

京都市・農家民宿及び体験民宿 開業の手引き＜概要版＞

令和4年1月  京都市
CITY OF KYOTO

近年、都市住民のゆとり・やすらぎを求める動きと共に、農林漁業体験や農山漁村の生活体験を通じて、自然・文化・人々との交流を図る都市と農山漁村の交流が注目されています。

魅力いっぱいの農山漁村体験メニューを準備して、農林漁業体験民宿を始めてみませんか。



1 農家民宿及び体験民宿とは

宿泊客に農林漁業に関する作業体験や郷土料理づくりなど農山漁村体験を楽しんでもらう宿泊施設のうち、農林漁業者が経営するものを「農家民宿」、非農林漁業者が経営するものを「体験民宿」と称しています。

宿泊客は、農山漁村に滞在し、自然・文化・人との触れ合いなど、農山漁村の魅力を存分に味わうことができます。

2 規制緩和等の概要

- (1) 対象者・施設 旅館業法や建築基準法など関係法の規制緩和等が受けられるのは、農林漁業体験民宿業のうち、客室延床面積33㎡未満の小規模なものに限られます。

この特例によって開業しようとする場合は、対象資格などの事前確認が必要となりますので、まずは管轄の農(林)業振興センターへご相談ください。

北部農業振興センター(北、左京(花背、広河原、久多地域除く)、上京、中京、右京(京北地域除く))	電話 075-366-2010
南部農業振興センター(下京、南、東山、山科、伏見)	電話 075-585-3202
南部農業振興センター洛西分室(西京)	電話 075-323-7321
京北・左京山間部農林業振興センター(右京区京北、左京区花背・広河原・久多地域)	電話 075-852-1817

- (2) 対象地域 都市計画区域外及び市街化調整区域(市街化区域は対象外)

- (3) 対象資格 規制緩和等の対象となる農家民宿等の開設資格は、次のとおりです。

宿泊者に農山漁村滞在型余暇活動を提供すること

《提供サービスの例》

農林漁業体験	田植え、稲刈り、いも掘り、脱穀、精米、野菜収穫、きのこ菌打ち、人工林の下草刈り、稚魚の放流 等
農林水産物の加工・調理体験	郷土料理づくり、干し柿づくり、そば打ち、味噌づくり、豆腐づくり 等
農山漁村の生活及び文化体験	わら細工、山菜採り、竹細工、炭焼き、草木染、雪かき、伝統芸能、お祭り、風習・文化体験 等
農地、その他の農林漁業資源の案内	農業用ため池・水路の案内、里山・森林の案内、林業現場見学 等

※ なお、宿泊者に農山漁村滞在型余暇活動を提供するに当たり、次の要件を満たしていることが必要です。

<農家民宿の場合>

区 分	要 件
農家の方	経営面積（借地含む） 1,000㎡以上を有すること
林家の方	山林面積（借地含む）10,000 ㎡以上を有すること かつ、市内の森林組合の組合 員資格を有すること
漁家の方	市内の漁業協同組合の組合員 資格を有すること
その親族	上記の農林漁業者と住居及び 生計が同一の親族

<体験民宿の場合>

区 分	要 件
非農林漁業者 の方	農林漁業者、農家組合、自治 会等と連携をすること

（４）主な規制緩和等

ア 旅館業法

- ・農家民宿等に係る玄関帳場設置規定の緩和

簡易宿所の民宿を開業する場合、玄関帳場の設置が必要



玄関帳場の設置規定の緩和を受けて、簡易宿所営業の許可を得ることが可能

- ・入浴施設、洗面設備、便所等について、自宅用との共用を可能とする

通常の簡易宿所営業の構造設備の基準を適用（営業専用の入浴施設、洗面施設、便所等が必要）



農家民宿等の場合、簡易宿所営業の構造設備の基準について、特例を適用（入浴施設、洗面設備、便所等は、自宅用との共用可）

イ 建築基準法

- ・農家民宿等に関する建築基準法上の取扱いの明確化

開設者が自らの住宅を民宿として利用する場合でも「旅館」としての基準を適用



客室延床面積が 33 ㎡未満であり避難上支障がなければ、建築基準法上の「旅館」に該当しない

ウ 消防法

- ・農家民宿等における消防法の消防用設備等の設置基準

農家民宿等も通常の民宿と同じ消防用設備等の設置を義務付け



客室等の規模により「住宅」と判断されれば、自動火災報知設備等の設置を要しない場合があります。

エ 都市計画法

- ・市街化調整区域での既存の住宅の一部を利用した農家民宿等の開業を可能とする

市街化調整区域では、既存建築物の用途を変更する場合は許可が必要



市街化調整区域において開設者の住宅の一部を農家民宿等とすることは、用途が著しく異ならないものとして、都市計画法上の用途変更許可は不要

ただし、市街化調整区域における規制緩和の対象となるのは、家主がその住宅に居住しながら農家民宿等を営むものに限る

オ 食品衛生法

- ・農家民宿等に関する食品衛生法上の取扱いに関する弾力的運用等を要請

通常の飲食店営業と同じ許可基準を適用（営業専用の調理施設必要等）



農家民宿等の場合、調理室と家庭用調理場の兼用など、施設基準の一部を緩和

3 農家民宿等の開業手続きの流れ

規制緩和等の対象となる農家民宿等を開業するまでの基本的な流れは次のとおりです。

※1つの行政機関で手続きは完了せず、4～5の行政機関で申請・相談等が必要です。

①開業の目的、経営スタイル、農山漁村滞在型余暇活動プログラム、経営リスク等の検討

●御家族の協力なくしては上手くいきません。家族全員でよく相談しましょう。

●手続きを円滑に進めるため、関係機関への事前相談が必要となります。その際は、農家民宿等開業に向けたチェックシート、建物の平面図、外観写真（4方向から）、配置図等をお持ちください。

②農家民宿等開業のための事前相談

＜事前相談及び資格確認の窓口＞

農（林）業振興センター

＜各種法律の所管部局＞

医療衛生センター、開発指導課、建築審査課、消防署、環境共生センター

※規制緩和等が適用される地域は、都市計画区域外及び市街化調整区域（市街化区域は対象外）です。

③農林漁業体験を提供することの確認

＜窓口＞農（林）業振興センター

農家民宿等の開設資格確認書

●農林漁業者等が経営する農林漁業体験民宿であることの確認を受けてください。

書類を持参

④旅館業法に関する手続き（事前相談）

（飲食物の提供を伴う場合）食品衛生法に関する手続き
＜窓口＞医療衛生センター

●営業許可の手続きは医療衛生センターで行います。農家民宿等の開業を申請する旨をお伝えください。

⑤都市計画法に関する手続

＜窓口＞都市計画局 都市景観部
開発指導課

許可不要証明書

●市街化調整区域での開業において、増築等を伴う場合で、かつ建築基準法による建築確認が必要な場合は、許可不要証明書が必要です。
●農家民宿を居宅以外で開業する場合、農林漁業従事者等の「属人性のある建築物」でないことの確認書が必要です。事前相談時に確認手続を行ってください。

⑥建築基準法に関する手続

＜窓口＞都市計画局 建築指導部
建築審査課

検査済証等

●小規模農家民宿等の場合、不要となる場合があります。

⑦消防法に関する手続

＜窓口＞各消防署消防課（予防担当）

消防法令適合通知書

●旅館業法の許可申請時に必要です。

⑧旅館業法に基づく営業許可申請

⑨（飲食物の提供を伴う場合）食品衛生法に基づく

飲食店営業許可申請 ＜窓口＞医療衛生センター

⑩水質汚濁防止法に関する届出

＜窓口＞環境共生センター

旅館業営業許可書

●旅館業の営業許可は、現地確認が行われたのちに交付されます。

飲食店営業許可証

●飲食物を提供する場合は、飲食店営業の許可が必要です。

実施制限期間短縮通知書、受理書

●工事着工の60日前までに届出が必要です。

農家民宿及び体験民宿開業

（必要な場合のみ）
関連する手続

4 農家民宿等を開業する前に

(1) 農家民宿等を開業する目的を明確にしましょう

○家族で話し合い、どんな民宿にするのかを考えましょう

○本業をおろそかにしないよう注意が必要です

(2) 農家民宿等の開業事例を調べましょう

○参考事例を調べてみましょう

○実際に農家民宿等に泊ってみましょう

[参考] 農林漁家民宿おかあさん100選 WEB サイト
<https://www.kouryu.or.jp/farm-stay-inn/#content1>

(3) どのようなスタイルの民宿にするのか考えましょう

○経営スタイル（食事提供方式）を決めましょう

≪飲食店営業許可 不要≫素泊まり方式、自炊式、郷土料理体験式

≪飲食店営業許可 必要≫一泊朝食付、郷土料理体験＋一泊朝食付、一泊二食付

○受入時期を決めましょう ≪通年型、季節型、週末型≫

本業（農林漁業等）の状況に応じて、受入時期を限定して営業する方法もよいでしょう

(4) 客室等の活用計画を立てましょう

○客室として利用する家屋・部屋を決めましょう

農家民宿等の客室面積要件(延床面積33㎡未満)に適合するか確認してください

○改装に当たって・・・「豪華さ」より「清潔さ」を優先しましょう

経営規模や収支見込などをよく理解して、初期投資は低く抑えることが重要です

(5) 農山漁村滞在型余暇活動のプログラムを検討しましょう

農家民宿等では、宿泊者の皆様に農山漁村地域ならではの余暇活動を体験していただく必要があります

(6) 現状の課題を整理するとともに地域との連携を検討しましょう

○ポイントについて課題を整理しましょう

（ポイント1）家族内の合意、役割分担はできていますか

（ポイント2）体験等の役務の提供内容（農林漁業）は、宿泊者を満足させることができる、人に説明できる（誇れる）ものになっていますか

（ポイント3）地域の人の理解は得られていますか

○地域との連携を検討しましょう

(7) 農家民宿等を営業するリスクを把握しましょう

○想定されるリスク

- 施設・設備のメンテナンス不足による事故
- 食中毒
- 火災・災害
- 交通事故・農林漁業体験中の事故
- 貴重品の紛失
- 個人情報の流出
- その他、宿泊者からの迷惑行為、経営不振 など

京都市・農家民宿及び体験民宿 開業の手引き ≪概要版≫

令和4年1月発行 京都市印刷物第 033203 号

発行：京都市産業観光局農林振興室農林企画課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

(TEL) 075-222-3351 (FAX) 075-221-1253