

江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン

平成 30 年 3 月 9 日
健 生 起 第 1396 号
江 戸 川 区 長 決 定
令和元年12月16日一部改正
令和3年6月14日一部改正
令和7年3月31日一部改正
令和8年7月1日一部改正

第 1 制定の趣旨

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）及び江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（令和 8 年 3 月江戸川区条例第 20 号）に基づく、住宅宿泊事業に係る届出手続及び住宅宿泊事業者等の業務に関するガイドラインを定め、もって江戸川区における住宅宿泊事業の振興及び適正な実施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である。

- 1 「法」とは、住宅宿泊事業法をいう。
- 2 「条例」とは、江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例をいう。
- 3 「民泊制度運営システム」とは、観光庁が開設する、インターネットを介して住宅宿泊事業法に係る届出、報告等を行うことができる電子システムをいう。
- 4 「本事業」とは、法に基づく届出を行い営む、住宅宿泊事業をいう。
- 5 「住宅」とは、以下のいずれにも該当する家屋をいう。
 - (1) 家屋内に台所、浴室、便所及び洗面設備が設けられていること。
 - ・ 「台所」、「浴室」、「便所」及び「洗面設備」は、必ずしも 1 棟の建物内に設けられている必要はない。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。例えば、浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて一つの「住宅」として届け出の場合が該当する。ただし、届出の対象に含まれていない近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできない。

また、「離れ」は付属建築物として登記されている等、届出する建物は登

記されている必要がある。

- ・ これらの設備は、届出住宅ごとに設けられている必要があり、複数の届出住宅で設備等を共有することはできない。
- ・ これらの設備は、必ずしも独立しているものである必要はなく、例えば、いわゆる3点ユニットバスのように、一つの設備が複数の機能（浴室、便所、洗面設備）を有している場合であっても、それぞれの設備があるとみなすこととする。
- ・ これらの設備は、一般的に求められる機能を有していれば足りる。例えば浴室については、浴槽がない場合においてもシャワーがあれば足り、便所については和式・洋式等の別は問わない。
- ・ 台所は、宿泊者の自炊の需要を満たすことができるよう十分な広さを有し、一つの設備として流し台、加熱調理器等適当な調理設備を備え付けていること。
- ・ 給水設備は、飲料水を衛生的で十分に供給し得る設備であって、上下水道に配管が接続されていること。

(2) 人の居住の用に供されていると認められる家屋として、以下のいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないこと。

① 現に人の生活の本拠として使用されている家屋

- ・ 現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋であり、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しない。

② 入居者の募集が行われている家屋

- ・ 届出時点のみならず、本事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者の募集が行われている家屋。なお、社員寮として入居希望社員の募集が行われている家屋等、入居対象者を限定した募集がされている家屋もこれに該当する。
- ・ 広告において故意に不利な取引条件を事実と反して記載している等入居者の募集の意図がないことが明らかである場合は該当しない。

③ 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

- ・ 純然たる生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして、その所有者等が随時居住している家屋
- ・ 当該家屋は、既存の家屋において、その使用の権限を有しており、少なくとも年1回以上は使用しているものの、生活の本拠としては使用していない家屋である。なお、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンション、家屋、アパート等は、これに該当しない。
- ・ 随時居住の用に供されている家屋の具体例
 - a. 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
 - b. 休日のみ生活しているセカンドハウス
 - c. 転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居

住の用に供するために所有している家屋

d. 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している家屋

e. 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

6 「届出住宅」とは、本事業の届出を行った住宅をいう。

7 「届出書」とは、法第3条第2項の国土交通省令・厚生労働省令に定める届出書（住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「法施行規則」という。）第1号様式）をいう。

8 「家主不在型」とは、届出住宅に人を宿泊させる間、届出者が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を超えて、不在となる住宅をいう。なお、届出者が法人である場合もこれに該当する。

- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為」は、生活需要品の購入等であり、業務等により継続的に長時間不在とするものは当該行為に該当しない。
- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」は、原則1時間とする。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2時間程度までの範囲とする。
- ・ 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は不在に該当しない。ただし、自己の生活の根拠として使用する住宅にしながら届出住宅から発生する騒音その他の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時は不在に該当する。
- ・ 家主不在型の本事業における住宅宿泊管理業者へ委託については、第4の5を参照。

9 「居室」とは、宿泊者が占有する室（宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面所、廊下、玄関等であって、押入れや床の間を除く。）をいう。

10 「宿泊室」とは、届出住宅のうち宿泊者が就寝するために使用する室をいう。

11 「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く.）」とは、宿泊者の占有か住宅宿泊事業者との共有かを問わず、宿泊者が使用する部分（台所、浴室、便所、洗面所、押入れ、床の間、廊下、玄関を含む。）をいう。

12 「人を宿泊させた日数」とは、届出住宅において、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間において人を宿泊させた日数をいう。また、正午から翌日の正午までの期間ごとに1日を積算し、これに満たない場合であっても1日として計上する。複数の宿泊グループが同一日に宿泊していたとしても、同一の届出住宅における宿泊であれば、複数日と算定することとはせず、1日と算定する。ただし、複数の住戸や複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出ている場合であって、これらのうちいずれかの建物に人を宿泊させた場合は、1日と算出する。

なお、事業年度内で、同一住宅において住宅宿泊事業者が変更した場合も、日数の計上は合算となる。

- 13 「分譲マンション」とは、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 1 項に規定するマンションをいう。
- 14 「管理業務」とは、法第 5 条から法第 10 条までに規定された管理業務のほか、以下を含む本事業の適正な実施のために必要な管理業務全般をいう。
- （1）本事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全
- 届出住宅に設ける必要がある台所、浴室、便所及び洗面設備が正常に機能するものであるほか、人が日常生活を営む上で最低限必要な水道や電気などのライフライン、ドア、サッシ等の届出住宅の設備が正常に機能するよう保全すること。また、空室時における施錠の確保や、住宅又は居室の鍵の管理も届出住宅の維持保全に含まれる。
- （2）宿泊者の退室後の状況確認等
- 宿泊者の退室後の届出住宅については、住宅及び設備の破損の有無や、宿泊者の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維持すること。
- 15 「制限区域」とは、条例第 6 条第 1 項に規定する住宅宿泊事業の実施を制限する区域をいう。

第 3 住宅宿泊事業の実施の制限

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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域に存する住宅は全ての期間事業を実施することができない。

なお届出住宅の敷地が制限区域の内外にわたる場合においては、当該敷地の過半が制限区域に属するときは、当該敷地の全部を制限区域とみなす。

ただし、次の各号のいずれにも該当する時は、この限りでない。

- （1）住宅宿泊事業者が、3 か月以上引き続いて、届出住宅と同一の建築物内若しくは敷地内にある住宅又は隣接している住宅に居住するとき。ただし、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）住宅宿泊事業者が、届出住宅に人を宿泊させる間、不在（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一時的な不在を除く。）とならないとき。
- （3）制限区域の区域内に存する届出住宅の居室の数の合計が 5 以下であり、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うとき。
- ※ なお、居室のうち、宿泊グループがそれぞれ独立して使い得る部屋の数
が居室の数になる。

令和8年6月30日までに本事業の届出が行われている場合には当分の間、実施の制限は適用されないが、当該住宅が上記のただし書の規定に該当するに至ったときは、その日から実施の制限が適用されることに留意すること。

第4 本事業実施前の準備

本事業を営もうとする者は、適正な本事業実施を計画するに当たって以下の事項に留意すること。

特に、本事業開始後であっても、本事業により届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響が著しい状況となった場合には、法第18条に基づく条例により本事業の実施を制限される場合があることに留意すること。

1 事前相談

本事業を営もうとする者は、届出に先立って、本事業の概要、届出に必要な書類、以下2から8までの事項及びその他留意事項について、届出窓口の江戸川区健康部生活衛生課に相談すること。

2 周辺住民等への事前周知

本事業を営もうとする者は、届出に先立って、本事業を営もうとする住宅の周辺住民等に対して、原則として説明会又は戸別訪問等により周知すること。

(1) 周辺住民等の範囲

- ① 本事業を営もうとする住宅の存する建物の敷地に隣接し、又は近接する敷地（本事業を営もうとする住宅の存する建物の敷地境界線から水平距離が10メートル以内に存する敷地（本事業を営もうとする住宅の存する建物の敷地に接する道路が、片側一車線（道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第7号に規定する車両通行帯のない道路で一方通行でないものをいう。）であるときは、当該10メートル以内に存する敷地から当該道路を挟んで向かい合う敷地（当該道路に接するものに限る。）を含む。）をいう。）に存する建物の居住者
- ② 本事業を営もうとする住宅が、長屋、共同住宅又は寄宿舍である建物に存する場合は、当該建物の居住者
- ③ 本事業を営もうとする住宅が、2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同条第三項に規定する専有部分をいう。）のあるものである場合においては、当該建物の管理組合又は管理者等（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4号に規定する管理者等をいう。）
- ④ 住宅宿泊事業を営もうとする住宅の存する建物の敷地が、公道に接しない場合で、敷地から公道に至るまでの私道等の水平距離が10メートルを超える場合は、当該私道等に接する敷地に存する建物の居住者

⑤ 上記に該当する者のほか、近隣学校の関係者、周知を要望する近隣町会・自治会、商店街等、法の趣旨を踏まえ周知が必要と思われる者

⑥ 前各号に掲げる者のほか、区長が必要と認める者

(2) 事前周知に際して留意すべき事項

① 周知方法

本事業を営もうとする者は、原則として、説明会を開催し、又は周辺住民等を戸別訪問し、次に掲げる事項を記載した書面を示して説明する方法により行うこととする。ただし、これにより難しい場合は、当該書面を投函する方法その他区長が適切と認める方法により行うことができる。書面投函を認める例として、日時を変更して3回以上同じ施設に戸別訪問したが、住民等が不在で説明することが出来なかったこと等が該当する。

また、周辺住民等からの申出があったときは、当該周辺住民等に対し、その届出住宅に係る住宅宿泊事業の内容について必要な説明を行うこと。

周知に当たっては、周辺住民等との相互の信頼関係が重要であるため、誠意をもって対応すること。

② 周知内容

本事業を営もうとする者は、本事業に関する以下のア～エの項目を周知すること。また、オ～クの項目についても周知することが望ましい。

ア. 本事業を営もうとする住宅の商号、名称又は氏名

イ. 本事業を営もうとする住宅の所在地

ウ. 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名（住宅宿泊管理業務の委託をする場合に限る。）

エ. 周辺住民からの問い合わせの方法等

オ. 本事業を開始する旨

カ. 本事業を開始する日

キ. 本事業を営もうとする住宅の事業形態（事業者居住の有無、事業者管理の有無等）

ク. 住宅宿泊管理業者の登録番号、連絡先（住宅宿泊管理業務の委託をする場合に限る。）

(3) 事前周知内容の記録の作成

本事業を営もうとする者は、上記により行った事前周知について、日時、周知先（名称又は部屋名）、周辺住民等から申出のあった意見及び対応状況等の記録（江戸川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例施行規則（令和8年3月江戸川区規則第11号。以下「条例施行規則」という。）別記様式第1号）を作成すること。

書面投函等による方法で周知する場合は、書面投函に至った経緯を保健所に書面で提出すること。

3 本事業を営もうとする住宅の安全確保措置

(1) 安全確保の措置

本事業を営もうとする者は、本事業を営もうとする住宅の安全の確保について、本事業開始までに必要な措置を講じること。

(2) 安全確保の措置状況確認

本事業を営もうとする者は、本事業を営もうとする住宅が存する建物全体について宿泊者の安全に配慮する※とともに、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。以下「平成 29 年国土交通省告示第 1109 号」という。）との適合状況について、チェックリスト（様式 1）により確認すること。

なお、法第 6 条に規定する安全確保の確認は、建築に関する専門的な知識を有する者でなければ困難となる部分が多くあることから、チェックリストは、原則として一級建築士又は二級建築士が確認の上、作成することが求められる。

※ 「宿泊者の安全に配慮する」とは、以下の事項をいう。

- ① 建物の敷地が、現況幅員 4 メートル以上の道路に接している。
- ② 建物の敷地が、路地状敷地（旗竿敷地）でない（敷地外への複数の避難経路が確保されている場合は、この限りでない。）。
- ③ 建物の出入口から敷地外までの通路幅員が、1.5 メートル以上確保されている。
- ④ 本事業を営もうとする住宅に「消火器」、「避難器具」及び「常備灯（非常用照明器具の設置の適用が有るものを除く。）」を設置する。

4 分譲マンションである場合における本事業の実施

(1) 専有部分の用途に関する管理規約の確認

分譲マンションにおいて本事業を営もうとする者は、当該建物の管理規約に本事業を営むことを禁止する旨の定め※がない旨を確認すること。

※ 「本事業を営むことを禁止する旨の定め」については、本事業を禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、本事業を包含する事業を禁止する場合も含む。また、一定の態様の本事業のみ可能とする規約の場合は、それ以外の態様は禁止されていると解すること。

(2) 管理規約に本事業を営むことについての定めがない場合の対応

分譲マンションにおいて本事業を営もうとする者は、届出時点で、本事業を営もうとする住宅において管理組合に本事業を営むことを禁止する意思がないこと※を次のいずれかの方法により確認すること。

- ① 事前に管理組合に本事業の実施を報告し、誓約書（様式 2）を作成する。
- ② 法の公布日以後の総会及び理事会の議事録、その他の管理組合に本事業を営もうとする住宅において本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明する書類を作成する。

※ この場合における「管理組合に届出住宅において本事業を営むことを禁止する意思がないこと」とは、管理組合の総会や理事会における本事業を

営むことを禁止する方針の決議がないことである。

(3) 届出をした後に管理規約で本事業を営むことが禁止された場合

本事業を営むことができなくなるため、本事業を廃止し、第5の2(6)に基づき本事業の廃止を届け出ること。

5 家主不在型における本事業の実施

(1) 管理業務の委託

家主不在型で本事業を実施する場合は、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託すること。ただし、以下のいずれにも該当する場合又は当該住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業を取得している場合には、管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うことができる。

- ① 届出住宅の居室であって、管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行う数が5以下であるとき。
- ② 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。ただし、届出住宅から発生する騒音その他の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) 住宅宿泊管理業者との契約の締結に関する留意事項

- ① 管理業務の全部を契約により委託すること。
- ② 一の住宅宿泊管理業者に委託しなくてはならず、複数の者に分割して委託することや管理業務の一部を住宅宿泊事業者が自ら行うことは認めない。ただし、管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が、他の者に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 業務委託に当たっては、住宅宿泊管理業者が法第22条の登録を受けた業者であることを確認するとともに、管理受託契約において対象範囲を明確に定めることや責任の所在等を協議した上で契約を締結すること。
- ④ 委託しようとする住宅宿泊管理業者が、届出住宅へ速やかに駆けつけることが可能な体制を有しているか、確認した上で委託すること。特に、苦情があってから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とする。距離としては一般道の道のりで20キロメートル以内であること。
- ⑤ 宿泊者名簿の記載等を住宅宿泊管理業者が行うことから、法第14条に規定する江戸川区長への定期報告に必要な宿泊者に関する情報を住宅宿泊管理業者が補完的に把握することが想定される。このため、住宅宿泊事業者が確実かつ正確な報告を行うため、必要に応じ、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者が締結する管理業務受託契約において定期的な情報提供について取り決めることが望ましい。
- ⑥ 委託の際は、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。

6 制限区域内における本事業の実施

制限区域内で本事業を営もうとする者は、第3の(1)から(3)のいずれも満たすこと。

- ① 届出住宅の敷地が制限区域の内外にわたる場合においては、当該敷地の過半が制限区域に属さないことを住宅宿泊事業者が事前に確認すること。
- ② 住宅宿泊事業者が、3か月以上引き続いて、届出住宅と同一の建築物内若しくは敷地内にある住宅又は隣接している住宅に居住していることを住民票等の記載内容等により確認すること。

7 関係機関等との相談・調整

(1) 消防機関

消防用設備等や防火管理体制等に関する消防法令の適用を受ける場合又は火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）に基づき、防火対象物使用開始届出書の提出が必要となる場合があるため、届出前に住宅の所在地を管轄する消防署に概ね下記①から③までの書類を持参し相談すること。

- ① 家主の在・不在及び宿泊室の面積等が分かる資料
- ② 本事業を営もうとする住宅の存する建物の図面
- ③ 本事業を営もうとする住宅の存する建物の面積等概要（建物の階層・構造・建築面積・延べ床面積・建物内の他の部分による住宅宿泊事業及び旅館業の実施状況）が分かる資料

また、相談内容等の記録書（様式3）を作成すること。本書類は、保健所で内容を確認した後に消防機関に持参すること。

(2) 廃棄物処理所管部署

本事業における廃棄物に関して、届出前に江戸川区環境部清掃課と事前に協議を行い指導に従うこと。また、協議後、廃棄物処理報告書を江戸川区環境部清掃課に提出すること。

本事業の実施に伴い排出される廃棄物は、事業活動に伴って生じる廃棄物となるため、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年12月25日号外法律第137号）第3条に基づき、住宅宿泊事業者が自らの責任で適正に処理すること。自ら廃棄物を処理できない場合は、一般廃棄物については江戸川区の許可を有する一般廃棄物処理業者に、産業廃棄物については東京都の許可を有する産業廃棄物処理業者にそれぞれ処理を委託すること。

江戸川区環境部清掃課との協議の結果、区の収集の利用により廃棄物を処理することとした場合は、江戸川区環境部清掃課の指導に従って廃棄物を適正に排出すること。

本事業から賃貸に切り替える場合又は賃貸から本事業に切り替える場合、事前にその都度管轄の清掃事務所に相談すること。

(3) 食品衛生所管部署

飲食を提供しようとする場合は、あらかじめ江戸川区健康部生活衛生課に相談すること。

(4) 税務所管部署

本事業に係る国税（所得税、法人税等）の質問がある場合については税務署、都税（事業税等）の質問については都税事務所、区市町村税（個人住民税等）の質問については区市町村に問い合わせること。

8 その他

本事業の届出を行うに当たっては、本事業を取り巻くリスクを勘案し、可能な限り、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入すること。

第5 各種届出の留意事項

1 本事業の届出

(1) 届出者が個人である場合の届出者の実在証明

届出者が個人である場合は、以下のいずれかの方法により届出者の実在を証明すること。また、届出者から委託を受けた者が届出者に代わって届出する場合であって、届出者からの委任状及び受託者の本人確認書類を提示しその真正性を証明された場合においても同様に扱う。

- ① 届出者の住民票（3か月以内に発行されたもの）を提出する。
- ② 住民票を提出できない外国籍の届出者においては、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第30条の45に規定する国籍等の記載のあるもの又は日本国政府が承認した外国政府や権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じると江戸川区が認めるものを提出する。
- ③ 届出書に基づき江戸川区が住民基本台帳ネットワークシステムを活用し、届出者の実在を確認する。

(2) 届出の方法

原則、本事業を開始しようとする日の10営業日前までに、以下のいずれかにより届け出ること。

ただし、届出書の記載事項又は添付書類に不備があり、形式的要件を満たしていない場合、届出は受け付けられないため留意すること。

① 民泊制度運営システムを介した電子媒体による届出

利用に当たっては、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（電子署名に代えて、身分証明書等※の写しを添付して届出することもできる）。

※ 届出者（法人の場合は役員のうち1名）の運転免許証、パスポートなど

② 窓口での紙媒体による届出

手書き又は民泊制度運営システムに入力の上、保存した内容を印刷し、紙媒体での届出

(3) 届出者が法人である場合の届出時に提出する書類（届出関係書類）

届出書の添付書類は、日本語で記載されたものに限る。ただし、特別の事情により外国語で記載された書類になる場合には、日本語による翻訳文を添付すること。また、届出者は、届出書類の控えを作成し、保管すること。

① 届出書

② 定款又は寄附行為

※定款又は寄附行為の写しに原本証明した書類を提出すること

③ 法人の登記事項証明書（3か月以内に発行されたもの）

④ 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町村の長の証明書※（3か月以内に発行されたもの）

※ 外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

⑤ 住宅の登記事項証明書（3か月以内に発行されたもの）

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においては、入居者の募集の広告及び入居者の募集が行われていることを証する書類（例 広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写し、募集広告の写し、募集の写真等）

⑦ 住宅が随時その所有者、賃借人（賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。）又は転借人（転借人の親族が転貸人である場合を含む。）の居住の用に供されている家屋に該当する場合においては、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（例 住宅における水道光熱費の請求書の写し等）

⑧ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面

ア．台所、浴室、便所及び洗面設備の位置

イ．住宅の間取り及び出入口

ウ．各階の別

エ．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

※各面積の根拠となる寸法（壁芯・内法）も併せて記載すること

オ．非常用照明器具の位置及び平成 29 年国土交通省告示第 1109 号等の内容

⑨ 届出者が賃借人又は転借人である場合においては、賃貸人及び転貸人が本事業の用に供することを目的とした賃借物又は転借物の転貸を承諾したことを証する書面

⑩ 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（分譲マンション等）である場合においては、専有部分の用途に関する規約の写し。長屋である場合においては、専有部分それ

それぞれの建物の登記事項証明書及び各専有部分所有者が本事業の用に供することを承諾した書面。

※ 規約に本事業を営むことについての定めがない場合は、「管理組合に事前に本事業の実施を報告し、届出時点で本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」を確認した誓約書（様式2）又は法の公布日以後の総会及び理事会の議事録、その他の管理組合に届出住宅において、本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明する書類。この書面には、管理組合に報告した内容（日時、氏名、報告事項、確認事項）の記載があること。

- ⑪ 住宅宿泊管理業者に委託する場合には、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し
- ⑫ 欠格事項に該当しないこと等を誓約する書面（様式4）
- ⑬ 周辺住民等への事前周知を行った旨を証する書類（条例施行規則別記様式第1号）及び周知内容の資料等。（第4の2参照。）
- ⑭ 事前相談記録書等、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（様式3。第4の7（1）参照。）
- ⑮ 平成29年国土交通省告示第1109号との適合状況チェックリスト（様式1。第4の3（2）参照。）

※建築士に依頼しない場合は、チェックリストの内容の根拠となる資料を提出すること。（例：非常用照明器具の設置場所の天井高、型番等）

- ⑯ 緊急連絡先等届出書（条例施行規則別記様式第4号）
- ⑰ 届出住宅の敷地が制限区域の内外にわたる場合には、当該敷地の過半が制限区域に属さないことを示す資料

（4）届出者が個人である場合の届出時に提出する書類（届出関係書類）

届出書の添付書類は、日本語で記載されたものに限る。ただし、特別の事情により外国語で記載された書類になる場合には、日本語による翻訳文を添付すること。また、届出者は、届出書類の控えを作成し保管すること。

- ① 届出書
- ② 届出者が、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町村の長の証明書※（3か月以内に発行されたもの）

※ 外国籍の届出者においては、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

- ③ 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って、その法定代理人が法人である場合には、その法定代理人の登記事項証明書（3か月以内に発行されたもの）

- ④ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面（様式5）
 - ⑤ 上記（3）⑤～⑪及び⑬～⑰
- （5）届出者が制限区域内で本事業を営もうとする場合の届出時に提出する書類（届出関係書類）
- 制限区域内で本事業を営もうとする場合は、第3の（1）から（3）のいずれも満たすこと。
- ① 3か月以上の居住を証明する書類（住民票等）
 - ② 第3の（1）から（3）のいずれかを満たさなくなった場合、本事業を廃止し、廃業等届出書（法施行規則第3号様式）を江戸川区健康部生活衛生課に提出する旨が記載された誓約書（様式6）
 - ③ 上記（3）⑤～⑩及び⑬～⑯
 - ④ 上記（4）①～④
- （6）届出関係書類の補正
- 届出者は、届出書類について、江戸川区から補正及び追加書類の提出を求められた場合は、速やかに対応すること。なお、補正書類等の届出方法は、上記（2）に準ずる。
- （7）人を宿泊させた日数の確認
- 本事業を営もうとする者は、届出に先立って、当該事業年度における当該住宅の宿泊実績について、江戸川区健康部生活衛生課に確認※を行うこと。
- ※ 人を宿泊させた日数は、届出住宅ごとに算定する。1年（4月から3月まで）の間に、同一住宅において住宅宿泊事業者が変更した場合も、日数の計上は合算となるため留意すること。
- （8）届出番号及び標識の受理等
- 住宅宿泊事業者は、江戸川区健康部生活衛生課の窓口において、以下の書類を提示し、届出番号及び届出番号が付された標識を受理すること（別添 交付標識参照）。
- ① 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）第56条の2第1項の規定による届出を要する者は、当該届出を行った旨を証する書類
 - ② 消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の2の規定による届出を要する者は、当該届出を行った旨を証する書類
- （9）届出番号等の周辺住民等への周知
- 住宅宿泊事業者は、届出住宅に標識を掲示するとともに、事前周知を行った周辺住民等に届出番号及び届出年月日を周知すること。また、本事業開始後に周辺住民等に該当となった者に対しても、必要に応じて周知すること。
- （10）新たに届出がなされた本事業に係る情報の取扱い
- 江戸川区は、本事業に係る届出情報を以下のとおり取り扱うこととする。
- ① 本事業の適正な運営を確保するため、必要に応じて、江戸川区が警察機関、消防機関、その他関係機関等と本事業に関する情報を共有すること。
 - ② 江戸川区に対して本事業に関する情報開示請求等があった場合に、江戸川

区が請求者に対し、当該情報について提供すること。

- ③ 江戸川区が本事業に関する情報（届出日、届出番号及び届出住宅の所在地、住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名及び連絡先（住宅宿泊管理業務の委託をする場合に限る）、緊急連絡先（家主不在型の場合））を江戸川区公式ホームページ等に公開すること。

2 変更・承継・廃業等届出

（１）新規の届出が必要となる場合（第５の１参照）

以下の場合、あらかじめ新たに本事業を営む旨を届け出ること。

- ① 住宅宿泊事業者の変更（個人と法人間の変更、法人の変更、相続 等）
人を宿泊させた日数が引き継がれることに留意すること。

- ② 届出住宅の所在地の変更

（２）事前に変更の届出が必要となる場合（法施行規則第２号様式）

管理業務の委託について変更しようとするときは、あらかじめその旨を届け出ること。

（３）事後に変更の届出が必要となる場合（法施行規則第２号様式）

以下の届出事項に変更があったときは、その日から 30 日以内にその旨を届け出ること。なお、届出に当たっては、必要な書類を添付すること。

- ① 届出者の商号、名称、氏名、住所又は連絡先
- ② 法人である場合におけるその役員の氏名
- ③ 未成年である場合におけるその法定代理人の氏名及び住所
- ④ 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
- ⑤ 届出者が住宅宿泊管理業者である場合の、住宅宿泊管理業の登録番号等
- ⑥ 届出住宅の家屋の別及び住宅の規模
- ⑦ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号
- ⑧ 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸、その他の届出事項

（４）制限区域での変更について

条例施行前に制限区域で届出された施設が施行後に変更等により、第３の（１）から（３）のいずれかを満たさなくなった場合は、事業を行くことが出来ない。

（５）緊急連絡先の変更（条例施行規則別記様式第５号）

緊急連絡先を変更しようとするときはあらかじめその旨を届け出ること。

（６）廃業等の届出（法施行規則第３号様式）

本事業を廃止した場合は、30 日以内にその旨を届け出ること。

なお、宿泊事業者である個人が死亡した場合は、相続人がその事実を知った日から 30 日以内にその旨を届け出ること。

第５の２（４）に該当する変更をした場合は、本事業を廃止し、廃業の届出を行うこと。

第6 住宅宿泊事業者の業務に関する指導

住宅宿泊事業者（管理業務を委託する場合は、住宅宿泊管理業者。以下、6まで同じ。）は、管理業務に関し以下の事項に留意すること。

1 宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）

（1）宿泊者

- ① 居室の床面積（内法で算定）は、宿泊者一人当たり3.3平方メートル以上を確保すること。
- ② 宿泊以外の用途で利用させないこと。
- ③ 宿泊者名簿に記載した者以外の者を宿泊させないこと。

（2）定期的な清掃

- ① 客室、玄関、浴室、脱衣室、洗面所、便所、廊下、階段等は、常に清潔にしておくこと。
- ② 宿泊客の変更の都度清掃し、廃棄物についても適正に処理をすること。

（3）定期的な換気

- ① 換気のために設けられた開口部は、常に開放しておくこと。
- ② 機械換気設備を有する場合は、十分な運転を行うこと。
- ③ 窓には、網戸等害虫の侵入を防ぐ措置を講じること。

（4）寝具、貸与品

- ① 布団及び枕には、清潔なシーツ、布団カバー、枕カバー等を用いること。
- ② 寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替えること。
- ③ 布団及び枕は、適当な方法により、湿気を取り除くこと。
- ④ 客室、脱衣室等に、くし、コップ等を備え付ける場合には、清潔なものとすること。

（5）洗面所、便所、浴室

- ① 洗面所には、水道水等、人の飲用に適する湯水を十分に供給すること。
- ② 便所に備え付ける手ぬぐい等は、清潔なものとし、宿泊者ごとに置き替えること。
- ③ 循環式浴槽や加湿器を備え付けている場合は、宿泊者が入れ替わるごとに浴槽の湯は抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないように定期的に洗浄等を行うなど、取扱説明書に従って維持管理すること。

（6）鍵の受渡し等

住宅宿泊事業者は、宿泊者への鍵の受渡しを以下のいずれかの方法により行うこと。また、宿泊者に解錠方法その他鍵の管理について説明を行い、これらに起因した周辺地域の生活環境への悪影響及び苦情等の発生を防ぐための措置を講じること。

- ① 対面による受渡し
- ② 電子通信機器を介した受渡し

- ③ 住宅宿泊事業者による施錠及び解錠
- ④ その他、犯罪防止や周辺地域の生活環境への悪影響防止に配慮した方法

(7) その他

- ① 善良の風俗が害されるような文書、図面その他の物件を営業の施設に掲示し、又は備え付けないこと。
- ② 善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。
- ③ 食品営業許可等を取得した場合を除き、宿泊者に対し、届出住宅において飲食の提供を行わないこと。

2 宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

- (1) 住宅宿泊事業者は、下表に従い、非常用照明器具の設置、防火の区画等の安全措置を講じること（様式1参照）。

(表) 届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置の適用要否

安全措置の内容 (平成29年 国土交通省 告示第1109号 の条項)	届出住宅の建て方と規模等			
	一戸建ての住宅、長屋		共同住宅、寄宿舍	
	家主同居 ^{※1} で宿泊室の 床面積が 50㎡以下	左記以外	家主同居 ^{※1} で宿泊室の 床面積が 50㎡以下	左記以外
非常用照明器具 (第1)	×	宿泊室、宿泊室からの避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)は原則必要 ^{※2}	×	宿泊室、宿泊室からの避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)は原則必要 ^{※2}
防火の区画等 (第2第1号)	×	○ ^{※3} 複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ	×	○ ^{※3} 複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ
その他の安全措置 (第2第2号イ～ホ)	○ 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要		×	

○：原則措置が必要

×：特段の措置不要

※1 表中の、「家主同居」とは、届出住宅内に住宅宿泊事業者が居住しており、人を宿泊させる間不在とならない場合を指す。

※2 次のいずれかに該当する場合は不要

- ・外気に開放された通路

- ・ 宿泊室、避難経路以外の室
- ・ 以下の a) ～ c) のいずれかに該当する居室
 - a) 下記すべてを満たす居室
 - ・ 避難階又は避難階の直上、直下階の居室であること
 - ・ 採光に有効な開口部の面積の合計が居室の床面積の 1/20 以上であること
 - ・ 避難階では、居室の各部分から屋外の出口に至る歩行距離が 30m 以下、避難階の直上、直下階では居室の各部分から屋外への出口等に至る歩行距離が 20m 以下であること
 - b) 床面積が 30 m²以下の居室で、地上への出口を有するもの
 - c) 床面積が 30 m²以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの
 - ・ 非常用の照明装置が設けられたもの
 - ・ 採光上有効に直接外気に開放されたもの

※ 3 消防法令に基づき自動火災報知設備等が設置されているなど、平成 29 年国土交通省告示第 1109 号第 2 第 1 号本文但書に該当する場合を除く。

(2) 届出住宅の宿泊室に避難経路を表示すること。

住宅宿泊事業者は、届出住宅に避難経路を表示（消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）別表第 1（5）イに該当する場合、火災予防条例に基づく掲出が必要なため、同条例に規定する事項を満たす場合は避難経路図と兼用可）するとともに、宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行うこと。

3 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（法第 7 条関係）

住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、住宅宿泊事業者が対応している外国語を用いて、以下のとおり措置を講じること。

(1) 実施方法

必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、タブレット端末での表示等により、宿泊者がチェックイン以降に必要な応じて閲覧できる方法によること。特に、災害時等の通報連絡先においては、緊急時に速やかに確認することが可能なものを備え付けておくこと。

(2) 措置内容

- 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と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に関する案内（災害時の避難場所、消防署（119 番通報）、警察署（110 番通報）、医療機関及び住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者への連絡方法）
- ④ 周辺地域の生活環境への悪影響に関し必要な事項の説明（下記 5 参照）

4 宿泊者名簿の備付け等（法第 8 条関係）

住宅宿泊事業者は、宿泊者名簿を備え以下のとおり措置を講じ、江戸川区の要求があったときはこれを提出すること。

- (1) 宿泊者名簿は、作成の日から3年間保存すること。
- (2) 宿泊者名簿は、届出住宅又は住宅宿泊事業者の業務拠点となる営業所又は事務所に備え付けること。
- (3) 個人情報等の取扱いを踏まえ、本事業用途以外に利用しないことや保存期間終了後の名簿の廃棄方法等に十分留意すること。

(4) 宿泊者の本人確認

宿泊者の本人確認は、対面又は対面と同等の手段として以下のいずれも満たすICTを活用した方法等により行うこと。

- ① 宿泊者の顔及び旅券が、画像により鮮明に確認できること。
- ② 当該画像が、住宅宿泊事業者若しくは住宅宿泊管理業者の営業所等又は届出住宅内若しくは届出住宅の近傍から発信されていることが確認できること。(例: 届出住宅等に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等による方法等)

(5) 宿泊者名簿に記載する事項

宿泊者全員について正確に記載させること。なお、当該名簿は、電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、これに代えることができる。

- ① 宿泊者の氏名、住所、職業及び連絡先
- ② 宿泊日（入室日時及び退室日時）
- ③ 日本国内に住所を有しない外国人観光旅客であるときは、その国籍及び旅券番号（旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること）

なお、旅券の提示を拒否する場合は、提示の協力を促し、更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。

- (6) 長期滞在者には、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊していないか、不審な者が滞在していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について、定期的な清掃等の際に確認すること。特に宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会（オンラインを含む。）、電話等により上記の確認を行うこと。

(7) 警察官からの閲覧請求

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。

※ 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27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である。

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（法第9条関係）

住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し以下の事項を説明すること。

(1) 説明の方法

- ① 必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、タブレット端末での表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間に必要に応じて説明事項を確認できるようにすること。また、書面等の備付けに当たっては、宿泊者の目につきやすい場所に掲示する等により、宿泊者の注意喚起を図る上で効果的な方法で行うこと。
- ② 当該説明が確実になされるよう、居室内に電話を備え付けること等により、事前説明に応じない宿泊者に対し注意喚起できるようにすること。

(2) 説明が必要な事項

① 騒音の防止のために配慮すべき事項

大声での会話を控えること、深夜に窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内は楽器を使用しないこと等、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明すること。

② 廃棄物の処理に関し配慮すべき事項

本事業活動に伴って生じた廃棄物は、住宅宿泊事業者の責任によって処理をするため、宿泊者に対して届出住宅内で発生した廃棄物を届出住宅の外に持ち出さないように周知すること。また、届出住宅内の適切な場所等に廃棄物を分別して集めること。

なお、宿泊者が正しく分別できるように多言語での表記、イラストや写真を取り入れる等の工夫をすること。

③ 火災の防止のために配慮すべき事項

ガスコンロの使用のための元栓の開閉方法及びその際の注意事項、初期消火のための消火器の使用法、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適切な内容を説明すること。

④ その他配慮すべき事項

性風俗サービスを届出住宅内で利用しないことなど、過去の苦情内容を踏まえ、届出住宅の利用に当たって特に注意すべき事項を説明すること。

6 苦情等への対応（法第 10 条関係）

住宅宿泊事業者は、苦情等について以下の対応をすること。

- (1) 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により速やかに対応すること。
- (2) 宿泊者が滞在していない間も、苦情、問合せについては対応すること。
- (3) 誠実に対応することが必要であり、例えば、回答を一時的に保留する場合であっても、相手方に回答期日を明示した上で後日回答する等の配慮をすること。
- (4) 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なされないような場合には、現場に急行して退室を求める等、必要な対応を講じること。また、管理業務を受託した住宅宿泊管理業者が退室を求める場合には、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。

(5) 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察、消防、医療機関等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応すること。

(6) 周辺住民等からの苦情及び問合せについては、その概要及び対応状況等を記録し3年間保存すること。

7 住宅宿泊管理業務の委託、報告の受理（法第11条、第40条関係）

(1) 管理業務の委託

住宅宿泊事業者は、事前に締結した管理業務の委託に関する契約に基づき、契約を締結した住宅宿泊管理業者に誠実に第6の管理業務を行わせること。

(2) 住宅宿泊管理業者からの報告の受理

住宅宿泊事業者は、事業年度終了後及び管理委託契約の期間満了後、委託した住宅宿泊管理業者から以下の事項が記載された報告書を受理すること。

① 報告の対象となる期間

② 管理業務の実施状況（住宅に人を宿泊させた日数、宿泊者数、苦情への対応状況等を含む締結した管理受託契約における委託業務の全て）

③ 管理業務の対象となる届出住宅の維持保全状況（台所、浴室、便所、洗面設備の状態、水道や電気等ライフラインの状態、ドア、サッシなどの届出住宅の設備の状態等）

④ 管理業務の対象となる届出住宅の周辺地域の住民からの苦情発生状況（苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容等）

8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（法第12条関係）

住宅宿泊事業者が、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、事業の届出番号、商号、名称又は氏名及び届出住宅の所在地を通知すること。

9 標識の掲示（法第13条関係）

住宅宿泊事業者は、第5の1（8）により交付された標識（同標識の写しを含む。）について、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入口）等の、概ね地上1.2メートル以上1.8メートル以下（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法2メートルの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示すること。

上記に加え、共用玄関、集合郵便受箱等に、江戸川区が定めた標識（条例第8条第2項に規定する区が交付する標識）を掲示し、外部の場所から公衆が認識しやすいようにすること。ただし、区が交付する標識を掲示することについて、当該建物の管理組合（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。）の承諾が得られないときその他区長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

10 江戸川区長への定期報告（法第14条関係）

(1) 報告方法

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 月の各月 15 日までに、それぞれの月の前 2 月における以下事項について、民泊制度運営システムを利用して江戸川区長に報告すること。これにより難しい場合は、紙媒体で江戸川区健康部生活衛生課の窓口で報告すること。なお、賃貸中、休業中等の理由で日数が 0 日であっても定期報告を行うこと。

(2) 報告事項

① 届出住宅に人を宿泊させた日付及び日数

② 宿泊者数

届出住宅に宿泊した宿泊者の総数

③ 延べ宿泊者数

届出住宅に宿泊した宿泊者について、1 日宿泊するごとに 1 人と算定した数値の合計（例 宿泊者 1 人が 3 日宿泊した場合：3 人）

④ 国籍別の宿泊者数の内訳

11 変更、廃業等の届出

届出事項に変更等が生じた場合は、第 5 の 2 に基づきその旨を届け出ること。

12 感染症発生時等の措置

住宅宿泊事業者は、宿泊者が人から人に感染し重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し、又はその疑いがあるときは、江戸川区健康部保健予防課に通報するとともに、その指示を受け、その使用した居室、寝具、器具等を消毒・廃棄する等の必要な措置を講じること。その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生し、又はそのおそれがあるときは、江戸川区健康部生活衛生課に通報すること。

13 講習会の受講

届出住宅が江戸川区内に存する住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者は、本事業に関する知識の習得のため、江戸川区が開催する本事業に関する講習会を受講すること。

第 7 監督

江戸川区は、住宅宿泊事業者に対する法第 15 条から法第 17 条までに基づく措置、並びに住宅宿泊管理業者に対する法第 41 条第 2 項、第 42 条第 2 項及び第 45 条第 2 項に基づく措置、並びに条例第 11 条に基づく指導、勧告及び条例第 12 条に基づく違反者の公表について、以下のとおり実施する。

1 報告徴収及び立入検査（法第 17 条、第 45 条第 2 項関係）

(1) 報告の徴収及び立入検査

江戸川区職員は、本事業の適正な運営を確保するために必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者に対し、その業務に関し報告を求めることや、届出住宅その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査し、若しくは関係者に質問することができる。

(2) 身分証の携帯及び提示

立入検査をする江戸川区職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(3) 現地調査

江戸川区職員は、本事業の適正な実施状況の確認等のため、必要に応じて住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者に対して、届出住宅その他の施設の現地調査を実施する。特に、苦情発生が頻回発生している届出住宅や第6の13で江戸川区が開催する講習会を受講していない住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者に対しては、優先的に現地調査を実施する。

(4) 違反事実の確認及び行政指導の実施

① 江戸川区職員は、法に違反している疑いのある事実を発見したときは、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者又はその関係者に対し、違反状況の是正について助言又は指導をする。

② 江戸川区職員は、法に違反している事実を確認したときは、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者から、事実を記載する報告書を徴収の上、再発防止について指導する。

③ 上記②により再発防止を指導したにもかかわらず、再度、法に違反している事実を確認したときは、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者から、始末書を徴収の上、再発防止を誓約させる。

④ 上記①～③までのほか、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるとき（法第15条又は法第41条第2項の規定による業務改善命令をすることができるときを除く。）は、その必要な限度において、住宅宿泊事業者等に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるよう指導し、改善が見込まれない場合は、勧告する。

2 業務改善命令（法第15条、第41条第2項関係）

江戸川区が、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して、業務改善命令の処分をするに当たっては、以下のとおり行うものとする。

(1) 原則

処分は、時期を失することなく、的確かつ厳正に行う。

(2) 業務改善命令

住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者が、次の各号のいずれかに該当したときは、業務改善命令を行うことができる。

① 届出住宅の構造設備の不備に対し、危害の発生の防止又は適正な事業の確保を図るため必要があると認められるとき。

② 届出住宅の適正な維持管理その他事業行為の違反に対し、危害の発生の防止又は適正な事業の確保を図るため、特定の行為について作為又は不作為を命じる必要があると認められるとき。

(3) 国土交通省への通知

江戸川区は、住宅宿泊管理業者に対し、上記（2）による命令を行った場合

は、国土交通大臣にその旨を通知する。

3 業務停止命令等（法第 16 条、第 42 条第 2 項関係）

江戸川区が、住宅宿泊事業者に対する業務の停止又は本事業の廃止の処分並びに国土交通大臣に対する住宅宿泊管理業者の登録取消し等の要請をするに当たっては、以下のとおり行うものとする。

（1）原則

処分は、時期を失することなく、的確かつ厳正に行う。

（2）業務の停止命令

住宅宿泊事業者がその営む本事業に関し、次のいずれかに該当したときは、1 年以内の期間を定めて、業務の停止の処分を行うものとする。

- ① 届出住宅の構造設備の不備に対し、第 7 の 2 に定める業務改善命令によっては、危害の発生の防止又は適正な本事業の確保を図ることができないと認められるとき。
- ② 届出住宅の適正な維持管理その他事業行為の違反に対し、第 7 の 2 に定める業務改善命令によっては、危害の発生の防止又は適正な本事業の確保を図ることができないと認められるとき。
- ③ 住宅宿泊事業者若しくはその使用人、管理者及び宿泊客が、伝染性の疾病にかかり、住宅宿泊事業者が本事業を継続した場合、公衆衛生上不適当と認めるとき。

（3）本事業の廃止命令

住宅宿泊事業者がその営む本事業に関し、次のいずれかに該当したときは、本事業の廃止の処分を行うものとする。

- ① 30 日以上業務停止命令の処分を受けた後、6 箇月以内に更に同種の違反行為があったとき。
- ② 業務停止命令の処分によって違反の状態が改善される見込みがなく、危害発生のおそれがあり、本事業を継続させることが不適当と認めるとき。
- ③ 違反内容が悪質で改善についての意欲がなく、本事業上の安全確保の責任を持ち得ず、本事業を継続させることが不適当と認められるとき。
- ④ 住宅宿泊事業者及び法人の役員が法第 4 条に規定する欠格事由に該当したとき。

（4）住宅宿泊管理業者の登録の取消し等の要請

江戸川区は、住宅宿泊管理業者が法第 36 条において準用する法第 5 条から法第 10 条までの規定に違反したとき又は法第 41 条第 2 項の規定による第 7 の 2 の命令に違反したときは、国土交通大臣に対し、登録の取消又は 1 年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止処分をすべき旨を要請する。

4 違反者の公表（条例第 12 条関係）

（1）公表の対象

- ① 上記 2 の命令を受けた住宅宿泊事業者等
- ② 条例第 6 条の規定に違反して住宅宿泊事業を実施した者

(2) 公表項目等

以下の項目について、区長が違反を是正するために必要な措置が講じられたものと認めるまでの間、江戸川区公式ホームページ等への公表をする。

- ① 届出住宅の所在地及び届出番号
- ② 商号、名称又は氏名
- ③ 法第 15 条又は法第 41 条第 2 項の規定による業務改善命令の内容（条例第 12 条第 1 項の場合に限る。）

第 8 警察機関、消防機関、その他各関係機関との連携

江戸川区は、本事業の適正な運営を円滑に支援するため、各種関係機関と連携する。

1 警察機関

(1) 届出情報の通知

江戸川区は、警察署に対し、届出のあった本事業について必要に応じて通知する。

(2) 警察関係法令に関する事項についての連携

江戸川区は、警察署その他司法機関から、刑事訴訟法（昭和 23 年法律第 131 号）第 197 条第 2 項の規定に基づく照会等、捜査上必要と認められる場合には、積極的に協力を行う。

(3) 苦情等の情報提供

警察署は、届出住宅に関する苦情等に対応した場合は、必要に応じて、江戸川区に情報提供する。

2 消防機関

(1) 事前相談情報の共有

江戸川区は、事前相談を受けた住宅宿泊事業者に対し、本事業を営もうとする住宅の所在地を所管する消防署の指導を受けるよう指導する。

(2) 届出情報の通知

江戸川区は、届出のあった本事業について、消防署に対し通知する。

(3) 消防関係法令に関する事項についての連携

消防署は、届出住宅で火災等及び消防法令違反に関する事由が発生した場合は、必要に応じて、江戸川区と連携の上対応する。

3 建築関係所管部署

江戸川区健康部生活衛生課は、届出住宅において、宿泊者の安全確保に関する事由が発生した場合は、住宅宿泊事業者に対して必要な措置を講じるよう指導するとともに、必要に応じて、江戸川区都市開発部建築指導課と連携の上対応する。

4 廃棄物処理所管部署

江戸川区健康部生活衛生課は、本事業が起因して発生する廃棄物の処理に関す

る事由が発生した場合は、住宅宿泊事業者に対して適正処理を行うよう指導するとともに、必要に応じて、江戸川区環境部清掃課と連携の上対応する。

5 騒音対策所管部署

江戸川区健康部生活衛生課は、届出住宅で騒音に関する事項が発生した場合は、住宅宿泊事業者に対して防止措置を講じるよう指導するとともに、必要に応じて、環境部環境課と連携の上対応する。

第9 その他

江戸川区は、このガイドラインの施行後、法改正等、本事業の適正な実施運営の確保の観点から必要があると認めるときは、このガイドラインの見直し等、必要な措置を講ずるものとする。