

よくあるご質問とその回答について

★審査基準関係

(滞在期間について)

Q 1 滞在期間が7日間以上の理由は何か。

A 1 国家戦略特別区域法施行令第12条第2号で「施設を使用させる期間が七日から十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の条例で定める期間以上であること。」と規定されており、大阪府は条例で7日以上と規定しています。

Q 2 すべての滞在者が7日間以上使用しないとイケないのか。

A 2 そのとおりです。

ただし、滞在者がやむをえない理由により退去した場合はQ & A 3のとおりです。

Q 3 滞在者がやむをえない理由により残り数日を残してキャンセルした場合、その部屋で違う客を宿泊させてもよいか。

A 3 同時期に同一居室における複数契約は認められません。ただし、滞在者との間で途中解約があった場合に、その後新たな滞在客と7日以上賃貸借契約を結ぶことにより宿泊させることは可能です。なお、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、解約事項を定める場合には、中途解約の場合、7日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。

Q 4 「7日以上」という条件では難しい。滞在期間を短縮してほしい。

A 4 大阪府から国に滞在期間の短縮を働きかけてまいります。

(面積について)

Q 5 なぜ25㎡以上でないと出来ないのか。

A 5 国家特別戦略特別区域法施行令第12条第1号イにより25㎡以上と規定されているためです。

(建築基準法に基づく検査済証について)

Q 6 検査済証を紛失等している場合でも民泊事業を申請することは可能か。

A 6 申請は可能です。なお、紛失等で用意できない場合は申請書の建築検査年月日欄に不明と記入してください。建築主の維持保全義務として事業者自らが建築基準法に基づく調査等を行うことが望ましいと考えます。

(管理規約について)

Q 7 分譲マンションの管理規約にて「専ら住宅として使用」という規定がされている場合の判断は。

A 7 管理規約に「専ら住宅として使用」と規定されている場合であっても、運用、解釈については、管理組合等で判断していただくものと考えています。そのため、認定申請をされるにあたっては、管理規約に違反しないことを証する書類等を提出していただきます。書類等の例は「申請の手引き」P 4をご参照ください。

よくあるご質問とその回答について

(廃棄物処理体制について)

Q 8 通常のゴミは一般ゴミで出してよいのか。

A 8 外国人滞在施設内で発生するごみは、事業系一般廃棄物と産業廃棄物に区分されます。処理方法は市町村等に確認してください。

(外国語による役務の提供について)

Q 9 申請者自身は外国語を話せなくても、それ以外で外国語を話せる人がいる場合は申請可能なのか。

A 9 外国語で対応できる体制が確保できていれば、申請可能です。

(近隣住民の安心安全の確保について)

Q 10 滞在開始時の本人確認の映像ファイルは施設使用終了後には廃棄してよいのか。

A 10 滞者が予約者本人であることの確認が済めば、廃棄して構いません。

Q 11 住民への周知は文書等のポスティングでも可能か。

A 11 トラブル防止の観点から説明会や戸別訪問が望ましいと考えますが、[審査基準](#) 6 (9) アに規定されている説明事項を記載した文書のポスティングでも可能です。

(申請単位について)

Q 12 1棟のオーナーが一部の部屋のみ認定をとる場合、他の住民(賃借人)に説明をする必要があるのか。あらかじめ、この事業を行う旨の了承を得た上で入居してもらう形態をとっていても事業の申請をする際に説明が必要か。

A 12 1棟のオーナーが一部の部屋のみ認定をとる場合、申請前に他の住民(賃借人)に説明をする必要があります。後段のお尋ねの場合につきましては、事前の説明内容が[審査基準](#) 6 (9) アを全て満たしておれば、申請の際の再度の説明は必要ありません。

Q 13 マンション2室、戸建て1戸などでも一度に申請すれば手数料は1件分ですむのか。

A 13 マンション、戸建てともに1棟(1戸)毎に手数料が必要です。同一マンション内で2室であれば手数料は1件分です。

Q 14 建物を10棟所有していた場合10棟ともに認可申請は必要か。

A 14 建物毎に申請が必要です。

(その他設備について)

Q 15 必要最小限の設備(テーブル、椅子、収納家具等)はどこまで揃えればいいのか。

A 15 [審査基準](#) 4 (6) に規定されている設備が最低1つ(箇所)は必要ですが、中長期の滞在においても快適に過ごせるよう配慮してください。

よくあるご質問とその回答について

Q16 直接鍵の受け渡しをしなくてもよい体制を整えている場合、宿泊に関する説明をTV電話等の遠隔説明とすることは可能か。

A16 可能です。但し、その場合は、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としてください。

★実施地域

Q17 用途地域（市街化区域、ホテル建築等）を調べるにはどうしたらよいか。

A17 用途地域は、各市町村の担当部局にご確認ください。条例や都市計画でホテル建築等を制限している場合がありますので、併せてご確認ください。

なお、用途地域の概要については大阪府の地図情報システムでも確認できますのでご参考にしてください。<https://www11.cals.pref.osaka.jp/ajaxspatial/ajax/>

★罰則規定

Q18 違反したときの罰則規定はあるのか。

A18 法令等を遵守されていない場合、虚偽の申請を行った場合には、法第13条9項の取り消し事由に該当し、認定を取消すことがあります。

Q19 旅館業法に基づく許可及び今回の特定認定を受けずにインターネット等の仲介サービスなどで施設運営を続けている場合、罰則はあるのか。

A19 旅館業法の許可・特区認定を受けずに営業を行う場合、旅館業法に基づく罰則（懲役・罰金）があります。

★変更について

Q20 施設のホームページアドレスが変わっても変更の2500円は必要か。

A20 特定認定変更の届出が必要です。変更届に係る手数料は無料です。

Q21 施設内の各居室の設備及び器具の状況が変更認定の対象になっているが、付表の寝具や家具等の数の変更などの場合も変更認定の手続きが必要なのか。

A21 変更認定の手続きが必要です。変更認定申請に係る手数料が必要です。手数料については「申請の手引き」P11をご参照ください。

★今後の動向・他府県の動向

Q22 家主居住型民泊は可能か。

A22 家主居住型民泊については、厚生労働省の「民泊サービス」のあり方に関する検討会 (<http://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/other-syokuhin.html?tid=312986>) で検討されています。特区民泊では、家主居住型民泊はできません。

Q23 今後予定されている旅館業法における規制緩和策が行われた場合、どちらが優先されるのか。

A23 旅館業法と国家戦略特別区域法とは、許認可の基準等が異なり、どちらかが優先されるものではありません。

よくあるご質問とその回答について

Q24 大阪市における「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」の施行によって府の「大阪府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」は影響を受けるのか。

A24 大阪市と大阪府では所管地域が異なるため、大阪市の条例により、府の条例が影響を受けることはありません。

Q25 大阪市内が最も民泊の需要を感じるが特区民泊ができるようにならないのか。また、他の対象外地域である堺市、東大阪市、高槻市、豊中市、枚方市の動向を知りたい。

A25 大阪市を含む政令市・中核市における特区民泊の実施については、それぞれの市の判断となりますので、各市にお問い合わせください。

★違法民泊について

Q26 大阪府では違法民泊に対しどのような調査を行うのか。

A26 調査方法等については検討中です。違法な場合は旅館業法に基づき対処します。

★認定を受けた外国人滞在施設について

Q27 認定を受けた業者を確認する方法は。

A27 認定を受けた外国人滞在施設の一覧については大阪府ホームページに掲載しております。<http://www.pref.osaka.lg.jp/kankyoeisei/minpaku/index.html>

★他法令関係

Q28 指定道路に面していない物件は、消防法で通るのか。

A28 建築物の道路からの距離、幅員などについては建築基準法で規定されています。お尋ねの物件については建築及び消防担当部局にご確認ください。

Q29 現在、居住用の共同住宅、戸建の場合、用途変更の登記は必要か。

A29 外国人滞在施設経営事業の建物については、不動産登記法 44 条の建物の表記に関する登記の同 3 項の「種類」は、共同住宅、居宅となります。このため従来居住用の共同住宅、戸建の場合、用途変更の登記は不要です。

Q30 利用者との賃貸借契約書のひな形を作成、公開してほしい。

A30 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

Q31 ガイドラインP19「宅建業との関係」について、生活の本拠を有しないことを理由に宅建業に該当しないとしている。大阪府は従来から7日以上の要件を満たしたウィークリーマンションは生活の本拠があるとして、宅建業の対象としてきたと理解しているが、ウィークリーマンションと本事業の関係はどうなっているのか。

A31 大阪府でのウィークリーマンションの取扱いと本事業は同じ7日以上の宿泊（滞在）日数としていますが、寝具の提供の有無や構造設備基準等において違いがあります。

よくあるご質問とその回答について

★その他

Q32 本事業の審査基準は、大規模な事業展開を考えている人には必要かもしれないが、個人や小規模の会社では基準が厳しすぎて実際に申請できないことが多いと思うので実情に応じて柔軟に対応してほしい。

A32 審査基準では外国人滞在者に適切な役務を提供するよう定めております。事業実施後改正の必要が生じた場合は、審査基準等を見直します。

Q33 また民泊代行業者が行政手続きの代行を行うことは違法である旨の窓口での周知をお願いしたい。

A33 行政書士法の趣旨を踏まえ、周知してまいります。