

滋賀県住宅宿泊事業に関するガイドライン

滋賀県内において住宅宿泊事業を行う場合には、住宅宿泊事業法令および同法施行要領（国ガイドライン）による他、本ガイドラインによるものとする。

住宅宿泊事業を行う上での基本的な考え方

- ①「宿泊者の安全安心」と「周辺住民の安全安心」を最優先に考え、住宅宿泊事業法令、同法施行要領（国ガイドライン）および本ガイドライン（県ガイドライン）を順守するほか、自主的に必要な措置を講じること。
- ②周辺住民の十分な理解のもとに住宅宿泊事業を適切に行うことができるよう、周辺住民との信頼関係の構築に努めること。
- ③本県の観光振興を担うものとして、創意工夫した特色ある宿泊サービスの提供に努めるほか、県内観光情報の収集、利用者への提供等に努めること。

I 届出前

1. 事業開始前の周辺住民への周知

事業開始後のトラブル等防止のため、事業を営もうとする住宅の周辺住民等に対して事前に書面による通知、対面での説明等により周知を行うこと。その際寄せられた意見や要望等については、誠意をもって対応すること。特に家主不在型の届出住宅にあっては、家主居住型と同様に事業の適正な運営の確保を図ったうえで、その内容を適切に説明し、周辺住民の不安解消を図ること。

- ・ 周辺住民等の範囲：
 - ①住宅宿泊事業による影響が直接およびと考えられる範囲の住民（概ね事業を実施しようとする住宅の敷地周囲 20m程度。共同住宅の場合は、事業を実施しようとする住宅と同一階の全居室および上下の階の同一位置の居室。）
 - ②その他事前に周知することが適当と考えられる者（自治会、共同住宅の管理人・管理組合等）
- ・ 事前周知すべき内容：
 - ①事業者の名称
 - ②（管理業務を委託する場合）当該住宅宿泊管理業者の名称
 - ③苦情等への対応方針（対応方法、駆けつけ所要時間等）
 - ④苦情等の連絡先電話番号
 - ⑤1泊あたり最大宿泊人数
 - ⑥廃棄物の処理方法
 - ⑦火災等緊急事態発生時の対応方法
 - ⑧ごみ処理、騒音防止、火災防止等のために講じる措置

2. 事業を営もうとする住宅に関する確認事項

【1】共通

- (1) 設備要件（台所、浴室、便所、洗面設備）をすべて備えていることを確認すること。
- (2) 居住要件について、以下のいずれかに該当することを確認すること。
 - ①現に人の生活の本拠として使用されている家屋
 - ②入居者の募集が行われている家屋
 - ③随時その所有者、賃借人または転借人の居住の用に供されている家屋

【2】分譲マンション

当該建物の管理規約に事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨を確認すること。

※管理規約に事業を営むことについての定めがない場合、届出時点で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すること。

【3】賃貸物件

賃貸人が、住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾していること。

（事業を営もうとする者が転借人である場合は、賃貸人および転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾していること。）

3. 事業を営もうとする住宅の安全確保措置

- (1) 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、事業開始までに必要な措置を講じること。
- (2) 届出時においては、添付書類である住宅の図面に安全措置の実施内容（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）を明示するとともに、「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」を添付すること。
 - ※民泊の安全措置の手引き（国土交通省住宅局建築指導課）を参照 のうえ、不明な点については県観光振興局に相談すること。

4. 住宅宿泊管理業者への委託

人を宿泊させる間、不在となる場合（一時的な不在を除く）や居室の数が5を超える等、法第11条の規定により住宅宿泊管理業務を委託する必要がある場合は、住宅宿泊管理業者と管理業務委託契約を締結すること。（なお、現に人の生活の本拠として使用されている家屋であっても、人を宿泊させる間、不在となる（一時的な不在を除く）場合は住宅宿泊管理業者への管理業務委託が必要となるので留意すること。）

5. 関係機関等との相談・手続

- (1) 住宅宿泊事業を行うに当たっては、あらかじめ必ず以下の事項について関係機関に相談の上、必要な手続を行うこと。
 - ①消防法令の適合に関する事項
 - ・・・各消防本部（局）、各消防署

- ・敷布、布団カバーおよび枕カバー等、直接人に接触するものは、宿泊者ごとに交換し、洗たくすること。
- ・布団、枕、毛布等は、常に清潔に保ち、適当な方法で湿気を除くこと。
- ②浴室 ・浴槽水、給水湯栓、シャワー設備から供給される湯水は清浄に保つこと。
- ③洗面 ・飲用に適する湯または水を十分に供給すること。
- ④その他 ・施設およびその周囲は、常に清潔に保つこと。
- ・衛生害虫、ねずみの発生および侵入を防止し、必要に応じて駆除すること。

2. 宿泊者の安全の確保

非常用照明器具の設置、防火区画等の安全措置、避難経路の表示等を行うこと。（I-3参照）

3. その他施設に関する事項

- (1) 善良の風俗が害されるような文書、図画その他の物件を営業の施設に掲示し、または備え付けないこと。
- (2) 善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。

4. 外国人観光旅客である宿泊者の快適性および利便性の確保

- (1) 外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法の案内、移動のための交通手段に関する情報提供、災害が発生した場合における通報連絡先の案内等の措置を講じること。
- (2) (1) については、必要な事項が記載された書面の居室への備付けのほか、タブレット端末への表示等により宿泊者が必要に応じて閲覧できる方法によること。
- (3) 災害時等の通報連絡先（消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者）については、緊急時に速やかに確認できるよう、居室等のわかりやすい場所に常時明示するなどの措置を講じること。
- (4) 外国語による観光パンフレットの設置等、県内の観光情報の提供に努めること。

5. 宿泊者名簿の備付け

- (1) 次のいずれかの場所に宿泊者名簿を備えること。
 - ①届出住宅
 - ②住宅宿泊事業者(または住宅宿泊管理業者)の営業所または事務所
- (2) 宿泊者名簿には、宿泊者の氏名、住所、職業、宿泊日を記載すること。また、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人である場合は、その国籍および旅券番号を記載するとともに、旅券の写しを徴すること。
- (3) 宿泊者名簿は、宿泊者全員について本人確認を行い、宿泊者全員について記載すること。
- (4) 本人確認は原則として対面により行うものとし、対面によることができない場合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、ICTの活用により、対面による場合と

同等の本人確認を行うこと。

- (5) 宿泊者名簿および旅券の写しについては、3年間保存すること。
- (6) 長期滞在者には、定期的な清掃の際に、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するようなことがないよう、不審な者が滞在していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について確認すること。特に宿泊契約が7日以上の場合は、定期的な面会等により確認すること。
- (7) 宿泊者以外の者が多数あるいは頻繁に出入りするなど、届出住宅の使用目的に不審な点がある（宿泊以外の用途に使用されている）と考えられる場合は、状況を確認のうえ、退室を求める等必要な措置を講じること。

6. 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) 宿泊者に対し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止のため、騒音防止、ごみ処理、火災防止等のために配慮すべき事項を説明すること。
- (2) (1) については、必要な事項が記載された書面の居室への備付けのほか、タブレット端末への表示等により宿泊者が必要に応じて確認できる方法によること。
- (3) (1) については、可能な限り宿泊開始時に説明するとともに、(2) については居室等のわかりやすい場所に掲示するなどにより宿泊者に注意喚起を図ること。
- (4) 居室内に電話を備え付けること等により、(1) の説明を確実にを行うほか、状況に応じて随時注意喚起できるようにすること。
- (5) 説明が必要な事項として想定されるものは次のとおりであるが、届出住宅およびその周辺地域の生活環境、立地条件、周辺住民からの要望等に応じ、適切な内容を説明すること（学校等周辺や住居専用地域等、特に静穏、良好な環境が求められる区域においては十分留意すること。）。

なお、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語により説明すること。

①騒音の防止

- ・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
- ・楽器を使用しないこと
- ・深夜の室内外の騒音（テレビ、シャワー等）について留意すること
- ・移動時の騒音等にも注意すること 等

②ごみ処理

- ・住宅宿泊事業者(または住宅宿泊管理業者)が指定した方法(分別方法、場所)によりごみを捨てること

※なお、住宅宿泊事業に起因して発生したごみの取扱いについては、事業活動に伴って生じた廃棄物として、住宅宿泊事業者(または住宅宿泊管理業者)が責任をもって処理す

る必要があることから、当該市町における廃棄物の分別方法等について必ずあらかじめ市町の廃棄物担当部局と相談すること。

- ・移動中のポイ捨て、ごみ集積所へのごみ捨てについても禁止であること

③火災の防止

- ・ガスコンロの使用のための元栓の開閉方法およびその際の注意事項
- ・ストーブ等の火気使用器具の使用法および注意事項
- ・初期消火のための消火器の使用法および位置
- ・喫煙についての注意事項
- ・避難経路および方法
- ・通報措置

- ・屋外での火気使用（バーベキュー、たき火、花火等）のルール

※各市町の火災予防条例等に従う他、住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）の立会いがない限り屋外での火気使用は認めないこととすることが望ましい。

- ・移動中のたばこのポイ捨て禁止

④共同住宅の場合の留意事項

- ・共用部分の使用法
- ・その他共同住宅ごとに決定されたルールの順守

⑤その他

- ・災害時の避難場所

7. 苦情等への対応

- (1) 苦情等には、住宅宿泊事業者（または住宅宿泊管理業者）が責任を持って対応すること。
- (2) 深夜早朝を問わず、常時、応対または電話により対応すること。
- (3) 宿泊者が滞在していない間も、苦情、問合せについては対応すること。
- (4) 誠実に対応することが必要であり、例えば、回答を一時的に保留する場合であっても、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。
- (5) 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、必要な対応を講じること。
- (6) 苦情および問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察、消防、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。
- (7) 家主居住型の場合について、届出住宅を一時的に不在にする際にも、宿泊者の安全を確保するとともに苦情等に対応できるよう対策を講じること。
- (8) 家主不在型の場合について、住宅宿泊管理業者はただちに電話等により必要な指示を行うほか、必要に応じて速やか（原則として30分以内）に現地に赴くこと。

8. 住宅宿泊管理業務の委託

- (1) 事前に住宅宿泊管理業務の対象範囲を明確にしたうえで契約を締結し、誠実にその業務を行わせること。
- (2) 国ガイドラインおよび本ガイドラインを参照し、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理者との間で必要な取決めをしておくこと。

9. 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託

宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約締結の代理または媒介を委託するときは、住宅宿泊仲介業者または旅行業者に委託をし、事業の届出番号を通知すること。

10. 標識の掲示

- (1) 法令で定める標識については、県で発行するものを公衆が認識しやすい位置に掲示するものとする。
- (2) 共同住宅にあっては、法令で定められた標識に加え、県が定めた簡易な標識を集合ポスト等に掲示すること。
- (3) 戸建て住宅の場合にあっては、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、県が定めた簡易な標識を掲示すること。

11. 県知事への定期報告

届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月および12月の15日までに、それぞれの月の前2月における省令で定める事項について報告すること。

12. 研修会の受講

住宅宿泊事業者は、事業に関する知識の習得のため、県などが開催する住宅宿泊事業に関する研修会の受講に努めること。

V 住宅宿泊事業者および住宅宿泊管理者に対する指導・監督

1. 届出直後の法令等適合状況の調査

県は、事業の適正な実施状況の確認等のため、届出後ただちに当該届出住宅に関する法令等適合状況に関する報告を徴し、あるいは届出住宅等の現地調査を行うものとする。その際、併せて関係法令の適合状況についても確認するものとする。

2. 定期的な法令等適合状況の調査

県は、事業の適正な実施状況の確認等のため、定期的に住宅要件その他の法令等適合状況に

関する報告を徴し、あるいは届出住宅等の現地調査を行うものとする。

3. 苦情等発生時の調査

県は、苦情等発生時において、住宅宿泊事業者(または住宅宿泊管理業者)に、苦情等発生状況、対応等を確認するとともに、再発防止のための対策について報告を徴し、あるいは法令等適合状況について届出住宅等の現地調査を行うものとする。

4. 業務改善命令

県は、住宅宿泊事業者(または住宅宿泊管理業者)が法令等違反の是正を行わない等、適正な運営を確保するために必要があると認めるときは、業務改善命令を行う。

5. 業務停止命令

県は、住宅宿泊事業者が業務改善命令に従わない場合等は、業務停止命令等を行う。

6. 処分の公表

県は、4および5の場合、処分の公表を行う。

VI 関係機関との連携

1. 消防機関

- (1) 県は、事前に相談を受けた事業者に対し、消防法令への適合、所要の手続について消防機関に確認するよう助言する。
- (2) 県は、事前に相談を受けた事業者の情報および届出のあった事業について、事業者の承諾を得たうえで、消防機関に情報提供を行う。
- (3) 県は、報告徴収、現地調査等の結果、消防法令違反のおそれがあると認めた場合は、消防機関と連携して対応する。

2. 保健所

- (1) 旅館業法を所管する保健所(県保健所、大津市保健所)と届出住宅についての情報を共有する。
- (2) 県は、住宅宿泊事業法と併せて旅館業法違反のおそれがあると認めた場合は、保健所と合同で現地調査等を行う。

3. 警察機関

- (1) 県は、警察機関に対し、届出のあった事業について情報提供を行う。
- (2) 警察機関は、届出住宅に関する苦情等に対応した場合は、必要に応じて県に情報提供を行う。

4. 市町

- (1) 県は、市町に対し、届出のあった事業について情報提供を行う。また、報告徴収、現地調査等の結果、必要があると認めた場合は、必要に応じて市町の担当部局と連携して対応する。
- (2) 市町は、届出住宅に関する苦情等を受け付けた場合は、県に情報提供を行う。
- (3) 市町は、苦情の頻発等により生活環境の悪化のおそれが高いと認められる場合は、県に対し、住宅宿泊事業者(または住宅宿泊管理業者)に対する報告徴収または現地調査を要請することができるものとする。

5. その他

- (1) 県は、事前に相談を受けた事業者に対し、関係法令（都市計画法、食品衛生法等）への適合、所要手続についてあらかじめ各所管機関に確認するよう助言する。
- (2) 県は、事前に相談を受けた事業者の情報および届出のあった事業について、事業者の承諾を得たうえで、各所管機関に情報提供を行う。
- (3) 県は、報告徴収、現地調査等の結果、関係法令違反のおそれがあると認めた場合は、各所管機関と連携して対応する。