

3 チェックシート

(1)「静岡県農林漁家民宿」開業チェックシート

項目	内 容		該当箇所に○印	関係法令等
民宿経営者 (必須項目)	・ 農業者			—
	・ 林業者			
	・ 漁業者			
役務の内容 (必須項目)	・ 別添資料【参考1】を参照。		○	余暇法
立地場所	・ 線引き都市計画区域の市町 静岡市、浜松市、沼津市、富士市、 三島市、富士宮市、磐田市、焼津 市、藤枝市、御殿場市、裾野市、 湖西市、伊豆市、伊豆の国市、函 南町、清水町、長泉町、小山町	市街化区 域		都市計画法 (左表の区分は 市町の都市計画 担当課で確認で きます。)
		市街化調 整区域		
		都市計画 区域外		
	・ 非線引き都市計画区域の市町 熱海市、伊東市、島田市、掛川市、 袋井市、下田市、御前崎市、菊川 市、牧之原市、東伊豆町、河津町、 南伊豆町、吉田町、森町	用途地域		
用途無指 定の地域				
都市計画 区域外				
・ 都市計画区域外の市町 松崎町、西伊豆町、川根本町	都市計画 区域外			
建物の状況	・ 民宿とする建物	既存住宅を使用		建築基準法 (消防法)
		新築建物を使用		
	・ 構 造	木 造		
		鉄骨造		
		鉄筋コンクリート造		
	・ 階 数 : _____ 階			
・ 延床面積 : _____ m ²				
客室の状況	・ 部屋数 : _____ 部屋		旅館業法 建築基準法 消防法	
	・ 客室の延床面積 : _____ m ² 算出方法は、別添資料【参考2】を参照。			
	・ 民宿部分の延床面積 : _____ m ²			
	・ 客室の部屋数	1 階の部屋数 : _____		
2 階の部屋数 : _____				

項目	内 容	該当箇所に○印	関係法令等
増改築の予定	・なし		建築基準法 消防法
	・増改築の内容：〔 増改築面積： _____ m ² 〕		
宿泊定員数	・1日の宿泊定員数： _____ 人/日		旅館業法
風呂	・家族と共用		旅館業法
	・客専用の風呂あり		
	・近隣の浴場を利用⇒浴場名： _____		
トイレ	・家族と共用：小便器 _____、大便器 _____		旅館業法
	・客専用：小便器 _____、大便器 _____		
食事の提供	・1泊2食付		食品衛生法
	・1泊1食(朝食)付		
	・自炊式		
	・素泊まり式		
	・郷土料理体験式		
施設	・ちゅう房施設		水質汚濁防止法
	・洗たく施設		
	・入浴施設		
上水道	・水道水		(食品衛生法)
	・井戸水		
下水道	・下水道		浄化槽法 建築基準法
	・浄化槽(既存のものを使用)		
	・新たに合併浄化槽を設置		
送迎	・最寄りの駅まで		道路運送法
	・それ以外(具体的に)⇒ _____		
	・なし		
営業期間	・通年営業(定休日： _____ 曜日)		—
	・季節営業： _____ 月 _____ 日 ~ _____ 月 _____ 日まで		
	・週末営業		
料金設定	・素泊まり式： _____ 円/人		—
	・自炊式： _____ 円/人		
	・1泊朝食付： _____ 円/人		
	・1泊2食付： _____ 円/人		
	・体験指導料： _____ 円/人		
開業予定時期	・平成 _____ 年 _____ 月頃		—
保険の加入状況(見込み)			

(2) 関係法令別チェックシート

関係法令	チェック欄	必要な手続き
旅館業法	<input type="checkbox"/> 客室延床面積が 33 ㎡未満	・旅館業法の営業許可が必要です。
食品衛生法	<input type="checkbox"/> 1泊2食付	・飲食業許可申請が必要です
	<input type="checkbox"/> 1泊1食(朝食)付	
	<input type="checkbox"/> 自炊式	・食品衛生法に基づく手続きは必要ありません。
	<input type="checkbox"/> 素泊まり式	
	<input type="checkbox"/> 郷土料理体験式	
建築基準法	<input type="checkbox"/> 新築、増築、改築、大規模な修繕・模様替を伴う場合	・都市計画区域内において新築する場合は、建築基準法に基づく手続きが必要になります。その他において手続きが必要かどうかについては、建築相談窓口にご相談ください。
	(1) 次の 全て の項目に該当する場合 <input type="checkbox"/> 住宅の一部を活用 <input type="checkbox"/> 客室延床面積が 33 ㎡未満 <input type="checkbox"/> 各客室から直接外部に容易に避難できる等、避難上支障がないもの	◎「住宅」扱い ・建築基準法に基づく手続き(用途変更)は必要ありません。
	(2) 上記(1)に該当しない場合で、以下に該当する場合 <input type="checkbox"/> 既存の住宅を民宿に用途変更し、その床面積が 100 ㎡以下	◎「旅館」扱い ・建築基準法に基づく手続き(用途変更)は必要ありません ・「旅館」の建物として、「建築基準法」上の措置が必要です。 ※別添資料【参考3】を参照。
(3) 上記(1)に該当しない場合で、以下に該当する場合 <input type="checkbox"/> 既存の住宅を民宿に用途変更し、その床面積が 100 ㎡を超える	◎「旅館」扱い ・「 <u>建築確認申請(用途変更)</u> 」が必要になります。 ・「旅館」の建物として、「建築基準法」上の措置が必要です。 ※別添資料【参考3】を参照。	

関係法令	チェック欄	必要な手続き
消防法	I－(1) 次の 全て の項目に該当する場合 <input type="checkbox"/> 民宿用途部分の床面積が 50 m ² 以下 <input type="checkbox"/> 「民宿用途部分の床面積」 < 「住宅用途部分の床面積」	◎「一般住宅」扱い ・住宅用火災警報器の設置が必要です。
	I－(2) 次の 全て の項目に該当する場合 <input type="checkbox"/> 民宿用途部分の床面積が 50 m ² 以下 <input type="checkbox"/> 「民宿用途部分の床面積」 > 「住宅用途部分の床面積」	◎「旅館」扱い ・「防火対象物使用開始届出書」の提出が必要になります。 ・カーテン、じゅうたん等について、防災物品を使用する必要があります。 ・誘導灯及び誘導標識の設置が必要になります。 ※誘導灯及び誘導標識については、設置が不要となる場合がありますので、別添資料【参考4】【参考5】を参照してください。
	II <input type="checkbox"/> 民宿の 用途に供される床面積の合計が、50 m²を超える 場合	◎「旅館」扱い ・詳細は、消防署にお問合せください。

関係法令	チェック欄	必要な手続き
都市計画法 ／建築基準法	I <input type="checkbox"/> 開業する場所は、市街化調整区域内である。	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法の規制により、民宿を建てたり、建物の用途を民宿に変えたりすることは原則として出来ません。詳細は各市町開発許可担当窓口又は沼津土木事務所都市計画課（小山町の場合）にお問い合わせ下さい。
	II <input type="checkbox"/> 開業する場所は、市街化区域又は非線引き都市計画区域の用途地域内である。	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法の規制はかかりません。（ただし、用途地域の指定内容により、民宿の建築や民宿への改築に建築基準法の規制がかかる場合があります。）
	III <input type="checkbox"/> 開業する場所は、非線引き都市計画区域の用途無指定の地域又は都市計画区域外である。	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法等の規制はかかりません。
水質汚濁防止法	(1) 次の 全て の項目に該当する場合 <input type="checkbox"/> ちゅう房施設、洗たく施設、入浴施設のうち、どれか一つでも施設がある <input type="checkbox"/> ちゅう房施設、洗たく施設、トイレ等の排水のうち、一つでも下水道により処理していない排水がある。	<ul style="list-style-type: none"> 水質汚濁防止法に基づく手続きが必要です。
	(2) 上記(1)に該当しない場合で、次のいずれかの項目に該当する場合 <input type="checkbox"/> ちゅう房施設、洗たく施設、入浴施設のうち、該当する施設が一つもない。 <input type="checkbox"/> 浄化槽は使用しておらず、ちゅう房施設、洗たく施設、トイレ等の排水を全て下水道により処理している。	<ul style="list-style-type: none"> 水質汚濁防止法に基づく手続きは必要ありません。
浄化槽法	<input type="checkbox"/> 浄化槽を新規に設置する。	<ul style="list-style-type: none"> 浄化槽法に基づく手続きが必要です。
	<input type="checkbox"/> 既存の浄化槽を使用する。	<ul style="list-style-type: none"> 浄化槽法に基づく手続きは必要ありません。

別添資料

【参考1】『農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務の内容』

農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務		具体的な内容	
		時 期	内 容
①	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農作業の体験の指導 ・ 森林施業又は林産物の生産若しくは採取の体験の指導 ・ 漁ろう又は水産動植物の養殖の体験の指導 		
②	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農林水産物の加工又は調理の体験の指導 		
③	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の農林漁業又は農山漁村の生活及び文化に関する知識の付与 		
④	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地その他の農業資源の案内 ・ 森林の案内 ・ 漁場の案内 		
⑤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農作業体験施設等を利用させる役務 ・ 山村滞在型余暇活動のために利用されることを目的とする施設を利用させる役務 ・ 漁村滞在型余暇活動のために利用されることを目的とする施設を利用させる役務 		
	上記①～⑤に掲げる役務の提供のあつせん		

【参考2】客室延床面積の算出方法

◎ 客室延床面積の算出基準は以下のとおりとする。

【床面積算出基準】・・・壁、柱等による区画の中心線で囲まれた部分とする。
なお、床の間や押入れ等は、床面積から除くものとする。

《客室延床面積算出基準の考え方》

客室面積の算出方法については、旅館業法による算出方法と建築基準法による算出方法が異なっていることから、以下のとおり整理した。

◎ 客室延床面積の算出には、建築基準法の算出方法を採用する。

【理由】

- ・ それぞれの算出方法による客室面積算出結果の比較
建築基準法基準に基づく面積 > 旅館業法基準に基づく面積
- ・ 客室延床面積が 33 m²以上になった場合、建築基準法上は「旅館」扱いになるため、壁の準耐火構造への改修等大規模な改修が必要になる。
- ・ 「静岡県農林漁家民宿」のめざす姿は、『関係法令の規制緩和措置を活用し、既存の住宅をできる限りそのまま利用する設備投資を極力抑えた民宿』であることから、建築基準法に基づく算出方法を採用することとした。

(参考)

※旅館業法による算出方法・・・壁、柱等の内側で測定する方法（いわゆる内法）によって測定する。

※建築基準法による算出方法・・・壁、柱等による区画の中心線で囲まれた範囲を測定する。

【参考3】『建築基準法』

「旅館」として扱う場合の主な基準

① 階段

⇒ 旅館として扱う場合の階段は、幅 75cm 以上、けあげ 22cm 以下、踏面 21cm 以上必要となります（直上階の居室の床面積の合計が 200 m² を超える場合は、幅 120cm 以上、けあげ 20cm 以下、踏面 24cm 以上）。また、高さが 1 m を超える階段には手すりの設置が必要になります。

② 防火上必要な間仕切壁

⇒ 旅館用途部分については、防火上必要な間仕切壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達している必要があります。
対象は客室相互間の壁で 3 室かつ 100 m² 以下（100 m² を超える部屋はこの限りではない）に区画する壁または避難経路を区分する壁となります。

③ 非常用の照明装置

⇒ 旅館用途部分の居室、階段、通路等に非常用の照明装置の設置が必要で、照明装置は直接照明とし、床面において 1 ルクス以上の照度が必要となります。
また、火災温度が上昇した場合においても、著しく光度が低下しない、予備電源を設けるなどの安全上の配慮も必要になります。

④ 内装制限

⇒ 火気使用室（調理室等）は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材とする必要があります。また、旅館用途部分の床面積の合計が 200 m² 以上である場合にあっては居室及び通路の仕上げ材料が制限されることがあります。

⑤ 2 以上の直通階段

⇒ 宿泊室の床面積の合計が 100 m²（柱、梁、壁などの主要構造部が準耐火構造であるか、または不燃材料で造られている場合は 200 m²）を超える階において、2 以上の直通階段の設置が必要となります。

⑥ 用途地域内の制限

⇒ 第 1 種、第 2 種低層住居専用地域及び第 1 種、第 2 種中高層住居専用地域において旅館の立地が制限されています。

⑦ くみ取り便所の禁止

⇒ 宿泊室の床面積の合計が 200 m² を超える場合において、くみ取り便所とすることが禁止されています。（静岡県建築基準条例）

※ 建物の構造や規模により、上記以外にも各種の規定が適用される場合があります。

【参考4】『消防法』

(1) 避難階における誘導灯・誘導標識について

下記アからウまでの条件のすべてに該当する場合には、誘導灯及び誘導標識の設置を要しないものとします。

ア 次の①又は②に該当すること。

①各客室から直接外部に容易に避難できること。

②建物に不案内な宿泊者でも各客室から廊下に出れば、夜間であっても迷うことなく避難口に到達できること等簡明な経路により容易に避難口まで避難できること。

イ 民宿等の外に避難した者が、当該民宿等の開口部から3m以内の部分を通らずに安全な場所へ避難できること。

ウ 民宿等において、その従業者が、宿泊者等に対して避難口等の案内を行うこととしていること。

(2) 避難階以外における誘導灯・誘導標識について

- ・ 主要な避難口を容易に見通しかつ認識でき、当該避難口に至る歩行距離 10m以下である場合は避難口誘導灯の設置を要しない。
- ・ 主要な避難口又はこれに設ける避難口誘導灯を容易に見通しかつ識別することができ、当該避難口に至る歩行距離が 30m以下である場合は通路誘導灯の設置を要しない。
- ・ 主要な避難口を容易に見通しかつ認識でき、当該避難口に至る歩行距離 30m以下である場合は誘導標識の設置を要しない。
- ・ **階段・傾斜路については、階段通路誘導灯の設置が必須。**(建築基準法による非常用の照明装置を設置することで代替え可能)

※ 上記内容は概ね想定される規模をもとに、規制内容を説明したものになります。床面積等によっては、他の消防設備等が必要になる場合がありますので、開業される場合は事前に消防署へご相談ください。

※ 市町の火災予防条例等により、届出等が必要となる場合があります。

用語の説明

- **避難階**⇒直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。一般的には1階であるが、傾斜地等の場合は、他の階が避難階になることもある。
- **直接外部に容易に避難ができること**
⇒すべての客室において、他の室を経由することなくガラス戸等を開けることにより容易に外に避難できることをいう。なお、ガラス戸部分に腰壁がある場合、雨戸等により当該建物に不案内な宿泊者が外部であることを判断できない可能性がある場合等の避難に支障がある場合は適用できないこと。
- **夜間であっても迷うことなく避難口に到達できること**
⇒当該建物の宿泊者が各客室から廊下又は通路に出た際に、避難口を容易に見とおり、かつ、識別することができる必要があり、各客室から避難口に通ずる廊下又は通路に曲り角等がないこと。

【参考5】『民宿用途面積の算出方法例』

- ・ A 民宿専用面積 = ① + ② = 20 m²
- ・ B 住宅専用面積 = ③ + ④ = 30 m²
- ・ C 共用面積 = ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 50 m²
- ・ D 全体の面積 = A + B + C = 100
- ・ E 民宿用途面積 = $A + C \times A / (A + B) = 20 + 50 \times 20 / (20 + 30) = 40 \text{ m}^2$
- ・ F 住宅用途面積 = $B + C \times B / (A + B) = 30 + 50 \times 30 / (20 + 30) = 60 \text{ m}^2$

⑤台所 6畳 10 m ²	④自室 8畳 13 m ²	⑧ト イレ 4 m ²	⑨風呂 8 m ²
⑥居間・食堂 6畳 10 m ²	⑦廊下 10 m ²		⑩玄関 8 m ²
③自室 10畳 17 m ²	①客室 6畳 10 m ²	②客室 6畳 10 m ²	