

住宅宿泊事業（いわゆる民泊サービス） を始めようとする方へ

吹田市内で住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の一部または全部を活用して住宅宿泊事業（いわゆる民泊サービス）を始めるにあたり、ご確認いただきたい主な事項について、ご案内しています。

住宅宿泊事業とは

住宅宿泊事業（いわゆる民泊サービス）とは、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届出住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が年間180日を超えないものとされています。

なお、届出を行う住宅は、次に掲げる設備要件と居住要件を満たしている必要があります。

○設備要件

「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」

○居住要件

人の居住の用に供されている家屋として、以下のいずれかに該当するもの

- ①現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ②入居者の募集が行われている家屋
- 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

住宅宿泊事業の届出

住宅宿泊事業を営もうとする場合、**届出が必要**になります。届出は、原則として「民泊制度運営システム」を利用して行うこととしています。ただし、電子署名が行えない場合には、一部の書類を郵送いただくか窓口にて提出していただくことも可能です。

【参照】

必要書類について 4ページ

住宅宿泊事業に関する相談・届出窓口 11ページ

【民泊制度運営システム（利用方法）】

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/registration.html>



システムの操作方法については民泊制度コールセンターにお問い合わせください。

民泊制度コールセンター

TEL：0570-041-389 【受付時間】（平日9:00～18:00）

住宅宿泊事業を実施するには、**他法令に基づく手続き等が必要な場合があります（2～3ページを参照）。**必ず、届出の前に確認してください。

大阪府生活環境の保全等に関する条例等（騒音関係法令）

住宅宿泊事業法に基づく届出住宅は、騒音関係法令の規制対象事業場となりますので、周辺の生活環境に配慮した運営をお願いします。事前にお問い合わせください。

問合せ先：環境部環境保全指導課（TEL：06-6384-1850）

消防法令等への適合

消防法では、事業を行おうとする施設を原則、宿泊施設として扱うため、自動火災報知設備等の消防用設備の設置や防火管理者を選任する等の届出が必要になる場合があるため、必ず事前に管轄する消防署へご相談ください。

また、消防法令に適合していることを担保し、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的から、住宅宿泊事業の届出にあっては、消防法令適合通知書をあわせて提出することとなっています。消防法令適合通知書の交付を受けるためには、事業者は消防署に申請書を提出し、消防法令に適合していることの確認を受ける必要があります。

必ず、吹田市消防署管轄区域図で確認の上、問い合わせをしてください。

問合せ先：南消防署（TEL：06-6317-0119）

北消防署（TEL：06-6872-0766）

西消防署（TEL：06-6384-0151）

東消防署（TEL：06-6876-9119）

「食事の提供」にかかる食品営業許可申請

宿泊者に食事を提供する場合、食品衛生法に基づく許可が必要となりますので図面を持参の上、事前にご相談ください。

問合せ先：健康医療部衛生管理課 食品・動物愛護グループ
（TEL：06-6339-2226）

固定資産税の取り扱いについて

住宅宿泊事業の届出を行った家屋、土地についての住宅用地特例の適用について通知が出ています。詳しくは、下記担当にお問い合わせください。

問合せ先：税務部資産税課（TEL：06-6384-1247）

住宅宿泊事業の届出書及び添付書類

届出者	法人	個人
届出書	住宅宿泊事業届出書（第1号様式）	
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> 定款又は寄付行為 登記事項証明書 	届出者が未成年者で、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書
	①	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長の証明書
	②	住宅の登記事項証明書
	③	住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類
	④	「随時その所有者、賃借人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類
	⑤	住宅の図面（各設備の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積）
	⑥	賃借人の場合、賃貸人が住宅宿泊事業への利用を承諾したことを証する書類
	⑦	転借人の場合、賃貸人及び転賃人が住宅宿泊事業への利用を承諾したことを証する書類
	⑧	区分所有の建物の場合、専有部分の用途に関する規約の写し
	⑨	規約に住宅宿泊事業を営むことについて定めがない場合は、管理組合に禁止する意思がないことを証する書類
	⑩	住宅宿泊管理業者に委託する場合は、法第34条の規定により管理業者から交付された書面の写し
	⑪	欠格事由に該当しないことを誓約する書面
	⑫	消防法令適合通知書
	⑬	安全の手引きチェックリスト
⑭	近隣住民説明を実施した場合は、その内容を記した書類	

【欠格事由】

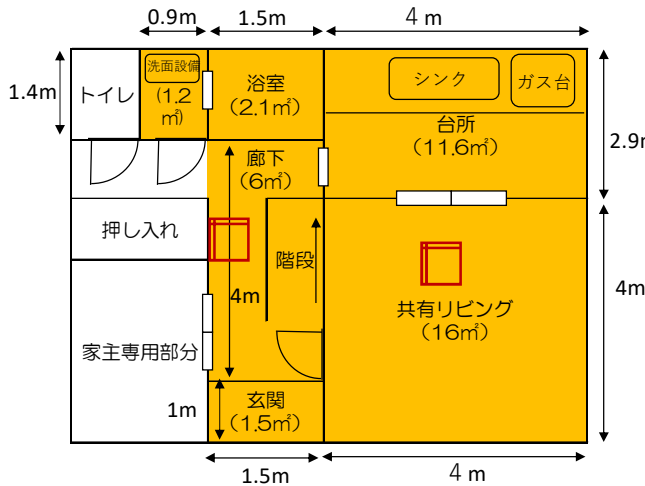
次のいずれかに該当する方は、住宅宿泊事業を営むことができません。

- ①精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者
- ②破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者（法人の場合は、廃止命令の日前30日以内に当該法人の役員であった者を含む）
- ④禁錮以上の刑に処せられ、又は住宅宿泊事業法・旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から3年を経過しない者
- ⑤暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- ⑥未成年者であり、その法定代理人が上記①～⑤のいずれかに該当するもの
- ⑦法人であって、その役員のうち上記①～⑤のいずれかに該当する者があるもの
- ⑧暴力団員等がその事業活動を支配する者

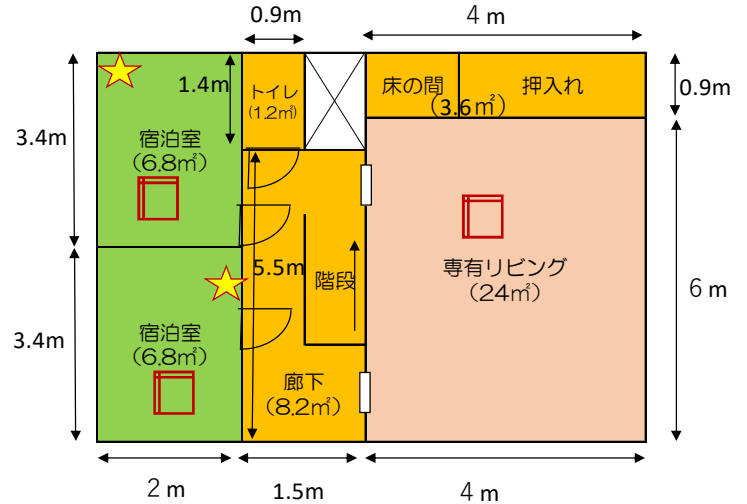
- 居室の床面積は、内寸面積（壁の内側、実際の壁から壁までの距離を対象とした面積）で算定すること。
- 宿泊室と宿泊者の使用に供する部分は壁芯面積で算定すること。

【家主が不在とならない場合の例】

【1階図面】



【2階図面】



★ は避難経路表示場所

□ は自動火災報知設備等の感知器の設置位置

【図面記入事項】

- 台所
- 浴室
- 便所
- 洗面設備
- 玄関、扉、窓
- 階段、階数
- 居室の床面積
- 宿泊室の床面積
- 宿泊者の使用に供する部分の床面積
- 避難経路の表示場所（図面の★部分）
- 安全措置の内容（必要な場合に限る）

○居室の面積（ と の部分）

- 居室の床面積は、宿泊者1人あたり3.3㎡以上確保すること。
- 宿泊者のみが使用する（家主は使用しない）面積
- 家主も使用する台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押し入れや床の間は含まない。

$$6.8 + 6.8 + 24 = \underline{37.6 \text{ m}^2}$$

○宿泊室の面積（ の部分）

- 宿泊者が就寝する部分の面積（押し入れや床の間は含まない。）

$$6.8 + 6.8 = \underline{13.6 \text{ m}^2}$$

○宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）の面積（ と の部分）

- 宿泊者と家主が使用する部分の面積で、宿泊室の面積を除いた面積
- 台所、浴室、便所、洗面所のほか押し入れや床の間、廊下を含む。

$$75.4 \text{ m}^2$$

安全措置の基準

安全措置の基準を満たしているか確認し、必要な措置を講じてください。

安全措置の内容 (国土交通省告示 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)	×	○	×	○
防火の区画等 ^{※2} (第2第1号)	×	○ 複数のグループが 複数の宿泊室に宿 泊する場合のみ	×	○ 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	○ 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

詳細は「国土交通省民泊の安全措置の手引き (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/content/001368071.pdf>)
を参照してください。また、吹田市では、都市計画部開発審査室 (TEL：06-6384-1984) で
も相談に応じています。

※1 家主同居

住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（生活必需品の購入等による一時的な不在を除く）とならない場合（届出住宅に居住していることが必要であり、届出住宅に隣接して居住する場合は対象とならない。）。

○一時的な不在とは

日常生活を営む上で通常行われる行為（生活必需品の購入等）に要する時間の範囲内の「不在」をいいます。原則1時間。業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しません。

※2 防火の区画等：次の①～③をいう。

①防火の区画

防火の区画とは、火災が発生した場合に、その火災を局所的な部分に止めて火災の拡大を防止するとともに、建物内にいる人の避難を容易にするもの

②自動火災報知設備等の設置

自動火災報知設備とは、火災の熱や煙などを感知し、警報音や音声により居住者や宿泊者に知らせるための設備

③スプリンクラーの設備等の設置

スプリンクラー設備とは、火災が発生した際、天井などに設置されたスプリンクラーヘッドから自動的に水が出て、火災を消火したり、燃え広がりを抑制するための設備

住宅宿泊事業者の業務の概要

住宅宿泊事業者は、以下の業務概要を実施する必要があります。住宅宿泊事業には、住宅の家主が住まいながら空室を貸す「家主滞在型」と、家主が建物内や近隣に住まない「家主不在型」に大別されます。家主不在型の場合は、住宅宿泊事業者の業務について、住宅宿泊管理事業者へ管理委託する必要があります。

宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、以下の点に留意し衛生的な環境を保ってください。

- 居室の定期的な清掃及び換気を行ってください。
- 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交換してください。
- 循環式浴槽や加湿器はレジオネラ症防止のため、宿泊者が入れ替わるごとに湯や水の交換、定期的な洗浄等を行ってください。
- 宿泊者が感染症に罹患し又はその疑いがあるときには、保健所に相談してください。
- 衛生管理のための知識の習得に努めてください。
- 住宅宿泊事業の規模や実態に応じて、「旅館業における衛生等管理要領」を参考に、適切な衛生措置に努めてください。

宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

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を講じてください（6ページ参照）。

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）

外国人観光旅客である宿泊者に対し、対応する外国語を用いて、以下に示す必要な事項が記載された書面の居室への備え付けやタブレット端末への表示等により、宿泊者がチェックイン以降に必要なに応じて閲覧できるようにしてください。

【必要な事項】

- 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、利用可能な交通機関に関する案内
- ③火災や地震、その他災害が発生した場合における消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法の案内

宿泊者名簿の備付け等（法第8条関係）

住宅宿泊事業者は、届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所に宿泊者名簿を備え、3年間保存してください。

宿泊者名簿には、代表者のみではなく、宿泊者全員を記載してください。なお、宿泊者名簿はパソコン等から印刷できる場合は、データでの保管でも可能です。

また、宿泊行為の開始までに①又は②の方法により、宿泊者の本人確認を行ってください。

①対面による確認

②ICT（情報通信技術）を活用した方法による確認

→宿泊者の顔及び旅券の画像が届出住宅に備え付けられたテレビ電話やタブレット端末等により鮮明に確認できること。

→当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者の営業所等、届出住宅内又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。

【宿泊者名簿に記載する事項】

①宿泊者の氏名、住所、職業

②宿泊日（チェックイン、チェックアウト時間）

③外国人観光旅客の場合は、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。）

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、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の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について説明してください。

また、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて上記の説明をしてください。

【必要な事項】

①騒音防止のために配慮すべき事項

（例）・大声での会話は控えること

・バルコニー等屋外での宴会を開かないこと

・建物内において、歩行音、階段の昇降音に注意すること など

②ごみの処理に関し配慮すべき事項

宿泊者が届け出住宅内で排出したごみは、すべて事業系ごみとなります。事業者は、宿泊者に対して、廃棄物の分別方法等に沿って、事業者の指定した方法により捨てること等を説明すること。

③火災防止のために配慮すべき事項

ガスコンロの注意事項、初期消火のための消火器の使用方法、避難経路、通報措置等の適切な内容を説明すること。

④その他配慮すべき事項

性風俗サービスを住宅内で利用しないこと等、届出住宅の利用にあたって特に注意すべきことを説明すること。

周辺地域の住民からの苦情等への対応（法第10条関係）

住宅宿泊事業者は、周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、以下の点に留意し、適切かつ迅速に対応してください。

- ・常時、応対又は電話により誠実に対応してください（24時間体制）。
- ・宿泊者が滞在していない間も対応してください。
- ・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、注意等を行っても改善されない場合には、現場に急行し、退出を求める等、必要な対応をしてください。
- ・緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察署、消防署、医療機関等の機関に連絡したのち、自らも現場に急行してください。なお、このような場合に備え、事業者等は通常おおむね10分程度でかけつけることができる体制を整備してください。

住宅宿泊管理業務の委託（法第11条関係）

住宅宿泊事業者は、次のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊管理業務（※1）を住宅宿泊管理業者に委託する必要があります。委託する場合、複数の業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自らが行うことはできません。

ただし、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合において、自ら住宅宿泊管理業務を行う場合については委託不要です。

（※1）住宅宿泊管理業務とは、住宅宿泊事業法第5条から第10条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務

1 届出住宅の居室の数が、5を超える場合

2 届出住宅に人を宿泊させる間、不在となる場合（※2）

（※2）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不在は除きます。

なお、「不在」とは、住宅宿泊事業者が届出住宅を不在にすることをいい、住宅宿泊事業者ではない他者が届出住宅に居たとしても、住宅宿泊事業者自身が不在としている場合は「不在」として取り扱われることとなります。

例えば、住宅宿泊事業者の家族のみが届出住宅にいる場合や、住宅宿泊事業者が法人である場合は、従業員が届出住宅にいるかどうかに関わらず、原則として、委託義務の対象となります。

住宅宿泊事業者は住宅宿泊管理業者へ業務を委託した場合は、委託に関する契約に基づき、誠実にその業務を行わせてください。また、住宅宿泊事業者は住宅宿泊管理業者から事業年度終了後等に以下の事項を記載した住宅宿泊管理報告書を受け取るとともに内容の説明を受けてください。

- ①報告対象となる期間
- ②住宅宿泊管理業務の実施状況
- ③住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の維持保全状況
- ④住宅宿泊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等

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）

住宅宿泊事業者は、宿泊サービスの提供に係る契約締結の代理又は媒介を委託する場合は、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託をしなければなりません。その際には、届出番号のほかに、住宅宿泊事業者の商号、名称、又は氏名、および届出住宅の所在地を通知してください。

標識の掲示（法第13条関係）



住宅宿泊事業法標識

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに門扉、玄関（建物の正面の入口）等の、概ね地上1.2m以上1.8m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2mの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示してください。

標識については、届出内容・添付書類に不備がなく届出が受理された場合に吹田市から届出者に対し届出番号を付した標識を原則窓口で交付します。

吹田市長への定期報告（法第14条関係）

届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の15日までに、それぞれの月の前2か月における「人を宿泊させた日数、宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳」について民泊制度運営システム等を利用して報告してください。

※延べ宿泊者数の計算方法

- 1人が1日宿泊した場合→1人
- 1人が2日宿泊した場合→2人
- 2人が2日宿泊した場合→4人（2人×2日）
- 2人が3日宿泊した場合→6人（2人×3日）

その他届出等

○届出事項変更届出書

住宅宿泊事業者は届出事項に変更があった場合は、届出事項変更届出書（第2号様式）及び変更内容が明確となる書類を変更後30日以内に提出してください。

ただし、住宅宿泊管理業務の委託に係る変更については、あらかじめ提出してください。

○廃業等届出書

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の廃止等があった場合は、廃業等届出書（第3号様式）を廃止後30日以内に提出してください。

住宅宿泊事業法の主な法令等

以下は住宅宿泊事業法に関連する主な法令等です。関連法令等を遵守し、適切に住宅宿泊事業を実施するようお願いします。

○法律

住宅宿泊事業法

○政令

住宅宿泊事業法施行令

○省令

住宅宿泊事業法施行規則

国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則

厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則

○ガイドライン等

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

民泊の安全措置の手引き

旅館業における衛生等管理要領

住宅宿泊事業者の業務について、適切な管理・運営を行ってください。



吹田市イメージキャラクター
すいたん

【住宅宿泊事業に関する相談、届出窓口】

吹田市健康医療部衛生管理課

環境衛生グループ

〒564-0072

吹田市出口町19-3（吹田市保健所内）

TEL：06-6339-2226

FAX：06-6339-2058

