

神戸市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例施行規則及び同規則に関するガイドライン（案）について

1. 趣旨

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）（以下「法」という。）の施行に合わせ、同法第 18 条に基づき住宅宿泊事業の実施の制限等を規定した神戸市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例（平成 30 年 3 月条例第 18 号）（以下「条例」という。）が平成 30 年 6 月 15 日に施行されました。

本規則は、同条例において原則すべての期間、住宅宿泊事業の実施を制限する区域について、制限を解除するための告示に際し、必要な手続き等を規定するものです。また、本ガイドラインは、条例施行規則の具体的な運用方法と各種様式を規定します。

【参考】神戸市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例（平成 30 年 3 月条例第 18 号）（抜粋） （事業の実施の制限）

第 2 条 何人も、次の各号に掲げる区域において、それぞれ当該各号に定める期間、事業を実施してはならない。

- (1) 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（市長が告示する区域を除く。） 全ての期間
- (2) 略
- (3) 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 3 条第 3 項第 1 号及び第 2 号に掲げる施設並びに市長が告示する施設の周辺 100 メートルの区域内（当該区域のうちあらかじめ当該施設の設置者の意見を聴いて市長が告示する区域を除く。） 全ての期間

2 略

2. 神戸市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例施行規則及びガイドラインの概要

- (1) 住宅宿泊事業の実施制限に係る解除の手続きを規定 <規則>
- (2) 制限を解除する区域で事業が実施できる事業者の要件として、現に人の生活の本拠として使用されている家屋を利用し、かつ法第 11 条第 1 項各号のいずれにも該当せず、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託することを要しない事業者（家主居住型で宿泊室が 5 室以下）であることを規定 <規則>
- (3) 用語の定義や規制重複区域の考え方等を規定 <ガイドライン>
- (4) 規則の具体的な運用方法を規定 <ガイドライン>
- (5) 事業予定者が制限解除を求めてから告示に至るまでに必要な書類の様式、添付書類を規定 <ガイドライン>

3. 住宅宿泊事業の実施制限の解除規定について

条例第 2 条第 1 項第 1 号及び第 3 号では、法第 18 条に基づき、合理的に必要と認められる限度において、住宅宿泊事業を制限する区域を規定しています。条例施行規則およびガイドラインは、解除区域で実施可能な事業の要件を定めるとともに、制限を解除する手続きを規定するものです。

(1) 制限区域における住宅宿泊事業を現に人の生活の本拠として使用されている家屋に限る
 規制理由である住居専用地域における生活環境の悪化を防止することにより安全・安心で快適な
 市民生活を確保し、また学校等周辺における児童・生徒の静穏な教育環境及び登下校時の安全を確
 保します。

(2) 解除の流れ

条例第2条第1項第1号（住居専用地域）	条例第2条第1項第3号（学校等周辺 100m）
<p>住宅宿泊事業を行おうとする事業者（以下「事業予定者」という。）は、制限の解除について保健福祉局長あてに事前に相談し、保健福祉局長は当該区域の存する区長に意見照会する。〈規則，ガイドライン〉</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>事業予定者は、区が地域との協議の結果、決定した団体（以下「地域団体等」という。）から同意を得る。〈ガイドライン〉</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>事業予定者は、届出住宅の存する区の区長へ住民のコンセンサス（合意）が得られていることの確認を依頼する。〈ガイドライン〉</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>市は事業予定者から申し出のあった区域をホームページに公表</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>区は、住民のコンセンサス（合意）が得られていると確認した区域についてのみ調査結果書を市長（保健福祉局長）へ送付する。〈規則，ガイドライン〉</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>調査結果書を受けて、条例第2条第1項第1号の区域のうち制限解除する区域を市長が告示を行う。〈規則〉</p>	<p>事業予定者は、保健福祉局長に対し、学校等施設の設置者への意見照会を依頼する。〈ガイドライン〉</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>保健福祉局長は、学校等施設の設置者へ意見照会する。〈規則，ガイドライン〉</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>学校等施設の設置者から提出された意見を聴き、制限を解除しても支障のない旨の意見を受けた区域についてのみ、市長が告示を行う。〈規則〉</p>

4. 施行日

令和2年1月中