



ご近所に宿泊施設が できることになったら

令和2年8月1日から新たな取り組みを開始します

近年、宿泊施設に関する法律が変わり、小規模の宿泊施設を営むことが可能となったことで、宿泊施設と住民の距離がより近くなりました。
近隣に新しく宿泊施設ができることで、心配に思う方も多くいらっしゃると思います。
宿泊施設と住民が新たな関係を作り、
共存共栄するためのルールをリーフレットにまとめました。



宿泊施設とは

このリーフレットでは、旅館業法と住宅宿泊事業法に基づく施設を対象としています。なお、よく言われる「民泊」について、厳密には「旅館業法」「住宅宿泊事業法」に基づく施設両方を指しますが、ここでは、「住宅宿泊事業法」に基づく施設を「民泊施設」として定義します。

宿泊施設に関する法律の変更

平成30年度、旅館業法は過剰に規制されているとの意見が規制改革推進会議においてあげられたことから、基準が緩和されました。同時に、多様化する宿泊需要に対応できていないとのことで、新たに住宅宿泊事業法という法律ができました。

旅館業と住宅宿泊事業（民泊）の違い

旅館業	住宅宿泊事業（民泊）
<ul style="list-style-type: none">● 許可制● 営業日数の制限なし● 用途地域による制限あり (例) 旅館・ホテル 簡易宿所	<ul style="list-style-type: none">● 届出制● 営業日数の制限あり● 用途地域によって異なる制限 (例) 家主居住型 家主不在型

旅館業

旅館業を営むためには、旅館業法の基準に加え、消防法、建築基準法等の基準を満たす必要があります。
ここでは、旅館業法の手続きの流れを中心に説明します。

旅館業の手続きの流れ

旅館業法では、主に施設の衛生面についてルールを定めています。
また、港区では近隣住民の良好な生活環境を確保するために、旅館業法以外の新たなルール※をつくり、令和2年8月1日から運用を開始し、そのルールを守るよう業者に指導しています。

※ 港区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する要綱・要領

事業計画

申請予定日20日前

1

計画の事前周知

申請予定日の20日前までに、近隣住民等に対し、計画内容について、書面により通知を行います。



旅館業計画のお知らせ				
旅館業施設の名称				
建設予定地の所在地				
申請予定者氏名又は名称				
旅館業許可 申請予定日		営業開始 予定日		
旅館業の計画	全体	建築物構造	造	
		階数	地上 階、地下 階	
		延床面積		
	旅館 部分		使用階	
			使用面積	
		客室数		
		定員数		

この文書は、港区旅館業に係る計画及び適正な管理運営に関する要綱第3条の規定により送付しています。

この計画についてのお問い合わせは下記へご連絡ください。
(連絡先) 電話 責任者

2

標識の設置

申請予定日の20日前から許可を受けるまでの間、近隣住民等が見やすい場所に、計画標識を掲示します。



協議

営業者等は、住民組織等から旅館業の運営による生活環境への影響に関し協議を求められた場合、応じるよう努めることとされています。
また、求めに応じて書面等を取り交わすよう努めることとされています。
(協議内容については、6ページ「協議書(例)」を参考にしてください。)



申請

検査

許可

営業開始

3

説明会の開催等

事業計画に関して、近隣住民等から求めがあったときは、真摯に応じるよう努めることとされています。

事業者を確認した方がよい内容については、5ページ「Q&A」を参考にしてください。



4

体制の整備

営業者は、近隣住民等からの苦情、問合せ、緊急の事態に適切かつ迅速に対応するための体制を整備しなければならないとされています。

5

施設名称等の掲示

施設の外部から見やすい場所に、施設名称と施設管理者の連絡先を掲示します。

※ 施設関係者が施設に常にいる場合、管理者の連絡先は掲示していないことがあります。



施設内の衛生面など 旅館業法に関する相談

▶ みなと保健所生活衛生課環境衛生指導係



ごみの適正処理に関すること

▶ みなとリサイクル清掃事務所清掃事業係



騒音等の生活環境に関する相談

▶ 総合支所協働推進課協働推進係



建築基準法令に関すること

▶ 建築課建築審査係



身の危険を感じたら…

▶ 警察署



消防法令に関すること

▶ 消防署

住宅宿泊事業（民泊）

住宅宿泊事業、いわゆる民泊は、旅館業法に規定する営業者以外の者が、宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものをいいます。港区では、条例で「**住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の良好な生活環境の維持に努めなければならない**」と定めており、ここでは、住宅宿泊事業者が守らなければならない一般的なルールや、港区が独自に定めたルールについてご紹介します。

届出前の近隣住民への周知

住宅宿泊事業の届出を行おうとする者（個人又は法人）は、近隣住民（届出物件の敷地境界からおおむね10メートルの範囲内の住民）に、事業者名や連絡先、物件の所在地等を、書面で周知しなければなりません。

標識の掲示

住宅宿泊事業者は、届出物件の公衆の見やすい場所に、法で定められた標識を掲示しなければなりません。



人を宿泊させる日数の制限

住宅宿泊事業者は、一年間（4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間）に180日を超えて人を宿泊させることはできません。

※ 港区では、「家主不在型」で住宅宿泊事業を行う場合、都市計画法に規定する「住居専用地域」や、東京都の条例で規定する「文教地区」では、実施できる期間が春休み（3月20日正午から4月11日正午まで）、夏休み（7月10日正午から9月1日正午まで）、冬休み（12月20日正午から翌年1月11日正午まで）の期間に制限されます。

苦情や問合せへの対応

住宅宿泊事業者は、近隣住民からの苦情や問合せに迅速かつ適切に対応しなければなりません。

※ 港区では、「家主不在型」の場合にも、苦情等の内容に応じて現地に赴いて対応するよう努めなければなりません。

ごみの適正処理

住宅宿泊事業で生じたごみは「家庭ごみ」として処理できず、「事業系廃棄物」として処理しなければなりません。

協議

運営等について確認事項がある場合、6ページ「協議書（例）」を参考に協議しましょう。

また、協議し合意した内容については、必要に応じて、書面に残すようにしましょう。

※太字は港区独自ルール

よくある質問

Q. 事業の説明を受けるとき、どのような内容を確認すればよいですか？

令和2年8月から新たな要綱の運用が開始され、住民と事業者の調和を今まで以上に進めることとなりました。事業者の説明を受け、疑問や不安があればあらかじめしっかりと確認しておきましょう。

A. 確認内容例

- 管理体制（事業者は常駐か／事業者不在時の緊急連絡先や対応方法）
- ごみ置き場、ごみの管理方法
- 喫煙について
- 火器の使用の有無や防火対策 など

Q. 新たな要綱により、業者に求められる責務はなんですか？

要綱では次の内容を事業者の責務として定めております。

- ① 利用者が容易に（迷わないよう）施設に到着することができるよう、適切な情報を与えること
- ② 生活環境の悪化を防止するために必要な事項を説明すること
必要に応じて外国語を使用して説明すること
- ③ 宿泊施設であることを明示すること
- ④ 苦情や問い合わせ、緊急事態に迅速に対応すること

Q. 協議した内容は、どのように取り扱えばよいですか？

- A. 施設の営業方法や生活環境の悪化の防止対策など、住民と事業者がお互いに合意した内容等については、相互に理解をしておくため、必要に応じて書面等に残しましょう。また、協議書はお互いの信頼関係に基づくものです。内容がまとまらない場合でも、引き続き話し合える関係づくりが大切です。次ページの協議書例を参考にしてください。

Q. 港区内の宿泊施設について知る方法がありますか？

許可または届出のある宿泊施設については、港区役所ホームページに掲載されています。

- A. **旅館業** ▶ <https://www.city.minato.tokyo.jp/kankyouseishidou/ichiran.html>
民泊施設 ▶ <https://www.city.minato.tokyo.jp/jutakushukuhakutan/minpakuichiran20180614.html>

Q. 港区における宿泊施設の相談窓口は？

相談内容により窓口が異なります。巻末にある連絡先にお問い合わせください。

- A. なお、相談窓口がわからない場合は、みなと保健所生活衛生課環境衛生指導係にご連絡ください。

協議書（例）

この協議書（例）は参考です。

必要に応じて加除していただき、地域と事業者が話し合いによって合意した内容を記してください。

東京都港区〇〇〇丁目△番◎号◇◇◇における旅館業（又は住宅宿泊事業法）の営業（施設の名称「〇〇〇〇〇〇」：以下「本施設」という。）に関し、〇〇〇〇〇〇町会・自治会（以下「甲」という。）と営業者：〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）、本施設の所有者：〇〇〇〇〇〇（以下「丙」という。）及び本施設の管理会社：〇〇〇〇〇〇（以下「丁」という。）とは、以下のとおり、協議書を締結する。

（目的）

第1条 本協議書は、乙が運営する本施設における事業について、周辺住民の安心・安全を確保し、近隣の生活環境と調和したものとなるよう、必要な事項について定める。

（営業者の責務）

第2条 乙が運営を行う本施設の営業において、周辺住民との間で問題が生じた場合には、乙（、丙及び丁）が責任を持って速やかに解決することとする。

（管理者連絡先の明示等）

第3条 乙は、次に掲げる事項を施設の外部から見やすい場所に掲示すること。

- （1）本施設の名称
- （2）管理者の連絡先
- （3）その他

2 乙は、あらかじめ、緊急時に連絡が付き連絡先を甲に通知する。

（周辺住民の生活環境悪化の防止）

第4条 乙は、宿泊者予定者に対し、本施設に到着することを容易にするために必要な事項として、次に掲げる情報を提供しなければならない。

- （1）本施設の所在地
- （2）本施設の周辺に存する目標となる地物
- （3）前号の目標となる地物から本施設までの経路
- （4）その他

2 乙は、宿泊者に対し、利用開始前に、次に掲げる周辺住民の生活環境悪化の防止のために必要な事項を説明しなければならない。

（1）大声、騒音を発さないこと。また、足音その他の移動に伴って生じる音をみだりに生じさせないようにすること。

（2）みなとタバコルールに関して、次の事項を遵守すること。

- ①公共の場所において、たばこの吸い殻をみだりに捨てないこと。
- ②公共の場所（指定喫煙場所を除く。）で喫煙をしないこと。
- ③本施設で喫煙をする場合、他人にたばこの煙を吸わせることがないよう配慮すること。

（3）ごみは指定の場所に適切に廃棄すること。

（4）火災を発生させる可能性がある器具等は適切に使用すること。

（5）その他関係法令を遵守すること。

3 前2項の規定による説明をするときは、必要に応じて外国語を用いること。

4 乙は、第2項に掲げる迷惑行為が発生したときは、直ちにその行為をやめさせるよう宿泊者に対し指導しなければならない。

協議書（例）

（宿泊施設の運営について）

第5条 本施設の管理体制について、以下の事項を遵守することとする。

（1）港区防災対策基本条例（平成23年港区条例第24号）を遵守するとともに、災害時の宿泊者の誘導等を適切に行う。また、宿泊者のための飲料水、食料その他災害時において必要となる物資の備蓄に努める。

（2）万が一、火災が発生した場合の適切な対応方法について、宿泊者に周知する。

（3）ごみは、あらかじめ決められた場所に集積し、その処理は、「事業系廃棄物」として、乙が責任を持って行う。

（4）登下校時間帯における通学路の通行には、特に安全上の配慮を行う。

（5）本施設及びその周辺部の環境美化に努める。

（6）従業員が施設に常駐していない場合においても、緊急時には、従業員が迅速に駆けつけ、責任を持って対応する。

（7）その他

（本協議の継承について）

第6条 本協議の継承について、甲、乙（、丙及び丁）は、以下の事項を遵守することとする。

（1）本協議は、甲、乙、丙及び丁の継承人においても効力があるものとし、継承時には、その旨を書面にて通知、継承させる。

（2）乙、丙及び丁の継承人が本協議に違反し、または、明らかに違反する恐れがある場合、もしくは違反等についての改善の申し入れあった場合は、甲、乙（、丙及び丁）が誠実に協議のうえ、解決を図るものとする。

（3）本施設が、宿泊施設とは異なる用途に変わった場合、本協議書は効力を失う。

（その他）

第7条 本協議に定めていない事項又は疑義が発生した場合には、甲、乙（、丙及び丁）が協議のうえ、誠意を持って解決に努めるものとする。

本協議書締結の証として本書を必要部数作成し、署名捺印のうえ、各々各1通を保有するものとする。

〇〇年〇月〇日

甲：町会・自治会等

住所〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 代表者氏名〇〇〇〇〇〇〇 印

乙：営業者

住所〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 氏名〇〇〇〇〇〇〇 印

丙：所有者（オーナー）

住所〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 氏名〇〇〇〇〇〇〇 印

丁：管理会社

住所〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 氏名〇〇〇〇〇〇〇 印

問い合わせ先



旅館業法に全般に関することや 問い合わせ先がわからない場合

▶ みなと保健所生活衛生課環境衛生指導係 6400-0042



住宅宿泊事業法（民泊制度）に関するこ

▶ みなと保健所生活衛生課住宅宿泊事業担当 6400-0088



建築基準法令に関するこ

▶ 建築課建築審査係 3578-2290



ごみの適正処理に関するこ

▶ みなとリサイクル清掃事務所清掃事業係 3450-8025



騒音等の生活環境への悪影響に関するこ

▶ 各総合支所協働推進課協働推進係
芝：3578-3123
麻布：5114-8802
赤坂：5413-7272
高輪：5421-7621
芝浦港南：6400-0031



身の危険を感じたら… 警察署

愛宕警察署	3437-0110
三田警察署	3454-0110
高輪警察署	3440-0110
麻布警察署	3479-0110
赤坂警察署	3475-0110
東京湾岸警察署	3570-0110



消防法令に関するこ 消防署

芝消防署	3431-0119
麻布消防署	3470-0119
赤坂消防署	3478-0119
高輪消防署	3446-0119

発行番号 2020086-4211

ご近所に宿泊施設ができることになったら
令和2年（2020年）7月発行
発行 みなと保健所生活衛生課