

## 旅館業法と住宅宿泊事業法について

### 1. 改正の背景

- ・多様化する宿泊ニーズ
- ・住宅を活用した宿泊サービスの急速な普及
- ・逼迫する宿泊事業への対応



- ①旅館業法(ホテル、旅館、簡易宿所)の改正  
 • 簡易宿所の基準の緩和  
 • ホテル、旅館の統合  
 • 無許可営業の規制強化
- ②住宅宿泊事業法の制定(H30年6月15日)  
 ...新たな宿泊形態  
 • いわゆる「民泊」サービスのルールづけ

※ 簡易宿所と「民泊」は全く別の施設です。  
 ※ 「ゲストハウス」などは法的な用途ではありません。

### 2. 旅館業法と住宅宿泊事業法との比較

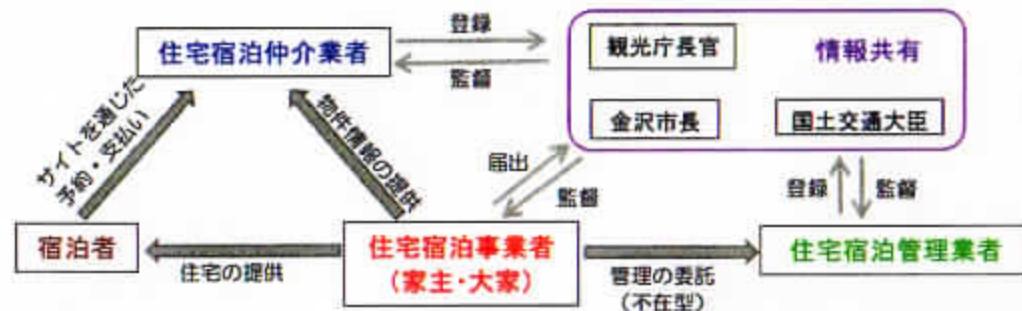
	旅館業法 (ホテル・旅館・簡易宿所)	住宅宿泊事業法 (「民泊」)
営業形態	許可	届出
営業日数	制限なし	180日/年
建物用途	ホテル・旅館等	住宅

### 【建築基準法等による建物の用途の制限】

用途地域	ホテル・旅館・簡易宿所	「民泊」
第一種低層住居専用地域	×	○
第二種低層住居専用地域	×	○
第一種中高層住居専用地域	×	○
第二種中高層住居専用地域	×	○
第一種住居地域 (3000m超) (3000m以下)	×	○
第二種住居地域	○	○
準住居地域	○	○
近隣商業地域	○	○
商業地域	○	○
準工業地域	○	○
工業地域	×	○
工業等用地域	×	×
市街化調整区域	× (溝渠地区を除く)	×

○: 建築可能 ×: 建築不可

### 3. 「民泊」の仕組み



### 4. 「民泊」に対する金沢市の方針

#### (1) 区域と期間の制限

→ 住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例制定

- ①区域：旅館業のホテル・旅館・簡易宿所が認められていない住居専用地域等の用途地域の区域  
 ②期間：平日の営業を制限（年間約60日）

#### (2) まちづくり条例による手続き

→ まちづくり条例改正

- ①30日間の住民問答（看板設置）と住民要請による説明会等の開催

- ①事業を始めようとする施設に、概要を記載したお知らせ看板が30日間設置されます。



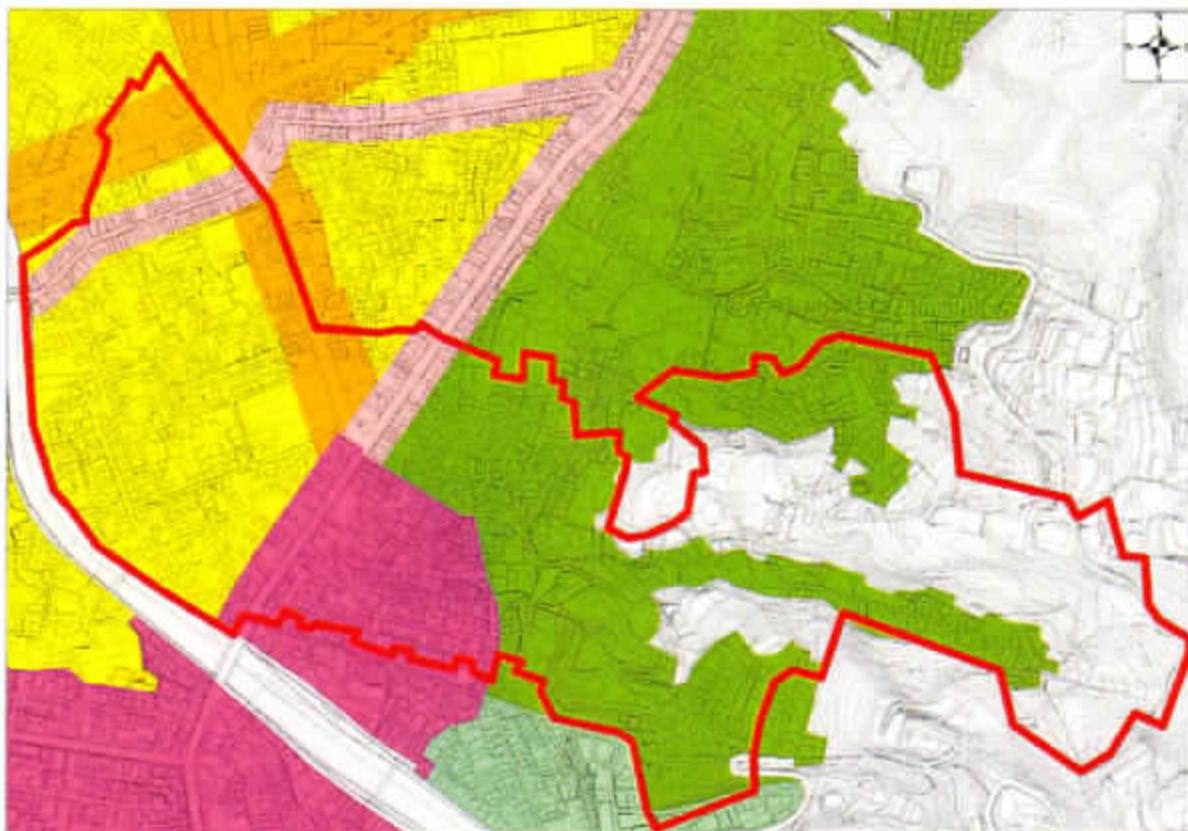
- ②住民等は、疑問点があれば、看板に記載のある連絡先に問合せすることができます。

- ③事業者は、問合せがあった場合に、説明等を住民等に行います。

#### ② まちづくり協定の遵守

まちづくり協定を活用し、住民合意のもと、地域のルールを定めることができます。

## 用途地域図

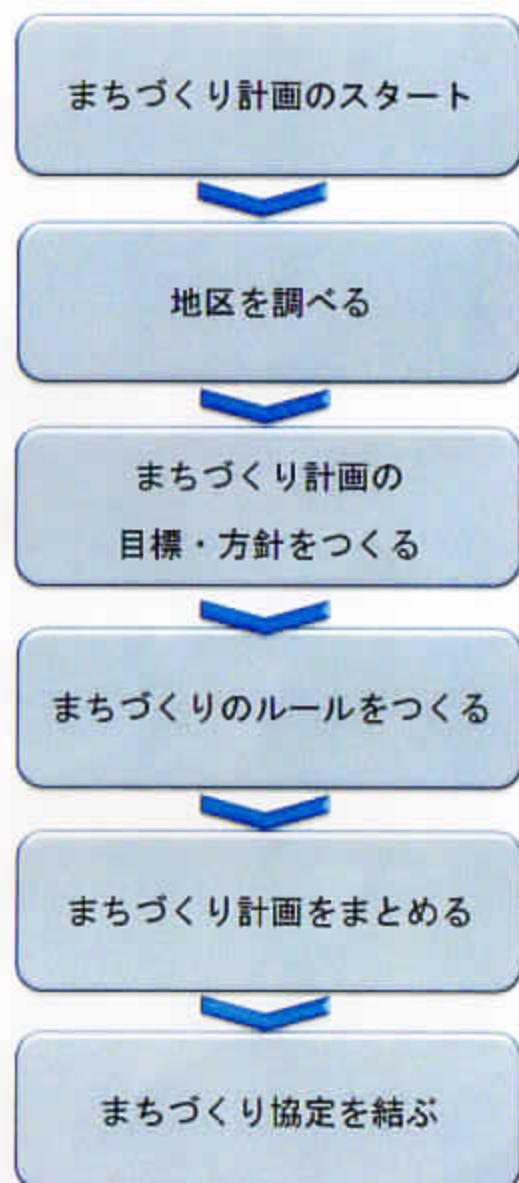


馬場校下

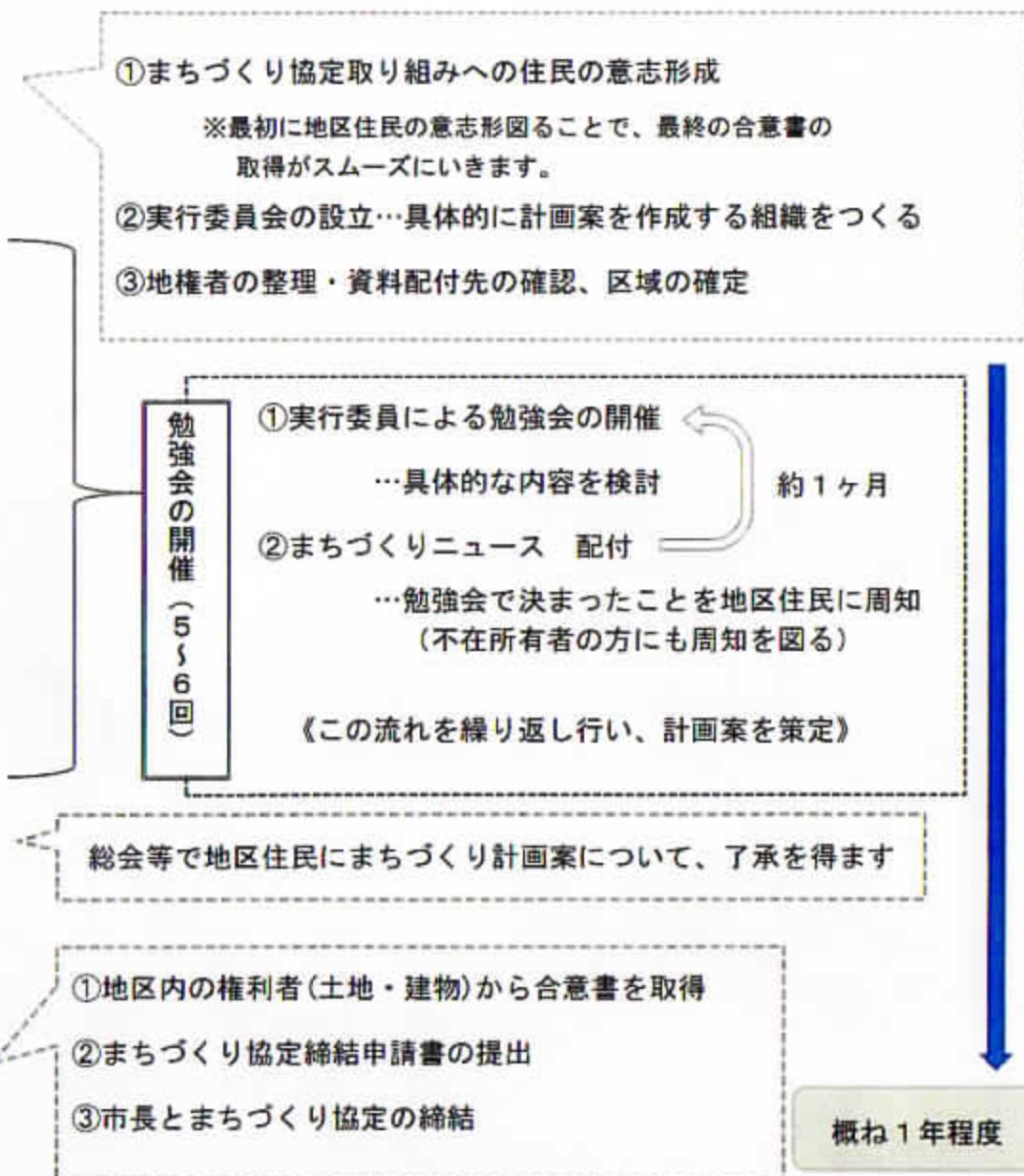
凡例	
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域

## まちづくり協定締結までの流れ

### 1. 「まちづくり協定」ができるまでのプロセス



### 2. 具体的な流れ



## まちづくり計画書

まちづくり計画の名称	武蔵北国街道ふくろう通りまちづくり計画
まちづくり計画の対象となる区域	金沢市袋町及び堀川町2丁目の各一部
まちづくり計画の対象となる区域の面積	約1.6ha
まちづくりの目標	1 旧北国街道筋というまちの魅力を高め、人々が歩いて通りたくなるまちを目指す。 2 歴史的なものと現代的なものが混在する通りの魅力を内外に発信し、地域の人や訪れる人が楽しんで過ごせるまちを目指す。 3 中心市街地という立地のなかで、便利でしかも安全・安心なまちを目指す。
まちづくりの方針	上記目標に向け、調和の取れた美しい町並みを形成しながら、個々の店舗・住宅の外観を工夫することで、多様性の魅力をもったまちなみを作る。また、地域の店舗・住人が主体となって活動やイベントを行うことで、独自の地域コミュニティを形成する。
その他住まいまちづくりを推進するために必要な事項	<p>建物等の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物等を建築してはならない。用途を変更する場合も、同様とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 神社、寺院、教会その他のこれらに類するもの（事務所を含む）。</li> <li>(2) 保育所、こども園及び幼稚園。</li> <li>(3) 工場（日用品、美術品若しくは工芸品を製作し、又はパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場であって、作業場の床面積（複合商業施設にあっては、各店舗の作業場の床面積）が50m<sup>2</sup>以下のものを除く。）。</li> <li>(4) 酒舎、葬儀場及びベット看護院。</li> <li>(5) ゴルフ練習場及びパッティング練習場。</li> <li>(6) 賽馬投票券発売所及び場外車券売場。</li> <li>(7) カラオケボックスその他これに類するもの。</li> <li>(8) 倉庫業を営む倉庫であって倉庫業法施行規則（昭和31年運輸省令第59号）第3条第7号に掲げる危険品倉庫に供するもの。</li> <li>(9) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は整理に供するもの。</li> <li>(10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和21年法律第122号、以下「風俗法」という。）第2条第1項第1号（キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に接待をして客に飲食をさせる営業に限る。）及び第2号から第5号（低料金飲食店、区画寮飲食店、まあじゅん屋及びゲームセンター等）までに掲げる営業の用に供するもの。</li> <li>(11) (1) 風営法第2条第5項（性風俗関連特殊営業）及び第13項（接客業務受託営業）に掲げる営業の用に供するもの。</li> </ul> <p>（建築物等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の外壁の色は、茶・グレー等を基調とした落ち着いた色調とする。</li> <li>(2) 屋外に設ける建築設備（空調機器の室外機、オイルタンク等）は、設置位置や目隠しを工夫し、道路から直線見えないように配慮する。</li> </ul> <p>（広告物等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 広告物等を設置する場合（変更する場合を含む。）は、事前に「袋町・博労町界隈まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）と協議しなければならない。</li> <li>2 広告物等は、自家広告又は土地若しくは建物の管理広告で、素材やデザインを工夫し、地域の街並みと調和したもので次に該当するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 点滅灯、回転灯及びネオン管を使用しないもの</li> <li>(2) 電光表示装置でないものの</li> <li>(3) 外壁から張り出して設置する場合は、外壁面から1m以内、かつ、下端は地盤面から2.5メートル以上のもの</li> </ul> </li> </ul> <p>（垣又は柵の構造の制限）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 道路に面して垣又は柵を設ける場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 生け垣、板垣、板塀、土塀及びこれらに類するもの又は透視性のフェンス</li> <li>(2) レンガ、タイル、ブロック、石積等によるもので敷地地盤面から高さが1m以下のもの</li> </ul> </li> <li>(3) 前号に掲げるものと生け垣、植栽、板塀、土塀及びこれらに類するもの又は透視性のフェンスとを組み合わせたもの</li> <li>2 道路に面して駐車場を設置する場合は、乗り入れ以外の箇所に垣又は柵を設けるよう努める。</li> </ul> <p>（土地利用等の制限）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新たに土地又は建築物等を利用し、又は活用しようとする者（既前の用途を変更しようとする者を含む。）は、事前に協議会と協議しなければならない。</li> </ul>

そ の 性	<p>1 当該地区が安全・安心に歩ける空間であるために、店主・住民等は次の事項に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 自動車が歩行者への脅威とならないよう路上駐車の防止に取り組み、また、違法駐車の抑制を呼びかけること。</li> <li>(2) 自転車を路上に放置しないよう、管理すること。</li> <li>(3) 通りに面する箇所については、緑化すること。</li> <li>(4) その他率先垂範して安全・安心なまちづくりに努めること。</li> </ul> <p>2 地域において実施される地域活動、地区保存活動等に積極的に参加及び協力をし、良好な近隣関係の醸成に努める。</p> <p>3 建築物を旅館業法（昭和23年法律第135号）第2条第4項（賤易宿泊営業）に掲げる営業の用に供する場合は、管理者が常駐し、地域安全及び環境保全に努める。</p> <p>4 建築物を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第3項（住宅宿泊事業）に掲げる事業の用に供する場合は、管理者が常駐し、地域安全及び環境保全に努める。</p>
-------	---

## 【協定区域図】

