

「市長が別に定める書類」と「市長が別に定める設備、措置及び体制」の
審査事項について

1 福岡市旅館業法施行細則（昭和 47 年福岡市規則第 72 号。以下、「細則」という。）
第 3 条第 2 項第 5 号に規定する市長が定める書類の確認内容について

(1) 福岡市旅館業法施行条例（平成 24 年福岡市条例第 74 号。以下、「条例」とい
う。）第 3 条第 9 号関係【対象：旅館業の全種別】

条例第 3 条第 9 号ただし書きに規定する施設（住居その他の施設との混在禁止
等の規定を適用しない施設）に該当する場合にあっては次のとおりとする。

ア 旅館業として使用される共同住宅が分譲マンション等（区分所有法^{*1}に規定
する区分所有権の目的である建物（室））の場合

申請者 添付書類	区分所有者	区分所有者以外の第三者 ^{*2}	賃借者等 ^{*3}	賃借者等以外の第三者 ^{*2}
① 区分所有者を示す書類（不動産登記事項証明書等）				
【確認内容】 ・施設の区分所有者であること ・発行後 6 ヶ月以内であること	○	○	○	○
② 施設を旅館業の用に供することが認められていることを確認できる書類（管理規約 ^{*4} 等）				
【確認内容】 ・管理規約等に違反していないこと（（注）参照） ・管理組合の理事長が現に有効な規約である旨、発行日を記載し、署名押印（認印可）したもの ・上記事項の記載後 3 ヶ月以内であること	○	○	○	○
③ 第三者が施設を旅館業の用に供することについて区分所有者が承諾していることを確認できる書類（承諾書、契約書等）	-	○	-	-
【確認内容】 ・作成後 3 ヶ月以内であること				
④ 区分所有者と賃借者等との関係がわかる書類（賃貸借契約書又は使用賃借契約書等）	-	-	○	○
【確認内容】 ・施設に関して区分所有者と賃借者等との契約であること				

⑤ 賃借者等が施設を旅館業の用に供することについて区分所有者が承諾していることを確認できる書類（承諾書、契約書等）	-	-	○	-
【確認内容】 ・作成後3ヶ月以内であること				
⑥ 第三者が施設を旅館業の用に供することについて賃借者等が承諾していることを確認できる書類（承諾書、契約書等）	-	-	-	○
【確認内容】 ・作成後3ヶ月以内であること				
⑦ 第三者が施設を旅館業の用に供することについて区分所有者が賃借者等に対して承諾していることを確認できる書類（承諾書等）	-	-	-	○
【確認内容】 ・作成後3ヶ月以内であること				

※1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）

※2 区分所有者や賃借者等以外の不動産管理会社や親族等の第三者が申請者となる場合

※3 賃貸借契約における賃借者又は使用貸借契約における借主等

※4 区分所有法第30条第1項に規定する規約

(注) 「管理規約に違反していない」旨の規定の考え方について

「管理規約に違反していない」とは、施設が区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物(室)(分譲マンション等)において、当該施設に係る区分所有法第30条第1項の規約(マンション管理規約等)に旅館業の実施が明確に認められる旨の条項がある場合をいう。なおマンション標準管理規約に見られる「専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」旨の規定は、当該施設を旅館業の用に供することと認めたものではないので留意すること。

【参考】 マンション標準管理規約（管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として国土交通省が作成したもの）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない

また、旅館業の用に供することを認める明確な記載（マンション管理規約等）がない場合（例 店舗や事務所として使用することを認める旨の記載はあるが、旅館業の用に供することを明確に認める記載がない場合）や、管理規約が作成されていない場合は、管理規約違反であるか不明なものとして取扱うこと。この場合、当該施設を旅館業の用に供することについて

区分所有法第3条に規定する団体(マンション管理組合等)に対して確認したことがわかる書類(確認書)を改めて提出するか規約の改正が必要である。

<p><管理組合等による確認書の例></p> <p>〇〇号室 〇〇 〇〇様 (申請者を記載)</p> <p>〇〇号室を使用して旅館業法に基づく営業を実施することは管理規約に違反していません。</p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">〇〇 管理組合</p> <p style="text-align: left;">理事長</p> <p style="text-align: right;">印</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

イ 旅館業として使用される共同住宅が賃貸住宅、社宅、社員寮等(区分所有法に規定する区分所有権の目的である建物(室)以外の建物(室))の場合

申請者	所有者	所有者以外の第三者 ^{※2}	賃借者等 ^{※3}	賃借者等以外の第三者 ^{※2}
添付書類				
① 所有者を示す書類(不動産登記事項証明書等)	○	○	○	○
<p>【確認内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の所有者であること ・交付後6ヶ月以内であること 				
② 第三者が施設を旅館業の用に供することについて所有者が承諾していることを確認できる書類(承諾書、契約書等)	-	○	-	-
<p>【確認内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作成後3ヶ月以内であること 				
③ 所有者と賃借者等との関係がわかる書類(賃貸借契約書又は使用貸借契約書等)	-	-	○	○
<p>【確認内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設に関して区分所有者と賃借者等との契約であること 				
④ 賃借者等が施設を旅館業の用に供することについて所有者が承諾していることを確認できる書類(承諾書、契約書等)	-	-	○	-
<p>【確認内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作成後3ヶ月以内であること 				

⑤ 第三者が施設を旅館業の用に供することについて賃借者等が承諾していることを確認できる書類（承諾書、契約書等）	-	-	-	○
【確認内容】 ・作成後3ヶ月以内であること				
⑥ 第三者が施設を旅館業の用に供することについて所有者が賃借者等に対して承諾していることを確認できる書類（承諾書等）	-	-	-	○
【確認内容】 ・作成後3ヶ月以内であること				

※2 区分所有者や賃借者等以外の不動産管理会社や親族等の第三者が申請者となる場合

※3 賃貸借契約における賃借者又は使用貸借契約における借主等

(2) 条例第5条第2号関係【対象：宿泊者の定員が10人未満の簡易宿所】

「帳場の機能を代替する設備が設けられ、かつ、善良の風俗の保持を図るための措置が講じられていること」及び「事故が発生した場合その他緊急を要する場合に迅速に対応することができる体制が整備されていること」を確認するための書類として、以下の書類を申請書に添付させること。

【ビデオカメラ等関係】	<ul style="list-style-type: none"> ○ ビデオカメラ等の型式、録画機能（録画したデータが72時間以上保存できるもの）（例 ビデオカメラ等のカタログ） ○ 施設及び管理事務所でのビデオカメラ等の設置場所
【管理事務所等関係】	<ul style="list-style-type: none"> ○ 施設と管理事務所までの距離・位置関係（例 地図に距離を記入するなど） ○ 管理事務所から施設へ駆けつけるために使用する交通用具及び経路・時間
【その他】	<ul style="list-style-type: none"> ○ 宿泊者の署名を取る建物の管理取扱責任に関する内容 ○ 施設、管理事務所又はその他の場所において行う業務を第三者へ委託する場合は当該内容（事業者名、所在地、連絡先、委託内容） ○ 施設及び管理事務所での通話機器の設置場所 ○ 宿泊者の安全等を確保するためのマニュアル

2 細則第5条第2項に規定する市長が定める設備、措置及び体制の運用等について 【対象：宿泊者の定員が10人未満の簡易宿所】

(1) 細則第5条第2項第1号関係

「帳場の機能を代替する設備が設けられ、かつ、善良の風俗の保持を図るための措置が講じられていること」の各要件の取扱いは以下のとおりとする。

ア ビデオカメラ等の設置

- (ア) ビデオカメラ等とは、ビデオカメラ及びビデオカメラで撮影した映像を表示するために必要なモニターその他の設備をいう。なお、ビデオカメラ等以外の設備であっても、ビデオカメラ等と同等の機能を有する場合は認めて差し支えない。
- (イ) ビデオカメラの設置場所は、次のとおりとする。
- a 宿泊者が施設を出入りする映像が映る位置であること。
なお、施設が共同住宅の場合は部屋（例 101号室など）の玄関前、戸建住宅の場合は、建物の玄関前にビデオカメラを設置すること。
 - b 出入りする宿泊者の顔が認識できる位置であること。
- (ウ) ビデオカメラ等は撮影した映像を72時間以上保存できるものであること。
- (エ) モニターの設置場所は、管理事務所であって、かつ、営業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下、「従業者等」という。）が常時監視できる位置であること。

イ 管理事務所の設置

管理事務所は専用の事務所である必要はないが、車等移動可能なものは認められないこと。

ウ 面接及び管理取扱責任者の署名

- ア 宿泊者との面接、宿泊者名簿の記載（外国人旅行者の場合は旅券等の確認・写しの保存を含む。）及び建物の管理取扱責任に関する署名は、施設、管理事務所又はその他の場所（駅や空港等の場所を想定）において直接対面して行うこと。
- イ 建物の管理取扱責任についての署名は、次のとおり取扱うこと。
- 緊急時の連絡方法、火気使用機器の取扱い、火災発生時の初期対応、施設の施錠管理、ごみの処理等、建物の管理取扱責任について宿泊者に説明のうえ、宿泊者の署名を取ること。

＜建物の管理取扱責任に関する署名例＞

私は、〇〇に宿泊するにあたり、以下の事項についての説明を受けました。

- 緊急時の連絡方法
- 火気使用機器の取扱い
- 火災発生時の初期対応
- 施設の施錠管理
- ごみの処理

氏名 _____

ウ - 1 施設で面接等を行う場合

施設で面接等を行う場合は、従業者等が解錠のうえ、宿泊者に鍵を引き渡すとともに、管理事務所の所在場所を地図や管理事務所の外観写真等を用いて説明すること。

ウ - 2 管理事務所で面接等を行う場合

管理事務所で面接等を行う場合は、施設まで従業者等が宿泊者に付き添って案内し、従業者等が解錠のうえ、宿泊者に鍵を引き渡すこと。

ただし、次の事項をすべて満たす場合はこの限りでない。

- ・施設に旅館業の営業施設である旨が掲示されること。
- ・管理事務所において施設の所在場所を地図や外観写真等を用いて宿泊者に説明すること。
- ・鍵の取扱い方法について宿泊者に説明後、鍵の引き渡しが行われること。

ウ - 3 その他の場所で面接等を行う場合

その他の場所（駅、空港等）で宿泊者と面接等を行う場合は、施設まで従業者等が宿泊者に付き添って案内し、従業者等が解錠のうえ、宿泊者に鍵を引き渡すこと。また、管理事務所の所在場所を地図や管理事務所の外観写真等を用いて説明すること。

ただし、次の事項をすべて満たす場合はこの限りでない。

- ・施設に旅館業の営業施設である旨が掲示されること。
- ・その他の場所において施設及び管理事務所の所在場所を地図や外観写真等を用いて宿泊者に説明すること。
- ・鍵の取扱い方法について宿泊者に説明後、鍵の引き渡しが行われること。

(2) 細則第5条第1項第2号関係

「事故が発生した場合その他緊急を要する場合に迅速に対応することができる体制が整備されていること」に関する取扱いは以下のとおりとする。

ア 通話機器の設置

通話機器は固定電話のほか、携帯電話、スマートフォン、タブレット端末、インターフォン等が考えられること。

イ 管理事務所の位置

「施設が管理事務所から速やかに駆けつけることができる範囲」とは10分以内に駆けつけることができる範囲であること。

審査に当たっては管理事務所から施設までの実測距離と交通手段から以下を参考に設置場所の妥当性を判断すること。

徒歩…………… 1分80メートル
自転車…………… 1分180メートル（目安）
バイク・自動車… 1分250メートル（目安）

ウ マニュアルの整備

次の事項等が記載されたマニュアルが客室ごとに設置されていること。

- (ア) 管理事務所、警察署、消防署、医療機関等の連絡先（施設から管理事務所までの経路が示された地図を含む）
- (イ) 消火器等消防設備の設置場所及び使用方法
- (ウ) 火気使用機器の使用方法及び注意事項等
- (エ) ごみの処理方法
- (オ) 建物の使用ルール
- (カ) 避難経路
- (キ) 災害時の避難場所（施設から避難場所までの経路が示された地図等）

また、外国人宿泊者向けに外国語で記載されたもの（医療機関については外国人の受診が可能な医療機関が記載されたもの）を整備するよう助言すること。