

北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例

(平成30年3月30日条例第6号)

逐条解説

平成30年3月

総合政策部政策局

(趣旨)

第1条 この条例は、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「法」という。）第18条の規定に基づき、住宅宿泊事業（法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業をいう。以下同じ。）の実施の制限に関し必要な事項を定めるものとする。

【解説】

- 本条は、本条例の趣旨を規定するものです。
- 本条例は、住宅宿泊事業法第18条に基づき、住宅宿泊事業（民泊）による生活環境の悪化を防止するよう当該事業の実施を制限する区域等を定めるため制定したものです。
なお、札幌市については、この条例は適用されません。

<住宅宿泊事業法>

(条例による住宅宿泊事業の実施の制限)

第18条 都道府県（第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあっては、当該保健所設置市等）は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象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、政令で定める基準に従い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。

(定義)

第2条

3 この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が1年間で180日を超えないものをいう。

(実施の制限)

第2条 住宅宿泊事業のうち次の各号のいずれかに該当するもの（以下「制限対象事業」という。）の実施を制限する区域及び当該区域において制限対象事業を実施してはならない期間は、別表第1のとおりとする。

- (1) 法第2条第4項に規定する住宅宿泊事業者が届出住宅（同条第5項に規定する届出住宅をいう。以下同じ。）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、前号の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

(3) 届出住宅の居室（住宅宿泊事業の用に供するものに限る。）の数が5を超えるもの

2 一の届出住宅が2以上の前項の区域にわたる場合は、それぞれの同項の期間において当該届出住宅に係る制限対象事業を実施してはならない。

【解説】

- 本条第1項は、住宅宿泊事業法の実施を制限する区域及び実施してはならない期間を別表第1のとおりとする旨規定するものです。
- また、本条例の対象となる住宅宿泊事業（制限対象事業）の条件として、(1)～(3)のいずれかに該当するものとする旨規定しています。
- (1)については、事業者が届出住宅を生活の本拠として使用していない場合は、当該届出住宅は制限の対象となるというものです。
- (2)については、事業者が届出住宅を生活の本拠として使用していた場合にあっては、事業者が不在となる場合は、当該届出住宅は制限の対象となるというものです。
ここで「不在」については、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のもの（原則1時間以内）は除きます。
- (3)については、事業者が届出住宅を生活の本拠として使用していた場合にあっては、当該届出住宅において住宅宿泊事業の用に供する居室の数が5を超える場合は、当該届出住宅は制限の対象となるというものです。
- (1)～(3)に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鑑み、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こととしたものです。

<住宅宿泊事業法>

(定義)

第2条

4 この法律において「住宅宿泊事業者」とは、次条第1項の届出をして住宅宿泊事業を営む者をいう。

5 この法律において「住宅宿泊管理業務」とは、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（次条第1項の届出に係る住宅をいう。以下同じ。）の維持保全に関する業務をいう。

(届出)

第3条 都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であって、その長が第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあっては、当該保健所設置市等の長。第7項並びに同条第1項及び第2項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第3条第1項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

附 則

- 1 この条例は、平成30年6月15日から施行する。
- 2 知事は、この条例の施行の日から起算して3年を目途として制限対象事業の実施状況等を踏まえて必要な措置を講じ、その後は、5年を経過するごとに、社会経済情勢の変化等を勘案し、この条例の施行の状況等について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

【解説】

- 第1項は、本条例の施行日を定めたもので、住宅宿泊事業法と同日で施行するものです。
- 第2項は、施行後3年、その後は5年ごとを目途として、制限対象事業の実施状況等を勘案し、それに応じて、条例の改正等の必要性を検証し、その結果に基づき必要な措置を講ずることとするものです。

別表第1（第2条関係）

区 域	期 間
1 次表に掲げる市町村の区域において、制限対象事業による生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校若しくは特別支援学校（小学部又は中学部を設置しているものに限る。）又はこれらに準ずるものの敷地の出入口の周囲100メートルの区域	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（以下「休日」という。）、日曜日、土曜日その他の授業を行わない日を除く期間
2 別表第3に掲げる市町の区域において、制限対象事業による生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げ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若しくは第二種中高層住居専用地域又はこれらに準ずる地域	休日、日曜日、土曜日及び12月31日から翌年の1月3日までの日（休日を除く。）を除く期間
3 制限対象事業による生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する別荘地	制限対象事業による生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する期間
4 制限対象事業による生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する道路事情が良好でない集落	制限対象事業による生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する期間

【解説】

- 本表は、左欄に住宅宿泊事業の実施を制限する区域について、右欄に左欄の区域において住宅宿泊事業を実施してはならない期間について規定するものです。

<別表第1の1>

- ここでの「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と認められる地域とは、次のいずれにも該当し、住宅宿泊事業の実施を制限する必要がある旨当該地域の市町村長から知事に意見の提出があった地域を指します。
 - ア ホテル等の不特定多数の人の出入りする施設（第二種中高層住居専用地域で制限される施設を基準とする。）がないこと
 - イ 住宅宿泊事業の実施を起因とする登下校の防犯上の対応等（見守り活動等）の負担発生が見込まれること
- 「これらに準ずるもの」とは、インターナショナルスクールなどの学校法（昭和22年法律26号）第1条に規定する以外の小中学校等に準ずる学校を指します。
- 「敷地の出入口」とは、通常において生徒が登下校のため使用する門又はそれに準ずる出入口を指します。
- 「周囲100メートルの区域」とは、敷地の出入口の中心点からの直線距離が100メートル以内の区域（すなわち敷地の出入口の中心点から半径100メートル以内の区域）を指します。この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。
- 「その他授業を行わない日」とは、各市町村教育委員会又は各私立学校規則等に基づく休業日を指します。
- 住宅宿泊事業を実施してはならない期間は、右欄に掲げるとおりですが、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、該当休日から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。

<別表第1の2>

- ここでの「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と認められる地域とは、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若しくは第二種中高層住居専用地域又はこれらに準ずる地域に該当し、住宅宿泊事業の実施を制限する必要がある旨当該地域の市町村長から知事に意見の提出があった地域を指します。
- 「準ずる地域」とは、地区計画、優良田園住宅等の住居専用地域と同等の住環境の地域を指します。
- なお、住宅の敷地の過半が住居専用地域又はそれに準ずる地域に含まれる場合は、当該住宅は制限の対象となります。
- 住宅宿泊事業を実施してはならない期間は、右欄に掲げるとおりですが、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。

<別表第1の3>

- ここでの「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と認められる別荘地とは、次のいずれにも該当し、住宅宿泊事業の実施を制限する必要がある旨当該地域の市町村長から知事に意見の提出があった別荘地を指します。
 - ア 管理規約等があるなど、静穏で良好な別荘地の環境を維持していること
 - イ ホテル等の不特定多数の人の出入りする施設がないこと
- ここでの「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と認められる期間とは、別荘地に別荘所有者が多数滞在する期間を指します。
- なお、実施を制限する必要がある旨の市町村長の意見はありませんでしたので、住宅宿泊事業を制限する別荘地はありません。

<別表第1の4>

- ここでの「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と認められる道路事情が良好でない集落とは、次のいずれにも該当し、住宅宿泊事業の実施を制限する必要がある旨当該地域の市町村長から知事に意見の提出があった集落を指します。
 - ア 渋滞等が専ら住宅宿泊事業の実施を起因として発生又は拡大すると考えられるものであること
 - イ 渋滞等が発生する道路等の他にその機能を代替する道路等が集落内にないこと
- ここでの「生活環境の悪化を防止することが特に必要」と認められる期間とは、例年道路渋滞が発生すると想定される期間等を指します。
- なお、実施を制限する必要がある旨の市町村長の意見はありませんでしたので、住宅宿泊事業を制限する道路事情が良好でない集落はありません。

別表第2

函館市	小樽市	旭川市	室蘭市	釧路市	帯広市	北見市	岩見沢市	網走市	留
萌市	苫小牧市	稚内市	芦別市	江別市	士別市	三笠市	千歳市	滝川市	砂川
市	深川市	富良野市	登別市	恵庭市	伊達市	北広島市	北斗市	当別町	七飯
町	鹿部町	八雲町	ニセコ町	真狩村	倶知安町	共和町	奈井江町	秩父別町	
沼田町	東神楽町	当麻町	中富良野町	小平町	利尻町	利尻富士町	美幌町	清	
里町	遠軽町	大空町	白老町	洞爺湖町	浦河町	様似町	音更町	士幌町	中札
内村	幕別町	池田町	豊頃町	本別町	浦幌町	釧路町	標茶町	別海町	中標津
町									町

【解説】

- 本表は、別表第1の1で知事が指定した区域が所在する自治体を示したものです。
- 当該地域については、北海道告示第241号（平成30年3月30日）で指定しています。

別表第3

函館市 小樽市 旭川市 室蘭市 釧路市 帯広市 網走市 苫小牧市 稚内市 江別市 名寄市 千歳市 砂川市 富良野市 登別市 恵庭市 北広島市 石狩市 北斗市 八雲町 倶知安町 共和町 岩内町 東神楽町 上富良野町 美幌町 斜里町 遠軽町 白老町 洞爺湖町 音更町 幕別町 本別町 浦幌町 釧路町 厚岸町 標茶町 中標津町

【解説】

- 本表は、別表第1の2で知事が指定した区域が所在する自治体を示したものです。
- 当該地域については、北海道告示第241号（平成30年3月30日）で指定しています。