住宅宿泊事業に関する
ガイドライン

大　　阪　　市

令和８年９月

目　　次

１　住宅宿泊事業の区域及び期間の制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・４
２　本法における「住宅」について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
３　事業実施可能日数について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
４　建築物に関することについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
５　宿泊者の安全の確保について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
６　宿泊者の衛生の確保について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
７　周辺住民等に対する事前説明について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
８　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について　・・・・・19
９　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について　・・20
10　宿泊者名簿の備付け等について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
11　周辺地域の住民からの苦情等への対応について　・・・・・・・・・・・・・・・23
12　住宅宿泊管理業務の委託について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
13　宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託について　・・・・・・・・・・・27
14　標識の掲示について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
15　大阪市長への定期報告について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
16　届出事項について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
17　罰則規定について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
18　その他　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45

（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく事項）
廃棄物の処理方法について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業との重複申請について　・・・・・45

お問合せ先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
参考資料　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・48

はじめに

このガイドラインは、住宅宿泊事業法に基づく、住宅宿泊事業に係る届出手続き、事業者等が業務の実施を行うにあたり、実施が望ましい事項、運用上の疑義に対する解釈及び事業実施上の留意事項等を実務上の指針として示すものです。

事業者においては、住宅宿泊事業法（平成２９年法律第６５号。以下「法」という。）、住宅宿泊事業法施行令（平成２９年政令第２７３号。以下「令」という。）、住宅宿泊事業法施行規則（平成２９年厚生労働省令・国土交通省令第２号。以下「規」という。）、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。以下「国交規」という。）、厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成２９年厚生労働省令第１１７号。以下「厚労規」という。）、大阪市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例（平成３０年大阪市条例第４０号。以下「市条例」という。）、大阪市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例施行規則（平成３０年大阪市規則第３８号。以下「市規則」という。）、大阪市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する要綱（以下「市要綱」という。）、国家戦略特別区域法（平成２５年法律第１０７号）、消防法（昭和２３年７月２４日法律第１８６号）、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）、住宅宿泊事業法施行要領（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。以下「要領」という。）、民泊の安全措置の手引きを遵守したうえで、本ガイドラインに沿って事業を実施するようお願いします。

また、本文中の用語については、特に断りのない限り、法令等における定義に従うものです。なお、必要に応じ、本ガイドラインを変更することがあります。

○市条例（抜粋）

第９条　住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業を営むに当たっては、法、国家戦略特別区域法（平成２５年法律第１０７号）、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）その他関係法令を遵守しなければならない。

１　住宅宿泊事業の区域及び期間の制限について

○法（抜粋）

第１８条　都道府県（第６８条第１項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあっては、当該保健所設置市等）は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。

○令（抜粋）

第１条　住宅宿泊事業法第１８条の政令で定める基準は、次のとおりとする。

（１）法第１８条の規定による制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと。

（２）住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域について行うこと。

（３）住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内において行うこと。

○市条例（抜粋）

第２条　法第１８条の規定に基づき条例で定める住宅宿泊事業の実施を制限する区域（以下「実施制限区域」という。）及び期間は、次のとおりとする。

区域	期間
都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第８条第１項第１号に規定する第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域又は第２種中高層住居専用地域が定められている土地の区域（以下「住居専用地域」という。）（その全部又は一部が幅員４メートル以上の道路（道路法（昭和２７年法律第１８０号）による道路その他市長がこれに準ずると認めた道路をいう。）に接する住宅の敷地の存する区域（以下「特例区域」という。）を除く。）	全ての期間
学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する小学校又は義務教育学校の敷地の周囲１００メートル以内の区域	月曜日の正午から金曜日の正午まで

２　前項の規定は、法第１１条第１項各号のいずれにも該当しない場合において営まれる住宅宿泊事業については、適用しない。

３　届出住宅の敷地が実施制限区域の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が実施制限区域内にあるときは、当該届出住宅は、実施制限区域内にあるものとみなす。

本市では、法第１８条に基づき、住宅宿泊事業の実施を制限する区域（以下「実施制限区域」という。）及び期間を市条例にて定めており、次の区域及び期間においては住宅宿泊事業を実施することはできません。

ただし、次の（１）（２）のいずれにも該当しない場合において営まれる住宅宿泊事業については、この制限はありません。

（１）住宅宿泊事業者が自ら住宅宿泊管理業務を行う居室数が５を超えるとき

（２）届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（一時的な不在※を除く）となるとき（ただし、次のア、イのいずれにも該当するときは除く）

ア　住宅宿泊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（住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他事業による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）

イ　住宅宿泊事業者が自ら住宅宿泊管理業務を行う居室数が５以下であるとき

＊　「一時的な不在」について、詳しくはＰ．１０～Ｐ．１１をご確認ください。

区　域	期　間
都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第８条第１項第１号に規定する 第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域 第１種中高層住居専用地域 第２種中高層住居専用地域 が定められている土地の区域 ※ただし、その全部又は一部が幅員４メートル以上の道路（道路法（昭和２７年法律第１８０号）による道路その他市長がこれに準ずると認めた道路をいう。）に接する住宅の敷地の存する区域（以下「特例区域」という。）を除く	全ての期間
学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する小学校又は義務教育学校の敷地の周囲１００メートル以内の区域	月曜日の正午から金曜日の正午まで

※届出住宅の敷地が上記の実施制限区域の内外にわたる場合においては、当該敷地の過半が実施制限区域内にあるときは、当該届出住宅は実施制限区域内にあるものとみなします。必要に応じて、届出住宅の敷地の過半が実施制限区域内に無いことが確認できる書類の提出を求めることがあります。

届出住宅の敷地が、都市計画法上のいずれの用途地域にあたるかについては、マップナビおおさか（下記ＵＲＬ）にてご確認ください。

【マップナビおおさか】

ＵＲＬ：https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html

２　本法における「住宅」について

〇法（抜粋）

第２条　この法律において「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

（１）当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他の当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める設備が設けられていること。

（２）現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であって、人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものに該当すること。

〇規（抜粋）

第１条 住宅宿泊事業法第２条第１項第１号の国土交通省令・厚生労働省令で定める設備は、次に掲げるものとする。

（１）　台所　（２）　浴室　（３）　便所　（４）　洗面設備

第２条　法第２条第１項第２号の人の居住の用に供されていると認められる家屋として国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないものとする。

（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

住宅宿泊事業法における「住宅」とは、次の（１）（２）のいずれにも該当する家屋をいいます。

（１） 家屋内に台所、浴室、便所及び洗面設備が設けられていること。

なお、台所は流水設備を備えた流し台及び調理用の台があること。また、洗面設備には流水設備を有しており、台所と別に設けること。

・「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」は、必ずしも１棟の建物内に設けられている必要はありません。同一の敷地内の建物について一体的に使用する権限があり、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態である場合には、これら複数棟の建物を一の「住宅」として届け出ることは差し支えありません。例えば、浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて一つの「住宅」として届け出る場合が該当します。また、「離れ」は附属建物として登記されている等、届出する建物は登記されている必要があります。

・これらの設備は、届出住宅に設けられている必要があり、届出の対象に含まれていない近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできません。

・これらの設備は必ずしも独立しているものである必要はなく、例えば、いわゆる３

点ユニットバスのように、一つの設備が複数の機能（浴室、便所、洗面設備）を有している場合であっても、それぞれの設備があるとみなします。

・これらの設備は、一般的に求められる機能を有していれば足ります。例えば浴室については、浴槽がない場合においてもシャワーがあれば足り、便所については和式・洋式等の別は問いません。

（２）人の居住の用に供されていると認められる家屋として、次のア～ウのいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないこと。

ア　現に人の生活の本拠として使用されている家屋

・現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋であり、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しません。

・当該家屋の所在地を住民票上の住所としている者が届出をする場合には、当該家屋に該当しているものとします。

イ　入居者の募集が行われている家屋

・届出時点のみならず、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者の募集が行われている家屋

・広告において故意に不利な取引条件を事実に反して記載している等入居者の募集の意図がないことが明らかである場合は該当しません。

ウ　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

・純然たる生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして所有者等が随時居住している家屋

・当該家屋は、既存の家屋において、その所有者等が使用の権限を有しており、少なくとも年１回以上は使用しているものの、生活の本拠としては使用していない家屋といいます。

なお、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンション、家屋、アパート等は、これに該当しません。ただし、新築物件であるということのみをもって、該当しないということではなく、届出住宅の実態に応じて総合的に判断する必要があります。

<u>随時居住の用に供されている家屋の具体例</u>

Ａ　別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋

Ｂ　休日のみ生活しているセカンドハウス

Ｃ　転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住の用に供するために所有している家屋

Ｄ　相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している家屋

Ｅ　生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

３　事業実施可能日数について

〇法（抜粋）

第２条

１～２　略

３　この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和２３年法律第１３８号）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として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が１年間で１８０日を超えないものをいう。

４～10　略

第３条　都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であって、その長が第６８条第１項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあっては、当該保健所設置市等の長。第７項並びに同条第１項及び第２項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第３条第１項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

〇規（抜粋）

第３条　法第２条第３項の国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数は、毎年４月１日正午から翌年４月１日正午までの期間において人を宿泊させた日数とする。この場合において、正午から翌日の正午までの期間を１日とする。

人を宿泊させる日数は、毎年４月１日正午から翌年４月１日正午までの期間において人を宿泊させた日数が１年間で１８０日を超えないこととし、この場合において、正午から翌日の正午までの期間を１日とします。

・日数算定は法第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があったとしても、この期間内において人を宿泊させた日数は通算します。
・宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた実績があれば、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に１日と算定します。
・日数算定は、届出住宅毎に算定しますので、複数の宿泊グループが同一日に宿泊したとしても、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日と算定します。
・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日と算出します。
・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（注）した場合には、日数に算定しません。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、後から遡及的に賃貸借契約に切り替えることは認めません。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します。

（注）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。

※ なお、住宅宿泊事業者として届出をした者が、１年間に１８０日を超えて人を宿泊させた場合は、超過した宿泊分については旅館業法第３条第１項に違反することになります。

○要領（抜粋）

届出住宅において、時間貸しなどによって実質的にいわゆるラブホテルの用途として住宅宿泊事業が行われる場合には、都道府県警察による風営法に基づく対応のほか、本法に基づく本人確認等が適切に行われないおそれが高いので、業務改善命令、業務停止命令等によって厳格に取締りを行うこととなる。

４　建築物に関することについて

○法（抜粋）

第２１条　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）及びこれに基づく命令の規定において「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舎」とあるのは、届出住宅であるものを含むものとする。

建築基準法上の用途について、法第２１条において届出住宅は、建築基準法上も「住宅」「長屋」「共同住宅」又は「寄宿舎」としています。

５　宿泊者の安全の確保について

〇法（抜粋）
第６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って国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

〇国交規（抜粋）
第１条　住宅宿泊事業法第６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。
（１）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。
（２）届出住宅に、避難経路を表示すること。
（３）前２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

（１）下表のように非常用照明器具の設置、防火の区画等の安全措置を講じる必要がある場合があります。詳細につきましては、平成２９年１２月２６日国土交通省住宅局建築指導課から発出されている「民泊の安全措置の手引き」にて確認してください。

民泊の安全措置の手引きＵＲＬ：
https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/content/001368071.pdf

表．届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置の適用要否

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、寄宿舎	
	家主同居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）	×	〇	×	〇
防火の区画等（第２第１号）	×	〇 複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ	×	〇 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（第２第２号イ～ホ）	〇 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		×	

〇：原則措置が必要　　×：特段の措置不要

※不明な点は、建築士等へ相談してください。

（２）安全措置については、法令等に規定する措置の内容を把握するために別添の「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」を作成し、必要となる措置の内容を「住宅の図面」に明示してください。届出の際は、添付書類として「住宅の図面」及び「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」を添付してください。

ア　家主居住型（家主同居）

家主同居とは、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が居住（別荘等の届出住宅において住宅宿泊事業者が滞在する場合も含む。）しており、不在とならない場合をいいます。ここでいう「不在」とは、一時的な不在を除きます。また、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に要する時間の範囲内の「不在」をいいます。

なお、共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出る場合、安全措置の適用については、届出者の不在の判断も含め、共同住宅や長屋の場合は住戸ごと、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとでそれぞれ適用を判断します。

Ａ　「日常生活を営む上で通常行われる行為」は、生活必需品の購入等であり、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。

Ｂ　「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」は原則１時間とします。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、２時間程度までの範囲とします。

Ｃ　住宅宿泊事業者で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。

Ｄ　家主居住の場合には、宿泊者専用の居室及び家主専用の居室を設け、いずれも施錠等による管理ができる構造とすることが望ましいです。

イ　各面積算定の仕方

・「居室の面積」

宿泊者が占有する面積のことを表します（宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面所、廊下等であって、押入れや床の間を除きます。）。具体的には旅館業法における簡易宿所の取扱いと同様に算定することとします。なお。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）で算定します。

・「宿泊室の面積」

宿泊者が就寝するために使用する室の面積を表します（宿泊室内にある押入れや床の間は含みません。）。なお、面積の算定方法は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（建物を真上から見た面積）とします。

・「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）の面積」

宿泊者の占有か住宅宿泊事業者との共有かを問わず、宿泊者が使用する面積であり、宿泊室の面積を除いた面積を表します（台所、浴室、便所、洗面所、押入れ、床の間、廊下を含みます。）。なお、面積の算定方法は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とします。

（３）届出住宅に避難経路を表示すること

届出住宅に、避難経路を表示するとともに、宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行ってください。

なお、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、住宅宿泊事業者が宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行ってください。

６　宿泊者の衛生の確保について

○法（抜粋）

第５条　住宅宿泊事業者は、届出住宅について、各居室（住宅宿泊事業の用に供するものに限る。第１１条第１項第１号において同じ。）の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃その他の宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置であって厚生労働省令で定めるものを講じなければならない。

○厚労規（抜粋）

住宅宿泊事業法第５条に規定する厚生労働省令で定める措置は、次のとおりとする。

（１）居室の床面積は、宿泊者１人当たり３．３平方メートル以上を確保すること。

（２）定期的な清掃及び換気を行うこと。

○市要綱（抜粋）

第３条　住宅宿泊事業者は、清潔な居室を提供するために、次の措置を講じなければならない。

（１）寝具は清潔なシーツに取り換えられていること

（２）ごみがないこと

（３）ねずみ族、昆虫等の発生がないこと

居室の床面積は、宿泊者一人あたり３．３㎡以上を確保することが必要となります。また、定期的な清掃及び換気を行ってください。

・届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう心がけ、定期的に清掃・換気等を行ってください。

・届出住宅におけるねずみ、衛生害虫等の生息状況に応じて、適当な防除措置を講じてください。

・寝具のシーツ、カバー等直接人に接触する者については、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替えてください。

・循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂、２４時間風呂など）や加湿器を備え付けている場合は、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浴槽の湯は抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないよう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してください。

・宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し、又はその疑いがあるときは、保健所に通報するとともに、その指示を受け、その使用した居室、寝具、及び器具等を消毒・廃棄する等の必要な措置を講じてください。その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生し、又はその恐れがあるときは、保健所に通報してください。

※旅館業における衛生等管理要領もあわせて参考にし、衛生的な管理に努めてください。

7　周辺住民等に対する事前説明について

民泊の制度についてアンケートを平成２９年１０月から１２月にかけて実施したところ、民泊は住宅と混在して行われる事業であることから、約９７%の市民の方が民泊に対し不安を感じているという結果になりました。

不安を感じる要因としては、約９割の方がごみ捨てマナー、約８割の方が騒音や治安の悪化、約５割の方が火災の心配や資産価値の低下等、生活環境への影響を特に心配しています。

地域において円滑に民泊事業を行うためには、周辺住民が不安を感じる要因として上述した生活環境への不安を払拭することが重要であり、加えて宿泊者の平穏な滞在を確保する必要があります。こうした状況の中、次のとおり、市条例にて周辺住民等への事前説明を義務付けました。

○市条例（抜粋）

第３条　届出予定者は、法第３条第１項の届出（以下「届出」という。）をする前に、住宅宿泊事業を営もうとする住宅の周辺地域における住民及び施設（市規則で定めるものに限る。以下「周辺住民等」という。）に対し、当該住宅において住宅宿泊事業を営む旨を適切に説明しなければならない。

２　前項の施設とは、次に掲げる施設をいう。

（１）学校教育法第１条に規定する学校（大学を除く。）

（２）児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）第７条第１項に規定する児童福祉施設

（３）大阪市旅館業法の施行等に関する条例（平成１５年大阪市条例第２号）第７条第１項第５号及び第６号に掲げる施設

○市規則（抜粋）

第３条　条例第３条第１項の市規則で定める住民及び施設は、次の各号に掲げる住民及び施設とする。

（１）次に掲げる建築物に居住する住民

ア　住宅宿泊事業を営もうとする住宅を構成する建築物（以下「対象建築物」という。）

イ　その敷地が対象建築物の敷地に隣接する建築物（対象建築物との外壁間の水平距離が２０メートルを超えるものを除く。）

ウ　対象建築物の敷地が道路、公園その他の空地（以下「道路等」という。）に接する場合にあっては、当該敷地と道路等との境界線からの水平距離が１０メートルの範囲内にその敷地の全部又は一部が存する建築物（対象建築物との外壁間の水平距離が２０メートルを超えるものを除く。）

（２）次に掲げる施設

ア　対象建築物内の施設

イ　その敷地の全部又は一部が対象建築物の周囲 100 メートル以内の区域にある施設

○市要綱（抜粋）

第４条　条例第３条に基づく説明は、次の各号に掲げる事項を記載した書面を使用して実施しなければならない。

（１）住宅宿泊事業予定者の氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

（２）届出住宅の所在地

（３）事業の概要

（４）苦情等の窓口の連絡先（責任者の氏名、電話番号等）

（５）廃棄物の処理方法

（６）火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

周辺住民等に対して住宅宿泊事業の円滑な実施のため、届出を行う前までに説明を行ってください。また、事前説明については、施設の建築工事前又は改修工事等を実施する前に行うことや説明対象範囲外であっても町会長等を説明対象に含めることが、事業を円滑に進めるうえで大変有用となります。

説明の方法は説明会の開催又は戸別訪問とし、必要事項が記載された説明資料を用いて行う必要があります。

説明会を行う場合は、説明会開催の旨を記載した書面及び必要事項が記載された説明資料を、事前に周辺住民等へポスティングし、説明会の日時・開催場所については、地域の集会所や当該施設近くの会場等、周辺住民等が参加しやすい日時・場所を設定してください。説明会不参加の周辺住民等に対して、追加の説明会開催は不要となりますが、問い合わせ等には適切に対応する必要があります。

戸別訪問を行う場合は、周辺住民等と対面できなければ、説明資料をポスティングすることにより、別途の戸別訪問は不要となりますが、問い合わせ等には適切に対応する必要があります。

これら問い合わせについては、周辺住民等の求める方法（説明会開催、訪問等）により対応する必要があります。

事前説明に際しては、周辺住民等との相互の信頼関係が重要であるため、誠意をもって対応するとともに、意見申出方法及び問合せ先に関する案内を行ってください。また、施設の内覧を行うことも、住民等との相互の信頼関係形成に有用となります。

なお、事業開始後に新たに周辺住民等に該当となった者、説明を求める者等に対しても、必要に応じて、戸別訪問、資料配布等の方法により丁寧に対応してください。

※　事前説明は、住宅宿泊事業を営もうとする住宅の周辺地域における住民及び施設からの問合せ等があるかを見極めるための期間（１週間程度）を確保することが望ましいです。

※　住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならないことから、届出後に配布した資料（苦情等の窓口の連絡先など）に変更等があった場合は、変更後の資料を再度配布するのが望ましいです。

※　周辺住民等への事前説明の内容及び説明日時等については、記録してください。
届出の際には、事前説明を実施した旨の書面を添付する必要があります。

（１）届出住宅の周辺地域における施設及び範囲

住宅宿泊事業を営もうとする住宅と同一の建物内、住宅の存する敷地の境界線からの水平距離が１００メートル以内の敷地に存する建物に次の施設が存在する場合は、説明対象施設となります。

ア　学校教育法第１条に規定する学校（大学を除く。）

イ　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）第７条第１項に規定する児童福祉施設

ウ　大阪市旅館業法の施行等に関する条例（平成１５年大阪市条例第２号）第７条第１項第５号及び第６号に掲げる施設

学校教育法第１条に規定される学校（大学を除く）には、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校があります。

児童福祉法第７条第１項に規定される児童福祉施設には、助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センターがあります。

大阪市旅館業法の施行等に関する条例（平成１５年大阪市条例第２号）第７条第１項第５号に掲げる施設には、学校教育法第１２４条に規定する専修学校及び同法第１３４条第１項に規定する各種学校のうち、１８歳未満の者の利用に供されるものが該当します。

また、第６号に掲げる施設には、次の施設があります。

施設名称	施設所在地
大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館	北区天神橋６丁目４番 20 号
大阪市立愛光会館	北区中津１丁目４番 10 号
大阪市立青少年センター	東淀川区東中島１丁目 13 番 13 号
大阪市立こども文化センター	此花区西九条６丁目１番 20 号
国立文楽劇場	中央区日本橋１丁目 12 番 10 号
大阪市立東淀川体育館	東淀川区東中島４丁目４番４号
大阪府立体育会館	浪速区難波中３丁目４番 36 号
大阪府立夕陽丘高等職業技術専門校	天王寺区上汐４丁目４番１号

（令和３年１月１２日現在）

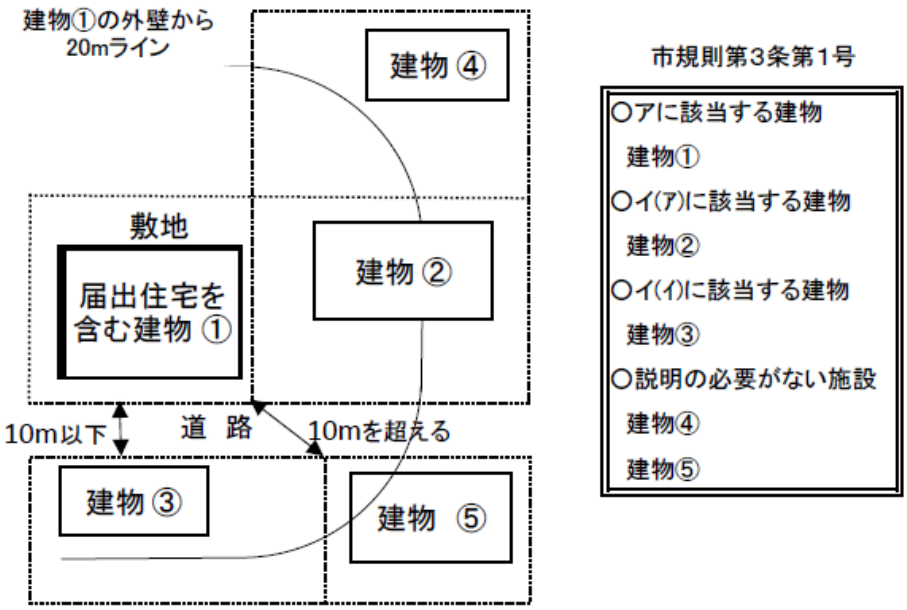
（２）届出住宅の周辺地域における住民説明の範囲

ア　住宅宿泊事業を営もうとする住宅と同一の建物内に、住宅宿泊事業の用に供する居室以外の居室が存する場合にあっては、当該居室に居住する者

イ　住宅宿泊事業を営もうとする住宅の存する敷地の境界線に接する敷地に存する建物に居住する者（建物の外壁間が水平距離で２０メートルを超える場合を除く）

ウ　住宅宿泊事業を営もうとする住宅の存する敷地の境界線から道路、公園等の敷地を挟んで隣接する建物の敷地境界線までの水平距離が１０メートル以下である建物に居住する者（建物の外壁間の水平距離で２０メートルを超える場合を除く）

【説明対象場所の例】



説明の対象者

市規則
第3条　条例第3条第1項の市規則で定める住民及び施設は、次の各号に掲げる住民及び施設とする。
(1)　次に掲げる建築物に居住する住民
ア　住宅宿泊事業を営もうとする住宅を構成する建築物（以下「対象建築物」という。）
イ　その敷地が対象建築物の敷地に隣接する建築物（対象建築物との外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）
ウ　対象建築物の敷地が道路、公園その他の空地（以下「道路等」という。）に接する場合にあっては、当該敷地と道路等との境界線からの水平距離が10メートルの範囲内にその敷地の全部又は一部が存する建築物（対象建築物との外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）

（２）説明する事項

ア　住宅宿泊事業予定者の氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）及び住所

イ　届出住宅の所在地

ウ　事業の概要

エ　苦情等の窓口の連絡先（責任者の氏名、電話番号等）

オ　廃棄物の処理方法

カ　騒音の発生を防止するための方法

キ　火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

※上記の他、住民から問合せのあった事項についても適切に説明してください。

【説明時に用いる書面の記載例】

（１）住宅宿泊事業予定者の氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）及び住所

届出予定者：〇〇株式会社　代表取締役　〇〇　〇〇

住　　所：大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

（２）届出住宅の所在地

所在地：大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号〇〇マンション〇階〇〇号室

（３）事業の概要

住宅宿泊事業として、主に外国人旅行者を滞在させる

（４）24 時間対応可能な苦情等の窓口の連絡先（責任者の氏名、連絡先）

責任者氏名：〇〇　〇〇

電話番号：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

E メールアドレス：〇〇〇〇@〇〇.〇〇.〇〇

※住民説明に関する問合せ先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇（担当：〇〇　〇〇）

（５）廃棄物の処理方法

ごみの適切な処理方法や、ごみを当該住宅の外に持ち出さない旨を利用案内書等に明記し、その内容を利用開始前に利用案内書を用いて宿泊者へ説明する。

当該住宅内で発生した廃棄物については、上記事業者が事業系一般廃棄物と産業廃棄物に分別し、居住者用のごみ保管場所とは区分するため専用の保管庫を〇〇〇〇に設置し、廃棄物処理業許可業者等に週〇〇回の頻度で処理委託する。

（６）騒音の発生を防止するための方法

居室内に備え付けている利用案内書に、夜間及び早朝は大きな音を出さないこと等を明記するとともに、宿泊者に対し利用開始前に当該利用案内書を用いて、注意喚起を行う。また、居室内の〇〇〇に注意喚起する張り紙を掲示する。近隣の方から騒音に係る苦情があった場合は 24 時間対応し、必要があれば速やかに駆け付け、宿泊者に対して直接注意する等の対応をとる。

（７）火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

当該住宅内に備え付けている利用案内書に緊急連絡先（管轄の消防署、警察、上記事業者の電話番号）及び緊急時の初期対応方法を明記するとともに、宿泊者に対し当該利用案内書を用いて、対応方法について説明を行う。

また、事業者として緊急時の対応を 24 時間体制で行い、宿泊者から連絡を受けた際には、速やかに施設に駆けつけ適切に対応する。

８　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について

○法（抜粋）

第７条　住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の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を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

○国交規（抜粋）

第２条　法第７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。

（１）外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること。

（２）外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報を提供すること。

（３）外国語を用いて、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすること。

（４）前３号に掲げるもののほか、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を図るために必要な措置

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、以下のとおり措置を講じてください。

（１）実施方法

必要な事項が記載された書面を居室に備えつけることによるほか、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に応じて閲覧できる方法としてください。特に、災害時等の通報連絡先においては、緊急時にすみやかに確認することが可能なものを備え付けておいてください。

対応する外国語とは、宿泊予約の時点で日本語以外の言語として提示したものとします。なお、当該時点において、外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、外国語で案内等を行う必要はありません。

（２）必要な事項

ア　届出住宅の設備の使用方法に関する案内

イ　移動のための交通手段に関する情報

最寄りの駅等の利便施設への経路と利用可能な交通機関に関する情報を提供してください。

ウ　火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内
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情報を提供してください。

９　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について

前記アンケート結果によると、住民は、生活環境への影響を特に心配しています。話し声、カートを引く音への配慮等宿泊者に対して、充分に説明を行っていただくようお願いします。

〇法（抜粋）
第９条　住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、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であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明しなければならない。
２　住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。

〇規（抜粋）
第８条　法第９条第１項の規定による説明は、書面の備付けその他の適切な方法により行わなければならない。
２　法第９条第１項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であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次に掲げるものとする。
（１）騒音の防止のために配慮すべき事項
（２）ごみの処理に関し配慮すべき事項
（３）火災の防止のために配慮すべき事項

宿泊者が届出住宅に宿泊している間に、宿泊者に対し、対面、必要な事項を記載した書面の事前配付、宿泊者の目のつきやすい場所に書面を備え付ける、タブレット端末での表示等の措置を講じてください。

また、事前説明した事項に応じない宿泊者に対して、居室内に電話を備え付けること等により、注意喚起ができるようにしてください。

（１）説明が必要な事項

ア　騒音の防止のために配慮すべき事項
大声での会話を控えること、深夜に窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内は楽器を使用しないこと等、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明すること

イ　ごみの処理に関し配慮すべき事項

宿泊者が出すごみは、事業者の指定した方法に従って届出住宅内で分別し、排出すること、宿泊者は、出したごみを届出住宅外の排出場所へ持ち出さないことなどを説明すること

ウ　火災の防止のために配慮すべき事項

ガスコンロの使用のための元栓の開閉方法及びその際の注意事項、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、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明すること

※火災の防止のために配慮すべき事項について消防庁がリーフレットを作成していますので参考にしてください。

http://www.fdma.go.jp/neuter/topics/fieldList4_19.html

エ　その他配慮すべき事項

タバコのポイ捨てやベランダからのごみの投棄等過去の苦情内容を踏まえ、届出住宅の利用にあたって特に注意すべき事項を説明すること

１０　宿泊者名簿の備付け等について

○法（抜粋）

第８条　住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を記載し、都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。

２　宿泊者は、住宅宿泊事業者から請求があったときは、前項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を告げなければならない。

○規（抜粋）

第７条　法第８条第１項の宿泊者名簿は、当該宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、その作成の日から３年間保存するものとする。

２　法第８条第１項の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所は、次の各号のいずれかに掲げる場所とする。

（１）届出住宅

（２）住宅宿泊事業者の営業所又は事務所

３　法第８条第１項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。

４　前項に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等（磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をいう。）に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第８条第１項の規定による宿泊者名簿への記載に代えることができる。

○市条例（抜粋）
第７条　住宅宿泊事業者（住宅宿泊事業者が届出住宅に係る住宅宿泊管理業務（法第２条第５項に規定する住宅宿泊管理業務をいう。）を住宅宿泊管理業者（同条第７項に規定する住宅宿泊管理業者をいう。以下同じ。）に委託している場合にあっては、当該住宅宿泊管理業者。次条において同じ。）は、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、当該宿泊者に対して旅券の写し（氏名、国籍及び旅券番号が記載されている部分に限る。）を提出させ、これを宿泊者名簿（法第８条第１項の宿泊者名簿をいう。以下同じ。）とともに保存しなければならない。
２　前項の旅券の写しの保存期間は、省令第７条第１項の規定により宿泊者名簿を保存するものとされている期間とする。

事業者は、宿泊者名簿を作成するとともに、届出住宅、事業者の営業所又は事務所に作成の日から３年間保存してください。なお、名簿作成にあたっては、次の点に留意しながら正確な記載を確保するための措置を講じてください。

（１）宿泊者の本人確認

宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行ってください。本人確認は、対面又は対面と同等の手段として以下のいずれも満たすＩＣＴ（情報通信技術）を活用した方法等により行ってください。

ア　宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認できること

イ　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

（例：届出住宅等に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等による方法等）

また、施設や届出住宅の出入口付近に録画機能を有するビデオカメラ等を設置し、宿泊者及び宿泊者以外の者の出入りを確認するように努めてください。

（２）宿泊者名簿に記載する事項

宿泊者名簿に記載する事項は以下のとおりです。ただし、名簿には代表者のみの記載ではなく宿泊者全員を記載する必要があり、宿泊契約（宿泊グループ）ごとに宿泊者が分かるように記載してください。また、以下の記載事項に加えて連絡先を記載することが望ましいです。

なお、当該名簿は、電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、これに代えることができます。

ア　宿泊者の氏名、住所、職業

イ　宿泊日（チェックイン、チェックアウト時間）

ウ　日本国内に住所を有しない外国人観光旅客であるときは、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し、旅券の写しを収受した日から３年間保存すること

（３）長期滞在者の場合

長期滞在者には、定期的な清掃等の際に、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するようなことがないよう、不審な者が滞在していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について確認することが望ましいです。

特に宿泊契約が７日以上の場合には、定期的な面会（オンラインを含む。）、電話等により上記の確認を行うことが望ましいです。

１１　周辺地域の住民からの苦情等への対応について

○法（抜粋）

第１０条　住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。

○市条例（抜粋）

第８条　住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情又は問合せがあったときは、必要に応じて、速やかに当該届出住宅に赴き、これに対応しなければならない。

届出住宅の周辺地域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。

（１）深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応してください。

（２）宿泊者が滞在していない間も、苦情、問合せについては対応してください。

（３）誠実に対応することが必要であり、例えば回答を一時的に保留する場合であっても、相手方に回答期日を明示した上で後日回答する等の配慮をしてください。

（４）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、当該宿泊者に対して注意等を行っても改善がなされないような場合には、現場に急行して退室を求める等、必要な対応を講じてください。

また、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が退室を求める場合には、宿泊契約の解除の権限を予め委託者から得ておいてください。

（５）苦情及び問合せが、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、医療機関等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応してください。

なお、現場に急行する必要がある場合に備え、通常おおむね１０分程度で事業者等がかけつけることができる体制を整備してください。

１２　住宅宿泊管理業務の委託について

〇法（抜粋）

第１１条　住宅宿泊事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を一の住宅宿泊管理業者に委託しなければならない。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、当該住宅宿泊事業者が自ら当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行うときは、この限りでない。

（１）届出住宅の居室の数が、一の住宅宿泊事業者が各居室に係る住宅宿泊管理業務の全部を行ったとしてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める居室の数を超えるとき。

（２）届出住宅に人を宿泊させる間、不在（一時的なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを除く。）となるとき（住宅宿泊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との距離その他の事情を勘案し、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないと認められる場合として国土交通省令・厚生労働省令で定めるときを除く。）。

２　第５条から前条までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住宅宿泊事業を営む住宅宿泊事業者については、適用しない。

〇規（抜粋）

第９条　法第１１条第１項の規定による委託は、次に定めるところにより行わなければならない。

（１）届出住宅に係る住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託すること。

（２）委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、法第３条第２項の届出書及び同条第３項の書類の内容を通知すること。

２　法第１１条第１項第１号の国土交通省令・厚生労働省令で定める居室の数は、５とする。

３　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は、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とする。

４　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ときは、次の各号のいずれにも該当するときとする。

（１）住宅宿泊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（住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による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。）。

（２）届出住宅の居室であって、それに係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うものの数の合計が５以下であるとき。

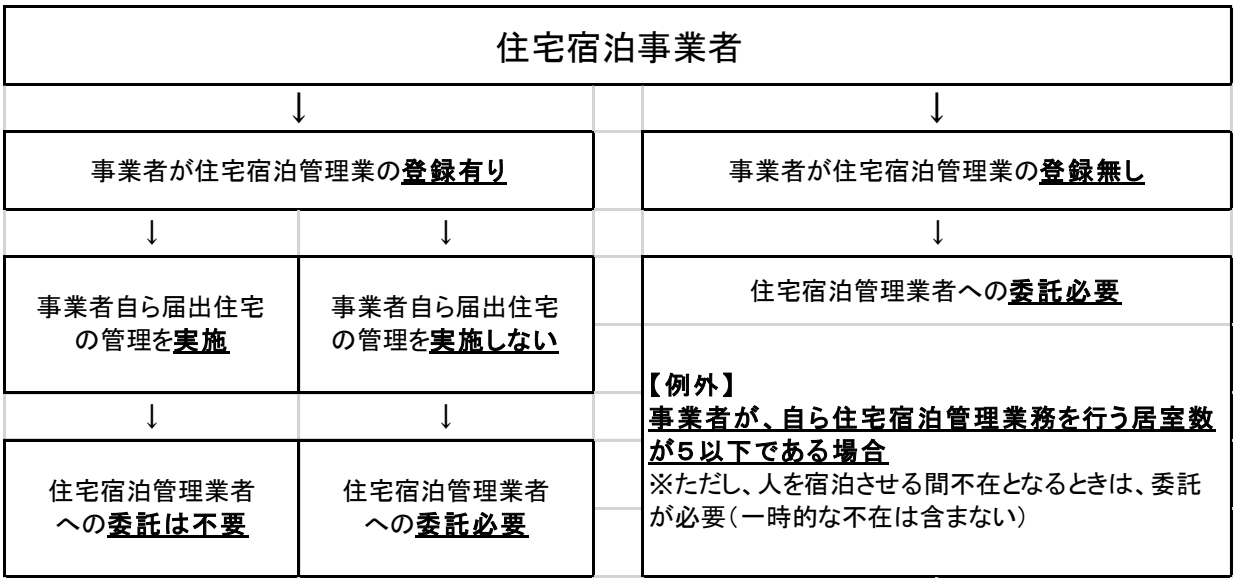
事業者は表のフロー（次のページ参照）に従って、委託が必要な場合は届出住宅の管理を住宅宿泊管理業者へ委託してください。なお、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合は、一の住宅宿泊管理業者に委託しなくてはならず、複数の

者に分割して委託することや住宅宿泊管理業務の一部を住宅宿泊事業者が自ら行うことは認められません。

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を一部に限り再委託することは差し支えありません。

また、法人の役員又は従業員は、住宅宿泊事業者である法人ではないため、住宅宿泊事業者が法人の場合は、住宅宿泊管理業者への委託が必要となります。

【住宅宿泊管理業者への委託必要性の有無判断フロー】



【敷地、隣接に関する考え方について】

「敷地」は一つの建築物、又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいい、「隣接」については、地形等の状況によりますが、同一敷地外の場合で、建築物間に視界や騒音の認識を妨げる遮蔽物がなく、両建築物間の移動を円滑に行うことができ、概ね道路一本分程度の距離の範囲内に双方の建築物が立地している場合をいいます。

また、「住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事業による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」とは、住宅宿泊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共同住宅内にある場合や同一の敷地内にある場合等であっても、敷地が広範であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にいながら届出住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかである場合が該当します。例えば、騒音に関しては、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅が遮音される構造となっており、客観的に騒音が認識困難なものである場合などが想定されます。なお、客観的に明白であると判断できない場合には、「明らかである」ことに該当しません。

【居室について】

居室とは、届出住宅のうち、宿泊者が占有する部分のことをいい、そのうち、宿泊グループがそれぞれ独立して使い得る部屋の数が、居室の数となります。

【一時的な不在に関する考え方について】

規第９条第３項に規定する「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」とは、届出住宅が所在する地域の事情等を勘案する必要があるため、一概に定めることは適当ではないが、原則一時間とします。

ただし、生活必需品を購入するための最寄店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、２時間程度までの範囲とする。

住宅宿泊事業者で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。

住宅宿泊事業法第11条第１項第２号後段及び住宅宿泊事業法施行規則第９条第４項の規定から、住宅宿泊事業者の生活の本拠として使用する住宅と同一建物内等にある届出住宅については、住宅宿泊管理業への委託が不要とされていますが、この場合であっても、住宅宿泊事業者が生活の本拠として使用する住宅を不在（一時的な不在を除く）にする場合は、委託が必要となります。また、仲介サイト等において、届出住宅を掲載する際、当該住宅が家主居住型であって、住宅宿泊事業者が不在とならない旨を掲示することが望ましいです。

また、業務を住宅宿泊管理業者へ委託した場合は、以下の点に留意してください。

（１）事前に締結した、住宅宿泊管理業務の委託に関する契約に基づき、誠実にその業務を行わせること、また、契約締結した住宅宿泊管理業者以外の者に、住宅宿泊管理業を営ませないこと。

（２）住宅宿泊管理業者からの報告の受理

事業者は、住宅宿泊管理業者から、事業年度終了後、及び管理受託契約の期間の満了後、遅滞なく当該期間における管理受託契約に係る住宅宿泊管理業務の状況について、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。

ア　報告の対象となる期間

イ　住宅宿泊管理業務の実施状況

締結した管理受託契約における委託業務の全てについて報告を受けてください（苦情への対応状況を含む）。

ウ　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

届出住宅に設ける必要があるとされている台所、浴室、便所、洗面設備の状態、水道や電気等ライフラインの状態、ドア、サッシなどの届出住宅の設備の状態等

エ　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

苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容等について、住宅宿泊管理業者が把握可能な限りを記録させ、単純な問合せについても苦情を伴う問合せについては記録させ、対処状況も含めて報告を受けてください。

１３　宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託について

○法（抜粋）
第１２条　住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約（宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約をいう。）の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託しなければならない。

○規（抜粋）
第１０条　住宅宿泊事業者は、法第１２条の規定による委託をしようとするときは、当該委託をしようとする住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、商号、名称又は氏名並びに当該委託に係る届出住宅の所在地及び届出番号を通知しなければならない。

宿泊者に対する届出住宅における宿泊の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ときは、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。その際には商号、名称又は氏名並びに当該委託に係る届出住宅の所在地及び届出番号を通知してください。

１４　標識の掲示について

○法（抜粋）
第１３条　住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令・厚生労働省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

○規（抜粋）
第１１条　法第１３条の国土交通省令・厚生労働省令で定める様式は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。
（１）届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者（次号及び第３号に掲げる者を除く。）第４号様式
（２）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ときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者（住宅宿泊管理業者であるものを除く。）　第５号様式
（３）届出住宅に人を宿泊させる間不在となるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者（住宅宿泊管理業者であるものに限る。）　第６号様式
（４）届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託する者　第６号様式

住宅宿泊事業法標識例

民泊シール

標識（地の色は白色、標章は青色）は、大阪市ホームページからダウンロードできます。印刷した標識に届出番号等の必要事項を記入してください。

また、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。標識の掲示にあっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので作成又は加工してください。

上記に加え、共同住宅の場合にあっては、共用エントランス、集合ポスト、その他公衆が認識しやすい箇所へ、簡素な標識を掲示してください。同じく、戸建住宅の場合にあっても、届出住宅の門の扉（二世帯住宅等で玄関が複数ある場合や、住宅宿泊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敷地内にある場合等）、玄関（門扉から玄関まで離れている場合等）への掲示によるものだけでは、公衆にとって見やすいものにならない場合には、簡素な標識を掲示してください。ウェブサイトを作成している場合は、届出住宅での掲示に加え、当該ウェブサイト上での掲示を推奨します。

なお、簡素な標識として、大阪市で配布している「民泊シール」を使用できます。その場合は、届出窓口である環境衛生監視課にてシールを配布します。

標識は、住宅宿泊事業を実施している間は継続して掲示する必要があります。例えば、入居者募集を行っている賃貸物件において住宅宿泊事業を行う場合は、入居者が決まり、届出住宅を賃貸使用している間も、標識を掲示する必要があります。

１５　大阪市長への定期報告について

○法（抜粋）

第１４条　住宅宿泊事業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、定期的に、都道府県知事に報告しなければならない。

○規（抜粋）

第１２条　法第１４条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

（１）届出住宅に人を宿泊させた日数

（２）宿泊者数

（３）延べ宿泊者数
（４）国籍別の宿泊者数の内訳
２　住宅宿泊事業者は、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月における前項各号に掲げる事項を、都道府県知事に報告しなければならない。

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月における事業実績について報告してください。

・１２月、１月分事業実績報告・・・２月１５日まで
・２月、３月分事業実績報告・・・４月１５日まで
・４月、５月分事業実績報告・・・６月１５日まで
・６月、７月分事業実績報告・・・８月１５日まで
・８月、９月分事業実績報告・・・１０月１５日まで
・１０月、１１月分事業実績報告・・・１２月１５日まで

＊事業実績が無い場合も、必ず報告が必要となります。

（１）定期報告の方法

事業実績の定期報告は、原則として民泊制度運営システムを利用して報告してください。

【民泊制度運営システム】

ＵＲＬ：http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/registration.html

＊報告済みの事業実績の修正は、報告締切日である毎偶数月の１５日までであれば民泊制度運営システムより行うことが可能です。報告締切日の翌日以降はシステムでの修正を行うことができず、本市宛てに修正報告をいただく必要がありますのでご注意ください。

民泊制度運営システム未利用者及び修正報告希望者は、本市ホームページに掲載の報告様式に必要事項を記入し、下記担当宛てにメール、ＦＡＸ、または郵送にて提出してください。

〒553-0005
大阪市福島区野田 1-1-86　大阪市中央卸売市場業務管理棟 12 階
大阪市経済戦略局観光部観光課 宛
FAX 番号：06-6469-3896
E-mail：teiki-houkoku@city.osaka.lg.jp

【本市ホームページ掲載の報告様式】

ＵＲＬ：https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000422/422269/sinpou-teikihoukoku.xlsx

（２）報告事項の考え方

以下アからエの事項について報告してください。

ア　届出住宅に人を宿泊させた日数

正午から翌日の正午までの期間を１日とカウント

（例）６月３日１７時にチェックインし、６月７日１０時にチェックアウトした場合は「４日」とカウント

イ　宿泊者数

届出住宅に宿泊した実際の人数を該当期間で足し合わせた数

同一人物が５連泊した場合は、「１名」とカウント

同一人物が２回に分けて２連泊と３連泊した場合は、「２名」とカウント

（例）６月５日から２名が５泊（２人）、

６月８日から４名が３泊（４人）した場合は、「６人」とカウント

ウ　延べ宿泊者数

各日の全宿泊者数を該当期間で足し合わせた数

（例）６月５日から２名が５泊（１０人）、

６月８日から４名が３泊（１２人）した場合は、「２２人」とカウント

エ　国籍別の宿泊者数内訳

宿泊者を国籍別に足し合わせた数

賃貸中、休業中等の理由で日数が０日であっても定期報告を行う必要があります。

期限までに報告が行われない際には、本市から事業者に対し連絡を行い、督促を行います。仮に連絡が取れない場合等には、必要に応じて現場の確認等を行い、事業の実態がないことが確認された場合には、確認後３０日を経過した時点で事業が廃止されたものとみなす場合があります。

１６　届出事項について

○法（抜粋）

第３条　都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であって、その長が第６８条第１項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあっては、当該保健所設置市等の長。第７項並びに同条第１項及び第２項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第３条第１項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

２　前項の届出をしようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、次に掲げる事項を記載した届出書を都道府県知事に提出しなければならない。

（１）商号、名称又は氏名及び住所

（２）法人である場合においては、その役員の氏名

（３）未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）

（４）住宅の所在地

（５）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

（６）第１１条第１項の規定による住宅宿泊管理業務の委託（以下単に「住宅宿泊管理業務の委託」という。）をする場合においては、その相手方である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

（７）その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

３　前項の届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第１項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

４　住宅宿泊事業者は、第２項第１号から第３号まで、第５号又は第７号に掲げる事項に変更があったときはその日から３０日以内に、同項第６号に掲げる事項を変更しようとするときはあらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

５　第３項の規定は、前項の規定による届出について準用する。

６　住宅宿泊事業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その日（第１号の場合にあっては、その事実を知った日）から３０日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（１）住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき　その相続人

（２）住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき　その法人を代表する役員であった者

（３）住宅宿泊事業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき　その破産管財人

（４）住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき　その清算人

（５）住宅宿泊事業を廃止したとき　住宅宿泊事業者であった個人又は住宅宿泊事業者であった法人を代表する役員
７　都道府県知事は、第１項、第４項又は前項の規定による届出を受理した場合において、当該届出に係る住宅が保健所設置市等（その長が第６８条第１項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものを除く。）の区域内に所在するときは、遅滞なく、その旨を当該保健所設置市等の長に通知しなければならない。
第４条　次の各号のいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営んではならない。
（１）心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
（２）破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
（３）第１６条第２項の規定により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（当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前３０日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から３年を経過しないものを含む。）
（４）禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは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起算して３年を経過しない者
（５）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
（６）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その法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。第２５条第１項第７号及び第４９条第１項第７号において同じ。）が前各号のいずれかに該当するもの
（７）法人であって、その役員のうちに第１号から第５号まで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

○規（抜粋）
第４条　法第３条第１項の届出は、住宅宿泊事業を開始しようとする日の前日までに、第１号様式による届出書を提出して行うものとする。
２　法第３条第２項第６号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
（１）住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名
（２）住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号
（３）法第３２条第１号に規定する管理受託契約の内容
３　法第３条第２項第７号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
（１）届出をしようとする者（以下この条において「届出者」という。）の生年月日及び性別（届出者が法人である場合にあっては、その役員の生年月日及び性別）
（２）届出者が未成年である場合においては、その法定代理人の生年月日及び性別（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員の生年月日及び性別）

（３）届出者が法人である場合においては、法人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成２５年法律第２７号）第２条第１６項に規定する法人番号をいう。）
（４）届出者が住宅宿泊管理業者である場合においては、その登録年月日及び登録番号
（５）届出者の連絡先
（６）住宅の不動産番号（不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号）第１条第８号に規定する不動産番号をいう。）
（７）第２条各号に掲げる家屋の別
（８）一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎の別
（９）住宅の規模
（１０）住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在（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不在を除く。）とならない場合においては、その旨
（１１）届出者が賃借人である場合においては、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旨
（１２）届出者が転借人である場合においては、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旨
（１３）住宅がある建物が２以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号）第２条第２項に規定する区分所有者をいう。次項において同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同法第２条第３項に規定する専有部分をいう。次項において同じ。）のあるものである場合においては、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旨（当該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（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成１２年法律第１４９号）第２条第３号に規定する管理組合をいう。次項において同じ。）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。）
４　法第３条第３項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類は、次に掲げるものとする。
（１）届出者が法人である場合においては、次に掲げる書類
　イ　定款又は寄付行為
　ロ　登記事項証明書
　ハ　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（特別区を含む。次号及び第十四条において同じ。）の長の証明書
　ニ　住宅の登記事項証明書
　ホ　住宅が第２条第２号に掲げる家屋に該当する場合においては、入居者の募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行われていることを証する書類
　ヘ　住宅が第２条第３号に掲げる家屋に該当する場合においては、当該住宅が随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類
　ト　次に掲げる事項を明示した住宅の図面
　（１）台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
　（２）住宅の間取り及び出入口

（３）各階の別

（４）居室（法第５条に規定する居室をいう。第９条第４項第２号において同じ。）、宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室をいう。以下この号において同じ。）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

チ　届出者が賃借人である場合においては、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たことを証する書面

リ　届出者が転借人である場合においては、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たことを証する書面

ヌ　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である場合においては、専有部分の用途に関する規約の写し

ル　ヌの場合において、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

ヲ　届出者が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合においては、法第３４条の規定により交付された書面の写し

ワ　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ことを誓約する書面

（２）届出者（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る場合にあっては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員）を含む。以下この号及び次項において同じ。）が個人である場合においては、次に掲げる書類

イ　届出者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

ロ　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

ハ　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ことを誓約する書面

ニ　前号ニからヲまでに掲げる書類

５　都道府県知事（保健所設置市等であって、その長が法第６８条第１項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあっては、当該保健所設置市等の長。第１６条を除き、以下同じ。）は、届出者（個人である場合に限る。）に係る本人確認情報（住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）第３０条の６第１項に規定する本人確認情報をいう。）のうち住民票コード以外のものについて、同法第３０条の１０第１項（同項第１号に係る部分に限る。）、第３０条の１１第１項（同項第１号に係る部分に限る。）及び第３０条の１２第１項（同項第１号に係る部分に限る。）の規定によるその提供を受けることができないとき、又は同法第３０条の１５第１項（同項第１号に係る部分に限る。）の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の抄本若しくは個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号）第二条第七項に規定する個人番号カードをいう。）の

写し又はこれらに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証明する書類を提出させることができる。
６　都道府県知事は、特に必要がないと認めるときは、この規則の規定により届出書に添付しなければならない書類の一部を省略させることができる。
７　都道府県知事は、第１項の届出があったときは、届出者に、届出番号を通知しなければならない。
（心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者）
第六条の二　法第四条第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める者は、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、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。

○市条例（抜粋）
第５条　届出予定者は、届出をする際、住宅宿泊事業を営もうとする住宅が消防法（昭和 23 年法律第 186 号）その他の消防関係法令に適合していることを証する書面として市規則で定めるもの（以下「消防法令適合通知書」という。）を市長に提出しなければならない。
２　住宅宿泊事業者は、法第３条第４項の規定による変更の届出（同条第２項第７号に掲げる事項（住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年厚生労働省令・国土交通省令第２号。以下「省令」という。）第４条第３項第８号から第 10 号までのいずれかに掲げる事項に限る。）の変更に係るものに限る。以下「変更届」という。）をする際、当該変更届に係る住宅に係る消防法令適合通知書を市長に提出しなければならない。

○市条例（抜粋）
第４条　届出予定者は、住宅宿泊事業を営もうとする住宅の敷地が住居専用地域内にあるとき又は当該敷地が住居専用地域の内外にわたる場合において当該敷地の過半が住居専用地域内にあるときは、市長が住居専用地域内にある敷地又は敷地の部分が特例区域内にあるか否かを判断するために必要な資料として市規則で定めるものを市長に提出しなければならない。
２　前項の規定は、営もうとする住宅宿泊事業が法第１１条第１項各号のいずれにも該当しない場合において営まれるものである届出予定者には、適用しない。
○市規則（抜粋）
第４条　条例第４条第１項の市規則で定める資料は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める資料とする。
（１）届出予定者が、住宅宿泊事業を営もうとする住宅（以下「届出予定住宅」という。）の敷地の全部又は一部が幅員４メートル以上の道路（道路法（昭和２７年法律第１８０号）による道路をいう。以下この号において同じ。）に接するものであるとして住宅宿泊事業を営もうとするとき　次に掲げる資料
ア　届出予定住宅の敷地の全部又は一部が幅員４メートル以上の道路に接することを明らかにする書類
イ　その他市長が必要と認める資料

（２）届出予定者が、届出予定住宅の敷地の全部又は一部が幅員４メートル以上の道路（道路法による道路以外の道路をいう。以下この号において同じ。）に接するものであるとして住宅宿泊事業を営もうとするとき　次に掲げる資料
ア　届出予定住宅の敷地の全部又は一部が幅員４メートル以上の一般交通の用に供する道路に接することを明らかにする資料

○市要綱（抜粋）
第４条
１　略
２　法第３条第１項の規定による届出をしようとする者は、条例第３条に基づく説明を行ったことを証する書類を法第３条第１項の届出時に添付しなければならない。

（１）届出手数料について
法第３条第１項に規定する届出に係る事務では、手数料が発生しません。

（２）届出の対象について
次の事項に該当する場合には、あらかじめ、新たに事業を営む旨の届出が必要となります。
ア　新たに住宅宿泊事業を開始する場合
イ　経営者が変わる場合（営業権の相続、譲渡、法人の合併など）
ウ　組織が変わる場合（届出者が個人⇔法人）
エ　住宅宿泊事業の用に供する施設を移転する場合（施設所在地が変わる場合）
※ 同一建物内での階層移転や同一フロア内での移動も新規の届出が必要です。
※ 経営者等が変わる場合でも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。

（３）変更届出の対象について
商号、名称又は氏名及び住所、役員の氏名（届出者が法人である場合）、法定代理人の氏名及び住所（届出者が未成年者である場合）、営業所又は事務所の名称及び所在地（設ける場合）、国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を変更する場合には、当該変更日から３０日以内に変更届の提出が必要となります。
また、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、届出を行ってください。

（４）廃業等届出の対象について
次の事項に該当する場合には、当該事項に定める者はその日（アの場合にあっては、その事実を知った日）から３０日以内に廃業等届出書の提出が必要となります。
ア　住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき
その相続人

イ　住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき
　　その法人を代表する役員であった者
ウ　住宅宿泊事業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき
　　その破産管財人
エ　住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき
　　その清算人
オ　住宅宿泊事業を廃止したとき
　　住宅宿泊事業者であった個人又は住宅宿泊事業者であった法人を代表する役員

（５）消防法令適合通知書について

住宅宿泊事業の届出の際は、消防法令適合通知書（消防法その他の消防に係る関係法令に適合していることを証する書面）の提出が義務付けられています。

また、住宅宿泊事業者は届出住宅において次の事項に該当する変更の届出をする場合には、改めて消防法令適合通知書の提出が必要となります。

ア　一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎の別
イ　住宅の規模
ウ　住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在（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不在を除く。）とならない場合においては、その旨

消防法令適合通知書は所轄消防署（予防担当）で交付されます。

・交付申請先	当該届出住宅を管轄する消防署の予防担当
・交付申請に係る費用	無料
・交付申請書添付書類	①当該届出に係る部分の建築図面の写し ②付近見取図 ③その他
・申請から交付までの流れ	消防職員が立入検査を実施し、消防法令に適合していることが確認された場合に交付されます。立入検査は、申請者の立ち会い（申請者が立ち会えない場合は申請者の代理者）が必要ですので、日程調整等のため余裕をもって事前にご相談ください。

【消防法令に関する考え方について（消防法に基づく事項）】

ア　消防法令の適用について

大阪市内において、届出住宅の消防法令上の用途は、消防法施行令別表第１（５）項イ「旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの」として取り扱われます。本用途に適合した消防用設備等の設置、防炎物品の使用、防火管理者の選任等が義務付けられることがあります。ただし、「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」旨の届出が行われた届出住宅については、宿泊室の床面積の合計が５０平方メートル以

下となるときは、住宅として取り扱われます。

なお、消防法令上「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」旨については住戸ごとに判断し、住宅宿泊事業者が不在となる住戸は、（５）項イとして取り扱います。従前はマンションや一般住宅等であった建物の全部又は一部を届出住宅として使用する場合は、建物全体の消防法令の規制が変わることがありますので、事前に所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

イ　主な消防用設備等の規制について

上記届出住宅で（５）項イとして取り扱われるものは建物の延面積にかかわらず、当該部分に自動火災報知設備の設置が必要になります。また、その他の消防用設備等も規模等に応じて新たに必要になることがあります。届出住宅で住宅として取り扱われるものは、住宅用火災警報器等の設置が必要です。

いずれの場合も事前に所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

ウ　防火管理体制について

届出住宅で（５）項イとして取り扱われるものを含む建物全体の収容人員が３０人以上の場合、防火管理者の選任・届出が必要です。

届出住宅で住宅として取り扱われるものについては、不要となるケースもありますので、事前に所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

なお、防火管理者はその管理について権原を有する者（管理権原者）が選任し、届け出ることとなっていますので、管理権原者が複数ある場合、複数の防火管理者の選任が必要です。また、一定の要件に当てはまる建物の場合、各管理権原者は協議して統括防火管理者を選任し、届け出る必要があります。

３８ページに（５）項イとして取り扱われる届出住宅に必要となる消防用設備等、３９ページに防火管理体制の概要をまとめていますので、参考にしてください。

消防署へ届出が必要となる書類について

・防火対象物使用開始（変更）届出書

建物を新たに使用し、または用途を変更するときは、変更の７日前までにその旨を所轄消防署（予防担当）に届け出る必要があります。

https://www.city.osaka.lg.jp/shobo/page/0000049408.html

新たに防火管理者の選任がある等、上記の他にも届出が必要となる場合があります。また、届出時期や必要添付書類等については届出の種類ごとに異なりますので、事前に所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

必要となる消防用設備等

（５）項イとして取り扱われる届出住宅

設備種別	主な設置基準
消火器	・延面積１５０㎡以上 ・地階・無窓階又は３階以上の階で床面積が５０㎡以上
屋内消火栓設備	・延面積７００㎡以上 ・地階を除く階数が５以上のもの
スプリンクラー設備	・延面積６，０００㎡以上（平屋建を除く。） ・無窓階で床面積１０００㎡以上 ・４階以上 10 階以下の階で床面積が 1,500 ㎡以上 ・１１階以上の建物 ・１０階未満の階で３１ｍを超える階
自動火災報知設備	全て設置
消防機関へ通報する火災報知設備	延面積５００㎡以上
漏電火災警報器	木造ラスモルタルの建物で延面積１５０㎡以上
避難器具	・２階以上の階又は地階で収容人員３０人以上 ・直通階段が２以上設けられていない３階以上の階で収容人員１０人以上
誘導灯	・全て設置

・建物構造等により、上記の他にも消防用設備等が必要となる場合があります。
・マンション等の一部に入居する場合には、建物全体に消防用設備等が必要となる場合があります。
・消防用設備等の設置が必要となれば、６ヶ月に１回の点検及び１年に１回の点検報告を行う必要があります。

詳しくは、所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

防火管理体制の概要

防火管理等が必要な（５）項イとして取り扱われる届出住宅

項目	根拠法条	必要となる基準
１　防火管理者選任 消防計画作成	消防法第８条第１項 消防法施行令第１条の２第３項 同第３条の２第１項	収容人員３０人以上
２　消防訓練	消防法施行規則第３条第 10 項	収容人員３０人以上の場合、 消火及び避難の訓練を年２回以上
３　甲種防火管理再講習	消防法施行規則第２条の３第１項	収容人員３００人以上
４　統括防火管理者選任 全体消防計画作成 ※管理について権原が分かれているものに限る	消防法第８条の２第１項 消防法施行令第３条の３	・高さ３１ｍ超えるもの ・地階を除く階数が３以上、かつ、収容人員３０人以上
５　防火対象物点検報告	消防法第８条の２の２第１項 消防法施行令第４条の２の２	・収容人員３００人以上 ・収容人員３０人以上で、届出住宅が避難階以外の階に存し、当該避難階以外の階から避難階又は地上に直通する階段が１の場合 ※当該階段が屋外階段又は総務省令で定める避難上有効な構造を有する場合は除く

詳しくは、所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

（６）特例区域内で事業実施を行う場合に添付が必要となる資料について

第１種低層住居専用地域・第２種低層住居専用地域・第１種中高層住居専用地域・第２種中高層住居専用地域においては、基本的には、住宅宿泊事業は実施できませんが、その全部又は一部が幅員４メートル以上の道路に接する住宅の敷地の存する区域においては、例外的に事業を実施することができます。これを、「特例区域」といいます。

特例区域内で住宅宿泊事業を実施しようとするときは、事業を実施しようとする住宅の敷地の全部又は一部が幅員４メートル以上の道路に接することを明らかにする資料の提出が必要となります。住宅に接する道路が、幅員４メートル以上の道路法による道路若しくはそれ以外の道路かにより、提出する資料が異なりますので、次の手順によりご確認のうえ、必要な資料を提出してください。

① 幅員４メートル以上の道路法による道路であるかの確認及び資料作成
マップナビおおさか（下記ＵＲＬ参照）の「指定道路図【道路参考図】」にて、住宅に接する道路が道路法による道路（道路の色が茶色で示されているもの）であるかを確認する。
【マップナビおおさか】
https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html
・道路法による道路である　⇒　② へ
・道路法による道路以外の道路である　⇒　④ へ

② 本市の建設局総務部測量明示課又は管財課※にて、当該住宅の敷地に接する道路の幅員が確認できる資料（認定道路網図（幅員あり）の写し、区域線調査図、既明示の再交付（抄本）など）を確認し、当該道路の幅員を確認する。
・道路の幅員が４メートル以上ある　⇒　③へ
・道路の幅員が４メートル未満である　⇒　④へ

【建設局総務部測量明示課】
〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号　ATC ビル ITM 棟６階
（電話）06-6615-6651　（FAX）06-6615-6578
【建設局総務部管財課】
〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号　ATC ビル ITM 棟６階
（電話）06-6615-6482　（FAX）06-6615-7185

③ ②で確認を行った道路の幅員が確認できる資料の交付を受け、住宅の敷地の所在地を記載する
⇒　様式５の誓約書にこの資料を添付したものが、届出の添付資料となります。

④ 幅員４メートル以上の道路法による道路でない場合の道路幅員の確認及び資料作成

当該住宅に接する道路の幅員を計測する。（計測方法は次のページのＡ参照）

・道路の幅員が４メートル以上ある　　⇒　⑤へ

・道路の幅員が４メートル未満である　⇒　特例区域外となるため事業実施不可

⑤ 幅員が４メートル以上あることを示す写真を撮影する。（写真の撮影方法は次のページのＢ参照）また、住宅の敷地の所在地とそれに接する道路の幅員が記載された図面を作成する。

⇒　様式５の誓約書にこの写真及び作成した図面を添付したものが届出の添付資料となります

（７）届出書類等について

添付書類を含めた届出書類、記入例については、「住宅宿泊事業の届出に関する手引き」をご参照ください。

A　道路幅員の計測について

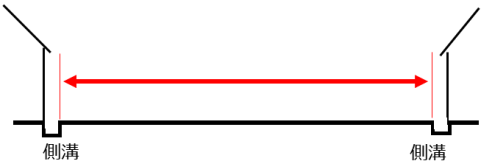
・肩石・側溝がある場合は、その境界までの距離を計測する。

・塀・植込み等の通行上の障害物となる構造物がある場合は、その端部までの距離を計測する。

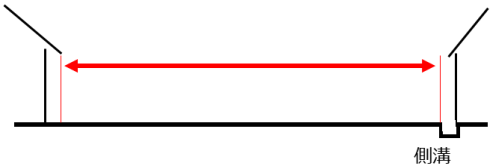
・建物等に面している場合は、軒先線までの距離を計測する。

（例）

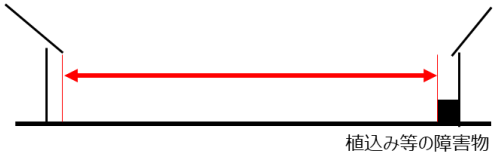
側溝のある場合



側溝片側のみの場合



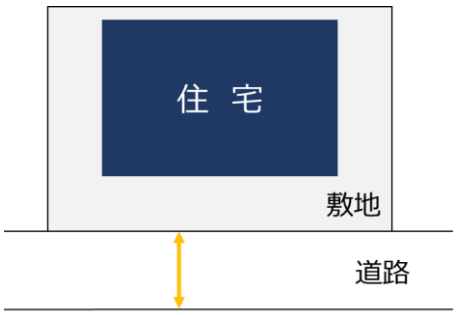
塀・植込み等の通行上の障害物がある場合

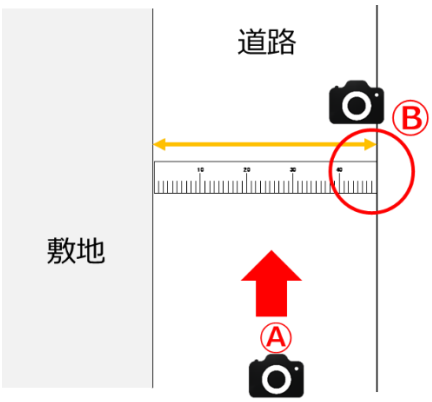


B　写真の撮影方法について

・メジャー等で計測した写真を撮影する。

・計測点の全体が確認できる写真（Ⓐ）と道路の幅員寸法が確認できる写真（Ⓑ）を撮影する。





１７　罰則規定について

○法（抜粋）

第７３条　次の各号のいずれかに該当する者は、６月以下の懲役若しくは１００万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

１　第３条第１項の届出をする場合において虚偽の届出をした者

２　第１６条第１項又は第２項の規定による命令に違反した者

第７５条　第１１条第１項又は第１２条の規定に違反した者は、５０万円以下の罰金に処する。

第７６条　次の各号のいずれかに該当する者は、３０万円以下の罰金に処する。

１　第３条第４項、第２６条第１項、第５０条第１項又は第５５条第１項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

２　第８条第１項、第１３条、第３７条第１項若しくは第２項、第３９条又は第６０条第１項の規定に違反した者

３　第１４条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

４　第１５条、第４１条第１項若しくは第２項、第５５条第２項又は第６１条第１項の規定による命令に違反した者

５　第１７条第１項、第４５条第１項若しくは第２項若しくは第６６条第１項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくはこれらの規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者

６～１１　略

第７７条　略

第７８条　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第７２条から第７６条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第７９条　第３条第６項、第２８条第１項又は第５２条第１項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、２０万円以下の過料に処する

次の事項に該当する場合は、懲役若しくは罰金に処されることがあります。また、場合によっては併科されることがあります。

（１）住宅宿泊事業を営む旨の届出において、虚偽の届出を行った者

（２）住宅宿泊事業の業務停止命令に違反した者

次の事項に該当する場合は、罰金に処されることがあります。

（１）法第１１条で規定される住宅宿泊管理業務の委託（住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業務を行うときは除く）、法第１２条で規定される宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（締結の代理又は媒介を他人に委託するとき）を行っていない者

（２）法第３条第４項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

（３）法第８条第１項で規定される宿泊者名簿の備付け及び大阪市長から要求があった時

に提出を行わない者
（４）法第１３条で規定される標識を掲示していない者
（５）法第１４条で規定される報告をせず、又は虚偽の報告をした者
（６）法第１７条第１項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくはこれらの規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、法第７２条から第７６条までの違反行為をしたとき、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科されることがあります。

法第３条第６項の規定による廃止等の届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、過料に処されることがあります。

１８　その他

１　届出住宅に関する公表について

○市条例（抜粋）
第６条　市長は、届出又は変更届があったときは、次に掲げる事項を公表するものとする。
（１）届出番号「省令」）第４条第７項の届出番号をいう。）
（２）届出住宅又は変更届に係る住宅の所在地
（３）当該届出をした住宅宿泊事業者が行った周辺住民等に対する届出住宅において住宅宿泊事業を営む旨の説明の実施状況
（４）消防法令適合通知書の提出状況
（５）その他市長が必要と認める事項
２　前項の規定による公表は、インターネットを利用する方法により行う。

届出があったときは、定期的に大阪市ホームページにより公表を行います。

２　適切な保険への加入について

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（類焼損害特約付き火災保険等賠償責任保険）に加入することが望ましいです。

３　宿泊者へ食事の提供について

宿泊者へ食事の提供をする場合は、食品衛生法上の許可が必要となる場合があります。

４　仲介サイトへの掲載について

マンスリーマンションについては、一時的な宿泊を主とする住宅宿泊事業法に基づく届

出施設、旅館業法に基づく許可施設、国家戦略特別区法に基づく認定施設及びイベント民泊実施の際に宿泊施設として提供される施設と混在させて仲介サイトに表示させることは、両者の権利・義務関係や契約形態が異なる部分があるため、トラブルを事前に防止する観点から適切ではなく、別サイトにおいて管理することが望ましいです。

関係法令の適合に関する事項について

廃棄物の処理方法について（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく事項）

・住宅宿泊事業に伴って排出されたごみは、事業者が排出責任を有する事業系廃棄物となります。
・排出されたごみは、事業者が事業系一般廃棄物、再生資源化物、産業廃棄物に適切に分別の上、事業者（委託清掃事業者等も可）において敷地内に確保した排出場所へ持ち出し、他の居住者が排出するごみとは区分して集積・保管してください。
・ごみを集積・保管する場所では、臭気・汚水等の漏えい及びごみの飛散等を防止するなど、近隣住民に迷惑をかけないような対策を講じてください（産業廃棄物の保管場所には法で定められた掲示板を掲出してください）。
・廃棄物の処理は、事業者において廃棄物処理業許可業者に処理を委託し、産業廃棄物の処理委託の際は、事業者が「収集運搬業者」「処分業者」のそれぞれと書面による契約の締結を行ってください。
・住宅宿泊事業の届出の際には、「廃棄物の処理方法」に関する書類を添付してください。

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業との重複申請について

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）の認定を受けた住宅にて住宅宿泊事業の届出を行った場合、または住宅宿泊事業の届出を行った住宅にて特区民泊の認定を受けた場合には、当該住宅においては住宅宿泊事業法及び国家戦略特別区域法並びにそれぞれの関係法令の規定が同時に適用されることとなります。

従って、住宅宿泊事業の届出と特区民泊の認定が重複した住宅では、宿泊日数については特区民泊の規定が適用されることにより本市では２泊３日以上の宿泊しか認められず、仮に１泊の宿泊営業を行った場合は、特区民泊の最低宿泊日数制限に反するため特区の認定が取り消されることになります。また、特区民泊では年間の提供日数に制限はありませんが、住宅宿泊事業では年間１８０日以内という制限が規定されていることから、当該住宅では１８０日を超えての宿泊営業はできなくなります。

なお、この宿泊日数は住宅事業者ごとではなく、届出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宿泊日数は通算されるため、その通算した宿泊日数が年間１８０日以内でなければなりません。

お問合わせ先

〇住宅宿泊事業に係る届出、相談等について

（担 当 課）大阪市 保健所 環境衛生監視課（旅館業指導グループ）

（所 在 地）〒541-0052　大阪市中央区安土町３丁目１番３号

（電話番号）電　話： 06-6647-0692

〇実施区域、期間の制限、市長への定期報告について

（担 当 課）大阪市 経済戦略局 観光部 観光課

（所 在 地）〒553-0005 大阪市福島区野田１丁目１番８６号

（中央卸売市場本場業務管理棟１２階）

（電話番号）電　話：06-6469-5151

〇消防法上の措置等について

届出住宅所在地を管轄する消防署でご相談ください。なお、所在地や電話番号については、下記ＵＲＬに掲載されています。

（Ｕ Ｒ Ｌ）http://www.city.osaka.lg.jp/shobo/page/0000018935.html

〇建築基準法について

（担 当 課）大阪市 計画調整局 建築指導部 監察課

（所 在 地）〒530-8201 大阪市北区中之島１丁目３番２０号（大阪市役所本庁３階）

（電話番号）電　話：06-6208-9317

〇廃棄物について

・事業系ごみの処理に関して

（担 当 課）大阪市 環境局 事業部 一般廃棄物指導課（一般廃棄物指導グループ）

（所 在 地）〒545-8550 大阪市阿倍野区阿倍野筋１丁目５番１号

あべのルシアス１３階

（電話番号）電　話：06-6630-3271

・産業廃棄物に関して

（担 当 課）大阪市 環境局 環境管理部 環境管理課（産業廃棄物規制グループ）

（所 在 地）〒545-8550 大阪市阿倍野区阿倍野筋１丁目５番１号

あべのルシアス１３階

（電話番号）電　話：06-6630-3284

〇道路境界明示図等の図面について

・建設局総務部測量明示課
（所 在 地）〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号 ATC ビル ITM 棟６階
（電話番号）電　話：06-6615-6651、FAX06-6615-6578

・建設局総務部管財課
（所 在 地）〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号 ATC ビル ITM 棟６階
（電話番号）電　話：06-6615-6482、FAX：06-6615-7185

〇食品衛生法上の許可について
　各生活衛生監視事務所にご相談ください。また、届出住宅所在地により相談窓口が異なります。なお、所在地や電話番号については、下記ＵＲＬに掲載されています。
（Ｕ Ｒ Ｌ）http://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000014203.html

参考資料

廃棄物の処理方法

〇住宅宿泊事業に伴って発生するごみは事業系廃棄物となります。
事業系廃棄物は、事業系一般廃棄物と再生資源化物、産業廃棄物に区分してください。

ごみの処理に関する宿泊者への周知方法について、該当する項目にチェック☑又は必要事項を記入してください

1．　宿泊者に対する、ごみの分別の周知について
　□利用案内書へ記載　□室内に掲出（案内文・イラスト）　□タブレット端末で表示
　□その他〔　　〕

2．　宿泊者に対し、ごみを屋外に持ち出さない旨の周知について
　□利用案内書へ記載　□室内に掲出（案内文・イラスト）　□タブレット端末で表示
　□その他〔　　〕

〇分別したごみは、住宅宿泊事業者において敷地内保管場所へ持ち出してください。
他の居住者のごみとは混ざらないよう、必ず区分してください。

宿泊者が出したごみの集積・保管場所や他の居住者が出したごみとの区分方法について、該当する項目にチェック☑又は必要事項を記入してください。

3．　集積・保管場所の位置（※）
　□玄関横　□ごみ集積所　□駐車場内　□その他〔　　〕

4．　居住者ごみとの区分方法（例：場所・容器・仕切り線などによる区分）
　〔　　〕

※　集積・保管場所の写真を添付してください。

〇住宅宿泊事業に伴って発生するごみは、廃棄物処理業許可業者に処理を依頼してください。
産業廃棄物の「収集運搬業者」「処分業者」との契約は必ず書面にて行ってください。

廃棄物の処理を委託する業者名を記入してください。

5．一般廃棄物収集運搬業者名　〔　　〕
　再生資源化物収集運搬業者名〔　　〕
　産業廃棄物収集運搬業者名　〔　　〕
　産業廃棄物処分業者名　　〔　　〕

お問い合わせ先

環境局事業部一般廃棄物指導課
大阪市阿倍野区阿倍野筋１－５－１　あべのルシアス１３階
電話：０６－６６３０－３２７１　　e-mail：ja0007@city.osaka.lg.jp

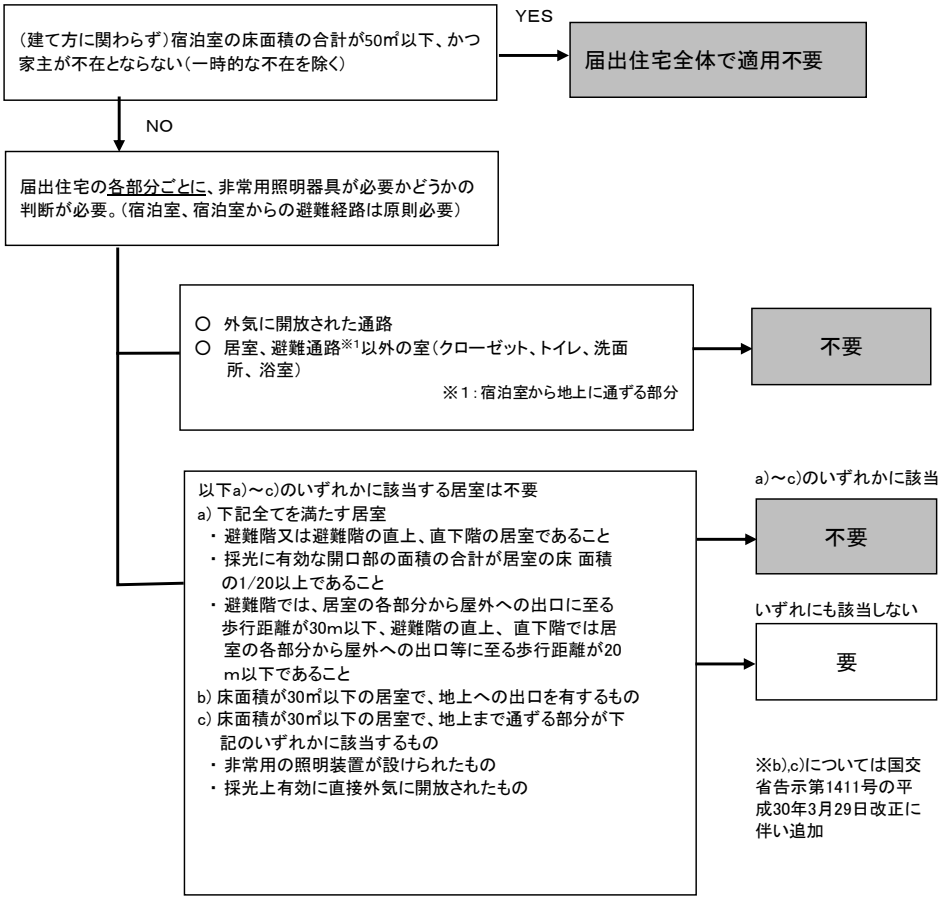
（別添）

住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

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	□			
		2）上記以外		□		
	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			□	
		2）上記以外				□
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　□ 適用不要（裏面のフロー確認）	／	□	／	□
	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	／	□	／	□
		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	／	□	／	□
	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	□	□	／	
		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	□	□	／	
	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	□	□	／	
		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	□	□	／	
		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	□	□	／	
	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	□	□	／	
		上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である（対象階:　　）	□	□	／	
		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（対象階:　　）	□	□	／	
	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	□	□	／	
		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	□	□	／	
	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	□	□	／	
		(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	□	□	／	
		上記 (1) (2) 以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である	□	□	／	

※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

非常用照明器具の適用の有無確認フロー



○チェックリスト及びフローに関する問合せ先
計画調整局建築指導部監察課 06-6208-9314