

「民泊」は旅館業です

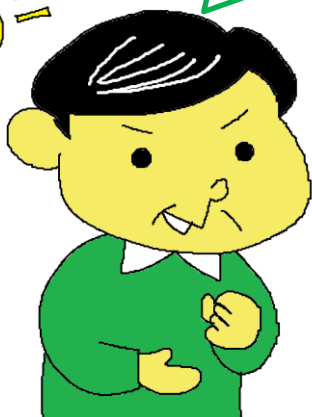
～周辺地域と調和した安心・安全な「お宿」で、最高のおもてなしを～

インターネット等を介して宿泊者を募集し、宿泊者から金銭を得て、自宅や空き家の全部または一部に宿泊させる、いわゆる「民泊」は、旅館業に該当します。

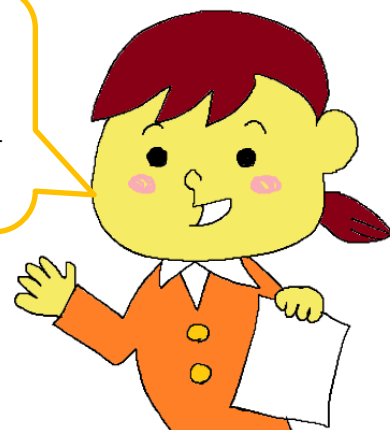
旅館業を営むには、旅館業法に基づく営業の許可を受けなければなりません。宿泊に係る契約の形態や副業であることなどは、許可を得なくても良い理由とはなりません。また、無許可営業等の法令違反には、罰則が設けられています。

法令を遵守するとともに、周辺の生活環境などにも十分配慮することで、安心・安全な宿泊施設となり、お客様に喜んでいただける「最高のおもてなし」につながります。「民泊」の開業を考えておられる皆さんは、この冊子の内容を踏まえ、しっかりと検討、準備を進めてください。

空き家で「民泊」を始めようと思っているのですが、どのような手続を行えばよいのでしょうか？



宿泊料を受けて空き家・空室に宿泊させる「民泊」は「旅館業」に当たります。開業に当たり、次の4ステップで、検討と準備をしっかり進めましょう！



開業までの4ステップ

- 1 事前に計画を立てましょう
事前に物件情報を収集し、事業計画を立てましょう。
- 2 開業できる地域か確認しましょう
計画物件について、都市計画で定める「用途地域」を確認しましょう。
- 3 関係法令に適合させましょう
旅館業にかかわる旅館業法、建築基準法及び消防法等を遵守しましょう。
- 4 周辺地域との調和を図りましょう
周辺地域の生活と調和がとれた施設となるように計画・運営しましょう。



開業までのステップ1 ～事前に計画を立てましょう～

旅館業を開業し、営業を続けていくには、あらかじめ様々な検討を行い、計画を立てておくことが大切です。手続の相談に来られる前に、次のようなことを確認、検討しておきましょう。

- 開業しようとする物件は決まっていますか？
- 物件の周辺に学校、保育園、幼稚園及び公園などはありませんか？
- 物件の建築年数や構造、階数、延床面積などの情報はお持ちですか？
- 集合住宅を転用する場合、管理規約や賃貸借契約に反していないことを確認できていますか？
- 宿泊施設の規模（客室数、宿泊者の定員など）のイメージはできていますか？
- 収支予測など、事業として成り立つかを十分に検討できていますか？



開業までのステップ2 ～開業できる地域か確認しましょう～

都市計画法では、無秩序な土地利用を防ぐため、「用途地域」を設けており、その種類ごとに住宅、店舗、工場など、立地できる建物について、細かく定められています。

このため、**下表の「×」の用途地域においては、原則として、旅館やホテルなど、旅館業の営業ができません。**

開業を予定している土地がどの用途地域に当たるのか、インターネット検索又は都市計画局都市計画課（京都市役所北庁舎2階）で確認しましょう。

用途地域 (市街化区域※2)	住第一種 専用低層 地域	住第二種 専用低層 地域	住第一種 専用中高 層地域	住第二種 専用中高 層地域	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	工業 地域	工業 専用 地域
建物の種類												
旅館、ホテルなど	×	×	×	×	○※1	○	○	○	○	○	×	×

※1 当該用途に供する部分が3,000㎡以内の場合に限り建築可能

※2 市街化調整区域の場合は、原則的に都市計画法に基づく開発許可が必要（許可基準あり）。

※3 地区計画・建築協定の区域内は、別途用途の制限あり。

◆インターネット上で検索可能です。(URL: <http://www5.city.kyoto.jp/tokeimap/>)

京都市 用途地域

検索



開業までのステップ3 ～関係法令に適合させましょう～

旅館業を開業するに当たっては、旅館業法のほか、建築基準法や消防法等の関係法令の基準を満たす必要があります。各法令の所管部署と事前に相談し、全ての法令に適合するように施設の設備や構造の整備などを行いましょ。

1 旅館業法

旅館業法の主な基準については、以下のとおりです。詳細については、施設の平面図（参照《施設の例》）を持参のうえ、施設所在地を管轄する保健センター衛生課又は医務衛生課までお問い合わせください。

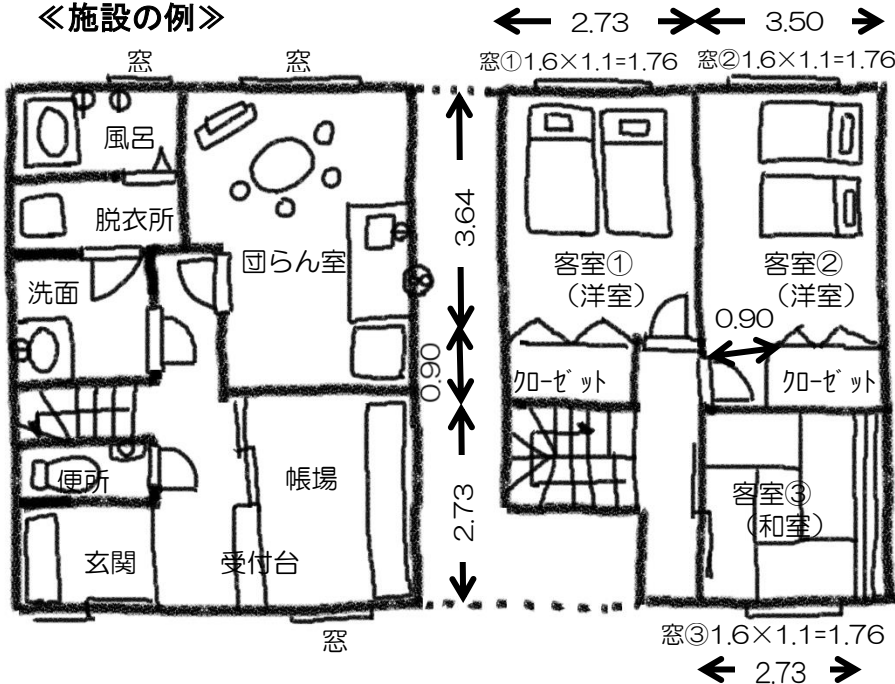
《旅館業法の主な基準（簡易宿所営業で、宿泊者10人未満の場合）》

- 旅館業施設とそれ以外の部分を完全に区分すること。
- 宿泊者の出入りが視認できる場所に玄関帳場を設けること。
- 玄関帳場には、宿泊者との面接に利用する受付台（天井高さの1/2以上を開口）を設けること。
- 入浴設備（浴槽付き）、洗面、便所、便所用手洗い設備を定員にに応じて、必要数設置すること。
- 客室の延床面積（※1）は、 $3.3\text{ m}^2 \times \text{宿泊者人数}$ 以上を確保すること。
- 客室には、客室の延床面積の1/8以上の窓面積（採光に有効な部分）を確保すること。
- 客室の定員は、寝室面積（※2）において洋室 3.0 m^2 以上/人、和室 2.5 m^2 以上/人を確保すること。
- 2人以上収容する客室の数が客室の総数の1/2を超えていること。

※1 睡眠、休憩など、宿泊者が利用し得る場所（客室に付属する浴室、便所、洗面所、板間等であって、床の間、押入れ、共通の廊下等を除く）の面積をいう。

※2 客室内であって、浴室、便所その他睡眠又は休憩の場所に適さない箇所を除いた床面積をいう。

《施設の例》



- 1 宿泊可能人数
洋式便所1箇所
洗面設備1箇所 → 5人まで
- 2 客室面積の総数
客室①： $2.73 \times 3.64 = 9.93\text{ m}^2$
客室②： $3.50 \times 3.64 + 0.90 \times 0.9 = 13.55\text{ m}^2$
客室③： $2.73 \times 2.73 = 7.45\text{ m}^2$
合計： $① + ② + ③ = 30.93\text{ m}^2$
 $> 3.3 \times 5\text{人} = 16.5\text{ m}^2$
- 3 客室面積と窓面積
客室①： $9.93 \times 1/8 = 1.24\text{ m}^2 < \text{窓①}$
客室②： $13.55 \times 1/8 = 1.69\text{ m}^2 < \text{窓②}$
客室③： $7.45 \times 1/8 = 0.93\text{ m}^2 < \text{窓③}$
- 4 寝室面積と宿泊可能人数
寝室①： $9.93\text{ m}^2 > 2\text{人} \times 3\text{ m}^2 = 6\text{ m}^2$
寝室②： $3.50 \times 3.64 = 12.74\text{ m}^2$
 $> 2\text{人} \times 3\text{ m}^2 = 6\text{ m}^2$
寝室③： $7.45\text{ m}^2 > 1\text{人} \times 2.5\text{ m}^2 = 2.5\text{ m}^2$

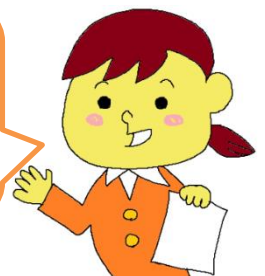
2 建築基準法

住宅など既存の建物を転用し、宿泊施設として使用する場合は、建築確認の手続きが必要な場合があります。また、同手続きが不要な場合でも、その建物が建築基準法に適合していることが必要です。建物が建築基準法に適合しているか否かの確認には、専門的な知識が必要となりますので、建築士等の専門家に相談のうえ、適法に計画・工事を行ってください。

3 消防法

宿泊施設については、自動火災報知設備や誘導灯の設置、防災物品の使用など、消防法に基づく設備等の基準に適合していることが必要となりますので、施設所在地の管轄消防署に、図面などを持参のうえ、相談してください。

旅館業法、建築基準法及び消防法の他にも、景観法やバリアフリー法等による届出や申請が必要な場合があります。



◆民泊についての御相談は、こちらのホームページを御参照ください。

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000201777.html>

民泊通報・相談窓口

検索

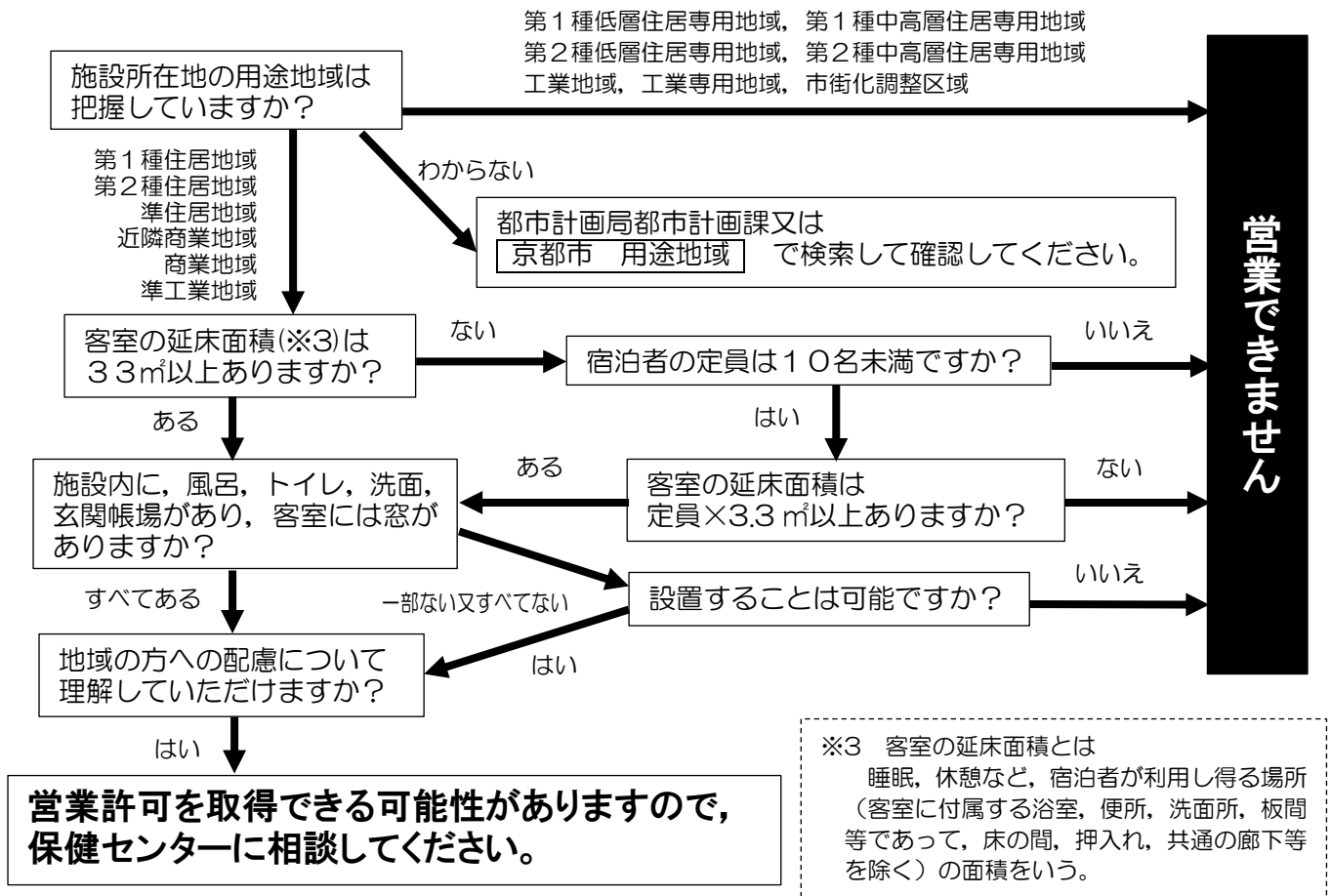


開業までのステップ4 ～周辺地域との調和を図りましょう～

突然、宿泊施設が開業し、見ず知らずの宿泊客が多数訪れるようになると、周辺にお住まいの方は不安に感じます。地域の皆さんと良好な関係を築き、生活環境にも十分な配慮を行うなど、周辺地域と調和した営業を心掛けましょう。

- 計画段階から周辺地域の方に説明会を行うなど、開業や営業内容について周知を図りましょう。
- 騒音防止、適切なおみ出しや火気の手配など、施設の利用に当たってのルールを定め、宿泊者に説明し、徹底を図りましょう。
- 緊急時の連絡体制を整え、地域の方に連絡先を周知しましょう。
- 営業に関する協定の締結や町内の行事への参加など、地域と良好な関係を築けるよう努めましょう。

○ 旅館業の許可を取得するためには



旅館業法に関する問合せ・相談窓口

名称	電話番号	名称	電話番号
北保健センター	075-432-1467	下京保健センター	075-371-7298
上京保健センター	075-441-2876	南保健センター	075-681-3578
左京保健センター	075-702-1256	右京保健センター	075-861-2186
中京保健センター	075-812-2632	西京保健センター	075-392-5770
東山保健センター	075-561-9175	伏見保健センター	075-611-1164
山科保健センター	075-592-3486	医務衛生課	075-222-4272