

葛飾区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン

平成30年3月27日
29葛健生第2241号
葛飾区長決定

(令和5年3月15日 4葛健生第1594号 一部改正)

(令和7年4月1日 6葛健生第2299号 一部改正)

第1 制定の趣旨

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及び事業者等の業務に関するガイドラインを定め、もって葛飾区（以下「区」という。）内の住宅宿泊事業の振興及び適正な実施運営の確保を図ることを目的とする。

第2 用語

このガイドラインで使用する用語は次のとおりである。

- 1 「法」とは、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）をいう。
- 2 「民泊制度運営システム」とは、観光庁が開設する、インターネットを介して住宅宿泊事業法に係る届出、報告等を行うことができる電子システムをいう。
- 3 「住宅」とは、以下のいずれにも該当する家屋をいう。
 - (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。
 - ・ 「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ない。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つの「住宅」として届け出することは差し支えない。

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」として届け出の場合が該当する。

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る。
 - ・ 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ない。
 - ・ 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る。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・洋式等の別は問わない。
 - (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、以下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。

① 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ない。
- ・ 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する。

② 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と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、該当しない。

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

- ・ 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、その所有者等が随時居住している家屋
- ・ 既存の家屋において、その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である。

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、これに該当しない。ただし、新築物件であるということのみをもって、国・厚規則第2条第3号に規定する家屋に該当しないことではなく、届出住宅の実態に応じて総合的に判断する必要がある。

・ 随時居住の用に供されている家屋の具体例

- 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

4 「事業」とは、法に基づく届出を行い営む住宅宿泊事業をいう。

5 「届出住宅」とは、事業の届出を行った住宅をいう。

6 「届出書」とは、法第3条第2項の国土交通省令・厚生労働省令に定める届出書をいう。

7 「家主不在型」とは、届出住宅に人を宿泊させる間、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を超えて、事業者が不在となる住宅をいう。

- ・ 「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、生活需要品の購入等の行為をいい、業務等により継続的に長時間不在とするものは、当該行為に該当しない。
- ・ 「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 時間とする。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する。
- ・ 家主不在型の住宅宿泊事業における住宅宿泊管理業者へ委託については、第 3 の 5 (1) 参照

8 「居室」とは、宿泊者が占有する室をいう。

ただし、宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面設備、廊下であって、押入れや床の間を除く。

9 「宿泊室」とは、届出住宅の居室のうち宿泊者の就寝するために使用する室をいう。

10 「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）」とは、宿泊者の占有か、住宅宿泊事業者と宿泊者との共有かを問わず、宿泊者が使用する部分（台所、浴室、便所、洗面設備のほか、押入れ、床の間、廊下を含む。）をいう。

11 「人を宿泊させる日数」とは、事業を営む所在地における毎年 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をいう。

また、正午から翌日の正午までの期間ごとに 1 日と積算し、これに満たない場合であっても 1 日として算定する。

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、1 日と算定する。

12 「分譲マンション」とは、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 1 項に規定するマンションをいう。

第 3 住宅宿泊事業実施前の事前準備

適正な事業実施を計画するにあたって、事業を営もうとする者は、以下の事項に留意すること。

1 事前相談

届出に先立って、事業の概要、届出に必要な書類及び以下 2 から 6 の事項について、区の届出窓口（以下「届出窓口」という。）において、相談を受けること。

2 周辺住民等への事前周知

届出に先立って、事業を営もうとする住宅の周辺住民等に対して、次により周知を行

うこと。

(1) 周辺住民等の範囲

- ① 事業を営もうとする住宅の敷地に隣接若しくは近接（事業を営もうとする住宅の敷地からの距離が10メートル程度の範囲）する土地に存する家屋を所有又は居住する者
- ② 事業を営もうとする住宅が共同住宅である1棟の建物に存する場合は、事業を営もうとする住宅と同一の階及び上下の階の同一位置に存する居室に居住する者
これに加え、事業を営もうとする住宅が分譲マンションに存する場合は、当該マンションの管理組合又は管理者
- ③ その他説明を求められた自治会の自治会長等、法の趣旨を踏まえ、事業を行おうとする者が、説明の必要があると認める者

(2) 事前周知に際して留意すべき事項

① 周知方法

個別訪問等による説明資料（参考様式）の個別配付等により、事業に関する周知を行うこと。

周知にあたっては、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、周辺住民等に対し、意見申出方法及び問合せ先に関する案内を行うこと。

なお、事業開始後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、個別訪問、資料配付等の方法により周知に努めること。

② 周知内容

事業に関する以下の項目を周知すること。

ア. 所在地

イ. 住宅宿泊事業者の住所、氏名及び連絡先（家主不在型の場合は委託管理業者についても同様）

ウ. 住宅宿泊事業を開始しようとする日

エ. 住宅宿泊事業開始後の緊急時連絡先

オ. 苦情への対応方法

カ. 法第9条第1項に定める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内容

(3) 事前周知内容の記録の作成

上記により行った事前周知について、日時、周知先（名称又は部屋名）、周辺住民等から申し出のあった意見及び対応状況等の記録（様式1）を作成すること。

3 事業を営もうとする住宅の安全確保の措置

(1) 安全確保の措置

届出住宅の安全の確保について、事業開始までに必要な措置を講じること。

(2) 安全確保の措置状況確認

法第6条に定める届出住宅の安全確保に関する国土交通大臣告示との適合状況については、チェックリスト（様式2）により確認することが望ましいこと。

なお、建築に関する専門的な知識を有する者でなければ確認が困難となる部分が多くあることから、チェックリストは、原則として建築士が確認のうえ、作成することが望ましいこと。

4 事業を営もうとする住宅がある建物が、分譲マンションである場合における事業の実施

（1）専有部分の用途に関する管理規約の確認

当該建物の管理規約に事業を営むことを禁止する旨の定め※がない旨を確認すること。

※ 「事業を営むことを禁止する旨の定め」については、住宅宿泊事業を禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合も含む。

また、一定の態様の住宅宿泊事業のみ可能とする規約の場合は、それ以外の態様は禁止されていると解すること。

（2）管理規約に事業を営むことについての定めがない場合の対応

届出時点で管理組合に住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないこと※を次のいずれかの方法により確認すること。

- ① 管理組合に事前に事業の実施を報告し、作成された確認書（様式3）による証明
- ② 法の公布日以降の総会及び理事会の議事録、その他管理組合に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明する書類

※ この場合における「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」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないことをいう。

5 家主不在型における事業の実施

（1）管理業務の委託

家主不在型で事業を実施する場合は、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託すること。ただし、以下の全てに該当する場合は、住宅宿泊管理業務を事業者が自ら行うことができる。

- ① 届出住宅の居室であって、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行う数が5以下であるとき。
- ② 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。

ただし、届出住宅から発生する騒音その他の生活環境の悪化を事業者が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）住宅宿泊管理業者との契約の締結

- ① 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、届出書及び添付書の内容を通知すること。
- ③ 事業委託にあたっては、住宅宿泊管理業者が法第22条の登録を受けた業者であることを確認するとともに、管理受託契約において対象範囲を明確に定めることや責任の所在等を協議した上で契約を締結すること。
- ④ 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事業者が自ら行うことは認めない。

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ない。

- ⑤ 委託を行おうとする住宅宿泊管理業者が、届出住宅への駆けつけ体制等を有しているか、確認した上で委託すること。苦情への対応については、必要に応じてすみやかに現地へ赴くことを基本とする。初期対応として ICT 技術等を活用して遠隔で対応することは差し支えないが、遠隔での対応において適切に解決されない場合にはすみやかに現地へ赴く必要がある。現地へ赴くまでの時間は、30 分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地へ赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60 分以内を目安とする。

6 関係機関等との相談・調整

(1) 建築基準法関係法令所管部署

法第6条に基づき講じなければならない安全確保措置状況について、確認が必要な場合には、区都市整備部建築課に相談すること。

(2) 消防機関

消防用設備等や防火管理体制等に関する消防法令の適用を受ける場合や、東京都（以下「都」という。）の火災予防条例に基づき防火対象物使用開始届出書の提出が必要となる場合があるため、届出の前に建物の所在地を管轄する消防署に相談すること。

また、上記により行った相談について、日時、相談先、相談内容等の記録を作成すること（様式4）。

(3) 保健所

飲食を提供しようとする場合は、あらかじめ区保健所生活衛生課に相談すること。

(4) 清掃事務所

事業の実施に伴い排出される廃棄物に関して、法令等を遵守し、区清掃事務所に相談すること。

また、上記により行った相談について、日時、相談先、相談内容等の記録を作成すること（様式5）。

(5) 税務所管部署

住宅宿泊事業に係る国税（所得税、法人税等）の質問がある場合については、税務署、都税（事業税等）の質問については都税事務所、区税（個人住民税等）の質問については区総務部税務課に問い合わせること。

7 その他

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、できる限り、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入すること。

第4 各種届出

事業を営もうとする者は、各種届出にあたり、以下の事項に留意すること。

1 住宅宿泊事業の届出の受理及び内容確認

（1）届出者の本人確認

以下のいずれかの方法により届出を行う者の証明を行うこと。

① 届出窓口での届出者の住民票（3カ月以内に発行されたもの）の提出

なお、平成30年6月15日以降、住民票の提出が困難な者にあつては、区が、届出書に基づき住基ネットを活用し、届出者の実在を確認する。

② 事業を営もうとする者からの委託を受けて届出を行う者にあつては、事業を営もうとする者からの委任状及び委託を受けた者の本人確認書類の提示

（2）届出方法

以下のいずれかにより、原則事業を開始しようとする日の10営業日前までに届出すること（ただし、法施行日以前に事業を開始することはできない。）。

なお、届出に伴い発生する郵送費等の経費は、届出者が負担するものとする。

① 民泊制度運営システムを介した、電子媒体での届出

（利用にあたっては、電子署名機能のついたマイナンバーカード及びカードリーダーが必要）

② 届出窓口での、本人による紙媒体での届出

手書き又は民泊制度運営システムに入力の上保存した内容を印刷し、押印した紙媒体での届出

③ 届出窓口が認めた場合※に限り、郵送による、紙媒体での届出

※ 事前相談を行う等により、届出窓口において、届出内容に不備が見られないであろうと判断した場合に限る。

（3）届出者が法人である場合の届出時に提出する書類（届出関係書類）

届出書類の控えが必要な場合は、届出者において控えを作成の上、自身で保管すること。

届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものであること。

英語の場合は、日本語による翻訳文を添付すること。

特別の事情で届出書に添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付すること。

- ① 届出書（法施行規則第 1 号様式）
- ② 定款又は寄付行為（写しで差し支えない。）
- ③ 法人の登記事項証明書（3 カ月以内に発行されたもの）
- ④ 役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書（3 カ月以内に発行されたもの）
- ⑤ 役員が、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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自治体の長の証明書（3 カ月以内に発行されたもの）
- ⑥ 住宅の登記事項証明書（3 カ月以内に発行されたもの）
- ⑦ 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
入居者の募集の広告及び入居者の募集が行われていることを証する書類
（例 広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写し、募集広告の写し、募集の写真等）
- ⑧ 住宅が随時その所有者、賃貸人（賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。）又は転貸人（転借人の親族が転貸人である場合を含む。）の居住の用に供されている家屋に該当する場合
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ことを証する書類（例 届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写し等）
- ⑨ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面
ア．台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
イ．住宅の間取り及び出入口
ウ．各階の別
エ．居室、宿泊室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
オ．安全確保の措置状況
- ⑩ 届出者が賃借人又は転借人である場合
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又は転借物の転貸を承諾したことを証する書面
- ⑪ 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（分譲マンション）である場合
専有部分の用途に関する規約の写し
なお、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、「管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会、理事会等で決議されていない旨」を確認した書面（様式 3）又は法成立以降の総会及び理事会の議事録その他の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明する書類
この書面には、管理組合に報告した内容（日時、氏名、報告事項、確認事項）

を記載すること。

⑫ 住宅宿泊管理業者に委託する場合

管理受託契約の締結時に交付された書面の写し

⑬ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面（様式6）

⑭ 周辺住民等の事前周知を行った旨を証する書類（様式1 第3の2参照）

⑮ 事前相談記録書等、消防機関に消防法令の適合状況について相談等を行った旨を証する書類（様式4 第3の6（2）参照）

⑯ 届出住宅の安全確保に関する国土交通大臣告示との適合状況チェックリスト（作成した場合に限る）（様式2 第3の3（1）参照）

（4）届出者が個人である場合の、届出時に提出する書類（届出関係書類）

届出書類の控えが必要な場合は、届出者において控えを作成の上、自身で保管すること。

届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものであること。

英語の場合は、日本語による翻訳文を添付すること。

特別の事情で届出書に添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付すること。

① 届出書（法施行規則第1号様式）

② 届出者が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書（3カ月以内に発行されたもの）

③ 届出者が、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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自治体の長の証明書（3カ月以内に発行されたもの）

④ 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（3カ月以内に発行されたもの）

⑤ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面（様式7）

⑥ 上記（3）の届出者が法人である場合の届出時に提出する書類⑥から⑫及び⑭から⑯

（5）届出関係書類の補正

届出書類について、区長から補正及び追加書類の提出の求めがあった場合は、速やかに差替え追加等を行うこと。

なお、補正書類の届出方法は、上記（2）に準ずる。

（6）人を宿泊させる日数の確認

事業を営もうとする者は、届出に先立って、当該事業年度における当該住宅の宿泊実績について、届出窓口を確認※を行うこと。

※ 人を宿泊させる日数は、法第3条に基づく届出がされた住宅ごとに算定する。

1年（4月から3月まで）の間に、同一住宅において事業者が変更した場合も、日数の計上は継続となるため留意すること。

(7) 届出済証及び標識の受理等

事業者は、届出窓口において、届出済証、届出番号及び届出年月日等が付された標識を受理すること（別添交付標識等参照）。

（郵送を希望する者は、書面にてその旨を届出窓口に申し出るとともに、申し込み時に返信用切手及び返信用封筒を届出窓口に提出しておくこと。）

(8) 届出番号等の周辺住民等への周知

事業者は、事前周知を行った周辺住民等に対し、届出番号及び届出年月日等について周知すること。

(9) 住宅宿泊事業に係る情報の公開等

- ① 事業の適正な運営を確保するため、必要に応じて、区の各関係部署、警察機関、消防機関、その他の関係部署と情報を共有すること。
- ② 届出日、届出番号及び届出住宅の所在地については、届出窓口及び区政情報コーナーに設置する名簿、区ホームページに掲載する方法等により公開することに関し、同意を得ること（様式8）。

2 変更・承継・廃業等届出

(1) 新規の届出が必要な場合（上記1のとおり）

以下の場合、あらかじめ、新たに事業を営む旨の届出を行うこと。

- ① 事業者の変更（個人法人間の変更、法人の変更、相続等）
人を宿泊させる日数が継続されることに留意すること。
- ② 届出住宅の所在地の変更

(2) 事前の変更届（法施行規則第2号様式）

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、届け出る必要があること。

(3) 事後の変更届（法施行規則第2号様式）

以下の届出事項に変更があったときは、その日から30日以内に届け出る必要があること。

- ① 商号、名称、氏名、住所又は連絡先
- ② 法人である場合における、その役員の氏名
- ③ 未成年である場合における、その法定代理人の氏名及び住所
- ④ 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
- ⑤ 届出者が住宅宿泊管理者である場合の、住宅宿泊管理業の登録番号等
- ⑥ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模
- ⑦ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号
- ⑧ 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸その他の届出事項

(4) 廃業等の届出（法施行規則第3号様式）

事業を廃止した場合は、30日以内に届け出る必要があること。

第5 事業者の業務に関する指導

事業者は、業務に関し、以下の事項に留意すること。

1 宿泊者の衛生の確保（法第5条）

（1）宿泊者

- ① 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。

宿泊者が占有する部分の面積（宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面設備、廊下等であって、押入れや床の間を除く。）を内寸で算定すること。

- ② 宿泊以外の用途で利用させないこと。

- ③ 宿泊者名簿に記載した者以外の者に、宿泊をさせないこと。

（2）定期的な清掃

- ① 宿泊室、玄関、浴室、脱衣室、便所、洗面設備、廊下、階段等は、常に清潔にしておくこと。

- ② 宿泊者が入れ替わるごとに清掃すること。

（3）定期的な換気

- ① 換気のために設けられた開口部は、常に開放しておくこと。

- ② 機械換気設備を有する場合は、十分な運転を行うこと。

- ③ 窓には、網戸等害虫の侵入を防ぐ措置を講じること。

（4）寝具、貸与品

- ① 布団及びまくらには、清潔なシーツ、布団カバー、まくらカバー等を用いること。

- ② 寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替えること。

- ③ 布団及びまくらは、適当な方法により、湿気を取り除くこと。

- ④ 客室、脱衣室等に、くし、コップ等を備え付ける場合には、清潔なものとする。

（5）浴室、便所、洗面設備

- ① 循環式浴槽や加湿器を備え付けている場合は、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に定期的に洗浄等を行う等、取扱説明書に従って維持管理すること。

- ② 便所に備え付ける手ぬぐい等は、清潔なものとし、宿泊者ごとに取り替えること。

- ③ 洗面設備には、水道水等、人の飲用に適する湯水を十分に供給すること。

（6）鍵の受渡し等

事業者又は管理者から宿泊者に対する鍵の受渡し、解錠方法の説明は、以下のいずれかにより行い、これに起因した周辺地域の生活環境への悪影響及び苦情等の発生を防ぐための措置を講じること。

- ① 対面による直接の受渡し等

- ② 電子通信機器を介した受渡し等

- ③ 事業者又は管理者による施錠及び解錠

（7）その他

- ① 善良の風俗が害されるような文書、図面その他の物件を届出住宅に掲示し、又は備え付けないこと。
- ② 善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。
- ③ 食品営業許可等を取得した場合を除き、宿泊者に対し、届出住宅において飲食の提供を行わないこと。

2 宿泊者の安全の確保（法第6条）

- (1) 下表に従い、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こと。
(詳細は、様式2チェックリストを参照)

(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 第1109号の 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、寄宿舍	
	家主同居 ^{※1} で 宿泊室の床面 積が50㎡以 下	左記以外	家主同居 ^{※1} 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)	×	○	×	○
防火の区画等 (第2第1号イ)	×	○ ^{※2} 複数のグルー プが複数の宿 泊室に宿泊す る場合のみ	×	○ ^{※2} 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)	○ 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		×	

○：原則措置が必要 ×：特段の措置不要

※1 表中の、「家主同居」とは、届出住宅に事業者が居住しており、不在とならない場合を指す。

※2 消防法令に基づき自動火災報知設備等が設置されている場合を除く。

- (2) 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（消防法施行令別表第1（5）項イに該当する場合、都の火災予防条例に基づく掲出が必要であり、同条例に規定する事項を満たす場合は避難経路図と兼用可）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うこと。届出住宅の間取りや立地などを踏まえた上で、必要に応じて「避難経路」を各宿泊室に表示することも望ましい。

3 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（法第7条）

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ること。

（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なに応じて閲覧できる方法によること。

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くこと。

（2）措置内容

- ① 届出住宅の設備の使用方法に関する案内
- ② 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
- ③ 周辺地域の生活環境への悪影響に関し必要な事項の説明（下記5参照）
- ④ 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

災害時の避難場所、警察機関（110番通報）、消防機関（119番通報）、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法を説明すること。

4 宿泊者名簿の備付け等（法第8条）

（1）宿泊者名簿は、作成の日から3年間保存すること。

（2）宿泊者名簿は、届出住宅又は事業者の業務拠点となる営業所又は事務所に備え付けること。

（3）個人情報等の取扱いを踏まえ、事業用途以外に利用しないことや、保存期間終了後の名簿の廃棄方法等に十分留意すること。

（4）宿泊者の本人確認

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を活用した方法等により行うこと。

- ① 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。
- ② 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）

（5）宿泊者名簿に記載する事項

宿泊者全員について名簿を作成し、正確な記載をさせること。

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る。

- ① 宿泊者の氏名、住所、職業、連絡先
- ② 宿泊日（入室日時及び退出日時）

- ③ 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すること。）

なお、旅券の呈示を拒否する場合は、呈示の協力を促し、旅券不携帯の可能性のあるものとして、最寄りの警察機関に連絡する等適切な対応を行うこと。

- （６）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。

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。

- （７）警察官からの閲覧請求

警察官からその職務上宿泊者名簿の閲覧請求※があった場合には、当該職務の目的に必要な範囲で協力すること。

※ 当該閲覧請求に応じた個人情報の提供は、捜査関係事項照会書の交付を受けない場合であっても、個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）第２３条第１項第４号に基づく適正な措置であり、本人の同意を得る必要はないものである。

５ 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（法第９条）

- （１）説明方法

- ① 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、書面の事前配付、宿泊者の目に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ること。
- ② 当該説明が確実になされるよう、居室内に電話を備え付けること等により、事前説明に応じない宿泊者に対し注意喚起できるようにすること。

- （２）説明が必要な事項

- ① 騒音等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、これらのほか、周辺地域の人の健康又は生活環境に害を及ぼすおそれのある騒音、振動、悪臭、ばい煙、粉じん、有害ガス又は汚水の発生をさせないこと等、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。

- ② ごみの処理に関し配慮すべき事項

宿泊者のごみによる届出住宅の周辺地域における生活環境への悪影響を防止するため、事業者は、宿泊者に対し、宿泊者が届出住宅内で排出したごみについて、区の廃棄物の分別方法等に沿って、事業者の指定した方法（届出住宅内の適切な場所にごみを捨てること等を含む。）により捨てるべきであること等を説明すること。

また、併せて近隣集積所及び道路へのポイ捨て等を行わないことを説明すること。

- ③ 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。

④ その他配慮すべき事項

性風俗サービスを届出住宅内で利用しないこと等、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。

6 苦情等への対応（法第10条）

- （1）深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話によりすみやかに対応すること。
- （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すること。
- （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すること。
- （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、必要な対応を講じること。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くこと。
- （5）苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて警察機関、消防機関、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すること。
- （6）周辺住民等からの苦情及び問合せについては、その概要及び対応状況を記録して保存すること。

7 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条）

- （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、第5の業務等の委託について、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、住宅宿泊管理業務を行わせないこと。

- （2）住宅宿泊管理業者からの報告の受理

事業者は、事業年度終了後及び管理受託契約の期間満了後、委託した住宅宿泊管理業者から、以下が記載された報告書を受理すること。

① 報告の対象となる期間

② 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
（宿泊させた日数、苦情への対応状況を含む。）

③ 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

（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、サッシ等の届出住宅の設備の状態）

④ 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）

8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（法第12条）

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、事業の届出番号を通知すること。

9 標識の掲示（法第13条）

第4の1(7)により交付を受けた標識について、届出住宅の門扉、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すること。

上記に加え、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（別添交付標識参照）を掲示すること。

標識については、ウェブサイトを作成している場合は、届出住宅における掲示に加え、当該ウェブサイト上での掲示が推奨される。

10 区長への定期報告（法第14条）

（1）報告方法

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月における以下の事項について、民泊制度運営システムを利用して報告すること。

（2）報告事項

① 届出住宅に人を宿泊させた日数

② 宿泊者数

実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数

③ 延べ宿泊者数

実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1日宿泊するごとに1人と算定した数値の合計

（例 宿泊者1人が3日宿泊した場合：3人）

④ 国籍別の宿泊者数の内訳

（3）住宅宿泊管理業者から事業者への報告

法第11条第1項に基づき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は、宿泊者名簿の記載等を住宅宿泊管理業者が行うことから、当該報告に必要な宿泊者に関する情報を住宅宿泊管理業者が補完的に把握することが想定される。このため、事業者が確実かつ正確な報告を行うため、必要に応じ、事業者と住宅宿泊管理業者が締結する管理受託契約において定期的な情報提供について取り決めることが望ましいこと。

（4）その他

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る。

11 変更、廃業等の届出

第4の1で届け出た内容に変更等が生じた場合は、第4の2に基づきその旨を届け出ること。

12 感染症発生時の措置

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、区保健所保健予防課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ること。

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おそれがあるときは、区保健所に通報すること。

13 研修会等の受講

事業者及び区域において住宅宿泊管理業務を行う住宅宿泊管理業者は、事業に関する知識の習得のため、2年を超えない期間ごとに、自治体等が開催する住宅宿泊事業に関する研修会等を受講、またはこれに準ずる指導等を受けること。

14 地域活動への参加等

住宅宿泊事業に対する地域の理解を深めるため、事業者は近隣住民と宿泊者との交流の充実を図るとともに、施設見学会を開催することや町会その他地域団体が実施する地域活動等に積極的に参加することが望ましい。

第6 監督

事業者に対する法第15条から第17条に基づく措置、並びに住宅宿泊管理業者に対する法第41条第2項、第42条第2項及び第45条第2項に基づく措置については、以下のとおりとする。

1 報告徴収及び立入検査（法第17条及び第45条第2項）

（1）報告の徴収及び立入検査

区長は、事業の適正な運営を確保するために必要があると認めるときは、事業者及び住宅宿泊管理業者に対し、その業務に関し報告を求めることや、届出住宅その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査、又は関係者に質問することができる。

（2）身分証の携帯及び提示

立入検査をする区職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

（3）定期的な現地調査

区長は、事業の適正な実施状況の確認等のため、定期的に事業者及び住宅宿泊管理業者に対して、届出住宅その他の施設の現地調査を実施する。

特に、苦情が頻回発生している事業者や上記第5の13で自治体等が開催する研修会等を複数年受講していない事業者等に対しては、優先的に現地調査を実施する。

(4) 違反事実の確認、行政指導の実施

- ① 区長は、法に違反している疑いのある事実を発見したときは、事業者、住宅宿泊管理業者又は関係者に対し、違反状況の是正について助言、指導をする。
- ② 区長は、法に違反している事実を確認したときは、事業者又は住宅宿泊管理業者から、事実を記載する報告書を徴収の上、再発防止について指導する。
- ③ 上記②により再発防止を指導したにも関わらず、再度、法に違反している事実を確認したときは、事業者又は住宅宿泊管理業者から、始末書を徴収の上、再発防止を誓約させる。

2 業務改善命令（法第15条及び第41条第2項）

(1) 原則

処分は、時期を失することなく、的確かつ厳正に行う。

(2) 業務改善命令

区長は、事業者又は住宅宿泊管理業者がその営む事業に関し、次の各号のいずれかに該当したときは、業務改善命令を行うことができる。

- ① 上記1(4)③による始末書の誓約事項に違反したとき。
- ② 上記1(4)①又は②による指導に従わないとき。
- ③ 上記1(4)①又は②の違反事項に関し、相当の期間、是正の措置を行わないとき。
- ④ 業務の方法の変更その他業務の運営の改善に関し、早急に措置が必要と区長が判断したとき。

(3) 国土交通省への通知

区長は、住宅宿泊管理業者に対し、上記(2)による命令を行った場合は、国土交通大臣にその旨を通知する。

3 業務停止命令等（法第16条及び第42条第2項）

(1) 原則

処分は、時期を失することなく、的確かつ厳正に行う。

(2) 業務の一部停止命令

区長は、事業者がその営む事業に関し、次の各号のいずれかに該当したときは、1年以内の期間を定めて、業務の一部停止の処分を行うことができる。

- ① 上記2(2)の規定による命令に違反したとき。
- ② 届出基準から著しく乖離した状態その他営業行為の違反に対し、危害の発生の防止、又は適正な営業の確保を図るため必要があると認められるとき。

(3) 業務の全部停止命令

区長は、事業者がその営む事業に関し、次の各号のいずれかに該当したときは、1

年以内の期間を定めて、業務の全部停止の処分を行うことができる。

- ① 上記（２）の規定による命令に違反したとき。
- ② 人を宿泊させる日数が１年間で１８０日を超えたとき。
- ③ 届出基準から著しく乖離した状態その他営業行為の違反に対し、危害の発生の防止、又は適正な営業の確保を図るため必要があると認められるとき。

（４）事業の廃止命令

区長は、事業者がその営む事業に関し、次の各号のいずれかに該当したときは、事業の廃止の処分を行うものとする。

- ① 法第１６条第１項の規定による命令（上記（２）又は（３））に違反した場合であって、他の方法により監督の目的を達成することができないとき。
- ② 届出基準から著しく乖離した状態その他営業行為の違反に対し、上記（２）又は（３）によって、危害の発生の防止、又は適正な営業の確保を図ることができないと認められるとき。
- ③ 事業者、使用人及び法人の役員等が法第４条に該当する者であることが判明したとき。

（５）登録の取消し等の要請

区長は、住宅宿泊管理業者が法第３６条において準用する第５条から第１０条までの規定に違反したとき、又は法第４１条第２項の規定による命令に違反したときは、国土交通大臣に対し、登録の取消し又は１年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止処分をすべき旨を要請することができる。

第７ 警察機関、消防機関、保健所、その他の関係機関との連携

区は、事業の適正な運営を円滑に支援するため、各種関係機関と連携する。

１ 警察機関

（１）届出情報の通知

区長は、警察署長に対し、届出のあった事業について必要に応じて通知する。

（２）警察関係法令に関する事項についての連絡

区長は、警視庁その他捜査機関の長から、刑事訴訟法第１９７条第２項の規定に基づく照会等、捜査上必要と認められる場合には、積極的に協力をする。

（３）苦情等の情報提供

警察機関が届出住宅に関する苦情等を受付又は対応した場合は、区長は、必要に応じて、警察署長に対し情報提供するよう要請する。

２ 消防機関

（１）事前相談情報の共有

区長は、事前相談を受けた事業者に対し、その地域を所管する消防署長の指導を受けるよう指導する。

（２）届出情報の通知

区長は、届出のあった事業について、消防署長に通知する。

(3) 消防関係法令に関する事項についての連携

消防署長に対し、届出住宅で火災等及び消防法令違反に関する事項が発生した場合は、必要に応じて情報提供するよう要請する。

3 保健所

(1) 届出情報の通知

区長は、届出住宅について、旅館業法（昭和23年法律第138号）を所管する保健所長に対し、その都度通知する。

(2) 保健所関係法令に関する事項についての連携

区長は、旅館業法所管部署に通知するほか、食品衛生法（昭和22年法律第233号）、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第104号）、その他保健所関係法令に関する事項が発生した場合は、連携の上対応する。

第8 その他

区長は、このガイドラインの施行後、法改正その他住宅宿泊事業の適正な実施運営の確保の観点から必要があると認めるときは、このガイドラインの見直し等、必要な措置を講ずるものとする。