

# 農家民宿 を はじめよう

農家民宿（農林漁業体験民宿）開業の手引

令和2年12月発行



京都府南丹広域振興局



# 目 次

第1章 農家民宿とは	3
第2章 開業までの事務の流れ	4
1 開業までの事務の流れ	4
2 農家民宿開業のチェック項目	6
第3章 農家民宿開業のための手続	7
第4章 農家民宿の確認等について	8
1 農家民宿の確認について	8
（1）農家民宿で提供する役務	8
（2）農家民宿を営む者について	9
（3）農家民宿の確認を受けた者の義務	9
2 飲食物提供の確認について	10
（1）農家民宿における飲食物の提供について	10
（2）飲食物提供の確認を受けた者の義務	11
第5章 主な法令の概要	12
1 旅館業法	12
2 食品衛生法	13
3 水質汚濁防止法	13
4 公共井戸取締条例	13
5 都市計画法	14
6 建築基準法	15
7 浄化槽法	15
8 消防法	17
	18
第6章 農家民宿が受けられる規制緩和措置と関係法令	19
1 全国共通の規制緩和措置	19
2 京都府独自の規制緩和措置	20
第7章 主な問い合わせ先	21
別紙1 農家民宿 開業計画相談票	22
別紙2 南丹地域の「命の里」地区	23

参 考	・農家民宿と地域活性化について -----	3
	・施設の各階の図面作成について -----	5
	・客室予定の部屋に仏壇等がある場合 -----	12
	・南丹地域の都市計画区域について -----	14
	・市街化調整区域と都市計画区域外における客室延床面積33㎡ 未満と33㎡以上の取扱いについて -----	16

## 第1章 農家民宿とは

農家民宿とは、農林漁業体験を提供する宿泊施設（農林漁業体験民宿）を言います。この冊子では、農家民宿のうち客室延床面積が33㎡未満のものを対象として、開業に係る手続きを解説するものです。

なお、客室延床面積が33㎡未満の小規模な農家民宿で、一定の要件を備えているものは、旅館業法、食品衛生法、建築基準法、消防法等の緩和措置を受けることができます。

また、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成7年施行、以下「余暇法」）では、施設を設けて人を宿泊させ、農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務を提供する営業を農林漁業体験民宿業と規定しており、一般的に「農家民宿」と呼んでいます。

### 農家民宿（農林漁業体験民宿）の区分

経営主体	農林漁業者又は農林漁業体験を提供できる者	
客室延床面積	33㎡未満	33㎡以上
余暇法 （農林漁業体験民宿の確認） の取扱い	○ 確認可能 （条件を満たすもの）	× 確認不可
旅館業法上の簡易宿所営業	○ 開業可能 （農林漁業体験民宿確認書のあるもの）	○ 開業可能
建築基準法上の取扱い	兼用住宅 （条件を満たすもの）	旅館 （条件を満たさないもの）
消防法上の取扱い	一部 緩和措置	一部 緩和措置

[注 意]

◆宿泊料を受けて人を宿泊させる施設で、反復継続して行われ、かつ、その行為が社会性を有していると認められるものについては、旅館業法の営業許可を受ける必要があります。何らかの金銭を受け、人を宿泊させる場合は保健所に御相談ください。

なお、旅館業法の許可を受けるに当たっては、建築基準法、消防法等の関係法令の許可等を受けているかについてもチェックを受けます。

また、農林漁業体験民宿確認書の有無により開業の可否が判断されます。

### （参 考）農家民宿と地域活性化について

農家民宿の開業により、地域活性化につながる様々な効果が期待されます。

- ・ 宿泊料、体験料等による農家の副収入の確保（所得向上）
- ・ 都市住民との交流による地域の元気づくり
- ・ 美しい自然環境の中での農村体験を通じた、ファン、サポーター、Iターン者の増加
- ・ 交流に伴う農産物販売等を通じた農産物の販売促進
- ・ グリーン・ツーリズム（農村観光）への広がり

## 第2章 開業までの事務の流れ

### 1 開業までの事務の流れ

① まずは、窓口の「地域づくり振興課」に御相談ください！ ☎(0771)22-0153

#### ② 全般的な相談（ワンストップ相談）

制度概要等の全般的な内容を御説明します。  
建物の概要がわかる図面を持参して、次の  
事務所へお越しください。

京都府南丹広域振興局農林商工部  
地域づくり振興課地域活性化係

住所：京都府亀岡市荒塚町1丁目-4-1  
京都府亀岡総合庁舎 別館2階

#### ③ 資料の作成

御相談の中で、次のものを準備してください。

##### 1 施設の各階の図面(次ページの図面参照)

- ※農家民宿専用部分、共用部分、住宅専用部分が分かるように色分けされ、避難経路、面積が分かるよう寸法等を記載したもの
- 2 施設の外観が分かる写真(4方向からの写真)
- 3 建物の敷地や位置が分かる配置図など

#### ④ 関係機関の合同現地調査

農家民宿の開業に必要な許可等に関する機関が立ち会い、合同で現地調査を行います。  
開業に向けての必要な対応や手続きなど、今後のアドバイスをします。

※京都府：保健所、土木事務所、市：消防署等 ほか

#### ⑥ 農林漁業体験民宿 確認書等の交付

確認書 持参

#### ⑤ 農家民宿の確認申請・・・別紙1(申請先)地域づくり振興課

- 1 提供する体験活動(農業、農村生活ほか)の確認
  - ・農作業体験の指導
  - ・農産物の加工体験又は調理の体験指導等
- 2 「命の里」地区(実施地区は別紙2)の集落内で開業する場合は、「飲食物提供の確認願」の提出

#### ⑦ 旅館業法等必要な許認可の申請手続き

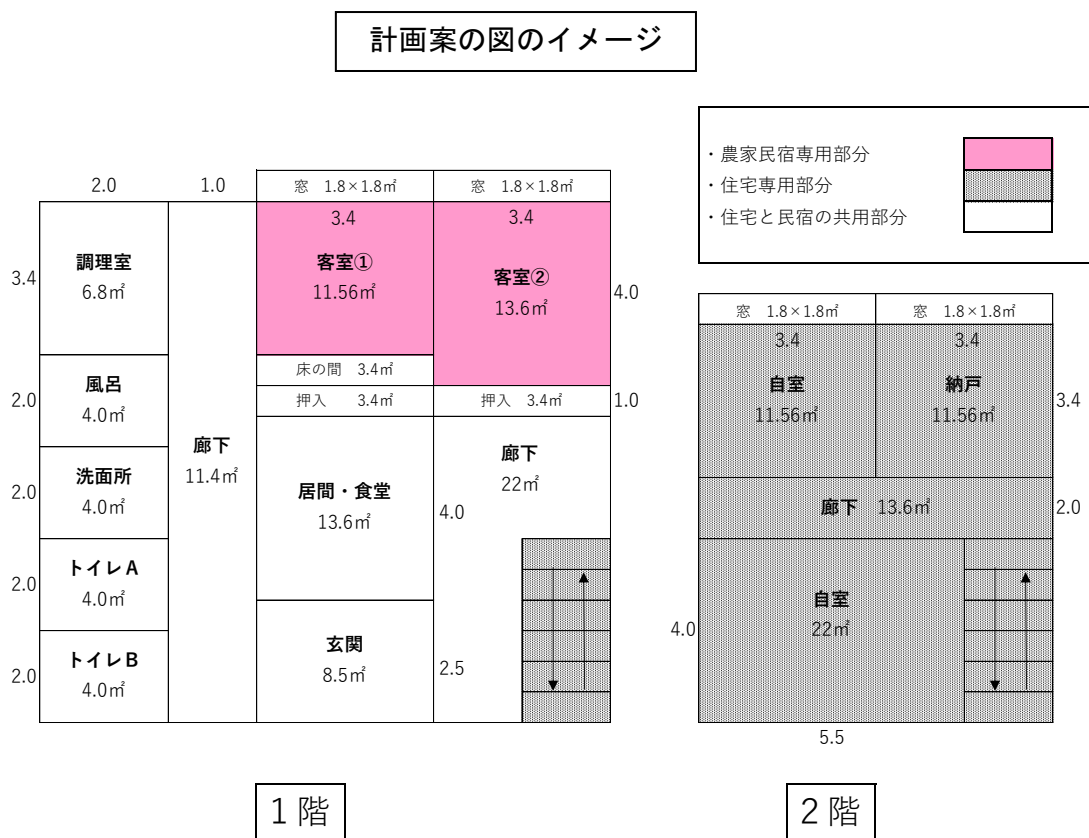
#### ⑧ 農家民宿 開業

## (参 考) 施設の各階の図面作成について

※下のイメージ図を参考に、農家民宿専用部分、住宅専用部分、住宅と農家民宿共用部分が分かるように明示され、避難経路、面積が分かるよう寸法等を記載したものを作成してください。

- ・客室延床面積の算定には、共通の廊下、通常宿泊者が足を踏み入れない押入、床の間を除きます。
- ・農家民宿の床面積の算定は、壁、柱等の内側の測定によって行ってください。
- ・窓や扉の採光面積がわかるように、寸法を付記してください。
- ・建物の構造、延床面積を明記してください。

(例) 構造：木造2階建、延床面積：172.38㎡、客室延床面積：25.16㎡



客室①  $3.4 \times 3.4 = 11.56 \text{ m}^2$

客室②  $4.0 \times 3.4 = 13.6 \text{ m}^2$

客室延床面積 (①+②) = 25.16㎡

※農家民宿専用部分により客室延床面積を算定します。

## 2 農家民宿開業のチェック項目

農家民宿を開業する際の、主なチェック項目を一覧表にまとめています。

(氏名)

開業に必要な条件を点検してみましょう。本書の参照ページを右欄に示しています。

区分	関係法令	項目		該当欄に○	備考	参照ページ
経営者等	余暇法等	農林漁業者	耕作面積10a以上等			9
			山林所有面積1ha以上			
			漁業協同組合員			
		農林漁業体験の提供		收穫体験等	8	
		家族構成		人		
		その他(経歴、資格等)				
開業の動機						
建物図面は作成済みか?				5		
場所	都市計画法	都市計画区域	市街化区域		用途地域、農家民宿部分の建物に対応する割合による	7.14,16,20
			市街化調整区域			
		都市計画区域外・非線引区域		開業可		
建物	建築基準法	次の全ての項目に該当するか? ①住宅の一部を農家民宿として使用 ②客室の床面積の合計が33㎡未満(注1) ③各客室から直接避難できること			すべてに該当する場合は兼用住宅扱い。増築がない場合は、確認申請の手続きは不要	7.15,19
		民宿用途部分の床面積の合計が200㎡(注2)	以下 超			
	下水道法	下水道				
	浄化槽法	浄化槽	住宅の一部を農家民宿として利用し、かつ客室延床面積33㎡未満、避難上支障ない場合		一般住宅扱い(延べ面積130㎡以下…5人槽、130㎡超…7人槽)(注3)	
			住宅と民宿で浄化槽を共用する場合で客室延床面積33㎡以上		民宿の定員分+5人又は7人	
	水質汚濁防止法	特定施設設置届			民宿の定員分必要	
施設・設備	旅館業法	客室延床面積33㎡(注1)	未満 以上			5,12,19
		宿泊定員10人	以下( 人) 超			10
		客室の窓の面積			食品衛生法の規制緩和対象外	
		トイレ(専用、兼用)	大 器、小 器		客室床面積の1/8以上か?	
		浴室、洗面設備(専用、兼用)			收容人員5人まで→大1(小1)	
	公共井戸取締条例	使用水	水道水 井戸水		減菌装置、水質検査必要	7.13
食品衛生法	食事の提供	あり(1泊2食付、1泊朝食付など)	専用調理場	あり	飲食店営業許可必要	7.10,11,13,20,23
				なし	施設の改修必要 命の里( )…規制緩和検討 ①客室延床面積33㎡未満、定員10人以下 ②食事の提供は宿泊者に限定 ③所定の講習会の受講 ④宿泊台帳、活動状況等の記録整備、報告	
消防法	なし(素泊まりなど)				飲食店営業許可不要	
	次の全ての項目に該当するか? ①一般住宅と農家民宿との兼用 ②農家民宿用途部分の床面積の合計が、一般住宅部分の床面積より小さい。 ③農家民宿用途の床面積の合計が50㎡以下(注4)				全て該当の場合は一般住宅扱い。法律の規制は特にないが、指導事項が付加される場合があります。	7.17,19
上の項目に一つでも該当しない場合				消防法上旅館扱いとなり、厳しい審査対象となる。平面図、位置図、建物配置図を準備の上、所轄消防署との事前協議が必要。規制施設基準に合致したものは消防法令適合通知が発行され、旅館業営業許可申請に添付が必要		

注1 客室延床面積の算定(33㎡)は、共通の廊下、通常足を踏み入れない押入、床の間を除きます。

注2 建築基準法における民宿用途部分の床面積200㎡は、農家民宿の規制緩和の対象とならなかった場合は住宅専用部分以外の面積

注3 過疎地の指定がある場合は、「130㎡」を「170㎡」に読み替えます。

注4 消防法における農家民宿用途部分の床面積の算定(50㎡)については、農家民宿専用部分の面積(客室等の面積に押入、床の間の面積を含む面積)及び共用部分(玄関、調理場、トイレ、風呂、廊下等)の面積を農家民宿と住宅専用部分の面積とで按分した面積を加えた面積



### 第3章 農家民宿開業のための手続

農家民宿を開業するためには、旅館業法、食品衛生法、建築基準法、消防法を始めとした各種法令の手続が必要です。関係する法令が多岐にわたっており、スムーズな許可手続を進めるため、関係機関への事前相談が必要です。

区分	関係法令	農家民宿との関係	担当
経営者等	余暇法（農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律）	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係法令の規制緩和を受ける場合は、農林漁業体験民宿の条件を満たすことの確認が必要</li> <li>食品衛生法の規制緩和を受ける場合は、飲食物提供の条件を満たすことの確認が必要</li> </ul>	府（地域づくり振興課）
場所	都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域区分、用途地域、地区計画等の確認が必要（用途地域による制限は建築基準法の担当に確認）</li> <li>市街化調整区域内では、許可が必要となる場合がある。</li> </ul>	亀岡市域：亀岡市（都市計画課） 南丹市・京丹波町：府（土木事務所）
	農振法（農業振興地域の整備に関する法律）	<ul style="list-style-type: none"> <li>農用地区域内では建物の新築などの開発行為が制限される。</li> </ul>	市町（農林担当部局）
	農地法	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地を転用する場合は、転用許可が必要</li> </ul>	市町（農業委員会）
	自然公園法	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然公園区域内では、工作物の新築・改築には許可または届出が必要</li> <li>樹木の伐採などについて、許可又は届出が必要な場合がある。</li> </ul>	府（土木事務所）
	国土利用計画法、森林法、景観法、他	<ul style="list-style-type: none"> <li>開業する場所によっては制限を受けることがある。</li> </ul>	
建物	建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の一部を農家民宿に変更する場合、規模によって建築確認が必要</li> <li>建物を増築等する場合は、建築確認が必要</li> </ul>	府（土木事務所）又は民間確認検査機関
	消防法	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法令の適合通知の交付等が必要</li> </ul>	消防署
	浄化槽法、下水道法	<ul style="list-style-type: none"> <li>浄化槽の新設や規模を変更する場合、下水道と接続する場合には、届出が必要</li> </ul>	市町（衛生部局）
	水質汚濁防止法	<ul style="list-style-type: none"> <li>厨房施設や入浴施設などからの排水について、届出が必要</li> </ul>	府（保健所）
施設・設備	旅館業法	<ul style="list-style-type: none"> <li>旅館業営業許可が必要</li> </ul>	府（保健所）
	食品衛生法 【平成23年6月施行】	<ul style="list-style-type: none"> <li>食事を提供する場合には、飲食店営業の許可が必要</li> <li>「命の里」地区（8、19ページ参照）の集落において食品衛生法の規制緩和を受ける場合は手続が必要</li> </ul>	
	公共井戸取締条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>井戸水を使用する場合は設置届出書の提出が必要</li> </ul>	



## 第4章 農家民宿の確認等について

### 1 農家民宿の確認について

- ・ 農家民宿の確認を受けた場合で、一定の要件を備えているものは、保健所、土木事務所、消防署における関係法令の許可等の基準が一部緩和されることがあります。（関係機関との事前協議が必要）
- ・ 農家民宿の確認（農林漁業体験民宿確認申請）の事務は、地域づくり振興課で行っています。
- ・ 実際に関係法令の許可等を受ける場合は、別途、保健所、消防署、土木事務所等での手続が必要となります。
- ・ 農家民宿の確認を受けるためには、客室延床面積が33㎡未満であること、農林漁業体験を提供する宿泊施設であることが必要です。

#### (1) 農家民宿で提供する役務

農家民宿の確認を受けるには、宿泊者に対し余暇法で規定されている農山漁村滞在型余暇活動として提供すべき役務（農林漁業体験等）を提供することが必要です。

なお、提供が必要な役務の例は以下の表のとおりで、農山漁村ならではの体験の一つ以上、宿泊者へ提供しなければなりません。

#### 農家民宿で提供する役務（体験）例

区 分	提供する役務（体験）例
農業体験	田植、草刈り、草引き、稲刈り、芋掘り、野菜等苗植え、野菜・果物等収穫、家畜の世話、さく乳、羊の毛刈り など
林業体験	きのこ菌打ち、まき割り、炭焼き、苗木植え、下草刈り、タケノコ掘り など
漁業体験	地引き網、一本釣り、魚市場作業、干し物作り など
農林産物等の加工、生活体験	うどん・そば打ち、郷土料理、摘み草料理、パン焼き、もちつき、みそ・こんにゃく・豆腐作り、わら・竹細工、紙すき、草木染め、手織り など
自然体験	山菜・きのこ採り、里山散策、星座観察、いそ観察 など

## (2) 農家民宿を営む者について

農家民宿の確認において、次の区分に該当する場合は、農林漁業者であることの証明書の添付が必要です。下記の区分に該当しない場合は、地域づくり振興課での面談や現地確認により農林漁業体験を提供できることを確認します。

### 農林漁業者であることの証明書

区分	要件	証明書	申請先
農業者	当該市町村に住所を有し、 <u>経営耕作面積（借地含む）10a以上</u> の世帯	耕作証明又は農家証明	各市町農業委員会
	又は過去1年間における <u>農畜産物の販売金額が15万円以上</u> の世帯において、年間60日以上、農業に従事する者	又は農業所得証明（確定申告の写し等）	
林業者	当該市町村に住所を有する者で、固定資産台帳等で所有する <u>林地の面積が1.0ha以上</u> の山林を所有、借入れ等により保有していること	固定資産台帳等	各市町税務課等
	及び <u>森林組合に所属して森林施業を行う者</u> であること	森林組合による証明	各市町内の森林組合
漁業者	当該市町村に住所を有する者で、当該市町村内の <u>漁業協同組合の組合員資格</u> を有する者であること	正組合員証又は準組合員証	漁業協同組合
その親族	農林漁業者と住居及び生計を一にする親族	住民票	各市町住民課等

## (3) 農家民宿の確認を受けた者の義務

- ・確認書の内容に変更が生じた場合は、変更届の提出が必要です。
- ・必要な要件を満たさなくなった場合は、京都府において確認書を取り消す場合があります。

## 2 飲食物提供の確認について【平成23年6月施行】

### (1) 農家民宿における飲食物の提供について

農家民宿の開業相談の際に、併せて、飲食物の提供を考えていることを相談してください。農家民宿で食事を提供する場合は、原則として「飲食店営業許可」が必要ですが、対象集落の条件等が整えば、食品衛生法にかかる飲食店営業許可を取得する際に、一部の緩和措置が講じられることがあります。（京都府独自措置）

#### ア 規制緩和の内容

食品衛生法の規制緩和の対象となる場合は、次の措置が受けられます。

**◎専用の調理場は不要** → 家庭用の調理場との兼用で可とする。

**◎専用の手洗い設備は不要** → 調理場内における専用の手洗い設備は不要。使用に便利な位置にある流水受槽式の手指の洗浄設備（洗面所）で代用を可とする。洗浄設備に手指消毒用資材を設置することで、洗浄設備と手洗い設備の共用を可とする。

**◎衛生環境に問題ない場合、調理場の床と内壁の耐水性素材による整備は不要**

→ 床の材質は表面平滑な 板張り以上であれば可とする。

※条件が付される場合がありますので、詳細は所管の保健所で確認してください。

#### イ 対象集落

この規制緩和を受ける対象集落は、「命の里」地区の集落です。（別紙2参照）

「命の里」地区とは、過疎高齢化の進む集落の活動を支援するため、京都府が実施する里の人づくり事業により認定された旧村等を単位とする集落をいいます。

#### ウ 規制緩和の条件

次の（ア）から（エ）の条件を満たしていることが必要です。

（ア）宿泊施設の客室延床面積は33㎡未満であり、定員は10人以下であること

（イ）飲食物の提供は宿泊者に限定すること

（ウ）所定の講習会を受講すること

対象	時期等	区分	主催
新規	食品衛生法の許可申請前	食品衛生責任者養成講習会	(公社)京都府食品衛生協会
		食品衛生等に関する講習会	広域振興局
継続	年1回	食品衛生等に関する講習会	広域振興局
	3年に1回	食品衛生責任者実務講習会	(公社)京都府食品衛生協会

※調理師免許等の資格を有する者は、申請前の食品衛生責任者講習会（養成講習会）の受講について免除されます。

（エ）宿泊台帳、活動状況等の記録を整備し、毎年1回の報告をすること

## ◎講習会受講等の流れ

① 全体的な相談（ワンストップ相談）



② 飲食物提供の確認願の提出 . . . . . 食品衛生責任者養成講習会（毎月開催）



③ 飲食物提供の確認書の交付 . . . . . 食品衛生等に関する講習会（随時開催）



④ 飲食店営業許可申請



⑤ 飲食店営業許可証交付



⑥ 営業開始 . . . . . 食品衛生等に関する講習会（年1回受講）  
食品衛生責任者実務講習会（3年に1回受講）

## （２）飲食物提供の確認を受けた者の義務

### ア 許可取得後（毎年）

（ア）年に1回、広域振興局が主催する食品衛生等に関する講習会を受講すること

3年に1回、(公社)京都府食品衛生協会が主催する食品衛生責任者講習会（実務講習会）を受講すること

（イ）年に1回、「提供した役務、宿泊者数及び提供食事数の整理簿」を広域振興局に報告すること

### イ 許可取得後（随時）

- ・ 飲食物提供の確認内容に変更が生じた場合は、変更届の提出が必要です。
- ・ 京都府において農家民宿の確認の取消しを行った場合、又は飲食物提供に係る誓約書が遵守されない場合は、当該飲食物提供の確認を取り消す場合があります。

## 第5章 主な法令の概要

### 1 旅館業法

農家民宿は主に簡易宿所営業に分類され、開業する場合は旅館業法第3条による「旅館業営業許可」が必要です。

旅館業法では、客室延床面積が33㎡以上ないと許可を受けることはできませんでしたが、平成15年の規制緩和により、農林漁業者などが経営する農家民宿に限って、客室延床面積の基準が適用除外される特例を受けられることとなりました。

また、平成28年には、農林漁業者以外であっても「農林漁業体験の提供（又はあっせん）」という要件を満たせば、特例を受けることができるようになりました。

さらに、平成30年には、特例を受ける施設である農家民宿の範囲として家主不在型も含むこととなりました。

なお、許可を受けるためには、次の構造設備の基準等に適合する必要があります。

おって、施設の場所から周囲100m以内に、学校、児童福祉施設等がある場合は、許可されない場合があります。詳しくは、府の保健所に御相談ください。

区分	構造設備の基準（主なもの）
客室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・客室と廊下等は、壁・ふすま・障子等で区画すること</li> <li>・換気装置を設けること。（十分な換気を確保することができる場合は可）</li> <li>・外気に接する部分は、窓又はこれに代わる採光面を有する構造とすること。（窓その他の開口部で、採光有効面積がその客室の床面積の8分の1以上であることが望ましい）</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊者の需要を満たすことができる規模の入浴設備があること（近くに公衆浴場がある場合は可）</li> </ul>
洗面設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊者の需要を満たすことができる規模の洗面設備があること</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適当な数の便所があること</li> <li>【適当な数の目安】</li> <li>収容人員1～5人 → 大便器1、小便器1（大便器との兼用可）</li> <li>収容人員6～10人 → 大便器2、小便器1（大便器との兼用可）</li> <li>・流水式手洗設備があること</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備があること</li> <li>・農家民宿として利用する部分と、他の営業で使う部分とが明確に分けられていること</li> </ul>

#### （参 考）客室予定の部屋に仏壇等がある場合

客室としての使用時は、客が客室専用として使用できるようにすることが必要です。客室予定の部屋に仏壇等がある場合は、仏壇の移動、締切り等により、客室の提供時は仏壇等を使用しないことが必要で、保健所において個別確認されます。

## 2 食品衛生法

農家民宿で食事を提供する場合は、食品衛生法第52条の規定により、「飲食店営業許可」が必要です。ただし、素泊まり式、自炊式、郷土料理体験式（宿泊者との共同調理）を行う場合は、「飲食店営業許可」は必要ありません。（1食でも食事を共同で調理しない場合は、飲食店営業許可が必要です。具体的な状況を保健所に御相談ください。）

なお、営業許可を受けるためには、原則として専用の調理場（家庭用とは別のもの）が必要なほか、水で流せるなど清掃しやすい床、使用目的に応じた洗浄設備及び消毒設備、手指の洗浄及び消毒設備など、法令に適した構造とすることが必要です。

### ○食品衛生法に係る府独自の規制緩和【平成23年6月施行】

「命の里」地区（別紙2参照）の集落内で開業する農家民宿については、「飲食物提供の確認」を受けることにより、施設基準の緩和措置（専用調理場、専用手洗い設備及び耐水性素材による床張り等の免除）が受けられます。（京都府独自措置）

## 3 水質汚濁防止法

旅館業の用に供する厨房施設及び入浴施設等は水質汚濁防止法に基づく特定施設に該当するので、営業開始（営業を開始するにあたり工事を要する場合は、工事着手）の61日以上前に施設の設置届出書の提出が必要となります。

## 4 公共井戸取締条例

旅館業に基づく許可が必要な場合で、井戸水を使用する場合は、公共井戸に該当するため、設置届出書の提出が必要となります。

※飲食店営業許可の基準等については、所管の保健所にお尋ねください。

## 5 都市計画法

都市計画が定められている区域（都市計画区域）では、その区域内で開設できる建物の種類が決められており、そのうち市街化区域では用途地域が指定されているため、客室部分が33㎡未満であっても農家民宿を開業できない場合があります。

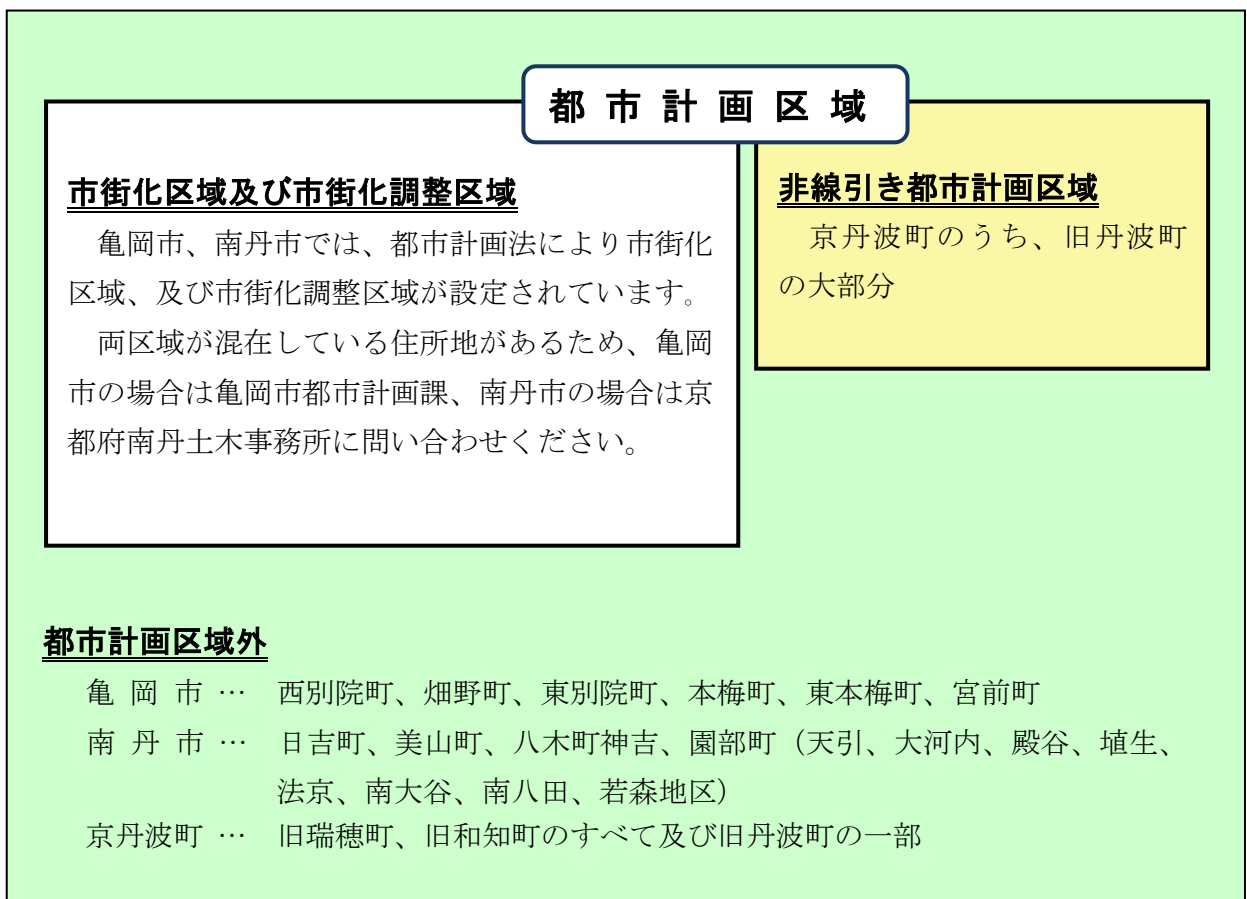
なお、南丹市域の市街化調整区域では、民宿等の旅館は原則として開業できないものの、農林漁業従事者住宅を農家民宿（客室延床面積33㎡未満）に用途変更することは、用途が著しく異ならない場合として都市計画法第43条の許可不要と取り扱えるため開業可能です。（京都府独自措置。平成21年8月施行）詳しくは南丹土木事務所へお尋ねください。

また、亀岡市域の市街化調整区域では、農林漁業従事者住宅でない一般の専用住宅を農家民宿（客室延床面積33㎡未満）に用途変更する場合も、都市計画法第43条の許可不要として取扱えるため開業可能です。（亀岡市独自措置。平成29年4月施行）詳しくは亀岡市都市計画課へお尋ねください。

### 都市計画区域と農家民宿（客室延床面積33㎡未満）開設の取扱い

都市計画区域			都市計画区域外
市街化区域	市街化調整区域	非線引き区域	
開業の可否は、用途地域、農家民宿部分の建物に占める割合により判断	用件により 開業可 [ 京都府・亀岡市 ] [ 独自の緩和措置 ]	開業可	開業可

#### （参 考）南丹地域の都市計画区域について





## 6 建築基準法

農家民宿の開設にあたり、既存住宅の一部を民宿として使用する際、民宿として使用する部分の床面積の合計が200㎡を超える場合又は建物を増築等する場合は、建築確認申請が必要となり、既存住宅の改修が必要となる可能性があります。

ただし、農家民宿として以下の条件に合致している場合は、緩和措置の適用により旅館ではなく兼用住宅として取り扱うことができます。

### 【住宅扱いとなる要件】

- ① 農家民宿（農林漁業体験民宿）であること
- ② 住宅の一部を農家民宿として使用すること
- ③ 客室の床面積の合計が33㎡未満であること
- ④ 各客室から直接外部に容易に避難できる等、避難上支障がないと認められること
- ⑤ 階数が2階以上の場合は、1階の火気使用室の内装を準不燃材料以上とすること

市街化区域内においては、上記の条件に適合していても兼用住宅扱いとならない場合があります。また、緩和措置の適用については、個々の住宅の計画図面等により判断する必要がありますので、事前に府の土木事務所へ御相談ください。

## 7 浄化槽法

建築基準法で農家民宿として規制緩和対象となる規模（客室延床面積33㎡未満）のものについては、浄化槽は「住宅」としての人員算定となりますが、客室延床面積が33㎡以上の場合、浄化槽は「旅館」としての人員算定が必要となり、変更工事が必要となる場合があります。なお、人槽算定はJIS規格で定められているもので、おおむね次のとおりです。

区 分	浄化槽の処理人槽算定基準
1) <u>住宅又は農家民宿</u> (規制緩和措置の場合…客室延床面積33㎡未満で避難上支障がないと認められた場合)	<u>延べ面積130㎡以下の場合は</u> 5人槽 延べ面積130㎡を超える場合は 7人槽 ※過疎地の指定があれば 延べ面積170㎡以下の場合は 5人槽 延べ面積170㎡を超える場合は 7人槽
2) 住宅と民宿で浄化槽を共用する場合	人槽＝住宅の人槽＋民宿定員（人）
3) 民宿（簡易宿泊所）の場合	人槽＝民宿定員（人）
4) 「旅館」の場合	人槽＝0.075×旅館部分の床面積

(参 考) 南丹地域の過疎地… 南丹市・・・全域  
京丹波町・・・全域

**(参 考) 市街化調整区域と都市計画区域外における客室延床面積 33㎡未満と  
33㎡以上の取扱いについて**

おおむね、次のとおり定められています。

都市計画法	建築基準法	説 明
市街化調整区域	33㎡未満等 規制緩和対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域において、農林漁業従事者住宅を農家民宿（客室延床面積が33㎡未満）に用途変更することは用途が著しく異ならない場合として都市計画法第43条の許可不要として取り扱います。</li> <li>亀岡市域においては、農林漁業従事者住宅でない一般の専用住宅を農家民宿（客室延床面積が33㎡未満）に用途変更する場合も都市計画法第43条の許可不要として取り扱います。</li> </ul>
	33㎡以上等 規制緩和対象外	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室延床面積が33㎡以上の場合や容易に外部に避難できる構造でない場合は、農家民宿も農家民宿以外の旅館も開業できません。</li> <li>亀岡市の指定既存集落まちづくり区域内においては簡易宿所への用途変更は許可を受けることにより可能。</li> </ul>
都市計画区域外	33㎡未満等 規制緩和対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域外に立地し、客室延床面積33㎡未満で、容易に外部に避難できる構造の場合は、手続等は不要となります。</li> <li>農家民宿の場合、浄化槽は「住宅」としての人員算定となり既設の住宅用があれば変更の必要はありません。</li> </ul>
	33㎡以上等 規制緩和対象外	<ul style="list-style-type: none"> <li>「旅館」の用途に供する延床面積が200㎡を超える場合は建築基準法第87条に基づく用途変更の手続が必要となります。</li> <li>浄化槽については「簡易宿所」又は「旅館」としての人員算定となります。</li> <li>面積に応じて様々な避難施設等が必要となります。</li> </ul>

※南丹市域の市街化調整区域における取扱いについては京都府南丹土木事務所（建築住宅課）、亀岡市域の市街化調整区域における取扱いについては亀岡市都市計画課に確認してください。

※農家民宿の経営を取りやめる等の際の取扱いについては、改めて土木事務所（建築住宅課）と協議をしてください。

## 8 消防法

民宿の開業に当たっては、消防法令にそった消防用設備等の設置が必要となり、民宿として利用する部分の床面積の合計が50㎡を越える場合、消防法令適合通知書の交付を受けなければなりません。また、農家民宿を含む農林漁業体験民宿で一定の基準を満たしている場合は、設置基準が一部緩和されています。

なお、農家民宿を開業される場合は、事前に地域を管轄する消防署に御相談ください。

### (1) 消防法上必要な措置の基準 (主なもの)

区 分	消防法上必要な措置の基準 (主なもの)
1 民宿等の用途に供される部分の床面積の合計が、一般住宅の用途に供される部分の床面積より小さく、かつ、民宿等の用途に供される部分の床面積の合計が50㎡以下の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般住宅扱いとなり、規制対象外 (消防法令適合通知は交付されません。)</li> <li>・住宅用火災警報器を寝室及び台所等に設置</li> </ul>
2 民宿等の用途に供される部分の床面積の合計が、50㎡を超える場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旅館扱いとなり、規制対象 一般住宅基準と加えて、</li> <li>① 自動火災報知設備又は特定小規模施設用自動火災報知設備を設置</li> <li>② 誘導灯、誘導標識等を設置</li> <li>③ 防災物品の使用：じゅうたん、カーテン等は防災物品とする。</li> <li>④ 住宅用途部分には、住宅用火災警報器を寝室及び台所等に設置</li> </ul>
3 建物の床面積が150㎡以上の場合	上記①、②、③、④に加えて、 ⑤ 消火器又は簡易消火用具を設置
4 建物の床面積が300㎡以上の場合	上記①、②、③、⑤が必要 ※①は自動火災報知設備に限る。(特定小規模施設用自動火災報知設備設置不可)

※特定小規模施設用自動火災報知設備：300㎡未満の病院・旅館・ホテル等（特定小規模施設）に対応した受信機や配線が不要の無線式感知器

## (2) 農家民宿が受けることのできる施設の緩和措置

農家民宿（小規模なもの）に使用される建物で、適切な防火管理が行われると消防署で認めるものは、次の要件の下で緩和措置を受けることができます。

緩和措置	要件（すべて合致が必要）
「誘導灯」及び「誘導標識」の設置免除	<ul style="list-style-type: none"><li>① すべての客室において、ほか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場合又は建物に不案内な宿泊者でも迷うことなく容易に避難口まで避難できる。</li><li>② 民宿等の外に避難した者が、民宿等の開口部から3 m以内の部分を通らずに安全な場所に避難できる。</li><li>③ 従業員が宿泊者に対して避難口等の案内を行うこととしている。</li></ul>
「消防機関へ通報する火災報知設備」の設置免除	<ul style="list-style-type: none"><li>① 「誘導灯」及び「誘導標識」設置免除の要件に該当している。</li><li>② 客室が10室以下である。</li><li>③ 消防機関へ常時通報できる電話が常時人のいる場所に設置され、電話付近に通報内容が明示されている。 (通報内容：火災である旨並びに建物の所在地、名称及び電話番号等)</li></ul>

## 第6章 農家民宿が受けられる規制緩和措置と関係法令

### 1 全国共通の規制緩和措置

#### (1) 旅館業法

農林漁業者又は農林漁業者以外の者が農家民宿を営む場合、客室延床面積の面積要件を撤廃 【平成15年4月1日、平成28年4月1日、平成30年1月24日より適用】	
緩和前	簡易宿所営業を営む場合、33㎡（宿泊定員×3.3㎡）以上の客室面積が必要
緩和後	客室延床面積が33㎡（宿泊定員×3.3㎡）未満でも営業許可を得ることが可能

#### (2) 道路運送法

農家民宿等が行う送迎輸送を道路運送法の許可対象外として明確化 【平成15年3月28日付け通知（国土交通省自動車交通局旅客課長）】	
緩和前	宿泊者の送迎が「白タク営業（営業許可を持たずにタクシー業務を行うこと）」に相当するのではないかとの指摘があった。
緩和後	農家民宿等が、宿泊サービスの一環として行う送迎輸送は原則として許可対象外であり道路運送法上の問題はないことが明確化された。 ※ただし、送迎に係る料金を徴収したり、送迎を利用する客と利用しない客との間の宿泊料金に差を付けたりする場合は、道路運送法の営業許可の対象となる。

#### (3) 旅行業法

農家民宿が行う農林漁業体験サービスを旅行業法の対象外として明確化 【平成15年3月20日付け通知（国土交通省総合政策局観光部旅行振興課長）】	
緩和前	運送・宿泊サービスに農林漁業体験を付加し販売・広告することは旅行業法に抵触するのではないかとの指摘があった。
緩和後	農家民宿自らが、運送・宿泊サービスに農業体験を付加して販売・広告することは、旅行業法に抵触しないことが明確化された。

#### (4) 建築基準法

農家民宿に関する建築基準法上の取扱いの明確化 【平成17年1月17日付け通知（国土交通省住宅局建築指導課長）】	
緩和前	農家民宿（簡易宿所）は、建築基準法上「旅館」に該当するため、住宅を農家民宿として利用する場合も旅館としての基準が義務づけられていた。
緩和後	住宅の一部を農家民宿として利用し、客室延床面積33㎡未満で避難上支障がないと認められる場合は、建築基準法上「旅館」に該当しないこととされた。

#### (5) 消防法

一般住宅を宿泊施設等に活用する場合における消防用設備等設置基準の柔軟な対応 【平成29年3月23日付け通知（消防庁予防課長）】	
緩和前	農家民宿も通常の民宿と同様の消防用設備等の設置を義務づけられていた。
緩和後	住宅に使われていた家屋で農家民宿をする場合、管轄消防署長等の判断で誘導灯、誘導標識及び消防機関へ通知する火災報知設備の設置を省略することが可能となった。

## 2 京都府独自の規制緩和措置

京都府では「農林漁業体験民宿の確認に関する要領」を定め、平成18年12月25日から、前述1の全国共通の規制緩和に係る運用を開始しています。

これに加え、京都府独自の規制緩和措置として、平成21年度から、市街化調整区域での農家民宿の開業を緩和しています。

また、平成23年6月からは、「命の里」地区の集落内で開業する農家民宿において食品衛生法の施設基準を緩和する内容を含む「農林漁業体験民宿の確認に関する要領の運用」を開始しています。

### (1) 都市計画法

<b>農家民宿開業に係る都市計画法の弾力的運用</b> 【平成21年8月31日付け通知（京都府建設交通部建築指導課長）】	
緩和前	市街化調整区域では、農家民宿を含めて旅館は、原則、開業できなかった。
緩和後	市街化調整区域で農林漁業従事者住宅を農家民宿（客室延床面積33㎡未満）に用途変更することは、用途が著しく異なる場合として都市計画法第43条の許可不要として取り扱う。

### (2) 食品衛生法

<b>農家民宿における食品衛生許可基準の弾力的運用</b> 【平成23年6月10日付け通知（京都府農林水産部農村振興課長）】 【平成23年6月28日付け通知（京都府健康福祉部生活衛生課長）】	
緩和前	農家民宿における食事提供には、専用調理場、専用手洗い設備、耐水性素材による床張り等の施設基準を満たす飲食店営業の許可が必要であった。
緩和後	「命の里」地区（実施地区は別紙2）の集落内で開業する農家民宿では、「飲食物提供の確認願」の提出、講習会受講等の条件により、施設基準の緩和措置を受けることが可能となった。

## 第7章 主な問い合わせ先

事項	亀岡市に在住の方	南丹市・京丹波町に在住の方
全般的なこと [ 制度概要、関係 法令許可に係る 相談対応 ※ ]	京都府南丹広域振興局 農林商工部 地域づくり振興課 地域活性化係 <b>【亀岡市荒塚町1-4-1】</b> 電話(0771)22-0153 ※農家民宿の確認、飲食物提供の確認事務を含む。	
旅館業法 食品衛生法 公共井戸取締条例 水質汚濁防止法	京都府南丹保健所 環境衛生課 <b>【南丹市園部町小山東町藤ノ木21】</b> 電話(0771)62-4751	
建築基準法	京都府南丹土木事務所 建築住宅課 <b>【南丹市園部町小山東町藤ノ木21】</b> 電話(0771)62-0364	
都市計画法	亀岡市 まちづくり推進部都市計画課 <b>【亀岡市安町野々神8番地】</b> 電話(0771)25-5040	京都府南丹土木事務所 建築住宅課 <b>【南丹市園部町小山東町藤ノ木21】</b> 電話(0771)62-0364
消 防 法	京都中部広域消防組合 亀岡消防署予防課 <b>【亀岡市荒塚町1丁目9番1号】</b> 電話(0771)22-0119	京都中部広域消防組合 園部消防署予防課 <b>【南丹市園部町上木崎町大將軍19-2】</b> 電話(0771)62-0119



## 農家民宿 開業計画相談票

お名前	
連絡先	住所：
	電話：
	メールアドレス：

所在地	
建物所有者	
現在の建物	築_____年
建物の構造	木造（又は 造） _____階建
民宿の経験	有 ・ 無
民宿の予定	食事提供予定 （朝・夕） ・ 宿泊のみ

■ 建物内の間取り図を記入下さい。（別紙でも可）

## 南丹地域の「命の里」地区

管内	市町村	地区名	集落名	備 考
南丹 管内	亀岡市	旭	美濃田、杉、山階、印地	
	南丹市	竹井・仁江	竹井、仁江	旧竹井・仁江地区
		知 井	南、北、中、河内谷、下、知見、江和、田歌、芦生、佐々里	旧美山町知井振興会
		鶴ヶ岡	今宮、栃原、砂木、棚、川合、殿、舟津、松尾、神谷、名島、洞、田土、上吉田、林、庄田、脇、熊壁、山森	旧美山町鶴ヶ岡振興会
		宮 島	原、板橋、宮脇、下吉田、島、長谷、上司、和泉、静原	旧美山町宮島振興会
		平 屋	又林、下平屋、上平屋、安掛、野添、長尾、深見、荒倉、大内、内久保	旧美山町平屋振興会
		大 野	萱野、大野、川谷、岩江戸、肱谷、小淵、向山、檜原、音海	旧美山町大野振興会
		世 木	殿田、木住、生畑、中世木	旧日吉町
		川 辺	船岡、高屋、大戸、熊原、佐切、越方	旧園部町川辺振興会
		京丹波町	和知北部	仏主、上栗野、細谷、下栗野、西河内
	広野・大簾		広野、大簾	旧和知町
	竹 野		笹尾、中畑、辻村、中村、鎌倉、下村、西階、水戸、新水戸	旧丹波町
	上和知中部		篠原、大迫、長瀬、塩谷、上乙見、下乙見	旧和知町
	質 美		行沸、中村、庄ノ路、和田、上野、下村、北久保	旧瑞穂町



京都府広報監 まゆまる

**京都府南丹広域振興局**  
**農林商工部地域づくり振興課**  
**地域活性化係**



〒621-0851 京都府亀岡市荒塚町1-4-1  
京都府亀岡総合庁舎 別館2階  
電話：0771(22)0153  
FAX：0771(23)1790