

住宅宿泊管理受託標準契約書に 規定すべき事項等について

<見直し事項>

(1) 第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項

- ① 住宅宿泊事業者の届出番号及び登録年月日の記載
- ② 忘れ物の保管業務の追加
- ③ 「周辺地域」の明確化

(2) 住宅宿泊事業法施行規則を踏まえた見直し事項

- ① 定期報告について（（国・厚）施行規則第3条関係）
- ② 住宅宿泊事業者から住宅宿泊管理業者への通知（（国・厚）施行規則第9条第1項2号関係）

(3) 住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項（標準契約書第5条関係）

- ① 再委託先の明示
- ② 別表第1 宿泊者等への対応に関する業務
- ③ 別表第2 清掃・衛生業務
- ④ 別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

(1)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項①

住宅宿泊事業者の届出番号及び届出年月日の記載

第1回検討会での主な意見

住宅宿泊事業者にも登録番号が付与されるのであれば、標準契約書の頭書に、住宅宿泊事業者の登録番号の記載欄があってもよいのではないか。

主な意見を踏まえた見直し案

標準契約書の頭書（1）に、住宅宿泊事業者の「届出番号」及び「届出年月日」の記載欄を追加。

頭書部分

(1) 当事者の表示

甲 (住宅宿泊 事業者)	氏名	
	住所	
	連絡先	
	届出番号	
	届出年月日	年 月 日
乙 (住宅宿泊 管理業者)	商号(名称)	
	代表者	
	事務所所在地	
	連絡先	
	登録番号	国土交通大臣()第 号
	登録年月日	年 月 日

(1)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項②

忘れ物の保管業務の追加

第1回検討会での主な意見

標準契約書の別表第1に(4)「チェックアウト後の届出住宅の状況確認」に関連して、忘れ物の保管業務について、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者のどちらが実施するのか検討が必要。

住宅宿泊事業法で求められる運用

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。

主な意見を踏まえた見直し案

・届出住宅における宿泊者の忘れ物の対応について、届出住宅の管理は住宅宿泊管理業者に任せられており、住宅宿泊管理業務の附帯業務として住宅宿泊管理業者が対応すべき業務であることから、標準契約書の別表第1の業務実施要領に記載することとする。

・標準契約書への業務実施要領に記載する内容としては、チェックアウト後の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に維持するとともに、遺失物法に従って保管、返還等の対応を行う旨を記載する必要がある。

⇒ 契約書の業務実施要領①、②

<遺失物法>

第4条

拾得者は、速やかに、拾得をした物件を遺失者に返還し、又は警察署長に提出しなければならない。ただし、法令の規定によりその所持が禁止されている物に該当する物件及び犯罪の犯人が占有していたと認められる物件は、速やかに、これを警察署長に提出しなければならない。

契約書

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(8) チェックアウト後の届出住宅の状況確認(破損、忘れ物等確認を含む)	① チェックアウト後の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。 ② 宿泊者の遺失物があった場合には、遺失物法に従って保管、返還、警察への届出等を行う。

(1)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項③

「周辺地域」の明確化

第1回検討会での主な意見

「周辺地域」という名称について、建物内の他の住戸への影響が大きい点に配慮する必要がある。

主な意見を踏まえた見直し案

住宅宿泊事業法第9条において「周辺地域」の文言を引用しているところであるが、周辺地域に加え、同一建物内の他の住戸も含まれていることを明確にするために、「周辺地域（同一建物内を含む）」と修正することとする。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(4) 騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の <u>周辺地域（同一建物内を含む。以下同じ。）</u> の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について宿泊者への説明	

(2)住宅宿泊事業法施行規則を踏まえた見直し事項①

定期報告について（（国・厚）施行規則第3条関係）

（国・厚）施行規則

第3条（人を宿泊させる日数の算定）

法第二条第三項の国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数は、毎年四月一日正午から翌年四月一日正午までの期間において人を宿泊させた日数とする。この場合において、正午から翌日の正午までの期間を一日とする。

施行規則を踏まえた見直し案

標準契約書第9条第1項において、法第14条の定期報告の内容を記載しているところであるが、（国・厚）施行規則第3条により「人を宿泊させた日数」の算定日数が示されたことから、標準契約書においても規定する必要がある。

<住宅宿泊事業法>

第14条（都道府県知事への定期報告）

住宅宿泊事業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、定期的に、都道府県知事に報告しなければならない。

第9条（報告）

乙は、甲に対し、本住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の7日までに、それぞれの月の前二月における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日として計算した日数。）、宿泊者数、延べ宿泊者数、宿泊者の国籍別内訳を報告しなければならない。

(2)住宅宿泊事業法施行規則を踏まえた見直し事項②

住宅宿泊事業者から住宅宿泊管理者への通知（（国・厚）施行規則第9条第1項2号関係）

（国・厚）施行規則

第9条第1項第2号（住宅宿泊管理業務の委託の方法）

法第十一条第一項の規定による委託は、次に定めるところにより行わなければならない。

- 一 略
- 二 委託しようとする住宅宿泊管理者に対し、あらかじめ、法第三条第二項の届出書及び同条第三項の書類の内容を通知すること。

⇒ 契約書

住宅宿泊事業法

第3条（届出）

2 前項の届出をしようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めることにより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、次に掲げる事項を記載した届出書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 法人である場合においては、その役員の氏名
- 三 法人である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあつては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 四 住宅の所在地
- 五 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
- 六 第十一条第一項の規定による住宅宿泊管理業務の委託（以下単に「住宅宿泊管理業務の委託」という。）をする場合においては、その相手方である住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
- 七 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

3 前項の届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第一項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

施行規則を踏まえた見直し案

（国・厚）施行規則第9条第1項第2号において、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理者に委託を行う場合は、法第3条第2項の届出書及び同条第3項の書類の内容を通知することとなっている。また、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理者の双方が必要と認める書類についても通知する必要がある。

⇒ コメント

第3条（契約の当事者）

本契約において、住宅宿泊管理業務を委託する者を甲とする。甲の氏名等は、頭書（1）記載のとおりである。

2 本契約において、住宅宿泊管理業務を受託する者を乙とする。乙の商号・名称、事務所の所在地、住宅宿泊管理業の登録番号および登録年月日は、頭書（1）記載のとおりである。

3 甲は、乙に対し、住宅宿泊事業を営むために必要な書類（法第3条第2項の届出書及び同条第3項の書類）、その他甲乙双方が必要と認める書類の内容を通知するものとする。

4 甲又は乙は、頭書（1）に記載する内容に変更が生じたときは、相手方に対しすみやかに通知するものとする。

契約書

コメント

第3条関係

第3項における「その他甲乙双方が認める書類」には、届出住宅の建築及び維持保全の状況に関する内容が考えられる。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項①

再委託先の明示

住宅宿泊事業法で求められる運用

住宅宿泊管理業者は、委託者である住宅宿泊事業者の承諾を得た上で、住宅宿泊管理業務の一部を第三者に再委託することができることを明示する必要がある。再委託先が一方的に変更される可能性がある場合には、その旨を契約上、明示する必要がある。また、再委託先は、住宅宿泊管理業者の業務実施体制に大きく影響するものであることから、再委託先を事前に明らかにする必要があり、再委託先が変更する度ごとに書面又は電磁的方法により委託者に通知する必要がある。

住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた記載すべき事項

住宅宿泊事業者は、届出住宅において委託する業務が適切に行われるかどうかを契約締結時において把握しておく必要があるため、委託する業務が再委託される場合には再委託先の情報を明示する必要がある。また、契約締結後に再委託先が変更される場合においても、住宅宿泊事業者の承諾を得ることが必要である。

第5条（目的の物件及び住宅宿泊管理業務）

3 乙は、甲の承諾を得た上で、別表第4に定めるところにより、第1項に定める委託業務の一部を第三者に再委託することができる。この場合においても、乙は当該第三者に対し本契約の義務を遵守させるものとし、当該第三者が委託業務を行う上での過失等によって生じた甲又は届出住宅の宿泊者の損害は、乙がその責任を負うものとする。

4 乙は、別表第4に定める事項を変更しようとするときは、甲の承諾を得るものとする。

別表第4

再委託予定者に関する事項

商号、名称又は氏名	
主たる事務所の所在地	
届出住宅を担当する事務所	
再委託する業務内容	

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その1>

業務内容

(1) 宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し

住宅宿泊事業法で求められる運用

住宅宿泊管理業者の営業所等や、チェックイン等を委託するホテル等のフロントなどにおいて、鍵の受け渡しとあわせて対面による本人確認を行うことが一般的な方法として想定されるが、非対面による本人確認方法として、テレビ電話やタブレット端末などによるICTを用いた方法も考えられる。

⇒ 契約書の業務実施要領①、コメント

住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた記載すべき事項

鍵の受け渡し場所を自由記述させることにより業務実施要領に記載する。

想定される鍵の受け渡し場所及び鍵の受け渡しが不要な場合（住宅宿泊事業者が直接電子キーなどを用いて鍵の受け渡しを行う場合）の対応については、コメントに明記する。

契約書

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業務内容	業務実施要領
(1) 宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し	① _____において、宿泊予約者であることを確認した上で鍵の受け渡しを行う。

コメント

第5条関係②

別表第1「(1) 宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し」において、下線部については、宿泊者との鍵の受け渡し場所を記載すること。具体的には、管理業者の営業所等や、チェックイン等を委託するホテル等のフロントなどが考えられるが、宿泊事業者が直接電子キーなどを用いて鍵の受け渡しを行う場合など、管理業者が鍵の受け渡しを行わない場合には、当該業務を行う必要はない。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その2>

業務内容

(2) 本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け

住宅宿泊事業法で求められる運用

・ 宿泊者名簿の作成に当たっては、正確な記載を確保するための措置を講じて行う必要があり、住宅宿泊管理業者が住宅宿泊管理業務の委託を受けて行う場合には、当該措置の実施について、住宅宿泊管理業者の責任の下に行う必要がある。この際、宿泊者の氏名、住所、職業等が実際に宿泊する者の情報と同一かつ虚偽ではないことを担保するため、旅券の提示を求める等により本人確認を行うとともに、それが対面又はそれと同等の手段で行われる必要がある。

⇒ 契約書の業務実施要領①

・ 住宅宿泊管理業者の営業所等や、チェックイン等を委託するホテル等のフロントなどにおいて、鍵の受け渡しとあわせて対面による本人確認を行うことが一般的な方法として想定されるが、非対面による本人確認方法として、テレビ電話やタブレット端末などによるICTを用いた方法も考えられる。映像による場合、届出住宅等のチェックインを行う場所に宿泊者が現に滞在していることが確認できるよう、当該届出住宅等に備え付けた映像機器等を用いることが望ましい。これらの方法は、委託者との間で、管理受託契約により明確に取り決めておく必要がある。

⇒ コメント

(国・厚) 施行規則

第7条 (宿泊者名簿)

3 法第八条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。

⇒ 契約書の業務実施要領②

住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた記載すべき事項

本人確認の方法については自由記述させることにより業務実施要領に記載する。
非対面による本人確認の具体的方法についてはコメントに明記する。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業務内容	業務実施要領
(2) 本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け	<p>① _____により本人確認を行い、日本国内に住所を有しない宿泊者の場合には、宿泊者が施設を利用する前に、旅券の提示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存する。</p> <p>② 宿泊者名簿を備付け、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号を記載して3年間保存する。</p>

第5条関係③

別表第1「(2) 本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け」において、下線部については、対面によるか非対面によるかの記載をするものであるが、非対面の場合においては具体的な本人確認方法を記載すること。なお、管理業者の営業所等や、チェックイン等を委託するホテル等のフロントなどにおいて、鍵の受け渡しとあわせて対面による本人確認を行うことが一般的な方法として想定されるが、非対面による本人確認方法として、テレビ電話やタブレット端末などによるICTを用いた方法も考えられる。映像による場合、届出住宅等のチェックインを行う場所に宿泊者が現に滞在していることが確認できるよう、当該届出住宅等に備え付けた映像機器等を用いることが考えられる。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その3>

業務内容

(3) 未チェックイン時の報告

住宅宿泊事業法で求められる運用

規定なし

住宅宿泊事業法の制度に照らして記載すべき事項

宿泊予約者がチェックインされていない場合に、住宅宿泊事業者にその旨の報告を行う必要がある。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

契
約
書

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(3) 未チェックイン時の報告	① 宿泊予約者がチェックインされていない場合に、甲にその旨の報告を行う。

(3) 住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その4>

業務内容

(4) 騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域（同一建物内を含む。以下同じ。）の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について宿泊者への説明

住宅宿泊事業法で求められる運用

- ・（国・厚）施行規則第8条第2項第1号に規定する「騒音の防止のために配慮すべき事項」とは、届出住宅内は楽器を使用しないこと、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、深夜に窓を閉めること、大声でしゃべらないこと等が想定されるが、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必要がある。
- ・（国・厚）施行規則第8条第2項第3号に規定する「火災の防止のために配慮すべき事項」とは、ガスコンロの使用のため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化器の使用方法等が想定されるが、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必要がある。
 なお、火災の防止については、例えばガスコンロ付近の壁（ガスコンロの炎が燃え移るおそれのない場所）に貼り紙をすること等により、宿泊者に分かりやすく伝えることが望ましい。
- ・（国・厚）施行規則第8条第1項に規定する「書面の備付けその他の適切な方法」とは、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中に必要に応じて説明事項を確認できるようにするためのものである。必ずしも対面による説明が求められるものではない。
- ・また、書面等の備付けにあたっては、宿泊者の目につきやすい場所に掲示すること等により、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る。
- ・（国）規則第2条第1号から第4号に規定する「外国語を用いた案内」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で、宿泊者に対して説明を行うことである。なお、当該時点において、宿泊する外国人観光旅行客が日本語を指定した場合は、外国語で説明を行う必要はない。

⇒ 契約書の
業務実施要領①

⇒ コメント

住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた記載すべき事項

宿泊者への説明方法については自由記述させることにより業務実施要領に記載する。
 具体的な説明方法についてはコメントに明記する。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(4) 騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域(同一建物内を含む。以下同じ。)の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について宿泊者への説明	① 宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項、火災の防止のために配慮すべき事項、その他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について説明を_____による方法で行う(外国人観光旅客である宿泊者に対しては外国語を用いて行う)。

契約書

第5条関係④

別表第1「(4) 騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域(同一建物内を含む。以下同じ。)の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について宿泊者への説明」において、下線部については、宿泊者への説明方法について記載すること。具体的には、必要な事項が記載された書面を居室に備えつ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中に必要に応じて説明事項を確認できるようにするためのものであり、必ずしも対面による説明が求められるものではない。また、書面等の備付けにあたっては、宿泊者の目につきやすい場所に掲示すること等により、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る。なお、宿泊する外国人観光旅行客が日本語を指定した場合は、外国語で説明を行う必要はない。

「コメント」

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その5>

業務内容

(5)届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応

住宅宿泊事業法で求められる運用

- ・深夜早朝を問わず、常時、対応又は電話により対応可能とすること。宿泊者が滞在していない間も、苦情、問い合わせについては対応する必要がある。
- ・届出住宅に関し、緊急を要する通報を受けた場合には、内容に応じて警察、消防、救急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することが必要である。また、委託者である住宅宿泊事業者に対しても報告することが適切である。
- ・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されないような場合には、退室を求める等必要な対応を講ずること。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望ましい。
- ・届出住宅に宿泊者が滞在する間、責任者（住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者）が届出住宅に不在となる場合には、苦情に応じて、滞在中の宿泊者に対して即座に連絡できるよう、届出住宅に電話を常設する等、予め宿泊者との連絡体制を構築することが望ましい。
- ・苦情があってから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当該事項が長時間にわたることが想定される場合は、60分以内を目安とする。

⇒ 契約書の
業務実施要領①、④

⇒ 契約書の
業務実施要領②、③

⇒ コメント

住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた記載すべき事項

周辺地域の住民から苦情又は問い合わせの申出があった場合には、具体的な内容を聴取し、必要に応じて現状の確認を行う必要がある。なお、宿泊者による違反行為等が確認された場合においては、行為の中止を求めるなどの一連の対応を行った上で、処理結果については住宅宿泊管理業者及び苦情の申出者に対し必要に応じて報告する必要がある。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業務内容	業務実施要領
(5) 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応	<ol style="list-style-type: none"> ① 周辺地域の住民から苦情又は問い合わせの申出があった場合には常時応答を行う。具体的な内容を聴取し、必要に応じて現場に赴き確認を行う。 ② 宿泊者が、宿泊サービス契約若しくは乙が予め説明した注意事項に反する行為又は周辺地域の生活環境に有害な行為を行っていることが確認された場合には、その行為の中止を求める。 ③ 緊急を要する通報を受けた場合には、内容に応じて警察、消防、救急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を行う。その結果、宿泊拒否等の対応を行う必要がある場合には、甲と処理方針を協議する。ただし、甲との間で調整を行う時間的余裕がない場合には、自ら宿泊拒否等の対応を行うことができる。この場合において、対応の内容及び費用を速やかに甲に通知し、費用負担に関する調整は事後に行うものとする。 ④ 甲及び苦情の申出者に対し必要に応じて処理結果を報告する。

第5条関係⑤

別表第1「(5) 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応」において、届出住宅に宿泊者が滞在する間、管理業者が届出住宅に不在となる場合には、苦情に応じて、滞在中の宿泊者に対して即座に連絡できるよう、届出住宅に電話を常設する等、予め宿泊者との連絡体制を構築すること。また、苦情があつてから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当該事項が長時間にわたることが想定される場合は、60分以内を目安とする。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その6>

業務内容

(6) 宿泊者による届出住宅への毀損など有害行為に対する措置

住宅宿泊事業法で求められる運用

規定なし

住宅宿泊事業法の制度に照らして記載すべき事項

宿泊者が法令に違反する行為又は届出住宅の保存に有害な行為を把握した場合には、その行為の中止を求める必要があり、中止の要求に応じない場合には、住宅宿泊事業者に法的措置の助言を行う必要がある。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(6) 宿泊者による届出住宅への毀損など有害行為に対する措置	① 届出住宅への毀損を行うなど宿泊者が法令に違反する行為又は届出住宅の保存に有害な行為を把握した場合には、その行為の中止を求める。 ② 中止の要求に応じない場合には、甲に法的措置の助言を行う。

契
約
書

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項②

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務<その7>

業務内容

(7) 長期滞在者への対応

住宅宿泊事業法で求められる運用

長期滞在者には、定期的に面会を行うことが望ましい。7日以上の契約の場合には、契約外の者が宿泊していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について確認する必要がある。

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(7) 長期滞在者への対応	① 連泊する長期滞在者には、定期的に面会を行う。特に7日以上の場合には、適切に宿泊使用されているか、滞在者が所在不明になっていないか確認を行う。

契
約
書

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項③

別表第2 清掃・衛生業務<その1>

業務内容

(1)届出住宅の日常清掃業務

住宅宿泊事業法で求められる運用

- ・ 届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビが発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこと。

⇒ 契約書の業務実施要領①

- ・ 循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂など）や加湿器については、レジオネラ症を予防するため、湯や水を毎日交換し、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すること。（「レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針」（平成15年厚生労働省告示第264号）等を参考）。

⇒ 契約書の業務実施要領②

- ・ 宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し又はその疑いがあるときは、保健所に通報するとともに、その指示に従い、消毒・廃棄等の必要な措置を講じること。その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生したまたはそのおそれがあるときは、保健所に通報すること。

⇒ 契約書の業務実施要領③

- ・ 衛生管理のための講習会を受講するなど、最低限の衛生管理に関する知識の習得に努めること。

⇒ コメント

住宅宿泊事業法の制度に照らして記載すべき事項

届出住宅で生じたごみその他の廃棄物は、放置しないように適切に搬出し、処理方法に応じて分別集積し、必要に応じて速やかに処理を行う必要がある。

⇒ 契約書の業務実施要領④

別表第2 清掃・衛生業務

業務内容	業務実施要領
(1) 届出住宅の日常清掃業務	<p>① 届出住宅の設備や備品等を清潔に保ち、ダニやカビが発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行う。</p> <p>② 循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂など）や加湿器については、レジオネラ症を予防するため、湯や水を毎日交換し、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すること。</p> <p>③ 宿泊者が、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し又はその疑いがあるときは、保健所に通報するとともに、その指示に従い、消毒・廃棄等の必要な措置を講じること。その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生しまたはそのおそれがあるときは、保健所に通報すること。</p> <p>④ 届出住宅で生じたごみその他の廃棄物は、放置しないように適切に搬出し、処理方法に応じて分別集積し、必要に応じて速やかに処理を行う。</p>

第5条関係⑥

別表第2「(1) 届出住宅の日常清掃業務」において、管理業者は、衛生管理のための講習会を受講するなど、最低限の衛生管理に関する知識の習得に努めることが必要である。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項③

別表第2 清掃・衛生業務<その2>

業務内容

(2) 寝具・衛生用品の洗濯及び設置

住宅宿泊事業法で求められる運用

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ること。

契約書

別表第2 清掃・衛生業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(2) 寝具・衛生用品の洗濯及び設置	① 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る。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項③

別表第2 清掃・衛生業務<その3>

業務内容

(3) 備品の管理及び補充

住宅宿泊事業法で求められる運用

届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビが発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこと。

住宅宿泊事業法の制度に照らして記載すべき事項

備品の管理だけでなく、いわゆるトイレトーパーなどの消耗品の交換や補充についても、一般的な宿泊施設において最低限必要な業務であると考えられるため、業務実施要領に記載する必要がある。

契約書

別表第2 清掃・衛生業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(3) 備品の管理及び補充	① 備品の有無及び残量を確認し、必要に応じて補充する。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項④

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務 <その1>

業務内容

(1) 届出住宅及び設備の維持・管理

住宅宿泊事業法で求められる運用

・ 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、洗面設備が機能することが必要であるとともに、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認や、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。

⇒ 契約書の業務実施要領①、②

・ 法第7条に規定する措置の実施にあたっては、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、宿泊者がチェックイン以降に必要なに応じて閲覧できる方法によることが望ましい。特に、災害時等の通報連絡先においては、必要な時に速やかに確認することが可能なものを備え付けておくものとする。

・ (国) 施行規則第2条第2号に規定する「移動のための交通手段に関する情報」とは、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をいう。

⇒ 契約書の業務実施要領③

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

契約書

業務内容	業務実施要領
(1) 届出住宅及び設備の維持・管理	<p>① 台所、浴室、便所、洗面設備、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。</p> <p>② 空室時における施錠の確認や届出住宅の鍵の管理を行う。</p> <p>③ 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、届出住宅から最寄り駅までの経路を記載した書面を届出住宅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、宿泊者がチェックイン以降に閲覧できる方法により案内を設置する。</p>

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項④

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務 <その2>

業務内容

(2) 非常用照明器具の設置、点検、避難経路の表示その他災害発生時の避難体制の確立と宿泊者に対する避難支援

住宅宿泊事業法で求められる運用

・ 具体的な非常用照明器具の設置方法及びその他宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置については、(国)施行規則第1条及び平成29年国交省告示第〇号に定めあり、届出住宅の建て方や規模等に応じた安全措置の適用については下表のとおりとする。



<住宅宿泊事業法に基づく非常用照明器具の設置方法等に関する告示(案)>

届出住宅の用途にかかわらず、表1の措置を講じることとする。

表1

	講じる措置
①	<u>非常用照明器具は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第126条の5に規定する技術的基準に適合するものとし、宿泊室及び避難経路に設置すること。</u>
②	<u>届出住宅に同時に複数のグループを宿泊させる場合には、宿泊者使用部分の各居室に、連動型住宅用防災警報器等を設置すること。</u>

⇒ 契約書の業務実施要領①

・ 「避難経路の表示」にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む必要がある。

⇒ 契約書の業務実施要領②

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

契約書

業務内容	業務実施要領
(2) 非常用照明器具の設置、点検、避難経路の表示その他災害発生時の避難体制の確立と宿泊者に対する避難支援	<p>① 非常用照明器具を宿泊室及び避難経路に設置し、定期的に点検を行う。届出住宅に同時に複数のグループを宿泊させる場合には、宿泊者使用部分の各居室に、連動型住宅用防災警報器等を設置する。</p> <p>② 避難経路を表示(市町村の火災予防条例の規則内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む)する。</p>

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項④

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務<その3>

業務内容

(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における通報連絡先に関する案内

住宅宿泊事業法で求められる運用

- ・ 法第7条に規定する措置の実施にあたっては、必要な事項が記載された書面を居室に備えつることによるほか、タブレット端末への表示等により、宿泊者がチェックイン以降に必要なに応じて閲覧できる方法によることが望ましい。特に、災害時等の通報連絡先においては、必要な時に速やかに確認することが可能なものを備え付けておくものとする。
- ・ (国) 施行規則第2条第3号に規定する「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」とは、消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法を説明することをいう。

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

契約書

業務内容	業務実施要領
(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における通報連絡先に関する案内	① 外国語を用いて、消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法を必要な時に速やかに確認することが可能な方法により備え付ける。

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項④

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務<その4>

業務内容

(4) 宿泊者からの建物、設備に対する苦情等への対応

住宅宿泊事業法で求められる運用

規定なし

住宅宿泊事業法の制度に照らして記載すべき事項

宿泊者から建物、設備等の不具合について苦情等があった場合には、住宅宿泊管理業者が現状の確認を行うとともに、必要に応じて修繕業者への見積書依頼や工事発注などの一連の手続きについても行う必要がある。

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

業務内容	業務実施要領
(4) 宿泊者からの建物、設備に対する苦情等への対応	<p>① 宿泊者から建物、設備等の不具合について苦情等があった場合には、状況を確認し、必要な対応を行う。</p> <p>② 建物、設備等に関して修繕等の必要があると認められる場合には、修繕業者に連絡し、見積書を作成させる。工事内容、費用について甲と協議し、甲の合意を得る。修繕業者に対して、工事を発注する。工事終了後、点検を行った上、甲に対し、工事費用の請求を行う。</p> <p>③ 事故等により、緊急に修繕の必要があり、甲と乙との間で事前に調整を行う時間的余裕がない場合は、乙は②の手続きによらず、修繕を実施することができる。この場合においては、修繕の内容及び費用を速やかに甲に通知する。</p>

契約書

(3)住宅宿泊事業法で求められる運用を踏まえた見直し事項④

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務<その5>

業務内容

(5) 諸官公庁等への届出事務の代行

住宅宿泊事業法で求められる運用

規定なし

住宅宿泊事業法の制度に照らして記載すべき事項

水道、電気、ガスなどのライフラインにおける手続きについて、住宅宿泊事業者に代行して住宅宿泊管理業者が行う必要がある。

契約書

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(5) 諸官公庁等への届出事務の代行	① 必要に応じ、官公署、電力、ガス会社等への諸届けを代行する。