

第4回 東京都北区住宅宿泊事業協議会

令和7年12月17日（水）10時～
於：北区役所別館 2階研修室

1. 委員長あいさつ
2. 委員及び出席者の紹介 …資料2, 3
3. 議事
 (1) 条例の素案について …資料4
4. 報告
 (1) 条例制定に関するスケジュール …資料5
5. その他

《配布資料》

- 資料 1 次第
- 資料 2 東京都北区住宅宿泊事業協議会委員名簿
- 資料 3 座席表
- 資料 4 「(仮称) 東京都北区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」の素案
- 資料 5 条例制定に関するスケジュール

《参考法令等》

- 参考 1 住宅宿泊事業法（平成 29 年 6 月 16 日号外法律第 65 号）
- 参考 2 住宅宿泊事業法施行令（平成 29 年 10 月 27 日政令第 273 号）
- 参考 3 住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年 10 月 27 日号外厚生労働省、国土交通省令第 2 号）
- 参考 4 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年 10 月 27 日号外厚生労働省令第 117 号）
- 参考 5 非常用照明器具の設置方法及び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を定める件（令和 6 年 4 月 1 日施行）
- 参考 6 （告示の解説）民泊の安全措置の手引き（令和 6 年 4 月 1 日最終改訂）
- 参考 7 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）（令和 5 年 7 月 19 日最終改正）

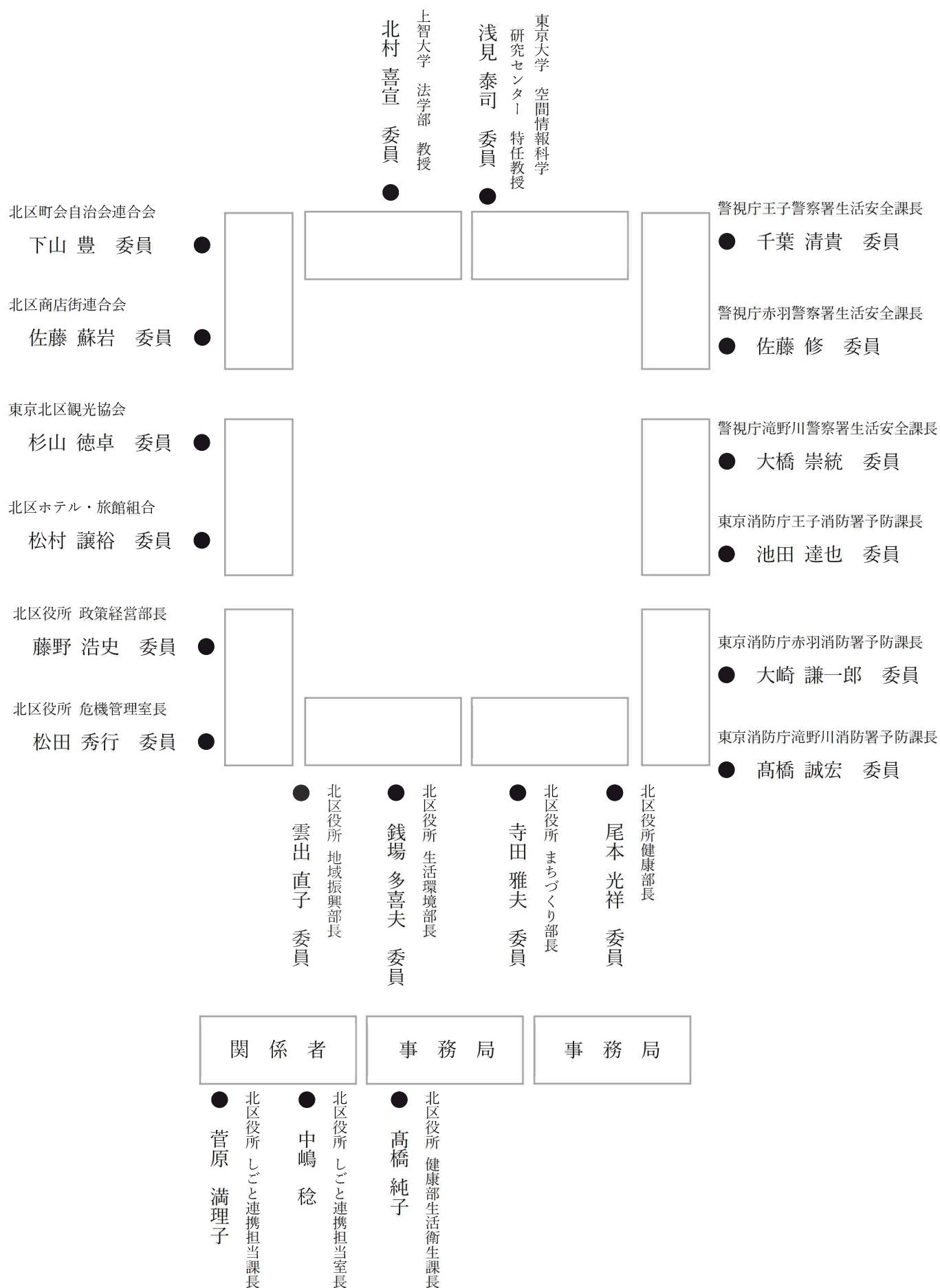
東京都北区住宅宿泊事業協議会委員名簿

	氏名	所属団体	役職名
学識経験者 2 名			
委員長	北村 喜宣	上智大学 法学部	教授
副委員長	浅見 泰司	東京大学 空間情報科学研究センター	副学長 特任教授
町会自治会・商店街 関係者 2 名			
	下山 豊	北区町会自治会連合会	副会長
	佐藤 蘇岩	北区商店街連合会	王子銀座商店街振興組合
旅館業界・観光業界 関係者 2 名			
	松村 譲裕	北区ホテル・旅館組合	組合長
	杉山 徳卓	東京北区観光協会	事務局長
警察行政機関 職員 3 名			
	佐藤 修	警視庁赤羽警察署	生活安全課長
	千葉 清貴	警視庁王子警察署	生活安全課長
	大橋 崇統	警視庁滝野川警察署	生活安全課長
消防行政機関 職員 3 名			
	大崎 謙一郎	東京消防庁赤羽消防署	予防課長
	池田 達也	東京消防庁王子消防署	予防課長
	高橋 誠宏	東京消防庁滝野川消防署	予防課長
北区 職員 6 名			
	藤野 浩史	政策経営部	部長
	松田 秀行	危機管理室	室長
	雲出 直子	地域振興部	部長
	銭場 多喜夫	生活環境部	部長
	寺田 雅夫	まちづくり部	部長
	尾本 光祥	健康部	部長
関係者 2 名			
	中嶋 稔	しごと連携担当室（北区）	室長
	菅原 満理子	しごと連携担当室（北区）	課長

第 4 回住宅宿泊事業協議会 座席表

令和 7 年 12 月 17 日(水)

北区役所別館 2階研修室



(仮称) 東京都北区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例 (素案)

(目的)

第一条 この条例は、住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号。以下「法」という。）第十八条の規定に基づく住宅宿泊事業（法第二条第三項に規定する住宅宿泊事業をいう。以下同じ。）の実施を制限する区域及び期間その他住宅宿泊事業の適正な運営の確保について、法及びこれに基づく命令に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、宿泊者の安心安全な宿泊環境及び区民の安全で良好な生活環境を確保するとともに、適正な住宅宿泊事業を促進し、もって良好な地域社会の維持及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例で使用する用語の定義は、法で使用する用語の例による。

(基本方針)

第三条 区は、次に掲げる事項を基本方針として掲げる。

- 一 地域の生活環境を守り地域社会との共生を実現すること。
- 二 区民及び宿泊者の安全かつ安心を確保すること。
- 三 宿泊者の衛生を確保すること。
- 四 地域経済及び地域コミュニティの発展に寄与すること。

(区の責務)

第四条 東京都北区（以下「区」という。）は、第一条の目的を達成するため、前条の基本方針に基づく施策を策定し、これを実施しなければならない。

- 2 区は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、警察、消防その他の関係機関と連携するものとする。
- 3 区は、届出住宅の状況等に関し、必要に応じて確認を行い、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者（以下「住宅宿泊事業者等」という。）に対して指導を実施するものとする。

(住宅宿泊事業者等の責務)

第五条 住宅宿泊事業者等は、住宅宿泊事業の実施に際して宿泊者の安全の確保を図るとともに、届出住宅の周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

- 2 住宅宿泊事業者等は、法その他の関係法令における基準を自らの責任において確認し、住宅宿泊事業に関する知識等の習得に努めなければならない。
- 3 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、東京都北区規則（以下、「規則」という。）で定める設備を設置するように努めなければならない。

規則（規則で定める設備）：条例第五条第三項関係

- ① 宿泊者の出入りの状況の確認を可能とする防犯カメラ
- ② 敷地内屋外禁煙の標識
- ③ 廃棄物の回収までに衛生的に保管できる蓋付きであり、十分容量の敷地内に設置された容器（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年十二月二十五日号外法律第百三十七号）、北区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成十一年十二月八日区条例第二十八号）に規定するものを除く。）

（宿泊者の責務）

第六条 宿泊者は、届出住宅の利用に当たっては、届出住宅の周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

- 2 宿泊者は、届出住宅において異常を探知し、又は周辺住民等との紛争が発生した場合は、速やかに住宅宿泊事業者へ連絡しなければならない。

（建物提供者等の責務）

第七条 区内に存する建物（その一部を含む。）を他人に提供する者は、当該提供に係る契約（その更新の契約を含む。）の締結に際して、当該建物における住宅宿泊事業の実施の可否を当該契約書に記載するよう努めなければならない。

- 2 区内に存する建物の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。）は、当該建物における住宅宿泊事業の実施の可否を規約等（同法第三十条第一項の規約及び当該規約に基づき定める細則等をいう。）に定めるよう努めなければならない。

（周辺住民等への事前周知等）

第八条 住宅宿泊事業を営もうとする者は、法第三条第一項の届出をしようとする日の十四日前までに、当該事業を営もうとする住宅ごとに当該事業を営む旨及び次に掲げる事項について、規則で定める者に対し、規則で定めるところにより周知しなければならない。

- 一 住宅宿泊事業を開始する日
- 二 商号、名称又は氏名及び緊急連絡先
- 三 届出住宅の所在地
- 四 次に掲げる住宅宿泊事業の運営方法の類型
 - ア 居住型
 - イ 隣接居住不在型
 - ウ 不在型

五 法第十一条第一項の規定による住宅宿泊管理業務の委託（以下「住宅宿泊管理業務の委託」という。）をする場合にあつては、住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録番号及び緊急連絡先

- 2 住宅宿泊事業者は、第一項第二号から第五号に規定する事項を変更しようとする場合は、変更しようとする日の十四日前までに、その旨を、規則で定める者に対し、規則で定

めるところにより周知しなければならない。

- 3 住宅宿泊事業を営もうとする者又は住宅宿泊事業者は、第一項又は第二項の規定により実施した周知について意見等があった場合は、その内容及び対応状況を記録し、少なくとも三年は保管するものとする。

規則（事前周知）：条例第八条関係

対象者：第一項及び第二項

- ① 事業を営もうとする住宅の敷地に隣接若しくは近接(事業を営もうとする住宅の敷地からの距離が10メートル程度の範囲)する土地に存する建物の使用者
- ② 事業を営もうとする住宅が長屋や共同住宅である1棟の建物に存する場合は事業を営もうとする住宅と同一の建物の使用者
- ③ 事業を営もうとする住宅が分譲マンションに存する場合は、当該マンションの管理組合又は管理者
- ④ 公道に至るまでの私道等に接する建物の使用者
- ⑤ 地域の町会・自治会の会長
- ⑥ その他、法の趣旨を踏まえ、事業を行おうとする者が必要と認める者

周知方法：第一項

- ・ 説明会を開催するとともに、同項各号に掲げる事項を記載した書面を、公衆の見やすい場所に掲示すること。
- ・ 説明会の開催に当たっては、事前に、住宅宿泊事業を営む旨及び条例第八条第一項各号に掲げる事項を記載した文書を作成の上、規則で定める者に配布又は送付すること。

周知方法（変更があった場合）：第二項

- ・ 変更する事項を記載した文書を配布又は送付することにより行うこと。

(届出)

第九条 住宅宿泊事業を営もうとする者は、次に掲げる書類を、法第三条第一項の届出に併せて、区長に提出しなければならない。

- 一 前条第一項の規定による周知の実施状況を記載した書類
- 二 届出住宅が規則で定めるものである場合は、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成二十九年国土交通省令第六十五号）第一条第一号及び第三号に掲げる措置を講じていることを証する書類
- 三 届出住宅についての消防機関に対する事前相談記録書及び火災予防条例（昭和三十七年東京都条例第六十五号）第五十六条の二第一項の規定による届出を要する者である場合にあっては、同項の規定による届出に係る届出書の写し
- 四 住宅宿泊管理業務の委託をする場合にあっては、その管理運営に係る書類
- 五 届出住宅が第十七条第四項に規定するものである場合にあっては、同項に規定する規則

で定める要件を満たす住宅であることを証する書類

2 住宅宿泊事業者は、前項の規定により届け出た同項第四号の書類の内容に変更があった場合は、その変更後の住宅宿泊管理業務の委託の管理運営に係る書類を、区長に届け出なければならない。

3 住宅宿泊事業者は、前条第三項の規定による周知を行った場合は、当該周知の実施状況を記載した書類を、速やかに、区長に届け出なければならない。

規則（届出）：条例第九条関係

規則で定める住宅：第一項第二号

- ① 2 階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が 100 ㎡を超える場合
- ② 宿泊者使用部分の床面積の合計が 200 ㎡以上の場合
- ③ 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が 200 ㎡（地階にあつては 100 ㎡）を超える場合
- ④ 2 階における宿泊者使用部分の床面積の合計が 300 ㎡以上であるもの
- ⑤ 宿泊者使用部分を 3 階以上の階に設ける場合

届出の様式：第一項から第三項

- ・区規定様式により報告すること。

（宿泊者の衛生の確保）

第十条 住宅宿泊事業者等は、厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成二十九年厚生労働省令第百十七号）に定めるもののほか、宿泊者の衛生の確保を図るために必要なものとして規則で定める措置を講じなければならない。

規則（宿泊者の衛生確保）：条例第十条関係

衛生確保に必要な措置

- ① 寝具や備品等の貸与品に関する事項
- ② 洗面所、便所、浴室等の施設に関する事項
- ③ 善良の風俗が害されるような掲示及び備付に関する事項
- ④ 感染症防止の観点等から必要な事項
- ⑤ その他宿泊者の衛生確保に必要な事項

（宿泊者名簿の正確な記載の確保）

第十一条 住宅宿泊事業者等は、法第八条第一項（法第三十六条において準用する場合を含む。）の宿泊者名簿の正確な記載を確保するために、宿泊行為の開始までに全ての宿泊者について、対面又は対面に相当するものとして規則で定める方法により、本人確認を行わなければならない。

規則（宿泊者の本人確認）：条例第十一条関係

対面に相当する本人確認方法

以下のいずれも満たす ICT（情報通信技術）を活用した方法等で行うこと。

- ① 宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認できること。
- ② ①の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こと。

（廃棄物の適正処理）

第十二条 住宅宿泊事業者等は、住宅宿泊事業の実施に伴って生じた廃棄物について、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第三十七号）その他の関係法令を遵守し、自らの責任において適正に処理しなければならない。

（苦情等への対応）

第十三条 住宅宿泊事業者等は、法第十条（法第三十六条において準用する場合を含む。）の規定により届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せ（以下「苦情等」という。）に適切かつ迅速に対応するため、当該苦情等を受けてから規則で定めるところにより赴くことが可能な体制を確保しなければならない。

- 2 住宅宿泊事業者等は、苦情等への対応記録を届出住宅又は住宅宿泊事業者等の営業所若しくは事務所に、少なくとも三年は保管しておかなければならない。

規則（苦情等への対応）：条例第十三条関係

駆け付け時間：第一項

現地に赴くまでの時間は、30 分以内を目安とする。ただし、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 分以内を目安とする。

（標識の掲示）

第十四条 住宅宿泊事業者は、長屋又は共同住宅において住宅宿泊事業を実施する場合、あらかじめ管理組合（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第一百四十九号）第二条第三号に規定する管理組合をいう。）等の承諾を得た上で、当該事業を実施する住戸に、法第十三条の標識（以下「法定標識」という。）に併せて、規則で定める標識（以下「区指定標識」という。）を掲示しなければならない。

- 2 法第十三条の規定による法定標識及び前項の規定による区指定標識の余白には、規則で定める事項を記載するものとする。
- 3 法第十三条の規定による法定標識及び前項の規定による区指定標識の掲示は、届出住宅の種別に応じて、規則で定める場所で行うものとする。
- 4 住宅宿泊事業者は、法定標識又は区指定標識を滅失、汚損等したときは、区長に対して、規則で定めるところにより、速やかに再発行を求めなければならない。

規則（標識の掲示場所等）：条例第十四条関係

区が交付する標識：第一項

「居住型」「隣接居住不在型」「不在型」別に様式規定する。

標識の余白部分の記載事項：第二項

- ① 届出住宅における住宅宿泊事業の運営方法の類型
- ② 条例第十七条における区域の別
- ③ 住宅宿泊事業の実施が可能な期間

標識を掲示する場所：第三項

- ① 戸建て住宅 公道に面した壁面、門扉等
- ② 集合住宅

[	a. 届出住宅の入口の扉付近で共用部の廊下に面した壁面 b. 集合ポスト等に区が定めた簡素な標識を掲示
---	--

※集合ポスト等が公衆の認識しやすい場所でない集合住宅の届出住宅においては、必要に応じて所有者及び管理組合等と協議の上、共用エントランス、門扉等の公衆が認識しやすい場所に区が定めた標識を掲示すること。

再発行の求め：第四項

・区規定様式により、再発行を行うこと。

（指導）

第十五条 区長は、住宅宿泊事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、住宅宿泊事業者等に対し、必要な指導を行うことができる。

（違反者の公表）

第十六条 区長は、法第十五条、第十六条第一項若しくは第二項又は第四十一条第二項の規定による命令に違反した住宅宿泊事業者等について、名称又は氏名、当該届出住宅の所在地その他の規則で定める事項を公表することができる。

規則（違反者の公表事項等）：条例第十六条関係

条例第十六条に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

- ① 商号、名称又は氏名（住宅宿泊管理業者にあつては商号、名称又は氏名登録番号）
- ② 当該届出住宅の所在地及び届出番号
- ③ 住宅宿泊事業の運営方法の類型
- ④ 違反事実及び違反理由
- ⑤ 業務停止命令にあつては、その期間と範囲
- ⑥ 業務廃止命令にあつては、その日付

(住宅宿泊事業を制限する区域及び期間)

第十七条 法第十八条の規定により住宅宿泊事業の実施を制限する区域（以下「制限区域」という。）は、次に掲げる区域とする。

- 一 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域として定められた区域
- 二 都市計画法第十二条の四第一項第一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
- 2 届出住宅を構成する建築物の敷地が制限区域の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が制限区域に属するときは、当該敷地は制限区域の区域内にあるものとみなす。
- 3 法第十八条の規定により、制限区域において住宅宿泊事業の実施を制限する期間は、全ての期間とする。
- 4 制限区域に属する住宅が、規則で定める要件を満たすものである場合は、前項の規定による住宅宿泊事業の実施を制限する期間においても、当該住宅に係る住宅宿泊事業を実施することができる。

規則（制限対象とならない住宅）：条例第十七条関係

① 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を届出住宅としているもの（＝**居住型**）

② 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もの又は隣接しているもの（＝**隣接居住型**）

※「敷地」は一つの建築物、又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいい、「隣接」については、地形等の状況にもよるが、同一敷地外の場合で、建築物間に視界や騒音の認識を妨げる遮蔽物がなく、両建築物間の移動を円滑に行うことができ、概ね道路一本分程度の距離の範囲内に双方の建築物が立地している場合を想定。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共同住宅内にある場合や同一の敷地内にある場合等であっても、敷地が広範であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にい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場合は、制限対象とみなす想定。

(委任)

第十八条 この条例に規定するもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和八年●月●日から施行する。ただし、第八条（事前周知）の規定は令和●年●月●日から、第十七条（実施の制限）の規定は令和●年●月●日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に法第三条第一項から第三項までの規定により、住宅宿泊事業を営む旨を届け出た者については、第十七条（実施の制限）の規定は適用しない。

条例制定に関するスケジュール

1 経過

令和6年	8月13日	第1回住宅宿泊事業法に係る関係課長会開催
	9月18日	住宅宿泊事業法庁内連絡会議開催
	12月6日	東京都北区住宅宿泊事業協議会設置要綱策定
令和7年	1月14日	第1回住宅宿泊事業協議会開催
	1月15日	庁議報告
	2月28日	健康福祉委員会報告（令和7年第一回定例会議）
	3月19日	企画課による政策形成相談
	6月1～30日	住宅宿泊事業に関する区民意識調査実施
	6月24～30日	住宅宿泊事業に関する事業者アンケート調査実施
	7月9日	第2回住宅宿泊事業法に係る関係課長会開催
	8月7日	第2回住宅宿泊事業協議会
	10月10日	第3回住宅宿泊事業法に係る関係課長会開催
	10月27日	第3回住宅宿泊事業協議会
	12月3～5日	第4回住宅宿泊事業法に係る関係課長会開催

2 今後の予定

令和8年	3月下旬～	パブリックコメント実施
		議会報告（令和8年第二回定例会／パブコメ結果）
		上程（令和8年第三回定例会）
	10月頃～	周知期間
		〔 事前周知 1 か月 〕
		〔 実施の制限 3 か月 〕
令和9年	1月	条例全面施行