

## 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)
- 改正 (29 健生発第 12196 号 平成 30 年 2 月 26 日 区長決定)
- 改正 (30 健生発第 10498 号 平成 30 年 6 月 5 日 部長決定)
- 改正 (31 健生発第 10847 号 令和元年 7 月 11 日 部長決定)
- 改正 (31 健生発第 11992 号 令和元年 12 月 11 日 部長決定)
- 改正 (31 健生発第 12482 号 令和 2 年 2 月 13 日 区長決定)
- 改正 (2 健生発第 10956 号 令和 2 年 9 月 3 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 条に規定する旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）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續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 3 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

滞在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。特に滞在期間が7日以上であり、滞在者が廃棄を直接行わない場合は、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。この場合において、夏季は悪臭、ねずみ、衛生害虫等の発生に配慮し、滞在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)の近隣住民に説明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在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、滞在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 施設の滞在者に対し、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。
- (8) 滞在者が日本国内に住所を有しない外国人であることを確認する方法  
体制図等を記載させる。
- (9) 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せを受けるための連絡先  
第5-1-(5)の「施設の周辺地域の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」の提出をもって記載されたものとみなす。
- (10) 申請者が国家戦略特別区域法第13条第4項各号に該当することの有無及び該当するときは、その内容  
申請者（法人にあつてはその代表者及び役員）が国家戦略特別区域法第13条第4項各号に該当しないことを記載させる。

## 2 最低滞在期間を7日未満とする施設に関する指導

国土交通省技術的助言に基づき、最低滞在期間を7日未満とする施設については、区建築審査課において必要な措置等を確認するよう指導する。

【参考】 建築基準法改正等に伴う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設の取扱いの変更について（技術的助言）（国住指第634号、国住街第37号 令和元年6月24日国土交通省住宅局建築指導課長、国土交通省住宅局市街地建築課長）

3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して特区滞在事業を実施する特区滞在施設を下表に掲げる基準に適合させることにより、火災時等の滞在者の安全の確保が図られていると認められる場合は、当該特区滞在施設の建築基準法上の用途は、住宅とみなして取り扱って差し支えない。

### イ 共同住宅の住戸で特区滞在事業が行われる場合

対象となる建築物	適合すべき基準
平成12年建設省告示第1411号に該当しない居室等が設けられている建築物	<p>【非常用の照明装置の設置】</p> <p>○ 滞在者の寝室及び寝室から住戸の出口に通ずる部分に建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第126号の5に規定する技術</p>

	的基準に適合する非常用の照明装置を設けること
一の特区滞在施設に、防火上主要な間仕切壁が設けられている建築物	<b>【警報器の設置等】</b> ○ 防火上主要な間仕切壁（令第 112 条第 2 項の自動スプリンクラー設備等設置部分及び平成 26 年国土交通省告示第 860 号 <sup>※1</sup> に定める部分を除く。）を準耐火構造とし、同項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめること

※1：同告示に規定する警報器は、他法令に基づいて設置されている警報器等と通常兼用可能。

ロ 一戸建ての住宅で特区滞在事業が行われる場合

①通常の規模（2階建て以下、延べ面積 200 m<sup>2</sup>以下及び各階の床面積 100 m<sup>2</sup>以下の建築物）の場合

対象となる建築物	適合すべき基準
平成 12 年建設省告示第 1411 号に該当しない居室等が設けられている建築物	<b>【非常用の照明装置の設置】</b> ○ 滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分に令第 126 号の 5 に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置を設けること
一の特区滞在施設に、防火上主要な間仕切壁が設けられている建築物	<b>【警報器の設置等】</b> ○ 防火上主要な間仕切壁（令第 112 条第 2 項の自動スプリンクラー設備等設置部分及び平成 26 年国土交通省告示第 860 号 <sup>※1</sup> に定める部分を除く。）を準耐火構造とし、同項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめること

※1：同告示に規定する警報器は、他法令に基づいて設置されている警報器等と通常兼用可能。

②大規模な場合（①以外の場合）

① の基準に加え、以下の基準に適合させること

対象となる建築物	適合すべき基準
3階建て以上の建築物	○ 3階以上の階に、滞在者が利用する部分（滞在者の寝室及び滞在者が利用する廊下、浴室等の部分をいう。以下同じ。）を設けないこと <sup>※1</sup>
2階以上の1つの階の床面積が 100 m <sup>2</sup> <sup>※2</sup> を超える建築物	○ 2階以上の1つの階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が 100 m <sup>2</sup> <sup>※2</sup> を超えないこと ※上記の基準に適合しない場合は、以下の基準を満たすものとする

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けること</li> <li>・2階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が300㎡以上とならないこと<sup>※3</sup></li> </ul>
延べ面積が200㎡を超える建築物	<p>○ 滞在者が利用する部分の床面積の合計が200㎡を超えないこと</p> <p>※上記の基準に適合しない場合は、以下の基準を満たすものとする</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分を令第128条の5の1項に規定する技術的基準に適合させること<sup>※4</sup></li> <li>・滞在者が利用する部分の床面積の合計が200㎡を超える階の廊下の幅は、両側に客室がある廊下は1.6m以上、その他の廊下は1.2m以上とすること<sup>※5</sup></li> </ul>

※1：以下の①、②いずれかに該当する場合を除く。

①建築物の延べ面積が200㎡未満であり、3階に滞在者が利用する部分を設け、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合。

- ・令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられていること
- ・令第112条第10項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを間仕切壁又は同条第18項第2号に規定する構造である戸で区画されていること

②耐火建築物である場合。

※2：主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られている建築物の場合は、「100㎡」を「200㎡」とする。

※3：耐火建築物又は準耐火建築物である場合を除く

※4：主要構造部を耐火構造とした建築物又は法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物である場合を除く。

※5：3室以下の専用の廊下は、対象外とする。

### 3 近隣住民への説明等に対する指導

(1) 特定認定の申請を行おうとする者（以下この項において「申請予定者」という。）に対し、説明に用いる書面を区規則第7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及び連絡先（同条第3号に定められた連絡先と異なる場合に限る。）、意見の申出期限等について、区規則第6条に規定する近隣住民に理解しやすい平易な表現を用いて作成するよう指導する。

(2) 申請予定者に対し、説明に用いる書面について、説明の前に生活衛生課の確認を受けるよう指導する。

(3) 申請予定者に対し、説明会の開催又は戸別訪問など、近隣住民に直面して説明を行

- うよう指導する。
- (4) 説明会を行う場合は、近隣住民の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め、十分な周知期間をもって近隣住民へ周知し、多くの近隣住民の参加が可能となるよう配慮するよう指導する。
  - (5) 説明会を欠席した近隣住民や、個別訪問しても対面で説明できなかった近隣住民に対しては、書面を配布することで説明したこととする。
  - (6) 近隣住民への説明は、少なくとも特定認定の申請を行う日の2週間前までに行うよう指導する。
  - (7) 申請予定者に対し、説明により近隣住民又は自治会・町会から意見又は問合せがあった場合、特定認定の申請までに誠意をもって対応し理解を得るように努めるよう指導する。
  - (8) 申請予定者に対し、説明の結果を、認定申請書の添付書類である第5-1-(4)の「近隣住民へ説明した書面」及び「どのように説明したかを記載した書面」(別紙5)に、近隣住民ごとに、説明日、説明の方法、意見及びその対応結果を記載して報告するよう指導する。
  - (9) 学校、店舗、事務所等も近隣住民に含まれるので説明の対象とするよう指導する。
  - (10) 近隣住民又は自治会・町会から説明会の開催を求められた場合は、説明会を開催して近隣住民及び自治会・町会の理解を得るよう努めるよう指導する。
  - (11) 申請予定者に対し、(1)により作成した書面を、施設の設置予定地の近隣住民から見やすい場所に掲示するよう指導する。
  - (12) 掲示は、297 × 420 ミリ (A3 判) 以上の大きさとし、判別可能な文字の大きさで、風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が掲示期間中鮮明であるよう維持管理するよう指導する。
  - (13) 掲示期間は、近隣住民へ説明を開始する日から認定がなされる日までとするよう指導する。なお、施設の建築工事又は改修工事等を伴う場合は、当該工事等を実施する前から、事業を予定していること及び区規則第7条各号の可能な項目について掲示を行うことが望ましい。
  - (14) 書面を掲示した状況が明らかとなる写真を撮影して、認定申請書の添付書類である「近隣住民へ説明した書面」及び「どのように説明したかを記載した書面」に添付して報告するよう指導する。
  - (15) 前各号に規定する近隣住民に対する説明その他の事項については、近隣住民と私道を共有する者その他の近隣住民と生活圏を密にする範囲にある建物の使用者、当該設置予定地の近隣の学校等を含めて実施するよう努めるよう指導する。
  - (16) 法第13条第6項の規定による変更認定申請を行おうとする者についても、近隣住民に対する説明に努めるよう指導する。

**【参考】**

- ・ 区規則

(近隣住民への説明)

第7条 政令第13条第7号に規定する説明は、次に掲げる事項について書面により説明すること、及び施設の設置予定地の見やすい場所に掲示すること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（法人にあつては、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

#### 4 変更の認定に対する指導

法第13条第6項に基づき変更の認定を受けようとする認定事業者には、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の変更を伴うときは、当該変更後の書類を添付させる。近隣住民への説明を伴う申請においては事前説明を行うよう指導し、第5-1-(4)の「近隣住民へ説明した書面」及び「どのように説明したかを記載した書面」(別紙5)を添付させる。

#### 5 変更の認定を要しない軽微な変更に対する指導

(1) 法第13条第6項及び第8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つては、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
- (2) 区規則第5条第3項の規定に基づき、認定事業者が施設を使用させる期間を変更したときは、区規則第5条第3項の届書を変更を行った日から10日以内に提出させる。

#### 6 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。

## 7 認定事業の実施状況についての報告徴収及び立入検査

### (1) 報告徴収

法第 13 条第 9 項の規定に基づき、以下の場合は、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

### (2) 立入検査

法第 13 条第 9 項の規定に基づき、区職員が施設等へ立ち入り、事業の状況又は設備、帳簿書類等の検査を求めた場合は、速やかに応じるよう指導する。

## 8 措置命令、停止命令及び認定取消命令

### (1) 措置命令

法第 13 条第 12 項に基づき、政令で定める要件に該当しなくなつたと認めるときは、認定事業者に対して当該要件に該当させるために必要な措置をとることを命ずることができる。

### (2) 停止命令及び認定取消命令

法第 13 条第 13 項各号のいずれかに該当するときは、認定を取り消し、又は 1 年以内の期間を定めて認定事業者に対してその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

### 【参考】

#### ・法第 13 条第 12 項

都道府県知事は、認定事業者が行う認定事業が第 1 項の政令で定める要件に該当しなくなつたと認めるときには、当該認定事業者に対し、当該認定事業を当該要件に該当させるために必要な措置をとるべきを命ずることができる。

#### ・法第 13 条第 13 項

都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、特定認定を取り消し、又は 1 年以内の期間を定めて認定事業者に対しその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

(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ったと認めるとき。
  - (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 4 項各号（第 3 号を除く。）のいずれかに該当するに至ったとき。
  - (6) 認定事業者が（法）第 13 条第 6 項又は第 8 項の規定に違反したとき。
  - (7) 認定事業者が（法）第 13 条第 9 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。
  - (8) 認定事業者が前項又はこの項の規定による命令に違反したとき。
- (3) 法第 13 条第 13 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）に該当しなくなったと認めるとき。」には次の場合が抵触すると認められるときを含む。
- 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中に必要な役務の提供が適切になされていない場合

## 9 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、契約期間が7日以上の場合、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。

## 10 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。

## 11 認定の公表

- (1) 特定認定を受けた施設については、施設の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、区が交付するステッカー（別紙 3）に施設の名称及び所在地並びに緊急連絡先又は問合せ先を明瞭な文字を用いて記載し、事業開始時までに掲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 認定を受けようとする最低滞在期間未満の解約ができないこと。
  - 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等  
以下の図面等を提出させる。ただし、最低滞在期間を7日以上とする場合は②及び③の提出を省略することができる。また、①の平面図等を用いて、第4の2に規定する区建築審査課における確認を行った場合は、当該①の提出をもって、②の提出があったものとみなす。
  - ① 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
  - ② 第4の2の規定により区建築審査課で確認を行った図面（建築審査課の押印のある図面）
  - ③ 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設概要（適合性チェックシート）（別紙4）
- (4) 近隣住民へ説明した書面及びどのように説明したかを記載した書面（別紙5）  
近隣住民説明において、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) 施設の周辺地域の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 施設の周辺地域の住民からの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合 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
- (8) その他区長が必要と認める書類

例：一居室の床面積が壁芯で 20 平方メートル以上から 25 平方メートル未満とする施設においては、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を確認できる書類 等

## 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) の近隣住民に説明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) の近隣住民に説明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 6 のとおりとする。

## 第 6 欠格事由に該当しないことの確認

法第 13 条第 4 項に基づき、次の各号のいずれかに該当する者は、特定認定を受けることができない。

- ① 心身の故障により国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を的確に遂行することができない者として厚生労働省令で定めるもの（※）
  - （※）法第 13 条第 4 項第 1 号の厚生労働省令で定める者は、精神の機能の障害により国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。（規則第 12 条の 2）
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 法第 13 条第 13 項（第 1 号及び第 2 号に係る部分を除く。）の規定により特定認定を取り消され、その取消の日から起算して 3 年を経過しない者（当該特定認定を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消の日前 30 日以内に当該法人の役員であった者で当該取消の日から起算して 3 年を経過しないものを含む。）

- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又は法第 13 条第 14 項から第 16 項までの規定若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 3 年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から起算して 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- ⑥ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。）が①から⑤までのいずれかに該当するもの
- ⑦ 法人であって、その業務を行う役員のうち①から⑤までのいずれかに該当する者があるもの
- ⑧ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

## 第 7 住宅宿泊事業法との関係

- (1) 特定認定を受けた施設についても、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第 3 条に規定する住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うことができる。ただし、以下の点に留意すること。
  - ① 特定認定を受けた最低滞在期間を満たした上で行うこと。
  - ② 住宅宿泊事業法第 2 条第 3 項に規定する人を宿泊させる日数には、事業に係る滞在期間も含んで算定すること。
- (2) 住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業を行う住宅についても、法第 13 条第 2 項に規定する申請を行うことができる。

## 第 8 感染症発生時の措置

以下の事態が発生した場合は、区生活衛生課に通報し、その指示を受けること。

- (1) 滞在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。
- (2) その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態又はそのおそれがあるとき。

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。

付 則

このガイドラインは、平成 30 年 3 月 15 日から施行する。

付 則

このガイドラインは、平成 30 年 6 月 15 日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和元年 7 月 11 日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和元年 12 月 11 日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

このガイドラインは、令和 2 年 9 月 3 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、3日以上（2泊3日）であること。		政令 13-1-2 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。ただし、大田区長が外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認めた場合（※）においては、この限りでない。（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 13-1-3 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 13-1-3 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 13-1-3 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 13-1-3 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 13-1-3 ホ
	浴室	入浴設備を設けること。流水設備の使用水は、上水道接続であること。	政令 13-1-3 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 13-1-3 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 13-1-3 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 13-1-3 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 13-1-4 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>施設の滞行者に対し、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 13-1-5 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) ・廃棄物は滞行者が適切に集め、居室の廃棄物の排出は、事業者（委託者）が行う。 ・廃棄物の処理方法は、施設内に表示する。</p>	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3日未満の解約できない旨の条項	規則 11-1-3
	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 13-1-6 規則 10 の 2	
事業計画の説明	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、適切な説明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 13-1-7 規則 10 の 3-1 区規則 7	
施設の周辺地域の住民への対応	施設の周辺地域の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 13-1-8 規則 12-1-10	
欠格事由	申請者は次の各号のいずれかに該当しないこと。 ① 心身の故障により国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を的確に遂行することができない者として厚生労働省令で規定する、精神の機能の障害により国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者 ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 ③ 法第 13 条第 13 項(第 1 号及び第 2 号に係る部分を除く。)の規定により特定認定を取り消され、その取消の日から起算して3年を経過しない者(当該特定認定を取り消された者が法人である場合にあつては、当該取消の日前 30 日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から起算して3年を経過しないものを含む。) ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又は法第 13 条第 14 項から第 16 項までの規定若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者 ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から起算して5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)	法 13-4	

	⑥ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあつては、その役員を含む。）が①から⑤までのいずれかに該当するもの ⑦ 法人であつて、その業務を行う役員のうち①から⑤までのいずれかに該当する者があるもの ⑧ 暴力団員等がその事業活動を支配する者	
実施地域	予定地が東京圏区域計画で指定された実施地域内（諸法令による制限を受ける場合あり） <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>・ 実施可能の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の用途地域の方が 50%を超える場合実施可能。</li> </ul>	東京圏区域計画で指定

（※）大田区長が外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認める場合とは、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滞在者1名当たり3平方メートル以上を確保する施設にあつては、壁芯で20平方メートル以上の場合を指す。

## 報告書の様式

		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	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			

120 ミリメートル



大田区  
特区民泊  
認定  
Certified

この施設は、国家戦略特別区域法第13条第3項に定める  
特定認定を受けています      認定番号

施設の名称
施設の名称 (外国語表記)

施設の所在地  
.....

緊急連絡先  
.....

苦情等問合せ先  
.....

 **大田区長**

170 ミリメートル

**国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設概要  
(適合性チェックシート)**

既存の共同住宅又は一戸建ての住宅で滞在期間が3日から6日の特区滞在事業を行う場合において、適合性を確認するために使用するものです。

申請者名	
施設名称	
施設所在地	
代理人名/電話番号	

**○事業にかかる建築物の床面積の内訳**

階数	床面積		合計
	滞在者利用部分	その他の部分	
3			
2			
1			
	合計		

該当するチェックボックスにチェックして下さい。

最低滞在 期間(平成30 年3月15日 以降)	3日から6日	<input type="checkbox"/>
	7日以上	<input type="checkbox"/>

※7日以上にチェックされた方は以下のチェックリストにお答えする必要はありません。

**○チェックリスト**

《該当するチェックボックス口を黒塗り■してください》

①建築物の現在の用途が一戸建ての住宅、長屋住宅 若しくは 共同住宅である。

- はい  
 いいえ

②滞在者の寝室、その寝室からの避難経路(廊下、階段、経路となる室等)に裏面の1に適合する非常用照明が設置される予定である。

- はい  
 裏面の1の「非常用照明の設置を要しない場合」に該当する寝室がある  
 いいえ ⇒裏面の1へ

③消防と事前協議を行い、消防法に基づく警報器(自動火災報知設備等)が設置される予定である。

- はい  
 いいえ ⇒所管の消防署で事前協議を行ってください

《一戸建ての住宅で事業を行う場合は、以下についてチェックしてください》

④3階以上の階に滞在者利用部分がない。

- はい  
 いいえ ⇒裏面の2へ

⑤2階の滞在者利用部分の床面積が100㎡以内である。

- はい  
 いいえ ⇒裏面の3へ

⑥滞在者利用部分の床面積が200㎡以内である。

- はい  
 いいえ ⇒裏面の4へ

※上記において「いいえ」に該当する場合は、裏面のとおりに適合させる措置を要する場合があります。

## 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設にかかる留意事項

既存の共同住宅又は一戸建ての住宅で滞在日数が3日から6日の特区滞在事業を行う場合、火災時における避難安全性を確保するための措置として、一定の要件を備えることが必要とされていますので、以下によりご対応下さい。

### 1 非常用照明装置

チェックリスト②で「いいえ」とお答えした方については、以下の基準に適合する必要があります。

#### ○非常用照明の構造等

設置する非常用照明は建築基準法施行令第126条の5及び昭和45年建設省告示第1830号に定める構造としてください。

- ・照明は直接照明とし、床面において1ルクス以上(蛍光灯・LEDタイプは2ルクス以上)の照度を確保する
- ・耐熱性及び即時点灯性を有する
- ・火災時に温度が上昇した場合であっても著しく光度が低下しない
- ・予備電源を設けている など

#### ○寝室に非常用照明の設置を要しない場合

以下のいずれかの要件に該当する寝室は、非常用照明の設置は不要です。(各寝室ごとに判断が必要)

ただし、他の寝室からの避難経路に該当する寝室には非常用照明の設置が必要です。

##### ①滞在者の寝室が避難階にあり、次の全ての要件を満足する場合

- ・寝室の奥から屋外への出口までの距離が30m以内で避難上支障がないもの
- ・寝室に当該室の床面積の1/20以上の採光が得られる窓が設けられている
- ・寝室から屋外への出口までの避難経路(廊下、階段、経路となる室等)(※1)に非常用照明が設置されている

##### ②滞在者の寝室が避難階の直上階・直下階にあり、次の全ての要件を満足する場合

- ・寝室の奥から屋外への出口または屋外避難階段(※2)までの距離が20m以内で避難上支障がないもの
- ・寝室に当該室の床面積の1/20以上の採光が得られる窓が設けられている
- ・寝室から屋外への出口までの避難経路(廊下、階段、経路となる室等)(※1)に非常用照明が設置されている

##### ③滞在者の寝室の床面積が30㎡以下であり、次のいずれかの要件を満足する場合

- ・寝室から直接地上へ出られる出口を有している
- ・寝室から屋外への出口までの避難経路(廊下、階段、経路となる室等)(※1)に非常用照明が設置されている

※1 開放廊下または屋外階段となっている部分は除く

※2 屋外避難階段…建築基準法施行令第123条の要件に適合するもの

#### ○設置確認について

設置後、適切に設置されているかどうか以下の項目について確認してください。

- ・対象部分において照度測定を行い、照度が確保されていることを確認すること
- ・予備電源への切り替え、器具の点灯状況を確認すること

### 2 3階以上の階に滞在者利用部分がある場合

チェックリスト④で「いいえ」とお答えした方については、以下のいずれかの基準に適合する必要があります。

①建築物の延べ面積が200㎡未満の準耐火建築物で、階段とその他が間仕切壁又は戸(ふすま、障子は除く)で区画されていて、令第110条の5に適合する警報設備<sup>※3</sup>が設けられていること。

②耐火建築物であること。

※3 警報設備…「自動火災報知設備」又は「特定小規模施設用自動火災報知設備」(いずれも消防法令に適合するもの)

注) 特定小規模施設用自動火災報知設備は規模等により設置が出来ない場合があります。具体的な要件等は所管消防署へご相談ください。

### 3 2階の滞在者利用部分の床面積が100㎡を超える場合

チェックリスト⑤で「いいえ」とお答えした方(主要構造部が準耐火構造であるか、または不燃材料で造られている建築物であれば200㎡以内は対象外)については、以下の基準に適合する必要があります。

- 当該階から避難階(主に1階)又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けること。
- 2階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が300㎡以上としないこと。  
ただし耐火、準耐火建築物は対象外。

### 4 滞在者利用部分の床面積が200㎡を超える場合

チェックリスト⑥で「いいえ」とお答えした方については、以下の基準に適合する必要があります。

- 滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分を令第128条の5第1項に規定する技術的基準に適合させること。ただし耐火、準耐火建築物等は対象外。
- 廊下の幅は1.6m(居室が廊下に片側にある場合は1.2m)以上とすること。  
ただし、3室以下の専用の廊下は対象外。



外国人滞在施設経営事業手続きフローシート

別紙6

