

住宅宿泊事業者の手引き

令和元年12月

福岡県





目次

はじめに	2
1 住宅の要件	3
2 住宅宿泊事業者の要件	5
3 住宅宿泊事業を営むに当たり、事業者には義務付けられていること	6
(1) 標識の掲示	6
(2) 宿泊者の衛生の確保	7
(3) 宿泊者の安全の確保（非常用照明器具等の設置）	8
(4) 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	9
(5) 宿泊者名簿の備付け等	9
(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	11
(7) 苦情等への対応	12
(8) 住宅宿泊管理業者への委託	12
(9) 住宅宿泊仲介業者への委託	13
(10) 宿泊日数等の定期報告	14
(11) 変更の届出	14
(12) 廃業等の届出	15
4 住宅の提供日数について	16
5 手続きの流れ	17
6 届出に必要な書類	18
7 届出書の記載例	20
8 宿泊者の安全の確保について	27
9 その他留意事項	36
10 問合せ先等	36
11 国のガイドライン	別添

令和元年 12 月 4 日 第 2 版





はじめに

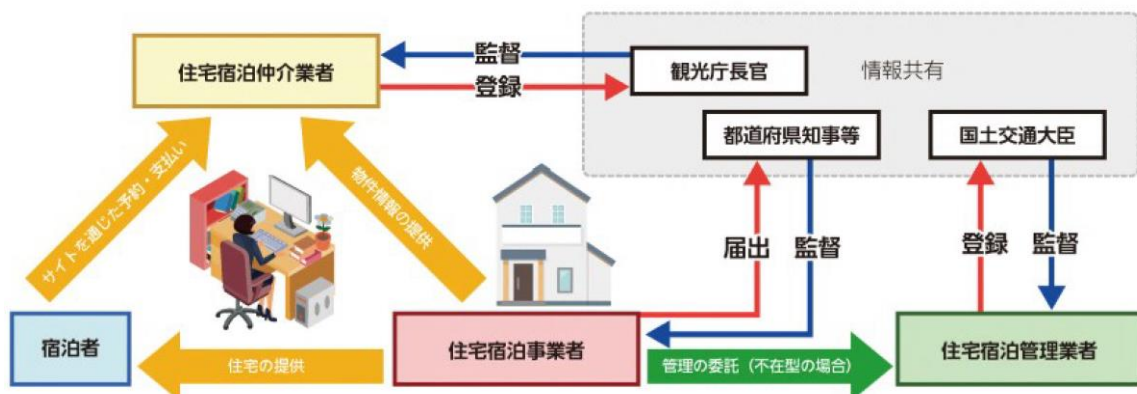
住宅を宿泊施設として活用するいわゆる民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、平成30年6月に住宅宿泊事業法が施行されました。

これにより、都道府県知事等に対し届出を行った者は、年180日以内であれば、住宅において有料で人を宿泊させることが可能となりました。

また、本法では、健全な民泊サービスの普及を図ることを目的として、新たに「住宅宿泊事業者」、「住宅宿泊管理業者」及び「住宅宿泊仲介業者」の3つの事業者が定められ、各々責務が課せられました。

本手引きは、住宅宿泊事業関係法令及び国のガイドライン等（以下「関係法令等」という。）を抜粋し、住宅宿泊事業の対象となる住宅の要件、住宅宿泊事業を営もうとする者の届出方法、住宅宿泊事業者が事業を行うに当たって義務付けられていることについて、解説するものです。

より詳細な内容については、関係法令等を御確認いただく必要がありますが（※関係法令等の入手方法についてはP36を参照ください）、本手引きが届出の際の一助となれば幸いです。





《用語の略称》

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）…「法」

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 2 号）…「国・厚規則」

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）…「国ガイドライン」

民泊制度ポータルサイト…「ポータルサイト」

1 住宅の要件(法第2条関係)

法における「住宅」は、①設備要件及び②居住要件のいずれも満たす家屋である必要があります。

① 設備要件《国ガイドライン P7》

台所、浴室、便所、洗面設備が設けられていること。

- ・「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い。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一の「住宅」として届け出することは差し支えない。例えば、浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて一つの「住宅」として届け出ることが該当する。
- ・これらの設備は、届出住宅に設けられている必要があり、届出の対象に含まれていない近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできないこととする。
- ・これらの設備は必ずしも独立しているものである必要はなく、例えば、いわゆる 3 点ユニットバスのように、一つの設備が複数の機能（浴室、便所、洗面設備）を有している場合であっても、それぞれの設備があるとみなすこととする。
- ・これらの設備は、一般的に求められる機能を有していれば足りる。例えば浴室については、浴槽がない場合においてもシャワーがあれば足り、便所については和式・洋式等の別は問わない。

② 居住要件《国ガイドライン P7～8》

以下のいずれかを満たす家屋であること。

ア 現に人の生活の本拠として使用されている家屋

現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋である。「生活が継続して営まれている」とは、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しない。

イ 入居者の募集が行われている家屋

・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である。なお、入居対象者を限定した募集がされている家屋もこれに該当する（例：社員寮として入居希望社員募集が行

われている家屋等)。

- ・「入居者の募集」について、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場合は、「入居者の募集が行われている家屋」には該当しない。

ウ 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

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、その所有者等により随時居住の用に供されている家屋である。また、当該家屋は、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、少なくとも年1回以上は使用しているものの、生活の本拠としては使用していない家屋である。なお、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは、これに該当しない。

(随時居住の用に供されている家屋の具体例)

- ・別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- ・休日のみ生活しているセカンドハウス
- ・転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住の用に供するために所有している空き家
- ・相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している空き家
- ・生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

(届出単位の考え方)《国ガイドライン P11~16》

- ・「台所、浴室、便所、洗面設備」が設けられている単位を最小単位とする。
- ・「住宅」とは、1棟の建物である必要はなく、建物の一部分のみを住宅宿泊事業の用に供する場合には、当該部分が法第2条第1項に規定する「住宅」の要件を満たしている限りにおいて、当該部分を「住宅」として届け出ることができる。例えば、1棟の建物内で店舗と住宅といったように複数の用途が併存する建物においては、店舗部分を除いた住宅部分のみ「住宅」として使用することが可能とされているのであれば、その部分のみを「住宅」として届け出ることができる。このため、届出の際に添付する住宅の図面についても、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、宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分のそれぞれの床面積(P26参照)、が明示されていれば、住宅宿泊事業の用に供する部分のみを対象とすることで足りる。
- ・住宅宿泊事業は一の「住宅」について、一の事業者による届出のみ可能であり、既に届出がされている「住宅」について、重複して届け出ることにはできない。
- ・重複して届け出ることにはできないが、届出住宅の共同所有者、届出住宅の住民票に記載されている者、賃貸人と賃借人が、事業を共同で実施している場合等、連名者間の関係性が明確であれば連名で届出することも可能。



(その他)《国ガイドライン P8、P12》

- ・一般的に、社宅、寮、保養所と称される家屋についても、その使用実態に応じて「住宅」の定義に該当するかを判断する。
- ・法において、住宅宿泊事業に係る住宅については、人の居住の用に供されていると認められるものとしており、住宅宿泊事業として人を宿泊させている期間以外の期間において他の事業の用に供されているものは、こうした法律の趣旨と整合しないため、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「国・厚規則」という。）第2条柱書において本法における住宅の対象から除外している。なお、このような住宅の定義を踏まえ、法第21条において、届出住宅については、建築基準法（昭和25年法律第201号）上も「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」としている。
- ・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。
- ・住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入することが望ましい。
- ・高齢者や子供、障がい者等の宿泊者のため、届出住宅のバリアフリー対応がなされることが望ましい。

2 住宅宿泊事業者の要件(法第4条関係)

以下のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊事業を行うことはできません。

(欠格事項)

- ① 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- ② 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 本法第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年を経過しない者を含む。）
- 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。）が①から⑤まで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、①から⑤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



3 住宅宿泊事業を営むに当たり、事業者に義務付けられていること

(1) 標識の掲示（法第13条関係）《国ガイドライン P27～28》

届出を県が受理した場合、県から「届出番号」の通知があります。併せて、民泊制度運営システムで登録されたEメールアドレス又は届出時に確認したEメールアドレス宛に標識の様式データを別途送付します。

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、標識の様式に必要な事項を記入のうえ、標識を公衆の見やすい場所に掲示してください。また、以下の県のホームページからも様式をダウンロードできます。

(<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/juutakusyukuhakujigyohou.html>)

A 家主居住型の場合

B 家主不在型かつ居室が5以下で、一定の条件を満たす場合

C 家主不在型の場合(Bを除く)

住宅宿泊事業（民泊） Private Lodging Business



【届出済】
CERTIFIED

届出番号 Number	第 号
届出年月日 Date of Notification	年 月 日

福岡県知事



住宅宿泊事業（民泊） Private Lodging Business



【届出済】
CERTIFIED

届出番号 Number	第 号
届出年月日 Date of Notification	年 月 日
住宅宿泊事業者の 緊急連絡先 Contact number of the Registered Private Lodging Operator	

福岡県知事



住宅宿泊事業（民泊） Private Lodging Business



【届出済】
CERTIFIED

届出番号 Number	第 号
届出年月日 Date of Notification	年 月 日
住宅宿泊管理業者の名称 Name of Certified Private Lodging Administrator	
住宅宿泊管理業者の登録番号 Number of Certified Private Lodging Administrator	第 号
住宅宿泊管理業者の緊急連絡先 Contact number of the Certified Private Lodging Administrator	

福岡県知事



※ 上記の家主居住型等の区分については、P12の(8)を参照ください。

(QRコード)



POINT

- ・家主不在型の住宅の場合、事業者等の緊急連絡先の記入が必要です。
- ・標識の右下のQRコードは、「届出住宅一覧」を掲載している県のホームページ(<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/juutakusyukuhakujigyohou.html>)にリンクしており、「届出住宅」であるか確認できるようになっています。



- ・ 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。
- ・ 標識の掲示に当たっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので作成又は加工を施すことが望ましい。
- ・ 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。
※ 簡素な標識とは、例えば、標識の一部を、集合ポスト等の掲示が可能なスペースに合わせて掲示するといった方法が考えられる。

（2） 宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）《国ガイドライン P19～20》

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、各居室の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃及び換気を行う必要があります。

① 必要な措置について

- ・ 感染症等衛生上のリスクは、不特定多数の宿泊者が一カ所に集中することにより高まるものであることから、居室の宿泊者1人当たりの床面積を、3.3㎡以上確保することとする。
- ・ 居室の床面積は、宿泊者が占有する部分の面積を指す（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れ、床の間は含まない。）。なお、内寸面積で算定することとする。
- ・ 届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこととする。
- ・ 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とともに洗濯したものと取り替えることとする。
- ・ 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ときは、保健所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・廃棄する等の必要な措置を講じることとする。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、保健所に通報することとする。衛生管理のための講習会を受講する等最低限の衛生管理



に関する知識の習得に努めることとする。

- ・届出住宅に循環式浴槽（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など、取扱説明書に従って維持管理することとする。（「レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針」（平成15年厚生労働省告示第264号）等を参考）。
- ② その他留意すべき事項について
 - ・住宅宿泊事業の規模や実態に応じて、「旅館業における衛生等管理要領」（平成12年生衛発1811号厚生省生活衛生局長通知）を参考に、適切な衛生措置が講じられることが望ましい。

(3) 宿泊者の安全の確保（非常用照明器具等の設置）（法第 6 条関係）《国ガイドラインP20～22》

届出住宅については、非常用照明器具の設置、避難経路の表示、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講じる必要があります。

具体的には、国土交通省告示第1109号（平成29年11月28日）で示されています。

（非常用照明器具の設置、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概要は、表 1 のとおり）

（表1）届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置の適用要否

安全措置の内容 (告示の条項)	届出住宅の建て方と規模等			
	一戸建ての住宅、長屋		共同住宅、寄宿舎	
	家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外	家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具 (第一)	×	宿泊室、宿泊室からの避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)は原則必要※2	×	宿泊室、宿泊室からの避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)は原則必要※2
防火の区画等 (第二第一号)	×	※複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ	×	※複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ
その他の安全措置 (第二第二号イ～ホ)	○※3		×	

○：適用あり(原則措置が必要) ×：適用なし(特段の措置不要)

※1 届出住宅に住宅宿泊事業者が居住しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならない場合を指す。(不在については、2-2.(7)③一時的な不在に関する考え方についてを参照。)

※2 次のいずれかに該当する場合は不要

- ・外気に開放された通路
- ・宿泊室、避難経路以外の室
- ・以下のa)～c)のいずれかに該当する居室
 - a) 下記全てを満たす居室
 - ・避難経路又は避難階の直上、直下階の居室であること
 - ・採光に有効な開口部の面積の合計が居室の床面積の1/20以上であること
 - ・避難階では、居室の各部分から屋外の出口に至る歩行距離が30m以下、避難階の直上、直下階では居室の各部分から屋外への出口等に至る歩行距離が20m以下であること
 - b) 床面積が30㎡以下の居室で、地上への出口を有するもの
 - c) 床面積が30㎡以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの
 - ・非常用の照明装置が設けられたもの
 - ・採光上有効に直接外気に開放されたもの

※3 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要となる。

→ 避難経路の表示も含め、詳細については、P27～35「8 宿泊者の安全の確保について」をご確認ください。



(4) 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条関係）

《国ガイドラインP22》

外国人観光旅客である宿泊者に対し、「届出住宅の設備の使用方法に関する案内」、「移動のための交通手段に関する情報」、「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」等の措置を講じる必要があります。

- ・ 措置の実施にあたっては、必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、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ことが望ましい。

特に、災害時等の通報連絡先においては、緊急時にすみやかに確認することが可能なものを備え付けておくものとする。

- ・ 法第7条の「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である。なお、当該時点において、外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、外国語で案内等を行う必要はない。
- ・ 「移動のための交通手段に関する情報」とは、最寄りの駅等の便利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。

(5) 宿泊者名簿の備付け等（法第8条関係）《国ガイドラインP22～23》

住宅宿泊事業者は、届出住宅又は住宅宿泊事業者の営業所（事務所）に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業、宿泊日のほか、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、その国籍及び旅行番号を記載する必要があります。

この名簿は、作成の日から3年間保存しなければなりません。

① 本人確認の方法等について

- ・ 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。

- ・ 本人確認の際の警察への協力等については、「住宅宿泊事業法の施行に伴う宿泊者名簿への記載等の徹底に関する依頼について」（平成29年警察庁丁備企発第246号・警察庁丁国テ発第489号）を受け、下記1から4の内容について、「住宅宿泊事業法に基づく宿泊者名簿への記載等の徹底について」（平成29年薬生衛発1222第1号生活衛生課長通知・平成29年観産第602号観光産業課長通知）により各都道府県等の住宅宿泊事業

主管部局長に対し、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者へ周知、指導の徹底を要請し、また、「住宅宿泊事業法に基づく宿泊者名簿への記載等の徹底について」（平成29年国土動第112号不動産課長通知）により地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長に対し、住宅宿泊管理業者へ周知、指導の徹底を要請しているところであり、住宅宿泊事業者等はこれに従って本人確認を行う必要がある。

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。

4 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、捜査関係事項照会書の交付の有無に関わらず、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、捜査関係事項照会書の交付を受けない場合であっても、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）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ものと解される。

② 宿泊者名簿等について

- ・ 宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載する必要があるが、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。

③ その他留意事項について

- ・ 国・厚規則第7条第2項第2号に規定する「住宅宿泊事業者の営業所又は事務所」とは、住宅宿泊事業者の住宅宿泊管理業務の拠点等である。
- ・ 長期滞在者には、定期的な清掃等の際に、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が望ましい。特に宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会等により上記の確認を行う必要がある。
- ・ 住宅宿泊事業は旅館業と異なり宿泊拒否の制限を課しておらず、宿泊の条件として、合理的な範囲で宿泊者に対し一定の要件を課しても本法に反しない。ただし、宿泊拒否の理由が差別的なものである場合や偏見に基づくものである場合は社会通念上、不適切となることもあるため留意することが必要である。

(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（法第9条関係）

《国ガイドライン P23～25》

騒音の防止、ごみの処理、火災の防止、その他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について、書面の備付けその他の適切な方法により宿泊者に説明しなければなりません。

① 必要な事項の説明方法について

- ・ 「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を居室に備え付けることによるほか、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ためのものである。このため、必ずしも対面による説明が求められるものではない。
- ・ また、書面等の備付けにあたっては、宿泊者の目につきやすい場所に掲示する等により、宿泊者の注意喚起を図る上で効果的な方法で行う必要がある。
- ・ 当該説明が確実になされるよう、居室内に電話を備え付けること等により、事前説明に応じない宿泊者に対し注意喚起できるようにする必要がある。

② 騒音の防止のために配慮すべき事項について

- ・ 国・厚規則第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が想定されるが、住宅宿泊事業者は、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明することが必要である。

③ ごみの処理に関し配慮すべき事項について

- ・ 住宅宿泊事業に起因して発生したごみの取扱いは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に従い、当該ごみ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が責任をもって処理しなければならない。
- ・ 国・厚規則第8条第2項第2号に定める「ごみの処理に関し配慮すべき事項」とは、宿泊者のごみによる届出住宅の周辺地域における生活環境への悪影響を防止するため、住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、宿泊者が届出住宅内で排出したごみについて、当該市町村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説明する必要がある。

④ 火災の防止のために配慮すべき事項について

- ・ 国・厚規則第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法、避難経路、通報措置等が想定されるが、住宅宿泊事業者は、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明する必要がある。

⑤ 外国語を用いた説明について

- ・ 外国語の扱いについては、（4）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についての整理のとおりとする。

⑥ その他配慮すべき事項について

- ・ 国・厚規則第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、性風俗サービスを届出住宅内で利用しないことなど、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のことである。なお、苦情が多発しているにもかかわらず法第9条の説明において何ら対応を講じない場合には業務改善命令等の対象となる。

(7) 苦情等への対応（法第10条関係）《国ガイドライン P25》

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する必要があります。

- ・ 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応する必要がある。
- ・ 宿泊者が滞在していない間も、苦情及び問合せについては対応する必要がある。
- ・ 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が必要である。
- ・ 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とする。また、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が退室を求める場合には、宿泊契約の解除の権限を予め委託者から得ておくことが望ましい。
- ・ 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が必要である。
- ・ 住宅宿泊管理業者に管理を委託する場合、管理業者は、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。

(8) 住宅宿泊管理業者への委託（法第11条関係）

《国・厚規則第9条、国ガイドライン P25～27》

住宅宿泊事業を営む者は、以下の①、②いずれかに該当するときは、その管理を「住宅宿泊管理業者」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場合は除きます。なお、宿泊者が全員外出しており、届出住宅にいない場合は、住宅宿泊事業者がその間不在となっても、国・厚規則第9条第3項に規定する「不在」とはなりません。

- ① 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（※1）となる時（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の距離その他の事情を勘案し、住宅管理業務を住宅管理業者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずる恐れがないと認められる場合として省令で定めるとき（※2）を除く。）。



- (※1) ・ 日常生活を営む上で通常行われる行為（生活必需品の購入等を想定したものであり、業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しない）に要する時間の範囲の不在は除く。
- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」とは、届出住宅が所在する地域の事情等を勘案する必要があるため、一概に定めることは適当ではないが、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、2 時間程度までの範囲とする。
 - ・ なお、住宅宿泊事業者は届出住宅を一時的に不在にする場合においても、宿泊者の安全の確保に努めることとする。
 - ・ 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たとしても、住宅宿泊事業者自身が不在としている場合は「不在」として取り扱われることとなる。

(※2) 以下のいずれにも該当するとき

- ・ 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できないことが明らかであるときを除く。）。
- ・ 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。



住宅提供者が住宅内に居住しながら当該住宅の一部を利用させる「家主居住型（ホームステイ型）」と、長期の出張・休暇による住宅提供者の不在期間中等に住宅を利用させる「家主不在型」に区別し、「家主居住型」では居室が 5 を超える場合は、住宅宿泊管理者に委託する必要があります。「家主不在型」では、住宅宿泊管理者に委託する必要がありますが、居室が 5 以下で、かつ、一定条件を満たす場合は必ずしも委託する必要はありません。

(9) 住宅宿泊仲介業者への委託（法第 12 条関係）《国・厚規則第 10 条》

住宅宿泊業者は、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の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。その際、届出番号を通知しなければなりません。



住宅宿泊仲介業者は、届出住宅であることを確認しなければ、仲介サイトに掲載できないこととなっています。（法第 58 条関係）

(10) 宿泊日数等の定期報告（法第 14 条関係）《国・厚規則第 12 条、国ガイドライン P28》

届出住宅ごとに、以下の事項について、偶数月の 15 日までに前 2 か月分を県へ報告す





る必要があります。(民泊制度運営システムを利用して行うことが原則)

- ①届出住宅に人を宿泊させた日数
- ②宿泊者数… 届出住宅に宿泊した実際の人数を足し合わせた数
- ③延べ宿泊者数… 各日の全宿泊者数を足し合わせた数。

(例：宿泊者1人が3泊した場合、3人となる。)

- ④国籍別の宿泊者数の内訳… 宿泊者数の国籍別の内訳

報告対象期間（報告月の前2月）	報告期限（偶数月の15日まで）
4月1日～ 5月31日	6月15日
6月1日～ 7月31日	8月15日
8月1日～ 9月30日	10月15日
10月1日～11月30日	12月15日
12月1日～ 1月31日	2月15日
2月1日～ 3月31日	4月15日

(11) 変更の届出（法第3条関係）《国・厚規則第5条》

・以下の事項に変更があった場合、届出事項変更届出書（第二号様式）により県に届け出る必要があります。

変更事項（具体的に）	届出の期日
・商号、名称又は氏名及び住所	変更があった日から30日以内に届出
・届出者が法人の場合、役員の氏名（役員の就退任等が該当）	
・法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）	
・営業所又は事務所を設けている場合は、その名称及び所在地	
・届出者（法人の場合は役員）の生年月日及び性別	
・法定代理人（法人の場合は役員）の生年月日及び性別	
・届出者が法人の場合、法人番号	
・届出者が住宅宿泊管理業者である場合、登録年月日及び登録番号	
・居住要件の別	
・住宅の不動産番号	
・家屋の別	
・住宅の規模	
・人を宿泊させる間、不在とならない旨の該当有無	
・届出者が賃借人である場合、賃貸人からの承諾の旨	
・届出者が転借人である場合、賃貸人及び転貸人からの承諾の旨	
・二以上の区分所有者が存する建物である旨の該当有無	あらかじめ届出
・住宅宿泊管理業者に委託する場合、その相手方である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、その他登録年月日及び登録番号並びに管理受託契約の内容	

(12) 廃業等の届出（法第3条関係）《国・厚規則第6条》

・以下の事項に該当することとなったとき、右に該当する者は、その日から30日以内に、廃業等届出書（第三号様式）を県に届け出る必要があります。



届出の理由	届出者
住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき	その相続人相続人 (※この場合はその事実を知った日から30日以内の届出が必要)
住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき	その法人を代表する役員であった者
住宅宿泊事業者である法人が破産手続き開始の決定により解散したとき	その破産管財人
住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続き開始の決定以外の理由により解散したとき	その清算人
住宅宿泊事業を廃止したとき	住宅宿泊事業者であった個人又は住宅宿泊事業者であった法人を代表する役員

- ・ 事業開始後に届出の要件を満たさなくなった場合、住宅宿泊事業を事実上営むことができなくなるため、住宅宿泊事業の廃止の届出（廃業等届出書（第三号様式）の提出）をする必要があります。



4 住宅の提供日数について(法第2条関係)《国・厚規則第3条、国ガイドラインP8～9》

住宅宿泊事業については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数が1年間で180日を超えないものであるとされています。1年間の提供日数は、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間において人を宿泊させた日数とされています。

- ・「人を宿泊させた日数」とは、住宅宿泊事業者ごとではなく、届出住宅ごとに算定するものであり、住宅宿泊事業者の変更等があったとしても、国・厚規則第3条に規定する期間内において人を宿泊させた日数は通算する。このため、住宅宿泊事業を新たに営もうとする者は、当該期間における当該住宅の宿泊実績について、届出先の県に確認する等の対応を自ら講じることにより、意図せずに法令に違反することのないよう努めるものとする。
- ・日数の算定については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数について算定するのであり、宿泊者を募集した日数ではなく、実際に人を宿泊させた日数で算定する。
- ・人を宿泊させた日数については、上記のとおり、届出住宅ごとに算定することから複数の宿泊グループが同一日に宿泊していたとしても、同一の届出住宅における宿泊であれば、複数日ではなく、1日と算定する。
- ・宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた実績があるのであれば、短期間であるかどうか、日付を超えているかどうかは問わず、1日と算定される。
- ・住宅宿泊事業者として届出をした者が、1年間に180日を超えて人を宿泊させ、旅館業法の許可も取得していない場合は、超過した宿泊分については旅館業法第3条第1項に違反することとなる。
- ・また、法第2条第1項に規定する住宅の定義に該当しなくなった施設において、人を宿泊させた場合にも、旅館業法第3条第1項に違反することとなる。



5 手続きの流れ

- ① 届出 …………… 「民泊制度運営システム」を利用して、県に届出を行うことになっています。同システムのログインは、「民泊制度ポータルサイト」(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>) から行う必要があります。
- ↓
- ② 届出番号の受理 ……… 届出内容に不備がなければ、県から届出番号の通知があります。
- ↓
- ③ 標識の掲示 …………… 県からの届出番号通知と併せて標識の様式データがメールアドレスに別途送付されるので、必要事項を記入し、公衆の見やすい場所に掲示する必要があります。また、以下の県のホームページからも様式をダウンロードできます。
(<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/juutakusyukuhakujigyohou.html>)
- ↓
- ④ 事業の実施 …………… 届出番号が通知される前に事業を開始した場合は、法第13条に規定する標識に届出番号を記載できないことから、同条に違反しているものとして罰則等の対象となります。



6 届出に必要な書類(法第3条関係)《国・厚規則第4条、国ガイドラインP15～19》

○…必要 △…該当する場合必要

区分		必要な書類	確認欄
法人	個人		
○	○	① 住宅宿泊事業届出書(第1号様式)	
○		② 届出法人の 定款又は寄付行為	
○		③ 届出法人の 登記事項証明書	
	△	④ 住民票 (※住基ネットで本人確認できない場合、必要)	
○	○	⑤ 届出者(法人にあっては役員)及び法定代理人の 身分証明書(身元証明書)	
○	○	⑥ 届出住宅の 登記事項証明書	
△	△	⑦ 届出住宅が「入居者の募集が行われている家屋」の場合、 入居者募集をしていることを証する書類	
△	△	届出住宅が「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」の場合、 随時その所有者等の居住の用に供されていることを証する書類	
○	○	⑨ 図面 (以下a～eの記載が必要) a 台所、浴室、便所及び洗面設備の位置 b 住宅の間取り及び出入口 c 各階の別 d 居室、宿泊室、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 e 安全措置の内容(非常用照明器具の設置位置等)	
△	△	届出者が賃借人である場合、 賃貸人が住宅宿泊事業に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書面	
△	△	届出者が転借人である場合、 賃貸人及び転借人が住宅宿泊事業に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書面	
△	△	分譲マンションなど、複数の所有者が存する建物の場合、専有部分の用途に関する 規約 の写し	
△	△	規約に住宅宿泊事業を営むことについて定めがない場合、 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たことを証する書類(誓約書(様式C)、法成立以降の総会、理事会の議事録など)	
△	△	管理業務を委託する場合、 住宅宿泊管理業者から交付された書面 の写し	
○ (様式A)	○ (様式B)	⑮ 届出者が 欠格事由に該当しないことを誓約する書面	
○	○	⑯ 消防法令適合通知書 の写し	

【各必要書類の留意事項】

- ①…日本語で作成する必要があるが、名称、住所等の固有名詞については、外国語で記載することができる。
- ⑤…届出者及び法定代理人が、破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しないことを証する書面。
※外国籍の者においては、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類。当該書類が存在しない場合は、破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類。
- ⑥…登記情報提供サービスで取得した照会番号でも可
- ⑦…募集の広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写しなど。
- ⑧…届出住宅周辺における商店で日用品を購入した際のレシート、届出住宅と自宅間の往復の領収書(公共交通機関)の写し、届出住宅の公共料金の領収書の写しなど。
- ⑨-e…民泊の安全措置の手引き参照



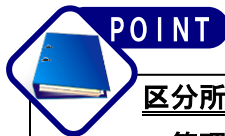
⑥の補足 住宅の登記事項証明書（登記情報提供サービスに基づく照会番号の入力でも可）

登記情報提供サービスに基づく「照会番号」とは、行政機関等へのオンライン申請・届出時に登記事項証明書の代わりに添付する番号で、申請・届出を受領した行政機関等はこの番号に基づき登記情報の確認を行うこととなる。この番号の有効期間は請求の翌日から100日間となっており、この期間を過ぎると行政機関等は登記情報の確認ができなくなる。

⑫の補足 区分所有のマンションの場合

- ・マンション管理規約に、住宅宿泊事業ができる旨の規定がある場合
→ 管理規約の写し
- ・マンション管理規約に、住宅宿泊事業を禁止する旨の規定は無いものの、住宅宿泊事業ができる旨が明確に読み取れない場合
→ 管理規約の写し及び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たことを証する書類

「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たことを証する書類」とは、届出者が管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会や理事会で決議されていない旨を確認した誓約書（別添がイドライン様式C）、又は本法成立以降の総会及び理事会の議事録その他の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たことを証明する書類をいう。



区分所有のマンションの場合、

- ・ **管理規約に住宅宿泊事業を禁止する旨（※）の規定がある場合、また、管理組合の総会や理事会において当該事業を禁止する旨の決議がなされている場合は、住宅宿泊事業を行うことはできません。**

（※）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。また、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。

- ・ **事業開始後に、住宅宿泊事業を禁止する旨の規約が定められた場合、届出者（住宅宿泊事業者）は、当該事業を事実上営むことができなくなるため、住宅宿泊事業の廃止を届け出る必要があります。**

補足（その他）

- ・ 住民基本台帳ネットワークで居住を確認できない場合、住民票の提出が必要となる。
- ・ 届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものに限る。英語の場合は、日本語による翻訳文を添付する必要がある。特別の事情で届出書に添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付することにより、提出することができる。
- ・ 官公署（日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関を含む。）が証明する書類は、届出日前3月以内に発行されたものとし、官公署から発行された書類を提出することとする（原本をアップロードすることとする。）。



7 届出書の記載例

第一号様式（第四条関係）

(A4)

住宅宿泊事業届出書

(第一面)

住宅宿泊事業法第3条第1項の規定により、住宅宿泊事業の届出をします。
この届出書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

令和〇年〇月〇日

福岡県知事 殿

届出者 商号又は名称 株式会社福岡太郎
氏 名 代表取締役 福岡 太郎 印
(法人である場合においては、代表者の氏名)
電話番号 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
ファクシミリ番号 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

受付番号

受付年月日

*	*
---	---

※印の欄には記入しないこと。

* 届出番号	第	号
* 届出年月日	年	月 日

◎ 商号、名称又は氏名、住所及び連絡先

法人番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3		
フリガナ	カ	フ	シ	キ	カ	イ	シ	ヤ	フ	ク	オ	カ	タ	ロ	ウ
商号、名称 又は氏名	株 式 会 社 福 岡 太 郎														
郵便番号	8	1	2	-	8	5	7	7							
住 所	福 岡 県 福 岡 市 博 多 区 東 公 園 7 - 7														
電話番号	0	1	9	2	-	6	5	1	-	1	1				

法人・個人の別

1. 法人
 2. 個人

上段から左詰めで記入し、濁点・半濁点は1文字として扱うこと。
住所等の丁目、番、号は—（ダッシュ）で区切ること。

確認欄

◎ 代表者又は個人に関する事項

フリガナ	フ ク オ カ タ ロ ウ													
氏 名	福 岡 太 郎													
生 年 月 日	S	-	6	0	年	0	1	月	0	1	日			
性 別	<input checked="" type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性										

確認欄

姓と名の間は1文字空けること。
生年月日は元号のコード（明治→M、大正→T、昭和→S、平成→H）
を記入し、空位は0を記入すること。



(第三面)

受付番号

*									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

第三面は、届出者が「法人」の場合のみ、第一面で記入した代表者以外の全ての役員を記入すること。（株式会社においては、取締役、執行役、会計参与及び監査役。詳細については別添の国ガイドラインP12を参照してください。）

◎ 役員に関する事項(法人である場合)

フリガナ	フクオカ	シロウ																		
氏名	福岡	二郎																		
生年月日	S	-	6	1	年	1	2	月	1	1	日									
性別		<input checked="" type="checkbox"/>	男性			<input type="checkbox"/>	女性													

確認欄

フリガナ	フクオカ	サフ	ロウ																	
氏名	福岡	三郎																		
生年月日	S	-	5	5	年	0	4	月	0	4	日									
性別		<input checked="" type="checkbox"/>	男性			<input type="checkbox"/>	女性													

確認欄

フリガナ	フクオカ	シロウ																		
氏名	福岡	四郎																		
生年月日	H	-	0	1	年	0	3	月	0	3	日									
性別		<input checked="" type="checkbox"/>	男性			<input type="checkbox"/>	女性													

確認欄

フリガナ	フクオカ	ゴ	ロウ																	
氏名	福岡	五郎																		
生年月日	S	-	4	2	年	0	8	月	0	9	日									
性別		<input checked="" type="checkbox"/>	男性			<input type="checkbox"/>	女性													

確認欄

フリガナ	フクオカ	ハナコ																		
氏名	福岡	花子																		
生年月日	S	-	3	5	年	1	0	月	2	4	日									
性別		<input type="checkbox"/>	男性			<input checked="" type="checkbox"/>	女性													

確認欄

フリガナ																				
氏名																				
生年月日		-			年			月			日									
性別		<input type="checkbox"/>	男性			<input type="checkbox"/>	女性													

確認欄



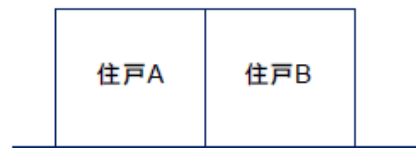
「住宅の建て方」について
《国ガイドラインP13》

国・厚規則第4条第3項第8号に規定する「一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別」については、以下を参考に、届出住宅の実態に応じて記載することとする。

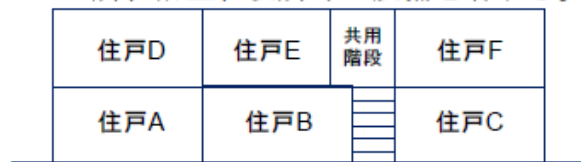
A. 一戸建ての住宅：いわゆる一戸建ての住宅。屋内で行き来できる2世帯住宅も含む。



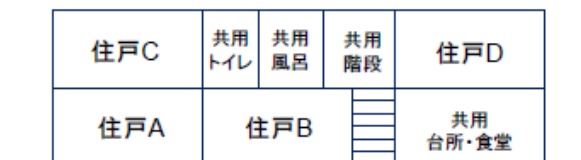
B. 長屋：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（共用廊下や共用階段）を有しないもの（住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する。）



C. 共同住宅：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（共用廊下や共用階段）を有するもの（住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する。）



D. 寄宿舍：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、複数住戸で台所、浴室、便所等の設備を共用するもの

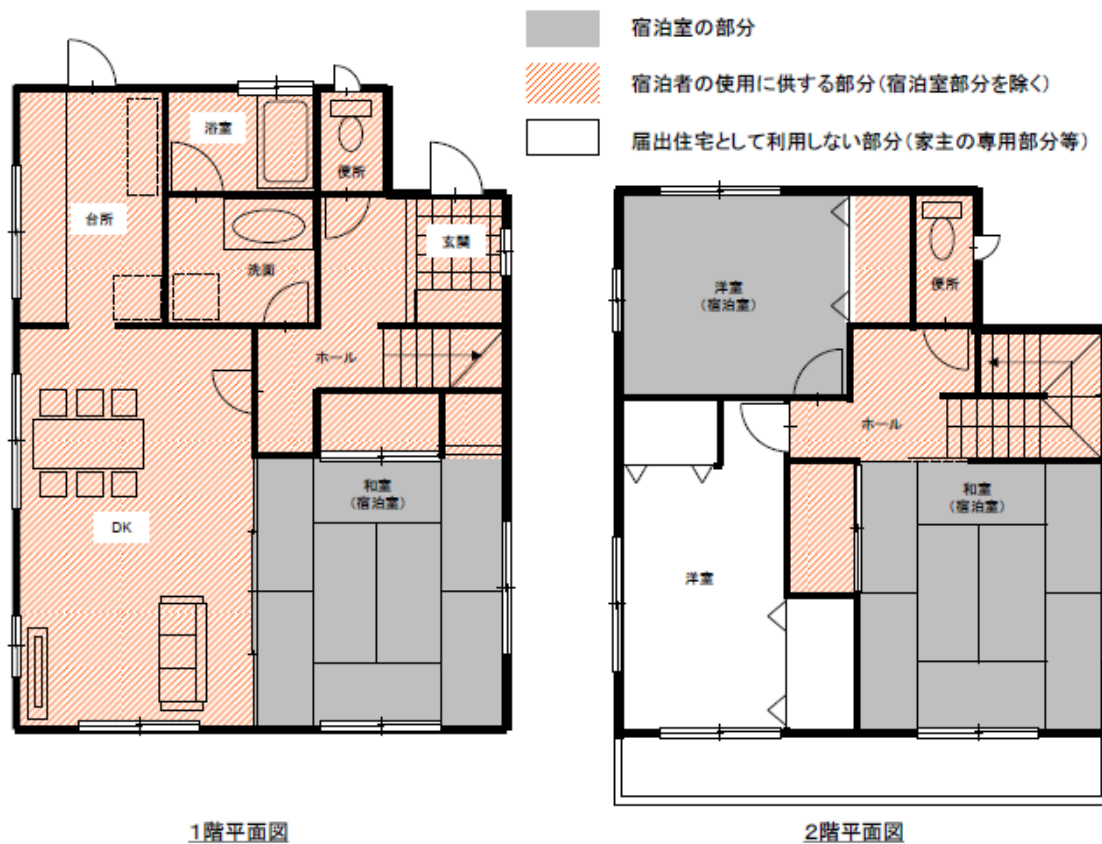




「住宅の規模」について
《国ガイドラインP14》

- 「居室の床面積」とは、
宿泊者が占有する部分の面積を指す（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れ、床の間は含まない。）。なお、内寸面積で算定することとする。
- 「宿泊室」と「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）」の面積について
- ・「宿泊室の面積」とは、
宿泊者が就寝するために使用する室の面積を表す（宿泊室内にある押入れや床の間は含まない）。なお、面積の算定方法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とする。
 - ・「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）」の面積」とは、
宿泊者の占有か住宅宿泊事業者との共有かを問わず、宿泊者が使用する部分の面積であり、宿泊室の面積を除いた面積を表す（台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れや床の間、廊下を含む。）。なお、面積の算定方法は「宿泊室の面積」の場合と同様とする。

届出住宅の床面積の考え方の事例





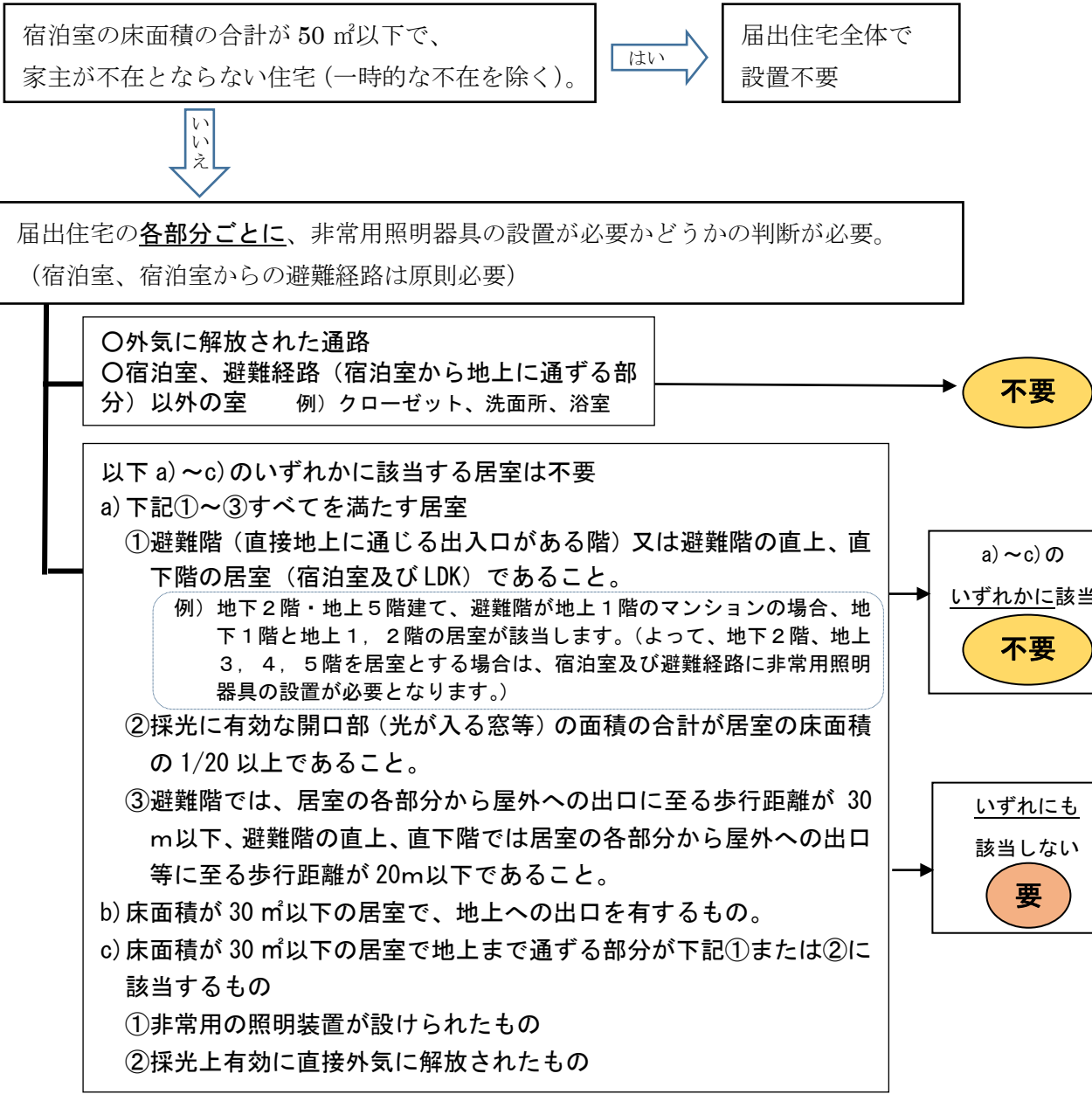
8 宿泊者の安全の確保について（法第6条関係）《国・厚規則第1条、国ガイドライン P20》

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、（1）非常用照明器具の設置、（2）避難経路の表示、（3）火災等の災害が発生した場合の宿泊者の安全確保の措置（防火区画又は自動火災報知設備等の設置、届出住宅の規模に関する措置）を講じなければなりません。（1）及び（3）については、国土交通省告示第1109号（平成29年11月28日）で示されています。

（1）非常用照明器具の設置について（告示第一）《民泊の安全措置の手引き P4~5》

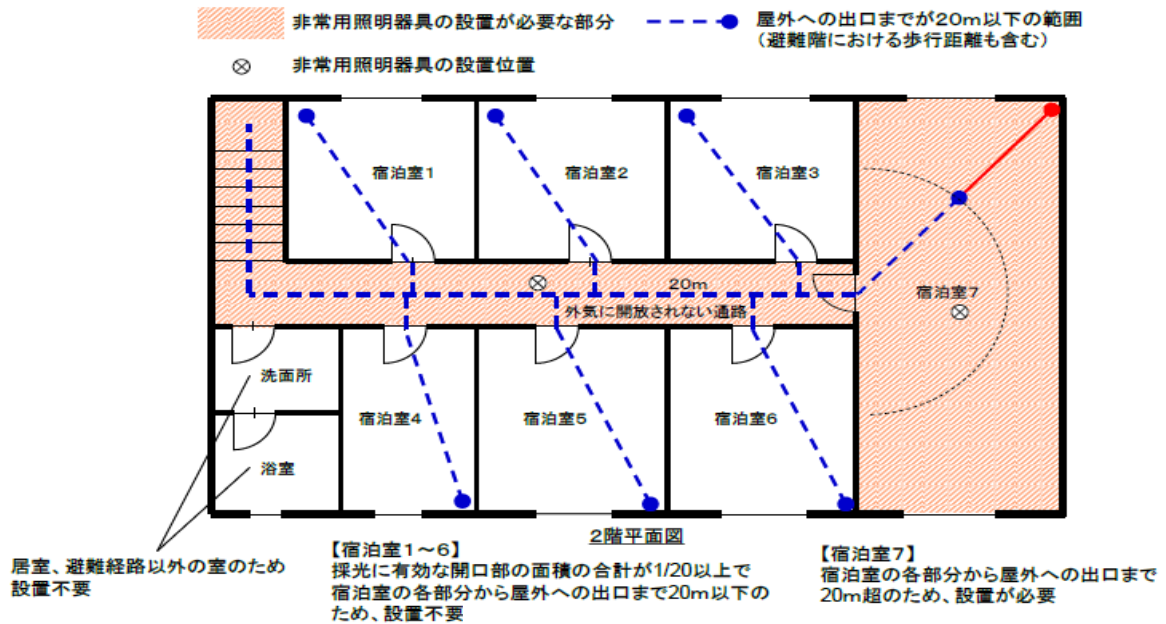
届出住宅によっては、宿泊室及び避難経路に非常用照明器具（※）の設置が必要な場合があります。下記の流れに基づき、非常用照明器具の設置が必要な住宅か判定します。

（※）地震、火災その他の災害、事故などにより停電が発生した場合に、避難行動を可能にするための照明設備で、火災時等による断線や停電などの非常時には自動的に非常電源に切替わり、室内や通路を明るく照らす器具を指す。





非常用照明器具の設置の例



※ 非常用照明器具は、建築基準法施行令第126条の5に規定する構造基準に適合する非常用の照明装置とする必要があります。具体的には、同条及び昭和45年建設省告示1830号において耐熱性や停電時における点灯性を有するものとして、電球やソケット、電線の種類等が規定されています。

一般的には、(一社)日本照明工業会(JLMA)が建築基準法及び関連の告示の規定に適合していることを自主的に評定している、JIL適合マークが貼付されている製品がこれらに該当しています。(カタログ上の記載や製品自体への貼付により確認が可能です。)



(2) 避難経路の表示について《国ガイドラインP21》

届出住宅には避難経路を表示しなければなりません。避難経路の表示にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む必要があります。

また、住宅周辺の状況に応じ、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、住宅宿泊事業者等が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が望ましいとされています。

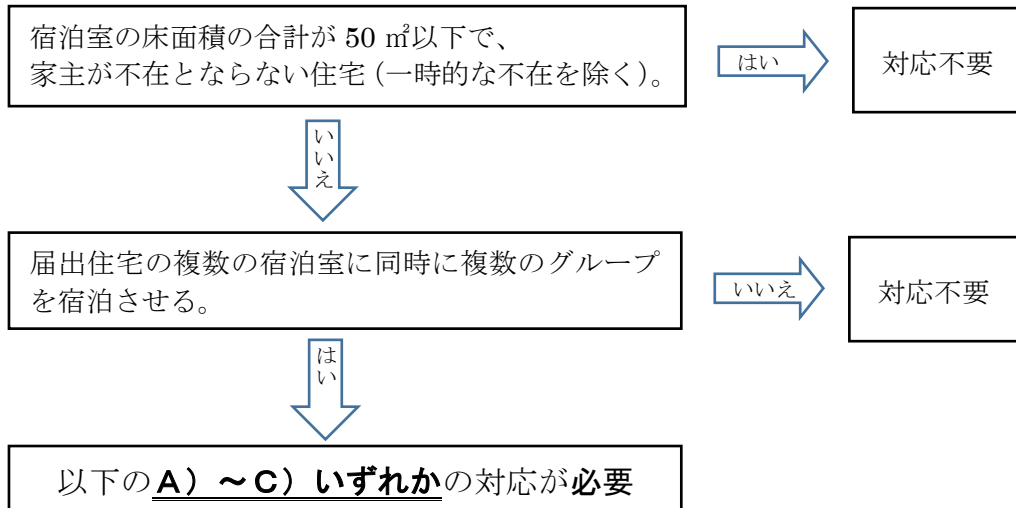


(3) 火災等の災害が発生した場合の宿泊者の安全確保の措置について（告示第二）

《民泊の安全措置の手引き P6~13》

① 届出住宅によっては、防火の区画や自動火災報知設備、スプリンクラー等の設置が必要な場合があります。

下記の流れに基づき、防火の区画や自動火災報知設備、スプリンクラー等の設置が必要な住宅か判定します。



A) 防火の区画（告示第二第一号イ）

防火の区画とは、一定の建築物について、その内部での火災などによる被害の拡大を防ぐために、建築物内部を火炎や煙を防ぐ仕切りで区画することであり、また、その区画を形成する構成材を指します。

下記のア～オの区画等の措置について、該当するもの全てを実施しなければなりません。

- ア 宿泊室と避難経路の間を準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる。（※1）
- イ 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合に、宿泊室間を3室以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる。（※1）
- ウ 隣接する2以上の宿泊室の延べ床面積の合計が100㎡を超える場合には100㎡以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる（※1）。
- エ 給水管、配電管その他の管がアからウまでの壁を貫通する場合には、当該管と準耐火構造の区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋める。
- オ 換気、暖房又は冷房の設備の風道がアからウまでの壁を貫通する場合には、当該風道の準耐火構造の区画を貫通する部分又はこれに接近する部分に、火災による急激な温度上昇の際に自動閉鎖し、閉鎖した際に防火上支障のない遮煙性能と遮炎性能を有する防火ダンパーを設ける。

（※1）フロアの天井全体が強化天井である場合等は、壁による区画を小屋裏又は天井裏まで到達させる必要はない。

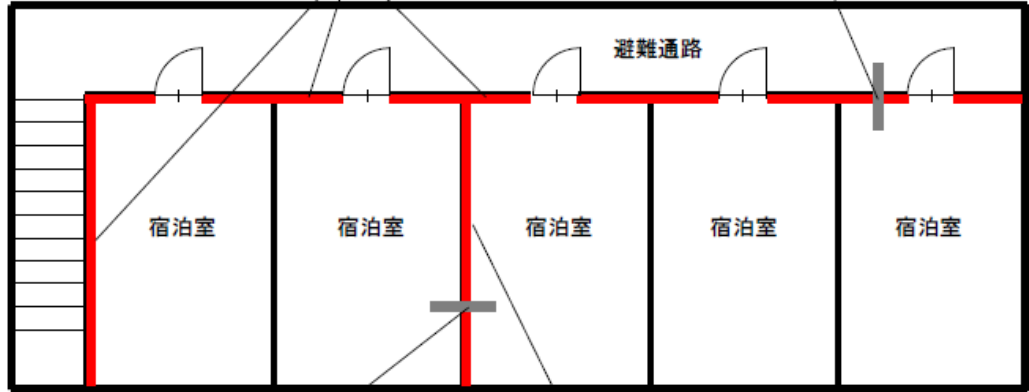




A) 防火の区画の対応例

ア 宿泊室と避難経路との間の準耐火構造の壁による区画

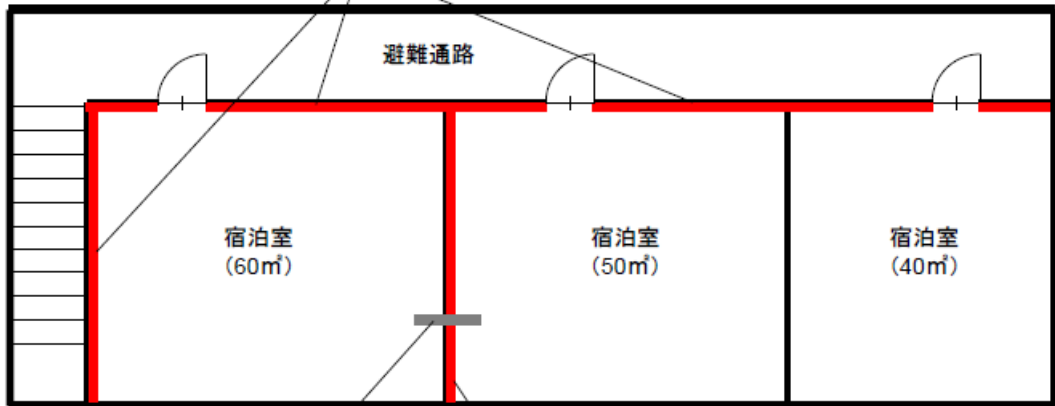
オ 換気等の風道が貫通する場合には当該風道の部分に防火ダンパーを設ける



エ 給水管、配電管等が貫通する場合
当該管と区画の間を不燃材料で埋める

イ 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合の
3室以内ごとの準耐火構造の壁による区画

ア 宿泊室と避難経路との間の準耐火構造の壁による区画



エ 給水管、配電管等が貫通する場合
当該管と区画の間を不燃材料で埋める

ウ 隣接する2以上の宿泊室が100㎡を超える場合の
100㎡以内ごとの準耐火構造の壁による区画



B) 自動火災報知設備等の設置（告示第二第一号ただし書き）

消防法令に定められている技術上の基準に適合するように自動火災報知設備等を設置した上で、居室については、下記ア～ウのいずれかに適合させなければなりません。






ア 直接屋外への出口等（※2）に避難できることとする。

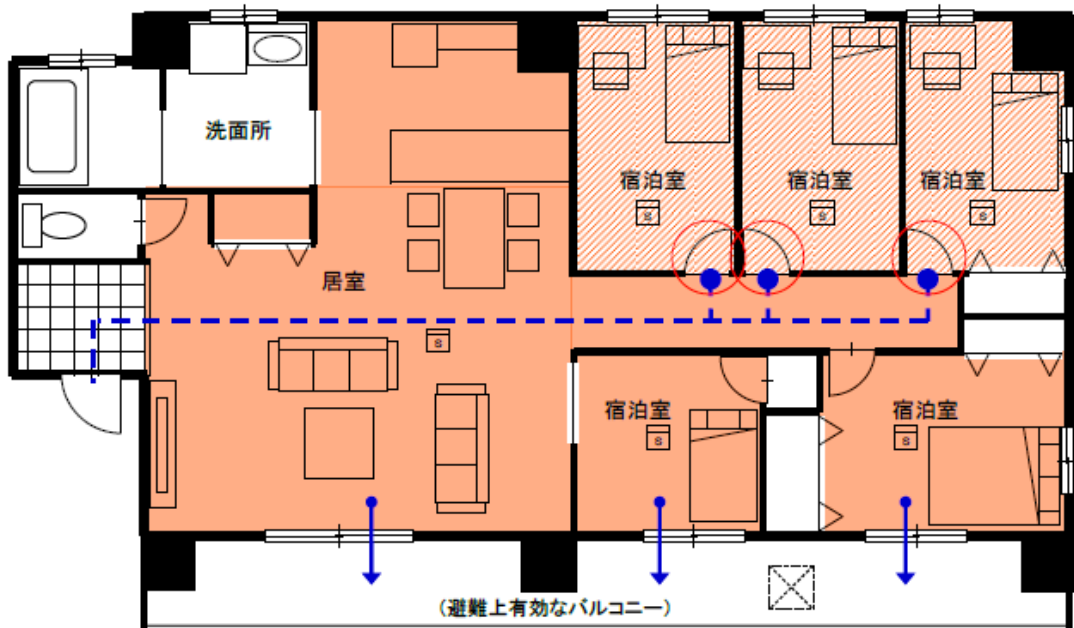
イ 居室の出口から屋外への出口等（※2）の歩行距離を8m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する。

ウ 各居室及び各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下その他の通路の壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とし、居室の出口から屋外への出口等（※2）の歩行距離が16m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する。

（※2）直接屋外へ通じる出口又は避難上有効なバルコニー（十分外気に開放されているバルコニー等）

B) 自動火災報知設備等の設置の例

-  直接、屋外への出口等（直接屋外、避難上有効なバルコニー）に避難できる居室
-  居室の出口から屋外への出口等の歩行距離が8m以下であり、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画されている居室
-  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
-  自動火災報知設備等の感知器の設置位置





① c) スプリンクラー設備等の設置（告示第二第一号ロ）

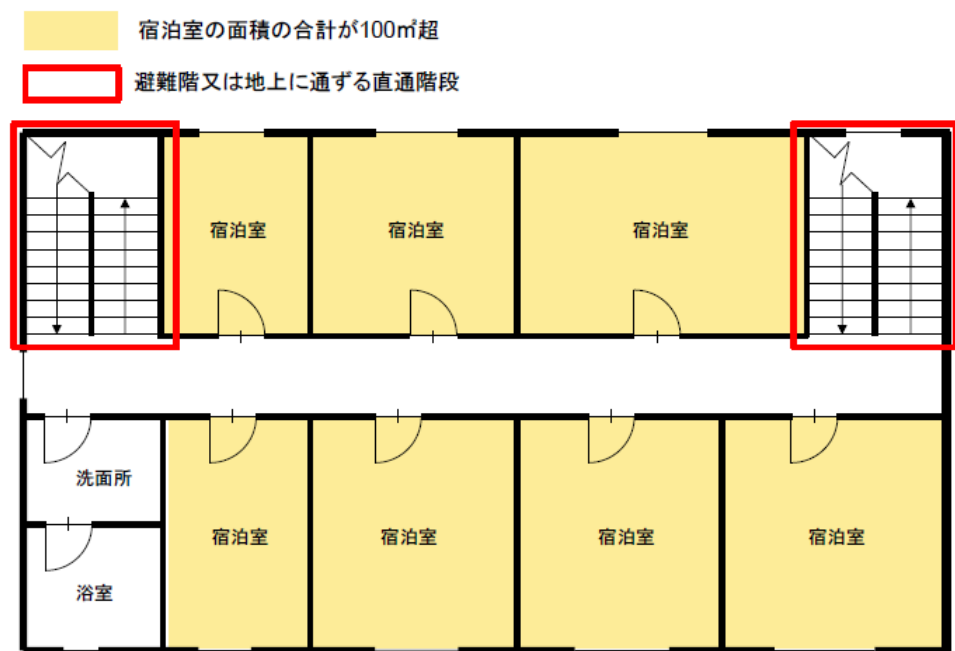
床面積が200㎡以下の階又は床面積200㎡以内ごとに準耐火構造の壁・防火設備で区画されている部分に、消防法令に定められている技術上の基準に適合するようにスプリンクラー設備等を設置しなければなりません。

② 届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋（ひとつの長屋の複数の住戸において届出が行われている場合は、各届出住宅単位で措置を行うこととする。）の場合、届出住宅の規模に応じて、以下の措置を講じる必要があります。（例外に該当する場合は措置不要となります。）

ア 2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を100㎡以下とすること。（告示第二第二号イ）

【例外】当該階から避難階又は地上に通じる直通階段が2以上設けられている場合

例外の場合の対応例






イ 宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡未満とすること。（告示第二第二号ロ）

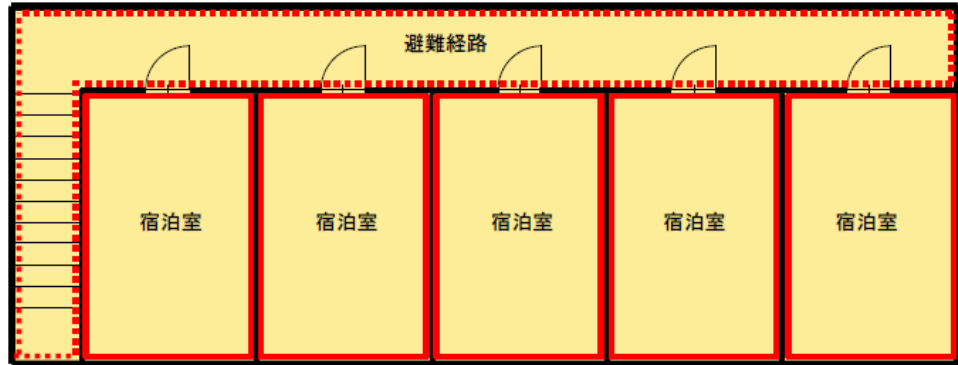
【例外】以下のいずれかに該当する場合

- ・ 届出住宅が耐火建築物、準耐火建築物等である場合
- ・ 上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通じる部分の内装の仕上げに難燃材料等が用いられている場合



例外の場合の対応例

-  宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡以上
-  居室の壁(床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。)及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料(3階以上に届出住宅の居室の部分有する場合の天井の室内に面する部分の仕上げは準不燃材料)とする。
-  通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とする。

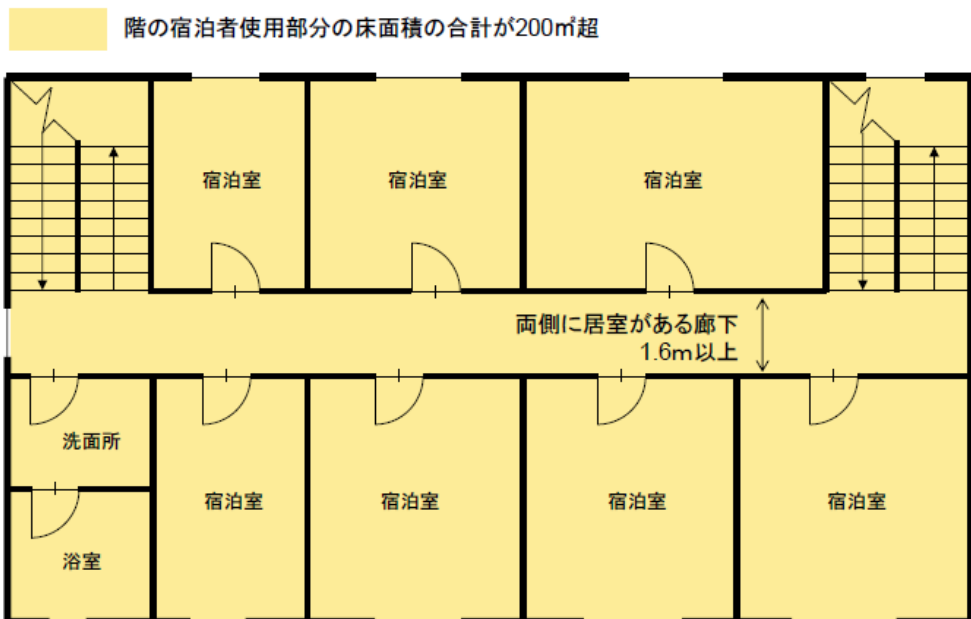


ウ 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡(地階にあつては100㎡)以下とすること。(告示第二第二号ハ)

【例外】以下のいずれかに該当する場合

- 1) その階の廊下が3室以下の専用の廊下である場合
- 2) その階の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である場合

例外の場合の2)の対応例





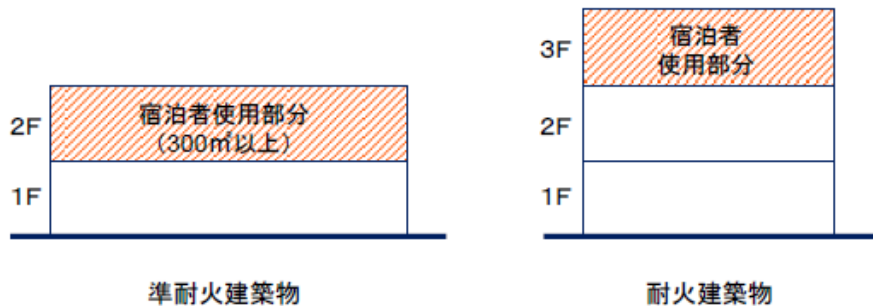
エ 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計を300㎡未満とすること。(告示第二第二号ニ)

【例外】届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である場合

オ 宿泊者使用部分を3階以上の階に設けないこと。(告示第二第二号ホ)

【例外】以下のいずれかに該当する場合

- 1) 届出住宅が耐火建築物である場合
- 2) 延べ面積が200㎡未満で宿泊者理容部分が3階に設けられている場合で、警報設備を設け、縦穴部分と縦穴部分以外の部分とを間仕切壁等で区画している場合



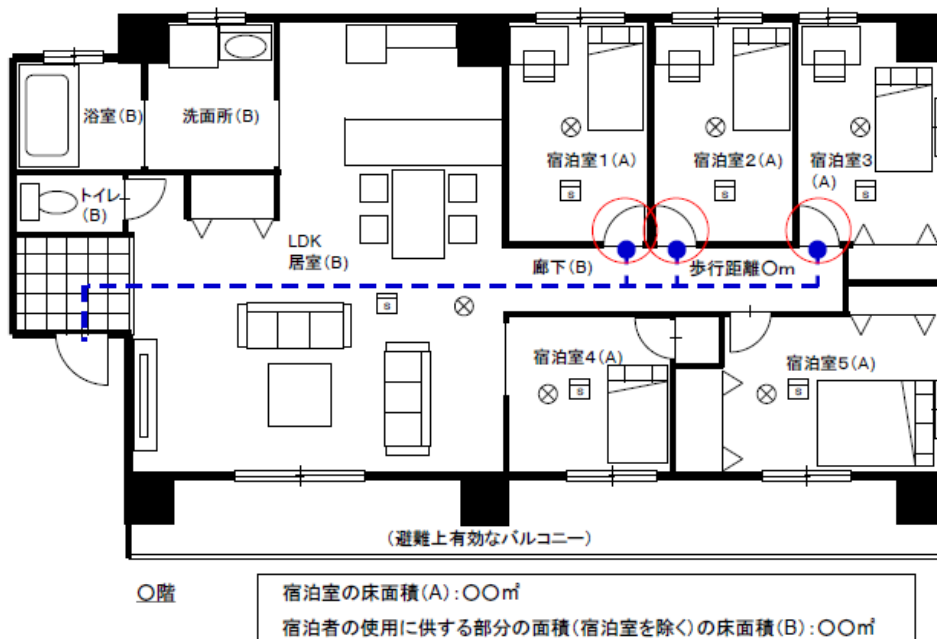
(4) 宿泊者の安全確保の措置の届出住宅の図面上の記載について

《民泊の安全措置の手引き P15》

国のガイドラインにおいて、法第6条の安全措置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、省令で定められている記載事項に加え、上記(1)及び(3)の実施内容について明示することとしております。

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





住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

安全の措置に関するチェックリスト

届出住宅等の条件	建て方について	規模等について	A-1	A-2	B-1	B-2
	A) 一戸建ての住宅、長屋		1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 2) 上記以外	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B) 共同住宅、寄宿舍		1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 2) 上記以外			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置(①~⑦)をチェック						
安全の措置	告示第一(非常用照明器具)					
	①	非常用照明器具が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第一号(防火の区画等)					
	②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第二号イ					
	③	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第二号ロ					
	④	宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第128条の5第1項に規定されているとおりに不燃化されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第二号ハ					
	⑤	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡(地下の階にあつては100㎡)以下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である (対象階:)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
上記以外の場合で、階の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である (対象階:)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
告示第二第二号ニ						
⑥	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
告示第二第二号ホ						
⑦	(1) 宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(2) 延べ面積が200㎡未満で宿泊者利用部分が3階に設けられている場合で、警報設備を設け、 縦穴部分と竪穴部分以外の部分とを間仕切り壁等で区画している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	上記(1)(2)以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

※1 届出住宅に家主が居住しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならない場合





9 その他留意事項

住宅宿泊事業を行う場合、消防法令（※）のほか、食事を提供する場合は食品衛生法、温泉を提供する場合は温泉法、等に従う必要がありますのでご注意ください。

※「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取扱いについて」（平成 29 年 10 月 27 日付消防予第 330 号消防庁予防課長通知）及び市町村における火災予防条例

10 問合せ先等

（1）住宅宿泊事業制度について

① 民泊制度ポータルサイト

U R L : <http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

※「民泊制度」「民泊ポータル」などで検索してください。

主な掲載情報：民泊の基礎知識、届出の方法、
民泊制度運営システムの操作方法・ログイン等

② 民泊制度コールセンター

受付内容：制度の内容や届出方法、**民泊制度運営システムの操作方法等**

（住宅宿泊事業に関する苦情相談を含む）

開設時間：土・日・祝日を含む毎日 9:00～22:00

電話番号：0570-041-389（ヨイミンパク）※通話料は発信者負担

③ 福岡県保健医療介護部生活衛生課（〒812-8577 福岡市博多区東公園7番7号）

直通電話：（092）643-3279

F A X：（092）643-3282

E-mail：hoeisei@pref.fukuoka.lg.jp

（2）マンション管理規約の改正について

福岡県建築都市部住宅計画課（〒812-8577 福岡市博多区東公園7番7号）

直通電話：（092）643-3732

F A X：（092）643-3737

E-mail：jukeikaku@pref.fukuoka.lg.jp



(3) 消防法令及び火災予防条例関係

「住宅」が所在する市町村を所管する消防署（消防本部）へお尋ねください。

名 称	〒	所 在 地	電 話 番 号	F A X 番 号
北九州市消防局	803-8509	北九州市小倉北区大手町3-9	093-582-3812	093-592-6795
門司消防署	800-0032	北九州市門司区不老町1-1-3	093-372-0119	093-381-9274
小倉北消防署	803-0814	北九州市小倉北区大手町8-38	093-582-0119	093-582-5525
小倉南消防署	802-0816	北九州市小倉南区若園5-1-3	093-951-0119	093-941-3914
若松消防署	808-0026	北九州市若松区桜町1-28	093-752-0119	093-771-9967
八幡東消防署	805-0053	北九州市八幡東区大谷1-3-1	093-663-0119	093-661-2542
八幡西消防署	806-0044	北九州市八幡西区相生町15-25	093-622-0119	093-621-2542
戸畑消防署	804-0082	北九州市戸畑区新池2-1-15	093-861-0119	093-883-0173
福岡市消防局	810-8521	福岡市中央区舞鶴3-9-7	092-725-6600	092-791-2699
東消防署	813-0044	福岡市東区早4-15-1	092-683-0119	092-683-1129
博多消防署	812-0011	福岡市博多区博多駅前4-19-7	092-475-0119	092-475-0219
中央消防署	810-0071	福岡市中央区那の津二丁目5番1号	092-762-0119	092-762-0129
南消防署	815-0032	福岡市南区塩原2-6-11	092-541-0219	092-552-8148
城南消防署	814-0121	福岡市城南区神松寺2-19-12	092-863-8119	092-865-3594
早良消防署	814-0001	福岡市早良区百道浜1-3-1	092-821-0245	092-822-1561
西消防署	819-0161	福岡市西区今宿東1-7-12	092-806-0642	092-806-6462
大牟田市消防本部	836-0844	大牟田市浄真町46	0944-53-3527	0944-53-7460
大牟田市消防署	836-0844	大牟田市浄真町46	0944-53-3540	0944-53-3531
直方市消防本部	822-0015	直方市新町2-5-10	0949-25-2300	0949-25-2308
直方市消防署	822-0015	直方市新町2-5-10	0949-25-2300	0949-25-2308
柳川市消防本部	832-0061	柳川市本城町4-2	0944-74-0119	0944-74-0185
柳川市消防署	832-0061	柳川市本城町4-2	0944-74-0119	0944-74-0185
筑後市消防本部	833-0031	筑後市大字山ノ井900	0942-52-2020	0942-53-6658
筑後市消防署	833-0031	筑後市大字山ノ井900	0942-52-2020	0942-53-6658
大川市消防本部	831-0028	大川市大字郷原483-5	0944-88-1145	0944-88-1799
大川市消防署	831-0028	大川市大字郷原483-5	0944-88-1145	0944-88-1799
行橋市消防本部	824-0005	行橋市中央1-9-9	0930-25-2323	0930-26-3074
行橋市消防署	824-0005	行橋市中央1-9-9	0930-25-2323	0930-23-0812
中間市消防本部	809-0034	中間市中間2-2-2	093-245-0901	093-246-0119
中間市消防署	809-0034	中間市中間2-2-2	093-245-0901	093-246-0119
みやま市消防本部	835-0023	みやま市瀬高町小川2062	0944-62-5125	0944-62-3234
みやま市消防署	835-0023	みやま市瀬高町小川2062	0944-62-5125	0944-62-3234
糸島市消防本部	819-1113	糸島市前原1783-1	092-322-4222	092-324-4514
糸島市消防署	819-1113	糸島市前原1783-1	092-322-4222	092-324-4514
苅田町消防本部	800-0351	京都郡苅田町京町2-4-4	093-434-0119	093-434-5236
苅田町消防署	800-0351	京都郡苅田町京町2-4-4	093-434-0119	093-434-5236
八女消防本部	834-0063	八女市本村22-1	0943-24-0119	0943-25-1119
八女消防署	834-0063	八女市本村22-1	0943-24-4119	0943-25-1119
八女東消防署	834-1216	八女市黒木町桑原817	0943-42-0119	0943-42-2121
筑紫野太宰府消防組合消防本部	818-0084	筑紫野市針摺西1-1-1	092-924-5034	092-924-3397
筑紫野消防署	818-0084	筑紫野市針摺西1-1-1	092-924-5035	092-924-3397
太宰府消防署	818-0101	太宰府市観音寺2-19-19	092-924-4119	092-924-8086
飯塚地区消防本部	820-0068	飯塚市片島3-16-8	0948-22-7600	0948-28-4363
飯塚消防署	820-0068	飯塚市片島3-16-8	0948-22-7602	0948-22-7604
山田消防署	821-0012	嘉麻市上山田1200-1	0948-52-1285	0948-52-0513



名 称	〒	所 在 地	電 話 番 号	F A X 番 号
桂 川 消 防 署	820-0603	嘉穂郡桂川町大字寿命89-8	0948-65-0321	0948-65-4307
春日・大野城・那珂川消防組合消防本部	816-0814	春日市春日2-2-1	092-584-1191	092-584-1240
春日・大野城・那珂川消防署	816-0814	春日市春日2-2-1	092-584-1191	092-584-1240
田 川 地 区 消 防 本 部	826-0042	田川市大字川宮1570	0947-44-0650	0947-46-1404
田 川 地 区 消 防 署	826-0042	田川市大字川宮1570	0947-44-0650	0947-44-0428
久 留 米 広 域 消 防 本 部	830-0003	久留米市東櫛原町999-1	0942-38-5159	0942-32-4603
久 留 米 消 防 署	830-0003	久留米市東櫛原町999-1	0942-38-5161	0942-32-4591
三 井 消 防 署	838-0142	小郡市大板井279-2	0942-72-5101	0942-72-5948
浮 羽 消 防 署	839-1202	久留米市田主丸町鷹取682-1	0943-72-4193	0943-72-4192
三 瀬 消 防 署	830-0212	久留米市城島町江上上165-1	0942-62-2185	0942-62-5277
京 築 広 域 圏 消 防 本 部	828-0061	豊前市大字荒堀525-1	0979-82-0119	0979-83-2630
豊 前 消 防 署	828-0061	豊前市大字荒堀525-1	0979-82-0119	0979-83-2630
直方・鞍手広域市町村圏事務組合消防本部	823-0011	宮若市宮田16-1	0949-32-1130	0949-32-9425
宮 田 消 防 署	823-0011	宮若市宮田16-1	0949-32-1130	0949-32-9425
甘 木 ・ 朝 倉 消 防 本 部	838-0065	朝倉市一木18-20	0946-22-0119	0946-24-1334
甘 木 ・ 朝 倉 消 防 署	838-0065	朝倉市一木18-20	0946-22-0119	0946-24-1334
粕 屋 南 部 消 防 組 合 消 防 本 部	811-2204	糟屋郡志免町大字田富170番地	092-935-5111	092-935-6483
南 部 消 防 署	811-2204	糟屋郡志免町大字田富170番地	092-935-5107	092-935-1143
中 部 消 防 署	811-2301	糟屋郡粕屋町大字上大隈55番地の1	092-938-3216	092-938-4058
宗 像 地 区 消 防 本 部	811-3431	宗像市田熊5-1-3	0940-36-2425	0940-37-0011
宗 像 消 防 署	811-3431	宗像市田熊5-1-3	0940-36-2425	0940-37-0011
粕 屋 北 部 消 防 本 部	811-3131	古賀市今在家167-1	092-944-0131	092-944-0462
粕 屋 北 部 消 防 署	811-3131	古賀市今在家167-1	092-944-0131	092-944-0462
遠 賀 郡 消 防 本 部	811-4302	遠賀郡遠賀町大字広渡1639	093-293-8125	093-291-4008
遠 賀 郡 消 防 署	811-4302	遠賀郡遠賀町大字広渡1639	093-293-8125	093-291-4008

※ 管轄する消防署（消防本部）に、消防法令適合通知交付申請を行う際、住宅宿泊事業の届出書又は変更届出書、及び添付書類の確認や当該書類の写しの提出を求められる場合があります。

（４）関係法令等の入手方法

観光庁のホームページにおいて、住宅宿泊事業関係法令、ガイドライン等が掲載されており、ダウンロードが可能です。

《観光庁のホームページ》

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