

# 民泊のすべて (6) 特区民泊の解説 (後編)

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

【いい・くるみ】元(公財)消費者教育支援センター研究員。行政書士資格取得後、法律事務所勤務を経て独立、日本橋くるみ行政書士事務所を設立、現在に至る。旅館業及び民泊に関する法規制の研修・講演実績多数。東京都行政書士会中央支部理事。

## 1. 特区民泊の特定認定要件

特区民泊を営むには、対象施設が特定認定の要件を満たす必要があります。特定認定の申請前に最低限確認すべき要件として(1)対象施設が特区民泊の実施地域内に所在すること、(2)居室に必要な構造設備が備わっていること、(3)対象施設が区分所有建物の場合、当該施設を特区民泊の用に供することが管理規約等に違反しないこと、(4)対象施設が賃借又は転借建

物等の場合、当該施設の所有者及び全ての賃貸人が特区民泊の用に供することを承諾していることの4つが挙げられます。

### (1) 実施地域

特区民泊の実施地域は、国家戦略特別区域の各指定区域が定める区域計画に記載されます。特区民泊を実施している東京都大田区、大阪市、北九州市、新潟市における実施地域の比較は図表1のとおりです(注1)。

図表1 自治体別・特区民泊の実施地域

自治体	用途地域	住居専用地域	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	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	無指定	市街化調整区域
特区民泊	大田区					▲	○	○	○	○	○	○				
	大阪市					▲	○	○	○	○	○	○				
	北九州市	○	○													○
	新潟市															○
ホテル、旅館、簡易宿所						▲	○	○	○	○	○	○			○	

○：特区民泊／旅館業が可能な用途地域 ▲：3,000㎡以下のものに限る  
出所：日本橋くるみ行政書士事務所作成

特区民泊の活用により、都市部におけるホテル等の宿泊施設不足の解消を目指す大都市と、郊外・田園部における空き家等活用による観光・地域振興を目指す地方都市の政策目標の違いを反映して、東京都大田区と大阪市はホテル等が建築可能な商業地域等の中心エリアを実施地域に指定しているのに対して、北九州市と新潟市はホテル等を建築できない低層住居専用地域、市街化調整区域といった郊外エリアを実施地域に指定しています。大阪市と北九州市の実施地域を示した地図はそれぞれ図表2、図表3を参照ください。

図表2 大阪市内における特区民泊実施地域



出所：関西圏 国家戦略特別区域 区域計画 別図2 (平成29年5月22日認定)

(注1) 大阪府の実施地域は、①市街化区域のうち工業専用地域を除く全域で実施する市町村(例：泉佐野市)、②市街化区域のうち、ホテル・旅館を建築できない地域を除く地域に限る市町村(例：和泉市)、③現時点では実施しない市町村(例：吹田市)の3つに区分される。

### (2) 居室の構造設備

特定認定を受けるにあたり必要となる居室の構造設備要件は