

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3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三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3日以上と規定しています。

Q 2 すべての滞在者が3日間以上使用しないといけないのか。

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3日以上の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、3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。

(面積について)

Q 4 25m²以上でないと出来ないのか。

A 4 国家特別戦略特別区域法施行令第12条第1号イにより25m²以上と規定されています。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（内寸により測定したものであって、押入れ、床の間は含まない。）が3.3平方メートル以上である場合は、25m²未満でも可能です。

(建築基準法に基づく検査済証について)

Q 5 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 5 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 6 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 6 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」P5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 7 通常のゴミは一般ゴミで出してよいのか。

A 7 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 8 申請者自身は外国語を話せなくとも、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 8 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 9 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か。

A 9 滞在者が予約者本人であるとの確認が済めば、廃棄して構いません。

Q 10 住民への周知は文書等のポスティングでも可能か。

A 10 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8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 11 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も事業の申請をする際に説明が必要か。

A 11 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8に記載の具体的な説明事項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 12 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件分ですか。

A 12 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 13 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 13 建物毎に申請が必要です。

(その他設備について)

Q 14 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 14 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

Q15 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。

A15 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

Q16 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。

A16 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

Q17 違反したときの罰則規定はあるのか。

A17 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13項に該当し、認定を取消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがあります。

また、法令等を遵守されていない場合、虚偽の報告や答弁を行った場合若しくは命令に違反した場合には、懲役若しくは罰金に処し、又はこれを併科することがあります。

Q18 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。

A18 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

Q19 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。

A19 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。

Q20 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。

A20 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」P12をご参照ください。

★今後の動向・他府県の動向

Q21 家主居住型民泊は可能か。

A21 特区民泊では、家主居住型民泊はできません。家主居住型民泊については、旅館業法もしくは住宅宿泊事業法に基づく営業を検討してください。

よくあるご質問とその回答について

Q22 旅館業法や国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法と民泊に関する法律が3つ存在するが、どれが優先されるのか。

A22 旅館業法や国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法は、それぞれ許認可の基準等が異なり、いずれかが優先されるというものではありません。

★違法民泊について

Q23 大阪府では違法民泊に対しどのような調査を行うのか。

A23 民泊仲介サイトでの検索や府民等からの通報等により民泊施設の情報収集を進め、施設所在地の特定に努めています。所在地が特定できた施設に対しては、速やかに対処を行っています。

★認定を受けた外国人滞在施設について

Q24 認定を受けた業者を確認する方法は。

A24 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/kankyo-eisei/minpaku/index.html>

★他法令関係

Q25 指定道路に面していない物件は、消防法で通るのか。

A25 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。

Q26 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。

A26 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。

Q27 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。

A27 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

Q28 ガイドラインP21「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。

A30 大阪府でのウィークリーマンションの取扱いと本事業については、宿泊（滞在）日数の他、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。

★その他

Q29 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

よくあるご質問とその回答について

うので実情に応じて柔軟に対応してほしい。

A 29 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。

Q 30 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。

A 30 行政書士法の趣旨を踏まえ、周知してまいります。