

住宅宿泊事業のてびき (民泊)

江戸川区健康部（江戸川保健所）
生活衛生課 環境衛生係

※今後の状況（住環境の悪化等）によっては、制限区域の拡大、住宅宿泊事業を営む旨の届出がされている施設への制限等、条例の内容が改正される可能性があります。

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 3-23-3 小岩健康サポートセンター内

電 話 03-3658-3177（内線 41～43）

ファックス 03-3671-5798

令和8年7月改正

住宅宿泊事業法の目的

住宅宿泊事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応して、来訪及び滞在を促進することを目的としています。

住宅宿泊事業(民泊)とは

旅館業営業者（旅館業の許可を得て通年で営業を行なっている者）でない者が、区に届出を行ない、一般の住宅を利用して年間 180 日を上限に宿泊料を受けて人を宿泊させる事業のことをいいます。

人を宿泊させる事業

1. 宿泊料を受けていること
※「宿泊料」という名目を問わず、寝具や部屋の使用料、電気・水道等の維持費をいいます。例えば寝具賃料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費も宿泊料とみなします。
2. 寝具を使用して施設を利用すること
※寝具は、宿泊者が持ち込んだ場合でも該当します。
3. 施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者（事業者）にあるものと社会通念上認められること
4. 宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として営業している（事業を行なっている）ものであること

○宿泊事業を

通 年で営業したい→**旅館業の許可※**が必要

※旅館業は民泊とは許可要件が異なります。別途ご相談ください。

一般住宅で営業したい→**住宅宿泊事業法の届出**が必要

～目次～

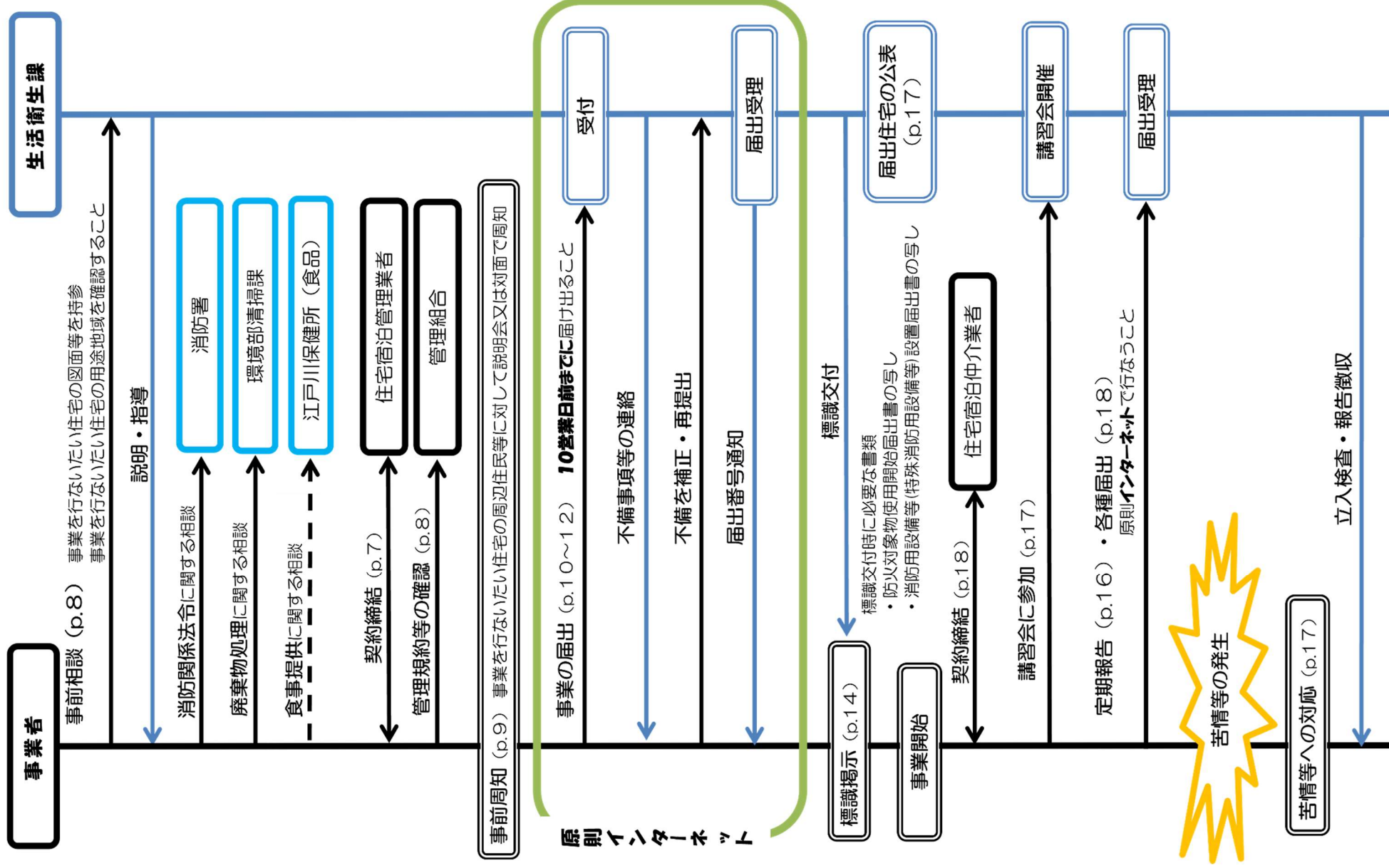
・届出から営業後までの流れ	1
・住宅宿泊事業法における住宅とは	2
・住宅宿泊事業の実施の制限	3
・居室の床面積の考え方について	4
・構造設備基準	5・6
・届出住宅の管理委託について	7
・事業開始までにすること	8～10
・届出時に必要な書類	11～13
・維持管理基準	14～17
・その他の届出について	18
・関係機関一覧	19

【】内、根拠欄の見方

法：住宅宿泊事業法
国厚令：住宅宿泊事業法施行規則
国令：国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
厚令：厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則
告示：平成29年国土交通省告示第1109号
条：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
区規：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
区ガイドライン：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

※国厚令9-4-(2)は住宅宿泊事業法施行規則第9条第4項第2号になります。

届出から営業後までの流れ



住宅宿泊事業法における住宅とは

住宅宿泊事業（民泊）を行なうことのできる住宅は次の①、②のいずれも満たしている家屋になります。

①設備として台所・浴室・便所・洗面設備が設けられていること。【国厚令１－１】

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次のいずれかに該当していること。【国厚令２－１】

A：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。）

B：入居者の募集が行われている家屋

（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、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。）

C：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

（生活の本拠とはしていないが、別荘やセカンドハウス等、少なくとも年１回以上使用している家屋。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は、これに該当しない。）

住宅宿泊事業の実施の制限

江戸川区内で行う住宅宿泊事業については、地域に関して、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により実施を制限する区域（制限区域）があります。制限区域内では一部を除いて、全ての期間、住宅宿泊事業を実施することができません。必ず事前にご確認ください。

制限区域

- ① 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【条 6-1】
- ② 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【条 6-2】

制限区域内における住宅宿泊事業の実施

※法人では制限区域内で住宅宿泊事業を実施できません

制限区域内で住宅宿泊事業を営む場合、次の①から③のいずれも満たす必要があります【条 6-3】

- 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。

※3 か月の居住歴は住民票等により確認します。

居室の床面積の考え方について

【居室の床面積】

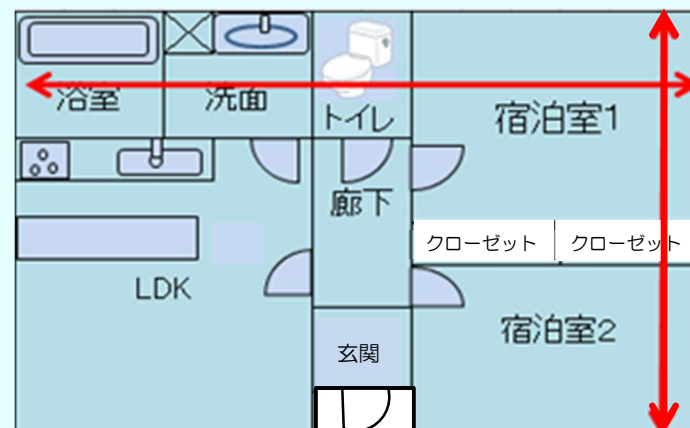
居室※の床面積は、宿泊者1人当たりの内寸面積を 3.3 m^2 以上確保すること。
※居室…宿泊者が占有する室（押入れ、床の間、宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下を除く）のこと。

下図の矢印で示す範囲の内寸面積が1人あたり3. 3 m^2 以上必要です。

(白抜き部分を除く)



家主が同居する場合の「居室」

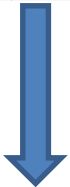
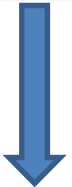
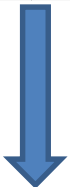


家主不在型の場合の「居室」

構造設備基準

- 居室（宿泊者が占有する室）の床面積は、宿泊者1人当たり3.3㎡以上を確保すること。【厚令1】
- 届出住宅には非常用照明器具を設置し、避難経路を表示すること。【法6】
- 上記に掲げるもののほか、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として国土交通大臣が定めるもの。【国令1】
→「**平成29年国土交通省告示第1109号**」参照。
- 法第6条に規定する届出住宅の安全確保に関する平成29年国土交通省告示第1109号との適合状況については、チェックリストを作成し確認すること。【国令1、区ガイドライン】
→要否については次ページ【表】を参照。
また、チェックリストは原則として**一級建築士または二級建築士**が確認すること。
- 住宅の安全確保について宿泊者の安全に配慮する※こと。【区ガイドライン】
※「宿泊者の安全に配慮する」とは以下の事項をいいます。
 - 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。
 - 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、この限りではない。）
 - 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。
 - 届出住宅に「消火器」、「避難器具」、「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。

【表】チェックリスト作成の要否

	届出住宅の条件等																																																																						
	A-1	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	A-1以外の <u>一戸建ての住宅又は長屋</u>		B-1	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	B-1以外の <u>共同住宅又は寄宿舍</u>																																																												
	【○→原則適用あり ×→特段適用なし】																																																																						
告示第一 (非常用照明器具関係)	×			○			×			○																																																													
告示第二第1号 (防火の区画等関係)	×			同一の届出住宅にの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のみ		左記以外		×			同一の届出住宅にの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のみ		左記以外																																																										
				○		×					○		×																																																										
告示第二第2号 (届出住宅の規模等関係)	① 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準耐火構造である場合(同条第9号の2に規定する特定主要構造部が耐火構造である場合を含む)又は主要構造部が同条9号に規定する不燃材料で造られている場合は200㎡)以下						×						×																																																										
	② 届出住宅の宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満																																																																						
	③ 届出住宅の各階に宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡(地下の階にあっては100㎡)以下																																																																						
	④ 届出住宅の2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満																																																																						
	⑤ 宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない																																																																						
	上記①～⑤の いずれかの要件を 満たさない場合		上記①～⑤の 全ての要件を満たす場合		上記①～⑤の いずれかの要件を 満たさない場合		上記①～⑤の 全ての要件を満たす場合																																																																
○		×		○		×																																																																	
																																																																							
チェックリスト 作成不要																																																チェックリスト 作成不要																							
チェックリスト作成要(適用のある項目についてチェック)																																																																							

届出住宅の管理委託について

届出住宅の管理を**住宅宿泊管理業者**に委託しなければならない場合があります。

委託が必要

次のいずれか1つでも該当した場合

- ①届出住宅の居室の数が5を超える。【国厚令9-2】
- ②住宅宿泊事業者が届出住宅に人を宿泊させる間、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時。【国厚令9-3】

※生活需要品の購入等の行為で、原則1時間。

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。

【区ガイドライン】

自主管理OK

次のいずれも満たしている場合

- 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、同一の建築物も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場合は除く）。【国厚令9-4-（1）】
- 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。【国厚令9-4-（2）】

※委託時の必要事項

- ・委託契約は届出申請を行なう前に締結すること。
契約の際は、管理業者が届出住宅へ速やかに駆けつけることができるか、確認すること。
特に、苦情があってから現地に赴くまでの時間は、30分以内が目安。
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こと。
（距離としては一般道の道のりで20km以内）
また、委託しようとする住宅宿泊管理業者が国へ登録を行なっているか確認すること。
→届出時に管理業者の登録番号等の情報が必要となります。
- ・届出住宅に係る住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託すること。【国厚令9-1-（1）】
- ・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。【国厚令9-1-（2）】

事業開始までにすること①〔区ガイドライン〕

事前相談

○住宅宿泊事業を行うには、構造設備基準や管理方法等のルールを守る必要があるため、次の関係機関に事前に相談してください。

- ・**保健所**：あらかじめ用途地域を確認した上で、届け出る住宅の所在地や設備が記載された図面等を持参し、相談すること。
用途地域は、「用途地域等都市計画情報・建築基準法による指定道路情報提供サービス」等でご確認ください
URL：https://www2.wagmap.jp/edogawa/Portal
- ・**消防機関**：消防用設備等については、次の書類を持参し相談すること。
また、相談内容等は記録書【区ガイドライン様式3】を作成すること。
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
- ・**廃棄物処理所管部署**：廃棄物処理方法等に関しては、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。
（本事業の実施にともな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、事業者が自らの責任で適正に処理をする必要があります。）

○必要に応じて次の関係機関にも事前に相談してください。

- ・**食品衛生所管部署**：宿泊者に食事を提供する場合は、設備（台所を含む）が記載された図面等を持参し、相談すること。
- ・**税務所管部署**：本事業に係る国税（所得税、法人税等）、都税（事業税等）、区市町村税（個人住民税等）の質問については税務署等に相談すること。【関係機関一覧→p.19】

管理規約等の確認

届け出る住宅が分譲マンションまたは賃貸住宅である場合は、以下のことを書面で確認してください。

→届出書類の1つとなっています。

- ・**分譲マンションである場合**：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を確認すること。
なお、規約に事業を営むことについての定めがない場合は、届出者が管理組合に事前に事業の実施を報告し、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（管理組合の総会や理事会において事業を営むことを禁止する方針の決議がないこと）を確認すること。
- ・**賃貸住宅の場合**：転貸することを賃貸人及び転貸人が了承している旨を確認すること。

事業開始までにすること②

事前周知①

・周辺範囲〔区規 4、区ガイドライン〕

- ①届け出る住宅のある建物の敷地に隣接し、又は近接する敷地（当該住宅の存する建物の敷地境界線から水平距離が十メートル以内に存する敷地（当該住宅の存する建物の敷地に接する道路が、片側一車線※¹であるときは、当該十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届け出る住宅が長屋、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
- ③二以上の区分所有者※²が存する建物で人の居住の用に供する専有部分※³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※⁴
- 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十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。

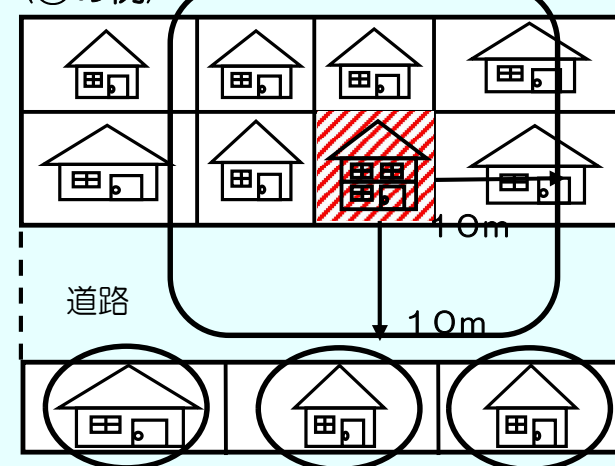
※¹ 道路交通法（昭和三十五年法律第百五号）第二条第一項第七号に規定する車両通行帯のない道路で一方通行でないものをいう。

※² 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。

※³ 建物の区分所有等に関する法律の第二条第三項に規定する専有部分をいう。

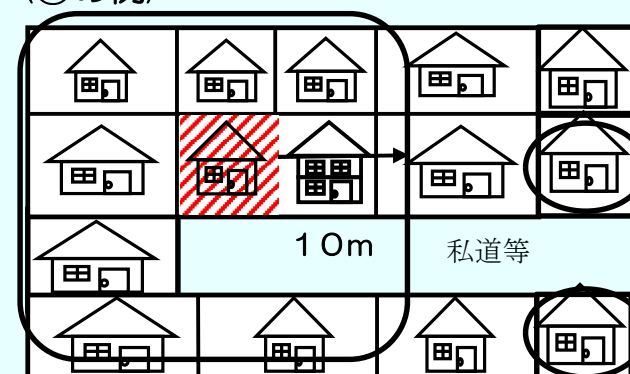
※⁴ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第二条第三号又は第四号に規定する管理組合又は管理者等をいう。）

（①の例）



10mの範囲に加え、○で囲まれた建物の居住者を含む図の全ての居住者が範囲に含まれます。

（④の例）



10mの範囲に加え、○で囲まれた建物の居住者も範囲に含まれます。

事業開始までにすること②

事前周知②

・周知方法【区規 4-2】

周辺住民等に対して、原則として、説明会の開催又は戸別訪問により、下記周知内容を記載した書面を示して事前周知を行うこと。

（書面投函を認める例）

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できなかった等。

・周知内容【区規 4-2、区ガイドライン】

- ①本事業を営もうとする住宅の商号、名称又は氏名
- ②本事業を営もうとする住宅の所在地
- ③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り。）
- ④周辺住民からの問い合わせの方法等
- ⑤本事業を開始する旨
- ⑥本事業を開始する日
- ⑦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）
- ⑧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り。）

・周知内容の記録の作成（区規則様式第1号）

周知を行なった日時・周知先（名称または部屋名）・周辺住民からの申し出のあった意見および対応状況等の記録を作成し、事業開始後も保管すること。

※やむを得ず、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。

届出時に必要な書類

○添付書類は原則日本語で記載すること。

ただし特別な事情により外国語で記載する場合は、日本語による翻訳文を添付すること。

届け出は事業を開始しようとする日の**10営業日前までに原則インターネット(民泊制度運営システム)**で行なってください。

□住宅宿泊事業届出書：**日本語で記載すること(固有名詞については外国語でも可)**

□欠格事由に該当しないことの誓約書（法人の場合は役員）＜**区ガイドライン様式4(法人)・5(個人)**>

□住宅の登記事項証明書（3ヶ月以内に発行されたもの）

□住宅の図面（図面には以下を記載すること）

- ・台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
- ・住宅の間取及び出入口、各階の別
- ・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を明示したもの
- ・各面積の根拠となる寸法（壁芯・内法）
- ・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（住宅の安全確保措置）等の内容

□届出者が（法人の場合は役員）、民法の一部を改正する法律附則第3条第1項及び第2項の規定により破産手続き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ヶ月以内に発行されたもの）

→取扱窓口：本籍地のある区市町村（本籍が江戸川区であれば江戸川区役所区民課または各事務所の戸籍住民係）

詳細については各区市町村に問い合わせること。

※外国籍の方においては、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等

上記の書類がなければ公証人又は公的機関等が証明した書類。（例：宣誓供述書）

□周辺住民等への事前周知を行った旨を証する書類＜**区規則様式第1号**>

※上記の書類に加え、周辺住民等に周知した資料も添付すること

※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

□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＜**区ガイドライン様式3**>

□住宅の安全確保に関する平成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＜**区ガイドライン様式1**>

□事業者が個人の場合

- ①住民票（3ヶ月以内に発行されたもの）
- ②事業者から委託された者が届出を行なう場合は、事業者からの委任状および委託された者の本人確認書類を提示
- ③事業者が未成年者である場合で、その法定代理人が法人である場合においては、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）

□事業者が法人の場合

- ①法人の登記事項証明書（3ヶ月以内に発行されたもの）
- ②定款又は寄附行為（定款又は寄付行為の写しに原本証明※した書類を提出すること）

※原本証明で必要な事項は日付（3カ月以内に記載されたもの）、原本と相違ない旨、法人名、代表者の肩書、代表の氏名、代表者印

□届出住宅がp.2におけるBの場合（入居者募集が行われている家屋）

入居者の募集の広告その他の当該住宅において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

□届出住宅がp.2におけるCの場合（別荘やセカンドハウス等、少なくとも年1回以上使用されている家屋）

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（2種類） 等

□届出住宅の管理を委託する場合

管理受託契約時に住宅宿泊管理業者より交付された以下の内容が記載された書面の写し

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| ①住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅 | ④報酬に関する事項 |
| ②住宅宿泊管理業務の実施方法 | ⑤契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容 |
| ③契約期間に関する事項 | ⑥その他国土交通省令で定める事項 |

☐事業者が賃借人の場合

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

☐事業者が転借人の場合

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

☐事業者がマンション等の区分所有者である場合

住宅がある建物が二以上の区分所有者が存する建物（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には、専有部分の用途に関する規約の写し※。また長屋である場合には、専有部分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面

☐緊急連絡先等届出書〈区規則様式第4号〉

※届出住宅内に居住していて、管理業務を自ら行う場合を除く

☐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示す資料

☐身分証明書（民泊制度運営システムで添付書類に電子署名を行わない場合）

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

★制限区域内で事業を実施する場合の追加資料

☐3か月以上の居住を証明する書類

住民票（3ヶ月以内に発行されたもの）等

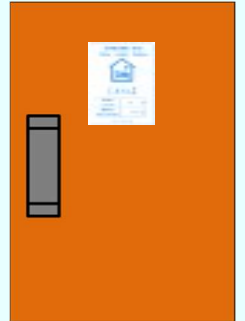
☐制限区域内における住宅宿泊事業の実施要件を満たさなくなった場合に事業を廃止する旨の誓約書〈区ガイドライン様式6〉

維持管理基準①

住宅宿泊事業者は事業を行なうにあたり、次に掲げる基準を守る必要があります。
(管理を委託されている場合には住宅宿泊管理業者が行うべき基準(標識の掲示を除く。)となります。)

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標識を掲げなければならない。【法13】
 - ・届出住宅の門扉、玄関等の、おおむね地上1.2m以上1.8m以下で、公衆の見やすい位置とすること。【区規5-1】
 - ・条例第8条第2項に規定する規則で定める場所は、共用玄関、集合郵便受箱その他の届出住宅の存する建物の外部の場所から認識できる場所とする。【区規5-3】
- ※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。【条8-2】



宿泊者名簿

- 本人確認は宿泊者全員について対面等※で行ない、宿泊者名簿も全員について正確に記載させること。【区ガイドライン】
 - ※以下を満たすことができれば、ICTを活用した方法等(届出住宅に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等)でも可。
 - ①宿泊者の顔および旅券が画像により鮮明に確認できること。
 - ②事業者(管理業者)の営業所等または届出住宅もしくは届出住宅付近から発信していることが確認できること。
- 記載事項として次の項目を設けること。【国厚令7-3】
 - ・宿泊者の氏名・住所・職業・連絡先
 - ・宿泊日(入室日時及び退出日時)
 - ・宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人の場合はその国籍及び旅券番号(旅券の写しでも可)
- 届出住宅あるいは住宅宿泊事業者の営業所又は事務所に備え付けること。【国厚令7-2】
- 作成の日から3年間保存すること(旅券の写しも同様に保存すること)。【国厚令7-1】

紙面に表示が可能であれば、
電子機器等での管理でもOKです。

維持管理基準②

宿泊者への説明

○宿泊者に対し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する下記事項について説明すること。【法９】
（外国人観光旅客に対しては、外国語を用いて説明すること。【法９－２】）

・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。

・ごみの処理に関し配慮すべき事項

本事業で生じたごみは、許可を持つ廃棄物処理業者に委託等をして、住宅宿泊事業者が責任をもって適正に処理すること。そのため、宿泊者には、届出住宅で発生したごみを届出住宅の外に持ち出さないようにし、届出住宅内の適切な場所に分別して捨てるよう説明すること。

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して説明すること。

・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適切な内容を説明すること。

・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、届出住宅の利用にあたって特に注意すべき事項を説明すること。
【国厚令８－２、区ガイドライン】

○外国人観光旅客に対しては下記項目について外国語で案内すること。【法７、国令２】

- ・届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること。
- ・移動のための交通手段に関する情報を提供すること（最寄りの駅等の利便施設への経路等）。
- ・火災、地震その他の災害が発生した場合における情報連絡先に関する案内をすること（災害時の避難場所、消防署（１１９番通報）、警察署（１１０番通報）等）。
- ・上記に掲げるもののほか、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。

維持管理基準③

設備・備品管理

- 届出住宅の設備や備品等については常に清潔に保ち、定期的に清掃、換気等を行うこと。
- 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。
- 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、保健所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、及び器具等を消毒・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おそれがあるときは、保健所に通報すること。
- 届出住宅に循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂等）や加湿器を備えている場合は、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。【区ガイドライン】

定期報告

- 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ヶ月における次の事項について、原則インターネット（民泊制度運営システム）で保健所へ報告すること。
 - ・届出住宅に人を宿泊させた日付及び日数（年間180日以内※）
 - ・宿泊者数（届出住宅に宿泊した宿泊者の総数）
 - ・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日間宿泊した場合：3人
 - ・国籍別の宿泊者数の内訳

また、報告期間内に宿泊実績がない場合も、実績がないことの報告をすること。

※宿泊日数について：1年の間で同一住宅において事業者が変更した場合は、日数の計上は引き継がれますのでご注意ください。

維持管理基準④

苦情対応

○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すること。【法１０】

- ・深夜早朝を問わず、常時、対応または電話により対応すること。
- ・宿泊者が滞在していない間も、苦情、問い合わせについては対応すること。
- ・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。
- ・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、管理業務の委託を受け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予め委託者から得ておくこと。
- ・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。
- ・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。【条１０】

講習会の受講

住宅宿泊事業法に関する知識の習得のため、江戸川区が開催する講習会を受講すること。【区ガイドライン】

☆情報公開について

事業に関する情報（①届出年月日、②届出住宅の所在地及び届出番号、③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）④緊急連絡先（届出住宅内に居住していて、管理業務を自ら行う者を除く）については、条例第９条に基づき江戸川区公式ホームページ等で公開します。
また、江戸川区に対して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します。

その他の届出について

変更届

<変更前に届出が必要な場合>

- ・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。【国厚令第2号様式】
- ・緊急連絡先等変更しようとするときは、あらかじめ緊急連絡先等変更届出書を届け出ること。【区規則様式第5号】

<変更後に届出が必要な場合>

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。【国厚令第2号様式】

なお、届出にあたっては、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

☆以下の変更をする場合は、
新たに事業を営む届出が必要です！

- 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注意してください。
- ②届出住宅の所在地の変更

廃止届

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。【国厚令第3号様式】

☆仲介業者について

事業開始後には宿泊者との契約締結等を住宅宿泊仲介業者へ委託することが出来ます。
委託する際は、その仲介業者が国への登録を行なっているか確認のうえ契約をしてください。

関係機関一覧

消防(消防用設備の設置、防火管理体制等)について			消防法
担当機関		連絡先	※届出住宅の住所によって所管する消防署が違います。 消防署のHP等で所管する消防署をご確認ください。
江戸川消防署(中央2-9-13)		☎03-3656-0119	
葛西消防署(中葛西1-29-1)		☎03-3689-0119	
小岩消防署(鹿骨2-42-11)		☎03-3677-0119	
食事を提供する場合について			食品衛生法
江戸川保健所生活衛生課食品衛生係			☎03-3658-3177
廃棄物の処理について			廃棄物の処理及び清掃に関する法律
江戸川区環境部清掃課清掃事業係			☎03-5662-8434
税金について			所得税法、法人税法ほか
相談内容	担当機関	連絡先	※左記連絡先は事業者が江戸川区に 在住している場合です。 事業者の住所によって所管する 税務署が違いますので、税務署HP 等でご確認の上連絡してください。
所得税、法人税等の国税について	江戸川北税務署	☎03-3683-4281	
	江戸川南税務署	☎03-5658-9311	
事業税等の地方税について	東京都中央都税事務所	☎03-3553-2151	
届出方法や民泊の基礎知識等について			住宅宿泊事業法
民泊制度ポータルサイト(観光庁)			URL : https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/
民泊制度コールセンター【全国共通ナビダイヤル(通話料は発信者負担)】			☎0570-041-389

[R8.4.1 現在]