

民泊のすべて (7)

民泊合法化の実務

—戸建住宅編①—

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

【いしい・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。

連載第6回までは、我が国における宿泊業を規制する旅館業法、住宅宿泊事業法及び国家戦略特別区域法に基づく外国人滞在施設経営事業（特区民泊）の制度概要を解説しました。連載第7回から第9回にかけて、最も許可取得の難易度が高い旅館業法を中心に、具体的な民泊合法化の実務を解説します。

1. 旅館業法、建築基準法、消防法の相互関係

住宅において適法に宿泊業を営むためには、民泊合法化のための3制度（旅館業、特区民泊及び住宅宿泊事業）における、旅館業法、建築基準法及び消防法の相互関係の理解が重要となります（図表1）。

旅館業法

住宅を1ヶ月以上の期間にわたり賃貸する不動産賃貸業を営む場合、旅館業法は適用されません。

他方、住宅を1ヶ月未満の期間にわたり宿泊施設として提供する宿泊業を営む場合、原則として旅館業法が適用されますが、住宅宿泊事業の届出をした者（住

宅宿泊事業者）又は特区民泊の特定認定を受けた者（認定事業者）に対しては、年間180日又は最低滞在日数2泊3日以上宿泊制限が課される代わりに、旅館業法の適用が特別に除外されます。

宿泊制限なく宿泊業を営むには、旅館業法の許可を取得し、同法を遵守しなければなりません。

建築基準法

建築基準法上の建物の用途は、建築基準が比較的緩やかな「一般建築物」と、厳しい建築基準が課される「特殊建築物」に大別されます。

不動産賃貸業を営む場合、建物の用途はその形態に応じ、一般建築物である「住宅」若しくは「長屋」又は特殊建築物である「共同住宅」若しくは「寄宿舍」のいずれかに分類されます（図表2）。

旅館業を営む場合、建物の用途はその営業種別に応じ特殊建築物のホテル、旅館又は簡易宿所（以下、ホテル等）に分類され、住宅よりも厳格な建築基準が課されます。他方、住宅宿泊事業の届出住宅又は特区民泊の認定施設の建築基準法上の用途は、住宅扱い（住

図表1 旅館業、建築基準法、消防法の相互関係

規制	不動産賃貸業 (滞在1ヶ月以上)	宿泊業 (滞在1ヶ月未満)		
		住宅宿泊事業 (年180日)	特区民泊 (2泊3日)	旅館業 ^(*) (制限なし)
旅館業法	適用なし	適用除外	適用除外	適用あり
建築基準法	住宅 ^(*)	住宅扱い ^(*)	住宅扱い ^(*)	ホテル等
消防法	一般住宅/防火対象物(5項口)	防火対象物(5項イ)		

(*) 旅館・ホテル営業及び簡易宿所営業の場合（下宿営業は除く）

(*) 建物の用途に応じ、住宅、共同住宅、寄宿舍、長屋のいずれかとなる
出所：日本橋くるみ行政書士事務所作成