

# 住宅宿泊事業（民泊サービス）のてびき



**岡山市保健所衛生課  
環境衛生係**

**〒700-8546**

**岡山市北区鹿田町1-1-1**

**電話 086-803-1258**



このてびきは、  
島根県健康福  
祉部薬事衛生  
課が作成した  
てびきを岡山  
市版に編集し  
ています。

**令和元年11月15日作成**

**令和3年 6月18日改訂**

# 民泊を始めようと考えている皆様へ



※宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を営む場合は、旅館業の許可又は住宅宿泊事業の届出が必要です。

## 人を宿泊させるのは「住宅」ですか？

「住宅」とは、台所、浴室、便所及び洗面設備が備わっており、かつ、次の各号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もの

- ① 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ② 入居者の募集が行われている家屋
- 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

はい

## 人を宿泊させる日数は年間180日以内ですか？

1年間 = 毎年4月1日正午から翌年4月1日正午まで  
1日 = 正午から翌日の正午まで

はい

住宅宿泊事業の届出

又は

旅館業の許可取得

**【住宅宿泊事業について】**  
営業するには住宅宿泊事業法（以下、法という。）に基づく届出が必要です。

- ・ 制度等についてのご相談  
民泊制度コールセンター  
Tel 0570-041-389（平日9:00～18:00）
- ・ 届出先  
岡山市保健所（市内に施設がある場合）
- ・ 届出方法

「民泊制度運営システム」を利用  
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>  
※「民泊制度運営システム」には「民泊制度ポータルサイト」からログインします。  
インターネットが利用できない場合は、書面での届出も可能です。



**【旅館業について】**  
営業するには旅館業法に基づく許可が必要です。

岡山市保健所（市内に施設がある場合）に相談してください。

**【相談時に必要なもの】**  
施設の平面図



旅館業法上の許可を得ずに又は住宅宿泊事業法上の届出をせずに民泊サービスを行った場合は、旅館業法違反となります（6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はその両方）。

いいえ

いいえ

# 営業開始までの流れ

## 事前準備

関係法令確認  
添付書類の準備



## 届出

システムを利用

## 営業準備

届出番号の受取  
標識の掲示

## 営業開始

### ①要件等を確認する。

- ・欠格事由（法第4条）に該当しないか。
- ・届出しようとする施設は「住宅」に該当するか。  
（規則第1条の設備及び規則第2条の条件を満たしていることが必要）
- ・住宅は安全措置の基準を満たしているか。
- ・民泊が禁止されていないか。
- ・住宅宿泊管理業務の委託が必要か。

### ②関係法令について確認する。（主な関係法令は次のとおり）

- ・消防法令についての確認（各区消防署予防係）
- ・廃棄物処理のルールを確認（環境事業課、産業廃棄物対策課）
- ・市街化調整区域でないか確認（開発指導課）
- ・温泉法、食品衛生法（保健所衛生課）
- 他法令の手続きについては直接担当課へお問い合わせください。  
保健所ではお答えできません。上記以外にも手続きが必要になる場合がありますので、関係法令はご自身で確認をお願いします。

### ③届出に必要な添付書類を準備する。

- ・消防法令適合通知書（消防署）
- ・住宅図面
- ・住宅の登記事項証明書（法務局）
- ・身分証明書（市町村）
- ・マンション管理規約 等

※官公署が証明する書類は、住宅宿泊事業の届出日前3月以内に発行されたものが有効です。

### ④周辺の住民の生活環境を悪化させないための配慮をする。

※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を推奨します。

### ⑤民泊制度運営システム（以下、システムという。）を利用し、届出を行う。

※届出は、原則としてシステムを利用して行うこととしていますが、住宅の所在地が市内であれば市保健所衛生課へ書面で提出することも可能です。

### ⑥届出が受理されると、システムから届出番号が届く。

※届出番号及び住宅の所在地は市HPに掲載します。

### ⑦届出番号を記載した標識を受取る。

（窓口での受取り又はメールによるデータ送付）

### ⑧施設に標識を掲げる。

※玄関など公衆が認識しやすい位置に掲示してください。

### ⑨営業を開始する。※人を宿泊させる日数は年間180日以内に行ってください。

### ⑩偶数月の15日までに、前2ヶ月の営業日数等を報告する。

### ⑪届出事項に変更が生じる場合、廃業する場合は、届出を行う。



- ・住宅宿泊事業は単一の「住宅」について、既に住宅宿泊事業の届出がされている「住宅」について、重複して届け出することはできません。
- ・年間180日を超えて、住宅宿泊事業を行うと旅館業法違反となります（6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はその両方）。

# 住宅宿泊事業をはじめめる方へ

## ○届出を行う前に

事業を行う際には、周辺の住民の生活環境を悪化させないための配慮が必要です。届出を行うに当たっては、届出者から周辺住民に対し、住宅宿泊事業を営むことを事前に説明しましょう。

### ※岡山市住宅宿泊事業実施運営指導指針

## ○住宅宿泊事業法以外の関係法令の確認も！

届出前に、住宅宿泊事業法（以下、法という。）だけでなく、消防法令等その他関係する法令の確認をしてください。



## ●住宅宿泊事業者の義務について

「宿泊者の衛生の確保（法第5条）」 「宿泊者の安全の確保（法第6条）」  
「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）」  
「周辺地域の住民からの苦情等への対応（法第10条）」  
「岡山市保健所長(岡山市長)への定期報告（法第14条）」等

事業を行う前に、住宅宿泊事業法施行規則、住宅宿泊事業法施行要領（以下、ガイドラインという。）及び民泊の安全措置の手引きを十分ご確認ください。

## ●次の①～⑧のいずれかに該当する方は、住宅宿泊事業を営むことができません。（法第4条）

- ① 精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 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年を経過しないものを含む。）
- 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。）が上記①～⑤のいずれかに該当するもの
- ⑦ 法人であって、その役員のうち上記①～⑤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

# 住宅宿泊事業者の主な義務

## ●変更、廃業等の届出（法第3条関係）

- 届出事項に変更が生じる場合、廃業する場合は、その旨を届け出る。
- 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する旨を届け出る。

## ●宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）

- 居室の宿泊者1人当たりの床面積を、3.3㎡以上確保する。
- 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。
- 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、保健所に通報し、指示に従う。
- 衛生管理に関する知識の習得に努める。
- 浴槽や加湿器は、適切な維持管理を行う。

## ●宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

- 非常用照明器具の設置等届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置をとる。  
※詳しくは民泊安全措置の手引きを確認する。
- 避難経路を表示する。（市町村の火災予防条例を確認する。）
- 災害時における避難場所等に関する情報を提供する。
- 消防法令の適合状況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する。

## ●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）

- ※外国人宿泊者には、外国語を用いて次のことを説明する。（居室への書面の備付けでも可）
- 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。
- 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等）を提供する。
- 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する（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）。

## ●その他（ガイドライン）

- 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。

## ●宿泊者名簿の備付け（法第8条関係）

- 本人確認は対面又は対面と同等の手段で行う。
- 宿泊者名簿への正確な記載を働きかける。
- 日本国内に住所を有しない外国人宿泊者に関しては、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存する。
- 宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載する。
- 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。
- 宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会により確認を行う。

## ●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）

- 次の事項を宿泊者に対し説明する。
  - ・騒音の防止のために配慮すべき事項
  - ・ごみの分別方法や捨てる時のルール
  - ・火災の防止に関する事項  
ガスコンロの元栓の開閉方法及びその際の注意事項等
- 外国人宿泊者には、外国語を用いた説明を行う。

## ●周辺地域の住民からの苦情等への対応（法第10条関係）

- 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応する。
- 宿泊者が滞在していない間も、苦情及び問合せに対応する。
- 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。

## ●住宅宿泊管理業務の委託（法第11条第1項関係）

- 単一の住宅宿泊管理業者に委託する。
- 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。

## ●住宅宿泊仲介業者等への委託（法第12条関係）

- 宿泊サービス提供契約に関する業務を委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、商号、名称又は氏名並びに当該委託に係る届出住宅の所在地及び届出番号を通知する。

## ●標識の掲示（法第13条関係）

- 標識は、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入口）等の、公衆が認識しやすい位置に掲示する。

## ●岡山市保健所長(岡山市長)への定期報告（法第14条関係）

- 偶数月の15日までに前2月における次の事項を報告する。
  - 「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」

# 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条第1項）

住宅宿泊事業者（以下、事業者という。）が住宅宿泊管理業者（住宅宿泊管理業者として、国土交通大臣の登録を受けている者）でもある場合

住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者ではない場合

事業者自ら届出住宅の管理を実施

事業者自ら届出住宅の管理を実施しない

住宅宿泊管理業者へ管理業務の委託は不要

下記「必要な場合」に該当する場合は、住宅宿泊管理業者への管理業務の委託が必要

## ●必要な場合（①又は②に該当する場合）

①届出住宅の**居室**の数が、**5**を超えると**6**部屋以上

※居室とは、宿泊者のみが使用する（家主は使用しない。）部屋のことであり、宿泊室を含みます。

②届出住宅に人を宿泊させる間、**不在**となる時

## ●不在の考え方

- ・日常生活を営む上で通常行われる行為（日用品の買い物等）の一時的な不在は除く（一時的な不在は原則1時間とする。）。
- ・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」となる。
- ・届出者が法人格の場合、家主同居型とは認められないため、「不在」となる。
- ・住宅宿泊事業者の住居と届出住宅が隣接、同一敷地内、同一建物内であっても、届出住宅から発生する騒音その他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な場合は「不在」となる。

※不在に該当する場合は、住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託してください。

※住宅宿泊管理業者一覧は、民泊制度ポータルサイトでご確認ください。

## ●住宅宿泊管理業務の委託について

- ・住宅宿泊管理業務の委託が必要な場合は、国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に委託すること。
- ・住宅宿泊管理業務を委託する場合、住宅宿泊管理業者が苦情を受けてから届出住宅に赴くまでの時間は、30分以内を目安とすること。
- ・単一の住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務のすべてを委託すること。



※詳しくはガイドラインでご確認ください。

# 届出の際の添付書類

法人	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>定款又は寄付行為の写し</b></li> <li>2. <b>登記事項証明書（法人）</b></li> <li>3. <b>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長の証明書</b></li> <li>4. <b>住宅の登記事項証明書</b></li> <li>5. 住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類</li> <li>6. 「随時その所有者、賃借人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類</li> <li>7. <b>住宅の図面（各設備の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積）</b> 非常用照明器具が必要な場合は、設置場所を図面に示すこと。</li> <li>8. 賃借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類</li> <li>9. 転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類</li> <li>10. 区分所有の建物の場合、規約の写し</li> <li>11. 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は、管理組合に禁止する意思がないことを証する書類</li> <li>12. 委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し</li> <li>13. <b>欠格事由に該当しないことを誓約する書面（役員全員分）</b></li> <li>14. <b>消防法令適合通知書</b></li> <li>15. <b>事前周知内容記録書【様式1】</b></li> <li>16. <b>住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト【様式2】</b></li> </ol> <p>14～16は、岡山市住宅宿泊事業実施運営指導指針で提出を求めています。</p>
個人	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>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長の証明書</b></li> <li>2. 未成年者で、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書</li> <li>3. <b>欠格事由に該当しないことを誓約する書面</b></li> <li>4. <b>住宅の登記事項証明書</b></li> <li>5. 住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類</li> <li>6. 「随時その所有者、賃借人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類</li> <li>7. <b>住宅の図面（各設備の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積）</b> 非常用照明器具が必要な場合は、設置場所を図面に示すこと。</li> <li>8. 賃借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類</li> <li>9. 転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類</li> <li>10. 区分所有の建物の場合、規約の写し</li> <li>11. 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は、管理組合に禁止する意思がないことを証する書類</li> <li>12. 委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し</li> <li>13. <b>消防法令適合通知書</b></li> <li>14. <b>事前周知内容記録書【様式1】</b></li> <li>15. <b>住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト【様式2】</b></li> </ol> <p>13～15は、岡山市住宅宿泊事業実施運営指導指針で提出を求めています。</p>

※赤字、青字の書類は届出書に添付を求めています。その他については条件により提出が必要になります。また、計画地の用途地域等を確認するため、あらかじめ地図（付近見取り図）を持参していただければ幸いです。

# 変更、廃業等の届出（法第3条）

届出の種別	届出が必要な場合
事前の変更届出	住宅宿泊管理業務の委託について、変更しようとする場合は、 <u>あらかじめ届出</u> を行ってください。
事後の変更届出	<p>次の事項に変更があった場合は、その日から<u>30日以内</u>に届出を行ってください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 商号、名称、氏名、住所又は連絡先</li> <li>② 法人である場合における、その役員の氏名</li> <li>③ 未成年である場合における、その法定代理人の氏名及び住所</li> <li>④ 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地</li> <li>⑤ 届出者が住宅宿泊管理業者である場合は、住宅宿泊管理業の登録番号等</li> <li>⑥ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模</li> <li>⑦ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号</li> <li>⑧ 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸、その他の届出事項</li> </ol>
廃業等届出	<p>次の事項に該当する場合は、各事項に定める届出者は、その日（①の場合にあっては、その事実を知った日）から<u>30日以内</u>に届出を行ってください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき 届出者：その相続人</li> <li>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 届出者：その法人を代表する役員であった者</li> <li>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 届出者：その破産管財人</li> <li>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 届出者：その清算人</li> <li>⑤ 住宅宿泊事業を廃止したとき 届出者：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</li> </ol>
新規届出が必要な場合	<p>次の事項に該当する場合は、<u>あらかじめ新規</u>の届出を行ってください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 新たに住宅宿泊事業を開始する場合</li> <li>② 経営者が変わる場合（営業権の相続、譲渡、法人の合併等）</li> <li>③ 組織が変わる場合（届出者が個人⇔法人、法人⇔法人等）</li> <li>④ 住宅宿泊事業の用に供する施設を移転する場合（施設所在地が変わる場合） ※ 同一建物内での階層移転や同一フロア内での移動も新規の届出が必要となります。</li> </ol> <p>※事業年度中に前の届出者が人を宿泊させた日数は、継続されることに留意してください。</p>

## 【届出の書類】

(変更) ・届出事項変更届出書（第2号様式）

・関連する添付書類

(廃止等) 廃業等届出書（第3号様式）



# 宿泊者の安全の確保（法第6条）

安全措置の基準を満たしているか確認し、必要な措置をお願いします。

安全措置の内容 (H29国交省告示第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※1		共同住宅※2、寄宿舍※3	
	家主同居※4で宿泊室※5の床面積が50㎡以下	左記以外	家主同居※4で宿泊室※5の床面積が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具※6の設置 (告示第一)	×	○	×	○
防火の区画等※7の設置 (告示第二第一号)	×	○ 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 (告示第二第二号)	○ 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場合は不要		×	

○：適用あり（原則措置が必要） ×：適用なし（特段の措置不要）

※1（長屋）：単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。）

※2（共同住宅）：単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。）（マンション、アパート等）

※3（寄宿舍）：個室で就寝し、台所、浴室、便所等が1か所又は数か所に集中して設けられ、共同で利用するもの（社員寮等）

※4（家主同居）：住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（法第11条第1項第2号の一時的な不在を除く。）とならない場合（届出住宅に居住していることが必要であり、届出住宅に隣接して居住する場合は対象とならない。）

※5（宿泊室）：宿泊者の就寝する部屋

※6（非常用照明器具）：停電時でも一定の明るさを確保するための照明装置

※7（防火の区画等）：次の①～③をいう。

①防火の区画

（防火の区画とは、火災が発生した場合に、その火災を局部的な部分に止めて火災の拡大を防止するとともに、建物内にいる人の避難を容易にするもの）

②自動火災報知設備等の設置

（自動火災報知設備とは、火災の熱や煙などを感知し、警報音や音声により居住者や宿泊者に知らせるための設備）

③スプリンクラー設備等の設置

（スプリンクラー設備とは、火災が発生した際、天井などに設置されたスプリンクラーヘッドから自動的に水が出て、火災を消火したり、燃え広がりを抑制するための設備）



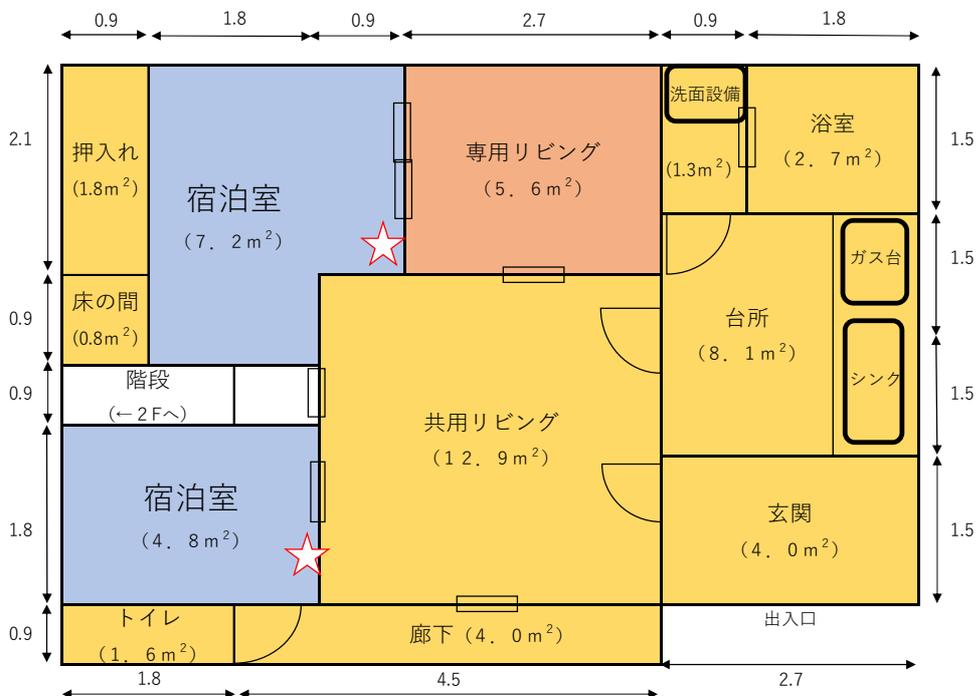
- ・届出住宅の規模によって、安全措置の内容が異なります。
- ・「民泊の安全措置の手引き」を十分確認し、チェックリストを記載してください。

# 届出住宅の図面の記載例

家主が不在とならず、かつ宿泊室の合計床面積が50㎡以下の場合の例です。

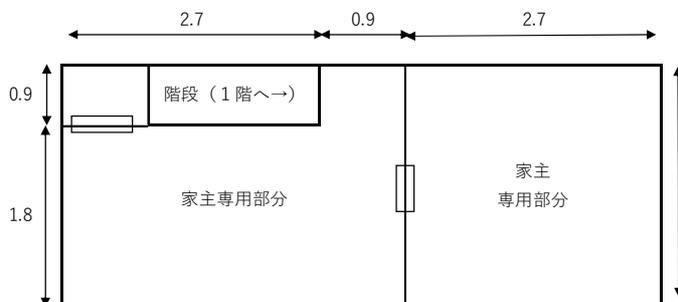
- ・居室の床面積は、内寸面積（壁の内側、実際の壁から壁までの距離を対象とした面積）で算定すること。
- ・面積は小数点以下1位まで記載し、それ以下は切り捨てること。

## 【1階図面】



☆は避難経路表示場所

## 【2階図面】



色分け等により分かりやすく記載してください。



### 【図面記入事項】

- 台所
- 浴室
- 便所
- 洗面設備
- 玄関、扉、窓
- 階段、階数
- 居室の床面積
- 宿泊室の床面積
- 宿泊者の使用に供する部分の床面積
- 避難経路の表示場所（図面の☆部分）
- 安全措施の内容（必要な場合に限る。）

### ●居室の面積（■と■の部分）

- ・居室の床面積は、宿泊者1人あたり3.3㎡以上確保すること。
- ・宿泊者のみが使用する（家主は使用しない）面積
- ・家主も使用する台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか押入れや床の間は含まない。

$$4.8 + 7.2 + 5.6 = \underline{17.6} \text{㎡}$$

### ●宿泊室の面積（■の部分）

- ・宿泊者が就寝する部屋の面積（押入れや床の間は含まない。）

$$4.8 + 7.2 = \underline{12.0} \text{㎡}$$

### ●宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）の面積（■と■の部分）

- ・宿泊者と家主が使用する部分の面積で、宿泊室の面積を除いた面積
- ・台所、浴室、便所、洗面所のほか押入れや床の間、廊下を含む。

$$\underline{42.8} \text{㎡}$$

# 住宅宿泊事業者への罰則

罰則の 法条文	内 容	罰則の内容
法第73条	<ul style="list-style-type: none"> <li>虚偽の届出をした者(法第3条第1項関係)</li> <li>業務停止命令又は業務廃止命令に違反した者(法第16条第1項、同条第2項関係)</li> </ul>	6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はその両方
法第75条	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅管理業務の委託義務を怠った者(法第11条第1項関係)</li> <li>宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を住宅宿泊仲介業者又は旅行業者以外に委託した者(法第12条関係)</li> </ul>	50万円以下の罰金
法第76条	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出の記載事項に変更が生じたにも関わらず届出を怠った又は虚偽の届出をした者(法第3条第4項関係)</li> <li>宿泊者名簿の備付け、必要事項の記載を怠った者及び知事による提出要求に応じなかった者(法第8条第1項、第36条関係準用)</li> <li>標識の掲示を怠った者(法第13条関係)</li> <li>宿泊日数等の定期報告を怠った又は虚偽の報告をした者(法第14条関係)</li> <li>業務改善命令に違反した者(法第15条関係)</li> <li>知事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(法第17条第1項関係)</li> <li>職員による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者(法第17条第1項関係)</li> <li>職員による質問に対して答弁を怠った、又は虚偽の答弁をした者(法第17条第1項関係)</li> </ul>	30万円以下の罰金
法第78条	法第73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"> <li>法人の代表者</li> <li>法人又は人の代理人、使用人その他の従業員</li> </ul>	該当条文の罰則
法第79条	廃業等届出書の提出事項に該当したにも関わらず届出を怠った又は虚偽の届出をした者(法第3条第6項関係)	20万円以下の過料



- 次の場合は、旅館業法違反として罰則の対象となることがあります。
- ・旅館業法上の許可を得ずに又は住宅宿泊事業法上の届出をせずに民泊サービスを行う。
  - ・年間180日を超えて営業する。
  - ・住宅宿泊事業法上の「住宅」の定義に該当しなくなった施設において営業する。

# 住宅宿泊事業の届出

住宅宿泊事業の届出は、民泊制度運営システムを利用して行います。  
民泊制度運営システムには民泊制度ポータルサイトからアクセスしてください。



<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

※「民泊制度」などで検索してください。

システムの操作方法については民泊コールセンターにお問い合わせください。

## 民泊制度コールセンター

Tel 0570-041-389 (平日9:00~18:00)

届出は、原則として民泊制度運営システムを利用して行うこととしていますが、住宅の所在地を所管する保健所へ書面で提出することも可能です。

民泊の届出に関する担当課	所在地	電話番号
岡山市 保健所衛生課 環境衛生係	岡山市北区鹿田町1-1-1	086-803-1258

## 関係法令の手続き

(他課に確認した場合は、□にチェックしてください。)

関係法令の内容		担当課	電話番号
建物に関する事	<input type="checkbox"/>	建築指導課	086-803-1444 086-803-1446
都市計画法に関する事 (市街化調整区域)	<input type="checkbox"/>	開発指導課	086-803-1452
消防法に関する事	<input type="checkbox"/>	消防局予防課 北消防署 中消防署 東消防署 西消防署 南消防署	086-234-9974 086-226-1119 086-275-1119 086-942-9119 086-256-1119 086-262-0119
廃棄物に関する事 (一般廃棄物)	<input type="checkbox"/>	環境事業課	086-803-1298
(産業廃棄物)	<input type="checkbox"/>	産業廃棄物対策課	086-803-1303
食品衛生法に関する事	<input type="checkbox"/>	保健所衛生課 食品衛生係	086-803-1257
温泉法、旅館業法に関する事	<input type="checkbox"/>	環境衛生係	086-803-1258
添付書類 住宅(建物)の登記 及び法人の登記事項証明書	<input type="checkbox"/>	岡山地方法務局	086-224-5656
添付書類 身分証明書(本籍地の市町村)	<input type="checkbox"/>	岡山市の場合は、 各区の市民保険年金課	
住宅宿泊管理業務に関する事 (広島市中区八丁堀2-15)	<input type="checkbox"/>	中国地方整備局 建政部計画・建設産業課	082-221-9231

## 主な関係法令等の手続きについて

民泊サービスや旅館業を営むには、**住宅宿泊事業法**や**旅館業法**だけではなく、建築基準法や消防法など関係法令の規制を遵守する必要があります。

当課は、住宅宿泊事業法あるいは旅館業法の手続きを行う部署です。

関係部署の手続きについては、以下のとおり参考事項を掲載しています。

法令改正等で掲載内容が変更される場合もありますので、詳細を関係部署に確認していただき、必要な手続きを行ってください。

### ① 住宅宿泊事業と旅館業の違いについて

#### 住宅宿泊事業【届出制。宿泊日数は年間 180 日以内。】

2ヶ月毎に宿泊者数及び国籍等を報告する義務があります。（※民泊制度運営システムに登録すれば、報告は容易です。）

#### 旅館業【許可制。宿泊日数は年中営業実施可能。】

旅館業を営むことができない場合がありますので、建築指導課に詳細を確認してください。

申請手数料 旅館・ホテル営業 23,000 円、簡易宿所営業、下宿営業 15,000 円が必要です。

## （関係部署との調整等：②～⑤）

### ② 市街化区域内における立地規制について（関係部署:建築指導課など）

市街化区域内は用途地域が定められており、その地域に建築できる建築物を制限しています。

#### 住宅宿泊事業の立地規制について

住宅宿泊事業の施設は、建築基準法上「住宅」等として取り扱われるため、上記の「各住居専用地域」、「工業地域」でも事業を行うことは可能です。「工業専用地域」は、建築基準法により住宅の立地が禁止されています。

#### 旅館業の立地規制について

建築基準法では、「各住居専用地域」、「工業地域」及び「工業専用地域」において、ホテル・旅館の用に供する建物の立地が禁止されているため、ホテル・旅館業はできません。また、第1種住居地域では、床面積が3,000㎡を超えるホテル・旅館業はできません。

③ 市街化調整区域内における立地規制について（関係部署:開発指導課など）

住宅宿泊事業の立地規制について

住宅宿泊事業の施設は、建築基準法上「住宅」等として取り扱われますが、市街化調整区域内の住宅は、例外的に認められたものであり、使用者や用途が制限される場合があります。

旅館業の立地規制について

市街化調整区域は市街化を抑制するよう定められた地域であり、同区域内では、都市計画法により原則として、新たにホテル・旅館業はできません。

④ 用途変更の確認について（関係部署:建築指導課及び開発指導課など）

住宅宿泊事業について

住宅宿泊事業の施設においては、建築基準法上「住宅」等として取り扱われるため、通常、用途変更したものとはみなされません。

旅館業について

既存住宅等を活用し旅館業を行おうとする時は、旅館の用途とする部分の床面積が200㎡を超える場合は、事前に建築基準法に規定する用途変更の確認申請を行う必要があります。

届出や許可申請をされる前に、計画している場所の用途地域（岡山市都市計画情報システムで検索できます。）を調べておいてください。

用途地域 (例:近隣商業地域)

○届出及び相談等される際は、用途地域の把握及び平面図をあらかじめ持参してください。

⑤ 消防法関係について

住宅宿泊事業及び旅館業を営む場合、火災報知器の設置及び避難経路の表示等が必要になります。消防法令適合通知書の手続き等については、所管している各消防署の予防係に確認してください。

⑥ その他関係法令について

廃棄物処理法関係（環境事業課、産業廃棄物対策課）、温泉法関係や食品衛生法関係（保健所衛生課）の手続きが必要になる場合があります。