民泊開設のてびき

―中野区における住宅宿泊事業の取扱い―

中野区保健所

生活衛生課　医薬環境衛生係

〒１６４－０００１　中野区中野２－１７－４

電　　話　０３（３３８２）６６６３

ファックス　０３（３３８２）６６６７

Ｅｍａｉｌ　seikatueisei@city.tokyo-nakano.lg.jp

法の目的

我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業等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これらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的としています。

この法に規定される事業

□住宅宿泊事業

旅館業法第３条の２第１項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が１年間で１８０日を超えないもの。

□住宅宿泊管理業

住宅宿泊事業者から住宅宿泊事業法第１１条第１項の規定による委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業。

□住宅宿泊仲介業

旅行業法第６条の４第１項に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次をする行為。

旅行業法第６条の４第１項に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊事業者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為。

定義関係

民泊をお考えの物件（住宅）が以下に該当するものであるかご確認をお願いします。
また、住宅宿泊事業法による事業の場合、宿泊日数に制限があります。

住宅とは	〇設備要件 ・台所、浴室、便所、洗面設備を有する。 ・居室の床面積は、宿泊者一人当たり 3.3 平方メートル以上を確保する。 〇居住要件（以下３つの要件のいずれか） ・現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋。 ・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。
日数の算定について	〇人を宿泊させた日数 ・住宅宿泊事業者ごとではなく、届出住宅ごとに算定するものであり、住宅宿泊業者の変更等があっても国•厚規則第３条に規定する期間内において人を宿泊させた日数は通算する。 ・日数の算定については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数について算出するのであり、宿泊者を募集した日数ではなく、実際に人を宿泊させた日数で算定する。 •人を宿泊させた日数については、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、複数日ではなく１日と算出する。 ・宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた実績があるのであれば、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日と算定される。

民泊事前チェック項目

住宅宿泊事業（民泊）を始めるにあたって、まずは以下のことをご確認ください。

	家主不在型	家主居住型
制限区域外	・旅館業法による営業が可能 （消防等の確認の必要あり） ・住宅管理業者への管理委託が必須 →Ｐ６へ	・条件によって、旅館業法による営業が可能（消防等の確認の必要あり） →Ｐ６へ
制限区域内	・金土日祝日の宿泊は可 ・近隣への説明会開催の義務あり ・住宅管理業者への管理委託が必須 →Ｐ８へ	・金土日祝日の宿泊は可 ・条件によって、平日の実施が可能となる許可を取得できる →Ｐ１０へ

※制限区域：都市計画法に基づく用途地域のうち、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に該当する区域

民泊開始の手続き

制限区域外

＜民泊開始までの流れ＞

事前相談
申請場所・構造設備について、事前にご相談ください。なお、関係機関にもご相談ください。

▶

近隣への周知
民泊を始めるにあたっては、届出の7日前までに近隣の方への事前周知を行ってください。（必須）

▶

届　　出
届出は事業開始前に受付けます。
Ｐ１３へ

▶

事業開始
１年間で１８０日を超えない期間において実施可能です。事業開始の際は標識を掲示してください。

▶

定期報告
２ヶ月に１度、定期報告を提出する義務があります。
偶数月の15日までに前２ヶ月分の報告をしてください。

○住宅宿泊事業法と旅館業法について

- 届出住宅の所在地が制限区域外（住居専用地域以外）の場合、旅館業法に基づいた許可を受けることが可能となる場合があります。
- 旅館業法に基づく許可を受けた場合、宿泊日数に制限はありません。
- 建物の規模により、建築基準法に基づく用途変更の手続きが必要な場合があります。
- 旅館業の場合、消防法に基づく規制が住宅に対する規制とは異なるため、ご確認をお願いします。

※関係機関へのお問い合わせはＰ１３を参照してください。

制限区域外　必要書類一覧

共　　通	・届出書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅の図面 ・法第４条第１号から第４号まで、第７号及び第８号に該当しないことを誓約する書面 ・周辺住民に対する周知を行ったことを確認できる書類 ・住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト
居住要件の確認	・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 ・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
法人の場合	・定款又は寄付行為 ・登記事項証明書 ・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証明書
個人の場合	・住民票 ・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証明書 ・区ホームページで氏名の公表を希望しない場合はその旨を記した書面
賃貸または転貸物件の場合	・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類 ・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類
共同住宅の場合	・専有部分の用途に関する規約の写し ・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
家主不在型または届出住宅の居室の数が６以上の場合	・住宅宿泊管理業者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し

※家主不在型または家主居住型で宿泊室の総面積が５０平方メートル以上の場合は、火災予防条例第５６条の２第１項の規定による届出書の写しも別途必要になります。（※消防署へ届出書のコピーを持参し、消防署の押印がついた副本を保健所にご提出ください。）

制限区域内・家主不在型

＜民泊開始までの流れ＞

事 前 相 談

申請場所・構造設備について、事前にご相談ください。なお、関係機関にもご相談ください。

▶

近隣への周知

民泊を始めるにあたっては、届出の７日前までに近隣の方への事前周知を行ってください。（必須）

▶

住民説明会

届出の７日前までに、住宅の最寄りの区の施設での住民説明会の開催が必須となります。

▶

届　　出

届出は事業開始前に受付けます。
Ｐ１３へ

▶

事 業 開 始

金土日祝日に限り宿泊事業を実施できます。事業開始の際は標識を掲示してください。

▶

定 期 報 告

２ヶ月に１度、定期報告を提出する義務があります。
偶数月の15日までに前 ２ ヶ月分の報告をしてください。

○宿泊事業ができない日について

月曜正午～金曜正午の期間
（国民の祝日に関する法律に規定する休日の正午～翌日正午は除く）

○管理業務について

制限区域内において、家主不在型で事業を行う場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなければいけません。

制限区域内･家主不在型　必要書類一覧

共　　通	・届出書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅の図面 ・法第４条第１号から第４号まで、第７号及び第８号に該当しないことを誓約する書面 ・周辺住民に対する周知及び説明会を行ったことを確認できる書類 ・住宅宿泊管理業者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し ・火災予防条例第５６条の２第１項の規定による届出書の写し （※消防署へ届出書のコピーを持参し、消防署の押印がついた副本を保健所にご提出ください。） ・住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト
居住要件の確認	・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 ・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
法人の場合	・定款又は寄付行為 ・登記事項証明書 ・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証明書
個人の場合	・住民票 ・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証明書 ・区ホームページで氏名の公表を希望しない場合はその旨を記した書面
賃貸または転貸物件の場合	・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類 ・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類
共同住宅の場合	・専有部分の用途に関する規約の写し ・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

制限区域内・家主居住型

＜民泊開始までの流れ＞

事前相談
申請場所・構造設備について、事前にご相談ください。なお、関係機関にもご相談ください。

▶

近隣への周知
民泊を始めるにあたっては、届出の7日前までに近隣の方への事前周知を行ってください。（必須）

▶

届　　出
届出は事業開始前に受付けます。
Ｐ１３へ

▶

事業開始
金土日祝日に限り宿泊事業を実施できます。事業開始の際は標識を掲示してください。

▶

定期報告
２ヶ月に１度、定期報告を提出する義務があります。
偶数月の15日までに前２ヶ月分の報告をしてください。

▼

許可申請
一定の要件を満たすと、平日の実施が可能となる制度です。

▶

事業開始
１年間で１８０日を超えない期間において実施可能です。事業開始の際は標識を掲示してください。

▶

定期報告
２ヶ月に１度、定期報告を提出する義務があります。
偶数月の15日までに前２ヶ月分の報告をしてください。

許可申請についてはP12～13に考え方を記載しています。

※なお、当該許可は「中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例」に基づく許可となります。

制限区域内・家主居住型　必要書類一覧

共　　通	・届出書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅の図面 ・法第４条第１号から第４号まで、第７号及び第８号に該当しないことを誓約する書面 ・周辺住民に対する周知を行ったことを確認できる書類 ・住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト
居住要件の確認	・住民票 ・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
個人の場合	・住民票 ・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証明書 ・区ホームページで氏名の公表を希望しない場合はその旨を記した書面
賃貸または転貸物件の場合	・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類 ・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類
共同住宅の場合	・専有部分の用途に関する規約の写し ・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
届出住宅の居室の数が６以上の場合	・住宅宿泊管理業者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し
宿泊室の総面積が５０平方メートル以上	・火災予防条例第５６条の２第１項の規定による届出書の写し （※消防署へ届出書のコピーを持参し、消防署の押印がついた副本を保健所にご提出ください。）

中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例（許可制）

〇中野区では、一定の条件を満たした場合に、制限区域内においても平日に宿泊事業を行うことができます。

〇平日の宿泊事業を行うためには中野区長の許可を受ける必要があります。

〇安心・安全な民泊の運営のために、「許可に付す条件」を守ってください。

許可の要件	① 法令上の義務を履行する能力があること。 ② 住宅宿泊事業の実施に関し、周辺住民の理解を得ていること。 ③ 日本語で十分な意思疎通ができること。 ④ 住宅宿泊事業者の住民票に記載された住所が届出住宅の所在地と同一であり、条例第６条第４項の規定による申請をする日までの間に３年以上継続して当該届出住宅に居住していること。
許可に付す条件	① 届出住宅において宿泊者との交流事業等を行うときは周辺住宅の生活環境に十分配慮すること。 ② 町会・自治会への情報提供、地域の自治活動への参加等により、住宅宿泊事業に対する地域の理解が得られるように努めること。 ③ 宿泊者に、周辺地域の生活環境への悪影響を及ぼす迷惑行為を行わせないこと。 ④ その他区長が特に必要と認める事項

許可要件の確認方法

要件	確認方法
① 法令上の義務を履行する能力	（届出と同時申請の場合）下記の書類により確認します。 〇誓約書 〇事業系ごみの届出済証または廃棄物処理事業者との契約書の写し （すでに届出済みの場合）下記の書類により確認します。 〇誓約書 〇２か月に１回の業務報告 〇事業系ごみの届出済証または廃棄物処理事業者との契約書の写し
② 周辺住民の理解	平日の事業実施について周辺住民に周知し、報告書を作成してください。 周辺住民の具体的な苦情や懸念があった場合は、その旨と対応策を記載します。
③ 日本語による意思疎通	許可申請時には必ず事業者本人に来所していただき、確認します。
④ 申請場所に３年以上居住	住民票の提出により確認します。

住宅宿泊事業の各種申請・届出手続きについて

―下記のような場合は手続きが必要になります―

<table>
<tr><td>住宅宿泊事業届出書

※事業開始の前日までに提出</td><td colspan="2">・住宅宿泊事業を新たに開始する
・営業者の変更（個人⇔法人、Ａ法人⇔Ｂ法人　など）
・施設の移転</td></tr>
<tr><td>届出事項変更届出書

※変更のあった日から 30 日以内に提出
※住宅宿泊管理業に関する変更については事前に届出</td><td>〇届出者情報
・商号、名称又は氏名
・住所
・連絡先
・法人番号
〇代表者又は個人に関する事項
・氏名、生年月日、性別
〇役員に関する事項（法人である場合）
・氏名、生年月日、性別
〇住宅に関する事項
・住宅要件の変更
・住宅の建て方
・住宅の規模
・所在地</td><td>〇営業所又は事務所に関する事項
・名称
・所在地
〇住宅宿泊管理業務の委託に関する事項
・商号、名称又は氏名、
・登録年月日、登録番号
・管理受託契約の内容
〇その他の事項
・家主居住型・不在型の別</td></tr>
<tr><td>廃業等届出書

※事実が発生した日から 30 日以内に提出</td><td colspan="2">・届出者が死亡したとき
・法人が合併により消滅したとき
・法人が破産手続き開始の決定により解散したとき
・その他法人が解散したとき
・住宅宿泊事業を廃止したとき</td></tr>
</table>

関係機関一覧

建物の建築（建築確認等）について
建築課　建築審査係　03-3228-5596
用途地域について
都市計画課　都市計画係　03-3228-8964
消防（消防設備の設置、維持ならびに検査）について
所管の消防署　予防課　　中野消防署　03-3366-0119　　野方消防署　03-3330-0119
食事の提供について
保健所　食品衛生係　03-3382-6664
インターネットでの届出等について
民泊制度ポータルサイト　http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/ 民泊制度コールセンター　0570-041-389（よい みんぱく）
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
本籍地の戸籍担当
事業系ごみ（資源ごみを含む）の出し方について
ごみゼロ推進課　03-3228-5563