





## 研修会『建築協定と民泊』

研修会では「建築協定と民泊」というテーマで、福岡市役所 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課 建築調整係の後郷係長より説明いたしました。

説明は、平成30年9月の総会・講演会『いわゆる民泊について』を振り返るかたちで、下記の7つの骨子を元に行い、本誌面では、特に協定地区の皆様方に高かった4.の住宅宿泊事業法と7.の建築協定における民泊の取り扱いについての主な内容を表示しております。

### 説明内容

1. いわゆる「民泊」とは
2. 「民泊」を実施するには（宿泊施設の体系）
3. 違法民泊（ヤミ民泊）対策
4. 住宅宿泊事業法（民泊法）

☆住宅宿泊事業法における「住宅」とは何か。

住宅宿泊事業法を実施可能な「住宅」は、設備要件と居住要件を満たす必要がある。

◆設備要件とは何か。

○必要な設備として、「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」がある。

◆居住要件とは何か。

○対象となる家屋は、どのようなものか。

- 1) 「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」
- 2) 「入居者の募集が行われている家屋」
- 3) 「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」

5. 民泊法における事業体系
6. 事業主、管理者、仲介者
7. 建築協定における民泊の取り扱い

①条例による実施の制限(住宅宿泊事業第18条)

福岡市は、「住宅宿泊事業法第18条」に規定される制限は設けない方針である。

⇒「住宅」が建設可能な用途地域(工業専門地域以外)であれば、原則、どの場所でも実施可能である。

②既存の建築協定において

「用途は住宅」であるため、規制されていない。

③建築協定による規制

民泊に関する規制を「建築協定」に加える場合、「建築物に関する基準の変更」に該当し、加入者全員の合意が必要である。※ 建築協定区域隣接者には制限は及ばない。

### 説明後の質疑応答

Q1: 違法民泊（ヤミ民泊）を行った場合どうなるのか。

A1: 旅館業法違反となり、住宅宿泊事業法の施行にあわせ、旅館業法も改正され、無許可営業に対する罰金の上限が100万円に引き上げられた。

Q2: 住宅宿泊事業法違反で罰則を受けるのは誰か。

A2: 違反の内容によって、住宅事業者、住宅宿泊管理業者、住宅宿泊仲介業者が受ける。

Q3: 協定地区内でワンルームを民泊に変更することはありえるか。

A3: 建築基準法においては住宅宿泊事業法に基づく民泊は「住宅」として取扱うため、可能である。

Q4: 協定地区内で会員に民泊規制についてどう投げかければいいのか分からない。

A4: まずは地区の皆さんへ規制するかどうかアンケート等により意向を確認し、その後話し合いを行い、地域のルールとして建築協定に定めるかどうか検討していただきたい。



## お知らせ ~協定の有効期限が迫っています!~

建築協定は、社会背景や住民構成などの変化に合わせて定期的な見直しが必要のため、有効期限を設けることが定められており、有効期限満了後も協定を続けていくには更新の手続きが必要です。

自動更新とされている協定地区もございますが、協定内容の見直しを行う良い機会ですので是非、協定地区内のみなさまで話し合いをお願いいたします。

年度	番号	協定名称	当初認可日	最終認可日	有効期限		直近の更新予定日
					〇/〇/〇 ~ 〇/〇/〇	年数	
H30	50	生の松原1丁目	H20.6.26	H20.6.26	H25.6.26 ~ H30.6.25	5	H30.6.25
	51	コスモアベニュー三苦	H20.8.18	H20.8.18	H20.9.26 ~ H30.9.25	10	H30.9.25
	18	西の丘	H10.12.3	H10.12.3	H20.12.3 ~ H30.12.2	10	H30.12.2
	1	西鉄ながら野団地	S52.7.12	H20.12.25	H20.12.25 ~ H30.12.24	10	H30.12.24
	7	青葉5丁目	S63.7.19	H11.2.8	H21.2.8 ~ H31.2.7	10	H31.2.7
	52	美和台六丁目	H21.3.30	H21.3.30	H21.3.30 ~ H31.3.29	10	H31.3.29
H31	53	照葉まちづくり(集合住宅中央公園北地区)	H21.6.4	H21.6.4	H21.9.1 ~ H31.8.31	10	H31.8.31
	54	今宿UYN	H21.10.15	H21.10.15	H21.10.15 ~ H31.10.14	10	H31.10.14
	10	飯倉2丁目4区地区	H1.7.6	H21.11.9	H21.11.9 ~ H31.11.8	10	H31.11.8
	2	グリーンタウン老司	S52.11.10	H12.3.2	H22.3.2 ~ H32.3.1	10	H32.3.1
	55	シエル箱崎	H21.11.9	H21.11.9	H22.3.8 ~ H32.3.7	10	H32.3.7

※上記の表の「直近の更新予定日」に下線を引いている地区は、この日までに更新しないと建築協定が失効してしまいます。(西の丘、青葉5丁目、グリーンタウン老司)

※更新方法等について不明な点がある地区は事務局(開発・建築調整課建築調整係)までご相談下さい。

## 隣接地からの加入があった地区を紹介します

毎年、数件の隣接地からの加入の届出があります。

加入者が増えている地区では運営委員会が活発に活動されており、隣接地に対しても積極的な働きかけが行われているようです。

隣接地からの加入があった地区数(H30.5月末現在)

年度	地区数	地区名
26	6	松崎台、地行1丁目、南庄4丁目、茶山6丁目、香椎山の手3区、笹丘3目・友泉亭
27	6	今宿UYN、田島6丁目、地行1丁目、ｼﾞｰｽｲﾄﾞ ももちB地区、茶山6丁目、泉西
28	6	唐原3区3丁目1組、地行1丁目、田島6丁目、ｼﾞｰｽｲﾄﾞ ももちB地区、多賀1丁目1・2組、泉西
29	3	茶山4丁目2・3区、泉西、香椎山の手3区
30	2	茶山4丁目2・3区、香椎山の手3区

※30年度内に複数回隣接地の加入があった地区も1地区として上記の表に記載しています。

~加入へのアプローチ~

①隣接地の動きをとらえる

隣接地が売買されたり、新たに戸建て住宅等が建設されているのを見逃さない。

②メリットをアピール

隣接地に引っ越してきた方へ運営委員会が協定のメリットを説明し、地域での取り組みに協力して頂けるよう働きかける。

③加入の手続き

加入の可能性がある方には、協定書や加入届等の必要書類をお渡しし、いつでも加入できるよう準備する。

※隣接地からの加入があった地区の運営委員長よりアプローチ方法の聞き取りを行いました。

加入希望の方がいらっしゃいましたら、①加入届、②印鑑証明書(コピー可)を福岡市市役所4階 開発・建築調整課まで郵送又は持参してください。