

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)

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法施行規則（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事業法にかかる届出、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) 委託しようとする住宅宿泊管理者が、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。

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（この方法で届出を行う場合は、電子署名機能のついたマイナンバーカード及びカードリーダーが必要）

- (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、押印し、届出書（規則第1号様式）及び添付書類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）

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ㄱ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ㄴに規定する書類は別紙5、同項第2号ニ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）が成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書又はその旨を証明した市区町村の長の証明書
- (2) 届出者（法人の場合は役員）が民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第1項及び第2項の規定により成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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
- (3) 住宅の登記事項証明書
- (4) 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
- (5) 住宅が随時その所有者、賃貸者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
- (6) 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）
- (7) 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
- (8) 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

- (9) 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）
- (10) 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
- (11) 定款又は寄付行為（届出者が法人の場合のみ）
- (12) 登記事項証明書（届出者が法人の場合のみ）
- (13) 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）
- (14) 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。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。）
- (15) 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項及び第4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項に規定する区域に存する住宅は、全ての期間において事業の実施を行うことができない。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。）

【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

(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) 成年被後見人又は被保佐人
- (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を、事業の「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、重複して届け出ることにはできない。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4号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、必要に応じて区ホームページ等において公表する場合がある。

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っては、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、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、事業者に代わ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、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 報告徴収及び立入検査

(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。

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す事態又はそのおそれがあるとき。

第 7 大田区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）が成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書又はその旨を証明した市区町村の長の証明書
- (5) 申請者（法人の場合は役員）が民法の一部を改正する法律（平成 11 年法

律第 149 号) 附則第 3 条第 1 項及び第 2 項の規定により成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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

- (6) 住宅の登記事項証明書
- (7) 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
- (8) 住宅が随時その所有者、賃貸者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
- (9) 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）
- (10) 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
- (11) 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
- (12) 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
- (13) 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
- (14) 定款又は寄付行為（申請者が法人の場合のみ）
- (15) 登記事項証明書（申請者が法人の場合のみ）
- (16) 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）
- (17) 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。）
- (18) 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、その一覧表を、区ホームページにおいて公表する。

付 則

(施行期日)

- 1 このガイドラインは、平成30年6月15日から施行する。ただし、次項の規定は、同年3月15日から施行する。

(準備行為)

- 2 条例及び規則の施行のために必要な準備行為は、このガイドラインの施行の前においても行うことができる。この場合において、事業者（個人に限る。）は、第5の1（2）に規定する届出を行うときは、所定の添付書類に加え、事業者の住民票（3か月以内に発行のもの）を添付するものとする。