

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業 の実施に関するガイドライン

大阪市健康局

令和 8 年 9 月

●目 次

1	施設の構造・用途・安全措置について	2
2	善良な風俗、治安の保持について	8
3	施設の周辺地域の住民からの問合せについて	11
4	外国人滞在施設の賃貸借契約について	14
5	区分所有の施設及び転貸等による事業実施について	15
6	必要な役務の内容及び役務を提供する体制について	17
7	衛生措置について	23
8	施設に関する情報開示について	24
9	変更について	24
10	報告・現場立入の受入について	29
11	業務の改善命令について	30
12	業務の停止命令若しくは認定の取り消しについて	31
13	その他	31
14	よくある質問について	32
15	お問合せ先	34

●はじめに

このガイドラインは、外国人滞在施設経営事業を行うにあたり、国家戦略特区の目的を達成するとともに、市民の安全・安心の確保及び外国人の滞在環境の維持等を図る観点から、事業者による実施が望ましい事項、運用上の疑義に対する解釈、事業実施上の留意事項等を、実務上の指針として示すものです。

事業者においては、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。以下「法」という。）、国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号。以下「令」という。）、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。以下「省令」という。）、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（大阪市条例第3号。以下「条例」という。）、大阪市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（大阪市規則第149号。以下「規則」という。）、大阪市国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する要綱（以下「要綱」という。）、法第13条第1項に規定する国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の特定認定等に係る審査基準（以下「審査基準」という。）、通知を遵守したうえで、本ガイドラインに沿って事業を実施する等市民の安全・安心の確保及び滞在者の平穏な滞在環境を確保していただきますようお願いします。

また、今後の実施状況や同事業に係る調査・検討の進展等を踏まえ、必要に応じ、本ガイドラインを変更し、又は新たなガイドラインを示すことがあります。

なお、本文中の用語については、特に断りのない限り、法、令等における定義に従うものです。

1 施設の構造・用途・安全措置について

○法（抜粋）

第13条 国家戦略特別区域会議が、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（国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業（その一部が旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第1項に規定する旅館業に該当するものに限る。）として政令で定める要件に該当する事業をいう。以下この条及び別表の1の4の項において同じ。）を定めた区域計画について、第8条第7項の内閣総理大臣の認定（第9条第1項の変更の認定を含む。以下この項及び第13条第2号において「内閣総理大臣認定」という。）を申請し、その内閣総理大臣認定を受けたときは、当該内閣総理大臣認定の日以後は、当該国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、その行おうとする事業が当該政令で定める要件に該当している旨の都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下この条において同じ。）の認定（以下この条において「特定認定」という。）を受けすることができる。

○令（抜粋）

第13条 法第13条第1項の政令で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものであることとする。

一 当該事業の用に供する施設であって賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるもの（以下この条において単に「施設」という。）の所在地が国家戦略特別区域にあること。

二 施設を使用させる期間が3日から10日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあっては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。

三 施設の各居室は、次のいずれにも該当するものであること。

イ 一居室の床面積は、25平方メートル以上であること。ただし、施設の所在地を管轄する都道府県知事（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあっては、当該保健所を設置する市の市長又は特別区の区長）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。

ロ 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。

ハ 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。

ニ 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。

ホ 台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。

ヘ 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。

四～八 略

九 当該事業の一部が旅館業法２条第１項に規定する旅館業に該当するものであること。

○条例（抜粋）

第２条 国家戦略特別区域法施行令（平成２６年政令第９９号。以下「令」という。）

第１３条第２号の条例で定める期間は、３日とする。

○要綱（抜粋）

第３条 居室の構造設備の基準は令第１３条第３号に定めるもののほか、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

（１）台所には調理用の台を有するとともに、台所及び洗面設備は別に設け、水道水その他飲用に適する水を供給することができる流水設備を設けること

（２）調理器具は、電子レンジ、コンロなど加温できるものであること

（３）清掃器具として、掃除機、雑巾、ごみ箱を有していること

●施設全般

- ・施設は、耐久性を有する材料で築造し、適当な防湿及び排水の設備を有することにより清潔な環境を維持することができます。また、畳及びカーペットその他これに類する敷物のある客室等を除く浴室、脱衣室、便所、廊下等の床面は、原則として不浸透性を有し、平滑で摩擦に強く、亀裂を生じにくい材料で構築し、かつ、清掃が容易に行える構造であることが望ましい。
- ・カーペットは、衛生上支障がないように措置されているものを除き、水を多く使用する場所又は湿度が著しく高い場所等でダニ及びカビが著しく発生するおそれがある場所には敷かないこと。

●居室

- ・居室の床面積は、壁心で２５㎡以上（少数点の切り上げや切り下げは考慮しません）であること。２５㎡は国の住生活基本計画による１人あたりの最低居住水準の数値です。この面積には、風呂、トイレ、台所、クローゼットを含み、ベランダは含みません。
- ・１人あたりの床面積の目安として、風呂、トイレ、台所、クローゼットを除き３．３平方メートル以上あることが望ましい。
- ・居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであり、天井は原則として隙間がなく、平滑で清掃が容易に行える構造であること。

●換気設備

- ・外気に面して開放することのできる換気口を設けるなど自然換気設備により衛生的な空気

環境を十分に確保するか、または、内部の汚染空気の排除、温度、湿度の調整等を行うため適当な機械換気設備（空気を浄化し、その流量を調節して供給・排出をすることができる設備）若しくは空気調和設備（空気を浄化し、その温度、湿度及び流量を調節して供給・排出をすることができる設備）を有するものであること。

- ・ 外気取入口は、汚染された空気を取り入れることができないように適当な位置に設けるか、外気の清浄度が不十分なときは、空気を浄化する適当な設備を設けること。
- ・ 送風機、風道の要所、給気口、排気口その他の重要な部分は、保守点検、整備が容易にできる構造であること。
- ・ 給気口及び排気口（排気筒の頂部を含む。）には、雨水又は昆虫、鳥、ほこりその他衛生上有害なものの侵入を防止するための設備を備え付けること。

●浴室

- ・ 浴室は、湯気を適切に排出でき、また、床面等の底面は、排水が容易に行えるようおおむね100分の1.5以上の適当な勾配を付け、すき間がなく、清掃が容易に行える構造を有することにより清潔な環境を維持することができます。
- ・ やけど防止のために、放熱管及び給配湯は、露出せず、直接身体に接触させない設備が望ましい。

●洗面所

- ・ 洗面設備は、不浸透性及び耐熱性の材料を用いて作られ、清掃が容易に行え、かつ、流水受槽式の構造であって、十分な大きさ（1給水栓当たり幅員0.6m、奥行0.5m以上）を有するものが望ましい。

●便所

- ・ 手洗設備は、前記の洗面所に係る基準に準じて設けること。便所は、悪臭を排除するため適当な換気設備を備え付けることが望ましい。

●寝具

- ・ 布団、枕等のカバーは、取り外しが容易にできる構造のものであれば、清掃が容易にできます。また、布団、枕、マットレスその他これに類するものは、適当な大きさを有し、容易に破れない材質の布で覆われているものが望ましい。

【関係法令の適合に関する事項】

●建築基準法に基づく用途について

- ・ 3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して外国人滞在施設経営事業を行う場合は、次に掲げる項目などについて基準に適合させる必要があります。（基準に適合しない場合は建築基準法上の用途を「旅館」として法適合する必要があります。）

〈主な項目〉

- ・ 非常用照明装置の設置
- ・ 警報器の設置等
- ・ 滞在者が利用する部分の階
(耐火建築物を除き 3 階以上の階に、滞在者が利用する部分を設けないこと。)
- ・ 滞在者が利用する部分の床面積

● 消防法令の適用について

- ・ 防火対象物使用開始（変更）届出書

建物の用途が変わるときは、変更の 7 日前までにその旨を所轄消防署（予防担当）に届け出る必要があります。

<http://www.city.osaka.lg.jp/shobo/page/0000049408.html>

新たに防火管理者の選任がある等、上記の他にも届出が必要となる場合があります。また、届出時期や必要添付書類等については届出の種類ごとに異なりますので、事前に所轄消防署（予防担当）にご相談ください。

6、7 ページに、外国人滞在施設に必要な消防設備、防火管理体制の概要をまとめていますので、参考にしてください。

消防法への適合

防火管理関係

項目	根拠法条	外国人滞在施設が入居する建物
1 防火管理者選任 消防計画作成	消防法第8条第1項 消防法施行令第1条の2第3項 同第3条の2第1項	収容人員30人以上で必要
2 消防訓練	消防法施行規則第3条第10項	収容人員30人以上の場合、 消火及び避難の訓練を年2回以上必要
3 甲種防火管理再講習	消防法施行規則第2条の3第1項	収容人員300人以上で必要
4 統括防火管理者選任 全体消防計画作成 ※管理について権原が 分かれているものに限る	消防法第8条の2第1項 消防法施行令第3条の3	・高さ31m超 又は ・地階を除く階数が3以上、 かつ、収容人員30人以上 で必要
5 防火対象物点検報告	消防法第8条の2の2第1項 消防法施行令第4条の2の2	・収容人員300人以上 又は ・収容人員30人以上で、外国人滞在施設が避難階以外の階に存し、当該避難階以外の階から避難階又は地上に直通する階段が1 の場合必要 ※当該階段が屋外階段又は総務省令で定める避難上有効な構造を有する場合は除く

詳しくは、所轄消防署(予担当)にご相談ください。

外国人滞在施設に必要となる消防用設備等

設備種別	主な設置基準
消火器	・延面積150㎡以上 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上
屋内消火栓設備	・延面積700㎡以上 ・地階を除く階数が5以上のもの
スプリンクラー設備	・延面積6,000㎡以上(平屋建を除く。) ・無窓階で床面積1000㎡以上 ・4階以上10階以下の階で床面積が1500㎡以上 ・11階以上の建物 ・10階未満の階で31mを超える階
自動火災報知設備	全て設置
消防機関へ通報する火災報知設備	延面積500㎡以上
漏電火災警報器	木造ラースモルタルの建物で延面積150㎡以上
避難器具	・2階以上の階で収容人員30人以上 ・直通階段が2以上設けられていない3階以上の階で収容人員10人以上
誘導灯	全て設置

- ・建物構造等により、上記の他にも消防用設備等が必要となる場合があります。
- ・マンション等の一部に人居する場合には、建物全体に消防用設備等が必要となる場合があります。
- ・消防用設備等の設置が必要となれば、6ヶ月に1回の点検及び1年に1回の点検報告を行う必要があります。

詳しくは、所轄消防署(予防担当)にご相談ください。

2 善良な風俗、治安の保持

●遵守事項

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るため、要綱の記載事項についても遵守願います。また、「外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るための留意事項について（平成27年7月31日付け内閣府地方創生推進室長・厚生労働省健康局長通知）」（以下「留意事項（通知）」という。）についてもご留意願います。

○令（抜粋）

第13条 法第13条第1項の政令で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものであることとする。

一～五 略

六 厚生労働省令で定めるところにより施設その他の厚生労働省令で定める場所に滞在外名簿が備えられ、これに滞在外者の氏名、住所、連絡先その他の厚生労働省令で定める事項が記載されること。

七～九 略

○省令（抜粋）

第10条の2 令第13条第6号の滞在外名簿は、第1号様式によるものとし、その作成の日から3年間保存するものとする。

2 令第13条第6号の厚生労働省で定める場所は、次に掲げる場所とする。

一 施設

二 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者（次号において「事業者」という。）の事務所

三 事業者から滞在外名簿の備付けに係る事務を受託した者の事務所

3 令第13条の厚生労働省令で定める事項は、滞在外者の氏名、住所及び連絡先のほか、滞在外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。

○要綱（抜粋）

第5条 認定事業者は、令第13条第5号で定める役務の提供を、次のとおり行わなければならない。

1～8 略

9 テロ、違法薬物の使用及び売春等の施設における違法行為並びに感染症の蔓延を防止することで、滞在外者の平穏な滞在環境を確保するために、次に掲げる措置を講じていること

ア 滞在外者が施設の使用を開始する時及び終了する時にあっては、対面又は滞在外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、滞在外者名簿に記載されている者と実際に使用する者が同一人であることを確認し、記録すること

イ 契約期間（7日以上 of 契約の場合に限る）の中間時点で少なくとも1回は、滞在外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を確認し、記録すること

ウ 挙動に不審な点がみられる場合や違法薬物の使用又は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ための体制を整えていること

第6条 認定事業者は、令第13条第6号で定める滞在者名簿について、記載方法、保管方法等を、あらかじめ取り決めなければならない。

2 省令第12条第9号で定める確認方法は、滞在者に旅券の呈示を求め、複写し、保管する方法としなければならない。（当該旅券の複写が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示される方法を含む。）

○留意事項（通知）＜抜粋＞

（1）認定事業者は、滞在者名簿を備え、滞在者の氏名、住所及び連絡先並びにその国籍及び旅券番号を記載すること。その際、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るとともに、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。

（2）認定事業者は、滞在者が施設の使用を開始する時に、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。

（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時にも、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）滞在者名簿は3年以上保存すること。

（6）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、当該措置が国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。

（7）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（上記（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、個人情報の保護に関する法律（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。

●滞在者名簿について

- ・滞在者名簿は、省令第10条の2に定められた様式（第1号様式）のとおり「滞在期間、氏名、住所、連絡先、国籍、旅券番号」が必要となります。それに加えて、「客室番号、到着日時、出発日時、前日の宿泊地名、行先地名、宿泊者の年齢、性別」を別途記録することがテロや感染症対策等で重要になると思われるので、できる限り記録するようお願いします。
- ・滞在者名簿については、作成の日から3年保管する必要があるため、省令第10条の2第2項で定められた場所で適切に保管する必要があります。なお、滞在者名簿は電子媒体によるものも認めています。
- ・滞在者が旅券の呈示を拒否する場合には、当該措置が国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ため、最寄りの警察署に連絡する等適切な対応をとってください。
- ・警察官等から、その職務上滞在者名簿の閲覧請求があった場合には、当該職務の目的に必要な範囲内で協力すること。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、積極的に協力してください。

【第1号様式】

滞 在 者 名 簿

滞在期間
年 月 日 ～ 年 月 日 日間
氏 名
住 所
連 絡 先
国 籍
旅券番号

備考 国籍及び旅券番号については、日本国内に住所を有しない外国人である場合に限る。

●滞在者の対面について

- ・居室の鍵の受け渡しは、直接本人確認ができる方法として、対面により行うことが最も望ましい方法です。
- ・要綱第5条及び留意事項（通知）により、施設内において、滞在者や施設の周辺地域の住民の安全確保のためテレビ電話等により滞在者が施設に所存することを確認し、記録をつけてください。
- ・長期滞在者には、定期的に滞在者と面会を行うことも重要です。
- ・7日以上契約の場合には、滞在期間中の中間時には少なくとも1回は施設が適切に使用されているかを確認し、記録してください。その際、ごみの保管が適切に行われているか等を目視で行い、騒音等の近隣トラブルがないか等施設の周辺地域の住民から聴取することも効果的です。

●居室の鍵について

- ・滞在者の安全安心に資するよう、居室の鍵は、カードキーシステムの導入や、鍵交換を滞在者ごとに実施することにより安全対策が図れます。

●契約者以外の滞在の禁止

- ・当該事業の用に供する施設は、賃貸借契約者及びその同居人が滞在する施設であるため、それ以外の者が滞在することのないようにしてください。また、施設や居室の出入口付近に録画機能を有するビデオカメラ等を設置し、滞在者以外の者の出入りを確認するよう努めてください。

3 施設の周辺地域の住民からの問合せについて

平成29年10月から12月にかけて民泊の制度についてアンケートを実施したところ、民泊は住宅と混在して行われる事業であることから、約97%の市民の方が民泊に対し不安を感じているという結果になりました。不安を感じる要因としては、約9割の方がごみ捨てマナー、約8割の方が騒音や治安の悪化、約5割の方が火災の心配や資産価値の低下等、生活環境への影響を特に心配しています。

地域において円滑に外国人滞在施設経営事業を行うにあたり、周辺住民の不安を払拭することが重要であるため、問合せ等に対して丁寧な対応を行っていただく必要があります。

また、関係法令の遵守の他、留意事項（通知）についてもご留意願います。

○令（抜粋）

第13条 法第13条第1項の政令で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものであることとする。

一～六 略

七 法第13条第1項に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）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。

八 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が行われること。

九 略

○省令（抜粋）

第10条の3 令第13条第7号の厚生労働省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 施設を構成する建築物に居住する者

二 施設を構成する建築物の敷地に隣接する土地に存する建築物（外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）に居住する者

三 施設を構成する建築物の敷地が道路、公園その他の空地（以下「道路等」という。）に接する場合にあっては、当該敷地と道路等の境界線からの水平距離が10メートルの範

囲内の土地に存する建築物（外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。）に居住する者

○条例（抜粋）

第3条 法第13条第1項に規定する特定認定（以下「特定認定」という。）を受けようとする者は、令第13条第7号の規定による説明を行うときは、同号に規定する周辺地域の住民（以下「周辺地域の住民」という。）に対し、次に掲げる事項を周知するための説明会を開催するとともに、当該事項を記載した書面を配布しなければならない。

（1）特定認定を受けようとする者に係る法第13条第2項第1号及び第2号に掲げる事項

（2）令第13条第1号に規定する施設（以下「施設」という。）の名称及び所在地

（3）苦情及び問い合わせ（以下「苦情等」という。）に対応する者の氏名及び電話番号

（4）廃棄物の処理方法

（5）騒音を防止するための方法

（6）火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法

2 特定認定を受けようとする者は、前項の説明会を開催するときは、あらかじめ、周辺地域の住民に対し、当該説明会の開催の日時及び場所を記載した書面を配布するとともに、当該書面を施設の出入口の付近に掲示しなければならない。

第4条 特定認定を受けようとする者は、前条第1項の説明会を開催するときは、周辺地域の住民の参集の便を考慮して当該説明会の開催の日時及び場所を定めるよう努めなければならない。

2 特定認定を受けようとする者は、周辺地域の住民から当該特定認定に係る事業について説明を求められたときは、当該説明を求めた者に対し、当該事業について適切かつ迅速に説明するよう努めなければならない。

3 法第13条第5項に規定する認定事業者（以下「認定事業者」という。）は、施設の滞在者に対し、使用開始時に、次に掲げる施設使用の際の注意事項を説明しなければならない。

（1）施設に備え付けられた設備の使用方法

（2）廃棄物の処理方法

（3）騒音等により周囲に迷惑をかけること

（4）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。）

4 認定事業者は、周辺地域の住民に対し、前条第1項第3号に掲げる事項を周知するとともに、周辺地域の住民からの苦情等については適切かつ迅速に対応しなければならない。

○留意事項（通知）＜抜粋＞

２ 近隣住民の不安を除去する観点から、事業の実施に当たっては、以下に掲げる点に十分に留意すること。

（１）認定事業者は、事前に、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に使用されるものであることについて、適切に説明し、近隣住民の理解を得るよう努めること。

（２）認定事業者は、近隣住民からの苦情等の窓口を設置し、近隣住民に周知するとともに、近隣住民からの苦情等に対しては適切に対応すること。

【重要】苦情発生の未然防止措置と発生時の適切かつ迅速な苦情処理について

特区民泊施設の増加に伴い、施設の周辺住民から多くの苦情が寄せられています。周辺住民と調和のとれた適正な民泊運営を行っていただくためには、苦情が発生しないよう滞在者へ事前に十分な注意喚起を行うとともに、苦情発生時には適切かつ迅速な対応を行っていただくことが重要です。営業にあたっては次の取り組みを実施いただくようお願いします。

●苦情発生 of 未然防止措置について

- ・滞在者への施設利用にあたっての注意事項（廃棄物の処理方法、騒音等により周囲へ迷惑をかけないこと等）の説明は、施設入室時に会話や通話等により滞在者が理解したことを確認できる方法で実施してください。
- ・特に周辺住民から騒音やごみに関する苦情が多いことから、当該注意事項については利用案内書への記載や室内掲示だけでなく、施設の出入口付近など施設の外部にも掲示して注意喚起を徹底してください。（２９ページに注意喚起表示例を掲載しています。）
- ・７日以上 of 契約の場合には、中間時点において滞在者が適切に施設を使用しているか確認する際に、騒音やごみ等の近隣トラブルが発生していないか周辺住民に聞き取り、必要に応じて再度滞在者に注意喚起するよう努めてください。
- ・上記に限らず、地域の実情に応じて必要な注意喚起を行い地域内でのトラブル防止に努めてください。

●適切かつ迅速な苦情処理体制について

- ・苦情窓口の連絡先（責任者の氏名、電話番号等）を省令第１０条の３に示された施設の周辺地域の住民に文書で配布しておくことが必要です。また、連絡先等の掲示を施設の出入口にすることが必要です。（２８ページに施設等の表示を例示していますので、参考にしてください）
- ・苦情窓口の連絡先は２４時間通話可能とし、申出内容に対して適切な言語で速やかに対応しなければなりません。
- ・現場に急行する必要がある場合に備え、おおむね１０分程度で施設へ駆けつけることができる体制を整備してください。

- ・ 申出内容を受けて、滞在者へ注意等を行う場合はメールやSNS等による一方向の方法だけでなく、注意事項について滞在者が理解したことを確認する必要があるため、電話や施設へ駆けつけるなどにより、直接注意してください。
- ・ 注意しても状況が改善されない場合は退室を促す等必要な措置を講じてください。なお、契約書においてあらかじめ当該措置を講じる旨を記載し、周辺住民とのトラブル防止に努めてください。
- ・ 措置結果を申出者へ報告し、申出者が営業者等の対応状況を把握できるようにしてください。
- ・ 苦情等の対応経過（連絡があった日時・内容、注意等を行った日時・方法・内容、改善を確認した日時や方法等）について記録し、滞在者名簿と合わせて、3年間保管してください。

4 外国人滞在施設の賃貸借契約について

●契約書について

- ・ 賃貸借契約書及びこれに付随する契約に係る約款は、滞在者の言語に対応できるものにしてください。
- ・ 本事業による賃貸借契約は施設（居室）の滞在のみを目的として、施設（居室）内での営業行為等を禁止する契約としてください。
- ・ 居室の衛生管理その他の施設の管理上特に必要があるときは、あらかじめ滞在者の承諾を得て、居室内に立ち入ることができる旨の契約にしてください。
- ・ 契約書の内容に、当該居室を3日以上利用する旨、当該居室に滞在する全ての者の名前を明記してください。

●中途解約について

- ・ 令及び条例で最低滞在期間を定めています。賃貸借契約書及びこれに付随する契約に係る約款において、解約条項を定める場合には、滞在者の自己都合による中途解約の場合、大阪市条例で定められた期間未満相当額の返金を禁止することを記載するなどにより、法令を遵守してください。

●契約の種類について

- ・ 外国人滞在施設については期間の定めがある賃貸借をすることになりますので、賃貸借契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約又は借地借家法第40条による一時使用と考えられます。
- ・ 定期借家契約による場合は、借地借家法第38条の規定に基づき、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同条の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません。

●適正な契約について

- ・法人による賃貸借契約は、借主たる法人に所属する社員が特定され、法人と当該社員が連名で契約を締結する場合又は借主たる法人の名義のみで契約する場合は、滞任者が当該法人に属し、同一期間の滞任によるものとし、滞任者名簿及び旅券写しの一覧を添付し契約を締結する場合以外は認められません。
- ・同時期に同一居室における複数契約は認められません。

●トラブル防止について

- ・駐車場や駐輪場の確保と駐車秩序遵守、ペットの飼育の可否に関することについて、契約書に明記することで施設の周辺地域の住民とのトラブル防止が図れます。
- ・施設内の他滞任者間及び一般居住者の滞任・生活環境の保全のために、必要に応じて以下の行為は禁止行為とし、履行したときは解除できる旨を契約書に明記することでトラブル防止が図れます。

鉄砲、刀剣類又は揮弾性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
大型の金庫その他の重量の大きな物品を購入し、又は備え付けること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
排水管を腐食させる恐れのある液体を流すこと	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること	何らの催告も要せず解除できる
本物件を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供すること	何らの催告も要せず解除できる
本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより市民の住民または通行人に不安を覚えさせること	何らの催告も要せず解除できる
本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。	何らの催告も要せず解除できる

5 区分所有の施設及び転貸等による事業実施について

●遵守事項

外国人滞任施設経営事業の円滑な実施を図るため、「区分所有建物における特区民泊の実施について（平成28年12月9日付け内閣府地方創生推進事務局通知）」（以下「区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）」という。）についてご留意願います。

○区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）＜抜粋＞

国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。以下「特区法」という。）第13条の国家戦略特別区域外国人滞任施設経営事業（以下「特区民泊」という。）を行おうとする者は、国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号。以下「令」という。）

第12条※各号に定める要件を満たすことについて、同条第3項の規定に基づく特定認定を受けることが必要です。

特区民泊を区分所有建物において行おうとする際に、管理規約（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第30条第1項の規約をいう。）において、区分所有者がその専有部分を特区民泊に使用することが「できる」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象となり、一方で、「禁止する」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象とはならないことになります。

管理規約が標準管理規約のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定があるときは、特区民泊はもともと、住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらなとの管理組合の解釈が決議されているなど、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずるものと認められる場合を除き、特定認定の対象となります。

なお、規約の解釈自体は、管理組合において行われるものであります。

※国家戦略特別区域法及び構造改革特別区域法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成29年9月21日政令第246号）が公布され、条の繰下げが生じています。

●転貸による外国人滞在施設経営事業の実施について

- ・外国人滞在施設経営事業の実施にあたっては、認定事業者は居室を賃貸する権限が必要です。
- ・特定認定を受けようとする者が特定認定に係る事業の用に供する居室の賃借人又は転借人の場合にあつては、当該居室の所有者及び当該居室に係る全ての賃貸人が当該居室を事業の用に供することについて承諾しているとともに、当該居室に係る全ての賃貸借契約において事業の用に供することが禁じられていないことが必要です。そのため全ての賃貸借契約の写し及び承諾書が申請の際に添付書類として必要となります。
- ・貸主の承諾を得て、転貸をする場合においても、利用者及び転貸をうけて利用する者のいずれも、最低滞在日数その他法令の事項を遵守する必要があります。

●分譲物件による事業実施の場合

- ・区分所有の施設（分譲マンション等）を外国人滞在施設経営事業として認定を受けるには、建物の区分所有等に関する法律第30条第1項に規定する規約に違反しないと認められることが必要です。
- ・「区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）」では、管理規約が標準管理規約のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定があるときは、特区民泊はもともと、住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらなとの管理組合の解釈が決議されているなど、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供するこ

とを禁ずるものと認められる場合を除き、特定認定の対象となるとされています。

- ・また、同通知により「規約の解釈自体は、管理組合において行われるもの」とされていることから、違反していないことを証明する方法としては、申請者が管理組合等に確認しその旨を書面等にする、規約に「民泊等の営業に供することに支障がない」旨の規定がある等が考えられます。特定認定の申請の際はこれらの書面が必要となります。

6 必要な役務の内容及び役務を提供する体制について

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るため、条例や要綱の記載事項についても遵守願います。また、留意事項（通知）についてもご留意願います。

○令（抜粋）

第13条 一～三 略

四 施設の使用の開始時に清潔な居室が提供されること。

五 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務が提供されること。

○条例（抜粋）

第4条 1～2 略

3 法第13条第5項に規定する認定事業者（以下「認定事業者」という。）は、施設の滞在者に対し、使用開始時に、次に掲げる施設使用の際の注意事項を説明しなければならない。

（1）施設に備え付けられた設備の使用方法

（2）廃棄物の処理方法

（3）騒音等により周囲に迷惑をかけないこと

（4）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。）

4 略

○要綱（抜粋）

第4条 認定事業者は、令第13条第4号で定める清潔な居室を提供するために、次の措置を講じなければならない。

（1）寝具は清潔なシーツに取り換えられていること

（2）ゴミがないこと

（3）ねずみ族、昆虫等の発生がないこと

（4）居室内（寝室、台所、浴室、便所及び洗面設備等）の清掃がなされていること

第5条 認定事業者は、令第13条第5号で定める役務の提供を、次のとおり行わなければならない。

（1）施設の賃借人又は転借人である場合にあっては、当該施設の所有者及び全ての賃貸人が当該施設を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ことについて承諾しているとともに、当該施設に係る法第13条第1項の賃貸借契約以外の全ての賃貸借

契約に係る契約書において、当該事業の用に供することが禁じられていないこと

(2) 施設が建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物の部分の場合であって、当該施設に係る同法第30条第1項の規約が定められているときは、当該規約に違反しないと認められていること

(3) 対応できる言語を認定事業者のホームページ等に掲載していること。ただし、2泊未満での滞在が可能と誤認するような内容を掲載していないこと。

(4) 滞在に必要な役務の提供について、口頭、文書の交付、映像（例えばテレビ電話等による方法）等により滞在者本人に説明するための体制を整えていること

(5) 居室内に施設の使用法に関する案内（利用案内書等）を備え付けていること

(6) 浴室において水道水その他飲用に適する水以外の水を使用する場合にあっては、飲用不可の表示をし、かつ、次の水質基準に適合するための措置を講じていること

ア 色度は5度以下であること

イ 濁度は2度以下であること

ウ 水素イオン濃度の数値は、5.8以上8.6以下であること

エ 有機物は、全有機炭素の量で水1リットル当たり3ミリグラム以下（塩素化イソシアヌル酸又はその塩を用いて消毒している等の理由により全有機炭素の量の測定の結果によることが適切でない場合にあっては、過マンガン酸カリウムの消費量で水1リットル当たり10ミリグラム以下）であること

オ 大腸菌は、検出されないこと

カ レジオネラ属菌は、100ミリリットルの検水で形成される集落数が10未満であること

(7) 滞在者の病気、事故、事件、火災等の緊急事態に備え、滞在者が認定事業者と常に連絡できる体制を整えていること

(8) 施設の使用開始時に、条例第4条第3項各号に掲げる注意事項を第4号に掲げる方法により滞在者に説明するための体制を整えているとともに、第5号の案内に当該注意事項を記載すること

(9) 略

(10) 施設が存する建物の出入口の付近に滞在者が容易に施設を把握することができる表示をすること

(11) 施設の滞在者の平穏な滞在環境を確保するため、施設が消防法その他の消防に係る関係法令に適合していること

○留意事項（通知）＜抜粋＞

2 近隣住民の不安を除去する観点から、事業の実施に当たっては、以下に掲げる点に十分に留意すること。

(1) ～ (2) 略

(3) 認定事業者は、施設の滞在者に対し、使用開始時に、以下の点を含めた施設使用

の際の注意事項を説明すること。

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ないこと。

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。）

（４）認定事業者は、以下の点を含めた必要な措置を講じること。

ア 廃棄物の処理方法

イ 火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法

（５）上記（３）については、国家戦略特別区域法施行令（平成２６年政令第９９号）第３条第５号（「施設の使用法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。」）に含まれるものであること。また、上記（１）、（２）及び（４）については、厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則（平成２６年省令第３３号）第３条第６号（「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を提供するための体制」）に含まれ得るものとして、いずれも申請書にこれらの具体的内容を記載させることが可能であること。

３ 特区法を適正に執行するという観点から、特区法第１３条第９項の特定認定の取消しに当たっては、以下に掲げる点に十分に留意すること。

特定認定の取消しは、特区法第１３条第９項各号に抵触する場合に限られるが、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や苦情対応が適切になされない場合には、申請書の記載内容が適切に履行されていないものとして行政指導の対象となるとともに、これらの措置が適切に履行されていないことにより、例えば、近隣住民とのトラブルから外国人滞施設経営事業が円滑に実施できなくなり、その結果として施設の滞在者の平穏な滞在に支障が生じるに至った場合など国家戦略特別区域法施行令第３条第５号の「外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること」という要件に該当しなくなつたと判断できる場合は、取り消し得ること。

●使用する外国語について

- ・使用する外国語は、ホームページ等で明記してください。また、ホームページ等のトップ画面の上部に使用する外国語を明記すると利用者に分かりやすくなります。
- ・使用する外国語について、英語は必須ではありません。
- ・使用する外国語で対応しうる人材を緊急連絡先等に配置してください。
- ・ホームページ等に２泊未満での滞在が可能とするような内容を掲載してはいけません。

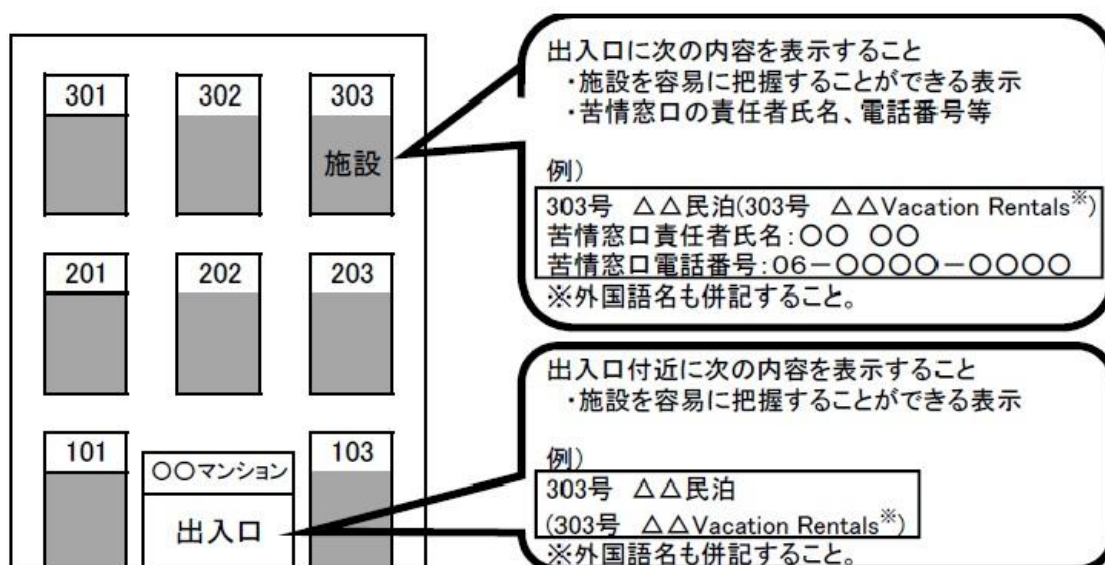
●施設等の表示や利用案内の説明について

- ・滞在者が容易に施設を把握できるような表示（施設名称など）、苦情窓口の責任者氏名、電話番号等の表示を施設の出入口に付けてください。また、建物出入口付近に施設を容易に把握することができる表示を付けてください。なお、トラブル防止の観点からも海外からの旅行者等土地勘のない旅行者にも施設が特定しやすいよう、使用する外国語も併記した目立つ表示としてください。また責任者氏名については外国の方で読み方が難しい場合はふりがな等を付けるようにしてください。
- ・施設の出入口に付ける表示の大きさは、施設の周辺地域の住民や滞在者が容易に確認できるように住宅宿泊事業法で定められている標識の大きさ（120ミリメートル×170ミリメートル）を目安にしてください。表示の掲示にあっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので作成又は加工してください。
- ・居室内において滞在者が認識しやすい場所に、施設の使用方法に関する案内（利用案内書等）を備えてください。
- ・施設の使用方法に関する案内の項目として、施設に備え付けられた設備の使用方法、ごみの適切な処理方法、騒音を発生させない等施設の周辺地域の住民の生活環境の保全への配慮、火災等の緊急事態が発生した場合の通報先（消防署、警察署、医療機関及び認定事業者等の電話番号）及び初期対応の方法（防火、防災設備の使用法等）、滞在者が、消防署、警察署、認定事業者等に情報提供を求める際の連絡方法が考えられます。

【表示例】

特区民泊 (国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)	
施設名称 Facility name	△△民泊 △△Vacation Rental
苦情窓口の 責任者氏名 Name of Certified Private Lodging Administrator	〇〇 〇〇
苦情窓口の連絡先 (電話番号等) Contact number of the Certified Private Lodging Administrator	06-〇〇〇〇-〇〇〇〇

【施設等の表示】



- ・施設の出入口がオートロック方式等で容易に建物内に入る事ができない場合は、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な処理を行うため、建物の出入口付近に施設を容易に把握することができる表示の他に苦情窓口の責任者氏名並びに電話番号等を表示することが望ましいです。

【施設外注意喚起表示】

- ・騒音やごみ関係については周辺住民とのトラブルが起りやすいことから、施設の出入口付近など施設の外部に注意喚起表示を掲示してください。
注意喚起表示例は下記 URL からダウンロードできます。

<https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000341012.html>

- ・その他、地域の実情に応じて必要な掲示を行ってください。

(例)

- ・夜間・早朝にキャリーケースを引きずらない
- ・道路を歩くときは多人数で広がらない
- ・私有地に勝手に入らない

等



【民泊シール】



適法民泊施設に対しては、申請窓口である大阪市保健所環境衛生監視課において、「民泊シール」を配布しています。

「民泊シール」等の外国語が併記された適法民泊施設であることが明らかになるシール等を施設の出入口や建物出入口付近に表示することにより、海外からの旅行者等土地勘のない旅行者にも施設が特定しやすくなるとともに、周辺住民にとっても、適法民泊施設であることが明確となるため、「民泊シール」等を表示してください（要綱第5条（10））。

●水道について

- ・浴室において、水道水その他飲用に適する水以外の水を使用する場合は、要綱で示された基準に適合しているかどうかを検査機関などで確認する必要があります。
- ・浴室に使用する水が水道水以外の水を利用する場合であって、水質基準に関する省令に規定する水質基準に適合しない場合は、「飲用ができない等の旨」の表示を行う必要があります（外国語による表示を含む。）。

●ごみについて

- ・施設の滞在者が出すごみは、施設を運営する事業者（認定事業者）が排出責任を有する「事

業系ごみ」となります。認定事業者において廃棄物処理業許可業者に収集を依頼してください。また産業廃棄物の処理委託を行う際には、「収集・運搬業者」「処分業者」のそれぞれと書面による契約を締結してください。

- ・ 廃棄物の収集運搬及び産業廃棄物の処分を行う業者名については、環境局に報告してください。
- ・ 居室内で発生したごみについては、一般廃棄物・産業廃棄物・再生資源化物に区分して排出してください。
- ・ 居室内で発生したごみについては、認定事業者（委託清掃事業者等も可）においてごみを集積・保管する場所に持って行き排出してください。
- ・ 排出されたごみを集積・保管する場所を原則として同一建物内に確保し、その場所を周知するための立札・看板等を設置することにより、ごみの集積・保管場所が分かるようにしてください。（産業廃棄物の保管場所には法で定められた掲示板を設置しなければなりません。）
- ・ 排出されたごみを集積・保管する場所については、一般廃棄物・産業廃棄物・再生資源化物が混在しないようにするとともに、他の居住者が排出する廃棄物と区分してください。
- ・ 収集業者との間で、収集時期・分別等のルール、禁止事項等を十分調整してください。
- ・ ごみを集積・保管する場所では、臭気、汚水等の漏えい及びごみの飛散等を防止するなど、施設の周辺地域の住民に迷惑をかけないような対策を講じてください。
- ・ 施設の周辺地域の住民からごみの排出方法等の苦情があった場合は、適切かつ速やかに対応できる体制を整備し、施設の周辺地域の住民の理解を得るように努めてください。

●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、防災設備の使用法を含む。）

- ・ 警察、救急・消防の番号及び事業者への連絡方法を滞在者に伝えてください。説明書で明記していると滞在者の理解がより深まります。
- ・ 事業者において、緊急事態においては24時間連絡可能とし、対応可能な外国語で対応できるようにしてください。
- ・ 防火、防災設備の使用法を説明すること。
- ・ 外国語による図面、表示や、室内の図式による貼りだし等利用案内を行うこと。

●滞在者の病気、事故、事件等に対応

- ・ 病気、事故、事件発生時等で、滞在者と面会が必要な場合、速やかに滞在者が理解できる外国語で対応することが必要です。
- ・ 必要に応じ衛生材料等を適切に備えておくことも有用です。
- ・ 事故等の発生に迅速で適切に対応できるよう医療機関等との通報網の整備等組織的体制を確立しておいてください。また、緊急時の対応のために夜間担当の要員を置かなければなりません。
- ・ 滞在を通じて人から人に感染し、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に滞在者等

がかかっており、又はその疑いがあるときは、保健所等に相談し、指示等があれば、その指示に沿って対応してください。

- ・事業者は、災害時の事故防止を図るため従業員の防火対策、火災時の措置等については、消防関係機関の指導を受ける等災害時の態勢を常に整えておくことが大切です。

7 衛生措置について（旅館業における衛生等管理要領を参考にしてください）

○衛生に必要な措置

1 施設一般管理

施設設備は、定期的に清掃し、必要に応じて補修及び消毒を行い、清潔で衛生上支障がないように保つこと。

施設の周囲は、定期的に清掃し、常に清潔に保ち、ねずみ、衛生害虫等の発生源が発見された場合は、直ちに、その撤去、埋去覆土、焼却、殺虫剤の散布等必要な措置を講ずること。また、周囲の排水溝は、定期的に清掃、補修等を行い、排水に常に支障が生じないように保つこと。

2 ねずみ衛生害虫の防除

施設におけるねずみ、衛生害虫等の生息状況に応じて、適当な防除措置を講ずること。

3 浴室の管理

浴室は、湯気抜きを常に適切に行い、入浴設備は、常に使用できるよう定期的に保守点検すること。

浴槽、浴室内の排水口等の設備は、完全に換水して浴槽を清掃し、清潔で衛生的に保つこと。

4 洗面所の管理

洗面用として飲用に適する湯又は水を十分に供給し、適切に清掃し、常に清潔に保つこと。

5 便所の管理

手洗い設備は、消毒液、石ケン又はハンドソープ等を備えるなど手洗いに常に支障が生じないように措置すること。

6 給水、給湯設備の管理

給水設備が受水槽、高置水槽の場合は、定期的に清掃し、清潔で衛生的に保つこと。

給湯設備を設ける場合にあっては、定期的に保守点検し、必要に応じて被覆その他の補修等を行うこと。

7 照明設備の管理

定期的に保守点検を適切に行い、照度不足、故障等が生じた場合は、速やかに取り替え、又は補修すること。

また、定期的に清掃し、常に清潔に保つこと。

客室、階段、廊下、浴室にあっては十分な明るさを保つこと。

8 換気設備の管理

換気設備は、適切に清掃し、換気用の開口部は、常に開放すること。

機械換気設備及び空気調和設備は、定期的に保守点検し、故障、破損等がある場合は、速やかに補修すること。

9 寝具の管理

布団、枕、毛布は、原則として敷布又はシーツ、カバーで適切に覆うこと。

寝衣、敷布又はシーツ、布団カバー、枕カバー、包布等直接人に接触するものは、少なくとも3日に1回以上洗濯したものと取り替えること。また、滞在者ごとに洗濯したものと取り替えること。

○施設の利用基準

人の性的好奇心をそそるおそれのある性具及び彫刻等善良な風俗が害されるような文章、図面その他の物件を営業の施設に掲示し、又は備え付けないこと。

色彩がけばけばしく、著しく奇異なネオン、広告設備等善良の風俗が害されるような広告物を掲示しないこと。

○自主管理体制

事業者は公衆衛生の改善向上及び善良風俗の保持を図り、もってその経営を公共の福祉に適合させることを目的として、営業者相互の連携を密にするとともに、本ガイドラインに基づき自主管理の強化に努めなければならない。

8 施設に関する情報開示について

施設のホームページは、本施設が外国人滞在施設であることに鑑み、外国語による案内も併せて行うことにより滞滞在者が理解しやすいようにしてください。

施設の間取りの図面や写真、料金等を掲載することで利用者が分かりやすいホームページとなります。

必要に応じて築年数、建物の構造、防火対策、耐震化対策（耐震診断の有無、その内容等）等の情報をホームページに掲載することは利用者への有用な情報になると思われます。

外国人の理解を深めるため、賃貸借契約書を外国語、日本語対訳で掲載することが望ましいと思われます。

9 変更について

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るため、規則や審査基準の記載事項についても遵守願います。

○法（抜粋）

第13条 1 略

2 特定認定を受けようとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書及び厚生労働省令で定める添付書類を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 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
- 二 その行おうとする事業の内容
- 三 前二号に掲げるもののほか、厚生労働省令で定める事項

3～5 略

6 認定事業者は、第2項第2号又は第3号に掲げる事項の変更をしようとするときは、厚生労働省令で定めるところにより、都道府県知事の認定を受けなければならない。ただ

し、その変更が厚生労働省令で定める軽微な変更であるときは、この限りでない。

7 略

8 認定事業者は、第2項第1号に掲げる事項の変更又は第6項ただし書の厚生労働省令で定める軽微な変更をしたときは、厚生労働省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

○省令（抜粋）

第11条 法第13条第2項の厚生労働省令で定める添付書類は、次のとおりとする。

- 一 申請者が法人である場合には、定款又は寄附行為及び登記事項証明書
- 二 申請者が個人である場合には、住民票の写し
- 三 賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款
- 四 施設の構造設備を明らかにする図面
- 五 施設の周辺地域の住民に対する説明の方法及びその記録
- 六 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

第12条 法第13条第2項第3号の厚生労働省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 施設の名称及び所在地
- 二 施設の構造設備の概要
- 三 施設の各居室の床面積
- 四 施設の各居室の設備及び器具の状況
- 五 施設内の清潔保持の方法
- 六 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を提供するための体制
- 七 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
- 八 施設のホームページアドレス
- 九 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
- 十 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
- 十一 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

第13条 法第13条第6項の変更の認定を受けようとする認定事業者（同条第5項に規定する認定事業者をいう。第16条において同じ。）は、あらかじめ、次に掲げる事項を記載した申請書を施設の所在地を管轄する都道府県知事に提出しなければならない。この場合において、当該変更が第11条各号に掲げる書類の変更を伴うときは、当該変更後の書類を添付しなければならない。

- 一 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
- 二 特定認定の年月日
- 三 変更の内容
- 四 変更の理由
- 五 変更しようとする年月日

第14条 法第13条第6項の厚生労働省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとす

る。

一 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。）

二 第 12 条第 7 号又は第 8 号に掲げる事項に係る変更

第 15 条 法第 13 条第 8 項の規定による変更の届出は、当該変更の日から 10 日以内に、次に掲げる事項を記載した届出書を施設の所在地を管轄する都道府県知事に提出して行うものとする。この場合において、当該変更が第 11 条各号に掲げる書類の変更を伴うときは、当該変更後の書類を添付しなければならない。

一 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

二 特定認定の年月日

三 変更の内容

四 変更の理由

五 変更の年月日

第 16 条 認定事業者は、法第 13 条第 5 項に規定する認定事業を廃止したときは、その日から 10 日以内に、次に掲げる事項を記載した届出書を施設の所在地を管轄する都道府県知事に提出しなければならない。

一 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

二 特定認定の年月日

三 廃止の理由

四 廃止の年月日

○規則（抜粋）

第 4 条 法第 13 条第 2 項の申請書は、所定の様式によるものとする。

2 省令第 11 条第 3 号に掲げる賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款については、日本語及び特定認定を受けようとする者が法第 13 条第 1 項に規定する役務の提供において使用する外国語により作成されたものでなければならない。

3 省令第 11 条第 4 号に掲げる図面は、令第 13 条第 1 項に規定する施設（以下「施設」という。）の各階ごとの平面図とし、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居室及びそれ以外の居室の別並びに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各居室の間取り、床面積、便所、浴室、台所、洗面設備等の位置を明らかにしたものでなければならない。

4 第 1 項の申請書には、省令第 11 条各号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

（１）消防法（昭和 23 年法律第 186 号）その他の消防に係る関係法令に適合していることを証する書面の写し

（２）使用する水が水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 1 項に規定する水道及び大阪府特設水道条例（昭和 33 年大阪府条例第 30 号）第 2 条第 1 項に規定する特設水道により供給される水以外の水である場合にあっては、当該水に係る同法第 4 条の規定による水質基準に関する水質検査成績書の写し

(3) 特定認定を受けようとする者が施設の賃借人又は転借人である場合にあっては、当該施設に係る法第13条第1項の賃貸借契約以外の全ての賃貸借契約に係る契約書の写し並びに当該施設の所有者及び当該契約書に係る全ての賃貸人が当該施設を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ことについて承諾していることを証する書面の写し

(4) 施設が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物の部分の場合であって、当該施設に係る区分所有法第30条第1項の規約が定められているときは、当該施設を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ことが当該規約に違反していないことを証する書面

(5) その他市長が必要と認める書類

第5条～第9条 略

第10条 条例第5条第2号の現地調査を行う必要がない場合は、同号に規定する審査に係る法第13条第5項の変更が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 特定認定を受けた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居室が存する建物と同一の建物内において当該居室と同一の規格の居室を当該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変更

(2) 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居室の数を減少させる変更

(3) 施設の構造、面積、設備及び器具の変更を伴わない変更

○審査基準

認定申請（変更の認定申請を含む）を行う施設が次の基準に適合していること

1 国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）、国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号）、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）、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28年大阪市条例第3号）、大阪市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年大阪市規則第149号）及び大阪市国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する要綱に適合していること

2 認定申請書には次の書類が添付されていること。また、変更の認定申請については、変更内容が分かるよう当該変更後の書類を変更認定申請書に添付すること。

(1) 申請者が法人である場合には、定款又は寄付行為及び登記事項証明書

(2) 申請者が個人である場合には、住民票の写し

(3) 賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款※

(4) 施設の構造設備を明らかにする図面（施設の各階ごとの平面図とし、事業の用に供する居室及びそれ以外の居室の別並びに事業の用に供する各居室の間取り、床面積、便所、浴室、台所、洗面設備等の位置を明らかにしたもの）

(5) 施設の周辺地域の住民に対する説明の方法及びその記録（条例第3条に規定する説明会、開催案内及び書面の配布等の実施状況が分かる資料を含む）

(6) 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（施設の構造設備及び滞在に必要な役務の提供等の概要を含む）

(7) 消防法（昭和23年法律第186号）その他の消防に係る関係法令に適合していることを証する書面の写し

(8) 使用する水が水道法（昭和32年法律第177号）第3条第1項に規定する水道及び大阪府特設水道条例（昭和33年大阪府条例第30号）第2条第1項に規定する特設水道により供給される水以外の水である場合にあっては、当該水に係る同法第4条の規定による水質基準に関する水質検査成績書の写し

(9) 特定認定を受けようとする者が施設の賃借人又は転借人である場合にあっては、当該施設に係る法第13条第1項の賃貸借契約以外の全ての賃貸借契約に係る契約書の写し並びに当該施設の所有者及び当該契約書に係る全ての賃貸人が当該施設を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ことについて承諾していることを証する書面の写し

(10) 施設が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物の部分の場合であって、当該施設に係る区分所有法第30条第1項の規約が定められているときは、当該施設を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ことが当該規約に違反していないことを証する書面

(11) 付近見取図

(12) 居室内に備え付ける施設の使用方法に関する案内書※

(13) その他市長が必要と認める書類

※については、日本語及び役務の提供において使用する外国語によるものを添付すること

3 当該施設の実地検査の結果、申請内容と相違がないこと

○条例（抜粋）

第5条 特定認定に係る事務で次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める額の手数料をその申請をする者から徴収する。

(1) 略

(2) 法第13条第6項の変更の認定の申請に対する審査 1件につき10,500円（認定事業に係る施設について現地調査を行う必要がない場合にあっては、2,500円）

●申請手数料について

法第13条第6項に規定する変更の認定に係る事務で、次に掲げるものについて手数料が発生します。なお、市長が特別の事由があると認めるとき以外は、既納の手数料は、還付できません。

法第13条第6項の変更の認定の申請に対する審査 1件につき10,500円（認定事業に係る施設について現地調査を行う必要がない場合にあっては、2,500円）

●変更認定申請の対象について

次の事項を変更する場合には、変更認定申請が必要です（あらかじめの提出）。

- （１）事業の内容
- （２）施設の構造設備の概要
（施設の減築、施設のリフォーム、設備の追加・減少など）
- （３）施設の各居室の床面積（居室の減少など）
- （４）施設の各居室の設備及び器具の状況（寝具の変更、調理器具の変更など）
- （５）施設内の清潔保持の方法
- （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を提供するための体制（様式２の記載事項など）
- （７）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

※ただし、居室の数を減少させるもの又は施設の構造、面積、設備及び器具の変更を伴わないものについては、手数料２，５００円となります。

●変更届の対象について

次の事項を変更した場合には、当該変更日から１０日以内に変更届の提出が必要です。

- （１）認定事業者の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

●廃止届の対象について

事業全体を廃止したときは、廃止日から１０日以内に廃止届の提出が必要です。なお、認定を受けた居室を減らす場合は、変更認定となります。

●申請書類等について

申請様式や記入例については、「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に係る各種手続きの手引き」をご参照ください。

10 報告・現場立入の受入について

○法（抜粋）

第１３条 １～８ 略

９ 都道府県知事は、この条の規定の施行に必要な限度において、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、又はその職員に、認定事業の用に供する施設その他の施設に立ち入り、認定事業の実施状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

１０ 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者

に提示しなければならない。

１１ 第９項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

１２ 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ったと認めるときは、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ことを命ずることができる。

１３ 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。

一 第９条第１項の規定による認定区域計画の変更（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。

二 第１１条第１項の規定により認定区域計画（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。

三 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ったと認めるとき。

四 認定事業者が不正の手段により特定認定を受けたとき。

五 認定事業者が第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。

六 認定事業者が第６項又は第８項の規定に違反したとき。

七 認定事業者が第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。

八 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。

施設に対する実績報告（滞在施設による滞在者数、延べ宿泊数、国籍、日本人と外国人との割合等、国家戦略特区による効果）を大阪市から要請することがありますので、ご協力をお願いいたします。また、大阪市が実施する施設内の構造、状況確認等のための立入調査等に協力をさせていただきます。

11 業務の改善命令について

認定事業者が、適切な使用開始時の説明や本人確認等を行わず、外国人滞在施設経営事業が円滑に実施できなくなり、その結果として施設の滞在者の平穏な滞在に支障が生じた場合には、業務を改善すべく必要な措置を命ずることがあります。

また、認定事業者が、施設の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせに適切かつ迅速に処理をしない場合や施設の周辺地域の住民からの苦情等に適切に対応する窓口の連絡先及び滞在者が容易に施設を把握することができる表示を施設の出入口に掲示していない場合にも、業務を改善すべく必要な措置を命ずることがあります。

12 業務の停止命令若しくは認定の取り消しについて

認定区域計画の変更の認定があった場合、不正の手段により特定認定を受けた場合、立入調査を拒んだ場合等には、業務の停止命令若しくは特定認定の取り消しを行うことがあります。

また、改善命令や停止命令に違反する場合にも特定認定の取り消しを行うことがあります。

13 その他

●固定資産税等の取扱いについて

固定資産税等においては、住宅の敷地になっている住宅用地の税負担は特に軽減することとされています。住宅の用に供している家屋（分譲マンション、賃貸マンション等）を外国人滞在施設経営事業に転用する場合は、外国人滞在施設経営事業の用に供する家屋は住宅に該当しないため、上記軽減措置が適用されなくなる場合がありますので留意してください。特に、区分所有の施設（分譲マンション等）の場合、外国人滞在施設経営事業に転用した場合、居住用として所有している他の所有者においても上記軽減措置の適用が見直される場合がありますので特に留意してください。

また、新築住宅についても固定資産税の減額措置が設けられていますが、外国人滞在施設経営事業の用に供する家屋は住宅に該当しないため、減額措置は適用されません。ただし、区分所有の施設（分譲マンション等）の一室を居住用としている場合は、当該部分については新築住宅減額が適用されます。

詳細につきましては、物件の所在する区を担当する市税事務所の固定資産税（土地）グループまたは（家屋）グループにお問い合わせください。

（URL） <https://www.city.osaka.lg.jp/zaisei/page/0000138426.html>

●外国人の滞在について

外国人滞在施設経営事業は、外国人旅客の滞在に適した「施設」を一定期間以上使用させる事業と規定していますが、日本人が滞在する場合は排除されるわけではありません。

●住宅宿泊事業との重複申請について

- ・ 特区民泊の認定を受けた施設にて住宅宿泊事業の届出を行った場合、または住宅宿泊事業の届出を行った住宅にて特区民泊の認定を受けた場合には、当該住宅においては国家戦略特別区域法及び住宅宿泊事業法並びにそれぞれの関係法令の規定が同時に適用されることとなります。
- ・ 従って、特区民泊の認定と住宅宿泊事業の届出が重複した住宅では、宿泊日数については特区民泊の規定が適用されることにより本市では2泊3日以上宿泊しか認められず、仮に1泊の宿泊営業を行った場合は、特区民泊の最低宿泊日数制限に反するため特区民泊の認定が取り消される可能性があります。また、特区民泊では年間の提供日数に制限はありませんが、住宅宿泊事業では年間180日以内という制限が規定されていることから、当該住宅では180日を超えての宿泊営業はできなくなります。

●適切な保険への加入について

特定認定申請を行うにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（類焼損害特約付き火災保険等賠償責任保険）に加入することが望ましいです。

14 よくある質問について

●制度関係について

ご質問	回 答
最低滞在期間3日の意味は？上限はあるのか？	最低2泊3日の滞在が必要です。滞在期間の上限はありません。
施設に滞在できるのは外国人のみで、日本人はダメなのか？日本人のみを対象とした施設で認定は可能か？	政策の目的は外国人の滞在環境整備を行うことが必須ですが、日本人が滞在することを排除するわけではありません。 国家戦略特別区域法第13条の定義として、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞主に必要な役務を提供する事業である旨が規定されています。日本人のみを対象とした施設に対して認定は行いません。

●設備及び役務について

ご質問	回 答
25㎡の測り方は？	壁心（上から見た壁の厚みや柱の中心線から、その囲まれた床面積）です。面積は、台所、トイレ、風呂、クローゼットを含み、ベランダは含みません。
マンションや戸建てで、風呂、トイレ、台所を共用で、個室を別々の契約で貸すことは可能か？	居室と併せて風呂、トイレ、台所を賃貸借により滞り手も独占的に使用させることが必要であり、戸建一棟、あるいは居室全体を1契約で貸すことは可能ですが、個室を別々の契約で貸すことはできません。
認定対象は、居室なのか？棟単位なのか？	同一事業者であれば、棟単位で、居室を特定して認定します。（同じ棟で部屋を追加する場合は変更認定）
外国語による情報提供について英語は必須か？	いずれかの外国語を用いることが必要ですが、特定の言語を用いることを要件としたり、用いる言語の数を一定数以上とすることを要件とするものではありません。なお、施設で対応できる外国語については、ホームページ等でも明示することになります。

●苦情処理体制について

ご質問	回 答
苦情窓口の連絡先は24時間つながる必要がありますか？また、外国語対応だけでも問題ないですか？	24時間対応可能な体制としてください。また、周辺住民からの苦情及び問い合わせに対応するために日本語対応が必要です。
迅速かつ適切な苦情処理とは具体的にどのような体制が求められますか？	苦情等の申し出を受付後、すぐに滞在者に連絡して状況を確認し、必要な措置を講じてください。措置方法としてはメールやSNSによる一方向の注意喚起だけでなく、電話等により滞在者へ直接注意を行うとともに、状況によっては施設へ急行できる体制をとってください。
苦情対応結果について、申出者への報告や対応経過の記録は必要ですか？	対応結果を申出者に報告することでトラブル防止につながります。また、対応経過についての記録を残しておくことは、適正な運営管理が行われているかを確認するうえで有効です。 記録については、滞在者名簿とあわせて3年間保管してください。

●その他

ご質問	回 答
宅地建物取引業法との関係はどうなるのか。	平成26年12月5日付け国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知により、当該事業は、宅建業法が規制対象としていない「宅地又は建物を自ら賃貸する行為」に該当するものであることから宅建業法は適用されないとされています。
宿泊税の取り扱いはどうなるのか。	宿泊税については、平成29年1月から大阪府が導入した制度です。詳細については、大阪府にお問い合わせください（下記URLを参照ください）。

（参考URL）

【大阪府ホームページ：大阪府の宿泊税について】

<http://www.pref.osaka.lg.jp/toshimiryoku/syukuhakuzei/>

15 お問い合わせ先

○国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に係る各種手続き、相談等について

（担 当 課）大阪市 保健所 環境衛生監視課（旅館業指導グループ）

（所 在 地）〒541-0052 大阪市中央区安土町 3 丁目 1 番 3 号

（電話番号）電 話：06-6647-0692

○消防法上の措置等について

施設所在地の消防署でご相談ください。なお、所在地や電話番号については、下記URLに掲載されています。

（URL）<http://www.city.osaka.lg.jp/shobo/page/0000018935.html>

○建築基準法について

（担 当 課）大阪市 計画調整局 建築指導部 建築確認課

（所 在 地）〒530-8201 大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号（大阪市役所本庁 3 階）

（電話番号）電 話：06-6208-9291

○廃棄物について

・事業系ごみの処理に関して

（担 当 課）大阪市 環境局 事業部 一般廃棄物指導課（一般廃棄物指導グループ）

（所 在 地）〒545-8550 大阪市阿倍野区阿倍野筋 1 丁目 5 番 1 号 あべのルシアス 13 階

（電話番号）電 話：06-6630-3271

・産業廃棄物に関して

（担 当 課）大阪市 環境局 環境管理部 環境管理課（産業廃棄物規制グループ）

（所 在 地）〒545-8550 大阪市阿倍野区阿倍野筋 1 丁目 5 番 1 号 あべのルシアス 13 階

（電話番号）電 話：06-6630-3284

○固定資産税について

物件の所在する区を担当する市税事務所の固定資産税（土地）グループまたは（家屋）グループにお問い合わせください。なお、所在地や電話番号については、下記URLに掲載されています。

（URL）<https://www.city.osaka.lg.jp/zaisei/page/0000138426.html>

○国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に係る制度改正について

（担 当 課）大阪市 経済戦略局 観光部 観光課

（電話番号）電 話：06-6469-5156