施することにより、学校・保育所等の運営に支障をきたすほどに、現状では保たれているその生活環境が悪化するおそれのある場合

区域：当該施設周辺の一定の地域

期間：月曜日から金曜日まで（学校の長期休暇中は除く。）

- B 静穏な環境を求める住民が多く滞在する別荘地において、住宅宿泊事業を実施することにより、現状では保たれているその生活環境が悪化するおそれのある場合

区域：別荘地内

期間：別荘地の繁忙期となる時期

- C 狭隘な山間部等にあり、道路事情も良好でない集落において、住宅宿泊事業を実施することにより、道路等の混雑や渋滞を悪化させ、日常生活を営むことに支障が生じ、生活環境を損なうおそれのある場合

区域：当該集落地域

期間：紅葉時期等例年道路渋滞等が発生する時期

※ 駐車場が無い、あるいは、公共交通が著しく不足している等の事情のある場合には、

都市部でも同様の考え方により地域・区間を定めることはあり得る。

※ 本例示はあくまで視点を提供しているにすぎず、これらの事例であれば必ず条例の制定が可能であるという趣旨ではなく、また、これらの事例に限って条例の制定が可能であるという趣旨でもない。

2. 住宅宿泊管理業関係

◎住宅宿泊管理業の登録要件等

○苦情等への対応 …P43

・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他、委託者に対しても報告することが適切である。

・ 苦情への対応については、必要に応じてすみやかに現地へ赴くこととし、**苦情があつてから現地に赴くまでの時間は、30 分以内を目安とする。**ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60 分以内を目安とする。

3. 住宅宿泊仲介業関係

◎無届出物件等の違法サービスのあっせんの禁止に係る考え方等 …P51

法令に違反するサービスの提供を受けることのあっせん等について（法第 58 条第2号関係）

- （i）明らかに虚偽と認められる届出番号を示している施設のあっせん又は便宜供与
- （ii）旅館業の無許可営業者による宿泊サービスを受けることのあっせん又は便宜供与
- （iii）売春防止法に違反するサービスの提供を受ける行為のあっせん又は便宜供与

あっせん等の広告の禁止について（法第 58 条第3号関係）

- ・ 本法に基づく届出、旅館業法に基づく許可又は特区民泊の認定等を受けていない物件について仲介サイトに掲載する行為があてはまる。また、当該行為が、故意又は重過失の場合に対象となる。
- ・ 適法な物件であるかの確認の方法は、以下の方法によるほか、これと同等以上に確実な方法で行う必要がある。
- ・ また、届出番号等の確認にあたっては、自社が運営する民泊仲介サイト上で、住宅宿泊事業者等から届出番号等を入力させ、入力の確認できないものについては、非表示とするなどの電子的処理による方法も認めることとする。

- (i) 本法に基づく届出をしている物件の場合
- (ii) 旅館業法に基づく許可物件の場合
- (iii) イベント民泊の場合
- (iv) 国家戦略特区制度に基づく認定物件の場合

※ 旅行業法(昭和 27 年法律第 239 号)第3条において、宿泊サービスの仲介の実施に当たっては、原則旅行業法に基づく旅行業の登録を受けなければならないこととされているため、(ii)～(iv)の物件について宿泊サービスの仲介を実施するに当たっては、原則旅行業の登録を受けなければならない。

住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告にて記載の報告等により、違法な物件が民泊仲介サイトに掲載されていることを観光庁において確認した場合には、観光庁より当該民泊仲介サイトを運営する住宅宿泊仲介業者に対し、当該物件に関する情報を当該サイト上から削除すること等を要請することがあり得る。

その場合において、当該住宅宿泊仲介業者は、観光庁からの求めに応じ、すみやかに、自社が運営する民泊仲介サイトから当該物件に関する情報を削除すること等の必要な措置を講じる必要がある。

○住宅宿泊仲介事業者から官公庁への報告

・・・P54

・毎年 4 月、10 月の 15 日までに、それぞれの月の前 6 か月分を観光庁に報告することとする。