

「(仮) 中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」(素案)に盛り込むべき  
主な内容について

「(仮) 中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」(素案)に盛り込むべき主な  
内容について取りまとめたので、報告する。

1 条例制定の趣旨

住宅宿泊事業（以下「事業」という。）の実施による地域活性化と良好な住環境の  
確保の両立を図るため、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第18条に基づ  
き区域を定めて事業を実施する期間を制限するとともに、生活環境の悪化を防止する  
ために制定するものである。

2 条例に盛り込むべき主な内容について

別紙のとおり。

3 今後のスケジュール（案）

平成29年11月

区民との意見交換会

第1回 11月22日（水） 19時～20時 区役所7階会議室

第2回 11月23日（木・祝） 14時～15時 区役所1階特別集会室

平成29年12月

中野区議会第4回定例会において、意見交換会の結果と「条例に盛り込むべき  
主な内容」(案)を報告

平成30年1月または2月

閉会中の関連委員会において、パブリック・コメントの結果を報告

平成30年2月

中野区議会第1回定例会において、条例案の提出

4 住宅宿泊事業法の施行日

平成30年6月15日

（準備行為（届出）の開始日 平成30年3月15日）

## 「(仮) 中野区住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例」(素案)に盛り込むべき 主な内容

### 1 目的

生活環境の悪化を防止するため、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「事業法」という。）第18条に基づき区域を定めて住宅宿泊事業（以下「事業」という。）を実施する期間を制限するとともに、事業の実施に関して必要な事項を定め、事業の適正な運営を図るとともに、住環境の悪化を防止し、区民の安全及び安心を確保することを目的とする。

### 2 責務

事業における区、事業者等及び宿泊者の責務を明らかにする。

#### (1) 区の責務

区は、事業の適正な運営を確保するため、必要な施策を講じるものとする。

#### (2) 事業者等の責務

住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者（以下「事業者等」という。）は、事業法及び本条例その他の関連法令を遵守し、事業の実施に起因する生活環境の悪化を防止するよう努めなければならない。

#### (3) 宿泊者の責務

宿泊者は、住宅を利用するに当たっては、事業法及び本条例その他の関連法令を遵守し、住宅の利用に起因する生活環境の悪化を防止するよう努めなければならない。

### 3 事業の実施区域及び実施期間に係る特別の制限

事業法第18条に基づき、事業の実施区域及び実施期間を次のとおり制限する。ただし、鉄道の駅の出口から一定の範囲は、住居専用地域であってもこの制限の対象から除く。

住居専用地域においては、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間（国民の祝日の正午から翌日の正午までの期間は除く。）は事業の実施を不可とする。

（金・土・日・祝日は実施可。年間160日～170日）

#### ※1 住居専用地域の定義

住居専用地域とは、都市計画法に定める第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域をいう。なお、住宅の敷地の過半が住居専用地域に含まれる場合には、当該敷地を住居専用地域とみなす。

## ※2 国民の祝日

国民の祝日は、国民の祝日に関する法律第2条に規定される国民の祝日及び同法第3条第2項及び第3項に規定される休日（いわゆる振替休日等）をいう。

## ※3 人を宿泊させる日数の算定（事業法第2条第3項関係）

「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し、正午から翌日の正午までの期間を一日とする。」（法施行規則で規定）

## 4 届出の際の管理規約等の確認及び所有者等への通知

事業実施場所が集合住宅（分譲マンション、賃貸マンション等）または戸建の賃借物件（以下「集合住宅等」という。）の届出の際は、区は、事業が禁止されていないことを証するマンション管理規約等（賃貸借契約書を含む。）を確認するとともに、当該集合住宅等の管理権限を有する者（管理組合、所有者、それらの者から委託を受けた管理会社等）又はその代表者に対して届出が提出されたことを通知するものとする。

## 5 対面による本人確認等

住居専用地域においては、事業者等は、宿泊者と対面により身分証明書等と照合して本人確認をするとともに、宿泊者が外国人旅行者（日本国内に住所を有する外国人を除く。）である場合には、旅券の写しを取り、宿泊者名簿とともに保管しなければならないものとする。

## 6 近隣住民等への事前周知等

住居専用地域において事業を実施しようとする者は、近隣住民等に対して事業計画の事前周知等を行うとともに、その内容を記録した書面（以下「事前周知等実施報告書」という。）を届出の際に添付するものとする。事前に周知すべき内容及び報告書の様式等については、別途定める。

### (1) 家主居住型

住居専用地域において事業を実施しようとする者は、戸建住宅の場合には近隣住民に、集合住宅の場合には全ての住戸及び近隣住民に対して事前に周知しなければならない。（事前に周知すべき近隣の範囲については、別途定める。）

### (2) 家主不在型

住居専用地域において事業を実施しようとする者は、家主居住型と同様の近隣住民等に対する事前の周知に加え、最寄りの区施設（区民活動センター等）で事業説明会を開催しなければならない。

## 7 消防署への通知

区は、住宅宿泊事業の届出を受理した場合、消防署あて届出施設の通知を行う。

## 8 廃棄物の適正処理

事業者は、住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を事業系ごみとして自ら適正に処理しなければならない。

## 9 届出住宅の公表

区は、事業の届出があったときは、届出住宅ごとに事業者等の商号、名称または氏名及び住所、連絡先等を中野区公式ホームページ等で公表する。

## 10 届出施設における食事の提供

事業者等が届出施設において業として食事を提供しようとする場合、別途、食品衛生法に基づく営業許可が必要である。また、施設において食中毒またはその疑いが生じた場合は、事業法及び食品衛生法に基づいて区が検査、指導を行う。

## 11 苦情等の対応記録

事業者等は、苦情等が発生した場合には対応記録を作成し、区の求めに応じて文書で報告しなければならない。

### 【参考】

#### ● 事業者の責務

(事業法)

- ① 宿泊者の衛生の確保（宿泊者数の制限、定期的な清掃等）
- ② 宿泊者の安全の確保（非常用照明器具の設置、避難経路の表示等）
- ③ 宿泊者に対する（外国人には外国語を用いる。）、施設の使用方法、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
- ④ 宿泊者名簿の備付け
- ⑤ 苦情等への迅速な対応
- ⑥ 家主不在型は住宅宿泊管理業務の委託義務
- ⑦ 標識の掲示
- ⑧ 都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区）への定期報告

(区条例)

- ① 対面による本人確認等（住居専用地域）
- ② 近隣住民等への事前周知等（住居専用地域）
- ③ 廃棄物の適正処理
- ④ 苦情等の対応記録

● 届出の添付書類等

(事業法による届出書の記載事項)

- ① 商号、名称または氏名及び住所
- ② 法人である場合は、その役員の氏名
- ③ 未成年である場合は、その法定代理人の氏名及び住所
- ④ 住宅の所在地
- ⑤ 営業所又は事務所を設ける場合は、その名称及び所在地
- ⑥ 住宅宿泊管理業務の委託をする場合は、その相手方である住宅宿泊管理事業者の商号、名称又は氏名

(規則による届出書の添付書類)

- ① 住宅の図面、登記事項証明書
- ② 住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾書
- ③ 住宅が区分所有物である場合には規約の写し（規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がない（※）ことを確認したことを証する書類）

※「管理組合に禁止する意思がない」ことは、管理組合の理事会や総会における住宅宿泊事業を禁止する方針の決議の有無により確認する予定

(区条例による届出書の添付書類)

- ① 住居専用地域で住宅宿泊事業を行おうとする場合は「事前周知等実施報告書」
- ② 火災予防条例第56条の2の届出の写し（但し、家主居住型で宿泊室が50㎡以下のものは除く）