

# 平成30年6月15日から 住宅宿泊事業（民泊）が始まります

～住宅宿泊事業法～  
～江東区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例～

## 住宅宿泊事業法とは

住宅宿泊事業法は、急速に増加するいわゆる民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、新たに制定された法律で、平成29年6月に成立しました。

平成30年6月15日より、届出をすることにより、住宅において人を宿泊させることができるようになります。

## 住宅宿泊事業法の概要（平成30年6月15日施行）

①住宅宿泊事業を営もうとする者は、区長に届出が必要です。

- 届出の際、入居者の募集の広告等住宅が居住要件を満たしていることを証明するための書類、住宅の図面等を添付することとしています。
- 平成30年3月15日から、事前の届出を受け付けます（事業開始は6月15日）。

②住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の適正な遂行のため以下の措置等が義務づけられています。

- 宿泊者の衛生の確保（宿泊者1人当たり3.3㎡以上の居室床面積を確保、定期的な清掃及び換気）
- 宿泊者の安全の確保（非常用照明器具の設置、避難経路の表示）
- 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（設備の使用法、交通手段に関する情報、災害等が発生した場合における通報連絡先に関する案内）
- 宿泊者名簿の作成、備付
- 宿泊者に対する周辺地域への悪影響の防止について説明（騒音の防止、ごみの処理、火災の防止）
- 苦情等への対応

③人を宿泊させる間、不在となる場合等は、上記2の措置を住宅宿泊管理業者に委託しなければなりません。

# 江東区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例

江東区では、区民の生活環境の悪化を防止するため、「江東区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」により、次のように定めています。

## 条例の主な内容

### ●住宅宿泊事業の実施を制限する区域と期間

江東区では、**区内全域**で、**月曜日の正午から土曜日の正午まで**（国民の祝日に関する法律に定める休日の正午から翌日の正午までを除く。）は**住宅宿泊事業を実施することができません**。

### ●近隣住民への周知

住宅宿泊事業を営もうとする者は、近隣住民に対して、書面により周知し、区長に報告しなければなりません。

#### ■説明の範囲

- ①住宅宿泊事業を営もうとする住宅又は届出住宅（以下「当該住宅」という。）の存する敷地及び建物に他の施設が存する場合の当該他の施設の利用者
- ②当該住宅の敷地の境界線に接する敷地に存する建物利用者及び公園等の所有者
- ③当該住宅の敷地の境界線から道路、公園等の施設を挟んで隣接する建物の敷地の境界線までの水平距離が原則として10メートル以内である場合（当該道路が一方通行又は片側1車線であるときは、10メートルを超える場合を含む。）の当該隣接する建物の利用者

#### ■説明内容

- ①住宅宿泊事業を営もうとする者の氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）
- ②届出住宅の住所
- ③住宅宿泊事業を開始する日
- ④住宅宿泊事業の事業計画
- ⑤届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せを受けるための連絡先（担当者名、所在地及び電話番号）
- ⑥廃棄物の処理方法
- ⑦火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法
- ⑧住宅宿泊管理業務を委託する場合にあっては住宅宿泊管理業者の名称、登録番号、所在地及び連絡先

### ●廃棄物の適正処理

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の実施に伴って生じた廃棄物を、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」その他関係法令に基づいて適正に処理しなければなりません。

### ●その他の主な条例の内容

- 区は、適正な事業運営を確保するため、警察・消防その他の関係機関と協力を図ります。
- 住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者は、苦情及び問合せの内容の記録を3年間保存しなければなりません。
- 宿泊者は、届出住宅を利用するに当たっては、届出住宅の周辺地域の生活環境の悪化を防止するよう努めなければなりません。
- 建物の提供者等は、マンションの管理規約等に事業の実施の可否を明らかにするよう努めなければなりません。

## 違法民泊について

住宅宿泊事業法の無届、旅館業法の無許可の場合は、旅館業法違反として罰則の対象となります。

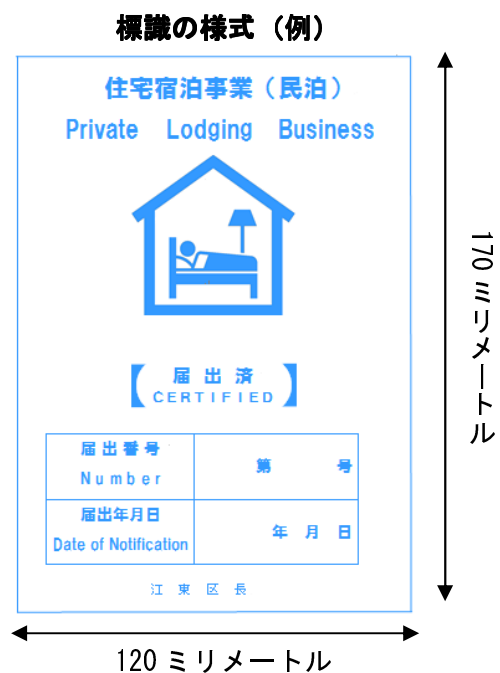
## 住宅宿泊事業の届出にあたって

- 「宿泊料を受けて、人を宿泊させる」事業は、住宅宿泊事業に基づく届出または旅館業法による許可のどちらかが必要になります。
- 江東区では、**区内全域で月曜日正午から土曜日の正午の住宅宿泊事業法の実施を制限**しています。
- 区条例で制限している期間を超えて「宿泊料を受けて、人を宿泊させる」事業を行おうとする場合は、**旅館業法による許可を取得する必要**があります。許可に当たっては、法令等による基準があります。



## 届出住宅の確認方法

- 届出住宅には、玄関の扉などに住宅宿泊事業法で定められた「標識」が掲示されます。  
※管理が委託されている場合は、標識に連絡先が明示されています。
- 区のホームページで、届出住宅の連絡先などを確認することができます。
- 標識の大きさは、省令で定められています。



## 建物又は土地の提供者、マンション等の区分所有者のみなさまへ

民泊（住宅宿泊事業）をめぐるトラブル防止のため、みなさまのご協力をお願いします。

- 建物や土地を提供する契約（賃貸借契約等）の締結の際は、住宅宿泊事業の実施の可否について、契約書に明記するようにしましょう。
- マンションの区分所有者は、管理規約等で住宅宿泊事業の実施の可否を明記するようにしましょう。
- 管理規約については、住宅宿泊事業の実施を可能とする場合及び禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」（国土交通省）を参考にしてください。

**管理規約等で民泊（住宅宿泊事業）が禁止されている場合は、届出ができません。**

### 【問合せ先】

江東区健康部（保健所）生活衛生課環境衛生係

電話 03-3647-5862