

住宅宿泊事業法届出の手引き

寝屋川市保健所保健衛生課

令和5年2月

目 次

| | | |
|---|----------------|----|
| 1 | 届出の流れ | 2 |
| 2 | 届出方法について | 3 |
| 3 | 届出に関する添付書類について | 4 |
| 4 | 変更・承継・廃業等届出 | 8 |
| 5 | その他の留意事項 | 8 |
| 6 | 届出先・お問い合わせ先 | 9 |
| | 住宅宿泊事業届出記入例 | 10 |

別添1 住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

別添2 誓約書に係る参考様式A（法人用）

誓約書に係る参考様式B（個人用）

誓約書に係る参考様式C

別添3 民泊の安全措置の手引き

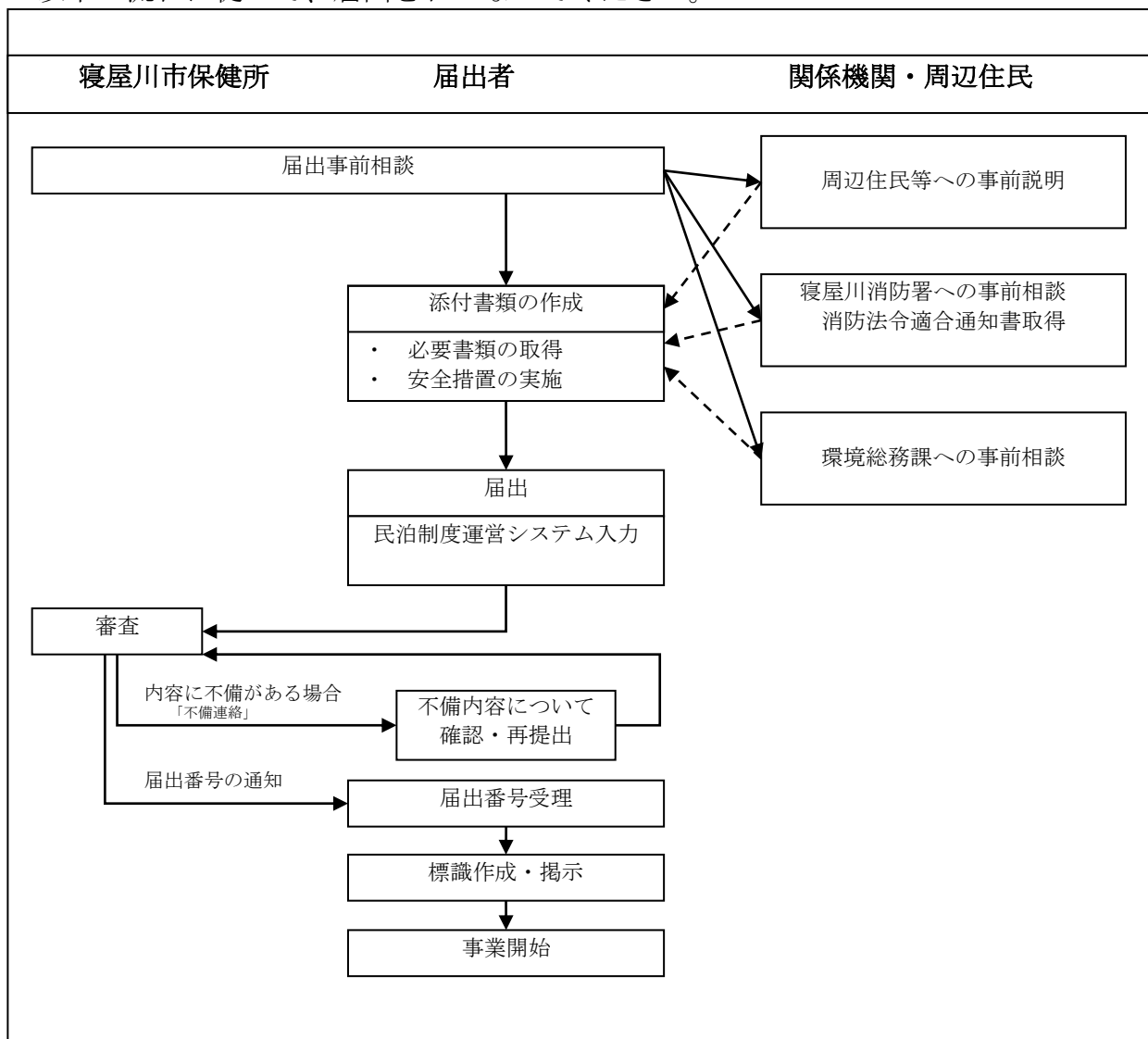
はじめに

この手引書は住宅宿泊事業法に基づく各種届出に関する留意事項等を示したものです。各種届出に際しては住宅宿泊事業法、同法施行令、同法施行規則、同法施行要領、民泊の安全措置の手引き（以下「法令等」という。）を遵守した上で、当手引書を参考にさせていただきますようお願いいたします。

なお、この手引書中の用語は、特に断りのない限り法令に基づくものとします。

1 届出の流れ

以下の流れに従って、届出をおこなってください。



※ スムーズに届出が受理されるために、届出に先立って寝屋川市の届出窓口において、事前相談をしてください。また、それと同時に消防等の関係機関への相談も進めていただくほうが、円滑に事業実施にすすむことができます。

2 届出方法について

以下のいずれかにより届出してください。

なお、郵送費等の経費は届出者の負担になります。

ただし、届出内容に不備がある場合は受理することができませんので、ご注意ください。

- ① 民泊制度運営システムを介した、電子媒体での届出
利用にあたっては、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となります。
- ② 窓口での、本人による紙媒体での届出
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、紙媒体を持参してください。
- ③ 郵送による紙媒体での届出

【注意】

住宅宿泊事業を開始するにあたっては、原則として「民泊制度運営システム」により所定の手続きが必要です。同システムの操作方法の確認やログインは民泊制度ポータルサイトから行ってください。



<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

3 届出の添付書類について

届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものに限り、英語の場合、日本語による翻訳文を添付してください。特別の事情で届出書に添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付してください。

(1) 届出時に提出する書類（届出関係書類）

| 法人 | 個人 | 必要な書類 | |
|----|----|--|---|
| ○ | ○ | 届出書 | ① |
| ○ | | 定款又は寄付行為 | ② |
| ○ | | 法人の登記事項証明書 | ③ |
| ○ | ○ | 届出者（法人にあっては役員）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 | ④ |
| | ○ | 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おいては、その法定代理人の登記事項証明書 | ⑤ |
| ○ | ○ | 欠格事項に該当しないことを誓約する書面 | 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 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 | ⑧ |
| ○ | ○ | 住宅が随時その所有者、賃貸人（借入者の親族が賃貸人である場合を含む。）又は転貸人（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、随時その所有者、借入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 |
| ○ | ○ | 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 オ 安全確保の措置状況 カ 安全措置に関するチェックリスト（別添1） | ⑩ |
| ○ | ○ | 届出者が借入人又は転借人である場合、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賃借物又は転借物の転貸を承諾したことを証する書面 | ⑪ |
| ○ | ○ | 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場合には、専有部分の用途に関する規約の写し。なお、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 | ⑫ |
| ○ | ○ | 住宅宿泊管理業者に委託する場合、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し | ⑬ |

| | | | |
|---|---|-----------------------|---|
| ○ | ○ | 消防法令適合通知書 | ⑭ |
| ○ | ○ | 近隣住民への説明を実施した内容を記した書類 | ⑮ |

※ 各添付書類における注意事項

官公署（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を含む）が証明する書類は、届出日前 3 カ月以内に発行されたものとし、官公署から発行された書類を提出することとします（写し等は不可です。）。

②について

商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとし、外国法人においては、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、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものを提出してください。

③について

「登記事項証明書」は、外国法人においては、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、法人名、事業目的、代表者名、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものします。

④について

ア「役員」とは、次に掲げる者をいいます。

- (ア) 株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
- (イ) 合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員を定めた場合は、当該社員。その他の場合は総社員
- (ウ) 財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
- (エ) 特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令により役員として定められている者

イ 届出者（法人にあつては役員）が外国籍の場合は、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、破産手続き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し、当該書類が存在しない場合は、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してください。

⑤について

外国法人においては、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、法人名、事業目的、代表者名、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものを提出してください。

⑥について

法人は参考様式A、個人は参考様式Bを用いるほか、法に規定する欠格事由に該当しない旨を記載した書面であって記名があるものとします。

⑦について

登記されていない家屋では届出はできません。ただし、届出住宅の所有者及び不動産番号が確認できる限りにおいて、未登記の増築部分が届出住宅に含まれている場合については届出することができます。

また、登記しているにもかかわらず、特段の事情により、不動産番号が付与されていない場合、不動産番号の欄に登記事項の標題部欄に記載されている地番と家屋番号を転記することで届出が可能です。

なお、登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人については、原則として届出者又は届出住宅の賃貸人となりますが、登記名義人がこれら以外の者である場合においても、届出者が届出住宅を相続等により所有していることが明らかである場合や、届出者の親が所有する物件を届出者が無償で使っており、親が、当該物件において住宅宿泊事業を実施することについて承諾していることが確認できる場合においては（承諾書必要）、届出を行うことができます。

⑧について

例えば、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、募集の写真等となります。

⑨について

例えば、光熱水費の領収書、届出住宅周辺における商店で日用品を購入した際のレシート、届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写し等となります。

⑩について

届出住宅の安全の確保について、事業開始までに必要な措置を講じ、その措置状況についてチェックリスト*を添付してください。

なお、「住宅の図面」は、必要事項が明確に記載されていれば、手書きの図面でも差支えありません。

※チェックリストは、別添3「民泊の安全措置の手引き」を確認したうえで別添1「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」にチェックの上、添付してください。

⑪について

当該建物が届出者と他の者との共同所有の場合、共同所有者からの承諾は届出事項とはしていませんが、事業開始後にトラブルが発生しないよう、権利関係の調整を行う等、十分に注意を行うことが必要です。

⑫について

当該建物の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を確認してください。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、「管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住

宅宿泊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（参考様式C）を添付してください。

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）を記載してください。

又は、法成立以降の総会及び理事会の議事録、その他のもので「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明する書類を添付してください。

※この場合における「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」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないこととします。

⑬について

住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託し、その住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、届出書及び添付書の内容を通知し、本法第34条の規定により交付された書面の写しを添付してください。

ただし、以下の全てに該当する場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うことができますので本書類の添付は不要です。

ア 届出住宅の居室であって、住宅宿泊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

イ 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。

⑭について

消防法令に基づき消防用設備等や防火管理体制等に関する規制を受ける場合や、大阪府及び市の火災予防条例（以下「火災予防条例」という。）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、当該規制の適用の有無等について、届出の前に寝屋川消防署等に確認すること。

また、事業の届出までに、消防法令適合通知書を取得しておいてください

⑮について

近隣住民に事前に事業実施の説明・周知を実施した内容（ガイドライン参照）等を記したものを添付してください。

（添付書類例）

- ・説明した範囲の地図（住宅地図等の中で説明した建物に色づけする 等）
- ・実際に説明等で使用した文書等

4 変更・廃業等届出

届け出た内容に変更等が生じた場合は、その旨を届け出てください。

(1) 新たな届出が必要な場合

以下の場合、あらかじめ、新たに事業を営む旨の届出を行ってください。

- ① 届出者（住宅宿泊事業者）の変更（相続含む）
人を宿泊させる日数が継続されることに留意してください
- ② 届出住宅の所在地の変更

(2) 事前の変更届

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、届け出てください。

(3) 事後の変更届

以下の届出事項に変更があったときは、その日から30日以内に届け出てください。

- ① 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、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) 廃業等の届出

事業を廃止した場合は、30日以内に届け出てください。

5 その他の留意事項

適正な事業実施を計画するに当たって、事業を営もうとする者は、以下の事項に留意してください。

(1) 近隣住民等への事前説明

近隣住民等に対し、対面または、書面により事業に関する説明を事前に行ってください（「住宅宿泊事業法に関する寝屋川市ガイドライン」を参考にしてください）。

(2) 保健所への相談

飲食を提供しようとする場合は、あらかじめ保健衛生課食品担当に相談してください。

(3) その他

住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入することが望ましいです。

6 届出先・お問い合わせ先

住宅宿泊事業実施に関する事前相談、各種届出窓口は以下のとおりです。

寝屋川市保健所保健衛生課（環境担当）
〒572-0838
寝屋川市八坂町 28 番 3 号
T E L : 072-829-7721
F A X : 072-838-1152
E-mail : h-eisei@city.neyagawa.osaka.jp

なお、観光庁においても住宅宿泊事業に関する制度の内容や届出方法、民泊制度運営システムの操作方法、住宅宿泊事業に関する苦情相談窓口である「民泊制度コールセンター」を設置している他、届出を行うための民泊制度運営システムにログインできる「民泊制度ポータルサイト」を設置しています。

民泊制度コールセンター

| | |
|---------|--|
| 電話番号 | 0570-041-389（ヨイミンパク） ※全国共通ナビダイヤル（通話料は発信者負担） |
| 対応言語 | 日本語のみ |
| 受付日及び時間 | 土・日・祝日を含む毎日 9:00～22:00 |
| 問合せ受付内容 | 住宅宿泊事業に関する制度の内容や届出方法、民泊制度運営システムの操作方法、苦情相談等 |

民泊制度ポータルサイト

| | |
|--------|---|
| URL | http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/ ※「民泊制度」「民泊ポータル」などで検索できます |
| 主な掲載情報 | <ul style="list-style-type: none">・民泊の基礎知識 (住宅宿泊事業法・旅館業法・特区民泊の概要等)・住宅宿泊事業・管理業・仲介業の届出・申請方法・地方自治体の窓口の照会・条例の制定状況等・民泊制度コールセンターの案内・関係法令集・よくある質問・回答・関連リンク集・住宅宿泊管理業者、住宅宿泊仲介業者の登録簿 等 |
| 言語 | 日本語、英語 |

住宅宿泊事業届出書

(第一面)

住宅宿泊事業法第3条第1項の規定により、住宅宿泊事業の届出をします。
この届出書及び添付書類の記載事項は、事実に相違ありません。

年 月 日

殿

届出者 商号又は名称 株式会社八坂
氏 名 寝屋川 太郎
(法人である場合においては、代表者の氏名)
電話番号 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
ファクシミリ番号 〇〇-〇〇〇〇-□□□□

※印の欄には記入しないこと

受付番号 受付年月日

| | | | |
|---|-------|---|-----|
| ※ | 届出番号 | 第 | 号 |
| ※ | 届出年月日 | 年 | 月 日 |

◎ 商号、名称又は氏名、住所及び連絡先

| | |
|-----------|------------------|
| 法人番号 | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| フリガナ | カフ シキカ イシヤヤサカ |
| 商号、名称又は氏名 | 株式会社八坂 |
| 郵便番号 | 572-8555 |
| 住所 | 大阪府寝屋川市本町1-1 |
| 電話番号 | 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇 |

国税庁から指定・通知される13桁の番号

氏名の「フリガナ」、「氏名」の欄は姓と名の間に1文字分空けること

法人・個人の別
1. 法人
2. 個人

確認欄
※

◎ 代表者又は個人に関する事項

| | |
|------|--|
| フリガナ | ネヤカ ワ タロウ |
| 氏名 | 寝屋川 太郎 |
| 生年月日 | S-43年02月01日 |
| 性別 | <input checked="" type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |

記入例：昭和43年2月1日
M：明治 T：大正 S：昭和 H：平成

確認欄
※

(第二面)

受付番号

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ※ | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

第二面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること

届出者が未成年の場合のみ記入すること

◎ 法定代理人に関する事項

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---|---|--------------------------|---|---|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| フリガナ | マ | ル | マ | ル | ミ | ン | ハ | ク | タ | イ | コ | ウ | カ | フ | シ |
| | キ | カ | ド | イ | シ | ヤ | | | | | | | | | |
| 商号、名称 又は氏名 | ○ | ○ | 民 | 泊 | 代 | 行 | 株 | 式 | 会 | 社 | | | | | |
| 郵便番号 | ○ | ○ | ○ | - | × | × | × | × | | | | | | | |
| 住所 | 大 | 阪 | 府 | 大 | 阪 | 市 | 中 | 央 | 区 | ○ | ○ | - | × | × | |
| 生年月日 | | - | | | 年 | | | 月 | | | | | | | 日 |
| 性別 | | | <input type="checkbox"/> | 男 | 性 | <input type="checkbox"/> | 女 | 性 | | | | | | | |

法人・個人の別
 1. 法人
 2. 個人

確認欄
※

◎ 法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|---|-------------------------------------|---|---|--------------------------|---|---|---|---|---|--|--|--|--|
| フリガナ | ミ | ン | ハ | ク | タ | ロ | ウ | | | | | | | | |
| 氏名 | 民 | 泊 | 太 | 郎 | | | | | | | | | | | |
| 生年月日 | S | - | 4 | 0 | 年 | 1 | 0 | 月 | 2 | 0 | 日 | | | | |
| 性別 | | | <input checked="" type="checkbox"/> | 男 | 性 | <input type="checkbox"/> | 女 | 性 | | | | | | | |

確認欄
※

◎ 法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|---|--------------------------|---|---|-------------------------------------|---|---|---|---|---|--|--|--|--|
| フリガナ | ミ | ン | ハ | ク | ハ | ナ | コ | | | | | | | | |
| 氏名 | 民 | 泊 | 花 | 子 | | | | | | | | | | | |
| 生年月日 | S | - | 4 | 5 | 年 | 0 | 4 | 月 | 0 | 5 | 日 | | | | |
| 性別 | | | <input type="checkbox"/> | 男 | 性 | <input checked="" type="checkbox"/> | 女 | 性 | | | | | | | |

確認欄
※

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|---|--------------------------|---|---|--------------------------|---|---|--|--|--|--|--|--|---|
| フリガナ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 氏名 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生年月日 | | - | | | 年 | | | 月 | | | | | | | 日 |
| 性別 | | | <input type="checkbox"/> | 男 | 性 | <input type="checkbox"/> | 女 | 性 | | | | | | | |

確認欄
※

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|---|--------------------------|---|---|--------------------------|---|---|--|--|--|--|--|--|---|
| フリガナ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 氏名 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生年月日 | | - | | | 年 | | | 月 | | | | | | | 日 |
| 性別 | | | <input type="checkbox"/> | 男 | 性 | <input type="checkbox"/> | 女 | 性 | | | | | | | |

確認欄
※

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|---|-------------------------------------|---|---|--------------------------|---|---|--------------------------|--|--|--|--|--|---|
| フリガナ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 氏名 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生年月日 | | - | | | 年 | | | 月 | | | | | | | 日 |
| 性別 | | | <input checked="" type="checkbox"/> | 男 | 性 | <input type="checkbox"/> | 女 | 性 | <input type="checkbox"/> | | | | | | |

確認欄
※

(第四面)

受付番号

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| * | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

届出者が住宅宿泊管理業者
で

◎ 住宅宿泊管理業に関する事項 (住宅宿泊管理業者である場合)

| | | | | | | | | |
|-------|--|---|--|---|--|---|--|---|
| 登録年月日 | | - | | 年 | | 月 | | 日 |
| 登録番号 | | | | | | | | |

確認欄
※

◎ 住宅に関する事項

届出者が住宅宿泊管理業者
で

| | | | | | | | | |
|---------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|--|--------------------|------------------------------|--------------------|
| 郵便番号 | ○ | ○ | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 所在地 | 大 | 阪 | 府 | 寝 | 屋 | 川 | 市 | ○ |
| 不動産番号 | | | | | | | | |
| 第2条各号に掲げる家屋の別 | <input type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | | |
| | 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 | | | |
| 住宅の建て方 | <input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 | | <input type="checkbox"/> 長屋 | | <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 | | <input type="checkbox"/> 寄宿舍 | |
| 居室 | | | | | | | | 100 m ² |
| 住宅の規模 | 宿泊室 | 50 m ² | | 宿泊者の使用に供する部分 (宿泊室を除く) | | 50 m ² | | 合計 |
| | 階 | m ² | | m ² | | m ² | | m ² |
| | 階 | m ² | | m ² | | m ² | | m ² |
| | 合計 | 50 m ² | | 50 m ² | | 100 m ² | | m ² |

確認欄
※

◎ 営業所又は事務所に関する事項 (営業所又は事務所を設ける場合)

| | | | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 営業所又は事務所の名称 | 大 | 阪 | 八 | 坂 | 民 | 泊 | 事 | 務 | 所 |
| 郵便番号 | ○ | ○ | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 所在地 | 大 | 阪 | 府 | 寝 | 屋 | 川 | 市 | ○ | |
| 電話番号 | ○ | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |

確認欄
※

| | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|---|--|--|--|--|
| 営業所又は事務所の名称 | | | | | | | | |
| 郵便番号 | | | | - | | | | |
| 所在地 | | | | | | | | |
| 電話番号 | | | | | | | | |

確認欄
※

| | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|---|--|--|--|--|
| 営業所又は事務所の名称 | | | | | | | | |
| 郵便番号 | | | | - | | | | |
| 所在地 | | | | | | | | |
| 電話番号 | | | | | | | | |

確認欄
※

| | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 営業所又は事務所の名称 | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|

受付番号

| | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ※ | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

◎ 住宅宿泊管理業務の委託に関する事項（住宅宿泊管理業務を委託する場合）

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 宿泊 管理 業者 | フリガナ | ミン | パク | カン | リカ | フ | シ | キ | カ | イ | シ | ヤ | | | | | | | | |
| | 商号、名称 又は氏名 | 民 | 泊 | 管 | 理 | 株 | 式 | 会 | 社 | | | | | | | | | | | |
| | 登録年月日 | H | - | 3 | 0 | 年 | 0 | 6 | 月 | 1 | 5 | 日 | | | | | | | | |
| | 登録番号 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | | | | | | | | |
| | 管理受託契約 の内容 | 住 | 宅 | 宿 | 泊 | 業 | 法 | 第 | 5 | 条 | か | ら | 第 | 1 | 0 | 条 | に | 規 | 定 | さ |
| | れ | る | 業 | 務 | 及 | び | 維 | 持 | 保 | 全 | に | 関 | す | る | 業 | 務 | | | | |

確認欄

| |
|---|
| ※ |
|---|

◎ その他の事項

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | 住宅に人を宿泊させる間、不在（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ものを除く。）とならない | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 賃借人に該当する | <input checked="" type="checkbox"/> | 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ている |
| <input type="checkbox"/> | 賃借人に該当しない | | |
| <input type="checkbox"/> | 転借人に該当する | <input type="checkbox"/> | 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 |
| <input type="checkbox"/> | 転借人に該当しない | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 住宅がある建物が、二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に該当する | <input checked="" type="checkbox"/> | 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（当該規約に住宅宿泊事業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。） |
| <input type="checkbox"/> | 住宅がある建物が、二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に該当しない | | |

確認欄

| |
|---|
| ※ |
|---|

住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

別添 1

| 届出住宅の 条件等 | 建て方について | 規模等について | A-1 | A-2 | B-1 | B-2 |
|----------------------------------|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | A) 一戸建ての住宅、長屋 | 1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 | <input type="checkbox"/> | | | |
| | | 2) 上記以外 | | <input type="checkbox"/> | | |
| | B) 共同住宅、寄宿舎 | 1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 | | | <input type="checkbox"/> | |
| 2) 上記以外 | | | | | <input type="checkbox"/> | |
| 上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置(①～⑦)をチェック | | | | | | |
| 安全の措置 | 告示第一(非常用照明器具) | | | | | |
| | ① | 非常用照明器具が設置されている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第一号(防火の区画等) | | | | | |
| | ② | 複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号イ | | | | | |
| | ③ | 2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ロ | | | | | |
| | ④ | 宿泊室使用部分の床面積の合計が200㎡未満 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第128条の5第1項に規定されているとおりに不燃化されている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ハ | | | | | |
| | ⑤ | 各階における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 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である(対象階:) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、隣の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅が、両側に居室がある廊下(対象階:)にあっては1.6m以上、その他の廊下にあっては1.2m以上である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ニ | | | | | |
| | ⑥ | 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ホ | | | | | |
| ⑦ | (1)宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | (2)延べ面積が200㎡未満で宿泊者利用部分が3階に設けられている場合で、警報設備を設け、堅穴部分と堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁等で区画している | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 上記(1)(2)以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

※1 届出住宅に家主が同居しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならない場合

様式 A (国・厚規則第四条第四項第一号^ワ関係)

(A 4)

誓 約 書

(法人用)

届出者及び届出者の役員は、住宅宿泊事業法第 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者であることを誓約します。

年 月 日

商号又は名称
代表者の氏名

殿

誓 約 書

(個人用)

届出者、法定代理人及び法定代理人の役員は、住宅宿泊事業法第 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者であることを誓約します。

年 月 日

氏 名
法 定 代 理 人
商 号 又 は 名 称
氏 名
(法人である場合においては、代表者の氏名)

殿

誓 約 書

届出者は、管理組合に住宅宿泊事業の実施を報告し、下記のとおり届出時点で住宅宿泊事業を禁止する管理組合の意思がないことを確認しました。

年 月 日

殿

商号又は名称

氏 名

(法人である場合においては、代表者の氏名)

| | | |
|-----------------------------|-------------------|--|
| 管理組合に報告した日 | 年 月 日 | |
| 管理組合 | 管理組合名 | |
| | 役職 | |
| | 氏名 | |
| | 連絡先 | (- -) |
| 当該マンションにおける 住宅宿泊事業に関する決議 | 1. 無 2. 有 | |
| | 【2. 有】の場合はその決議の内容 | |
| | | |
| | | |

- ① 「当該マンションにおける住宅宿泊事業に関する決議」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- ② 報告する相手方は管理組合の役員であること（理事長等）。
- ③ 管理組合の連絡先は、管理組合が管理業務を委託している管理会社でも可とする。

民泊の安全措置の手引き

～ 住宅宿泊事業法における民泊の適正な事業実施のために ～

平成 29 年 12 月 26 日

(令和元年 6 月 24 日最終改訂)

国土交通省 住宅局 建築指導課

目次

| | |
|---|----|
| はじめに | 3 |
| 1. 住宅宿泊事業法で求められる安全措置の内容（法第6条） | 4 |
| (1) 非常用照明器具について（告示第一） | 4 |
| (2) 防火の区画等について（告示第二第一号イ） | 6 |
| (3) 届出住宅の規模に関する措置について（告示第二第二号イ～ホ） | 8 |
| 2. 届出時の添付書類等について | 13 |
| (1) 床面積の考え方について | 13 |
| (2) 安全措置の届出住宅の図面上の記載について | 14 |
| 参考 | 15 |
| 住宅宿泊事業法関係条文 | 15 |
| 住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト | 18 |

平成 29 年 12 月 26 日 第 1 版
平成 30 年 3 月 29 日 第 2 版
令和元年 6 月 24 日 第 3 版

はじめに

民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっています。

訪日外国人旅行者が急増する中、急速に拡大しつつある民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めた住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）が、平成 29 年 6 月 16 日に公布されました。

住宅宿泊事業法に基づく民泊サービスは、人の居住の用に供されている住宅を一時的に宿泊事業に活用するものですが、安全確保のための措置については、部屋の構造を熟知していない宿泊者が滞在することが想定されることから、住宅宿泊事業者は、非常用照明器具の設置など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講じなければならないこととされています。

住宅宿泊事業法に係る安全措置については、国規則第 1 条第 1 号及び第 3 号並びに国交省告示第 1109 号に規定しており、本手引きは、同告示の内容を解説したものです。前提となる住宅宿泊事業法の規定に関する解釈及び留意事項については「民泊ガイドライン」をあわせてご参照ください。

なお、本手引きについては、あくまで同告示の基本的な解釈や例示を示したものであるため、事業者におかれては、自治体の担当部局とよくご相談の上、個別の届出住宅において事業を実施いただくようお願いいたします。

【本手引き中の用語の定義】

- ・住宅宿泊事業法：住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）
- ・国規則：国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 65 号）
- ・国交省告示第 1109 号：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）
- ・民泊ガイドライン：「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」（平成 29 年 12 月 26 日付け厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官、国土交通省土地・建設産業局長、国土交通省住宅局長、国土交通省観光庁次長通知）
- ・避難階：直接地上に通じる出入口がある階
- ・準耐火構造：建築基準法第 2 条第 7 号の 2 に規定する構造
- ・不燃材料：建築基準法第 2 条第 9 号に規定する建築材料
- ・準不燃材料：建築基準法施行令第 1 条第 5 号に規定する建築材料
- ・難燃材料：建築基準法施行令第 1 条第 6 号に規定する建築材料
- ・耐火建築物：建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に規定する建築物
- ・準耐火建築物：建築基準法第 2 条第 9 号の 3 に規定する建築物

1. 住宅宿泊事業法で求められる安全措置の内容（法第6条）

住宅宿泊事業法第6条における安全確保のための措置については、非常用照明器具の設置方法及びその他宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置として、国規則第1条第1号及び第3号並びに国交省告示第1109号に規定しています。告示の具体的な規定について、以下（1）～（3）に解説いたします。

なお、国規則第1条第2号に規定している避難経路の表示についても必要な措置となりますが、民泊ガイドラインに記載の以下の留意事項をご参照ください。

【民泊ガイドライン（p.19 2-2. (2)②避難経路の表示にあたっての留意事項について）】

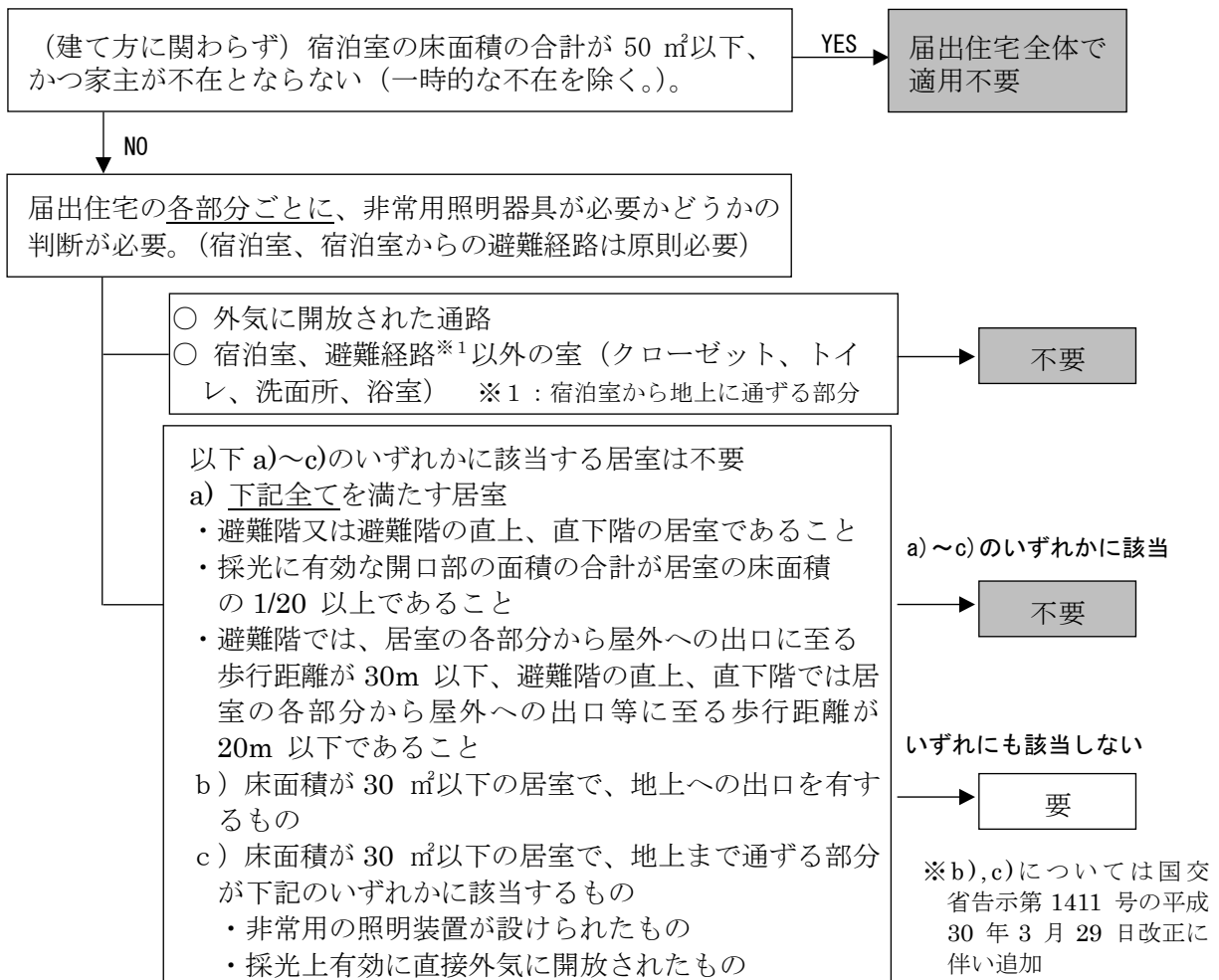
② 避難経路の表示にあたっての留意事項について

- ・ 国規則第1条第2号に規定する「避難経路の表示」にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む必要がある。
- ・ 住宅周辺の状況に応じ、災害時における宿泊者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、住宅宿泊事業者等が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が望ましい。

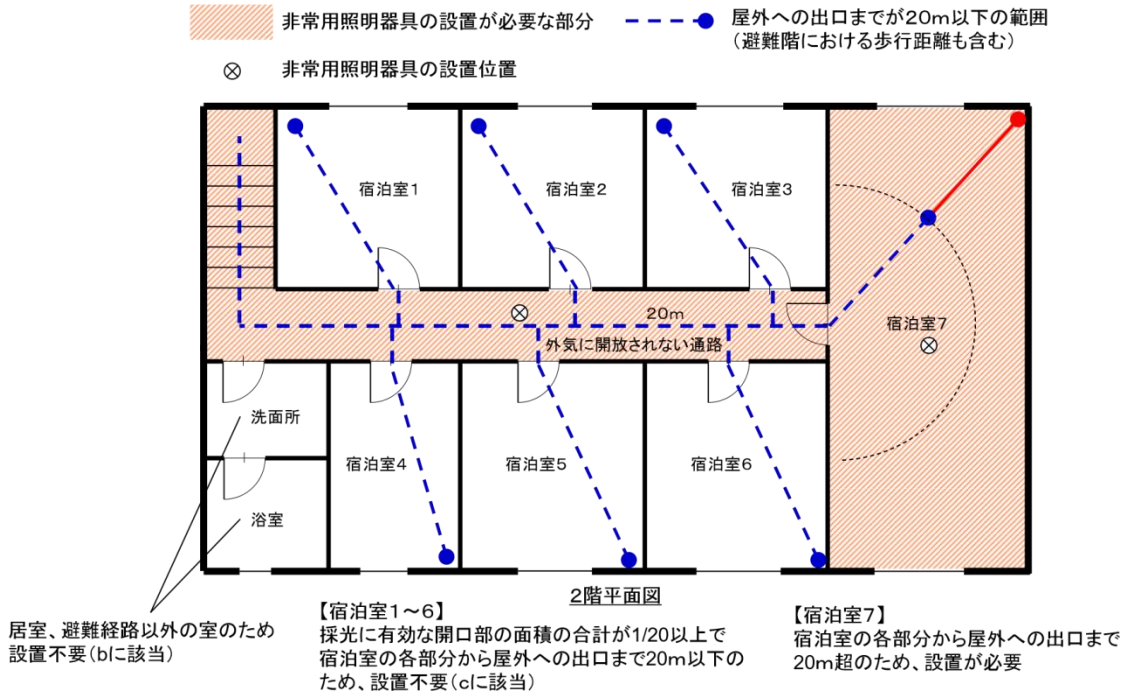
（1）非常用照明器具について（告示第一）

① 適用の有無について

非常用照明器具の適用の有無については下記の流れで確認ができます。



非常用照明器具の設置の例



② 設置器具について

非常用照明器具は、建築基準法施行令第126条の5に規定する構造基準に適合する非常用の照明装置とする必要があります。具体的には、同条及び昭和45年建設省告示1830号において耐熱性や停電時における点灯性を有するものとして、電球やソケット、電線の種類等が規定されています。

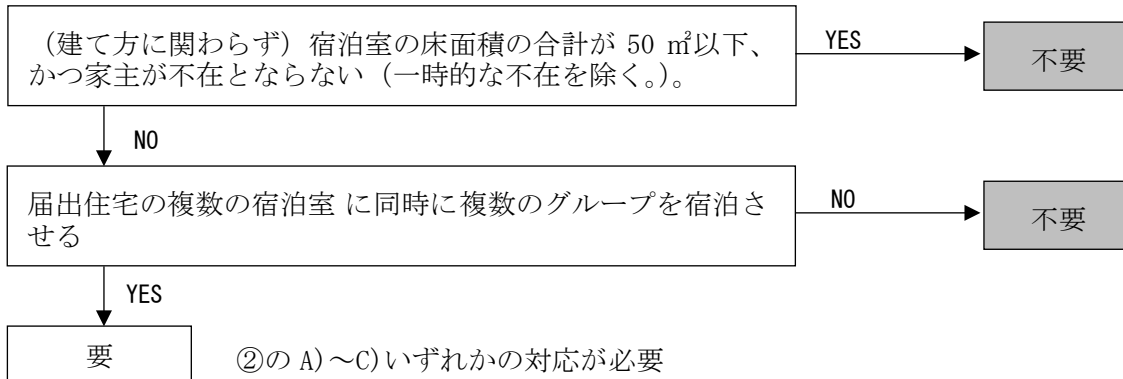
一般的には、(一社)日本照明工業会(JLMA)が建築基準法及び関連の告示の規定に適合していることを自主的に評定している、JIL適合マークが貼付されている製品がこれらに該当しています。(カタログ上の記載や製品自体への貼付により確認が可能です。)



(2) 防火の区画等について（告示第二第一号イ）

① 適用の有無について

防火の区画等の適用の有無については下記の流れで確認ができます。



② 実施内容について

①の判定によって、規定の適用のある届出住宅においては、以下の A)～C) いずれかの対応が必要です。

A) 防火の区画

下記の 1)～5) の区画等の措置について、該当するものを全て実施

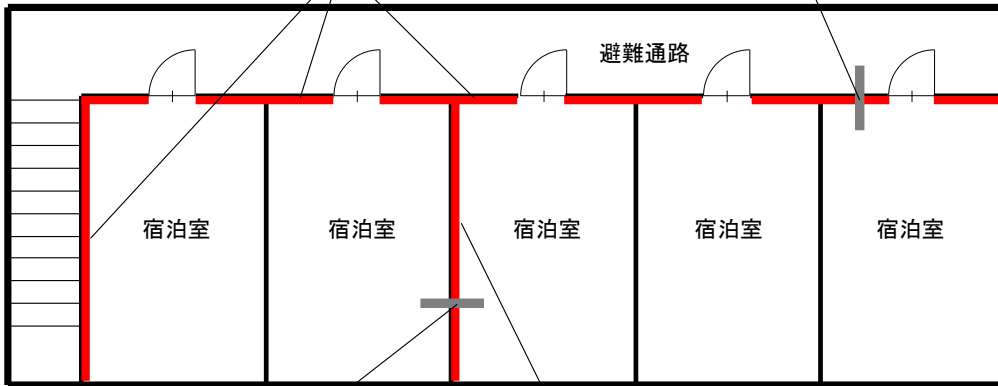
- 1) 宿泊室と避難経路の間を準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 2) 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合に、宿泊室間を3室以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 3) 隣接する2以上の宿泊室の床面積の合計が100 m²を超える場合には100 m²以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 4) 給水管、配電管その他の管が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、当該管と準耐火構造の区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋める。
- 5) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、当該風道の準耐火構造の区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、火災による急激な温度上昇の際に自動閉鎖し、閉鎖した際に防火上支障のない遮煙性能と遮炎性能を有する防火ダンパーを設ける。

※1：フロアの天井全体が強化天井である場合等は壁による区画を小屋裏又や天井裏まで到達させる必要はない。

A) 防火の区画の対応例

1) 宿泊室と避難経路との間の準耐火構造の壁による区画

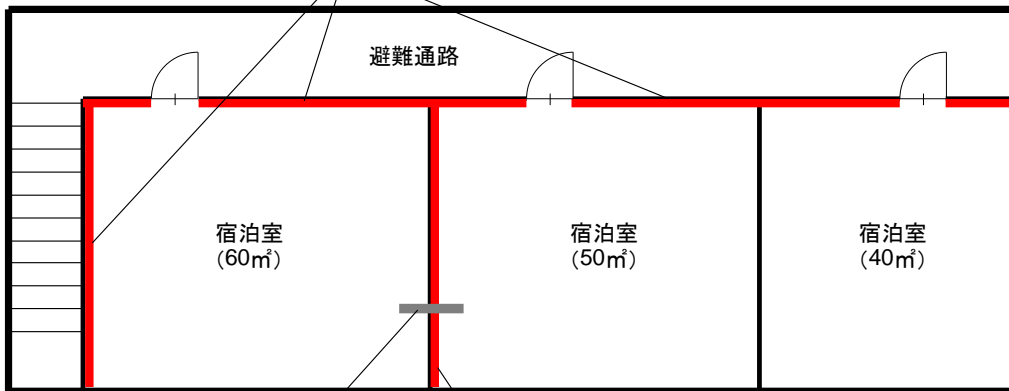
5) 換気等の風道が貫通する場合には当該風道の部分に防火ダンパーを設ける



4) 給水管、配電管等が貫通する場合当該管と区画の間を不燃材料で埋める

2) 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合の3室以内ごとの準耐火構造の壁による区画

1) 宿泊室と避難経路との間の準耐火構造の壁による区画



4) 給水管、配電管等が貫通する場合当該管と区画の間を不燃材料で埋める

3) 隣接する2以上の宿泊室が100㎡を超える場合の100㎡以内ごとの準耐火構造の壁による区画

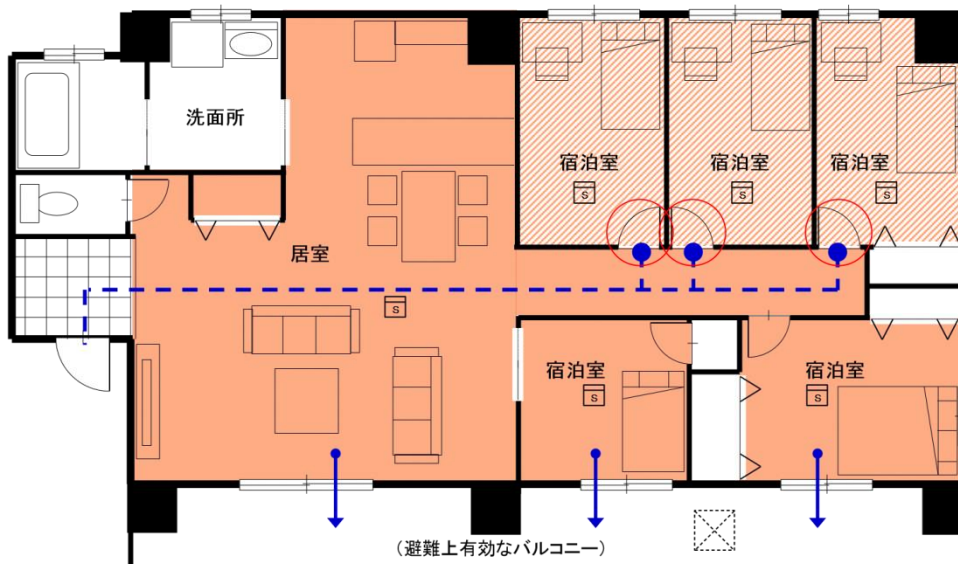
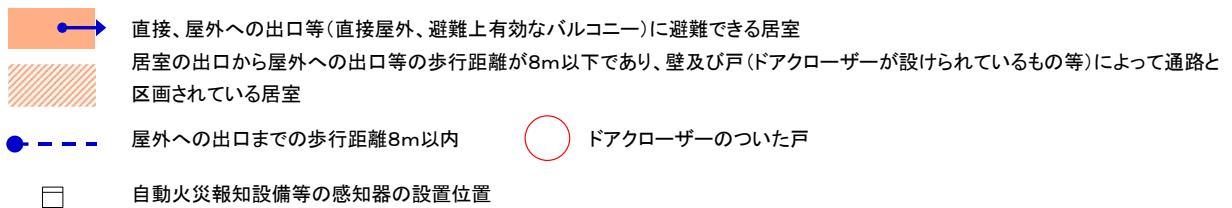
B) 自動火災報知設備等の設置

消防法令に定められている技術上の基準に適合するように自動火災報知設備等を設置した上で、居室については下記1)～3)のいずれかに適合させる。

- 1) 直接屋外への出口等^{※2}に避難できることとする
- 2) 居室の出口から屋外への出口等^{※2}の歩行距離を8m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する
- 3) 各居室及び各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下その他の通路の壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とし、居室の出口から屋外への出口等^{※2}の歩行距離が16m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する

※2：直接屋外へ通じる出口又は避難上有効なバルコニー（十分外気に開放されているバルコニー等）

B) 自動火災報知設備等の設置の例



C) スプリンクラー設備等の設置

床面積が200㎡以下の階又は床面積200㎡以内ごとに準耐火構造の壁・防火設備で区画されている部分に、消防法令に定められている技術上の基準に適合するようにスプリンクラー設備等を設置する。

(3) 届出住宅の規模に関する措置について（告示第二第二号イ～ホ）

① 適用の有無について

届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋（1の長屋の複数の住戸において届出が行われている場合には、各届出住宅単位で措置を行うこととする。）である場合には、表1左欄の措置を講じる必要があります。ただし、同表右欄の例外に該当する場合は不要となります。

表1

| | 講じる措置（規模の要件） | 左記の例外の場合 |
|---|---|--|
| イ | 2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を100㎡以下とすること | 当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている場合 |
| ロ | 宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡未満とすること | 以下のいずれかに該当する場合 1) 届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である場合 2) 1)以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装の仕上げとして難燃材料等が用いられている場合 |
| ハ | 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡（地階にあっては100㎡）以下とすること | 以下のいずれかに該当する階の場合 1) その階の廊下が3室以下の専用の廊下である場合 2) その階の廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあっては1.6m以上、その他の廊下にあっては1.2m以上である場合 |
| ニ | 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計を300㎡未満とすること | 届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である場合 |
| ホ | 宿泊者使用部分を3階（届出住宅の延べ面積が200㎡未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合にあっては、4階）以上の階に設けないこと 1) 警報設備が設けられていること 2) 堅穴部分とそれ以外の部分とが間仕切り壁又は戸（遮煙）で区画されていること | 届出住宅が耐火建築物である場合 |

※1 「宿泊室」とは、「届出住宅の居室のうち宿泊者の就寝の用に供するもの」を指す。

※2 「宿泊者使用部分」とは、「届出住宅のうち宿泊者の使用に供する部分」（宿泊室を含む。）を指す。

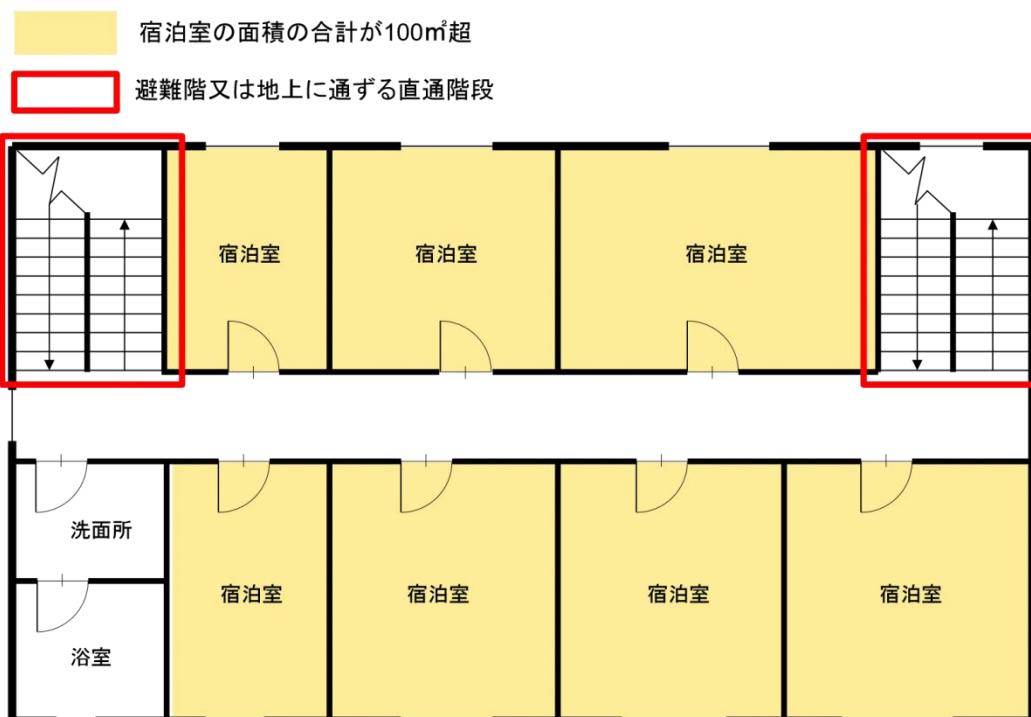
② 例外の場合について

表1の右欄に示した「例外の場合」については、それぞれ下記のとおりであり、これらの対応がなされた届出住宅についても安全措置が確保されていることとなります。

A) 表1イの例外の場合について（2以上の直通階段）

宿泊室の床面積の合計が100㎡を超える届出住宅の階において、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている場合

例外の場合の対応例






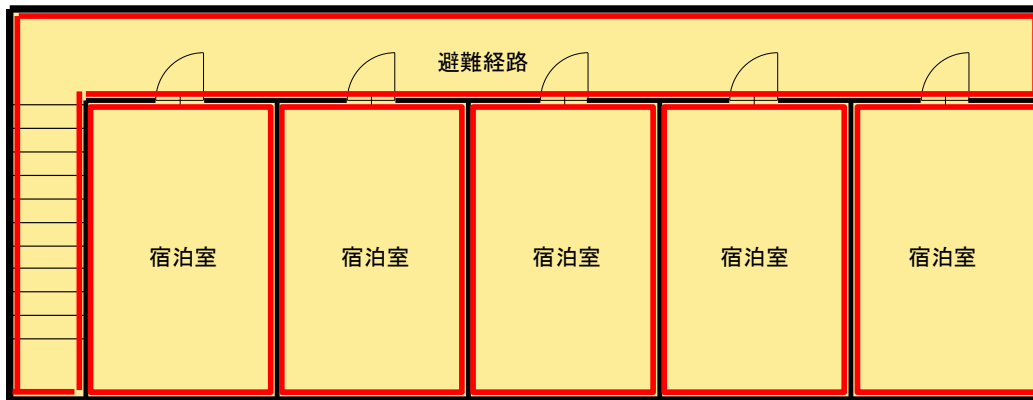
B) 表1口の例外の場合について（内装の不燃化等）

宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡以上の届出住宅において、下記のいずれかに該当する場合

- 1) 主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物である場合
- 2) 1)以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び避難経路が下記の仕様等（建築基準法施行令第128条の5第1項に規定する技術的基準）で仕上げられている場合。
 - 居室：壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げが難燃材料（3階以上に届出住宅の居室の部分有する場合、天井の室内に面する部分の仕上げは準不燃材料）
 - 避難経路：壁（全面）及び天井の室内に面する部分の仕上げが準不燃材料

例外の場合の対応例

-  宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡以上
-  居室の壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料（3階以上に届出住宅の居室の部分有する場合の天井の室内に面する部分の仕上げは準不燃材料）とする。
-  通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とする。

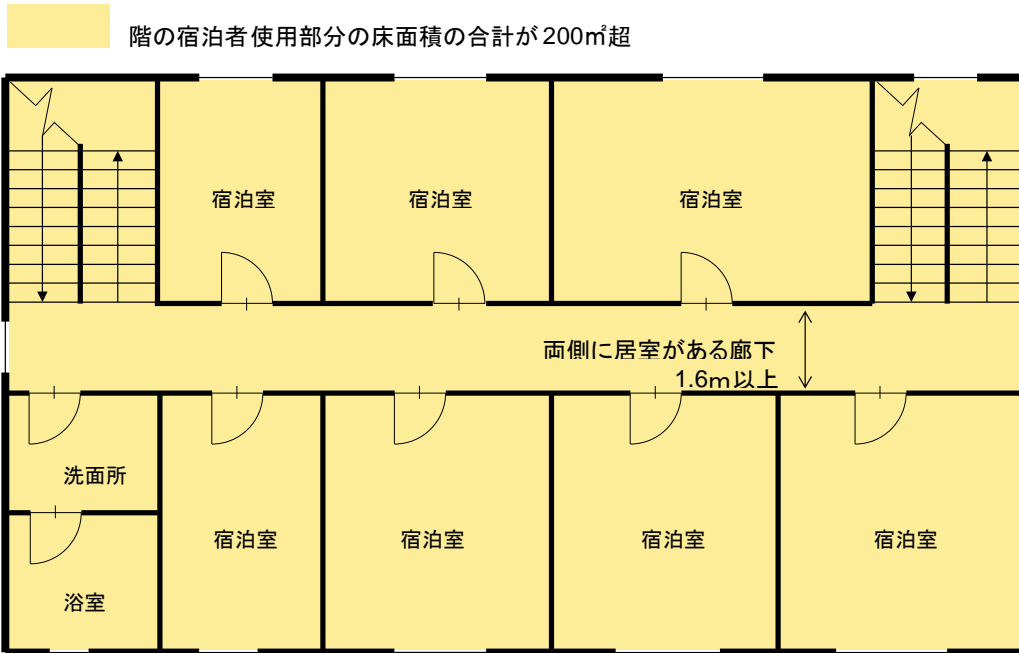


C) 表1ハの例外の場合について（廊下の幅）

宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡超の階の廊下が、下記のいずれかに該当する場合

- 1) 3室以下の専用の廊下である場合
- 2) 廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である場合

例外の場合の2)の対応例



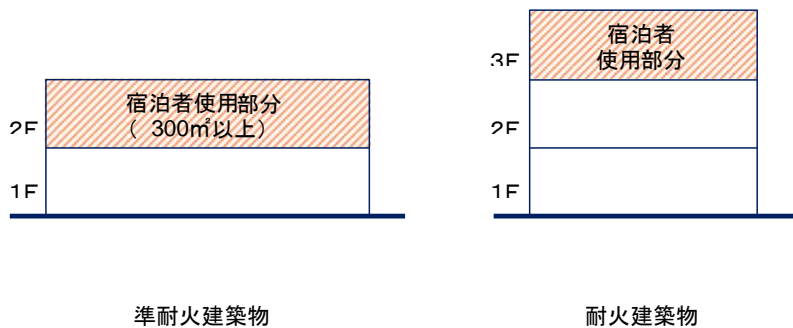
D) 表 1 ニ、ホの例外の場合について（耐火建築物等）

1) 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が 300 m²以上の場合で、当該届出住宅を耐火建築物又は準耐火建築物としている場合。

2) 宿泊者使用部分を 3 階以上の階に設ける場合で、当該届出住宅を耐火建築物としている場合。ただし、宿泊者使用部分を 3 階に設ける場合で届出住宅の延べ面積が 200 m²未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合を除く。

○ 建築基準法施行令第 110 条の 5 に掲げる技術的基準に従って警報設備を設ける場合

○ 建築基準法施行令第 112 条第 10 項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁又は同条第 18 項第 2 号に規定する構造である戸で区画する場合



※階数が 3 で延べ面積が 200 m²未満であり、かつ、以下を満たす場合を除く

- ・警報設備が設けられていること
- ・堅穴区画とそれ以外の部分とが間仕切り壁又は戸（遮煙）で区画されていること

2. 届出時の添付書類等について

(1) 床面積の考え方について

住宅宿泊事業の届出においては、届出書に住宅の規模（各階の床面積等）を記載することとなっています。また、当該届出においては、届出住宅の図面を添付することになっており、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等を記載することとなっています。この床面積の考え方は下記のとおりです。

○宿泊室の床面積

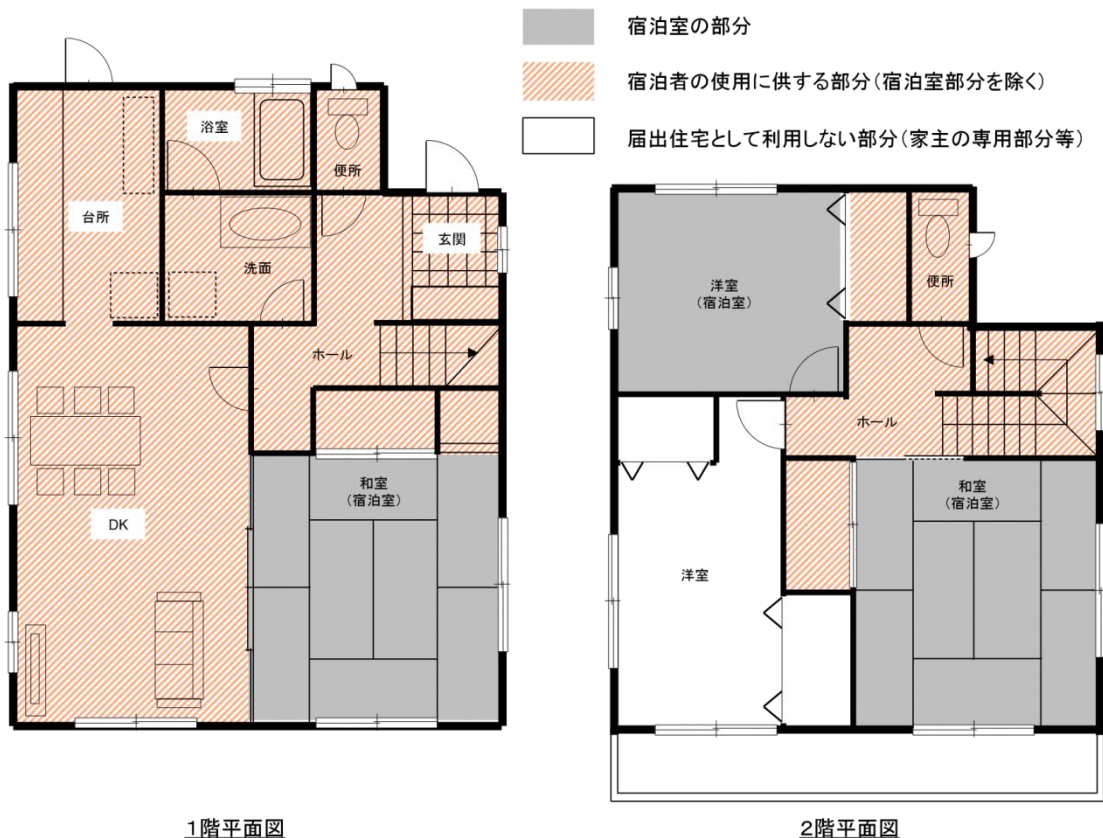
届出住宅において、宿泊者が就寝するために使用する室の床面積

○宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）の床面積

宿泊者が占有するか、住宅宿泊事業者との共有を問わず、宿泊者が使用する部分の床面積であり、宿泊室の面積を除いた面積を表す（台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れや床の間を含む。）。

なお、これらの面積については「建築基準法施行令第2条第3号に規定する床面積」としており、この算定方法は壁芯としています。

届出住宅の床面積の考え方の事例

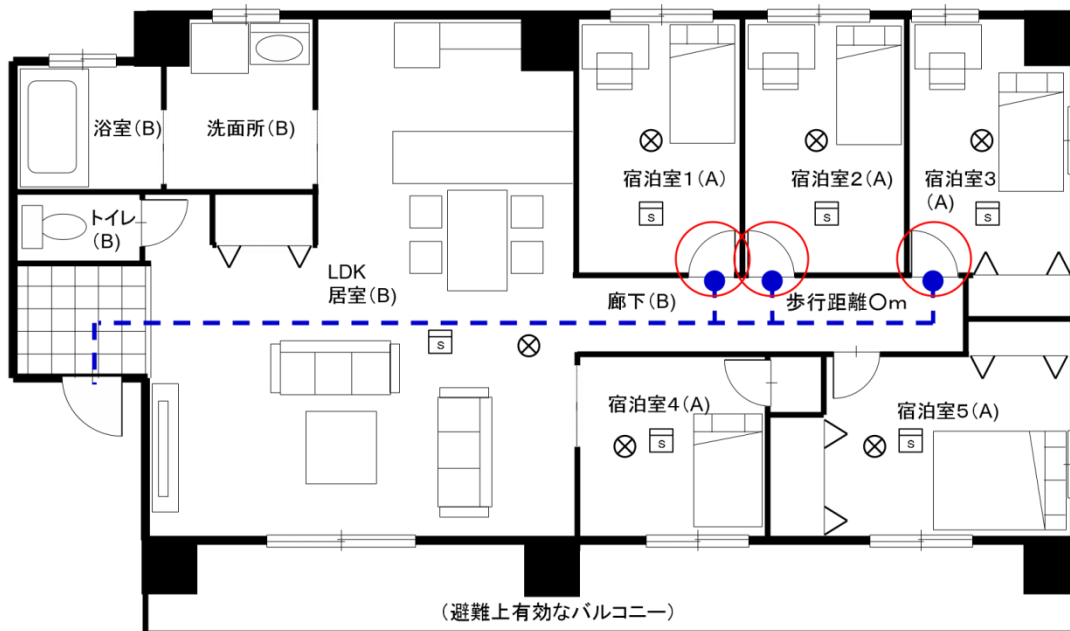


(2) 安全措置の届出住宅の図面上の記載について

民泊ガイドラインにおいて、法第6条の安全措置の実施内容を把握するため、届出の際の添付書類である住宅の図面には、省令で定められている記載事項に加え、国規則第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容（非常用照明器具の位置、その他安全のための措置の内容等）について明示することとしています。明示する内容は、本手引きの1.(1)～(3)の内容です。

届出住宅の図面の記載例

- --- 屋外への出口までの歩行距離8m以内
- ドアクローザーのついた戸
- ☒ 自動火災報知設備(感知器)の設置位置
- ⊗ 非常用照明器具の設置位置



○階

宿泊室の床面積(A): 〇〇㎡
 宿泊者の使用に供する部分の面積(宿泊室を除く)の床面積(B): 〇〇㎡

参考

住宅宿泊事業法関係条文

【住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）】

(宿泊者の安全の確保)

第六条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の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 ために必要な措置であつて国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

【国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 65 号）】

(宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置)

第一条 住宅宿泊事業法(以下「法」という。)第六条の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 国土交通大臣が定めるところにより、届出住宅に、非常用照明器具を設けること。
- 二 届出住宅に、避難経路を表示すること。
- 三 前二号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

【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）】

国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則(平成二十九年国土交通省令第六十五号)

第一条第一号及び第三号の規定に基づき、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次のように定める。

第一 非常用照明器具は、次の各号に定めるところにより設けること。ただし、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在(住宅宿泊事業法(平成二十九年 法律第六十五号)第十一条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める不在を除く。以下同じ。)とならない場合であつて、宿泊室(届出住宅のうち宿泊者の就寝の用に供する室をいう。以下同じ。)の床面積(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二条第三号に規定する床面積をいう。以下同じ。)の合計が五十平方メートル以下であるときは、この限りでない。

- 一 建築基準法施行令第二百二十六条の五に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置 とすること。
- 二 宿泊室及び当該宿泊室から地上(届出住宅が共同住宅の住戸である場合にあつては、当 該住戸の出口。第二第一号イ(1)において同じ。)に通ずる部分(採光上有効に外気に開放された部分を除く。)に設けること。ただし、平成十二年建設省告示第千四百十一号に定める建築物の部分にあつては、この限りでない。

第二 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第一条第三号の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は、次の各号（当該届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在とならない場合であって、宿泊室の床面積の合計が五十平方メートル以下であるときは、第二号）に定めるものとする。

一 同一の届出住宅内の二以上の宿泊室に、複数の宿泊者を同時に宿泊させる場合（当該複数の宿泊者を一の契約により宿泊させる場合を除く。）にあつては、次のイ又はロに掲げる措置を講じること。ただし、宿泊者使用部分（届出住宅のうち宿泊者の使用に供する部分をいう。以下同じ。）を平成二十六年国土交通省告示第八百六十号各号のいずれかに該当するものとし、かつ、宿泊者使用部分の各居室（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）に、消防法施行令（昭和三十六年政令第三十七号）第七条第三項第一号に規定する自動火災報知設備又は同令第二十九条の四第一項に規定する必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等（自動火災報知設備に代えて用いることができるものに限る。）を設けた場合は、この限りでない。

イ 次に掲げる措置

(1) 宿泊室と当該宿泊室から地上に通ずる部分とを準耐火構造（建築基準法第二条第七号の二に規定する準耐火構造をいう。以下同じ。）の壁で区画し、建築基準法施行令第一百十二条第二項各号のいずれかに該当する部分を除き、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること

(2) 四以上の宿泊室が相接する場合には、三室以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、建築基準法施行令第一百十二条第二項各号のいずれかに該当する部分を除き、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること

(3) 相接する二以上の宿泊室の床面積の合計が百平方メートルを超える場合には、百平方メートル以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、建築基準法施行令第一百十二条第二項各号のいずれかに該当する部分を除き、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること

(4) 給水管、配電管その他の管が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、建築基準法施行令第一百四十四条第五項において準用する同令第一百十二条第十五項の規定に適合すること

(5) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、建築基準法施行令第一百四十四条第五項において読み替えて準用する同令第一百十二条第十六項の規定に適合すること

ロ 宿泊室を建築基準法施行令第一百十二条第二項に規定する自動スプリンクラー設備等設置部分に設けること

二 届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋である場合にあっては、次のイからホまでに掲げる措置を講じること。

イ 二階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を百平方メートル（建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部が準耐火構造であるか、又は同条第九号に規定する不燃材料で造られている場合にあっては、二百平方メートル）以下とすること。ただし、当該階から避難階又は地上に通ずる二以上の直通階段を設ける場合は、この限りでない。

ロ 宿泊者使用部分の床面積の合計を二百平方メートル未満とすること。ただし、次の(1)又は(2)に該当する場合は、この限りでない。

(1) 届出住宅が主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロに該当する建築物

(2) (1)以外の場合であって、宿泊者使用部分の各居室の壁（床面からの高さが一・二メートル以下の部分を除く。）及び天井（天井のない場合においては、屋根。以下同じ。）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下同じ。）の仕上げを建築基準法施行令第百二十八条の五第一項第一号に掲げる仕上げと、当該居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを同項第二号に掲げる仕上げとする場合

ハ 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を二百平方メートル（地階にあっては、百平方メートル）以下とすること。ただし、次の(1)又は(2)に該当する場合は、この限りでない。

(1) 当該階の廊下が三室以下の専用のものである場合

(2) 当該階の廊下（三室以下の専用のもを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては一・六メートル以上、その他の廊下にあつては一・二メートル以上である場合

ニ 二階における宿泊者使用部分の床面積の合計を三百平方メートル未満とすること。ただし、届出住宅が準耐火建築物である場合は、この限りでない。

ホ 宿泊者使用部分を三階（当該届出住宅の延べ面積が二百平方メートル未満であり、かつ、次に掲げる基準に適合する場合にあっては、四階）以上の階に設けないこと。ただし、届出住宅が耐火建築物である場合は、この限りでない。

(1) 建築基準法施行令第百十条の五に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられていること。

(2) 当該届出住宅の堅穴部分（建築基準法施行令第百十二条第十項に規定する堅穴部分をいう。以下同じ。）と当該堅穴部分以外の部分とが間仕切壁又は同条第十八項第二号に規定する構造である戸で区画されていること。

附 則

この告示は、住宅宿泊事業法の施行の日（平成三十年六月十五日）から施行する。

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路

住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

| | 建て方について | | 規模等について | | | |
|----------------------------------|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | A-1 | A-2 | B-1 | B-2 | | |
| 届出住宅の条件等 | A) 一戸建ての住宅、長屋 | 1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 | <input type="checkbox"/> | | | |
| | | 2) 上記以外 | | <input type="checkbox"/> | | |
| | B) 共同住宅、寄宿舎 | 1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 | | | <input type="checkbox"/> | |
| | | 2) 上記以外 | | | | <input type="checkbox"/> |
| 上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置(①～⑦)をチェック | | | | | | |
| 安全の措置 | 告示第一(非常用照明器具) | | | | | |
| | ① | 非常用照明器具が設置されている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第一号(防火の区画等) | | | | | |
| | ② | 複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号イ | | | | | |
| | ③ | 2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ロ | | | | | |
| | ④ | 宿泊室使用部分の床面積の合計が200㎡未満 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第128条の5第1項に規定されているとおりに不燃化されている | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ハ | | | | | |
| | ⑤ | 各階における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 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である(対象階:) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、隣の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である(対象階:) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ニ | | | | | |
| | ⑥ | 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 告示第二第二号ホ | | | | | |
| ⑦ | (1)宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | (2)延べ面積が200㎡未満で宿泊者利用部分が3階に設けられている場合で、警報設備を設け、堅穴部分と堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁等で区画している | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 上記(1)(2)以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

※1 届出住宅に家主が同居しており、不在(法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。)とならない場合

平成 31 年 4 月 第 1 版
令和元年 6 月 第 2 版
令和元年 9 月 第 3 版
令和 5 年 2 月 第 4 版