

厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）  
分担研究報告書

主要都市における保健衛生当局の取組みに関する研究

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官  
研究分担者 堀田祐三子 和歌山大学観光学部教授  
研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授  
研究協力者 大崎元 一級建築士事務所建築工房匠屋取締役  
研究協力者 向山晴子 杉並保健所長  
研究協力者 松本珠実 大阪市阿倍野区役所 保健福祉課 保健主幹兼担当係長  
研究協力者 杉浦正彦 大阪府簡易宿所生活衛生同業組合事務局長

研究要旨

民泊の衛生管理に関する具体的手法を考案するための参考資料を得るために、民泊施設に対する自治体の保健衛生部局の取組みに関する情報を収集し課題や参考事例を抽出することを目的とする。平成 29 年度は、調査対象自治体として、民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市と、特区民泊を実施している東京都大田区を対象に、担当者にインタビュー調査を行い、民泊施設に関する情報を収集した。

大田区・京都市とも民泊に対する独自ルールを設定し、対応していた。ともに重視しているのは、地域住民の生活環境の安心・安全であり、衛生管理面については国のガイドラインを超える具体的な項目や手法は示されていない。大田区で参考となるのは、ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部（鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明）を既存のホテル旅館に委託していることである。一方、京都市で参考になるのは、関係部局が連携しプロジェクトチームを立ち上げて対応を行っていることである。これらの対策は衛生管理面にも一定の効果があると考えられるが、衛生管理項目や手法についての取組みはあまり意識されていない。今後、感染症の発生等があった場合の対応などについて検討が必要である。

A．研究目的

民泊の衛生管理に関する具体的手法を考案するための参考資料を得るために、民泊施設に対する自治体の保健衛生部局の取組みに関する情報を収集し課題や参考事例を抽出する。

B．研究方法

自治体の民泊に対する取組みに関する文献・資料を収集し整理するほか、主要都市の保健所を含む関係機関を対象に、担当者にインタビュー調査を行い、民泊施設に関する情報を収集する。

平成 29 年度は、調査対象自治体として、民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市と、特区民泊を実施している東京都大田区を選定した。

#### (倫理面への配慮)

本研究は、民泊サービスに関する行政の取組みについて調査を行うものであり、個人を対象とした調査や実験ではなく、個人情報も扱わない。調査に先んじて、依頼状にて対象者に十分な説明を行い、協力の承諾を得てから実施をしている。本調査を含む研究全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認 (NIPH-IBRA#12172) を得た。

### C. 研究結果

#### (1) 民泊関連法の概要

民泊は、従来の旅館業法で定める 4 つの営業形態 (ホテル、旅館、簡易宿所、下宿) にあてはまらない新しい営業形態である。住宅宿泊事業法が平成 30 年 6 月に施行されるが、これを含め合法に民泊を開設する場合は、旅館業法に基づく民泊、住宅宿泊事業法に基づく民泊、特区の条例に基づく民泊がある (表 1)。

#### 旅館業法の民泊

平成 28 年 4 月 1 日に旅館業法施行令が改正され、広さの制限やフロント設置義務などの簡易宿所に関する規程が緩和された。従来の旅館業法施行令では、簡易宿所営業の客室延床面積の基準は 33 m<sup>2</sup>以上であったが、宿泊者数を 10 人未満とする場合は宿泊者数に応じた面積基準 (3.3 m<sup>2</sup>×宿泊者数) となった。また、宿泊者の本人確認や緊急時の対応体制など一定の管理体制の確保を条件に、玄関帳場の設置義務が外れた。これにより延床面積の小さな住宅やマンションも民泊として活用できるようにな

った。

#### 住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法は、旅館業法上の営業者以外のものが宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業で、1 年間で 180 日を超えないという条件がある。法律では、住居専用地域でも事業を行えることになっているが、条例で禁止したり制限を課している自治体もある。また 180 日要件も、生活環境の悪化防止を理由に一定区域において日数制限を加重できることになっている。たとえば、兵庫県で 3 月に可決された民泊条例案では、住居専用地域のほか教育施設などの周囲 100 メートル以内で民泊営業を同年禁止する内容となっており、年中制限することを「適切ではない」としている観光庁の住宅宿泊事業法ガイドラインと対立する内容になっている。また、東京都杉並区のガイドラインでは、家主不在型事業の場合、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の事業の実施を制限し、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間、事業を実施することができないとした。他の自治体でも住居専用地域で制限を設けているところが少なくない (表 2)。

住宅宿泊事業には、事業者自らが居住する住宅の一部を提供する「家主居住型」と事業者宿泊客が滞在する間不在となる「家主不在型」に累計され、法律ではこの二つを区分している。家主不在型の場合は、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託することが義務付けられている (図 1)。住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者には住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置を義務付けであり、この中には、衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等が含まれている。

ガイドラインでは、住宅宿泊事業法に定められている衛生の確保(第5条関係)を以下の内容としている。

- ・ 居室の宿泊者1人当たりの床面積(宿泊者が専有する部分の面積)を3.3㎡以上確保すること。
- ・ 届出住宅の設備や備品等の清潔の維持。ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃・換気を行うこと。
- ・ 寝具のシーツ・カバー等直接人に接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換えること。
- ・ 宿泊者が感染症に罹患し又は疑いがある時は保健所に通報するとともに、その指示を受け使用した居室・寝具・器具等を消毒・廃棄する等の措置講じること。衛生管理等の講習会を受講する等最低限の衛生管理に関する知識の習得に努めること。
- ・ 循環式浴槽や加湿器を備えている場合は、レジオネラ症を予防するため、宿泊者が入れ替わるごとに湯を抜き、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。

また、住宅宿泊事業者の届出だけでなく、住宅宿泊管理業者には国土交通大臣の登録を、住宅宿泊仲介業者には官公庁長官の登録義務を課し、都道府県や関係省庁が監督を実施することとしている。

東京都では、平成30年3月に住宅宿泊事業者向けに「住宅宿泊事業ハンドブック」を作成している。この中で、衛生の確保については上記のガイドラインよりも具体的な手法が記述されている。たとえば、定期的な換気については、「換気のために設けられた開口部は、常に開放する必要があります。」機械換気設備を有

する場合は、十分な運転を行ってください。」  
「窓には網戸を設置する等、害虫の侵入を防ぐように注意してください。(網戸の小さな穴からも、蚊などの害虫が侵入します。)」などである。

#### 特区民泊

特区民泊は、国家戦略特別区域法を根拠法とし、滞在施設の旅館業法の適用が除外されている。平成29年9月現在、特区民泊が可能な自治体は、東京都大田区、大阪府、大阪府大阪市、福岡県北九州市、新潟県新潟市、千葉県千葉市である。特区民泊の数は2018年5月7日現在で、東京都大田区55件、大阪府大阪市604件、大阪府大阪市外8件、福岡県北九州市1件である。

特区民泊の認定を受けるためには以下の要件を満たす必要がある。

- ・ 施設の所在地が国家戦略特別区域内にあること。
- ・ 施設の滞在期間は2泊3日～9泊10日までの範囲内で自治体が定めた期間以上であること。
- ・ 一居室の床面積は25㎡以上(自治体の判断で変更可能)であること。
- ・ 施設使用方法に関する外国語案内、緊急時の外国語による情報提供、その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。
- ・ 滞在者名簿を備え付けること。
- ・ 施設周辺地域の住民に対し適切な説明が行われていること。
- ・ 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理が行われること。

上記の他、衛生管理や消防設備などの要件を満たす必要がある(表4)が、認定要件を満た

せば、分譲マンションの一室でも運営が可能である。区分所有建物で管理規約に「禁止する」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象外となるが、管理組合として特区民泊を禁止する決議をしておらず標準管理規約のままの場合は、特定認定の対象となる。

## (2) 大田区における民泊の動向

大田区では、平成 27 年 10 月 20 日に区域計画を認定し、同年 12 月 7 日に関連条例を制定、平成 28 年 1 月 25 日に東京都都市再生分科会で関連規則やガイドラインを決定し、同年 1 月 29 日から事業者の受付を開始した。平成 29 年 9 月 29 日時点で申請 52 施設 222 室、認定 45 施設 215 居室で、事業者数は 33、うち個人は 11 人である。

大田区の特徴は、独自の規則・ガイドラインを策定し、認定に必要な要件を明示していることで、着実な認定手続きを遂行することにより、認定施設の質の担保を図っている。

住民向けの理解啓発では、住民目線で広報啓発活動を実施し、区設掲示板でのポスターの掲出やリーフレットの作成・配布などを行っている。

事業者への実施体制の指導では、ソフト面の指導として、苦情等への対応（窓口設置）、廃棄物の処理方法（事業系ごみとして処理）、火災等緊急時の通報先・初期対応を、ハード面の指導としては、ホテル・旅館並みの消防設備の設置を、また、周辺住民への周知・説明責任を事業者に課し、行政が関与することで住民の安全・安心面の不安を解消するよう努めている。

条例のポイントは「事業の用に供する施設を使用させる期間」「立入調査等」「近隣住民等へ事業計画の周知」の事業計画の周知規則の事業計画の周知」であり、規則では、「特定認定証の交付」「立入権の行使」「書面による事

業者予定者による近隣住民への周知」を定めている。さらにガイドラインでは、「認定前の近隣住民への周知」「滞在者の使用開始時、使用終了時における本人確認」「滞在者の滞在期間中の使用状況確認」「苦情等への対応」「廃棄物の処理方法」「火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法」「施設を事業に使用するための権利を有すること」「消防法令で義務付けられている設備等が設置されていること」など円滑な事業を進める上で必要な審査基準や手続きを定めている。

平成 28 年の特区法施行令及び施行規則の改正に対応し、あわせて近隣住民周知等の制度をより確実に実行するための見直しや実務上の課題への対応も講じている。実務的な課題への対応としては、施設が主として民泊事業の用途に供される共同住宅で、認定を受けようとする居室の収容定員の合計が 50 名以上の場合に、施設内に管理者を常駐させる体制が望ましいことを追記している。

事前相談から申請までの手続きの流れもホームページにわかりやすく提示しており、生活衛生課がワンストップで申請を受け、関係部局の役割を明確にしつつ連携している（図 2）。

大田区の取組みには以下のようなユニークなものもある。

- ・ 地元経済団体等との連携（商店街多言語マップの配布や銭湯手ぶらマップの配布、ビジネスプランコンテストの開催など）
- ・ 病院・民間事業者・行政との 3 者連携協定により、民泊を活用した患者家族の滞在環境不足の解消
- ・ 既存ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部（鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明）を既存のホテル旅館に委託

### (3) 京都市における民泊の動向

京都市では、インバウンドをはじめとして年間 5,000 万人を超える観光客が訪れ宿泊需要が増大し宿泊施設の不足が生じていることから、良質な宿泊施設の拡充を目指して平成 24 年に条例を改正して京町家の一棟貸しを行えるような取り組みを実施してきた。一方で、民泊が急増し、これらの中には旅館業法等の許可を得ていないものが見受けられ、騒音やごみ処理など周辺住民の不快・不安感を抱かせる事例もある。京都市の簡易宿所の新規許可施設数は、平成 26 年度までは 2 ケタであるが、平成 27 年度は 246 件で前年度の 3 倍以上の件数であり、平成 28 年度はさらに前年度の 3 倍以上の件数で、平成 29 年度は 1 か月間の新規許可件数が平成 26 年度の 1 年間分の件数に相当する状況である。簡易宿所の総数は平成 29 年 6 月末で 2,260 件である(表 4)。一方、平成 29 年 6 月 8 日現在の Airbnb 登録件数をみると、京都市内の登録件数の総数は 4,994 件であり、許可件数の 2 倍以上の数字である。

そこで京都市では、京都府警とも連携し指導を進めるとともに、平成 27 年 12 月に「『民泊』対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、さらに平成 28 年 4 月には産業観光局と保健福祉局のそれぞれに宿泊環境整備や民泊対策を担当する職を新設して体制強化を行っている。

平成 28 年 5 月には「京都市民泊施設実態調査」を実施し、民泊の課題を取りまとめている。この調査結果によると、民泊の主な課題として以下の 4 点があげられている。

- ・ 無許可営業の施設が多く、宿泊客と周辺住民の安心・安全の観点から問題がある。
- ・ 施設の周辺住民は、施設の情報が不明なことから、具体的なトラブルがなくても不快感・不安感を抱くことが多い。

- ・ 管理者が不在のケースが多いため、宿泊者への適正な管理ができていないと推測される。
- ・ 所在地が特定できない宿泊施設が半数以上存在する。

調査結果後、京都市では、「民泊通報・相談窓口」の設置、「京都市旅館業施設における安心安全及び地域の生活環境との調和の確保に関する指導要綱」の策定、「民泊」対策に特化した専門チーム(18名)の設置、違法な「民泊」施設の適正化指導の強化に向けた民間委託による調査の開始、京都市内の分譲マンション管理組約 1,700 に民泊に関する管理規約の見直しを周知、「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」の開催、民泊も課税対象とした宿泊税を創設するための条例案の議会での審議、条例制定や新法の施行に向けた体制強化など様々な取り組みを実施してきている。

京都市は、住宅宿泊事業法の施行に際し、京都市内の民泊の現状を踏まえて、条例、規則及びガイドラインを一体のものとして制定・運用することにより、京都市独自のルールを定めている。京都市独自の主なルールとは以下のとおりである。

- ・ 家主不在型の民泊については、住居専用地域における営業期間について、生活環境への影響の大きい 3 月下旬から翌年 1 月上旬までの間を営業をしてはならない期間とする。(営業期間が 1 月下旬から 3 月上旬に限定され、営業日数の上限は約 60 日となる。)
- ・ 京町家を活用する民泊については、京町家の保全・継承と安全確保を前提条件として、住居専用地域においても実施期間の制限を適用せず、通年で 180 日間まで営業ができるものとする。
- ・ 住宅宿泊事業を行う住宅として、無許可

営業を行っていないこと、新築物件ではないこと、賃貸営業を行っていないことを条件に課している。

- ・ 住宅宿泊事業者の条件として、家主居住型の事業者の場合は当該家屋等に3箇月以上継続して居住していることと、住宅宿泊事業者が海外に居住している又は外国法人である場合は、市の指導監督等に適切に対応できるように日本国内に営業の管理を行う代理人等を置くことを課している。
- ・ 地域との調和を図るための必要な措置として、近隣住民等への計画の事前公開、近隣住民等への緊急連絡先・苦情窓口の開示、地元自治会等への参加・協力を行うこと。
- ・ 適正な管理運営のために、面接等の実施（原則、対面による本人確認、人数確認及び迷惑行為防止に係る説明）と、緊急時や苦情又は問合せに対応するための体制（現地対応管理者が10分以内に駆けつけることができ場所に駐在させる「駆け付け要件」）、家主居住型を含め排出されるごみは事業系廃棄物として処理すること、宿泊客が迷わず届出住宅に到着することができるよう届出住宅の所在地や詳細な案内図等の施設情報をあらかじめ提供すること、共同住宅内における適正な運営ルールの遵守、を課している。
- ・ 安全・衛生の確保については、住宅宿泊事業法上必要とされる洗面設備や便所などの衛生設備、清掃や換気などの衛生管理等について、旅館業法における簡易宿所に準じた基準を満たすものとする、消防法令に適合していることを示すこと、細街路における遵守事項を徹底

すること、を課している。

#### D. 考察

平成30年6月から住宅宿泊事業法の施行を控え、本研究の調査時点では一般にどの自治体も国の動向を伺う状況であり、平成29年12月に国がガイドラインを出した後は、条例を制定して地域の生活環境との調和を優先する自治体と、条例は制定せず国のガイドラインに従う自治体に大きく分かれた。

このような中で、特区民泊を実施している大田区と、良質で地域の生活環境とも調和する宿泊施設の拡充を目指す一方で無許可民泊の増加に悩まされている京都市は、それぞれにいち早く民泊に対する独自ルールを策定し、対応をしている。

大田区で参考となるのは、ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部（鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明）を既存のホテル旅館に委託していることである。まだ試行段階で件数自体は少なく普及していないが、家主不在型でフロントが設置されていない施設では有効であると思われる。コンビニ最大手のセブンイレブンが6月の住宅宿泊事業法の施行に合わせてチェックインや鍵の受け渡しサービスを順次開始するほか、すでにローソンが一部店舗でベンチャー企業と共同で鍵の保管庫を店内に設置するなどしているが、大田区のように旅館業者が対面型でフロント業務を代行することの意義は大きいと考える。

一方、京都市で参考になるのは、関係部局が連携しプロジェクトチームを立ち上げて対応を行っていることである。大規模な実態調査による情報把握と、関連部局間の情報共有により、包括的な取組みが実施されている。

両市の上記の対策は衛生管理面にも一定の効果があると考えられる。しかし、京都市・大田区とも、衛生管理面については特に大きな課

題を感じていないようで、独自ルールには衛生管理措置について具体的な項目や手法は示されていない。むしろ、条例策定を行わないこととしている東京都が作成した住宅宿泊事業者向けの「住宅宿泊事業ハンドブック」が、衛生管理面では比較的具体的に記載されており、給気口の開口や換気扇の運転など、一般にもわかりやすい表記である。

#### E . 結論

民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市と、特区民泊を実施している東京都大田区は、それぞれ独自ルールを設定し、積極的に民泊の管理指導を行うことで良質な民泊の拡充を支援している。大田区・京都市がともに重視しているのは、地域住民の生活環境の安心・安全である。

一方、衛生管理項目や手法についての取組みはあまり意識されていない。今後、感染症の発生等があった場合の対応などが気になるところである。国のガイドラインには、宿泊者の感染症対策や、住宅宿泊事業者に対する衛生管理等の講習会の受講、循環式浴槽や加湿器の維持管理なども記載されていることから、これらの項目の必要性の検証や具体化が課題である。

#### F . 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

なし

#### G . 知的財産権の出願・登録状況( 予定を含む。)

##### 1. 特許取得

なし

##### 2. 実用新案登録

なし

#### 3.その他

なし

#### 【参考文献】

1)市川拓也 .注目の”民泊”制度を巡る考察( 2 ) ,  
大和総研 DIR , 2016.

2) 佐伯優仁 , 小中諒 . 住宅宿泊事業法について . ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.38 .  
94-100 . 2017 .

表1 民泊関連法の比較(1) 手続き・営業形態

	旅館業法	住宅宿泊事業法(民泊新法)		民泊条例
	簡易宿所営業	家主居住型	家主不在型	大阪市
行政への手続き者	事業者	事業者	事業者	事業者
行政への申告	許可	届出	届出	認定
営業日数上限	なし	180日	180日	なし
宿泊日数制限	なし	なし	なし	2泊3日以上 ※1
建物用途	ホテル・旅館	住宅、長屋、共同住宅 又は寄宿舎	住宅、長屋、共同住宅 又は寄宿舎	住宅、長屋、共同住宅
苦情受付者	事業者	家主(事業者)	住宅宿泊管理業者	事業者
フロント設置	原則なし ※2	なし	なし	なし
居室の床面積	3.3㎡以上 ※3	なし	なし	25㎡以上
行政の立入検査	あり	あり	あり	条例で制定
住居専用地域での営業	×	△(条例で禁止の自治体あり)	△(条例で禁止の自治体あり)	× ※4
自動火災報知機	要	△(住宅宿泊事業法の 消防設備参照)	要	要
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	宿泊契約	賃貸借契約
標識の掲示	要	要	要	要
目的	投資収益	文化交流	休眠地活用	投資収益
収益性	○	△	△	○

- 1 2016年9月9日の国家戦略特別区域諮問会議で決定。
- 2 条例でフロント設置を義務付けている自治体もある。
- 3 宿泊者の数が10人未満と申請された簡易宿所。
- 4 条例で特区民泊の用途地域制限をなくしている自治体もある。

資料：民泊の教科書「一目瞭然！『旅館業法』『住宅宿泊事業法(民泊新法)』『民泊条例』の比較一覧」<https://minpaku.yokozeki.net/minpaku-hourei-hikaku/> (2018/1/22 最終更新)

表2 都道府県及び保健所設置市（政令市、中核市等、特別区）の条例の制定状況  
（全150自治体の平成30年5月7日時点における状況）

1. 区域・期間制限を含む条例を制定している自治体（46自治体）
北海道、札幌市、仙台市、福島県、群馬県、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、長野県、新潟県、金沢市、神奈川県、横浜市、静岡県、名古屋市、三重県、滋賀県、倉敷市、奈良県、奈良市、大阪市、堺市、京都府、京都市、兵庫県、神戸市、西宮市、尼崎市、姫路市、明石市、沖縄県
2. 区域・期間制限はせず、行為規制のみの条例を制定している自治体（4自治体）
豊島区、八王子市、岐阜県、和歌山県
3. 条例制定を行わないこととしている自治体（37自治体）
秋田県、宮城県、栃木県、茨城県、埼玉県、東京都、墨田区、北区、葛飾区、江戸川区、町田市、川崎市、相模原市、横須賀市、茅ヶ崎市、藤沢市、愛知県、新潟市、富山県、福井県、大阪府、枚方市、八尾市、鳥取県、鳥取市、岡山県、岡山市、広島県、広島市、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、熊本県、大分県、長崎県
4. 対応検討中の自治体（14自治体）
条例制定について検討中（保健所設置市については権限委譲済み） 青森県、岩手県、山形県、川口市、千葉県、石川県、山梨県、島根県、高知県、佐賀県、宮崎県、鹿児島県 権限委譲及び条例制定について検討中 那覇市 権限委譲について検討中 川越市
5. 権限委譲しない自治体（49自治体）
函館市、旭川市、小樽市、青森市、八戸市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、福島市、宇都宮市、前橋市、高崎市、さいたま市、越谷市、千葉市、船橋市、柏市、富山市、長野市、岐阜市、静岡市、浜松市、豊田市、豊橋市、岡崎市、四日市市、大津市、高槻市、東大阪市、豊中市、和歌山市、松江市、呉市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、福岡市、北九州市、久留米市、大牟田市、長崎市、佐世保市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市

資料：観光庁 民泊制度ポータルサイトHPより引用

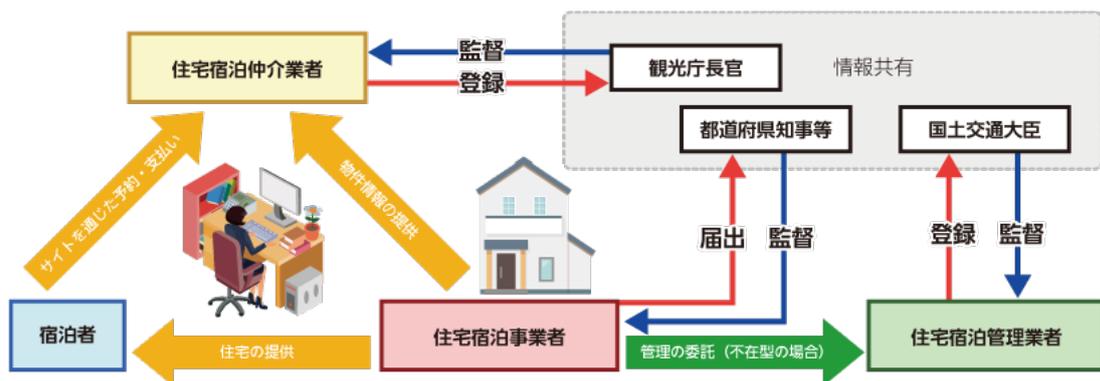


図1 住宅宿泊事業法の対象

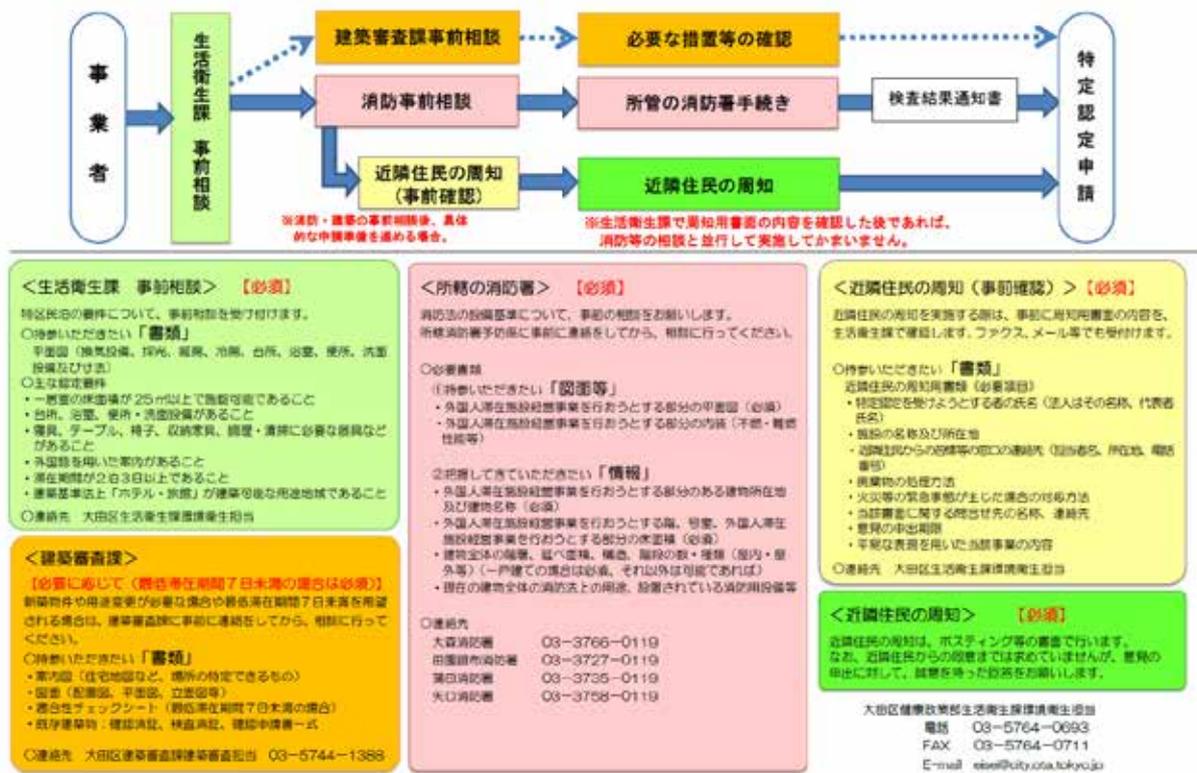
資料：観光庁 民泊制度ポータルサイトHPより引用

表3 民泊関連法の比較(2) 事業の適正な遂行のための措置

	特区民泊	住宅宿泊事業法	旅館業法簡易宿所営業
許認可など	認定	届出	許可
提供日数の制限	2泊3日以上の滞在が条件	年間営業日数180日以内 (条例で引き下げ可能)	なし
宿泊者名簿の作成・保存義務			
玄関帳場の設置義務	なし	宿泊者名簿の作成・保存ができれば物理的設置は求めない。	なし(条例による設置義務付けも可能)
最低床面積(3.3㎡/人)の確保(宿泊人数の制限)	一居室の床面積原則25㎡以上(自治体の判断で変更可能)		
上記以外の衛生措置	(換気、採光、証明、防湿、清潔などの措置)	(定期的な清掃等)	(換気、採光、証明、防湿、清潔などの措置)
非常用照明などの安全確保の措置義務	(建築基準法において措置)	(家主居住型で民泊部分の面積が小さい場合は緩和)	(建築基準法において措置)
消防設備の設置(消火器、誘導灯、連動型火災警報器)	(建築基準法において措置)	(家主居住型で民泊部分の面積が小さい場合は緩和)	(建築基準法において措置)
近隣住民とのトラブル防止措置	(近隣住民への適切な説明、苦情対応)	(宿泊者への説明義務、苦情解決の義務) (届出時にマンション管理規約、賃貸住宅の賃貸契約書の確認)	なし
不在時の管理業者への委託義務	なし		なし

資料：MINPAKU Biz. 「特区民泊とは？認定要件やメリット・デメリットを解説」  
<http://min-paku.biz/tokku> (2018/5/21 アクセス)

特区民泊申請前手続きについて（事前相談から特定認定申請まで）



**<生活衛生課 事前相談> 【必須】**  
 特区民泊の条件について、事前相談を受け付けます。  
 ○持参いただきたい「書類」  
 ・平面図（換気設備、採光、視界、浴廁、台所、浴室、便所、洗面設備及び引き金）  
 ○主な確認事項  
 ・一居室の床面積が25㎡以上で施設可能であること  
 ・台所、浴室、便所・洗面設備があること  
 ・電灯、テーブル、椅子、収納家具、調理・清掃に必要な器具などがあること  
 ・外国籍を雇った案内があること  
 ・滞在期間が2泊3日以上であること  
 ・建築基準法上「ホテル・旅館」が建築可能な用途地域であること  
 ○連絡先 大田区生活衛生課環境衛生担当

**<建築審査課>**  
**【必要に応じて（滞在滞在期間7日未満の場合は必須）】**  
 新築物件や用途変更が必要な場合や経過滞在期間7日未満を希望される場合は、建築審査課に事前に連絡をしてから、相談に行ってください。  
 ○持参いただきたい「書類」  
 ・案内図（住宅地図など、場所の特定できるもの）  
 ・図面（配管図、平面図、立面図等）  
 ・適合性チェックシート（滞在滞在期間7日未満の場合）  
 ・既存建築物：確認済証、検査済証、建築申請書一式  
 ○連絡先 大田区建築審査課建築審査担当 03-5744-1388

**<所轄の消防署> 【必須】**  
 消防法の設備基準について、事前の相談をお願いします。  
 所轄消防署の係に事前に連絡をしてから、相談に行ってください。  
 ○必要書類  
 (1)持参いただきたい「図面等」  
 ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分の平面図（必須）  
 ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分の図説（平面・縦断・断面等）  
 (2)把握してきていただきたい「情報」  
 ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分のある建物所在地及び建物名称（必須）  
 ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分の床面積（必須）  
 ・建物全体の階数、延べ面積、構造、階段の数・種類（屋内・屋外等）（一戸建ての場合は必須、それ以外は可能であれば）  
 ・現在の建物全体の消防上の用途、設置されている消防用設備等  
 ○連絡先  
 大森消防署 03-3766-0119  
 田園調布消防署 03-3727-0119  
 葉白消防署 03-3735-0119  
 矢口消防署 03-3758-0119

**<近隣住民の周知 (事前確認)> 【必須】**  
 近隣住民の周知を実施する際は、事前に周知用書面の内容を、生活衛生課で確認し、ファクス、メール等でも受け付けます。  
 ○持参いただきたい「書類」  
 近隣住民の周知用書類（必要項目）  
 ・特定認定を受けようとする者の氏名（法人はその名称、代表者氏名）  
 ・施設の名義及び所在地  
 ・近隣住民からの防音等の防音の連絡先（防音名、所在地、電話番号）  
 ・廃棄物の処理方法  
 ・火災等の緊急事態が生じた場合の連絡先  
 ・当該書面に付する際必要な名称、連絡先  
 ・意見の申出期間  
 ・平等な表現を用いた当該事業の内容  
 ○連絡先 大田区生活衛生課環境衛生担当

**<近隣住民の周知> 【必須】**  
 近隣住民の周知は、ホスティング等の書面で行います。  
 なお、近隣住民からの防音までは求めていませんが、意見の申出に対して、誠意を持った対応をお願いします。  
 大田区健康政策部生活衛生課環境衛生担当  
 電話 03-5764-0693  
 FAX 03-5764-0711  
 E-mail ebe@city.atsugi.tokyo.jp

図2 大田区の特区民泊申請前手続きの流れ  
 資料：大田区HPから引用

表4 京都市のホテル・旅館・簡易宿所の許可施設数の推移

○ 許可施設数の推移（平成29年10月末現在 速報値）

年度	ホテル		旅館		簡易宿所				合計	
	施設数	新規許可	施設数	新規許可	施設数		新規許可		施設数	新規許可
					総数	京町家（再掲）	総数	京町家（再掲）		
24	145	8	402	2	360	6	39	6	907	49
25	153	12	387	2	391	14	48	8	931	62
26	162	17	380	10	460	40	79	25	1,002	106
27	163	7	369	2	696	145	246	106	1,228	255
28	182	20	368	5	1,493	370	813	231	2,043	838
29※	197	19	367	1	1,961	474	499	111	2,525	519
29.4	185	4	367	0	1,555	388	62	18	2,107	66
29.5	185	0	367	0	1,626	410	75	23	2,178	75
29.6	187	3	367	0	1,706	425	82	16	2,260	85
29.7	189	2	367	0	1,766	441	69	16	2,322	71
29.8	193	4	367	0	1,849	455	88	15	2,409	92
29.9	196	5	367	0	1,916	463	72	11	2,479	77
29.10	197	1	367	1	1,961	474	51	12	2,525	53

※ 10月末現在

資料：京都市 HP 旅館業法に基づく許可施設一覧（平成29年10月末現在）

（参考）許可施設数の推移（平成29年10月末現在）