

# 大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン

(27 健生発第 12070 号 平成 28 年 1 月 26 日 区長決定)  
改正 (29 健生発第 10601 号 平成 29 年 6 月 29 日 区長決定)

## 第 1 策定の目的

このガイドラインは、国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号。以下「法」という。）第 13 条の旅館業法の特例を円滑に進めるため、審査基準及び行政指導の指針並びに事務の手続について定めるものである。

## 第 2 用語

このガイドラインで使用する用語は次のとおりとする。

- (1) 条例 大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例（平成 27 年条例第 75 号）をいう。
- (2) 区規則 大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する規則（平成 28 年規則第 3 号）をいう。
- (3) 政令 国家戦略特別区域法施行令（平成 26 年政令第 99 号）をいう。
- (4) 規則 厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則（平成 26 年厚生労働省令第 33 号）をいう。
- (5) 事業 法第 13 条第 1 項の外国人滞在施設経営事業をいう。

## 第 3 審査基準

法第 13 条第 3 項の特定認定に係る審査基準は別紙 1 のとおりとする。

## 第 4 行政指導の指針

### 1 区規則第 2 条の特定認定申請書に係る記載事項に対する指導

- (1) 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名  
申請者が個人の場合は氏名、住所及び連絡先、法人の場合は法人の名称、主たる事務所の所在地及び連絡先並びに代表者の氏名を記載させる。
- (2) その行おうとする事業の内容  
事業を行うこと及び施設を使用させる期間を条例で定めた 7 日以上とすることを明記させる。
- (3) 施設の名称及び所在地  
施設の所在地について、当該事業が建物の一部を使用するものである場合、施設として使用する部分が特定できるように部屋番号等を記載させる。
- (4) 施設の構造設備の概要  
構造設備の概要に想定している最大滞在者数を記載させ、滞在者の睡眠、休憩等の

用に供する部分の床面積を合計した値について3㎡当たり1名を超えないこと及び使用する寝具は、最大滞在者数を超えないことを指導する。

(5) 施設内の清潔保持の方法

滞業者が施設の使用を開始する際に清潔な居室が提供されるための措置及びその体制がとられていることが確認できる内容を記載させる。

(6) 提供する外国人旅客の滞在に必要な役務の内容及び当該役務が提供されるための体制

役務の内容及び体制について以下の項目に関して記載させる。

① 施設を事業に使用するための権利を有すること。

② 廃棄物の処理方法

事業系ごみとしての適切な処理ができることを確認する。滞業者が廃棄を直接行わない場合においては、7日を超えないごとに1回以上ごみの収集を行うよう指導する。

(特に夏季は悪臭、ねずみ、衛生害虫等の発生に配慮し、滞業者及び近隣住民の住環境に悪影響を与えないよう柔軟に対応を行うよう指導する。)

③ 火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法(申請者が行う措置、施設内の外国語の案内の備え付け、対応外国語に対応できる者の滞在等)

体制図等を記載させる。また、災害、急病、事故等の緊急時に外国語による避難及び救急医療等に関する情報が電話及び現場で適切かつ迅速に提供される体制が確保されていること、施設が主として事業の用に供する共同住宅であり、その居室の収容定員の合計が50名以上の場合は、当該施設内に管理者を常駐させるよう努めていること及び内容が第5-1-(4)の近隣住民に周知した書面の内容と合致していることを確認する。

④ 施設の使用開始時及び使用終了時における滞業者の本人確認を行う方法

体制図等を記載させる。

⑤ 契約期間中、滞業者本人が適切に施設を使用しているかどうか状況の確認を行う方法

体制図等を記載させる。

⑥ 施設の滞業者に対し、使用開始時に、施設使用の際の以下の注意事項を外国語を用い説明できる体制

(ア) 施設に備え付けられた設備の使用方法

(イ) 廃棄物の処理方法

(ウ) 騒音等により周囲に迷惑をかけること。

(エ) 火災等の緊急事態が発生した場合の通報先及び初期対応の方法(防火、防災設備の使用方法を含む。)

(7) 施設のホームページアドレス

施設の周知のため掲載するホームページのアドレスを記載させる。

## 2 近隣住民への周知等に対する指導

- (1) 条例第4条、区規則第8条及び第9条で定めるとおり、認定を受けようとする者へ、近隣住民に対して書面を用いて周知するよう指導する。また、区規則第8条で定める範囲に限らず、私道を共有する等の生活圏を密にする範囲にも周知に努めるよう指導する。
- (2) (1)の書面については、周知前に確認し、区規則第9条各号に定められた事項のほか当該書面に関する問合せ先の名称、連絡先(同条第3号に定められた連絡先と異なる場合に限る。)、意見の申出期限、事業の内容等を近隣住民に理解しやすい平易な表現を用いて記載することに努めるよう指導する。
- (3) (1)の周知において、意見又は問合せがあった場合、認定を受けようとする者は、誠意をもった対応を行い、理解を得るよう努めるよう指導する。
- (4) 近隣住民への周知は、事業の認定の申請を行う日の2週間前までに行うこと、その間に意見又は問い合わせがあった場合は、当該申請前に対応することに努めるよう指導する。

### 【参考】

#### ・ 区規則

(近隣住民への周知)

第9条 条例第4条の規定による周知は、次に掲げる事項について書面により行うものとする。

- (1) 特定認定を受けようとする者の氏名(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)
- (2) 施設の名称及び所在地
- (3) 近隣住民からの苦情及び問合せを受けるための連絡先(担当者名、所在地及び電話番号)
- (4) 廃棄物の処理方法
- (5) 火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

## 3 変更の認定に対する指導

法第13条第5項に基づき変更の認定を受けようとする認定事業者は、あらかじめ、区規則第4条の申請書を提出させる。

この場合において、当該変更が特定認定時の添付書類(近隣住民へ周知した書面及び範囲を除く。)の変更を伴うときは、当該変更後の書類を添付させる。

## 4 変更の認定を要しない軽微な変更に対する指導

法第13条第5項及び第7項に基づき、次に掲げる事項の変更を認定事業者が行った場合は区規則第5条第1項の届書を変更を行った日から10日以内に提出させる。

なお、特定認定時の添付書類（近隣住民へ周知した書面及び範囲を除く。）の変更を伴うときは、当該変更後の書類を添付させる。

- (1) 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (2) 施設の名称又は所在地の変更（地域の名称の変更又は地番の変更に伴う変更に限る。）
- (3) 特定認定を受けようとする者の電話番号その他の連絡先
- (4) 施設のホームページアドレス

## 5 事業の廃止の届出に対する指導

規則第16条に基づき、認定事業者が事業を廃止した場合は、区規則第5条第2項の届書を廃止した日から10日以内に提出させる。

## 6 認定事業の実施状況についての報告

- (1) 法第13条第8項に基づき、認定事業者に対し、認定事業の実施状況について報告を求めることができる。
- (2) 以下の場合、別紙2により速やかに報告するよう指導する。
  - ① 近隣住民から騒音、ごみの廃棄方法等の苦情があった場合
  - ② 第4-1-(6)-③の指導に基づく常駐体制の有無の変更をした場合
  - ③ 火災等により滞在者が避難を要する事態が発生した場合

## 7 特定認定の取消し等

- (1) 法第13条第9項各号のいずれかに該当する場合、特定認定を取り消すことができる。

### 【参考】

#### ・法第13条第9項

- (1) (法)第9条第1項の規定による認定区域計画の変更((法)第8条第2項第2号に規定する特定事業として国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を定めないこととするものに限る。)の認定があったとき。
- (2) (法)第11条第1項の規定により認定区域計画((法)第8条第2項第2号に規定する特定事業として国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を定めたものに限る。)の内閣総理大臣認定が取り消されたとき。
- (3) 認定事業者が行う認定事業が(法)第13条第1項の政令で定める要件に該当しなくなると認めるとき。
- (4) 認定事業者が不正の手段により特定認定を受けたとき。

- (5) 認定事業者が（法）第13条第5項又は第7項の規定に違反したとき。
  - (6) 認定事業者が（法）第13条第8項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- (2) 法第13条第9項第3号に定める「政令で定める要件（外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること等）に該当しなくなつたと認めるとき。」に次の場合が抵触すると認められるときは、特定認定を取消し得る。
- ① 施設を事業に使用するための権利を有していない場合
  - ② 認定を受けようとする施設の存する建物について消防法令で義務付けられている設備等が設置されていない場合
  - ③ 施設の滞在者に対する廃棄物の処理方法の周知等滞在に必要な役務の提供が適切になされていない場合
  - ④ 苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理を行う体制が取られていない場合

## 8 滞在者の確認に対する指導

テロ対策、感染症対策及び違法薬物の使用や売春などの特定認定施設における違法な行為の防止の観点から、事業の実施に当たっては、以下に掲げる点に十分に留意させる。

- (1) 滞在者名簿（規則第6号様式）を備え、規則で定める場所に、3年間保存すること。

滞在者名簿に滞在者の国内連絡先を記載するよう指導する。

日本人及び日本に住所を有する外国人の場合は、本人と確認できる顔写真付きの身分証明書等で本人確認を行うこととする。外国人の場合は、記載の正確性を担保する観点から当該滞在者に旅券の呈示を求め本人確認を行うとともに、旅券の写しを滞在者名簿とともに保存すること。なお、これにより、当該滞在者に関する滞在者名簿の氏名、国籍及び旅券番号の記載に代替しても差し支えないものとする。

この内容は契約約款に記載し確実に履行できるようにすること。

- (2) 認定事業者は、滞在者が施設の使用を開始する際に、対面（又は滞在者が実際に施設に所在することが映像等により確実に確認できる方法）により、滞在者名簿に記載されている滞在者と実際に使用する者が同一の者であることを確認すること。

例えば、以下の方法にあること。

- ① 現場で対面による確認及び旅券等の確認並びに滞在者名簿との確認
  - ② 現場でないところでの対面による確認及び旅券等の確認並びに滞在者名簿との確認
  - ③ 滞在者が実際に施設に所在することが映像等（テレビ電話等）により確実に確認できる方法
- (3) 認定事業者は、契約期間中に、滞在者本人が適切に施設を使用しているかどうかについて、状況の確認を行うとともに、挙動に不審な点が見られる場合や違法薬物の使用や売春などの法令に違反する行為が疑われる場合には、速やかに最寄りの警察署に

通報すること。

- (4) 認定事業者は、滞在者が施設の使用を終了する際にも、対面（又は滞在者が実際に施設に所在することが映像等により確実に確認できる方法）により、滞在者名簿に記載されている滞在者と実際に使用した者が同一の者であることを確認すること。
- (5) 認定事業者の求めにもかかわらず、当該滞在者が旅券の呈示を拒否する場合には、当該措置が区の指導により行うものであることを説明して呈示を求め、更に拒否する場合には、当該滞在者は旅券不携帯の可能性があるものとして、最寄りの警察署に連絡する等適切な対応を行うこと。

## 9 警察への捜査協力に対する指導

厚生労働省の通知に基づき、警察等の捜査には適切に協力するよう指導する。

【参考】 厚生労働省健康局長通知（府地創第 270 号、健発 0731 第 6 号 平成 27 年 7 月 31 日内閣府地方創生推進室長）

認定事業者は、警察等の捜査機関の職員（以下「警察官等」という。）から、その職務上、滞在者名簿（8-1(1)の旅券の写しを含む。）の閲覧請求があった場合には、捜査関係事項照会書の交付の有無にかかわらず、当該職務の目的に必要な範囲内で協力すること。なお、この場合には、捜査関係事項照会書の交付がないときであっても、個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）第 23 条第 1 項第 4 号の場合に該当し、本人の同意を得る必要はないものと解すること。また、滞在者に係る不審事案の有無に関する警察官等の質問に対しては、積極的に協力すること。

## 10 認定の公表

- (1) 特定認定を受けた施設については、施設名称及び所在地の一覧表を、大田区ホームページに公表する。
- (2) 認定事業者に対し、特定認定を受けた施設の郵便受け、玄関のとびら付近等の見やすい位置に、事業開始時までに当該施設である旨（施設名及び緊急連絡先）を明瞭な文字を用いて表示するよう指導する。

## 第 5 申請に対する添付書類及び確認事項等

### 1 申請に対する添付書類

- (1) 法人の場合は、定款又は寄附行為及び登記事項証明書  
個人の場合は、住民票の写し（外国人の場合で住民票の写しを添付できない場合は、申請者の実在性を確認することができる書類）
- (2) 賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款（外国語表記とその日本語訳）  
以下の条項が含まれていることを確認する。

- ① 7日以内の解約できないこと。(やむを得ない事情等でキャンセルがあり、実際の滞在は7日未満であっても、契約期間中の重複した別契約は認められない。)
- ② 施設滞在者は、日本語又は対応外国語に対応できる者であること。
- ③ 日本に住所を有しない外国人は旅券、日本人及び日本に住所を有する外国人の場合は、旅券又は運転免許証等の身分証明書の呈示を義務付ける条項
- ④ 第4-1-(6)-⑥の注意事項の遵守の条項
- ⑤ 対応できる外国語の種類
- ⑥ 各施設で提供する役務
- (3) 施設の構造設備を明らかにする図面  
換気設備、採光、暖房、冷房、台所、浴室、便所及び洗面設備の記載のある平面図等
- (4) 近隣住民へ周知した書面及びどのように周知したかを記載した書面(別紙3)  
近隣住民周知において、意見や問合せがあった際はその対応を終了させた後に記載すること。
- (5) 近隣住民からの苦情及び問合せに適切に対応するための体制及びその周知方法  
以下の項目について明記させる。
  - ① 窓口担当者(コールセンターの場合は、コールセンターの名称)
  - ② 電話番号
  - ③ コールセンター等の所在地
  - ④ 連絡を受けた際の対応を行うまでの体制
  - ⑤ 近隣住民に対する苦情及び問合せを受けるための連絡先の周知方法
- (6) 施設を事業に使用するための権利を有することの以下の証明書類
  - ① 施設を賃借し事業に使用する場 施設所有者と申請者との間の賃貸借契約書、転貸を承諾する書面(サブリース業者が間に入る場合は、申請者及び施設所有者とサブリース業者間で承諾されている旨が分かる書面)
  - ② 施設を所有し事業に使用する場 施設に係る不動産登記事項証明書等、所有の事実を証明する書類
- (7) 消防法令に定める手続きを行ったことが確認できる書類

## 2 その他確認事項

- (1) 申請書に記載された廃棄物の処理方法(必要な措置、体制等)が1-(4)の近隣住民に周知した書面の内容と合致していることを確認する。
- (2) 施設の滞在者に対し、使用開始時に、第4-1-(6)-⑥の注意事項を説明できる体制が1-(4)の近隣住民に周知した書面の内容と合致していることを確認する。
- (3) 変更認定申請が提出された場合、変更の内容が現地調査を必要とするかどうかにより申請手数料が異なるため、受付時に、現地調査の必要がある内容か十分に確認し適

切に処理する。

### 3 事務の流れ

事務手続きの流れは、別紙4のとおりとする。

付 則

このガイドラインは、平成28年1月29日から施行する。

付 則

このガイドラインは、平成29年7月1日から施行する。



## 第3 審査基準

項目	基準		根拠
滞在期間	施設を使用させる期間は、7日以上（6泊7日）であること。		政令 12-1-2 条例 2
居室	面積	一居室の床面積は、壁芯で 25 平方メートル以上であること。（一居室には寝室のほか、台所、浴室、便所及び洗面所並びに専用部分の玄関及び廊下を含む。）	政令 12-1-3 イ
	施錠	出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。	政令 12-1-3 ロ
	区画	出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。	政令 12-1-3 ハ
	設備	適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。なお、排水は、下水道接続であること。また、暖房及び冷房設備は、室温を調整機能付きとすること。	政令 12-1-3 ニ
	台所	上水道接続の流水設備及び調理のできる場所を設けること。	政令 12-1-3 ホ
	浴室	上水道接続の流水設備及び浴槽を設けること。	政令 12-1-3 ホ
	便所	水洗かつ座便式であること。手洗い設備及び温水洗浄便座の使用水は、上水道接続であること。	政令 12-1-3 ホ
	洗面設備	上水道接続の流水設備及び台所と別に設けること。	政令 12-1-3 ホ
	器具等	寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。なお、調理器具は、電子レンジ、コンロ等の加熱器具を設けること。また、清掃用具は、雑巾、ごみ箱及び掃除機又はほうき・ちり取り等を備えること。	政令 12-1-3 ヘ
清潔な居室の提供	<p>施設の使用の開始時に、次の措置が講じることができる体制が整えられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設設備は清掃し、必要に応じて補修及び消毒を行い、清潔で衛生上支障ないこと。</li> <li>廃棄物がないこと。</li> <li>調理器具やコップ等飲食用の器具は、洗浄した清潔なものを用意すること。</li> <li>敷布又はシーツ、布団カバー、枕カバー等は、洗濯した清潔なものを用意すること。</li> </ul>		政令 12-1-4 審査基準
外国人旅客の滞中に必要な役割	施設の使用法	<p>施設の滞在者に対し、使用開始時に、次に掲げる点を含めた施設使用の際の注意事項を説明ができる体制がとられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設内に備え付けられた設備の使用法</li> <li>廃棄物の処理方法（廃棄物集積場所、排出日時等）</li> <li>騒音等により周囲に迷惑をかけること。</li> <li>火災等の緊急事態が発生した場合の通報先（警察、消防、事業者等）及び初期対応の方法（防火、防火設備の使用法を含む）</li> </ul>	政令 12-1-5 審査基準
	廃棄物の処理方法	<p>適切な廃棄物処理がなされるように、必要な措置、体制がとられていること。</p> <p>例）・ 廃棄物は滞在者が適切に集め、居室の廃棄物の排出は、事業者（委託者）が行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃棄物の処理方法は、施設内に表示する。</li> </ul>	審査基準

	緊急時における外国語を用いた情報提供	災害や急病、事故等の緊急時に、外国語による避難や救急医療等に関する情報が、電話や現場で迅速に提供される体制を整えていること。	審査基準
		外国語の案内が備え付けてあること。	審査基準
	消防法令	認定を受けようとする施設の存する建物について、消防法令で義務付けられている設備等が設置されていること。	審査基準
	賃貸借契約	賃貸借契約及びこれに付随する約款に、以下の内容が含まれていること。 ・契約約款における7日以内の解約できない旨の条項	規則 11-1-3 区規則 2
	施設を事業に使用するための正当な権利	施設を事業に使用するための正当な権利を有すること。 (施設にかかる不動産登記事項証明書、施設所有者と申請者との間の賃貸借契約書、転貸を承諾する書面等)	審査基準
滞在者名簿の備え	滞在者の氏名、住所及び職業並びに滞在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た滞在者名簿を施設、事業者の事務所又は事業者から滞在者名簿の備付けに係る事務を受託した者の事務所に備え、その作成から3年間保存すること。		政令 12-1-6 規則 10 の 2
事業計画の周知	特定認定の申請前に、施設の近隣住民に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供されるものであることについて、適切な周知が行われていること。 区分所有建物においては、管理組合が管理規約を根拠に専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずると意思表示を行っていないこと。(規約の解釈自体は、管理組合において行われるものである)		政令 12-1-7 規則 10 の 3-1 条例 4 区規則 9
施設の近隣住民への対応	近隣住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理を行うための体制(連絡先の設置等)を整えていること。		政令 12-1-8 規則 12-1-10
実施地域	<p>予定地が東京圏区域計画で指定された実施地域内</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域</li> <li>・第1種住居地域の場合、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・実施可能な用途地域と実施不可の用途地域にまたがる建築物については、その敷地面積が実施可能な用途地域の方が 50%を超える場合実施可能。</li> </ul>		東京圏区域計画で指定

## 報告書の様式

平成 年 月 日	
大田区長 宛	
認定事業者	氏名又は名称
	住 所
	連絡先
国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業報告書	
<p>国家戦略特別区域法第 13 条による特定認定を受けた施設に関する認定事業の実施状況（苦情等の対応・常駐体制の変更・火災等による避難を要する事態の発生）について下記のとおり報告します。</p>	
記	
1 対象施設	
	名称
	所在地
	認定番号
2 報告者	住所
	氏名
	連絡先
3 苦情等の申出者	苦情者住所
(苦情等の対応以外は省略)	苦情者氏名
	苦情者連絡先
	苦情内容
4 報告内容	
5 添付書類	(特定認定申請書に添付した書類のうち、その内容に変更があったもの)



外国人滞在施設経営事業手続きフローシート

