

第1回 東京都北区住宅宿泊事業協議会

令和7年1月14日（火）13時～
於：北とびあ 1601会議室

1. 北区あいさつ
2. 委員の委嘱及び紹介
3. 委員長の選出
4. 副委員長の指名
5. 北区住宅宿泊事業協議会の運営について
6. 報告
 - (1) 住宅宿泊事業の概要
 - (2) 住宅宿泊事業法に関わる区の現状
 - (3) 住宅宿泊事業法に係る検討課題
7. 議事
 - (1) 住宅宿泊事業の適正な運営のルールづくりに向けて
 - (2) 住宅宿泊事業における課題の共有と方針
8. その他

《配布資料》

資料 1 座席表

資料 2 北区住宅宿泊事業協議会設置要綱（令和 6 年 1 2 月 6 日区長決裁）

資料 3 北区住宅宿泊事業協議会委員名簿

資料 4 東京都北区住宅宿泊事業協議会の運営について（案）

資料 5 住宅宿泊事業の概要（観光庁ホームページより）

資料 6 住宅宿泊事業法に係る状況

別紙 6－1 特別区における暦年の住宅宿泊事業届出住宅数

別紙 6－2 北区における住宅宿泊事業の状況分析

資料 7 住宅宿泊事業法に係る検討課題

別紙 7－1 特別区における住宅宿泊事業法第 1 8 条の期間制限

資料 8 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）（令和 4 年 2 月 7 日最終改訂）

資料 9 住宅宿泊事業の適正な運営のルールづくりに向けて

別紙 9－1 東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（素案）

参考 1 住宅宿泊事業法（平成 2 9 年 6 月 1 6 日号外法律第 6 5 号）

参考 2 住宅宿泊事業法施行令（平成 2 9 年 1 0 月 2 7 日政令第 2 7 3 号）

参考 3 住宅宿泊事業法施行規則（平成 2 9 年 1 0 月 2 7 日号外厚生労働省、国土交通省令第 2 号）

参考 4 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 2 9 年 1 0 月 2 7 日号外厚生労働省令第 1 1 7 号）

参考 5 非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件（令和 6 年 4 月 1 日施行）

参考 6 （告示の解説）民泊の安全措置の手引き（令和 6 年 4 月 1 日最終改訂）

参考 7 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（令和 5 年 7 月 19 日最終改正）

第 1 回住宅宿泊事業協議会 座席表

令和7年1月14日

北とぴあ 1601 会議室

●会場

○オンライン

オンライン参加者
モニター

北区町会自治会連合会

下山 豊 委員 ●

北区商店街連合会

佐藤 蘇岩 委員 ●

東京北区観光協会

杉山 徳卓 委員 ○

北区ホテル・旅館組合

松村 譲裕 委員 ●

北区役所 政策経営部長

藤野 浩史 委員 ●

北区役所 危機管理室長

松田 秀行 委員 ●

警視庁王子警察署生活安全課長

● 伊藤 栄 委員

警視庁赤羽警察署生活安全課長

● 佐藤 修 委員

警視庁滝野川警察署生活安全課長

● 大橋 崇統 委員

東京消防庁王子消防署予防課長

● 池田 達也 委員

東京消防庁赤羽消防署予防課長

● 大森 正基 委員

東京消防庁滝野川消防署予防課長

● 村山 隆之 委員

事務局

● 北
区役所 健康部生活衛生課長
高橋 純子● 北
区役所健康部長● 尾
本 光祥 委員● 北
区役所 まちづくり部長● 寺
田 雅夫 委員● 北
区役所 生活環境部長● 銭
場 多喜夫 委員● 北
区役所 地域振興部長● 雲
出 直子 委員● 上
智大学 法学部 教授● 北
村 喜宣 委員● 東
京大学大学院● 工
学系研究科 教授○ 浅
見 泰司 委員

東京都北区住宅宿泊事業協議会設置要綱

6 北 健 生 第 3 7 1 2 号

令和 6 年 1 2 月 6 日 区 長 決 裁

(目的)

第 1 条 北区内における住宅宿泊事業の適正な実施を図るため、東京都北区住宅宿泊事業協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第 2 条 この要綱において住宅宿泊事業とは、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第 2 条第 3 項に規定するものをいう。

(所掌事項)

第 3 条 協議会は、第 1 条に規定する目的を達成するために、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 住宅宿泊事業の課題を抽出し、その解決に向けたルールを検討すること。
- (2) 住宅宿泊事業の実施制限及び活用方法に関する助言及び提案を行うこと。
- (3) その他協議会が必要と認める事項

(構成)

第 4 条 協議会は、次に掲げる者につき、区長が委嘱する委員により構成する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 町会・自治会及び商店街の関係者
- (3) 旅館業界、観光業界、その他宿泊事業の関係者
- (4) 警察行政機関の職員
- (5) 消防行政機関の職員
- (6) 区職員

(委員の任期)

第 5 条 委員の任期は 1 年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第 6 条 協議会に委員長及び副委員長を置き、委員長は委員の互選により、副委員長は委員長の指名によりこれを定める。

2 委員長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、そ

の職務を代理する。

(協議会の招集)

第 7 条 協議会は、委員長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第 8 条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又はその者から必要な資料の提出を求めることができる。

(部会)

第 9 条 委員長は、必要に応じて部会を置くことができる。

2 部会の構成及び運営については、委員長が別に定める。

(事務局)

第 10 条 協議会及び部会の事務局は、健康部生活衛生課において処理する。

(委任)

第 11 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和 6 年 1 2 月 6 日から施行する。

東京都北区住宅宿泊事業協議会委員名簿

	氏名	所属団体	役職名
学識経験者 2 名			
	北村 喜宣	上智大学 法学部	教授
	浅見 泰司	東京大学 大学院 工学系研究科都市工学専攻	副学長・教授
町会自治会・商店街 関係者 2 名			
	下山 豊	北区町会自治会連合会	会長
	佐藤 蘇岩	北区商店街連合会	王子銀座商店街振興組合
旅館業界・観光業界 関係者 2 名			
	松村 譲裕	北区ホテル・旅館組合	組合長
	杉山 徳卓	東京北区観光協会	事務局長
警察行政機関 職員 3 名			
	佐藤 修	警視庁赤羽警察署	生活安全課長
	伊藤 栄	警視庁王子警察署	生活安全課長
	大橋 崇統	警視庁滝野川警察署	生活安全課長
消防行政機関 職員 3 名			
	大森 正基	東京消防庁赤羽消防署	予防課長
	池田 達也	東京消防庁王子消防署	予防課長
	村山 隆之	東京消防庁滝野川消防署	予防課長
北区 職員 6 名			
	藤野 浩史	政策経営部	部長
	松田 秀行	危機管理室	室長
	雲出 直子	地域振興部	部長
	銭場 多喜夫	生活環境部	部長
	寺田 雅夫	まちづくり部	部長
	尾本 光祥	健康部	部長

東京都北区住宅宿泊事業協議会の運営について（案）

1 会議及び会議録の取扱い

協議会の会議、会議録及び会議に係る資料は原則として公開する。ただし、委員長、副委員長又は委員の発議により出席委員の過半数により議決したときは、会議又は会議録等を公開しないことができる。この場合において、議決数が可否同数であったときは、委員長が公開の可否を決定するものとする。

2 会議録の取扱い

会議録は、発言者名を記載した全文記録を事務局が調製し、委員全員の確認を経た後に公開する。ただし、個人情報など非公開情報については公表しない。

3 公開の方法

会議資料及び議事録はホームページ及び区政情報コーナーで公開する。

4 撮影及び録音の制限

写真及び動画撮影（報道や関係団体以外）、録音（不特定多数への公開が目的）は禁止とする。ただし、録音（個人の記録用のみ）は可とする。

住宅宿泊事業法の概要

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズ等への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
- ② 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の場合は、上記措置(標識の掲示を除く)を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

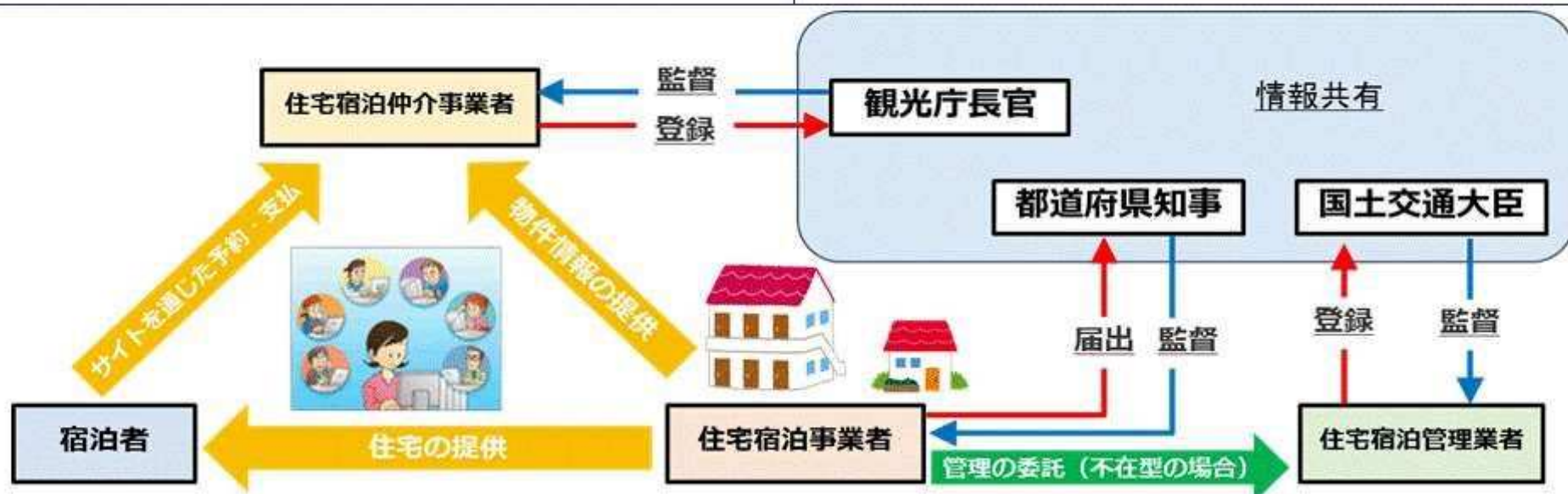
2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① 国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

○公布 平成29年6月16日 ○施行期日 平成30年6月15日



文字サイズ
小
中
大
◎Japanese
○English
|
サイトマップ


民泊制度ポータルサイト



カスタム検索

検索

民泊を行う方

民泊を利用する方


民泊の基礎知識


各自治体の情報・窓口


民泊制度
コールセンター


民泊制度運営
システムログイン

はじめに「民泊」とは

事業者向け 利用者向け

はじめに「民泊」とは

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」ということが一般的です。ここ数年、インターネットを通じて空き室を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者とをマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、急速に増加しています。

また、我が国においても、近年急増する訪日外国人観光客の多様な宿泊ニーズへの対応や、少子高齢化社会を背景に増加している空き家の有効活用といった地域活性化の観点から、いわゆる民泊に対する期待が高まっています。

一方で、いわゆる民泊については、感染症まん延防止等の公衆衛生の確保や、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりはもとより、旅館業法の許可が必要な旅館業に該当するにもかかわらず、無許可で実施されているものもあることから、その対応の必要性が生じているところ です。

これらの課題を踏まえ、一定のルールの下、健全な民泊サービスの普及を図るため、平成29年6月に住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）が成立しました。

平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行以降は、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、

- 1.旅館業法（昭和23年法律第138号）の許可を得る
- 2.国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）の認定を得る
- 3.住宅宿泊事業法の届出を行う

などの方法から選択することとなります。

これらの制度概要を比較すると、次の通りとなります。

【3つの制度比較】

	旅館業法 （簡易宿所）	国家戦略特区法 （特区民泊に係る部分）	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府 （厚生労働省）	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	認定	届出

住専地域での営業	不可	可能 （認定を行う自治体ごとに、制限している場合あり）	可能 条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞在が条件 （下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない）	年間提供日数180日以内 （条例で実施期間の制限が可能）
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務 （構造基準）	なし	なし	なし
最低床面積、最低床面積 （3.3m ² /人）の確保	最低床面積あり （33m ² 。ただし、宿泊者数10人未満の場合は、3.3m ² /人）	原則25m ² 以上/室	最低床面積あり （3.3m ² /人）
衛生措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置、使用の開始時に清潔な居室の提供	換気、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり 6泊7日以上滞期間間の施設の場合は不要	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
消防用設備等の設置	あり	あり	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 （近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保）	必要 （宿泊者への説明義務、苦情対応の義務）
不在時の管理者への委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

本サイトでは 3.住宅宿泊事業法の届出を行って実施する民泊についてご案内します。


住宅宿泊事業法


旅館業法（簡易宿所）


国家戦略特区法（特区民泊）


ホーム
>
民泊の基礎知識
>
はじめに「民泊」とは


ページの先頭へ

関連情報

- 
住宅宿泊事業法（民泊新法）とは？

旅館業法について

特区民泊について


よくあるご質問


住宅宿泊事業法
（関係法令・様式集）


関連リンク集

サイトポリシー、著作権・リンク、免責事項について



Copyright © Japan Tourism Agency. All Rights Reserved.

住宅宿泊事業法に係る状況

1 概 要

平成 30 年 6 月に住宅宿泊事業法が施行され、北区内では現在 363 件（令和 6 年 10 月末時点）の届出住宅が存在する。特に、令和 5 年度以降は円安の影響や訪日観光客の回復により宿泊ニーズが増加し、宿泊業に関する相談件数や旅館業を含む宿泊施設数が急増している。それに伴い、近隣住民や地域から民泊に関する問い合わせや意見も少なからず生じているのが現状である。

区では法施行時に条例制定はせず、運用しながら状況を鑑み、条例化の検討を進めることしてきた。これまでは、ガイドラインにより区民生活の安全・安心確保の観点から、住宅宿泊事業者に対する監督・指導等を行う体制を整備し、必要に応じてガイドラインを改定しながら、住宅宿泊事業の適正な実施運営を確保してきた。

法施行から 6 年が経過し、相談数や施設数が増加するなど、法施行時と状況が変化しているため、現状を確認するとともに、条例を制定する場合の規制内容について検討する必要がある。

2 他区等の状況（令和 6 年 10 月 31 日現在）：別紙 6-1

- ・ 東京都 条例なし、ガイドライン制定
- ・ 特別区 条例あり 19 区（第 18 条に基づく地域制限、期間制限など※）
条例なし 4 区（墨田区、葛飾区、江戸川区、北区）
※豊島区は条例を制定しているが、制限はなし
- ・ 特別区内における届出住宅数は、新宿区、墨田区、豊島区、渋谷区、台東区、港区、世田谷区に次いで、北区 363 件（前年 5 月 15 日時点から 1.7 倍）となっている。
- ・ 北区に接する自治体の施設数は、豊島区 1217 件（3 位）、文京区 216 件（14 位）、足立区 132 件（16 位）荒川区 27 件（22 位）であり、川口市 9 件、埼玉県 338 件となっている。
- ・ 北区は、施行当初 14 位であり、しばらく 10 位で推移していたが、令和 4 年度末に 9 位、昨年度末は 8 位と順位を上げている。

3 区の状況：別紙 6-2

- ・ 令和 6 年 10 月末までの全届出施設は 522 件で、159 件（30.5%）が廃止済み。届出施設の 80%が不在型である。1, 2-(1)
- ・ 令和 5 年度から届出住宅数が増加。旅館業の簡易宿所も同様の傾向を示している。1
- ・ 全届出施設の用途地域別では、近隣商業地域が全体の 3 分の 1 近く（30.2%）と最も多く、次いで住居専用地域（25.6%）、第一種住居地域（19.5%）である。2-(2)
- ・ 住居専用地域では不在型が約 4 分の 3（75.3%）を占めており、次いで、近隣

居住（不在型）、同居型の順である。2-(3)

- ・ 建物の構造別では、共同住宅が約 3 分の 2（66.2%）を占め、一戸建てが 3 割弱（28.0%）である。2-(4)
- ・ 苦情について、法施行直後は年間 40 件前後で無届疑いや禁止場所での営業が多かった。令和 2 年度から 4 年度は苦情そのものが少なかった。令和 5 年度は 22 件で、騒音やゴミ問題が多いことに加え、事前周知や民泊そのものに対する不安の声が増えている。令和 6 年度は 10 月末で既に 31 件となっている。3

別紙6-1 特別区における暦年の住宅宿泊事業届出住宅数

	区名	令和6年度 R6.9.13		令和5年度 R6.5.15		令和4年度 R5.5.15		令和3年度 R4.5.12		令和2年度 R3.4.12		令和元年度 R2.4.10		平成30年度 H31.4.15		施行時 H30.6.15	
		届出住宅数	順位	届出住宅数	順位	届出住宅数	順位	届出住宅数	順位	届出住宅数	順位	届出住宅数	順位	届出住宅数	順位	届出住宅数	順位
特別区	1 千代田区	27	22	25	21	23	22	19	23	18	23	20	22	17	23	2	22
	2 中央区	93	18	86	18	78	17	74	16	76	16	49	20	22	21	0	23
	3 港区	596	6	526	6	399	6	318	6	355	6	397	6	264	6	38	9
	4 新宿区	2571	1	2307	1	1461	1	1294	1	1512	1	1541	1	1025	1	54	3
	5 文京区	216	14	173	15	115	14	83	15	105	15	125	15	76	15	17	13
	6 台東区	756	5	657	5	452	5	450	5	542	4	695	5	537	4	45	8
	7 墨田区	1255	2	1084	2	658	3	513	4	530	5	702	4	403	5	52	6
	8 江東区	37	20	27	20	24	21	21	21	23	22	31	21	27	20	3	21
	9 品川区	121	17	104	17	87	15	86	14	137	14	138	14	84	14	33	11
	10 目黒区	29	21	25	22	22	23	21	22	26	21	19	23	19	22	9	18
	11 大田区	204	15	183	14	86	16	70	17	67	17	81	16	57	16	10	16
	12 世田谷区	355	7	324	7	222	7	204	7	212	7	228	7	188	7	57	2
	13 渋谷区	910	4	827	4	611	4	553	3	731	3	904	3	598	3	113	1
	14 中野区	220	13	186	13	124	12	136	12	152	12	191	13	126	11	49	7
	15 杉並区	292	9	266	9	197	8	182	8	189	9	217	9	169	8	54	4
	16 豊島区	1217	3	1041	3	723	2	711	2	814	2	976	2	662	2	52	5
	17 北区	331	8	281	8	191	9	160	10	168	10	215	10	115	12	16	14
	18 荒川区	27	22	25	23	35	20	42	20	51	20	64	18	54	18	6	20
	19 板橋区	272	10	250	10	187	10	175	9	195	8	225	8	166	9	35	10
	20 練馬区	78	19	71	19	69	18	66	18	58	19	61	19	29	19	10	17
	21 足立区	132	16	111	16	61	19	58	19	67	18	74	17	55	17	8	19
	22 葛飾区	246	11	200	11	121	13	125	13	147	13	206	12	137	10	14	15
	23 江戸川区	224	12	195	12	152	11	148	11	160	11	208	11	111	13	17	12

(参考)

保健所設置市	14 川口市	9	-	8	-	9	-	9	-	9	-	9	-	0	-	0	-
--------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

都道府県	11 埼玉県	338	-	307	-	252	-	236	-	123	-	221	-	145	-	37	-
	13 東京都	364	-	343	-	258	-	244	-	242	-	216	-	160	-	48	-

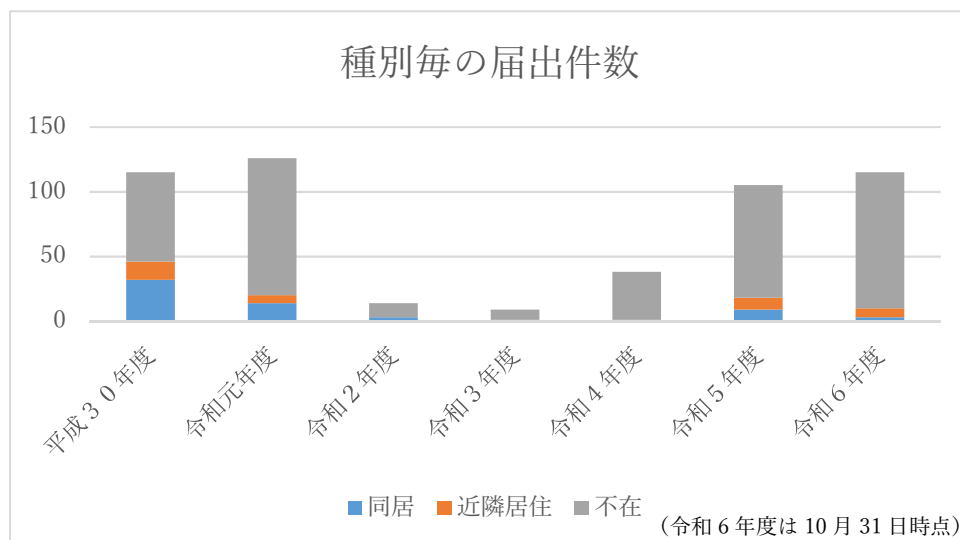
※日付は観光庁における集計時点のものであり、およそ年度末ごとの数値となる
※民泊制度ポータルサイト「住宅宿泊事業法の施行状況」参照 https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/construction_situation.html
※区名の色別については、別紙2-1参照（後述）。

別紙6－2 北区における住宅宿泊事業の状況分析

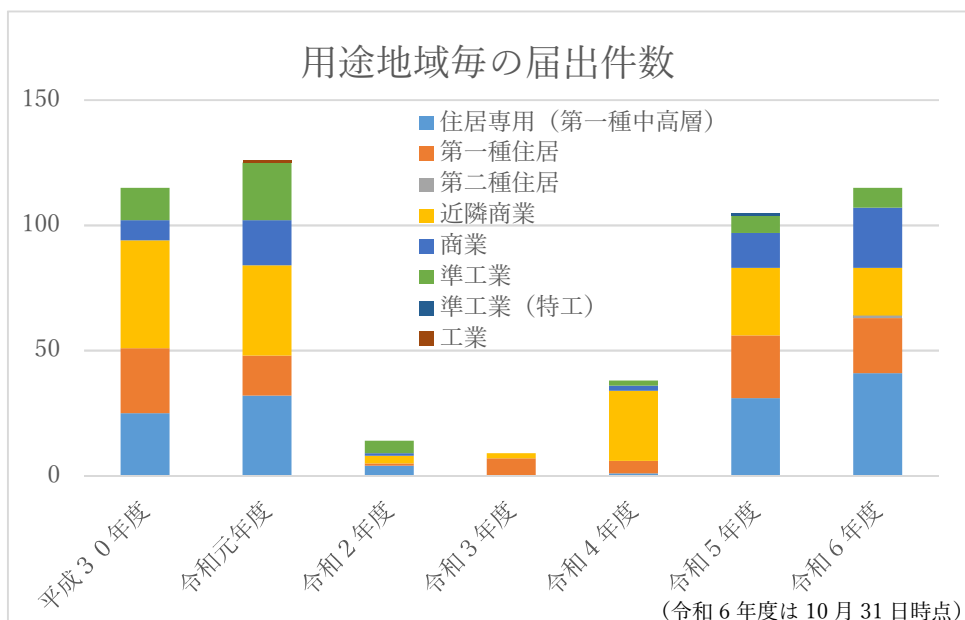
(令和6年10月31日現在)

1. 年度ごとの推移

施行当初は不在型が6割を占めていたが、翌年度以降は不在型が8割を超えている。新型コロナウイルス感染症が5類移行後、住宅宿泊事業の届出件数が増えている。令和6年度は10月31日時点で令和5年度の届出件数を超えている。



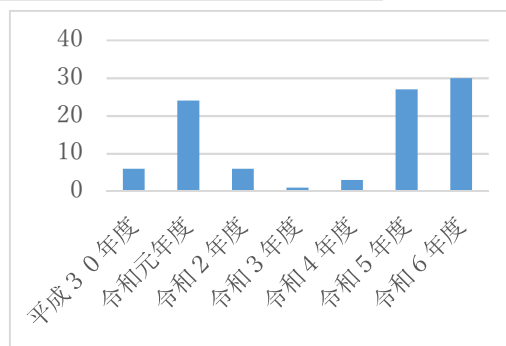
令和4年度頃までは旅館業の制限がある地域での届出は半数未満であったが、令和5年度と令和6年度では半数を超えている。特に、規模に関わらず、旅館業ができない住居専用地域では、全体の2割半ばを占めている。



参考) 簡易宿所営業※の増減数

増減の傾向は住宅宿泊事業に近い
ため
宿泊事業全体の需要自体が増えていると
考えられる

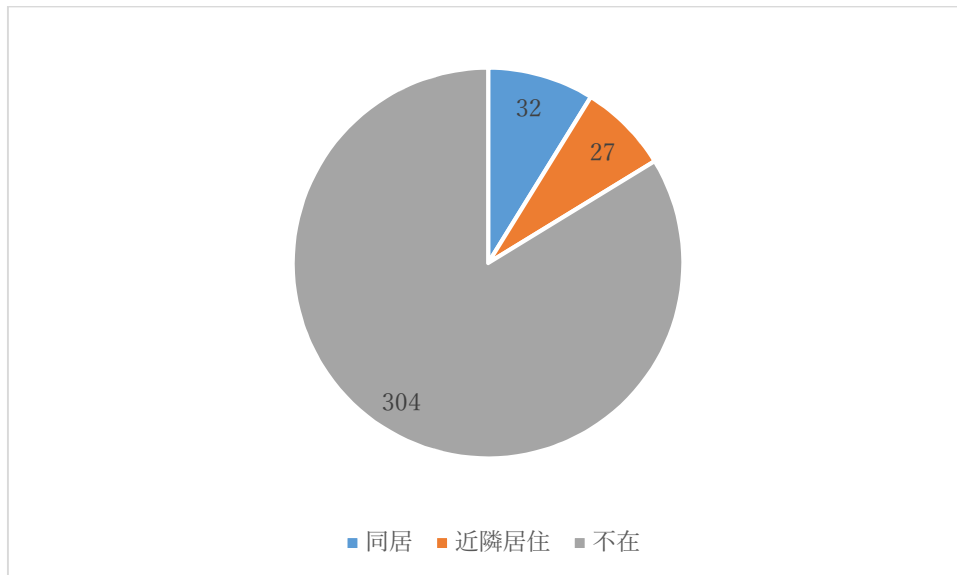
※現在は「いわゆる民泊」と呼ばれる不在型が主要



2. 届出施設

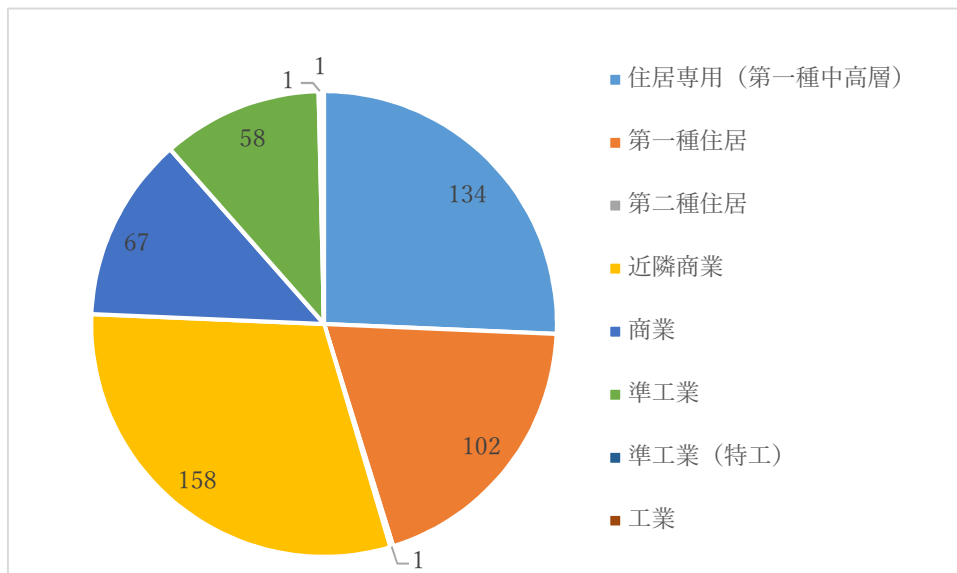
(1) 現在施設数

令和6年10月31日現在の届出施設数は363件である。そのうち8割近くが家主不在型であるため、何かあった際は事業者には連絡しなければならない施設がほとんどである。



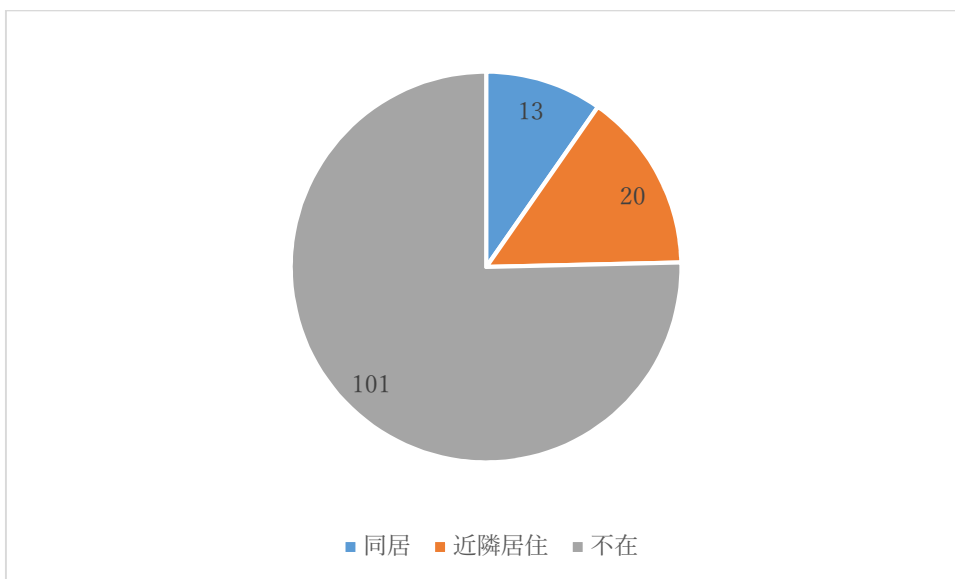
(2) 用途地域ごとの累計件数（廃止済含む）

類似の営業形態である旅館業で制限のある住居専用地域での届出は、全体の2割を超えており、規模による制限のある第一種住居地域でも2割程度を占めている。



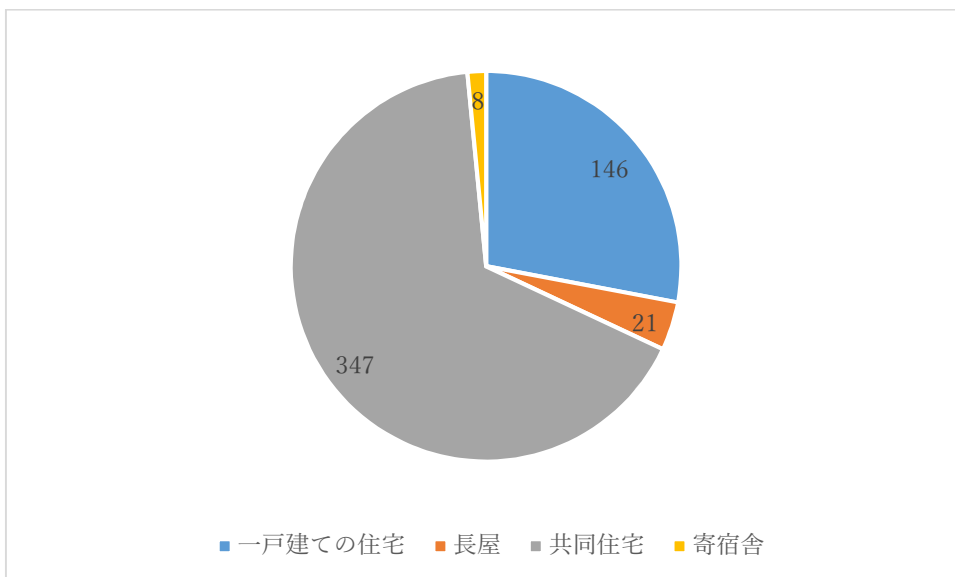
(3) 住居専用地域の種別

特別区内で実施制限が多い不在型（資料 2-1 参照）が 70%を占める。



(4) 住宅の構造

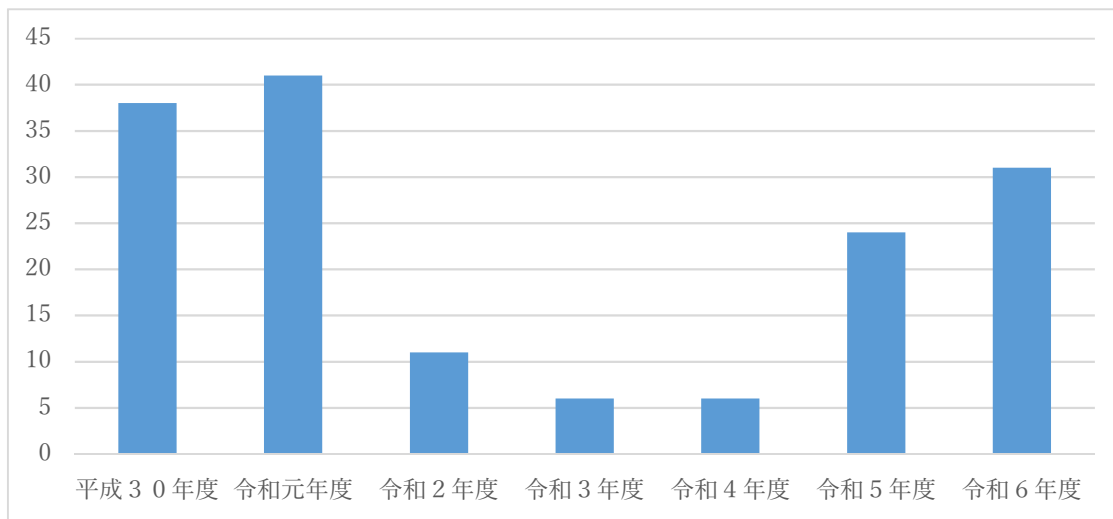
届出住宅の 65%が共同住宅である。



3. 苦情について

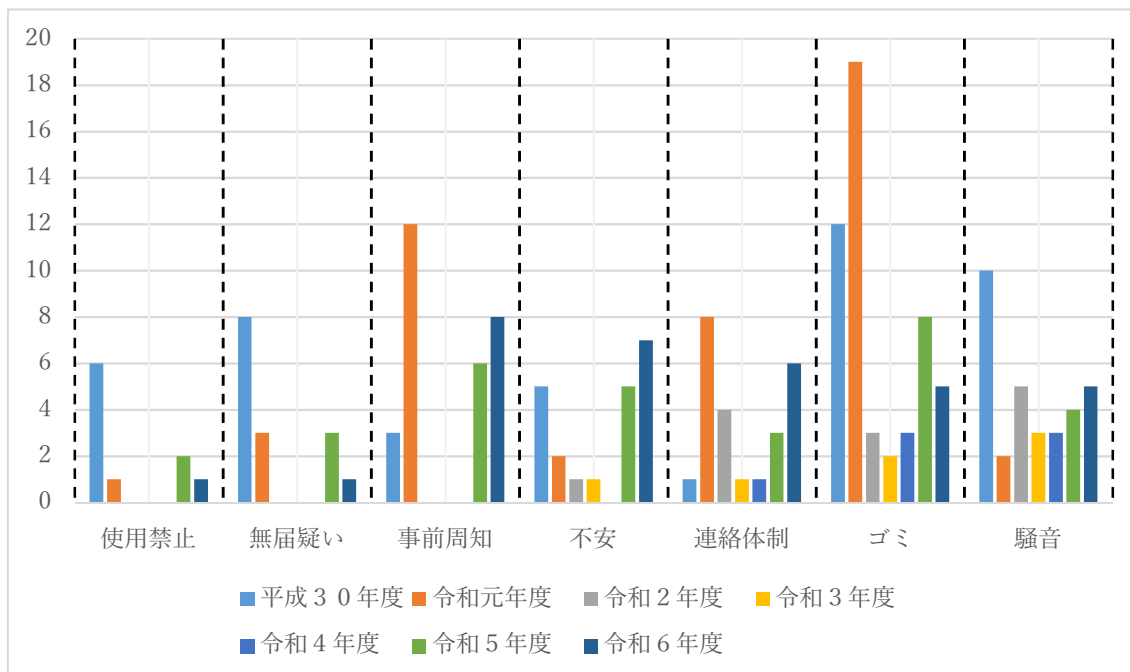
(1) 件数推移

増減は届出件数と同様の傾向を示しており、令和 5 年度から再び増加傾向が見られる。現在までで累計 157 件となった。令和 6 年度は 10 月 31 日までで、既に 31 件となっている。年度末まで同様のペースだと、50 件程度まで上がると考えられる。



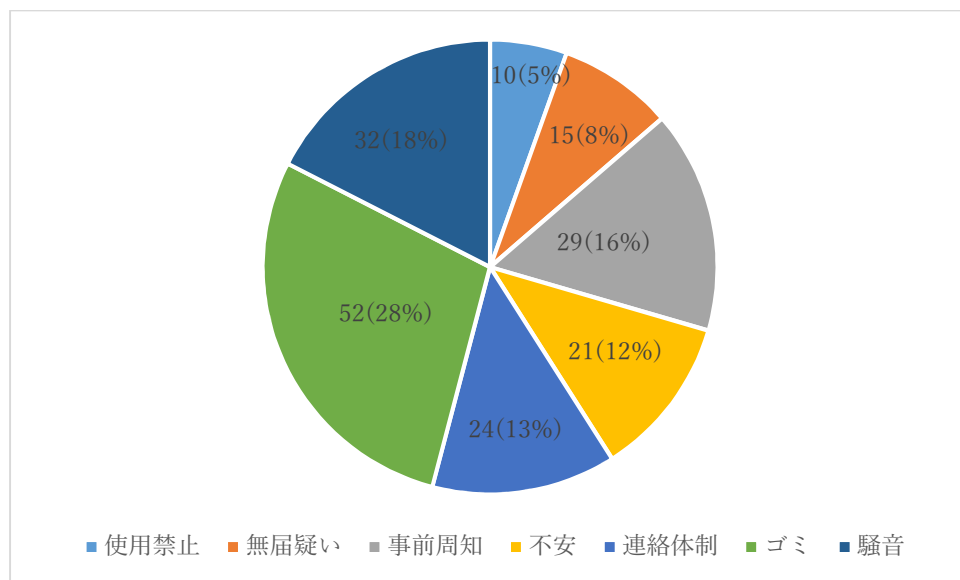
(2) 苦情内容（同一の件で複数の内容を含む場合あり）

制度開始当初、件数の多かった「管理規約等で宿泊事業が禁止されている場所で営業」、「無届疑い」が減っている。一方で、事業開始前の「周辺住民への周知」、事業開始前後に関わらない「宿泊客が近隣に来ることの不安」、事業開始後に事業者連絡した際につながらないといった「連絡体制の不備」、宿泊者による「騒音・ゴミ問題」が増えてきている。



(3) 現在までの累計苦情内訳

事業開始後に周辺の住民から相談のある「連絡体制」、「ゴミ」、「騒音」で全体の半数を超えている。



住宅宿泊事業法に係る検討課題

1 条例制定について：別紙 7-1

- ・ 法律では、合理的に必要と認められる限度において、条例にて実施制限ができる。
- ・ 特別区において、制限を設けていないのは5区のみ（墨田、葛飾、江戸川、豊島、北）である。

住宅宿泊事業法（平成 29 年 6 月 16 日法律第 65 号）

（条例による住宅宿泊事業の実施の制限）

第 18 条 都道府県（第 68 条第 1 項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあっては、当該保健所設置市等）は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。

住宅宿泊事業法施行令（平成 29 年 10 月 27 日政令第 273 号）

（住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準）

第 1 条 住宅宿泊事業法（以下「法」という。）第 18 条の政令で定める基準は、次のとおりとする。

一 法第 18 条の規定による制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと。

二 住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域について行うこと。

三 住宅宿泊事業を実施してはならない期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内において行うこと。

2 寄せられている声

事業者	・ 北区は条例がないので、届出しやすいから北区を選択した。 ・ 規制がないから、届出さえすればいい。
区民	・ 条例がないため、不安である。 ・ 条例がないので、事業者のやりたい放題である。

3 生活環境の悪化につながる苦情の発生地域（法施行後 R6. 10. 31 までの累計）

	用途地域状況	騒音 (29※1,3)	ゴミ (50※3)	合計
第二種低層住居専用地域	1.2%			
第一種中高層住居専用地域	27.4%	7	7	14
第二種中高層住居専用地域	0.1%			
第一種住居地域	23.5%	13	20	33
第二種住居地域	2.2%			
近隣商業地域	13.3%	6	14	20
商業地域	9.3%	2	4	6
準工業地域※2	17.6%	1	4	5
工業地域	5.5%		1	1

※1 用途地域不明 1 件除く ※2 特別工業地区を含む ※3 重複あり

4 寄せられている苦情や意見の具体例

[騒音]

- 近所の民泊から深夜に騒音がして困っている。2 週間程前には深夜 1 時ごろに自宅のチャイムを鳴らされた。直近だと 1 週間前に大声がした。他の住民も眠れなくて困っているようである。知らない人が出入りしていてとても怖い。
- 高齢の両親が、この近くに住んでおり、騒音で困惑している。昨日は深夜 2 時まで騒いでいた。酷いときは朝 5 時、6 時まで奇声が聞こえる。21 時以降は静かにしてほしい。窓を開けていることも考えられる。

[ゴミ]

- 外国人宿泊者がごみ収集日に関係なくごみを出している。自販機横のペットボトル等を捨てるごみ箱にも、種類関係なくごみを捨てている。その様子を見かけたら正しいごみ捨て場に案内したり、自分で処理したりしている。建物に書いてある電話番号にも連絡したが、対応してもらえない。外国人に英語で話しかけて状況を聞いてみると、ごみをどこに捨てるのか分かっていなかったり、事業者側から説明されていなかったりすることが大半である。
- 外国人旅行客が出入りしていて、自宅の前に生ごみを捨てられたり、タバコのポイ捨てをされたりしている。

[不安]

- 木造密集地域で、火災発生が心配である。
- 隣の家が民泊の届出をしており、自宅との境界に壁など隔てるものではなく、通路として宿泊客が利用する構造となっている。宿泊客が屋外で喫煙をしており、灰皿代わりにしたプラカップが置きっぱなしになっている。タバコの火が火事につながったら大変だ。
- 目の前の建物から「民泊の事前周知のお知らせ」が届いた。事業自体を止めさせたい。不特定多数の外国人が来ることになり、「大声を出す」、「犯罪が増

える」、「通学路なので教育環境に影響が出る」、以上のことが考えられる。管理者がいないため、こういった状況に対応はできないと思われる。

- 宿泊客と思われる者が付近を徘徊し、関係のない宅地内への侵入や、玄関扉を開けようとする行為などが日常化しており、生活が脅かされている。

別紙7-1：特別区における住宅宿泊事業法第18条の期間制限

	区	業態\制限区域	家主居住	家主不在 (管理者 常駐)	家主不在 (管理者 駆け付け)	家主不在 (管理者制限 無し)	備考
区域・業 態混合型	千代田区	文教地区等	日～金	日～金	全日	全日	
		学校周辺等	日～金	日～金	全日	全日	
		人口密集区域	なし	なし	日～金	全日	
		その他	なし	なし	なし	全日	
	港区	住居専用地域・ 文教地区	なし	春夏秋冬休み以 外	春夏秋冬休み以 外	春夏秋冬休み以 外	○港区の制限期間は1月11日～3 月20日、4月11日～7月10日、9月 1日～12月20日
	台東区	全域	なし	なし	月～土（祝 日・年末年始 除く）	月～土（祝 日・年末年始 除く）	
例外型 (備考は 例外の適 用要件)	杉並区	住居専用地域	なし	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	
	板橋区	住居専用地域	なし	なし※	日～金（祝日 は除く）	日～金（祝日 は除く）	※苦情対応に即応にできる場合 (同一建物、敷地内または隣接 地に管理者がいる場合)
	世田谷区	住居専用地域 (区長が認める 場合※を除く)	月～土（祝日 は除く）※	月～土（祝日 は除く）※	月～土（祝日 は除く）※	月～土（祝日 は除く）※	※申出書により平日解除。
	渋谷区	住居専用地域・ 文教地区 (苦情対応が迅 速に出来る場合 ※を除く)	春夏秋冬休み 以外 ※特例届出に より適用外	春夏秋冬休み 以外 ※特例届出に より適用外	春夏秋冬休み 以外 ※特例届出に より適用外	春夏秋冬休み 以外	※①対面による事前周知②半径 100m以内に常駐③10分以内駆け 付け④町会に加入と活動参加 ○渋谷区の制限期間は4月5日～7 月20日、8月29日～10月第2月曜 の前の週の水曜、 10月第2月曜の前の週の土曜～ 12月25日、1月7日～3月25日
	中野区	住居専用地域 (家主同居型は 区長の許可があ れば除く)	月～金（祝日 は除く）※	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	※①3年以上居住（住民票）② 日本語で意思疎通③法令上の義 務履行（誓約書）④周辺住民の 理解
全域制限 型	中央区	全域	月～土	月～土	月～土	月～土	
	江東区	全域	月～土（祝日 は除く）	月～土（祝日 は除く）	月～土（祝日 は除く）	月～土（祝日 は除く）	
	目黒区	全域	日～金	日～金	日～金	日～金	
	荒川区	全域	月～土（祝日 は除く）	月～土（祝日 は除く）	月～土（祝日 は除く）	月～土（祝日 は除く）	
一部区域 制限型	文京区	住居専用地域・ 住居地域・準工 業地域・文教地 区	日～金	日～金	日～金	日～金	
	新宿区	住居専用地域	月～金	月～金	月～金	月～金	
	品川区	近隣商業・商業 地域（文教地区 を除く）以外	月～土	月～土	月～土	月～土	
	練馬区	住居専用地域	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	
	足立区	住居専用地域	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	月～金（祝日 は除く）	
	大田区	旅館業が実施で きない区域	なし	全日	全日	全日	
		実施可能地域の うちで学校周辺 区域	なし	月～金	月～金	月～金	
制限無し (無制限 型)	墨田区	なし	なし	なし	なし	なし	
	豊島区	なし	なし	なし	なし	なし	
	北区	なし	なし	なし	なし	なし	
	葛飾区	なし	なし	なし	なし	なし	
	江戸川区	なし	なし	なし	なし	なし	

※制限期間について、例えば「日～金」は日曜正午から金曜正午までの宿泊制限のため、金曜・土曜の2泊が可能となる。

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）

第1 制定の趣旨

住宅宿泊事業法（以下「法」という。）に基づく、住宅宿泊事業に係る届出手続及び事業者等の業務に関するガイドラインを定めることにより、東京都北区における住宅宿泊事業の適正かつ円滑な実施運営を確保し、もって区民生活の安全・安心を確保す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かかる届出、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。なお、台所には流水設備を備えた流し台及び調理用の台があること。また、洗面設備は流水設備を有しており、台所とは別に設けること。
 - ・「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」として届け出ることが該当する。
 - ・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ととする。
 - ・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。
 - ・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、以下のいずれかにあたるものであって、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
 - 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、当該家屋はこれに該当する（7 「家主同居型」参照）。
- ② 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
 - ・社員寮として入居希望社員の募集が行われている家屋等、入居対象者を限定した募集がされている家屋もこれに該当する。
 - ・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
 - ・当該家屋は、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
 - 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空き家
 - 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空き家
 - 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 「届出住宅」とは、事業の届出を行った住宅をいう。
- 5 「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。
- 6 「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」となる住宅をいう。
 - ・「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者へ委託については、第3 5（1）参照
- 7 「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う。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

は対象とならない。

- ・「家主同居型」とは家主同居の住宅のことをいう。**※上記の定義から、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する。**
- 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。
- 9 「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。
その面積の算定方法は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（建物を真上から見た面積）とする。
- 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。その面積の算定方法は、9「宿泊室」の場合と同様とする。
- 11 「宿泊者使用部分」とは、「宿泊室」と「宿泊者の使用に供する部分(宿泊室を除く。）」の両方を含む部分をいう。
- 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日を積算し、これに満たない場合であっても1日として計上する。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、複数日と算定することとはせず、1日と算定する。また、同様の考え方から、複数の住戸や複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出ている場合は、これらのうちいずれかの建物に人を宿泊させた場合は、1日と算出する。
- 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当たって、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、北区保健所生活衛生課（環境衛生）の届出窓口において、事前相談を受けること。

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、書面等により事前周知を行うこと。

(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住民
 - 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住民
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 その他周辺住民等に該当しない地域の自治会から要望があった場合に自治会長に説明を行う等、法の趣旨を踏まえ、事業を行おうとする者が必要と認める者
- (2) 事前周知に際して留意すべき事項

① 周知方法

周辺住民等に対し、ポスティングによる説明資料の個別配付等を行い、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、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 施設名称

イ 所在地

ウ 事業者名及び緊急時連絡先

(家主不在型の場合は委託管理業者についても同様)

エ 周辺住民からの問い合わせの方法等

(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】を作成し、事業を継続する間は保管しておくこと。また、【様式2】により北区長に実施報告すること。

3 事業を営もうとする住宅の安全確保措置

(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(第5-2(1)参照)については、チェックリスト【様式3】を作成し、事業を継続する間は保管しておくこと。

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、作成することが求められる。特に以下の「※建築士による確認が必要と考えられる場合」に当てはまる場合は、必ず建築士の確認を受けること。

※建築士による確認が必要と考えられる場合

一戸建ての住宅又は長屋(特に北区では長屋を想定)用途の建築物であって、国土交通省告示第1109号第二条第二号イ～ホ(第5 2(1)の表「その他の安全措置」)のいずれかの項目の確認が必要となるような、宿泊者使用部分等の床面積や階数が一定以上の規模となる場合(以下の目安を参照)

○一定以上の規模(いずれかに該当する場合)

イ 2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡を超える場合

ロ 宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡以上の場合

ハ 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡(地階にあっては100㎡)を超える場合

ニ 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡以上であるもの

ホ 宿泊者使用部分を3階以上の階に設ける場合

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、誓約書【様式4】作成による証明

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である。

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、以下のいずれにも該当する場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うことができる。

- ① 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、敷地が広域であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にしながら届出住宅で発生する騒音等を認識できない場合等、届出住宅から発生する騒音その他の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。
- ② 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ものの数が5以下であるとき。

(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、届出書及び添付書類の内容を通知すること。
- ③ 業務委託にあたっては、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せねばならず、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を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。

※苦情があってから現地に赴くまでの時間は、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分以内を目安とする。これらの管理体制について、【様式6】に管理業者に記載させること。

6 関係機関等との相談・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。特に自動火災報知設備等の設置については、法第6条の安全確保措置の適合にも欠かせないため、事前準備にあたって早期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は、日時、相談先、相談内容等の記録を作成すること【様式7】。

(2) まちづくり部建築課

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、詳細な内容等の確認が必要な場合には、まちづくり部建築課に相談すること。

(3) 北区保健所生活衛生課（食品衛生）

飲食を提供しようとする場合は、あらかじめ北区保健所生活衛生課（食品衛生）に相談すること。

（４）北区清掃事務所

事業の実施に伴い排出される廃棄物は、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 以下「廃棄物処理法」という。）はもとより北区の条例を遵守し、事業者の自らの責任において処理すること。詳細な内容等の確認が必要な場合には、北区清掃事務所の指導に従うこと。

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、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入することがのぞましい。

第4 各種届出

事業者は、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）届出方法

届出は、原則として、民泊制度運営システムを介した電子媒体を使用し、事業を開始しようとする日の14日前までに行うこと。

ただし、北区が認めた場合に限り、郵送又は窓口届出（民泊制度運営システムに入力の上、システムから印刷した紙媒体を持参し、事業者本人が届出を行う場合）を認める。

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。

また、届出後、システムを利用した北区長への定期報告（第5 10参照）等が必要なため、原則としてシステムを利用しない手書きによる紙媒体の届出は受け付けない。ただし、システムに接続できる環境が用意できない等、やむを得ず手書きによる紙媒体の届出をしなくてはならない場合は、この限りでない。

（２）届出者の本人確認

民泊制度運営システムを介した電子媒体での届出の場合、以下のいずれかの方法により届出を行う者の確認を行う。

①電子証明書による電子署名がなされている届出書等に基づき、届出者の実在を確認する。（利用にあたっては、マイナンバーカード及びカードリーダーが必要）

②届出者が添付した身分証明書等の写しに基づき、届出者の実在を確認する。

（例・届出者が個人の場合：印鑑登録証明書、運転免許証、写真付きの住民基本台帳カード、パスポートなど。

・届出者が法人の場合：法人の印鑑登録証明書、法人の登記事項証明書の「役員に関する事項」に記載のある役員のうち1名の運転免許証、写真付きの住民基本台帳カード、パスポートなど。）

民泊制度運営システムを介して身分証明書を添付しない場合は、以下のいずれかの方法により届出を行う者の確認を行う。

① 届出書に基づき住民基本台帳ネットワークを活用し、届出者の実在を確認する。ただし、実在が確認できない場合においては、届出者が、届出窓口で住民票（3カ月以内に発行されたもの）を提出する又は公共機関が発行した本人確認書類（氏名、生年月日、住所、本人の写真が印刷されたもの）を提示すること。

※家主同居の場合であって、届出者の実在を確認した際に届出の直近で住民票が異動されている場合は、異動前の住所を所管する自治体にその住所での届出の有無の確認を行う。

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を提出し、委託を受けた者の本人確認書類（氏名、生年月日、本人の写真が印刷されたもの）を提示する。

(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。

① 届出書(法施行規則第1号様式)

② 定款又は寄附行為（原本証明をつけたもの）

③ 法人の登記事項証明書(※原本または登記情報提供サービスから取得し、照会番号の記載された書面とし、いずれも3カ月以内に発行されたもの)

④ 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市町村の長の証明書(※3カ月以内に発行されたもの)

⑤ 住宅の登記事項証明書(※原本または登記情報提供サービスから取得し、照会番号の記載された書面とし、いずれも3カ月以内に発行されたもの)

⑥ 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)

⑦ 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)

⑧ 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※(⑮ただし書参照。)

※⑮のチェックリスト【様式 3】を提出しない場合は、図面上の明示が必須となる。

⑨ 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

住宅宿泊事業を行うことが可能かどうかについて明記されている必要があり、賃貸借契約書にその旨が明記されていない場合は、別途、賃貸人等が住宅宿泊事業を行うことを承諾したことを証する書類が必要となる。

⑩ 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」を確認した誓約書【様式 4】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。

⑪ 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及び住宅宿泊管理業者の管理体制について記載した書面【様式 6】

⑫ 住宅宿泊管理業者である場合

住宅宿泊管理業者の管理体制について記載した書面【様式 6】

⑬ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面【様式 8】

⑭ 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 7 第 3 の 6 (1) 参照】

ただし、⑮のチェックリスト(建築士が作成した事実が確認できるもの)の提出をもって、これに代えることができる。

⑮ 届出住宅の安全確保措置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(建築士が作成した事実が確認できるもの)【様式 3 第 3 の 3 (2) 参照】

ただし、第 3 の 3 (2) の「※建築士による確認が必要と考えられる場合」に該当せず、かつ⑭の事前相談記録書(消防署の確認印が押印されているもの)が添付されている場合は、平成 29 年 12 月 26 日国土交通省が作成した「民泊の安全措置の手引き」2 の(2)届出住宅の図面上の記載例を参考にして、正確に自動火災報知設備(感知器)や非常用照明器具等の設置位置、避難経

路（距離が読み取れるもの）が記されている図面の提出をもって、これに代えることができる。

⑩ 周知実施報告書【様式2 第3の2（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。

① 届出書（法施行規則第1号様式）

② 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市町村の長の証明書（3カ月以内に発行されたもの）

③ 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（※原本または登記情報提供サービスから取得し、照会番号の記載された書面とし、いずれも3カ月以内に発行されたもの）

④ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面【様式9 ※家主同居型の場合、下記（10）③参照】

⑤ 住宅宿泊管理業者ではない住宅宿泊事業者自らが管理する場合
住宅宿泊事業者の管理体制について記載した書面【様式5】

⑥ 上記（3）の⑥～⑫及び⑭～⑯に同じ

（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、上記（1）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、必要に応じて、北区保健所生活衛生課（環境衛生）の届出窓口を確認※を行うこと。

※人を宿泊させる日数は、届出住宅ごとに算定する。1年（4月から翌年3月まで）の間で、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）事業の届出番号及び標識の通知受理等

事業者は、北区保健所生活衛生課（環境衛生）の届出窓口において、事業の届出番号及び同番号が付された標識を受理すること【別添1～3 上部参照】。（これに寄り難い場合は、切手を貼付した封筒をあらかじめ北区保健所生活衛生課（環境衛生）の届出窓口に出しておくこと。）

（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について周知すること。

(9) 届出事項の現地確認

北区は、届出事項の確認のため、事業者からの届出受理後すぐに、事業者及び住宅宿泊管理業者に対して現地調査を実施する。

(10) 届出がなされた住宅宿泊事業に係る情報の取扱い

北区は、以下のとおり、取り扱うこととする。

- ① 事業の適正な運営を確保するため、必要に応じて、警察署及び消防署等と情報を共有する。
- ② 北区に対して事業に関する情報開示請求等があった場合に、北区が請求者に対し、当該情報について提供する。
- ③ 事業に関する情報(届出日、届出番号、届出住宅の所在地等)を北区のホームページ等に公開する。

ただし、家主同居型の場合の所在地については、届出者の同意に基づき、公開する(【様式9】)。

2 変更、廃業等の届出

(1) 新規の届出が必要な場合(上記1のとおりに)

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、届け出ること。

変更届には第4 1 (3) (4) の書類のうち、当該変更事項に係るものを添付すること。

(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日以内に届け出ること。

変更届には第4 1 (3) (4) の書類のうち、当該変更事項に係るものを添付すること。

- ① 商号、名称又は氏名、住所及び連絡先
- 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 家主同居型・不在型の区分、賃借、転借、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条関係)

(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。

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 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。

② 宿泊客の変更の都度、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 布団及び枕には、清潔なシーツ、布団カバー、枕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 布団及び枕は、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) 洗面所、便所、浴室

① 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。

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

③ 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

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営業の施設に掲示し、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、届出住宅宿泊事業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条関係)

(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3】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 (第一)	×	○※2	×	○※2
防火の区画等 (第二第一号)	×	○※3 複数のグルー プが複数の宿 泊室に宿泊す る場合のみ	×	○※3 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 (第二第二号イ～ ホ)	○ 宿泊者使用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 次のいずれかに該当する場合は不要

- ・外気に開放された通路
- ・宿泊室、避難経路以外の室
- ・以下のa)～c)のいずれかに該当する居室

a)下記すべてを満たす居室

- ・避難階又は避難階の直上、直下階の居室であること
- ・採光に有効な開口部の面積の合計が居室の床面積の1/20以上であること
- ・避難階では、居室の各部分から屋外の出口に至る歩行距離が30m以下、避難階の直上、直下階では居室の各部分から屋外への出口等に至る歩行距離が20m以下であること

b)床面積が30㎡以下の居室で、地上への出口を有するもの

c)床面積が30㎡以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの

- ・非常用の照明装置が設けられたもの

- ・採光上有効に直接外気に開放されたもの
 - ※ 3 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など、告示第 2 第 1 号本文ただし書に該当する場合を除く。
 - (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、東京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。
 - 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 条関係)

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、消防署(119番通報)、警察署(110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 条関係)
 - (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、届出住宅又は管理業務の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

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 (情報通信技術) を活用した方法等により宿泊者の本人確認を行うこと。

 - 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。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しておくこと。

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、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

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条関係)

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、以下の通り説明すること。

- (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、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

屋内外での喫煙ルールの案内や、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、届出住宅の利用にあたって特に注意すべき事項及び第3の2の事前周知により、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るべき事項を説明すること。

(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すること。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。
- ③ 対応する外国語については、第5の3と同じ外国語で説明すること。

6 苦情等への対応(法第10条関係)

- (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、必要に応じて警察署、消防署、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、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くこと。

7 住宅宿泊管理業務の委託(法第11条関係)

- (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、住宅宿泊管理業を行わせること。

(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

(届出住宅に人を宿泊させた日数、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、サッシなどの届出住宅の設備の状態等)

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 上記 6 (6) の記録の写し等

(苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容及び対応状況等)

8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託(法第12条関係)

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、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託するときは、事業の届出番号を通知すること。

9 標識の掲示(法第13条関係)

第4の1(7)により交付を受けた標識(同様式の写しを含む。)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、集合ポスト等に、北区が定めた簡素な標識【別添1～3 下部参照】を掲示すること。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【別添4】を掲示すること。

10 北区長への定期報告(法第14条関係)

(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。ただし、北区が認めた場合に限り、【様式11】を使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日宿泊することに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、事業者が确实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。

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 廃棄物の処理

上記5（1）②の説明に従い宿泊者が排出したごみについて、事業者が廃棄物処理法令等に従い、事業活動に伴って生じた廃棄物として、自らの責任において、適切かつ速やかに処理すること。

13 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、北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、北区保健所に通報すること。

14 知識の習得

事業者及び北区内において住宅宿泊管理業務を行う住宅宿泊管理業者は、事業に関する知識等を習得すること。

第6 監督

北区は、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、以下のとおり実施する。

1 報告徴収及び立入検査(法第17条及び第45条第2項関係)

(1) 届出受理後の現地調査

北区職員は届出受理後すぐに、事業者及び住宅宿泊管理業者に対して現地調査を実施し、届出事項の確認及び標識の掲示状況の確認を行う。この調査時までには住宅宿泊事業チェックシート【様式10】を徴収する。家主不在型の場合、宿泊者の出入り管理のために玄関先への防犯カメラの設置を推奨する。

(2) 現地調査又は報告徴収

北区職員は、事業の適正な実施状況の確認等のため、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や上記第5の5（法第9条関係）の説明資料や第5の6（法第10条関係）の苦情対応記録等の報告徴収を実施する。

特に、周辺住民等からの苦情対応記録については、6か月を超えない範囲で、定期的に報告を求める。

また、苦情が頻回発生している事業者等に対しては、現地調査を実施し、法第9条の説明等において何ら対策を講じない場合や、対応方法が適切でなく法

第10条の義務を果たしていないと認められる場合には、業務改善命令等の処分を行う。

(3) 身分証の携帯及び提示

立入検査をする北区職員は、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。

(4) 違反事実の確認、行政指導の実施

- ① 北区職員は、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 北区職員は、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項関係)

北区が、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するにあたっては、以下のとおり行うものとする。

(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

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による始末書に違反したとき。
- ② 上記1(4)各号に従わず、違反の是正を行わないとき。
- ③ 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。

(3) 国土交通省への通知

北区は、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項関係)

北区が、事業者に対する業務の停止、又は事業の廃止の処分、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にあたっては、以下のとおり行うものとする。

(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

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ものとする。

- ① 上記2の規定による命令に違反したとき。

② 届出要件から著しく乖離した状態その他上記第 5 の業務違反に対し、危害の発生の防止、又は適正な事業運営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

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ものとする。

① 上記 2 の規定による命令に違反したとき。

② 届出要件から著しく乖離した状態その他上記第 5 の業務違反に対し、危害の発生の防止、又は適正な事業運営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

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 上記(2)又は(3)の規定による命令に違反したとき。

② 届出要件から著しく乖離した状態その他上記第 5 の業務違反に対し、上記(2)又は(3)によって、危害の発生の防止、又は適正な事業運営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) 処分の公表

① 公表の対象

上記(2)、(3)、(4)のいずれかにより、命令を受けた事業者等

② 公表時期

公表は、不利益処分を行った後、法の趣旨にのっとり、時機を逸することなく速やかに行うものとする。

(6) 登録の取消し等の要請

北区は、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上記 2 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、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 7 警察署、消防署、その他関係各所管との連携

事業の適正な運営を円滑に支援するため、警察署及び消防署、関係各所管と連携する。

1 警察署

(1) 届出情報の通知

警察署に対し、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携

警察署その他司法機関から、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、積極的に協力を行う。

(3) 苦情等の情報提供

警察署は、届出住宅に関する苦情等に対応した場合は、必要に応じて、その旨北区に情報提供する。

2 消防署

(1) 事前相談情報の共有

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の指導を受けるよう指導する。

(2) 届出情報の通知

届出のあった事業について、届出住宅の所在地を所管する消防署に対し、適宜通知する。

(3) 消防関係法令に関する事項についての連携

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、消防署と連携の上、対応する。

3 関係各所管

(1) 安全確保措置（法第6条関係）及び建築基準法

届出のあった事業について法第6条の安全確保措置が適合していないおそれのある事項が発生した場合や建築基準法の観点から指導が必要な場合は、まちづくり部建築課と連携の上、対応する。

(2) 廃棄物処理

事業から発生する廃棄物の処理に関する事項が発生した場合は、北区清掃事務所と連携の上、対応する。必要に応じて事業者に対して適正処理等の指導を行う。

(3) 騒音対策

届出住宅で騒音に関する事項が発生した場合は、事業者に対して防止措置を講じるよう指導する。必要に応じて、生活環境部環境課と連携の上、対応する。

(4) 食品衛生

届出のあった事業について食品衛生法に関する事項が発生した場合は、北区保健所生活衛生課（食品衛生）と連携の上、対応する。

第8 その他

北区は、このガイドラインの施行後、関係法令の改正等、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。

住宅宿泊事業の適正な運営のルールづくりに向けて

1. 条例制定において検討が必要な事項

- ① 制限区域及び期間
- ② 条例規定事項
- ③ 遡及適用の有無
- ④ スケジュール

2. 被規制区域別の件数及び割合（令和6年12月6日時点）

	被規制区域	地域割合	件数	届出数に占める割合
A	全域	100%	378	100%
B	旅館業と同一※1（住居専用、工業）	34.2%	107	28.3%
C	住居専用地域	28.7%	107	28.3%
D	住居専用及び住居地域	54.4%	185	48.9%

※1：都市計画法第8条第1項第1号に基づく用途地域のみ

3. 近隣区市（22区＋近隣7自治体※2）条例の規定内容との比較

	内容	自治体の数 (条例規定区のみ)	区ガイドライン 等による規定の 有無
1	目的や趣旨、定義	22/23	○ 第1、第2
2	住宅宿泊事業の実施制限	20/23	× -
3	近隣住民への周知、説明	14/23	○ 第3-2
4	廃棄物の適正処理	11/23	○ 第5-12
5	届出住宅等の公表	17/23	○ 様式9
6	責務（区長、区民、宿泊者、住宅宿泊管理業者、建物又は土地の提供者等）	16/23	○ 第3-5 第5-14
7	苦情および問合せへの対応の記録、報告	12/23	○ 第5-6
8	標識の交付及び掲示	6/23	○ 第5-9
9	宿泊者に対する重要事項の掲示	4/23	○ 第5-5
10	その他 ・ 指導及び勧告、違反者の公表など ・ 管理者の常駐 ・ 地域活動への参加 ・ 食事提供時の措置	-	○ 第6 第7

※2：近隣7自治体は、東京都、八王子市、町田市、埼玉県、川口市、神奈川県、横浜市。ただし、下線の3自治体及び墨田区、葛飾区、江戸川区は住宅宿泊事業に係る条例制定なし。

4. 条例構成の一例

別紙 9－1 参考

5. 今後のスケジュール

令和 7 年 4 月 第 2 回協議会（予定）

○東京都北区住宅宿泊事業の実施に関する条例（素案）

令和 7 年 月 日 条例第 号

（目的）

第 1 条 この条例は、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。）第 18 条の規定に基づく住宅宿泊事業の実施の制限その他住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関し必要な事項を定めることにより、区民の生活環境の悪化を防止することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例で使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

（区の責務）

第 3 条 北区（以下「区」という。）は第 1 条の目的を達成するため、住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する施策を策定し、実施するものとする。

2 区は、前項の実施に当たっては、警察、消防その他の関係機関と連携をとるものとする。

3 区は、住宅宿泊事業者（管理を委託している場合は、住宅宿泊管理業者）に対し、次の各号に掲げる対応を要請するものとする。

- （1） 苦情が発生した際の誠実な対応
- （2） 区が行う衛生面の指導に対する誠実な対応
- （3） 区からの問い合わせに対する誠実な対応

（事業者の責務）

第 4 条 住宅宿泊事業者（管理を委託している場合は、住宅宿泊管理業者）は、住宅宿泊事業が周辺地域の区民の生活環境に影響を及ぼすことを深く自覚し、法及びこれに基づく命令並びにこの条例に基づき、住宅宿泊管理業務を適正に行わなければならない。

2 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺住民、宿泊者等からの苦情が発生している場合において、現場において対応する必要がある場合は、速やかに現場に急行し、必要な対策を講じなければならない。

3 住宅宿泊事業者は、区、警察、消防等の関係行政機関からの問い合わせ及び行政指導に対し、誠実に対応するよう努めなければならない。

（住宅宿泊事業の実施の制限）

第 5 条 法第 18 条の規定により住宅宿泊事業を実施する期間を制限する区域（以下「制限区域」という。）は、北区（以下「区」という。）の全域とする。

2 制限区域において住宅宿泊事業を実施してはならない期間は、月曜日の正午から土曜日の正午まで（国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日の正午から翌日の正午までを除く。）とする。

（近隣住民への周知）

第 6 条 住宅宿泊事業を営もうとする者は、北区規則（以下「規則」という。）で定めるところにより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、法第 3 条第 1 項の届出をする日の7 日前までに、当該住宅の近隣住民に対し、書面及び看板により周知しなければならない。

- 2 住宅宿泊事業を営もうとする者は、前項の規定による周知をしたときは、法第3条第1項の届出の際、その旨及び内容を規則で定めるところにより区長に報告しなければならない。

(公表)

第7条 区長は、届出住宅に関する規則で定める事項を公表しなければならない。

(廃棄物の適正処理)

第8条 住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の実施に伴い発生した廃棄物を自らの責任において適正に処理しなければならない。

(苦情への対応の記録)

第9条 住宅宿泊事業者は、苦情に対応した場合は、当該対応について記録を作成し、3年間保存しなければならない。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和7年 月 日から施行する。

(経過措置)

- 2 第5条及び第6条の規定の適用については、この条例の施行の日以後に受理した届出から適用し、同日前に受理した届出については、なお従前の例による。