



札幌市民泊の手引き

～ 札幌市で民泊サービスを始める皆様へ ～

令和5年4月6日

札幌市

目次

はじめに.....	3
本手引きについて	4
第1章 住宅宿泊事業法	6
1 届出住宅	7
(1) 設備要件に関する考え方	7
(2) 居住要件に関する考え方	7
(3) その他留意事項.....	8
2 宿泊日数等	9
(1) 日数の算定に関する考え方	9
(2) その他留意事項.....	9
3 住宅宿泊事業の実施.....	10
(1) 宿泊者の衛生の確保	10
(2) 宿泊者の安全の確保	11
(3) 外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保	12
(4) 宿泊者名簿の備付け等	13
(5) 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.....	15
(6) 苦情等への対応.....	16
(7) 住宅宿泊管理業務の委託	17
(8) 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託.....	19
(9) 標識の掲示	20
(10) 市長への定期報告	20
4 市長による監督.....	21
(1) 業務改善命令及び業務停止命令.....	21
(2) 報告徴収及び立入検査	22
5 罰則	22
第2章 札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例.....	25
1 制限の対象	25
2 制限する区域及び期間	25
(1) 小中学校等の敷地の出入口の周囲 100メートルの地域	26
(2) 住居専用地域並びにこれに準ずる地域	27
第3章 届出	28

1 届出書類	28
(1) 共通	28
(2) 入居者の募集が行われている家屋の場合	34
(3) 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	34
(4) 賃貸、転貸の場合	34
(5) 分譲マンションの場合	34
(6) 住宅宿泊管理業を委託する場合	35
(7) 個人でかつ未成年者であり、法定代理人が法人である場合	35
(8) 個人でかつ札幌市以外に住民票がある場合	35
(9) 法人の場合	35
2 届出開始	36
3 届出方法	36
(1) 電子申請	36
(2) 電子申請（一部書類別送）	37
(3) 郵送もしくは窓口申請	37
4 定期検査	37
5 その他	38
(1) 札幌市公式ホームページにおける届出住宅情報の公開	38
(2) 損害保険への加入	38
第4章 関係法令	39
1 消防法及び火災予防条例	39
2 食品衛生法	39
3 温泉法	39
4 都市計画法(市街化調整区域内の建築物の利用制限)	39
5 その他	39
問い合わせ先一覧	40

添付書類

- ・ 札幌市民泊届出チェックリスト

はじめに

近年、訪日外国人旅行者が急増する中、民泊サービスが急速に普及しています。一方で、民泊サービスに起因した近隣住民とのトラブルが社会問題となっています。

こうした中で、国においては、平成29年6月16日、民泊の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応し、来訪・滞在を促進することを目的とした住宅宿泊事業法を制定、平成30年6月15日から施行されました。住宅において年間180日以内で人を宿泊させる事業を住宅宿泊事業とし、その届出等の制度やルールを定められています。

札幌市においても、生活環境の悪化を防止するため住宅宿泊事業の実施を制限する区域等を定める条例の制定に向けて、平成30年第1回定例市議会に条例案を提出し、平成30年3月6日に可決、公布いたしました。

札幌市としては、民泊サービスについて、住民や旅行者の安全・安心の確保を第一に、地域住民と調和しながら、多様な宿泊ニーズに対応する受け皿の一つとして活用するという考え方にに基づき、関係機関と密接に連携しながら、適正な民泊の推進を図り、本市の魅力を活かした地域の活性化につなげたいと考えています。

本手引きは、住宅宿泊事業法の内容や届出手続き等についてご紹介することを目的に作成しました。

札幌市内で住宅宿泊事業（民泊）を営もうと考えている方は、法令の趣旨や国が策定した民泊に関するガイドラインの内容などを十分御理解いただくよう、お願いいたします。

本手引きについて

- 本手引きは、札幌市内において住宅宿泊事業を営もうとされる方を対象としています。
- 本手引きは、今後、国等から得られた新たな情報等を追加するなど、随時内容を更新し、その都度札幌市公式ホームページで公開します。

【本手引きにおける用語の定義】

- ・ 「法」：住宅宿泊事業法
- ・ 「国・厚規則」：住宅宿泊事業法施行規則
- ・ 「国規則」：国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
- ・ 「厚規則」：厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則
- ・ 「国ガイドライン」：住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）
- ・ 「市条例」：札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例
- ・ 「市」：札幌市

- ・ 「住宅宿泊事業」：旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が年間 180 日を超えないもの
- ・ 「住宅宿泊事業者」：市に届出をして住宅宿泊事業を実施する者
- ・ 「届出住宅」：上記の届出を行い、住宅宿泊事業を実施する住宅
- ・ 「住宅宿泊管理業務」：法第 5 条から第 10 条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務
- ・ 「住宅宿泊管理業」：住宅宿泊事業者から委託を受けて、住宅宿泊管理業務を実施し、報酬を得る事業
- ・ 「住宅宿泊管理業者」：国土交通大臣の登録を受けて住宅宿泊管理業を実施する者
- ・ 「住宅宿泊仲介業務」：次に掲げる行為
 - ✓ 宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介し、又は取次ぎをする行為
 - ✓ 住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出受託における宿泊サービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為
- ・ 「住宅宿泊仲介業」：旅行業者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊仲介業務を実施する事業
- ・ 「住宅宿泊仲介業者」：観光庁長官の登録を受けて住宅宿泊仲介業を実施する者

第1章 住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業者は住宅宿泊事業法をはじめとする関係法令を十分に理解し、遵守することが必要です。

第1章では、住宅宿泊事業法、各施行規則及び、ガイドラインの概要についてご紹介します。

※ 本手引きはあくまでも関係法令等のポイントを紹介するものであることから、住宅宿泊事業を始めようとする方は法令自体を十分にご理解いただくことが必要です。

【関係法令・資料】

- ・ 住宅宿泊事業法
- ・ 住宅宿泊事業法施行令
- ・ 住宅宿泊事業法施行規則
- ・ 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
- ・ 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則
- ・ 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（厚生労働省医薬・生活衛生局、国土交通省土地・建設産業局、国土交通省住宅局、国土交通省観光庁）
- ・ 民泊の安全措置の手引き（国土交通省住宅局建築指導課）

※ これらは観光庁のホームページでご覧いただけます。

<観光庁>

- ・ 住宅宿泊事業法

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

市のホームページ経由でもご覧いただけます。

- ・ 札幌市民泊ポータルサイト

http://www.city.sapporo.jp/keizai/kanko/news2/2018_2_28.html

1 届出住宅（法第2条第1項、国・厚規則第1条）

届出住宅は、台所、浴室、便所及び洗面設備が設けられているとともに、以下に該当する家屋であって、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ものを指します。

- ・ 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ・ 入居者の募集が行われている家屋
- ・ 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

(1) 設備要件に関する考え方（国ガイドライン1-1. (1)①抜粋）

- ・ 「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) 居住要件に関する考え方（国ガイドライン1-1. (1)②抜粋）

- ・ 「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」とは、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。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、当該家屋が「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」に該当しているものとして差し支えない。

- ・ 「入居者の募集が行われている家屋」とは、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。
- ・ また、「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。
- ・ 「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」とは、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

(3) その他留意事項（国ガイドライン1-1.(1)③抜粋）

- ・ 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。
- ・ 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、法律の趣旨と整合しないため、対象から除外している。
- ・ また、高齢者や子供、障害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 宿泊日数等（法第2条第3項、国・厚規則第3条）

人を宿泊させる日数は年間（4月1日正午から翌年4月1日正午までにおいて）180日までとなっています。

日数は、正午から翌日正午までの期間を1日として算定します。

また、市条例により、制限の対象とされた住宅宿泊事業は、指定された区域において、実施できない期間が定められています。市条例については、「第2章 札幌市住宅宿泊事業の実施に関する条例」を参照願います。

(1) 日数の算定に関する考え方（国ガイドライン1-1.(2)①抜粋）

- ・ 「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。住宅宿泊事業者の変更等があったとしても、人を宿泊させた日数は通算する。
- ・ 日数の算定、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。

(2) その他留意事項（国ガイドライン1-1.(2)②抜粋）

- ・ 「人を宿泊させる事業」とは、一般的な施設の使用貸借に留まるか宿泊営業としての性質を有するかの考え方として、次の2点に該当するものについては、宿泊営業となる。
 - ✓ 施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。
 - ✓ 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること。
- ・ 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。

3 住宅宿泊事業の実施

(1) 宿泊者の衛生の確保（法第5条、厚規則）

住宅宿泊事業者は、宿泊者の衛生の確保を図るために、各居室の床面積を宿泊者1人当たり3.3平方メートル以上確保するとともに、定期的な清掃、換気及びその他の必要な措置を講じなければなりません。

ア 衛生確保のために必要な措置（国ガイドライン2-2. (1)①参照）

- ・ 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平方メートル以上確保すること。
- ・ 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）。内寸面積で算定する。
- ・ 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、衛生上の観点から、宿泊者が入れ替わる機会など、定期的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、衛生上の観点から、宿泊者が入れ替わる機会など、定期的に浴槽の湯は抜き、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。（「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）。

イ その他留意事項（国ガイドライン 2 - 2. (1)②抜粋）

- ・ 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。

(2) 宿泊者の安全の確保（法第 6 条、国規則第 1 条）

住宅宿泊事業者は、宿泊者の安全の確保を図るため、届出住宅の状況に応じて、非常用照明器具の設置、避難経路の表示、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講じなければなりません。

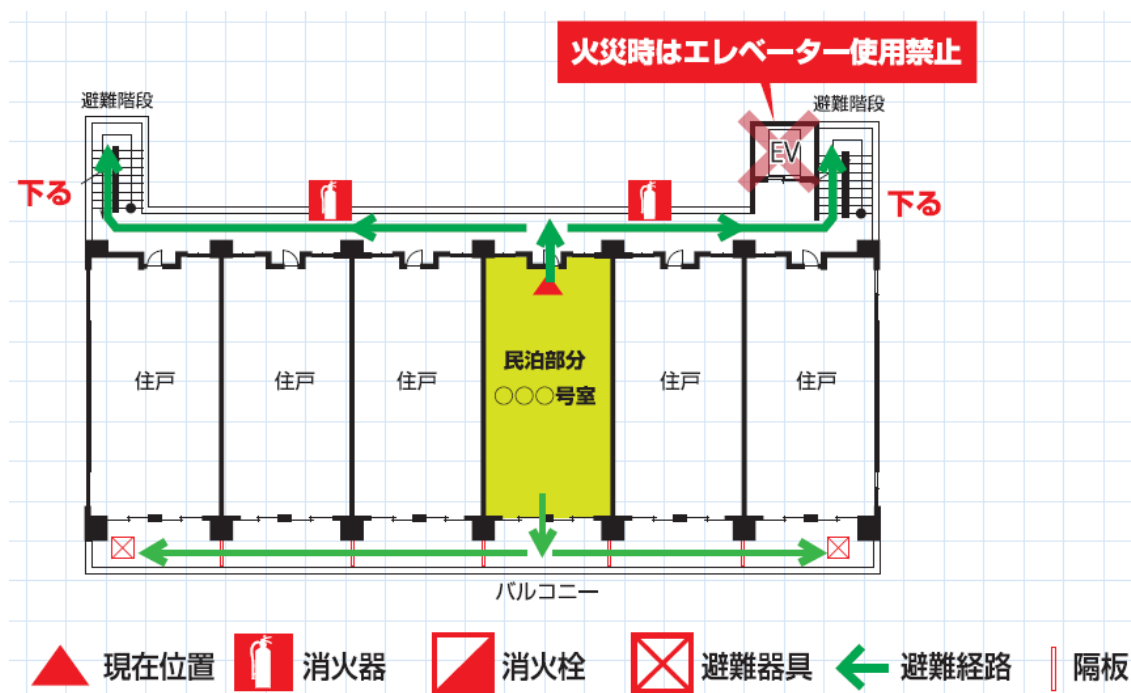
非常用照明器具の設置と火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置については、国規則第 1 条第 1 号及び第 3 号並びに平成 29 年国土交通省告示第 1109 号において規定されており、その解説書として「民泊の安全措置の手引き」が作成されているため、対応する必要があります。

「民泊の安全措置の手引き」（国土交通省住宅局建築指導課）には、「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」があります。

ア 避難経路の表示にあたっての留意事項（国ガイドライン 2 - 2. (2)②参照）

- ・ 避難経路の表示にあたっては、札幌市火災予防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る（例：図表 1）。
- ・ 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。

図表 1：避難経路の作成例



『「民泊サービス」を提供する場合の注意喚起リーフレット（日本語版）6.2016』（消防庁）の避難経路図の作成例を抜粋

イ 消防法令との関係（国ガイドライン 2-2. (2)③参照）

- ・ 消防法令に基づき設備や防火管理体制等に関する規制を受ける場合や、札幌市火災予防条例に基づき防火対象物使用開始届出書の提出が必要となる場合があるため、当該規制の適用の有無等について、届出の前に建物の所在地を管轄する消防署等に確認する必要がある。

(3) 外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保（法第 7 条、国規則第 2 条）

住宅宿泊事業者は、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を図るため、外国語を用いて次の措置を講じなければなりません。

- ・ 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提供
- ・ 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
- ・ 上記のほか、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を図るために必要な措置

ア 必要な措置の実施方法等（国ガイドライン2-2.(3)①抜粋）

- ・ 各措置については、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。
- ・ 「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する。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。
- ・ 「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。

(4) 宿泊者名簿の備付け等（法第8条、国・厚規則第7条）

住宅宿泊事業者は、正確な記載を確保するための措置を講じた上で、宿泊者名簿に次の項目を記載する必要があります。

- ・ 宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日
- ・ 宿泊者が国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号

また、次のいずれかの場所に宿泊者名簿を備え、3年間保存し、市長から要求があったときは、提出しなければなりません。

- ・ 届出住宅
- ・ 住宅宿泊事業者の営業所又は事務所

宿泊者名簿を電子データで作成、保管する場合、紙で出力可能な状態にする必要があります。

ア 本人確認の方法等（国ガイドライン2-2.(4)①抜粋）

- ・ 「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。

- ・ 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。

- ・ 本人確認の際は、次の 1 から 4 の内容に従う必要がある。

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 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。

イ 宿泊者名簿等（国ガイドライン 2 - 2. (4)②抜粋）

- ・ 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。

ウ その他留意事項について（国ガイドライン2-2. (4)③抜粋）

- ・ 長期滞在者には、定期的な清掃等の際、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。

(5) 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、国・厚規則第8条）

住宅宿泊事業者は次の事項を宿泊者に対し（外国人に対しては外国語を用いて）、書面の備え付けその他の適切な方法により説明しなければなりません。

- ・ 騒音の防止のために配慮すべき事項
- ・ ごみの処理に関し配慮すべき事項
- ・ 火災の防止のために配慮すべき事項
- ・ 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

ア 必要な事項の説明方法（国ガイドライン2-2. (5)①抜粋）

- ・ 「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。

イ 騒音の防止のために配慮すべき事項について（国ガイドライン2-2. (5)②抜粋）

- ・ 「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。

ウ ごみの処理に関し配慮すべき事項について（国ガイドライン2-2.(5)

③参照

- ・ 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。
- ・ 「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、札幌市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。

エ 火災の防止のために配慮すべき事項について（国ガイドライン2-2.

(5)④抜粋

- ・ 「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方法、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。

オ その他配慮すべき事項について（国ガイドライン2-2.(5)⑥抜粋）

- ・ 「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。

(6) 苦情等への対応（法第10条）

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い合わせについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければなりません。

ア 苦情等への対応（国ガイドライン2-2.(6)①抜粋）

- ・ 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。

イ 届出に関連して実施することが望ましい措置（国ガイドライン2-1.

(1)④抜粋)

- ・ 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。

(7) 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条、国・厚規則第9条）

住宅宿泊事業者は、次のいずれかに該当するときは、住宅宿泊管理業務（法第5条から第10条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務）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、自ら住宅宿泊管理業務を行う場合については委託不要です。

- ・ 届出住宅の居室数が5を超えるとき
- ・ 届出住宅に人を宿泊させる間、不在（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除く）となるとき。ただし、以下のいずれにも該当するときは除く。
 - ✓ 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する届出住宅が同一の建築物も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）
 - ✓ 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

なお、住宅宿泊管理業務の委託は、住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託しなければなりません。

また、住宅宿泊事業者は、委託しようとする住宅宿泊管理者に対し、あらかじめ、(届出予定の)届出書及び添付書類を通知しなければなりません。

ア 住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全(国ガイドライン1-1.(3)①抜粋)

- ・ 住宅宿泊事業は、人が居住し日常生活を営む空間に人を宿泊させるものであり、その適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全として、人が居住し日常生活を営むために必要な機能を維持する必要がある。具体的には、届出住宅に設ける必要がある台所、浴室、便所、洗面設備が正常に機能するものであるほか、人が日常生活を営む上で最低限必要な水道や電気などのライフライン、ドアやサッシ等の届出住宅の設備が正常に機能するよう保全することが必要である。また、空室時における施錠の確保や、住宅又は居室の鍵の管理も届出住宅の維持保全に含まれる。

イ 委託(国ガイドライン2-2.(7)①参照)

- ・ 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ないこととする。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し支えない。
- ・ 届出住宅の維持保全に係る業務については、管理受託契約において対象範囲を明確に定める必要がある。
- ・ 委託は、管理受託契約で定める住宅宿泊管理業務の実施期間の始期においてなされたものと解される。したがって、委託の実施にあたって、家主居住型から家主不在型に形態が変わるなど、管理受託契約締結時に住宅宿泊管理者から交付された書面の記載事項が変更となる場合には、当該始期までの間に、住宅宿泊事業者は、市長に対して、当該変更内容を届け出る必要がある。
- ・ 「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業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」とは、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が同一の共同住宅内にある場合や同一の敷地内にある場合等であっても、敷地が広範であるためそれぞれの

住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にいながら届出住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかである場合が該当する。

ウ 住宅宿泊管理業者への通知について（国ガイドライン2-2.(7)②抜粋）

- ・ 住宅宿泊事業者は委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、予め、届出書及び添付書類の内容を通知する必要がある。この際に通知する内容は、当該委託による届出事項の変更を反映する必要はなく、当該委託以前の内容を通知することで足りる。通知の方法は、電磁的な手段によることも差し支えない。

エ 一時的な不在に関する考え方（国ガイドライン2-2.(7)③抜粋）

- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、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。
- ・ 「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。
- ・ 「不在」とは、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。

オ その他の留意事項について（国ガイドライン2-2.(7)④抜粋）

- ・ 住宅宿泊管理業者への委託をしている間に必ず不在にしなくてはならないということはない。本条に基づかない委託によって常時届出住宅内にいる住宅宿泊事業者（住宅宿泊管理業者に委託をせずに住宅宿泊管理業務を行う届出住宅の居室の数の合計が5以下の者に限る。）が、清掃等の一部の事実行為を住宅宿泊管理業者ではない専門業者に行わせることは可能である。

(8) 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（法第12条、国・厚規則第10条）

住宅宿泊事業者は、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サービスの提供に係る契約をいう。）の締結又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿

泊仲介業者または旅行業者に委託しなければなりません。委託しようとするときは、住宅宿泊仲介業者または旅行業者に対し、届出番号を通知しなければなりません。

(9) 標識の掲示（法第 13 条、国・厚規則第 11 条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に市が発行する標識を掲げなければなりません。標識は届出受理後、原則として市より郵送されます。

ア 標識の掲示に関する考え方（国ガイドライン 2-2. (8)①抜粋）

- ・ 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っては、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。

(10) 市長への定期報告（法第 14 条、国・厚規則第 12 条）

住宅宿泊事業者は、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 月における、次に掲げる事項を市長に報告しなければなりません。

- ・ 届出住宅に人を宿泊させた日数（「第 1 章 2」参照）
- ・ 宿泊者数
- ・ 述べ宿泊者数
- ・ 国籍別の宿泊者数の内訳

ア 定期報告の方法（国ガイドライン 2-2. (9)①抜粋）

- ・ 定期報告は、民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。

イ 届出事項の内容について（国ガイドライン2－2．(9)②抜粋）

- ・ 「宿泊者数」とは、実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数をいう。
- ・ 「延べ宿泊者数」とは、実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1日宿泊するごとに1人と算定した数値の合計をいう。例えば、宿泊者1人が3日宿泊した場合は3人となる。
- ・ 「国籍別の宿泊者数の内訳」とは、「宿泊者数」の国籍別の内訳をいう。

ウ 住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者への報告（国ガイドライン2－2．(9)③抜粋）

- ・ 住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合には、宿泊者名簿の記載等を住宅宿泊管理業者が行うことから、当該報告に必要な宿泊者に関する情報を住宅宿泊管理業者が補完的に把握することが想定される。このため、住宅宿泊事業者が確実かつ正確な報告を行うため、必要に応じ、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者が締結する管理受託契約において定期的な情報提供について取り決めることが望ましい。

エ その他の留意事項（国ガイドライン2－2．(9)④参照）

- ・ 報告が行われない際には、市長は、住宅宿泊事業者に対し連絡を行い、その督促を行うことが必要となる。仮に、連絡が取れない場合等には、必要に応じて現場の確認等を行い、事業の実態がないことが確認された場合には、事業廃止の届出期限が30日間であることから、確認後30日を経過した時点で、当該事業については事業が廃止されたものとみなします。

4 市長による監督

(1) 業務改善命令及び業務停止命令（法第15条、第16条）

- ・ 市長は、住宅宿泊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、その必要の限度において、住宅宿泊事業者に対し、業務の方法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ことができます。
- ・ 市長は、住宅宿泊事業者が住宅宿泊事業に関し法令又は上記の命令に違反したときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。

- ・ 市長は、住宅宿泊事業者が住宅宿泊事業に関し法令又は上記の命令に違反した場合であって、他の方法により監督の目的を達成することができないときは、住宅宿泊事業の廃止を命ずることができます。

(2) 報告徴収及び立入検査（法第 17 条）

市長は、住宅宿泊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、住宅宿泊事業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、届出住宅その他の施設に立ち入り、その業務の状況もしくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、もしくは関係者に質問させることができます。

5 罰則

住宅宿泊事業法の違反は罰則の対象となります。住宅宿泊事業者の罰則については次の図表 2 のとおりです。

図表 2 : 住宅宿泊事業法による住宅宿泊事業者への罰則

対象者	罰則
<ul style="list-style-type: none"> ・ 虚偽の届出をした者 ・ 業務停止命令又は事業廃止命令に違反した者 	<p>6か月以下の懲役もしくは 100万円以下の罰金又は併科 (法第 73 条)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅宿泊管理業務の委託義務を怠った者 ・ 宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を委託する際、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者以外に委託した者 	<p>50万円以下の罰金 (法第 75 条)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書記載事項の内、次の事項以外の事項に変更があったときから 30 日以内に届出をしなかった又は虚偽の届出をした者 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 住宅の所在地 ✓ 住宅宿泊管理業務の委託をする場合における次の事項 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名 ➢ 住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号 ➢ 管理受託契約の内容 ・ 届出書記載事項の内、住宅宿泊管理業務の委託をする場合における次の事項を変更しようとするときにあらかじめ届出をしなかった又は虚偽の届出をした者 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名 ✓ 住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号 ✓ 管理受託契約の内容 	<p>30万円以下の罰金 (法第 76 条第 1 号)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊者名簿の備付、記載を怠った者及び市長による提出要求に応じなかった者 ・ 標識の掲示を怠った者 	<p>30万円以下の罰金 (法第 76 条第 2 号)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊させた日数等の市長への定期報告を怠った又は虚偽の報告をした者 	<p>30万円以下の罰金 (法第 76 条第 3 号)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務改善命令に違反した者 	<p>30万円以下の罰金 (法第 76 条第 4 号)</p>

対象者	罰則
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市長による業務に関する報告の要求に対し、報告を怠った又は虚偽の報告をした者 ・ 職員による検査を拒み、妨げ又は忌避した者 ・ 職員による関係者への質問に対する答弁を怠った又は虚偽の答弁をした者 	30万円以下の罰金 (法第76条第5号)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅宿泊事業者から請求があったにも関わらず、宿泊者名簿記載事項について虚偽の報告をした宿泊者 	拘留又は科料 (法第77条)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第72条から第76条までの違反行為をした次の者 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 法人の代表者 ✓ 法人又は人の代理人、使用人その他の従業者 	各条文の刑 (法第78条)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第72条から第76条までの違反行為をした次の者の法人又は人 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 法人の代表者 ✓ 法人又は人の代理人、使用人その他の従業者 	各条文の罰金刑 (法第78条)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の事項に該当した日（死亡の場合はその事実を知った日）から30日以内に届出をしなかった又は虚偽の届出をした次の者 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 死亡：相続人 ✓ 法人の合併による消滅：法人を代表する役員であった者 ✓ 法人の破産手続開始決定による解散：破産管財人 ✓ 法人の合併、破産手続開始決定以外の理由による解散：清算人 ✓ 住宅宿泊事業の廃止：住宅宿泊事業者（法人の場合は代表する役員） 	20万円以下の過料 (法第79条)

なお、次に該当する場合、旅館業法第3条第1項違反として、処罰（6か月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金又はこれらの併科）されることがあります。

- ・ 住宅宿泊事業者として届出した者が、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（超過した宿泊分に限る）
- ・ 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

第2章 札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例

法第18条において、保健所設置市は、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができることとされています。

「札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例」は、同条に基づき、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため、実施を制限する区域等を定めるものです。

市では、平成30年第1回定例市議会に本条例案を提出し、3月6日に可決、公布されたため、6月15日に施行されることとなりました。

第2章では、この条例等についてご紹介します。

【関係法令・資料】

- ・ 札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例

※ 札幌市民泊ポータルサイトで、条例をご覧ください。

http://www.city.sapporo.jp/keizai/kanko/news2/2018_2_28.html

1 制限の対象（市条例第2条）

本条例においては、次の3つの条件のいずれかに該当する住宅宿泊事業を制限の対象としています。いずれにも該当しない住宅宿泊事業は規模が限定的であり、住宅宿泊事業者が常住することなどを考慮し、地域の生活環境への影響は小さいと考えられることから、制限の対象としないものです。

- ・ 届出住宅を自己の生活の本拠として使用していない
- ・ 宿泊者が滞在中、事業者本人が不在となる（日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間で1～2時間以内の不在は除く。）
- ・ 届出住宅の内、住宅宿泊事業用の部屋の数が増える

2 制限する区域及び期間

住宅宿泊事業の実施を制限する区域及び期間は次の図表3のとおりです。

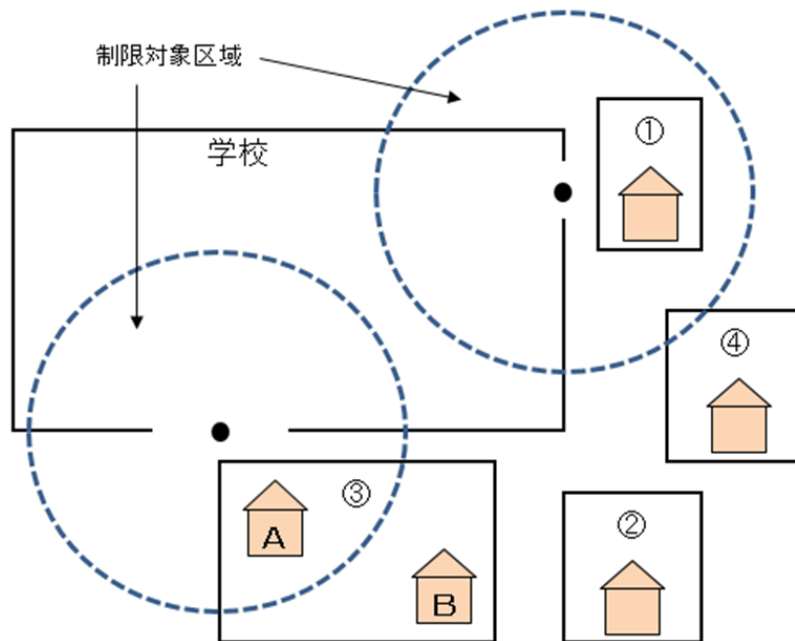
図表 3 : 札幌市の条例により事業の実施を制限する区域と期間

制限区域	制限期間
小中学校等の敷地の出入口（正門等）の周囲 100 メートルの地域	授業が行われる日
住居専用地域並びにこれに準ずる地域	年未年始（12/31～翌年 1/3）を除く平日

(1) 小中学校等の敷地の出入口の周囲 100 メートルの地域

制限の対象となる具体的な区域は、民泊ポータルサイトに掲載しております。ご不明な点等ありましたら、札幌市民泊総合窓口にお問い合わせください。制限区域に住宅の敷地の一部でも含まれる場合は、当該住宅は制限の対象となります（例：図表 4）。

図表 4 : 制限される区域の例



- ① : 建物敷地共に制限区域にあるため制限対象
- ② : 建物敷地共に制限区域にないため制限対象外
- ③A : 建物敷地共に制限区域にあるため制限対象
- ③B : 建物は制限区域にないが、敷地が制限区域にあるため制限対象
- ④ : 建物は制限区域にないが、敷地の一部が制限区域にあるため制限対象

また、制限区域の小中学校等の授業日については、札幌市教育委員会学校教育部に
お問い合わせください。

制限期間について、例えば、授業を行う月曜日は実施してはならない期間に該当
するため、その前日の日曜日から1泊2日の宿泊は実施してはならないこととなります。
同様に、休日の翌日が授業を行う日である場合は、当該休日から1泊2日の宿泊は実
施してはならないこととなります。また、授業を行う金曜日は実施してはならない期
間に該当するため、当該金曜日から1泊2日等の宿泊はできないこととなります。

(2) 住居専用地域並びにこれに準ずる地域

制限の対象となる具体的な区域は、民泊ポータルサイトに掲載しております。ご不
明な点等ありましたら、札幌市民泊総合窓口にお問い合わせください。

制限区域に住居の敷地の過半が含まれる場合は、当該住宅は制限の対象となります。

制限期間について、例えば、休日ではない月曜日は実施してはならない期間に該当
するため、その前日の日曜日から1泊2日の宿泊は実施してはならないこととなりま
す。同様に、休日の翌日が平日の場合は、当該休日から1泊2日の宿泊は実施しては
ならないこととなります。また、休日ではない金曜日は実施してはならない時期に該
当するため、当該金曜日から1泊2日等の宿泊はできないこととなります(例:図表5)。

図表5：制限される期間の例

凡例 ◆：チェックイン ●：チェックアウト ○：制限期間外（民泊可） ✖：制限期間（民泊不可）

		金		土		日		月		火		水	
		午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後
①	土・日が制限対象 期間外の場合	◆	✖	◆	○	◆	✖	◆	✖	◆	✖	◆	○
②	①かつ 月曜日が祝祭日の場合	◆	✖	◆	○	◆	○	◆	✖	◆	✖	◆	○
③	①かつ 火曜日が祝祭日の場合	◆	✖	◆	○	◆	✖	◆	✖	◆	✖	◆	○

第3章 届出

札幌市で住宅宿泊事業を営むには、「札幌市保健所(札幌市民泊総合窓口)」に届出をしていただく必要があります。届出は原則として国のシステムである「民泊制度運営システム」を使用させていただきます。

原則、本人による届出が必要となりますが、代理人の方が届出を行う場合は、行政書士などの有資格者が行う必要がございますので、ご注意ください。

第3章では、届出方法等についてご紹介します。

1 届出書類

届出にあたっては、届出書と添付書類が必要になります。添付書類は事業者が個人であるか、法人であるか、また届出住宅が持家か賃貸か等によって、提出書類が異なります。必要な提出書類については、添付の「札幌市民泊届出チェックリスト」をご確認ください。

なお、届出書類の内、行政機関が発行する書類は、届出日から3か月以内に発行されたものに限ります。それぞれの書類の概要は次のとおりです（写し等は認められません）。

※次の書類の提出については、個人及び法人の役員分について免除します。

- ・ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の発行する証明書

(1) 共通

ア 住宅宿泊事業届出書

「民泊制度運営システム」に必要項目を入力すれば、作成されます。電子申請が難しい場合、「住宅宿泊事業届出書」の様式を「札幌市民泊ポータルサイト」もしくは札幌市民泊総合窓口にて入手してください。作成の際の注意事項は次のとおりです。

(ア) 全体

- ・ 様式記載の「備考」を確認すること
- ・ 日本語で作成（固有名詞は英語で可）
- ・ 届出者や法人の役員等の氏名及び住所は、住民票等に記載された氏名及び住所を入力（記載）
- ・ 提出先の「〇〇殿」には「札幌市長 秋元 克広」と入力（記載）

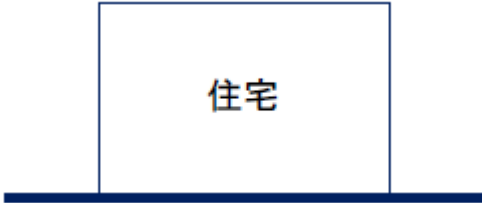
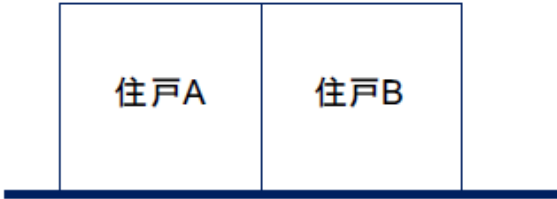
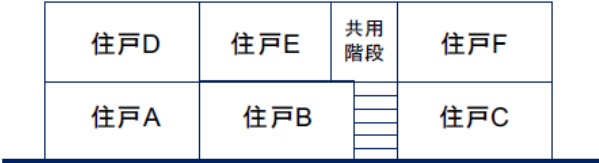
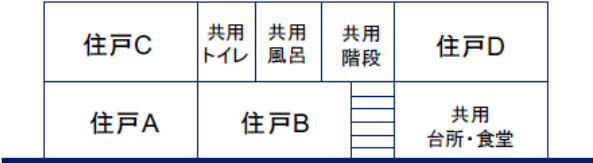
(イ) 「◎ 商号、名称又は氏名、住所及び連絡先」

- ・ 法人に関する事項は、登記事項証明書に記載されたものを入力（記載）

(ウ) 「◎ 住宅に関する事項」

- ・ 「不動産番号」は不動産の登記事項証明書の表題部に記載されたものを入力（記載）
- ・ 「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」にチェックをしているにも関わらず、届出住宅と住民票記載の住所が不一致の場合、追加の届出書類を求める場合があります。
- ・ 「住宅の建て方」は次の図表 6 を参考

図表 6 : 住宅の建て方

一戸建ての住宅	長屋
<p>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。</p> 	<p>一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、廊下、階段などの<u>共用部分を有しない</u>（住戸ごとに浴室、便所などはあり）。</p> 
共同住宅	寄宿舍
<p>一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、廊下、階段などの<u>共用部分を有する</u>（住戸ごとに浴室、便所などはあり）。</p> 	<p>一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、浴室、便所などを共用するもの</p> 

「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」（平成 29 年 12 月、国都交通省観光局、他）の P.12,13 の図を抜粋

(I) 「◎ 住宅宿泊管理業務の委託に関する事項」

- ・ 「住宅宿泊管理業者」は国による登録制となっております。
- ・ 「管理受託契約の内容」は、次の文言を入力（記載）してください。

管理受託契約締結時の交付書面の写し参照。

(㊦) 「◎ その他の事項」

- ・ 「住宅に人を宿泊させる間、不在（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」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除き、届出住宅に人を宿泊させる間不在とならない場合は、チェックをしてください。第 1 章 3 (8)「住宅宿泊管理業務の委託」で記載している、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合や、届出住宅が自己の生活の本拠と隣接し、かつ住宅宿泊管理

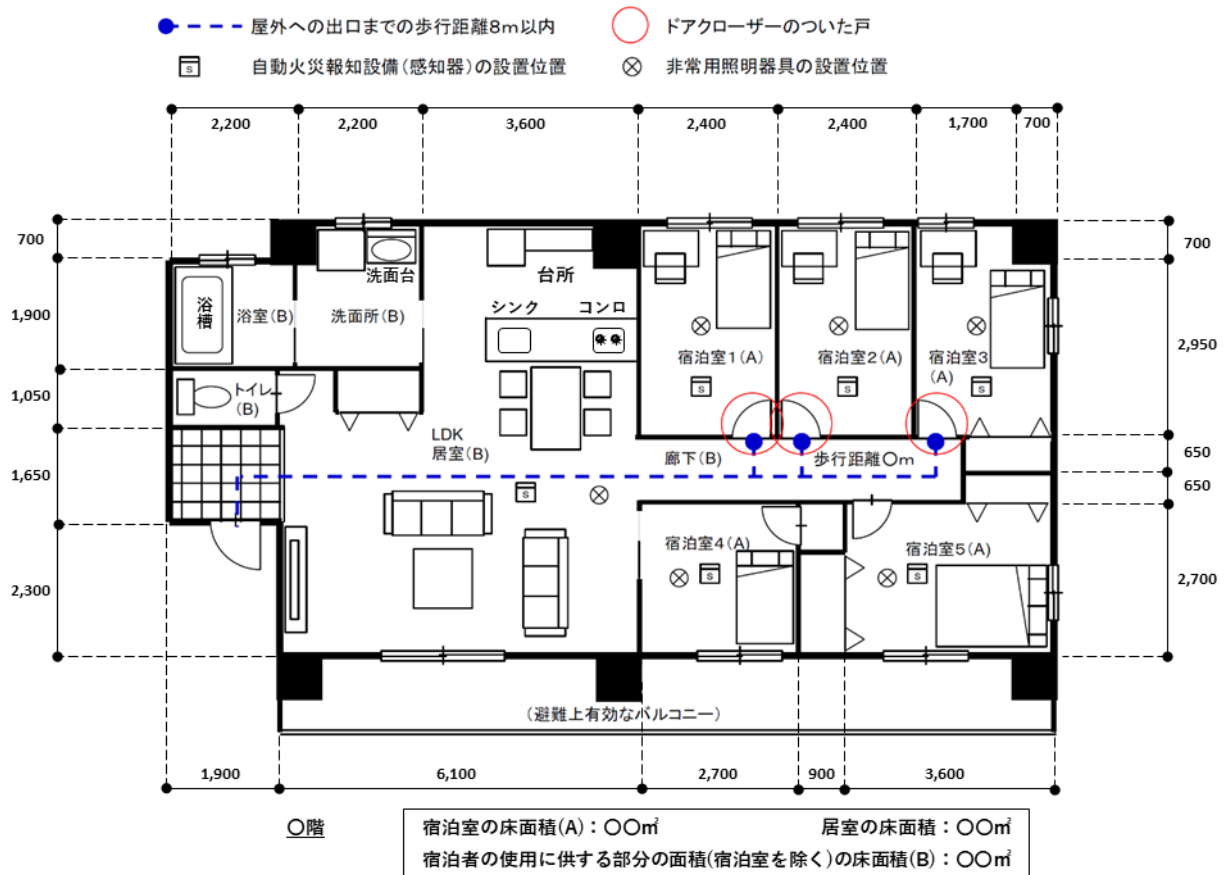
業務を自ら行う居室が5以下である場合等、住宅宿泊管理業務を委託する義務がない場合でも、該当する場合はチェックしてください。

イ 届出住宅の図面

次の(ア)~(ク)の内容を明示してください。なお、図面は次の図表7を参考に作成してください。

- (ア) 台所(シンク、コンロ等)、浴室、便所及び洗面設備の名称及び位置
- (イ) 住宅の間取り及び出入口
- (ウ) 各階の別
- (I) 各室の面積を算出することができる寸法
- (オ) 居室の床面積
 - ・ 居室とは、宿泊者が占有する部分のことです。
※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。
 - ・ 算定方法は内寸面積です。
- (カ) 宿泊室の床面積
 - ・ 宿泊室とは、宿泊者が就寝するために使用する部屋のことです。
※宿泊室内にある押入れや床の間は含みません。
 - ・ 算定方法は壁芯面積です。
- (キ) 宿泊室を除いた宿泊者が使用する部分の床面積
 - ・ 宿泊者の占有か住宅宿泊事業者との共有かを問わず、宿泊室を除いた、宿泊者が使用する部分のことです
※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。
 - ・ 算定方法は壁芯面積です。
- (ク) 届出住宅の建て方と規模等に応じた安全確保措置
非常用照明器具や自動火災報知設備などの位置を記載してください。

図表 7：届出住宅の図面の記載例



「民泊の安全措置の手引き」(国土交通省住宅局建築指導課, 平成 29 年 12 月 26 日) P.14 の「届出住宅の図面の記載例」を一部加工

ウ 事業者要件を満たしている旨の誓約書

法第 4 条第 1 号から第 8 号のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊事業法による住宅宿泊事業を出来ません。次の項目のいずれにも該当しない旨を確認した上で、「誓約書」を提出してください。個人は「様式 B」を、法人は「様式 A」を使用してください。

第 1 号 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

第 2 号 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

第 3 号 住宅宿泊事業法による事業の廃止命令から、3 年を経過しない者（法人が廃止命令を受けた場合、命令日の 30 日以内に役員であった者で 3 年を経過しない者も含む）

第4号 禁錮以上（死刑、懲役、禁錮）の刑に処せられ、又は住宅宿泊事業法も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3年を経過しない者

第5号 暴力団員もしくは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）

第6号 法定代理人が上記に該当する未成年者

第7号 役員が第1号から第5号までのいずれかに該当する法人

第8号 暴力団員等がその事業活動を支配する者

エ 届出住宅の登記事項証明書

法務局で取得でき、オンラインによる申請のほか、郵送の請求も可能です。窓口で取得する場合、札幌法務局のほか、管轄の出張所でも取得可能です。

また、「登記情報提供サービス」により取得した「照会番号」を通知することでも代替可能です。「照会番号」には取得日の翌日から100日間の有効期間があるため、届出日時点で30日以上有効期間が残されているものをご利用ください。また、他の手続きで利用している場合は利用出来ませんので、ご注意ください。詳細は以下のサイトをご確認ください。

<http://www1.touki.or.jp/gateway.html>

オ 消防法令適合通知書

消防法令や札幌市火災予防条例に適合していることを証明する書類になります。詳細は各区の消防署にご確認ください。

カ 届出住宅の位置図

宿泊者が正確に届出住宅の位置を把握できる情報であり、届出住宅までの道順を示した経路、届出住宅の位置を示した地図又は届出住宅の外観がわかる写真等を提出してください。

キ 住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

チェック項目にチェックした上で、提出してください。

ク 札幌市民泊届出チェックリスト

提出書類一覧、札幌市の条例により営業を制限する区域の該当有無及び連絡先について、確認項目にチェックを入れた上で、必要事項を記載した上で、提出してください。

(2) 入居者の募集が行われている家屋の場合

ア 入居者募集の書類

次のような書類が該当します。

- ・ 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
- ・ 募集広告の写し
- ・ 募集の写真
- ・ その他の入居者を募集していることがわかる書類

(3) 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

ア 随時使用の証明書

次のような書類が該当します。

- ・ 届出住宅周辺の店で日用品を購入した際のレシート
- ・ 届出住宅と生活の本拠の間の公共交通機関や高速道路の往復の領収書の写し
- ・ その他届出住宅で生活をしていることがわかる書類

(4) 賃貸、転貸の場合

ア 賃貸人及び転貸人による承諾書

住宅宿泊事業の実施について承諾を受けている書面になります。転借人の場合、賃貸人と転貸人両方の承諾が必要です。契約書に承諾の記載があれば、契約書の写しでも問題ありません。承諾書には、承諾者の氏名、住所、電話番号を記載してください。

(5) 分譲マンションの場合

ア マンションの管理規約の写し

専有部分の用途に関する部分の写しを提出してください。なお、専有部分を住宅宿泊事業に使用することができる旨が記載されていることが必要です。記載がない場合次のイの書類をご用意ください。

イ 管理組合に住宅宿泊事業を禁止する意思がない旨を確認した書類

管理組合に住宅宿泊事業を禁止する意思がない旨がわかるもので、以下のいずれかの書類になります。

- ・ 「様式 C」(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)
- ・ 住宅宿泊事業法の成立(平成 29 年 6 月 15 日)以降の総会及び理事会の議事録
- ・ 上記 2 種類の書類と同等の書類

(6) 住宅宿泊管理業を委託する場合

ア 管理受託契約締結時の交付書類の写し

住宅管理事業者と契約を締結した場合に交付される、管理業務の内容が記載された書類です。

(7) 個人でかつ未成年者であり、法定代理人が法人である場合

ア 法定代理人の登記事項証明書

法人の登記事項になります。「登記情報提供サービス」により取得した「照会番号」を通知することでも代替可能です。「登記情報提供サービス」では履歴事項証明書しか取得出来ませんが、紙で提出する場合は現在事項証明書でも構いません。

(8) 個人でかつ札幌市以外に住民票がある場合

ア 住民票もしくはマイナンバーカード(個人番号カード)

居住している市町村の住民票、またはマイナンバーカード(個人番号カード)の写し(表面のみ)の提出が必要です。

(9) 法人の場合

ア 定款又は寄付行為

届出時点で効力を有しており、次の項目が登記事項証明書の内容と一致している必要があります。

- ・ 商号
- ・ 事業目的
- ・ 役員数
- ・ 任期
- ・ 主たる営業所又は事務所の所在地

イ 登記事項証明書

(7)アと同様です。

2 届出開始

平成 30 年 3 月 15 日から届出を行うことができます。

ただし、同 3 月 15 日から同 6 月 14 日の間（法の施行日以前）の届出については、同 6 月 15 日（法の施行日）に効果が発生する（受理される）こととなります。

なお、住宅宿泊管理業者に委託する場合にあっては、住宅宿泊管理業者が国から登録された後に届出を行う必要があります。

3 届出方法

届出方式は次の 3 つがあります。

- (1) 電子申請
- (2) 電子申請（一部書類別送）
- (3) 郵送もしくは窓口申請

(1)及び(2)の電子申請は、「民泊制度運営システム」を使用していただきます。なお、届出書類は返却いたしません。受領した届出書類について不明点等がある場合、担当より内容の確認をさせていただくこともございますので、ご自身の分をコピーした上で届出してください。

市において届出内容を確認し、問題がなければ届出書類を受理した上で届出番号の発行とともに、標識を送付します。

なお、住宅宿泊事業を開始するには、届出番号が記載された標識を門扉などの見やすい場所に掲示する必要があります。標識を掲示せずに住宅宿泊事業を行った場合は罰則の対象となります。

(1) 電子申請

電子申請をするには、「電子証明書」が必要になります。電子証明書は次の方法により発行手続きをしてください。電子証明書の取得が難しい場合は、「(2) 電子申請（一部書類別送）」をご確認ください。

ア 個人の場合

地方公共団体情報システム機構にて発行することが出来ます。詳細は以下のサイトをご確認ください。

<https://www.jpki.go.jp/>

なお、利用手続の際は、一般的に次のものが必要になります。

- ・ マイナンバーカード（個人番号カード）
- ・ ICカードリーダー（マイナンバーカード対応 NFC を搭載したスマートフォンでも可）
- ・ パソコン

イ 法人の場合

(ア) 登記所

会社・法人の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する登記所に申請することにより取得することが出来ます。詳細は法務省のホームページをご確認ください。

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_00028.html

(イ) その他の機関

その他の機関については、以下のサイトをご確認ください。

http://www.e-gov.go.jp/help/shinsei/flow/setup04/manu_certificate.html

(2) 電子申請（一部書類別送）

届出書の作成を「民泊制度運営システム」上で行っていただき、印刷の上、他の添付書類と共に札幌市民泊総合窓口宛に郵送もしくはご持参ください。

(3) 郵送もしくは窓口申請

電子申請が難しい場合、「住宅宿泊事業届出書」の様式に必要項目をご記入の上、添付書類とともに札幌市民泊総合窓口宛に郵送もしくはご持参ください。「住宅宿泊事業届出書」の様式は「札幌市民泊ポータルサイト」もしくは札幌市民泊総合窓口にて入手してください。

4 定期検査

届出書類の内容と実態が合致しているか、書類では確認できない各種必要な措置が実施されているか等を確認するため、札幌市職員が定期的に立入検査を実施します。検査の際には、届出事業者もしくは住宅宿泊管理業者にも立会等をお願いいたします。

5 その他

(1) 札幌市公式ホームページにおける届出住宅情報の公開

市では、地域の方々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、札幌市公式ホームページに、各届出住宅の届出番号及び住所を公開します。

ア 届出に関連して実施することが望ましい措置（国ガイドライン2-1. (1)④参照）

- ・ 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、市長は、その届出住宅の所在地を公表します。

(2) 損害保険への加入

住宅宿泊事業により生じる事故（火災、水漏れ等）の損害の負担を減らすため、損害保険への加入を推奨します。

ア その他留意事項（国ガイドライン2-1. (1)⑤抜粋）

- ・ 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。

第4章 関係法令

住宅宿泊事業法以外にもサービス提供の内容や利用状況によって、各種関係法令の要件を満たす必要があります。

1 消防法及び火災予防条例

消防法令や札幌市火災予防条例に基づいた、消防用設備等の設置（消火器、自動火災報知設備、誘導灯など）や防災物品の使用、避難経路図の掲示、防火管理体制等の対応が必要になることがあります。詳細は各区の消防署にご確認ください。

2 食品衛生法

飲食物の提供をお考えの場合は、事前に各保健センター健康・子ども課又は保健所食の安全推進課にご相談ください。

3 温泉法

届出住宅において温泉を宿泊者に利用させる場合、温泉法に基づいた許可が必要になります。詳細は保健所生活環境課にご確認ください。

4 都市計画法(市街化調整区域内の建築物の利用制限)

市街化調整区域内で家主不在型の住宅宿泊事業を行う場合は、都市計画法に基づく制限がかかる場合があります。詳細は都市局開発指導課にご確認ください。

5 その他

札幌市では、「水道法」(昭和32年6月15日法律第177号)、及び本市で定める要綱、要領等に基づき、貯水槽を設置して飲料水を供給したり、井戸水等を飲料水として供給する札幌市内の施設に対し、給水設備や飲料水の維持管理に関する指導や助言を行っています。詳細は保健所生活環境課にご確認ください。

<http://www.city.sapporo.jp/hokenjo/f3seikatu/f70wat-top.html>

また、排水先が下水道以外になる場合（河川や道路側溝へ排水、地下浸透等の場合）は、「開発行為等における汚水放流の指導要綱」に基づき協議が必要となる場合がありますので、事前に環境局環境対策課にご相談ください。

問い合わせ先一覧

観光庁において健全な民泊サービスの普及を図るため、民泊制度に関するポータルサイトとコールセンターを開設しております。

○民泊制度ポータルサイト

URL : <http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>

※「民泊制度」「民泊ポータル」などで検索を行ってください。

○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になります)

◆ 本手引きの内容全般及び札幌市内で住宅宿泊事業を実施したい方

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市民泊総合窓口	〒060-0001 札幌市中央区北1条西2丁目 北海道経済センタービル7階	電話 : 011-211-2388 FAX : 011-211-0328
札幌市保健所生活環境課 ※旅館業法、温泉法もこちらになります	〒060-0042 札幌市中央区大通西19丁目 WEST19ビル3F	電話 : 011-622-5165 FAX : 011-622-7311

◆ 衛生関係法令

問い合わせ先	所在地	連絡先
(食品衛生法) 各保健センター健康・子ども課又は札幌市保健所	〒060-8612 札幌市中央区大通西2丁目9	中央保健センター健康・子ども課 電話 : 011-205-3356 FAX : 011-218-5600
	〒001-0025 札幌市北区北25条西6丁目	北保健センター健康・子ども課 電話 : 011-757-1183 FAX : 011-757-1187
	〒065-0010 札幌市東区北10条東7丁目	東保健センター健康・子ども課 電話 : 011-711-3213 FAX : 011-711-3217

	〒003-8612 札幌市白石区南郷通 1 丁目南	白石保健センター健康・子ども課 電 話：011-862-1883 F A X：011-863-2507
	〒004-8612 札幌市厚別区厚別中央 1 条 5 丁目	厚別保健センター健康・子ども課 電 話：011-895-5921 F A X：011-895-5922
	〒062-8612 札幌市豊平区平岸 6 条 10 丁目	豊平保健センター健康・子ども課 電 話：011-822-2478 F A X：011-822-4111
	〒004-8613 札幌市清田区平岡 1 条 1 丁目	清田保健センター健康・子ども課 電 話：011-889-2408 F A X：011-889-2405
	〒005-0014 札幌市南区真駒内幸町 1 丁目	南保健センター健康・子ども課 電 話：011-581-5213 F A X：011-582-4564
	〒063-0812 札幌市西区琴似 2 条 7 丁目	西保健センター健康・子ども課 電 話：011-621-4247 F A X：011-641-0392
	〒006-8612 札幌市手稲区前田 1 条 11 丁目	手稲保健センター健康・子ども課 電 話：011-681-1211 F A X：011-681-1723
	〒060-0042 札幌市中央区大通西 1 9 丁目 WEST 1 9 ビル 3 F	保健所食の安全推進課 電 話：011-622-5170 F A X：011-622-5177

◆ 消防関係法令（消防法、札幌市火災予防条例など）

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市消防局予防部 査察規制課	〒064-8586 札幌市中央区南 4 条西 10 丁目 1003	電 話：011-215-2050 F A X：011-281-8119

◆ 河川等へ汚水を放流する建築物（開発行為等における汚水放流の指導要綱）に関すること

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市環境局環境都市推進部 環境対策課	〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目	電話：011-211-2882 FAX：011-218-5108

◆ 都市計画に関すること

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市まちづくり政策局 都市計画部都市計画課	〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目	電話：011-211-2506 FAX：011-281-5113

◆ 市街化調整区域内の建築物の利用に関すること

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市都市局開発指導課	〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目	電話：011-211-2512 FAX：011-218-5177

◆ 小中学校（札幌市が所管するものに限る）の授業日に関すること

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市教育委員会 学校教育部 教育課程担当課	〒060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目 STV北2条ビル3階	電話：011-211-3891 FAX：011-211-3862

◆ その他学校に関すること

問い合わせ先	所在地	連絡先
札幌市教育委員会 生涯学習部 総務課	〒060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目 STV北2条ビル5階	電話：011-211-3825 FAX：011-211-3828



さっぽろ市

01-F06-22-718

R4-1-68