

杉並区住宅宿泊事業の適正な実施運営に関するガイドライン

平成 30 年 3 月 14 日
令和元年 12 月 20 日改正

第 1 制定の趣旨

本ガイドラインは、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。）及び杉並区住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（平成 30 年条例第 1 号。以下「条例」という。）の施行に当たり、住宅宿泊事業に係る届出手続き及び住宅宿泊事業者の業務に関する事項等を定め、もって区の良い住環境の維持と、住宅宿泊事業の適正な運営の確保を図ることを目的とする。

第 2 総則

このガイドラインで使用する用語は、次のとおりとする。

- 1 「政令」とは、住宅宿泊事業法施行令（平成 29 年政令第 273 号）をいう。
- 2 「国・厚規則」とは、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）をいう。
- 3 「厚労規則」とは、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）をいう。
- 4 「国・ガイドライン」とは、「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」（平成 29 年 12 月）をいう。
- 5 「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。
- 6 「住宅」とは、次の（1）及び（2）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。
 - ① 「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の「住宅」として届け出ることが差し支えない。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」と併せて一の「住宅」として届け出ることが該当する。
 - ② これらの設備は、一の「住宅」に設けられている必要があり、例えば、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ととする。
 - ③ 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ととする。
 - ④ 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、次のいずれかに該当するものであって、人を宿泊又は入居させる事業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

- ・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は、該当する。
- ・現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋をいい、家屋を短期的に使用する場合は該当しない。

イ 入居者の募集が行われている家屋

- ・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。

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、その所有者等が随時居住している家屋
- ・当該家屋は、その使用の権限を有する者が、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は、これに該当しない。

・随時居住の用に供されている家屋の具体例（要件を満たしているか、区が個別に判断する。）

(ア) 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋

(イ) 休日のみ生活しているセカンドハウス

(ウ) 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

(エ) 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空き家

(オ) 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

7 「届出住宅」とは、事業の届出を行った住宅をいう。

8 「届出書」とは、国・厚規則第1号様式に定めるものをいう。

9 「居室」とは、宿泊者が占有する室をいう。ただし、宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間を除く。

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

11 「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、洗面所のほか、押入れや床の間、廊下を含む。）をいう。

12 「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。

13 「人を宿泊させる日数」とは、事業を営む届出住宅における、毎年4月1日正午

から翌年4月1日正午までの期間（以下「1年間」という。）において人を宿泊させる日数をいう。この場合の1日の算定は、正午から翌日の正午までの期間ごとに1日を算定し、これに満たない場合であっても1日として算定する。また、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、複数日と算定することとはせず、1日と算定する。

- 14 「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号に規定するマンションをいう。

第3 住宅宿泊事業の類型（条例第2条）

事業の類型は、「家主居住型事業」又は「家主不在型事業」とする。

- 1 「家主居住型事業」とは、家主不在型事業以外の事業をいう。
- 2 「家主不在型事業」とは、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（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除く。）となる場合における届出住宅（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当該届出住宅が、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。）であって、当該届出住宅の居室（住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うものに限る。）の数の合計が5以下であるものを除く。）に係る事業をいう。

なお、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、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。業務等により継続的に長時間不在とする場合は該当しないものとする。

第4 住宅宿泊事業の実施の制限（法第2条、第18条、条例第2条）

事業で人を宿泊させる日数は、1年間で180日を超えてはならない。

区が、事業の実施を制限する区域及び期間は次のとおりである。

- 1 事業の実施を制限する区域
都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の区域とする。なお、届出住宅を構成する建築物の敷地が当該制限を受ける区域の内外にわたる場合で、その敷地の過半が当該区域内に存するときは、当該届出住宅は、当該区域内にあるものとみなす。
- 2 事業の実施を制限する期間
月曜日の正午から金曜日の正午まで（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日の前日の正午から当該休日の翌日の正午までの期間を除く。）の期間、事業を実施することができない。
- 3 実施を制限する事業の類型
家主不在型事業とする。

- 4 同一住宅において1年間の期間中に、住宅宿泊事業者が変更した場合も、日数の計上は継続となる。(国・ガイドライン1-1(2)①)

第5 住宅宿泊事業届出の事前準備(法第3条、附則第2条)

住宅宿泊事業者は、事業実施を計画するに当たり、事前に次の事項に従い、準備すること。

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次の2から8までの事項について、保健所生活衛生課の届出窓口において、事前相談を行うこと。

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、書面等により事前周知を行うこと。

(1) 周辺住民等の範囲

ア 事業を営もうとする住宅の敷地に隣接又は近接(事業を営もうとする住宅の敷地境界からの距離が20メートル程度の範囲を目安とし、できる限り広範囲とする。)する土地に存する家屋を所有又は居住する住民

イ 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住宅に居住する住民(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を含む。)

ウ ア、イのほか、敷地境界から概ね100メートルの範囲の保育所、幼稚園、学校等の児童・教育関係施設の管理者
その他、地域の町会・自治会から要望があった場合、法の趣旨を踏まえ、町会・自治会長に説明を行うこと。

(2) 事前周知に際して留意すべき事項

ア 周知方法

周辺住民等に対し、説明資料の個別配布等を行い、事業に関する周知を事前に行うこと。

周知に当たっては、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、周辺住民等に対して、問合せ先、方法に関する案内を行うこと。

なお、事業開始後に周辺住民等となった者、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。

イ 周知内容

事業に関する次の項目を周知すること。

(ア) 施設名称

(イ) 所在地

(ウ) 事業者名

(エ) 事業計画、苦情・事故・トラブル等の緊急時連絡先(住宅宿泊管理業

者に委託している場合は、委託管理業者についても同様)

(オ) 廃棄物の排出場所、排出方法

(カ) 周辺住民からの問合せの方法 等

(3) 事前周知内容の記録の作成

(1) 及び(2)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)、周辺住民等から申出のあった意見及び対応状況等の記録(様式1)を作成し、3年間保管すること。

3 事業を営もうとする住宅の安全確保措置の確認

届出住宅の安全の確保について、事業開始までに法第6条に定める届出住宅の安全確保に関する国土交通省令第1条第1号及び第3号並びに平成29年国土交通大臣告示第1109号との適合状況については、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いため、建築士に相談のうえ、チェックリスト(様式2)に記載すること。

4 事業に伴う廃棄物の処理

(1) 廃棄物の処理方法

事業に起因して発生した廃棄物は、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)に従い、事業活動に伴って生じた廃棄物として住宅宿泊事業者の責任において、有料にて処理することとし、廃棄物収集運搬許可業者に処理を委託することを原則とする。ただし、排出量が少ない住宅宿泊事業者は、「事業系有料ごみ処理券(シール)」を貼付することにより、区の収集・運搬を利用することができる。この場合、区が定めた分別方法等に従い適正に排出すること。

(廃棄物の処理及び清掃に関する法律第3条、杉並区廃棄物の処理及び再利用に関する条例(平成11年杉並区条例第37号)第30条及び第40条)

(2) 事前相談

事業を営むに当たり、廃棄物の量、保管方法、排出方法、排出場所、収集・運搬方法等についてあらかじめ廃棄物事前相談記録書(様式3)を作成し、届出住宅の所在地を管轄する清掃事務所に提出し、事前相談を行うこと。

事前相談後は、事業の届出の際に廃棄物事前相談記録書を添付すること。

(3) 周辺住民等への配慮

周辺住民等との信頼関係を損なうことがないように、住宅宿泊事業者の責任において、廃棄物の排出場所等について周辺住民等にあらかじめ相談又は周知を行い、理解を得ること。

また、宿泊者に対しては、正しい分別方法に従って廃棄するよう協力を求めるとともに、決められた排出場所以外に廃棄物を投棄することを禁ずること。

(4) 廃棄物の調査・指導

区は、排出された廃棄物の減量及び適正な処理を確保するための調査を行い、必要と認めるときは、住宅宿泊事業者に対し、指導又は助言を行うことができる。

(杉並区廃棄物の処理及び再利用に関する条例第5条)

5 事業を営もうとする住宅が分譲マンションである場合における留意事項

(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、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届出住宅において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。

ア 管理組合に事前に事業の実施を報告し、誓約書（様式4）作成による確認
イ 法の公布日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による確認

※この場合における「管理組合に届出住宅において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事業を営むことを禁止する方針の決議がないことである。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み、一定の態様の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ものとみなす。

6 宿泊者に飲食を提供しようとする場合（食品衛生法（昭和22年法律第233号）第52条）

飲食を有償で提供しようとする場合は、食品衛生法に基づく営業許可を取得する必要があるため、専用の調理設備の設置等の措置について、図面で事前相談を行うこと。

7 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条、国・ガイドライン2-2(7)）

(1) 住宅宿泊管理者との契約の締結

ア 住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託すること。

イ 委託しようとする住宅宿泊管理者に対し、事前に届出書及び添付書類の内容を通知すること。

ウ 住宅宿泊管理業務の事業委託に当たっては、住宅宿泊管理者が法第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、住宅宿泊管理業務の委託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。

エ 住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合は、一つの住宅宿泊管理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。

オ 委託を行おうとする住宅宿泊管理者が、届出住宅へ速やかに駆けつける

ことが可能な体制を有しているか、確認した上で委託すること。

特に、苦情があってから現地に到着するまでの時間は、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に到着する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。

(2) 家主不在型事業の実施における留意事項

家主不在型で事業を実施する場合は、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を除き、一の住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託しなければならない。

8 関係機関部署等との相談・調整

(1) 消防署

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、東京都火災予防条例（昭和23年東京都条例105号）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、相談をしたときは、日時、相談先、相談内容等の記録（様式5）を作成し、消防法令適合通知書の交付を受けること。

(2) 税務所管部署

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、届出住宅の所在地を管轄する税務署、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民生活部課税課に問い合わせること。

9 その他

住宅宿泊事業者は事業の実施に当たり、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6 各種届出（法第3条）

事業（予定）者は、事業の実施に当たり、次の事項を遵守し、各種届出をするものとする。

1 事業の届出

(1) 届出者の本人確認、居住状況の確認

次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。

ア 事業（予定）者が、区外に在住する場合、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

イ 事業を営もうとする者からの委託を受けて届出を行うとする者にあつては、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

次のいずれかにより、原則事業を開始しようとする日の10営業日前までに届け出ること。なお、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。

- ア 民泊制度運営システムを介した、電子媒体での届出
(利用に当たっては、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)
 - イ 保健所生活衛生課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
 - ウ 郵送による紙媒体での届出
疾病その他の理由により、ア及びイによる届出ができない者のうち、事前相談を行う等により、窓口において、届出内容に不備が見られないと判断した場合の郵送による、紙媒体での届出
- (3) 住宅宿泊事業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)
届出書類については、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に限る。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。
- ア 届出書(国・厚規則第1号様式)
 - イ 定款又は寄付行為
 - ウ 法人の登記事項証明書(3か月以内に発行されたもの)
 - エ 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区市町村の長の証明書(3か月以内に発行されたもの)
 - オ 住宅の登記事項証明書(3か月以内に発行されたもの)
 - カ 現に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
現に入居者の募集の広告等の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)
 - キ 住宅が随時その所有者、賃借人(賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。)又は転借人(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 届出住宅と住宅宿泊事業者の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)
 - ク 次に掲げる事項を明示した住宅の平面図
 - (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) 届出住宅の安全確保の措置状況

ケ 届出者が賃借人又は転借人である場合

・賃貸人（及び転貸人）が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

コ 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、管理組合に事前に事業の実施を報告し、届出時点で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誓約書（様式4）又は、平成29年6月15日以降のマンション管理組合の総会及び理事会の議事録その他、管理組合に、届出住宅において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。

サ 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

シ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面（様式6）

ス 周辺住民等への事前周知を行った旨を証する書類（様式1。第5の2(3)参照）

セ 廃棄物事前相談記録書（様式3。第5の4参照）

ソ 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5。第5の8(1)参照）

タ 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（様式2。第5の3参照）

(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）

届出書類については、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に限る。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。

ア 届出書（法施行規則第1号様式）

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区市町村の長の証明書（3か月以内に発行されたもの）

ウ 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か月以内に発行されたもの）

エ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面（様式7）

オ (3) オからサまで及びスからタまでに掲げる書類

(5) 届出関係書類の補正

届出書類について、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、(2)に準ずること。

(6) 人を宿泊させる日数の確認

人を宿泊させる日数は、届出住宅ごとに算定し、1年間のうちで同一住宅について住宅宿泊事業者が変更した場合も、日数の計上は継続となるため、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。

(7) 事業番号及び標識の通知受理等

届出者は、届出の審査を受け、受理通知を受けた場合は、届出窓口において、届出番号及び届出番号が付された標識を受け取ること。(別添 交付標識参照)

(これにより難しい場合は、返信用切手付封筒を届出時に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

住宅宿泊事業者は、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について周知すること。

2 変更・廃業等届出(法第3条、国・厚規則第2号様式)

(1) 事前の変更届

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、事前に届け出ること。

(2) 事後の変更届

次の届出事項に変更があったときは、変更が生じた日から30日以内に届け出ること。

ア 商号、名称、氏名、住所又は連絡先

イ 法人である場合におけるその役員の氏名

ウ 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

エ 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

オ 届出者が住宅宿泊管理業者である場合の住宅宿泊管理業の登録番号等

カ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模

キ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号

ク 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸その他の届出事項

届出住宅そのものに変更がなく、住居表示のみを変更する場合は、人を宿泊させる日数が継続されることに留意すること。

(3) 廃業等の届出(国・厚規則第3号様式)

事業を廃止した場合は、30日以内に届け出ること。

住宅宿泊事業者の変更(個人法人間の変更、法人の変更、相続等)を行う場合は、従前の事業者は廃止届を提出し、新たな事業者は1の新規の届出を行うこと。

なおこの場合に、人を宿泊させる日数は、届出住宅ごとに算定するため、1年間の事業日数の計上は継続となることに留意すること。

第7 住宅宿泊事業者の実施すべき業務

住宅宿泊事業者は、区の良い住環境の維持に努め、周辺住民の理解のもとに事業を円滑に運営する責務があるため、業務に関し、以下の事項を遵守すること。

1 宿泊者の衛生の確保（法第5条、厚労規則第2条）

(1) 宿泊者

ア 居室の床面積は、宿泊者一人当たり3.3㎡以上を確保すること。

宿泊者が占有する部分の面積（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れ、床の間は含まない。）を内寸で算定すること。

イ 宿泊以外の用途で利用させないこと。

ウ 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

ア 客室、玄関、浴室、脱衣室、洗面所、便所、廊下、階段等は、常に清潔にしておくこと。

イ 宿泊者が入れ替わる都度、清掃すること。

(3) 定期的な換気

ア 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。

イ 機械換気設備を有する場合は、十分な運転を行うこと。

ウ 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

ア 寝具には、清潔なシーツ、カバー等を用いること。

イ 寝具のシーツ、カバー、タオル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都度、洗濯したものと取り替えること。

ウ 寝具は、適当な方法により、湿気を取り除くこと。

エ 客室、脱衣室等に、くし、コップ等を備え付ける場合には、宿泊者が入れ替わる都度、清潔なものを提供すること。

(5) 洗面所、便所、浴室

ア 洗面所には、水道水等、人の飲用に適する湯水を十分に供給すること。

イ 便所に備え付けるタオル（ペーパータオルが望ましい）等は、清潔なものとし、宿泊者が入れ替わる都度、取り替えること。

ウ レジオネラ属菌感染症等を防止するため、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都度、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など、取扱説明書に従って維持管理すること。

(6) 鍵の受渡し等

住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者からの、宿泊者に対する鍵の受渡し、及び解錠方法の説明は、次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。

ア 対面による直接の受渡し等

イ 電子通信機器を介した受渡し等

ウ 住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者による施錠及び解錠

(7) その他

ア 善良の風俗が害されるような文書、図面、広告物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。

イ 食品営業許可等を取得した場合を除き、宿泊者に対し、届出住宅宿泊事業において有償で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) 下表のとおり、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)	×	○ ^{※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	○ 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、届出住宅に住宅宿泊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（昭和36年政令第37号）別表第1（5）項イに該当する場合、東京都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。

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、宿泊者の理解が確実に得られる外国語を用いて、以下の措置を講じること。

(1) 措置内容

- ア 届出住宅の設備の使用方法に関する案内
- イ 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
- ウ 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（5参照）
- エ 火災、地震その他の災害や急病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、消防機関（119番通報）、警察署（110番通報）、医療機関（医療機関案内サービスひまわり案内）、住宅宿泊管理業者への連絡方法を書面で提示し、説明すること。

（2）実施方法

必要な事項が記載された書面を居室に備え付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、緊急時に速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。

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、届出住宅又は住宅宿泊事業者の業務拠点となる営業所若しくは事務所に備え付けること

（3）住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者は、個人情報等の取扱いを踏まえ、事業の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、宿泊者全員について、宿泊行為の開始までに、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、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者が行うこと。

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宿泊者名簿を作成し、次の内容について、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。

ア 宿泊者の氏名、住所、職業、連絡先

イ 宿泊日（入室日時及び退出日時）

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、最寄りの警察署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に、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、定期的な面会等により上記の確認を行うこと。

(7) 警察官からの閲覧請求（国・ガイドライン2-2(4)14)

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くても、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）

住宅宿泊事業者は、宿泊者に、周辺地域の生活環境への悪化防止に関し、次のとおり説明を行い、宿泊者に守らせること。

(1) 説明方法（国・厚規則第8条第1項）

ア 宿泊者が届出住宅に宿泊している間に、宿泊者に対し、宿泊者が理解できる言語で、対面、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ること。

イ 当該説明が確実になされ、宿泊者が遵守するよう、居室内に電話を備え付ける等の措置を講じ、事前説明に応じない宿泊者に対し注意喚起を行うこと。

(2) 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（国・厚規則第8条第2項第1号）

周辺地域の生活環境に配慮し、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）等に基づき、騒音の発生を防止するため、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ、適切に次の内容を説明すること。

(ア) 大声での会話を控えること。

(イ) 深夜に窓を閉めること。

(ウ) バルコニー等屋外での宴会を開かないこと。

(エ) 届出住宅内は楽器を使用しないこと。 等

イ 区の喫煙ルール（杉並区生活安全及び環境美化に関する条例（平成15年杉並区条例第15号）等）を守ること。

ウ ごみの処理に関し配慮すべき事項（国・厚規則第8条第2項第2号）

事業に起因して発生したごみは事業活動に伴って生じた廃棄物であり、廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び区で定めたルールに従い、住宅宿泊事業者が責任をもって処理するため、宿泊者は住宅宿泊事業者が定めた分別、廃棄の方法に従うこと。

エ 火災の防止のために配慮すべき事項（国・厚規則第8条第2項第3号）

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。

オ その他配慮すべき事項（国・厚規則第8条第2項第4号）

性風俗サービスを届出住宅内で利用しないことなど、過去の苦情内容を踏まえ、届出住宅の利用に当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）

事業を円滑に運営するため、次の（1）～（6）の対応を確実に、迅速に行うこと。

- （1）深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応すること。
- （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、必要な対応を講ずること。

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あらかじ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、消防、医療機関等のしか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、3年間保存すること。

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、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ること。

- （2）住宅宿泊管理業者からの報告の受理

住宅宿泊事業者は、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、次の内容が記載された報告書を受領すること。

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（宿泊させた日数、苦情への対応状況を含む締結した管理受託契約における委託業務の全て）

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（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住所・氏名、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6の1（7）により交付を受け、又は自ら作成した標識について、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入口）等の、おおむね地上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。

届出住宅が戸建て住宅の場合、届出住宅の門扉、玄関等への掲示によるだけでは、公衆にとって認識しやすいものとならない場合は、国・厚規則で定められた様式の掲示に加えて、簡素な標識（別添 交付標識参照）を、公衆にとって認識しやすい位置に掲示すること。

共同住宅の場合は、国・厚規則で定められた様式の掲示に加えて、簡素な標識を、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場所に、掲示すること。

届出住宅が通学路に面している場合は、通学路から公衆が認識しやすい位置に、国・厚規則で定められた標識、又は簡素な標識を掲示すること。

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月における次の事項について、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

ア 届出住宅に人を宿泊させた日数

イ 宿泊者数

実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数

ウ 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）

エ 国籍別の宿泊者数の内訳

（3）住宅宿泊管理者から住宅宿泊事業者への報告

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者が補完的に把握することが想定される。このため、住宅宿泊事業者が確実かつ正確な報告を行うため、必要に応じ、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理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。

11 感染症発生時の措置

宿泊者が、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、速やかに保健所（夜間、休日の場合は、医療機関案内サービスひ

まわり)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、保健所が行う感染症法上の調査に協力すること。

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、保健所に通報・相談すること（感染症法：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114号））。

第8 届出住宅の公表

区は、周辺住民及び宿泊者への周知のため、個人情報に配慮しつつ、区のホームページ等で届出住宅の所在地、届出番号について公表する。

第9 監督

区は、住宅宿泊事業者に対する法第15条から法第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、法第42条第2項及び法第45条第2項に基づく措置について、次のとおり実施する。

1 報告徴収及び立入検査（法第17条及び法第45条第2項）

(1) 報告の徴収及び立入検査

区は、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、住宅宿泊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、もしくは届出住宅その他の施設に立入り、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若しくは関係者に質問する。

(2) 身分証の携帯及び提示

立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示する。

(3) 定期的な現地調査

区は、事業の適正な実施状況の確認等のため、定期的に住宅宿泊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。

(4) 違反事実の確認、行政指導の実施

ア 区は、法令又は条例に違反している疑いのある事実を発見したときは、住宅宿泊事業者、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。

イ 区は、法又は条例に違反している事実を確認したときは、住宅宿泊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。

ウ 上記イにより再発防止を指導したにもかかわらず、改善がされない、又は再度、法に違反している事実を確認したときは、住宅宿泊事業者若しく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、区は措置状況を確認する。

2 業務改善命令（法第15条及び法第41条第2項）

区が、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して、業務の改善の処分を行う

に当たっては、次により、時機を失することなく、的確かつ厳正に行う。

(1) 業務改善命令

住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者がその営む事業に関し、次のアからウまでのいずれかに該当したときは、業務改善命令を行う。

ア 1 (4) ウによる始末書に違反したとき。

イ 1 (4) アからウに従わず、違反の是正を行わないとき。

ウ 業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとる必要があるとき。

(2) 国土交通省への通知

区は、住宅宿泊管理業者に対し、(1) 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 条及び法第 42 条第 2 項）

区が、住宅宿泊事業者に対する業務の停止又は事業の廃止の処分を行い、並びに国土交通大臣に対する住宅宿泊管理業者の登録取消し等の要請をする場合は、次により時機を失することなく、的確かつ厳正に行う。

(1) 業務の一部停止命令

住宅宿泊事業者がその営む事業に関し、次のア又はイ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。

ア 2 による命令に違反したとき。

イ 届出をした内容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。

(2) 業務の全部停止命令

住宅宿泊事業者がその営む事業に関し、次のアからウまで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。

ア 2 による命令に違反したとき。

イ 人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えたとき。

ウ 届出した内容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) 事業の廃止命令

住宅宿泊事業者がその営む事業に関し、次のアからウまで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。

ア (1) 又は (2) による命令に違反したとき。

イ 届出をした内容から著しく乖離した状態その他営業行為の違反に対し、(1) 又は (2) 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。

ウ 住宅宿泊事業者、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。

(4) 登録の取消し等の要請

区は、住宅宿泊管理業者が法第 36 条において準用する法第 5 条から法第 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、登録の取り消し、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。

第 10 警察署、消防署との連携

区は、事業の適正な運営を円滑に支援するため、関係機関と連携する。

1 警察署

区は、届出住宅に関する苦情等の通報があった場合は、必要に応じて警察署に苦情等の対象、内容に関する通報等を行う。

届出住宅で事業、旅館業法に関する違反等の事例が発生した場合は、必要に応じて、連携の上対応する。

2 消防署

区は、事前相談を受けた住宅宿泊事業者に対し、その地域を所管する消防署で消防法令に関して、相談するよう指導する。

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、連携の上対応する。

3 区関係部署

区関係部署間で連絡会、民泊制度運営システム等を利用して、届出住宅の運営状況等について情報を共有する。また、苦情等の事例について、連携して対応する。

第 11 住宅宿泊事業の実施状況に応じた規定の見直し

区は、事業開始後の実施状況について、苦情、監督等を通じて情報収集するとともに、法改正等、事業の適正な実施運営の確保の観点からも、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。