

住宅宿泊事業法に関する 大阪府ガイドライン

大阪府 健康医療部 生活衛生室 環境衛生課

令和8年3月

目 次

1	大阪府が所管する区域について	2
2	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業との重複申請について	2
3	住宅宿泊事業法における「住宅」について	3
4	事業実施可能日数について	4
5	届出事項について	5
6	建築物に関することについて	5
7	宿泊者の安全の確保について	6
8	宿泊者の衛生の確保について	8
9	周辺住民に対する事前説明について	8
10	適切な保険への加入について	9
11	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	9
12	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について	10
13	宿泊者名簿の備付け等	11
14	周辺住民とのトラブルの未然防止措置と発生時の適切かつ迅速な対応について	12
15	緊急時に適切に対応できる体制の整備	13
16	住宅宿泊管理業務の委託	13
17	宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託	15
18	大阪府知事への定期報告	15
19	標識の掲示	15
20	消防法令適合通知書について	16
21	他法令関係	17
22	大阪府の取組み	18
23	問合せ先及び届出先	18
24	旅館業法担当部局一覧	20
別添 1	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（通知）	
別添 2	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（通知）	
別添 3	住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供する土地に対する住宅用地特例の適用について（通知）	
別添 4	施設外注意喚起表示例	

はじめに

このガイドラインは、住宅宿泊事業法に基づく、住宅宿泊事業に係る届出手続き及び事業者等の業務の実施を行うにあたり、法的遵守事項、運用上の解釈、事業者の実施が望ましい事項、及び事業実施上の留意事項等を実務上の指針として示すものです。事業者においては、住宅宿泊事業法、同法施行令、同法施行規則、同法施行要領（国ガイドライン）、民泊の安全措置の手引き（以下「法令等」という。）を遵守したうえで、本ガイドラインに沿って事業を実施するようお願いいたします。

また、本文中の用語については、特に断りのない限り、法令等における定義に従うものです。

1 大阪府が所管する区域について

「大阪府が所管する区域」とは、法第 68 条第 2 項に基づいて事務移譲をおこなった自治体（法附則第 2 条及び第 3 条の規定に基づく公示を行った自治体を含む。）を除く、大阪府内の市町村の区域をいいます。

現在、大阪市、堺市、吹田市、高槻市(令和 8 年 4 月 1 日以降)、枚方市、八尾市、寝屋川市を除く全地域が「大阪府が所管する区域」になります。

【注意】

大阪市・堺市・吹田市・高槻市(令和 8 年 4 月 1 日以降)・枚方市・八尾市・寝屋川市内において住宅宿泊事業を実施する場合は、それぞれの市への届出となりますのでご注意ください。

2 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業との重複申請について

住宅宿泊事業法施行規則第 2 条における「事業」には国家戦略特別区域外国人滞在施設は含まれないため、同一居室で住宅宿泊事業法（新法民泊）の届出と特区民泊の申請を同時に行うことは制度上可能ですが、両制度の制限（新法民泊：年間営業日数 180 日以下など、特区民泊：宿泊日数 2 泊 3 日以上など）を受けることとなります。（観光庁及び内閣府見解）

なお、旅館業法における許可を受けている施設は、住宅宿泊事業法の届出をすることはできません。

3 住宅宿泊事業法における「住宅」について

住宅宿泊事業法における「住宅」とは、(1) (2) のいずれにも該当する家屋をいいます。

(1) 家屋内に台所、浴室、便所及び洗面設備が設けられていること

なお、台所は流水設備を備えた流し台及び調理用の台があること。

また、洗面設備には流水設備を有しており、台所と別に設けること。

ア 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ません。

イ 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します。

ウ 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・洋式等の別は問いません。

ただし、「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ありません。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ありません。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」として届け出る場合が該当します。

(2) 人の居住の用に供されていると認められる家屋として、ア～ウのいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないこと

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り、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しません。
- ・当該家屋の所在地を住民票上の住所としている者が届出をする場合には、当該家屋に該当しているものとします。

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。なお、社員寮として入居希望者員の募集が行われている家屋等、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します。
- ・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該当しません。

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所有者等が随時居住している家屋
- ・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をいいます。

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、これに該当しません。

【随時居住の用に供されている家屋の具体例】

a 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋

- b 休日のみ生活しているセカンドハウス
- c 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家屋
- d 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家屋
- e 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

4 事業実施可能日数について

人を宿泊させる日数は、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し、1年間で180日を超えてはいけません。

なお、正午から翌日の正午までの期間を一日とします。

- ・日数算定は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があったとしても、この期間内において人を宿泊させた日数は通算します。
- ・宿泊料をうけて届出住宅に人を宿泊させた実績があれば、短期間であるかどうか、日付けを超えているかどうかは問わずに1日と算定します。
- ・日数算定は、届出住宅毎に算定しますので、複数の宿泊グループが同一日に宿泊したとしても、同一の届出住宅における宿泊であれば、複数日ではなく一日と算定します。
- ・同様の考え方から、複数の住戸や複数等の建物を一つの届出住宅として届出している場合は、これらのうちいずれかの建物に人を宿泊させた場合は一日と算出します。

【注意】

- ・ 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た場合、超過した宿泊分については旅館業法第3条1項に違反することになります。

【ガイドライン（国）】

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ずおそれが高いため、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。

5 届出事項について

本法及び国・規則で規定している届出書の記載事項及び添付書類は、届出者が、届出住宅について使用権限を有していること、事業実施のために必要となる事項を満たしていること及び欠格事項に該当しないことについて確認するためにもとめることとしているため、記載事項又は添付書類に不備があり形式的要件をみたしていない届出は受け付けられません。なお、届出を受理した場合、届出番号を通知しますので標識を作成し掲示をおこなってください。

なお、届出については以下の事項に留意してください。

- ・行政の都合上何らかの理由で届出書の記載等ができない場合は、当該記載事項について記載を省略することが可能です。例えば「住宅の不動産番号」について、住宅を登記しているにもかかわらず、当該住宅に不動産番号が付与されていない場合は、地番と家屋番号により不動産が特定できる場合においては、当該不動産番号の記載は省略できます。
- ・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はできません*。

※重複して届け出ることはできませんが、届出者の共同所有者、届出住宅の住民票に記載されている者、賃貸人と借借人等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です。また、住宅宿泊事業者が行うこととされている業務については、連名者全員が責任を負うこととなりますが、欠格事由及び罰則については、連名者ごとに適用されます。

6 建築物に関することについて

(1) 条例による住宅宿泊事業の実施の制限について

本府所管区域内では事業の実施制限に関する条例を設けていません。

ただし、都市計画法にかかる「特別用途地域」や「地区計画」等により一定の区域において、事業の実施が制限されている場合があります。届出住宅所在地の市町村都市計画担当部局で確認してください。

また、市街化調整区域においては、都市計画法第 43 条にかかる用途の変更の許可が必要な場合があります。届出住宅所在地の開発許可権限を有する行政庁の開発担当部局で確認してください。あわせて、建築協定地区において事業の実施が制限されている場合があります。届出住宅所在地の建築協定地区で確認してください。

(2) 建築基準法上の用途について

住宅宿泊事業法第 21 条において、届出住宅については、建築基準法上も「住宅」「長屋」「共同住宅」又は「寄宿舍」として扱うこととされておりますので本用途への適合に留意してください。

特に共同住宅や一戸建て住宅の一室を寄宿舍として使用する場合は、建築基準法上の規制内容が変わる（法や府条例において廊下の幅、階段の幅、間仕切壁の構造など寄宿舍としての規制に適合するため改修工事を要する場合あり）ので、建築士等と相談のうえ適切な対応・維持管理を行うことが必要となります。

また、上記の場合で寄宿舍として使用する部分の面積が 200m² を超える場合は、用途変更に伴う建築確認の手続きを行うことが必要となります。

7 宿泊者の安全の確保について

(1) 非常用照明器具の設置、防火の区画等の安全措置を講じること

表のように非常用照明器具の設置、防火の区画等の安全措置を講じる必要がある

場合があります。詳細につきましては、平成 29 年 12 月 26 日国土交通省住宅局建築指導課から発出されている「民泊の安全措置の手引き」で確認してください。届出の際には、この「民泊の安全措置の手引き」の中の「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」を添付してください。

なお、大阪府が作成している「住宅宿泊事業法届出の手引き」において「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」を掲載しています。

国土交通省民泊の安全措置の手引き URL : <https://www.mlit.go.jp/common/001216235.pdf>

安全措置の内容 (国土交通省告示の条項)	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、寄宿舍	
	家主同居※で宿泊室の床面積が 50 m ² 以下	左記以外	家主同居で宿泊室の床面積が 50 m ² 以下	左記以外
非常用照明器具 (第 1)	×	○	×	○
防火の区画等 (第 2 第 1 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	○ 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		×	

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 ○：原則措置が必要×：特段の措置不要

※不明な点は、建築士等へ相談してください。

ア 家主同居の考え方

家主同居とは、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が居住（別荘等の届出住宅において住宅宿泊事業者が滞在する場合も含む。）しており、不在とならない場合をいいます。ここでいう「不在」とは、一時的な不在を除きます。

また、一時的な不在とは「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の「不在」をいいます。

(ア)「日常生活を営む上で通常行われる行為」は、生活必需品の購入等であり、業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しません。

(イ)「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 時間とします。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します。

(ウ) 住宅宿泊事業者で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ります。

「不在とならない」とは、住宅宿泊事業者が隣接して居住する場合は対象とならないことに留意してください。なお、共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出る場合、住戸、棟ごとに届け出るべき内容は異なるため、共同住宅や長屋の場合は住戸ごとに、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとに届出事項を記載する必要があります。

イ 各面積の算定仕方

居室の面積	<p>宿泊者が占有する面積のことを表します（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間は含みません。）。</p> <p>具体的には旅館業法における簡易宿所の取扱いと同様に算定することとします。なお、内寸面積（壁の内側、実際の壁から壁までの距離を対象とした面積）で算定します。</p>
宿泊室の面積	<p>宿泊者が就寝するために使用する室の面積を表します（宿泊室内にある押入れや床の間は含みません。）。</p> <p>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（建物を真上から見た面積）とします（壁芯）。</p>
宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）の面積	<p>宿泊者の占有か住宅宿泊事業者との共有かを問わず、宿泊者が使用する面積であり、宿泊室の面積を除いた面積を表します（台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れや床の間、廊下を含みます。）。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します（壁芯）。</p>

(2) 届出住宅に避難経路を表示すること

届出住宅に、避難経路を表示するとともに、宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行ってください。

なお、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、住宅宿泊事業者が宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行ってください。

(3) 防火、避難等安全上支障がある場合は留意すること

施設敷地に接する道路が狭い場合、緊急時の避難、消防車や救急車などの緊急車両の通行が困難となる場合があります。幅員が4m未満の場合や4m以上であっても敷地と2m以上接道していない場合は、防火、避難等安全上支障が出る可能性があることを留意しましょう。

8 宿泊者の衛生の確保について

居室の床面積は、宿泊者一人あたり 3.3 m²以上を確保することが必要です。また、下記の点に留意し定期的な清掃及び換気をおこなってください。

- (1) 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心がけ、定期的に清掃・換気等を行ってください。
- (2) 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てください。
- (3) 循環式浴槽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してください。
- (4) 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てください。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、保健所及び府環境衛生課に通報してください。
- (5) 衛生管理のための知識の習得に努めてください。

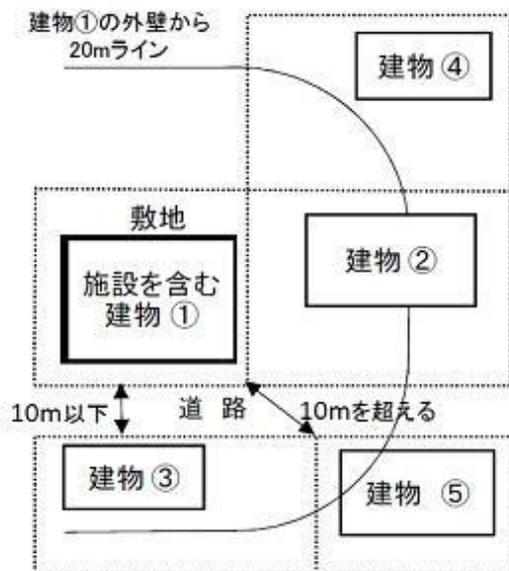
なお、大阪府旅館衛生管理等要領もあわせて参考にし、衛生的な管理に努めてください。

9 周辺住民に対する事前説明について

住宅宿泊事業の円滑な実施のため、あらかじめ周辺住民に対し、事前説明を行ってください。

(1) 周辺住民説明の範囲

- ・施設内に、本法における事業の用に供する居室以外の居室が存する場合にあっては、当該居室の使用者
- ・次のア又はイに掲げる建物（施設の外壁から水平距離で 20 メートルを超える場合を除く。）の使用者
 - ア 施設の存する敷地の境界線に接する敷地に存する建物
 - イ 施設の敷地の境界線から道路、公園等の敷地を挟んで隣接する建物の敷地境界線までの水平距離が 10 メートル以下である当該建物の使用者



対象範囲の建物：

- ・施設内に本法における事業の用に供する居室以外の居室が存する場合に該当する建物・・・建物①
- ・アに該当する建物・・・建物②
- ・イに該当する建物・・・建物③

対象範囲外に該当する建物：

- ・施設の外壁から水平距離で 20m を超える・・・建物④
- ・アまたはイに該当しない・・・建物⑤

(2) 説明事項

- ア 届出をしようとする者の氏名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
- イ 施設の名称及び所在地
- ウ 事業の概要
- エ 苦情等の窓口の責任者の所在地、氏名、連絡先
- オ 廃棄物の処理方法
- カ 火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

(3) 事前説明に際して説明方法等の留意すべき事項

説明方法は、説明会の開催、個々の住民を訪問しての説明、文書による説明等を含みます。（届出の際には説明の対象と方法等、実施状況を記載した書類を添付してください。）

トラブル防止の観点から説明会や個別訪問による説明が望ましいと思われま

す。「エ 苦情等の窓口の責任者の所在地、氏名、連絡先」は、24 時間通話可能な連絡先を説明資料に記載してください。

説明に当たっては、周辺住民等との相互の信頼関係が重要であるため、誠意をもって対応するとともに、周辺住民等に対して、意見申出方法及び問合せ先に関する案内を行ってください。

なお、事業開始後に周辺住民等に該当となった者、説明を求める者等に対しても、必要に応じて、個別訪問、資料配付等の方法により丁寧に対応してください。

10 適切な保険への加入について

住宅宿泊事業を営むにあたっては、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）へ加入することが望ましいです。

11 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

外国人観光旅客である宿泊者に対し、対応する外国語を用いて、以下のとおり措置を講じてください。

(1) 実施方法

次の(2)に示す必要な事項が記載された書面を居室に備えつけることによるほか、タブレット端末への表示等により、宿泊者がチェックイン以降に必要なに応じて閲覧できる方法としてください。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いてください。

(2) 必要な事項

ア 届出住宅の設備の使用方法に関する案内

イ 移動のための交通手段に関する情報

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提供してください。

ウ 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

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してください。

なお、対応する外国語とは、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とします。ただし、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ありません。

12 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について

宿泊者が届出住宅に宿泊している間に、宿泊者に対し、対面、必要な事項を記載した書面の事前配付、宿泊者の目のつきやすい場所に書面を備え付ける、タブレット端末での表示等の措置を講じてください。

また、事前説明に応じない宿泊者に対して注意喚起ができるよう、居室内に電話を備え付けること等により、確実に説明を実施してください。

(1) 説明が必要な事項

ア 騒音の防止のために配慮すべき事項

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

(例)・大声での会話を控えること

- ・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
- ・深夜、早朝に窓、ドアを閉めること
- ・深夜、早朝はテレビ等の音量を控えること
- ・ドア、雨戸等の開閉音に注意すること
- ・建物内において、歩行音、階段の昇降音に注意すること

共同住宅や長屋は建物の構造上、生活音などが響きやすいため、室内での音の発生（特に夜間）に気を付けるよう説明すること。

イ ごみの処理に関し配慮すべき事項

事業に起因して発生したごみは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に従い、当該ごみは事業活動に伴って生じた廃棄物として、事業者が責任をもって処理すること

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、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、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こと

※宿泊者が届出住宅内で排出したごみは、全て事業系ごみとなります。

ウ 火災の防止のために配慮すべき事項

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、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

エ その他配慮すべき事項

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を説明すること

13 宿泊者名簿の備付け等

事業者は、宿泊者名簿を作成するとともに、届出住宅又は事業者の営業所又は事務所に作成の日から3年間保存してください。なお、名簿作成にあたっては、以下の点に留意しながら正確な記載を確保するとともに、個人情報の流出防止に十分に留意してください。

(1) 宿泊者の本人確認

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おこなってください。

本人確認は、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ってください。

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 当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理者の営業所等、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

(例：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等)

(2) 宿泊者名簿に記載する事項

宿泊者名簿に記載する事項は以下のとおりです。ただし、名簿には代表者のみの記載ではなく宿泊者全員を記載する必要があります。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してください。

なお、当該名簿は、電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、これに代えることができます。

ア 宿泊者の氏名、住所、職業

イ 宿泊日（チェックイン、チェックアウト時間）

- ウ 日本国内に住所を有しない外国人観光旅客であるときは、その国籍及び旅券番号（旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること）

【注意事項】

長期滞在者（宿泊契約が7日以上の場合）には、定期的な面会等をおこない、契約者以外の者や、もしくは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を確認してください。

14 周辺住民とのトラブルの未然防止措置と発生時の適切かつ迅速な対応について

周辺住民と調和のとれた運営を行っていただくため、苦情が発生しないよう宿泊者へ事前に十分な注意喚起を行うとともに、苦情発生時には適切かつ迅速に対応することが重要です。営業にあたっては、次の取組みを実施いただくようお願いします。

（1）周辺住民とのトラブルの未然防止

- ・宿泊者への利用にあたっての注意事項（ごみの処理方法、騒音等により周囲へ迷惑をかけないこと等）の説明は、施設入室時に会話や通話とうにより宿泊者が理解したことを確認できる方法で実施してください。
- ・ごみや騒音に関する注意事項は、利用案内書への記載や室内掲示だけでなく、施設の出入口付近など施設の外部に掲示して注意喚起してください。（注意喚起例をP31に掲載しています。）
- ・施設の周辺環境に応じて、施設周辺で騒がないようあらかじめ説明することも有用です。
- ・なお、共同住宅や長屋は建物の構造上、生活音などが響きやすいため、防音壁の装置等、防音対策をすることも有用です。
- ・定期的な面会等による確認等を活用するなどして、ごみや騒音の周辺トラブルが発生していないか、定期的に周辺住民から聞き取りするなど状況把握に努めてください。また、必要に応じて、再度宿泊者へ注意喚起してください。
- ・さらに、地域の実情に応じた注意喚起を行い、地域内でのトラブル防止に努めてください。

（2）適切かつ迅速な苦情処理体制について

- ・深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応してください（24時間体制）。
- ・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してください。
- ・申出内容を受けて宿泊者へ注意等を行う場合は、宿泊者が注意事項を理解したことを確認する必要があります。メールやSNS等による一方向の方法だけでなく、電話や施設への駆けつけ等により当該行為をやめるよう求めてください。
- ・申出に対する対応結果は、申出者へ報告するとともに、対応経過（連絡があった日時・内容、注意等を行った日時・方法・内容、改善を確認した日時や方法等）について記録し、宿泊者名簿と合わせて、3年間保管してください。
- ・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してください。

- ・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、必要な対応を講じてください。

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いてください。

- ・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してください。

なお、現場に急行する必要がある場合に備え、通常おおむね 10 分程度で事業者等が駆けつけることができる体制を整備してください。

15 緊急時に適切に対応できる体制の整備

宿泊客の緊急を要する状況に対し、24 時間体制で対応し、その求めに応じて通常おおむね 10 分程度で事業者等が駆けつけることができる体制を整備してください。

16 住宅宿泊管理業務の委託

(1) 事業者は次のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊管理業務を一の住宅宿泊管理業者へ委託することが必要です。なお、法人が事業者の場合、従業員が常駐していても管理業者への委託は必要となります。

- ア 届出住宅の住宅宿泊事業者が各居室に係る住宅宿泊管理業務を行う場合で、その居室数が 5 を超える場合
- イ 届出住宅に人を宿泊させる間、不在となる場合（ただし、一時的な不在^{※1}または、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と届出住宅との距離その他の事情を勘案し、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊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おそれがないと認められる場合^{※2}。をのぞきます。）。

【注意】

※1 一時的な不在とは

ここでいう一時的な不在とは日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の「不在」をいいます。

(ア) 「日常生活を営む上で通常行われる行為」は、生活必需品の購入等であり、業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しません。

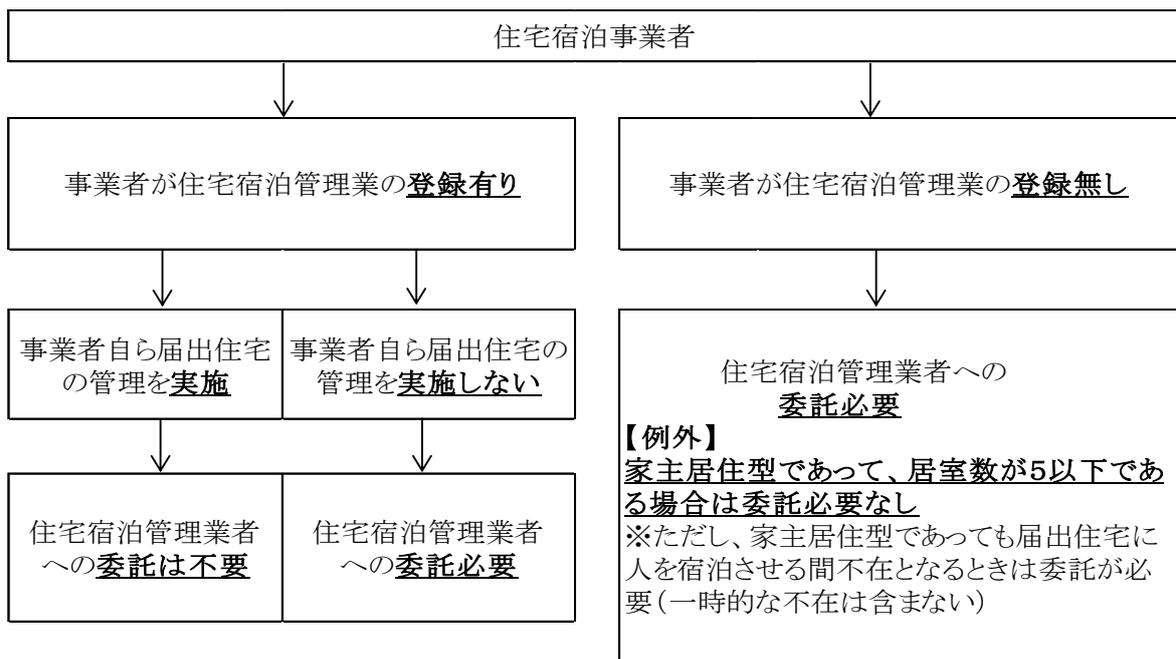
(イ) 「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」は原則 1 時間とします。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2 時間程度までの範囲とします。

(ウ) 住宅宿泊事業者で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ります。

※2 適切な実施に支障を生ずるおそれがないと認められる場合とは

- (ア) 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、同一の建築物若しくは敷地内（マンションを含む。また、一つの建築物、又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいう。）にある場合、又は隣接（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を除く）している場合をいいますが、隣接については、地形等の状況にもよりますが、同一敷地外の場合で、建築物間に視界や騒音の認識を妨げる遮蔽物がなく、両建築物間の移動を円滑に行うことができ、概ね道路一本分程度の距離の範囲内に双方の建築物が立地している場合とします。
- (イ) 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行うものの数の合計が5以下であるときであるので、5を超える場合は、少なくとも超過分は住宅宿泊管理者への委託が必要です。なお、居室とは、届出住宅のうち、宿泊者が占有する部分をいい、そのうち、宿泊グループがそれぞれ独立して使いえる部屋の数が居室の数になります。一般的には、3LDKの届出住宅であれば、3室になると考えられます。

【参考：住宅宿泊管理者への委託必要性の判断フロー】



なお、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合は、一の住宅宿泊管理者に委託しなくてはならず、複数の者に分割して委託することや住宅宿泊管理業務の一部を住宅宿泊事業者が自ら行うことは認められません。ただし、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理者が、他の者に住宅宿泊管理業務の一部に限り再委託することは差支えありません。

また、業務を住宅宿泊管理者へ委託した場合は以下の点に留意してください。

- ア 事前に締結した、住宅宿泊管理業務の委託に関する契約に基づき、誠実にその

業務を行わせること。

また、契約締結した住宅宿泊管理業者以外の者に、住宅宿泊管理業を営ませないこと

イ 住宅宿泊管理業者からの報告の受理

事業者は、住宅宿泊管理業者から、事業年度終了後、及び管理受託契約の期間の満了後、遅滞なく当該期間における管理受託契約に係る住宅宿泊管理業務の状況について、以下の事項を記載した住宅宿泊管理報告書を受け取るとともに内容の説明を受けてください。

(ア) 報告の対象となる期間

(イ) 住宅宿泊管理業務の実施状況

締結した管理受託契約における委託業務の全てについて報告を受けてください（苦情への対応状況を含みます。）

(ウ) 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の維持保全状況

届出住宅に設ける必要があるとされている台所、浴室、便所、洗面設備の状況、水道や電気等ライフラインの状況、ドア、サッシなどの届出住宅の設備の状況等

(エ) 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の周辺地域の住民からの苦情発生状況、苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容等について、住宅宿泊管理業者が把握可能な限りを記録させ、単純な問合せについても苦情を伴う問合せについては記録させ、対処状況も含めて報告を受けてください。

17 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又は媒介を委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託をしなければなりません。その際には、届出番号の他に、住宅宿泊事業者の商号、名称、又は氏名、及び届出住宅の所在地を通知してください。

18 大阪府知事への定期報告

届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の15日までに、それぞれの月の前2ヶ月における以下事項について、民泊制度運営システムを利用して報告してください。なお、書面での報告でもかまいません。

報告内容

人を宿泊させた日数、宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳

【注意】

- ・「延べ宿泊者数」とは、1人が1日宿泊した場合は、1人、2日宿泊した場合は2人泊とカウントする数値です。2人が2日宿泊したのであれば4人泊（2人×2日）、3日宿泊したのであれば6人泊（2人×3日）になります。
- ・月をまたいで宿泊した場合の宿泊者の報告は、1人が報告月の間のまたぎ（例えば2・3月）で宿泊した場合は、当該期間の報告月に1人とカウントしますが、

報告月をまたぐ場合（例えば3月と4月）は、それぞれの期間の報告月でそれぞれ1人として報告してください。

19 標識の掲示

届出が受理され受理番号が交付されましたら、届出番号等の必要事項を記入した標識を作成し、掲示してください。届出番号が通知される前に事業の開始はできません。また、標識の掲示をせず事業を開始した場合は、住宅宿泊事業法第13条に違反しているものとして罰則等の対象となります。

なお、入居者募集を行っている賃貸物件において住宅宿泊事業を行う場合、届出住宅で賃貸使用している間も標識の掲示は必要となりますのでご注意ください。

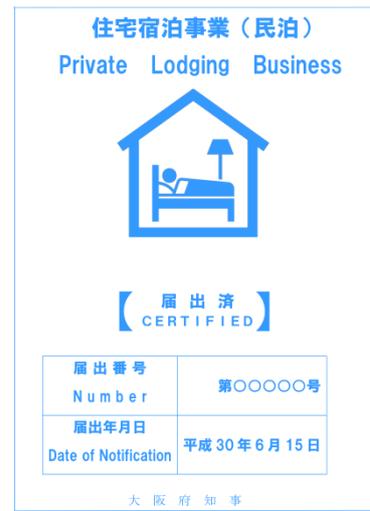
標識の様式については大阪府ホームページからダウンロードすることができます。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/kankyoeisei/minnpaku/index.html>

【注】作成にあたっては、カラー印刷（地の色は白色とし、標章は青色）を厳守。

また、届出住宅ごとに門扉、玄関（建物の正面の入口）等の、概ね地上1.2m以上1.8m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2mの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示してください。

標識の掲示にあっては、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してください。上記に加え、共同住宅の場合にあっては、個別の住戸に加え共用エントランス、集合ポスト、その他公衆が認識しやすい箇所へ、簡素な標識を掲示してください。同じく、戸建住宅の場合にあっても、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）への掲示によるものだけでは、公衆にとって見やすいものにならない場合には、簡素な標識を掲示してください。簡素な標識とは、例えば、標識の一部分を、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ます。なお、大阪府で作成している「民泊シール」を使用してもかまいません。



住宅宿泊事業法標識例

20 消防法令適合通知書について

住宅宿泊事業法の届出の際には、消防法令適合通知書を添付してください。

なお、平成29年10月27日付け消防予第330号通知「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」（別添1）におけるただし書きの取扱いをする場合がありますので、施設所在地を管轄する消防署へご相談ください。

【参考】

平成29年12月26日付け消防予第389号通知「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」（別添2）

21 他法令関係

他法令関係については、それぞれ所管する部局にお問い合わせください。

(1) 大阪府生活環境の保全等に関する条例等（騒音関係法令）

住宅宿泊事業法に基づく届出住宅は、条例等騒音関係法令の規制対象事業場となりますので、周辺的生活環境に配慮した運営をお願いします。

なお、届出住宅内に大型の空調機（室外機の定格出力が7.5kW以上（例：空調面積が100～200㎡超））を設置される場合は、届出が必要となりますので、詳しくは以下までお問い合わせください。

（騒音・振動に関するご相談窓口：大阪府ホームページ）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/kotsukankyo/oto/madoguchi.html>

(2) 固定資産税の取扱いについて

別添3のとおり通知が発出されています。

(3) 農林漁業体験民宿業の登録について

住宅宿泊事業の届出住宅についても、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（農山漁村余暇法）に基づく農林漁業体験民宿業の登録ができません。詳しくは以下を御確認ください。

（農山漁村余暇法について：農林水産省ホームページ）

https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/nouhakuishin/yoka_law.html

22 大阪府の取組み



大阪府では、旅館業法に基づく簡易宿所、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に基づく外国人滞在施設又は、住宅宿泊事業法に基づく届出住宅において、適法に民泊をおこなう施設であることを証明するシールを貼付（掲示）していただくことで、適法であることを広く府民に周知し、その普及促進を図ることを目的として民泊シールを作成しています。なお、本シールを「簡素な標識」として

使用してもかまいません。シールの交付を希望される場合は、届出窓口（環境衛生課）にてシールを配布します。

23 問合せ先及び届出先

住宅宿泊事業実施に関する事前相談、各種届出窓口は以下のとおりです。

大阪府 健康医療部 生活衛生室
環境衛生課 生活衛生グループ

〒540-0008

大阪府中央区大手前 3-2-12
大阪府庁大手前庁舎 別館 2階

TEL : 06-6941-0351

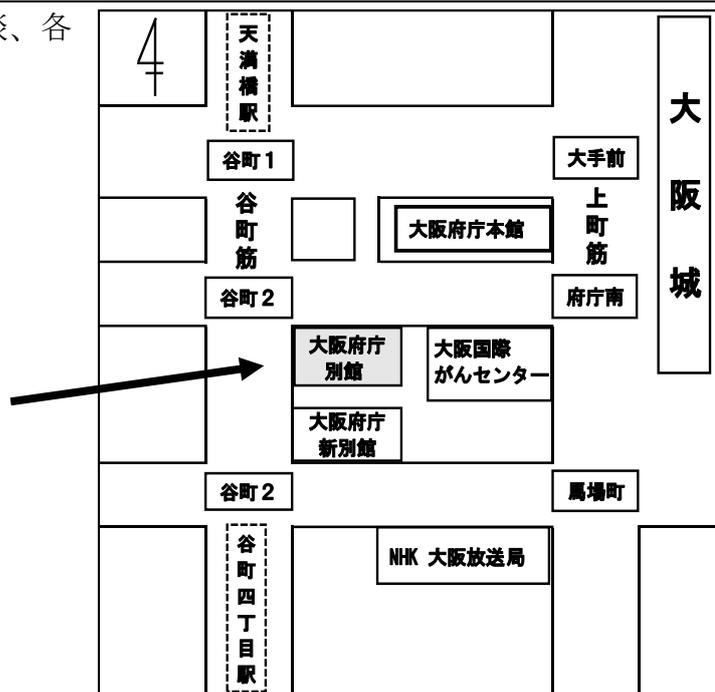
(内線 2578、4077)

TEL : 06-6944-9910

(ダイヤルイン)

FAX : 06-6944-6707

E-mail : kankyoeisei-g06@sbox.pref.osaka.lg.jp



なお、観光庁においても住宅宿泊事業に関する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、住宅宿泊事業に関する苦情相談窓口である「民泊制度コールセンター」を設置している他、届出を行うための民泊制度運営システムにログインできる「民泊制度ポータルサイト」を設置しています。

民泊制度コールセンター

電話番号	0570-041-389 (ヨイミンパク) ※全国共通ナビダイヤル (通話料は発信者負担)
対応言語	日本語のみ
受付日及び時間	土・日・祝日を含む毎日 9:00~22:00
問合せ受付内容	①住宅宿泊事業に関する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 ②住宅宿泊事業に関する苦情相談

民泊制度ポータルサイト

URL	https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/ ※「民泊制度」「民泊ポータル」などで検索できます
主な掲載情報	<ul style="list-style-type: none"> ・民泊の基礎知識（住宅宿泊事業法・旅館業法・特区民泊の概要等） ・住宅宿泊事業・管理業・仲介業の届出・申請方法 ・地方自治体の窓口の照会・条例の制定状況等 ・民泊制度コールセンターの案内 ・関係法令集 ・よくある質問・回答 ・関連リンク集
言語	日本語、英語

24 旅館業法担当部局一覧

旅館業法に基づく簡易宿所営業での民泊を実施予定の方は以下の窓口にご相談ください。

組織名	所管地域	電話番号
池田保健所	池田市、箕面市、豊能町、能勢町	072-751-2990
茨木保健所	茨木市、摂津市、島本町	072-620-6706
守口保健所	守口市、門真市	06-6993-3134
四條畷保健所	大東市、四條畷市、交野市	072-878-4480
藤井寺保健所	松原市、柏原市、羽曳野市、藤井寺市	072-952-6165
富田林保健所	富田林市、河内長野市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村	0721-23-2682
和泉保健所	和泉市、泉大津市、高石市、忠岡町	0725-41-1342
岸和田保健所	岸和田市、貝塚市	072-422-5683
泉佐野保健所	泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町	072-462-7982
大阪市保健所	大阪市	06-6647-0692
堺市保健所	堺市	072-222-9940
東大阪市保健所	東大阪市	072-960-3804
高槻市保健所	高槻市	072-661-9331
豊中市保健所	豊中市	06-6152-7321
枚方市保健所	枚方市	072-807-7624
八尾市保健所	八尾市	072-994-6643
寝屋川市保健所	寝屋川市	072-829-7721
吹田市保健所	吹田市	06-6339-2226

消 防 予 第 330 号
平成 29 年 10 月 27 日

各都道府県消防防災主管部長 }
東京消防庁・各指定都市消防長 } 殿

消防庁予防課長
(公印省略)

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 (通知)

住宅宿泊事業法施行令 (平成 29 年政令第 273 号)、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「規則」という。)等は平成 29 年 10 月 27 日に公布され、住宅宿泊事業法 (平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。)とともに平成 30 年 6 月 15 日から施行することとされました。これに伴い、届出住宅

(法第 3 条第 1 項に基づく届出を行い、住宅宿泊事業を営む住宅をいう。以下同じ。)等の消防法令上の取扱いを下記のとおり定めましたので通知します。

各都道府県消防防災主管部長におかれましては、貴都道府県内の市町村 (消防の事務を処理する一部事務組合等を含む。)に対して、この旨周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知は、消防組織法 (昭和 22 年法律第 226 号) 第 37 条の規定に基づく助言として発出するものであることを申し添えます。

記

第 1 届出住宅の消防法令上の取扱いについて

届出住宅については、消防法施行令 (昭和 36 年政令第 37 号。以下「令」という。)別表第 1 (5) 項イに掲げる防火対象物 (旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの) 又はその部分として取り扱うものとする。ただし、人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者 (法第 2 条第 4 項に規定する住宅宿泊事業者をいう。以下同じ。)が不在とならない旨 (規則第 4 条第 3 項第 10 号に規定する旨をいう。)の届出が行われた届出住宅については、宿泊室 (届出住宅のうち規則第 4 条第 4 項第 1 号チ(4)に規定する宿泊者の就寝の用に供する室をいう。)の床面積の合計が 50 平方メートル以下となるときは、当該届出住宅は、住宅 (消防法 (昭和 23 年法律第 186 号) 第 9 条の 2 に規定する住宅の用途に供される防火対象物 (令別表第 1 (5) 項ロに掲げる防火対象物 (寄宿舎、下宿又は共同住宅) の部分を含む。)をいう。)として取り扱うものとする。

なお、届出住宅が一部に存する共同住宅等については、当該届出住宅ごとに用途を判定した上で、棟ごとにその用途を「令別表第1に掲げる防火対象物の取り扱いについて」（昭和50年4月15日付消防予第41号・消防安第41号）により判定すること。

第2 その他

1 届出住宅以外の防火対象物において、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第1項に基づく許可を受けた営業が行われる場合などであって、届出住宅と同様の利用形態となることが確認できるときは、上記第1を準用して用途を判定すること。

2 上記第1ただし書の取扱いをする場合（1で準用する場合を含む。）にあつては、火災の発生時に消火若しくは延焼の防止又は人命の救助を当該住宅宿泊事業者等が行うことについて確認することが適当であること。

消防庁予防課設備係
担当：塩谷、四維、吉岡
電話：03-5253-7523
FAX：03-5253-7533

消防予第 389 号
平成 29 年 12 月 26 日

各都道府県消防防災主管部長 } 殿
東京消防庁・各指定都市消防長 }

消防庁予防課長
(公印省略)

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

先般、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令（平成 29 年政令第 273 号）及び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）が公布され、平成 30 年 6 月 15 日から施行されることとなりました。これに伴い、厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官、国土交通省土地・建設産業局長、国土交通省住宅局長及び国土交通省観光庁次長から別添の住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）が発出され、当該施行要領において、「都道府県知事等は、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こと」とされています。

つきましては、届出住宅（法第 3 条第 1 項に基づく届出により、住宅宿泊事業を営み、又は営む予定の住宅をいう。以下同じ。）の関係者で、法第 3 条第 1 項又は同条第 4 項の届出をしようとする者（以下「申請者」という。）から、届出住宅に係る消防法令適合通知書の交付申請があった場合は、下記により交付していただくようお願いします。

各都道府県消防防災主管部長におかれましては、貴都道府県内の市町村（消防の事務を処理する一部事務組合を含む。）に対しても、この旨周知するようお願いいたします。

なお、本通知は、消防組織法（昭和 22 年法律第 226 号）第 37 条の規定に基づく助言として発出するものであること及び内容については厚生労働省及び国土交通省と協議済みであることを申し添えます。

記

1 法第 3 条第 1 項又は同条第 4 項に基づく届出を行う場合に添付される消防法令適合通知書の交付申請は、別記様式第 1 により行うものとする。

2 別記様式第 1 により消防法令適合通知書の交付申請があった場合には、消防機関は立入検査等を実施することにより、消防法令への適合状況について調査すること。

3 2の結果に基づき、別記様式第2により消防法令適合通知書を交付すること。
また、消防法令適合通知書を交付できない場合は、その旨及びその理由を当該消防法令適合通知書の申請者に回答すること。

4 その他運用の細部事項は、別紙を参考とし、必要に応じて、都道府県等において住宅宿泊事業を担当する部局（以下「住宅宿泊事業担当部局」という。）及び関係行政機関と調整されたいこと。

消防庁予防課企画調整・制度・防災管理係
千葉違反処理対策官、桐原係長、木村総務事務官
電話：03-5253-7523/FAX：03-5253-7533

別記様式第 1

消防法令適合通知書交付申請書

年 月 日

(消防長又は消防署長) 殿

申請者

住所

氏名

連絡先

下記の届出住宅の部分について、消防法令適合通知書の交付を申請します。

記

1 名称 (届出住宅の名称)

2 所在地 (届出住宅の所在地)

3 届出住宅に関する事項等

(1) 面積

届出住宅が存する防火対象物の延べ面積 (㎡)	届出住宅部分の床面積 (㎡)	宿泊室 (宿泊者の就寝の用に供する室) の床面積の合計 (㎡)

(2) その他の事項

住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在 (住宅宿泊事業法第 11 条第 1 項第 2 号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを除く。) とならない

4 申請理由

住宅宿泊事業法 (平成 29 年法律第 65 号) 第 3 条第 1 項の規定による届出

住宅宿泊事業法 (平成 29 年法律第 65 号) 第 3 条第 4 項の規定による届出

※受付欄	※経過欄

備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A 4 とすること。

2 該当する場合は、 にチェックを入れること。

3 住宅宿泊事業法 (平成 29 年法律第 65 号) 第 3 条第 1 項又は第 4 項の規定による届出書又は当該届出書に添付することを予定している書類を確認する場合や当該書類の写しの提出を求める場合があります。

※印の欄は、記入しないこと。

別記様式第2

消防法令適合通知書

年 月 日

殿

(消防長又は消防署長)

年 月 日付けで交付申請（別添）のあった下記の届出住宅の部分については、消防法令に適合していると認め、通知します。

記

- 1 名称（届出住宅の名称）
- 2 所在地（届出住宅の所在地）
- 3 申請者
- 4 立入検査実施日 年 月 日
- 5 申請理由
 - 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による届出
 - 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第4項の規定による届出
- 6 備考

備考 この用紙の大きさは、日本工業規格A4とすること。

(別紙)

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係る運用の細部事項

1 消防法令適合通知書の交付

(1) 消防法令適合通知書は、原則として、交付申請がなされた届出住宅毎に交付するものとする。

(2) 届出住宅が防火対象物の一部に存する場合の消防法令適合通知書の対象範囲は、当該消防法令適合通知書の交付申請がなされた届出住宅の部分及び当該部分からの避難経路に係る部分（以下「申請部分」という。）とする。

なお、この場合、次の事項に留意すること。

ア 消防法令適合通知書の交付にあたり、別記様式第2の備考欄に当該対象範囲を付記すること。

なお、申請部分以外の部分に消防法令違反が存し、当該違反に起因して、申請部分に防火安全上支障が生じる可能性があると思われるときは、別記様式第2の備考欄にその旨を付記する等により申請者に対して必要な注意喚起を行うとともに、当該違反に係る関係者に対し、是正指導（当該防火対象物の一部で住宅宿泊事業を開始することにより当該違反が生じることとなる場合にあっては、必要な周知等）を行うなどの対応を図られたいこと。

イ 防火対象物全体についての防火管理（統括防火管理者の選任及び建物全体についての消防計画の届出等）や防火対象物全体に影響する消防用設備等の機能等（スプリンクラー設備のポンプや自動火災報知設備の受信機等）に違反があるなど、申請部分に直接関係する事項が消防法令に適合しないことにより、消防法令適合通知書を交付できない場合で、当該防火対象物に複数の区分所有者が存するときや、複数の管理権原者が存するときは、特に、申請者に対して、その旨及びその理由を具体的かつ丁寧に回答されたいこと。

(3) 住宅宿泊事業担当部局においては、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であることを踏まえ、地域の実情に応じ、消防法令適合通知書を交付する以外の方法により住宅宿泊事業担当部局と連携することで、当該目的を達成できるときは、住宅宿泊事業担当部局と調整の上、消防法令適合通知書を交付する以外の方法によることとして差し支えないこと。

(4) 消防法令適合通知書の交付にあたり、届出住宅の用途は、当該交付申請の内容（別記様式第1の「3届出住宅に関する事項等」の内容）に基づき判定することを基本とされたいこと。

なお、立入検査等による調査の結果、当該交付申請の内容に明らかな誤りがあると認められる場合は、申請者に対し、当該誤りの内容を説明するとともに、その訂正を求めるなど、必要な対応を行われたいこと。

(5) 「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日付け消防予第330号。以下「330号通知」という。）第1により届出住宅の用途を消防法施行令（昭和36年政令第37号。以下「令」という。）別表第1（5）項イに掲げる防火対象物として取り扱う場合であって、か

つ、各市町村の火災予防条例に基づき、防火対象物使用開始届出書（火災予防条例（例）第43条に規定する防火対象物の使用開始の届出等をいう。）の提出の必要がある場合において、消防法令適合通知書の対象範囲に係る消防法令の適合状況を判断するため、当該防火対象物の面積等の情報を把握する必要があるときは、当該届出書の提出が必要である旨を申請者に説明するとともに、その限度において、消防法令適合通知書の交付申請の機会に、当該届出書（添付書類を含む。）を併せて提出するよう求めることとして差し支えないこと。

（6） 330号通知第1ただし書により住宅（消防法（昭和23年法律第186号）第9条の2に規定する住宅の用途に供される防火対象物（令別表第1（5）項ロに掲げる防火対象物の部分を含む。）をいう。）として取り扱う場合にあっても、消防法令適合通知書の交付申請がなされたときは、令別表第1（5）項イに掲げる防火対象物として取り扱う場合と同様に、消防法令適合状況（自動火災報知設備又は住宅用火災警報器、火気使用設備等の設置状況等）の調査を行うとともに、その結果に基づき、消防法令適合通知書の交付を行うものであることに留意されたいこと。

2 その他

（1） 届出住宅の防火安全に関することについて、旅行関係者から照会があった場合には、「防火対象物に係る表示制度の実施に伴う「旅館、ホテル防火安全対策連絡協議会における了解事項」の運用について」（平成26年3月7日付け消防予第60号）記2の例により回答されたいこと。なお、地域の実情に応じ、届出住宅を利用しようとする個人から照会があった場合においても、必要な回答を行うこととされたいこと。

（2） 消防法令適合通知書の交付に伴う立入検査等による調査において、建築基準法令違反のおそれがあると認められた場合は、「建築物への立入検査等に係る関係行政機関による情報共有・連携体制の構築について」（平成27年12月24日付け消防予第480号。以下「480号通知」という。）を参考とし、必要に応じ、関係行政機関との情報共有及び連携を図られたいこと。

なお、480号通知別添1「建築物への立入検査等に係る関係行政機関による情報共有・連携体制の構築に関するガイドライン」中、2（2）①において、「消防部局又は建築部局は、単独で立入検査を実施した結果、「関係法令違反が生じるおそれの大きい増改築又は用途変更が行われた建築物」を新たに把握した場合には、もう一方の部局に情報提供する」ものとし、このような建築物として、「宿泊施設（ホテル・旅館等）に用途変更されたことにより、当該用途が新たに設けられた建築物」を例示しているところである。消防法令適合通知書の交付に伴う立入検査等による調査等において、330号通知第1により令別表第1（5）項イに掲げる防火対象物の用途として取り扱う届出住宅を新たに把握する場合は考えられるが、法第21条の規定により、建築基準法令において、届出住宅は、「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」として取り扱われることから、このような場合は、「関係法令違反が生じるおそれの大きい用途変更が行われた建築物」を新たに把握した場合には該当しないことに留意されたいこと

総税固第 11 号
平成 30 年 2 月 16 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務・主税局長 殿
（市町村課・固定資産税担当課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（公印省略）

住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供する
土地に対する住宅用地特例の適用について（通知）

標記については、「住宅宿泊事業を行う家屋の敷地の用に供する土地に対する住宅用地特例の適用について」（平成 29 年 6 月 16 日付け総務省自治税務局固定資産税課事務連絡）において連絡していたところですが、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）が平成 30 年 6 月 15 日に施行されることとなり、これにより、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が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が 1 年間で 180 日を超えないもの（いわゆる「民泊」。以下「住宅宿泊事業」という。）について、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区であって、その長が住宅宿泊事業法第 68 条第 1 項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健所設置市等の長）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、住宅宿泊事業を営むことができることとなります（別添参照）。

住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供する土地に対する住宅用地特例（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2）の適用に当たっては、下記に留意いただき、固定資産税の課税事務の適正な執行に努めていただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内市区町村に対して、この旨周知されるようよろしく願いします。

なお、このことについては、住宅宿泊事業法を所管する国土交通省及び厚生労働省と協議済みであることを申し添えます。

本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

1 住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供されている土地に対する住宅用地特例の適用については、当該家屋又はその部分が住宅宿泊事業の用に供されているか否かにかかわらず、課税庁において、当該家屋又はその部分の実態に照らし、人の居住の用に供するものと言えるかどうかにより判断すべきものである。

2 ここで、「人の居住の用に供する」とは、「特定の者が継続して居住の用に供する」ことをいうものであるが、例えば、「特定の者に継続的に居住させることを目的として長期賃貸の募集が行われ、そのための管理が行われている家屋又はその部分」については、「人の居住の用に供する」ものに当たることが一般的であると考えられる。一方、そもそも住宅用地特例の適用対象外とされている「別荘（毎月一日以上の居住の用に供する家屋又はその部分以外のうち専ら保養の用に供するもの）」については、住宅宿泊事業の用に供されているか否かにかかわらず、住宅用地特例の適用対象とはならないものである。

3 課税庁においては、こうした点を踏まえつつ、住宅用地特例の適用に当たり、住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の実態を適切に把握するよう努められたい。

住宅宿泊事業法の概要

別添

※ 国土交通省作成資料に基づき作成

1. 住宅宿泊事業の定義

旅館業法に規定する営業者以外の者が、宿泊料を受けて住宅※1に宿泊※2させる事業であって、人を宿泊させる日数※3が一年間で180日を超えないもの。

- ※1 台所、浴室、便所等の設備を有し、人の生活の本拠として使用されている(又は募集が行われている)家屋をいう。
- ※2 寝具を使用して施設を利用することを指す。
- ※3 午後0時～翌日の午後0時を一日とカウントする。

2. 住宅宿泊事業者に係る制度

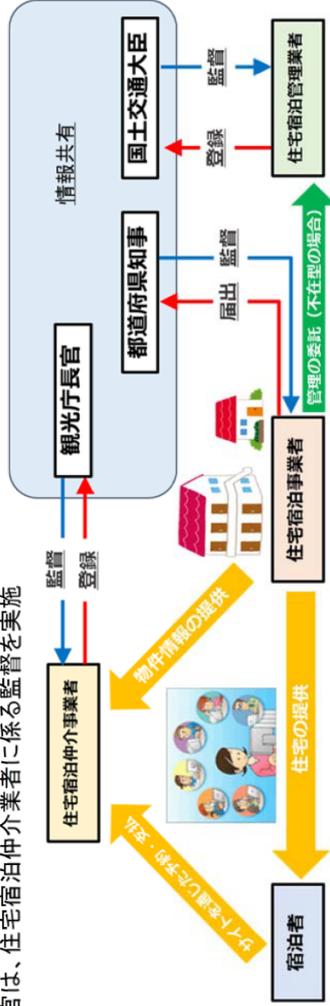
- ① 住宅宿泊事業を行うとする者は、都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
- ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
※都道府県に代わり、保健所設置市等が監督・条例制定事務を処理できることとする

3. 住宅宿泊管理者に係る制度

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理者に対し、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理者に係る監督を実施

4. 住宅宿泊仲介業者に係る制度

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は、観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



【施設外注意喚起表示例】

ここは住宅地です 周辺住民への配慮をお願いします

RESIDENTIAL AREA - PLEASE BE MINDFUL OF YOUR NEIGHBORS

这里是住宅区 请顾及周围居民的感受

주택가입니다. 주변 주민들을 배려해 주시기 바랍니다.



施設内・施設周辺では
大きな音を出さないで！

Please keep noise down in
the area!

请勿在民宿内・民宿周边发出噪音！

시설 내 및 시설 주변에서 소란을
피우지 말아 주세요！

ごみは室内のごみ箱へ！

施設外でのポイ捨て禁止！

Dispose of trash in the indoor trash cans!

Do not litter outside the lodging facility!

垃圾请丢进室内垃圾桶！请勿在外乱扔垃圾！

쓰레기는 시설 내 쓰레기통에 버려 주세요！

시설 외부에 쓰레기 무단 투기는 금지되어

있습니다!



【改訂履歴】

平成 30 年	3 月	第 1 版作成
平成 30 年	4 月	第 2 版改訂
平成 30 年	6 月	第 3 版改訂
平成 30 年	10 月	第 4 版改訂
平成 31 年	4 月	第 5 版改訂
令和元年	5 月	第 6 版改訂
令和元年	6 月	第 7 版改訂
令和 2 年	4 月	第 8 版改訂
令和 2 年	12 月	第 9 版改訂
令和 4 年	6 月	第 10 版改訂
令和 8 年	3 月	第 11 版改定