

# 旅館業法と住宅宿泊事業法の制度について

## ～適法な民泊を実施するために～

民泊を始める方へ



これまで戸建住宅や共同住宅等を活用した宿泊業「民泊」を実施するには、旅館業法の許可を受ける必要がありましたが、平成30年6月15日に「住宅宿泊事業法」が施行されたことにより、この法律に基づき届出を行った「住宅」については、旅館業法の許可なしに民泊の実施が可能となりました。

なお、旅館業法の許可又は住宅宿泊事業法の届出なしに民泊を行うと旅館業法の無許可営業者として取り扱われ、6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処される可能性があります。

本リーフレットは、旅館業法と住宅宿泊事業法の違い等についてまとめていますので、ご活用いただき、事前に民泊の実施を検討している施設がどちらの法律の制度に向いているかよく確認し、必要な手続きを行った上で、適法な民泊を実施していただきますようお願いします。



大津市保健所衛生課

# 旅館業と住宅宿泊事業の違いについて

## 1. 主な違い

旅館業とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であり、住宅宿泊事業とは「宿泊料を受けて、人を住宅に宿泊させる営業」のことを指し、次表のとおり営業日数や実施できる場所等が異なります。



	旅館業	住宅宿泊事業
必要な手続等	申請を行い、許可を受ける	届出を行う
営業日数	年中営業実施可能	年間180日以内
立地規制（※p3 参照）	営業出来ない地域あり	原則、全地域で営業可能（ただし、市街地調整区等では、営業出来ない場合がある）
建築基準法上の用途	ホテル又は旅館	住宅・長屋・集合住宅・寄宿舎
施設要件（※p4 参照）	有り	有り
管理委託の必要性	無し（ただし、施設に従業員等が常駐しない場合は、通常おおむね10分程度で従業員等が駆けつける体制を整備する必要がある）	客室が6室以上ある場合、または、事業者が同一敷地もしくは隣接地に居住していない場合は国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に管理を委託する必要がある
営業日数等の定期報告の必要性	無し	有り（2ヶ月毎）

## 2. 旅館業法及び住宅宿泊事業法の所管先と手続き先

旅館業法は大津市の所管であるため、**旅館業法の許可申請は大津市保健所**に行う必要がありますが、住宅宿泊事業法の所管先は大津市ではなく滋賀県であるため、**住宅宿泊事業法の届出は滋賀県商工観光労働部観光振興局観光政策室**に行う必要があります。

旅館業法	住宅宿泊事業法
大津市保健所衛生課 大津市浜大津四丁目1-1 明日都浜大津1階 (連絡先：077-522-7372)	滋賀県商工観光労働部観光振興局観光政策室 大津市京町四丁目1-1 滋賀県庁東館4階 (連絡先：077-528-3741)

## 3. 一般的な手続きの流れ

### 旅館業法の場合



具体的な手続き方法については、各所管部局までお問い合わせください。

### 住宅宿泊事業法の場合



\*住宅宿泊事業の届出及び宿泊日数等の報告については、窓口以外に**「民泊制度運営システム」**による電子媒体での方法も可能です。



## 4. 旅館業法の許可申請及び住宅宿泊事業法の届出に必要な添付書類等

添 付 書 類	旅館業法の許可申請		住宅宿泊事業法の届出	
	法人の場合	個人の場合	法人の場合	個人の場合
施設の平面図	○	○	○	○
施設の立面図	○	○	-	-
施設の外観写真	○	○	○	○
施設内部の写真	○	○	-	-
施設の付近見取図	○	○	○	○
施設の配置図	○	○	-	-
定款又は寄付行為	○	-	○	-
法人の登記事項証明書	○	-	○	-
営業者(法人にあっては役員)が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の登記事項証明書	-	-	○	○
届出者(法人にあっては役員)が、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村長の証明書	-	-	○	○
届出者が未成年者で、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書	-	-	○	○
施設の登記事項証明書	-	-	○	○
建築基準法第2条に規定する建築等が行われる場合は、同法第7条第5項に規定する検査済証	○	○	-	-
建築基準法第87条第1項の規定に該当する建物の用途変更が行われる場合は、同法第6条第1項に規定する確認済証	○	○	-	-
施設が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類	-	-	○	○
施設が「隨時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、そのことを証する書類	-	-	○	○
営業者が賃借人又は転借人の場合、「賃貸者」若しくは「賃貸者及び転貸者」が「当該施設を宿泊業に供することを承諾している」ことを証する書類	○	○	○	○
施設が区分所有の建物(いわゆる分譲マンション等)の場合、管理規約の写し	○	○	○	○
上記規約に宿泊業を営むことについて定めがない場合は、管理組合にその業の実施を禁止する意思がないことについて確認したことを証する書類	○	○	○	○
住宅宿泊管理業者に管理を委託する場合、管理委託契約の締結時に交付された書面の写し	-	-	○	○
法に規定する欠格事由に該当しないことを誓約する書面	-	-	○	○
暴力団等の排除に係る誓約書兼承諾書	○	○	-	-
消防法令適合通知書	○	○	○	○
水道水以外の水を洗面所等に供給する場合、この水が水道法の水質基準に適合していることを証する水質検査成績書等	○	○	-	-
住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト	-	-	○	○
手数料(¥22,000)	○	○	-	-



## 5. 立地規制等

都市計画法では、市街地が無秩序広がることを防ぐために、都市計画区域を**市街地区域**と**市街化調整区域**とに区分しています。



### ア) 市街化区域内における立地規制

#### ① 旅館業の立地規制について

市街化区域内には**用途地域**が定められており、用途地域は13種類の地域に分けられ、その地域に建築できる建築物を制限しています。

建築基準法では、「**各住居専用地域**」、「**田園住居地域**」、「**工業地域**」及び「**工業専用地域**」において、**ホテル・旅館**に用に供する建物の立地が**禁止**されているため、これらの地域では、**ホテル・旅館業**は実施できません。

また、**第1種住居地域**では、**床面積**が3,000m<sup>2</sup>を超える**ホテル・旅館業**は実施できません。

#### ② 住宅宿泊事業の立地規制について

住宅宿泊事業の施設は、建築基準法上**住宅**等として取り扱われるため、上記の「**各住居専用地域**」、「**田園住居地域**」及び「**工業地域**」でも当該事業の**実施は可能**です。なお、「**工業専用地域**」にあっては、建築基準法により**住宅自体の立地が禁止**されていますので、住宅宿泊事業実施の可否については、所管部局までお問い合わせください。



### イ) 市街化調整区域内における立地規制

#### ① 旅館業の立地規制について

市街化調整区域は市街化を抑制するよう定められた地域であり、同区域内においては、都市計画法により原則として**新たにホテル・旅館業はできません**。

#### ② 住宅宿泊事業の立地規制について

住宅宿泊事業の施設は、建築基準法上**住宅**等として取り扱われますが、市街化調整区域内の**住宅**は、例外的に認められたものであり、**使用者や用途が制限される**場合がありますので、同区域内における住宅宿泊事業実施の可否については、所管部局までお問い合わせください。

### ウ) 用途変更の確認申請等

#### ① 旅館業について

既存住宅等を活用し**旅館業**を行おうとする時、**旅館の用途とする部分の床面積が100m<sup>2</sup>を超える場合は**、事前に建築基準法に規定する**用途変更の確認申請**を行う必要があります。ただし、**2019年内**に建築基準法の改正法が施行され、確認申請が必要な床面積が100m<sup>2</sup>から200m<sup>2</sup>に緩和されることになっています。

なお、旅館業で用途変更の**確認申請**が必要なものは**大津市特定旅館建築規制条例**に規定する**届出**が必要であり、また、確認申請の**手続の要否**に関わらず、建築基準法の**住宅等**から**旅館**に用途を変更した場合は、施設を**旅館**として基準に適合させる必要があります。

#### ② 住宅宿泊事業について

住宅宿泊事業の施設においては、建築基準法上**住宅**等として取り扱われるため、通常**用途変更したもの**とは見なされません。



左記の各種規制に関して詳しくは、下記までお問い合わせください。

用途地域に関すること

未来まちづくり部まちづくり計画課  
大津市御陵町3-1 市役所本館3階(連絡先: 077-528-2770)

市街化調整区域における規制に関すること

未来まちづくり部開発調整課  
大津市御陵町3-1 市役所本館3階(連絡先: 077-528-2773)

用途変更の確認申請及び大津市特定旅館建築規制条例に関すること

未来まちづくり部建築指導課  
大津市御陵町3-1 市役所本館3階(連絡先: 077-528-2774)



## 6. 旅館業及び住宅宿泊事業の施設要件等

旅館業及び住宅宿泊事業法では、施設要件を定めており、旅館業及び住宅宿泊事業を実施するには、この要件を満たす必要があります。

### ア) 旅館業法の許可要件について

旅館業法では施設要件として**構造設備基準**を定めており、旅館業法の許可を受けるには、この基準等に適合する必要があります。

構造設備基準等については、詳しくは「旅館業営業の手引き」をご確認ください。

また、旅館業は営業形態により**3種類**に区別されており、それぞれ別に構造設備基準が設けられていますが、民泊を実施する場合は**簡易宿所営業**の許可を受けることが一般的です。

【簡易宿所営業の定義】

宿泊する場所を多数人(2人以上)で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業



### イ) 住宅宿泊事業法の施設要件について

住宅宿泊事業法の届出を行うには、使用する「**住宅**」が、次の①~②の要件をいずれも満たす必要があります。

① 設備の要件

家屋内に**台所**、**浴室**、**便所**及び**洗面設備**が設けられていること。

② 居住の要件

以下のいずれかに該当し、他の事業(飲食店等)に供されていないこと。



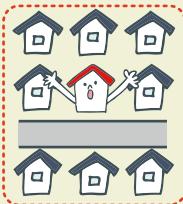
- a. 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- b. 入居者の募集が行われているか家屋
- c. 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋  
(具体例: 休日のみ使用しているセカンドハウス、年数回程度使用している別荘等)



# 旅館業・住宅宿泊事業の事前共通留意事項

## 1.周辺住宅等への事前周知

旅館業又は住宅宿泊事業の民泊を実施しようとする場合は、施設の周辺住民や自治会等に対して、書面等により事前周知を行い、また、これらの者から要望等をよく確認してください。



少なくとも、左の範囲の住宅は事前周知を行ってください！

### 民泊実施のご案内（例）

このたび、下記場所で民泊を行ないたいと考えております。皆様の暮らしの迷惑とならないよう、十分に配慮して実施いたします。ご不明な点や要望等がありましたら、ご連絡ください。

【施設名称】○○○○  
【所在地】大津市○○○○  
【事業者名】大津 太郎  
【緊急連絡先】090-0000-0000  
【メール】○○@○○.com

## 2.分譲マンション等内で民泊を実施する場合

分譲マンション等の場合、通常、管理規約等で専用部分の用途等を制限しているため、分譲マンション等内で民泊を実施しようとする時は、事前に管理規約等に宿泊業の実施を禁止する旨の定めがないかご確認ください。



## 3.消防設備について

旅館業及び住宅宿泊事業を実施するには、規模等に応じて消火器、自動火災報知設備、誘導灯等の設備の設置を要し、また、防火管理者の選任等が必要になる場合があります。

なお、旅館業の許可申請及び住宅宿泊事業の届出時には、消防法令適合通知書を添付する必要があります。

消防法について、詳しくは下記までお問い合わせください。また、消防庁のホームページでは「民泊における消防法令上の取扱い等について」のリーフレットが掲載されています。

### 消防法に関すること

#### 消防局予防課

大津市御陵町3-1 市役所新館2階（連絡先：077-525-9902）

民泊における消防法令上の取扱い等



消防法令適合通知書の交付申請は、次の管轄消防署で行うことができます。

#### 中消防署

大津市御陵町3-1 市役所別館1階  
(連絡先：077-525-0119)

#### 南消防署

大津市光が丘町5-7  
(連絡先：077-533-0119)

#### 北消防署

大津市真野二丁目23-1  
(連絡先：077-572-0119)

#### 東消防署

大津市大江四丁目18-1  
(連絡先：077-543-0119)



## 4. 廃棄物の処理方法について

旅館業及び住宅宿泊事業で発生するごみは、大きさや量に関わらず「事業系廃棄物」に該当するため、家庭ごみとして地域の集積所に排出することはできません。市の許可を受けた処理業者に処理を委託する等、事業者自身の責任で処理する必要があります。

廃棄物の処理方法について、詳しくは下記までお問い合わせください。

廃棄物の処理及び清掃に関する法律に関すること

環境部廃棄物減量推進課

大津市御陵町3-1 市役所新館3階(連絡先: 077-528-2802)



家庭ごみでは出せません

## 5. 固定資産税について

居住用の住宅を旅館又は住宅宿泊事業の施設として利用する場合、この課税標準の特例が適用外となり、土地の固定資産税が高くなる場合があります。また、事業用の償却資産については、毎年1月1日現在、大津市内に所在する資産を、1月31日までに申告する必要があります。

固定資産税について、詳しくは下記までお問い合わせください。

固定資産税に関すること

総務部資産税課

大津市御陵町3-1 市役所本館1階(連絡先: 077-528-2724)



## 6. 水質汚濁防止法について

旅館業及び住宅宿泊事業を実施するには、水質汚濁防止法に基づく届出が必要になる場合があります（当該事業の実施又は工事着手の60日前までに設置届出等）。水質汚濁防止法について、詳しくは下記までお問い合わせください。

水質汚濁防止法に関すること

環境部環境政策課

大津市御陵町3-1 市役所別館1階(連絡先: 077-528-2735)



## 旅館業・住宅宿泊事業実施後の共通留意事項

### 1. 宿泊者名簿について

旅館業及び住宅宿泊事業の事業者は、宿泊者の氏名や住所等を記載した宿泊者名簿を備える必要があり、また、宿泊者が日本に住所を有していない外国人の場合は、その者のパスポートの写し等を保存する必要があります。

また、宿泊者名簿の記載は、対面等により本人確認を行った上で、実施する必要があります。

宿泊者名簿（記載例）			
氏名		連絡先	
住所			
職業		旅券番号	
国籍		宿泊日	
入室日時		退出日時	
前泊地		行先地	



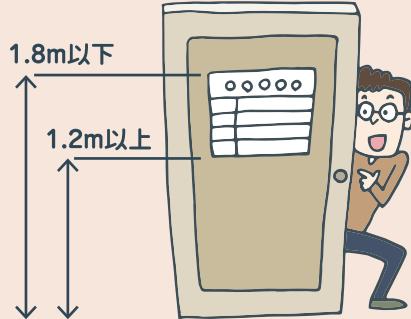
## 2. 標識の掲示について

住宅宿泊事業の施設は、所定の標識を門扉等、外から見やすい場所（概ね地上1.2m以上1.8m以下を推奨）に掲示する必要があります。

旅館業の民泊施設についても、利用者が周辺住宅等に迷い込まないようこれに準じて、許可番号や許可年月日や事業者の名称や緊急連絡先等を記載した標識を見やすい位置に掲示してください。

旅館業許可民泊施設用標識（例）

旅館業許可施設「○○HOTEL」	
許可番号	大健保衛生第○○号
許可年月日	○○年○○月○○日
施設所在地	大津市○○○○
事業者名	株式会社○○○○
管理者名	大津 太郎
緊急連絡先	077-000-0000/090-0000-0000



## 3. 迷惑行為の防止について

住宅宿泊事業法では、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する必要な措置が定められています。旅館業の民泊施設においても、周辺地域や生活環境を悪化させないよう宿泊者に対して次の事項を、対面、書面の事前配布、宿泊者の目のつきやすい場所に書面を備え付ける等の方法により、明確に周知してください。

### 【説明事項】

#### ① 騒音の防止のために配慮すべき事項

- ・大声での会話を控えること
- ・深夜に窓を開けないこと
- ・施設内で楽器を使用しないこと
- ・バルコニー等屋外での宴会を開かないこと 等

#### ② ごみの処理に関し配慮すべき事項

- ・指定した場所にごみを捨てること
- ・ごみの分別ルールに従うこと 等

#### ③ 火災防止のために配慮すべき事項

- ・ガスコンロの使用のための元栓の開閉方法やその際の注意事項
- ・初期消火のための消火器の使用方法
- ・火災等発生時の避難経路や通報措置 等



なお、旅館業法及び住宅宿泊事業法では、この他にも事業者が講じなければならない必要な措置等が定められています。詳しくは、各所管部局（旅館業法は大津市保健所衛生課、住宅宿泊事業法は滋賀県商工観光部観光振興局観光政策室）までお問い合わせください。

このパンフレットの内容に関する  
お問い合わせ先

大津市保健所 衛生課生活衛生係  
TEL 077-522-7372/FAX 077-525-6161