

## 特定認定審査基準・添付書類等一覧

### ◆構造設備・事業運営体制の審査基準等

項目	基準		根拠	確認方法
滞在期間	施設を使用させる期間は、3日（2泊3日）以上であること。		政令 13-1-2、 条例 2	申請書
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 13-1-3 イ 審査基準	申請書  ③ ⑧  実地 検査
		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 m <sup>2</sup> あたり 1 名を超えないこと。	指導基準	
		使用する寝具は、最大滞在者数を超えないこと。	指導基準	
	目隠し	施設の窓等から小中学校の校舎内部が見通せる場合、窓等に学校の校舎内部が見通せない設備を設置すること。	指導基準	
	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出来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	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。 <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	申請書
外国人旅客の滞在に必要な役割	施設の使用	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日本語及び外国語を用いて口頭で説明ができる体制がとられていること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内に備え付けられた設備の使用方法</li> <li>・廃棄物の処理方法（廃棄物集積場所、排出日時等）</li> <li>・騒音や喫煙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、防火設備の使用方法を含む）</li> </ul>	政令 13-1-5 審査基準	申請書  ②

項目	基準	根拠	確認方法
外国人 旅客の 滞在に 必要な 役 務	<p>廃棄物の処理方法</p> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物は滞在者が適切に集め、3日を超えないごとに1回以上は事業者（委託者）が居室の廃棄物の排出を行う。また、夏季は悪臭、ねずみ・衛生害虫の発生に配慮し、柔軟な対応を行う。</li> <li>・廃棄物の処理方法は、施設内に日本語及び外国語で表示する。</li> </ul>	審査基準	申請書 ④
	施設から出るごみは、事業系ごみとして適切に処理を行う。	審査基準	
	<p>緊急時における外国語を用いた情報提供</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業日の有無に関わらず、24時間365日日本語及び外国語対応の電話窓口を設置（言語ごとに担当者3名以上）</li> <li>・緊急の連絡があつてから、10分以内に徒歩で現場に駆け付け、対応ができる体制（駆け付け担当者3名以上）等</li> </ul>	審査基準	申請書 ④
	<p>日本語及び外国語の案内が施設内に備え付けてあること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内に備え付けられた設備の使用（家電製品の使用方法、施設の使用開始方法等）</li> <li>・廃棄物の処理方法（廃棄物集積場所、排出日時等）</li> <li>・騒音や喫煙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、防火設備の使用を含む）</li> <li>・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に施設の名称及び所在地並びに緊急連絡先及び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こと。必要に応じ、施設外にも注意事項を掲示すること。</li> </ul>	審査基準	
	認定を受けようとする施設が主として当該事業の用に供する共同住宅であり、その認定を受けようとする居室の収容定員の合計が50名以上である場合は、当該施設内に管理者を常駐させる体制が望ましい	指導基準	申請書
	<p>違法な行為の防止について</p> <p>滞在者が施設の使用を開始する時、及び滞在者が施設の使用を終了する時に、対面（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、滞在者名簿に記載の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できる体制や設備があること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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設備</li> </ul> <p>映像等により確認を行う場合は、映像等を通信する機器を備えること。</p>	審査基準	
	滞在期間中に滞在者本人が適切に施設を使用しているか、状況を確認できる体制であること。確認方法として、施設の入りが確認できる防犯カメラの設置、又は賃貸借契約が7日以上滞在中には、定期的な面会（オンラインを含む）等で滞在者の顔を確認し本人確認を行うこと。	指導基準	
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	⑦

項目	基準	根拠	確認方法
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。 ・認定を受けようとする最低滞在期間未満の解約できない旨の条項	規則 11-1-3	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。	指導基準	
	・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	指導基準	
	・施設使用の際の注意事項を遵守する条項	指導基準	
	・対応できる外国語の種類	指導基準	
	・各施設で提供する役務	指導基準	
	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、住所及び連絡先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。 ・近隣住民に対する事前説明会を最低2回以上開催すること。参加できなかった近隣住民に対しては戸別訪問により説明すること。 ・事前説明会は開催7日前までに近隣住民及び自治会・町会等に通知すること ・説明が完了した日の翌日から起算して、少なくとも2週間の近隣住民からの意見を受け付ける期間を設けること 等 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 区規則 7	④ ⑤
	近隣住民への説明は、次に掲げる事項について事前説明会（参加できなかった近隣住民に対しては戸別訪問）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 A2 判以上の大きさで営業予定地の道路に接する部分に地面から書面の下端までの高さがおおむね1メートルに掲示することにより行われていること。 ・特定認定を受けようとする者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名及び所在地） ・施設の名称及び所在地（部屋番号含む） ・特定認定を受けようとする事業の内容 ・近隣住民からの苦情及び問合せを受けるための連絡先（部署名又は担当者名、所在地及び電話番号） ・廃棄物の処理方法 ・火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法 ・近隣住民からの意見を受け付ける期間 ・当該特定認定を受けようとする事業で使用する施設の周辺地図 ・当該書面の問合せ先	区規則 7 審査基準	

項目	基準	根拠	確認方法
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、営業日の有無に関わらず24時間365日適切かつ迅速に処理を行うための体制（連絡先の設置、電話担当者3名以上等）を整えていること。	政令13-1-8 規則12-1-10 審査基準	⑤
滞在者の安全確保措置	最低滞在期間を3日から6日までとする施設については、建築審査課において必要な措置等を確認すること。	指導基準	③
欠格事由	<p>特定認定を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合は、特定認定を受けることができない。</p> <p>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</p> <p>② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者</p> <p>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、その取消しの日から起算して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、当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から起算して3年を経過しないものを含む。）</p> <p>④ 拘禁刑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</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>⑧ 暴力団員等がその事業活動を支配する者</p>	法13-4	申請書
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（諸法令による制限を受ける場合あり）</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㎡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	

（根拠）政 令：国家戦略特別区域法施行令

規 則：厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則

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

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

◆必要書類（申請の際の添付書類）（証明書類は6ヶ月以内に発行されたもの）

項目	番号	基準
申請者	①	個人の場合は住民票の写し 法人の場合は定款及び登記事項証明書（又は寄附行為及び登記事項証明書） 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できる書類及び在留カード
賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款	②	外国語表記とその日本語訳 （ア） 認定を受けようとする最低滞在期間未満の解約できない旨の条項 （イ） 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。 （ウ） 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 （エ） 施設使用の際の注意事項を遵守する条項 ・ 施設内に備え付けられた設備の使用方法 ・ 廃棄物の処理方法（廃棄物集積場所、排出日時等） ・ 騒音等により周囲に迷惑をかけないこと。 ・ 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 （オ） 対応できる外国語の種類 （カ） 各施設で提供する役務
施設の構造設備を明らかにする図面等	③	最低滞在期間を7日以上とする場合は（イ）及び（ウ）の提出を省略することができる。また、（ア）の平面図等を用いて、ガイドライン第4の2に規定する建築審査課における確認を行った場合は、（ア）の提出をもって（イ）の提出があったものとみなす。 （ア） 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 （イ） ガイドライン第4の2に規定する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） （ウ） 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）
近隣住民への説明	④	近隣住民へ説明した通知文、周知書面、説明会議事録及び近隣住民に対する説明に関する報告（近隣住民説明において、意見や問い合わ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。また、書面を掲示した状況がわかる写真を添付すること）
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並びにその周知方法	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 （ア） 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） （イ） 電話番号 （ウ） コールセンター等の所在地 （エ） 駆け付けを行う者の氏名 （オ） 駆け付け元の所在地 （カ） 施設から駆け付け元までの所要時間（徒歩） （キ） 連絡を受けた際の対応を行うまでの体制 （ク） 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
施設を事業に使用するための正当な権利を証明する書類	⑥	申請者が施設所有者の場合は、施設にかかる不動産登記事項証明書 申請者が施設所有者から賃借している場合は、不動産登記事項証明書及び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（国家戦略特別区域法第13条に定める事業に使用することが承諾されていること。なお、施設所有者と申請者との間に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こと。）
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	⑦	消防法令で定める手続きを行ったことが確認できる書類
その他区長が必要と認める書類	⑧	分譲マンションの管理規約、緊急連絡の対応や駆け付けを行う体制を委託する場合はその契約書、申請者以外が近隣住民説明や書面作成及び申請を行う場合の委任状 等

## 《近隣住民への説明》

法第 13 条第 1 項に規定する特定認定の申請前に、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、説明を行うこと。その際には、適切に周知、説明し、近隣住民の理解を得るように努めなければならない。

### (1) 説明内容

近隣住民への説明は、次に掲げる事項について説明会及び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。(①～⑨：区規則 7)

- ① 特定認定を受けようとする者の氏名及び住所  
(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名並びに所在地)
- ② 施設の名称及び所在地(部屋番号まで)
- ③ 近隣住民に理解しやすい平易な表現を用いた特定認定を受けようとする事業の内容
- ④ 近隣住民からの苦情及び問合せを受けるための連絡先(部署名又は担当者名、所在地及び電話番号)
- ⑤ 廃棄物の処理方法(事業系廃棄物としての適切な処理方法)
- ⑥ 火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法
- ⑦ 近隣住民からの意見を受け付ける期間
- ⑧ 当該特定認定を受けようとする事業で使用する施設の周辺地図
- ⑨ 当該書面に関する問合せ先の名称・連絡先(④と異なる場合)

### (2) 説明する近隣住民の範囲

当該特定認定に係る事業計画の内容を説明する近隣住民とは、次に掲げる者とする。

(①～②：区規則 6)

- ① 当該特定認定を受けようとする事業で使用する施設の存する建物の敷地の境界線から、他方の建物の敷地の境界線までの水平距離が原則として 20 メートル以内にある場合の全ての建物(一方の建物の外壁から他方の建物の外壁までの水平距離が原則として 30 メートルを超えるものを除く。)
- ② 当該特定認定を受けようとする事業で使用する施設の滞在者が公道に至るために私道を通行する必要がある場合は、当該私道を日常的に通行する必要がある建物のように、当該特定認定を受けようとする事業で使用する施設の滞在者と生活圏が密接する範囲にあると認められる建物

## 《施設の周辺地域の住民からの苦情等の報告》

認定事業者は下記の①～③の事例があった際には法第 13 条第 9 項に基づき、ガイドライン別紙 2 の様式を用いて区へ速やかに報告すること。

- ① 近隣住民から騒音やごみの廃棄方法等の苦情があった場合
- ② ガイドライン第 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

.....

大田区 健康政策部 生活衛生課 環境衛生(営業指導)担当  
〒143-0015 大田区大森西一丁目 12 番 1 号(大森地域庁舎 6 階)  
TEL 03-5764-0693 FAX 03-5764-0711  
E-mail eisei-ml-minpaku@city.ota.tokyo.jp