

住宅宿泊事業者が行う業務について

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業法令の規定に基づき、次の1から11の業務を行う義務があります。このパンフレットをよくお読みいただき、適切に業務を行ってください。



1 宿泊者の衛生の確保について (法第5条関係)

(1) 宿泊者数の制限

居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3㎡以上を確保する必要があります。

居室の面積とは、宿泊者が占有する部分の床面積をいいます。宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れ、床の間は含みません。なお、内寸面積で算定することとします。

不特定多数の宿泊者が一つの場所に集まると、感染症の蔓延など衛生上のリスクが高まります。衛生の確保のために、一人当たりの3.3㎡以上の面積を必ず確保し、その定員を上回る宿泊者を宿泊させないでください。万が一、宿泊者が重篤な症状を引き起こす感染症にかかった疑いがある場合には、鎌倉保健福祉事務所に通報をしてください。



※宿泊以外の用途（時間貸し等）で利用させることは禁止されていますのでご注意ください。

(2) 定期的な清掃及び換気

設備や備品等は清潔に保ち、カビやダニ等が発生しないように除湿を心掛け、定期的に清掃、換気を行ってください。

(3) 寝具の管理

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てください。

(4) 循環式浴槽や加湿器

循環式浴槽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してください。

2 宿泊者の安全の確保について (法第6条関係)

宿泊者の安全の確保を図るため、届出住宅に以下の措置を講じる必要があります。



(1) 非常用照明器具の設置

(2) 避難経路の表示

(3) 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

- ※ 届出住宅の建て方と規模に応じて安全措置の要否や内容が変わります。
(国規則第1条第1号及び第3号並びに平成29年国土交通省告示第1109号)
- ※ 「民泊の安全措置の手引き ～住宅宿泊事業法における民泊の適正な事業実施のために～」(令和2年4月1日最終改訂)(国土交通省住宅局建築指導課)を熟読し、安全措置を講じてください。

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について (法第7条関係)

外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るため、対応する外国語を用いて、次のとおり措置を講じる必要があります。外国語とは、宿泊予約の時点で日本語以外の言語として提示したものをいいます。なお、外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、外国語で案内等を行う必要はありません。

(1) 外国語を用いて措置する方法

必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、タブレット端末への表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間、必要に応じて閲覧できる方法によるようにしてください。

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ておく必要があります。



(2) 措置する内容

①外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をしてください。

②外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報を提供してください。

提供する情報は、最寄りの駅など、
利便施設への経路と利用可能な
交通機関に関する情報です。



③外国語を用いて、火災、地震その他の災害が発生した場合の通報連絡先を案内してください。

消防署、警察署、医療機関に加え、家主不在型の住宅においては、
住宅宿泊管理者への連絡方法を案内してください。



4 宿泊者名簿の作成・保存について (法第8条関係)

(1) 本人確認を行ってください。

本人確認は、必ず宿泊する前に行ってください。また、宿泊者一人ひとりについて確認を行う必要があります。確認方法は対面で行うことが原則ですが、対面できない場合には、次の条件を全て満たすICT技術(情報通信技術)を活用した方法等により本人確認を行ってください。対面と条件を満たしたICT技術以外の方法は、本人確認の方法として認められていません。

- 宿泊者の顔及び旅券が画像で鮮明に確認できること。
- 当該画像が、届出住宅内又は届出住宅のそば、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者の営業所から発信されていることが確認できること。

<具体例>

届出住宅に備え付けられたテレビ電話やタブレット端末等



日本国内に住所を有しない外国人宿泊者については、旅券の提示も併せて行います。旅券の提示を求めても拒否する場合には、旅券不携帯の可能性がありますので、必要に応じ所轄の警察に連絡をしてください。

(2) 宿泊者名簿に記載する事項

宿泊者名簿には、次の事項について、**宿泊者全員分の記載をする必要があります。代表者のみの記載は認められません。**

- ① 宿泊者全員の氏名、住所、職業
- ② 宿泊日
- ③ 日本国内に住所を有しない外国人宿泊者については、その国籍と旅券番号（旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存してください）



宿泊者は宿泊者名簿に正確な情報を記載することが義務付けられています。宿泊者が宿泊者名簿への記載を拒否した場合、又は偽りの情報を記載した場合には、宿泊者に対して罰則が適用されることがあります。

(3) 宿泊者名簿は作成の日から3年間保存してください

宿泊者名簿は、届出住宅、並びに住宅宿泊事業者の営業所又は事務所で3年間保存します。

宿泊者名簿は、紙のほか、電子データで保管することも可能ですが、この場合、3年間確実に保存できる記憶媒体であること、必要な時にプリントアウトできるものであることが条件となります。

5 周辺地域への悪影響の防止について（法第9条関係）

宿泊者に対し（外国人に対しては外国語を用いて）、次の（2）の事項について事前に説明する必要があります。

(1) 説明方法

対面による説明の他、必要な事項が記載された書面を居室に備え付ける、又はタブレット端末での表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間、必要な時に説明事項を確認できるようにしてください。また、書面やタブレット端末等は、宿泊者の目につきやすい場所に掲示するなど、宿泊者の注意喚起を図る上で、効果的な方法で行う必要があります。必要事項が確実に宿泊者に伝わるよう、居室内に電話を備え付ける等により、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必要があります。

(2) 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、届出住宅内は楽器を使用しないこと等が想定されますが、住宅宿泊事業者は、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が必要です。

② ごみの処理に関し配慮すべき事項

住宅宿泊事業において発生したごみの取扱いは、「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)に従い、事業活動に伴って生じたごみとして、住宅宿泊事業者が責任をもって処理しなければなりません。

周辺地域の生活環境へ悪影響を防止するため、宿泊者に対し、届出住宅内で出たごみを決められた分別方法で分別すること、住宅宿泊事業者の指定したごみ箱に捨てることを説明してください。

産業廃棄物・・・事業活動に伴って生じた廃棄物のうち法令で定められた20種類のもの

例：廃プラスチック類（合成樹脂くず、廃発泡プラスチック等）

金属くず（空き缶等）、ガラスくず（空きビン等）

詳しくはパンフレット「産業廃棄物排出事業者の方へ！産業廃棄物の適正処理のために」をご覧ください。<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/p3k/f94/>

問合せ先：横須賀三浦地域県政総合センター 環境部 環境課（電話 代046-823-0210）

事業系一般廃棄物・・・事業活動に伴って生じた廃棄物で産業廃棄物以外のもの

例：可燃ごみ

詳しくは、届出住宅の住所地を管轄する市役所又は町役場のホームページをご覧ください。

問合せ先：

鎌倉市・・・ごみ減量対策課	☎ 0467-84-8706
逗子市・・・資源循環課	☎ 046-873-1111（代）
葉山町・・・環境課	☎ 046-876-1111（代）

③ 火災の防止のために配慮すべき事項

ガスコンロ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、消防署、警察署等への通報方法について説明してください。

④ その他の配慮すべき事項

たばこのポイ捨て等、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について説明してください。

6 苦情等への対応について（法第10条関係）

- ・深夜早朝を問わず、常時、応答又は電話により対応してください。
- ・宿泊者が滞在していない間も、苦情及び問合せについては対応してください。
- ・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してください。

- ・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、必要な対応を講じてください。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が必要となります。
- ・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してください。

住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければいけません。なお、苦情が多発しているにもかかわらず、住宅宿泊事業者が何ら対応をしない場合には法律に基づく業務改善命令の対象になります。

7 住宅宿泊管理業者への委託について（法第11条関係）



住宅宿泊事業において

- ひとつの届出住宅の居室が6室以上の場合
- 人を宿泊させる間、不在等となる場合
(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内の不在は除く)

上記2つの項目に該当するときは、上記1から6の業務を、「住宅宿泊管理業者」に委託しなければなりません。

「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を想定したものですので、仕事等により継続的に長時間不在とするものは、これに該当しません。

「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」とは・・・

原則1時間以内です。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2時間程度です。

なお、住宅宿泊事業者は届出住宅を一時的に不在にする場合においても、宿泊者の安全の確保に努めてください。住宅宿泊事業者でない人（例えば家族）が代わりに届出住宅に居たとしても、住宅宿泊事業者本人が不在にしている場合は「不在」として取り扱います。

事業を開始する際に家主居住型で届出をしたものの、家主が不在になることが常態化した場合には、事前に届出事項変更届出書を保健福祉事務所に提出するとともに、国土交通大臣の登録を得た住宅宿泊管理業者と、上記1から6の業務すべてについて委託契約をしてください。

国土交通大臣の登録を得た住宅宿泊管理業者の一覧（関東版）

国土交通省関東地方整備局ホームページ「住宅宿泊管理業について」

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

8 住宅宿泊仲介業者への委託について（法第 12 条関係）

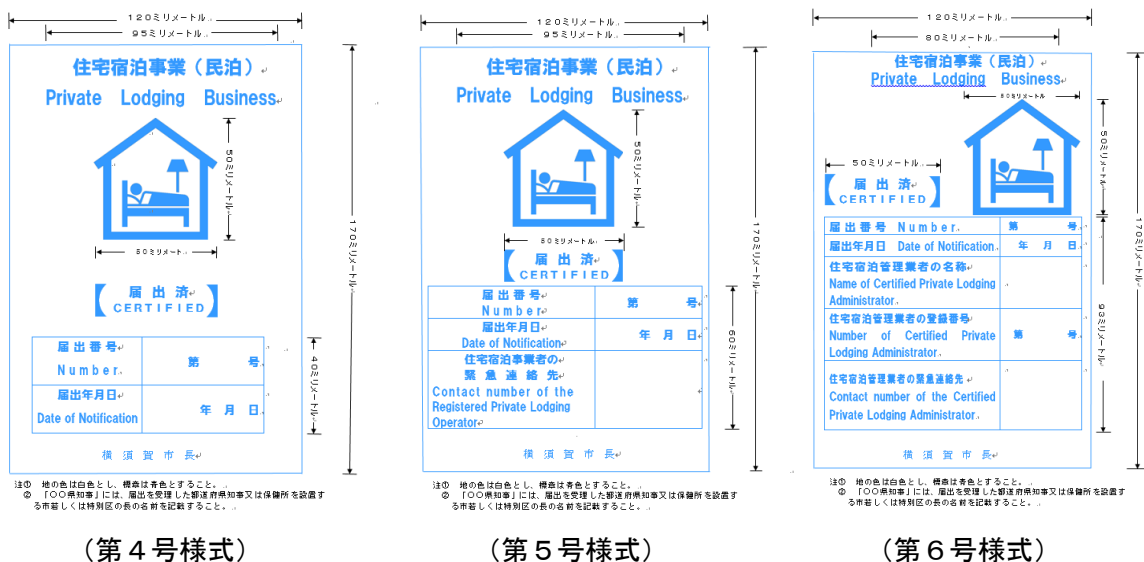
宿泊者に対する宿泊サービスの提供に係る契約締結の代理又は媒介を他人に委託する場合は、その委託先は、観光庁長官の登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行者でなければなりません。なお、委託しようとするときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行者に対し、届出番号を通知する必要があります。

9 標識の掲示について（法第 13 条関係）

(1) 標識の様式について

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、下図のような標識を掲示する必要があります。

- 第 4 号様式…家主居住型で、住宅宿泊管理業を自ら行う場合
- 第 5 号様式…家主不在型だが、住宅宿泊管理業を自ら行う場合
- 第 6 号様式…住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託している場合



民泊制度ポータルシステムの「住宅宿泊事業法（関連法令・様式集）」のページからダウンロードできますので、参考にしてください。

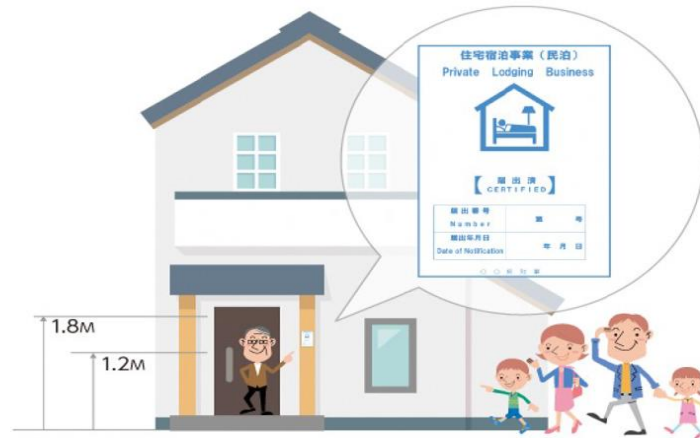
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/regulation.html>

(2) 掲示方法

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（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法 2メートルの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示してください。

標識を掲示する際には、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので加工してください。

玄関等への掲示だけでは、公衆の皆さんにとって見やすいものにならないという場合には、簡易な標識を掲示（例えば、標識の一部を、集合ポスト等の掲示が可能なスペースに合わせて掲示）するなど、多くの人に届出住宅であることを認識してもらえるような工夫をしてください。



絵の出典：観光庁ホームページ

10 都道府県知事への定期報告について（法第14条関係）

住宅宿泊事業者は、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、次の内容について、それぞれの月の前2ヶ月分を鎌倉保健福祉事務所に報告する必要があります。なお、報告期間内に宿泊実績がない場合も、実績がないことの報告をしてください。

（例：2月、3月分の宿泊実績→4月15日までに報告）

（1）報告事項

①届出住宅に人を宿泊させた日数

届出住宅ごとに、宿泊料を受けて実際に届出住宅に人を宿泊させた日数
（正午から翌日正午までに人を宿泊させた日数で1泊を1日としてカウント）

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

1日宿泊するごとに1人と算定した宿泊者数の合計
（例：宿泊者1人が2泊した場合は2人、宿泊者2人が2泊した場合は4人と算定）

④国籍別の宿泊者数の内訳

（2）報告方法

①民泊制度ポータルシステムで実績を入力

民泊制度ポータルサイトでは、事業者が様々な手続きができるように「民泊制度運営システム」を提供しており、このシステムにおいて、住宅宿泊事業法で定められた「宿泊者名簿」、及び2ヶ月毎に報告が必要となる「宿泊実績定期報告データ」を作成することができます。

民泊制度ポータルサイト「電子宿泊者名簿・定期報告方法」

http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/regular_report.html

※民泊制度運営システムを一切利用せずに、住宅宿泊事業届出書の届出を書類のみで行った住宅宿

泊事業者の方が、届出後に民泊制度運営システムの利用を希望される場合には、次のとおり作業を行ってください。

step1 民泊制度運営システムで利用者登録

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/registration.html>

step2 【様式】民泊制度運営システム利用申込書に利用者登録を行った方の氏名、ユーザ名（利用者登録をした際に送信される仮登録メールに記載されています。）を記載し、鎌倉保健福祉事務所の窓口へ提出（届出者本人確認が必要：運転免許証等を持参）

step3 申込書提出後2～3週間程度で民泊制度運営システムが利用可能となりますので、ログインして宿泊実績を入力

②書面による報告（鎌倉保健福祉事務所で民泊制度ポータルシステムに入力します）

「住宅宿泊事業定期報告書」を作成し、鎌倉保健福祉事務所環境衛生課に持参、FAX または郵送にて提出。「住宅宿泊事業定期報告書」の様式がありますので、必要な方は鎌倉保健福祉事務所環境衛生課にご連絡ください。また、当所ホームページにも掲載されていますので、ご活用ください。

宿泊日数 180 日を超えたらどうなる？

住宅宿泊事業法で認められる「住宅宿泊事業」とは、「旅館業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が一年間で 180 日を超えないもの」と定義されており、年間宿泊日数が 180 日を超えるものは、住宅宿泊事業の範囲を超え、旅館業に該当します。

そうすると、180 日を超えて宿泊させた住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業ではなく「無許可で旅館業を営んだ」ことになり、旅館業法違反による罰則の対象になります。

一方、都道府県知事への定期報告で、宿泊日数を偽る等、虚偽の報告をすると 30 万円以下の罰金となるだけでなく、業務改善命令等の対象になり、この業務改善命令に違反すれば、旅館業法上の罰則（6 月以下又は 3 万円以下の罰金）よりも重い罰則（6 月以下又は 100 万円以下の罰金）が適用される可能性があります。

年間宿泊日数を超えないように、計画的に営業をしましょう。

住宅宿泊事業法 罰則一覧

対 象 者	罰 則
虚偽の届出をした者	6 月以下の懲役 若しくは 100 万円以下の罰金 又はこれの併科
業務廃止命令に違反した者	6 月以下の懲役 若しくは 100 万円以下の罰金 又はこれの併科
住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者への委託義務に違反した者	50 万円以下の罰金
変更の届出をしていない者又は虚偽の変更の届出をした者	30 万円以下の罰金
宿泊者名簿の備付け義務、標識の掲示義務に違反した者	30 万円以下の罰金
定期報告をしていない又は虚偽の報告をした者	30 万円以下の罰金
業務改善命令に違反した者	30 万円以下の罰金
報告徴収に応じない者又は虚偽の報告をした者	30 万円以下の罰金
立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者	30 万円以下の罰金
質問に対して答弁しない者又は虚偽の答弁をした者	30 万円以下の罰金
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	20 万円以下の過料

11 変更・廃業等の届出について（法第 3 条関係）

変更の届出（届出事項変更届出書）

<変更をする前に届出>

- 住宅宿泊管理業に業務委託をしている届出住宅で、住宅宿泊管理業者を変更しようとする場合
届出項目・・・商号、名称又は氏名、住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号

<変更の日から30日以内に届出>

○ 次の項目に変更があった場合

- ・ 商号、名称又は氏名及び住所
- ・ 法人である場合においては、その役員の氏名
- ・ 営業所・事務所を新たに設ける場合又は変更する場合においては、その名称及び所在地
- ・ 届出者が住宅宿泊管理業者である場合においては、その登録年月日及び登録番号
- ・ 届出者の連絡先
- ・ 家屋の別
 - ① 現に人の生活の本拠である住宅
 - ② 入居者募集中の住宅
 - ③ 随時その所有者、賃借人又は転借人が居住する住宅
- ・ 住宅の規模
- ・ 住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在とならない旨
- ・ 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎の別
- ・ 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所



廃業の届出（廃業等届出書）

住宅宿泊事業を廃止した場合には、廃止の日から30日以内に廃業の届出をしてください。

<廃止の届出をするべき人>

- ・ 住宅宿泊事業者である個人が死亡したときは、その相続人
- ・ 住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したときは、その法人を代表する役員であった人
- ・ 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は、その破産管財人
- ・ 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は、その清算人
- ・ 住宅宿泊事業を廃止したとき住宅宿泊事業者であった個人又は住宅宿泊事業者であった法人を代表する役員

12 その他留意事項

届出住宅において、宿泊者に食事を提供する場合や温泉を利用させる場合は、それぞれ食品衛生法と温泉法の許可が必要です。また、マンション内の大浴場等を宿泊者に利用させる場合は、その浴場は公衆浴場法の許可が必要となります。

これらの行為を行うことを検討している場合には、事前に鎌倉保健福祉事務所環境衛生課にご相談ください。

問合せ先： 神奈川県鎌倉保健福祉事務所 生活衛生部 環境衛生課
〒248-0014 鎌倉市由比ガ浜 2-16-13 電話（0467）24-3900（代）