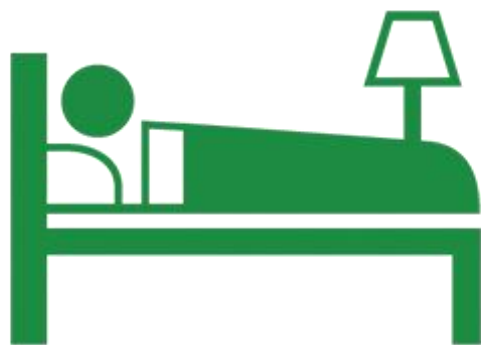


住宅宿泊事業法の 民泊手引き



お問い合わせ先

練馬区保健所 生活衛生課 環境衛生監視担当係

〒176-8501

練馬区豊玉北六丁目12番1号 東庁舎6階

TEL: 03-5984-2485

FAX: 03-5984-1211

もくじ

第1章 住宅宿泊事業とは

- 1.住宅宿泊事業法の目的としくみ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P5
- 2.住宅宿泊事業者の概要と欠格事由・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P6
- 3.住宅宿泊管理業者の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P7
- 4.住宅宿泊仲介業者の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P8
- 5.届出ができる住宅の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P9
- 6.宿泊営業の定義と標識の種別・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P10

第2章 届出の手続きについて

- 1.住宅宿泊事業に関わる新規・変更・廃止の届出事項・・・・・・・・ P13
- 2.新規申請の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P14
 - (1)電子媒体で申請する場合の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・ P14
 - (2)紙媒体で申請する場合の流れ(手書きver)・・・・・・・・ P15
 - (3)紙媒体で申請する場合の流れ(システム出力ver)・・・・ P16
- 3.新規申請書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P17
 - (1)届出者が法人の申請書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P17
 - (2)届出者が個人の申請書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P18
- 【注意】届出をする前の再確認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P19
- 4.変更手続きの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P20
- 5.変更手続き書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P20

第3章 練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例について

- 1.住宅宿泊事業の実施の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P22
- 2.近隣住民説明の手順と対象者・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P23
 - (1)新規開設における近隣住民説明の手順・・・・・・・・ P23
 - (2)届出内容の変更における近隣住民説明の手順・・・・ P24
 - (3)近隣住民説明の対象者・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P25
- 3.廃棄物の処理と管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P26
- 4.届出住宅の閲覧・公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P27

第4章 住宅宿泊事業を適正に運営するためには

- 1.宿泊者の衛生の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P29
- 2.宿泊者の安全の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P29
- (図解) 宿泊者の衛生と安全の確保・・・・・・・・・・・・・・・・ P30
 - (1)不在型(マンション)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P30
 - (2)常駐型(戸建て)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P31
- 3.宿泊者名簿と本人確認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P32

4.周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する必要な事項の説明	P33
5.苦情等への対応	P33
6.管理業務の委託	P34
7.標識の掲示	P35
8.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	P35
9.仲介業者への委託	P36
10.住宅宿泊事業者の定期報告	P36
11.廃棄物の管理	P36
12.練馬区歩行喫煙等の防止に関する条例について	P36
巻末	P37

(用語説明)

- 【法】・・・住宅宿泊事業法
- 【国・厚省令】・・・住宅宿泊事業法施行規則(国土交通省令・厚生労働省令)
- 【国省令】・・・国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則
- 【厚省令】・・・厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則
- 【区条例】・・・練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例
- 【区規則】・・・練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例施行規則

第1章 住宅宿泊事業とは



住宅宿泊事業者 P 6



住宅宿泊管理業者 P 7



住宅宿泊仲介業者 P 8

1. 住宅宿泊事業法の目的としくみ

1. 住宅宿泊事業法の目的

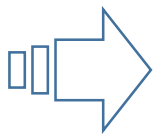
法律第65号（平成29年6月16日）

住宅宿泊事業法

第一章 総則

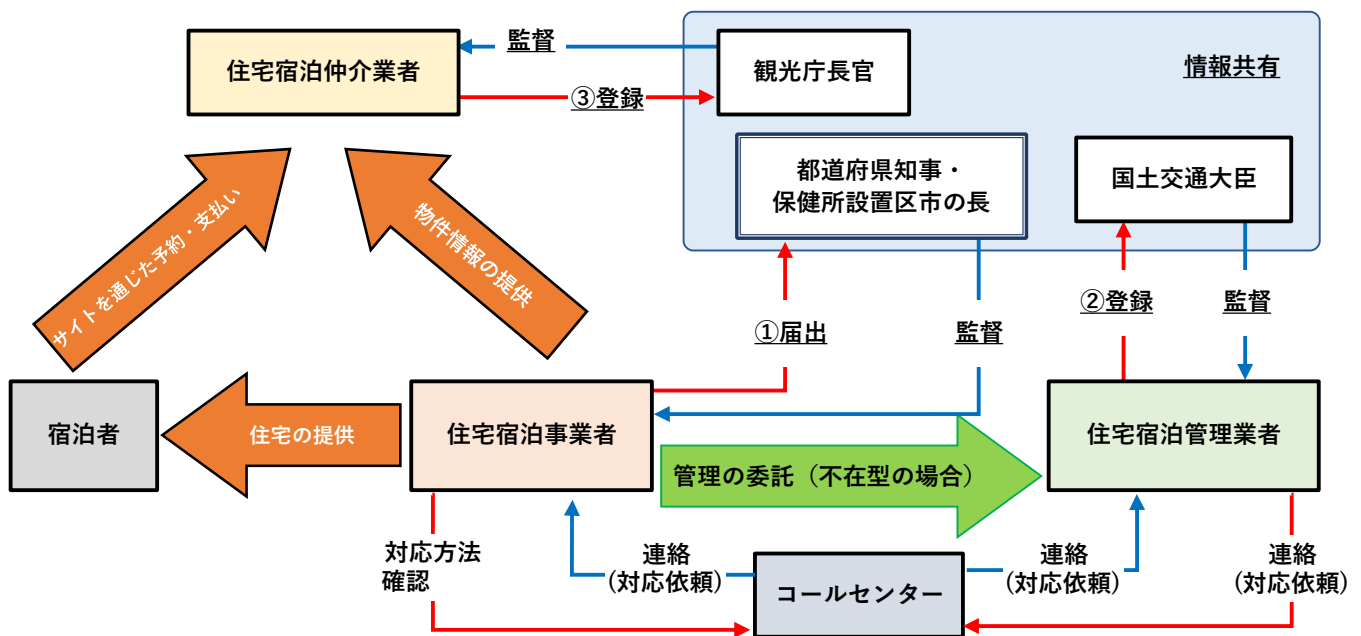
（目的）

第1条 この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。



従来の旅館業法とは別の制度を作り、観光客の宿泊を適正に運営することを目的とする法律。

2. 住宅宿泊事業法のしくみ



- ① 住宅宿泊事業（民泊サービス）を行おうとする者は、保健所設置区市の長への届出が必要
- ② 住宅宿泊管理業（家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置を営もうとする者）を行おうとする者は国土交通大臣の登録が必要
- ③ 住宅宿泊仲介業（住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの）を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要

2. 住宅宿泊事業者の概要と欠格事由

住宅宿泊事業者は、旅館業の営業者以外の者が宿泊料を受けて、住宅に人を宿泊させることができます。また、人を宿泊させる日数※が、1年間で180日を超えてはいけません。

1. 住宅宿泊事業者の概要

- 練馬区長へ届出をすることで既存の住宅を使用して有償で宿泊サービスを提供できます。
- 全用途地域での営業が可能です。
- 年間の営業日数の上限は180日（泊）です。
 - ただし、練馬区では法第18条に基づき、条例で、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限しています。制限内容については、P22をご参照下さい。
- ※「人を宿泊させる日数」は、事業を営む所在地の毎年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言います。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日として計上します。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日と算定します。
- 営業日数の上限を超えて宿泊させる場合は、旅館業の許可が必要になり、保健所への相談・申請が必要になります。

2. 住宅宿泊事業者の義務(詳細は第4章を参照)

- 宿泊者の衛生の確保（宿泊者1人当たり3.3㎡以上の居室床面積・定期的な清掃や換気）
- 宿泊者の安全の確保（非常用照明器具の設置・避難経路の表示など）
- 宿泊者名簿の備え付け
- 宿泊者に対し周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する説明（騒音、ごみなど）
- 周辺住民からの苦情等へ対応
- 住宅宿泊事業者が届出住宅に不在の場合は、住宅宿泊管理業務を国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に委託
- 届出住宅に事業者の届出番号や緊急連絡先等を記した標識の掲示
- 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案内（外国語を用いた設備案内など）
- 契約締結の代理または仲介を委託する時は、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託
- 練馬区長への定期報告。(人を宿泊させた日数、宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳)

3. 欠格事由

1. 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
2. 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
3. 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3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30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3年を経過しないものを含む。）
4. 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3年を経過しない者
5. 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5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
6. 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
7. 法人であって、その役員のうち1～5までのいずれかに該当する者があるもの
8. 暴力団員等がその事業活動を支配する者

3. 住宅宿泊管理業者の概要

住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託と報酬を受けて、維持保全に関する住宅宿泊管理業務を行います。

1. 住宅宿泊管理業者の登録

- 住宅宿泊管理業を営もうとする者は国土交通大臣の登録(5年更新)が必要です。
→登録の詳細については**民泊制度コールセンター(TEL)0570-041-389**までお問い合わせください。

2. 契約の締結

- 住宅宿泊事業者は、事前に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し、登録済みの住宅宿泊管理業者と委託契約を締結するようにして下さい。詳細はP34をご参照下さい。
- 住宅宿泊事業者は、委託しよ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、確認した上で委託してください。**苦情があつてから現地に赴くまでの時間は、30分以内**が目安です。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分以内が目安ですので、これを満たすことができる体制かの確認が必要となります。

3. 住宅宿泊管理業者の義務

- 住宅宿泊管理事業者が行うべき義務の内容は、以下の9項目です。

1. 誇大な広告の禁止について
2. 不当な勧誘等の禁止について
3. 管理受託契約の締結前及び締結時の書面の交付について
4. 住宅宿泊管理業務の再委託の禁止について
5. 住宅宿泊管理業務の実施について
6. 従業者証明書の携帯等について
7. 帳簿の備付け等について
8. 標識の掲示について
9. 住宅宿泊事業者への定期報告について

【住宅宿泊管理業務とは(国ガイドライン)】

① 住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全について

住宅宿泊事業は、人が居住し日常生活を営む空間に人を宿泊させるものであり、その適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全として、人が居住し**日常生活を営むために必要な機能を維持する必要がある**。具体的には、届出住宅に設ける必要がある**台所、浴室、便所、洗面設備**が正常に機能するものであるほか、人が日常生活を営む上で最低限必要な水道や電気などの**ライフライン、ドアやサッシ**等の**届出住宅の設備が正常に機能するよう保全**することが必要である。また、空室時における**施錠の確保や、住宅又は居室の鍵の管理**も届出住宅の維持保全に含まれる。

② 宿泊者の退室後の状況確認等について

宿泊者の退室後の届出住宅については、**住宅及び設備の破損の有無や、宿泊者の遺失物の有無等**について確認し、宿泊前の状態と大きな乖離がないよう維持することが必要である。

4. 住宅宿泊仲介業者の概要

住宅宿泊仲介業者は、旅行業法に規定する旅行業者以外の者が、届出住宅の宿泊のサービスについて報酬を得て宿泊者・住宅宿泊事業者のために、代理で契約・媒介・取次ぎを行うことができます。*

1. 住宅宿泊仲介業者の登録

- 観光庁長官に届出し登録される必要があります。
→登録の詳細については、**民泊制度コールセンター(TEL)0570-041-389**にお問い合わせください。

2. 義務規定について

(1)住宅宿泊仲介業約款について

- 住宅宿泊仲介業者は、宿泊者と締結する住宅宿泊仲介業務に関する契約に関し、住宅宿泊仲介業約款を定め、その実施前に、観光庁長官へ届け出る必要があります。
※標準住宅宿泊仲介業約款と同一の約款を定めた場合には観光庁長官に届出をしたものとみなされます。
- 住宅宿泊仲介業者は、営業所又は事務所における掲示かインターネットによる公開のいずれかの方法で、住宅宿泊仲介業約款を公示する必要があります。

(2)住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等について

- 住宅宿泊仲介業者は、その業務の開始前に、国土交通省令で定める基準に従い、宿泊者及び住宅宿泊仲介業務に関する料金を定め、営業所又は事務所における掲示かインターネットによる公開のいずれかの方法で、住宅宿泊仲介業務に関する料金を公示する必要があります。

(3)不当な勧誘等の禁止について

- 住宅宿泊仲介業者は、宿泊者に対し、住宅宿泊仲介契約に関する事項であって宿泊者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはいけません。

(4)違法行為のあっせん等禁止について

- 宿泊者の保護を図るため、以下の行為は禁止されています。
 1. 宿泊者に対し、法令に違反する行為を行うことをあっせんし、又はその行為を行うことに関し便宜を供与すること。
 2. 宿泊者に対し、法令に違反するサービスの提供を受けることをあっせんし、又はその提供を受けることに関し便宜を供与すること。
 3. 1,2のあっせん又は便宜の供与を行う旨の広告し、又はこれに類する広告をすること。
 4. 宿泊者に対し、特定のサービスの提供を受けること又は特定の物品を購入することを強要する行為
 5. 宿泊のサービスを提供する者と取引を行う際に、当該者が法第3条第1項の届出をしたものであるかどうかの確認を怠る行為

(5)住宅宿泊仲介契約の締結前の書面の交付について

- 住宅宿泊仲介業者は、宿泊者に対し、住宅宿泊仲介契約を締結するまでに、住宅宿泊仲介契約の内容及びその履行に関する事項について、書面を交付して説明する必要があります。

(6)標識の掲示について

- 8 ●住宅宿泊仲介業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げる必要があります。ただし、登録年月日、登録番号等を電磁的方法により公示する場合は、標識の提示義務は適用されません。

5. 届出ができる住宅の定義

1. 住宅とは

「住宅」とは当該家屋内に**台所、浴室、便所、洗面設備**があるものを言います。この4つの設備は必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はありません。同一敷地内の建物を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1つの「住宅」として届け出ることが可能です。

ユニットバスでもそれぞれの設備があるとみなします。浴室については、浴槽がない場合においても**シャワー**があれば足ります。しかし、近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできません。便所については和式・洋式等の別は問いません。



2. 民泊の募集ができる住宅

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**家屋のことを言います。(例：当該家屋の所在地を住民票上の住所としている者。)また、「生活が継続して営まれている」とは、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しません。



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）または賃貸の形態で、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を言います。また、「入居者の募集」について、広告において故意に不利な取引条件を事実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、「入居者の募集が行われている家屋」には該当しません。



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、その所有者等により随時居住の用に供されている家屋のことを言います。また、当該家屋は、既存の家屋において、その所有者等が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す。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、これに該当しません。**

(随時居住の用に供されている家屋の具体例)

- ・ 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- ・ 休日のみ生活しているセカンドハウス
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家



3. その他留意事項について

一般的に、社宅、寮、保養所と称される家屋についても、その使用実態に応じて「住宅」の定義に該当するかを判断します。

住宅宿泊事業に係る住宅については、人の居住の用に供されていると認められるものとしており、住宅宿泊事業として**人を宿泊させている期間以外の期間において他の事業の用に供されているものは**、こうした法律の趣旨と整合しないため、**住宅の対象から除外します。**

6. 宿泊営業の定義と標識の種別

1. 宿泊営業の定義

「人を宿泊させる事業」とは、旅館業法における「人を宿泊させる営業」の考え方と同様です。具体的な考え方としては、

- (1) 施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。
- (2) 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること。

上記の2点に該当するものについては、宿泊営業と見なされます。

また、住宅宿泊事業は旅館業と異なり宿泊拒否の制限を課しておらず、宿泊の条件として、合理的な範囲で宿泊者に対し一定の要件を課しても本法に違反しません。ただし、宿泊拒否の理由が差別的なものである場合や偏見に基づくものである場合は社会通念上、不適切となることもあるため注意することが必要であります。



2. 標識の種別

届出住宅の運営方法によって3種類の方式に分けられ、次のうちいずれかの標識が交付されます。

(3)の住宅宿泊事業者が届け出住宅に不在となる場合では、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託を行なう必要があります。

- (1) **住宅宿泊事業者が届出住宅に同居する場合** (第4号様式)
家主(住宅宿泊事業者)が届出住宅に同居し、以下の3つの条件を満たす場合です。
 - ① 届出住宅の管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行う
 - ② 届出住宅の居室の数が5以下であるとき
 - ③ 人を宿泊させる間、不在(一時的な不在を除く)とならない



- (2) **住宅宿泊事業者が届出住宅と同一敷地・近接敷地等に住んでいるとき** (第5号様式)

家主(住宅宿泊事業者)が生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が同一の建物内もしくは敷地内にあるとき、または隣接しているとき※で、以下の3つの条件を満たす場合です。

- ① 届出住宅の管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行う。
 - ② 届出住宅の居室の数が5以下であるとき
 - ③ 人を宿泊させる間、不在(一時的な不在を除く)とならないとき
- ※ 敷地が広範であり、それぞれの住宅の距離が著しく離れている等、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ことが明らかであるときを除きます。



- (3) **住宅宿泊事業者が届出住宅に不在となる場合** (第6号様式)
上記(1)、(2)のいずれにも該当しないときで、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」となる場合です。





- (1) 住宅宿泊事業者が届出住宅に同居する場合（第4号様式）
- (2) 住宅宿泊事業者が届出住宅と同一敷地・近接敷地等に住んでいるとき（第5号様式）
- (3) 住宅宿泊事業者が届出住宅に不在となる場合（第6号様式）

※標識の掲示方法についてはP35をご参照下さい。



【標識の受け取り方法について】

事業者は、届出が受け付けられた後、練馬区保健所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して下さい。

窓口に取りに来ることができない方に対しては、メール・郵送にてお送りします。なお、メールをご希望の方はメールアドレスを届出時に記載して下さい。郵送をご希望の方は返信用封筒を届出者負担でご用意のうえ、あらかじめ練馬区保健所まで提出をお願いします。

第2章 届出の手続きについて



新規申請 P14



新規申請書類 P17



変更申請 P20

1. 住宅宿泊事業に関する新規・変更・廃止の届出事項

届出種類	内容
新規の届出	<ul style="list-style-type: none"> ① 新たに住宅で住宅宿泊事業を行う ② 事業者の変更(個人法人間の変更、法人の変更、相続 等) ※住宅ごとに人を宿泊させる日数が継続することに留意すること ③ 届出住宅の所在地の変更
変更届(事前)	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(事後) 右記の届出内容に変更があったときは、その日から 30日以内 に届け出て下さい。	<ul style="list-style-type: none"> ① 商号、名称、氏名、住所又は連絡先 ② 法人である場合における、その役員の氏名 ③ 未成年である場合における、その法定代理人の氏名及び住所 ④ 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地 ⑤ 届出者が住宅宿泊管理者である場合の、住宅宿泊管理業の登録番号等 ⑥ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模 ⑦ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号 ⑧ 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸、その他の届出事項 ⑨ 届出住宅の規模および構造に関わる事項 ⑩ 廃棄物の適正処理方法に関わる事項
廃止届 事業を廃止した場合は、 30日以内 に届け出て下さい。	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき ② 住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき ③ 住宅宿泊事業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき ④ 住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき ⑤ 住宅宿泊事業を廃止したとき

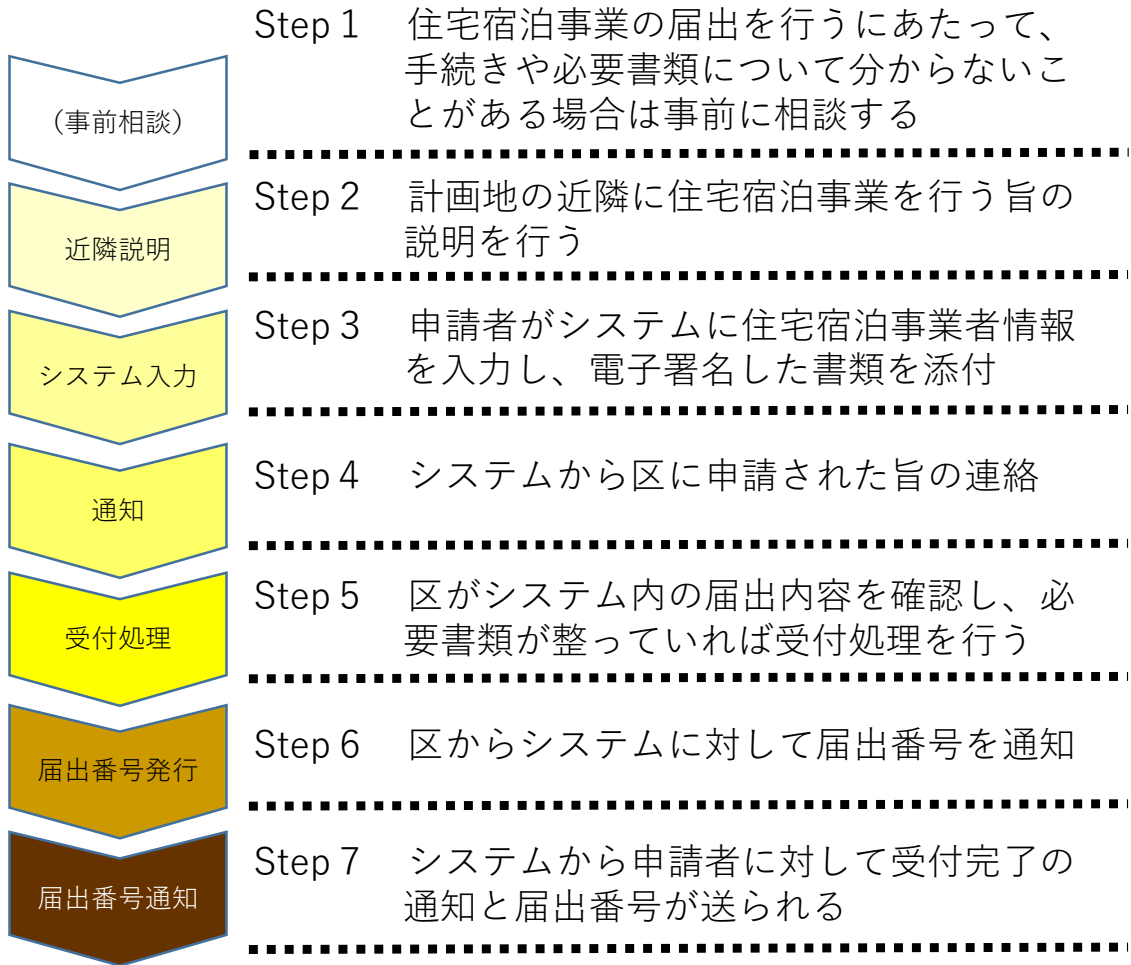
2. 新規届出の流れ

(1) 電子届出をする場合の流れ

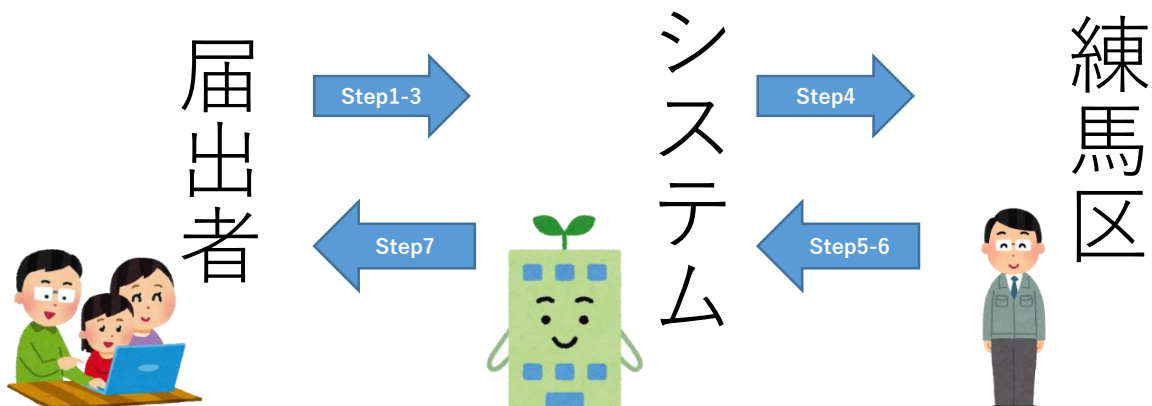
原則、事業を開始しようとする日の10日前までに届出して下さい。

民泊制度運営システムを介した、個人による電子届出の場合、添付書類にマイナンバーカードおよびカードリーダーを利用した電子署名が必要になります。

(手順)



(届出情報の流れ)

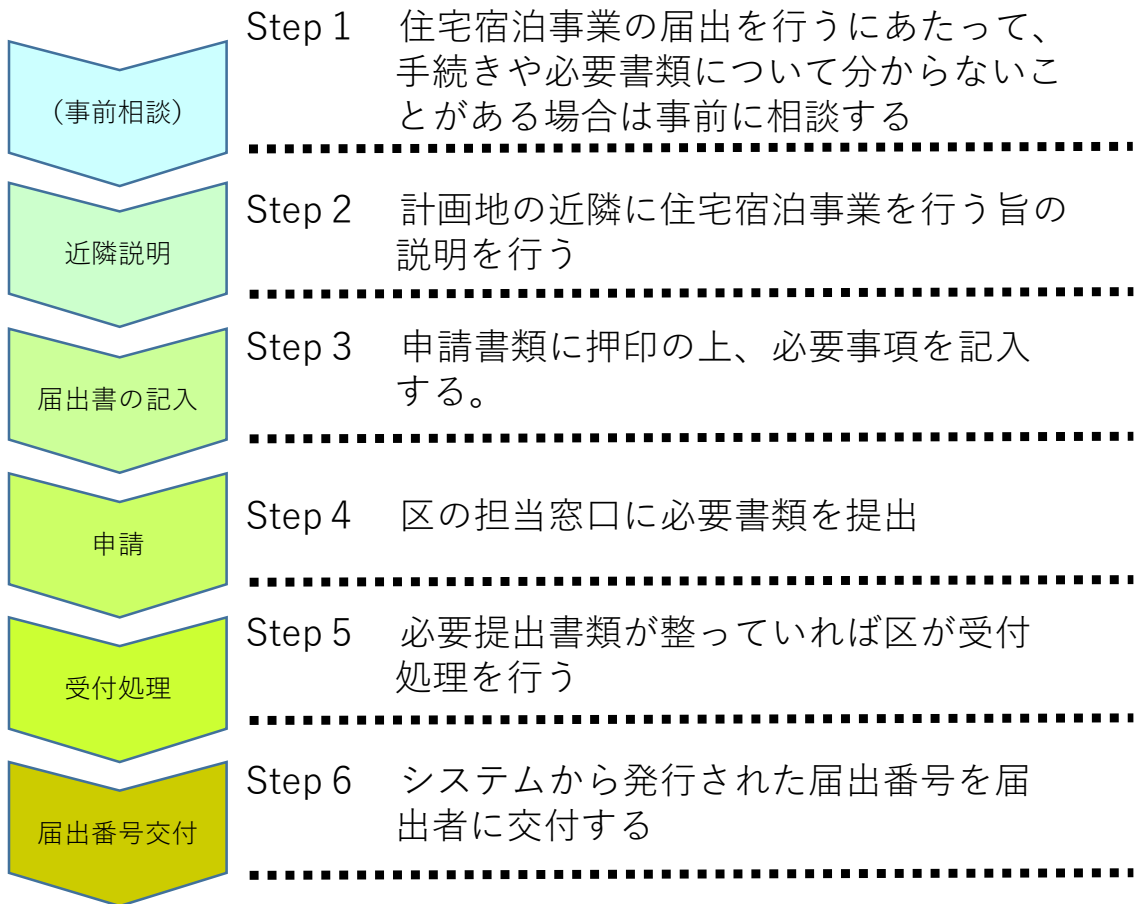


(2) 紙媒体で届出する場合の流れ（手書きver）

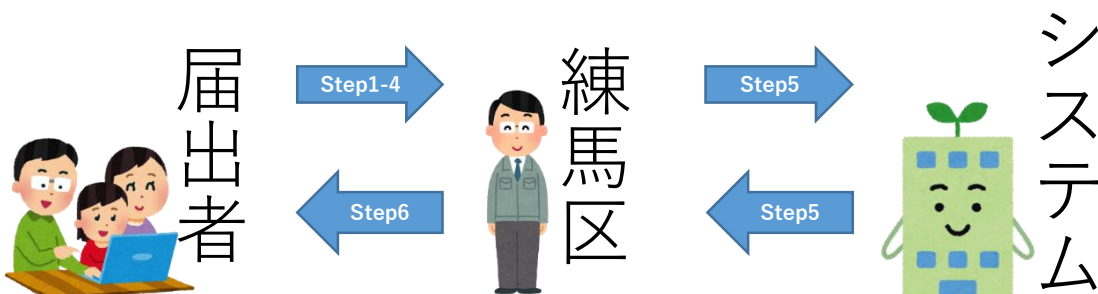
原則、事業を開始しようとする日の10日前までに届出を行って下さい。
手書きで届出を行う場合は、**押印**をして下さい。また、以下のいずれかの方法により届出を行う者の証明をして下さい。

事業を営もうとする者からの委託を受けて届出を行おうとする方は、事業を営もうとする者からの**委任状**及び委託を受けたものの**本人確認書類**を提示して下さい。

(手順)



(届出情報の流れ)



(3) 紙媒体で届出する場合の流れ (システム出力ver)

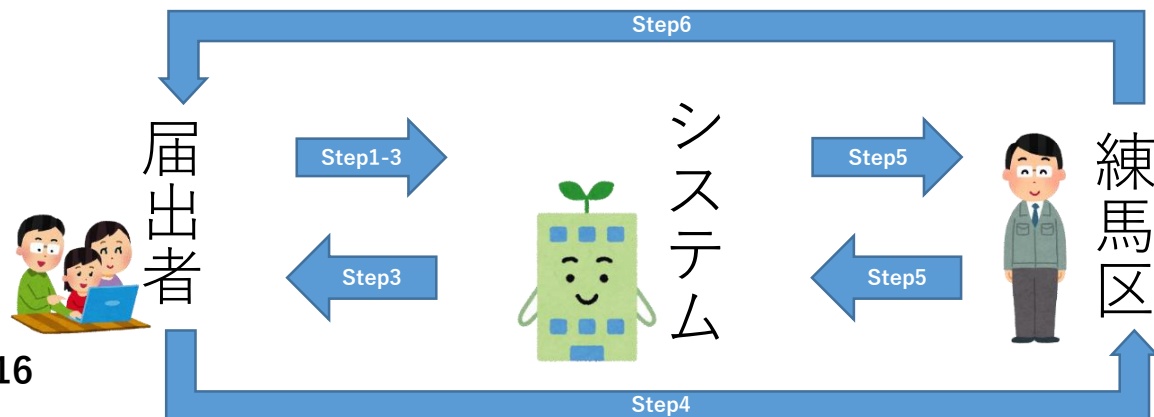
原則、事業を開始しようとする日の10日前までに届出を行って下さい。民泊制度運営システムに入力の上保存した内容を印刷し、**押印**した紙媒体で届出をして下さい。また、以下のいずれかの方法により届出を行う者の証明をして下さい。

事業を営もうとする者からの委託を受けて届出を行お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**及び委託を受けたものの**本人確認書類**を提示して下さい。

(手順)



(届出情報の流れ)



3. 新規届出書類

(1) 届出者が法人の場合

※届出内容に⑩、⑪の項目が含まれている場合は、以下の者に区から通知を行います。

- ⑩ 届出者が賃借人の場合、賃貸人
届出者が転借人の場合、賃貸人・転貸人
- ⑪ 分譲マンションで住宅宿泊事業を営む場合、管理組合

必要な書類	チェック
① 届出書(国・厚省令第1号様式)	<input type="checkbox"/>
② 定款又は寄付行為(国・厚省令4-4-1-イ)	<input type="checkbox"/>
③ 法人の登記事項証明書(3カ月以内に発行されたもの)(国・厚省令4-4-1-ロ)	<input type="checkbox"/>
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)(国・厚省令4-4-1-ハ) (請求先) 本籍地の区市町村(練馬区においては、各区民事務所・戸籍住民課 TEL: 5984-4530(戸籍住民課))	<input type="checkbox"/>
⑤ 住宅の登記事項証明書(3カ月以内に発行されたもの)(国・厚省令4-4-1-ニ)	<input type="checkbox"/>
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)(国・厚省令4-4-1-ホ)	<input type="checkbox"/>
⑦ 住宅が随時その所有者、賃貸人(賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。)又は転貸人(転借人の親族が転貸人である場合を含む。)の居住の用に供されている家屋に該当する場合 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類 (例 届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写し等)(国・厚省令4-4-1-ヘ)	<input type="checkbox"/>
⑧ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面(国・厚省令4-4-1-ト) 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(専門の方(建築士等)にご相談のうえご記入下さい。)	<input type="checkbox"/>
⑨ 届出者が賃借人又は転借人である場合は、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(国・厚省令4-4-1-チ・リ)	<input type="checkbox"/>
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)である場合は、専有部分の用途に関する規約の写し(国・厚省令4-4-1-ヌ・ル) 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、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(添付書類として管理規約が必要)管理組合がない場合は、区分所有者(全員)のその旨の書類	<input type="checkbox"/>
⑪ 住宅宿泊管理業者に委託する場合は、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し(国・厚省令4-4-1-ヲ)	<input type="checkbox"/>
⑫ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面(国・厚省令4-4-1-ワ)	<input type="checkbox"/>
⑬ 周辺住民等への説明を行った旨を証する書類(区規則6-1)	<input type="checkbox"/>
⑭ 廃棄物の処理が適正に行われることを証する書類(区規則6-2)	<input type="checkbox"/>
⑮ 防火等の措置についての関係行政機関との事前相談記録(区規則6-3)	<input type="checkbox"/>
⑯ 告示のチェックリスト	<input type="checkbox"/>

(2) 届出者が個人の場合

※届出内容に⑩、⑪の項目が含まれている場合は、以下の者に区から通知を行う。

- ⑩ 届出者が**賃借人**の場合、**賃貸人**
届出者が**転借人**の場合、**賃貸人・転貸人**
- ⑪ 分譲マンションで住宅宿泊事業を営む場合、**管理組合**

必要な書類	チェック
① 届出書(国・厚省令第1号様式)	<input type="checkbox"/>
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)(国・厚省令4-4-2-イ) (請求先)本籍地の区市町村(練馬区:各区民事務所・戸籍住民課 TEL:5984-4530(戸籍住民課))	<input type="checkbox"/>
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(3カ月以内に発行されたもの)(国・厚省令4-4-2-ロ)(請求先)東京法務局後見登録課または全国の法務局・地方法務局の本局の戸籍課 TEL:5213-1360(東京法務局後見登録課)	<input type="checkbox"/>
④ 欠格事項に該当しないことを誓約する書面(国・厚省令4-4-2-ハ)	<input type="checkbox"/>
⑤ 住宅の登記事項証明書(3カ月以内に発行されたもの)(国・厚省令4-4-1-ニ)	<input type="checkbox"/>
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) (国・厚省令4-4-1-ホ)	<input type="checkbox"/>
⑦ 住宅が随時その所有者、賃貸人(賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。)又は転貸人(転借人の親族が転貸人である場合を含む。)の居住の用に供されている家屋に該当する場合 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類 (例 届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写し等)(国・厚省令4-4-1-ヘ)	<input type="checkbox"/>
⑧ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面(国・厚省令4-4-1-ト) 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(専門の方(建築士等)にご相談の上記入して下さい。)	<input type="checkbox"/>
⑨ 届出者が賃借人又は転借人である場合は、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(国・厚省令4-4-1-チ・リ)	<input type="checkbox"/>
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)である場合は、 専有部分の用途に関する規約の写し (国・厚省令4-4-1-ヌ・ル) 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、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 (添付書類として管理規約が必要)管理組合がない場合は、区分所有者(全員)のその旨の書類	<input type="checkbox"/>
⑪ 住宅宿泊管理業者に委託する場合は、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し(国・厚省令4-4-1-ヲ)	<input type="checkbox"/>
⑫ 周辺住民等への説明を行った旨を証する書類(区規則6-1)	<input type="checkbox"/>
⑬ 廃棄物の処理が適正に行われることを証する書類(区規則6-2)	<input type="checkbox"/>
⑭ 防火等の措置についての関係行政機関との事前相談記録(区規則6-3)	<input type="checkbox"/>
⑮ 告示のチェックリスト	<input type="checkbox"/>

【注意】 届出をする前の再確認

1. 事業を営もうとする住宅の安全確保措置

チェックリスト（住宅の安全確保の措置状況の確認）を作成して下さい。

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なければなりません。

- 法第6条に定める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については、チェックリストで確認して下さい。
- 住宅の安全確保の措置状況は、建築に関する専門的な知識を有する方（建築士）でなければ確認が困難となる部分があります。
- ✓ チェックリストの作成を建築士などに依頼する場合には、住宅の図面、壁等に使用した建材の種類等がわかる資料が必要になることがあります。



2. 分譲マンションで事業を実施する場合

専有部分の用途に関する管理規約の確認して下さい。

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※¹がない旨」を確認してください。マンション管理規約に以下のような趣旨の定めがある場合、**事業を営むことができません。**

※1 管理規約に事業を営むことを禁止する旨の定めの場合

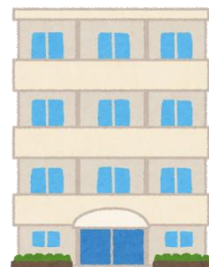
- 住宅宿泊事業を禁止
- 宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を禁止

管理規約に事業を営むことについての定めがない場合（禁止、可能いずれの定めもない）

届出時に**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**※²を次のいずれかの方法により確認することが必要です。

- ① 管理組合に事前に事業の実施を報告し、誓約書を作成
- 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証明する書類を作成

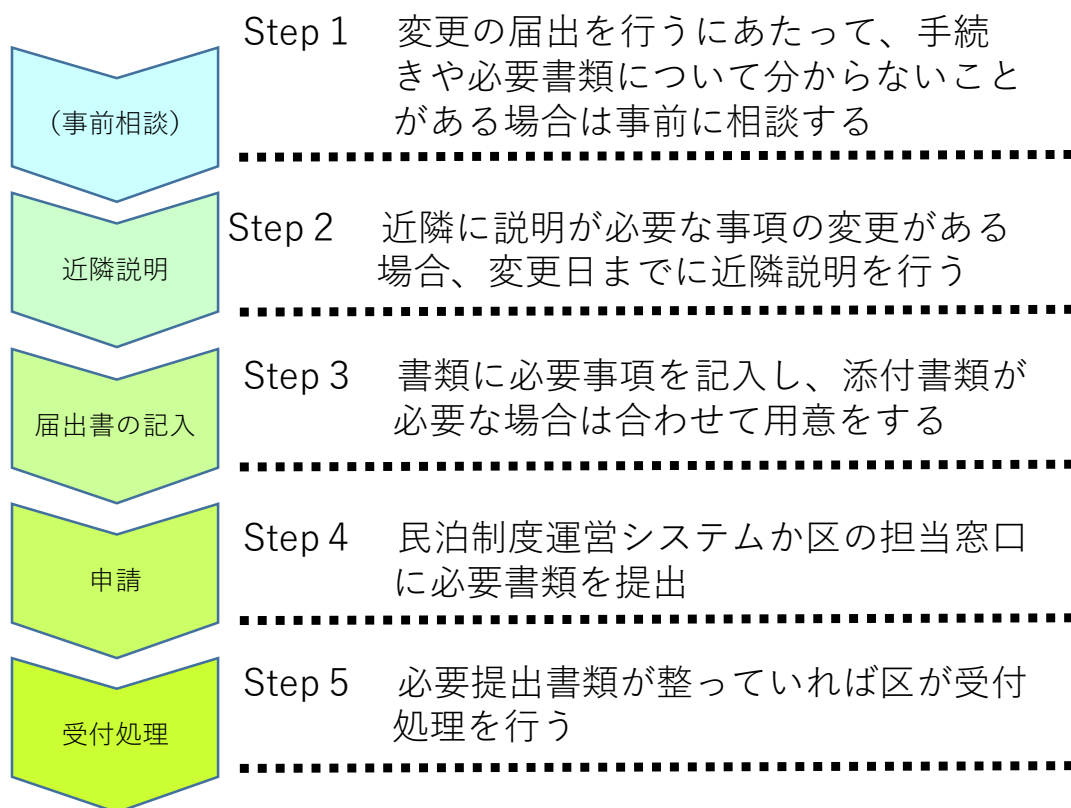
※2 この場合における「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないこと」とは、管理組合の総会や理事会で、「住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないこと」をいいます。



4. 変更手続きの流れ

届出内容に変更があったときは、その日から **30日以内** に届出をして下さい。変更の届出は、民泊制度運営システムか区の窓口で行って下さい。

(届出手順)



5. 変更手続き書類

(練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例で規定された事項の変更)

必要な書類	チェック
① 住宅宿泊事業届出事項変更届(区規則第3号様式)	<input type="checkbox"/>
② (届出住宅の規模および構造を変更した場合) 近隣住民に説明した事項および説明の実施状況を記載した書類	<input type="checkbox"/>
③ (廃棄物の適正処理方法を変更した場合) 変更後の廃棄物の処理が適正に行われることを証する書類	<input type="checkbox"/>

(その他法律で規定された事項の変更)

必要な書類	チェック
① 届出事項変更届出書(国・厚省令第2号様式)	<input type="checkbox"/>

第3章 練馬区住宅宿泊事業 の適正な運営に関する 条例について



閲覧・公表 P27



実施の制限 P22



ゴミの出し方 P26



近隣住民説明 P23

1. 住宅宿泊事業の実施の制限

練馬区では、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を条例で制限しています。



1. 制限内容の概要

区 域	期 間							祝日の 前日	祝 日	祝日の 翌日	
	月	火	水	木	金	土	日				
住居専用地域等	↑ 正午	制限する				↑ 正午	制限しない		↑ 正午	制限しない	↑ 正午
その他の 用途地域	制限しない							制限しない			

- 住居専用地域は住宅宿泊事業の実施期間に制限がかかります。
- 月曜日の正午から金曜日の正午は制限します。
- 休日の前日の正午から休日の翌日の正午までの期間は制限しません。
- 建物の過半が住居専用地域の場合は、制限がかかります。

練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例

第6条（住宅宿泊事業の実施の制限）

法第18条の規定により、区の区域内の住居専用地域等（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1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域および田園住居地域をいう。以下同じ。）においては、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間は、住宅宿泊事業の実施を制限する。ただし、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）第3条に定める休日（以下「休日」という。）の前日の正午から休日の翌日の正午までの期間その他区長が定める期間については、この限りでない。

2 計画地が住居専用地域等の内外にわたる場合において、当該計画地の過半が住居専用地域等に属するときは、当該計画地の全部について、前項の規定を適用する。

2. 近隣住民説明の手順と対象者

(1) 新規開設における近隣住民説明の手順

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業を始めるときは、近隣住民にその旨を説明しなければなりません。

1. 説明会の開催通知

- 説明会を開催するときは、当該説明会の開催の日の**7日前**までに、近隣住民に**通知**して下さい。(区規則3-1)

(記載内容)

氏名および住宅宿泊事業を営もうとする住宅の所在地・連絡先を記載した書面

2. 説明会の開催



説明会通知



7日前
まで



説明会



15日前
まで



届出

- 住宅宿泊事業を営もうとする届出を行おうとする日の**15日前**までに、近隣住民に対し、**説明会の開催等**必要な措置を講じて説明して下さい。(区条例7-1)
- 届出者は、説明会を開催したときは、当該説明会に参加していない近隣住民に対して、説明会で使用した資料を配付して下さい。(区規則3-3)
- 届出者または住宅宿泊事業者は、説明等により近隣住民との間に紛争等が生じたときは、誠意をもって近隣住民と協議を行い、自主的に解決するよう努めて下さい。(区条例7-4)

3. 説明事項

- (1) 商号、名称または氏名
- (2) 法人である場合においては、その**代表者の氏名**
- (3) 未成年者である場合においては、その**法定代理人の氏名** (法定代理人が法人である場合にあっては、その商号または名称およびその代表者の氏名)
- (4) 住宅宿泊事業を営もうとする住宅の**所在地**
- (5) 住宅宿泊事業を営もうとする住宅の**規模および構造**
- (6) 住宅宿泊管理業務の委託をする場合においては、委託をしようとする**住宅宿泊管理者の商号、名称または氏名**
- (7) 苦情および問合せを受けるための**連絡先**
- (8) 事故が発生したときその他の緊急時における**対応方法**
- (9) **事業系廃棄物**の処理方法
- (10) 宿泊者へ説明する予定の**騒音の防止**のために配慮すべき事項
- (11) 宿泊者へ説明する予定の**ごみの処理**に関し配慮すべき事項
- (12) 宿泊者へ説明する予定の**火災の防止**のために配慮すべき事項
- (13) 宿泊者へ説明する予定の**臭気の発生防止**のために配慮すべき事項

(2) 届出内容の変更における近隣住民説明の手順

住宅宿泊事業者は、以下の事項に変更があるときは、近隣住民にその旨を説明し、または通知しなければなりません。

1. 変更後30日以内に通知する事項(区規則5 - (1))

- 商号、名称または氏名
- 法人である場合においては、その代表者の氏名
- 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号または名称およびその代表者の氏名）



2. 変更15日前までに説明をする事項(区規則5 - (2))



- 届出住宅の規模および構造※
- 住宅宿泊管理業務の委託をする場合においては、委託をしようとする住宅宿泊管理業者の商号、名称または氏名
- 苦情および問合せを受けるための連絡先
- 事故が発生したときその他の緊急時における対応方法
- 騒音の防止のために配慮すべき事項
- ごみの処理に関し配慮すべき事項
- 火災の防止のために配慮すべき事項
- 臭気の発生防止のために配慮すべき事項
- 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

※ 「届出住宅の規模および構造」を変更する場合は、「変更後の届出住宅の規模および構造」について、説明会等を実施しなければなりません。実施方法についてはP23を参照して下さい。また、変更届に近隣住民に説明した事項および説明の実施状況を記載した書類を添付する必要があります。

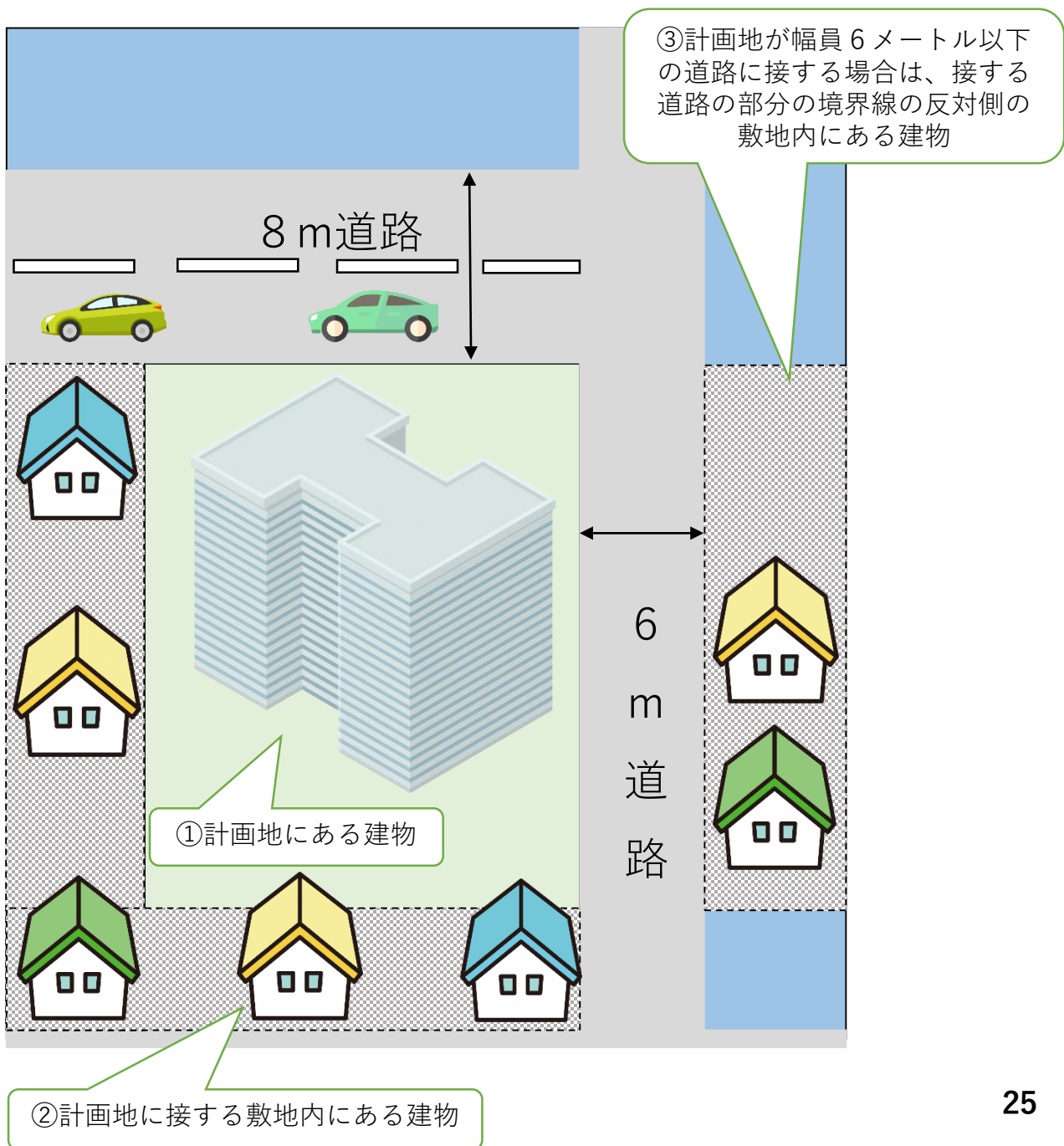


(3) 近隣住民説明の範囲

事業を営もうとする時または変更事項があった際に行う説明・通知の範囲は下記の①～③です。

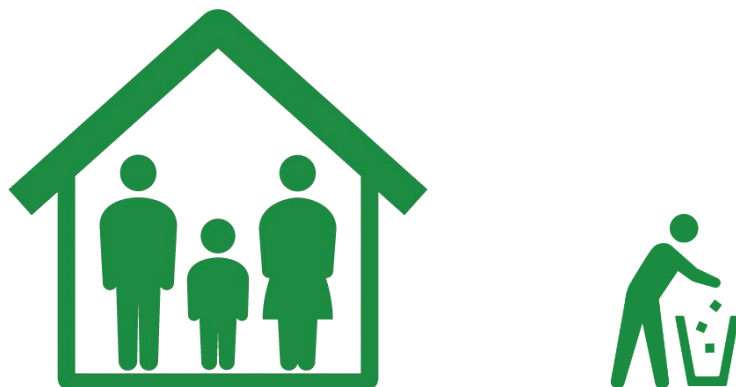
1. 説明対象者

- ① 計画地に存する建物において居住し、または事業を営む者
- ② 計画地に接する敷地内に存する建物において居住し、または事業を営む者
- ③ 計画地が幅員6メートル以下の道路に接する場合は、当該接する道路の部分の境界線の反対側の境界線に接する敷地内に存する建物において居住し、または事業を営む者



3. 廃棄物の処理と管理

住宅宿泊事業を営むにあたって発生した廃棄物は、廃棄物の処理に係る法令に基づき、適正に処理する必要があります。



1. 廃棄物の処理

事業活動に伴って排出されるごみは、大きさや量などに関わらず、「事業系廃棄物」になります。建物または敷地内に事業系廃棄物の保管場所を設置するとともに、事業者自らが事業系廃棄物を排出し、許可を受けた処理業者へ委託することが原則となります。詳しくは、清掃事業係までお問合せください。

・ [環境部 清掃リサイクル課 清掃事業係](#) 電話：5984-1059

2. 保管場所および排出場所

保管場所を設置し、所定の場所に廃棄物を排出してください。なお、届出時には、保管場所および排出場所を図示（書式は任意）したものを添付書類として提出してください。

4. 届出住宅の閲覧・公表

届出住宅については、区のホームページや窓口で、届出住宅に関する事項の一部を公表します。



1. 届出内容の閲覧

(1) 閲覧の内容

「練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」第10条に基づき、生活衛生課の窓口で、下記の届出住宅の内容を記載した台帳を閲覧に供します。

- ①商号、名称または氏名
- ②法人である場合においては、その代表者の氏名
- ③未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号または名称およびその代表者の氏名）
- ④届出住宅の所在地
- ⑤届出番号
- ⑥住宅宿泊管理業務の委託をする場合においては、その住宅宿泊管理業者の商号、名称または氏名
- ⑦条例第6条第1項の規定による住宅宿泊事業の実施の制限の有無
- ⑧条例第7条第1項の規定による説明が完了した日

(2) 閲覧場所

- ・生活衛生課 環境衛生監視担当係（練馬区豊玉北6-12-1 練馬区役所東庁舎6階）
- ・生活衛生課 石神井分室（練馬区石神井町7-3-28 石神井保健相談所内）

2. ホームページでの公表

また、国ガイドラインで、宿泊者や近隣住民の方々が、住宅宿泊事業の届出の有無について確認することを可能とするため、届出情報を公表することが望ましい、とされていることから、以下の4項目については区ホームページでも公表を行います。

- ① 届出住宅の所在地
- ② 届出番号
- ③ 住宅宿泊管理業務の委託をする場合においては、その住宅宿泊管理業者の商号、名称または氏名
- ④ 条例第6条第1項の規定による住宅宿泊事業の実施の制限の有無

第4章 住宅宿泊事業を適正に 運営するためには

 <p>1. 宿泊者の衛生の確保</p>	 <p>2. 宿泊者の安全の確保</p>	 <p>3. 宿泊者名簿と本人確認</p>
 <p>4. 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</p>	 <p>5. 苦情等への対応</p>	 <p>6. 管理業務の委託</p>
 <p>7. 標識の掲示</p>	 <p>8. 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</p>	 <p>9. 仲介業者への委託</p>
 <p>10. 住宅宿泊事業者の定期報告</p>	 <p>11. 廃棄物の処理と管理</p>	 <p>12. 練馬区歩行喫煙等の防止に関する条例について</p>

1. 宿泊者の衛生の確保

- 宿泊施設

居室の床面積は宿泊者一人あたり**3.3㎡以上**を確保して下さい。（厚省令1 - 1）

※ 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(国ガイドライン)
- 定期的な清掃（厚省令1 - 2）

居室、台所、玄関、浴室、洗面所、便所、廊下、階段等は、常に清潔にして下さい。
- 定期的に換気を行って下さい。（厚省令1 - 2）
- 寝具類を清潔に保ってください。（区条例11条）
 - ① 布団および枕には、清潔なシーツ、布団カバー、枕カバー等を用いて下さい。
 - ② シーツ、布団カバー、枕カバー等は、宿泊者ごとに交換し、洗濯して下さい。
 - ③ 布団および枕は、適当な方法により湿気を除いて下さい。
- 貸与品(区条例11条)

居室、洗面所等に、くし、コップ等を備え付ける場合には、清潔なものとし、宿泊者ごとに取り替えて下さい。
- レジオネラ症の防止(国ガイドライン)

循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂など）や加湿器を備え付けている場合は、レジオネラ症を予防するため、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をして下さい。
- その他(国ガイドライン)

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で下さい。

2. 宿泊者の安全の確保

- 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て下さい。

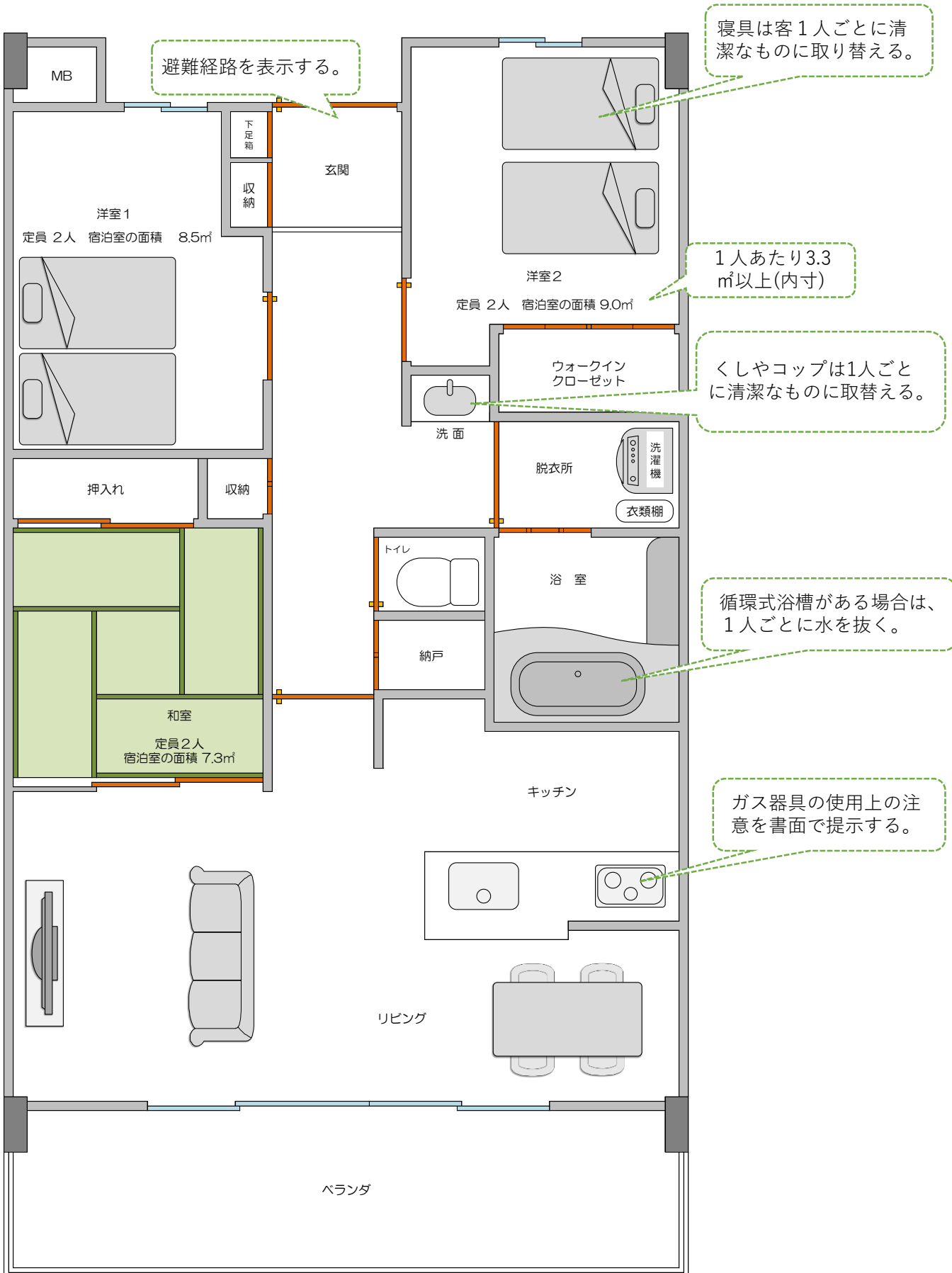
安全措置の内容 (国土交通省告示第1109号の条項)	届出住宅の建て方と規模等			
	一戸建ての住宅、長屋		共同住宅、寄宿舍	
	家主同居※ ¹ で 宿泊室の床面積が5.0㎡以下	左記以外	家主同居※ ¹ で 宿泊室の床面積が5.0㎡以下	左記以外
非常用照明器具 (第1)	×	○	×	○
防火の区画等 (第2第1号)	×	○※ ² 複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ	×	○※ ² 複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ
その他の安全措置	○ 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要		×	

○：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。

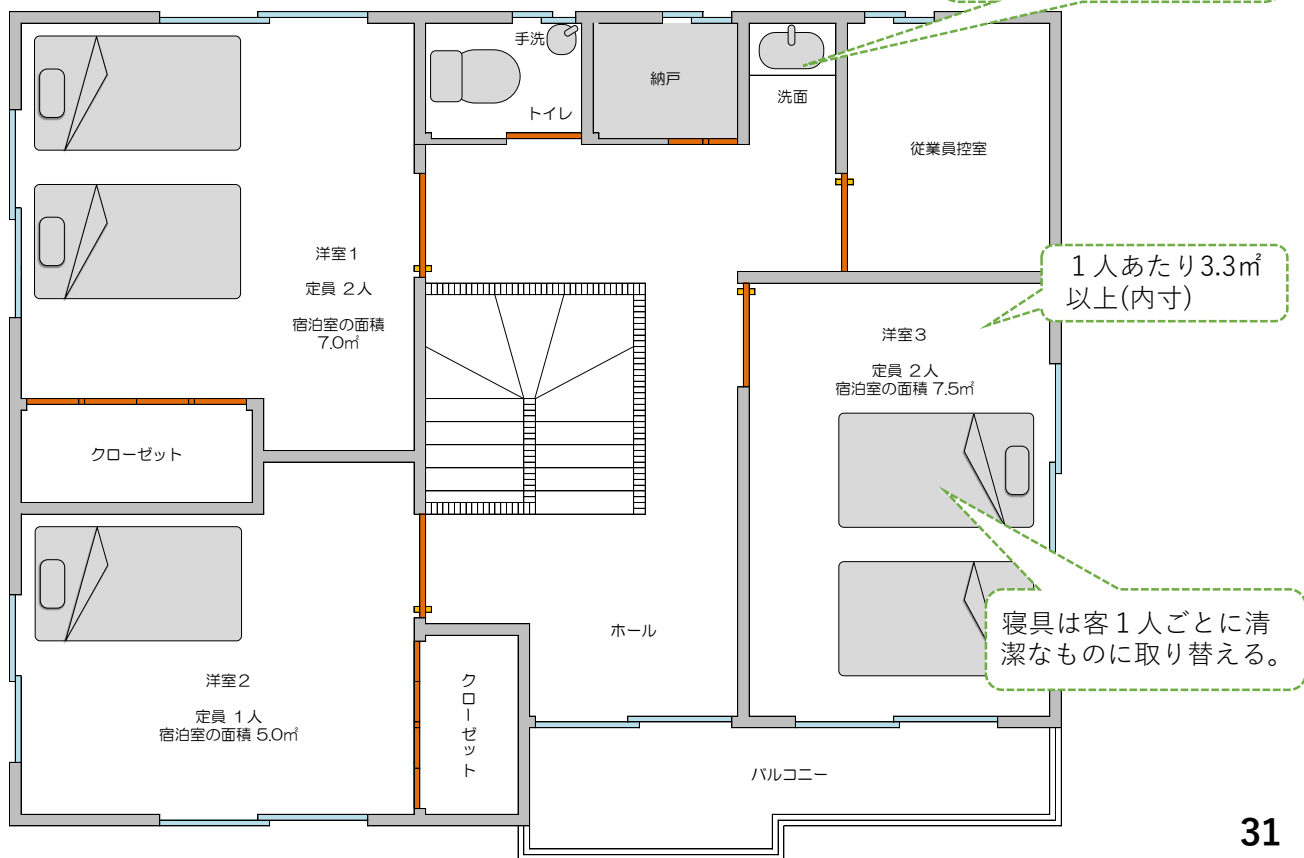
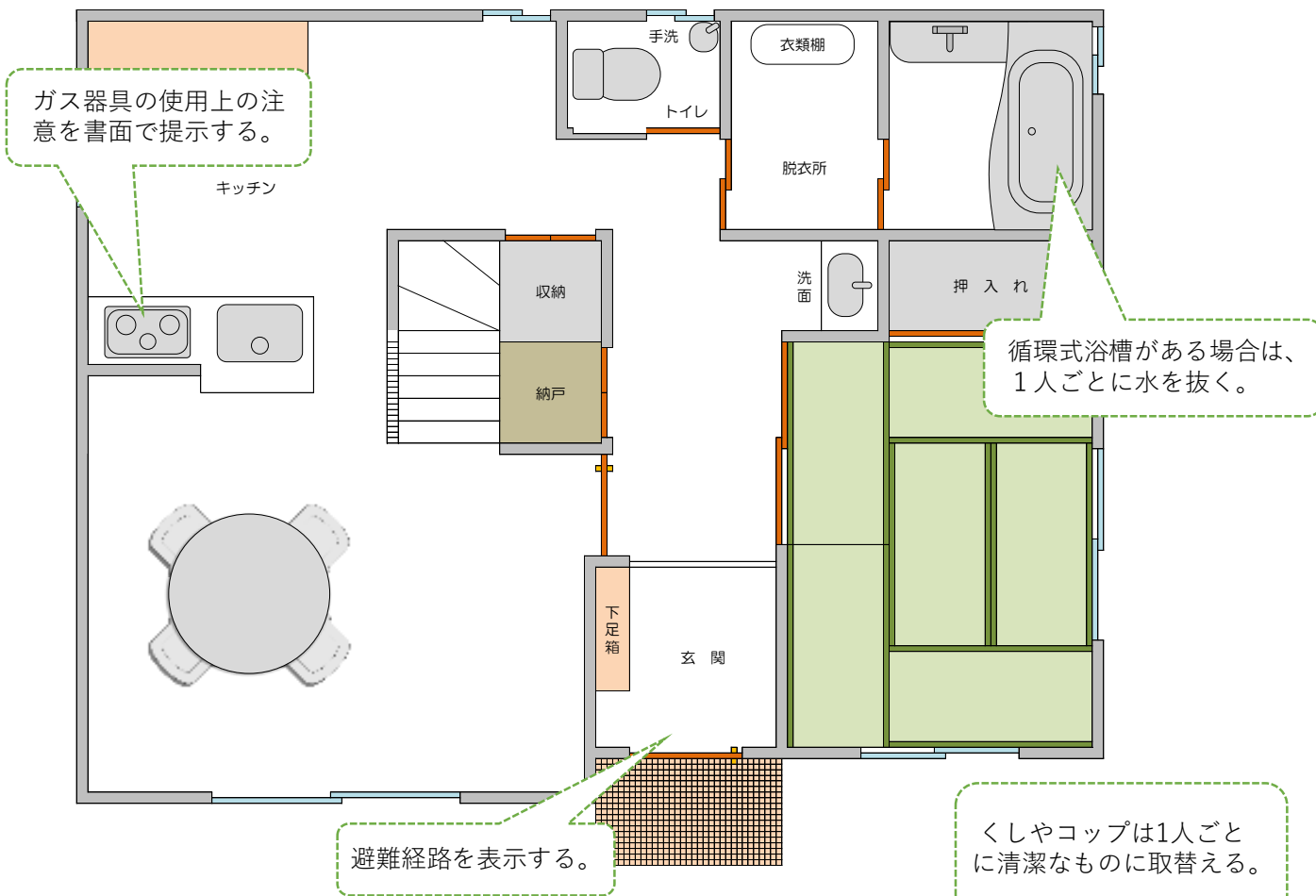
- 届出住宅に**避難経路**を表示して下さい。（国交省令1-2）
 - ① 届出住宅に、避難経路を表示（消防法施行令別表第1（5）項イに該当する場合、東京都火災予防条例に基づく掲出が必要であり、同条例に規定する事項を満たす場合は避難経路図と兼用可）して下さい。
 - ② 災害時の避難場所等について、書面の備付けその他の適切な方法により提示して下さい。（区条例12条）
- ガスやその他の燃料を使用する器具を設置する場合は、書面の備付け等によって、使用上の注意事項を提示して下さい。（区条例12）

(図解) 宿泊者の衛生と安全の確保

1. 不在型(マンション)



2. 常駐型(戸建て)



3. 宿泊者名簿と本人確認

- 宿泊者名簿の保存（国・厚省令7 - 1）
3年間
- 宿泊者名簿の保管場所（国・厚省令7 - 2）
届出住宅・事業者の業務拠点となる営業所・事務所
- 宿泊者の本人確認（区条例13、国ガイドライン）
本人確認は、「**対面**」または、「**対面と同等の手段**」として以下のいずれも満たすICTを活用した方法等により行ってください。
 - ① 宿泊者の**顔および旅券が画像により**鮮明に確認できるようにして下さい。
 - 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ようにして下さい。
(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)
- 宿泊者名簿に記載する事項（国・厚省令7 - 3）
 - ① 宿泊者の氏名、住所、職業、連絡先
 - ② 宿泊日（入室日時及び退出日時）
 - ③ 日本国内に住所を有しない外国人観光旅客であるときは、その国籍及び旅券番号（旅券の写しと宿泊者名簿を一緒に保存）※①②③については**宿泊者全員分**を記載して下さい。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下さい。
- 滞在者の確認（国ガイドライン）
不審な者・滞在者が所在不明の者等でないか清掃時などに確認して下さい。**宿泊契約が7日以上**の場合には、**定期的な面会等**により確認を行うようにして下さい。
- 警察官からの閲覧請求（国ガイドライン）
警察官からの閲覧請求には協力するように務めて下さい。

(宿泊者名簿の例示)

宿泊者名簿							
氏名				連絡先			
住所							
職業		国籍		旅券番号		宿泊日	
入室日時				退出日時			
前泊地				行先地			

4. 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

● 説明方法

- ① 対面、書面の事前配付・備え付け、タブレット端末での表示等（国・厚省令8 - 1、国ガイドライン）
- ② 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ても注意喚起できるようにする（国ガイドライン）

● 説明事項

- ① **騒音**の防止のために配慮すべき事項（国・厚省令8 - 2 - 1）
 - ・ 施設共用部や周辺道路でのカスタマー音や話し声
 - ・ 室内やベランダでの話し声
 - ・ テレビ、音響機器
- ② **ごみ**の処理に関し配慮すべき事項（国・厚省令8 - 2 - 2）
 - ・ 分別方法
- ③ **火災**の防止のために配慮すべき事項（国・厚省令8 - 2 - 3）
 - ・ ガスコンロの使用方法
 - ・ 初期消火のための消火器の使用方法
 - ・ 火災等発生時の避難経路や通報措置
- ④ **臭気**の発生防止のために配慮すべき事項(区条例14)
 - ・ 強い香りの料理
- ⑤ 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（国・厚省令8 - 2 - 4）
 - ・ 性風俗サービスを届出住宅内で利用しないこと

5. 苦情等への対応

● 対応の方法（国ガイドライン）

- ① 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応して下さい。
- 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して下さい。
- ③ 誠実に対応して下さい。
- ④ 宿泊者の行為により苦情が発生し、宿泊者に対して**注意等**を行っても改善がなされない場合には、**退室を求める等**、必要な対応を講じて下さい。
- 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して下さい。

6. 管理業務の委託

● 管理業者への委託

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**して下さい。
(法11) しかし、以下の事項に該当する場合は、不在型でも住宅宿泊事業者が自ら行うことができます。

(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場合)

- ① 届出住宅の**居室**であって、住宅宿泊管理業務を**住宅宿泊事業者が自ら行う数が5以下**であるとき (法11-1、国・厚省令9-2)
- ② 事業者の生活の本拠と届出住宅が、**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 (法11-1、国・厚省令9-4)

● 住宅宿泊管理業者との契約方法

- ① 住宅宿泊管理業務の**全部**を契約により委託して下さい。(国・厚省令9-1)
- ② 委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、届出書及び添付書の内容を通知して下さい。(国・厚省令9-1-2)
- ③ 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、**1ヶ所の住宅宿泊管理業者に委託**しなくてはなりません。(法11-1)

家主
(住宅宿泊事業者)



住宅宿泊管理業者



一の管理業者に一元的に委託
(複数者への分割委託は不可)

管理受託契約の締結

契約内容の事前説明
契約書面の交付

利用方法説明
宿泊者名簿作成

【委託後も自らの責任で実施】

- ・ 宿泊サービス契約の主体
- ・ 標識の掲示
- ・ 宿泊日数の報告

住宅宿泊管理業務



衛生の確保



苦情等への駆付け

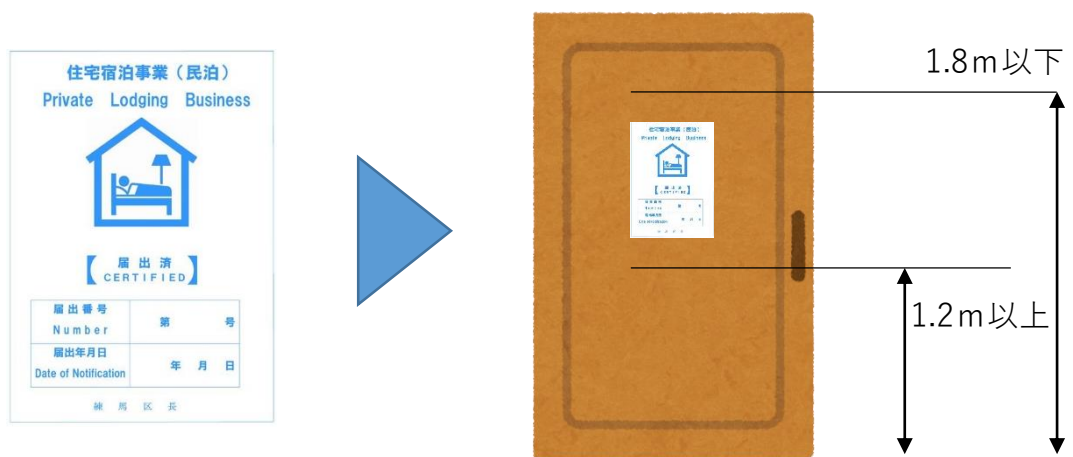
一部再委託可能

自らの責任の下、専門業者に再委託することは可能(丸投げ(一括再委託)は禁止)

7. 標識の掲示

● 法施行規則で定める標識（国ガイドライン）

- ① 標識は、届出住宅の**門扉**、**玄関**（建物の正面の入り口）等の、**概ね地上1.2メートル以上1.8メートル以下**で、公衆が認識しやすい位置に掲示することが望ましいです。
- ② 標識の掲示に当たっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので作成又は加工を施すことが望ましいです。
- ③ 共同住宅の場合にあっては、個別の住戸に加え、共用エントランス、集合ポストその他の公衆が認識しやすい箇所へ簡素な標識※を掲示することが望ましいです。
なお、分譲マンションの場合は予め管理組合と相談することが望ましいです。
- ④ 戸建て住宅の場合には、門の扉、玄関等に掲示し、公衆にとって見やすいものを掲示することが望ましいです。



8. 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

● 実施方法

書面やタブレット端末への表示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よう備え付けて下さい。（国ガイドライン）

● 表示内容

- ① 届出住宅の**設備の使用方法**に関する案内（国交省令2-1）
- 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（国交省令2-2）
- ③ **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（国交省令2-3）

9. 仲介業者への委託

- 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託
宿泊者に対す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**を通知して下さい。（国・厚省令10）

10. 住宅宿泊事業者の定期報告

- 報告方法（国・厚省令12-2）
届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月、12月の15日までに、民泊制度運営システムを利用して報告して下さい。
- 報告内容（国・厚省令12-1）
 - ① 届出住宅に人を**宿泊させた日数**
 - ② **宿泊者数**（実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数）
 - ③ **延べ宿泊者数**（実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1日宿泊するごとに1人と算出した数値の合計）（例：宿泊者1人が2日宿泊した場合：2人）
 - ④ **国籍別の宿泊者数**の内訳
- 住宅宿泊管理業者から事業者への報告（国ガイドライン）
管理業者に委託する場合は、契約の段階で定期的な情報提供について取り決めることが望ましいです。

11. 廃棄物の処理と管理

住宅宿泊事業を営むにあたって発生した廃棄物は、廃棄物の処理に係る法令に基づき、適正に処理する必要があります。

※P26を参照し、適切な処理を行ってください。

12. 練馬区歩行喫煙等の防止に関する条例について

- 歩行喫煙とポイ捨ての禁止

練馬区歩行喫煙等の防止に関する条例では、**歩行喫煙とたばこのポイ捨てを区内全域（道路、公園など公共の場所）で禁止しています**。喫煙マナーの向上にご協力下さい。また、歩行喫煙は、火傷や服などを焦がす原因となり、特にたばこを持つ手の高さは、子供の顔の位置にあり大変危険です。

巻末

これまで民泊を含む『宿泊料を受けて人を宿泊させる営業』を行うには、「旅館業法」に基づく許可を受ける必要がありました。その中で許可を得ていない違法な民泊等による騒音・ごみ出し等の問題が発生し、トラブルになることも多々ありました。

この手引きによって、住宅宿泊事業の制度について理解を深めていただき、民泊施設周辺の生活環境に配慮した運営を行っていただければ幸いです。

住宅宿泊事業法民泊手引き(第6版)

令和元年(2019年)9月30日 発行

編集・発行 練馬区保健所

生活衛生課環境衛生監視担当係

東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

電話 03(5984)2485