

令和7年度

台東区 住宅宿泊事業者講習会



台東区台東保健所生活衛生課
住宅宿泊事業担当

目次

1. 講習会の目的
2. 近隣住民の声について
3. 苦情及び問い合わせへの対応等について
4. 変更届、廃業届について
5. 定期報告について
6. 本人確認と宿泊者名簿について
7. 標識の掲示について
8. 宿泊者に対する重要事項(ハウスルール)の掲示について
9. 行政指導・処分について

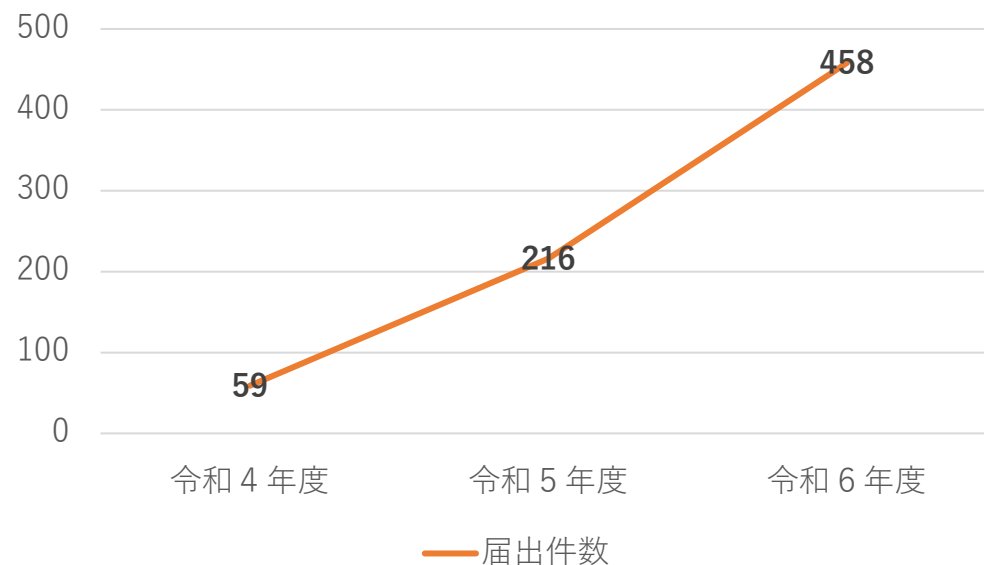
1 講習会の目的

- ・ 目的

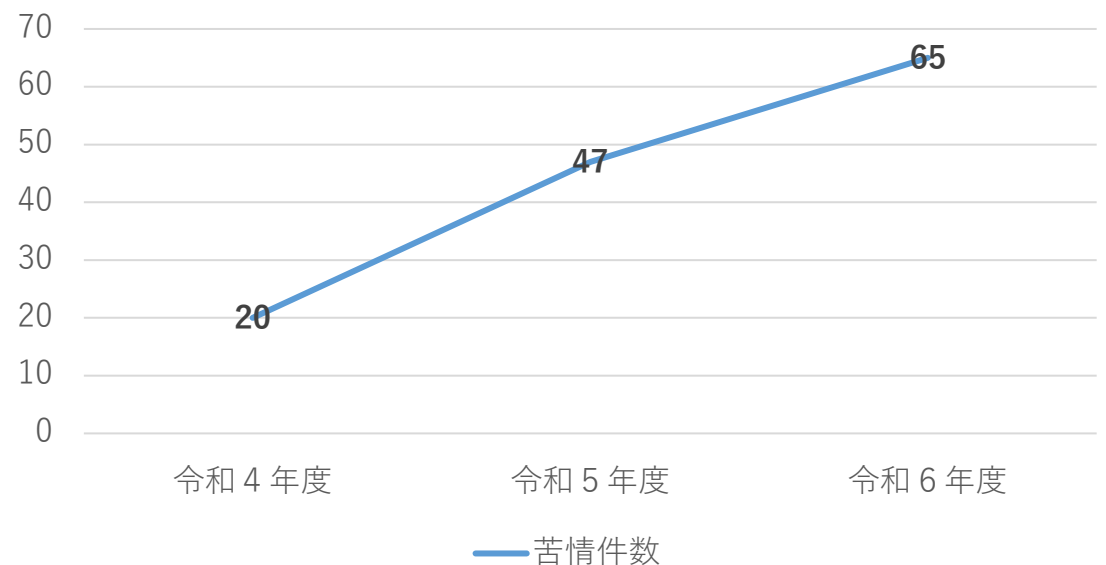
住宅宿泊事業（民泊）の適正な運営を確保し、宿泊者の安全・安心の確保及び台東区民の安全で快適な生活環境を維持する。

- ・ 各件数の推移

新規届出件数の推移



苦情件数の推移



2 近隣住民の声について(ごみ)

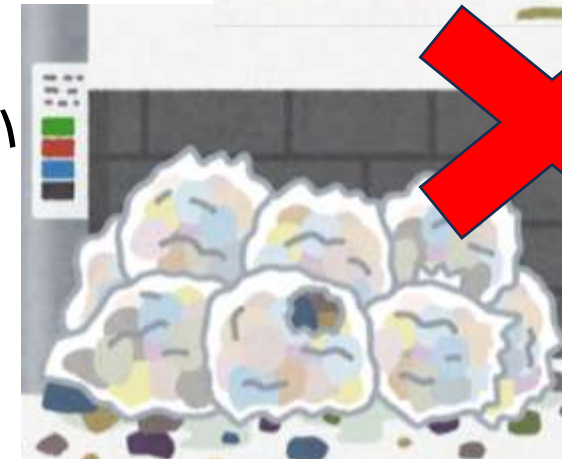
- ・ 宿泊者がごみをポイ捨てをする
- ・ ごみ捨てマナーが悪く虫の発生、ねずみの生息、カラスに荒らされるなどの問題が起きている
- ・ 事業ごみのシールがない ・ 生活ごみとの区別がない
- ・ ごみの処分業者が夜に回収するためうるさい

宿泊者は多様で、

ごみルール認識も異なる

▶改善に向けて

- ・ ハウスルールを見直し、宿泊者へごみルールの周知徹底を図る！
→ **講習会資料の有効活用を！**
- ・ 事業者及び管理業者が廃棄物の管理を徹底して行う！



2 近隣住民の声について(騒音)

- ・ 深夜帯の話し声がうるさい。部屋の清掃音がうるさい。
- ・ 窓や扉を開いた状態で大声で会話している。
- ・ パーティーを行っている。(住宅内や屋上等)
- ・ スーツケース等の音がうるさい。

宿泊者は多様で、
生活習慣も異なる

▶改善に向けて

- ・ ハウスルールを見直し、宿泊者への日本の生活習慣の理解促進を図る！
- ・ 防音対策の導入を検討する！
- ・ 管理人が継続的に注意喚起を実施する！



2 近隣住民の声について(たばこ)

- ・ 宿泊客が路上やベランダで喫煙している
- ・ 建物前や道路上に吸い殻が落ちている
- ・ たばこをポイ捨てる ⇒ 火災の原因になる

宿泊者は多様で、
日本の法令を知らない

▶改善に向けて

- ・ 公衆喫煙所を案内する
- ・ 講習会資料の有効活用
- ・ 喫煙等マナーに関する啓発物品の活用

※公衆喫煙所及び啓発物品の詳細については
下記のリンクをご利用ください。

<https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/machibika/suishin/kituenn.html>



2 近隣住民の声について(その他)

- ・ 宿泊客が届出住宅を特定できず、周辺住宅の敷地に入ったり（不法侵入）、インターホンを鳴らしたりするため、安心して暮らせない
- ・ 標識が未掲示、または連絡先等に不備がある。
- ・ 管理者が不在にしている ⇒ 騒音やごみ等の問題が改善されない



▶改善に向けて

- ・ 駅からのアクセスマップや、届出住宅の外観写真を宿泊者へ共有（マップ、写真や図など、視覚的なアプローチを検討）
 - ・ 講習会資料の有効活用
 - ・ 事業者や管理業者が、トラブルを未然に防ぐという認識を持つこと
- ⇒ 宿泊者へ継続的な注意喚起（騒音、ごみのマナーなど）、定期的な見回り等が有効



3 苦情及び問い合わせへの対応等について

- ・届出住宅の周辺地域の住民等から苦情及び問合せに迅速に対応するため、苦情及び問合せを受けてから30分以内に、現地に赴くことができる体制を取ること。

- ・ 苦情及び問合せの内容等を記録し、3年間保存すること。

管理者が常駐しない届出住宅については、月曜日の正午から土曜日の正午までの期間（祝日、年末年始除く）は住宅宿泊事業を実施できません。

※管理者が常駐している届出住宅とは、宿泊者が滞在している間、下記のいずれかの場所に管理者を常駐させているものをいう。

①届出住宅内

③届出住宅と同一の敷地内にある建築物内

②届出住宅と同一の建築物内

④届出住宅に隣接している建築物内

※ただし、**管理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は除く。**

4 変更届、廃業届について

変更の届出をしない者又は虚偽の変更の届出をした者は、30万円以下の罰金（住宅宿泊事業法第76条）

• 事前の変更届

住宅宿泊管理業務の委託について変更される場合等、変更しようとする日の

15日前までに、周辺地域の住民等に対して書面による周知が必要。

• 事後の変更届

その他の届出事項（事業者の所在地等）に変更があった場合は、その日から

30日以内に届出してください。

変更内容（緊急連絡先等）によっては、変更しようとする日の15日前までに、周辺地域の住民等に対して書面による周知が必要。

4 変更届、廃業届について

事業廃止の届出をしていない者又は
虚偽の事業廃止の届出をした者は、
20万円以下の過料
(住宅宿泊事業法第79条)

・廃業届

事業を廃止した場合は、その日から30日以内に届出が必要。

※廃業届を提出する際は、国の標識及び区の標識シールを回収するため、破棄してしまわないようご注意ください。

※廃業等届出書の提出方法については、台東区のHPからご確認ください。

<https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/jutaku/eisei/jutakulaw/haishi.html>

4 変更届、廃業届について

• 新規の届出が必要な場合

以下の場合、新たに事業を営む旨の届出が必要。

- ①事業者の変更（個人—法人間、個人—個人間、法人の変更、相続等）
- ②届出住宅の所在地の変更

※事業譲渡という手続きはありません

※民泊事業年度中に前の届出者が宿泊させていた日数は通算されます

住宅宿泊事業法では、宿泊日数のカウントは事業者個人ではなく、届出された「住宅」

単位で行われます。ご不明な場合は、保健所にご相談ください。

4 変更届、廃業届について

登録をせずに住宅宿泊管理業を営んだ者は、
1年以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金、
又はこれの併科（住宅宿泊事業法第72条）

・住宅宿泊管理業者の更新手続き及び標識交換について

住宅宿泊管理業者に関しては、**5年**ごとに更新手続きが必要です。更新手続きを行わない場合には、管理業者としての**登録**が**抹消**され、住宅宿泊管理業者の業務を行う資格がなくなります。ご注意ください。

▷手続き方法については、『国土交通省 関東地方整備局』にお問い合わせください。

<https://www.ktr.mlit.go.jp/kensan/index00000021.html>

※住宅宿泊管理業者の更新に伴い、登録番号が変更されます。台東区では登録番号の変更に伴い、新たに標識を発行します。該当の届出住宅には保健所からご連絡いたします。

※事業者及び管理業者の皆さまには窓口にて**標識の受取り**をお願いしています。標識は捨てずに**ご返却**下さい。

5 定期報告について

旅館業法の許可を受けずに旅館業を営んだもの、6月以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する（旅館業法第10条）

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、それぞれの月の前2月における以下の事項について、民泊制度運営システムを利用して報告してください。報告期間内に宿泊実績が無い場合も、実績がないことの報告をしてください。（0日、0人）

(1) 届出住宅に人を宿泊させた日数

- ・正午から翌日の正午までの期間を1日とする

(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)

(2) 宿泊者数

- ・実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数

(4) 国籍別の宿泊者数の内訳

- ・「宿泊者数」の国籍別の内訳

次ページに定期報告実施の注意点を記載しています。

※180日を超えて宿泊営業を行うと、旅館業法違反（無許可営業）です。

5 定期報告について

※定期報告実施の注意点

①定期報告を実施するタイミング

右表を参考に報告締め切りまでに、
ご報告をお願いします。

②延べ人数の計算方法

下表を参考に計算をお願いします。

Ex.

12月						
月	火	水	木	金	土	日
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

1月						
月	火	水	木	金	土	日
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

12月-1月の
報告締め切り日！

2月						
月	火	水	木	金	土	日
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	

2/1-2/15：定期報告
実施期間

～延べ人数の計算方法～

Ex. 宿泊者3人が1月15日にチェックインし、1月18日にチェックアウトした場合、宿泊者は3人、
宿泊した日数は3日間となる。

⇒ 延べ人数は 3人 × 3日間 = 9人

6 本人確認と宿泊者名簿について

本人確認は、対面又はインターネットの利用その他のICT（情報通信技術）を活用した方法であって、**宿泊者の顔及び旅券を画像により鮮明に確認できる方法**としてください。

また、画像が次の場所から配信されていることを確認してください。

- ① 届出住宅内
- ② 届出住宅の近傍
- ③ 住宅宿泊事業者等の事業所

※遠隔で本人確認を行う場合、**事業者側で必要な機器を用意し、確実に機能維持を行う必要があります。**

Ex) **届出住宅内に備付けたテレビ電話やタブレット端末等**

※宿泊者所有のスマホ等の機器による本人確認は、レンズ等の破損、充電不足など住宅宿泊管理業者の管理に及ばない要因により、適切な業務に支障を及ぼすおそれがあるため、住宅宿泊管理業者が適切な代替措置を予め用意せずに宿泊者所有の機器で行うことは認められません。

ただし、住宅宿泊管理業者が機器を用意したにもかかわらず宿泊者が希望した場合など特別な場合であって、顔を十分判定できる解像度が確保され、情報発信された位置の情報が確認できる場合に、宿泊者が所有する機器を用いてなされた本人確認は、適法とみなします。

6 本人確認と宿泊者名簿について

**宿泊者名簿の備付け義務に違反すると、
30万円以下の罰金
(住宅宿泊事業法第76条)**

- ・ 宿泊者名簿は、届出住宅又は事業者の営業所・事務所に備え、
3年間保存してください。 ※廃業した場合にも3年間は保存が必要。
 - ・ 宿泊者名簿は、正確な記載を確保するため、宿泊者それぞれについて本人確認を行ったうえで作成し、次の事項を記載してください。
 - ①氏名 ②住所 ③職業 ④宿泊日
 - ⑤日本国内に住所を有しない外国人であるときは、国籍及び旅券番号
(旅券の写し又は画像を宿泊者名簿とともに保存してください)
- ※宿泊者の連絡先も記載することが望ましい。

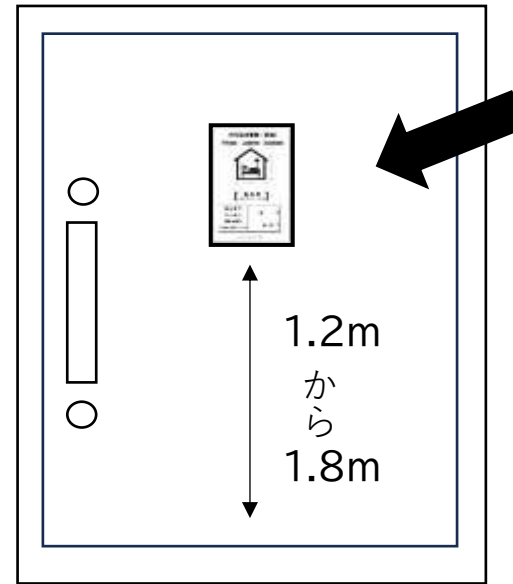
宿泊者名簿は、代表者のみでなく宿泊者全員分の作成が必要。

**※宿泊者名簿の事項を偽って告げた者(宿泊者)は、拘留又は科料
(住宅宿泊事業法第77条)**

7 標識の掲示について

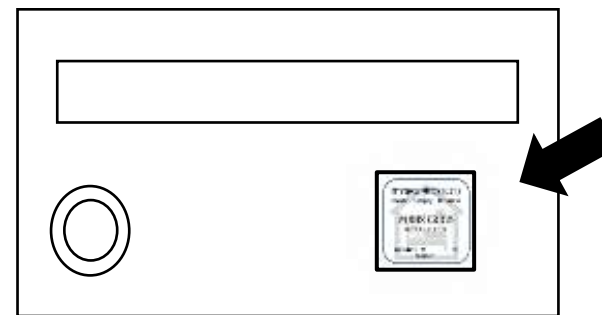
①法律で規定されている標識

標識は届出住宅の門扉、玄関等の概ね地上1.2m以上1.8m以下で、公衆が認識しやすい位置（大人の目線の高さ）に掲示すること。



②区が交付する標識

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に掲示すること。



※届出番号や緊急連絡先を必ず記入したうえで、掲示すること。

7 標識の掲示について

標識の掲示義務に違反した者は、
30万円以下の罰金
(住宅宿泊事業法第76条)

- ・ 休業している場合や賃貸物件で入居者がいる場合、リフォーム工事中的場合でも、事業の廃止を行わない限りは、届出住宅に標識の掲示が必要。
- ・ 標識の記載内容が経年劣化等で読みにくくなっていないか、適宜確認。
- ・ 標識を紛失、汚損、破損等した場合、保健所の窓口で再発行が可能。
(窓口に来所する前にご連絡ください。)

※掲示の有無は、定期的に保健所が確認しますので、常に掲示しておくこと。

※標識をコピーして掲示するのではなく、保健所で発行した原本を掲示すること。

8 宿泊者に対する重要事項の掲示について

宿泊者の方が安全で快適な滞在ができるよう、宿泊者に応じた言語によるハウスルールの作成を！！

宿泊者がハウスルールを理解していない場合は、苦情の原因となります。

(1)	届出住宅の設備の使用方法に関する案内
(2)	移動のための交通手段に関する情報の提供
(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
(4)	騒音の防止のために配慮すべき事項
(5)	ごみの処理に関し配慮すべき事項
(6)	火災の防止のために配慮すべき事項
(7)	臭気の発生防止に関すること
(8)	喫煙方法の遵守に関すること
(9)	外国人観光客である宿泊者を受け入れることが可能な医療機関

8 ハウスルールの参考資料

☆住宅宿泊事業届出住宅のための 外国人観光旅客向け多言語文例集

東京都産業労働局では、住宅宿泊事業の届出住宅にて、利用目的別に活用できる多言語文例集を作成しています。ぜひご参考にしてください。

<http://www.sangyo-rodo.metro.Tokyo.lg.jp/application/tourism/minpaku/bunrei>



☆東京都 医療機関・薬局案内サービス 「ひまわり」

東京都福祉保健局では、24時間対応の医療機関や、外国語対応をしている医療機関等が検索できるサービスを提供しています。ぜひご参考にしてください。

https://www.hokeniryo.metro.Tokyo.lg.jp/iryo/sodan/komatta/kyuubyou/24h_annai.html

8 ハウスルールの参考資料

☆外国人向け防災情報(東京都生活文化局)

東京都生活文化スポーツ局では、外国人観光旅行者向けに外国人のためのヘルプカードや防災リーフレットを作成しています。ぜひご参考にしてください。

https://www.seikatubunka.metro.tokyo.lg.jp/chiiki_tabunka/tabunka/tabunkasuishin/0000000144

☆医療機関受診のための多言語ガイドブック

東京を訪れる外国人の方が必要な時に医療機関を受診できるようサポートする多言語対応のガイドブックです。受診時の注意点や診察の流れも紹介されています。

<https://www.hokeniryo.metro.tokyo.lg.jp/kansen/tomin/tagengoguide>



9 行政指導・処分について

行政処分：行政機関が法令に基づき、事業者等に業務の改善や停止・廃止を命令する法的措置

違反事実の確認

『住宅宿泊事業法』や区条例の違反があった場合、職員により実際の運営状況を確認します。

行政指導(指導・勧告)

違反事実の確認後、職員が指導、勧告を行います。

業務改善命令

住宅宿泊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、業務方法の変更やその他の運営改善に必要な措置をとるべきことを命じます。(住宅宿泊事業法第15条)

業務停止命令・廃止命令

業務改善命令に違反したときは、業務停止を命じます。また、業務停止命令に違反した場合、業務廃止を命じます。(住宅宿泊事業法第16条第1項及び第2項)

宿泊者の安全・安心の確保及び
住民の安全で快適な生活環境のために
今後も適正な管理をお願いします

