

2016年2月17日 全11頁

# 走り出す国家戦略特区 “民泊”

## ～地域限定の“もうひとつの民泊”にみる民泊の制度設計～

経済環境調査部  
主任研究員 市川拓也

### [要約]

- “民泊”に対する世間の関心が高まる中、“新たな民泊制度”<sup>1</sup>とともに国家戦略特別区域の制度を利用した“もうひとつの民泊”（特区民泊）が東京都大田区において実施段階に入っている。
- 国家戦略特区の目的は成長戦略にあり、特区民泊は、同制度の“旅館業法の特例”を活用した民泊である。経緯からして、訪日外国人を対象とした短期滞在施設の整備を通じて都市の経済成長を促す点に着目したものといえる。
- 大田区の例から特区民泊制度の具体的な姿をみることができる。滞在施設の使用期間が最低7日以上であり、実施区域は原則的に旅館業法と同様、一居室の床面積は25平米以上といった厳しい規定となっている。特区における国家の成長戦略であれば、参入のハードルが現時点では高いと考えられる。
- 特区民泊制度は、その経緯からすれば、“新たな民泊制度”と異なる理念の上に立つものかも知れない。厳しい条件を課される特区民泊の今後の姿として、引き続き成長戦略に位置づけられるのか、もしくはシェアリングエコノミーの一端を担う新たな民泊制度に歩みよるのか、今後の議論の動向を見守りたい。

## 1. 国家戦略特区としての民泊の現状

### (1) “特区民泊” 始動へ

“民泊”に対する世間の関心が高まる中、国家戦略特別区域（以下、特別の場合を除き、国家戦略特区という）法の制度を利用した民泊（以下、特区民泊という）が東京都大田区において実施段階に入っている。昨年（2015年）12月に大田区は関連する条例案が可決、本年1月29

<sup>1</sup> 市川拓也「注目の“民泊”制度を巡る考察（1）～高まる民泊ニーズと制度設計について～」（2016年1月25日）、同「注目の“民泊”制度を巡る考察（2）～民泊を巡る諸問題とシェアリングエコノミーを切り拓く新制度導入へ向けた今後の課題～」（2016年2月1日）

日の条例施行を経て、現在では事業者への特定認定の交付が出始めている。

条例施行に先立ち、規則及びガイドラインが策定（同月 26 日）され、翌日には説明会が開催された。全国初となる特区民泊の世間の注目は高く、前述の説明会では会場の定員が 100 名であったが、報道では参加者の人数が約 200 名にのぼった旨が伝えられている。

東京圏の大田区のほか、特区民泊制度の導入に向けた関連条例案を可決済みの自治体としては、関西圏の大阪府及び大阪市がある。大阪府は本年 4 月より実施<sup>2</sup>、大阪市は同条例の附帯決議で条例施行日を本年 10 月以降<sup>3</sup>としている。

## （２）“国家戦略”としての特区民泊

特区民泊は国家戦略特区の“旅館業法の特例”を活用した民泊である。民泊制度を巡っては、既に「規制改革実施計画」（2015 年 6 月 30 日閣議決定）を受けて設置された『「民泊サービス」のあり方に関する検討会』等で制度設計について議論がなされているが、特区民泊は全国一律のルールとしてではなく、特定の地域において旅館業法による規制を取り払って行う試みである。事業を実施するための区域計画の認定については、各地域の国家戦略特別区域会議から国家戦略特別区域諮問会議を経て、内閣総理大臣が認定する仕組みをとる<sup>4</sup>。ちなみに国家戦略特区の制度には、旅館業法の特例に限らず、規制改革に関する複数の特例が設けられている。

特区民泊において留意すべき点としては、旅館業法の特例を含む国家戦略特区制度が設けられた背景に、産業競争力会議における特区設置の提案があったことが挙げられる。すなわち、特区民泊は規制改革を通じた国家の成長戦略の一環<sup>5</sup>として位置づけられるのである。国家戦略特区法が成立する以前、2013 年 9 月の国家戦略特区ワーキンググループのヒアリングにて、東京都は「外国人の短期滞在促進に向けた環境整備」を提案し、大阪府・大阪市は「外国企業・人材のニーズに合ったサービスアパートメントの普及促進」を提案しているが、いずれもビジネス都市としての魅力を高めるための都市整備の視点からである。翌 10 月に「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針」（日本経済再生本部決定）では「滞在施設の旅館業法の適用除外」が盛り込まれたが、位置づけは「都市再生・まちづくり」であり、現在なお、「規制改革メニュー」において同項目は「都市再生・まちづくり」に分類される<sup>6</sup>。国家戦略特区の目的は成長戦略にあり、特区民泊は経緯からして、訪日外国人を対象とした短期滞在施設の整備を

<sup>2</sup> 大阪府内で保健所を有さない市町村のうち 33 市町村で実施予定。

<sup>3</sup> 同附帯決議文には、「ただし、なお市民の安全・安心が十分確保できないと認められる場合には、条例の施行をさらに延期すること。」とある点に留意が必要である。

<sup>4</sup> 国家戦略特区ウェブサイト参照。

URL: <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/index.html>

<sup>5</sup> 「第 1 回国家戦略特区ワーキンググループ（議事概要）」に、当時の地域活性化担当大臣の言及箇所「実際に、実体経済を持ち上げるための、そして、この国を成長させるための戦略をどう持つべきか、そのための先端的・先導的プロジェクトとして何か国家を挙げて取り組んでみようではないか、ということが『国家戦略特区』の原点である。」との記載あり。

<sup>6</sup> 地方創生推進室ウェブサイト参照。

URL: <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/menu.html>

じて都市の経済成長を促す点に着目したものであるといえよう。

**図表 1 国家戦略特区法の旅館業法の特例（第 1 項から第 4 項部分）**

第十三条 国家戦略特別区域会議が、第八条第二項第二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りに必要な役務を提供する事業（その一部が旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第二条第一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一の四の項において同じ。）を定めた区域計画について、第八条第七項の内閣総理大臣の認定（第九条第一項の変更の認定を含む。以下この項及び第九項第二号において「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。）を受けることができる。

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 都道府県知事は、特定認定の申請に係る事業が第一項の政令で定める要件に該当すると認めるときは、特定認定をするものとする。

4 特定認定（次項の変更の認定を含む。以下この項及び第九項において同じ。）を受けた者（以下この条において「認定事業者」という。）が行う当該特定認定を受けた事業（第八項及び第九項第三号において「認定事業」という。）については、旅館業法第三条第一項の規定は、適用しない。

（注）第 1 項から第 4 項部分のみ。

## 2. 大田区の特区分民泊の特徴

### （1）事業実施区域

さて、国家戦略特区における民泊事業であるが、大田区の例から特区分民泊制度の具体的な姿をみることができる。まず事業の実施が可能な区域について大田区の場合、「既存の都市環境、住環境保全の観点から、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 1 種住居地域にあっては 3,000 平方メートル以下）」（大田区ウェブサイト）としている。つまり、旅館業法の特例を活用するにもかかわらず、原則的にホテルや旅館等の事業が許される地域のみで民泊事業が実施可能ということになる<sup>7</sup>。

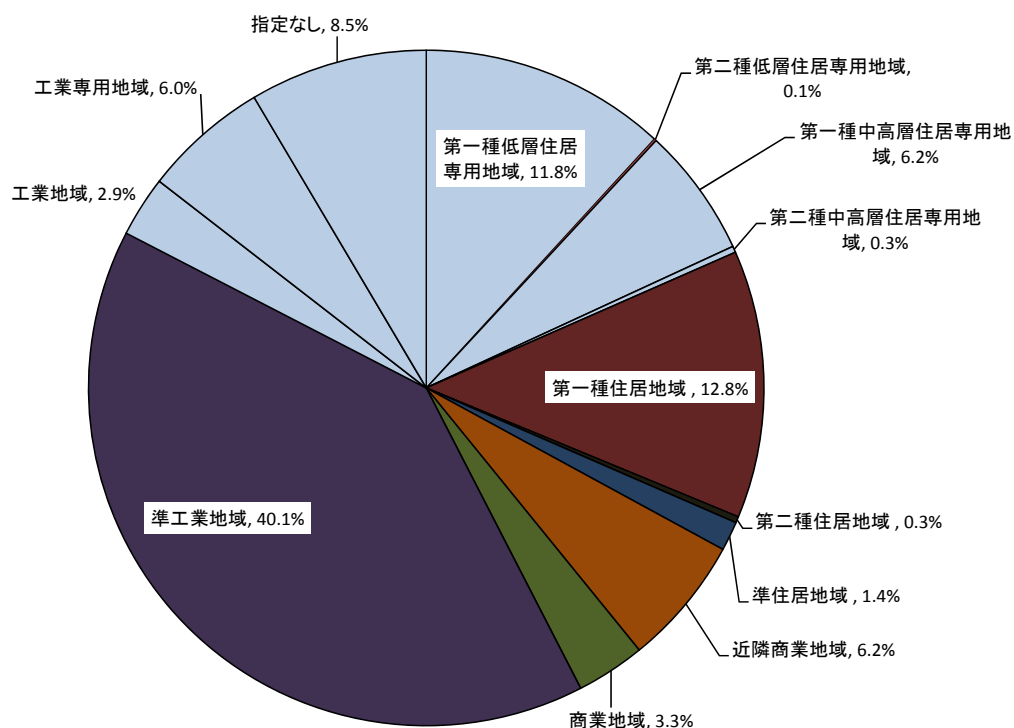
前述の民泊制度を巡る政府の議論においては、用途地域による制限がひとつの大きな論点を形成しているが、大田区の特区分民泊の場合、旅館業者が事業を実施することが不可能な地域で民泊事業が行われた場合に生ずると考えられる両者の摩擦は想定されないということになる。当然のことではあるが、大田区における用途地域面積の 11.8%（図表 2）<sup>8</sup>を占める第一種低層

<sup>7</sup> 大阪府の場合、「市街化区域のうち工業専用地域を除く全地域で実施」（関西圏国家戦略特別区域会議「関西圏国家戦略特別区域 区域計画」（2015 年 12 月 15 日認定）より）としているところもある。

<sup>8</sup> 出典は、大田区「大田区政ファイル 平成 27 年度版」。

住居専用地域は実施可能な区域に含まれない<sup>9</sup>。

図表2 大田区の用途地域における各地域の面積割合（2015年4月1日現在）



(注) 第一種住居地域は対象外となる3,000平米超を区別しない。

(出所) 大田区「大田区政ファイル 平成27年度版」より大和総研作成

## (2) 特区民泊に関する大田区の条例

図表3は大田区で特区民泊を実施する拠り所となる関連条例のポイントについてである。①滞在施設の使用期間を「7日以上」とすること、②職員による立ち入り調査等が可能であること、③近隣住民に対し事業計画の事前の周知義務があることの3点からなる。

<sup>9</sup> ただし、実施地域図には「※原則として建築基準法第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、事業実施地域とするが、例外的に諸法令による制限を受ける場合がある。」とあり、例外的な制限が課される可能性はある。実施地域図については大田区ウェブサイト参照。

図表3 大田区の特区分泊関連条例のポイント

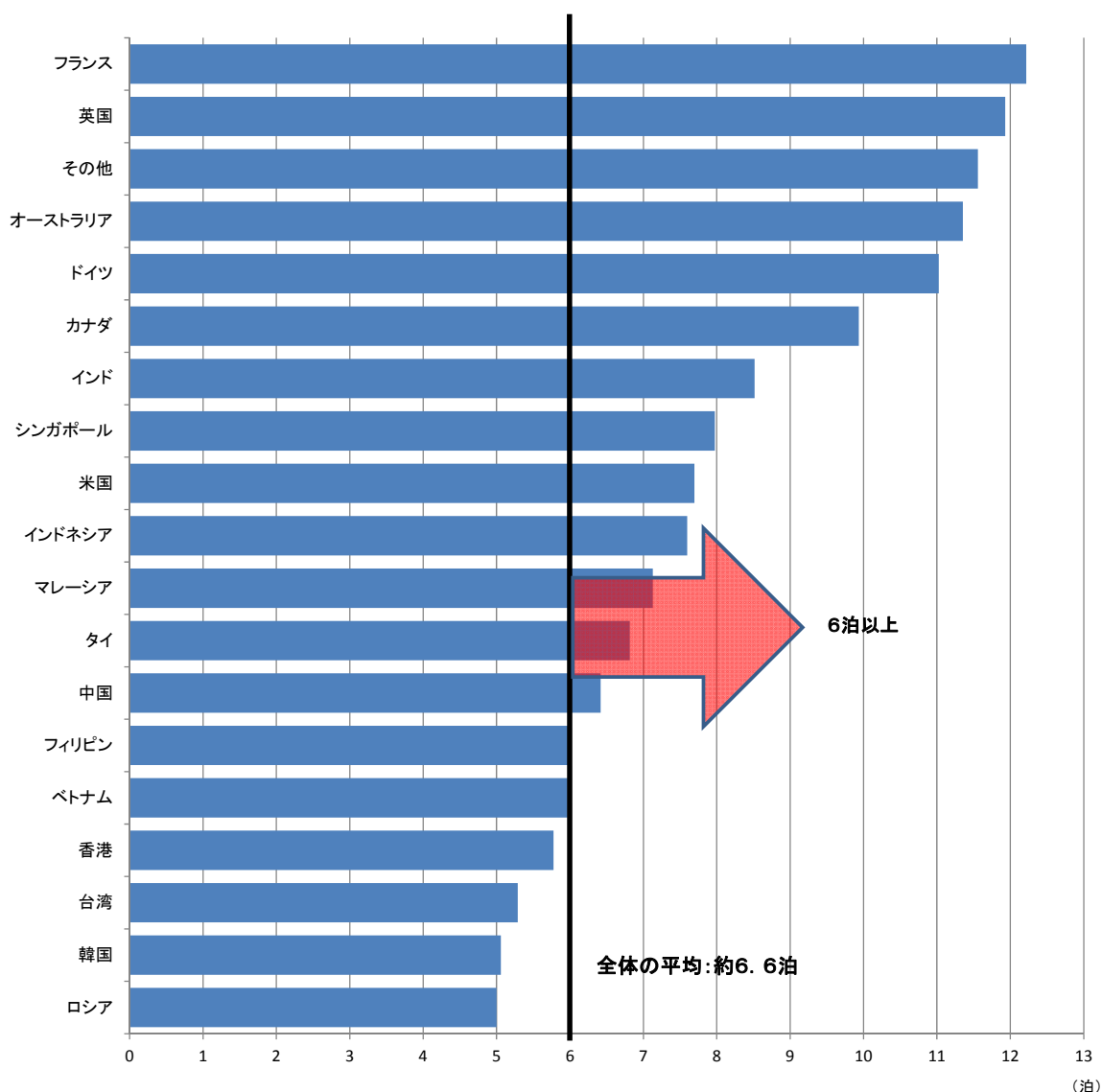
## 条例のポイント

1. 事業の用に供する施設を使用させる期間  
期間は、地域のホテルや旅館との役割分担、主として外国人の1施設における滞在期間等を総合的に考慮して7日以上とする。
2. 立入調査等  
区長は、職員に、認定事業者の事務所又は外国人滞在施設に立ち入り、又は関係者に質問させることができることとする。
3. 近隣住民への事業計画の周知  
認定を受けようとする者は、あらかじめ事業計画の内容について近隣住民に周知にしなければならないこととする。

(注) 3. の「周知にしなければならない」は原文ママ

(出所) 大田区ウェブサイトより大和総研作成

図表4 羽田における国籍・地域別の平均泊数（2014年）



(注) 2014年の年間の推計値(確報値)における観光・レジャー目的の平均泊数であり、入国空港・海港(単一回答)別の羽田の値。なお、全体の値は国籍・地域別訪日外客数をウェイトとする加重平均。

(出所) 観光庁「訪日外国人消費動向調査」より大和総研作成

最初の滞在施設の使用期間に関しては、国家戦略特区法施行令では「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（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。」（第12条第2号）とある中で7日としている。

図表4は2014年における羽田から観光・レジャー目的で入国した外国人の平均泊数である。欧米からの旅行者は多めの傾向があるが、全体の加重平均は約6.6泊となっている。日本滞在が7日以上であっても一カ所に滞在し続けるとは限らないことも含めて考えれば、確かに、大田区において6泊7日のラインであれば影響は限定的とみることもできる。ちなみに、大阪府、大阪市も可決された条例においても、同様の7日としている。

次に立入調査等<sup>10</sup>についてであるが、旅館業法では「旅館業の施設が衛生基準に従って運営されているかどうか、都道府県知事（保健所設置市又は特別区にあっては、市長又は区长）は報告を求め、立ち入り検査をすることができる。」（厚生労働省ウェブサイト「旅館業法概要」より）となっている。旅館業法の特例とする中で、類似の規制が設けられることは、適正な運営の観点から、滞り者や近隣住民にとり望ましいことである。何を理由にどこまで頻りに立ち入るのかによるが、事業者の運営状況の把握なしには認定の取り消しを行いようもないため、立入調査等は特区民泊制度において重要なポイントである。

最後の事業計画の周知に関しては、現時点で大田区条例のある種特徴的な部分<sup>11</sup>とみることができる。「認定を受けようとする者は、あらかじめ事業計画の内容について近隣住民に周知」が義務付けられており、外部不経済の問題に関する極めて重要な箇所である。規則ではなく、条例として規定している点で、近隣住民との関係重視の姿勢がうかがわれる。後述するが、近隣理解を得た旨の書面は、申請の際の添付書類となっている。

### （3）特区民泊実施のためのガイドライン

大田区の特区民泊制度に関し、事業者が特に注目するのは具体的なガイドラインであろう。中でも別紙で記載される「審査基準」は、項目別に詳細に規定されており（別添）、注目に値する。このほか注目すべきは、「規則第2条の特定認定申請書に係る記載事項に対する指導」（以下、申請書記載事項という）及び「申請に対する添付書類」（以下、添付書類という）である。

申請書記載事項の中には、「施設の構造設備の概要」として「床面積を合計した値について3㎡当たり1名を超えないこと」とある。客室面積は国家戦略特区法施行令で「一居室の床面積は、二十五平方メートル以上であること。」（施行令第12条第3号イより）が求められているが、

<sup>10</sup> 議案可決前の昨年11月26日の区議会において、大田区長の答弁の中で「大阪におきましては、認定要件の取り消し事由の確認のための立ち入り権について、国と協議して条例で定めることが認められました。」（大田区議会「平成27年第4回定例会 第1日（11/26）大田区議会会議録 速報版」より）とあり、新たに条例に入れることが認められたという性質のものである。

<sup>11</sup> 大阪市では議案の一部修正の過程で、「認定事業者の責務」として「近隣住民に周知する」等の文言が入っている。

これを補うように滞在者を居室に詰め込み過ぎないための配慮がなされている。また、「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」では、廃棄物の処理の仕方として「事業系ごみとしての適切な処理」が求められている点も注目される。対価を得て事業を行う以上、一般住民のごみと分けることの妥当性は理解できるが、本当に守られるのか、どのようにチェックするのかという点はまだ検討する余地のあるところであろう。

**図表 5 大田区の特区分泊の特区分認申請書及び添付書類**

特定認定申請書記載事項	添付書類
1 施設の名称	(1) 法人の場合は、定款又は寄付行為及び登記事項証明書 個人の場合は、住民票の写し
2 施設の所在地	(2) 賃貸借契約及びこれに付随する契約に係る約款(外国語表記とその日本語訳)
3 その行おうとする事業の内容	(3) 施設の構造設備を明らかにする図面
4 施設の構造設備の概要並びに各居室の床面積、設備及び器具の状況	(4) 滞在者名簿の様式
5 施設内の清潔保持の方法	(5) 施設を事業に使用するための権利を有することの証明書類
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	(6) 近隣住民へ周知した書面及びどのように周知したかを記載した書面
7 施設のホームページアドレス	(7) 消防法令に定める手続を行ったことが確認できる書類

(出所) 大田区ウェブサイト掲載「第1号様式(第2条関係)」

添付書類で着目すべきは、「近隣住民へ周知した書面及びどのように周知、説明、近隣住民の理解を得たかを記載した書面」である。別紙に様式が付され、「周知した月日」、「氏名」、「住所」、「問合せ・意見及びやりとり・交渉経緯等」を記入する欄が設けられている。

ここで問題となるのは“近隣住民”の範囲である。「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区分泊)説明会」(大田区健康政策部生活衛生課)資料によると、「①使用する施設のある建物の他の使用者」、「②境界線が接する敷地にある建物の使用者等」となっている(規則による詳細は図表6)。騒音については住民によって捉え方の違いがある上、感染症に関しては広範囲に及ぶ恐れも否定できない。ここでの基準が妥当かどうか、またどの程度で「近隣住民の理解を得た」と見做すべきかについては、実施後に改めて見直す必要が生じるかも知れない部分である。

**図表 6 大田区の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（抜粋）**

(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に他の施設が存する場合の当該他の施設の使用者
(2)	次のア又はイに掲げる建物(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20メートルを超えるものを除く。)の使用者
ア	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に接する敷地に存する建物の使用者
イ	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道路、公園等の施設を挟んで隣接する建物の敷地の境界線までの水平距離が原則として10メートル以下である場合の当該建物の使用者

(注) 第9条より一部抜粋。

### 3. 特区民泊の課題

#### (1) 成長戦略としての特区民泊

今、正に走り出さんとする特区民泊であるが、依然、課題は少なくない。まず、施設の使用期間が最低7日を条件としている点は、旅館業者への配慮のためとはいえ、事業者にとって顧客獲得の面から大きな制約となるとみられる。既に指摘したように日本滞在が7日以上であっても一カ所に留まるとは限らないことから、このような施設の利用者数はある程度限定されるであろう。大田区であれば、実際には、羽田からの入国後数日のみの利用（契約日数を下回る）を前提とした旅行者を取り込むことも現在においては想定できるが、他の者を泊める契約ができない<sup>12</sup>ために稼働率は落ちる。

次に、“一居室”25平米以上という制限も大きな障害である。容易に思い浮かぶのはワンルームマンションであるが、その他自宅以外のマンション、空き家となった一軒家以外の形態が豊富に存在するとは考えにくい。厚生労働省が2月9日より始めた「旅館業法施行令の一部を改正する政令案」に関する意見募集でも、旅館業法における簡易宿所営業において、客室延床面積規定を収容定員10人未満の場合に収容定員に一人当たり3.3平米以上を掛けた面積（現行、33平米以上）とする旨の改正案となっていることに照らしてもハードルが高い。換気、採光、照明、防湿、排水、冷暖房設備、浴室等を有した上で、さらに微に入り細をうがつといえる審査基準（別添）に対応せざるを得ない点も労を要する。適合した部屋を新規に購入するか、既存の施設を基準に合うよう大胆に改修することが求められるとすれば、費用面から制約を受ける。必要なこととはいえ、近隣住民へ周知し承諾を取ることも実際には容易なことではないであろう。

事業者にこのような高いハードルが求められることを鑑みると、制度としては、もはや民家

<sup>12</sup> 厚生労働省「国家戦略特別区域法における旅館業法の特例の施行について（通知）」（平成26年5月1日）では、「施設については、賃貸借契約に基づき一定期間以上居室を使用する旨の契約を締結するものであるが、使用期間の途中で滞在者の事情で任意の契約の解約が可能であれば、期間を定める意味が実質的になくなることから、特定認定に際しては、契約約款における解約条項に関して確認が求められること。」とある。



に宿泊する“民泊”という要素をほとんど求めてはいないことが読み取れる。民泊が持つ一般的なイメージとしては、空き部屋等を利用した宿泊場所の提供に対して滞在者から感謝の気持ちとして些細な宿泊料を受け取るというのが基本ではないかと考えられるが、上記のケースを見る限り、土地活用、不動産活用の一環としてのビジネスの側面に主眼が置かれているといえる。この点は、前述のとおり特区民泊は元々、国家としての成長戦略の一環であるとして捉え直すと理解が容易となる。観光・ビジネス等で海外から訪れる外国人が1か月に満たない期間において快適に住める施設を提供するものであれば、ホテルや旅館に準じた設備水準が求められて当然ともいえる。

しかし、特区民泊が成長戦略であればこそ、地域限定で参入を容易にすべきとの考えも成り立つ。このままでは滞在施設の供給不足の懸念が大きい東京都、大阪府及びその周辺以外の都市では、特区民泊事業の展開<sup>13</sup>は容易でないようにみえる。少なくとも既存旅館業事業者との健全な競争関係において、使用期間7日以上という制約が行き過ぎと確認される地域にて、一定の緩和がなされた後でなければ新たな導入は難しいのではなかろうか。

## （２）検討中の新しい民泊制度との関係

今後、新たな民泊制度との関係も重要な視点となるに違いない。前述の『「民泊サービス」のあり方に関する検討会』等の議論では、早期の対応として旅館業法の簡易宿所に含め、中期的には旅館業法外とすることも含めて検討する方向にある。実施区域については、前述のとおり、大田区の特区民泊では旅館業法における区域と原則同様としているが、仮に新制度による民泊がこの範囲を超えるようであれば、特区民泊の制度の意義はどのようなものになるであろうか。施設の使用期間7日以上、一居室の床面積25平米以上といった制限や審査基準についても新たな民泊制度と異なれば、制度の間の有利不利の問題も生ずるに違いない。

民泊については地方創生との文脈で語られることもある<sup>14</sup>。しかし、純粹に“地方”の問題解決として捉えるには、都市の経済成長を目指した国家戦略である特区民泊制度の活用には違和感を覚えざるを得ない。その役割はシェアリングエコノミーの一端を担う可能性のある新たな民泊制度が担うことになるのか、特区民泊が新たな民泊制度に歩み寄るのか興味深い点である。いずれにせよ、特区民泊制度を通じた事業が実施され、一定の期間を経た後には、同制度の意義に関して再確認が必要となろうことから、今後の特区民泊を巡る議論の動向を見守りたい。

<sup>13</sup> 東京都都市再生分科会では、事務局から「私ども特区としましては、この特区の事業をきちんと実施した上で検証し、総理の御指示のとおり、それを踏まえた全国展開ということを考えていくこととなります。」（「東京都都市再生分科会（第8回）議事要旨」より）との言及あり。

<sup>14</sup> 「まち・ひと・しごと創生総合戦略（2015改訂版）」には、「民泊サービスにおける規制改革」が記載されている。

#### 4. 終わりに ～ひとつの民泊制度とし定着することに期待～

実態として先行する民泊を巡る問題としては、旅館業法違反の事業者の問題が根底にある。違反事業者を放置することは、本来、法治国家としてあるまじきことであるが、実態先行がまかり通ってきたのは事実であろう。今回、国家戦略特区という限られた地域であるが、旅館業法によらない宿泊サービス提供の制度が整備された以上、行政としては特区民泊の認定事業者に対する運営状況の把握と並行して、違法事業者への厳格な対処が求められる。さもなければ、旅館業法における許可と同様、既存の事業者が余計な手間をかけてまで認定を得ようとする可能性がある。

特区民泊制度は、その経緯からすれば、新たな民泊制度と異なる理念の上に立つものかも知れない。しかし、滞在者、滞在施設の提供者、仲介事業者、近隣住民、行政、既存旅館業者等との関係から成り立っている構造は基本的に同じである。それゆえに特区民泊においても、各々が利害関係において十分納得のいく制度であることが重要である。不合理な理由による特定ステークホルダーの一方向的犠牲の上に制度が成り立つようであってはならない。新たな試みには試行錯誤が付き物であるが、その都度、微調整を繰り返すことで特区民泊がしっかりとした役割を担う制度となることが望まれよう。

## 別添 大田区の特区分泊の特定認定に係る「審査基準」

項目	基準	
滞在期間	施設を使用させる期間は、7日以上(6泊7日)であること。	
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。)
	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。
	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。
	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、冷房及び暖房設備は、室温を調整機能付きとすること。
	台所	上水道接続の流水設備及び調理のできる場所を設けること。
	浴室	上水道接続の流水設備及び浴槽を設けること。
	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。
	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。
	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。
清潔な居室の提供	<p>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。</p> <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>	
外国人旅客の滞在に必要な役務	施設の使用方法	<p>施設の滞在者に対し、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説明ができる体制がとられていること。</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、防火設備の使用法を含む)</li> </ul>
	廃棄物の処理方法	<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> <p>例) 廃棄物は滞在者が適切に集め、居室の廃棄物の排出は、事業者(委託者)が行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物の処理方法は、施設内に表示する。</li> </ul>
	緊急時における外国語を用いた情報提供	<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を、電話や現場で迅速に提供することができる体制を整えていること。</p> <p>外国語の案内が備え付けてあること。</p>
	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。
	賃貸借契約	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>契約約款における7日以内の解約できない旨の条項</li> </ul>
	施設を事業に使用するための正当な権利	<p>施設を事業に使用するための正当な権利を有すること。</p> <p>(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)</p>
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</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>	

(出所) 大田区ウェブサイト掲載「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ガイドライン」