

住宅宿泊事業届出にかかる近隣住宅等への説明等の対象について

住宅宿泊事業の届出者は、事前に近隣住宅等の住民等に説明し、「反対する意思がないことを確認しなければならない」及び「意見を求めなければならない」ことが条例で規定されています。

説明等の対象は、届出住宅の別により以下の表のとおりとなっています。

「条例」・・・和歌山県住宅宿泊事業法施行条例 「細則」・・・和歌山県住宅宿泊事業法施行細則

届出住宅の別	① 事前に説明し、反対する意思がないことを確認しなければならない		② 事前に説明し、意見を求めなければならない		根拠条文
	説明する対象	反対する意思がないことを確認する対象	説明する対象	意見を求める対象	
分譲マンションの住戸	・分譲マンションの管理組合の規約に分譲マンションにおいて住宅宿泊事業を営むことを禁止しないことが記載されていることの確認が必要 ・分譲マンションの管理組合の規約に分譲マンションにおいて住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合 →管理組合に対し、住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを書面により確認することが必要		自治会等〔注4〕及び管理組合	同左	条例第3条第4項 条例第3条第5項 条例第3条第11項第1号
集合建物〔注1〕（分譲マンションを除く）の住戸	届出住宅と同一の階の住宅（同一フロアの全住戸）及び届出住宅の真上・真下の住宅の住民	左記の住宅の世帯主又は世帯の代表者	自治会等〔注4〕及び集合建物に居住する住民	同左	条例第3条第10項第1号 条例第3条第11項第2号
集合建物以外（戸建て住宅や雑居ビルで2以上の住宅がないもの等）	届出住宅に隣接する敷地の住宅の住民〔注2〕〔注3〕（一車線の道路に接している場合は、向かい合う敷地及びそれに隣接する敷地の住宅を含む。）	左記の住宅の世帯主又は世帯の代表者	自治会等〔注4〕	同左	条例第3条第10項第2号 条例第3条第11項第3号

〔注1〕 集合建物とは、「同一建物に独立して住宅の用に供せられる部分が2以上ある建物」のことをいいます。

（例：賃貸アパート・長屋）

〔注2〕 届出住宅が集合建物以外（戸建て住宅や雑居ビルで2以上の住宅がないもの等）の場合における、届出住宅に隣接する敷地の住宅とは、「向こう3軒両隣裏」の住宅です。詳しくは『反対する意思がないことを確認しなければならない「向こう3軒両隣裏」の住宅の範囲について（届出住宅が集合建物以外の建物（一戸建て住宅等）の場合』（参考資料）を参照してください。

〔注3〕 届出住宅に隣接する敷地の住宅が分譲マンション又は集合建物の場合の「事前に説明し、反対する意思がないことを確認しなければならない」対象は、以下の表のとおりです。

隣接する敷地に存する住宅の別	① 事前に説明し、反対する意思がないことを確認しなければならない		根拠条文
	説明する対象	反対する意思がないことを確認する対象	
分譲マンション	分譲マンションの管理組合	分譲マンションに居住する世帯主もしくは世帯の代表者、又は分譲マンションの管理組合	細則第4条第4項第1号 細則第4条第5項第1号
集合建物（分譲マンションを除く）	集合建物の所有者	集合建物に居住する世帯主もしくは世帯の代表者、又は集合建物の所有者	細則第4条第4項第2号 細則第4条第5項第2号

〔注4〕 「自治会等」とは、当該届出に係る住宅が所在する場所の全部又は一部をその区域に含む自治会その他の地縁による団体（地方自治法第260条の2第1項に規定する地縁による団体をいう。）をいいます。

（和歌山県住宅宿泊事業法施行条例第3条第11項第1号）

この「自治会等」は、自治会という名称に限るものではありません。

また、新興住宅地等で、市町村役場への登録等をしていない団体であっても、地縁による団体であれば「自治会等」に該当します。

反対する意思がないことを確認しなければならない「向こう 3軒両隣裏」の住宅の範囲について 〔届出住宅が集合建物以外の建物（一戸建て住宅等）の場合〕

住宅宿泊事業の届出住宅が集合建物[注1]以外の建物に存する場合（一戸建て住宅等の場合）、以下の住宅に対して、事前に、反対する意思がないことを確認しなければならないと条例で規定されています。（住宅宿泊事業法施行条例第3条第10項第2号）

- ① 届出住宅の敷地に隣接する敷地に存する住宅
- ② 届出住宅の敷地が一車線の道路[注2]に接している場合は、当該道路を挟んで向かい合う敷地に存する住宅
- ③ ②の住宅に隣接する敷地に存する住宅（当該道路に接しているものに限る。）

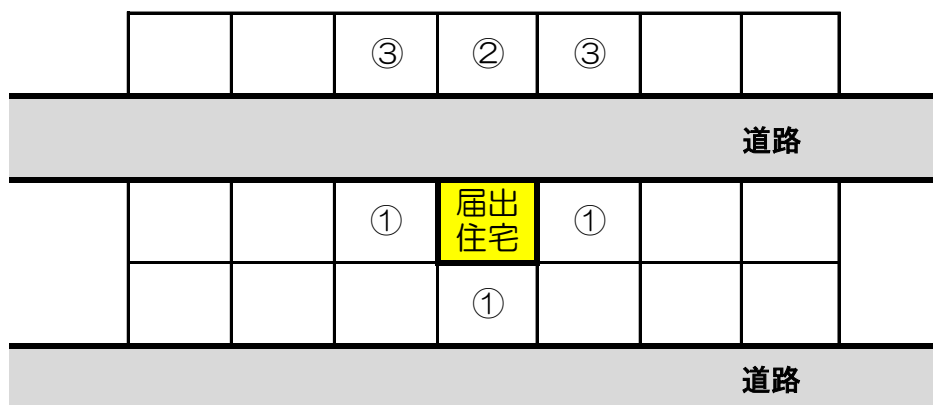
[注1] 集合建物とは、「同一建物に独立して住宅の用に供せられる部分が2以上ある建物」のことをいいます。

[注2] 道路とは、道路法上の道路に限らず、位置指定道路、里道、その他外形上通路として判断されるものすべてを含みます。

以下に典型的なパターンを例示しましたので参考としてください。
（①②③の住宅の反対する意思がないことの確認が必要となります。）

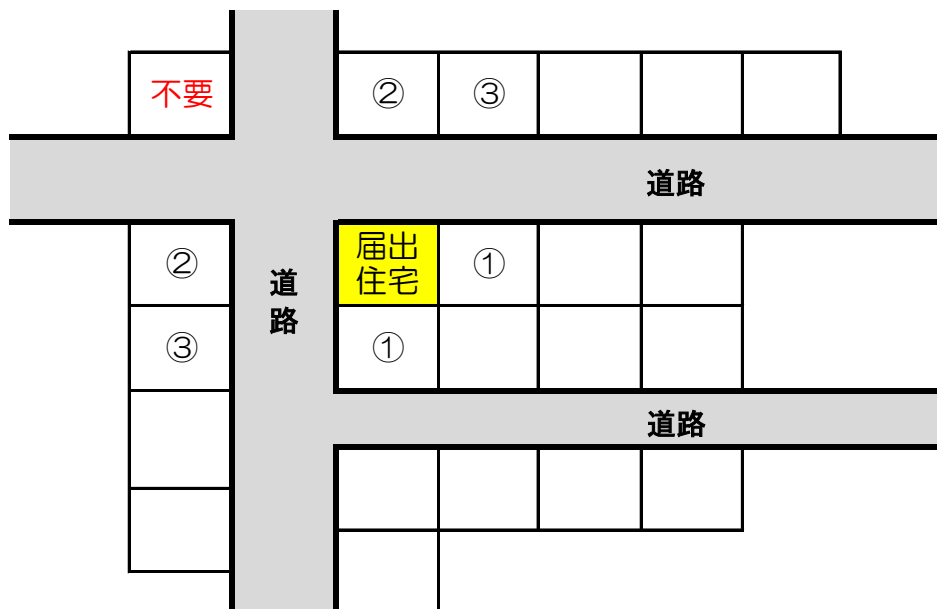
【パターン1】

基本的な形（中間画地）



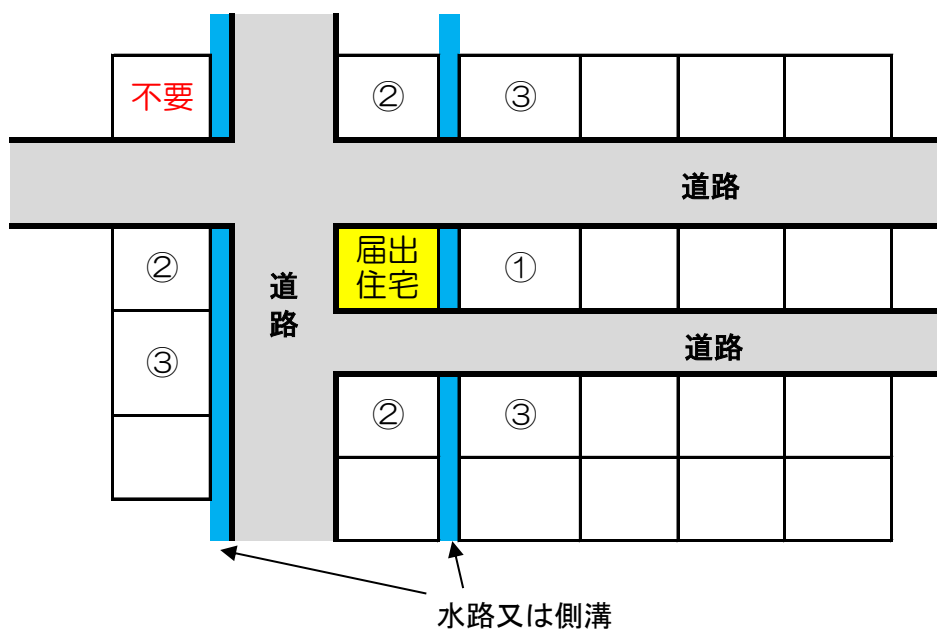
【パターン2】

角地の場合



【パターン3】

「水路」「側溝」が住宅の間に存在する場合であっても隣接する住宅の反対する意思がないことの確認が必要です。



【パターン4】

二車線道路に接している場合

二車線道路に接している住宅の反対する意思がないことの確認は不要です。

