



## 住宅宿泊事業届出住宅における適正な運営のお願い

北区では、住宅宿泊事業届出住宅への立入検査の結果を踏まえ、住宅宿泊事業法施行にあたり制定した東京都北区住宅宿泊事業法事務取扱及び実施運営要領（北区ガイドライン）の内容を2019年12月に改訂しました。北区ガイドライン等から重要な項目を抜粋し、さらに、2019年度の立入検査において指摘が見受けられた項目を**※重点項目**として**赤字**で示しています。立入検査時に指摘があった場合、改善措置状況報告書の提出を求めています。これらの項目についてあらためて確認し、住宅宿泊事業届出住宅の管理体制を整備してください。特に、**宿泊者名簿の記載と本人確認**を徹底し、適正な運営をお願いします。

### ※重点項目① 宿泊者名簿の記載と本人確認（法第8条、規則第1～3条、国ガイドライン、北区ガイドライン）

- 届出住宅等に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の事項を記載する必要があります。
  - ・届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所に宿泊者名簿を備えなければなりません。
  - ・保存期間は**3年間**です。
  - ・宿泊者名簿には**宿泊者全員**を記載する必要があり、代表者のみの記載は認められません。また、宿泊契約（宿泊グループ）ごとに宿泊者が分かるように記載してください。
  - ・宿泊者名簿に記載する事項
    - ① 宿泊者の氏名、住所、職業、連絡先
    - ② 宿泊日（入室日時及び退室日時）
    - 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）
  - ・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ます。
- 宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行う必要があります。
- 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（情報通信技術）を活用した方法等により行われる必要があります。
  - ・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。
  - ・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。

なお、当該方法の例としては、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が考えられます。

### 鍵の受渡し（北区ガイドライン）

- 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、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てください。
  - 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

### 避難経路の表示と避難場所等の情報提供（国規則第1条、北区ガイドライン）

- 届出住宅に避難経路を表示し、宿泊者に避難場所等に関する情報を提供してください。

### 防犯カメラの設置（北区ガイドライン）

- 家主不在型の場合、玄関先への防犯カメラの設置を推奨します。

## 住宅宿泊事業届出住宅の種類

### 家主不在型（北区ガイドライン）

○「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、「不在」となる住宅をいいます。

- ・「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、生活必需品の購入等であり、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ません。
- ・「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**とします。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します。

### 家主同居型（北区ガイドライン）

○「家主同居」とは、届出住宅に事業者が居住しており、日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間を超えて不在とならない場合のことをいいます。届出住宅内に居住していることが必要であり、届出住宅に隣接して居住する場合は対象となりません。

- ・「家主同居型」とは、家主同居の住宅のことをいいます。居住要件が「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」であって、届出者の住民票がその家屋にあり、かつ届出者が日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間を超えて不在とならないものがこれに該当します。**※住民票の所在を定期的に確認しています。**

## 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を図るために必要な措置（法第7条、国規則第2条、国ガイドライン）

○外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の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を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければなりません。

- ① 外国語を用いて、届出住宅の設備の使用に関する案内をすることが必要です。
  - ② 外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報（最寄り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）を提供することが必要です。
  - ③ 外国語を用いて、火災、地震その他災害が発生した場合における通報連絡先（消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法）について案内することが必要です。
- ・必要事項が記載された書面を居室に備え付けることによる他、タブレット端末への表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間閲覧できる方法にしてください。

## ※重点項目② 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、規則第8条、北区ガイドライン）

○宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の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について説明してください。

- ・説明は\*書面の備付けその他の適切な方法により行わなければなりません。
- ・宿泊者に対し、騒音の防止やその他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について、次頁のとおり説明してください。

○外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて説明をしなければなりません。

(1) 説明が必要な事項

① 騒音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、届出住宅内では楽器を使用しないこと等、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してください。

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、廃棄物処理法及び北区における事業系廃棄物の分別方法に従って、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。)により捨てること等を説明してください。

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してください。

④ その他配慮すべき事項

屋内外での喫煙ルールに関する案内や、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、特に注意すべき事項及び事前周知により、周辺住民等から申し出のあった意見のうち、宿泊者に配慮を求めべき事項を説明してください。

(2) 説明方法

① 宿泊者に対し、上記(1)の内容が記載された書面を事前配付するようにしてください。また、\*チェックイン時に対面で説明するか、これによりがたい場合は、宿泊者の目につきやすい場所に書面もしくはタブレット端末を備え付け、宿泊者が届出住宅に宿泊している間に、必要に応じて説明事項を確認できるよう措置を講じてください。

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してください。

**※重点項目③ 苦情等への対応(法第10条、国ガイドライン、北区ガイドライン)**

○届出住宅の周辺地域の住民からの苦情および問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければなりません。

- ・深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応する必要があります。
- ・宿泊者が滞在していない間も、苦情及び問合せについては対応する必要があります。
- ・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、届出住宅又は管理業務の拠点となる営業所又は事務所等に、事業を継続する間は保管しておかなければなりません。
- ・苦情への対応については、必要に応じて速やかに現地へ赴くこととし、苦情があつてから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とします。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とします。

○近隣から寄せられた苦情の例

- ・廃棄物が届出住宅の前に数日放置されている。
- ・深夜に騒音が発生している。
- ・標識の掲示がなく、連絡先がわからない。
- ・宿泊者が誤って近隣住宅を訪問する。

## ※重点項目④ 標識の掲示（法第13条、北区ガイドライン）

○届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、標識【標識①】を掲げなければなりません。

- ・上記に加え、集合ポスト等に、北区が定めた簡素な標識【標識②】を掲示してください。集合ポスト等が公衆の認識しやすい場所でない共同住宅の届出住宅においては、所有者及び管理組合等と協議の上、共用エントランス、門扉等の公衆が認識しやすい場所に北区が定めた標識【標識③】を掲示してください。

【標識①】家主不在型の例

届出番号 (Number)	第 〇〇 号
届出年月日 (Date of Notification)	年 月 日
住宅宿泊管理業者の名称 (Name of Certified Private Lodging Administrator)	
住宅宿泊管理業者の登録番号 (Number of Certified Private Lodging Administrator)	第 〇〇 号
住宅宿泊管理業者の緊急連絡先 (Contact number of the Certified Private Lodging Administrator)	

東京都北区長

【標識②】

届出番号 (Number)	第 〇〇 号
緊急連絡先 (Contact Number)	

東京都北区長

【標識③】

部屋番号もしくは階数 (Room Number or Floor Number)	
事業者もしくは管理業者の氏名 (Name of Certified Lodging Business Administrator)	
事業者もしくは管理業者の緊急連絡先 (Contact number of the Certified Lodging Business Administrator)	

東京都北区長

## 定期報告（法第14条、規則第12条）

○届出住宅に人を宿泊させた日数その他の事項について、定期的に報告しなければなりません。報告は民泊制度運営システムにログインし、直接入力するか定期報告データ (csv ファイル) をアップロードする方法により行います。

- 報告事項 ① 届出住宅に人を宿泊させた日数 ② 宿泊者数  
③ 延べ宿泊者数 ④ 国籍別の宿泊者数の内訳

- ・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月における以上に掲げる事項を報告する必要があります。

## 事前周知記録書の保管（北区ガイドライン）

○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を作成し、事業を継続する間は保管してください。

法：住宅宿泊事業法 規則：住宅宿泊事業法施行規則

国規則：国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則 国ガイドライン：住宅宿泊事業法施行要領

北区ガイドライン：東京都北区住宅宿泊事業法事務取扱及び実施運営要領

**問い合わせ先**（平日8：30～17：00、土日祝日を除く）

北区保健所生活衛生課環境衛生（2階4番窓口） 電話：03-3919-0720