

旅館業法に関するガイドライン

八尾市保健所保健衛生課

令和3年8月

●はじめに

- ・このガイドラインは旅館業法に基づき「旅館・ホテル営業」、「簡易宿所営業」を営業しようとしている方に対して、円滑な許可申請（変更を含む）を行うにあたり必要なこと、また、事業実施に際して近隣住民とのトラブル防止を図る観点等を考慮し、実施が望ましい事項、営業実施上の留意事項等を示しております。
- ・営業者においては、旅館業法、同法施行令、同法施行規則、八尾市旅館業法施行条例、同細則、通知（以下「法令等」という。）を遵守し、本ガイドラインに沿って円滑な事業を行ってください。
- ・なお、本文中の用語については、特に断りのない限り、法令等における定義に従うものです。

1 建築物に関することについて

●旅館業ができる地域について

旅館業を行うには都市計画法・建築基準法等に基づく用途地域による規制があり、基本的に次の用途地域以外では、旅館業の建築ができません。

- ①第一種住居地域（旅館業に供する部分が3000㎡以下）
- ②第二種住居地域
- ③準住居地域
- ④近隣商業地域
- ⑤商業地域
- ⑥準工業地域

*上記以外でホテル・旅館の立地について規制している場合がありますので、事前に都市政策課に確認してください。

●建築基準法上の用途について

旅館業を行う建築物の建築基準法の用途については「ホテル又は旅館」となります。既存の建築物（例えばマンション等の共同住宅、一戸建て住宅等）を活用する場合、「ホテル又は旅館」の部分の面積が200㎡を超える場合には、用途変更に伴う建築確認申請の手続きが必要となります。

なお、既存の建築物の用途が「ホテル又は旅館」である場合は、用途変更に伴う建築確認申請の手続きは必要ありません。

ただし、建築確認申請（用途変更）の手続きが不要な場合でも、当該建築物は建築基準法に適合していなければなりません。

本市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（建築基準関係規定に適合していることを証する書類）の写しの提出をお願いしています。

●建築物の耐震措置について（耐震診断の有無、結果の申告）

・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建築物は、いわゆる「新耐震設計基準」ではない耐震基準での確認を受けて建築された建築物になります。

・本市では、宿泊者に安心安全に滞在していただくために、新耐震基準によるものか、旧耐震基準の場合、耐震改修を済ませた物件であることが望ましいと考えております。

●客室の床面積について

旅館・ホテル営業においては、1居室の床面積は7㎡（寝台を置く客室は9㎡）以上であることが必要です。

簡易宿所営業においては、客室の延べ床面積は、壁、柱等の内側の測定で33㎡（ただし、申請に当たって宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3㎡に宿泊者の数を乗じて得た面積）以上であることが必要です。

この面積には、客室内の客専用のトイレ、浴室は含まれますが、共通の廊下、押し入れ、クローゼット、床の間、ベランダは含みません。また、面積は内法算定とします。

なお、賃貸借契約書等の面積は壁寸が主ですので、内法面積との違いに留意してください。

2 消防法令について

旅館業の消防法施行令上の用途は、施行令別表「5項(イ)」(ホテル・旅館・これに類するもの)とされますので、営業者においては、本用途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。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、消防本部予防課に消防法令適合通知書の交付を申請してください。

なお、本市においては、許可申請に際し消防法令適合通知書の写しの提出をお願いしております。

3 転貸及び区分所有の施設等における営業について

●転貸による旅館業の実施について

営業者が物件を賃貸して旅館業を行う場合、賃貸借契約書に旅館業の用に供することが禁じられていないことの条項の記載や物件の賃貸人の承諾書を取得することにより、貸主とのトラブル防止が図れます。

また、許可申請の際には、賃貸借契約書等により賃貸人の承諾を得ていることを確認させていただきます。

(民法第612条)

- 1 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 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

●分譲マンション等の管理規約等で旅館業に使用することが禁止されている場合

区分所有の施設（分譲マンション等）では、建物の区分所有等に関する法律第30条第1項に規定する規約（管理規約等）に違反して、事業を行うと他の区分所有者とのトラブルの原因となりますので、許可の申請の際には留意してください。

なお、標準管理規約を使用している場合、「専有する部分は専ら住宅として使用すること」になっていることが考えられ、その場合旅館業の営業が用途に反することとなりますのでご注意ください。

なお、許可申請の際には、マンション管理規約に違反していないこと等を確認させていただきます。

4 近隣住民とのトラブル防止について

●近隣住民に対する説明について

事業の円滑な実施のため、あらかじめ近隣住民に対し、事前説明を行ってください。

(1) 近隣住民説明の範囲

- ・施設内に、本法における事業の用に供する居室以外の居室が存する場合にあっては、当該居室の使用者
- ・次のア又はイに掲げる建物（施設の外壁から水平距離で20メートルを超える場合を除く。）の使用者
 - ア 施設の存する敷地の境界線に接する敷地に存する建物
 - イ 施設の敷地の境界線から道路、公園等の敷地を挟んで隣接する建物の敷地境界線までの水平距離が10メートル以下である当該建物の使用者

(2) 説明事項

- ア 申請をしようとする者の氏名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
- イ 施設の名称及び所在地
- ウ 事業の概要
- エ 苦情等の窓口の責任者の所在地、氏名、連絡先
- オ 廃棄物の処理方法
- カ 火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

(3) 事前説明に際して説明方法等の留意すべき事項

近隣住民等に対し、個別訪問、説明会開催等、対面で説明することが望ましいですが、それが難しい場合は、書面でのポスティング等による説明資料の配付を行い、事業に関する説明を事前に行ってください。

説明に当たっては、近隣住民等との相互の信頼関係が重要であるため、誠意をもって対応するとともに、近隣住民等に対して、意見申出方法及び問合せ先に関する案内を行ってください。

なお、事業開始後に近隣住民等に該当となった者、説明を求める者等に対しても、必要に応じ、個別訪問、資料配付等の方法により丁寧に対応してください。

●苦情処理体制について

マンション等で旅館業を営業すると、近隣住民との間にトラブルが発生することが考えられます。営業者においては、苦情窓口等を設置することにより、近隣住民に対応することができます。

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への対応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。

●ごみの処理について

旅館業で発生したごみは、事業系ごみとなります。処理方法は、一般廃棄物指導室で十分確認し、法令違反の無いようにしてください。（他の居住者の家庭系ごみとは区分してください。）

集積場所、排出時期、ごみの分け方等のルール、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直接説明することもごみの適正な処理を図るうえで重要です。また、廃棄物集積所における立札・看板等により、近隣住民に迷惑をかけないようにしてください。

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。

●宿泊契約の解除について

施設内の他滞在者間及び一般居住者の滞在・生活環境の保全のために、必要に応じて以下の行為は禁止行為とし、履行したときは解除できる旨を宿泊契約書等に明記することでトラブル防止が図れます。

鉄砲、刀剣類又は揮発性を有する危険な物品等を製造又は保管すること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
大型の金庫その他の重量の大きな物品を購入し、又は備え付けること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
排水管を腐食させる恐れのある液体を流すこと	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
大音量でテレビ、ステレオ等を鳴らす操作、ピアノ等を演奏すること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること	何らの催告も要せず解除できる
本物件を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供すること	何らの催告も要せず解除できる
本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより付近の住民または通行人に不安を覚えさせること	何らの催告も要せず解除できる
本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。	何らの催告も要せず解除できる

また、駐車場や駐輪場の確保と駐車秩序遵守、ペットの持ち込みの可否に関することについて、宿泊契約書等に明記することで近隣住民とのトラブル防止が図れます。

5 適切な保険への加入について

旅館業を営むにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）へ加入することが望ましいです。

6 緊急時における宿泊者への対応について

緊急事態に備え、次の事項に留意してください。

●緊急時に適切に対応できる体制の整備

宿泊客の緊急を要する状況に対し、24時間体制で対応し、その求めに応じて通常おおむね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。

- 1 事故が発生したときその他の緊急時における迅速な対応を可能とする設備を備えていること。
- 2 宿泊者名簿の正確な記載、宿泊者との鍵の受渡し及び宿泊者以外の出入りの状況の確認を可能とする設備を備えていること。

●玄関帳場について

旅館・ホテル営業においては、旅館業法施行令により、宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備を有することが規定されています。また、八尾市旅館業法施行条例第7条第5項では、フロント、玄関帳場その他これらに類する設備は、従業員が、宿泊者その他の利用者の出入りを容易に見ることができ、かつ、これらの者と直接面接することができるものであることと規定しています。

なお、簡易宿所営業については、宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備の設置は必須ではありませんが、適当な規模の玄関、玄関帳場、又はフロント及びこれに類する設備を設けることが望ましいとしています。

●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・消防の連絡先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。

●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連絡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いる、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。

7 宿泊者の確認等について

テロ防止及び安全対策のため、次の項目に留意してください。

●宿泊者の対面について

宿泊者本人の確認は、対面により行うことが最も望ましい方法です。また、居室の鍵の受け渡しについても、直接行うことが最も望ましい方法です。また、施設内において、防犯カメラ等により宿泊者の施設への出入り状況を確認するとともに、録画された映像は一定期間保管することも効果的な方法です。

長期宿泊者には、定期的に滞在者と面会を行うことも重要です。滞在期間中の中間時には少なくとも 1 回は施設が適切に使用されているかを確認してください。その際、ごみの保管が適切に行われているか等を目視で行い、騒音等の近隣トラブルがないか等近隣住民から聴取することも効果的です。

●宿泊者名簿について

宿泊者に対し正確な記載を働きかけてください。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。また、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。

●居室の鍵について

宿泊者の安全安心に資するよう、居室の鍵は、カードキーシステムの導入や、鍵交換を適当な間隔で実施することにより安全対策が図れます。

8 食品衛生法について

●食事の提供について

宿泊者へ食事の提供をする場合は、食品衛生法上の許可が必要になる場合があります。詳しくは、事前に保健衛生課食品担当へお問い合わせください。

消防法令適合通知書交付申請書

年 月 日

(あて先) 八尾市消防長

申請者

住 所

氏 名

印

連絡先

下記の施設等について、消防法令に係る消防法令適合通知書の交付を申請します。

記

1 名称

2 所在地

3 申請理由区分

- ア 旅館業法(昭和23年法律第138号)第3条の規定による営業の許可
- イ 旅館業法施行規則(昭和23年厚生省令第28号)第4条の規定による施設又は設備の変更届出
- ウ 国際観光ホテル整備法(昭和24年法律第279号)第3条又は第18条第1項の規定による登録
- エ 国際観光ホテル整備法(昭和24年法律第279号)第7条第1項又は第18条第2項において準用する第7条第1項の規定による施設に関する登録事項の変更の届出
- オ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第3条の規定による営業許可
- カ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第9条の規定による構造又は設備の変更等の承認、届出
- キ 興行場法(昭和23年法律第137号)第2条の規定による営業の許可
- ク 八尾市興行場施行条例(平成29年八尾市条例第59号)第11条の規定による変更の届出
- ケ 公衆浴場法(昭和23年法律第139号)第2条の規定による営業の許可
- コ 公衆浴場法施行規則(昭和23年厚生省令第27号)第4条の規定による変更の届出
- サ 国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号)第13条第1項の規定による特定認定に係るもの
- シ 国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号)第13条第5項の規定による変更の認定に係るもの
- ス 住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第3条第1項の規定による届出
- セ 住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第3条第4項の規定による届出

※ 受 付 欄

※ 経 過 欄

交付番号 第 号

交付年月日 年 月 日

- 備考
- 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
 - 2 申請者が法人である場合は、その名称及び代表者氏名を記入すること。
 - 3 「申請理由区分」は、当該交付申請理由の区分に応じ、アからセのいずれかに○をすること。
 - 4 許可又は届出等に係る申請書の写し、許可又は届出部分の建築図面の写し及びその他必要な資料を添付すること。なお、住宅宿泊事業法に係る申請の場合、届出住宅部分及び宿泊室等の面積並びに、その他の事項の資料を併せて添付すること。(別紙1)
 - 5 ※印の欄は、記入しないこと。

消防法令適合通知書

八消本予第 号
年 月 日

様

八尾市消防長 印

年 月 日付で交付申請のあった下記の営業施設について、消防法令に適合していると認め、通知します。

記

1 営業施設の名称

2 営業施設の所在地

3 申請者

4 立入検査実施日 年 月 日

5 申請理由区分

ア 旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の規定による営業の許可

イ 旅館業法施行規則（昭和23年厚生省令第28号）第4条の規定による施設又は設備の変更届出

ウ 国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号）第3条又は第18条第1項の規定による登録

エ 国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号）第7条第1項又は第18条第2項において準用する第7条第1項の規定による施設に関する登録事項の変更の届出

オ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第3条の規定による営業許可

カ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第9条の規定による構造又は設備の変更等の承認、届出

キ 興行場法（昭和23年法律第137号）第2条の規定による営業の許可

ク 八尾市興行場法施行条例（平成29年八尾市条例第59号）第11条の規定による変更の届出

ケ 公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第2条の規定による営業の許可

コ 公衆浴場法施行規則（昭和23年厚生省令第27号）第4条の規定による変更の届出

サ 国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第13条第1項の規定による特定認定に係るもの

シ 国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第13条第5項の規定による変更の認定に係るもの

ス 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による届出

セ 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第4項の規定による届出

6 備考

備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。

2 「申請理由区分」は、当該交付申請理由の区分に応じ、アからセのいずれかに○をすること。

令和3年8月 作成