

地域活性化WGヒアリング 説明資料  
「小規模宿泊業・遊休期間の別荘  
貸出しについて」

---

平成27年4月23日  
住宅局

## 問題意識

住宅として建築された別荘を、所有者が自己が利用していない期間について有償で他人に貸し出す場合、例えば広さや、居住期間・貸し出し期間を基準に、「主たる用途は住宅」と判断することは可能ではないか。

建築基準法上の用途が何であるかを論ずる時に、旅館業法の上の定義とリンクしていなければならない論理的な理由は何か。

## 回答

建築基準法において、「ホテル又は旅館」の用途の建築物とは、「宿泊を提供する営業行為(反復的・継続的、不特定多数を対象とする等)を行うもの」が該当します。

このため、例えば別荘を一時期知人に貸すような場合には、「宿泊を提供する営業行為を行うもの」ではないため、「住宅」の用途のままと考えます。

また建築基準法においては、用途の判断に際し、旅館業法が適用され、許可を受けたものについては「ホテル又は旅館」に該当するとしています。

これは、旅館業法は、建築基準法と同様の考え方で、「宿泊を提供する営業行為」について規制を行うものであることから、旅館業法の判断を参考としているためです。

## 問題意識

農林漁業体験民宿の中で一定の要件を満たすものは、建築基準法上、旅館に該当しないものとして取り扱うこととされているところ( )、

旅館業法が適用され許可を受けた建築物であっても、建築基準法上の「ホテル又は旅館」に該当しない場合もあり得るのではないかと。

建築基準法と旅館業法では、規制の趣旨・規制対象は必ずしも一致するものではないのではないかと。

住宅として建築された別荘を、所有者が自己が利用していない期間について有償で他人に貸し出す場合において、当該行為について旅館業法の適用を受ける場合であっても、建築基準法上の「ホテル又は旅館」には該当しない場合もあり得るのではないかと。

「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」に規定する「農林漁業体験民宿業」を営む施設については、住宅の一部を農家民宿等として利用するもののうち、客室の床面積の合計が33m<sup>2</sup>未満であって、各客室から直接外部に容易に避難できる等避難上支障がないと認められる建築物については、建築基準法上旅館に該当しないものとされている(＊)。

＊「農家民宿等に係る建築基準法上の取扱いについて(技術的助言)」国住指第2496号(平成17年1月17日)

## 回答

農家民宿等については、平成15年3月25日に旅館業法施行規則(昭和23年厚生省令第28号)が改正され、客室の床面積の合計が33m<sup>2</sup>未満であっても必要な条件を満たしていれば、旅館業法上の簡易宿所営業の許可対象となりました。

ご指摘の技術的助言において、住宅の一部を農家民宿等として利用するもののうち、客室の床面積の合計が33m<sup>2</sup>未満であって、各客室から直接外部に容易に避難できる等避難上支障がないと認められる建築物については、建築基準法上旅館に該当しないものとして取り扱うこととしています。

農家民宿等は、農業等を営む者がそのまま居住したまま、その住宅の一部を一時的に宿泊に提供する営業行為を行うために使用する兼用住宅であり、継続的に主として住宅として使用しているものです。

このため、住宅の一部分が宿泊に提供する営業行為を行うもの(旅館業法の対象)であっても、当該部分が小規模、かつ、容易に避難できる安全な構造であれば、建築基準法上旅館としては扱わず、引き続き住宅として扱えるようにしたものです。

**回答(続き)**

旅館業法は、建築基準法と同様の考え方(反復的・継続的、不特定多数を対象とする等)で、「宿泊を提供する営業行為」について規制を行うものであるため、建築基準法では旅館業法の判断を参考としていますが、規制の目的はそれぞれの法律により異なります。

旅館業法では、農家民宿等として利用する住宅の一部について、宿泊に提供する営業行為を行うことから、旅館業の業務の適正な運営を確保するため、その床面積に関わらず許可の対象としています。

建築基準法においても当該部分については宿泊に提供する営業行為を行うと判断しますが、農家民宿等は、農業等を営む者がそのまま居住したまま、その住宅の一部を一時的に宿泊に提供する営業行為を行うために使用する兼用住宅であり、継続的に主として住宅として使用しているものです。このため、住宅の一部分が宿泊に提供する営業行為を行うもの(旅館業法の対象)であっても、当該部分が小規模、かつ、容易に避難できる安全な構造であれば、建築基準法上旅館としては扱わず、引き続き住宅として扱えるようにしたものです。

ご指摘のケースは、所有者が自己が利用していない期間について他人に貸し出す場合であるため、貸し出し期間中は所有者による住宅としての使用がない(要するに兼用住宅ではない)こととなり、農家民宿等の考え方と異なります。