

那覇市における住宅宿泊事業の実施運営に関する要綱

2018年5月31日健康部長決裁

(目的)

第1条 この要綱は、住宅宿泊事業法第2章に規定する住宅宿泊事業に係る届出手続き及び事業者等の業務に関する措置等に対する運用基準を定め、もって那覇市における住宅宿泊事業の適正な運営の確保を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱で使用する用語等は次のとおりである。

- 1 「法」とは、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）をいう。
- 2 「省令」とは、住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令・厚生労働省令第2号）をいう。
- 3 「厚労省令」とは、厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省令第117号）をいう。
- 4 「国交省令」とは、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令第65号）をいう。
- 5 「市条例」とは、那覇市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（平成30年那覇市条例第45号）をいう。
- 6 「民泊制度運営システム」とは、国土交通省観光庁が開設する、インターネットを介して住宅宿泊事業法にかかる届出、報告等を行うことができる電子システムをいう。
- 7 「住宅」とは、次に掲げる事項のいずれにも該当する家屋をいう。
 - (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。
 - ア 「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1つの「住宅」として届け出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1つの「住宅」として届け出る場合が該当する。
 - イ 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。
 - ウ 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、1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。

エ 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、洋式の別等は問わない。

(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、以下のいずれかに該当するものであって、人を宿泊又は入居させるものを除く事業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

(ア) 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ない。

(イ) 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する。

イ 入居者の募集が行われている家屋

(ア) 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をいう。

(イ) 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

(ア) 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、その所有者等が随時居住している家屋をいう。

(イ) 当該家屋は、既存の家屋において、その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、居住として使用履歴がない専ら宿泊サービスに供するための新築の家屋は、これに該当しない。当該家屋の例は、次のとおりである。

a 別荘等季節に応じて年数回程度利用する家屋

b 日のみ生活に供する家屋

c 転勤等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等

8 「新規届出」とは、法第3条第1項の住宅宿泊事業を営む旨の届出をいう。

9 「届出住宅」とは、新規届出を行った住宅をいう。

10 「届出書」とは、法第3条第2項に規定する省令に定める届出書をいう。

11 「家主不在型」とは、届出住宅に人を宿泊させる間、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を超えて、不在となる住宅をいう。

ア 「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、生活需要品の購入等であり、業務等により継続的に長時間不在とするものは当該行為に該当しない。

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

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。

- 1 2 「居室」とは、宿泊者が占有する室をいう。ただし、宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間を除く。
- 1 3 「宿泊室」とは、届出住宅のうち宿泊者が就寝するために使用する室をいう。
- 1 4 「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）」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（台所、浴室、便所、洗面設備のほか、押入れや床の間、廊下を含む。）をいう。
- 1 5 「事業」とは、新規届出を行い営む、住宅宿泊事業をいう。
- 1 6 「分譲マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号に規定する建物をいう。
- 1 7 人を宿泊させる日数の算定は、事業を営む所在地における、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をいう。また、正午から翌日の正午までの期間ごとに1日を積算し、これに満たない場合であっても1日として計上する。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、複数日と算定することとはせず、1日と算定する。

（事業実施前の事前準備）

第3条 事業を営もうとする者は、適正な事業の運営を計画するに当たり、次に掲げる事項に留意する。

1 事前相談

新規届出に先立って、事業の概要及び届出に必要な書類のほか、次の2から6までに掲げる事項について、本市の届出窓口（保健所生活衛生課）において、事前相談を受けること。

2 周辺住民等への事前周知

新規届出に先立って、事業を営もうとする住宅の周辺住民等に対して、書面等により事前周知を行うこと。

（1）周辺住民等の範囲

ア 事業を営もうとする住宅の敷地に隣接する土地に存する建物（外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）に居住する住民

イ 事業を営もうとする住宅を構成する建物の敷地が道路、公園その他の空地（以下「道路等」という。）に接する場合にあっては、当該敷地と道路等の境界線からの水平距離が10メートルの範囲内の土地に存する建物（外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）に居住する住民

ウ 事業を営もうとする住宅を構成する建物に居住する住民

エ 事業を営もうとする住宅が分譲マンションに存する場合は、当該マンションの管理組合（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第3号

に規定する管理組合をいう。)又は管理者
オ その他必要に応じて、当該住宅が所在する自治会（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する団体をいう。）から要望があった場合に自治会長に説明を行う等、法の趣旨を踏まえ、事業を営もうとする者が必要と認める者

（2）留意すべき事項

ア 周知方法

周辺住民等に対し、個別訪問又はポスティングにより説明資料の個別配付等を行い、事業に関する周知を行うこと。事前周知に当たっては、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、イに掲げる問合せ先等の案内を行うこと。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周知に努めることが望ましい。

イ 周知内容

事業に関する次に掲げる事項を周知すること。

（ア）事業を営もうとする者の名称

（イ）住宅所在地

（ウ）緊急時連絡先（家主不在型の場合は、委託しようとする管理業者の連絡先を含む。）

（エ）周辺住民等からの問い合わせの方法

（3）事前周知実施記録の作成

事前周知を実施した日時、周知先（名称又は部屋名）、周辺住民等から申し出のあった意見及び対応状況等の記録を様式1により作成すること。

3 事業を営もうとする住宅の安全確保措置

（1）安全確保の措置

法第6条に定める宿泊者の安全の確保について、事業開始までに必要な措置を講じること。

（2）安全確保の措置状況確認

法第6条に基づく宿泊者の安全確保に関する告示（平成29年国土交通省告示第1109号）との適合状況について、「民泊の安全措置の手引き」（平成29年12月26日国土交通省告示）を用いて、様式2により確認すること。

なお、建築に関する専門的な知識を有する者でなければ確認が困難となる事項があることから、当該様式は、建築士が確認のうえ、作成することが望ましい。

4 事業を営もうとする住宅がある建物が、分譲マンションである場合における事業の実施

（1）専有部分の用途に関する管理規約の確認

当該分譲マンションの管理規約に事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨を確認すること。なお、「事業を営むことを禁止する旨の定め」とは、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すること。

(2) 管理規約に事業を営むことについての定めがない場合

管理規約を確認した時点で管理規約に事業を営むことについての定めがない場合、管理組合に当該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次のいずれかの方法により確認すること。この場合における「管理組合に当該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」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないことである。

ア 管理組合に事前に事業の実施を報告し、様式3の誓約書作成による証明（原本確認を行う）

イ 法の公布日以降の総会及び理事会の議事録その他の管理組合に当該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（原本確認を行う）

- 5 事業を営もうとする住宅がある建物が、共同住宅である場合の事業の実施分譲マンションを含む共同住宅で事業を営む場合には、共同住宅における近隣トラブル等を防止する観点から、原則フロア単位による営業とすること。やむを得ずフロア単位による営業が難しい場合には、当該住宅の居住者に対し事業を行う旨事前説明を行った上で、様式4により事業実施の承諾を得ることが望ましい。

6 家主不在型における事業の実施

(1) 管理業務の委託

家主不在型で事業を実施する場合は、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託すること。ただし、次に掲げるいずれの事項にも該当する場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うことができる。

ア 届出住宅の居室であって、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行う数が5以下であるとき。

イ 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。ただし、届出住宅から発生する騒音その他の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。

(2) 住宅宿泊管理業者との契約の締結

ア 住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託すること。委託する場合は、1の住宅宿泊管理業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事業者が自ら行うことは認めない。ただし、委託を受けた住宅宿泊管理業者が、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。

イ 委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、届出書及び添付書類の内容を通知すること。

ウ 事前に、委託しようとする住宅宿泊管理業者が法第22条の登録を受けた業者であることを確認するとともに、管理受託契約において対象範囲を明確に定めることや責任の所在等を協議した上で契約を締結すること。

エ 委託を行おうとする住宅宿泊管理業者が、届出住宅へ速やかに駆けつけることが可能な体制を有しているか、確認したうえで委託すること。特に、苦情があつてから現地に赴くまでの時間は、概ね10分以内を目安とすること。

7 関係機関等への相談

(1) 宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

法第6条に基づき講じなければならない宿泊者の安全の確保措置状況について確認が必要な場合には、まちなみ共創部建築指導課及び消防局予防課（中央消防署機動査察係・西消防署機動査察係）に相談すること。

(2) 消防機関

住宅及び当該住宅が所在する建物において、消防用設備や防火管理体制等に関する消防法令の適用等について確認する必要があるため、新規届出の前に消防局予防課（中央消防署機動査察係・西消防署機動査察係）に相談すること。なお、事業の届出を行う際には、「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」（消防庁予防課長通知平成29年12月26日付消防予第389号）に基づき、消防法令適合通知書の添付が必要になるので、当該通知書の発行に要する検査を受けること。

(3) 食品衛生

宿泊者に対し、飲食を提供しようとする場合は、あらかじめ保健所生活衛生課食品衛生グループに相談すること。

(4) 廃棄物処理

事業の実施に伴い排出される廃棄物の処理方法に関しては、環境部廃棄物対策課に相談すること。

(5) 水質汚濁防止に関すること

地域によって浄化槽を設置する必要がある場合には、環境部環境保全課に相談すること。

(6) 税務所管部署

住宅宿泊事業に係る税に関する質問がある場合については、関係税務部署に問い合わせること。

(7) 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の確認

市条例により、住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域が指定されている（市内の住居専用地域、第1種住居地域、学校の敷地の周囲100メートル以内及び第1種文教地区）ので、この区域については、保健所生活衛生課及びまちなみ共創部建築指導課にて確認すること。

(8) 学校の休業日の確認

市条例により、学校の敷地の周囲100メートル以内の区域及び文教地区で住宅宿泊事業を営む場合には、休業日を除く日について事業の実施が制限され

るので、休業日について各学校あて問い合わせること。

(9) その他

(1) から (8) のほか、事業の実施に係る関係法令所管部署及び機関に相談すること。

8 その他

新規届出を行うにあたり、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。

(届出)

第4条 事業者は、届出にあたり、次に掲げる事項に留意すること。なお、法第3条に基づく届出は、行政手続法（平成5年法律第88号）第37条に規定する届出である。

1 新規届出

(1) 届出方法

次の方法により届け出ること。

ア 民泊制度運営システムを介した、電子媒体による届出（ただし、利用にあたっては、電子署名機能のついたマイナンバーカード及びカードリーダーが必要）

イ 窓口での、本人作成の紙媒体による届出（手書き又は民泊制度運営システムに入力のうえ保存した内容を印刷し、押印したもの）

(2) 届出時に提出する書類（届出関係書類）

届出書類は、「住宅宿泊事業届出書における記載事項及び添付書類に関する基準」をもとに作成し、必要な書類を添付すること。なお、控えを作成のうえ、保管することが望ましい。

(3) その他添付を求める書類

省令に規定する届出書類のほか、第3の2（3）による事前周知実施記録、同3（2）による宿泊者の安全確保に関する適合状況を確認した記録及び同6（2）による消防法令適合通知書等必要に応じて市長が求める書類を添付すること。

(4) 届出関係書類の補正

届出書類について、記載事項の不備等、届出の形式上の要件に適合せず、補正及び追加書類の提出の求めがあった場合は、速やかに差替え、追加等を行うこと。なお、補正書類の届出方法は、(1) に準ずる。

(5) 人を宿泊させる日数の確認

事業を営もうとする者は、届出に先立って、当該事業年度における当該住宅の宿泊実績について、届出窓口を確認を行うこと。これは、同一住宅において事業者が変更した場合も、人を宿泊させる日数の計上が継続となるためである。

(6) 事業番号及び標識の通知

本市は、新規届出をした住宅宿泊事業者に対し、届出番号及び届出番号が付された標識を発行し、交付する。併せて、必要な措置に係る事項について情報

提供を行う。

(7) 住宅宿泊事業に係る情報の公開等

住宅宿泊事業者は、事業に関する情報の公開等について、次に掲げる事項に同意するとともに、下記に係る項目について同意書を提出すること（様式5，6）

ア 本市は、適正な運営を確保するため、必要に応じて捜査機関、消防機関等と情報を共有すること。

イ 本市に対して、那覇市情報公開条例（昭和63年条例第1号）第6条に基づき、事業に関する情報公開請求があった場合、同条例第7条第1項各号に規定する事項を除き、請求者に対し、当該情報を公開すること。

ウ 届出住宅の所在地を本市のホームページ等に公開すること。

2 変更、廃止等届出

(1) 新規届出が必要な場合

次に掲げるときは、新規届出を行うこと。

ア 事業者の変更（個人・法人間の変更、法人の変更、相続等含む。）

イ 届出住宅の所在地の変更（ただし、住居表示の実施等地域の名称の変更又は地番の変更に伴う変更を除く。）

(2) 事前の変更届

住宅宿泊管理業務の委託について、変更しようとするときは、あらかじめ、届出なければならない。

(3) 事後の変更届

次の表1左欄の届出事項に変更があったときは、右欄の書類を添付し、その日から30日以内に届出なければならない。

（表1）変更届出添付書類

	届出事項	添付書類
1	商号、名称、氏名、住所又は連絡先	（法人の商号、所在地の場合）登記事項証明書
2	（法人である場合）役員の氏名	・ 登記事項証明書 ・ 新たに就任する役員が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証明書
3	（未成年等である場合）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、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）	（法人の商号、所在地の場合）1に同じ （法人役員の場合）2に同じ
4	届出住宅の家屋の別	不動産登記事項証明書
5	届出住宅の規模	届出住宅の図面
6	家主居住・不在型の区分、賃借、	変更事項に応じて市長が求める書類

転貸、その他届出事項	
------------	--

(4) 廃止等の届出

住宅宿泊事業者が次の表2左欄に該当することとなったときは、右欄に定める者は、その日（住宅宿泊事業者である個人が死亡した場合、その事実を知った日）から30日以内にその旨を届出なければならない。なお、省令第3号様式中、「住宅宿泊事業に関する事項」は、法第14条の規定による報告をした日のうち直近のものが属する月の初日から届出事由の生じた日までにおける「届出住宅に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」を付記すること。

(表2) 廃止等届出者

	該当事項	届出者
1	住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき	相続人
2	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
3	住宅宿泊事業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき	破産管財人
4	住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき	清算人
5	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

(5) 変更、廃止等届出方法等

変更、廃止等の届出方法及び届出書類の補正は、第4の1（1）及び（4）に準ずる。

(住宅宿泊事業者の事業に関する措置)

第5条 住宅宿泊事業者は、事業の適正な運営の確保のため、次に掲げる事項に留意すること。

1 宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）

(1) 居室

- ア 居室の床面積は宿泊者1人あたり3.3㎡以上を確保すること。なお、居室の床面積は、内寸で算定すること。
- イ 宿泊以外の用途で利用させないこと。
- ウ 宿泊者名簿に記載した者以外の者を宿泊させないこと。

(2) 定期的な清掃

- ア 客室、玄関、浴室、脱衣室、洗面設備、便所、廊下、階段等は、常に清潔に保つこと。

イ 宿泊者の変更の都度、清掃すること。

(3) 定期的な換気

ア 換気のために設けられた開口部は、常に開放しておくこと。

イ 機械換気設備を有する場合は、十分な運転を行うこと。

ウ 施設の外部に開放する窓等は、網戸等害虫の侵入を防ぐ措置を講じること。

(4) 寝具、貸与品

ア 布団及びまくらには、清潔なシーツ、布団カバー、まくらカバー等を用いること。

イ 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、宿泊者ごとに交換し、洗濯すること。

ウ 布団及びまくらは、適当な方法により、湿気を取り除くこと。

エ 客室、脱衣室等に、くし、コップ等を備え付ける場合には、清潔なものとする。

(5) 台所、浴室、便所、洗面設備

ア 台所、洗面設備には、水道法（昭和32年法律第177号）第4条に規定する水質基準に適合する清浄な湯水を供給すること。

イ 便所等に備えつける手ぬぐい等は、清潔なものとし、宿泊者ごとに取り替えること。

ウ 循環式浴槽や加湿器を備えている場合は、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。

(6) 鍵の受渡し等

住宅宿泊事業者又は委託を受けた住宅宿泊管理業者から宿泊者に対する鍵の受渡し、解錠方法の説明は、以下のいずれかにより行い、これを起因とする周辺地域の生活環境への悪影響及び苦情等の発生を防ぐための措置を講じること。

ア 対面による直接の受渡し等

イ 電子通信機器を介した受渡し等

ウ 事業者又は管理者による施錠及び解錠

(7) その他

ア 善良の風俗が害されるような文書、図面その他の物件を営業の施設に掲示し、又は備えつけないこと。

イ 善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。

ウ 食品衛生法に基づく営業許可等を取得した場合を除き、宿泊者に対し、住宅宿泊事業において飲食の提供を行わないこと。

2 宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

(1) 表3に従い、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。

なお、詳細は様式2を参照とすること。宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）の面積は、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。

(表3) 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 (国土交通省告示 第1109号の条 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 ^{※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1)	×	○	×	○
防火の区画等 (第2第1号)	×	○ ^{※2} 複数のグルー プが複数の宿 泊室に宿泊す る場合のみ	×	○ ^{※2} 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		×	

○：原則措置が必要

×：特段の措置不要

※1 表中の、「家主同居」とは、届出住宅に事業者が居住しており、不在と
ならない場合を指す。一時的な不在については「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）に要する時間」とする。この時間
については原則1時間とするが、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時間までとする。

※2 消防法令に基づき自動火災報知設備等が設置されている場合を除く。

(2) 届出住宅に避難経路を表示（消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表
第1（5）項イに該当する場合、那覇市火災予防条例（昭和47年那覇市条例
第18号）に基づく掲出が必要であり、同条例に規定する事項を満たす場合は
避難経路図と兼用可）するとともに、宿泊者に対して避難場所等に関する情報
提供を行うこと。

3 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）

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、次に掲げる事
項に留意して措置を講じること。

(1) 実施方法

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
る方法によること。特に、災害時等の通報連絡先においては、緊急時に速やか
に確認することが可能なものを備えつけておくこと。

(2) 措置内容

- ア 届出住宅の設備の使用方法に関する案内
- 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 第5の5による周辺地域の生活環境への悪影響に関し必要な事項の説明
- エ 火災、地震その他の災害が発生した場合における連絡先等に関する案内
(災害時の避難場所、消防機関(119番通報)、警察署(110番通報)、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法等)

4 宿泊者名簿の備えつけ等(法第8条関係)

- (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、届出住宅又は住宅宿泊事業者の業務拠点となる営業所又は事務所に備えつけること。なお、当該名簿は、電子媒体に保存し、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る。
- (3) 個人情報等の取扱いを踏まえ、事業用途以外に利用しないことや、保存期間終了後の名簿の廃棄方法等に十分留意すること。
- (4) 宿泊者の本人確認は、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を活用した方法等(届出住宅等に備えつけたテレビ電話やタブレット端末等による方法等)により行うこと
 - 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。
- (5) 宿泊者全員について名簿を作成し、宿泊者に対し、正確な記載のために働きかけること。
- (6) 宿泊者名簿に記載する事項は、次のとおりである。
 - ア 宿泊者の氏名、住所、職業
 - イ 宿泊日(入室日時及び退出日時)
 - ウ 日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号(旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること。なお、旅券の呈示を拒否する場合は、呈示の協力を促し、旅券不携帯の可能性があるものとして、最寄りの警察機関に連絡する等適切な対応を行うこと。)
- (7) 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。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こと。
- (8) 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、当該職務の目的に必要な範囲で協力すること。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である。

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条関係）

（1）説明方法

- ア 宿泊者が届出住宅に宿泊している間に、宿泊者に対し、対面による説明、書面の事前配付、宿泊者の目のつきやすい場所への書面の備えつけ、タブレット端末での表示等の措置を講じること。
- イ 当該説明が確実になされるよう、居室内に電話を備えつけること等により、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こと。

（2）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」として、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、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。
- イ 「ごみの処理に関し配慮すべき事項」として、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、本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。）により捨てること等を説明すること。なお、当該ごみは、事業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。
- ウ 「火災の防止のために配慮すべき事項」として、ガス機器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適切な内容を説明すること。
- エ その他配慮すべき事項として、性風俗サービスを届出住宅内で利用しないことなど、想定される苦情内容を踏まえ、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。

6 苦情等への対応（法第10条関係）

- （1）深夜早朝を問わず、常時、応対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、問合せについては対応すること。
- （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。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。
- （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。

- (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を記録し、保存すること。なお、法第17条第1項に基づき、本市職員が当該記録の報告を求めたときは、速やかに応じること。

7 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条関係）

- (1) 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、第5の1から6までに掲げる業務等の委託について、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、住宅宿泊管理業務を行わせること。ただし、契約締結した住宅宿泊管理業者が一部の管理業務を再委託した者を除く。

- (2) 住宅宿泊事業者は、事業年度終了後及び管理受託契約の期間満了後、委託した住宅宿泊管理業者から、以下が記載された報告書を受理すること。

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（人を宿泊させた日数、苦情への対応状況を含む。））

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（台所、浴室、便所、洗面設備の状態、水道や電気等ライフラインの状態、ドア、サッシ等の届出住宅の設備の状態等）

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）

8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（法第12条関係）

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、事業の届出番号を通知すること。

9 標識の掲示（法第13条関係）

(1) 掲示方法

住宅宿泊事業者は、第4の1（7）により本市から交付を受けた標識は、届出住宅の門扉、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すること。また、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、簡素な標識を掲示することが望ましい。ただし、分譲マンションの場合、標識の掲示場所等の扱いについて、あらかじめ管理組合と相談すること。

(2) 標識の再交付

住宅宿泊事業者は、汚損、紛失等により標識を法令に基づき掲示できなくなったときは、直ちに様式7により標識の再交付を那覇市長に申請し、受けなければならない。なお、再交付を受けるまでの期間等、標識を掲示せずに事業を実施したときは、業務改善命令等及び罰則の対象となる。

(3) 標識の返納

住宅宿泊事業者は、事業の廃止等を行うときには、廃止届を提出するとともに

に、那覇市長から交付された標識を同時に返却しなければならない。

10 那覇市長への定期報告（法第14条関係）

（1）報告方法

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報告事項について、民泊制度運営システムを利用して報告すること。なお、紙媒体で報告する場合は、様式8により報告すること。

（2）報告事項

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）

エ 国籍別の宿泊者数の内訳

（3）住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者への報告

法第11条第1項に基づき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、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。

（4）定期報告がされないとき

報告が行われない際には、住宅宿泊事業者に対し連絡を行い、その督促を行う。住宅宿泊事業者と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、法第3条第6項に基づく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、事業が廃止されたものとみなす。

11 変更、廃止等の届出

変更等が生じた場合は、法第3条第4項及び第6項に基づき、速やかにその旨を届け出ること。

12 感染症発生時の措置

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、従うこと。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、保健所に通報するとともに、その指示を受けること。

（監督）

第6条 住宅宿泊事業者に対する法第15条から第17条に基づく措置、並びに住宅宿泊管理業者に対する法第41条第2項、第42条第2項及び第45条第2項に基づく措置は、次に掲げるとおりとする。

1 報告徴収及び立入検査（法第17条及び法第45条第2項関係）

（1）報告徴収及び立入検査

本市職員は、事業の適正な運営を確保するために必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又は届出住宅その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査、若しくは関係者に質問することができる。

（2）身分証の携帯及び提示

立入検査をする本市職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

（3）違反事実の確認、行政指導の実施

ア 本市職員は、法に違反している疑いのある事実を発見したときは、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者又は関係者に対し、違反状況の是正について助言、指導をする。

イ 本市職員は、法に違反している事実を確認したときは、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者から、事情を聴取のうえ、改善について指導する。

ウ 本市職員は、事業から発生する廃棄物の処理及び騒音等周辺生活環境への悪影響が発生した場合は、法に基づき指導するとともに、必要に応じて、関係法令を所管する部署が連携して指導する。

2 業務改善命令（第15条及び第41条第2項）、業務停止命令等（第16条及び第42条）

法第15条及び第41条第2項に規定される業務改善命令若しくは第16条及び第42条による業務停止命令、業務廃止命令又は国土交通大臣への住宅宿泊管理業者の登録の取消し等の処分については、遅滞なく、その理由を示して、その旨を事業者あて通知、又は国土交通大臣あて要請する。

（捜査機関、消防機関等関係機関との連携）

第7条 本市は、事業の適正な運営を確保するため、各種関係機関と連携する。

1 捜査機関

本市は、捜査機関に対し、刑事訴訟法第197条第2項の規定に基づく照会等、捜査上必要と認められる場合には、届出住宅の情報を回答する等協力する。

2 消防機関

（1）事前相談情報の共有

本市は、事業を営もうとする者に対し、消防機関での事前相談を受けるよう指導する。

（2）届出情報の通知

本市は、新規届出、法第3条第4項による変更届出のうち、増改築、模様替え等の構造設備に係る変更があった場合には、速やかに様式9により消防機関へ通知する。

（3）消防法令に関する連携

本市は、消防機関から届出住宅が消防法令に適合しない旨通知を受けた場合、調整を図りながら、必要な指導、措置に協力する。

3 その他関係法令所管機関

本市は、事業に関係する法令を所管する機関と連携し、協力する。

(その他)

第8条 本市は、法改正等、住宅宿泊事業の適正な実施運営の確保の観点から必要があると認めるときは、この基準の見直し等、必要な措置を講じるものとする。

付 則

この要綱は、平成30年6月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和2年5月26日から施行し、改正後の第4条第2項第3号中(表1)の規定は令和元年9月14日から、第4条第1項第7号ウの規定は令和2年5月7日から適用する。