

千葉市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

令和6年3月

はじめに	1
千葉市の特区民泊について	1
1. 事業実施のための要件等	2
(1) 実施できる区域	2
(2) 施設を使用させる期間	2
(3) 契約形態	3
(4) 外国人旅客への対応（日本語及び外国語での情報提供）	3
(5) 申請者について	3
(6) 居室の構造設備等	4
(7) 居室等の衛生管理	5
(8) 滞在者の確認	7
(9) 周辺地域の住民等への説明・事業周知	8
(10) 施設を事業に使用するための権利を有することの承諾	10
(11) 苦情及び問合せ対応	10
(12) 滞在型余暇活動に関する情報提供	10
(13) 標識の掲示	10
2. 事業開始に係る手続きについて	11
(1) 事前相談から事業開始までのながれ	11
(2) 特定認定申請について	12
3. 営業開始後の手続きについて	14
(1) 特定認定内容の変更について	14
(2) 事業の廃止について	15
4. その他	15
(1) 特定認定後の指導等	15
(2) 特定認定の取り消し	15
問い合わせ窓口	16
建築基準法における取扱いについて	17
特区民泊の消防法上の取扱いについて	20

はじめに

このガイドラインは、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。以下「法」という。）における旅館業法の特例である「外国人滞在施設経営事業（いわゆる「特区民泊」）」を円滑に進める上で必要となる審査基準及び行政指導の指針並びに事務の手続きについて定めるものです。

事業者におきましては、関係法令・通知等を遵守したうえで、本ガイドラインに沿って事業を実施し、滞在者の快適な滞在環境の確保及び市民の安全・安心を確保していただきますようお願いいたします。

なお、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または新しいガイドラインを策定することがあります。

「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」とは

外国人旅客の滞り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、滞りに必要な役務等の提供等を行う事業で、政令に定める要件を満たし、千葉市長の認定を受けることにより行うことができるもの。

外国人の滞りに適した宿泊施設の提供を目的としているが、施設利用者を外国人に限定するものではなく、日本人も利用が可能。

このガイドラインで使用する用語は次のとおりとします。

- (1) 条例 千葉市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29年千葉市条例第34号)
- (2) 規則 千葉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29年千葉市規則第54号)
- (3) 政令 国家戦略特別区域法施行令
(平成26年政令第99号)
- (4) 省令 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)

千葉市の特区民泊について

千葉市では、自然豊かな内陸部の活性化を図るため、「緑」「里」「農」をキーワードとする農業体験や観光資源を有効に活用し、「“ちば” 共創都市圏」としての広域的な連携を組み込みながら戦略的にプロモーションを行っています。

この取り組みの一つのツールとして「外国人滞在施設経営事業」を導入することによって、地域資源を有効に活用した滞在型余暇活動の提供を促進し、市内滞在時間の増加による地域経済活動の活性化、グリーンエリアの実感価値の向上及び観光振興の推進を目指します。

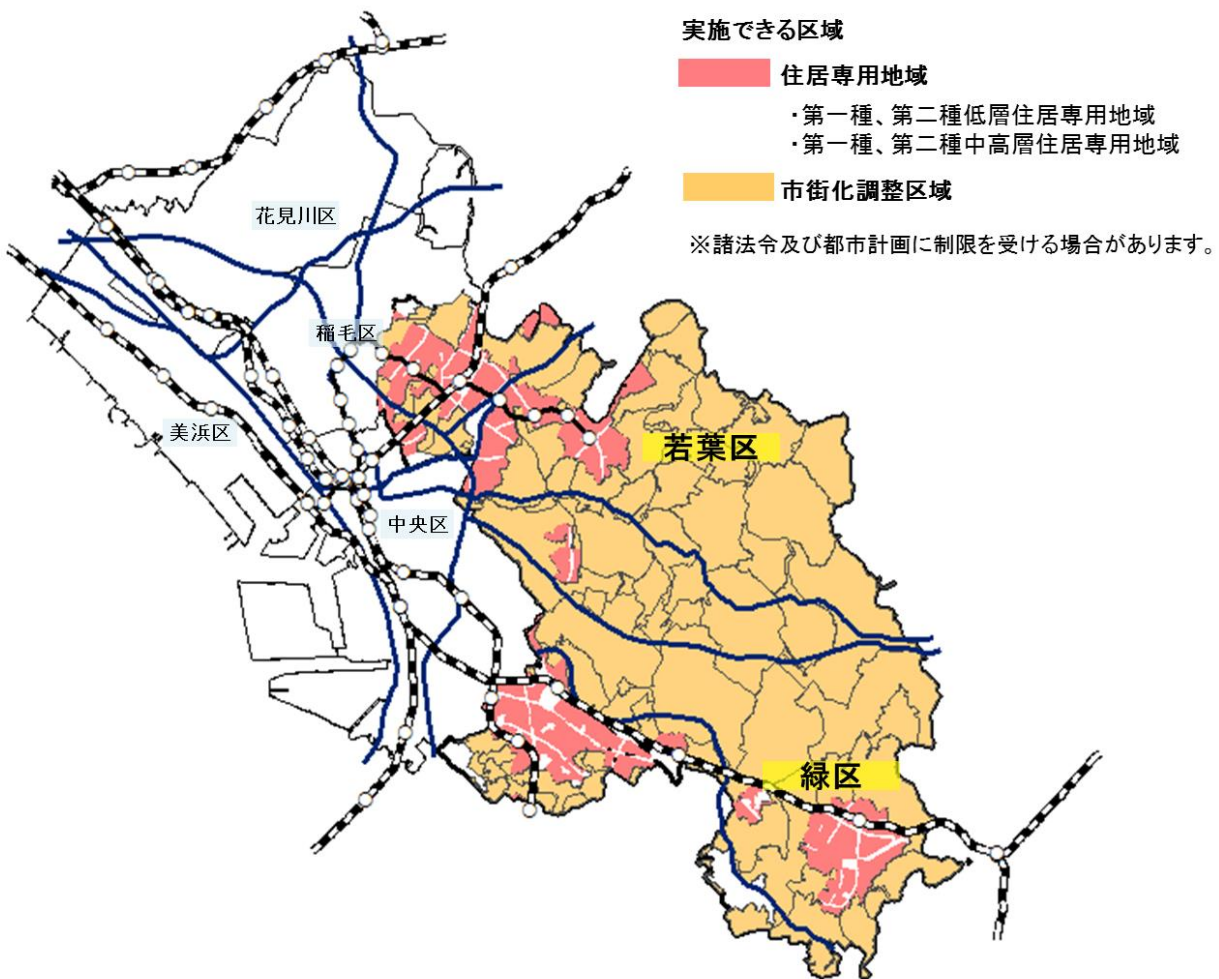
1. 事業実施のための要件等

(1) 実施できる区域

若葉区及び緑区の「市街化調整区域」及び「住居専用地域（第一種、第二種低層住居専用地域及び第一種、第二種中高層住居専用地域）」です。

「ホテル・旅館」が建築可能な地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域）及び工業地域、工業専用地域は対象外となります。

また、諸法令や都市計画による制限を受ける場合があります。



(2) 施設を使用させる期間

施設を利用させる期間は3日以上（2泊3日以上）となります。

滞在者の自己都合により3日を満たずに中途解約となった場合であっても3日分の料金を徴収し、減額・返金等はできない旨の契約としてください。

(3) 契約形態

事業者と滞在者との賃貸借契約に基づき、滞在者の管理のもとに施設を使用するものとしします。

条例により、滞在させる期間が3日以上と定められているため、2日以内の解約ができない旨の条項を契約等に明記してください。

また、賃貸借契約の性質上、滞在者が独占的に使用できるよう居室を使用させることが必要であり、同時期に同一居室における複数契約はできません。

(4) 外国人旅客への対応（日本語及び外国語での情報提供）

滞在予定者には、対応できる外国語の種類をあらかじめ周知してください。

施設使用時に、以下の内容について説明するとともに案内を備えてください。また、24時間対応できるようにしてください。

- 施設に備え付けられた設備の使用方法
- 急病人の発生や事故等の緊急時の連絡先・連絡方法
- 火災発生時等の連絡先・初期対応方法（消火器の使用方法等）
- 出火防止対策（コンロ・ストーブ等の使用方法・喫煙ルール等）
- 地震等災害発生時等の避難方法や対応方法
- 廃棄物の分別や処理の方法
- 近隣の住民への迷惑防止措置（騒音防止や廃棄物の処理方法等）
- 余暇活動の情報

現地に赴く必要がある場合は、苦情等があったから、おおむね30分程度で現地に到着することができるようにしてください。

(5) 申請者について

令和2年9月1日に改正法が施行され、国家戦略特別区域外国人滞在事業を行うにあたり、法第13条第4項の各号（下記参照）に該当する方は特定認定を受けることができません。

申請の際は、申請書に当該事項に該当しない旨を記載する他、申請者（法人にあっては、その役員を含む。）について千葉県警察本部へ照会を行いますので、規定の様式による名簿の提出をお願いいたします。

【法第13条第4項各号抜粋】

- (1) 精神の機能の障害により、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 法第13条第13項（第1号及び第2号に係る部分を除く。）の規定により特定認定を取り消され、その取消しの日から起算して3年を経過しない者（当該特定認定を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から起算して3年を経過しないものを含む。）

- (4) 禁錮以上の刑に処せられ、又は法第13条第14項から第16項までの規定若しくは旅館業法（昭和23年法律第138号）の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から起算して5年を経過しない者（(8)において「暴力団員等」という。）
- (6) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。）が(1)から(5)までのいずれかに該当するもの
- (7) 法人であって、その業務を行う役員のうちに(1)から(5)までのいずれかに該当する者があるもの
- (8) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

(6) 居室の構造設備等

滞在者が独占的に使用できるための「居室」は、台所、浴室、便所、洗面設備等を備えることが必要です。各設備等の基準は以下のとおりです。（詳細は「審査基準・指導基準」を参照してください。）

項目	基準	
面積	一居室の床面積は、25㎡以上であること。（寝室のほか、台所、浴室、便所及び洗面設備を含む。） 滞在者一人当たりの床面積は、有効面積3.3㎡以上とすること。	
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。	
	換気 防湿	適切な箇所に開放できる窓や給気口等を設置し、衛生的な空気環境を十分確保できること。
	採光	窓等により自然光が採光できる構造であること。
	照明	適度な照度を保つことができる照明設備を備えること。 照度は、次の照度を保持すること。 ・居室（浴室、便所、洗面設備を除く）：使用時40Lx以上 ・浴室、便所、洗面設備：使用時20Lx以上
	排水	汚水等が適切に排水できる構造であること。 浄化槽使用の際は、滞在定員数に応じた容量のものを設置すること。
	冷暖房	施設の規模に応じた冷房及び暖房設備を設けること。

項目	基準	
	台所、浴室、便所及び洗面設備を設けること。	
	台所	流水式の流し台（シンク）、調理のできる設備及び食品等を冷蔵保管できる設備を備えること。
	浴室	壁等で区画し、外部から見通すことができない構造であること。 流水式のシャワー設備、カラン等を設置すること。
	便所	滞在定員数に応じた適当な数を備えること。 水洗式かつ座便式のものであること。 水洗式でない場合は、防虫・防鼠及び防臭を効果的に実施できる措置を講じること。
	洗面設備	台所とは別に、流水式の洗面台を設けること。
	使用水	<ul style="list-style-type: none"> 水道水以外の水を使用する場合は、塩素滅菌装置を設置すること。 飲用に適した水を供給すること。 水質検査の結果、水質基準に不適合の場合は、上水道に切り替えるか、飲用に使用する水は市販水等を提供すること。 また、蛇口等の給水栓には「飲用不可」又は「この水は飲めません。」等の表示をすること。
器具等	寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理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。	
	寝具	滞在定員数に応じた適切な設備を備えること。 清潔に保管できる場所を設けること。
	テーブル・椅子	滞在定員数に応じた適切な設備を備えること。
	収納家具	滞在定員数に応じた適当な設備を備えること。
	調理器具	コンロ、電子レンジ等加温又は加熱ができる器具、食器類を備えること。 食器類を衛生的に保管できる設備を設けること。
	清掃用具	適当な数の清掃用具及びごみ箱を備えること。 清掃用具の保管場所を設けること。

(7) 居室等の衛生管理

居室等は以下のとおり適切に管理してください。

また、長期滞在（おおむね7日以上）の場合、滞在時の中間時点等において、適宜、寝具の敷布又はシーツ、カバー等の交換、ごみの回収等を実施してください。

ア 施設一般

居室、設備及び器具等は、滞在終了ごとに清掃・消毒等を実施し、清潔な居室を提供すること。

イ ねずみ、衛生害虫等の防除

施設におけるねずみ、衛生害虫等の生息状況を調査し、適当な防除措置を講じること。

ウ 給水施設

(ア) 受水槽、高置水槽がある場合

受水槽等は、1年に1回以上清掃すること。

(イ) 井戸水の場合

塩素滅菌装置を設置すること。薬液の残量や適正に稼働していることを定期的に確認・点検すること。

また、水質検査（11項目及びその他必要な項目）を実施し、飲用に適した水を供給すること。

11項目 一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、pH値、味、臭気、色度、濁度

水質検査の結果、水質基準に不適合の場合は、上水道に切り替える、又は飲用に使用する水は市販水等を提供すること。

その場合、井戸水の蛇口等の給水栓には「飲用不可」又は「この水は飲めません。」等の表示をし、滞在者が誤って飲用しないような対策をすること。

なお、水質検査は認定後も1年に1回以上は定期的実施すること。

水質検査の結果書は、実施後3年間は保管すること。

エ 浴室

浴室は、除湿・換気を適切に行い、入浴設備は、常に使用できるよう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、清掃し、清潔で衛生的に保つこと。

オ 調理器具、食器類等

清潔で衛生的なものを備え、滞在者ごとに洗浄・消毒等を実施すること。

調理器具、食器類は保管場所に衛生的に保管すること。

カ 寝具の管理

施設の滞在定員以上の数の寝具を備え、リネン庫、押入れ等の保管場所を設け衛生的に保管すること。

布団、枕、毛布は、原則として敷布又はシーツ、カバーで覆い、直接人に接触するものは、滞在者ごとに洗濯、消毒したものと取り替え、長期間に渡り滞在する場合は1週間に1回以上清潔なものと取り替えること。

また、布団、枕、毛布及びこれに類するものは、随時日光にさらす等適当な方法により湿気を除き、汚れ等を除去すること。

キ 廃棄物の処理

滞在する部屋にはごみ箱を設置し、廃棄物の分別方法を施設内に表示すること。

施設から生じたごみは「事業所ごみ」であるため、法令等に基づき、「事業系一般廃棄物」と「産業廃棄物」に分別し、適正に処理すること。（「家庭ごみステーション」へ出すことはできません。）

廃棄物を保管する場合は、敷地内の火気のない安全な場所に保管用容器等を設けるなど、飛散、流出、悪臭が発生しないよう措置を講じること。

ク 排水の処理

排水管、排水弁等排水設備は、衛生上支障のないように適切に維持管理すること。

浄化槽は、法令に基づき適正に維持管理すること。
放流する排水、雨水等は法令に基づき適正に行うこと。

(8) 滞在者の確認

テロ対策、感染症対策及び違法薬物の使用や売春などの違法行為防止の観点から、以下のとおり滞在者の身元の確認や対面による本人確認をしなければなりません。

また、認定を受けた滞在定員数を超える人数を滞在させることはできません。

ア 認定事業者は、滞在者名簿を備え、滞在者の氏名、住所、連絡先等必要な事項を記載すること。

【滞在者名簿の必要記載事項】

- 滞在期間（ 年 月 日～ 年 月 日 日間）
- 氏名
- 住所
- 連絡先
- 国籍（日本国内に住所を有しない外国人の場合）
- 旅券番号（日本国内に住所を有しない外国人の場合）

イ 日本国内に住所を有しない外国人の場合には、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こと。

事業者の求めにもかかわらず、旅券の呈示を拒否する場合には、国の指導により求めるものであることを説明して呈示を求め、さらに拒否する場合には、当該滞在者は旅券不携帯の可能性のあるものとして、最寄りの警察署に連絡する等適切な対応を行うこと。

なお、国籍及び旅券番号の記載は、パスポートの写しの保管でもよい。

ウ 滞在者名簿は3年以上保存すること。

エ 滞在者が施設の使用を開始または終了する際に、対面（また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（テレビ電話等））により滞在者名簿に記載されている滞在者が実際に施設を使用する者と同じであることを確認すること。

オ 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について状況の確認を行うとともに、拳動に不審な点が見られる場合や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。

カ 滞在者名簿は、施設又は事業者の事務所等に備え付けること。

(9) 周辺地域の住民等への説明・事業周知

住民の不安を取り除く観点から、特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民に対し、当該施設が特区民泊に使用されるものであることについて説明し、理解を得られるように努めなくてはなりません。

【施設の周辺地域の住民とは】

- ① 施設を構成する建築物に居住する者
- ② 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
- ③ 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

ア 説明時期

説明は、特定認定申請前に完了すること。

イ 説明方法

説明会を開催又は戸別に説明するなど、施設の周辺住民に対し当該施設が特区民泊に使用されるものであることについて書面を用いて適切に説明し、理解を得るように努めること。

書面のポスティングのみは、説明を実施したことにならないので注意すること。

ただし、曜日、時間を変えて複数回訪問しても不在の場合は、特定認定申請書に添付する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に、訪問日時及び不在の状況を記載すること。

【周辺地域の住民への説明事項（書面記載事項）】

- 特定認定を受けようとする者の氏名
（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）
- 施設の名称及び所在地
- 事業の内容
- 苦情及び問合せ窓口の連絡先（責任者氏名、電話番号、所在地）
- 廃棄物の処理方法
- 火災等の緊急事態が生じた際の対応方法

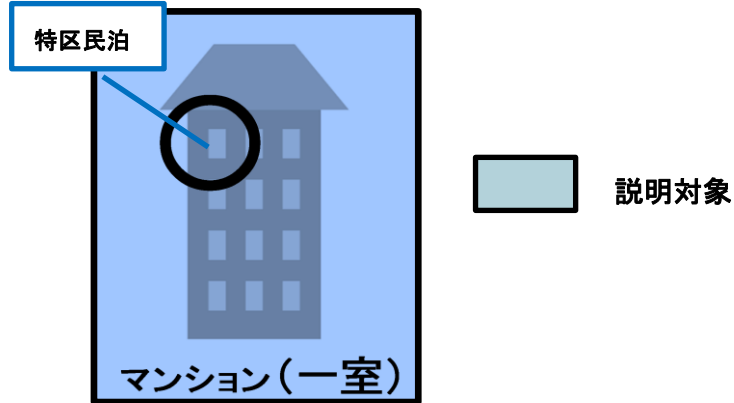
なお、住民説明後、一定の期間を定め、住民から意見の申出を受けることが望ましい。

ウ 記録の保管、提出

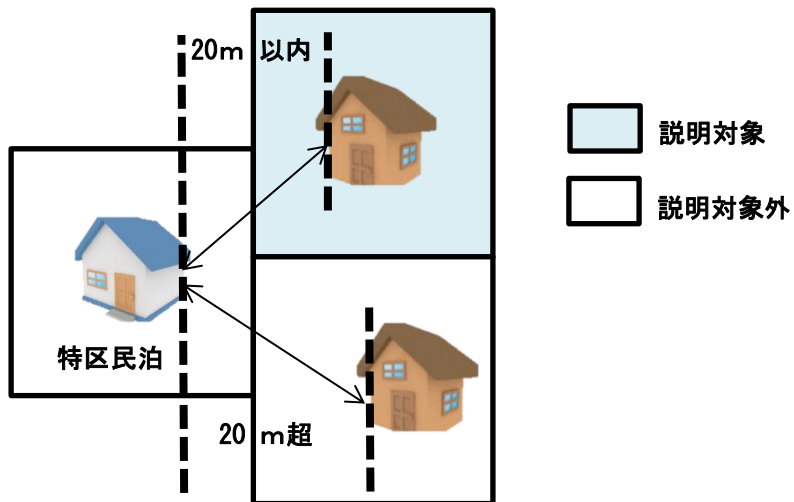
説明会又は戸別の説明の別、説明会開催又は戸別の訪問の日時、対象範囲、説明者、説明の際の意見や問い合わせの有無等の実施状況を記録し、説明に使用した書面とともに申請書に添付すること。

説明対象の範囲

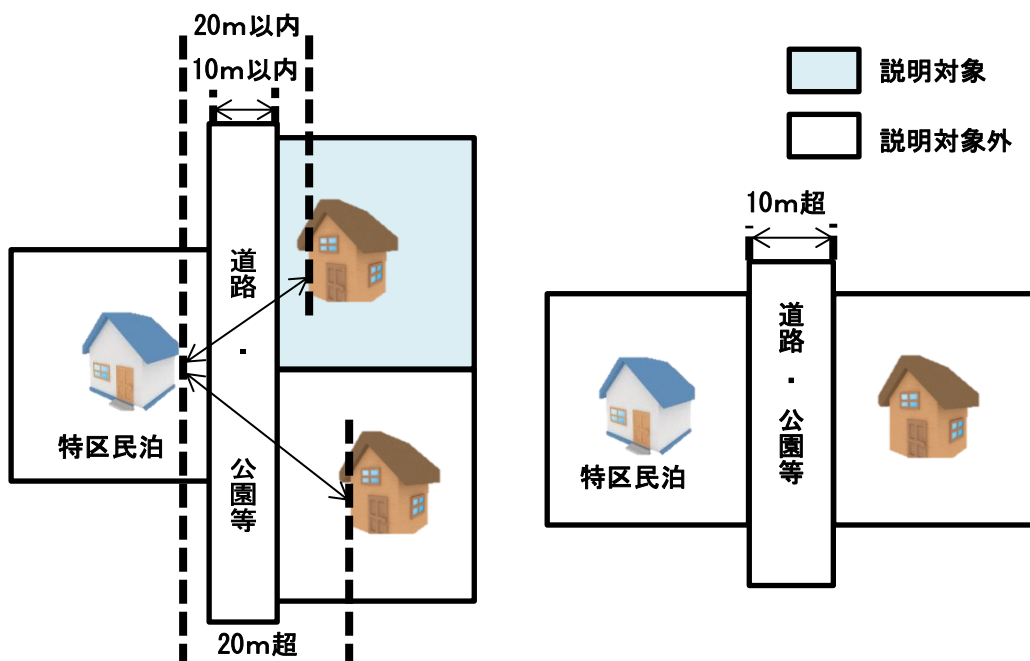
①施設を構成する建築物に居住する者



②敷地に隣接する土地に存する建築物の居住者
(外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。)



③道路、公園その他の空地に接する場合は、敷地からの水平距離10メートルの範囲内の土地に存する建築物の居住者
(外壁間の水平距離が20メートルを超えるものを除く。)



(10) 施設を事業に使用するための権利を有することの承諾

ア 施設を賃借し事業に使用する場合

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である場合は、賃貸借契約に係るすべての賃貸人又は転賃人が施設を特区民泊の用に供することについて承諾していること。

イ 区分所有建物内において実施する場合

分譲マンション等の区分所有建物内において行う場合、施設を特区民泊の様に供することが、当該マンションの管理規約等に違反していない（管理組合に禁止する意思がない）こと。

(11) 苦情及び問合せ対応

施設の周辺地域の住民からの苦情や問い合わせについて、適切かつ速やかに対応できる体制を整備しなければなりません。

また、24時間対応できるようにしてください。

現地に赴く必要がある場合は、苦情等があったから、おおむね30分程度で現地に到着することができるようにしてください。

標識の掲示については(12)を参照してください。

(12) 滞在型余暇活動に関する情報提供

自然、文化、地域交流など地域資源を有効に活用した滞在型余暇活動の情報を提供できる体制が必要です。

特区民泊施設付近のグルメ、買い物、交通手段、観光スポット、イベントなどの情報の提供に努めてください。

(13) 標識の掲示

施設の名称及び所在地、認定番号、緊急連絡先（責任者氏名、電話番号）を記載した標識を、滞行者や近隣住民等から確認しやすい位置に、事業を開始する日までに設置することが必要です。

訪問する滞行者に分かるように、公道から確認できる場所、集合住宅の場合は、居室のドアや、その他、必要な場所に標識を設置してください。

また、施設内の分かりやすい場所にも、滞行者のために緊急連絡先（責任者氏名、電話番号）の表示が必要です。

2. 事業開始に係る手続きについて

(1) 事前相談から事業開始までのながれ

相談・申請の時期はおおよその目安です。
状況によって事業開始までの時期は異なります。
余裕をもって、準備することをお勧めします。

事前相談（事業開始3か月前を目安に）

- 保健所環境衛生課
制度の概要、必要な手続きについて説明を受けてください。
- 宅地課
施設が市街化調整区域内にある場合、都市計画法上の用途変更等の手続きが必要となりますので、相談をしてください。
- 建築情報相談課
建築基準法における新築、増築、用途変更等の手続きがある場合、相談をしてください。
- 消防局 指導課
各消防用設備等の設置等について相談してください。
- 消防局 予防課
認定申請書の添付書類に「消防法令適合通知書」が必要になりますので、相談してください。
- 観光プロモーション課
農業体験、観光資源を組み込んだ事業について相談をしてください。
- 産業廃棄物指導課
事業所ごみとしての処理方法について相談をしてください。
- 収集業務課
浄化槽を設置する場合、設置及び維持管理等について相談をしてください。
- 環境規制課
施設の中に、台所、洗濯機及び浴室などの設備がある場合、水質汚濁防止法に基づく届出について相談をしてください。
- 地域づくり支援課
周辺住民への説明において、町内自治会長への説明や接触を希望する場合は相談してください。（施設の周辺地域の住民に対し、当該施設が特区民泊に使用されるものであることについて説明し、理解を得られるように努める必要があります。）

事業実施に向けた準備、申請準備等

- 周辺住民への説明
- 施設整備
（居室の整備、建物・付属設備の設置、修理、修繕、看板の設置など）
- 消防検査の受検
（消防用設備等の検査・消防法令適合通知に係る検査）
- 運営体制の整備
（清掃方法、寝具類の管理方法、廃棄物処理方法、外国語の対応、滞在者受付方法など）
- 農業体験、観光などの事業または情報提供の準備
- 申請に必要な書類の準備

申請（事業開始1か月前を目安に）

保健所環境衛生課に申請書一式を提出する。（申請手数料：22,100円）

現地調査

施設設備、滞在者に対する設備、使用方法、滞在者名簿などを現地で確認します。

審査

認定書の交付

保健所環境衛生課に認定書を取りに来てください。

事業の開始

標識を設置の上、事業を開始してください。

（2）特定認定申請について

「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（様式第1号）」に以下の必要な書類を添付して保健所環境衛生課に申請をしてください。

【申請手数料】

22,100円

【添付書類】

- ア 定款又は寄附行為の写し及び登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- イ 住民票の写し（申請者が個人の場合）
- ウ 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）
 - ① 条例により、滞在させる期間が3日以上と定められているため、2日以内の解約ができない旨の条項を契約等に明記すること。
 - ② 滞在者の自己都合により3日を満たずに中途解約となった場合であっても3日分の料金を徴収し、減額・返金等はできない旨の契約とすること。
- エ 施設の構造設備を明らかにする図面
居室の間取り、床面積、台所・便所・浴室・洗面設備等の位置を明らかにしたもの（寸法を記載すること。）
- オ 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
 - ① 周辺地域の住民への説明に使用した書面
 - ② 説明の方法、説明の日時、対象範囲、説明者、実施状況を記録したもの
- カ 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を記載した書面
- キ 滞在者名簿の様式
- ク 消防法令適合通知書の写し
- ケ 水質検査結果書の写し（使用する水が水道水以外である場合）
- コ 施設を事業に使用するための権利を有することの承諾を得ていることを証する書類

- ① 施設を賃借し事業に使用する場合
- 施設の賃借人又は転借人である場合は、施設に係るすべての賃貸借契約に係る契約書の写し
 - 当該契約書に係るすべての賃貸人又は転貸人が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

- ② 区分所有建物内において実施する場合
- 分譲マンション等の区分所有建物内で事業を行う場合は、施設を特区民泊の用に供することが、当該マンションの管理規約に違反していないこと（禁止する意思がない旨を含む）を証する書面

サ 居室内に備え付ける施設の使用方法に関する案内書
（外国語表記とその日本語訳）

シ 役員一覧（「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業からの暴力団排除に関する合意書」に基づく様式）

- 申請者が個人の場合には、申請者について記載してください。
- 申請者が法人の場合には、登記事項証明書に記載された全ての役員について記載してください。

3. 営業開始後の手続きについて

(1) 特定認定内容の変更について

実施している事業を変更するとき、変更事項により手続きの仕方が異なります。事前に必ず保健所環境衛生課にご相談ください。

① 「特定認定申請書」を新たに提出する必要がある場合

次の場合は、新たに「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」（様式第1号）の提出が必要です。

- ア 新たに別の場所で外国人滞在施設経営事業を実施する場合
- イ 経営者が変わる場合（営業権の譲渡、相続、法人の合併・分割など）
- ウ 個人営業から法人営業、又は法人営業から個人営業に変更する場合
- エ 全面改築をする場合
- オ 施設を移転する場合

【申請手数料】

22,100 円

② 「変更認定申請書」を提出する必要がある場合

次の事項を変更する場合は、あらかじめ「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業変更認定申請書」（様式第4号）の提出が必要です。

- ア 事業の内容
- イ 施設の構造設備の概要（施設の増築・減築、施設のリフォーム、設備の追加・減少など）
- ウ 施設の各居室の床面積（居室の追加、減少など）
- エ 施設の各居室設備及び器具の状況（寝具の変更、調理器具の変更など）
- オ 施設内の清潔保持の方法
- カ 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
- キ 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
- ク 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

【申請手数料】

上記イ、ウ、エに該当する場合（施設の現地調査を実施します。）

10,900 円

その他の場合

2,600 円

③ 「変更届」を提出する必要がある場合

次の事項の変更があった場合は、変更日から10日以内に、「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業変更届」（様式第6号）の提出が必要です。

- ア 認定事業者の氏名（同一人物の変更に限る）又は住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名）
- イ 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。）
- ウ 認定事業者の電話番号その他の連絡先

エ 施設のホームページアドレス

(2) 事業の廃止について

事業を廃止した時は10日以内に「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業廃止届」(様式第7号)の提出が必要です。

4. その他

(1) 特定認定後の指導等

法第13条第9項に基づき、地域住民等から廃棄物の処理や騒音などの苦情等があった場合など必要に応じて、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たり、施設に立ち入り設備や帳簿書類の確認をすることがあります。

(2) 特定認定の取り消し

次のいずれかに該当するときは、特定認定を取り消すことがあります。

ア 法第9条第1項の規定による認定区域計画の変更(法第8条第2項第2号に規定する特定事業として特区民泊を定めないこととするものに限る。)の認定があったとき。

イ 法第11条第1項の規定により認定区域計画(法第8条第2項第2号に規定する特定事業として特区民泊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。

ウ 認定事業者が行う認定事業が令第13条第1項で定める要件に該当しなくなったと認めるとき。

エ 認定事業者が不正の手段により特定認定を受けたとき。

オ 認定事業者が法第13条第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。

カ 認定事業者が法第13条第6項の変更認定申請、又は同条第8項の変更の届出の規定に違反したとき。

キ 認定事業者が法第13条第9項の規定による報告をせず、もしくは虚偽の報告をしたとき、または検査を拒み、妨げ、もしくは忌避し、もしくは質問に対して答弁をせず、もしくは虚偽の答弁をしたとき。

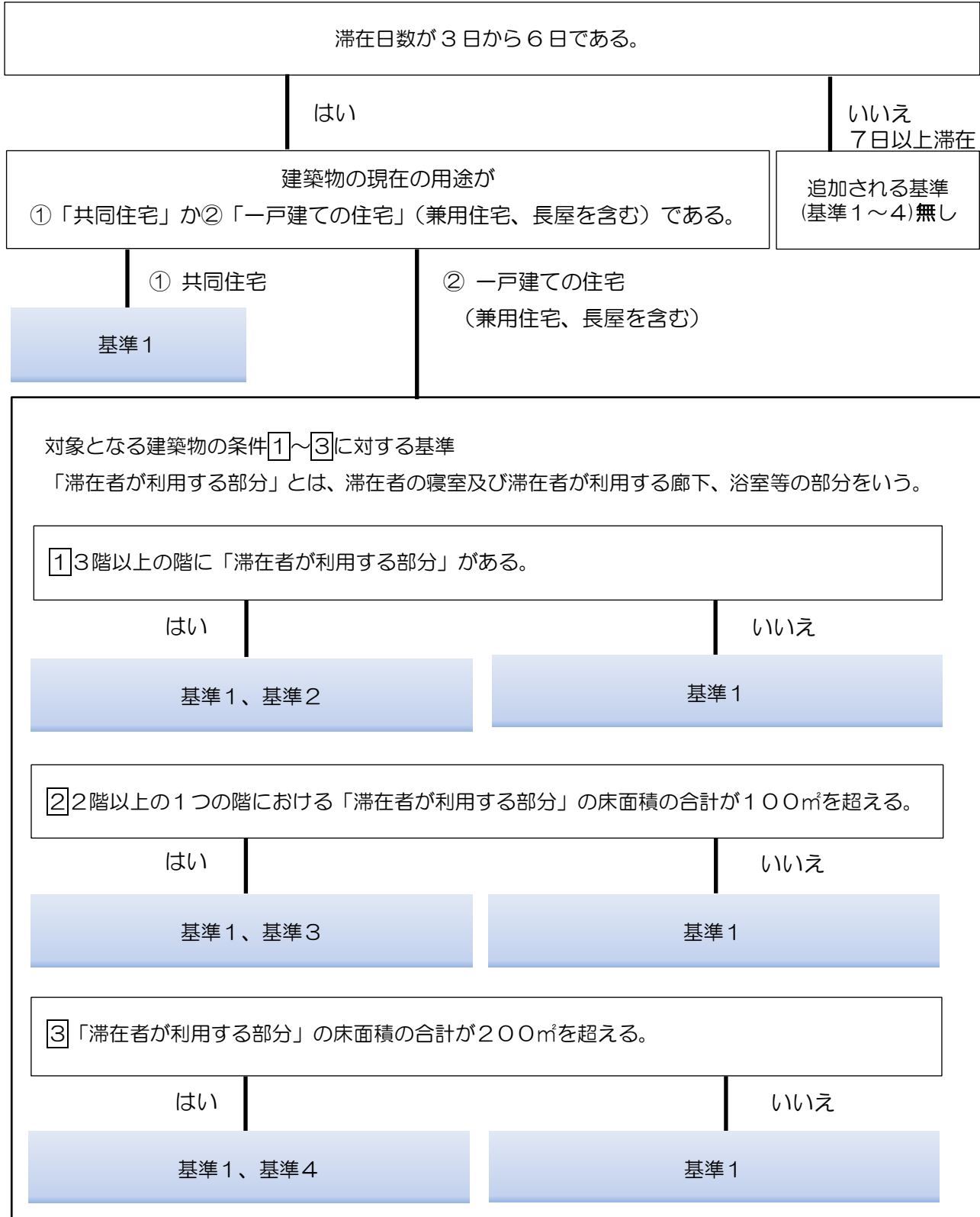
問い合わせ窓口

問い合わせ内容	担当窓口	TEL/所在地
認定申請手続きに関する事	保健所環境衛生課	043-238-9939 中央区問屋町 1-35 千葉ポートサイドタワー12階
都市計画法の開発許可・建築許可等に関する事	宅地課	043-245-5315 中央区千葉港 1-1 市役所低層棟 4階
建築基準法に関する事	建築情報相談課	043-245-5840 中央区千葉港 1-1 市役所低層棟 4階
消防用設備等に関する事	消防局指導課	043-202-1668（緑区について） 043-202-1736（若葉区について） 中央区長洲 1-2-1 4階
消防法令適合通知書に関する事	消防局予防課	043-202-1776 中央区長洲 1-2-1 4階
農業体験、観光資源に関する事	観光プロモーション課	043-245-5066 中央区千葉港 1-1 市役所高層棟 7階
廃棄物処理に関する事	産業廃棄物指導課	043-245-5248 中央区千葉港 1-1 市役所高層棟 7階
浄化槽に関する事	収集業務課	043-245-5252 中央区千葉港 1-1 市役所高層棟 7階
食品の取扱い、食品営業等に関する事	保健所食品安全課	043-238-9934 中央区問屋町 1-35 千葉ポートサイドタワー12階
国家戦略特区に関する事	国家戦略特区推進課	043-245-5368 中央区千葉港 1-1 市役所高層棟 6階
水質汚濁防止法に関する事	環境規制課	043-245-5194 中央区千葉港 1-1 市役所高層棟 7階
地方税法（固定資産税）に関する事	課税管理課	043-245-5120 中央区千葉港 1-1 市役所高層棟 6階
町内自治会長に関する事	若葉区 地域づくり支援課	043-233-8122 若葉区桜木北 2-1-1 区役所 3階
	緑区 地域づくり支援課	043-292-8105 緑区おゆみ野 3-15-3 区役所 1階

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施設（特区民泊）の
建築基準法における取扱いについて

国家戦略特区の認定により、特例として旅館業法の適用を除外された施設に対しては、建築基準法上、特区民泊を「住宅」として取り扱うこととなります。

ただし、3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して特区民泊とする場合は、通常の住宅の基準に加えて、下記フローにより基準1から4に適合することが必要となりますので、ご確認をお願いいたします。



基準 1 非常用の照明装置の設置

非常用の照明装置は建築基準法施行令第 126 条の 5 に規定する技術的基準に適合する構造としてください。

建築基準法施行令 第二百二十六条の五

前条の非常用の照明装置は、次の各号のいずれかに定める構造としなければならない。

- 一 次に定める構造とすること。
 - イ 照明は、直接照明とし、床面において 1 ルクス以上の照度を確保することができるものとする。
 - ロ 照明器具の構造は、火災時において温度が上昇した場合であっても著しく光度が低下しないものとして国土交通大臣が定めた構造方法（昭和 45 年建設省告示第 1830 号）を用いるものとする。
 - ハ 予備電源を設けること。
- 二 イからハまでに定めるもののほか、非常の場合の照明を確保するために必要があるものとして国土交通大臣が定めた構造方法（昭和 45 年建設省告示第 1830 号）を用いるものとする。
- 三 火災時において、停電した場合に自動的に点灯し、かつ、避難するまでの間に、当該建築物の室内の温度が上昇した場合にあっても床面において 1 ルクス以上の照度を確保することができるものとして、国土交通大臣の認定を受けたものとする。

非常用の照明装置の設置を要しない場合（平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1411 号）

（改正 平成 30 年 3 月 29 日国土交通省告示第 516 号）

次のいずれかに該当する場合は、非常用の照明装置の設置は不要です。

主な概要

- (1) 居室が 1 階で以下の全ての要件を満足する場合
 - ・居室の各部分から屋外への出口の一に至る距離が 30m 以下
 - ・居室及び居室からの避難経路（廊下、階段等）に採光が得られる窓が設けられている
 - (2) 居室が 2 階で以下の全ての要件を満足する場合
 - ・居室の各部分から屋外への出口又は屋外避難階段^{※1}までの距離が 20m 以内
 - ・居室及び居室からの避難経路（廊下、階段等）に採光が得られる窓が設けられている
- ※1 屋外避難階段（建築基準法施行令第 123 条第 2 項）
- (3) 床面積が 30 m²以下の居室で、地上への出口を有するもの
 - (4) 床面積が 30 m²以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの
 - ・非常用の照明装置が設けられたもの
 - ・採光上有効に直接外気に開放されたもの

基準 2 3 階以上の階に滞在者利用部分がある場合

下記のいずれかに該当しなければ、3 階以上の階に滞在者が利用する部分（寝室、廊下、浴室等）を設けることができません。

- ① 階数 3 かつ延べ面積が 200 m²未満で、以下に掲げる基準にすべて適合する場合
 - ・建築基準法施行令第 110 条の 5 に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられていること。
 - ・建築基準法施行令第 112 条第 11 項に規定する縦穴部分と当該縦穴部分以外の部分とを間仕切壁又は同条第 19 項第 2 号に規定する構造である戸で区画されていること。
- ② 耐火建築物である。

基準3 2階以上の1つの階における滞在者利用部分の床面積が100㎡を超える場合

(主要構造部が準耐火構造、または不燃材料で造られている建築物であれば200㎡以内は対象外)

- 当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けること。
- 2階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が300㎡以上としないこと。
(耐火建築物又は準耐火建築物は除く。)

基準4 滞在者利用部分の床面積が200㎡を超える場合

- 滞在者の居室及び滞在者の居室から地上に通ずる部分の壁・天井の仕上げは建築基準法施行令第128条の5第1項に規定する技術的基準に適合すること。ただし主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物は対象外。
- 両側に居室がある廊下の幅は1.6m(その他の廊下の幅は1.2m)以上とすること。ただし、3室以下の専用の廊下は対象外。

上記のほか、警報器の設置等にあたり「建築基準法改正等に伴う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施設の取扱いの変更について(技術的助言)」(国住指第634号及び国住街第37号、令和元年6月24日付け国土交通省住宅局建築指導課長及び国土交通省住宅局市街地建築課長通知)にご留意ください。

法令等の基本的事項

特区民泊の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えて、かつ、共同住宅以外の既存用途から共同住宅へ用途を変更する場合は、用途変更の確認申請が必要となりますので建築士にご相談のうえ確認申請の手続きを行ってください。

法適合性が確認できない場合は用途変更ができないことから、既存建築物の検査済証の交付を受けていることが必要となりますが、検査済証を取得していない場合は用途変更の確認申請の前に既存建築物が建築基準法に適合しているか調査のうえ報告していただきますようお願いいたします。

建築物の所有者、管理者等は当該建築物を常時適法な状態に維持するよう努める義務があります。(建築基準法第8条)また、3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して特区民泊を行う場合は、上記に掲げる基準に適合させる必要があります。確認申請の要否に関わらず、特区民泊を行うために改修工事をする場合は、事前に建築士等にご相談のうえ、適切な工事をしていただきますようお願いいたします。

建築基準法に関するお問い合わせ先 千葉市都市局建築部建築情報相談課 TEL 043-245-5840

特区民泊の消防法上の取り扱いについて

特区民泊(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施設)の消防法上の用途は**宿泊施設(5)項イ**又は**複合用途防火対象物(16)項イ**となります。
 ※建築物の規模や形態等により、消防法上の用途が異なります。

消防用設備等の主な基準

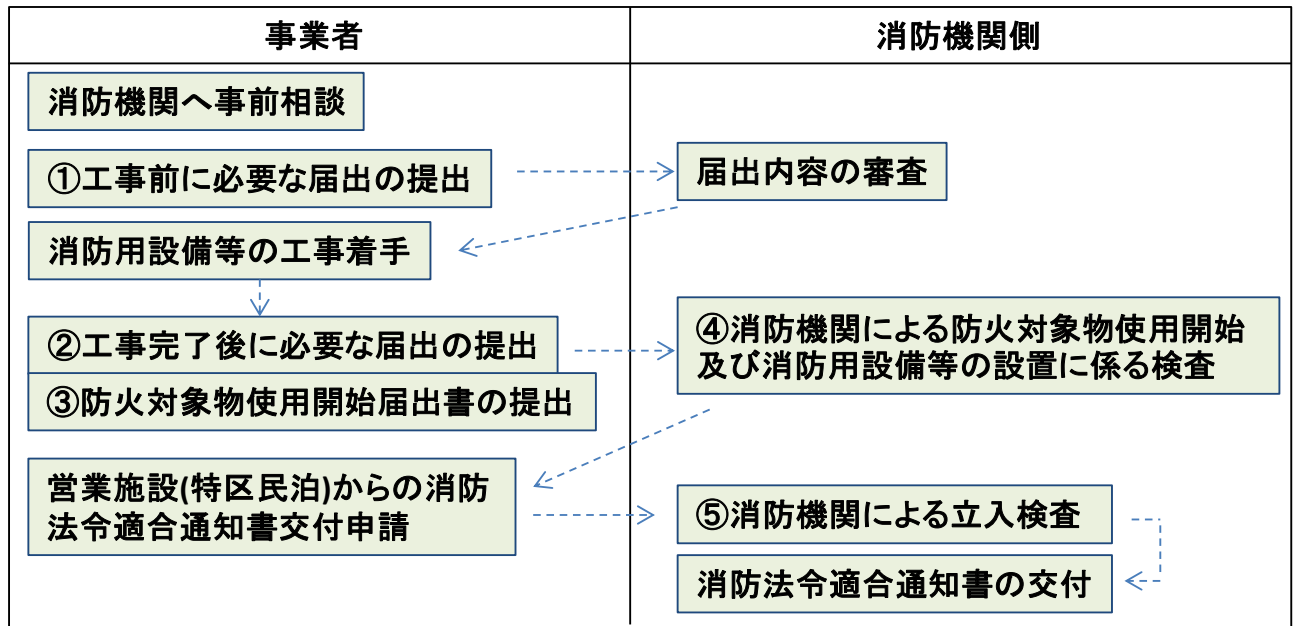
★下記の表は消防法上の用途ごとに必要となる消防用設備等の主な基準について整理したものです。

建物(棟)の用途 消防用設備等	認定申請(前)		認定申請(後)	
	一般住宅(長屋含む)	共同住宅(5)項ロ	宿泊施設(5)項イ	複合用途防火対象物(16)項イ
消火器	不要	以下①又は②のいずれかの場合に必要 ①延べ面積が150㎡以上 ②地階、無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上	以下①又は②のいずれかの場合に必要 ①延べ面積が150㎡以上 ②地階、無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上	延べ面積が150㎡以上の場合に必要(千葉市火災予防条例による)
自動火災報知設備	不要	以下①又は②のいずれかの場合に必要 ①延べ面積が500㎡以上 ②建築物の構造が耐火構造又は準耐火構造以外で延べ面積が200㎡以上(千葉市火災予防条例による)	必要	■以下①又は②のいずれかの場合は(5)項イ部分のみに必要 ①延べ面積が300㎡以上で(5)項イ部分が300㎡未満かつ全体の10%以下 ②延べ面積が300㎡未満 ※延べ面積が300㎡以上で上記①に該当しない場合は建築物全体に設置が必要
住宅用火災警報器	必要(寝室や階段等)	自動火災報知設備の設置がない場合は必要	不要	一般住宅・(5)項ロ部分は自動火災報知設備の設置がない場合は必要
誘導灯	不要	地階、無窓階又は11階以上の階に必要	必要	必要
スプリンクラー設備	不要	以下①又は②のいずれかの場合に必要 ①11階以上の階 ②高さ31mを超える階(千葉市火災予防条例による)	以下①・②又は③のいずれかの場合に必要 ①11階以上の建築物 ②延べ面積が6000㎡以上(平屋建てを除く) ③高さ31mを超える階(千葉市火災予防条例による)	以下①・②又は③のいずれかの場合に必要 ①11階以上の建築物 ②(5)項イ部分が3000㎡以上 ③高さ31mを超える階(千葉市火災予防条例による)

(留意事項)

1. 建築物の規模・形態等により消防用設備等の設置基準が異なる場合があります。
 ※千葉市では民泊特有の火災危険を鑑み、設置義務のない民泊に対しても消火器の設置を指導しています。
2. 建築物の形態や収容人員等により、防火管理者の選任等が必要な場合があります。
3. 使用するカーテン、じゅうたん等は防災物品とする必要があります。
4. 詳細については事前に消防局とご相談ください。

特区民泊使用開始における消防法令に関する手続き



消防法令適合通知書を添えて保健所環境衛生課に特区民泊の申請書を提出

- ①各消防用設備等の工事着手10日前に消防用設備等の工事計画届出書又は工事整備対象設備等着工届出書の提出が必要となります。
 - ②消防用設備等の設置に係る工事完了後、4日以内に消防用設備等設置届出書の提出が必要となります。
 - ③建築物を使用する7日前までに防火対象物使用開始届出書が必要となります。
 - ④消防用設備等の検査で法令に適合していると認められる場合は、検査から概ね2日後に消防用設備等・検査済証を交付します。
 - ⑤消防法令適合通知に係る検査を受検し、法令に適合していると認められる場合は消防法令適合通知書を交付します。(防火管理者選任の要否及び届出、防災物品の使用の有無、避難経路図の作成・掲示の有無、その他宿泊時注意事項等の作成の有無等を検査)
- ※④、⑤については検査項目が異なる為、別々で検査行う場合があります。

事前相談時に必要な書類について

- ①各関係図面 (案内図、各階平面図、立面図、断面図、求積図、配置図等)
 - ②建物の住所、名称、竣工年月日及び構造・面積が分かる書類等
 - ③消防法上の無窓階算定書(普通階として検討する場合)
⇒③については開口部の大きさや種別、内鍵の種類等が分かる書類が必要となります。
- ※無窓階とは、「避難上又は消火活動上有効な開口部を有しない階をいい、階の床面積に対する開口部の割合、開口部の位置及び構造により決定されるものをいいます。
(有効な開口部の面積が床面積の1/30以下である場合、無窓階となります。)
無窓階となった場合、消防設備の規制が一部強化されます。

問い合わせ窓口

名称	所在地	電話番号
消防局指導課 (消防用設備等に関すること)	千葉市中央区長洲 1-2-1 4階	043-202-1668(緑区について) 043-202-1736(若葉区について)
消防局予防課 (消防法令適合通知書に関すること)		043-202-1776