

別添 5 : よくある質問と回答



「届出」に関するよくある質問と回答

No.	質問	回答
1	普段は別のところに住んでいますが、人を宿泊させる間は届出住宅に居住します。家主居住型なので、条例の適用除外になりますか。	適用除外になりません。詳しくは「 北海道の住宅宿泊事業の類型 」をご確認ください。
2	「居室」と「宿泊室」について教えてください。	『 「居室」と「宿泊室」などの面積算定と取り扱い 』及び『 「居室」の数え方 』をご確認ください。
3	木造住宅の3階部分に宿泊者の部屋を設けることは可能ですか。	耐火構造の住宅であれば可能です。
4	台所の構造とは、どのようなものが求められますか。	台所として、一般的に備えている機能があれば問題ありません。シンク・水道設備・コンロ等調理器は必要です。
5	所有者が親である物件を、子供が「無償」で使っている、いわゆる「使用貸借」の場合でも、子供が住宅宿泊事業者として届出する場合には、親が転貸を承諾していることを証明する書類を提出する必要がありますか。	<p>親が転貸を承諾していることを証明する書類の提出は必要となります。親は、子供が自由に使うことを許容していますが、他人が自由に使うことまで許容しているとは限らないため、賃貸借の場合は当然として、「使用貸借」の場合であっても、書類の提出は必須となります。</p> <p><参考> 国ガイドライン14頁抜粋 国・厚規則第4条第3項第11号に規定する「賃借人」には賃借人の親族が賃借人である場合の賃借人も含まれ、同項第12号に規定する「転借人」には転借人の親族が転借人である場合の転借人も含まれる。同条第4項第1号及び並びに同項第2号ホに規定するものについても同様である。</p>
6	複数の届出住宅で浴室や便所等を共有することは可能ですか。	<p>届出住宅ごとに住宅の要件を満たす必要があるため、共有は認められません。</p> <p><参考> 国ガイドライン11頁抜粋 「住宅」とは、1棟の建物である必要はなく、建物の一部分のみを住宅宿泊事業の用に供する場合には、当該部分が法第2条第1項に規定する「住宅」の要件を満たしている限りにおいて、当該部分を「住宅」として届け出ることができる。</p>



北海道の住宅宿泊事業の類型

通称	いわゆる家主居住型		いわゆる家主不在型	
詳細	家主が当該住宅に居住		家主が隣接地等に居住	管理業者に委託
	自己の生活の本拠として使用	自己の生活の本拠として使用していない		
標識				

住宅宿泊事業法等の取り扱い

法第2条	生活の本拠	随時居住	入居者募集又は随時居住	生活の本拠、入居者募集 又は随時居住
法第6条	人を宿泊させる間、家主は不在とならない		人を宿泊させる間、家主は不在となる	
消防法				
法第11条	委託義務なし(居室数5超を除く)		委託義務あり	
条例 (対象区域の 場合)	条例の適用なし (居室数5超を除く)	条例の適用あり		



「居室」と「宿泊室」などの面積算定と取り扱い



用語	A	B	C	D
	居室	宿泊室	宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く)	宿泊者使用部分
届出書の記載	記載あり			記載なし
面積算定の対象	宿泊者が占有する部分(宿泊者の占有ではない、台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間は含まない)	宿泊者が就寝するために使用する室(宿泊室内にある押入れや床の間は含まない)	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(宿泊室を除く)(台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れや床の間、廊下を含む)	宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を含む)
例	宿泊者が占有する寝室、リビング、台所、浴室、便所、洗面所、廊下、玄関、ベランダなど	寝室(寝具がある部屋。寝室と一体になっており区切りのない部屋及び空間も含む)	宿泊者が使用するリビング、台所、浴室、便所、洗面所、廊下、玄関、ベランダなど	B及びC
面積算定方法	内寸面積	壁芯面積 (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)		
取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> ○ 宿泊者1人当たりの床面積は3.3㎡以上 ⇒ 居室の合計面積(㎡) ÷ 3.3(㎡/人) = 宿泊可能人数(小数点以下切捨て) ○ 居室の数が5を超えるといわゆる家主居住型であっても管理業者への委託義務があり、また条例の適用対象 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 宿泊室の床面積の合計が50㎡以下かつ家主が不在とならない場合、法第6条の安全確保措置の非常用照明器具の設置等の対応は不要 ○ 一戸建て又は長屋の場合、宿泊室の床面積等によって必要な安全確保措置あり(詳細は「民泊の安全措置の手引き」参照) 	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ (B+Cで算出) ○ 一戸建て又は長屋の場合、宿泊者使用部分の床面積等によって必要な安全確保措置あり(詳細は「民泊の安全措置の手引き」参照)



「居室」の数え方

- 「居室」の数が5を超える場合には、法第11条の住宅宿泊管理業者への委託義務があり、また、条例の制限対象となりますが、「居室」の数え方は、家主が届出住宅に居住しているかどうかにより異なります。

取り扱い例	
<p>いわゆる家主居住型 (家主が隣接地等に居住している場合は除く)</p> <p>部屋①に家主が生活し、 部屋②に宿泊者が宿泊する場合</p> <p>リビング (家主と宿泊者の共有)</p> <p>部屋① 部屋②</p> <p>部屋②を「宿泊室」とし、部屋①やリビングは 「居室」に含めない ⇒ 居室数は1</p>	<p>いわゆる家主不在型 (家主が隣接地等に居住している場合を含む)</p> <p>部屋①、②共に宿泊者が宿泊する場合</p> <p>リビング (宿泊者の占有)</p> <p>部屋① 部屋②</p> <p>部屋①、②の他、リビングも「居室」に含める ⇒ 居室数は3</p>

凡例： 宿泊室  居室