



古民家等を活用した まちづくりガイドブック

～市町村向け～

目 次

1. どんな効果があるのかを知ろう

- 古民家等を活用したまちづくりの効果は、どのようなものですか。…………… 1
- 地域にとっての効果を、もっと具体的に知りたい。…………… 3
- 国は、古民家等を活用したまちづくりを推進しているのですか。…………… 4

2. 先進的な事例を学ぼう

- 先進的な事例として、どのようなものがありますか。…………… 5

3. 取組を進めるための基礎知識を学ぼう

- 古民家等を活用したまちづくりを進めるにあたり、一般的な事業の流れはどのようなものですか。…………… 9
- 古民家等を活用したまちづくりを進めるにあたり、課題として挙げられることは、どのようなものですか。……………10
- 古民家等を活用したまちづくりを進める上で、専門家による相談窓口はありますか。……………11
- 古民家等を活用したまちづくりの中核を担う事業主体の育成に対して、どのような支援があるのですか。……………12
- 中核となる事業主体とは、どのようなものですか。……………12
- 資金調達の方法として、どのようなものがありますか。……………13
- 古民家等を活用したまちづくりを進める上で、活用できる支援制度はありますか。……………16
- 1棟あたりの規模が小さい場合、まちづくりに馴染まないものですか。……………18

4. 関連法令の特例を学ぼう

- 古民家等を活用する場合、建築基準法の緩和はないのですか。……………19
- 古民家等を活用する場合、消防法の緩和はないのですか。……………21
- 住宅宿泊事業法（通称；民泊新法）とは、どのような法律ですか。……………22

- 【関係法令等の問合せ先 一覧】……………24

1. どんな効果があるのかを知ろう

○古民家等を活用したまちづくりの効果は、どのようなものですか。

古民家や蔵等地域に残る歴史的資源を、レストランやカフェ、サテライトオフィス、宿泊施設として利活用する動きが、全国各地で活発になっています。

これまで、地域で放置されてきた古民家等を、新たな「地域資源」として見つめ直すことで、様々な可能性が広がっています。

特に、インバウンド（訪日外国人旅行）が大幅に増加する中で、外国人にとっても、古民家や蔵等を活用したレストランやカフェ、宿泊施設は、日本の文化に触れる機会となり、注目を集めています。

このように、古民家や蔵等地域に残る歴史的資源を、新たな観光資源と捉え、官民連携によって「面的な広がり」を持つまちづくりとして取り組むことで、多面的な効果が期待できます。

（期待される主な効果）

・「観光資源」

改修したレストランやカフェ、宿泊施設等は外国人観光客にも人気

・「地域活性化」

地域の関連産業の育成による雇用や仕入れなど地域経済の活性化

・「伝統技術継承」

昔の技術を使うことで、職人の伝統技術継承にも貢献

既に、地方公共団体が策定した地方創生総合戦略の中に、古民家等を活用した観光まちづくりを取り入れ、交流人口の拡大、観光の活性化に一定の成果を収めている地域もあります。

(参考) 岡山県矢掛町における取組事例

【岡山県矢掛町】古民家再生による地域交流拠点や宿泊施設の整備を通じた集客拡大

- ・旧山陽道の宿場町の風情ある街並みを保持・活用し、地域資源として活用するため、町が空き家となっていた古民家を大規模改修し、住民、観光客が集う交流施設や宿泊施設として再生。
- ・観光客誘致を促進するため、地域の知名度不足が解消されるよう、岡山大学等と連携し、フィールドワークを通じた地域の魅力発掘と情報発信に取り組むとともに、地域に根付いた人材の育成を行う。

主なハード事業

○古民家を活用した賑わい拠点の整備

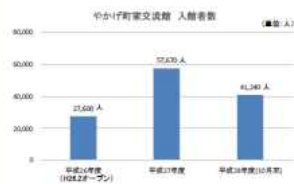
- ・町が街並み景観の整備を進めるとともに、3棟の歴史ある古民家を大規模に改修し、観光客向けの案内所や休憩所、町民コミュニティスペースからなる「やかげ町家交流館」、町に不足していた宿泊・温浴施設「矢掛屋」を整備。



やかげ町家交流館



- ・「やかげ町家交流館」や「矢掛屋」の周辺で、民間投資により、空き家・空き店舗を改修した3店舗が新規出店。



矢掛屋 入館者数 (H27.3オープン)

H27 66,600人
(うち入浴 約17,300人
宿泊 約 5,600人)

主なソフト事業

○(株)やかげ宿による観光企画や商品開発

- ・町内外から株主を公募し、町内から約8割、町外から約2割の出資により設立。
- ・「やかげ町家交流館」や「矢掛屋」を拠点とした観光企画や特産品を使った商品開発、情報発信等を窓口となって一元的に運営。

○「矢掛町人づくり地域づくり応援隊」による人材育成

- ・岡山大学等の大学生と協力し、町をフィールドに地域の現状を学び、地域に関心を持つ人材の育成を目指す。
- ・フィールドワークにより発見した、地域住民の気づかない地域の魅力を情報発信し、町の知名度向上を図る。

《官民協働》

- 【民】町内外から株主を公募し設立した(株)やかげ宿を中心に、観光旅行企画や空き家へ入居するテナントの調整等を実施
- 【官】古民家再生整備による拠点づくり、観光案内看板やマップ作成

《町の総合戦略における関連KPI》

- ・町内年間宿泊客数 0人(H25) ⇒ 10,000人(H31)

今後の取組

- ・知名度を高めるための情報を発信。
- ・安心して快適に楽しめる観光地づくりとして、観光案内看板や標識等を設置。

(出典) 内閣府地方創生推進事務局

「稼げるまちづくり取組事例集『地域のチャレンジ100』」

○地域にとっての効果を、もっと具体的に知りたい。

地域にある既存ストックを活かせること

インバウンド効果により、従来、地域資源としてみてこなかった建物、あるいは価値を見出しつつも活用が進まなかった建物を、「核」として、まちづくり構想を進めやすい環境になっています。

官民連携を図りやすいこと

地域のまちづくりの構想をつくることは「官」の役割が大きく、これにレストランやカフェ、宿泊施設等が地域の拠点となり相互に連携を図ることから、「民」が担う役割も重要となります。「まちづくり＝行政頼み」ではなく、官民連携が図りやすい素地となっています。

さらに、国を挙げて歴史的資源を活用したまちづくりを推進している環境下であって、ハード面、ソフト面双方の様々な支援策があることから、官民連携を図る環境が整っています。

地域内経済の好循環に資すること

歴史的資源を活用したまちづくりが軌道にのれば、その波及効果は大きいとされています。

【イメージ】

○古民家等をレストランやカフェ等にぎわい施設に活用

→地域を悩ます空き家・空き建築物の活用

&活用にあたって、地元工務店・大工等が改修工事に参加



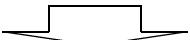
○レストランやカフェ等を営業

→地元住民が中心となり、特産品を活かした品物を考案・提供



○新たな地域ビジネスが地元で根付く

→地域住民が主体となった新たな産業と雇用が創出



地域内経済の好循環による裾野の広い地域活性化の実現

○国は、古民家等を活用したまちづくりを推進しているのですか。

国においては、「明日の日本を支える観光ビジョン」において、新たに訪日外国人旅行者数を、2020年に4000万人、2030年に6000万人を掲げ、必要な施策を講じています。

こうした中、古民家、蔵等地域に残る歴史的資源を活用したまちづくりは、地方創生のための戦略の柱のひとつに位置づけられており、2020年までに全国で200地域を展開することが目標となっています。

この目標を達成するため、国では、歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース等を組織するなど、関係省庁で連携しながら、積極的な支援体制（人的、財政的）を構築しています。

○まち・ひと・しごと創生基本方針2017 【平成29年6月9日閣議決定】

地域に残る古民家等の歴史的資源を上質な宿泊施設やレストランに改修、観光まちづくりの核として再生・活用する取組を、重要伝統的建造物群保存地区や農山村地域を中心に2020年までに全国200地域で展開する。

○未来投資戦略2017 【平成29年6月9日閣議決定】

地域の古民家等の歴史的資源を上質な宿泊施設等に改修し、観光まちづくりの核として、面的に再生・活用する取組を、重要伝統的建造物群保存地区や農山村地域を中心に2020年までに全国200地域で展開する。

2. 先進的な事例を学ぼう

○先進的な事例として、どのようなものがありますか。

事例1. 桃源郷祖谷の山里

○地域

徳島県三好市東祖谷落合（重要伝統的建造物群保存地区）

○概要

重要伝統建造物群保存地区である落合集落にある茅葺きの古民家8棟を、市が改修し、宿泊施設として活用。

○事業主体

整備：三好市／運営：株式会社ちいおりアライアンス

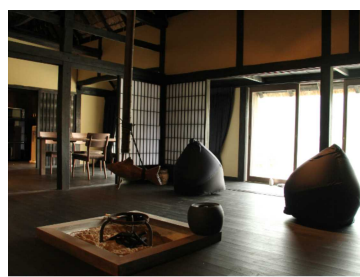
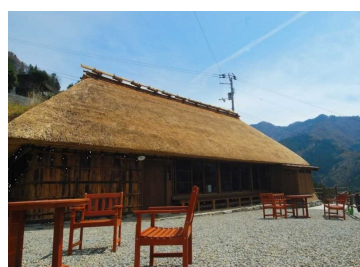
○活用資金

外部改修：文化財建造物等活用した地域活性化事業（文化庁）

内部改修：街なみ環境整備事業（国土交通省）

○特徴

- ・ 外観は古民家の風情を残しながら、空調設備や床暖房などの最新設備を備えた1棟貸形式の宿泊施設。
- ・ 地域住民をアルバイトスタッフとして雇用し、清掃や朝食準備等に従事している。
- ・ 欧米を中心とする外国人が宿泊客の約4割を占め、インバウンドの受け皿になっている。



（出典）（株）日本政策投資銀行「古民家活用事業のポイント」, 「桃源郷祖谷の山里」HP

事例2. 季楽 飫肥「勝目邸・合屋邸」

○地域

宮崎県日南市飫肥（重要伝統的建造物群保存地区）

○概要

飫肥地区の重要伝統的建造物群保存地区における武家屋敷様式の古民家2棟を利活用し、宿泊施設に改修。

○事業主体

Kiraku Japan合同会社

○活用資金

観光活性化マザーファンド

（※地域の観光活性化を目的として(株)地域経済活性化支援機構、(株)日本政策投資銀行、(株)リサ・パートナーズの3社で組成されたマザーファンド）

国宝重要文化財等保存整備補助金（文化庁）

宮崎銀行融資

○特徴

- ・ 2棟の内、勝目邸は日南市が所有している公有不動産（PRE）であり、同市はこの施設をKiraku Japan合同会社に賃貸し、同社が資金調達を行って宿泊施設に改修。
- ・ 宿泊施設の運営は、一部地元の城下町保存会に委託。



（出典）（一社）全国地方銀行協会「『古民家等歴史的資源の活用支援』事例」,
歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（第5回）資料3, 「kiraku」HP

事例3. 篠山城下町ホテルNIPPONIA

○地域

兵庫県篠山市

○概要

篠山城下町の歴史地区を「ひとつのホテル」と見立て、宿泊棟、レストラン、カフェ、工房、シェアハウス棟など、様々な機能を配置する歴史地区再生事業。古民家等を再生・活用することで、歴史的町並み、食・生活文化を体験できる滞在型ツーリズムを展開。

○事業主体

地域資産活用協議会（OPERA） ※事務局：（一社）ノオト

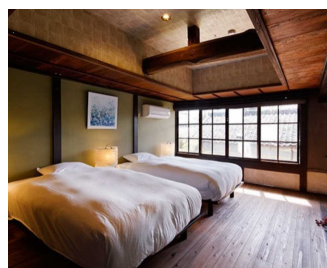
○活用資金

観光活性化マザーファンド

但馬銀行融資

○特徴

- ・ 国家戦略特区での旅館業法の規制緩和により、各宿泊施設のフロントを一か所に集約してコストを抑えて客室を増やせるメリットを活用。
- ・ （一社）ノオトは、古民家を所有者から10年間無償で借り上げ（固定資産税相当額を負担）、自己資金を投資して改修し、事業者にサブリース。



（出典）内閣府地方創生推進事務局「稼げるまちづくり取組事例集『地域のチャレンジ100』」,
歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（第3回）資料5, 「NIPPONIA」HP

事例4. 「やかげ町屋交流館」「矢掛屋」

○地域

岡山県小田郡矢掛町

○概要

町が、旧山陽道の宿場町の風情ある街並み景観の整備を進めるとともに、3棟の歴史ある古民家を大規模に改修し、観光客向けの案内所や休憩所、町民コミュニティスペースからなる「やかげ町屋交流館」、町に不足していた宿泊・温浴施設「矢掛屋」を整備。

○事業主体

整備：矢掛町／運営：株式会社やかげ宿

○活用資金

社会資本整備総合交付金（国土交通省）

過疎対策事業債（総務省）

○特徴

- ・町内外から株主を公募し設立した(株)やかげ宿が、「やかげ町屋交流館」や「矢掛屋」を拠点とした観光企画や特産品を使った商品開発、情報発信等を窓口となつて一元的に運営。
- ・可能な限り、従来の古民家を活かした再生をするというコンセプトで事業を実施。宿泊室が15室あり、その全ての部屋が違った趣になっている。



(出典) 内閣府地方創生推進事務局「稼げるまちづくり取組事例集『地域のチャレンジ100』」,
「地域の元気創造プラットフォーム」HP, 「やかげ観光ネット」HP, 矢掛町観光サイト

3. 取組を進めるための基礎知識を学ぼう

○古民家等を活用したまちづくりを進めるにあたり、
一般的な事業の流れはどのようなものですか。

活用可能な古民家等の地域資源を活かしていくため、民間事業者を中心とした、中核となる事業主体の存在が最も重要な鍵を握ります。

こうした中核となる事業主体が存在し、かつ当該地域での事業実施に前向きな場合は、この事業主体を中心に事業の組立てを進めていくこととなります。

その上で、これまでの事例をみると、「公設民営」「民設民営」といった形態がありますので、地域の状況や、これまでの取組状況などによって、行政としての関与及中核となる事業主体びその度合いは変わってくるものと考えられます。

事業そのものを民間事業者に委ねる場合であっても、歴史的な景観、風情の残る地区では、住民の関心も高いことから、地域住民を巻き込んで機運醸成を図っていくことも重要となります。

そのためには、前段階として、中核となる事業主体とともに、行政も必要に応じて参画し、官民の中心となる者が一体となって、地域を巻き込んだワークショップを重ね、目的や事業イメージ、地域への影響・効果などを共有していく必要があります。

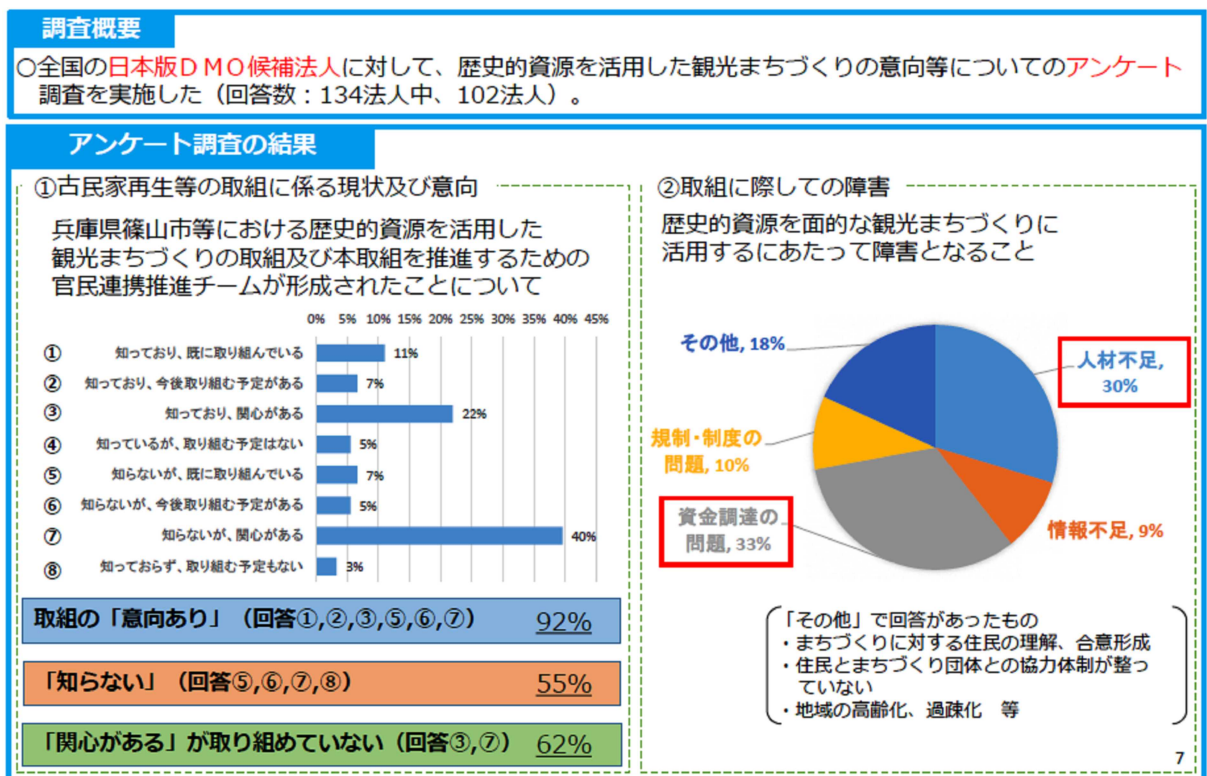
こうした丁寧な段取りを経て、中核となる事業主体が中心となり、地域住民も参加できる地域的な広がりをもった事業構想・計画を固め、事業の前進を図っていきます。

○古民家等を活用したまちづくりを進めるにあたり、
課題として挙げられることは、どのようなものですか。

本県に限らず、全国的にみても、まず「事業を進める上で中核となる事業主体（人材）の不足」が最も大きく、こうした事業主体（人材）をいかに育成・獲得していくかが重要となります。

事業実施に必要なノウハウの不足もさることながら、事業のリスクを取る主体ともなりますので、そうした事業主体（人材）が育たない背景のひとつとしては、「資金調達の問題」も考えられます。

こうした課題に対して、歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース等を通じて、関係省庁等が連携した施策パッケージがとりまとめられています。



（出典）歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（第5回）
配布資料から抜粋

○古民家等を活用したまちづくりを進める上で、専門家による相談窓口はありますか。

国においては、地域の観光まちづくりの取組を、異業種からなるワンセットの専門家チームが、継続的に伴走し、地域毎にオーダーメイドで支援する「歴史的資源を活用した観光まちづくり官民連携推進チーム」を設置しています。

専門家チームは、この分野の事業に取り組むトップランナーの事業者、金融機関などを中心に構成されています。

問い合わせ先は、次のとおりです。

E-mail : kominka@mlit.go.jp

H P : http://kominkasupport.jp/

民間を中心とした地域の観光まちづくりの取組を、異業種からなるワンセットの専門家チームが、継続的に伴走し、地域毎にオーダーメイドで支援

2020年までに全国200地域での取組を目指す

このため、2017年1月30日に、

○民間人材による「歴史的資源を活用した観光まちづくり専門家会議」を設置
○内閣官房に「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」を設置し、意欲ある地域の相談・要望に国がワンパッケージで対応し、官民が連携した支援体制を構築



(出典) 歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース とりまとめ (抜粋)

○古民家等を活用したまちづくりの中核を担う事業主体の育成に対して、どのような支援があるのですか。

観光庁において、平成30年度新規事業として、歴史的資源を活用した観光まちづくりの担い手支援・支援を図るため、セミナーの開催、研修プログラムの作成・試行、専門人材の派遣を予定しています。

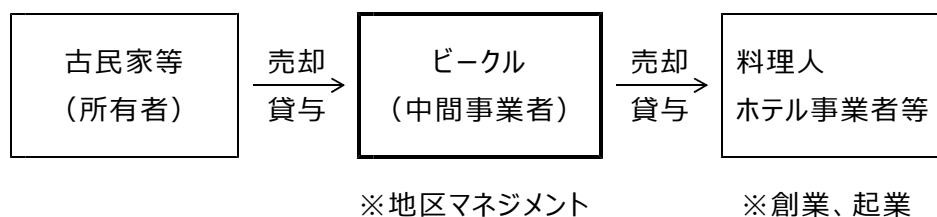
○中核となる事業主体の例は、どのようなものですか。

古民家等を活用したまちづくりの事業形態は多様ですが、面的な広がりをもつ取組を進めようとする場合、中核を担う事業者として、中間事業者、いわゆるビークルが活躍している事例があります。

ビークルは、所有者から古民家等を売却・貸与を受け、その地区全体をマネジメントし事業展開をする存在といえます。

運営形態は、株式会社、NPO等様々ですが、地域の有志と外部人材をうまく組み合わせて生成することが有効といわれています。

【イメージ】



○資金調達の方法として、どのようなものがありますか。

古民家等を活用したまちづくりを進める上で重要なポイントとして、古民家等の改修に必要な資金調達をどうするかがあります。

一般的には、不動産市場において、古民家は価値を有しないとみなされることがあるため、金融機関において、古民家に関する資金調達は、新築に比べて難しいという実態があります。

ただ、最近では、国を挙げた観光立国に向けた取組の一環として、古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりが注目されているので、複数の地方銀行において、一定の条件の下で古民家を活かすための低金利融資の商品もつくられています。

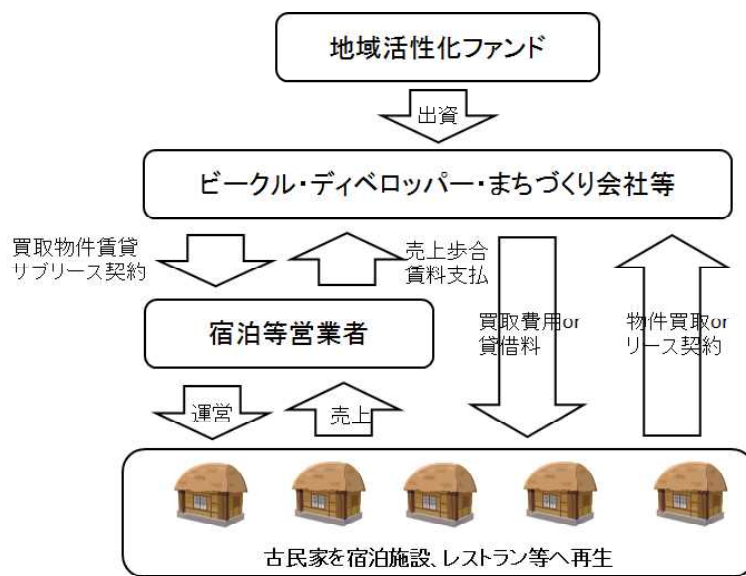
資金調達の面では、銀行による融資以外にも、「地域活性化ファンド」、「クラウドファンディング」、「ふるさと納税」といった手法が有効となりますので、簡単にご紹介します。もちろん、これらの手法を活用するには、それぞれの要件、審査等をクリアする必要があります。

これら以外にも、国や地方公共団体による補助金・交付金がありますので、詳しくは次の設問でご紹介します。

古民家等を活用したまちづくりの実現に向けては、様々な資金調達手法を有効に組み合わせることが重要になります。

(1) 地域活性化ファンド

地域活性化ファンドを活用した古民家再生の事例も蓄積されつつあります。活用イメージとして、古民家を宿泊施設やレストラン等に再生することを目的とした事業者に対し、再生に要する資金に対するリスクマネーを投融資することが想定されます。



地域活性化ファンドを活用した資金調達イメージ
(株式会社日本政策投資銀行作成資料をもとに当課が作成)

地域活性化ファンドの具体例として、

- ①株式会社地域経済活性化支援機構（REVIC）、株式会社日本政策投資銀行、株式会社リサ・パートナーズの3社によって組成された観光活性化マザーファンド
 - ②株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションによる「せとうち観光活性化ファンド」
- が挙げられます。

上記②に関連して、株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションは、「せとうち古街計画」と題して、瀬戸内7県で、一棟貸の古民家宿泊施設を今後100棟展開していく方針を示し、総合プロデュースを行うこととしています。

(2) クラウドファンディング

クラウドファンディングは、インターネット上で第三者から出資を募る仕組みで、事業者（企業）と資金提供者を結ぶ新しい仕組みとして注目されています。一般的に、「寄付型」「購入型」「投資型」などに類型されます。

クラウドファンディングは、出資者が対象となるプロジェクトに共感することで成立する仕組みであることから、古民家の再生を通じて地域活性化につなげていくような取組においても、有効な資金調達手法のひとつとして考えられます。

徳島県内でも、徳島合同証券のクラウドファンディングの仲介サイトを利用して、古民家を農家民宿に改修する計画を実現した事例などもあります。

(3) ふるさと納税

ふるさと納税については、ふるさと納税で得られた資金をそれぞれの地域でさらに有効に活用するため、各地方公共団体において、ふるさと納税を活用する事業の趣旨や内容、成果をできる限り明確にするとともに、ふるさと納税をした方と継続的なつながりを持つ取組を進めていく必要があります。

こうした中、クラウドファンディング型のふるさと納税を活用して、古民家を再生する資金に充て、移住者向けの住宅を整備するなど地域活性化につなげていくような取組も考えられています。

○古民家等を活用したまちづくりを進める上で、活用できる支援制度はありますか。

徳島県では、空き家を生活体験施設や交流施設等へ改修する場合の補助制度や、重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物を交流施設等へ改修する場合の補助制度を設けています。

制度の詳細については、それぞれの担当課にお問い合わせください。

○生活体験施設等リノベーション支援事業

対象物件	空き家住宅及び空き家建築物
対象経費	生活体験施設、交流施設等への改修費
対象者	市町村、空き家住宅及び空き家建築物の所有者
補助額	上限80万円
担当課	徳島県住宅課 空き家対策担当 電話088(621)2597

○歴史的建造物活用まちづくりモデル事業

対象物件	重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物
対象経費	地域振興・観光振興及び公開活用に資する施設への内部改修費
対象者	物件の所有者（地方公共団体を除く）
補助額	上限100万円
担当課	徳島県教育文化課 文化財担当 電話088(621)3161

その他、国においても各種支援メニューが設けられています。

【例】

○地方創生推進交付金

対象事業	しごと創生、地方への人の流れ、働き方改革、まちづくり
対象者	地方公共団体
担当省庁	内閣府地方創生推進事務局
備考	原則、ハード事業については事業計画期間を通じた総事業費に占める割合が1/2未満になることが必要

○空き家対策総合支援事業

対象事業	空き家の活用、空き家の除却、関連事業 など
対象者	市区町村等
担当省庁	国土交通省住宅局
備考	社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

○都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

対象事業	都市再生整備計画に位置づけられたまちづくりに必要な施設の整備
対象者	市町村
担当省庁	国土交通省都市局

○美しい日本探訪のための文化財建造物魅力向上促進事業

対象事業	国宝・重要文化財（建造物）及び登録有形文化財（建造物）の外観、内観（公開部分）の美装化
対象者	文化財の所有者、管理団体
担当省庁	文化庁

○伝統的建造物群基盤強化

対象事業	重要伝統的建造物群保存地区内の公開活用に資する設備の整備 等
対象者	市町村
担当省庁	文化庁

○「農泊」の推進（農山漁村振興交付金）

対象事業	「農泊」を推進するための体制整備、観光コンテンツの磨き上げ 「農泊」を推進するために必要となる施設の整備 等
対象者	市町村、地域協議会、農林漁業者の組織する団体
担当省庁	農林水産省農村振興局

※各省庁の平成30年度予算案資料を元に記載

○ 1棟あたりの規模が小さい場合、まちづくりに馴染まないものですか。

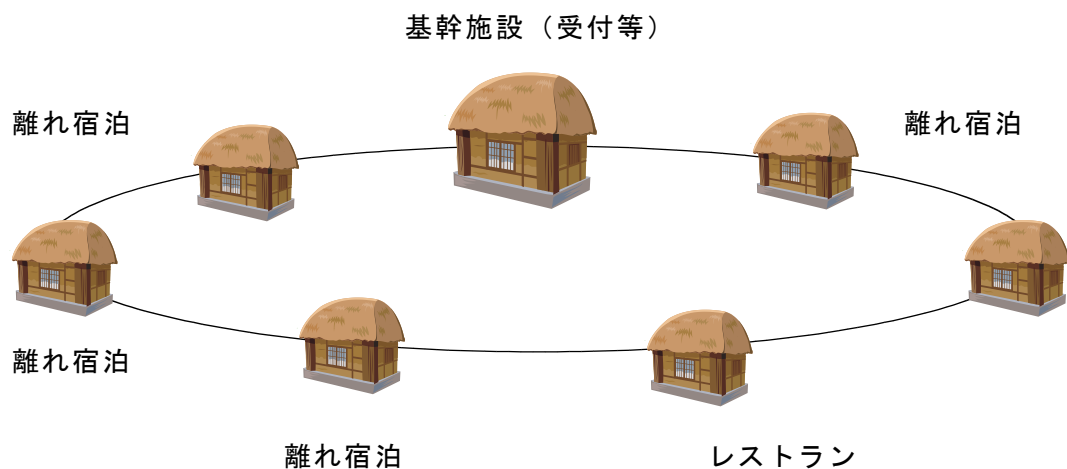
地域に残る古民家は、その地域の風土、歴史によって、規模の大小に傾向があります。

規模が小さくても、例えば、レストランやカフェに活用されている事例も多々あります。

重要なことは、それぞれの再生したものが、単独で役割を担うだけでなく、相互に連携して、面的に広がりを持った機能を担っていくことになります。

また、宿泊施設の場合、一棟一棟の規模が小さくても、特定の棟を基幹施設として、受付機能などを持たせ、宿泊棟を分散させて、一体的に宿泊施設として運営するような取組もあります。

【分散型イメージ】



4. 関連法令の特例を学ぼう

○古民家等を活用する場合、建築基準法の緩和はないのですか。

建築基準法では、歴史的建築物の保存と活用を促進するため、建築基準法を適用除外とする仕組みがあります。

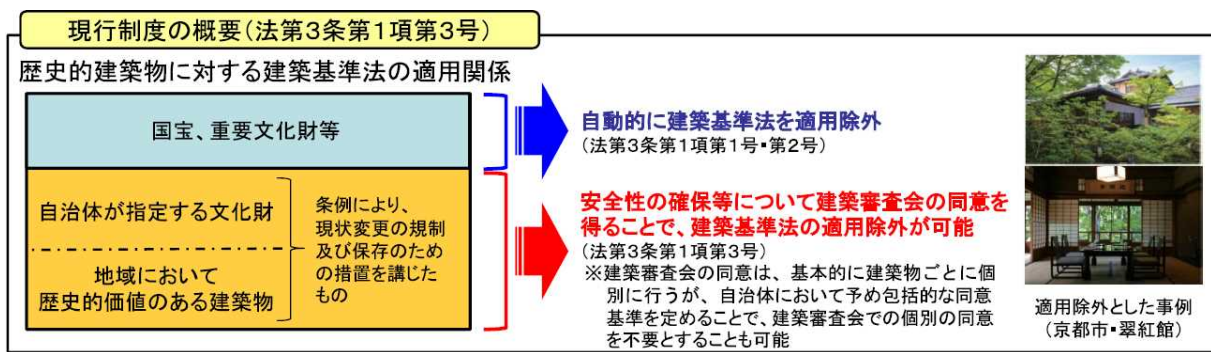
国宝・重要文化財等の場合、自動的に建築基準法を適用除外とすることができます（建築基準法第3条第1項第1号・第2号）。

自治体が指定する文化財の場合（指定文化財）、文化財保護法の条例に基づき、現状変更の規制及び保存の措置を講じた上で、安全性の確保等について建築審査会の同意を得れば、建築基準法を適用除外とすることができます（建築基準法第3条第1項第3号）。

地域において歴史的価値のある建築物の場合（登録有形文化財等）、建築基準法や景観法等の条例（いわゆる「独自条例」）に基づき、現状変更の規制及び保存の措置を講じた上で、安全性の確保等について建築審査会の同意を得れば、建築基準法を適用除外とすることができます（建築基準法第3条第1項第3号）。

ただし、全国的に見ても、この「独自条例」の制定の動きが進んでいないことから、国においては、一定の安全性を確保した上で古民家等の歴史的建築物を活用し、魅力ある観光まちづくりに取り組む地方公共団体を支援するため、平成30年3月に「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を策定しました。

本ガイドラインでは、条例制定から活用までの流れや留意事項のほか、建築基準法を適用除外とする制度を適用した複数の事例における代替措置を分かりやすく解説しています。



(出典) 国土交通省作成資料 (抜粋)

上述の建築基準法の適用除外のほか、「景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和」(建築基準法第85条の2)や「伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和」(建築基準法第85条の3)の規定があり、それぞれ条例を定め、国土交通大臣の承認を得ることで、一定の規制を緩和することができます。

建築基準法の適用等については、徳島市内に存する建築物の場合は徳島市建築部局、その他の市町村に存する建築物の場合は徳島県建築部局にご相談ください。

○古民家等を活用する場合、消防法の緩和はないのですか。

古民家等に係る消防法施行令第32条の規定に基づき、消防長又は消防署長が認める場合には、消防用設備等を免除することができるような仕組みがあります。

【参考】消防法施行令第32条

この節の規定は、消防用設備等について、消防長又は消防署長が、防火対象物の位置、構造又は設備の状況から判断して、この節の規定による消防用設備等の基準によらなくても、火災の発生又は延焼のおそれが著しく少なく、かつ、火災等の災害による被害を最少限度に止めることができると認めるときにおいては、適用しない。

この消防法施行令第32条の運用にあたり、消防庁から「古民家等に係る消防法施行令第32条の適用事例の情報提供について」（平成29年3月23日付事務連絡 消防庁予防課）が発出され、全国で適用された事例が紹介されています。

さらに、消防庁においては、古民家を宿泊施設、レストラン等に活用する場合の消防用設備等の基準の運用について、この特例の考え方等を整理し、「一般住宅を宿泊施設や飲食店等に活用する場合における消防用設備等に係る消防法令の技術上の基準の特例の適用について（通知）」（平成29年3月23日付 消防予第71号）が発出され、運用の明確化が図られています。

消防法の適用等については、各消防署や県庁消防関係部局にご相談をお願いします。

○住宅宿泊事業法（通称；民泊新法）とは、どのような法律ですか。

住宅宿泊事業法は、空き家やマンションの空き室に、旅行者を有料で泊める「民泊」の一定のルールを定めたもので、平成30年6月15日から施行されます。

住宅宿泊事業（民泊サービス）を行おうとする者は、都道府県への届出が必要で、年間提供日数の上限は180日（生活環境の悪化を防止する必要があるときは、条例により区域と期間を制限することが可能）となっています。

したがって、180日を超えて提供する場合は、旅館業法に基づき簡易宿所等の許可を得る必要があります。

また、民泊サービスを提供する住宅に、家主が居住する「家主居住型」と、家主が居住しない「家主不在型」の両方が認められていますが、衛生確保措置や苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の提示などが義務付けられています。

古民家等を再生して宿泊施設として活用する場合、これまでは旅館業法への対応が必要でしたが、住宅宿泊事業法の施行後、年間提供日数の上限180日を満たすなど住宅宿泊事業法で定めるルールに合致するものであれば、住宅宿泊事業法を活用することが可能です。

この場合、建築基準法上の用途判断は、「住宅」として扱われるため、住宅に見合った規制が適用されることとなります。

住宅宿泊事業法の概要

背景・必要性 <ul style="list-style-type: none"> ○ ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及 ○ 多様化する宿泊ニーズ等への対応 ○ 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等 	<p>※ 都道府県に代わり、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京23区）が監督（届出の受理を含む）・条例制定措置を処理できる</p> <p>2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 国土交通大臣の登録が必要 ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と1②の措置（標識の掲示を除く）の代行を義務付け ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施 <p>3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 観光庁長官の登録が必要 ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）を義務付け ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施 <p>○公布 平成29年6月16日 ○施行期日 平成30年6月15日</p>
概要 <p>1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都道府県知事への届出が必要 (年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設) ② 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）を義務付け ③ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施 	



(出典) 観光庁作成資料 (抜粋)

【関係法令等の問合せ先 一覧】

○文化財関連 問合せ先

地域	問合せ先	電話番号	FAX番号
全域	徳島県教育委員会 教育文化課 文化財担当	088-621-3161	088-621-2886

○農泊関連 問合せ先

地域	問合せ先	電話番号	FAX番号
全域	徳島県農林水産部 農山漁村振興課 中山間対策担当	088-621-2451	088-621-2859

○旅館業法 問合せ先

地域	問合せ先	電話番号	FAX番号
徳島市、鳴門市、 小松島市、勝浦郡、 名東郡、名西郡、 板野郡	徳島保健所食品衛生担当	088-652-5154	088-652-9334
吉野川市、阿波市	吉野川保健所生活衛生担当	0883-36-9017	0883-22-1760
阿南市、那賀町	阿南保健所生活衛生担当	0884-28-9870	0884-22-6404
海部郡	美波保健所生活衛生担当	0884-74-7345	0884-74-7365
美馬市、つるぎ町	美馬保健所生活衛生担当	0883-52-1011	0883-53-9446
三好市、東みよし町	三好保健所生活衛生担当	0883-72-1121	0883-72-6884

○建築基準法 問合せ先

地域	問合せ先	電話番号	FAX番号
徳島市	徳島市都市整備部 建築指導課	088-621-5272	088-621-5273
鳴門市、小松島市、 勝浦町、上勝町、 佐那河内村、 神山町、松茂町、 北島町、藍住町、 板野町	徳島県東部県土整備局 (徳島庁舎)	088-653-8818	088-653-9029
吉野川市、阿波市、 石井町、上板町	徳島県東部県土整備局 (吉野川庁舎)	0883-26-3714	0883-26-3992
阿南市、那賀町、 牟岐町、美波町 海陽町	徳島県南部総合県民局 県土整備部 (阿南庁舎)	0884-24-4214	0884-24-4654
美馬市、つるぎ町	徳島県西部総合県民局 県土整備部 (美馬庁舎)	0883-53-2214	0883-53-2083
三好市、東みよし町	徳島県西部総合県民局 県土整備部 (三好庁舎)	0883-76-0609	0883-76-0452

【発行】 2018年3月

【編集】「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター
徳島県政策創造部地方創生局地方創生推進課