

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業申請の手引き

寝屋川市保健所保健衛生課

令和7年4月（第5版）

はじめに

この手引書は国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する各種申請に関し留意事項等を示したものです。各種申請に際しては当手引書を参考にしていただきますようお願いします。

なお、この手引書中の用語は、特に断りのない限り法令に基づくものとします。

I 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業特定認定について

1 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業が実施可能な区域

建築基準法第 48 条により「ホテル・旅館」の建築が可能な用途地域（第一種住居地域にあっては 3,000 ㎡以下）を事業実施地域とします。

「ホテル・旅館」の建築が可能な用途地域とは、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、第一種住居地域（第一種住居地域にあっては、1 棟あたりのその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡以下）です。

なお、用途地域についての確認は、事前に寝屋川市都市デザイン部都市一課で行ってください。

2 特定認定申請の添付書類について

（１）住民票の写し（申請者が個人の場合）

（２）定款又は寄付行為の写し及び登記事項証明書(申請者が法人の場合)

（３）滞在者との賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款（日本語並びに役務の提供において使用する外国語）

雛形については、下記国土交通省ホームページ等をご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

（４）施設の構造設備を明らかにする図面

ア 各階ごとの平面図に事業に供する居室とそれ以外の居室を明示していること(色分けや目印でも支障ありません)

イ 当該事業の用に供する各居室の間取り、床面積、便所、浴室、台所、洗面所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を記載した書面

審査基準 <抜粋>

8 特定認定の申請前に、次に掲げる者に対し、施設が当該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。

(1) 施設内に、特定認定（法第 13 条第 1 項の特定認定をいう。以下同じ。）を受けようとする事業の用に供する居室以外の居室が存する場合にあっては、当該居室の使用者

(2) 次のア又はイに掲げる建物（施設の外壁から水平距離で 20 メートルを超える場合を除く。）の使用者

ア 施設の存する敷地の境界線に接する敷地に存する建物

イ 施設の敷地の境界線から道路、公園等の敷地を挟んで隣接する建物の敷地境界線までの水平距離が 10 メートル以下である当該建物の使用者

施設の周辺地域の住民に対する説明は、認定申請までに完了してください。

添付書類には事前説明の日時、対象範囲、方法等実施状況を記載するとともに、対象範囲が記載できない場合は地図等の添付により対象範囲を明示してください。

説明方法は、説明会の開催、個々の住民を訪問しての説明、文書による説明などを含みます。トラブル防止の観点から説明会や戸別訪問による説明が望ましいと思われます。

(6) 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合わせに適切に対応するための体制及びその周知方法を記載した書面

審査基準 <抜粋>

9 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せ等について、24 時間適切かつ迅速に対応できるよう、窓口を設置するとともに、その連絡先(責任者の氏名、電話番号等)を施設内の掲示等により周知していること。なお、事前説明対象者に掲げる者には連絡先(責任者の氏名、電話番号等)を記載した文書を配布していること。

審査基準に定められている次の事項について記載してください。

(ア) 苦情窓口の体制

a 責任者の氏名

責任者の氏名を記入してください（委託する場合は委託先と担当者の氏名）

b 責任者の所在地

苦情窓口の所在地を記載してください

c 責任者の連絡先

近隣住民が連絡できるよう電話番号等を記入してください

(イ) 施設内の掲示等による周知の方法

施設内に上記事項が記載された掲示物を掲載等により苦情窓口を周知する必要があります。その周知方法を記載してください。

(7) 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

審査基準では消防法令に適合していることとしています。

消防法令適合通知書(別紙1)の写しを添付していただきます、事前に寝屋川消防署予防課へ消防法令適合通知書交付申請(別紙2)を行い、消防法令適合通知書を取得してください。

なお、寝屋川市域では、外国人滞在施設経営事業に係る消防法施行令上の用途は、「5項(イ)」とされますので、事業者においては、本用途に適合した消防用設備等や防火管理体制を満たすことが必要です。外国人滞在施設の消防用設備等、防火管理体制の概要は別紙3及び4のとおりですが、詳細は寝屋川消防署予防課に確認・相談してください。

(8) 台所及び洗面所において、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とは別に、水道水以外の水を使用する場合は水質検査結果書(水質基準に関する省令(平成15年厚生労働省令第101号)に規定する項目)

(9) 賃貸借契約書及び承諾書等の写し(転貸借による事業の場合)

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の場合にあつては、当該施設に係る全ての賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款(施設賃貸借契約書(2(3)によるもの)等を除く。)の写し並びに当該施設の所有者及び当該契約に係る全ての賃貸人(施設賃貸借契約書等に係る賃貸人(事業者)を除く。)が当該施設を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) マンションの管理規約等に違反していないことを証する書類

施設が建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第一項に規定する区分所有権の目的である建物(分譲マンション等)の場合であつて、当該施設に係る区分所有法第三十条第一項の規約(マンション管理規約等)が定められているときは、区分所有法第三条に規定する団体(マンション管理組合等。以下「管理組合等」という。)において当該施設を事業の用に供することについて当該規約に違反していないことを証する書面。これらについては、申請者が管理組合等に規約等に違反していないことを確認した旨の書面や、規約等に違反していないことを証することを管理組合等が交付した書面、規約等自体に当該事業の実施が認められてい

る旨の条項がある場合には規約等を証する書面とすることができます。

また、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」にあたらない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。

詳しくは、別紙５の「区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）」（平成 28 年 12 月 9 日付け内閣府地方創生推進事務局通知）及び別紙 6 の「特区民泊の改正マンション標準管理規約における取扱いについて（通知）」（平成 29 年 10 月 26 日付け府地事第 1165 号内閣府地方創生推進事務局通知）を御確認ください。

（次の例を参考にしてください）

＜申請者による確認書の例＞

年 月 日

寝屋川市長様

住 所

氏 名

〇〇管理組合から 年 月 日に国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施することは管理規約に違反していないと確認しました。

＜管理組合による確認書の例＞

年 月 日

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施することは管理規約に違反していません。

〇〇 管理組合

理事長

3 申請書の記載事項について

記入例を参考にしてください。特に以下の項目に留意し記入してください。

(1) 建築検査年月日

建築検査済証に記載されている年月日を記入してください。建築検査済証の紛失等によりわからない場合は、不明と記載してください。検査済証がある場合は、参考のため写しの添付をお願いします。

(2) 事業の内容

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業

(3) 国家戦略特別区域法第 13 条第 4 項各号の該当の有無並びに該当する場合の内容

国家戦略特別区域法第 13 条第 4 項各号に該当する者は、特定認定を受けることができません。

(4) 床面積

壁心で 25 平方メートル以上（ただし、滞在者の数を 8 人未満とする施設にあっては、居室の滞在者 1 人当たりの床面積（押入れ、床の間は含まない。内寸により測定したもの）が 3.3 平方メートル以上）であることが必要です。この面積には、居室内の風呂、トイレ、クローゼット等を含みますが、ベランダは含みません。

(5) 間取り

認定を受けようとする居室の間取りについて居間、部屋数等を記入してください。なお記入方法としては一般的に使用されている、〇〇DKや〇〇LDKの記載で支障ありません。

(6) 施設内の清潔保持の方法

審査基準 <抜粋>

- 5 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供するため、次の措置が確実に講じられるよう体制が整えられていること。
- (1) 寝具は清潔なシーツに取り換えられていること。
 - (2) ごみがないこと。
 - (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。

審査基準の措置方法について、記入例に示しているように具体的に記入してください。なお、これらの業務を委託することも可能ですが、その場合は委託先を明記してください。

(7) 申請者と施設の所有者（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（以下「分譲マンション等」という。）の場合にあっては、施設の居室の区分所有者）との関係

建物所有者より直接賃借している場合は「1 賃貸借」、転貸により賃借している場合は「2 転貸借」としてください。また、自己所有の場合は、「3 その他」の括弧内に自己所有と記入してください。

(8) 賃貸借契約（分譲マンション等の場合にあっては、建物の区分所有等に関する法律第30条第1項の規約）における施設を事業の用に供することについて禁止する規定の有無

禁止されている場合は役務の提供ができませんので認定はできません。通常は「無」の選択となります。

(9) 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

ア 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供するための体制

(6) で記載した事項を記入例を参考に、事業者がどのような体制で行うのか、また委託業者により実施する体制にするのかを記載してください。

イ 申請者が対応できる外国語

対応できる外国語を記載してください。最低 1 外国語が必要です。

ウ 滞在に必要な役務の提供について、滞在者本人に直接説明するための体制

審査基準 <抜粋>

6-(2) 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）等その他滞在者本人に直接説明するための体制を整えていること。

記入例を参考にイの言語による説明をどのような体制で行うかを記載してください。

エ 居室に備えている施設の使用方法に関する外国語を用いた案内

外国語による施設の使用方法に関する案内を記載してください。（日本語によるものも必要）。使用方法が申請書に書ききれない場合は、別紙案内書のとおりと記載し、案内書を添付してください。

なお、案内書には審査基準の次の項目が必須となります。

（ア）施設に備え付けられた設備の使用方法

（イ）廃棄物集積所の場所、廃棄物集積所に排出することができる日時など、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（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、防災設備の使用方法を含む）

オ 非常口、駐車場、廃棄物集積場、フロントその他の施設の設備の名称及びその使用に係る注意事項の表示（外国語による表示を含む。）

記入例を参考に（9）イの言語による設備の名称の表示方法及び注意事項を記載してください。注意事項等が長く申請書に書ききれない場合は別紙注意事項と記載し、注意事項を添付してください。

カ 台所及び洗面所において、水道水その他飲用に適する水を供給する流水設備とは別に、使用する水道水以外の水の水質基準が、水質基準に関する省令に規定する基準に適合しない場合は、その旨の表示（外国語による表示を含む。）

台所及び洗面所において、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とは別に、水道水以外の水を利用する場合であって、飲用水の水質基準に適合しない場合は、「飲用ができない等の旨」の表示を外国語でどのように行うのかを記入例を参考に記載してください。

キ 廃棄物の処理体制

(ア) 廃棄物の処理方法

廃棄物を、認定事業者が保管し、収集運搬業者に引き渡す方法や滞在者が保管場所（集積所）へ持って行き、収集運搬業者が引き取る等の方法が想定されますが、廃棄物の排出責任を明確にするとともに、その処理の方法を記入例を参考に記載してください。

(イ) 廃棄物の保管場所の表示方法

（９）イの言語により滞在者に保管場所（集積所）と理解できるよう表示する方法を記入例を参考に記載してください。

ク 緊急時において申請者に常に連絡できる体制

(ア) 責任者氏名

責任者の氏名を記入してください（委託する場合は委託先と担当者の氏名）

(イ) 連絡先

電話番号やメールアドレス等を記載してください。

(ウ) 連絡方法

電話やテレビ電話、メールによるものが想定されますが、緊急時に確実に対応できる方法を記載してください。

なお、（９）イの言語で対応できる体制が必要です。

ケ 滞在者を確認等するための体制（施設の使用開始時にあっては、施設の使用方法に関する案内等を含む。）

審査基準 <抜粋>

6-(7) 滞在者に対し、施設使用の際の注意事項を、使用開始時に、口頭、文書の交付、映像（例えばテレビ電話等による方法）等その他滞在者本人に直接説明するための体制を整えていること。

6-(8)

ア 滞在者が施設の使用を開始する時及び終了する時にあたっては、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者と実際に使用する者が同一人であることを確認するための体制を整えていること。

イ 滞在期間（7日以上の場合に限る。）の中間時点で少なくとも1回は、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ための体制を整えていること。

これらの基準を満たす体制を整え、記入例を参考に記載してください。

(10) 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

窓口となる連絡先の電話番号等を記載してください。

(11) 滞在者名簿の作成、保管等のための体制

滞在者名簿の作成方法及び保管体制（保管場所を含む。）について記入例を参考に記載してください。滞在者名簿の保管場所は

- ・施設
- ・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の事務所
- ・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のいずれかとし、その作成の日から3年間保管してください。また、滞在者名簿は電子媒体によるものも認められています。

なお、滞在者名簿は厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則第10条の2に定められた様式により滞在期間、氏名、住所、連絡先、国籍、旅券番号の記載が必要です。

(12) 申請者の電話番号その他の連絡先

申請者の電話番号やメールアドレス等を記載してください。

(13) 施設のホームページアドレス

外国人に分かるホームページの作成が必要です。

インターネットによる仲介業者に登録している場合には、登録サイトのアドレスでも支障ありません。

(14) 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

記入例を参考に、外国人の確認方法を記載してください。

4 その他

関係犯罪の防止、反社会的行為の禁止を徹底するため、申請の際には、別紙7 参考様式による誓約のご協力をお願いします。

5 手数料

21,200円

＊同一認定に係る居室数には関係しません。

6 提出部数 1部（控えが必要な場合は2部お持ちください。）

Ⅱ 変更認定について

1 変更認定の対象と事項

- (1) 事業の内容
- (2) 施設の構造設備の概要
- (3) 施設の各居室の床面積
- (4) 施設の各居室の設備及び器具の状況
- (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

2 必要書類

変更前と変更後の分かる書類

居室を追加する場合は居室の平面図

3 手数料

10,500円

ただし、特定認定を受けた事業の用に供する居室と同一の施設内において当該居室と同一の規格の居室を当該事業の用に供するもの、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、以下の手数料となります。

2,500円

4 提出部数 1部（控えが必要な場合は2部お持ちください。）

Ⅲ 変更届

1 変更届の対象と事項

- (1) 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。）
- (2) 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
- (3) 施設のホームページアドレス

＊変更の日から 10 日以内に届け出してください。

2 手数料無料

3 提出部数 1 部（控えが必要な場合は 2 部お持ちください。）

Ⅳ 廃止届

1 廃止届の対象と事項

事業全体を廃止するとき

＊認定を受けた居室を減らす場合は変更認定となります。

2 手数料無料

3 提出部数 1 部（控えが必要な場合は 2 部お持ちください。）

Ⅴ 申請書・届出書提出先、お問い合わせ先

寝屋川市保健所保健衛生課（環境担当）

〒572-0838

寝屋川市八坂町 28 番 3 号

TEL : 072-829-7721

FAX : 072-838-1152

消防法令適合通知書

		年	月
日			
殿			
(消防長又は消防署長)			印
年 月 日付けで交付申請のあった下記の外国人滞在施設については、消防法令に適合していると認め、通知します。			
記			
1	外国人滞在施設の名称		
2	外国人滞在施設の所在地・建物名称・部屋番号		
3	申請者		
4	立入検査実施日		
5	申請理由		
	国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）第 13 条第 1 項の規定による国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定及び同法第 13 条第 6 項の規定による施設の構造又は設備の変更認定		
6	備考		

備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格 A 4 とすること。

消防法令適合通知書交付申請書

日 (消防長又は消防署長) 殿 申請者 住 所 氏 名 下記の外国人滞在施設について、消防法令に係る消防法令適合通知書の交付を申請します。 記 1 外国人滞在施設の名称 2 外国人滞在施設の所在地・建物名称・部屋番号 3 申請理由 国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）第 13 条第 1 項の規定による国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定及び同法第 13 条第 6 項の規定による施設の構造又は設備の変更認定	年 月
※受付欄	※経過欄

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格 A 4 とすること。
- 2 ※印の欄は、記入しないこと。

外国人滞在施設の消防法令への適合①

別紙 3

国家戦略特区・外国人滞在施設の消防法令上の用途は、寝屋川市の条例適用地域内では5項(イ)「ホテル・旅館」とされています。このため住宅と比較して下記設備等が必要となります。
※この資料は概要ですので、詳しくは寝屋川消防署予防課へお問い合わせください。

共同住宅		認定前の共同住宅 (5項口)	外国人滞在施設 【ホテル(認定)部分 (5項イ部分)】	認定後(全体として16項イ)	
				小規模特定用途複合防火対象物	その他の共同住宅部分(5項口部分) 左記以外 特定用途の床面積の合計が全体の 10%超 等
消防設備の例	自動火災報知設備	・延面積500㎡以上は設置 ・地階、無窓階、3階以上の階で床面積が300㎡以上は設置 ・11階以上の階は全部に設置	全部設置	・特定用途と共同住宅の床面積の合計が500㎡以上は設置 ・地階、無窓階、3階以上の階で床面積が300㎡以上は設置 ・11階以上の階は全部に設置	・延面積300㎡以上は設置 ・11階以上は共同住宅と同じ ・特定1階段等防火対象物に設置
	誘導灯	地階、無窓階、11階以上は設置	全部設置 小規模特定用途複合防火対象物は設置不要(地階、無窓階、11階以上は設置が必要)	共同住宅と同じ	全部設置
	スプリンクラー設備	11階以上の階は全部に設置	・延床面積6,000㎡以上は設置(平屋建を除く) ・11階以上の建物は全部設置 ・5項イのある階で、地階、無窓階で床面積1,000㎡以上に設置 ・5項イのある階で、4階以上10階以下の階で床面積が1,500㎡以上に設置 小規模特定用途複合防火対象物の10階以下の階は設置不要	共同住宅と同じ	・11階以上の建物は全部設置 ・5項イのある階で、地階、無窓階で床面積1,000㎡以上に設置 ・5項イのある階で、4階以上10階以下の階で床面積が1,500㎡以上に設置
	消火器	・延面積150㎡以上は設置 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上は設置	・5項イ部分の面積150㎡以上は設置 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上は設置	共同住宅と同じ	共同住宅と同じ
一戸建て住宅		認定前の一戸建て住宅		認定後 ホテル(認定)部分(5項イ)	
消防設備の例	自動火災報知設備	住宅用火災警報器を設置		要設置	
	誘導灯	規定なし		要設置	
	スプリンクラー設備	規定なし		・当該居室6,000㎡以上は設置(平屋建住宅を除く) ・地階、無窓階で床面積1,000㎡以上に設置 ・4階以上10階以下で床面積が1,500㎡以上に設置	
	消火器	規定なし		・床面積150㎡以上は設置 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上は設置	

5項イ・・・旅館、ホテル、宿泊所

5項口・・・寄宿舎、下宿又は共同住宅

16項イ・・・特定防火対象物が存する複合用途防火対象物

小規模特定用途複合防火対象物・・・特定用途の床面積の合計が全体の延面積の10%以下、かつ、300㎡未満である16項イ

(5)ロ→(16)イの用途変更に伴う防火管理関係の影響

		(5)ロ	(16)イ
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)	収容人員50人以上	収容人員30人以上
2 消防訓練	(消防法施行規則第3条第10項)	消防計画に基づき概ね年1回以上	消火訓練及び避難訓練を年2回以上
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)	義務なし	収容人員300人以上
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	・高さ31m超 ・地階を除く階数が3以上、かつ、収容人員30人以上
5 防火対象物点検報告	(消防法第8条の2の2、消防法施行令第4条の2の2)	義務なし	・収容人員300人以上 ・(5)イ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

⇒ 国家戦略特区において、外国人滞在施設として特定認定を受けようとする場合は、必ず事前に寝屋川消防署予防課へ相談してください。

都道府県、政令市、特別区担当部局殿

内閣府地方創生推進事務局

区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）

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在施設経営事業（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。

（参考）具体的な取扱い（例）

- (1) 事業者は、特定認定の申請前に、建物内の居住者に対して専有部分が本事業の用に供されることについて「適切な説明」を行う必要がある（令第 12 条第 7 号）。

「適切な説明」と言えるためには、居住者の理解を得るよう努めることや、反対意見には誠意をもって対応することが求められる。

ただし、安全・安心して滞在できる環境が確保されていれば、複数回のやり取りや、同意（管理組合の同意を含む。）の取得までは不要である。

- (2) 居住者への説明方法、居住者の理解を得たか、反対意見とそれへの対応等については、特定認定の申請書の添付書類に記載して提出させ、(1)に適合するかを判断する。

府 地 事 第 1 1 6 5 号
平成 2 9 年 1 0 月 2 6 日

都道府県、政令市、特別区担当部局 殿

内閣府地方創生推進事務局

特区民泊の改正マンション標準管理規約における取扱いについて（通知）

本年 6 月の住宅宿泊事業法（平成 2 9 年法律第 6 5 号）の成立を受けて、国土交通省において、去る 8 月 2 9 日付けで「マンション標準管理規約」を改正し、マンション管理組合が民泊を許容する場合、禁止する場合及びその可否を使用細則に委ねる場合の規定例が示されました。

特区民泊については、既に平成 2 8 年 1 1 月 1 1 日付けの「特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について」を参照するよう国土交通省より示されております。しかし、特区民泊を行う可能性のあるマンション管理組合が、今回の「マンション標準管理規約」の改正を受けて住宅宿泊事業の可否のみを管理規約に規定した場合には、逆に特区民泊の取扱いについて疑義を広げるおそれもあります。

このため、国土交通省と協議の上で、住宅宿泊事業及び特区民泊の両方について可否を明らかにする場合の規定例を通知しますので、関係部局と適切に連携の上で、貴管内で特区民泊を実施する市区町村、マンション管理組合、特区民泊を行おうとする事業者等への周知につき格別のご配慮をいただくとともに、管理組合や事業者等から相談を受けた際は、本通知をお示しいただくなどのご対応をよろしくお願いいたします。

記

1. 特区民泊及び住宅宿泊事業の両方を位置付ける場合の規定例は、以下（1）～（3）のとおりです。

特区民泊は許容するが住宅宿泊事業は禁止する場合など、特区民泊と住宅宿泊事業とで取扱いを異にする場合には、（1）～（3）で示した規定例を組み合わせ管理規約に定めることが考えられます。

（1）特区民泊及び住宅宿泊事業を許容する場合の規定例

第〇条 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。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

(2) 特区民泊及び住宅宿泊事業の禁止を明示する場合の規定例

第〇条 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。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

(3) 特区民泊及び住宅宿泊事業の可否を使用細則に委ねる場合の規定例 (※)

(※) 新規分譲時の原始規約等において、特区民泊及び住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。

第〇条 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。

- 2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

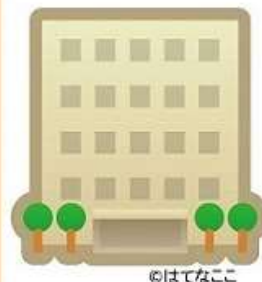
2. なお、平成28年12月9日付けの「区分所有建物における特区民泊の実施について」をもって当事務局から通知したとおり、管理規約が平成29年8月の改正前の「マンション標準管理規約」のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定のみしかない場合は、原則、特区民泊に係る特定認定の対象となることにご留意ください。今般の「マンション標準管理規約」の改正を受けて、住宅宿泊事業についてのみ可否に関する規定を設けた場合（管理規約に特区民泊の可否に関する規定がない場合）であっても、同様に特区民泊に係る特定認定の対象となります。

特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて①（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

背景

- 民泊事業を開始するには、以下2種類の方法があります。
 - ①国家戦略特区による、営業日数上限の無い特区民泊（平成25年12月国家戦略特区法）
 - ②全国を対象に、年間180日を営業日数上限とする全国民泊（平成29年6月住宅民泊法）
- 平成29年8月に、国土交通省から、民泊をお考えのマンション管理組合及び関係者の方々に向け、全国民泊の導入に対応して改正された「マンション標準管理規約」が公表され、全国民泊を位置づける場合の規定例が示されました。このため、**全国民泊のみならず、特区民泊の可能性を検討しているマンション管理組合の皆様向けに、両民泊を位置付ける場合の、マンション管理規約の規定例をご紹介します。**



規約改正のパターン

＜マンションの管理規約には、通常、用途制限に関する以下のような規定がおかれています。＞
「第〇条 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。」

それぞれの判断に応じて、本条文にパターン①～③のいずれかの規定を追加してください。

- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに認める → 次ページ パターン①
- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに禁ずる → 次ページ パターン②
- 今すぐ判断できないが、特別議決(3/4の賛成)を要せず、通常議決で決することの出来る使用細則に委ねる規定を置いておく → 次ページ パターン③

＜新築の場合＞

- 管理方針が明確な場合、予めパターン①か②を選択しておくことをおすすめします。
- 将来の状況に応じてルールを見直しやすくするよう、パターン③のようにしておくのも、一案です。

＜既築の場合＞

- 管理方針が明確になった時点で、特別議決により、パターン①～③への改正を行ってください。
- ただし、こうした改正を行わなくとも、特区民泊を明示的に禁ずる規定が無い限り、特区民泊の認可対象とすることは可能です。

特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて②（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

- 管理規約の該当条文（第1項）に、判断に応じて、以下のパターン①～③の第2項及び第3項を追加する改正を行ってください。なお、片方の民泊を許容し、他方を禁止するように規定を組み合わせることも可能です。

「第○条 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。」

パターン①

（1）両方を許容する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

パターン②

（2）両方を禁止する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

パターン③

（3）両方を使用細則に委ねる場合

- 2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

誓 約 書

私は国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施するにあたり下記のとおり宣誓します。

- 1 暴力団員又は暴力団密接関係者に対して貸付又は貸付の相手方の名義を使用させ、この契約を締結しない。
- 2 警察による捜査及び調査等に協力する。
- 3 公序良俗に反する行為を行わない。

寝屋川市長 様

年 月 日

申請者
住 所

氏 名
(法人にあっては名称並びにその代表者氏名)

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業特定認定申請書

(宛先)

寝屋川市長

年 月 日

申請者 住 所 寝屋川市八坂町〇〇－〇〇

(フリガナ) カブシキガイシャマルマル ヤサカ タロウ

氏 名 株式会社 〇〇

代表者 八坂 太郎

(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

電話番号 〇〇〇－〇〇〇〇

国家戦略特別区域法第13条第1項の規定により、次のとおり外国人滞在施設経営事業の特定認定を申請します。

(フリガナ) 名 称	〇〇ミンパク 〇〇民泊		
所 在 地	寝屋川市〇〇町〇丁目〇－〇 101号室、301号室		
施 設 の 構 造 等 の 概 要	① 共同住宅 2 長屋 3 一戸建て 4 その他()	1 木造 ② 鉄筋コンクリート 3 その他 ()	戸数 2 戸
	建築検査年月日	平成〇年 〇月 〇日	
事 業 の 内 容	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業		
国家戦略特別区域法第13条第4項第1号から第8号の該当の有無	有 ・ 無		
該 当 す る 場 合 の 内 容			
施設の各居室（特定認定を受けようとする事業の用に供する居室に限る。）の床面積等	部屋名 (号室等)	床面積（建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積をいう。）	間取り
	101号室	26㎡	2 LDK
	301号室	30㎡	3 DK
各居室の詳細状況	居室ごとに付表を添付		
施 設 内 の 清 潔 保 持 の 方 法	滞在者が入れ替わるごとに、シーツ等を交換。委託業者〇〇が害虫の発生の有無を確認し必要場合は殺虫する。委託業者〇〇が居室内のごみを処理する。委託業者〇〇が居室内の部屋及び設備を清掃する。		

申請者と施設の所有者（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（以下「分譲マンション等」という。）の場合にあつては、施設の居室の区分所有者）との関係		1 賃貸借 2 転貸借 ③ その他（ 自己所有 ）
賃貸借契約（分譲マンション等の場合にあつては、建物の区分所有等に関する法律第30条第1項の規約）における施設を事業の用に供することについて禁止する規定の有無		有 ・ ③ 無
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	1 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供するための体制	シーツ類の交換は申請者が実施し、居室内の清掃等は〇〇に委託する。
	2 申請者が対応できる外国語	英語 中国語
	3 滞在に必要な役務の提供について、滞在者本人に直接説明するための体制	英語、中国語を話せる者が、鍵の受け渡し時に直接面談方式で説明する。
	4 居室に備えている施設の使用方法に関する外国語を用いた案内	別紙のとおり
	5 非常口、駐車場、廃棄物集積場、フロントその他の施設の設備の名称及びその使用に係る注意事項の表示（外国語による表示を含む。）	それぞれの名称について英語中国語で表示する。また、注意事項については別紙のとおり。
	6 台所及び洗面所に係る用水として使用する水道水以外の水の水質基準が、水質基準に関する省令に規定する基準に適合しない場合は、その旨の表示（外国語による表示を含む。）	英語、中国語で蛇口付近に「飲用不可」と表示。（水道水を栄養するため表示の必要はない）
	7 廃棄物の処理体制	(1) 廃棄物の処理方法 事業者が居室内の保管場所にある廃棄物を集め、委託した収集業者へ引き渡す。 (2) 廃棄物の保管場所の表示方法 一般廃棄物と産業廃棄物を区分し、英語中国語でプレートで表示する。
	8 緊急時において申請者に常に連絡できる体制	(1) 責任者の氏名 株式会社〇〇 〇〇次郎 (2) 連絡先（電話番号等） 090-〇〇〇〇〇-〇〇〇〇〇 (3) 連絡方法 電話

	9 滞在者を確認等するための体制（施設の使用開始時にあっては、施設の使用方法に関する案内等を含む。）	(1) 施設の使用の開始時 外国語が話せる担当者が鍵を渡す時に直接面談し、本人確認をする。 (2) 施設の使用の期間中 担当者が現地に行き、施設の状況を把握する。 (3) 施設の使用の終了時 鍵を引き取る時に担当者が直接本人確認を行う。
	10 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	〇〇〇—〇〇〇—××××
滞在者名簿の作成、保管等のための体制	滞在者名簿を備え、滞在者が記載し、事業者が〇〇に3年間保管する。	
申請者の電話番号その他の連絡先	〇〇〇—〇〇〇—××××、メールアドレス	
施設のホームページアドレス		
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	施設の使用開始時に、滞在者にパスポートの提示を求め、複写し、保管する。	

備考 この様式に記載できない場合は、別紙に記載してください。

【改訂履歴】

平成 31 年	4 月	第 1 版	作成
令和 2 年	4 月	第 2 版	改訂
令和 3 年	3 月	第 3 版	改訂
令和 5 年	12 月	第 4 版	改訂
令和 7 年	4 月	第 5 版	改訂