

旅館業(民泊)事業者の手引き

令和8年6月

福岡県



目次

はじめに	2
第1章 <u>旅館業法に基づいて民泊サービスを開始するためには</u>	
1 旅館業の種別と営業許可について	3
2 営業許可の手続きについて	3
3 旅館業法に定める基準について	5
4 近隣住民に対する事前説明について	6
第2章 <u>営業に際しての留意事項</u>	
1 周辺地域の生活環境への悪影響の防止について	8
2 緊急時における宿泊者への対応について	8
第3章 <u>その他の制度に基づく手続き等</u>	
1 旅館業ができる地域について	10
2 建築基準法上の用途について	10
3 消防法令について	10
第4章 <u>相談・受付窓口</u>	11
様式「簡易宿所開設に係る事前周知報告書」	12

はじめに

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、一般的に、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供する事業を指して、「民泊」といわれています。

民泊は、住宅を活用して行われることから、住民との距離が近く、騒音やゴミ処理などの生活環境に関連したトラブルが生じやすくなります。近年、福岡県においても、民泊に対する相談・苦情等が増加し始めており、近隣住民の民泊施設に対する不安感の払拭や生活環境の悪化の防止が課題となっております。

民泊には、「旅館業法」の許可を得て事業を行うもの、「住宅宿泊事業法」の届出をして事業を行うものがあります。

本手引きは、旅館業法に基づき、福岡県所管区域内（北九州市、福岡市、久留米市を除く。）において民泊を営業しようとしている方に対して、許可の手続きに必要な事項や衛生管理・安全確保措置の基準を示すほか、周囲の生活環境への悪影響を防止及び近隣住民とのトラブル防止を図る観点から、営業に際して実施が望ましい事項や留意事項等を示すものです。

営業者においては、宿泊者に健全で衛生的かつ快適な宿泊サービスを提供するための各種基準を遵守することは勿論のことですが、本手引きに沿って、周囲の生活環境への影響にも配慮し、近隣住民とのトラブル防止を図ることにより、民泊の適正な運営を確保するようお願いします。

なお、必要に応じ本手引きを変更し、又は新たな手引きを示すことがあります。営業者においては、手引きを適宜ご確認いただきますよう、お願いいたします。

《手引きで使用する用語の略称》

旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）…「法」

旅館業法施行令（昭和 32 年政令第 152 号）…「政令」

旅館業法施行規則（昭和 23 年厚生省令第 28 号）…「省令」

福岡県旅館業法施行条例（昭和 35 年福岡県条例第 31 号）…「条例」

福岡県旅館業法施行規則（昭和 35 年福岡県規則第 89 号）…「規則」

第1章 旅館業法に基づいて民泊サービスを開始するためには

1 旅館業の種別と営業許可について

旅館業法における旅館業とは、宿泊料を受けて人を宿泊（※注）させる施設であり、旅館やホテル、簡易宿所などが該当します。

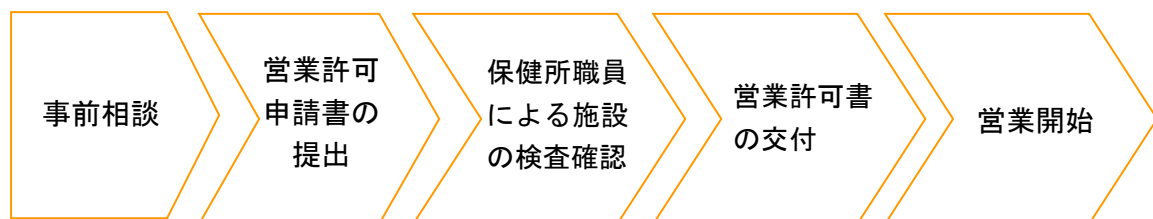
※「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」をいいます。

- 住宅を利用する場合であっても、有償で繰り返し、宿泊所として提供する「民泊サービス」を行うことは基本的に旅館業にあたるため、住宅宿泊事業としての届出を行わない場合は、旅館業法に基づく許可を得ることが必要となります。
- 旅館業法に基づく許可にはいくつかの種別がありますが、民泊サービスを行う場合は、簡易宿所営業で許可を取得するのが一般的です。

2 営業許可の手続きについて

営業許可までのおおまかな流れは以下のようになります。

手続きの窓口は、施設の所在地を管轄する県保健福祉（環境）事務所保健衛生課（以下「保健所」）になりますので、詳しくは、保健所までお問い合わせください（第4章）。



※ 事前相談などで来所される場合には、保健所担当者と日程調整した上でお越しください。

（1）事前相談

営業許可を取得するには、施設の構造設備が基準（P5）を満たす必要がありますので、計画段階（工事着工前が望ましい）で、施設の平面図などを持参のうえ、施設の所在地を管轄する各保健所にご相談ください。

また、建築基準法や消防法など、他の法令に関しても適合する必要があります（P10～11）。必ず、管轄の建築部局や消防署への相談も行ってください。

(2) 許可申請～施設検査～許可

- 許可申請には、営業許可申請書や施設平面図などの提出書類と手数料 22,000 円が必要です。書類提出から営業許可書の交付までには2週間程度かかりますので、営業開始予定日までの日数に余裕をもって提出してください。
- 申請受付後、施設が構造設備基準に適合していることを確認するため、保健所職員による立入検査を行います。構造設備基準を満たしていることが確認されるまでは、許可を取得することはできません。
- なお、以下の場合には許可を得られないことがあります。

➤ 施設が構造基準を満たさないとき

➤ 申請をされる方が、次の1～8に当てはまるとき

- 1 心身の故障により旅館業を適正に行うことができない者として厚生労働省令で定めるもの
- 2 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 3 禁固以上の刑に処せられ、又は旅館業法若しくは旅館業法に基づく処分に違反して刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過していない場合
- 4 第8条の規定により許可を取り消され、取消しの日から起算して3年を経過していない場合
- 5 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から起算して5年を経過していない場合
- 6 未成年者の法定代理人が1～5のいずれかに該当する場合
- 7 申請される者が法人であって、その業務を行う役員に1～5のいずれかに該当する者がいる場合
- 8 暴力団員等がその事業活動を支配されている場合

➤ 施設の設置場所が公衆衛生上不相当であるとき

➤ 施設の設置場所が以下の施設の周囲おおむね100mの区域内にあり、その設置によって清純な施設環境が著しく害されるおそれがあるとき

- 1 学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、特別支援学校、高等専門学校等）
- 2 幼保連携型認定こども園
- 3 児童福祉施設（助産師設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター等）
- 4 社会教育に関する施設（公民館、図書館、博物館など）で条例で定めるもの

➤ 消防法、建築基準法等の他法令を遵守していないとき（第3章参考）

3 旅館業法等に定める基準について

旅館業には、法、政令、省令、条例、規則等の法令で、施設の構造設備や衛生管理の基準が定められています。

それぞれの具体的な基準は、施設の所在地を管轄する保健所にご相談ください。

(1) 構造設備基準

○ 業の種別ごとに構造基準が定められています。

	簡易宿所営業	旅館・ホテル営業
客室床面積	延床面積 33㎡以上 (宿泊者の数を 10 人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積以上)	7㎡以上/室 (寝台がある場合は9㎡以上/室)
玄関帳場 (フロント)	規制なし (法令上の規制はないが、適当な規模の玄関、玄関帳場若しくはフロント又はこれに類する設備を設けることが望ましい)	宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場(フロント)または玄関帳場代替設備を有すること
入浴設備	当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備を有すること	
換気等	適当な換気、採光、照明、防湿及び配水の設備を有すること	
その他	条例で定める構造設備の基準に適合すること	

(2) 衛生管理基準

営業にあたっては、施設内外の清掃や寝具の洗たくなどの衛生管理を適切に行うことが義務付けられています。

衛生管理基準(例)

- ・換気、採光：必要に応じ直接外気に接する窓その他の開口部を開閉する等により換気及び採光が十分に保たなければならない等
- ・照明：それぞれの場所で宿泊者の安全衛生上又は業務上の必要な照度を保つこと等
- ・清潔：施設の内外は、定期的に清掃し、害虫、ねずみ等の発生の防止及び駆除に努めること等
- ・寝具：宿泊者に使用させるシーツ、カバー、寝衣等は、使用の都度、洗たくすること等
- ・入浴設備：使用する湯水は常に清潔にして、規則で定める水質基準に適合させること等

(3) 宿泊者名簿

営業開始後は、宿泊者の氏名、住所等を記載した宿泊者名簿を備えることが義務づけられています。宿泊者に対しては、正確な記載を働きかけてください。また、日本国内に住所を有しない外国人宿泊者に関しては、旅券の提示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保管してください。

なお、警察官からその職務上宿泊者名簿の閲覧請求があった場合には、捜査関係事項照会書の交付の有無にかかわらず、当該職務の目的に必要な範囲で協力してください。

4 近隣住民に対する事前説明について

旅館業には、旅館業の適切な運営を確保するため、周囲の生活環境への悪影響が生じないようにすることが求められます。

特に民泊は、住宅を活用して行われることから、事業の開始により、近隣住民の生活環境に少なからず影響を及ぼすことが考えられます。近隣住民の理解を得ないまま民泊が開始されると、近隣住民へ不安を与え、トラブルに繋がる可能性があることから、福岡県では、旅館業（簡易宿所）を始めるに当たり、戸別訪問、ポスティング、説明会の開催等の方法により、近隣住民の方々への周知をお願いしています。

また、旅館業（簡易宿所）の許可申請の際には、周知を行った日時、周知方法、周知先、周知内容等を確認するため、報告書（P12）の提出をお願いします。

事前周知の範囲（例）

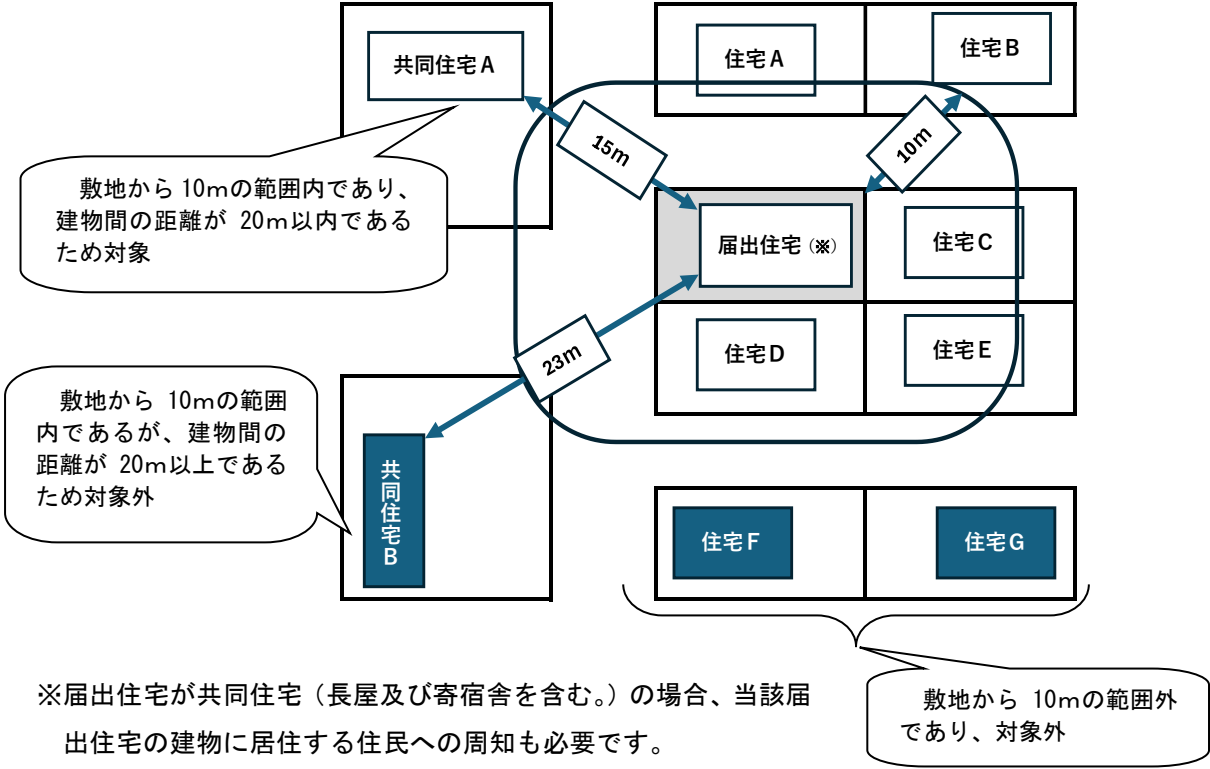
- 次の建物に居住する住民
 - ・ 許可申請施設の敷地に隣接又はその敷地の境界線から 10m以内の敷地にある建物（許可申請施設の外壁から 20mを超える建物を除く。）
 - ・ 許可申請施設の建物用途が共同住宅の場合、上記に加えて、当該施設の居住者（分譲マンションの場合、マンション管理組合への周知を含む。）

※ 上記事前周知の範囲に該当しない者（地域の自治会等）から説明の要望があった場合は、自治会の代表者等を通じて事前周知を行ってください。

※ 周知内容には、次の項目を含むことが望ましい。

- ・ 届出住宅の所在地及び届出者名
- ・ 事業開始予定時期
- ・ 問合せ先及び問合せ方法
- ・ ゴミ等廃棄物の処理方法
- ・ 火災等の緊急事態発生時の対応方法

事前周知の範囲イメージ図



第2章 営業に際しての留意事項

1 周辺地域の生活環境への悪影響防止について

民泊は、住宅を活用して行われることから、住民との距離が近く、騒音やゴミ処理などの生活環境に関連したトラブルが生じやすくなります。旅館業の適切な運営を確保するため、周囲の生活環境への悪影響が生じないように、以下のことに留意してください。

(1) 苦情処理体制の整備について

近隣住民からの苦情や相談を受け付ける窓口等を設置し、必要に応じて対策を講じる体制を整備してください。

また、苦情窓口の連絡先氏名、電話番号等を近隣住民に周知しておくことや、連絡先等の掲示を建物内にすることも近隣住民の不安除去を図るうえで重要です。

なお、現場に急行する必要がある場合に備え、通常おおむね10分程度で事業者等がかけつけることができる体制を整備してください。

(2) ゴミの処理について

旅館業で発生したゴミは、事業系一般廃棄物と産業廃棄物に区分されます。

処理方法は市町村等で十分確認し、法令違反のないようにしてください（他の居住者の一般廃棄物とは区分してください）。

集積場所、排出時期、一般廃棄物との区分等のルール、禁止事項等を利用案内書等に明記するとともに宿泊者に説明することもゴミの適正な処理を図るうえで重要です。

また、廃棄物集積所が分かるよう立札、看板等により表示することにより、宿泊者が誤ってゴミを捨てないようにできます。廃棄物の容器、集積所は、廃棄物、臭気、汚水等が飛散流出しないように必要に応じて措置するとともに、適切に清掃を行って常に清潔を保ち、近隣住民に迷惑をかけないようにしましょう。

(3) 周辺地域の生活環境への悪影響防止に関し必要な事項の説明

過去の苦情内容などを踏まえて、特に注意すべきことについて書面やタブレットなどにより宿泊者に説明することでトラブルを未然に防止しましょう。

- ・騒音の防止について
- ・ゴミ等廃棄物の処理方法について
- ・火災等の緊急事態発生時の対応について など

2 緊急時における宿泊者への対応について

宿泊者に安全で快適な宿泊サービスを提供するため、以下のとおり、緊急事態に対する備えと体制整備を図ってください。

(1) 緊急時に適切に対応できる体制の整備について

簡易宿所において、玄関帳場等を設けない場合は、事故が発生したとき、宿泊者専用区域に無断侵入する者がいるときなどの緊急時における迅速な対応のため、宿泊者の求めに応じて通常おおむね10分程度で職員等が駆けつけることができる体制を整備してください。

(2) 火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法について

火災等の緊急事態が発生した場合に備え、警察、救急・消防の番号及び営業者への連絡方法及び初期対応の方法について、宿泊者にあらかじめ伝えておきましょう。案内書等で明記していると宿泊者の理解がより深まります。

営業者においては、緊急事態に備え24時間連絡可能とし、必要に応じて外国語で対応できる体制とするとともに、災害時の事故防止を図るため防火対策、火災時の措置等については、消防関係機関の指導を受ける等災害時の体制を常に整えておくことが重要です。

(3) 滞在者の病気、事故、事件等が発生した場合の対応方法について

病気、事故、事件発生時等で、宿泊者と面会が必要な場合、速やかに（夜間を含む）対応することが必要です。特に外国人の宿泊者が多い場合は、外国語で対応できる体制とすることも重要です。

また、事故等の発生に迅速で適切に対応できるよう医療機関等との通報網の整備等組織的体制を確立しておきましょう。

宿泊を通じて人から人に感染し重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に宿泊者等がかかっており、又はその疑いがあるときは、保健所等に通報し、その指示を受けてください。

第3章 その他の制度に基づく手続き等

旅館業を行うには、建築基準法や消防法など、他の法令に関しても適合する必要があります。必ず、管轄の建築部局や消防署への相談も行ってください。

1 旅館業ができる地域について

使用予定の建物が所在する地域において旅館業の立地が禁止されている場合があります。詳しくは、管轄の建築部局に確認してください。

2 建築基準法上の用途について

旅館業については建築基準法上の用途は「ホテル又は旅館」となります。

既存の建物（例えばマンション等の共同住宅、一戸建て等）を活用する場合、旅館業部分の面積が 200 ㎡を超える場合には、建築確認申請による「用途変更」が必要になります。

旅館業部分の面積が 200 ㎡以下の場合でも、当該建築物は建築基準法に適合した建築物でなければなりません。特に容積率等が適合しているかどうか、事前に建築部局に確認してください。

また、建築基準法では完成検査を行い、建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたときは、検査済証の交付が義務付けられています（建築基準法第7条5項）。

福岡県では許可申請に際し、当該建築物が建築基準法に基づく検査を受けていることを確認できるよう、申請書の添付資料として、検査済証の写しの提出をお願いしています。

3 消防法令について

営業者においては、消防法施行令上の用途（ホテル・旅館・これに類するもの）に適合した消防用設備等や防火管理体制を満たすことが必要です。詳細は最寄りの消防署に確認・相談してください。

許可申請する前に、必要な消防用設備等、防火管理体制を整備してください。また、これらが消防法令に適合することを証する「消防法令適合通知書」を受けするため、管轄の消防署に消防法令適合通知書の交付を申請してください。必要に応じて消防署による現地検査の実施があります。

なお、福岡県では申請書の添付資料として、消防法令適合通知書の提出をお願いしています。

第4章 相談・受付窓口

保健所	管轄区域
筑紫保健福祉環境事務所	筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、那珂川市
粕屋保健福祉事務所	古賀市、糟屋郡
糸島保健福祉事務所	糸島市
宗像・遠賀保健福祉環境事務所	中間市、宗像市、福津市、遠賀郡
嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所	直方市、飯塚市、宮若市、嘉麻市、鞍手郡、嘉穂郡
田川保健福祉事務所	田川市、田川郡
北筑後保健福祉環境事務所	小郡市、うきは市、朝倉市、朝倉郡、三井郡
南筑後保健福祉環境事務所	大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市、三潁郡、八女郡
京築保健福祉事務所	行橋市、豊前市、京都郡、築上郡

簡易宿所開設に係る事前周知報告書

【申請者】

商号又は名称

氏名

(法人である場合においては、代表者の氏名)

【申請施設】

名称

所在地

【周知方法】

- 個別説明
 ポスティング
 説明会の開催
 その他 ※具体的な実施内容を記載してください。

()

【周知先】

日時	周知先（世帯名又は部屋番号 等）

※周知先の範囲を住宅地図等に明記して添付することでも可。

【周知内容】

[]

※周知内容には、必ず次の項目を含むこと。

- ・届出住宅の所在地及び届出者名
- ・事業開始予定時期
- ・問合せ先及び問合せ方法
- ・ゴミ等廃棄物の処理方法
- ・火災等の緊急事態発生時の対応方法

※別紙としてチラシ等を添付することでも可。