

# 国家戦略特区ワーキンググループ 国土交通省提出資料

---

平成28年9月16日  
住宅局

# 建築基準法 防火・避難規定の対応方針

## 特区民泊〔7日以上〕に係る建築基準法の防火・避難規定について

○ 現行の特区民泊については、使用期間の下限が7日以上であることを踏まえ、住宅として取り扱うとしている。

## 特区民泊の要件見直し〔3日～6日〕への対応方針

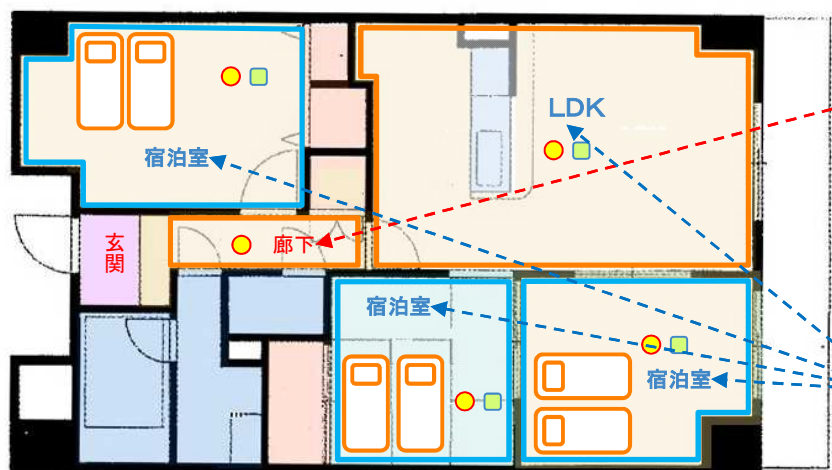
○ 滞在日数が3日～6日になった場合、部屋の構造を熟知していない短期の宿泊者が滞在することを想定し、最低限の安全確保が必要になる。具体的には、火災初期に速やかな避難を確保するための

- ・ 非常用照明（後付けの機器による対応が可能）の設置
- ・ 複数の部屋がある場合、連動型の警報器の設置

を求める（注）。なお、この措置についても、通常の規模の住宅で居住者が居住し、適切に避難誘導を行うことが期待できる場合については、措置を緩和する対応を行うこととする。

○ 上記のような安全上の措置が講じられた場合、宿泊者の安全確保上の課題がなくなるため、建築基準法上、特区民泊を住宅として取り扱うこととする。

注：その他、規模が大きいものの場合、例えば3階建て以上の戸建住宅に宿泊室を設ける場合は、これらの宿泊室を1・2階に配置するなどの工夫が必要



※ワンルームマンションの場合は、連動型の警報器は不要

### ● 連動型の警報器



※相互に信号を送受信し、他の部屋での火災時にも警報を鳴らす。

### ● 非常用照明



※停電時に自動点灯する。

## 特区民泊(7日以上)に係る建築基準法の立地規制について

- 各市町村で定める地域のうち、住居専用地域では、「ホテル・旅館」の立地を原則として禁止。  
(ただし、各市町村が特別用途地区を指定して条例を定めること等で、立地規制を緩和することが可能。)
- 現行の特区民泊については、使用期間の下限が7日以上であることを踏まえ、住宅として取り扱うとしている。

	住居専用 地域	第一種 住居地域	第二種住居、準住居、 近隣商業、商業地域	工業地域	工業専用 地域
住宅	○	○	○	○	×
ホテル・旅館	×	▲ (3,000㎡以下)	○	×	×

## 特区民泊の要件見直し(3日~6日)への対応方針

- 旅館業法の許可対象から除外されるが、ホテル・旅館に限りなく近い利用形態となることを踏まえ、以下の措置を行うことを前提に、住宅として取り扱うこととして、関係地方自治体等宛てに通知。

- ・**対応①: トラブル防止措置の徹底。**

適切な近隣説明、苦情対応などの徹底を通じ、トラブルの防止及び発生時の適切な対応の確保を推進。

- ・**対応②: 住居専用地域で実施する場合、区域計画の策定段階における地域住民への周知・理解。**

特に良好な住居の環境を保護することを目的とする住居専用地域を実施地域に含める場合、実施区域を管轄する地方公共団体から、地域住民へ周知・理解を求める。

# 特区民泊とマンション管理規約との関係について

## 特区民泊への対応方針

特区民泊は地域が限定されているため、標準管理規約は改正しないが、下記の対応を実施。

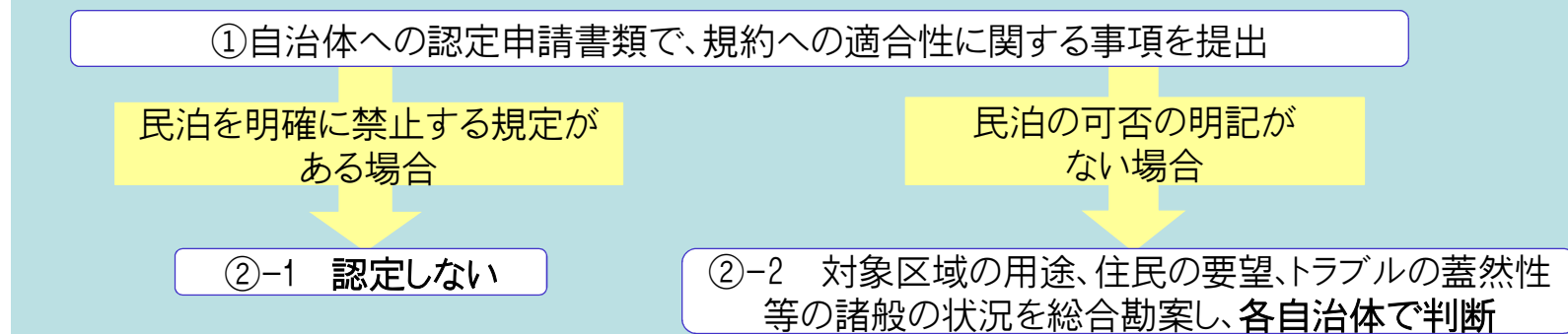
＜方法＞標準管理規約とは別途の通知で、関係地方自治体及び関係団体宛てに周知。  
自治体及び業界団体等は、特区民泊対象エリア内のマンション等に周知。

- ＜内容＞
- ①民泊を許容するか否かを規約上明確化しておくこと
  - ②規約の民泊許容・禁止の両規定例
  - ③自治体の認定審査時に規約等により役務提供の履行可能性を確認

## （参考）民泊の可否の明記がない（規約改正がされない）マンションに対する対応

規約や管理組合の意向との関係を巡るトラブルは、宿泊客の平穏な滞在を阻害し得るため、「外国人旅客の滞在に必要な役務の提供を行う」との認定要件（政令）の審査の基準になり得る。

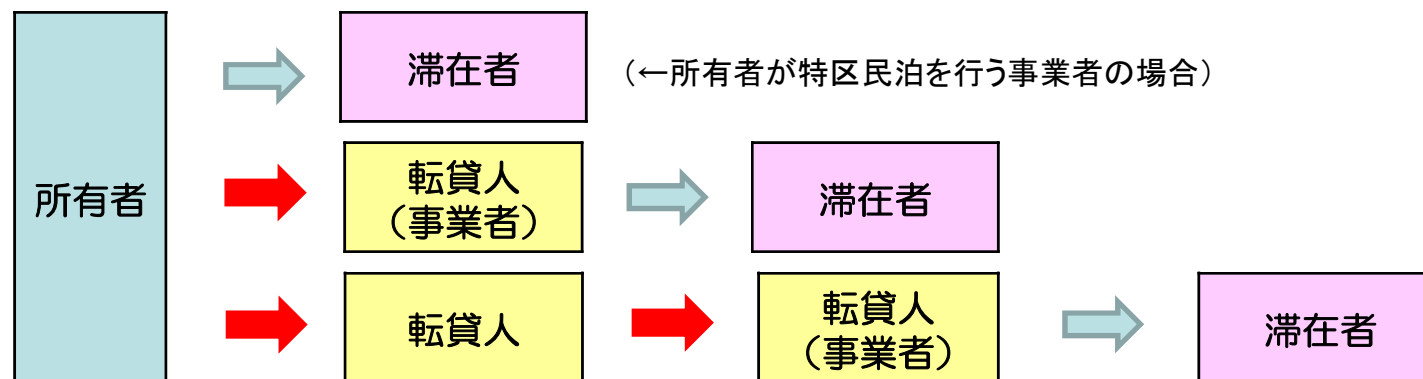
### 【認定審査フロー】



# 特区民泊における賃貸借契約上の留意点

- 住宅の転貸借により特区民泊を行おうとする場合、無断転貸は禁じられていることから、貸主と事業者は、あらかじめ事業内容を確認し、転貸条件等を協議の上、賃貸借契約書(以下の図の赤矢印の契約)に反映することが望ましい旨、関係地方自治体及び関係団体宛てに通知。

(住宅を活用して特区民泊を行う場合に想定されるスキーム)



(参考)

○民法(明治29年法律第89号) 抜粋

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

第612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。  
2 (略)

○賃貸住宅標準契約書(改定版) 抜粋

(禁止又は制限されている行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡、又は転貸してはならない。  
2~5 (略)