
鳥取県民泊の手引き

～ 鳥取県で民泊サービスを始める皆様へ ～



平成30年6月

鳥取県

目次

1	はじめに.....	1
2	相談・手続き窓口.....	3
3	旅館業法の申請手続き.....	4
4	住宅宿泊事業法の届出手続き.....	5
5	関係法令（建築基準法）.....	10
6	関係法令（消防法）.....	13
7	関係法令（都市計画法）.....	15
8	関係法令（食品衛生法）.....	16
9	関係法令（その他）.....	18
10	関係機関問合せ先.....	19
11	資料編.....	20
	鳥取県民泊適正運営要綱.....	21
	民泊事業のガイドライン（指針）.....	30

1 はじめに

民泊サービスを行うためには旅館業法に基づく簡易宿所営業の許可が必要ですが、平成30年6月15日の「住宅宿泊事業法」の施行により、都道府県知事に住宅宿泊事業の届出をすることによって、年間180日を上限に民泊を営むことができるようになりました。

しかし、県民から民泊に伴う騒音やごみ出し等による生活環境の悪化を懸念する声があることから、鳥取県では、民泊の適正な運営を確保するため、「鳥取県民泊適正運営要綱」、「民泊事業のガイドライン（指針）」を制定し、民泊の適正運営に関する基本方針、民泊事業者の遵守事項等を定めています。

自分が行いたい民泊事業のタイプを次ページの分類表で確認して、必要な手続きを行ってください。

【民泊のタイプ別分類表】

区 分		農山漁村交流型民泊		一般民泊	
		簡易宿所	届出民泊	家主居住型	家主不在型
管理者の常駐		家主常駐			不在
申請手続		許可	届出（簡易宿所の許可取得に努める）		
ごみの処理		事業者（家主）が処理			
実績報告		不要	2ヵ月毎に宿泊日数、宿泊者数を報告		
衛生基準		換気、採光、照明、 防湿、清潔の措置	定期的な清掃、換気		
構造設備		入浴設備、便所、洗 面設備など	台所、浴室、便所、洗面設備、 居室の床面積の確保		
事前説明		不要	必要	必要 （結果報告を含む）	
実施可能日数	住居専用地域	実施不可	180日以内	平日以外	
	学校等周辺	行政庁の同意必要	180日以内	平日以外	
	その他	365日	180日以内		
重点監視対象		対象外			対象
事業開始時検査		申請時検査	届出時検査		
支援対象		対象		対象外	



【参照ページ】

旅館業法		P 4	—
住宅宿泊事業法		—	P 5～P 9
関係法令	建築基準法	P 10～P 11	P 12
	消防法	P 13～P 14	
	都市計画法	P 15	
	食品衛生法	P 16～P 17	

簡易宿所営業

旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業。

農山漁村交流型民泊（届出民泊）

農山漁村体験等地域の自然・伝統・文化・歴史等の体験メニューを提供する届出民泊であって、事業者が届出住宅を自己の生活の本拠として使用しており、宿泊者と交流を行うもの。

一般民泊

農山漁村交流型民泊以外の届出民泊。

家主不在型民泊

一般民泊のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

- ① 住宅宿泊事業者が届出住宅を自己の生活の本拠として使用していないもの。
- ② 届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（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ものを除く。）となるもの。

2 相談・手続き窓口

民泊ワンストップ窓口

鳥取県では民泊に関する相談に対し、一元的に対応できる相談窓口（民泊ワンストップ窓口）を、各総合事務所生活環境局に設置しています。

窓口では法令・制度・手続き関係の説明や補助金等の支援制度のご案内をしています。

※平成30年4月1日に鳥取市が中核市に移行したため、東部圏域（鳥取市、岩美町、若桜町、智頭町、八頭町）は鳥取市の管轄となりました。

管轄地域	窓口事務所名	所在地	連絡先
倉吉市、三朝町、 湯梨浜町、琴浦町、 北栄町	中部総合事務所 生活環境局 環境・循環推進課	倉吉市東巖城町2	TEL 0858-23-3279 FAX 0858-23-3266
米子市、境港市、 日吉津村、大山町、 南部町、伯耆町、 日南町、日野町、 江府町	西部総合事務所 生活環境局 環境・循環推進課	米子市糺町1丁目160	TEL 0859-31-9350 FAX 0859-31-9333

【参考】鳥取市の相談窓口

管轄地域	窓口事務所名	所在地	連絡先
鳥取市、岩美町、 若桜町、智頭町、 八頭町	鳥取市環境局 環境・循環推進課	鳥取市立川町6丁目 176	TEL 0857-20-3668 FAX 0857-20-3687

民泊制度ポータルサイト

観光庁が運営する民泊のポータルサイトです。民泊制度運営システムの使用方法や住宅宿泊事業の届出等の制度についてご確認ください。

【URL】<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

※「民泊制度」「民泊ポータルサイト」などで検索してください

民泊制度コールセンター

観光庁が運営する民泊についての総合相談窓口です。「住宅宿泊事業法」「住宅宿泊事業の届出」に関することや、その他民泊の制度などに関するお問い合わせに対応しています。

【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）

【受付日及び時間】

土・日・祝日を含む毎日9時00分～22時00分

3 旅館業法の申請手続き

旅館業法 営業許可の申請

制度の概要	旅館業を営もうとする場合は、旅館業法の営業許可を受けなければなりません。 営業形態や構造設備によって、「旅館・ホテル」「簡易宿所」「下宿」の3つの区分があります。民泊は「簡易宿所」となります。 営業日数の制限はなく、年中営業可能ですので、まずは旅館業法の許可取得を検討してください。
許可等の基準	〔簡易宿所の主な基準〕 ① 構造設備の基準 ア 営業施設全般 適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。 イ 客室 (ア) 客室の延床面積は33㎡（宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積）以上であること。 (イ) 階層式寝台を設置する場合は、上段と下段の間隔はおおむね1m以上であること。 ウ 浴室又はシャワー室 当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる規模の入浴設備を有すること。 エ 洗面所、便所 (ア) 宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の洗面設備を有すること。 (イ) 適当な数の便所を有すること。
手続きフロー	事前相談 → 許可申請 → 現地調査 → 審査 → 営業許可
必要書類等	① 申請書 ② 営業施設の構造設備を明らかにした図面（施設図面、給排水系統・浴場の循環系統がわかるもの） ③ 営業施設の付近おおむね100m以内の見取図（学校、児童福祉施設、図書館、博物館、青少年社会教育施設、准看護師養成所、公共職業能力開発施設、児童利用施設の有無がわかるもの） ④ 営業施設を新たに建築する場合には、建築確認済証の写し ⑤ 消防法令適合通知書 ⑥ 申請者が法人の場合は、定款又は寄付行為の写し ⑦ 営業用の土地又は建物が他人の所有である場合には、その所有者の承諾書
申請・問合せ先	各総合事務所生活環境局
根拠法令	旅館業法、旅館業法施行令、旅館業法施行規則、鳥取県旅館業法施行条例

4 住宅宿泊事業法の届出手続き

住宅宿泊事業法の概要

制度の概要	平成30年6月15日に「住宅宿泊事業法」が施行され、都道府県知事に届出することによって、民泊を営むことができるようになりました。 営業日数は年間180日が上限となります。なお、家主不在型民泊を住居専用地域、学校等周辺で行う場合は、平日以外に限り営業を行うことができます。
住宅の要件	① 家屋の状態 次のいずれかに該当すること。 ア 現に人の生活の本拠として使用されている家屋であること。 イ 入居者の募集が行われている家屋であること。 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であること。 (ウの例示) ・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空き家 など ② 必要な設備 ア 台所、浴室、便所、洗面設備が備わっていること。(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)を有している場合もそれぞれの設備があるとみなします。) イ 居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3㎡以上確保すること。 ウ 宿泊室の床面積の合計が50㎡を超える場合や住宅宿泊事業者が不在となる場合は、「非常用照明器具」を設置すること。 ※その他、宿泊者の安全の確保のための措置が必要となる場合があります。 詳しくは、「民泊の安全措置の手引き(国土交通省)」をご覧ください。
手続きフロー	事前相談 → 事前確認 ↓ 申出書提出 → 審査 → 届出提出 → 審査 → 届出番号交付 → 営業開始
必要書類等	次ページ「必要書類一覧」参照
届出・問合せ先	各総合事務所生活環境局
根拠法令	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

必要書類一覧		個人	法人
1	定款又は寄付行為	—	○
2	登記事項証明書	—	○
3	役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書	—	○
4	役員が、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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	—	○
5	住宅の登記事項証明書	○	○
6	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	○	○
7	「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	○	○
8	住宅の図面（各設備の位置、間取り、入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積）	○	○
9	賃借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類	○	○
10	転借人の場合、賃貸人及び転賃人が承諾したことを証する書類	○	○
11	区分所有の建物の場合、規約の写し	○	○
12	11の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	○	○
13	管理を委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し	○	○
14	欠格事由に該当しないことを誓約する書面	○	○
15	消防法令適合通知書	○	○
16	周辺地域の生活環境への悪影響防止に関する説明書類（ごみ処理ルール、騒音対策、火災防止対策等）	○	○
17	外国人宿泊者への説明書類（該当する場合）	△	△
18	事前周知内容記録票（家主不在型のみ）	△	△
19	成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書	○	—
20	成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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	○	—
21	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	○	—
22	住民票の抄本	○	—

鳥取県では「鳥取県民泊適正運営要綱」及び「民泊事業のガイドライン（指針）」により、独自のルールが定められています。事業を開始する前に必ずご確認ください。

事前の確認

1 事業実施区域・実施期間

宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させる日数は、１年間で１８０日（泊）を超えることができません。１８０日を超える場合には、旅館業法に基づく許可を取得していただく必要がありますのでご注意ください。

また、家主不在型民泊を行う場合で、届出された住宅が、以下の区域に所在する場合には、事業ができる期間が更に制限されます。

制限区域	制限期間
1 学校・保育所等の周辺 学校教育法第１条に規定する学校（大学を除く。）及び児童福祉法第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 2 住居専用地域 都市計画法第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	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に規定する休日の午前０時から午後１２時を除く。）

※住居専用地域の詳細については、住宅が所在する市役所・町村役場までお問い合わせください。

<制限期間のイメージ>

月		火		水(祝)		木		金		土		日	
午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後
← 制限 →						← 制限 →							

周辺住民への事前説明

事業を開始する前に周辺住民等へ説明を行い、その記録を作成してください。

また、家主不在型民泊を行う場合は、その実施結果記録を総合事務所長の事前確認時に提出する必要があります。

＜周辺住民等の範囲＞

届出住宅	当該届出住宅の敷地からの距離が１０メートルの範囲内の敷地に存する家屋の所有者及び居住者
共同住宅	同一の階及び上下の階の同一位置に存する居室の居住者

民泊事業事前確認申出書の提出

鳥取県で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必要があります。

「民泊事業のガイドライン（指針）」に定められている遵守事項を確認しながら「民泊事業事前確認申出書」を作成し、管轄する総合事務所に提出してください。

■民泊事業のガイドライン（指針）で定められている内容

- ① 住宅宿泊事業に係る事前確認
- ② 簡易宿所営業の許可取得
- ③ 事業実施区域、実施期間
- ④ 周辺住民への事前説明
- ⑤ 宿泊者の衛生の確保
- ⑥ 宿泊者の安全の確保
- 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
- ⑧ 宿泊者名簿の備付け
- 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
- ⑩ 周辺地域の住民からの苦情等への対応
- ⑪ 標識の掲示
- ⑫ 知事への定期報告

届出書の提出

総合事務所長の事前確認が終了後、住宅宿泊事業の届出を行ってください。

1 届出方法

住宅宿泊事業法の届出は、インターネット（「民泊制度運営システム」）で行うことができます。
なお、書面での届出も可能です。

2 関係法令

食事を提供する場合は、食品衛生法に基づく営業許可申請も必要です。

その他

1 分譲マンションにおける営業

分譲マンション（住宅がある建物が、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である場合）においては、マンション管理規約等に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない場合（管理組合等に届出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場合も含みます）は、届出を行うことができます。

2 住宅宿泊管理業務の委託

次の場合に該当する場合には、宿泊者の衛生・安全の確保等の業務等を国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に業務を委託する必要があります。

- ① 届出住宅の客室の数が5を超える場合
- ② 届出住宅に人を宿泊させる間、不在となるときの（業務等により継続的に長時間不在になる場合等）

5 関係法令（建築基準法）

建物を建築（増改築・用途変更）する際、安全で快適な建物とするために守らなければならない最低限の基準を定めた法律が建築基準法です。

宿泊施設を営む建物は、建築基準法で定めるさまざまな基準や規定に適合している必要があります。

旅館業として営業する場合

【 旅館・ホテルに係る主な防火・避難規定 】

	旅館・ホテル	
		（2階・200㎡未満）
防火間仕切壁 （法第26条、令第114条）	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する（戸建住宅は適用なし）
	※ 緩和できる場合 ・ 建物面積が 200 ㎡以下でスプリンクラー設備を設置した場合、または居室の面積（※ ¹ ）の合計が 100 ㎡以下であり、かつ避難が容易で住宅防災警報器を設置等した場合 ⇒ 設置免除可能（平成 26 年法改正） ・ 防火性能の高い天井とした場合 ⇒ 小屋裏・天井裏部分の設置を緩和可能（平成 27 年法改正）	
用途による耐火建築物等要求 （法第27条）	① 3階建以上の場合 ② 2階の部分の床面積（※ ¹ ）の合計が 300㎡以上の場合	○ 適用なし
廊下の幅 （法第35条、令第119条）	○ 居室の床面積（※ ¹ ）の合計が 200㎡を超える階の場合 (1) 中廊下→1.6m以上 (2) 片廊下→1.2m以上	○ 適用なし
居室から直通階段までの距離 （法第35条、令第120条）	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合 ⇒ 50m以下 ② その他の場合 ⇒ 30m以下	○ ほぼ適用なし
2以上の直通階段 （法第35条、令第121条）	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、宿泊室の床面積の合計が200㎡超の階 ② その他の場合は、宿泊室の床面積の合計が100㎡超の階	○ ほぼ適用なし
避難階段の設置 （法第35条、令第122条）	○ 5階以上の階	○ 適用なし
居室の採光の確保 （法第28条）	○ 居室の面積の1/20以上の大きさの窓等の設置	○ 居室の面積の1/20以上の大きさの窓等の設置
	※ 非常用照明設置で緩和可	

【 旅館・ホテルに係る主な防火・避難規定 】

	旅館・ホテル	
		(2階・200㎡未満)
排煙設備の設置 (法第35条、令第126条の2)	○ 延べ面積500㎡超	○ 適用なし
非常用照明装置の設置 (法第35条、令第126条の4)	① 居室 ② 避難経路	○ ほぼ適用なし
	※ 避難階の居室等で、屋外への出口に至る歩行距離が30m以下（避難階の直上階・直下階の場合は、20m以下）のものは緩和可。	
内装制限 (法第35条の2、令第128条の4、 令第129条)	① 居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料等とする (1) 耐火建築物の場合 → 3階以上の床面積 ^(※1) が300㎡以上 (2) 準耐火建築物の場合 → 2階の床面積 ^(※1) が300㎡以上 (3) その他の場合 → 床面積が200㎡以上 ※100㎡以内毎に防火区画されている場合は対象外。 ② 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする（住宅の場合、最上階は適用除外）	○ 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする
屋内階段の寸法 (法第36条、令第23条)	※ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合等 (1) 階段及びその踊場の幅：120cm以上 (2) けあげ：20cm以下 踏面：24cm以上【勾配40°】 ※ 上記以外の場合 (1) 階段及びその踊場の幅：75cm以上 (2) けあげ：22cm以下 踏面：21cm以上【勾配46°】	(1) 階段及びその踊場の幅：75cm以上 (2) けあげ：22cm以下 踏面：21cm以上【勾配46°】 ※住宅内階段は、けあげ：23cm以下 踏面：15cm以上【勾配57°】
用途地域による用途制限 (法第48条)	次の用途地域では旅館・ホテルを営むことはできません。 ・ 第一種低層住居専用地域 ・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域（3000㎡を超える） ・ 第二種低層住居専用地域 ・ 第二種中高層住居専用地域 ・ 工業地域 ・ 工業専用地域	

(※1) 当該用途に供する部分の床面積

※これら以外にも基準・規定がありますので、上記基準の詳細も含めて、計画図面等をもって管轄の市役所・各総合事務所等にご相談ください。

住宅宿泊事業として営業する場合

【主な取り扱い基準】

住宅宿泊事業法第2条第5項による「届出住宅」は、人の居住の用に供されている家屋を一時的に宿泊事業に活用するものであることなどから、建築基準法上は、「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」（以下、「住宅等」とします。）として扱います。

また、届出住宅の条件により安全の措置が異なりますので、詳しくは「民泊の安全措置の手引き」をご確認ください。

【手続き】

- ① 「住宅等」として使用している建築物について、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替（※）の工事（以下、「増築等」とします。）がない場合は、建築確認申請は不要です。
- ② 「住宅等」として使用している建築物について、増築等がある場合は、工事の着手前に、建築確認の申請をして、確認済証の交付を受ける必要があります。
（都市計画区域外では、規模等により不要の場合もあります。）
（防火地域、準防火地域以外では、10㎡以内の増築、改築、移転は、不要です。）
- ③ ①の「増築等」がない場合に、内装や設備を新しくするなどの改装をするときは、建築確認申請は不要ですが、建築基準法で定める基準に適合する必要があります。個々のケースで、必要とされる基準が異なる場合もありますので、相談窓口にご相談ください。

（例1：台所などの火気使用室の壁、天井の内装は、原則、準不燃材料とする必要があります。）

（例2：居室にはシックハウス対策として、基準を満たす24時間換気設備が必要です。）

（※）大規模の修繕、大規模の模様替とは、主要構造部である壁、柱、床、はり、屋根、階段の一種類以上について行う過半の修繕、模様替をいいます。

6 関係法令（消防法）

消防法について

【防火管理等に関すること】

届出住宅の収容人員が30人以上となる場合は、防火管理者の選任・届出、消防計画書の作成・届出その他の手続き等が必要となる場合があります。

また、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の提出が必要となる場合があります。必ず、管轄の消防本部にご相談ください。

【主な構造設備基準】

原則的に必要となる構造設備基準は次のとおりです。

■■■パターンA（一般住宅扱い）■■■

届出住宅の宿泊室の床面積の合計 $\leq 50\text{m}^2$ かつ 届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在とならないとき

一般住宅扱いとなります。

※一般住宅は住宅用火災警報器の設置が義務付けられています。（※1）

■■■パターンB（ホテル・旅館扱い）■■■

パターンA 以外 のとき

消防法施行令別表第1（5）項イ（旅館・ホテル・宿泊所その他これらに類するもの）扱いとなります。

全体に必須となる設備	・誘導灯・誘導標識 ・防災対象物品（カーテン・カーペット等（届出部分）） ・自動火災報知設備（※2）
届出住宅部分の面積が 150m^2 以上の 場合に必要となる設備	上記に加えて ・消火器

※収容人員等により上記以外の消防用設備の設置が必要となる場合がありますので、必ず、管轄の消防本部でご相談ください。

※個々のケースで必要な構造設備が異なる場合がありますので、必ず、管轄の消防本部にご相談ください。

【手続き】

■平面図・位置図・建物の配置図を持参して、必要な構造設備について指導を受けてください。

■必要な設備が整ったら、**消防法令適合通知書交付申請**をしてください。

※なお、消防用設備等は法令に基づき定期的に点検し、管轄消防本部へ報告が必要です。

※様式や書き方については管轄の消防本部にご相談ください。

(※1) 住宅用火災警報器について・・・管轄の消防本部にお問い合わせください。

■消防法の改正及び市町村条例により、鳥取県内では平成23年6月1日からすべての住宅に住宅用火災警報器の設置が義務付けられています。

■設置するのは煙感知式の警報器で、量販店などで販売され、簡単に設置できます。

■設置する場所は、「寝室」「階段上部（寝室が1階以外にある場合）」など決められた場所です。

(※2)

「自動火災報知設備」について（全体の面積が300㎡未満の場合）

■全体の面積が300㎡未満の施設では、「特定小規模施設用自動火災報知設備」を設置することができます。（「特定一階段防火対象物」を除く）

※ 特定一階段防火対象物とは、避難階以外の地階または、三階以上の階に特定用途部分があり、当該階から避難階または地上に直通する階段が一（屋外階段等を除く）のものをいいます。

（特定小規模施設用自動火災報知設備とは）

※ 小規模施設専用の自動火災報知設備で、連動型住宅用火災警報器と規格が若干異なりますが、一般的にはほぼ同様の構成となるものです。設置場所は居室、収納室及び倉庫・機械室等です。

「消防機関へ通報する火災報知設備」について

■「消防機関へ通報する火災報知設備」については、届出住宅面積が500㎡以上の場合設置が必要となります。

7 関係法令（都市計画法）

都市計画法について（開発許可）

一定規模以上の開発行為を行う場合は、都市計画法に基づく開発許可制度において、あらかじめ知事等の許可を受けなければなりません。許可が必要な開発行為の規模は次のとおりです。

【 建築物を建築する目的で行う開発行為 】

都市計画区域	区域区分が定められている都市計画区域	市街化区域	開発区域が 1,000 ㎡以上の場合
		市街化調整区域	面積にかかわらず全て
	区域区分が定められていない都市計画区域		開発区域が 3,000 ㎡以上の場合
準都市計画区域			開発区域が 3,000 ㎡以上の場合
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域			開発区域が 10,000 ㎡以上の場合

都市計画法に基づく開発許可は、県、特例市及び地方自治法の規定により条例で事務処理を行うとされた市町村（事務処理市町村）で行っております。所管地域と窓口は次のとおりです。

【 鳥取県の所管地域・窓口 】

地域	窓口・担当課		電話番号
岩美町	鳥取県 東部建築住宅事務所		0857-20-3649
若桜町、智頭町、八頭町	鳥取県 八頭県土整備事務所	維持管理課	0858-72-3857
境港市、日吉津村、大山町、南部町、伯耆町	鳥取県 西部総合事務所	生活環境局 建築住宅課	0859-31-9753
日南町、日野町、江府町	鳥取県 西部総合事務所 日野振興センター	日野県土整備局 維持管理課	0859-72-2046

【 特例市・事務処理市町村の窓口 】

地域	窓口・担当課		電話番号
鳥取市	鳥取市 都市整備部	建築指導課	0857-20-3283
米子市	米子市 都市整備部	建築相談課	0859-23-5238
倉吉市	倉吉市 建設部	管理計画課	0858-22-8131
三朝町	三朝町	企画観光課	0858-43-3514
湯梨浜町	湯梨浜町	建設水道課	0858-35-5312
琴浦町	琴浦町	企画情報課	0858-52-1708
北栄町	北栄町	地域整備課	0858-36-5568

8 関係法令（食品衛生法）

食品衛生法について（食品衛生法の営業許可）

宿泊施設で食事の提供を行う場合は、食品衛生法の飲食店営業許可を受けなければなりません。営業許可には有効期限がありますので、有効期間満了に際し引き続き営業を行う場合は、許可継続の手続きが必要です。

許可等の基準

ここでは、飲食店営業について主な基準を示します。

- ① 営業施設は、住居その他営業に係る施設以外の施設と明確に区分すること。ただし、住居としての使用状況から公衆衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- ② 営業施設は、使用目的及び業務能力に応じた広さを有すること。
- ③ 営業施設の窓、出入口その他開放する箇所には、金網その他の物でねずみ及び昆虫の侵入を防止する設備を設けるとともに、排水設備には、ねずみの侵入を防止する設備を設けること。
- ④ 営業施設のうち調理室、製造室又は処理室は、作業を行う上で十分な明るさとなる照明設備及び換気を十分に行うことができる設備を設けること。
- ⑤ 営業施設のうち調理室、製造室又は処理室の床は、耐水性材料で作り、かつ、清掃しやすい構造とすること。
- ⑥ 営業施設のうち調理室、製造室又は処理室の内壁は、耐水性材料で作るか、又は床面から1メートル以上の高さまでは耐水性材料で腰張りし、かつ、清掃しやすい構造とすること。
- ⑦ 営業施設のうち調理室、製造室又は処理室の天井は、清掃しやすい構造とすること。
- ⑧ 営業施設のうち調理室、製造室、処理室又は販売室には、食品取扱者の使用に便利な位置に専用の流水式手洗設備及び手指の消毒設備を設けること。ただし、容器包装により包装された食品のみを取り扱う業態にあつては、この限りでない。
- ⑨ 洗浄が必要な機械、器具、容器等を用いる場合は、耐水性の洗浄設備を設けること。
- ⑩ 食品又は添加物に直接接触する機械器具、設備及び容器は、耐水性のものであること。
- ⑪ 営業施設には、原材料、製品、添加物、器具、容器等を衛生的に保管できる設備を設けること。
- ⑫ 営業施設には、冷却保存（常に摂氏 10 度以下の温度で保存することをいう。以下同じ。）をする必要がある食品を取り扱う場合は冷蔵又は冷凍設備を設けること。
- ⑬ 食品を冷却し、又は保存するための設備には、設備内の温度を確認するための温度計を見やすい位置に設けること。
- ⑭ 添加物を使用する場合は、専用の計量器を備えること。
- ⑮ 用水は、水道水又は飲用に適すると認められた水が豊富に供給されていること。
- ⑯ 水道水以外の水を使用する場合は、消毒装置を設けること。
- ⑰ 廃棄物の容器は、ふたがあり、耐水性で、十分な容量を有し、清掃がしやすく、汚液及び汚臭が外部に漏れないものとし、必要な場所ごとに備えること。
- ⑱ 便所は、衛生的な構造とし、施設に衛生上の影響を及ぼさない場所に設けること。
- ⑲ 便所には、流水式手洗設備及び手指の消毒設備を設けること。
- ⑳ 営業施設には、調理室及び客室があり、区画されていること。
- ㉑ 弁当、折詰その他一時に多人数に対する調理又は仕出しをする場合は、詰合せ又は配膳を衛生的に行う場所及び放冷設備を設けること。
- ㉒ 生食用食肉の調理を行う場合は、他の設備と明確に区分された生食用食肉を調理するための専用の調理台及び設備並びに専用の消毒設備を設けること。

フロー図	事前相談 宿泊施設の図面等を準備して担当部署にご相談ください。 許可申請 申請書は少なくとも開店の 10 日前までには提出してください。 現地調査 営業者が立ち会ってください（調査は施設完成後）。 審査 営業許可 許可証はフロント等に掲示してください。 継続申請 5～6 年に 1 度、継続手続きが必要です。	必要書類等	① 申請書 ② 平面図、設備等の配置図 ③ 営業所付近 100m 以内の見取図 ④ 水質検査成績書の写し（井水等を使用する場合） ⑤ 申請手数料
申請・問合せ先	各総合事務所生活環境局		
根拠法令	食品衛生法（第 52 条）、食品衛生法施行規則鳥取県食品衛生条例		

9 関係法令（その他）

その他の手続き

事業の内容によっては、水質汚濁防止法、廃棄物処理法、温泉法、浄化槽法に関する手続きが必要になる場合があります。

詳しくは各総合事務所の民泊ワンストップ窓口でご相談ください。

10 関係機関問合せ先

旅館業法・住宅宿泊事業法・食品衛生法関係窓口

管 轄 地 域	窓口事務所名	所 在 地	連 絡 先
倉吉市、三朝町、湯梨浜町、 琴浦町、北栄町	中部総合事務所 生活環境局	倉吉市東厳城町 2	TEL 0858-23-3279 FAX 0858-23-3266
米子市、境港市、日吉津村、 大山町、南部町、伯耆町、 日南町、日野町、江府町	西部総合事務所 生活環境局	米子市糺町 1 丁目 160	TEL 0859-31-9350 FAX 0859-31-9333

建築基準法関係窓口

名 称	管 轄 地	所 在 地	連 絡 先
三朝町、湯梨浜町、琴浦町、 北栄町	中部総合事務所 生活環境局 建築住宅課	倉吉市東厳城町 2	TEL 0858-23-3235 FAX 0858-23-3266
境港市（4号建築物以外）、 日吉津村、大山町、南部町、 伯耆町、日南町、日野町、 江府町	西部総合事務所 生活環境局 建築住宅課	米子市糺町 1 丁目 160	TEL 0859-31-9753 FAX 0859-31-9654
倉吉市	倉吉市建設部 建築住宅課	倉吉市葵町 722	TEL 0858-22-8175 FAX 0858-22-9179
米子市	米子市都市整備部 建築相談課	米子市加茂町 1 丁目 1 番地	TEL 0859-23-5236 FAX 0859-23-5238
境港市（4号建築物のみ）	境港市建設部 建築営繕課	境港市上道町 3000	TEL 0859-47-1062 FAX 0859-47-1086

消防法令関係窓口

名 称	管 轄 地	所 在 地	連 絡 先
中部ふるさと広域連合 消防局	倉吉市、三朝町、湯梨浜町、 琴浦町、北栄町	倉吉市福守町 415-2	TEL 0858-29-5126 FAX 0858-29-7750
西部広域行政管理組合 消防局	米子市、境港市、 日吉津村、大山町、 南部町、伯耆町、日南町、 日野町、江府町	米子市両三柳 5452	TEL 0859-35-1954 FAX 0859-35-1961

11 資料編

鳥取県民泊適正運営要綱

民泊事業のガイドライン（指針）

鳥取県民泊適正運営要綱

(目的)

第1条 この要綱は、届出民泊に関し総合的な指導を行うことにより、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に基づく住宅宿泊事業の適正な運営を確保することを目的とする。

(基本方針)

第2条 住宅宿泊事業の適正な運営の確保に当たっては、次に掲げる方針に基づくものとする。

- (1) 農山漁村体験等地域の自然・伝統等を体験できる届出民泊を推進し、観光客の誘致及び地域の活性化を図ること。
- (2) 県民及び宿泊者の安心、安全の観点から、周辺地域の生活環境に対する悪影響の防止及び宿泊者の安全・衛生の確保等を図ること。
- (3) 上記(1)及び(2)について、民泊の区分に応じて推進と規制の調和を図ること。

(定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅宿泊事業者
住宅宿泊事業法第3条に基づく届出（以下「届出」という。）をした者をいう。
- (2) 民泊
住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して、料金を受けて提供する宿泊サービスをいう。
- (3) 民泊実施予定者
届出をしようとする者をいう。
- (4) 届出民泊
届出をした民泊をいう。
- (5) 簡易宿所営業
旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第3項に規定する簡易宿所営業をいう。
- (6) 農山漁村交流型民泊
農山漁村体験等地域の自然・伝統・文化・歴史等の体験メニューを提供する届出民泊であって、住宅宿泊事業者が届出に係る住宅（以下「届出住宅」という。）を自己の生活の本拠として使用しており、宿泊者と交流を行うものをいう。
- (7) 一般民泊
農山漁村交流型民泊以外の届出民泊をいう。
- (8) 家主不在型民泊
一般民泊のうち、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 住宅宿泊事業者が届出住宅を自己の生活の本拠として使用していないもの。
 - イ 届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（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ものを除く。）となるもの。

(ガイドラインの設定)

第4条 住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため、次に掲げる事項について、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）を定めるものとする。

- (1) 住宅宿泊事業に係る事前確認
- (2) 簡易宿所営業の許可取得
- (3) 事業実施区域、実施期間
- (4) 周辺住民への事前説明

- (5) 宿泊者の衛生の確保
- (6) 宿泊者の安全の確保
- (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
- (8) 宿泊者名簿の備付け
- (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
- (10) 周辺地域の住民からの苦情等への対応
- (11) 標識の掲示
- (12) 知事への定期報告

(住宅宿泊事業に係る事前確認)

第5条 総合事務所長は、民泊実施予定者に、届出の前に、届出に必要な書類等について、民泊事業事前確認申出書（様式第1号）により総合事務所長の確認を受けることを求め、ガイドラインの内容に適合していない事項その他必要と認める事項について改善を求めるものとする。

- 2 総合事務所長は、民泊実施予定者から前項の規定による民泊事業確認申出書の提出を受けた場合においては、その情報を当該民泊実施予定者が届出をしようとする住宅の所在地を管轄する市町村と共有し、連携して確認を行うものとする。

(届出内容等の確認)

第6条 総合事務所長は、前条の事前確認が終了した者から届出があったときは、当該事前確認時の届出内容及び添付書類に相違ないことを確認するものとする。

- 2 前項の確認を終了したときは、速やかに届出をした者に届出番号を通知し、及び標識を発行するものとする。

(事業者の公表)

第7条 総合事務所長は、届出を受理したときは、速やかに住宅宿泊事業者の届出番号及び住所を県のホームページ等で公表するものとする。

(立入検査等)

第8条 総合事務所長は、届出を受理したときは、速やかに届出住宅において住宅宿泊事業法第17条第1項に基づく立入検査（以下「立入検査」という。）を行うものとする。

- 2 前項の立入検査のほか、家主不在型民泊に対しては、原則として年2回立入検査を行うものとする。
- 3 届出を行っていない違法な民泊を把握するため、定期的にインターネット上の情報を点検するものとする。

(専用相談窓口の設置)

第9条 住宅宿泊事業に係る相談及び苦情に対応するための窓口を、各総合事務所に設置するものとする。

(農山漁村交流型民泊の支援)

第10条 農山漁村交流型民泊の推進を図るため、前条に規定する専用相談窓口において、届出に係る各法令手続について一元的な指導、助言等を行うものとする。

(適正な民泊の普及啓発)

第11条 適正に運営される民泊の普及を図るため、旅館業法、住宅宿泊事業法その他関係法令（建築基準法、食品衛生法、消防法等）を取りまとめた手引きを作成するとともに、住宅宿泊事業者、民泊実施予定者等を対象とした説明会を開催するものとする。

(条例による実施制限)

第12条 住宅宿泊事業による生活環境への悪影響が顕在化した場合においては、住宅宿

泊事業法第18条の規定に基づく条例による住宅宿泊事業の実施の制限の検討を行うものとする。

(市町村との連携)

第13条 県と市町村は、連携・協力して住宅宿泊事業の適正な運営の確保を図るものとし、市町村は、そのために必要な事項について随時、意見を述べるができるものとする。

(適用範囲)

第14条 この要綱は、鳥取市保健所が管轄する区域（鳥取市、岩美町、若桜町、智頭町及び八頭町）には適用しない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年5月25日から施行する。

(経過措置)

2 総合事務所長は、この要綱の施行の際現に届出をしている者については、第5条の規定にかかわらず、この要綱の施行後速やかに当該届出に係る民泊事業事前確認申出書を提出するよう求めるものとする。

3 前項の規定による民泊事業事前確認申出書の提出があったときは、第6条第1項の規定にかかわらず、当該民泊事業事前確認申出書と届出の内容及び添付書類に相違ないことを確認するとともに、ガイドラインの内容に適合していない事項その他必要と認める事項について改善を求めるものとする。

4 前項の規定による確認を終了したときは、速やかに届出をした者に届出番号を通知し、及び標識を発行するものとする。ただし、この要綱の施行の日前に届出番号の通知及び標識の発行を受けた者に対しては、この限りでない。

5 平成30年6月14日までの間は、第3条第5号中「第2条第3項」とあるのは、「第2条第4項」と読み替えるものとする。

民泊事業事前確認申出書

年 月 日

様
届出者 住 所
商号又は名称
氏 名

印

(法人である場合においては、代表者の氏名)

講じる措置	具体的措置の状況等
1 簡易宿所営業の許可取得	☐ 検討中 (状況 :) ☐ 取得しない (理由 :)
2 事業実施区域、実施期間	
届出民泊の管理運営方法区分表 (別紙様式 1) の提出	☐ 有 ☐ 無
3 周辺住民への事前説明	
(1) 届出前の周辺住民等への説明記録の 作成	☐ 有 ☐ 無
(2) [家主不在型一般民泊の場合] 実施結果記録 (別紙様式 2) の提出	☐ 有 ☐ 無
4 宿泊者の衛生の確保	
(1) 居室の床面積	(1) 居室の床面積 : m ² (2) 宿泊定員 : 人 (3) (1) / (2) : m ² / 人
(2) 定期的な清掃、換気	☐ 毎日 ☐ 宿泊者が入れ替わる毎 ☐ その他 (頻度 :) ☐ 無
(3) 寝具のシーツ、カバー等の交換	☐ 毎日 ☐ 宿泊者が入れ替わる毎 ☐ その他 (頻度 :) ☐ 無
(4) 感染症発生時の措置	(1) 通報責任者 : () (2) 通報先 : ()
(5) 公衆衛生上の問題発生時の通報	(1) 通報責任者 : () (2) 通報先 : ()
(6) 循環式浴槽、加湿器の管理	☐ 有 (管理方法 :) ☐ 無
(7) 衛生管理に関する講習会の受講	(1) 受講講習会名 : ()

	(2)受講日：(年 月 日)
(8) その他規模・実態に応じた措置	(自由記載)
5 宿泊者の安全の確保	
(1) 非常用照明器具等の安全措置	
住宅宿泊事業法の安全措置に関する区分表（別紙様式3）の提出	☐ 有 ☐ 無
(2) 避難経路の表示及び避難場所等に関する情報提供	(1)避難経路の表示： ☐ 有 ☐ 無 (2)避難場所：()
(3) 管轄する消防署等への確認	(1)確認日：(年 月 日) (2)消防署名：()
(4) 火災保険や第三者に対する賠償責任保険等への加入	(1)火災保険 保険会社名：() (2)賠償責任保険 保険会社名：() 保険内容：()
6 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	
(1) 外国人宿泊者への説明	
ア 届出住宅の設備の使用方法	☐ 有 ☐ 無
イ 交通機関に関する情報	☐ 有 ☐ 無
ウ 災害発生時の通報連絡先	☐ 有 ☐ 無
(2) 上記（1）の実施方法	(1)説明方法：() (2)対応言語：()
7 宿泊者名簿の備付け	
(1) 宿泊者名簿の保存	(1)保存方法：() (2)保存期間：()
(2) 宿泊者名簿の備付け	(1)備付場所：() (2)記載内容：()
(3) 本人確認の方法	☐ 対面 ☐ I C T ☐ その他 ()
(4) 長期滞在者の確認	確認方法：()
(5) 【宿泊契約が7日以上の場合】 定期的な面会	☐ 有 ☐ 無
(6) 警察官からの閲覧請求への協力	☐ 有 ☐ 無
8 周辺住民の生活環境への悪影響への防止 に関し必要な事項	
(1) 宿泊者への説明	
ア 騒音防止のために配慮すべき事項	説明事項：()
イ ごみの処理に関し配慮すべき事項	説明事項：()

ウ 火災防止のために配慮すべき事項	説明事項：()
(2) ごみの処理	(1) 処理責任者：() (2) 処理方法：()
9 周辺地域の住民からの苦情等への対応	
(1) 常時（深夜早朝を含む）の対応	☐ 有 ☐ 無
(2) 宿泊者が滞在していない間の対応	☐ 有 ☐ 無
(3) 誠実な対応への配慮	配慮内容：()
(4) 注意による改善がなされない場合の対応	対応内容：()
(5) 緊急の対応を要する場合の対応	対応内容：()
(6) 苦情及び問合せの対応状況等の記録、保存	(1) 記録方法：() (2) 保存方法：()
10 標識の掲示	
(1) 標識の掲示位置	掲示場所：()
(2) [共同住宅の場合] 公衆が認識しやすい簡素な標識の掲示 [分譲マンションの場合] 標識の掲示場所等について事前に管理組合と相談	掲示場所：() 相談： ☐ 有 ☐ 無
11 知事への定期報告	
(1) 報告方法	☐ 民泊制度運営システム ☐ 書面
(2) 住宅宿泊管理業者に委託する場合の対応	対応内容：()

届出民泊の管理運営方法区分表

第 1 要件	家主居住の有無	☐ 【家主居住型】 ○届出住宅を自己の生活の本拠として使用しているもの (届出住宅に人を宿泊させる間、不在 (※) とならない) ※日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間 (1～2 時間以内) の不在を除く。 ☐ 【家主不在型】 次の項目のいずれかに該当するもの ○届出住宅を自己の生活の本拠として使用していないもの ○届出住宅に人を宿泊させる間、不在 (※) となるもの		
第 2 要件	農山漁村交流の有無	☐ 【農山漁村交流型】 次の項目のすべてに該当するもの ○農山漁村体験等地域の自然・伝統・文化・歴史等の体験メニューを提供するもの [体験メニュー計画] ・ ・ ・ ○家主が宿泊者と交流を行うもの ☐ 【一般型】 ○農山漁村交流型以外の民泊		
民泊タイプ		☐ 農山漁村交流型民泊 ☐ 一般民泊 (家主居住型) ☐ 一般民泊 (家主不在型)		
事業実施可能日数	住居専用地域	180 日以内	180 日以内	平日以外
	学校等周辺			
	その他			180 日以内

事前周知内容記録票

【届出者】 住 所
商号又は名称
氏 名

(法人である場合においては、代表者の氏名)

【届出住宅】 所在地

住宅の建て方：□一戸建ての住宅 □長屋 □共同住宅 □ 寄宿舍

1 周知方法 □個別説明 □理事会等で説明 □その他 ()

2 説明内容 □届出住宅の所在地 □届出者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者名）
□届出者の連絡先（電話番号） □事業開始日 □営業部屋数及び宿泊者定員
□営業日数等（□平日・平日以外の営業 □年間予定日数）
□宿泊者の本人確認方法 □宿泊者に対して行う説明の内容
□届出住宅の管理者（□届出者 □住宅宿泊管理業者）
□住宅宿泊管理業者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者名）、登録番号及び連絡先
※説明に使用した資料を添付してください。

3 事前周知先への周知状況

(1) 事前周知を行った周辺住民等（名称又は部屋名）

日時	周知先	日時	周知先

(2) 申し出のあった意見の内容

No.	申し出のあった意見	対応状況等	備考

※この記録票は届出住宅で保管してください。なお、一般民泊（家主不在型）タイプは事前確認時に、提出してください。

住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

届出住宅等の	建て方について		規模等について		A-1	A-2	B-1	B-2
	A) 一戸建ての住宅、長屋	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	☐	☐	☐	☐		
	2) 上記以外	☐	☐	☐	☐			
B) 共同住宅、寄宿舍	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下	☐	☐	☐	☐			
	2) 上記以外	☐	☐	☐	☐			
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置（①～⑦）をチェック								
安全の措置	告示第一（非常用照明器具）							
	①	非常用照明器具が設置されている	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	告示第二第一号（防火の区画等）							
	②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	告示第二第二号イ							
	③	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	告示第二第二号ロ							
	④	宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物、準耐火建築物等である	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第128条の5第1項に規定されているとおりに不燃化されている	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	告示第二第二号ハ							
	⑤	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡（地下の階にあっては100㎡）以下	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である（対象階： ）	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		上記以外の場合で、階の廊下（3室以下の専用のものを除く）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である（対象階： ）	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	告示第二第二号ニ							
	⑥	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満	☐	☐	☐	☐	☐	☐
		上記以外の場合で、届出住宅が準耐火建築物である	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	告示第二第二号ホ							
⑦	宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である	☐	☐	☐	☐	☐	☐	

※1 届出住宅に家主が居住しており、不在（法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。）とならない場合

民泊事業のガイドライン（指針）

「鳥取県民泊適正運営要綱」（平成30年5月25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。

周辺住民等の範囲は、届出住宅が戸建住宅の場合は当該届出住宅の敷地からの距離が10メートルの範囲内の敷地に存する家屋の所有者及び居住者とし、共同住宅の場合は同一の階及び上下の階の同一位置に存する居室の居住者とする。

（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取り換えること。

（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、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。

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者に委託する事業者は、确实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。

附 則

このガイドラインは、平成３０年５月２５日から施行する。