

千代田区住宅宿泊事業の実施に関するガイドライン

30千保民指発第33号

平成30年4月2日

平成30年12月1日改定

令和2年11月1日改定

第1 制定の趣旨

住宅宿泊事業法及び千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例に基づく、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、もって区における住宅宿泊事業の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 「条例」とは、千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例（平成30年千代田区条例第1号）をいう。
- 3 「規則」とは、千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例施行規則（平成30年千代田区規則第1号）
- 4 「民泊」とは、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、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。

ア 「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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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・洋式の別は問わない。

オ 家主居住型においては、浴室の前室として更衣室（壁で完全に区画されたもの）があること。また、浴室や更衣室の入口は施錠できることが望ましい。

(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入居させるものを除く。）の用に供されていないこと。従って、民泊専用住宅として宿泊事業を反復継続する家屋は認められない。

ア 現に人の生活の本拠として使用されている家屋

(ア) 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。

(イ) 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がこれに該当する。

(ウ) 家主居住型で届出をする者は、当該届出を行う住所においておおむね3か月以上継続して居住していること。

イ 入居者の募集が行われている家屋

(ア) 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

(イ) 入居者の募集は、届出時においておおむね3か月以上継続して行われていること。

(ウ) 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。

(エ) 入居者の募集については、不動産会社による募集広告のほか、REINS（公益財団法人東日本不動産流通機構が運営する不動産物件情報交換のためのコンピューター・ネットワーク・システムをいう。）の掲載にて確認する。募集は常時行う必要がある。また、届出住宅において賃貸借契約が成立した場合は、定期報告においてその旨を報告すること。

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

(ア) 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

(イ) 当該家屋は、既存の家屋において使用の権限を有しており、セカンドハウスとして税の優遇措置を受けられるものと同等の使用をしている家屋であること。

(ウ) 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。

(エ) 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 平日のみセカンドハウスとして利用している家屋

※ セカンドハウスとは「別荘以外の家屋で週末に居住するため郊外などに取得するもの、遠距離通勤者が平日に居住するために職場の近くに取得するもの等で、毎月1日以上居住の用に供するもの」とされている。

千代田区にある住宅をセカンドハウスとして利用する場合、勤務先が千代田区又は近接区にあるなど、平日に区内居住していることが客観的に認められる状況にあること。

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。

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、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。

9 「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。

10 「家主居住型（条例第2条第1項）」とは、届出住宅において届出者が居住している事業形態で、一個人が一届出のみ行うことができる。その際、家主が管理できる居室は5つまでとする。

11 「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」となる事業形態をいう。

（1）「日常生活を営む上で通常行われる行為」は、生活需要品の購入等であり、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。

（2）「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。

（3）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の委託については、第45「家主不在型における事業の実施」参照。

12 「管理者常駐型」とは、住宅宿泊管理業者が条例第10条第1項の定めるところにより、届出住宅の管理を行う事業形態をいい、この場合において、住宅宿泊管理業者は、宿泊者が滞在する間、次の各号のいずれかの場所に管理者（届出住宅を現に管理する従事者。以下同じ。）を常駐させなければならない。

（1）当該届出住宅内

（2）当該届出住宅と同一の建築物内

（3）当該届出住宅と同一の敷地内に存する建築物内

（4）当該届出住宅に隣接している建築物内

13 「管理者駆け付け型」とは、住宅宿泊管理業者が第10条第2項の定めるところにより、届出住宅の管理を行う事業形態をいい、この場合において、住宅宿泊管理業者は、宿泊者が滞在する間、事故等の緊急時において迅速な対応をし、及び苦情等が生じた際に直ちに届出住宅に駆け付けて対応することができるよう、届出住宅から半径700メートル

ルの範囲内の場所に管理者を待機させ、管理者が10分以内で届出住宅に到着するようにしなければならない。

- 14 「管理者常駐等場所」とは、住宅宿泊管理業の登録を取った者が管理者を常駐させ、又は待機させる場所をいい、次の各号に規定する状態にあるものをいう。
 - (1) 届出住宅において宿泊客が滞在契約を結んでいる期間中、管理者が常駐又は待機していること。
 - (2) 条例に定める管理帳簿、リネン類、アメニティ類等を保管する場所を設けていること。
 - (3) 緊急時対応マニュアル及び連絡先一覧を備え付けていること。
- 15 「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。
- 16 「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。ただし、宿泊室内の押入れや床の間は含まない。
- ※ 居室や宿泊室は、住居内において、出入口及び窓を除き、壁又は板戸、ふすまその他これらに類するもの（固定されたものに限る。）で完全に区画された空間であること。
- 17 「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。
- 18 「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。
- 19 「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 区における制限区域について

- 1 制限区域の区分について
 - (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に規定する特別用途地区のうち、文教地区として定められた区域
 - (2) 都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画のうち、ホテル又は旅館の用途に供するための建築物の建築が制限されている区域
 - (3) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校及び高等専門学校の敷地境界線からおおむね100メートルの範囲内
 - (4) 子どもが健やかに育つための環境の確保に関する条例（平成26年千代田区条例第17号）で定める保育等施設（前号の幼稚園及び児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6

条の3第11項に規定する居宅訪問型保育事業を行う施設を除く。)の敷地境界線からおおむね100メートルの範囲内

(5) 人口密集区域(人口が密集しているものとして、条例別表に定める町丁の区域をいい、(1)から(4)までに掲げる区域を除く。)

2 住宅宿泊事業の業態の区分について

(1) 家主居住型及び家主不在型(管理者常駐型)に係る住宅宿泊事業

(2) 家主不在型(管理者駆け付け型)に係る住宅宿泊事業

(3) 家主不在型(駆け付け要件を満たさない管理者)に係る住宅宿泊事業

3 業態と区域ごとの制限について

業態 \ 区域	文教地区等	学校等周辺	人口密集区域	人口が密集していない区域
家主居住型	日曜正午～金曜 正午 不可	日曜正午～金曜 正午 不可	制限なし	制限なし
家主不在型 (管理者常駐型)	日曜正午～金曜 正午 不可	日曜正午～金曜 正午 不可	制限なし	制限なし
家主不在型 (管理者駆け付け型)	全日不可	全日不可	日曜正午～金曜 正午 不可	制限なし
家主不在型 (駆け付け要件を満たさない管理者)	全日不可	全日不可	全日不可	全日不可

4 1-(3)、1-(4)の学校等周辺の制限について

(1) 改築による移転中(移転前)の学校等周辺については制限区域として継続し、移転先の学校等周辺については制限区域としない。

(2) 敷地境界線については、明らかに校庭や園庭を有するものについては建物の存する敷地境界線を基準とするが、建物内の一部に保育等施設を設置するものについては、建物境界線を基準とする。

(3) 学校や保育等施設で開校又は開園の設置計画が既に決定し、その旨が公表されている施設の周辺については制限区域とする。

第4 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 事前相談について

住宅宿泊事業の届出に先立って、事業の概要、届出に必要な書類、周辺への周知、関係機関への相談、事業開始後の管理方法について、生活衛生課において、事前相談を受けること。その際は、事前相談票(様式6)を使用するものとする。

2 周辺住民等への事前周知

条例第11条の規定に基づき、届出に先立って届出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境界線から10メートル以内の建築物の所有者及び周辺住民（事業者を含む。）

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、共同住宅全戸の住民等

(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、説明会の開催、戸別訪問又は文書の送付のいずれかの方法により行うこと。

イ 周知の時期

住宅宿泊事業を開始する日の前日までに、配付又は送付すること。

ウ 周知内容

下記の事項を記載した文書を作成すること。なお、この文書は、住宅宿泊事業開始通知書（第4号様式）にすることができる。

(ア) 住宅宿泊事業を開始する旨

(イ) 住宅宿泊事業を開始する日

(ウ) 住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名及び連絡先

(エ) 届出住宅の住所、建物名及び部屋番号

(オ) 届出住宅の事業形態（家主居住型、管理者常駐型、管理者駆け付け型）

(カ) 住宅宿泊事業の事業計画

例1) 外国人・日本人の観光旅客のうち、とくに家族向け。

例2) 外国人観光旅客のうちバックパッカー向け。

例3) インターネット仲介サイトを通じて外国人観光旅客を広く募集する。

例4) 特定の国からの観光旅客を対象としている。

(キ) 住宅宿泊管理業務を委託する場合にあっては、住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録番号及び連絡先並びに管理者が常駐又は待機する場所

(3) 事前周知の報告

上記により行った事前周知について、周知の方法、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等について事前周知実施報告書（第5号様式）により速やかに報告すること。

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条の宿泊者の安全の確保について、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令第65号）第1条第1号及び第3号及び、国土交通省告示

第1109号に基づく、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のチェックリスト（様式1）により確認し、区長に報告するものとする。

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で作成すること。

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。

ア 管理組合に事前に事業の実施を報告し、上記意思を確認した誓約書（様式2）。

なお、虚偽の誓約書の作成を防ぐため、区は、届出後に管理組合に対し内容についての確認を行うこと。

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住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない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。

ア 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。判断が難しい場合は、誓約書（様式8）により環境悪化を認識する方法について確認すること。

イ 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) 住宅宿泊管理業者との契約の締結

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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。区では、条例により、届出住宅及び同一建物内における管理者常駐が義務付けられている。また、止むを得ず同一建物内に常駐させることができない場合は、次のとおり駆け付け要件が定められている。

(ア) 苦情があつてから現地に赴くまでの時間が10分以内であること。

(イ) 管理者の待機する建物境界線が届出住宅の建物境界線から半径700メートル以内であること。

※ 区内は、地域特性上ビルが多いこと、また、道路は、一方通行が多く幹線道路の信号が長いことから、車や自転車を利用しても移動時間の短縮が見込めないため、700メートルの範囲を設定した。

カ 管理者の滞在場所については、原則として、法第23条第1項の規定による住宅宿泊管理業者登録申請書（第1号様式）の営業所又は事務所に関する事項に掲載されていること。

キ 管理者の滞在場所は、管理者常駐等場所通知書（第6号様式）により地図上に詳細を明示すること。

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、詳細な内容等の確認が必要な場合には、生活衛生課が建築指導課建築審査係と協議し、対応する。

(2) 区内の所轄消防署

消防用設備等及び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、相談内容等記載の上で、消防担当者の押印を受けた事前相談記録書（様式3）を作成し、同記録書を届出時に提出すること。

(3) 千代田保健所

飲食を提供しようとする場合は、あらかじめ千代田保健所生活衛生課の食品衛生担当に相談すること。

(4) 千代田清掃事務所

事業の実施に伴い排出される廃棄物に関しては、千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年千代田区条例第30号）第2条第2項第2号に規定する事業系廃棄物として、適正に処理しなければならない。具体的な処理方法に関しては、あらかじめ千代田清掃事務所に相談すること。

(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に、都税（事業税等）の質問については都税事務所に、区税（個人住民税等）の質問については税務課に問い合わせること。

7 その他

(1) 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、できるだけ、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。

(2) マンション等共同住宅において住宅宿泊事業の実施を認める場合は、住宅宿泊事業の開始後新たに入居しようとする者が、住宅宿泊事業可能マンションと知らずに入居することでトラブルが生じる恐れがあるため、宅地建物取引業による重要事項説明に加えることが望ましい。

第5 構造設備の基準

届出住宅の構造設備は、条例で定める次の基準に適合していなければならない。

1 宿泊室が2以上ある届出住宅にあっては、宿泊室を施錠できること。

2 窓に網戸等害虫の侵入を防ぐ措置を講ずること。ただし、常時閉の窓については不要とする。

3 臭気や害虫の発生を防ぐために、蓋付きかつ、十分な容量のあるゴミ庫を設置すること。また、ゴミ庫は届出住宅内に設置すること。

4 受動喫煙対策について

(1) 宿泊室が複数ある場合は、喫煙室と禁煙室とに明確に区分すること。届出住宅の完全禁煙が望ましい。三次喫煙を防止するため、禁煙室希望者に喫煙室を使用させないこと

(2) 複数の宿泊者の居室共有部については、禁煙とすること。

(3) 届出住宅の敷地内での喫煙については、周辺への配慮義務に留意すること。

5 届出住宅の最低床面積は、25平方メートルとする。

住宅1戸の床面積が壁芯で25平方メートル未満の場合は、届出要件を満たさない。このため、共同住宅で次に掲げる例の住戸は、届出対象とならない。

例 1) 複数戸の共同住宅すべての住戸がそれぞれ25平方メートル未満の場合は、そのすべての住戸。

例 2) 20戸の共同住宅のうち15戸がそれぞれ25平方メートル未満の場合は当該15戸の住戸。

【参考】

○住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づく住生活基本計画で定められている単身者用住宅の最低居住面積として壁芯で25平方メートルが定められている。

○国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）の外国人滞在施設経営事業について、施行令第13条第3項イで定められている1居室の最低床面積が25平方メートル。

- 6 届出住宅において、二重窓構造その他の防音対策を講じるよう努めること。いわゆる民泊の苦情として多いのが夜間の騒音である。一般的住宅はホテル旅館より防音性に劣ることから、二重窓の設置又は、壁の防音性能を上げる等の防音対策を積極的に行うよう努めること。

第6 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) 委託を受けた者の本人確認

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、事業を開始しようとする日の、原則10営業日前までに届出すること。

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となる。

イ 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) 届出時に提出する書類（届出関係書類）

届出書類については、正副2部を作成の上、生活衛生課に提出すること。副本については届出受理後に受理印を押印したものを返却する。

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。

【届出者が法人である場合】

No.	書類名	備考
1	届出書	法施行規則 第1号様式
2	定款又は寄附行為	最新の定款又は寄附行為の写しを提出すること
3	法人の登記事項証明書	3か月以内に発行されたもの（法務局に申請）
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か月以内に発行されたもの（本籍地の市町村に申請）役員が外国籍の場合、公証役場にて宣誓認証を作成し、提出すること
5	住宅の登記事項証明書	3か月以内に発行されたもの（法務局に申請）
6	届出住宅について入居者の募集が行われていることを証する書類	入居者募集広告の写し等（募集開始年月日がわかるもの 届出者による募集であること） 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
7	届出住宅が随時その所有者、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）社宅、寮については、その仕入税額控除等を受けている事を証する書類
8	住宅の図面	以下の項目について記載してあるもの 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と算出の根拠となる寸法 オ 安全確保の措置状況（非常用照明の位置等）
9	賃貸人又は転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	届出住宅において、届出者が賃借人又は転借人である場合に提出すること
10	届出住宅の専有部分の用途に関する規約の写し	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）である場合に提出すること
11	管理受託契約の締結時に交付された書面の写し	届出者が住宅に係る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提出すること
12	周辺住民等への周知実施報告書	条例施行規則 第5号様式
13	管理者常駐場所通知書	条例施行規則 第6号様式
14	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のチェックリスト	千代田区ガイドライン様式1

15	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する書類	千代田区ガイドライン様式 2 No. 10において、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に提出すること
16	消防法令に関する事前相談記録書	千代田区ガイドライン様式 3
17	欠格事由に該当しないことを誓約する書面及び個人情報等の取扱いについての同意書	千代田区ガイドライン様式 4
18	民泊制度運営システムへ代理入力同意書	千代田区ガイドライン様式 7

【届出者が個人である場合】

No.	書類名	備考
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 か月以内に発行されたもの（本籍地の市町村に申請）届出者が外国籍の場合、公証役場にて宣誓認証を作成し、提出すること
3	届出者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（法務局に申請） 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提出すること
4	住宅の登記事項証明書	3 か月以内に発行されたもの（法務局に申請）
5	届出住宅について入居者の募集が行われていることを証する書類	入居者募集広告の写し等（募集開始年月日がわかるもの 届出者による募集であること） 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
6	届出住宅が随時その所有者、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）セカンドハウスとして税の優遇措置を受けていることを証する書類 電気・都市ガス・水道・電話等公共料金の領収書
7	住宅の図面	以下の項目について記載してあるもの 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と算出の根拠となる寸法 オ 安全確保の措置状況（非常用照明の位置等）
8	賃貸人又は転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	届出住宅において、届出者が賃借人又は転借人である場合に提出すること

	転借物の転貸を承諾したことを証する書面	
9	届出住宅の専有部分の用途に関する規約の写し	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）である場合に提出すること
10	管理受託契約の締結時に交付された書面の写し	届出者が住宅に係る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提出すること
11	周辺住民等への周知実施報告書	条例施行規則 第5号様式
12	管理者常駐場所通知書	条例施行規則 第6号様式 管理者常駐・管理者駆け付け要件について証する書類
13	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のチェックリスト	千代田区ガイドライン様式1
14	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する書類	千代田区ガイドライン様式2 No. 9において、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に提出すること
15	消防法令に関する事前相談記録書	千代田区ガイドライン様式3
16	欠格事由に該当しないことを誓約する書面及び個人情報等の取扱いについての同意書	千代田区ガイドライン様式5
17	民泊制度運営システムへ代理入力同意書	千代田区ガイドライン様式7
18	家主居住型で、法第11条第1項及び規則第9条第4項1に該当しない旨の誓約書	千代田区ガイドライン様式8 ※家主が同一建物内、敷地内において居住しており、届出住宅から発生する騒音等生活環境の悪化の認識が出来ることを誓約する

（４）その他の留意事項

- ア いわゆるマスターリース契約を行っている物件については、住宅宿泊事業を年間180日間と、それ以外の期間は住宅としてのみ使用する旨を契約書に明記すること。
- イ 区分所有でない共同住宅（共有物件）の場合、当該共同住宅の住民が民泊使用の旨を承諾しているか確認すること。
- ウ 社宅、寮については、その仕入税額控除等を受けている事を証する書類を添付すること。
- エ 住宅の所有者と賃貸借契約を締結している場合は、当該住宅の賃貸借契約書の写しを添付すること。
- オ 宿泊以外の用途で利用させないこと。

届出住宅においては、教室や塾、レンタルスペース、飲食店等の事業を行うことはできない（住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省、国土交通省令第2号。以下「法施行規則」という。）第2条）。

カ 税制上、固定資産税等の軽減措置を受けているセカンドハウスについては、それを証する書類の写しを添付すること。

（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（2）に準ずる。

（6）人を宿泊させた日数の確認

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、生活衛生課に確認を行うこと。

※ 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等

事業者は、生活衛生課において、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（郵送希望の場合は、郵券を貼付した返信用封筒をあらかじめ生活衛生課に提出しておくこと）。

（8）届出がなされた住宅宿泊事業に係る情報の取扱い

区は、以下のとおり取り扱うこととする。

- ア 事業の適正な運営を確保するため、必要に応じて、区各関係部署、区内の警察機関、消防機関等と情報を共有すること。
- イ 届出住宅に関する情報開示請求等があった場合、請求者に対し当該情報について提供すること。
- ウ 条例の規定に基づき、事業に関する情報（当該届出住宅の住所、建物名、部屋番号、届出番号及び届出年月日。届出住宅における事業形態、条例第6条における区域の別、住宅宿泊事業の実施が可能な曜日及び時間帯。管理者常駐又は管理者駆け付け型の場合は、委託先の住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録番号及び連絡先）をホームページ等に公開すること。

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）

以下の場合には、あらかじめ、新たに事業を営む旨の届出を行うこと。

ア 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。法第2条第1項第2号の居住要件を満たしていなければ廃業の届出を行うこと。

イ 届出住宅の所在地の変更

届出住宅を移転する場合は、新規届出が必要となる。合わせて既存の届出住宅の廃業の届出を行うこと。

ウ 家主居住型における届出者住所の変更

家主居住型における届出者が住所を変更する場合は、家主不在型として新規届出を行うこと。事業形態によっては営業できない区域があるため、特に注意すること。

(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。管理者の常駐場所によって営業日数の制限が異なるため、注意すること。

(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。ただし、キ、ケ又はコの事項について変更しようとするときは、届出を受けられない場合があるので、事前に生活衛生課に相談すること。

ア 商号、名称、氏名、連絡先

イ 法人である場合における、その代表者、役員の氏名、主たる事務所の所在地

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 法定代理人の代表者、役員の氏名

オ 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

カ 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

キ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模

ク 住宅宿泊管理業に委託する場合、住宅宿泊管理業の委託に関する事項

ケ 賃借、転貸、その他の届出事項

コ 居室、宿泊室の変更について

(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。

(5) 緊急連絡先の変更

法施行規則第11条で定められた第5号様式にある住宅宿泊事業者の緊急連絡先と、第6号様式にある住宅宿泊管理業者の名称、住宅宿泊管理業者の登録番号及び住宅宿泊管理業者の緊急連絡先に変更がある場合は、変更後直ちに変更届出をするとともに、規則第13条第4項の定めによる標識再発行申請書（第9号様式）にて標識の再発行を行い、掲示している標識の差し替えを行うこと。

第五号様式（第十一条関係）

住宅宿泊事業（民泊）
Private Lodging Business

50ミリメートル

【届出済】
CERTIFIED

届出番号 Number	第 号
届出年月日 Date of Notification	年 月 日
住宅宿泊事業者の 緊急連絡先 Contact number of the Registered Private Lodging Operator	

〇 〇 県 知 事

注① 地の色は白色とし、標章は青色とすること。
② 「〇〇県知事」には、届出を受理した都道府県知事又は保健所を設置する市若しくは特別区の長の名前を記載すること。

第六号様式（第十一条関係）

住宅宿泊事業（民泊）
Private Lodging Business

50ミリメートル

【届出済】
CERTIFIED

届出番号 Number	第 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 号
住宅宿泊管理業者の緊急連絡先 Contact number of the Certified Private Lodging Administrator	

〇 〇 県 知 事

注① 地の色は白色とし、標章は青色とすること。
② 「〇〇県知事」には、届出を受理した都道府県知事又は保健所を設置する市若しくは特別区の長の名前を記載すること。

第7 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 宿泊者の本人確認等について（条例第17条）

（1）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すべてを満たすICTを活用した方法等により行うこと。ただし、外国人観光旅客の場合は旅券原本を確認する必要があるため、対面による本人確認を行うこと。

ア 宿泊者の顔及び容姿が画像により鮮明に確認できること。

イ 当該画像が住宅宿泊管理業者の営業所等で、届出住宅内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）

ウ 宿泊者全員を確認するために、届出住宅入口に監視カメラを設け、本人確認を行った者以外の届出住宅の利用を行わせないこと。

（2）鍵の受渡し等

ア 鍵の受渡しと返却、解錠方法の説明は、対面時に事業者又は管理者が直接宿泊者に対し行うこと。ただし、ICTを活用した確認方法等により対面による本人確認を要しない場合はこの限りでない。

イ スマートキーやデジタルドアロック等、鍵を受け渡す必要のない施錠方法を使用

する場合も、宿泊者の本人確認を怠らないこと。

2 宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）

（1）宿泊者

ア 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。

イ 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、階段等は宿泊客の変更の都度、清掃し、常に清潔にしておくこと。

イ 前回の清掃から1週間経過している場合は、新たな宿泊客の利用直前に必ず清掃すること。

（3）定期的な換気

ア 居室の窓開け等による換気及び除湿は、最低週1回以上かつ宿泊客の変更の都度行うこと。

イ 機械換気設備を有する場合は、適宜運転を行うこと。

（4）寝具、備品

ア 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。

イ シーツ、布団カバー及びまくらカバーは、宿泊者ごとに交換し、洗濯すること。

ウ 布団及びまくらは、定期的に、適当な方法により湿気を除くこと。

エ 食器、洗面所タオル等の備品類を備え付ける場合にあっては、清潔なものとし、宿泊者ごとに洗淨し乾燥させること。

オ 加湿器を備え付ける場合にあっては、宿泊者ごとに水を交換し、汚れやぬめりが生じないように定期的に洗淨すること。

（5）浴室の管理について

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 浴室及び浴槽は、一の宿泊ごとに清掃し、常に清潔に保つこと。

ウ 循環式浴槽及びシャワーヘッドは、定期的に洗淨し消毒すること。

（6）洗面所について

ア 洗面用として、飲用に適する湯水を十分に供給し、適切に清掃し、常に清潔に保つこと。

イ 洗面設備には、石けんやハンドソープ等を常に使用できるように備えること。

（7）トイレの管理について

ア トイレは臭気の防除に努め、便器の汚れを十分に除去すること。

イ 一の宿泊ごとに清掃し、常に清潔で衛生的に保つこと。

ウ 定期的に便器の消毒をすること。

エ トイレトペーパー等備品類は予備を用意し、欠かさないこと。

(8) 小規模給水施設等における衛生措置（集合住宅等において、受水槽を経由した水道を使用している場合）

ア 年1回以上下記に定める9項目の水道法（昭和32年法律第177号）に基づく水質検査を受検すること。

一般細菌、大腸菌、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度

イ 7日以内ごとに1回、給水栓における水の遊離残留塩素、色、濁り、臭い、味の検査を行うこと。

ウ 届出住宅が集合住宅内にある場合であって、当該集合住宅の管理人等がこれらと同様の検査を行っているときは、当該検査をもって、代えることができる。

(9) その他

ア 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。

イ 善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。

ウ 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。

エ 新型コロナウイルス感染症等の防止について、対策マニュアルを備えるとともに、感染症の発生防止に努めること。

3 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1のチェックリストを参照）

【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)	×	宿泊室、宿泊室からの避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)は原則必要※ ²	×	宿泊室、宿泊室からの避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)は原則必要※ ²
防火の区画等 (第2第1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	○ 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、届出住宅に事業者個人が居住しており、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

- ・ 外気に解放された通路
- ・ 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 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30 m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 20 m以下であること
 - b) 床面積が 30 m²以下の居室で、地上への出口を有するもの
 - c) 床面積が 30 m²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号本文但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。

4 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

- 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の防止に関し必要な事項の説明（下記6参照）
- エ 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、消防機関（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。

5 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）宿泊者名簿に記載する事項

観光庁民泊ポータルサイトの電子宿泊者名簿を利用して、宿泊者全員について名簿を作成し、正確に入力を行うこと。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。

また、旅券の写しを取り宿泊者名簿とともに保存すること。その際の個人情報の取扱いについては十分に注意すること。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があるものとして、最寄りの警察機関に連絡する等適切な対応を行うこと。

- （5）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。

（6）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。

6 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）

（1）説明方法

ア 宿泊室ごとに宿泊者の目のつきやすい場所に書面を備え付け、又はタブレット端末での表示等により掲示を行い、説明すること。

イ 掲示の際の基本言語は、日本語、英語、中国語及びハングル語とする。

（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

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。

イ 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、当該市町村における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。

ウ 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すること。また、灯油ストーブや電気ストーブ等の使用は極力避け、室内の温度調整はエアコンで行うこと。

エ 外国人患者の受入れが可能な近隣の病院、診療所その他の医療機関の名称、所在地、電話番号、診療科目、診療時間等の情報に関する事項

オ 臭気の発生防止のために配慮すべき事項

調理行為、その他お香や香水の利用など周辺への悪影響を及ぼす行為を行わないこと。

カ 届出住宅内における喫煙に関する事項

条例の規定により、完全禁煙もしくは宿泊室ごとの分煙を規定している旨を守らせること。

キ 安全で快適な千代田区の生活環境の整備に関する条例（平成14年千代田区条例第53号）の規定の遵守に関する事項

ク 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を説明すること。

7 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、直接対面し退室を求める等、必要な対応を講じること。そのために、住宅宿泊管理業者は委託者から宿泊契約の解除の権限を予め得ておくこと。
- （5）管理者駆け付け型における住宅宿泊管理業者は、10分以内に現場に駆け付け、宿泊者と直接対面し苦情対応を行うこと。
- （6）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。

(7) 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、保存すること。(規則第10号様式)

8 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4の5「家主不在型における事業の実施」にある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委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。

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

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。)

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属性、苦情内容等)

9 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。

10 標識の掲示(条例第13条関係)

(1) 届出後に区より交付を受けた標識について

ア 戸建て住宅の場合は、公道に面した壁面、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。

イ 集合住宅の場合は、届出住宅の入口の扉付近で共用部の廊下に面した壁面の概ね地上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。

(2) 集合住宅の場合の入口の標識の掲示について

集合住宅入口付近にある郵便受箱等の室番号付近に区指定標識(別添 規則第7号様式、規則第8号様式交付標識参照)を掲示し、公衆が認識しやすいよう配慮すること。

※ 区指定標識の大きさは、5cm×5cmとする。

11 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、原則として民泊制度運営システムを利用して報告すること。

民泊制度運営システムにログインできない場合は、観光庁の民泊ポータルサイト (<http://mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>) にて提供されている電子宿泊者名簿をダウンロードして活用し、報告すること。

(2) 法で定められた報告事項

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) 条例で定められた報告事項

下記の報告書については、2か月ごとの法定定期報告と同時に、原則として電子メールにxlsファイル、docファイルやpdfファイルを添付し、報告すること。

ア 住宅宿泊事業定期報告書（規則第11号様式）

イ 宿泊者の衛生の確保に関する事項（規則第1号様式）

ウ 管理者の従事状況に関する事項（規則第3号様式）

エ 苦情等に関する事項（規則第10号様式）

オ 廃棄物の処理に関する事項（一般廃棄物処理業者から受領した請求書の写し、又は有料ゴミ処理券を購入した際の領収書の写し）

(4) 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。

12 変更、廃業等の届出

第6の1（新規届出）で届け出た内容に変更等が生じた場合は、第6の2（変更届等）に基づきその旨を届け出ること。

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、保健所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、保健所に通報

すること。

14 トコジラミ発生時の対応

近年のトコジラミには薬剤耐性を持つものが多いため、通常の殺虫剤では効果が無く、却ってその被害を広げる恐れがあることから、直ちに専門業者に駆除を依頼すること。また、生活衛生課にその対応について報告すること。

15 事業者の教育について

事業者及び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、区による定期教育を受け、自主管理に努めること。

第8 監督

区は、事業者に対する法第15条から第17条までの規定に基づく措置、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、第45条第2項及び条例第23条関係）

（1）報告の徴収及び立入検査

区職員は、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、若しく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

区職員は、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、苦情発生が頻回発生している事業者に対しては、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

ア 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。

イ 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。

ウ 上記イにより再発防止を指導したにもかかわらず、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。

エ 上記アからウまでのほか、区は、事業及び住宅宿泊管理業の円滑な運営を確保するため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、その運営について必要な指導、勧告及び助言をすることができる。

2 業務改善命令（法第15条、第41条第2項関係及び条例第24条関係）

区が、事業者又は住宅宿泊管理業者に対して、業務改善命令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

区は、事業者又は住宅宿泊管理業者がその営む事業に関し法に違反している事実を確認したとき、事業及び住宅宿泊管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、事業者及び住宅宿泊管理業者に対し、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べきことを命ずることができる。

(3) 国土交通省への通知

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）

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。

ア 上記2の規定による命令に違反したとき。

イ 届出要件から著しく乖離した状態その他上記第7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。

ア 上記2の規定による命令に違反したとき。

イ 届出要件から著しく乖離した状態その他上記第7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 法第16条第1項の規定による命令（上記(2)又は(3)）に違反したとき。

イ 届出要件から著しく乖離した状態その他上記第7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。

ウ 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。

4 違反者の公表等（条例第25条関係）

(1) 公表の対象

上記2又は3のいずれかにより命令を受けた事業者又は住宅宿泊管理業者

(2) 公表期間等

ア 業務改善命令を受けた場合は、直ちに報告書等により改善計画を区に提出しなければならない。正当な理由なく直ちに改善計画を提出しない場合にあっては改善計画が提出されるまでの間、改善計画を提出した場合であっても提出後1週間以内に何らの改善が認められない場合は改善が認められるまでの間、公表する。

イ 業務停止命令又は業務廃止命令を受けたにもかかわらず、業務を停止し、又は廃止しない場合は、業務を停止し、又は廃止するまでの間、公表する。

第9 警察機関、消防機関、保健所、その他関係機関との連携

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

区は、届出住宅の所在地を所轄する警察署及び警視庁に対し、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

区は、警視庁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

所轄警察署は、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、その旨区に情報提供する。

2 消防機関

(1) 事前相談情報の共有

区は、事前相談を受けた事業者に対し、届出住宅の所在地を所管する消防署予防課での指導を受けるよう指導する。

(2) 届出情報の通知

区は、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、その都度通知する。

(3) 消防関係法令に関する事項についての連携

区及び所轄消防署は、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、必要に応じて連携して対応する。

3 千代田保健所

生活衛生課、健康推進課及び地域保健課は、旅館業法、食品衛生法、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、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。

4 千代田清掃事務所

生活衛生課は、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、事業者に対して適正処理を行うよう指導するとともに、必要に応じて、千代田清掃事務所と連携の上対応する。

5 環境政策課

生活衛生課は、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とともに、必要に応じて、環境政策課と連携の上対応する。

第10 その他

区は、このガイドラインの施行後、法及び条例の改正等、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。

第 11 千代田区ガイドライン様式について

様式1	住宅宿泊事業法第6条の安全措置に関するチェックリスト
住宅宿泊事業法第6条に定められた安全措置の適合状況について、様式1のチェックリストにより確認することとする。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図面や現況等を確認した上で作成すること。	
様式2	誓約書(国・厚規則第4条第4項第1号ル関係)
法第3条第3項で定められた届出時に必要な添付書類。 区分所有者が存する建物において、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すること。	
様式3	消防機関事前相談記録書
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。上記により行った相談については、様式3により日時、相談先、相談内容等の記録を作成し、消防署の押印を受けること。	
様式4	誓約書(法人用) 国・厚規則第4条第4項第1号ワ関係等※

法第3条第3項で定められた届出時に必要な添付書類。 届出者が法人の場合、届出者及び届出者の役員は、住宅宿泊事業法第4条第2号から第4号まで、第7号及び第8号のいずれも該当しない者であることを誓約すること。 同時に、当該届出にあたって、別紙「住宅宿泊事業の届出に関する個人情報等の取扱いについて」を確認し、その内容に同意すること。	
様式5	誓約書(個人用) 国・厚規則第4条第4項第2号ハ関係等※
法第3条第3項で定められた届出時に必要な添付書類。 届出者が個人の場合、住宅宿泊事業法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれも該当しない者であることを誓約すること。 同時に、当該届出にあたって、別紙「住宅宿泊事業の届出に関する個人情報等の取扱いについて」を確認し、その内容に同意すること。	
様式6	事前相談票
住宅宿泊事業法の届出については、届出者が法人か個人か、住宅の所有者か賃貸者か、家主居住型か不在型かなど、届出時の条件により必要書類や営業可能日数が変わるため、齟齬の無いように相談時に使用する。	
様式7	民泊制度運営システムへの届出情報等の代理入力に関する同意書
観光庁の管理する民泊制度運営システムについては、届出者が直接システムに入力することを推奨しているが、個人認証等必要な手続きがあり、直接自治体窓口へ届出が為されることが多い。しかし、法による規定が無いことから、届出者に代わって自治体がシステムに情報を入力するために使用する。	
様式8	誓約書(個人用) 法第11条、国・厚規則第9条関係
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は、通常は家主居住型と判断するが、規則第9条第4項第1号で「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。」との定めがあるため、その判断が難しい場合は、届出者が生活環境の悪化について直ちに感知することを誓約すること。	

※参考(欠格事由)

法第四条 次の各号のいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営んではならない。

- 一 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの

施行規則第六条の二 法第四条第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める者は、精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 第十六条第二項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から三年を経過しない者(当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前三十日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から三年を経過しないものを含む。)
- 四 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して三年を経過しない者
- 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴

力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

六 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その法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。第二十五条第一項第七号及び第四十九条第一項第七号において同じ。）が前各号のいずれかに該当するもの

七 法人であつて、その役員のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

八 暴力団員等がその事業活動を支配する者