

大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン

- (29 健生発第 12197 号 平成 30 年 2 月 26 日 区長決定)
- (31 健生発第 11149 号 令和元年 9 月 2 日 部長決定)
- (31 健生発第 11623 号 令和元年 10 月 25 日 部長決定)
- (2 健生発第 10485 号 令和 2 年 6 月 25 日 区長決定)
- (3 健生発第 11784 号 令和 3 年 12 月 14 日 区長決定)

第 1 策定の目的

このガイドラインは、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。）第 2 条第 3 項に規定する住宅宿泊事業（以下「事業」という。）に係る届出手続き及び行政指導の指針について定め、もって大田区における事業の適正な運営の確保を図ることを目的とする。

第 2 用語

このガイドラインで使用する用語は次のとおりとする。

- (1) 条例 大田区住宅宿泊事業法施行条例（平成 29 年条例第 45 号）をいう。
- (2) 区規則 大田区住宅宿泊事業に関する規則（平成 30 年規則第 7 号）をいう。
- (3) 国交省規則 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 65 号）をいう。
- (4) 厚労省規則 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年厚生労働省令第 117 号）をいう。
- (5) 規則 住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年厚生労働省令・国土交通省令第 2 号）をいう。
- (6) 管理組合 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 2 条第 3 号に規定する管理組合をいう。
- (7) 分譲マンション マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 1 項に規定するマンションをいう。
- (8) 民泊制度運営システム 観光庁が開設する、インターネットを介して法にかかる届出、報告等を行うことができる電子システムをいう。
- (9) 外国語 外国人宿泊者に対し、宿泊予約の時点で事業者が日本語以外の言語として提示したものをいう。

第 3 事業を行うまでの流れ

法及び条例の基準並びに推奨される措置を満たし、別表 1 のとおり事業にかかる準備を行うよう指導する。

第4 届出前の事前準備に関する行政指導の指針

1 近隣住民への周知に関する指導

事業者に対し、条例第3条第3号に基づく近隣住民への周知について次のとおり指導する。

- (1) 事業の届出を行う日の2週間前までに行うこと。
- (2) 区規則第5条第1項で定める範囲に加え、事業で使用する住宅と私道を共有する等、生活圏を密にする範囲にも周知するよう努めること。
- (3) 周知する書面に記載する事項については、区規則第5条第2項各号に規定する事項のほか、当該書面に関する問合せ先の名称、連絡先（同項第3号に規定する連絡先と異なる場合）、意見の申出期間、事業の内容等を近隣住民に理解しやすい平易な表現を用いて記載するよう努めること。
- (4) 周知に関して、意見の申出又は問合せがあった場合、事業者は誠意をもった対応を行い、理解を得るよう努めること。この場合において、当該意見の申出等が事業の届出前にあった場合は、当該届出前に対応するよう努めること。
- (5) 周知に係る記録は、別紙1を使用すること。この場合において、周知を行った相手の氏名等が不明な場合は、当該周知を行った相手が明瞭となるよう記載すること。

2 住宅の安全確保措置に関する指導

法第6条に定める届出住宅の安全確保に関する国土交通省告示との適合状況について、「民泊の安全措置の手引き」（平成29年12月26日国土交通省住宅局建築指導課）を参照し、安全措置に関するチェックリスト（別紙2）及び図面を作成の上、区建築審査課へ確認するよう指導する。ただし、当該チェックリストを建築士が作成した場合は、図面の作成及び区建築審査課への確認を省略することができる。

3 消防機関における消防法令適合状況の確認に関する指導

法第6条に基づく安全措置のほか、届出前に消防法令に基づく設備、防火管理体制等に関する相談を事前に連絡の上、所管消防署にて行い、その相談内容の記録について事前相談記録書（別紙3）を作成するよう指導する。

4 廃棄物の処理方法に関する指導

事業の運営にあたり発生した廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）」に基づき事業系廃棄物として事業者の責任において処理するものとし、必要に応じて区清掃事業課から指導を受け、次に掲げるいずれかの方法により、適正に分別した上で排出する体制を確保するよう指導する。

- (1) 廃棄物処理業の許可業者へ委託
- (2) 廃棄物への事業系有料ごみ処理券の貼付け及び集積所の管理者との十分な協議

を行い、適切な集積所、曜日及び時間に排出

5 住宅宿泊管理業者への委託に関する指導

別表2を参考に、法第11条に規定する住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託しなければならない場合に該当するか確認し、該当する場合は、次に掲げる点に留意し、委託するよう指導する。

- (1) 規則第9条第1項第1号の規定に基づき、全部を契約により委託すること。この場合において、委託する対象範囲を明確に定め、責任の所在等を協議した上で契約を締結すること。
- (2) 法第11条第1項第1号の規定により一の住宅宿泊管理業者に委託すること。複数の者に分割して委託すること又は住宅宿泊管理業務の一部を事業者が自ら行うことはできないこと。ただし、委託を受けた住宅宿泊管理業者が、他の者に住宅宿泊管理業務の一部に限り再委託することは差し支えない。
- (3) 委託しようとする住宅宿泊管理業者が法第22条第1項に規定する登録を受けた業者であることを確認すること。
- (4) 委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、届出書及び添付書類の内容を通知すること。
- (5) 住宅宿泊管理業者（住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合において、自ら当該届出住宅の住宅宿泊管理業務を行うときを含む。）が、届出住宅の周辺地域の近隣住民からの苦情及び問合せに適切かつ迅速に対応するため、届出住宅へ原則30分以内に駆けつけることが可能な体制を有しているか、確認すること。この場合において、交通手段の状況等やむを得ないと認められる場合は、60分以内とする。ただし、小学校及び中学校の敷地の周囲100メートル以内の区域において住宅宿泊事業を実施する場合、法第11条第1項各号のいずれかに該当するときは原則10分以内で駆けつけることが可能な体制を有しているか、確認すること。

6 食事の提供に関する指導

届出住宅での飲食物の提供については、食品衛生法（昭和22年法律第233号）等に基づく営業許可が必要な場合があるため区生活衛生課食品衛生担当に相談を行い、その指導に従うよう指導する。

7 分譲マンションにおける管理規約の確認に関する指導

事業を営もうとする住宅部分が分譲マンションに存する場合は、管理規約において事業に関する規定の有無について確認を行うよう指導する。確認の結果、規定が無い場合は、管理組合に事前に事業の実施の報告及び届出時点で事業を禁止する方針が総会・理事会等で決議されていない旨を確認し、誓約書（別紙4）を作成するよう指導する。

第5 事業に関する届出の指針

1 事業の届出方法

次に掲げるいずれかの方法より、原則事業を開始しようとする日の10営業日前までに届出を行うこと。

- (1) 届出書（規則第1号様式）及び添付書類の全部（郵送等により提出するものを除く。）を、民泊制度運営システムを介した電子媒体で届出を行う方法（当該届出方法を行うにあたり、個人での届出を行う場合は公的個人認証サービス、法人での届出を行う場合は商業登記に基づく電子認証制度を用いる必要がある。ただし、個人での届出を行う場合は印鑑登録証明書、運転免許証、写真付きの住民基本台帳カード、パスポート等、法人での届出を行う場合は法人の印鑑登録証明書又は法人の登記事項証明書の役員に関する事項に記載のある役員のうち1名の運転免許証、写真付きの住民基本台帳カード、パスポート等（以下「本人確認書類等」という。）を当該システムに取り込んだ場合は、この限りでない。）
- (2) 民泊制度運営システムにおいて届出書（規則第1号様式）を作成、印刷の上、届出書（規則第1号様式）並びに添付書類の全部及び本人確認書類等の写しを紙媒体で届出を行う方法（この方法で届出を行う場合は、民泊制度運営システムにおいて作成した届出書（規則第1号様式）を紙媒体の届出とは別に、電子データとして送信することが望ましい。なお、窓口で届出書類を提出する場合、本人確認書類等の写しの添付は不要。代理人が届出を行う場合は、委任状の添付が必要となる。）

2 事業に使用する住宅の届出に必要な書類について

届出書（規則第1号様式）及び規則第4条第4項に規定する書類に加え、次に掲げる添付書類を提出すること。この場合において、証明書については3か月以内に発行されたものとする。

- (1) 第4の1(5)に規定する別紙1（周知に使用した書面を含む。）
- (2) 第4の2に規定する安全措置に関するチェックリスト（別紙2）
- (3) 第4の3に規定する事前相談記録書（別紙3）

【参考】 規則第4条第4項に規定する書類（同項第1号ルに規定する書類は第4の7で作成した別紙4、同項第1号ワに規定する書類は別紙5、同項第2号ハに規定する書類は別紙6により提出するよう指導する。）

- (1) 届出者（法人の場合は役員）が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市区町村の長の証明書
- (2) 住宅の登記事項証明書
- (3) 住宅が入居者の募集が行われている家屋に該当する場合は、入居者の募集の広告等入居者の募集が行われていることを証する書類

- (4) 住宅が随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋に該当する場合は、随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類
- (5) 住宅の図面（以下の内容を明示すること。①台所、浴室、便所及び洗面設備の位置②住宅の間取り及び出入口③各階の別④居室、宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）のそれぞれの床面積）
- (6) 届出者が賃借人である場合は、賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書面
- (7) 届出者が転借人である場合は、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書面
- (8) 住宅がある建物が分譲マンション等で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合は、専有部分の用途に関する規約の写し。ただし、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類（別紙4）
- (9) 届出者が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合は、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し
- (10) 定款又は寄付行為（届出者が法人の場合のみ）
- (11) 登記事項証明書（届出者が法人の場合のみ）
- (12) 法第4条第2号から第4号まで、第7号及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面（別紙5）（届出者が法人の場合のみ）
- (13) 法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面（別紙6）（届出者が個人の場合のみ。届出者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合は、その法定代理人（法定代理人が法人である場合は、その役員）を含む。）
- (14) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書（届出者が個人の場合のみ）

3 変更・承継・廃業等届出

- (1) 法第3条第4項の規定に基づき、同条第2項第6号に規定する住宅宿泊管理業務の委託について、変更しようとするときは、あらかじめ、規則第5条第1項に規定する規則第2号様式にて届け出ること。
- (2) 法第3条第4項の規定に基づき、同条第2項第1号から第3号まで、第5号又は第7号に掲げる事項に変更があったときは、その日から30日以内に規則第2号様式にて届け出ること。

【参考】 法第3条第2項

- (1) 商号、名称又は氏名及び住所
 - (2) 法人である場合においては、その役員の氏名
 - (3) 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあつては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
 - (5) 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地
 - (7) その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項（規則第4条第3項に規定する事項）
- (3) 事業の廃業等、法第3条第6項に規定する事項に該当することとなったときは、該当することになった日（同項第1号の場合は、知った日）から30日以内に規則第3号様式にて届け出ること。
- (4) 上記（1）から（3）までにかかわらず、以下に該当する場合は、上記1及び2に規定するとおり、あらかじめ新たに事業を営む旨の届出を行うこと。
- ① 事業者の変更（個人法人間の変更、法人の変更、相続等を含む。）なお、この場合、人を宿泊させる日数は継続されることに留意すること。
 - ② 届出住宅の所在地の変更

4 届出及び宿泊に関する留意事項

(1) 事業の実施を制限される区域及び期間

条例第2条第1項第1号から第4号までに規定する区域に存する住宅は全ての期間、同項第5号に掲げる区域（第1号から第4号までに規定する区域を除く。）に存する住宅は月曜日の正午から金曜日の正午まで、事業を実施することができない。この場合において、条例第2条第2項の規定により事業を実施しようとする住宅の敷地が同条第1項に規定する区域の内外にわたる場合は、その敷地の全部について、敷地の過半の属する区域の規定による（敷地の過半が制限を受けない区域に属する場合は、事業を実施することができる。）。

ただし、法第11条第1項各号に該当しない場合において営まれる事業については、条例第2条第1項から第4項までの規定を適用しない（住宅宿泊管理業者の委託を要しない場合は、区内全域において事業を実施することができる）。なお、制限区域該当の有無について、届出前に確認することが望ましい。

【参考】 条例第2条第1項に規定する区域

- (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、第二種中高層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域
- (2) 都市計画法第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区のうち、文教地区及

び特別業務地区

- (3) 都市計画法第8条第1項第13号に掲げる流通業務地区
 - (4) 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画のうち、大田区平和島地区地区計画、大田区東海三丁目地区地区計画、大田区田園調布地区地区計画、田園調布多摩川台地区地区計画及び大森西七丁目地区地区計画
 - (5) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校及び中学校の敷地の周囲100メートル以内の区域
- (2) 欠格事項

法第4条の規定により同条各号のいずれかに該当する者は事業を営むことはできない。

【参考】 法第4条各号に規定する欠格事由

- (1) 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの（※）
 - （※）法第4条第1号の国土交通省令・厚生労働省令で定める者は、精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意志疎通を適切に行うことができない者とする。（規則第6条の2）
 - (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - (3) 法第16条第2項の規定により事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者（当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から3年を経過しないものを含む。）
 - (4) 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者
 - (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
 - (6) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - (7) 法人であって、その役員のうち第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
 - (8) 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- (3) 届出住宅の最小単位
- 届出住宅は「台所、浴室、便所、洗面設備」が設けられている単位を最小単位とし、必ずしも建物単位である必要はなく、同一の敷地内の建物について一体的に使

用する権限があり、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態である場合には、これら複数棟の建物を一の「住宅」として届け出することは差し支えない。(例：浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて一の「住宅」として届け出る場合)

(4) 他の事業との関係

事業として人を宿泊させている期間以外の期間において他の事業の用に供され、人の居住の用に供されているとは認められない住宅においては届出を行うことができない。

(5) 国家戦略特別区域法第13条に定められた事業（特区民泊）との関係

届出住宅において、特区民泊の認定を受けることを妨げない。また、特区民泊の認定を受けた施設を届出住宅とすることについても同様に妨げない。ただし、届出住宅においては特区民泊制度を活用した滞在期間も規則第3条に基づいて算定した日数として、「人を宿泊させた日数」に算定する。

また、特区民泊の認定を受けている施設においては、事業を営む住宅として届出を行っているかの有無に関わらず認定を受けている最低滞在期間を満たす必要がある。

(6) 人を宿泊させた日数

人を宿泊させた日数は届出住宅単位で規則第3条の規定に基づき算定し、事業者の変更等があったとしても人を宿泊させた日数は通算する。

また、人を宿泊させた日数はその実績が短期間であるかどうか、日付を超えているかどうかを問わず、1日と算定する。

(7) 重複する届出について

一の住宅について、一の事業者による届出のみ可能であり、既に届出がされている住宅について、重複して届け出することはできない。ただし、当該住宅を共同所有している等の場合にあつて、共同で事業を行う場合は当初の届出時に連名で届出することは可能とする。

(8) 居室の面積の算定

届出書に記載する「居室」の面積とは、宿泊者が占有する面積をいい、内寸面積で算定し、宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下、押入れ、床の間は含まない。

(9) 宿泊室の面積

届出書に記載する「宿泊室」の面積とは、規則第4条第4項第1号ト(4)の規定により宿泊者が就寝するために使用する室の面積をいい、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で算定し、宿泊室内にある押入れや床の間は含まない。

(10) 宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）の面積

届出書に記載する「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）」の面積とは、宿泊者の占有か事業者との共有かを問わず、宿泊者が使用する部分の面積であり、宿泊室の面積を除いた面積をいい、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で算定し、台所、浴室、便所、洗面所、廊下、押入れ、床の間を含む。

(11) 届出住宅の公表

届出住宅については、その届出年月日及び所在地を区ホームページにおいて公表する。

第6 事業者の責務に関する指針

1 宿泊者の衛生の確保

(1) 1人当たりの面積の確保

厚労省規則第1号の規定に基づき、宿泊者1人当たり居室の床面積として3.3㎡以上を確保すること。この場合の算定方法は、第5の4(8)の規定と同様とする。

(2) 清掃、換気等

厚労省規則第2号の規定に基づき、次のとおり定期的な清掃及び換気を行うこと。

- ① 宿泊者の使用開始前にリネン類の交換、清掃及び換気を行い、衛生的な居室を提供すること。
- ② 同一の宿泊者において7日を超えないごとに1回以上衛生的な居室の確保に必要な措置を講ずること（特に夏季は悪臭、ねずみ、衛生害虫等の発生に配慮し、宿泊者及び近隣住民の衛生環境に悪影響を与えないよう柔軟に対応を行うこと。）。

2 宿泊者の安全の確保

(1) 安全措置

- ① 消防法令に基づく規定、国交省規則第1条第1号及び第3号並びに平成29年国交省告示第1109号に規定された届出住宅の建て方や規模等に応じた安全措置を講ずること。
- ② 国交省規則第1条第2号に規定された避難経路の表示にあつては、その表示内容等について管轄の消防署へ確認を行い、その指示にしたがうこと。

(2) 緊急事態発生時の対応体制

区規則第4条に規定する体制を整えること。なお、宿泊予約の時点で外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、日本語によること。

【参考】区規則第4条

(宿泊者の安全の確保)

第4条 条例第3条第2号に規定する避難及び救急医療等に係る適切な情報提供を行うことが常時できる体制の確保とは、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。

- (1) 緊急時に日本語及び外国語を用いて電話等により避難及び緊急医療等に関する情報が適切かつ迅速に提供できること。
- (2) 消防署、警察署、医療機関及び住宅宿泊管理業者への連絡先について日本語及び外国語を用いて書面その他の方法により閲覧できるよう備え付けること。

3 外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保

法第7条の規定に基づき、外国語により国交省規則第2条に規定する以下の事項が記載された書面の居室への備付け、タブレット端末への表示等、宿泊者がチェックイン以降必要に応じて閲覧できる方法により、宿泊者の快適性及び利便性を確保すること。なお、宿泊予約の時点で外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、日本語によること。

- (1) 届出住宅の設備の使用方法に関する案内
- (2) 最寄りの駅等の利便施設への経路及び利用可能な交通機関に関する情報
- (3) 火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先（消防機関（119番通報）、警察署（110番通報）、医療機関、住宅宿泊管理業者）への連絡方法及び災害時の避難場所に関する案内

4 宿泊者名簿の備付け等

- (1) 宿泊者名簿に記載する事項

宿泊者全員について規則第7条第3項に規定する次に掲げる事項及び連絡先について正確に記載させ、宿泊者名簿を作成すること。

- ① 宿泊者の氏名、住所及び職業
- ② 宿泊日（入室日時及び退出日時）
- ③ 日本国内に住所を有しない外国人宿泊者であるときは、その国籍及び旅券番号。

この場合において、旅券の呈示を拒否する場合は、呈示の協力を促し、さらに拒否する場合には旅券不携帯の可能性があるものとして、最寄りの警察機関に連絡する等適切な対応を行うこと。

- (2) 本人確認の実施

宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置として、宿泊行為の開始までに宿泊者全員について、対面又は対面と同等の方法（映像等、確実に宿泊者名簿の記載内容と利用者が同一の者であると確認できる方法）により本人確認を行うこと。

当該本人確認の実施の際、日本人及び日本に住所を有する宿泊者に関しては、顔写真付きの身分証明書等の呈示を求め、日本国内に住所を有しない外国人宿泊者に関しては、旅券の呈示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること。

なお、映像により確認を行う場合は、宿泊者が届出住宅若しくはその近傍、事業者又は住宅宿泊管理業者の営業所のいずれかに所在している状態で行い、映像を通

信する機器を上記の場所に備えること。(宿泊者が所持する機器を用いるのではなく、事業者が備えること。)

(3) 宿泊者名簿の備付け場所

規則第7条第2項に基づき、宿泊者名簿を届出住宅、事業者の営業所又は事務所のいずれかの場所に備付けること。(住宅宿泊管理業を受託した住宅宿泊管理業者は、当該住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所に備付けること。)なお、同条第4項の規定に基づき、(1)に掲げる事項が電子計算機に備えられたファイル等に記録され、電子計算機等により明確に紙面に表示できるときは、紙媒体による保管に代えることができる。

(4) 宿泊者名簿の提出

法第8条第1項に基づき、事業者は、区長から宿泊者名簿の提出を要求されたときは提出すること。(住宅宿泊管理業務を受託した住宅宿泊管理業者は、区長のほか国土交通大臣から宿泊者名簿の提出を要求されたときも提出すること。)

(5) 宿泊者名簿の保存期間

規則第7条第1項の規定により、宿泊者名簿は作成した日から3年間保存すること。

(6) 警察官からの閲覧請求への協力

警察官からその職務上宿泊者名簿の閲覧請求があった場合には、当該職務の目的に必要な範囲で協力すること。

なお、当該閲覧請求に応じた個人情報の提供は、捜査関係事項照会書の交付を受けない場合であっても、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)第23条第1項第4号に基づく適正な措置であり、本人の同意を得る必要はないものと解される。

(7) その他の留意事項

宿泊契約が7日以上宿泊者には、定期的な面会等により本人確認を行うこと。

5 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明

(1) 説明方法

法第9条の規定による説明は、宿泊開始時に宿泊者に対して対面又は対面と同等の方法を用いて行うとともに、説明事項を記載した書面の備付け等(書面の事前配付、宿泊者の目のつきやすい場所へ書面の備付け、タブレット端末での表示等)の措置を講じること。なお、当該説明は、法第9条第2項の規定に基づき、外国人宿泊者に対しては、外国語で説明を行うこと。ただし、宿泊予約の時点で当該外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、日本語で説明を行うこと。

(2) 説明事項

規則第8条第2項各号に規定する以下の事項について説明すること。

- ① 騒音の防止のために配慮すべき事項
大声での会話、バルコニー等屋外での宴会、楽器の演奏等、近隣から騒音として認識される恐れのある行為を行わないこと及び夜間の窓閉め等外部に音を漏らさない措置を励行すること。
- ② ごみの処理に関し配慮すべき事項
事業系廃棄物として処理を行うにあたり必要な措置及びごみを発生源とする悪臭やねずみ、衛生害虫等の発生を予防する措置
- ③ 火災の防止のために配慮すべき事項
ガスコンロ使用及び喫煙に係る注意点、初期消火方法、避難経路、通報措置等届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じた適切な措置
- ④ その他届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項
性風俗サービスの届出住宅内での利用の禁止等、過去の苦情内容を踏まえた届出住宅の利用に当たり特に注意すべき事項

6 苦情等への対応

法第10条の規定により届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せに対しては、深夜、早朝等の時間帯又は宿泊者の滞在の有無を問わず、常時、応対又は電話により対応すること。この場合において、緊急の対応を要する場合は、必要に応じて、警察署、消防署、医療機関等の然るべき機関に連絡し、自らも現場に急行して対応すること。また、苦情があった場合は、別紙7により速やかに区長へ報告を行うこと。なお、滞在中の宿泊者の行為により苦情が発生している場合において、当該宿泊者に対して注意等を行っても改善がされない場合は、現場に急行して退室を求める等、必要な措置を講じること。この場合において、住宅宿泊管理業務を受託した住宅宿泊管理者が退室を求める場合は、宿泊契約の解除の権限をあらかじめ委託者から得ておくこと。

7 住宅宿泊管理業務について

- (1) 届出住宅の維持保全
日常生活を営むために必要な台所、浴室、便所、洗面設備が正常に機能することのほか、水道、電気等のライフライン、ドアやサッシ等の設備が正常に機能するよう保全すること。
また、空室時も確実な施錠、住宅又は居室の鍵の管理等適切に管理すること。
- (2) 宿泊者退室後の状況確認
宿泊者の退室後、住宅及び設備の破損、遺失物の有無等について確認し、宿泊前の状態と大きな乖離がないよう管理すること。
- (3) 住宅宿泊管理業務の委託を行った際の責務の転換
住宅宿泊管理業務を受託した住宅宿泊管理者は、上記の1から6までについて、

事業者により適切に遂行すること。

8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託

法第 12 条の規定に基づき、宿泊サービス提供契約（宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約をいう。）の締結の代理又は媒介を住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託するときは、商号、名称又は氏名並びに当該委託に係る届出住宅の所在地及び届出番号を通知の上、委託すること。

9 標識の掲示

法第 13 条の規定に基づき、届出住宅ごとに、標識を事業開始前までに以下のとおり掲示すること。

(1) 標識の掲示場所

標識の掲示場所は届出住宅の郵便受け、玄関のとびら付近等の公衆が認識しやすい位置に掲示すること。なお、届出住宅が共同住宅の場合は、個別の住戸に加え、共用エントランス、集合ポストその他の公衆が認識しやすい箇所へ簡素な標識を掲示すること。なお、簡素な標識とは、例えば、標識の一部分を、集合ポスト等の掲示が可能なスペースに合わせて掲示するといった方法が考えられる。

(2) 標識の様式

法第 13 条の規定に基づき、規則第 11 条に規定する様式に届出番号等を記載し、標識として掲示すること。

【参考】 規則第 11 条

法第 13 条の国土交通省令・厚生労働省令で定める様式は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

- (1) 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者（次号及び第 3 号に掲げるものを除く。） 第 4 号様式
- (2) 法第 11 条第 1 項第 2 号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者（住宅宿泊管理業者であるものを除く。） 第 5 号様式
- (3) 届出住宅に人を宿泊させる間不在となるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者（住宅宿泊管理業者であるものに限る。） 第 6 号様式
- (4) 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託する者 第 6 号様式)

【参考】 規則第 9 条第 4 項（法第 11 条第 1 項第 2 号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるとき。）

法第 11 条第 1 項第 2 号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるときは、次の各号のいずれにも該当するときとする。

- (1) 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が、同一の建築物内若しくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき（住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除く。）。
- (2) 届出住宅の居室であって、それに係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うものの数の合計が5以下であるとき。

10 定期報告

法第14条の規定に基づき、定期的に以下のとおり報告すること。

(1) 報告事項及び方法

規則第12条第1項に規定する以下の事項について民泊制度運営システムを利用して報告すること。

- ① 届出住宅に人を宿泊させた日数
- ② 宿泊者数
- ③ 延べ宿泊者数
- ④ 国籍別の宿泊者数の内訳

(2) 報告時期

規則第12条第2項の規定に基づき、届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の各月の15日までに、それぞれの月の前2月における(1)の事項を、区長に対して報告すること。

11 報告徴収、立入検査及び改善勧告

(1) 報告徴収

法第17条の規定に基づき、以下の場合は、別紙7により速やかに区長へ報告を行うこと。

- ① 事業に起因する騒音、ごみの廃棄方法等について近隣住民から苦情があった場合
- ② 火災等により宿泊者が避難を要する事態が発生した場合
- ③ 事業又は届出住宅について指導又は命令を受け、改善措置を講じた場合

(2) 立入検査

法第17条の規定に基づき、区職員が事業(届出番号通知後の事業開始前を含む。)の適正な運営を確保するため、届出住宅等へ立ち入り、帳簿書類等の検査を求めた場合は、速やかに応じること。

(3) 改善勧告

条例第5条の規定に基づき、法第17条に基づく調査を行った結果、重大な法令違反があると認め、改善勧告を求めた場合は、速やかに改善その他必要な措置を講

ずること。なお、正当な理由がなく改善に従わない場合は、条例第6条第1項の規定に基づき、勧告の内容、勧告を受けた者の氏名（法人である場合にあっては、その名称）及び届出住宅の住所など、区規則で定める事項を区ホームページ等で公表することがある。

12 感染症発生時の措置

以下の事態が発生した場合は、区生活衛生課に通報し、その指示を受けること。

- (1) 宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引起こすおそれのある感染症に罹患又はその疑いがあるとき。
- (2) その他公衆衛生上の問題を引起こす事態又はそのおそれがあるとき。

第7 大田区住宅宿泊事業法施行条例適合証票（区条例適合証票）に関する指導

1 区条例適合証票交付基準

区条例適合証票の交付に関する基準は別紙8のとおりとする。

2 区条例適合証票申請時の申請時書類

区規則第6条第1項の規定に基づき、条例第4条に規定する証票の交付を求める場合は、証票交付申請書（区規則第1号様式）及び同申請書に規定されている以下の書類を提出すること。（事業の開始の届出時に添付した書類があれば、当該書類については、省略可能（その内容に変更が生じていないものに限る。））

【参考】区規則第1号様式に規定する添付書類

- (1) 近隣住民に対する事業計画の周知に係る記録（周知に使用した書面を含む。）
- (2) 法第6条に基づく安全措置に関する書類
- (3) 消防機関に消防法令の適合状況について相談等を行った旨を証する書類
- (4) 申請者（法人の場合は役員）が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市区町村の長の証明書
- (5) 住宅の登記事項証明書
- (6) 住宅が入居者の募集が行われている家屋に該当する場合は、入居者の募集の広告等入居者の募集が行われていることを証する書類
- (7) 住宅が随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋に該当する場合は、随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類
- (8) 住宅の図面（以下の内容を明示すること。①台所、浴室、便所及び洗面設備の位置②住宅の間取り及び出入口③各階の別④居室、宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）のそれぞれの床面積）
- (9) 申請者が賃借人である場合は、賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを

目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書面

- (10) 申請者が転借人である場合は、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書面
- (11) 住宅がある建物が分譲マンション等で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合は、専有部分の用途に関する規約の写し。ただし、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類
- (12) 申請者が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合は、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し
- (13) 定款又は寄付行為（申請者が法人の場合のみ）
- (14) 登記事項証明書（申請者が法人の場合のみ）
- (15) 法第4条第2号から第4号まで、第7号及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面（申請者が法人の場合のみ）
- (16) 法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面（申請者が個人の場合のみ。申請者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合は、その法定代理人（法定代理人が法人である場合は、その役員）を含む。）
- (17) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書（申請者が個人の場合のみ）

3 施設の公表

区条例適合証票の交付を受けた届出住宅については、第5の4（11）に規定する事項に加え、施設の名称及び区条例適合証票の交付を受けている旨を、区ホームページにおいて公表する。

付 則

このガイドラインは、平成30年6月15日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和元年9月2日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和元年10月25日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和2年7月1日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和4年1月1日から施行する。

安全措置に関するチェックリスト

【平成29年国土交通省告示第1109号に規定する必要な措置】

届出住宅の所在地	不動産番号
----------	-------

1. 届出住宅の条件等

(A-1) <input type="checkbox"/> 届出住宅に届出者が居住し不在とならず、宿泊室の床面積の合計が50㎡以下の一戸建ての住宅又は長屋	(A-2) <input type="checkbox"/> A-1以外の一戸建ての住宅又は長屋	(B-1) <input type="checkbox"/> 届出住宅に届出者が居住し不在とならず、宿泊室の床面積の合計が50㎡以下の共同住宅又は寄宿舍	(B-2) <input type="checkbox"/> B-1以外の共同住宅又は寄宿舍
--	--	--	--

※B-1の場合は本チェックリストの作成不要

2. 告示第一についての措置状況

適用の対象となる届出住宅	<input type="checkbox"/> 届出住宅の条件等がA-2であるもの
	<input type="checkbox"/> 届出住宅の条件等がB-2であるもの

講じる措置		措置の状況	状況の補足説明等
A 非常用照明器具に関する措置			
一 建築基準法施行令第126条の5に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置とすること	(告示第一第1号)	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	
二 設置場所	(告示第一第2号)	<input type="checkbox"/> 該当部分に設置あり適合 <input type="checkbox"/> 該当部分に未設置で非適合	<input type="checkbox"/> 未設置部分が、但書に該当で適合 <input type="checkbox"/> 未設置部分が、但書に非該当で非適合
宿泊室及び当該宿泊室から地上(届出住宅が共同住宅の住戸である場合にあっては、当該住戸の出口)に通じる部分(採光上有効に外気に開放された部分は除く)に設けること 但し、次に該当する建築物の部分にあっては、この限りではない。 平成12年建設省告示第1411号に定める建築物の部分		<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	

3. 告示第二二についての措置状況

● 告示第二二第1号の措置について

適用の対象となる届出住宅	<input type="checkbox"/> 届出住宅の条件等がA-2であるもの
	<input type="checkbox"/> 届出住宅の条件等がB-2であるもの

同一の届出住宅内の2以上の宿泊室に、複数の宿泊者を同時に宿泊させる場合には、次のB又はCに掲げる措置を講ずること。但し、自動火災報知設備等の設置に関し、以下の一かつ二に該当する場合はこの限りではない。⇒B及びCの措置の確認は不要

一 避難通路について

宿泊者使用部分を平成26年国土交通省告示第860号各号のいずれかに該当するものとする	(告示第二二第1号本文但書前段)	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 非適合	
--	------------------	-----------------------------	------------------------------	--

二 自動火災報知設備等について

以下の①又は②に該当すること	(告示第二二第1号本文但書後段)	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 非適合	
① 宿泊者使用部分の各居室に消防法施行令第21条に基づき自動火災報知設備が設置されていること		<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 非適合	
② 宿泊者使用部分の各居室に特定小規模施設における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令に基づき特定小規模施設用自動火災報知設備が設置されていること		<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 非適合	



上記いずれかに非適合の場合は、以下のB及びCの確認

講 じ る 措 置		措 置 の 状 況		状 況 の 補 足 説 明 等	
B 防火の区画等に関する措置					
一	<p>宿泊室と当該宿泊室から地上（届出住宅が共同住宅の住戸である場合にあっては、当該住戸の出口）に通じる部分（以下「当該部分」という。）とを建築基準法第2条第7号の2において規定する準耐火構造の壁で区画し、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること</p> <p>（告示 第1号イ (1)）</p> <p>但し、次に該当する部分にあっては、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめることを要しない</p> <p>建築基準法施行令第112条第3項各号のいずれかに該当する部分</p>	<p>（当該部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認）</p> <p><input type="checkbox"/> 適合</p> <p><input type="checkbox"/> 非適合</p> <p><input type="checkbox"/> 但書該当部分あり適合</p> <p><input type="checkbox"/> 但書該当部分なく非適合</p> <p>（当該部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認）</p>	<p><input type="checkbox"/> 該当部分あり</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部分なし</p>	<p><input type="checkbox"/> 但書該当部分あり適合</p> <p><input type="checkbox"/> 但書該当部分なく非適合</p>	
二	<p>4以上の宿泊室が相接する場合に、3室以内ごとに建築基準法第2条第7号の2において規定する準耐火構造の壁で区画し、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること</p> <p>（告示 第1号イ (2)）</p> <p>但し、次に該当する部分にあっては、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめることを要しない</p> <p>建築基準法施行令第112条第3項各号のいずれかに該当する部分</p>	<p>（当該区画部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認）</p> <p><input type="checkbox"/> 適合</p> <p><input type="checkbox"/> 非適合</p> <p>（当該区画部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認）</p>	<p>(4以上の宿泊室が相接)</p> <p><input type="checkbox"/> 該当あり</p> <p><input type="checkbox"/> 該当なし</p> <p><input type="checkbox"/> 適合</p> <p><input type="checkbox"/> 非適合</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部分あり</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部分なし</p>	<p><input type="checkbox"/> 但書該当部分あり適合</p> <p><input type="checkbox"/> 但書該当部分なく非適合</p>	<p>（当該区画部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認）</p>

講 じ る 措 置	措置の状況	状況の補足説明等
<p>三 相接する2以上の宿泊室の床面積の合計が100㎡超の場合に、100㎡以内ごとに建築基準法第2条第7号の2において規定する準耐火構造の壁で区画し、当該壁を小屋裏又は天井裏に連せしめること</p> <p>但し、次に該当する部分にあっては、当該壁を小屋裏又は天井裏に連せしめることを要しない</p> <p>建築基準法施行令第112条第3項各号のいずれかに該当する部分</p>	<p>(告示 第二号イ (3))</p> <p><input type="checkbox"/> 該当あり <input type="checkbox"/> 該当なし</p> <p><input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p> <p>(当該区画部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認)</p> <p><input type="checkbox"/> 但書該当部分あり適合 <input type="checkbox"/> 但書該当部分なく非適合</p> <p>(当該区画部分の壁を、給水管、排水管その他の管、換気、暖房又は冷房設備の風道が貫通する場合は、下記の四又は五の適合を確認)</p>	
<p>四 給水管、配電管その他の管が、一から三までの壁を貫通する場合には、建築基準法施行令第114条第5項において準用する同令第112条第19項の規定に適合すること</p>	<p>(告示 第二号イ (4))</p> <p><input type="checkbox"/> 該当あり <input type="checkbox"/> 該当なし</p> <p><input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p> <p>(給水管、配電管その他の管が、一から三までの壁を貫通)</p>	
<p>五 換気、暖房又は冷房の設備の風道が、一から三までの壁を貫通する場合には、建築基準法施行令第114条第5項において読み替えて準用する同令第112条第20項の規定に適合すること</p>	<p>(告示 第二号イ (5))</p> <p><input type="checkbox"/> 該当あり <input type="checkbox"/> 該当なし</p> <p><input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p> <p>(換気、暖房又は冷房の設備の風道が、一から三までの壁を貫通)</p>	
<p>C スプリンクラー設備等の設置に関する措置</p>		
<p>一 宿泊室に建築基準法施行令第112条第3項に規定する自動スプリンクラー設備等が設置されていること</p>	<p>(告示 第二号ロ)</p> <p><input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p>	

●告示第2第2号関係

適用の対象となる届出住宅	<input type="checkbox"/> 届出住宅の条件等がA-1であるもの
	<input type="checkbox"/> 届出住宅の条件等がA-2であるもの

講 じ る 措 置		措置の状況		状況の補足説明等
D 届出住宅の規模等に関する措置				
一 宿泊室の床面積の合計について	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を100㎡(建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部が耐火構造であるか又は同条第9号に規定する不燃材料で造られている場合は200㎡)以下とすること	(告示第2号イ)	<input type="checkbox"/> 床面積合計()㎡ (上記面積が100㎡又は200㎡超の場合は以下の適合を確認)	
	但し、次に掲げるものにあつては、この限りではない 当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けるもの		<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	
二 宿泊者使用部分の床面積の合計について	(1) 宿泊者使用部分の床面積の合計	(告示第2号ロ)	<input type="checkbox"/> 床面積合計()㎡ (上記面積が200㎡以上の場合は以下の①)と②の適合を確認)	
	床面積の合計を200㎡未満とすること 但し、次の①、②に掲げるものにあつては、この限りではない		<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	
	① 届出住宅が、建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部を同条第7号に規定する耐火構造とした建築物又は同条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物であること	(告示第2号ロ(1))	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	
	② ①以外の場合であつて、宿泊者使用部分の各居室の壁(床面からの高さが1.2m以下の部分を除く)及び天井(天井のない場合においては屋根)の室内に面する部分(回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く)の仕上げを建築基準法施行令第128条の5第1項第1号に掲げる仕上げと、当該居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを、同項第2号に掲げる仕上げとするもの	(告示第2号ロ(2))	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	

講 じ る 措 置	措 置 の 状 況	状 況 の 補 足 説 明 等
(2) 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計 床面積の合計を200㎡以下(地階にあっては100㎡)とすること 但し、次の①、②に掲げるものにあつては、この限りではない。 ①当該階の廊下が3室以下の専用のものであるもの ②当該階の廊下(3室以下の専用ものを除く)の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上であるもの	(告示 第二号ハ) 1階の床面積合計()㎡ 2階の床面積合計()㎡ 3階の床面積合計()㎡ ※4階以上の階に宿泊者使用部分がある場合は適重追加記載すること (上記各階の面積が200㎡超(地階は100㎡超)の場合は以下の①と②の適合を確認) (告示 第二号ハ(1)) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 (告示 第二号ハ(2)) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	
(3) 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計 床面積の合計を300㎡未満とすること 但し、次に掲げるものにあつては、この限りではない。 届出住宅が建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は同条第9号の3に規定する準耐火建築物であるもの	(告示 第二号ニ) <input type="checkbox"/> 床面積合計()㎡ (上記面積が300㎡以上の場合は以下の適合を確認) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	
三 宿泊者使用部分を設ける階について 以下の①又は②に該当すること ①3階以上の階に設けないこと ②4階以上に宿泊者使用部分を設けず、届出住宅の延べ面積が200㎡未満であり、かつ、次に掲げる基準に適合する場合 (1)建築基準法施行令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備を設けている (2)同令第112条第10項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とが、間仕切壁又は同条第18項第2号に規定する構造である戸で区画されている 但し、次に掲げるものにあつては、この限りではない。 届出住宅が建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物であるもの	(告示 第二号ホ) <input type="checkbox"/> 3階以上の階に設置なし <input type="checkbox"/> 3階以上の階に設置あり <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	

上記記載について相違ありません。(作成年月日) 年 月 日

本書類の作成者		氏 名	
資格		建築士免許の種類	
所属事務所		登録番号	
住所		登録番号	
電話			

※建築士が作成する場合は、建築士資格の種類と登録番号を明記してください

※建築士が作成する場合は、所属する建築士事務所の名称と所在地、電話番号等を明記してください

事前相談記録書

- 住宅宿泊事業の届出を行おうとする方（相談者）が記載してください。
太枠部分は相談前に記載願います。

相談実施年月日		
事業開始予定年月日		
相談実施者（法人）氏名		
対象物所在・名称		
届出予定住宅の状況	家主 在・不在	宿泊室面積 m ²
相談内容		

※ 消防機関確認欄

相談先消防機関 確認印	
----------------	--

誓 約 書

届出者は、管理組合に住宅宿泊事業の実施を報告し、下記のとおり届出時点で住宅宿泊事業を禁止する管理組合の意思がないことを確認しました。

年 月 日

殿

商号又は名称

氏 名 印

(法人である場合においては、代表者の氏名)

管理組合に報告した日	年 月 日	
管理組合	管理組合名	
	役職	
	氏名	
	連絡先	(- -)
当該マンションにおける 住宅宿泊事業に関する決議	1. 無 2. 有	
	【2. 有】の場合はその決議の内容	

- ① 「当該マンションにおける住宅宿泊事業に関する決議」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- ② 報告する相手方は管理組合の役員であること（理事長等）。
- ③ 管理組合の連絡先は、管理組合が管理業務を委託している管理会社でも可とする。

誓 約 書

(法人用)

年 月 日

大田区長 殿

商号又は名称

代表者の氏名

印

届出者及び届出者の役員は、住宅宿泊事業法第4条第2号から第4号まで、第7号及び第8号のいずれも該当しない者であることを誓約します。また、当該届出において取得した情報を、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的の範囲内で関係行政機関（消防署、警察等）へ提供することに同意します。

(参考) 住宅宿泊事業法第4条（欠格事由）

次の各号のいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営んではならない。

- 1 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの（※1）
- 2 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 3 第十六条第二項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から三年を経過しない者（当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前三十日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から三年を経過しないものを含む。）
- 4 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して三年を経過しない者
- 5 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- 6 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。第二十五条第一項第七号及び第四十九条第一項第七号において同じ。）が前各号のいずれかに該当するもの
- 7 法人であって、その役員のうち第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 8 暴力団員等がその事業活動を支配する者

（※1）令和元年9月13日国土交通省令・厚生労働省令第3号
精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

誓 約 書

(個人用)

年 月 日

大田区長 殿

氏 名 印

法定代理人 商号又は名称 氏 名	印
------------------------	---

(法人である場合においては、代表者の氏名)

届出者は、住宅宿泊事業法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれも該当しない者であることを誓約します。また、当該届出において取得した情報を、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的の範囲内で関係行政機関（消防署、警察等）へ提供することに同意します。

(参考) 住宅宿泊事業法第4条（欠格事由）

次の各号のいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営んではならない。

- 1 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの（※1）
- 2 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 3 第十六条第二項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から三年を経過しない者（当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前三十日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から三年を経過しないものを含む。）
- 4 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して三年を経過しない者
- 5 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- 6 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。第二十五条第一項第七号及び第四十九条第一項第七号において同じ。）が前各号のいずれかに該当するもの
- 7 法人であって、その役員のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 8 暴力団員等がその事業活動を支配する者

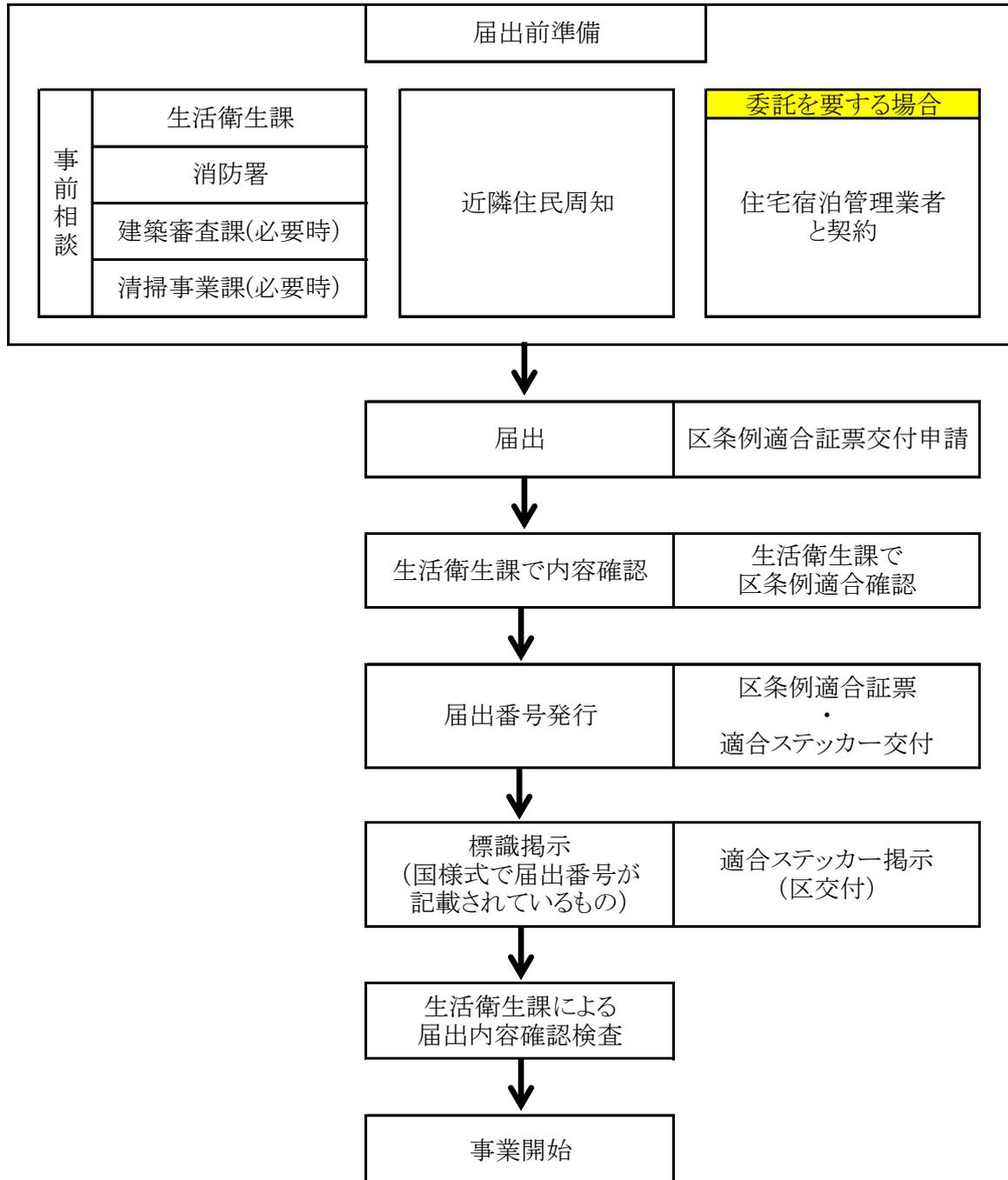
（※1）令和元年9月13日国土交通省令・厚生労働省令第3号
精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

大田区住宅宿泊事業法施行条例適合証票の交付に関する基準

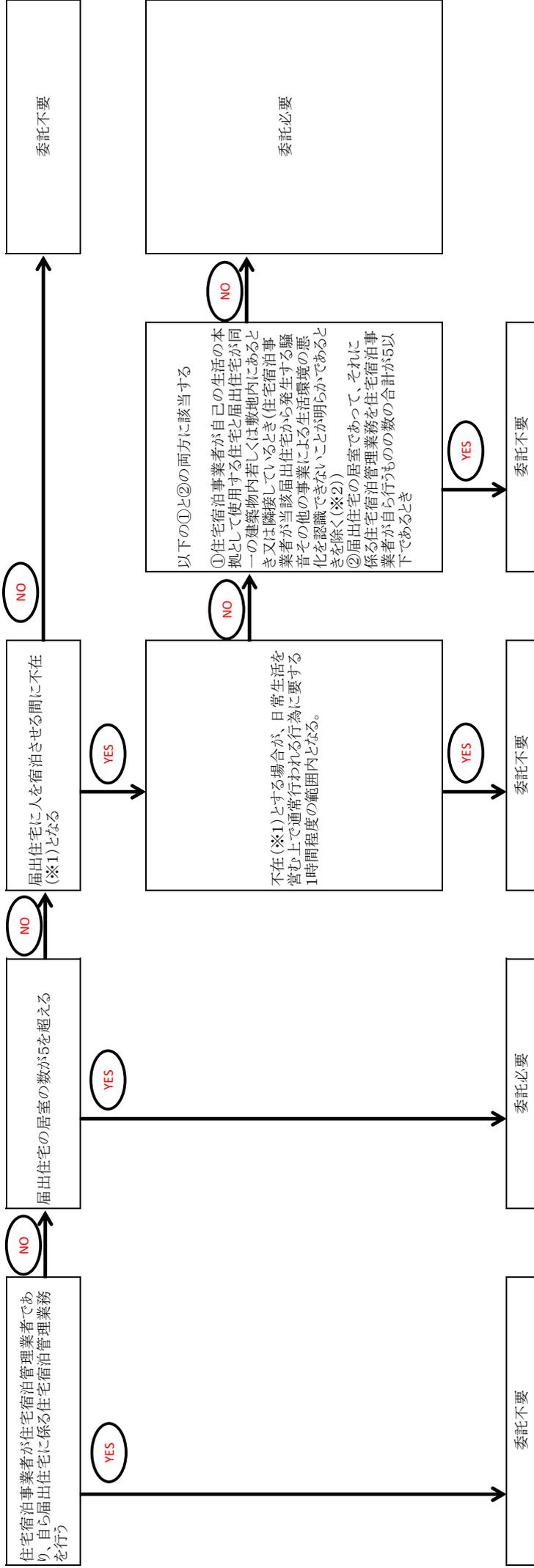
項目	基準		根拠
届出住宅	設備	台所、浴室、便所、洗面設備を備えていること。	法2 規則1
	住宅の利用状態	以下のいずれかに該当すること。 ・ 現に人の生活の本拠として使用されている家屋 ・ 入居者の募集が行われている家屋 ・ 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋	法2 規則2
	権利関係	届出者が賃借人である場合においては、賃借人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾していること。	法3 規則4-3-11
		届出者が転借人である場合においては、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾していること。	規則4-3-12
住宅がある建物が2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合においては、管理規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがないこと(当該規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない旨を含む。)		規則4-3-13	
欠格事項	以下の①～⑧のいずれにも該当しないこと。 ① 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で規定する、精神の機能障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意志疎通を適切に行うことができない者 ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 ③ 法第16条第2項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者(当該命令をされた者が法人である場合にあつては、当該命令の日前30日以内に当該法人の役員であつた者で当該命令の日から3年を経過しないものを含む。) ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者 ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。) ⑥ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人(法定代理人が法人である場合にあつては、その役員を含む。)が前各号のいずれかに該当するもの ⑦ 法人であつて、その役員のうち①～⑤までのいずれかに該当する者があるもの ⑧ 暴力団員等がその事業活動を支配する者		法4 規則6の2
宿泊者の衛生の確保	居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3平方メートル以上であること。	居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3平方メートル以上であること。	法5 厚労省規則
	非常用照明器具を設けること。	非常用照明器具を設けること。	
宿泊者の安全の確保	避難経路を表示すること。	避難経路を表示すること。	法6 国交省規則1 区規則4-1
	非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件(平成29年国土交通省告示第1109号)において求められる措置を講ずること。	非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件(平成29年国土交通省告示第1109号)において求められる措置を講ずること。	
	災害、急病、事故等の緊急時に外国語による避難及び救急医療等に関する情報が電話及び現場で適切かつ迅速に提供できる体制を常時整えること。	災害、急病、事故等の緊急時に外国語による避難及び救急医療等に関する情報が電話及び現場で適切かつ迅速に提供できる体制を常時整えること。	
外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保	外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること。	外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること。	法7 国交省規則2 区規則4-2
	外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報を提供すること。	外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報を提供すること。	
宿泊者名簿の備付け等	外国語を用いて、火災、地震、その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすること。	外国語を用いて、火災、地震、その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすること。	
	上記のほか、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置を講ずること。	上記のほか、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置を講ずること。	
	宿泊者名簿の保管場所は、届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所において保管すること。ただし、住宅宿泊管理業が住宅宿泊管理業者に委託されている場合にあつては、当該住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所において保管すること。	宿泊者名簿の保管場所は、届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所において保管すること。ただし、住宅宿泊管理業が住宅宿泊管理業者に委託されている場合にあつては、当該住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所において保管すること。	法8 法36 規則7
	宿泊者名簿は、当該宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、その作成の日から3年間保存するものとする。	宿泊者名簿は、当該宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、その作成の日から3年間保存するものとする。	
	宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。	宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。	

事業者の 責務	周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明	以下の項目について、外国語を用いて使用開始時に対面その他確実に宿泊者を確認できる方法を用いて説明することができる体制を確保するとともに、書面の備付けを行うこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・騒音の防止のために配慮すべき事項 ・ごみの処理に関し配慮すべき事項 ・火災の防止のために配慮すべき事項 ・上記に掲げるもののほか、届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項 	法9 条例3-1-1 条例4-1-1 区規則3
	苦情等への対応	住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。	法10
	住宅宿泊管理業務の委託	住宅宿泊事業者は、以下のいずれかに該当するときは、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務の全部を契約により一の住宅宿泊管理業者に委託しなければならない(住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合において、当該住宅宿泊事業者が自ら当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行うときは、この限りでない。) <ul style="list-style-type: none"> ・届出住宅の居室の数が、5を超えるとき。 ・届出住宅に人を宿泊させる間、不在(一時的なものとして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不在を除く。)となるとき。(住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する届出住宅が、同一の建築物内若しくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき(住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除く。))。 委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、法第3条第2項の届出書及び同条第3項の書類の内容を通知すること。	法11 規則9
	宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託	住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約(宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約をいう。)の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託しなければならない。 委託しようとする住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、商号、名称又は氏名並びに当該委託に係る届出住宅の所在地及び届出番号を通知しなければならない。	法12 規則10
	標識の掲示	住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、以下の①～④の区分に応じて定める様式の標識を掲げなければならない。 ① 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者(②及び③に掲げる者を除く。) 規則第4号様式 ② 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する届出住宅が、同一の建築物内若しくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき(住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除く。)であり、かつ、届出住宅の居室であって、それに係る住宅宿泊管理業務を自ら行うものの数の合計が5以下であるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者(住宅宿泊管理業者であるものを除く。) 規則第5号様式 ③ 届出住宅に人を宿泊させる間不在となるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者(住宅宿泊管理業者であるものに限る。) 規則第6号様式 ④ 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託する者 規則第6号様式	法13 規則11
	区長への定期報告	住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の15日までに、それぞれの月の前2月における以下の事項を、区長に報告しなければならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・届出住宅に人を宿泊させた日数 ・宿泊者数 ・延べ宿泊者数 ・国籍別の宿泊者数の内訳 	法14 規則12
事業計画の周知	住宅の近隣住民に対し、当該住宅が住宅宿泊事業の用に供されるものであることについて、事前に、事業計画の適切な周知及び当該周知に係る記録を作成すること。	条例3-1-3 条例4-1-1 区規則5	
講習	区が実施する以下の事項に関する講習を受講すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民との調和に関すること ・宿泊者の安全及び衛生確保並びに本人確認に関すること ・その他住宅宿泊事業の適切な実施に関し、区長が必要と認めること 	条例4-1-2 区規則7	
実施区域	以下に掲げる、制限を受ける区域のいずれにも該当しないこと。ただし、住宅宿泊管理業務の委託が不要な場合はこの制限を受けない。 <ul style="list-style-type: none"> ・第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域 ・文教地区及び特別業務地区 ・流通業務地区 ・大田区平和島地区地区計画、大田区東海三丁目地区地区計画、大田区田園調布地区地区計画、田園調布多摩川台地区地区計画及び大森西七丁目地区地区計画 	条例2 条例4	

事業を行うまでの流れ



住宅宿泊管理業務の委託の必要性確認表



※1

不在については下記の通り判断する

① 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(原則1時間、ただし最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により長時間にわたることが想定される場合は2時間程度まで)で不在とする場合には、この確認表では不在とは扱わない。

② 事業者が届出住宅を不在にする場合は、事業者でない他者が届出住宅に居たとしても、この確認表では不在として取り扱う。

※2 例えば、敷地が広範であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている(一方の外壁から他方の外壁までの距離が20mを超える)場合その他の生活の本拠にいなながら届出住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかである場合です。