

# 住宅宿泊事業(民泊)の届出についての御案内

1	住宅宿泊事業(民泊)の概要	1
2	事業者の主な業務の概要	2
3	関係法令について	3
4	その他確認事項	4
5	届出について	5

## 添付資料

- ・防火対象物使用開始届
- ・防火対象物使用開始届記入例
- ・誓約書 A~C
- ・安全の措置に関するチェックリスト
- ・住宅宿泊事業の日数の算定について

### 【担当部署】

川崎市経済労働局観光・地域活力推進部

観光プロモーション推進担当

電話:044-200-3714

メール:28kankou@city.kawasaki.jp

このパンフレットは、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業(民泊)を始めるにあたって、確認が必要となる主な事項をご案内しています。このほかにも、各種法令や住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)など、事業者自らが必要な知識を習得しながら、遵守していくことが必要となりますので、ご確認いただいた上で、届出をしてください。

住宅で人を宿泊させる事業を行う場合には届出が必要となり、届出を行わずに営業した場合は旅館業法違反として、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金などが科されることとなります。

## 1 住宅宿泊事業(民泊)の概要

住宅宿泊事業は、観光客等に対して次の要件を満たす住宅を宿泊施設として一時的に提供する事業で、年間180日までの営業が可能です。

### 1.1 住宅宿泊事業を実施できる住宅の要件(法第2条第1項)

住宅宿泊事業として届出をするには以下の①設備要件、②居住要件、をともに満たしている必要があります。

#### ① 届出住宅内に「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」が設けられていること

一つの設備に複数の機能があるユニットバス等も認められます。設備は届出住宅内に設ける必要がありますので、近隣の公衆浴場を浴室として届出することはできません。

#### ② 人の居住の用に供されていると認められている家屋であること

(A)現に人の生活の本拠として使用されている家屋

⇒現にその家屋において特定の者の生活が営まれている家屋

(B)入居者の募集が行われている家屋

⇒分譲(売却)または賃貸いずれかの形態で、空き室の状態を解消し、人の居住用に供するため入居者募集が行われている家屋。入居者の募集は、住宅宿泊事業を行っている間も継続して行う必要があります。

※必要に応じて、賃貸(入居者)の募集をしていることについて確認する場合があります。

(C)随時その所有者、賃借人及び転借人の居住の用に供されている家屋

⇒別荘、セカンドハウス等生活の本拠ではないが、居住のため随時利用する家屋

※人の居住の用に供されていない民泊専用の投資用マンション等で住宅宿泊事業の届出はできません。

※他の事業(事務所や店舗等)の用に供されている住宅も届出できません。建物の登記事項証明書の「住宅の種類」の記載も御確認ください。



### 1.2 営業日数(法第2条第3項)

年間(4月1日の正午から翌年の4月1日正午までの間)の営業日数の上限は、180日です。180日を超えた場合には旅館業法の違反となることから、本市では観光庁の「営業日数自動集計システム」によって状況把握をしており、事実確認を行う場合がありますので、適正な管理をしてください。(添付資料「住宅宿泊事業の日数の算定について」参照)

### 1.3 住宅宿泊管理業務の委託(法第2条第3項)

次の①もしくは②に該当する届出住宅は、管理業務の全てを一の住宅宿泊管理業者に、委託しなければなりません。ただし、自らが国に登録された住宅宿泊管理業者であって管理を行う場合を除きます。

① 5室を超える居室を管理する場合

② 届出住宅に宿泊させる間、不在となる場合

※住宅に人を宿泊させる間、届出者自らが業務等で不在となる場合は、委託が必要です。



※法人が届出する場合、役員や従業員等が届出住宅内に住んでいた(常駐)としても不在となります。

※管理業務は一つの住宅宿泊管理業者に委託する必要がある、分割委託や、一部業務を事業者自らが行うことは認められていません。ただし、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が、他の者に住宅宿泊管理業務の一部に限り再委託することは差し支えありません。

※届出後、委託業者の変更等を行う場合は、事前の届出が必要です。

※住宅宿泊管理業者の一覧は、管轄する地方整備局等ごとのホームページに掲載されています。

#### 1.4 その他(用途地域について)

市街化調整区域について住宅宿泊事業(民泊)は実施できません。予め用途地域を確認してください。

## 2 事業者の主な業務の概要

### ①宿泊者の衛生の確保(法第 5 条)

- 届出住宅の設備や備品等は清潔に保ち、定期的に清掃・換気を行うこと
- 居室の宿泊者 1 人あたりの床面積を 3.3 m<sup>2</sup>以上確保すること
- 宿泊者ごとに寝具のシーツ、カバーを取り換えること
- 浴室や加湿器等の定期的な洗浄等の適切な維持管理 等

### ②宿泊者の安全の確保(法第 6 条)

- 避難経路を表示すること
- (必要に応じ)非常用照明器具を設けること
- 火災等の災害に対する安全確保措置を講ずること 等



### ③宿泊者の快適性・利便性の確保(法第 7 条)

- 外国語を用いて宿泊者に対し必要事項を案内すること  
(届出住宅の設備の使用方法、移動のための交通手段に関する情報提供、火災・地震その他の災害が発生した場合の通報連絡先(消防署・警察署・医療機関等))等

### ④宿泊者名簿の備付け(法第 8 条)

- 宿泊者名簿は宿泊者全員を記載させ、本人確認を行うこと
- 外国人観光旅客の場合は、パスポートの提示を求め、その写しを宿泊者名簿と共に保存すること
- 宿泊者名簿は作成日から3年間保存すること 等

### ⑤周辺地域の生活環境への配慮(法第 9 条)

- 必要な事項を宿泊者に説明すること  
(騒音の防止、ごみの処理、火災の防止、その他必要な事項等)
- 外国人宿泊者に対しては上記事項について外国語で説明すること



### ⑥周辺地域住民からの苦情等への対応(法第 10 条)

- 周辺地域の住民からの苦情等への対応は、常時、対応又は電話により対応すること
- 緊急の対応が必要な場合は、自らも現場に急行して対応する等必要な対応を行うこと 等

### ⑦標識の掲示(法第 13 条)

- 届出住宅である間は、門扉・玄関等の公衆の見やすい場所に標識を掲示すること 等

⑧市長への定期報告(法第 14 条)

□2か月ごと(各偶数月の 15 日)に宿泊させた日数、宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳を、民泊制度運営システムにより市に報告すること 等

### 3 関係法令について

#### 3.1 「消防法令に適合していることを証明する書類」について

住宅宿泊事業法施行要領において届出の際に、消防法令に適合していることを証明する書類として「消防法令適合通知書」の添付が必要とされておりますが、川崎市では住宅宿泊事業者の負担を軽減するため、川崎市火災予防条例に基づく使用開始届(「防火対象物使用開始届」)を準用した手続きにより、消防法令の適合性について判断します。当該届出については、住宅宿泊事業を開始しようとする建物の所在地を管轄する消防署の予防課へご相談ください。

**【 問合せ先(各消防署) 】**

臨港消防署:044-299-0119 川崎消防署:044-223-0119 幸消防署:044-511-0119  
中原消防署:044-411-0119 高津消防署:044-811-0119 宮前消防署:044-852-0119  
多摩消防署:044-933-0119 麻生消防署:044-951-0119

#### 3.2 住宅宿泊事業で発生したごみの処理について

住宅宿泊事業(民泊)から発生するごみは「事業系ごみ」です。家庭系のごみ集積所に出すことはできません。廃棄物処理業許可業者に委託するか、自ら処理施設へ搬入してください(有料)。近隣住民との良好な関係が維持できるよう、ごみの分別方法については滞在者に対して十分な説明を行い、理解を得るようにしてください。

**【 問合せ先(環境局生活環境部) 】**

(事業系一般廃棄物に関する)減量推進課:044-200-2568  
(産業廃棄物に関する)廃棄物導課:044-200-2581

#### 3.3 住宅宿泊事業で食事の提供、温泉の利用をお考えの方へ

住宅宿泊事業において食事を提供する場合は、飲食店営業の許可が必要です。また住宅宿泊事業において温泉を利用する場合は、温泉の利用の許可が必要になります。該当する場合は、事前に施設の所在する区役所地域みまもり支援センター(福祉事務所・保健所支所)衛生課へご相談ください。

**【問合せ先(各区役所衛生課食品衛生係)】**

(食事の提供に関する)

川崎区役所:044-201-3221 幸区役所:044-556-6683 中原区役所:044-744-3273  
高津区役所:044-861-3323 宮前区役所:044-856-3272 多摩区役所:044-935-3308  
麻生区役所:044-965-5164

**【問合せ先(各区役所衛生課環境衛生係)】**

(温泉の利用に関する)

川崎区役所:044-201-3222 幸区役所:044-556-6681 中原区役所:044-744-3271  
高津区役所:044-861-3322 宮前区役所:044-856-3270 多摩区役所:044-935-3306  
麻生区役所:044-965-5164

### 3.4 各種税金関係について

#### ①固定資産税

住宅宿泊事業のために用いている土地及び家屋以外の構築物・機械・器具・備品等の固定資産を償却資産といい、固定資産税の対象となります。毎年1月1日現在に所有する資産について、1月末日までに申告する必要があります。

【 問合せ先(財政局税務部) 】  
資産税管理課:044-200-2221

#### ②確定申告または住民税

住宅宿泊事業で収入を得た場合、税務署への確定申告が必要になる場合があります。また、確定申告が不要の場合であっても住民税の申告を要する場合があります。

詳しくはお近くの税務署までご相談ください。

## 4 その他確認事項

#### ① 周辺住民に対する事前説明について

住宅宿泊事業を行う前に、届出者から周辺住民に対し事前に説明をお願いします。

#### ② 分譲マンション内で住宅宿泊事業をお考えの方へ

いわゆる分譲マンション(区分所有建物)では、管理規約等において「住宅宿泊事業が禁止されていない旨」が確認できた場合に住宅宿泊事業が行えます。適否の判断ができない場合は管理規約を持参して事前相談してください。

#### ③ 変更・廃業等に必要な手続き

事業開始後、届出事項に変更が生じた場合、その日から30日以内に届出事項の変更の手続きが必要です。  
※委託する住宅宿泊管理業者に係る事項の変更については、変更前にあらかじめ手続きが必要です。  
※届出範囲外の営業(届け出た部屋以外に人を宿泊させる場合等)は旅館業法違反となります。

【 旅館業関連 問合せ先(各区役所衛生課) 】

川崎区役所:044-201-3222 幸区役所:044-556-6681 中原区役所:044-744-3271  
高津区役所:044-861-3322 宮前区役所:044-856-3270 多摩区役所:044-935-3306  
麻生区役所:044-965-5164

## 5 届出について

### 5.1 届出方法

住宅宿泊事業を実施するには原則「民泊制度運営システム」により届出を行うこととしています。他法令に基づく手続きが必要な場合がありますので、届出の前に必ず経済労働局観光・地域活力推進部観光プロモーション推進担当まで御連絡いただき、事前相談(初期相談)の予約を行っていただきますようお願いいたします。

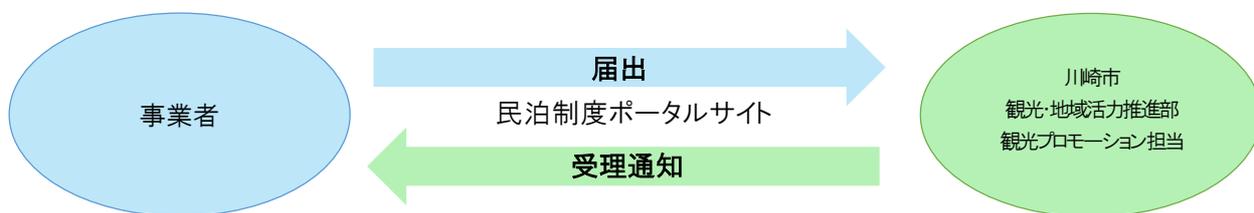
「民泊制度運営システム」は、民泊制度ポータルサイトからログインできます。

#### 【民泊制度ポータルサイト】

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

#### 【住宅宿泊事業者向け操作手順書】

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/content/001596131.pdf>



#### 【問合せ先】

民泊制度コールセンター(全国共通ナビダイヤル):0570-041-389

- 音声ガイダンスが流れますので、お問い合わせの内容に沿って以下の番号を選択して下さい。
- 1 番 住宅宿泊事業法、または住宅宿泊事業の届出等について
- 2 番 住宅宿泊管理業、または住宅宿泊仲介業について
- 3 番 民泊制度運営システムの操作や入力について
- 4 番 住宅宿泊事業法に関する上記以外のお問い合わせ
- 民泊制度コールセンターでは、「住宅宿泊事業法」「住宅宿泊事業の届出」に関することや、その他民泊の制度等に関するご質問・ご意見・苦情等を受け付けています。
- 特定の行政庁に判断が委ねられる個別事案等に関するお問い合わせについては、内容によりお答えできない場合もありますので、予めご承知おきください。

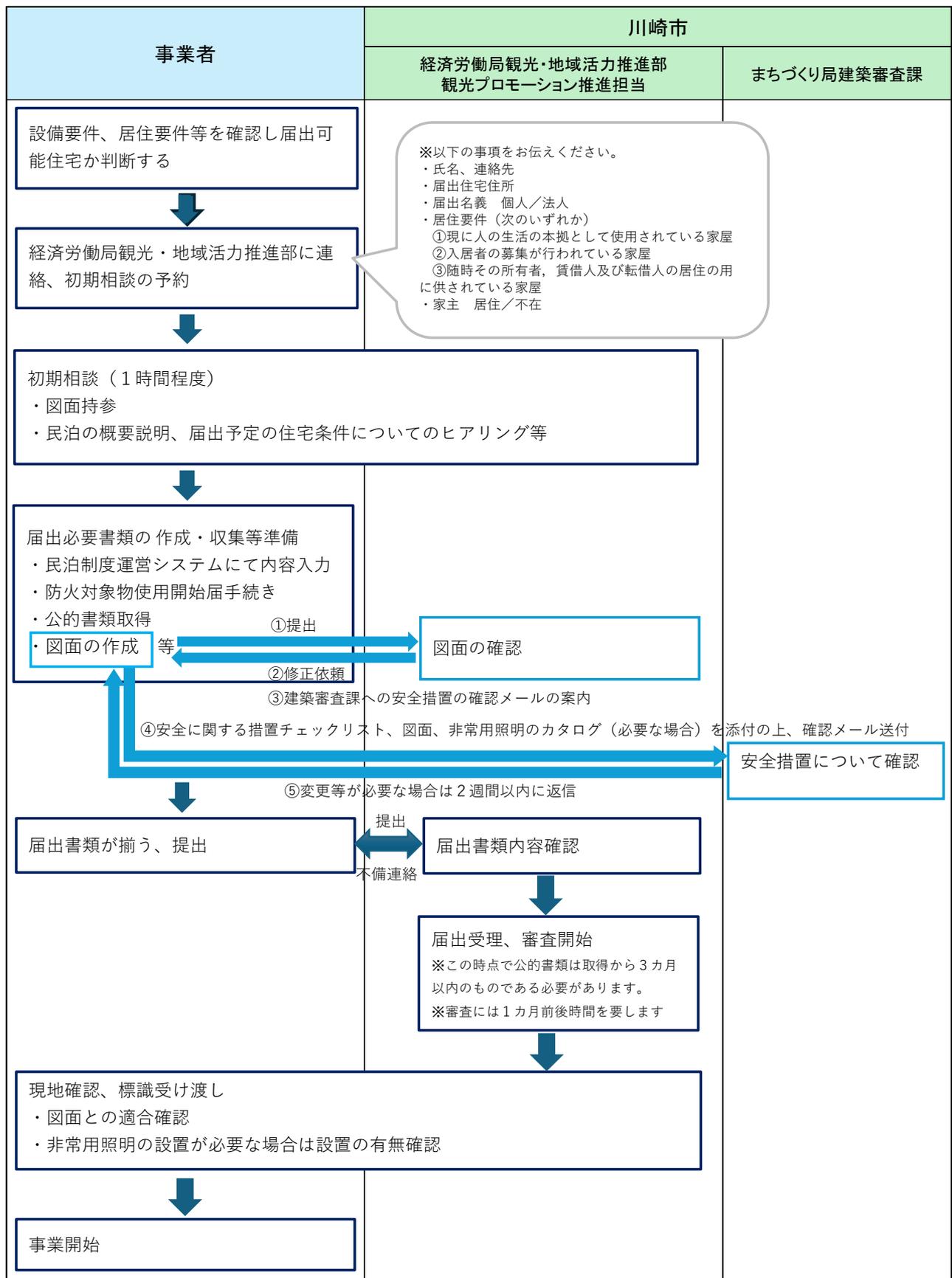
## 5.2 届出に必要な書類

	法人	個人	書類の名称	備考	チェック	
防火対象物使用開始届	○	○	防火対象物使用開始届 (副本の写し)	・添付資料(防火対象物使用開始届様式、記入例)を参考の上、届出住宅の所在地を管轄する消防署予防課に届出をお願いいたします。 ・消防署予防課から交付された副本の写しを持参してください。 ・第7号様式「防火対象物使用開始届」、棟別概要、第1号様式「届出住宅に関する事項等」に加え、図面等の書類を添付し、一式で御提出ください。		
住宅宿泊事業届出書	○	○	住宅宿泊事業届出書	・民泊制度運営システムに必要事項を入力し、出力された届出書をご提出ください。 ※民泊制度運営システムにて「届出送信」ボタンを押下した日付がシステム上の受付年月日となり、同時に届出書の日付(右下の帳票作成日)に反映されず。最新の届出書を添付してください。		
添付書類	1	○	定款又は寄付行為	・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		
	2	○	法人の登記事項証明書	・法務局、地方法務局、支局又はそれらの出張所で交付を受ける。 ・3ヶ月以内に取得したもの※2		
	3	○	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長の証明書	・本籍地の市区町村が発行する身分証明書 ・外国籍の場合は本国の証明書など(要相談) ・3ヶ月以内に取得したもの※2		
	4	○	○	住宅の登記事項証明書	・法務局、地方法務局、支局又はそれらの出張所で交付を受ける。 ・3ヶ月以内に取得したもの※2	
	5	○※1	○※1	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	・宅地建物取引業者との媒介契約書 ・募集広告	
	6	○※1	○※1	「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	・公共料金の領収書等	
	7	○	○	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等を記載したもの(記載例参照) ・必要な安全措置については「安全措置の手引き」等をご確認ください。	
	8	○※1	○※1	賃借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類	・承諾書 等 ・住宅宿泊事業を行うことが可能かどうかについて明記されている必要があります。	
	9	○※1	○※1	転借人の場合、賃貸人及び転賃人が承諾したことを証する書類	・承諾書 等 ・住宅宿泊事業を行うことが可能かどうかについて明記されている必要があります。	
	10	○※1	○※1	区分所有の建物の場合、規約の写し	・住宅宿泊事業を容認する記載のあるマンション管理規約	
	11	○※1	○※1	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	・誓約書(様式C) ・マンション管理組合の理事長に、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する意思がないことを確認し、届出者が誓約したもの。	
	12	○※1	○※1	委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し	・住宅宿泊管理業者と締結した管理受託契約の書面の写し	
	13	○	○	欠格事由に該当しないことを誓約する書面	・誓約書(様式A) 法人用 ・誓約書(様式B) 個人用	
	14		○	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	・本籍地の市区町村が発行する身分証明書 ・外国籍の場合は本国の証明書など(要相談) ・3ヶ月以内に取得したもの※2	
	15		○	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		

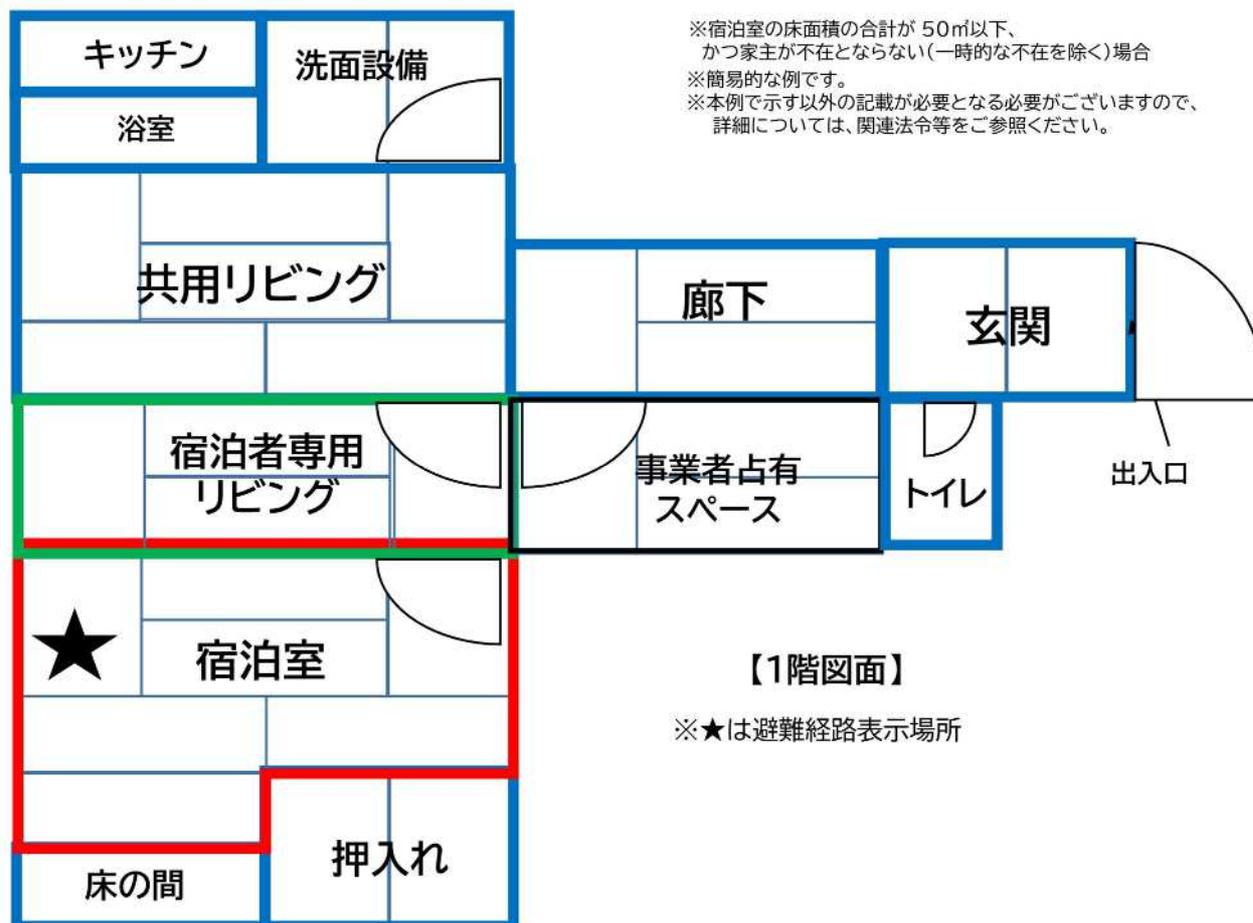
※1…届出条件により必要な場合、不要な場合があります。

※2…全ての必要書類が不備のない状態で市に到達した時点で3ヶ月以内であることが必要です。

### 5.3 事業開始までの主な流れ



## 届出住宅の図面 記載例(家主居住型の例)



- ①居室の面積＝宿泊者が占有する面積(内寸面積。押入や床の間除く)  
 赤色と緑色の部分…20.06㎡
- ②宿泊室の面積(壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積)  
 赤色の部分…12.90㎡
- ③宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。)の面積②と同じ計算方法・押入・床の間含む  
 緑色と青色の部分…42.00㎡

### 【必須事項チェックリスト】

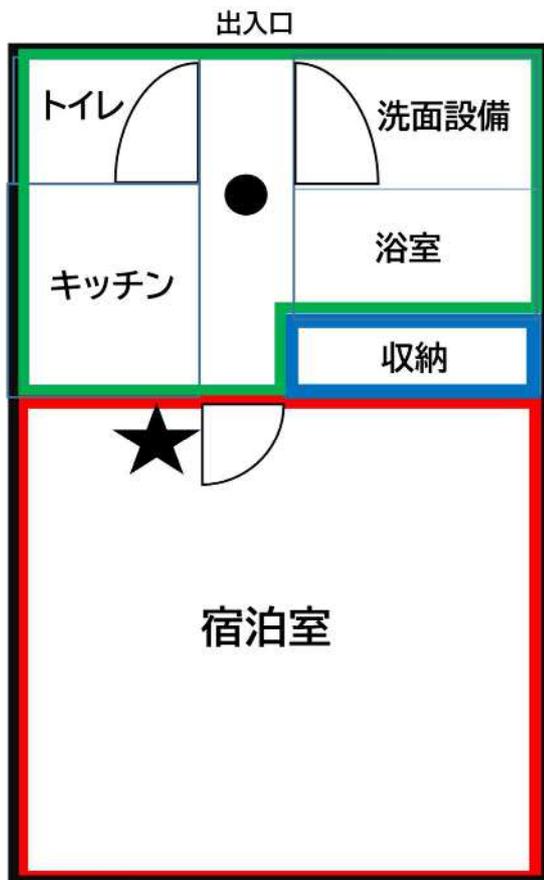
- 台所、浴室、便所、洗面設備、出入口の場所が明示されているか
- ①居室 ②宿泊室 ③宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。)それぞれの面積を記載したか
- ①居室 ②宿泊室 ③宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。)それぞれの場所が分かるように示されているか(マーカーで色分けなど)
- 階数が明示されているか
- 避難経路の表示場所が明示されているか

※必ずご自身で安全措置の手引きを確認し、必要な安全措置を行ってください。

※①～③の定義及び面積の計算方法の詳細はガイドラインをご確認ください。

※非常用照明の設置を含む安全措置が必要な場合は、設置箇所等、安全措置を講じたことがわかるよう明示してください。必要に応じて建築士にご相談ください。

## 届出住宅の図面 記載例(家主不在型の例)



※宿泊室の床面積の合計が 50㎡以下、かつ家主が不在となる場合

※簡易的な例です。

※本例で示す以外の記載が必要となる必要がございますので、詳細については、関連法令等をご参照ください。

### 【6階図面】

※★は避難経路表示場所  
●は非常用照明装置

①居室の面積＝宿泊者が占有する面積(内寸面積。押入や床の間除く)

赤色と緑色の部分…20.20㎡

②宿泊室の面積(壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積)

赤色の部分…13.50㎡

③宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。)の面積②と同じ計算方法・押入・床の間含む)

緑色と青色の部分…10.30㎡

### 【必須事項チェックリスト】

- 台所、浴室、便所、洗面設備、出入口の場所が明示されているか
- ①居室 ②宿泊室 ③宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。)それぞれの面積を記載したか
- ①居室 ②宿泊室 ③宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。)それぞれの場所が分かるように示されているか(マーカーで色分けなど)
- 階数が明示されているか
- 避難経路の表示場所が明示されているか
- 非常用照明の設置など安全措置を行った場所が明示されているか  
(安全措置の確認のため、まちづくり局建築審査課に送付してください。)

※必ずご自身で安全措置の手引きを確認し、必要な安全措置を行ってください。

※①～③の定義及び面積の計算方法の詳細はガイドラインをご確認ください。

※安全措置については、必要に応じて建築士へご相談ください。

第7号様式

防火対象物使用開始届

年 月 日			
(あて先) 川崎市消防長			
届出者			
住 所			
(電話 )			
氏 名			
所 在 地	(電話 )		
名 称		※ 用途 (政令区分)	
防火地域別	防火・準防火・無指定	用途地域別	
敷地面積		建ぺい率	
公開時間 従業時間		従業員数	昼 人、夜 人
屋外消火栓、動力消防ポンプ、消防用水その他これらに類するものの概要			
その他必要な事項			
※ 受 付 欄		※ 経 過 欄	

- 備考 1 法人にあつては、その名称、代表者氏名及び主たる事務所の所在地を記入してください。
- 2 ※印の欄は、記入しないでください。
- 3 棟ごとに、棟別概要を記入し添付してください。

棟 別 概 要

用 途					構 造				
建 築 面 積					延 面 積				
工 事 種 別	新築・増築・改築・その他				施 工 者 氏 名 (住 所)				
建 築 確 認	年 月 日第 号				※ 消 防 同 意	年 月 日第 号			
工 事 着 手	年 月 日				使 用 開 始	年 月 日			
区分 階	床面積 平方 メートル	用途	収容 人員	直通 階段 の数	消 防 用 設 備 等				特殊消防 用設備等
					消火 設備	警報 設備	避難 設備	消 火 活 動 上 必 要 な 施 設	
合計									
火を使用する設備等・電気設備等の種類及び数量									

第1号様式

届出住宅に関する事項等

1 面積

届出住宅部分の床面積（平方メートル）	宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室）の床面積の合計（平方メートル）

2 その他の事項

- 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。

（上記□にチェックをした場合）

- 火災の発生時に消火若しくは延焼の防止又は人命の救助を当該住宅宿泊事業者等が行う。

3 申請理由

- （新規届出）  
住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による届出
- （変更届出）  
住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第4項の規定による届出

【確認事項】

次の事項について確認し、□にチェックしてください。

- 住宅宿泊事業を行う建物又はその部分は、以前は住宅の使用である。
- マンション等の一部を届出住宅とする場合は、当該建物の管理規約等で住宅宿泊事業を制限されていないことを確認しており、また、必要がある場合は、消防職員が検査等のため立ち入ることについてマンション管理者等の承諾を得ている。
- 届出住宅の部分及び当該部分からの避難経路に係る部分の管理を適正に行なわなければならないことを理解している。
- 検査及び調査を実施する届出住宅へ消防職員が立ち入ることを認めていただけない場合は、消防法令の適合について証明できないことを理解している。
- 届出住宅が入居したことにより消防用設備等の設置義務が生じる場合は、消防法令の適合について証明できないことを理解している。

<p>届出者添付書類確認</p> <p>〔住宅の場合は、必要事項が明確に記載されている手書きの図面でも可。〕</p> <p><input type="checkbox"/>案内図 <input type="checkbox"/>配置図 <input type="checkbox"/>平面図</p> <p><input type="checkbox"/>立面図（※） <input type="checkbox"/>仕様書及び室内仕上表（※）</p> <p>（※）住宅の場合は除く。</p> <p><input type="checkbox"/>配置図</p> <p>〔消防用設備等：5項イの場合〕 〔住宅用火災警報器等：住宅の場合〕</p>	<p>消防使用欄</p> <p><input type="checkbox"/> 家主：□居住 □不在</p>
	<p><input type="checkbox"/> 宿泊室面積50㎡：□以下 □超える</p> <p>※家主が居住の場合のみ確認する。</p>
	<p><input type="checkbox"/> 共住省令又は共住特例：□有 □無</p>
	<p><input type="checkbox"/> 用途：□5項イ □住宅</p>
	<p><input type="checkbox"/> 整理簿記載</p>

# (記入例)

第7号様式

防火対象物使用開始届

(あて先) 川崎市消防長

① 年 月 日

② 届出者  
住所  
(電話 )  
氏名

③ 所在地 (電話 )

④ 名称 ※用途 (政令区分)

⑤ 防火地域別 防火・準防火・無指定 用途地域別

敷地面積 建ぺい率

⑥ 公開時間  
従業員数 昼 人、夜 人

屋外消火栓、動力消防ポンプ、消防用水その他これらに類するものの概要

⑦

その他必要な事項

※受付欄 ※経過欄

③ 民泊事業を行う建物の所在地、民泊内に設置する電話の電話番号を記入してください。

① 申請日を記入してください。

② 民泊事業者の住所、電話番号、氏名を記入してください。

④ 民泊の名称を記入してください。ただし、建物の一部で民泊を行う場合は、その建物名称も記入してください。

- 一軒家で民泊事業を行う場合は「民泊の名称」
- 【例】  
○○民泊  
B & B △△
- マンションの一部等で民泊事業を行う場合は「建物名称 (民泊の名称)」
- 【例】  
□□ビル (○○民泊)  
マンション☆☆ (B & B △△)

⑤ 建築確認申請の書面で確認することができます。「防火地域別」及び「用途地域別」はガイドマップかわさき (インターネット) で調べることができます。わからない場合は、空欄でも可。

⑥ わからない場合は、空欄でも可。

⑦ 家主居住型の場合は、その人数を記入してください。

備考 1 法人にあっては、その名称、代表者氏名及び主たる事務所の所在地を記入してください。  
2 ※印の欄は、記入しないでください。  
3 棟ごとに、棟別概要を記入し添付してください。

# (記入例)

## 棟別概要

① 用途	② 構造	
③ 建築面積	延面積	
工事種別	新築・増築・改築・その他	施工者氏名 (住所)
④ 建築確認	年月日第号	※ 消防同意 年月日第号
工事着手	年月日	⑤ 使用開始 年月日

区分 階	床面積 平方メートル	用途	収容 人員	直 階の 通 段 数	消 防 用 設 備 等			特 殊 消 防 用 設 備 等
					消 火 設 備	警 報 設 備	避 難 設 備	
1	34.54	民泊 一般住宅	2	1		住警器		
2	28.32	民泊 一般住宅	2	1		住警器		
3	28.32	一般住宅		1		住警器		
1	150.00	飲食店 共同住宅		2	消火器	自動火災 報知設備		
2	150.00	民泊 共同住宅	3	2	消火器	自動火災 報知設備		
3	150.00	共同住宅		2	消火器	自動火災 報知設備		

① 民泊事業を行う建物の用途を記入してください。

**【例】**

- ・ 複合用途（共同住宅のほかに飲食店や物品販売店などの別の用途がある場合）
- ・ 共同住宅（マンション、アパートなど）
- ・ 長屋
- ・ 一般住宅（一軒家など）

② 民泊事業を行う建物の構造を記入してください。

**【例】**

- ・ 耐火構造
- ・ 準耐火構造
- ・ 防火構造

③ 民泊事業を行う建物の建築面積、延べ面積を記入してください。

⑤ 民泊事業を開始する日を記入してください。

④ わからない場合は、空欄でも可。

一般住宅を届出住宅とする場合の記入例

⑥ 全ての階について、各欄ごとに青点線で囲ってある例を参考に記入してください。  
わからない場合は、空欄でも可。

共同住宅の一部を届出住宅とする場合の記入例

**【用途】欄**  
一般住宅、共同住宅、店舗、事務所、飲食店など

**【収容人員】欄**  
民泊事業を行う階に階ごとの最大宿泊者数を記入してください。

**【消火設備】欄**  
消火器、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備など  
**【警報設備】欄**  
自動火災報知設備、非常警報設備など  
**【避難設備】欄**  
避難はしご、誘導灯など  
**【消火活動上必要な施設】欄**  
連結送水管、連結散水設備、排煙設備など

合計								
火を使用する設備等・電気設備等の種類及び数量								

# (記入例)

## 届出住宅に関する事項等

**【注意】**  
この様式は、住戸ごとに作成してください。

① 民泊事業を行う部分の床面積を記入してください。  
●一軒家で民泊事業を行う場合  
建物の床面積（棟別概要の延べ面積と同じ）  
●マンションの一住戸で民泊事業を行う場合  
一住戸分の床面積

1 面積 ① 届出住宅部分の床面積（平方メートル） _____ _____	② 宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室）の床面積の合計（平方メートル） _____ _____
--	---

2 その他の事項

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。  
 （上記□にチェックをした場合）

火災の発生時に消火若しくは延焼の防止又は人命の救助を当該住宅宿泊事業者等が行う。

3 申請理由

（新規届出）  
住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による届出

（変更届出）  
住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第4項の規定による届出

② 民泊事業の届出の際に必要な届出内容で、「住宅の規模」のうち「宿泊室の面積」に相当します。

③ 「1 面積」及び「2 その他の事項」について変更がある場合、変更届出が必要となる場合がありますので、事前に管轄消防署へ相談してください。

### 【確認事項】

④ 次の事項について確認し、□にチェックしてください。

住宅宿泊事業を行う建物又はその部分は、以前は住宅の使用である。

マンション等の一部を届出住宅とする場合は、当該建物の管理規約等で住宅宿泊事業を制限されていないことを確認しており、また、必要がある場合は、消防職員が検査等のため立ち入ることについてマンション管理者等の承諾を得ている。

届出住宅の部分及び当該部分からの避難経路に係る部分の管理を適正に行なわなければならないことを理解している。

検査及び調査を実施する届出住宅へ消防職員が立ち入ることを認めていただけない場合は、消防法令の適合について証明できないことを理解している。

届出住宅が入居したことにより消防用設備等の設置義務が生じる場合は、消防法令の適合について証明できないことを理解している。

④ この2項目のチェックがなくても、消防法令に適合していれば消防法令適合通知書を交付できますが、民泊事業の届出が受理されることを保証するものではなく、マンション等で民泊事業を行うことを認めるものでもありません。

⑤ 提出前に書類が不足してないか確認してください。

⑤ 届出者添付書類確認  
 [住宅の場合は、必要事項が明確に記載されている手書きの図面でも可。]

案内図  配置図  平面図  
 立面図（※）  仕様書及び室内仕上表（※）  
 （※）住宅の場合は除く。

配置図  
 [消防用設備等：5項イの場合]  
 [住宅用火災警報器等：住宅の場合]

消防使用欄	
<input type="checkbox"/> 家主：□居住 □不在	
<input type="checkbox"/> 宿泊室面積5.0㎡：□以下 □超える	※家主が居住の場合のみ確認する。
<input type="checkbox"/> 共住省令又は共住特例：□有 □無	
<input type="checkbox"/> 用途：□5項イ □住宅	
<input type="checkbox"/> 整理簿記載	

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。

安全の措置に関するチェックリスト

番号:RO-〇〇

住宅の所在地:\_\_\_\_\_

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、寄宿舍	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"/>
	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"/>
		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"/>
	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"/>	/	/
		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"/>	/	/
	告示第二第二号ロ					
	④	宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満	<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準耐火構造等とした建築物(特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。)である	<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"/>	/	/
	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"/>	/	/
		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"/>	/	/
上記以外の場合で、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"/>	/	/	
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"/>	/	/	
	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"/>	/	/	
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"/>	/	/	
	(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、竪穴部分と竪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"/>	/	/	
	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"/>	/	/	

※1 届出住宅に家主が居住しており、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

## 住宅宿泊事業の日数の算定について

住宅宿泊事業の年間（4月1日の正午から翌年の4月1日正午までの間）の営業日数の上限は、180日です。

180日を超過した場合には旅館業法の違反となることから、観光庁のシステムである「営業日数自動集計システム」によって状況を把握した上で、旅館業法を所管する区役所衛生課や健康福祉局との連携によって事実確認を行う場合があります。住宅宿泊事業者においても予めガイドラインの内容を確認の上、必要な対応をお願いします。

### 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

#### ①日数の算定に関する考え方について

- 法第2条第3項において、住宅宿泊事業については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数が1年間で180日を超えないものであるとされているところ、「人を宿泊させた日数」とは、住宅宿泊事業者ごとではなく、法第3条に基づく届出がされた住宅ごとに算定するものであり、住宅宿泊事業者の変更等があったとしても、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。このため、住宅宿泊事業を新たに営もうとする者は、当該期間における当該住宅の宿泊実績について、届出先の都道府県又は保健所設置市等（以下「都道府県等」という。）に確認する等の対応を自ら講じることにより、意図せずに法令に違反することのないよう努めるものとする。
- 日数の算定については、宿泊料を受けて届出住宅に実際に人を宿泊させた日数について算定するのであって、宿泊料を受けた日数や宿泊者を募集した日数ではない。
- 人を宿泊させた日数については、上記のとおり、届出住宅ごとに算定することから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日と算定する。
- また、同様の考え方から、複数の住戸や複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出ている場合は、これらのうちいずれかの建物に人を宿泊させた場合は、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は問わず、1日と算定される。
- 宿泊者が予約日に現れない等のいわゆる no-show（宿泊者の当日キャンセル）、宿泊者ごとの滞在期間が長期間（目安：1ヶ月（※1）以上）となることにより宿泊 サービス提供契約ではなく賃貸借契約を締結（※2）した場合、それらの事実を都 道府県知事又は保健所設置市等の長（以下「都道府県知事等」という。）が認める 場合には、日数に算定しない。ただし、宿泊サービス提供契約による滞在期間が結果的に1ヶ月以上となった場合、宿泊日数の不正計上防止のため、後から遡及的に 賃貸借契約に切り替えることは認めない。なお、賃貸借契約を結ぶ場合は、宿泊サービスの提供前に当該契約を行っておく必要があり、その場合、宿泊サービス提供契約期間での宿泊は宿泊日数として算定する。

※1 「旅館業法FAQの発出について」（平成30年10月15日厚生労働省医業・生活衛生局生活衛生課事務連絡）「③旅館業と貸室業の範囲について」において、旅館業のサービスに該当するか否かの判断をより円滑にするための目安となる期間を地方自治体が設定することが望ましく、当該期間は原則として1ヶ月とすること（ただし、自治体が既に別の目安期間を設定している場合は、従前どおりの考え方で判断して差し支えない）と示されており、この期間より短い期間のサービスについては、基本的に旅館業のサービスと判断するものとされている。

※2 短期賃貸借契約を締結する場合には、書面又は電磁的記録により契約書を作成 すること。なお、賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として賃貸住宅の所有者と特定賃貸借契約を締結する場合は、賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する法律（令和2年法律第 60 号）に定める特定転貸事業者に該当するため、賃貸住宅の所有者への書面交付と説明等、特定転貸事業者としての義務が生じることに留意すること。

#### ②その他留意事項について

～中略～

- 「人を宿泊させる事業」とは、旅館業法における「人を宿泊させる営業」の考え方と同様とし、一般的な施設の使用貸借に留まるか宿泊営業としての性質を有するかの考え方としては、
  - (i) 施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。
  - (ii) 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること。

の2点に該当するものについては、宿泊営業となる。

※なお、下線部について、本市において独自の定めはございません

#### ■問合せ先

【住宅宿泊事業の届出について】経済労働局観光・地域活力推進部：044-200-3714

【旅館業法について】川崎区役所：044-201-3222 幸区役所：044-556-6681 中原区役所：044-744-3271

高津区役所：044-861-3322 宮前区役所：044-856-3270 多摩区役所：044-935-3306

麻生区役所：044-965-5164