届出に至るまでの簡易チェックリスト

住宅宿泊事業とは、旅館業の許可を受けた営業者以外の方が、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が４月１日正午から翌年の４月１日正午までの１年間で１８０日を超えないものをいいます。ただし、住居専用地域では、原則として１月１５日正午から３月１６日正午までの期間に制限されます。

住宅宿泊事業の届出を行う際は、以下のチェックリストを御確認ください。

※簡易的なチェックリストです。詳細は必ず参照ページを御確認ください。
※届出の書類を提出した後に現地調査を行います。
※手続や確認事項が多いため、事前相談をお願いします。

☑		概要	内容	参照ページ
□	1	届出者の確認	「届出者」（「住宅宿泊事業者」）となる方を決めてください。	1-3
□	2	欠格事由の確認	「届出者」が「欠格事由」に該当すると事業そのものができません。	1-3
□	3	代理人の選任	【届出者が日本国内に住所を有しないとき又は外国法人である場合】 日本国内に住所を有する代理人を選任してください。	1-3 12-21
□	4	用途地域の確認	住居専用地域では、「家主居住型」、「認定京町家事業※」に該当する場合を除いて、営業期間が1月15日正午～3月16日正午に制限されます。 市街化調整区域では、属人性のある建物は、家主不在型の営業ができない等の制限があります。あらかじめ都市計画局開発指導課（075－222－3558）に確認してください（届出時に証明書類が必要となる場合があります。）。 ※「認定京町家事業」に該当する場合は、宿泊定員を１組９名以下とし、現地対応管理者を地域の住民組織との間に信頼関係を構築できる範囲として市長が認める範囲内に確保することが必要です。	1-1 8-1～8-15
□	5	設備要件の確認	届出住宅内に宿泊者が使用する「宿泊室」、「台所」、「浴室」、「便所※」、「洗面設備※」が必ず必要です。 ・居室【内のり】（宿泊者が占有する面積）3.3㎡/人以上 ・宿泊室【内のり】【壁芯】内のりで寝台（ベッド）は3㎡/人、布団は2.5㎡/人、階層式寝台は2.25㎡／人以上（上下段の間はおおむね１m以上） ※便所及び洗面設備は宿泊定員５人につき、１個以上必要です。 ※便所は床が耐水性があり、内部に流水式手洗設備が必要です。 ※これらの設備は他の届出住宅や施設との兼用はできません。	1-4 1-6 12-11
□	6	住宅要件の確認	以下の①、②について、いずれに該当するかを確認してください。 ①住宅の建て方 「一戸建て」「長屋」「共同住宅」「寄宿舎」 ②人の居住の用に供されていると認められる家屋の別 ・「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」 届出者自身が３か月居住していることが必要です。 ※住居専用地域においては、住民票の写しのほか、住宅宿泊事業を行おうとする者が水、電気又はガスを使用している書類の提出が必要です。 ・「入居者の募集が行われている家屋」 これまで３か月以上賃貸住宅として使用されている場合 ・「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」 これまで３か月以上、随時居住の用に供されている場合 ※新築又は現在、事業用途の家屋は３か月以上、住宅として使用することが必要です。	1-4 12-9 12-11

☑		概要	内容	参照ページ
□	7	管理方法の確認	管理方法が以下のいずれになるかを確認します。「家主不在型」は、管理について国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者への委託が必要です。 「家主居住型」…届出住宅内に届出者が居住している。 「家主不在型（委託不要）」…届出住宅と同一の建築物若しくは敷地内、又は隣接している建物に届出者が居住している(生活環境の悪化を明らかに確認できない場合を除く）。 「家主不在型」…「家主居住型」、「家主不在型（委託不要）」以外の場合 ※届出者が法人の場合は必ず家主不在型になります。 ※「家主居住型」、「家主不在型（委託不要）」でも管理する宿泊室の数が５を超える場合は住宅宿泊管理業者への委託が必要です。 ※「家主居住型」は届出住宅内に、「家主不在型（委託不要）」は隣接等している届出者自身の住宅に、宿泊者の滞在中、届出者が滞在することが必要です。	1-9
□	8	住宅宿泊管理業者への委託先の確認	【住宅宿泊管理業者への委託が必要な場合のみ】 住宅宿泊管理業者の委託候補を国土交通省 近畿地方整備局のホームページ等で選定してください。	1-9～1-10
□	9	現地対応管理者の確保	【住宅宿泊管理業者への委託が必要な場合のみ】 苦情、問合せ及び緊急事態に適切かつ迅速に対応するために、道のりでおおむね８００m以内（１０分以内に到着できる）に待機場所※及び当該待機場所に駐在させる現地対応管理者を確保してください。 ※避難通路の最も狭い箇所の幅員が1.5m未満の場合は同一町内、住居専用地域における認定京町家事業の場合は地域の住民組織との間に信頼関係を構築できる範囲として市長が認める範囲内となります。	1-10～1-11
□	10	避難通路の確認	災害時などの場合の避難通路の確保ができるかどうかの確認をします。 避難通路の最も狭い箇所の幅員が1.5m未満の場合、宿泊定員1組5名以下とし、住宅宿泊管理業者への委託が必要な場合は、現地対応管理者を同一町内に配置すること等が必要となります。	9-1～9-12
□	11	安全措置の確認	住宅宿泊事業法上で必要となる非常用照明器具設置の要否等を確認し、必要に応じて設置してください。 併せて避難経路図の表示も必要です。 ※住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト（10－17）を参照してください。	10-1～10-17
□	12	建物登記の確認	届出予定の住宅について建物登記がされているかを確認します。登記がされていない場合は、登記の手続を行います。 ※1　建物登記がされていない住宅は届出できません。 ※2　建物登記の登記事項証明書の有効期間は発行後３か月ですので、御注意ください（他の公的証明書類も同様です。）。	13-1
□	13	廃棄物処理方法の確認	「住宅宿泊事業者」は施設から搬出されるゴミについて、事業系ゴミとして適切に処理することが義務付けられています。	2-4
□	14	図面の作成・床面積の計算	内のり、壁芯で寸法を測り、図面の作成をします。 図面には非常用照明等の安全措置も記載してください。 居室及び宿泊室は基準以上の床面積としてください。 ・宿泊者の使用に供する部分【壁芯】 ・居室【内のり】（宿泊者が占有する面積）3.3㎡/人以上 ・宿泊室【内のり】【壁芯】内のりで寝台（ベッド）は3㎡/人、布団は2.5㎡/人、階層式寝台は2.25㎡／人以上	1-6 14-9～14-14
□	15	ハウスルールの作成	騒音の防止、適正なごみの処理、火災の防止その他、宿泊者が配慮すべき事項など、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を記載した書面を準備してください。	1-12～1-13

☑		概要	内容	参照ページ
□	16	外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保	外国人観光旅客に対して外国語を用いて以下の案内を用意してください。 ・届出住宅の設備の使用方法 ・移動のための交通手段 ・火災等の災害発生時の連絡先	1-12
□	17	計画の概要の掲示	届出をしようとする日の20日以上前から、届出番号を記載した標識を掲示するまで、「計画の概要」を届出住宅の公衆の見やすい場所に掲示する必要があります。	6-1～6-14
□		近隣住民への説明	「計画の概要の掲示」と同時期に条例に定められた範囲（届出住宅の敷地から10m以内。建物間の距離が20mを超えて離れている場合を除く。）の近隣住民に事業計画などを説明しなければなりません。	
□	18	消防法令適合通知書	京都市では条例で住宅宿泊事業の届出を行う際に消防法令適合通知書を添付する必要があるため、事前の相談を消防署で行ってください。消防署へ必要書類の提出後、現地調査を経て、消防法令適合通知書が発行されます。 発行された消防法令適合通知書を届出書に添付してください（有効期間が３か月ですので御注意ください。）。	7-1～7-5 14-15～14-16
□	19	届出書類の作成	上記1～18までの確認が終わり、事業が可能と判断されれば、書類の作成に移ります。 公的証明書類の有効期間は３か月ですので御注意ください。 ※　届出書の記入には、フリクションペン（消すことができるボールペン）、修正テープ、修正液等は使用できません。	13-1～13-2
□	20	届出書類の提出	19で作成した書類を「とじ込み順」どおりに正副合わせて２通(正本１部（原本）副本１部（正本のコピー）)作成し、届出を行います。	