

【豊田市】

民宿・民泊の開業・運営に向けた手引書

令和6年4月

# 目 次

－はじめに－ .....	0
<b>1. 「民宿」と「民泊」の主な制度比較.....</b>	<b>1</b>
<b>2. 旅館業法に基づく「民宿」.....</b>	<b>2</b>
(1) 旅館業法とは .....	2
(2) 必要な構造設備及び衛生措置.....	2
(3) 開業までの手続フロー .....	4
(4) 開業までの手続詳細 .....	5
①事前相談 .....	5
②旅館業営業許可申請 .....	5
③施設検査 .....	7
④許可、営業開始.....	7
(5) 営業開始後の注意事項 .....	8
①営業を始めた時.....	8
②変更があった時、営業をやめた時 .....	8
③営業を承継する時 .....	8
<b>3. 住宅宿泊事業法に基づく「民泊」 .....</b>	<b>9</b>
(1) 住宅宿泊事業法とは.....	9
(2) 住宅宿泊事業法上の基準 .....	10
①届出のできる住宅 .....	10
②必要な構造設備 .....	10
③住宅宿泊管理業務 .....	11
④住宅宿泊管理業務の委託 .....	12
⑤宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託.....	12
(3) 開業までの手続フロー .....	13
(4) 開業までの手続詳細 .....	14
①事前相談 .....	14
②住宅宿泊事業の届出.....	14
③届出受理、営業開始 .....	15
(5) 営業開始後の注意事項 .....	16
①営業を始めた時.....	16
②変更があった時、営業をやめた時 .....	16
<b>4. 関係法令について .....</b>	<b>17</b>
(1) 食品衛生法.....	17
(2) 都市計画法.....	18
(3) 建築基準法.....	19
(4) 消防法 .....	20
(5) その他法令 .....	22
<b>5. 問合せ一覧 .....</b>	<b>23</b>

## －はじめに－

全国的な訪日外国人旅行者の急増に伴い、都市部を中心に自宅の空き室等を活用して旅行者等に宿泊サービスを提供するケースが、ここ数年急速に国内外で普及しています。

こうした中で、国は一定のルールを定め、健全な民泊の普及を図るものとして、平成30年6月に住宅宿泊事業法を施行しました。これにより、従来の旅館業法に基づいた、旅館・ホテル・簡易宿所等による宿泊サービスに加え、住宅宿泊事業法に基づいた「民泊」サービスの提供が可能となりました。

豊田市は、自動車産業と自然豊かで広大な農山村地域を抱えた都市で、美術館や豊田スタジアムなどの文化・スポーツ施設、国内有数の紅葉や花の名所、自然を気軽に満喫できる森林や溪谷など、多様な観光資源にあふれています。とりわけ広大な農山村地域を抱える豊田市においては、古民家などを活用して、農林業等の地域資源を活かした宿泊サービスを提供することもできます。

本市では、住宅宿泊事業法の成立を契機として、「民宿・民泊の開業における適正・適法な制度の運用」及び「多様な宿泊形態の登場による地域の活性化」を目指しており、住宅等を活用してこうした宿泊サービスを提供したい方のための手引書として本書を作成しました。

民宿・民泊の開業により、これまでの暮らしではなかなか知り合うことのない遠方の方々や、色々な職種の方とふれあうことができます。また、一緒に食事をしたり、お話をしたり、体験することで、新しい発見や知らないことを教えてもらったりできる機会を得ることができます。さらには、地域の方々とお客様が交流することで、地域全体が元気になれる可能性もあります。

ぜひ、この手引書を手に取って、開業への第一歩を踏み出してください。

**本書では、民宿・民泊について、下記のように定義しています。**

**「民宿」…旅館業法に基づく簡易宿所営業を行う許可施設**

**「民泊」…住宅宿泊事業法に基づく届出施設**

※「民宿」の形態によりホテル・旅館営業にて許可を受けるケースもあります。

## 1. 「民宿」と「民泊」の主な制度比較

- ・住宅等を活用して宿泊サービスを提供したい場合、一般的には「民宿」または「民泊」として開業することが想定されます。
- ・民宿は営業日数の制限がないのに対し、民泊の営業日数は180日以内に制限されているのが特徴です。
- ・これらの主な制度の概要を比較すると、下表のとおりとなります。

		民宿	民泊
該当する法律		旅館業法	住宅宿泊事業法
所管省庁		厚生労働省	国土交通省・厚生労働省・観光庁
許認可等		豊田市保健所での営業許可	愛知県への届出
営業日数の制限		制限なし	年間提供日数180日以内
居住要件 (家屋の定義)		居住要件はなし (居住区域とは区画が必要)	次のいずれかに該当すること ①現に人の生活の本拠として使用されている家屋 ②入居者の募集が行われている家屋 ③随時その所有者、賃借人または転借人の居住の用に供されている家屋
主な 構造 設備 要件	客室(居室) 床面積	延床面積 33㎡以上 <small>※ただし、宿泊者10人未満なら3.3㎡/人以上</small>	3.3㎡/人以上
	台所	—	必要
	入浴設備(浴室)	原則必要	必要
	便所	必要	必要
	洗面設備	必要	必要
	その他	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ことが必要	
消防法上の 取り扱い		①民宿等の用途に供される部分の床面積合計が50㎡以下で、かつ、一般住宅の用途に供される部分の床面積より小さい場合 ⇒消防法上の「住宅」に該当 (寝室等への住宅用火災警報器設置のみ)	①家主同居で、かつ宿泊室の床面積が50㎡以下 ⇒消防法上の「住宅」に該当(寝室等への住宅用火災警報器設置のみ)
		②上記以外 ⇒消防法上の「旅館等」に該当 (複数の消防用設備等の設置が必要)	②上記以外 ⇒消防法上の「旅館等」に該当(複数の消防用設備等の設置が必要)
建築基準法上の 取り扱い		建築基準法の「旅館」に該当	原則、建築基準法上の「住宅」に該当

## 2. 旅館業法に基づく「民宿」

### (1) 旅館業法とは

- ・旅館業とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されています。
- ・住宅を利用する場合であっても、住宅宿泊事業法による住宅宿泊事業としての届出を行わない場合は、旅館業法に基づく許可を得ることが必要になります。
- ・この許可を得ずに旅館業を営むことは、旅館業法違反にあたり、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金に処するとされています。
- ・なお、宿泊とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされています。  
(宿泊料という名称でなくても、実質的に寝具や部屋の使用料とみなされる休憩料、寝具賃貸料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費などは宿泊料に含まれます。)
- ・旅館業の種別には旅館・ホテル営業、簡易宿所営業、下宿営業の3種類がありますが、この手引書で取り扱う民宿は「簡易宿所営業」に関する内容を示しています。
- ・民宿の場合、営業日数の制限はありません。

### (2) 必要な構造設備及び衛生措置

#### ①構造設備

- ・民宿の営業許可を取得するには、使用する施設の構造設備が主に次のような基準を満たす必要があります。

区分	基準
面積要件 (客室の床面積)	・延床面積 33 m <sup>2</sup> 以上 (なお、宿泊者の数を 10 人未満とする場合には、3.3 m <sup>2</sup> に当該宿泊者の数を乗じて得た面積以上) であること。
玄関帳場 (フロント)	・設置すること (但し、代替規定あり)。
階層式寝台	・階層式寝台を有する場合、上段と下段の間隔は概ね 1 m 以上であること。
入浴設備	・当該施設に近接して公衆浴場があるなど、入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる規模の入浴設備を有すること。
便所	・適当な数の便所を有すること。
洗面設備	・宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の洗面設備を有すること。
換気等	・適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。
その他	・市の条例 (豊田市旅館業の施設の衛生措置及び構造設備の基準等に関する条例) で定める構造設備の基準に適合すること。

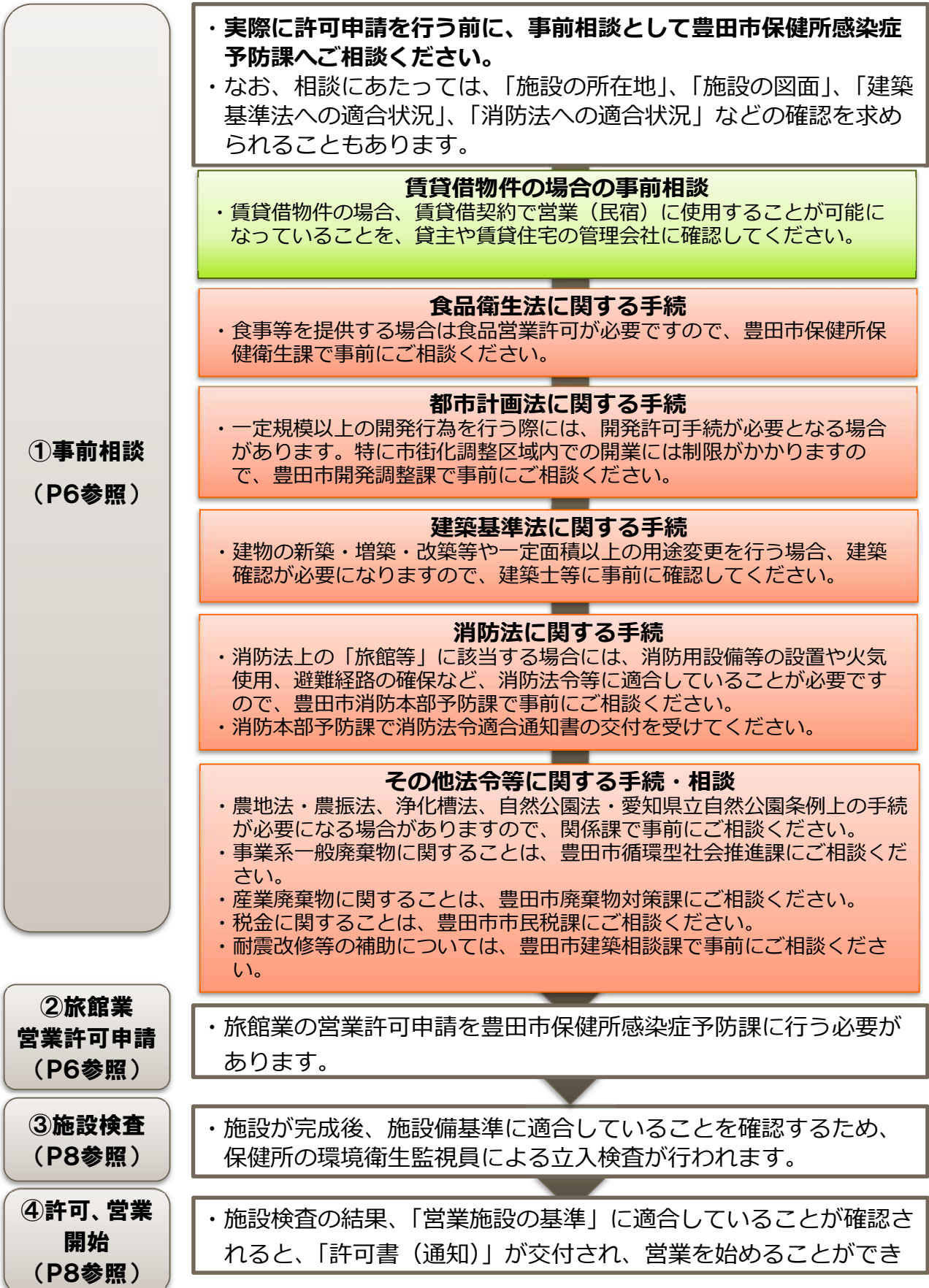
②衛生措置

- ・ 民宿の営業許可を取得するには、使用する施設・設備において次のような衛生措置が取られている必要があります。

区分	基準
収容定員	・ 客室には、その床面積に応じた適当な収容定員を定めるとともに、その定員を超えて宿泊させないこと。
清掃・消毒	・ 定期的に清掃し、かつ、随時消毒を実施すること。
ねずみ・昆虫等の防除	・ 適切に行うこと。
換気設備	・ 客室には、適当な換気設備を設け、客室の空気を常に清浄に保つこと。
寝具類	・ 収容定員以上の数を備え、かつ、随時日光等による消毒を行い、布団カバー、敷布、寝衣及び枕カバーは、客ごとに洗濯したものと取り替えること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室には適当な換気設備を設け、常に清潔を保ち、浴湯は、常に清浄な湯及び水を使用し、かつ、十分に供給すること。</li> <li>・ 浴槽（客室ごとに設置され、宿泊者が湯を入れ替えるものを除く）の湯は、レジオネラ属菌が検出されないこと。</li> <li>・ 浴槽の湯は、塩素系薬剤を用い、浴槽の湯に含まれる遊離残留塩素濃度を1リットルにつき4ミリグラム以上に保つようにして消毒すること。</li> <li>・ 浴槽の湯を浄化するためにろ過器を設ける場合は、必要な措置を講じること。</li> <li>・ 浴湯を貯留する貯湯槽を設ける場合は、その湯の温度は、指定の温度に保つこと。</li> </ul>
洗面所	・ 常に清潔を保ち、湯及び水は、飲用に供しても衛生上有害でないものを供給すること。
便所	・ 適当な防臭設備及び流水式手洗い設備を設け、常に清潔を保つこと。
くず入れ	・ 客室、廊下その他適当な場所には、くず入れ容器を備えること。
その他	・ 市の条例（豊田市旅館業の施設の衛生措置及び構造設備の基準等に関する条例）で定める衛生措置の基準に適合すること。

### (3) 開業までの手続フロー

民宿の一般的な開業（許可取得）までの流れは次のとおりです。



## （４）開業までの手続詳細

### ①事前相談

- ・実際に許可申請を行う前に、事前相談として豊田市保健所感染症予防課へご相談ください。
- ・なお、相談にあたっては、「施設の所在地」、「施設の図面」、「建築基準法への適合状況」、「消防法への適合状況」などの確認を求められることもあります。
- ・各関係法令の解説については、関係法令の章をご覧ください。

### ②旅館業営業許可申請

- ・旅館業の営業許可申請を豊田市保健所感染症予防課に行う必要があります。許可申請にあたっては、下記の書類等が必要です。

#### 【旅館業営業許可申請に必要となる書類等】

- ① 旅館業営業許可申請書
- ② 法人にあつては、定款または寄付行為の写し及び登記事項証明書
- ③ 営業施設の構造設備を明らかにする図面
  - ア 建物等の配置図（縮尺、方位及び敷地の境界線を明示したもの）
  - イ 各階の平面図（縮尺、方位、間取り、各室の用途等を明示したもの）
  - ウ 立面図（色彩を明示し、かつ全周を明らかにしたもの）
  - エ 玄関帳場及びその周囲の鳥かん図
  - オ 屋外広告物の形状、色彩、意匠及び設置場所を明示した図面
- ④ 建築基準法に基づく検査済証の写し（建築確認が不要の場合は不要）
- ⑤ 消防法令適合通知書
- ⑥ 水質検査成績書の写し（水質基準に関する省令に定められている全項目）  
（水道水以外の水を飲用に使用する場合）
- ⑦ 農山漁村滞在型余暇活動に関する役務提供等誓約書（農家民宿（下記参照）の場合）
- ⑧ 旅館営業許可申請にかかる営業者(法人にあつては代表者及び役員)の情報
- ⑨ その他保健所長が必要と認める書類
- ⑩ 申請手数料（新規申請手数料：22,000円）

#### 【参考】農家民宿の場合、規制の一部が緩和されます

＜農家民宿とは？＞

- ☞ 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（通称：農山漁村余暇法）で規定する農林漁業体験民宿業を行う施設のことを通称「農家民宿」と言います。
- ☞ 宿泊しながら、農山漁村ならではの体験（農作業体験、農村料理体験など）ができる施設のことを指します。  
（次頁に続く）



**【参考】 農家民宿の場合、規制の一部が緩和されます（続き）**

＜規制の一部緩和について＞

農家民宿促進のため、農家民宿の場合には下記の規制が緩和されています。

- ☞ 旅館業法の面積要件（延床面積 33 m<sup>2</sup>以上（ただし書き含む））が撤廃されます。
- ☞ 消防法に基づく消防用設備の一部の設置が不要になる可能性があります（関係法令の章の消防法の項目を参照）。
- ☞ 建築基準法上の規制が緩和される可能性があります（関係法令の章の建築基準法の項目を参照）。

・なお、以下の場合は許可を得られないことがあります。

- ◆施設が構造設備基準に適合しないとき。
- ◆申請をされる方が、次の①～⑧にあてはまる場合。
  - ①心身の故障により旅館業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禁錮以上の刑に処せられ、または旅館業法若しくは旅館業法に基づく処分に違反して罰金以下の刑に処せられ、その執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過していない者
  - ④旅館業法第8条の規定により旅館業の許可を取り消され、取消しの日から起算して3年を経過していない者
  - ⑤暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員また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
  - 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おいては、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
- ◆施設の設置場所が公衆衛生上不相当であるとき。
- ◆施設の設置場所が以下の施設の敷地の周囲おおむね 100mの区域内にあり、その設置によって清純な施設環境が著しく害されるおそれがある場合。
  - ①学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、特別支援学校、高等専門学校など）
  - ②幼保連携型認定こども園
  - ③児童福祉施設（助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センターなど）
  - ④社会教育に関する施設その他の施設（公民館、図書館、博物館など）で市の条例で定めるもの

### ③施設検査

- ・施設が完成すると、施設が構造設備基準に適合していることを確認するため、保健所の環境衛生監視員による立入検査が行われます。構造設備基準を満たしていることが確認されるまでは許可を取得することはできません。検査結果に基づいて構造設備基準を満たすように施設改修等を行う必要があります。詳しくは豊田市保健所感染症予防課へお問い合わせください。
- ・なお、簡易宿所営業（民宿）は「宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設」とされており、1名しか宿泊できない客室のみの施設は該当しません。

### ④許可、営業開始

- ・施設検査の結果、「営業施設の基準」に適合していることが確認されると、「許可書（通知）」が交付され、営業を始めることができます。
- ・なお、営業施設の基準のほか、申請者は「営業者の人格基準」にも適合している必要があります。（旅館業法第3条）
- ・また、建築基準法、消防法など、その他の法令に規定する基準にも適合していないと許可を差し控えることとなりますので、これら法令に基づく許認可の手続を、関係機関に対して行ってください。

## (5) 営業開始後の注意事項

### ① 営業を始めたら

- ・ 営業中は法令に基づき、「衛生的に営業施設を管理する」ことを心がけてください。  
(旅館業法第4条、市条例第4条)
- ・ 法令に定める場合を除き、宿泊を拒むことはできません。(旅館業法第5条、市条例第5条)
- ・ また、宿泊者名簿を備え、宿泊者の氏名、住所、連絡先その他事項を記載しなければなりません。(旅館業法第6条)
- ・ 旅館業の適正な管理状況の確認のため、定期的に立入検査が行われます。(旅館業法第7条)

### ② 変更があった時、営業をやめた時

- ・ 営業許可申請書等の記載事項（営業者の住所・氏名、構造設備など）に変更が生じた時は、「記載事項変更届」を、営業を停止した時は「営業停止届」を、営業をやめた時は「営業廃止届」を、事由が生じた日から10日以内に豊田市保健所感染症予防課へ提出しなければなりません。(旅館業法施行規則第4条)
- ・ なお、施設の構造を変更する時は、事前に豊田市保健所感染症予防課に相談してください。

### ③ 営業を承継する時

- ・ 営業者が旅館業の事業を譲渡しようとするとき譲受人は譲受前に、営業者の法人が合併または分割により営業の地位を承継する者は合併または分割前に、また、営業者が死亡した場合に引き続き営業しようとする相続人は、死亡後60日以内に、「営業承継承認申請書」と添付書類を豊田市保健所感染症予防課に提出し、承認を受けなければなりません。(旅館業法第3条の2、第3条の3及び第3条の4)

### 3. 住宅宿泊事業法に基づく「民泊」

#### (1) 住宅宿泊事業法とは

- ・平成 29 年 6 月 16 日に住宅宿泊事業法が公布され、平成 30 年 6 月 15 日から施行されました。
- ・従来の旅館業法に基づく旅館業営業ではなく、既存の住宅を 1 日単位で利用者に貸し出すもので、1 年間で 180 日を超えない範囲で、有償かつ反復継続できる宿泊を行うことができます。
- ・この住宅宿泊事業を営む者は、愛知県に届出をしなければなりません。
- ・なお、届出住宅については、非常用照明器具の設置、避難経路の表示、火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置（国土交通大臣が定めるもの）を講じる必要があります。
- ・また、外国人宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供など、外国人宿泊客の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置を講じる必要があります。
- ・さらに、宿泊者の氏名、住所、職業などを記載した宿泊者名簿の備え付けも必須です。
- ・なお、届出住宅はあくまでも「住宅」です。建物用途が「住宅、長屋、共同住宅または寄宿舎」となっており、居住としての使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションでは民泊営業ができません。また、届出を行うにあたっては、事前に近隣住民の同意を得ることが望ましいとされています。民泊の場合、住居専用地域での民泊営業も可能になっていますので、その場合には特に同意を得ることが望ましいです。また、マンションの場合、マンション管理規約の内容及びに基づいて民泊営業を考えていく必要があります。さらに、届出住宅で民泊をしている旨の標識を公衆の見やすい場所に掲示しなくてははいけません。
- ・このように「住宅宿泊事業者」、「宿泊者」、「近隣住民」が一体となった住宅宿泊事業を行っていくことが必要です。
- ・また、住宅宿泊事業法では、「家主居住型」と「家主不在型」があり、「家主不在型」の民泊は、騒音やゴミだしなどによる近隣トラブルや施設の悪用などの危険性が高まります。そのため、「家主不在型」で住宅宿泊事業を営む者は、国土交通大臣の登録を受けた「住宅宿泊管理業者」へ管理を委託する必要があります。
- ・住宅宿泊事業を営む者は、宿泊サービス提供契約の締結の代理または媒介を他人に委託する時には、登録を受けた住宅宿泊仲介業者に委託する必要があります。

## (2) 住宅宿泊事業法上の基準

### ①届出のできる住宅

- ・届出のできる住宅は、下記の3つの家屋のいずれかと定められています。

#### <届出のできる住宅の定義>

##### ①現に人の生活の本拠として使用されている家屋

- ・短期的に当該家屋を使用する場合は該当しません。
- ・当該家屋の所在地を住民票上の住所としている者が届出をする場合には、この定義に該当しているものと判断されます。

##### ②入居者の募集が行われている家屋

- ・民泊を行っている間、分譲（売却）または賃貸の形態で、入居者の募集が行われている家屋のことを指します。

##### ③随時その他所有者、賃借人または転借人の居住の用に供されている家屋

- ・生活の本拠としては使用されていないなくても、その所有者等により少なくとも年1回以上は使用されている家屋であれば、これに該当します。
- ・居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは該当しません。

### ②必要な構造設備

- ・民泊の構造設備については、下記のような基準を満たす必要があります。

	基準
面積要件（居室の床面積）	・1人あたり3.3㎡以上
玄関帳場（フロント）	（規定なし）
台所	・設けること。
入浴設備	・設けること。
便所	・設けること。
洗面設備	・設けること。

#### <台所・入浴設備・便所・洗面設備について>

- ・これらの設備は、必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はありません。

例) 浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて1つの「住宅」として届け出ることが可能

- ・これらの設備は、届出住宅に設けられている必要があり、届出の対象に含まれていない近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできません。
- ・これらの設備は必ずしも独立している必要はなく、3点ユニットバス（浴室、便所、洗面設備）のように一つの設備が複数の機能を有している構造でも構いません。
- ・入浴設備については、浴槽がない場合でもシャワーがあれば構いません。

### ③住宅宿泊管理業務

- ・住宅宿泊管理業務とは、住宅宿泊事業法第5条から第10条までに規定された業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務のことを指します。
- ・ここでは、住宅宿泊事業法第5条から第10条までを解説します。

#### 1) 宿泊者の衛生の確保（住宅宿泊事業法第5条）

- ・各居室の床面積（内寸面積）は、宿泊者1人あたり3.3㎡以上を確保してください。
- ・定期的な清掃及び換気を行ってください。

#### 2) 宿泊者の安全の確保（住宅宿泊事業法第6条、告示）

- ・避難経路を表示してください。
- ・非常用照器具、防火の区画等の措置を行う必要があります。これらの措置は、住宅の区分に応じて下表のとおり異なります。

安全措置の内容	住宅の区分	
	家主が同居（*1）で、かつ宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具	不要	必要
防火の区画等	不要	必要 (ただし、複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ)
その他の安全措置	原則必要（*2）	

\* 1…届出住宅に住宅宿泊事業者が居住しており、不在にならない場合を指します。生活必需品の購入等のための一時的な不在（原則1時間、ただし、交通手段の状況等によっては2時間程度）は、不在として扱いません。

\* 2…宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要となります。また、住宅が「共同住宅」や「寄宿舍」である場合は、条件に関わらず不要となります。

#### 3) 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保（住宅宿泊事業法第7条）

- ・外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内を行ってください。
- ・外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報の提供を行ってください。
- ・外国語を用いて、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内を行ってください。

#### 4) 宿泊者名簿の備付け等（住宅宿泊事業法第8条）

- ・ 宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行い、宿泊者名簿を作成してください。
- ・ 宿泊者名簿には、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日を記載してください。
- ・ 届出住宅若しくは住宅宿泊事業者の営業所等には宿泊者名簿を備え、3年間保存してください。
- ・ 都道府県知事の要求があったときは、宿泊者名簿を提出してください。

#### 5) 周辺地域への生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明（住宅宿泊事業法第9条）

- ・ 外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて説明してください。
- ・ 宿泊者に対する説明は、書面の備付けその他の適切な方法により実施してください。
- ・ 騒音防止・ごみ処理・火災防止のために配慮すべき事項、及びその他特に注意すべき事項について、宿泊者に対し説明を行って下さい。

#### 6) 周辺地域の住民からの苦情等への対応（住宅宿泊事業法第10条）

- ・ 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、深夜早朝を問わず、常時、応対または電話により対応してください。

### ④ 住宅宿泊管理業務の委託

- ・ 次の2つのいずれかの条件にあてはまる場合は、住宅宿泊管理業務の全てを住宅宿泊管理業者に委託しなければなりません。

#### <住宅宿泊管理業務を委託しなければならない場合>

##### ① 届出住宅の居室の数が5を超える場合

##### ② 届出住宅に人を宿泊させる間、事業主が不在となる場合

→②については、下記（ア）（イ）の条件に当てはまる場合を除く

（ア）生活必需品の購入等のための一時的な不在（原則1時間、ただし、交通手段の状況等によっては2時間程度）

（イ）事業主が生活する住宅と届出住宅が、同一の建築物内もしくは敷地内にあるとき、または隣接しているとき（当該届出住宅から発生する騒音その他の事業による生活環境の悪化を認識することができる場合に限る）

- ・ 事業主自身が住宅宿泊管理業者を兼ねることも可能です。

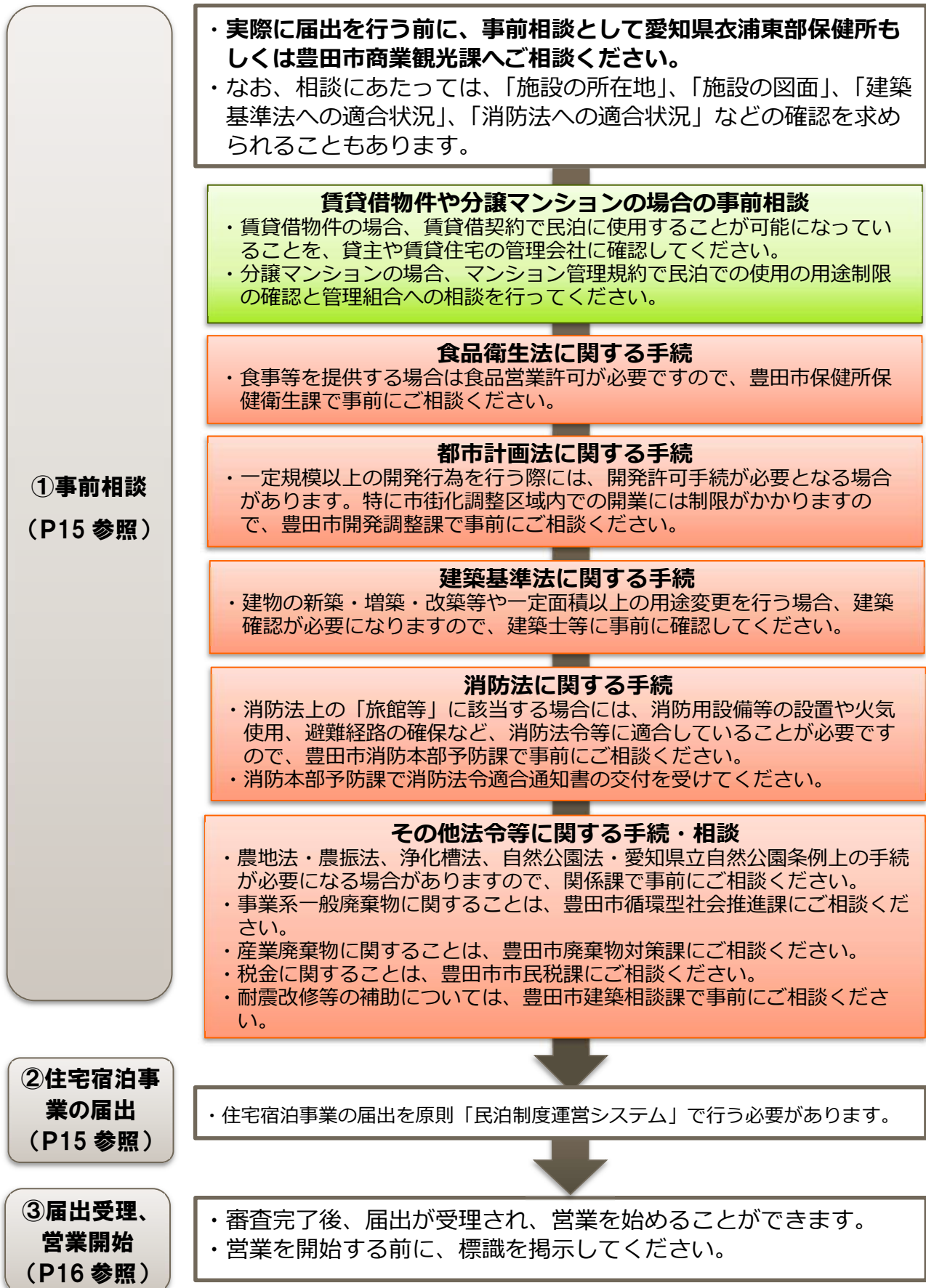
※住宅宿泊管理業者になるには、国土交通大臣の登録が必要です。

### ⑤ 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託

- ・ 住宅宿泊サービス提供契約の締結の代理または媒介を他人に委託するときは、観光庁長官の登録を受けた住宅宿泊仲介業者または旅行業者に委託する必要があります。

### (3) 開業までの手続フロー

民泊の一般的な開業（届出受理）までの流れは次のとおりです。





## (4) 開業までの手続詳細

### ① 事前相談

- ・実際に届出を行う前に、事前相談として愛知県衣浦東部保健所（刈谷市大手町）もしくは豊田市商業観光課へご相談ください。
- ・なお、相談にあたっては、「施設の所在地」、「施設の図面」、「建築基準法への適合状況」、「消防法への適合状況」などの確認を求められることもあります。
- ・各関係法令の解説については、関係法令の章をご覧ください。

### ② 住宅宿泊事業の届出

- ・民泊を営む住宅ごとに、住宅宿泊事業届出書を提出する必要があります。
- ・届出は、原則として「民泊制度運営システム」を利用してください。詳細は、観光庁の「民泊制度ポータルサイト」で確認してください。  
「民泊制度ポータルサイト」<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>
- ・住宅宿泊届出書に記載する内容については、下記のとおりです。

#### 【住宅宿泊事業届出書の内容】（住宅宿泊事業法第3条第2項より）

- 1 商号、名称または氏名及び住所
- 2 法人である場合においては、その役員の氏名
- 3 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあつては、その商号または名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 4 住宅の所在地
- 5 営業所または事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地
- 6 住宅宿泊管理業務の委託をする場合においては、その相手方での住宅宿泊管理業者の商号、名称または氏名その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
- 7 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

- ・届出書に添付する書類は以下の通りです。

#### 届出に添付する書類<<届出者が法人である場合>>

- ① 定款または寄付行為
- ② 登記事項証明書
- ③ 役員が成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登録事項証明書
- ④ 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長の証明書
- ⑤ 住宅の登記事項証明書
- ⑥ 住宅が入居者の募集が行われている家屋に該当する場合には、入居者募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行われていることを証する書類  
(次頁に続く)

### 届出に添付する書類≪届出者が法人である場合≫（続き）

- ⑦住宅が随時その他所有者、賃借人また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には、当該住宅が随時その所有者、賃借人または転借人の居住に供されていることを証する書類
- ⑧次の事項を明示した住宅の図面
  - ア 台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
  - イ 住宅の間取り及び出入口
  - ウ 各階の別
  - エ 居室、宿泊室及び宿泊者の利用に供する部分のそれぞれの床面積
- ⑨届出者が賃借人である場合には、賃借人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書面
- ⑩届出者が転借人である場合には、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書面
- ⑪住宅がある建物が2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合には、専有部分の用途に関する規約の写し
- ⑫上記の⑪の場合、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類
- ⑬届出住宅が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合、法34条の規定により交付された書類の写し
- ⑭法第4条第2号から第4号まで、第7号及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面
- ⑮消防法令適合通知書

### 届出に添付する書類≪届出者が個人である場合≫

- ①届出者が成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登録事項証明書
- ②届出者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長の証明書
- ③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あって、その法定代理人が法人である場合には、その法定代理人の登記事項証明書
- ④法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面
- ⑤前述の届出者が法人である場合における⑤から⑬までに掲げる書類
- ⑥消防法令適合通知書

## ③届出受理、営業開始

- ・届出が受理されたら、民泊制度運営システムにより届出番号が通知されます（電子メールが送信されます）ので、その後に営業を始めることができます。
- ・営業開始前には、必ず所定の標識を作成・掲示してください（住宅宿泊事業法第13条）。

## (5) 営業開始後の注意事項

### ① 営業を始めたら

- ・ 2か月に1度、愛知県への定期報告を必ず行ってください（住宅宿泊事業法第14条）。

#### <定期報告の内容>

- ① 届出住宅に人を宿泊させた日数
- ② 宿泊者数
- ③ 延べ宿泊者数
- ④ 国籍別の宿泊者数の内訳

※定期報告は、原則として「民泊制度運営システム」を利用してください。

- ・ 住宅宿泊事業法第17条に基づき、住宅宿泊事業の適正な運営維持のため、必要に応じ立入検査を行うことがあります。
- ・ 民泊の場合、民宿と異なり、法律上宿泊拒否の制限がないため、宿泊の条件として、合理的な範囲で宿泊者に対し一定の要件を課しても法律に違反するわけではありません。ただし、宿泊拒否の理由が差別的なものである場合や偏見に基づくものである場合は、社会通念上、不適切となることもあるため注意してください。

### ② 変更があった時、営業をやめた時

- ・ 住宅宿泊事業届出書等の記載事項に変更が生じた時や、民泊を廃止した時は、その日から30日以内に変更の届出を行う必要があります。
- ※届出は、原則として「民泊制度運営システム」を利用してください。

## 4. 関係法令について

### (1) 食品衛生法

- ・飲食物を提供する場合は、食品衛生法第 55 条の規定により「飲食店営業許可」などの食品営業許可が必要となる場合がありますので、必ず豊田市保健所保健衛生課に相談してください。

#### 1) 施設の基準（食品衛生法）

- ・食品営業許可の施設基準は食品衛生法に定められています。

詳しくは、E-Gov 法令検索から食品衛生法施行規則別表第 19,20,21 をご確認ください。

E-Gov 法令検索 <https://elaws.e-gov.go.jp/>

#### 2) 食品衛生責任者の設置

- ・営業者は、施設ごとに食品衛生に関する責任者（食品衛生責任者）を置く必要があります。
- ・食品衛生責任者には、栄養士、調理師、食品衛生責任者養成講習会を修了した者等が該当し、食品の製造、運搬及び販売等が衛生的に行われるよう従事者の監督及び指導を行う必要があります。

#### 3) 手続方法

- ・食品営業許可を受けたい場合は、豊田市保健所保健衛生課に許可申請をしなくてはなりません。
- ・手続の流れとしては、「事前相談」⇒「許可申請」⇒「現地調査」⇒「営業許可」となります。
- ・許可申請にあたりどのような設備や書類が必要なのか、詳しくは豊田市保健所保健衛生課（電話：0565-34-6181）にご相談ください。

#### 【食品衛生法に基づく飲食店営業許可申請に必要な書類等】

- ① 営業許可申請書・営業届
- ② 営業施設の平面図
- ③ 飲用に適する水であることを証する書類（井戸水など水道水以外の水を使用する場合、発行日より 12 か月以内のもの）
- ④ 食品衛生責任者の資格を証する書面
- ⑤ 登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- ⑥ 申請手数料（18,000 円）

## (2) 都市計画法

- ・開業にあたり都市計画法上の開発行為（\*）を行う場合は、あらかじめ開発許可を得る必要があります。

\* 開発行為…主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更（60 cmを超える盛土又は切土）のことを指します。

### 1) 都市計画法の基準開発許可について

- ・開発行為を行う場合に、開発許可が必要な開発区域の規模は下表のとおりです。

区 域		開発許可が 必要な開発区域の規模
都市計画区域内	市街化区域	500 ㎡以上
	市街化調整区域	すべての規模
都市計画区域外		10,000 ㎡以上

### 2) 市街化調整区域での開業について

- ・市街化調整区域においては、開発許可を要しない場合であっても建築物の新築・改築・用途の変更を行うときはあらかじめ都市計画法第43条の許可を受ける必要があります。
- ・都市計画法第43条の許可は、都市計画法第34条にある立地基準に適合しなければ許可されません。なお、市街化調整区域に建築された農家住宅、分家住宅等の許可を受けた者等に使用者が限定された建築物を民泊施設とする場合は、下記の取扱いとします。

#### ① 居住の場合：

被許可者（相続人含む。以下同じ。）が居住している場合は、主たる用途に変更がないため都市計画法の許可不要

#### ② 非居住（空家等）の場合：

被許可者が居住していない場合は、主たる用途が変更となるため都市計画法の許可必要

- ・詳しくは豊田市開発調整課へご相談ください。

### (3) 建築基準法

- ・都市計画法上に定める用途地域が「第一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」「工業地域」「工業専用地域」に該当する地域においては、旅館業法に基づく民宿を開業することができません。
- ・建物を新築・増築・改築・移転する場合、建築確認が必要です。また、建築基準法上の用途変更においても、用途変更部分が 200 ㎡を超える場合には建築確認が必要です
- ・自宅で民宿を開業する場合、原則、建築基準法の用途変更（「住宅」→「旅館」）に該当します。
- ・住宅を利用して住宅宿泊事業法に基づく民泊を開業する場合、民泊は建築基準法上の用途が「住宅」に該当するため、元の用途が「住宅」である場合には用途変更には該当しません。
- ・農林漁業体験民宿業（通称「農家民宿」）を営む場合で、下記の条件をいずれも満たす場合においては、建築基準法では「旅館」として取り扱いません（P 6,7 参照）。
  - ①客室の床面積の合計が 33 ㎡未満であること。
  - ②各客室から直接外部に容易に避難できるなど、避難上支障がないと認められること。
- ・「旅館業営業許可」を申請する前に、立地の制限、建築確認の要否などを豊田市建築相談課にご相談ください。
- ・なお、建築確認の要否に関わらず、建築基準法に適合させる必要があります。

#### 1) 建築基準法上の用途が「旅館」に該当する場合の基準の一例

区 分	建築基準法上の措置基準
階 段	・幅75cm以上、蹴上22cm以下、踏面21cm以上 （住宅の場合：蹴上23cm以下、踏面15cm以上） ※居室床面積の合計が200㎡を超える場合等、基準が異なる
防火上主要な 間仕切壁	・旅館用途部分については、防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし、小屋根または天井裏に達している必要があります。 （住宅の場合は防火上主要な間仕切壁は適用されません。）
非常用の照明 装置	・居室、階段、通路等に非常用の照明装置の設置が必要です。 （住宅の場合は非常用の照明装置は適用されません。）
調理室	・火気使用室（調理室）は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材とする必要があります。

※建物の構造や規模により、必要な基準は変わります。

## 2) 耐震診断

- ・ 宿泊客の安全な利用のためにも、耐震診断、耐震改修を行ってください。
- ・ 特に昭和 56 年 5 月以前に建築された建物の場合、現在の耐震基準を満たしていない場合がありますのでご注意ください。なお、耐震診断や耐震改修の補助制度を活用できる場合があります。詳しくは豊田市建築相談課へご相談ください。

## 3) 手続の流れ

### ア 事前相談

- ・ 建築確認が不要な場合でも、避難上支障がないかどうか、建築士等に確認してください。

### イ 建築確認が必要となる場合

- ・ 事前相談の結果、建築確認が必要となった方は、建築確認申請を行って、「旅館業営業許可」の申請の際に、「検査済証」を添付してください。（なお、用途変更を行う場合は、「完了届」を提出してください。）

## (4) 消防法

- ・ 民宿・民泊を利用する方や周辺住民等の安全を確保するため、消防用設備等の設置、出火防止、避難、通報等の安全対策が必要です。
- ・ 旅館業法に基づく民宿の営業許可申請や、住宅宿泊事業法に基づく民泊の開業の届出を行う場合には、原則として所管の消防本部が発行する「消防法令適合通知書」を添付する必要があります。これは、開業する民宿・民泊が消防用設備等の設置の状況や防火管理者の状況が消防法令の基準に適合しているかを確認するものです。
- ・ これらの許可申請・届出を行う前には、豊田市消防本部予防課へ確認、相談をしてください。

### 1) 消防法上の用途

- ・ 民宿及び民泊について、物件の条件により、消防法上の用途は下表のとおり異なります。

	民宿	民泊
消防法上の用途が「一般住宅」	次の条件をいずれも満たす場合 ① 民宿等の用途に供される部分の床面積合計が 50 m <sup>2</sup> 以下 ② 民宿等の用に供される部分の床面積が一般住宅の用途に供される部分の床面積より小さい	次の条件をいずれも満たす場合 ① 宿泊室の床面積（*1）の合計が 50 m <sup>2</sup> 以下 ② 人を宿泊させる間、当該住宅（*2）に家主が不在とならない
消防法上の用途が「旅館等」	次の条件のどちらかを満たす場合 ① 民宿等の用途に供される部分の床面積合計が 50 m <sup>2</sup> 超	次の条件のどちらかを満たす場合 ① 宿泊室の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 超 ② 人を宿泊させる間、当該住宅に家主が不在となる

【豊田市】 民宿・民泊の開業・運営に向けた手引書

	② 民宿等の用に供される部分の床面積が一般住宅の用途に供される部分の床面積以上	
--	---	--

\* 1 宿泊室の床面積とは、「宿泊者の就寝の用に供する室」の床面積の合計を指します。

\* 2 家主の居住／不在の判断は、一戸建て住宅の場合は棟（建物）単位で行います。

※ 自宅が共同住宅である場合は、用途に関する考え方が上の表とは異なります。

2) 消防法上必要な主な措置について

・ 主な措置については、消防法上の用途によって次のとおり異なります。

消防法上必要な措置	消防法上の用途が「一般住宅」	消防法上の用途が「旅館等」
消火器	—	① 延べ床面積 150 m <sup>2</sup> 以上のもの ② 地階・無窓階・3 階以上の階で床面積が 50 m <sup>2</sup> 以上のもの
自動火災報知設備	—	・ 客室、押入などの区画ごとに設置が必要 ※ただし、延べ面積が 300 m <sup>2</sup> 未満の場合、特定小規模施設用自動火災報知設備の設置に代えることが可能
住宅用火災警報器	寝室等に設置	—
誘導灯	—	全てのもの
スプリンクラー設備	—	11 階以上のもの 等
消防用設備等の点検報告	—	点検が年 2 回、報告が年 1 回
防火管理 (防火管理者の選任・消防計画の作成等)	—	建物全体の収容人員が 30 人以上のもの
防災物品の使用 (カーテン・じゅうたん等)	—	全てのもの

・ なお、農林漁業体験民宿業を営む場合、適切な防火管理が行われていると消防長または消防署長が認めるものについては、一部の消防用設備の設置を省略することが可能となる場合があります。

3) 手続の流れ



- ・ 手続の流れとしては「事前相談」⇒「消防法令適合通知書の交付申請」⇒「現地確認検査の実施」⇒「消防法令適合通知書交付」となっています。

**【消防用設備等の設置に必要となる書類等】**

- ① 消防用設備等の着工届（自動火災報知設備、誘導灯等）
- ② 消防用設備等の設置届（消火器、自動火災報知設備、誘導灯等）

**【消防法に基づく消防法令適合通知書の交付申請に必要となる書類等】**

- ① 消防法令適合通知書交付申請書
- ② 建物の平面図（縮尺 100 分の 1（または 200 分の 1）の各階の平面図）
- ③ 建物の位置図（周辺地域内での建物の位置がわかる図面）
- ④ 建物の配置図（敷地内の主な建物、広告物等を記入したもの）

## （5）その他法令

### 1) 農地法、農振法（農業振興地域の整備に関する法律）

- ・ 農地を農地以外のものに転用する場合は、農地法に基づく許可が必要になります。
- ・ また、農業振興地域内の農用地区域（一般に「青地」と呼ばれる区域）において開発行為を行う場合には、農振除外の手続が必要になります。
- ・ 詳しくは、豊田市農業委員会事務局、豊田市農政企画課にお問い合わせください。

### 2) 浄化槽法

- ・ 浄化槽を設置又は規模（人槽）を変更する場合や建築基準法の用途変更該当する場合には、浄化槽の規模（人槽）等について豊田市上下水道局下水道施設課と事前相談した上で、「浄化槽設置届」を提出してください。
- ※ 建築確認が必要な場合は、浄化槽設置届の提出は不要です。

### 3) 自然公園法・愛知県立自然公園条例

- ・ 民宿・民泊を開業するにあたり、自然公園内で工作物を新築、改築、増築する場合は許可申請または届出が必要になります。
- ・ 自然環境への影響が著しいなど一定の限度を超える行為については許可にならないものもありますので、あらかじめ愛知県西三河県民事務所環境保全課にお問い合わせください。

## 5. 問合せ一覧

区分	相談内容	主な関係法令	問合せ先
開業に係る届出・申請・総合窓口等	<ul style="list-style-type: none"> <li>旅館業営業許可申請（民宿開業の申請）</li> <li>民宿全般に関すること</li> </ul>	旅館業法	豊田市保健所 感染症予防課 (電話：0565-34-6180)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内民泊に関する総合窓口</li> </ul>	住宅宿泊事業法	豊田市商業観光課 (電話：0565-34-6642)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅宿泊事業法に基づく届出（民泊開業の届出）</li> <li>民泊全般に関すること</li> </ul>	住宅宿泊事業法	愛知県衣浦東部保健所 生活環境安全課 (刈谷市大手町) (電話：0566-21-4797)
立地・場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発行為に係る許可に関すること</li> </ul>	都市計画法	豊田市開発調整課 (電話：0565-34-6744)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>民宿・民泊の開業にあたって農地を転用する場合の転用許可の手続について</li> </ul>	農地法	豊田市農業委員会事務局 (電話：0565-34-6639)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>民宿・民泊の開業にあたって、農用地区域内での建物の新築などの開発行為について</li> </ul>	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	豊田市農政企画課 (電話：0565-34-6640)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然公園区域内での工作物の新築・改築・増築、樹木の伐採、土地の形状変更等にあたっての許可または届出について</li> </ul>	自然公園法 愛知県立自然公園条例等	愛知県西三河県民事務所環境保全課 (電話：0565-32-7494)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の面積以上の土地取引にあたっての届出について</li> </ul>	国土利用計画法	豊田市都市計画課 (電話：0565-34-6620)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>民宿・民泊を営む場所における制限について</li> </ul>	森林法 景観法	森林法：豊田市森林課 (電話：0565-62-0602) 景観法：豊田市建築相談課 (電話：0565-34-6649)

区分	相談内容	主な関係法令	問合せ先
構造・設備・衛生	・耐震診断、耐震改修に関する補助金について	—	豊田市建築相談課 (電話：0565-34-6649)
	・消防法上の建物の用途判定 ・消防用設備等の設置の要否 ・火気使用設備の規制（豊田市火災予防条例） ・消防法令適合通知書について	消防法	豊田市消防本部予防課 (電話：0565-35-9735 【消防法令事前相談窓口】 )
	・浄化槽の新設や規模を変更する場合の届出について	浄化槽法	豊田市上下水道局 下水道施設課 (電話：0565-34-6964)
	・民宿の構造設備の基準に適合するかどうか（浴室、洗面設備、便所、その他）	旅館業法	豊田市保健所 感染症予防課 (電話：0565-34-6180)
	・「食品営業許可」の手続等について	食品衛生法	豊田市保健所保健衛生課 (電話：0565-34-6181)
	・事業系一般廃棄物に関することについて	廃棄物処理法	豊田市循環型社会推進課 (電話：0565-71-3001)
	・産業廃棄物に関することについて	廃棄物処理法	豊田市廃棄物対策課 (電話：0565-34-6710)
	その他	・税金に関すること	—
・この手引書に関すること		—	豊田市商業観光課 (電話：0565-34-6642)