

ガイドライン改正についての 事業者向け説明会

令和8年2月16日 14:00-15:30

令和8年2月17日 10:00-11:30

令和8年2月17日 14:00-15:30

会場：大森地域庁舎 101会議室

ガイドライン改正の背景

外国人訪問者の増加に伴い、**運営中の苦情や
新規の施設計画等に対して懸念する声**が増加しています。



区民に安全、安心の民泊を提供していくために、
見直しを行います。

2

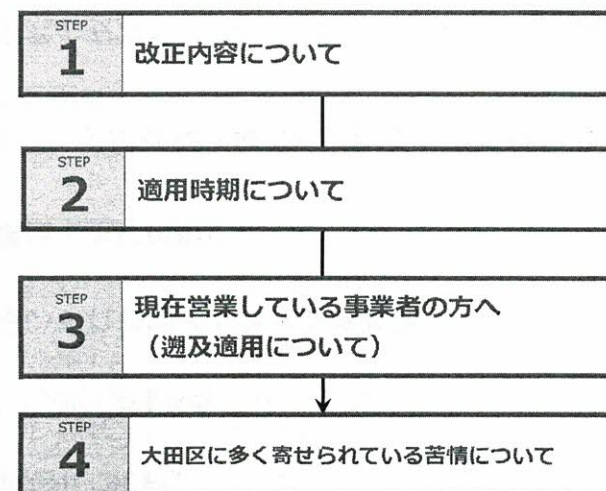
本日の説明会の位置づけについて

本説明会は、**改正内容を正しく理解し**、趣旨と内容を共有することで、**今後の対応に役立てていただくことを目的**としています。

※**個別施設の可否判断を行う場ではありません。**

3

本日の流れ



4

STEP1 改正内容について

民泊事業は、主に以下の3つに区分されます。

特区民泊	住宅宿泊事業（届出民泊）	不在型旅館業
国家戦略特別区域法	住宅宿泊事業法	旅館業法
国家戦略特別区域法施行令	住宅宿泊事業法施行令	旅館業法施行令
国家戦略特別区域法施行規則	住宅宿泊事業法施行規則	旅館業法施行規則
国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例	住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）	旅館業法施行条例
国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する規則	住宅宿泊事業に関する規則	旅館業法施行規則
国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン	住宅宿泊事業に関するガイドライン	不在型旅館業に関するガイドライン

※改正内容の適用範囲は項目ごとに異なります。

5

STEP1 改正内容について

今回のガイドライン改正の全体像

- ✓ 3業種いずれもガイドラインを改正
- ✓ 改正項目：主に9項目
- ✓ 管理体制、近隣住民や環境への配慮、安全確保の強化等の実効性を重視
- ✓ 民泊事業の安定的・継続的な運営が目的



6

STEP1 改正内容について

改正ガイドライン全体の整理（業種別適用一覧）

改正項目	特区民泊	住宅宿泊事業	不在型旅館業	猶予期間
①緊急かけつけ体制	○	○	○	3年
②廃棄物処理	○	○	※	1年
③滞在状況確認の体制	○	○	適用済	即適用
④苦情問い合わせ窓口	○	○	○	3年
⑤近隣住民周知	○	○	○	—
⑥ステッカー等の掲示	○	—	—	3か月
⑦提出書類	○	—	—	—
⑧外国人対応（役務）	○	○	—	即適用
⑨床面積	○	—	—	—

※新たに明記

7

STEP1 改正内容について

① 緊急時駆けつけ体制 **改正対象：すべての業種**

✓ 新要件

- ・緊急時は徒歩10分以内に駆け付け対応
（住宅宿泊事業は徒歩30分以内）
- ・担当者は3名以上を設定



✓ 旧要件

- ・緊急時は30分以内に対応（一部の業種等で10分以内もあり）
- ・担当者数の明記なし

8

STEP1 改正内容について

！「担当者3名以上」の考え方

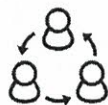
緊急時とは

1. 人的・自然災害、事故、騒音、鍵のトラブル、住民宅への誤訪問など
2. 夜間・休日、宿泊の有無にかかわらず対応が必要（24時間365日）
3. 名目上ではなく実効性を重視



電話対応者、駆けつけ元には3名以上の担当者を設置すること

- ※自動音声のみや翻訳機を用いての対応は認めない
- ※電話対応者、駆けつけ担当者は兼ねても可
- ※1人の担当者が2言語以上対応しても可



9

STEP1 改正内容について

② 廃棄物の処理（回収頻度） 改正対象：すべての業種

✓ 新要件

・3日を超えないごとに1回以上回収

- ① ゴミ箱が居室内のみに設置されている場合
→対象：居室内のゴミ箱
- ② 居室内に加え、敷地内にゴミストッカーが設置されており、利用者へ排出方法を案内している場合
→対象：ゴミストッカー

※必要に応じて、資源環境部ごみ減量推進課事業推進担当へご相談ください。
TEL:03-5744-1629

✓ 旧要件

- ・長期利用者に対して7日ごとに1回以上回収
(不在型旅館業については明記なし)



10

STEP1 改正内容について

③ 滞在状況の確認体制 改正対象：特区民泊・住宅宿泊事業 ※不在型旅館業は必須設備として規定済

✓ 新要件

- ・出入口部分への防犯カメラ設置（努力義務）

✓ 旧要件

- ・設備に関する規定なし



11

STEP1 改正内容について

④ 苦情問い合わせ窓口 改正対象：すべての業種

✓ 新要件

- ・24時間365日 繋がること
- ・担当者は3名以上を設定

✓ 旧要件

- ・窓口を設置すること
- ・担当者数の明記なし



12

STEP1 改正内容について

⑤ 近隣住民周知 改正対象：すべての業種

(1) 周知範囲

✓ **新要件**

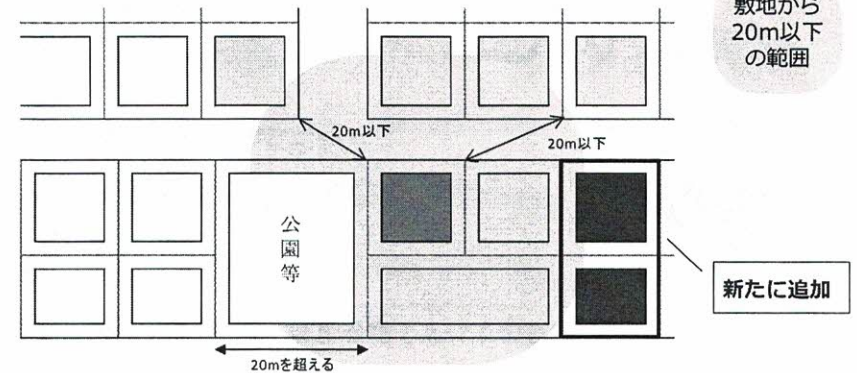
- ・民泊施設から**20mの範囲内全ての建物**
- ・私道等の生活圏を密にする**建物使用者等**
- ・私道所有者 (**努力義務**)

✓ **旧要件**

- ・10mの敷地が隣接する建物の使用者
- ・私道沿いの建物使用者 (**努力義務**)

STEP1 改正内容について

! **周知範囲の考え方**



※私道がある場合は、周知範囲が広がる可能性があります

STEP1 改正内容について

⑤ 近隣住民周知 改正対象：すべての業種

(2) 説明会

✓ **新要件**

- ・説明会を**2回以上**開催する

※近隣住民に配布する開催通知文は、生活衛生課の事前確認が必要。

※開催7日前までに近隣住民へ通知する。

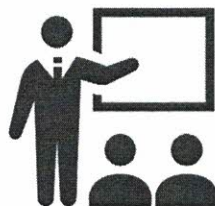
※開催場所は民泊施設内、半径500m以内にある建物内、最も近い公的施設とする。

※説明会欠席者は戸別訪問を対面で行う。困難な場合はポスティングとする。

※近隣住民周知は申請の15日前までに終わらせること。

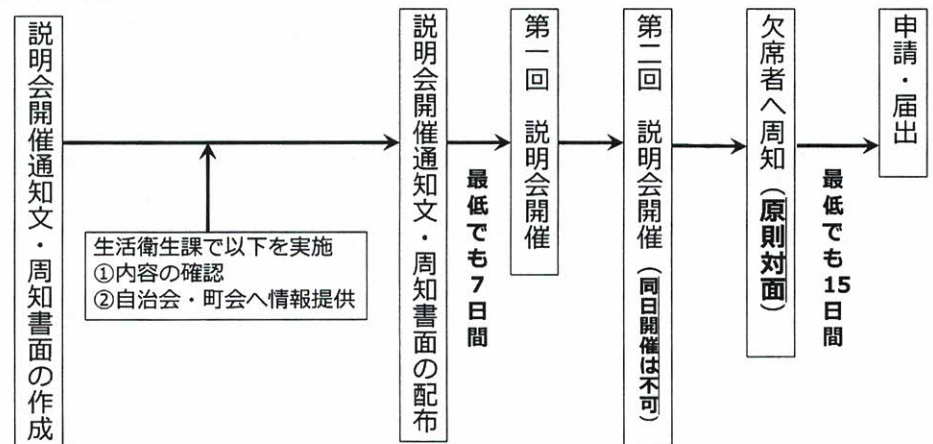
✓ **旧要件**

- ・説明会開催の規定なし



STEP1 改正内容について

! **説明会の進め方**



STEP1 改正内容について

⑤ 近隣住民周知 改正対象：すべての業種

(3) 周知書面の掲示

✓ **新要件**

- ・周知書面の掲示は**A2版以上**
- ・掲示位置は民泊施設の道路に接する部分で、地面から書面の下端までの**高さをおおむね1m程度**とする

✓ **旧要件**

- ・周知書面の掲示はA3版以上
- ・公衆の見やすい位置に掲示すること



17

STEP1 改正内容について

⑥ ステッカー等の掲示 改正対象：特区民泊
※住宅宿泊事業・不在型旅館業は一部適用済

✓ **新要件**

- ・認定後に交付するステッカーの**掲示を義務化**【特区民泊が該当】
- ・**施設名を記載した看板**を設置（努力義務）
- ・**民泊施設への誘導看板**の設置（努力義務）

✓ **旧要件**

- ・認定後に交付するステッカーの掲示は指導レベル【特区民泊が該当、住宅宿泊事業は標識として、不在型旅館業は掲示として適用済み】
- ・施設の看板、誘導看板の設置は規定なし

18

STEP1 改正内容について

⑦ 提出書類の追加について 改正対象：特区民泊

✓ **新要件**

- ・不動産登記事項証明書の**提出を義務化**

✓ **旧要件**

- ・自己所有の物件のみ不動産登記事項証明書を提出（賃貸物件の場合は提出不要）



19

STEP1 改正内容について

⑧ 外国人旅客の滞在に必要な役務の提供 改正対象：特区民泊・住宅宿泊事業

✓ **新要件**

- ・**施設外**に注意事項を掲示することを追加（必要に応じて）
- ・事業者が利用者に対し、**口頭で説明**できる体制を明記
※自動音声・翻訳機のみは認めない

✓ **旧要件**

- ・施設内のみ注意事項を含めたマニュアルを設置
- ・注意事項を説明する体制があること（口頭説明の明記なし）

20

STEP1 改正内容について

⑨ 一居室の床面積 改正対象：特区民泊

✓ 新要件

- ・ 壁芯25㎡以上

✓ 旧要件

- ・ 滞在に支障がないと認める場合、壁芯20㎡から可

21

本日の流れ



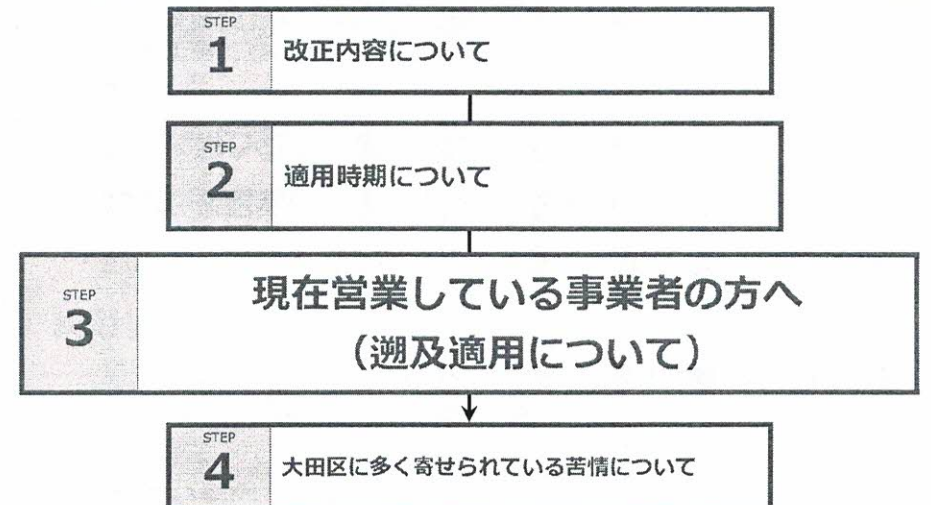
22

STEP2 適用時期について

- ・ 【令和8年4月1日】以降の申請から適用されます。
- ・ 新規事業者だけでなく、現在営業している事業者も対象となる改正項目があります（遡及適用）。

23

本日の流れ



24

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

改正項目	特区民泊	住宅宿泊事業	不在型旅館業	猶予期間	大田区への手続き（原則）
①緊急かけつけ体制	○	○	○	3年	3年以内に変更手続き
②廃棄物処理（回収頻度）	○	○	※	1年	不要
③滞在状況確認の体制	○	○	適用済	即適用	不要
④苦情問い合わせ窓口	○	○	○	3年	3年以内に変更手続き
⑤近隣住民周知	○	○	○	—	非該当
⑥ステッカー等の掲示	○	—	—	3か月	【特区民泊のみ】 現時点ステッカー未掲示施設 ⇒フォームから写真提出
⑦提出書類	○	—	—	—	非該当
⑧外国人対応（役務）	○	○	—	即適用	不要
⑨床面積	○	—	—	—	非該当

※新たに明記

25

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

今回のガイドライン改正により、以下の項目について変更の手続きが必要となります。

変更が必要な項目

- ① 緊急時かけつけ体制
 - ・担当者体制の見直し
 - ・対応時間および対応方法の整理
- ④ 苦情問い合わせ窓口
 - ・24時間対応体制への変更



猶予期間 3年

→現在営業中のほぼ全ての事業者が
2029年3月31日までに大田区へ変更の手続きが必要

※住宅宿泊事業法は住宅宿泊管理業者を変更する場合に手続きが必要

26

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

対象：特区民泊のみ

⑥ステッカーの掲示について

設置後、掲示状況が分かる写真を申請フォームへ提出してください。

写真のご提出は以下のフォームから



URL: <https://logoform.jp/f/xaBaA>



猶予期間 3か月

現時点でステッカー未掲示施設のみ対象

→2026年6月30日までに

フォームから大田区へステッカー写真の送付をお願いします

27

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

対象：特区民泊のみ

！ 増室に伴う変更認定について

居室数を増やす場合は、これまでと同様に
変更認定の手続きが必要となります。（説明会開催含む）

ポイント

増室を行う場合は、**猶予期間の適用がなくなり、既存住戸も以下の項目について新基準を満たす必要があります。**

- ①緊急かけつけ体制
- ②廃棄物処理（回収頻度）
- ③滞在状況確認の体制
- ④苦情問い合わせ窓口
- ⑥ステッカー等の掲示
- ⑧外国人対応（役務）

28

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

対象：特区民泊のみ

！ 増室に伴う変更認定について

例：
2026年2月時点 101・201号室で特区民泊認定済
2026年5月 202号室の増室申請

→増室する202号室だけでなく、101・201号室も
①②③④⑥⑧の基準を満たす必要があります。

29

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

対象：不在型旅館業のみ

！ 増室に伴う変更届について

客室数を増やす場合は、これまでと同様に
変更の手続きが必要となります。（説明会開催含む）

ポイント

手続きの進め方は以下の2通りがあります。

**【1】増やす客室は以下の項目について新基準を満たす必要があります。
既存の客室は猶予期間内に手続きする。**

- ①緊急かけつけ体制
- ②廃棄物処理（回収頻度）
- ④苦情問い合わせ窓口

【2】増やす客室、既存の客室いずれも①②④の新基準を満たす。

30

STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

対象：住宅宿泊事業のみ

！ 増室に伴う手続きについて

基本的には、届出住宅ごとに番号が付番されるため、
増室の考え方がありません。（居住型は別途ご相談ください）

ポイント

手続きの進め方は以下の2通りがあります。（同一の共同住宅に限る）

**【1】増やす施設は以下の項目について新基準を満たす必要があります。
既存の施設は猶予期間内に手続きする。**

- ①緊急かけつけ体制
- ②廃棄物処理（回収頻度）
- ③滞在状況確認の体制
- ④苦情問い合わせ窓口
- ⑧外国人対応（役務）

【2】増やす施設、既存の施設いずれも①②③④⑧の新基準を満たす。

31

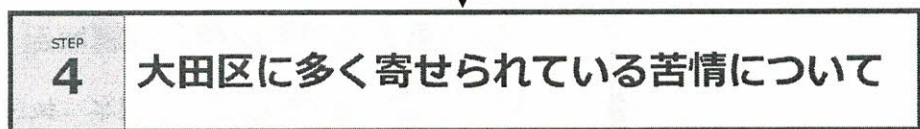
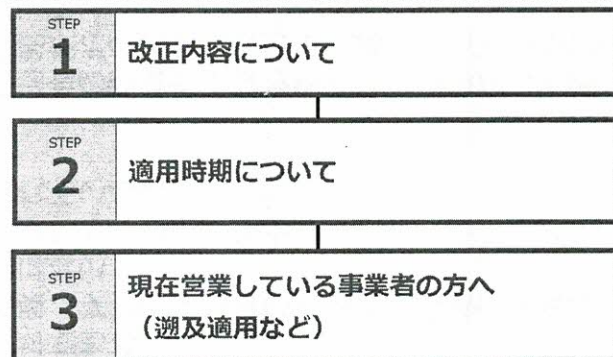
STEP3 現在営業している事業者の方へ（遡及適用について）

！ 罰則について

- 猶予期間を経過した施設について、**直ちに営業停止や処分を行うものではありません。**
- 猶予期間に関わらず苦情が発生した場合は、区が状況を確認したうえで、**是正指導を行うことを基本**としています。

32

本日の流れ



33

STEP4 大田区へご相談の多い苦情について ①

大田区に寄せられる民泊に関する相談・苦情には、次のような事例が多く見られます。

✓ 騒音に関するもの

【事例】

- ・深夜、早朝に複数人で出入りする音や声がうるさい
- ・スーツケースのキャスター音が気になる

【原因】

- ・事前に利用者へ注意喚起がされていなかった/不十分だった
- ・施設内外に注意喚起の掲示等がされていなかった

34

STEP4 大田区へご相談の多い苦情について ②

✓ たばこに関するもの



【事例】

- ・民泊施設の窓を開けて喫煙している利用者があり、煙が自宅に入ってきて困る
- ・窓からたばこをポイ捨てしている
- ・私道や共用部で喫煙している利用者がある

【原因】

- ・事前に利用者へ注意喚起がされていなかった/不十分だった
- ・施設内外に注意喚起の掲示等がされていなかった

35

STEP4 大田区へご相談の多い苦情について ③

✓ ごみに関するもの

【事例】

- ・利用者が誤って近隣の集積場所にごみを出している
- ・民泊施設の敷地内やごみストッカーにごみが溢れている
- ・施設周辺にポイ捨てしている

【原因】

- ・ごみの回収が滞っていた
- ・事前に利用者へ注意喚起がされていなかった/不十分だった
- ・施設内外に注意喚起の掲示等がされていなかった

36

✓ 利用者のマナーなどに関するもの

【事例】

- ・利用者が廊下やエントランスで滞留している
- ・利用者の私物が放置されている
- ・利用者が路上駐車している
- ・自宅が民泊施設と誤解されて利用者が訪れる

【原因】

- ・民泊施設の場所が分かりにくい
- ・事前に利用者へ注意喚起がされていなかった/不十分だった
- ・施設内外に注意喚起の掲示等がされていなかった

✓ 管理者不在に関するもの

【事例】

- ・苦情を伝えようとしても連絡が取れない
- ・緊急時の駆け付けが所定の時間内にできない

【原因】

- ・苦情窓口や緊急対応者の体制が形骸化している
- ・苦情窓口や緊急対応者を変更した際に、必要な手続きを行って
いなかった

✓ 民泊施設の開設前に関するもの

【事例】

- ・民泊反対である
- ・私道の奥、学校等から近いという立地条件を考えれば適切な
場所ではない
- ・周知に来た方の対応が不十分
- ・周知されていない

【原因】

- ・周知担当者の制度や運営管理方法の理解が不十分
- ・近隣住民がどのような部分に不満を抱いているのか十分に聞き
取れていない

ガイドライン改正が目指す運営環境の改善

✓ 今回のガイドライン改正は、

こうした苦情を未然に防ぐことを目的としています。

- ・ **緊急時かけつけ体制の強化** → 管理者不在による不安の解消
- ・ **24時間苦情対応窓口の明確化** → 住民がすぐに相談できる体制の確保
- ・ **近隣住民への周知の強化** → 事前の理解によるトラブル防止
- ・ **利用者への注意喚起・説明の強化** → 騒音やごみ問題の抑制

✓ 改正により、事業者・地域住民双方にとって安心できる運営環境を目指します。

！ 振り返り

1. 今回の改正は、民泊と地域の共存を目的としたもの
2. 管理体制・近隣対応の実効性の確保がポイント
3. 既存施設も原則として対象
4. 不明点は早めに区へ相談を

事業者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします

【近隣住民周知】

Q1. 説明会で、説明内容として最低限含めるべき項目は何か。

A1. 最低限、周知書面に記載してある内容を説明して下さい。

Q2. 参加者がいないと予想される場合でも説明会を開催すべきか。

A2. 説明会は参加者の有無に関わらず、開催して下さい。

【駆けつけ要件】

Q1. 徒歩10分をどのように証明すればよいか。

A1. Google Mapsで調べて確認します。また、必要に応じて実際に計測することがあります。

Q2. 「早歩きで10分」は駆けつけ拠点として認められるか。

A2. 駆け付け元が徒歩10分以内にあるのであれば、実際の駆け付け方法は問いません。

Q3. 駆けつけ担当者との契約書の提出は必要か。

A3. 個人と契約する場合や苦情などの調査時に契約書の提出を求める可能性があります。

Q4. 駆けつけ担当者3名の規定が設けられるが、駆け付けを業者に委託することは可能か。

A4. 可能です。

【ごみ】

Q1. 区分所有マンションで、事業系ごみとしてマンション側がゴミを毎日回収しているが、事業者が新たに廃棄物処理業者と契約する必要はあるか。

A1. 事業系ごみとして回収されているのであれば必要ありません。
※マンションのごみは家庭ごみで回収されている可能性があり、その場合は対応が必要です。

【外国人旅客の滞在に必要な役務】

Q1. 外国人旅客の滞在に必要な役務に記載のある注意事項を施設外に掲示することとは、具体的に何を掲示すればいいか。

A1. 騒音や喫煙など、施設外で起こる可能性のある事項について掲示が必要になります。

【その他】


Q1. 旅館業の事業承継（承継承認申請）では、承継先の事業者（譲受人）に新ガイドラインが適用されるか。

A1. 既存施設と同様で、すべての事項について承継承認申請時に即時適用されるわけではありませんが、①緊急かけつけ体制、④苦情問い合わせ窓口については、猶予期間内(2029年3月31日まで)に新基準を満たすよう承継先の事業者(譲受人)へ引継ぎをしてください。

Q2. 特区民泊の名義変更では新ガイドラインが遡及されるか。

A2. 特区民泊の名義変更は新規扱いになるため、遡及ではなく、新基準が適用されます。

ご清聴ありがとうございました

 大田区保健所 生活衛生課 環境衛生担当
大田区大森西1-12-1-6階