

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。	定期的な清掃及び換気を行うこと。	法5 厚労省規則
	宿泊者の安全の確保	非常用照明器具を設けること。 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。			
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、移動のための交通手段に関する情報を提供すること。	法7 国交省規則2 区規則4-2
	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。		
宿泊者名簿の備付け等	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。	法8 法36 規則7
	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"> <li>・騒音の防止のために配慮すべき事項</li> <li>・ごみの処理に関し配慮すべき事項</li> <li>・火災の防止のために配慮すべき事項</li> <li>・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</li> </ul>	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"> <li>・届出住宅の居室の数が、5を超えるとき。</li> <li>・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。))。</li> </ul> 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"> <li>・届出住宅に人を宿泊させた日数</li> <li>・宿泊者数</li> <li>・延べ宿泊者数</li> <li>・国籍別の宿泊者数の内訳</li> </ul>	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"> <li>・近隣住民との調和に関すること</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	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"> <li>・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</li> <li>・文教地区及び特別業務地区</li> <li>・流通業務地区</li> <li>・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</li> </ul>	条例2 条例4	