

民泊サービスに係る日本における関連規制の概要
【暫定版】

1. 宿泊施設提供者に係る規制	1
2. 仲介業者に係る規制	2
3. 宿泊施設の建設地に係る規制	3
4. 宿泊施設の構造設備に係る規制	4

1. 宿泊施設提供者に係る規制：旅館業法

- 旅館業を営もうとする者は、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては市長又は区長）の許可を受けなければならない（施設の構造設備が政令で定める基準（4.（1）参照）に適合しない場合等は許可を与えないことができる）。

（注）旅館業：ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業

- ・ ホテル営業：洋式の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で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの
- ・ 旅館営業：和式の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で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの
- ・ 簡易宿所営業：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を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの
- ・ 下宿営業：施設を設け、1月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業

- 許可を受けないで旅館業を営んだ者は、6月以下の懲役又は3万円以下の罰金。

2. 仲介業者に係る規制：旅行業法

- 旅行業又は旅行業者代理業を営もうとする者は、観光庁長官の行う登録を受けなければならない。

(注) 旅行業：報酬を得て、旅行者と運送・宿泊サービス提供機関の間に入り、旅行者が運送サービス又は宿泊サービス（宿泊事業者により、事業として提供される、旅館業法に基づく「旅館業」に該当するサービス）の提供を受けられるよう、複数のサービスを組み合わせた旅行商品の企画や個々のサービスの手配をする行為を行う事業。

- 登録を受けないで旅行業を営んだ者は、100万円以下の罰金。

3. 宿泊施設の建設地に係る規制：建築基準法、旅館業法

(1) 建築基準法

- 都市計画法で定められる用途地域に応じて、建築できる建築物が制限される（別紙1）。
 - ・ ホテル・旅館を建築してはならない用途地域
第二種中高層住居専用地域、工業地域、工業専用地域、
第一種住居地域（ホテル・旅館として使う床面積が3,000㎡を超える場合）
 - ・ 建築することができる建築物としてホテル・旅館が含まれない用途地域
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

- 既存の建築物の用途を変更する場合も、上記の規定は適用される（例えば、第一種低層住居専用地域に建っている住居を、ホテル・旅館として利用することはできない）。

- 建築物の用途変更後に用途地域の規定違反となった場合における、当該建築物の所有者、管理者又は占有者は、100万円以下の罰金。

(2) 旅館業法

- 学校、福祉施設等の周囲おおむね100メートルの区域内で、それら施設の清純な施設環境が著しく害されるおそれがある場合、都道府県知事等は営業の許可を与えないことができる。

4. 宿泊施設の構造設備に係る規制：旅館業法、建築基準法、消防法

(1) 旅館業法、旅館業法施行令

- 構造設備基準が政令で定められている（別紙2）。構造設備が政令で定める基準に適合しない場合、都道府県知事等は営業の許可を与えないことができる。
- 換気、採光、照明、防湿、及び清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置を講じなければならない（措置の基準は、都道府県が条例で定める）。
- 宿泊者名簿を備えなければならない。違反した者は、5,000円以下の罰金。

(2) 建築基準法、建築基準法施行令

- 防火・避難に関しホテル・旅館に要求される構造設備が定められている（別紙3）。
- 既存の建築物の用途を変更する場合も、これらの規定は準用される。
- 建築物の用途変更後にこれらの規定に違反となった場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者は、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金。

(3) 消防法、消防法施行令

- 火災の予防、被害の軽減に関しホテル・旅館に要求される設備が定められている（別紙4）。
- 既存の建築物の用途を変更して「特定防火対象物」（旅館等）となる場合は、これらの規定が適用される。
- 特定防火対象物の関係者は、必要な設備を設置したときは、その旨を消防長又は消防署長に届け出て、検査を受けなければならない。
- 上記の届出を怠った者、上記の検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、30万円以下の罰金又は拘留。

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途 × 建てられない用途 、、、、 面積、階数等の制限あり。		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	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	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの													×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×												日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 に於いて、物品販売店舗、飲食店、補保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 2階以下 物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×												
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×										
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×									
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×								
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×										2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×											
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×											
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×										
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×						×		
ホテル、旅館		×	×	×	×							×	×	3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティンゴ練習場等	×	×	×	×								×	3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×								10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×							×	10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×						×	×	客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×				×	×	個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校												×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×										×	×	
	図書館等													×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
	神社、寺院、教会等														
	病院	×	×										×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等														
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等														600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×										3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×											300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	一団地の敷地内について別に制限あり。												600㎡以下 1階以下 2階以下 3,000㎡以下 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×								
	畜舎（15mを超えるもの）	×	×	×	×									3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×													原動機の制限あり。 2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×									原動機・作業内容の制限あり。	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×							作業場の床面	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×				50㎡以下 150㎡以下	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
	自動車修理工場	×	×	×	×									作業場の床面積 50㎡以下 150㎡以下 原動機の制限あり。 300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×										1,500㎡以下 2階以下 3,000㎡以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×								
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×						
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

(注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

旅館業法施行令で定められる宿泊施設の主な構造設備基準

	ホテル	旅館	簡易宿所	下宿
客室数	10室以上	5室以上	—	—
客室床面積	洋式の構造設備 9㎡以上	和式の構造設備 7㎡以上	延床面積 33㎡ 以上	—
玄関帳場	宿泊しようとする者との面接に適 する玄関帳場その他これに類する 設備		—	—
入浴設備	宿泊者の需要を 満たす適当な数 の洋式浴室又は シャワー室	入浴に支障をきたさない（当該施設に近接して公衆 浴場がある等）と認められる場合を除き、宿泊者の 需要を満たす適当な規模の入浴設備		
その他	都道府県が条例で定める構造設備の基準に適合すること			

建築基準法・建築基準法施行令でホテル・旅館に要求される主な構造設備

- ・ 3階建以上又は2階の部分のうち旅館等の用途に供する部分の合計が300㎡以上の場合は、耐火建築物等とすること
- ・ 旅館等の用途に供する部分の居室の床面積の合計が200㎡を超える階における廊下の幅は、両側居室の場合1.6m、片側居室の場合1.2mとすること
- ・ 主要構造部が準耐火物又は不燃材料の場合は、居室から直通階段までの距離は50m以下、その他の場合は30m以下とすること
- ・ 主要構造物が準耐火物構造又は不燃材料の場合は、宿泊室200㎡超の階に、その他の場合は宿泊室100㎡超の階に、2以上の直通階段を設置すること
- ・ 5階以上の階に避難階段を設置すること
- ・ 延面積500㎡超の場合、排煙設備を設置すること
- ・ 居室及び避難経路（廊下、階段等）に非常用の照明装置を設置すること
- ・ 旅館等の用途に供される床面積が200㎡以上の場合、居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料等とすること
- ・ 防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達するようにすること

(注) 居室：居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室

(注) 主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くもの

消防法・消防法施行令でホテル・旅館に要求される主な設備

消火器具	延べ面積が 150 m ² 以上の場合
屋内消火栓設備	延べ面積が 700 m ² 以上の場合
スプリンクラー設備	平屋建て以外で総務省令で定める部分以外の床面積が 6,000 m ² 以上又は、11 階建以上の場合
自動火災報知設備	規模によらず全て
ガス漏れ火災警報設備	地階の床面積が合計 1,000 m ² 以上の場合
漏電火災警報器	間柱、根太、天井野縁又は下地に不燃・準不燃以外の構造を採用したラスモルタル造りで、延べ面積が 150 m ² 以上又は契約電流容量が 50A を超える場合
消防機関へ通報する火災報知設備	延べ面積が 500 m ² 以上の場合
非常警報設備	収容人員 20 人以上の場合
避難器具	収容人員 30 人以上の階 (2 階以上の階又は地階)
誘導灯 (避難口誘導灯、通路誘導灯、誘導標識)	規模によらず全て
防災規制 (カーテン、じゅうたん等)	規模によらず全て
防火管理者	収容人員 30 人以上の場合