

民泊事業のガイドライン（指針）（最終案）

「鳥取県民泊適正運営要綱」（平成30年 月 日（決裁日）制定）第4条の規定に基づき、住宅宿泊事業者が遵守すべきと認められるガイドライン（指針）を次のとおり定める。

1 住宅宿泊事業に係る事前確認

民泊実施予定者は、届出に必要な書類等について、あらかじめ届出をしようとする住宅の所在地を管轄する総合事務所長の確認を受けるものとする。

2 簡易宿所営業の許可取得

住宅宿泊事業者（以下「事業者」という。）は、管理人等が常駐し営業日数の制限がない「簡易宿所営業」の許可取得に努めること。

3 事業実施区域、実施期間

家主不在型民泊を行う事業者は、静穏な環境の維持及び児童・生徒の安心・安全の確保並びに良好な住居の環境の保護の観点から、住居専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域をいう。）及び学校・保育所等の周辺（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）及び児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条第1項に規定する児童福祉施設の敷地の周囲おおむね100メートルの区域内をいう。）では、月曜日の午前0時から金曜日の午後12時（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日の午前0時から午後12時を除く。）以外の営業とすること。

4 周辺住民への事前説明

（1）事業者は、1の事前確認の前に周辺住民等へ説明を行うこと。また、その記録を作成すること。

周辺住民の範囲は、届出住宅が戸建住宅の場合は、当該届出住宅の敷地に隣接若しくは近接（当該届出住宅の敷地からの距離が10メートルの範囲）する土地に存する家屋を所有又は居住する住民とし、共同住宅の場合は同一の階及び上下の同一位置に存する居室の住民とする。

（2）家主不在型民泊を行う事業者は、（1）の実施結果記録を1の事前確認時に提出すること。

5 宿泊者の衛生の確保

事業者は、宿泊者の衛生を確保するため、次の衛生上の措置を講ずること。

（1）居室の床面積は、宿泊者一人当たり3.3㎡以上を確保すること。

（2）設備や備品等は清潔に保ち、定期的に清掃、換気等を行うこと。

（3）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に置き換えること。

- (4) 宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引き起こす恐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、器具等を消毒、廃棄する等の必要な措置を講じること。
- (5) 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恐れがあるときは、保健所に通報すること。
- (6) 循環式浴槽や加湿器を備え付けている場合は、宿泊者が入れ替わるごとに浴槽の湯を抜き、加湿器の水を交換し、汚れやぬめりが生じないように洗浄すること。
- (7) 衛生管理に関する講習会の受講に努めること。
- (8) その他民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、適切な衛生措置を講じること。

6 宿泊者の安全の確保

事業者は、宿泊者の安全を確保するため、次の安全上の措置を講ずること。

- (1) 国土交通大臣が定めるところにより、届出住宅に非常用照明器具、防火の区画等必要な安全措置を講じること。
- (2) 届出住宅に避難経路を表示すること。また、宿泊者に対し避難場所等に関する情報提供を行うこと。
- (3) 消防法令や市町村の火災予防条例の規制の有無等について、届出前に建物の所在地を管轄する消防署等に確認し遵守すること。
- (4) 火災保険や第三者に対する賠償責任保険等への加入に努めること。

7 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

事業者は、外国人宿泊者の快適性及び利便性を確保するため、次の措置を講ずること。

- (1) 外国人宿泊者に対応する外国語を用いて、次の事項を説明すること。
 - ア 届出住宅の設備の使用方法
 - イ 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
 - 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）
- (2) 前号の説明は、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。特に、災害時等の緊急連絡先においては、緊急時に速やかに確認することが可能なものを備え付けておくこと。

8 宿泊者名簿の備付け

事業者は、宿泊者名簿の管理等を、次のとおり行うこと。

- (1) 宿泊者名簿は、作成の日から3年間保存すること。
- (2) 宿泊者名簿は、届出住宅又は事業者の営業所又は事務所に備え付けること。
- (3) 本人確認は、対面又は対面と同等の手段として届出住宅に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等、ICT（情報通信技術）を活用とした方法により行うこと。

- (4) 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ことがないように、不審な者が滞在していないか等について確認すること。
- (5) 宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会により滞在者の所在を確認すること。
- (6) 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。

9 周辺住民の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項

- (1) 事業者は、周辺地域の生活環境への悪影響を防止するため、宿泊者に対し、次の事項を説明すること。
 - ア 騒音を防止するため、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。
 - イ ごみは、市町村における廃棄物の分別方法等に沿って、事業者が指定した方法（届出住宅内の適切な場所にごみを捨てること等を含む。）により捨てること。
 - ウ 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、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ火災防止のために配慮すべき適切な内容
- (2) 事業者は、住宅宿泊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、事業活動によって生じた廃棄物として、責任を持って処理すること。

10 周辺地域の住民からの苦情等への対応

事業者は、民泊事業を実施する施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せに対し、次のとおり適切かつ迅速に対応すること。

- (1) 深夜早朝を問わず、常時、対面又は電話により対応すること。
- (2) 宿泊者が滞在していない間も、苦情、問合せには対応すること。
- (3) 誠実に対応することが必要であり、例えば、回答を一時的に保留する場合であっても、相手方に回答期日を明示した上で後日回答する等の配慮をすること。
- (4) 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を行っても改善がなされないような場合には、退室を求める等、必要な対応を講じること。
- (5) 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、消防、医療機関等の適切な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。
- (6) 周辺住民等からの苦情及び問合せについては、その概要及び対応状況等を記録し、これを3年間保存すること。

11 標識の掲示

事業者は、次のとおり、公衆の見やすい場所に標識を掲げること。

- (1) 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。
- (2) 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。

なお、分譲マンション（2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）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。

- (3) 戸建住宅の場合にあっても、届出住宅の門の扉、玄関等への掲示によるだけでは公衆にとって見やすいものとならない場合（二世帯住宅等で玄関が複数ある場合、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及び門扉から玄関まで離れている場合等）には、公衆が認識しやすい箇所へ簡素な標識を掲示すること。

12. 知事への定期報告

- (1) 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月における次の事項について、原則として民泊制度運営システムを利用し報告すること。

ア 届出住宅に人を宿泊させた日数

イ 宿泊者数（実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数）

ウ 延べ宿泊者数（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。例：宿泊者1人が3日宿泊した場合は3人）

エ 国籍別の宿泊者数の内訳

- (2) 住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する事業者は、確実かつ正確な報告を行うため、必要に応じ、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。