

訪日外国人旅行者等の新たな宿泊施設として

既存の共同住宅を 簡易宿所（サテライト型民泊）へ転用

サテライト型民泊とは、点在する簡易宿所を一つのフロント(玄関帳場)で管理することができる
“旅館業法における簡易宿所の新たなスタイル”の通称であり、
厚生労働省関係部局より平成29年12月15日付にて通知及び事務連絡が発出されております。

実効的な転用事例と設備基準等

比較的入居率の低い1階の全室をサテライト型民泊に転用して収益を上げる方策と具体例を紹介！

平成29年12月26日



公益社団法人
全国賃貸住宅経営者協会連合会

〔国土交通省土地・建設産業局不動産業課、住宅局住宅総合整備課、建築指導課並びに消防庁予防課の指導のもと、本資料を作成しております〕

1. 転用事例となり得る“よくある共同住宅”の仕様

【用途地域】	第一種住居地域	【構造】	RC造・陸屋根・3階建、地階・無窓階なし、屋外階段		
【敷地面積】	140㎡	【容積率】	200%	【延床面積】	240㎡（各階80㎡：1K4室×20㎡×3階）
【高さ】	9.9m	【戸数】	12戸	【築年月】	1996年1月（築21年）

2. 転用する際の必要設備と概算費用等

【消防法・建築基準法に適合するための必要設備と概算費用】	【総費用概算】
<p>① 自動火災報知設備(自火報) ⇒ 民泊とする各室への設置が必要 〔感知と警報が一体化された無線タイプの連動型自火報：約1.5万円×7個＝約10.5万円＋施工費〕</p> <p>② 避難口誘導灯 ⇒ 各階段への設置が必要 〔約2万円×3個＝約6万円＋施工費〕 ※ 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。</p> <p>③ 防災カーテン ⇒ 民泊とする各室への設置が必要 〔約5千円×5個＝約2.5万円〕</p> <p>④ 非常用照明装置 ⇒ 民泊とする各室への設置が必要 〔約6万円×8個＝約48万円＋施工費〕 ※ 告示改正により“特別な工事が不要な照明”が認められており、その機器が1個6万円程度で商品化されています。</p>	<p>約67万円＋施工費＋α</p> <p>共同住宅の1階の4室を簡易宿所へ転用した場合の上記総費用概算の他、専門家(建築士・行政書士等)に法令適合の確認や、手続き代行を依頼する際には追加費用が発生しますので、ご注意ください。</p>

3. 留意事項と事例紹介等

- ① 実際の設備等に係る判断は、図面等を持参の上、保健所・消防署及び建築部局への事前相談が必要となります。また、要件を満たす事項の確認後は、“消防署へ工事計画の申請 → 内装工事の実施 → 消防法適合通知書の取得 → 旅館業許可取得”の手順で行ってください。
- ② 1997年9月以降に建築された共同住宅を民泊とする場合、容積率を超えてしまう可能性があります。しかし、自治体によっては、条例で容積率が緩和されている場合もありますので、必ずご確認ください。
- ③ 民泊とする部分の総床面積や階数によっては、法令に適合させるため、これら以外の手続き等が必要となる場合があります。次頁以降のABCの事例をご参考の上、自治体等にご相談ください。なお、事例ABCはサテライト型民泊に転用する際、新たに必要となる設備のみを記載しており、既に共同住宅に義務付けられている設備は適切に設置されていることが前提のものとなります。また、共同住宅の管理権原者が民泊部分についても管理権原を有していることを前提としています。

【事例A】 木造2階建てのアパート(仕様)の場合



【用途地域】	第一種住居地域				
【構造】	木造2階建、地階・無窓階なし、屋外階段				
【敷地面積】	200㎡	【容積率】	200%	【高さ】	6m
【延床面積】	264㎡ (各階132㎡ : 2DK4室 × 33㎡ × 2階)				
【戸数】	8戸	【築年月】	1980年1月 (築37年)		

民泊とする戸数	民泊割合	建築基準法関係の設備等	消防法関係の設備等	固定資産税(土地)
1戸	12.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(民泊部分のみ) ・避難口誘導灯※1 ・防災カーテン(民泊部分のみ) 	敷地の100%に対して1/6に減額
3戸 (半数以下)	37.5%			
5戸 (半数以上)	62.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) ・用途変更の建築確認申請 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(民泊部分のみ) ・避難口誘導灯※1 ・防災カーテン(民泊部分のみ) ・防火管理者※2 	敷地の50%に対して1/6に減額
全戸	100%		<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(建物全体) ・避難口誘導灯 ・防災カーテン ・防火管理者※2 	減額の特例なし

既存の共同住宅をサテライト型民泊へ転用をご検討の方は、自治体等で確認することをお薦めします。

※1 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。

※2 簡易宿所部分の収容人員の算定数が1戸あたり5名、共同住宅部分の居住者の数が1戸あたり2名と仮定しています。

【事例B】 RC造の小規模マンション(仕様)の場合



【用途地域】	第一種住居地域				
【構造】	RC造・陸屋根・3階建、地階・無窓階なし、屋外階段				
【敷地面積】	140㎡	【容積率】	200%	【高さ】	9.9m
【延床面積】	240㎡ (各階80㎡ : 1K4室 × 20㎡ × 3階)				
【戸数】	12戸	【築年月】	1996年1月 (築21年)		

民泊とする戸数	民泊割合	建築基準法関係の設備等	消防法関係の設備等	固定資産税(土地)
1戸	8.3%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(民泊部分のみ) ・防災カーテン(民泊部分のみ) 	敷地の100%に対して 1/6に減額
4戸 (半数以下)	33.3%		<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(民泊部分のみ) ・防災カーテン(民泊部分のみ) ・避難口誘導灯※1 	
8戸 (半数以上)	66.7%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) ・用途変更の建築確認申請 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(建物全体) ・防災カーテン ・避難口誘導灯 ・防火管理者※2 	敷地の50%に対して 1/6に減額
全戸	100%			

既存の共同住宅をサテライト型民泊へ転用をご検討の方は、自治体等で確認することをお薦めします。

※1 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。

※2 簡易宿所部分の収容人員の算定数が1戸あたり3名、共同住宅部分の居住者の数が1戸あたり1名と仮定しています。

【事例C】SRC造の中規模マンション(仕様)の場合



※外観イメージ

【用途地域】	商業地域				
【構造】	SRC造11階建、地階・無窓階なし、屋外階段				
【敷地面積】	1,000㎡	【容積率】	400%	【高さ】	30m
【延床面積】	2,860㎡（各階260㎡：2LDK4室×65㎡×11階）				
【戸数】	44戸	【築年月】	1995年1月（築22年）		

民泊とする戸数	民泊割合	建築基準法関係の設備等	消防法関係の設備等	固定資産税(土地)
1戸	2.3%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災カーテン(民泊部分のみ) 	敷地の100%に対して1/6に減額
15戸 (半数以下)	34.1%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) ・用途変更の建築確認申請 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災カーテン(民泊部分のみ) ・避難口誘導灯(10階以下)※1 ・スプリンクラー設備(10階以下)※2 	敷地の75%に対して1/6に減額
30戸 (半数以上)	68.2%			敷地の50%に対して1/6に減額
全戸	100%		<ul style="list-style-type: none"> ・防災カーテン ・避難口誘導灯(10階以下) ・スプリンクラー設備(10階以下)※2 	減額の特例なし

既存の共同住宅をサテライト型民泊へ転用をご検討の方は、自治体等で確認することをお薦めします。

※1 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。

※2 一定の区画等により10階以下の階は免除する方向で現在、調整中です。なお、90%以上を簡易宿所とした場合には、一定の区画等により免除されます。

※3 簡易宿所部分の収容人員の算定数が1戸あたり5名、共同住宅部分の居住者の数が1戸あたり2名と仮定しています。