

農家民宿開業の手引き



目 次

I	農家民宿とは	…	1
II	農家民宿の経営方式	…	2
III	農家民宿の構想	…	3
IV	農家民宿開業の諸手続の流れ	…	4
V	農家民宿開業に関する法令及び相談窓口	…	5
VI	その他	…	10

岡山県農林水産部農村振興課
平成30年7月

I 農家民宿とは

1 はじめに

近年、都市住民のゆとり・やすらぎを求める動きとともに、農林漁業体験や農山漁村の生活体験を通じて、自然・文化・人々との交流を図る都市農村交流が注目されています。また、都市農村交流は、農山漁村の活性化の手法として、とりわけ農家民宿は農山漁村のありのままの生活や地域の魅力を発信するための手法として全国に広がっています。

そこで、本書は岡山県で、農林漁業者の方などが農家民宿を開業される場合に必要な手続き等をまとめたものです。本書が農家民宿を活用し農山漁村の活性化を図っていかうとする関係者において、御活用いただければ幸いです。

2 農家民宿について

本書において農家民宿とは、農林漁業者等が「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」第2条第5項に規定する「農林漁業体験民宿業」を営む施設と定義し、主として旅館業法施行規則第5条第4項に該当し、面積要件の規制緩和措置を受けるものを取り扱います。

なお、「農林漁業体験民宿業」は、都市の住民等に対して農林漁業に関する作業体験、農林水産物の加工又は調理体験、農山漁村の生活及び文化に触れる体験やその知識を与えるサービス等を提供できる宿泊施設を指します。



Ⅲ 農家民宿の構想

農家民宿の開業に向けて、まずは、どのような農家民宿にするのかについて構想を固めましょう。

1 地域の現状、参考事例等の情報を収集しましょう。

- ・取組の前提となる地域の現状や開業に必要な関係法令を把握しましょう。また、全国各地に広がる農家民宿の事例を本・インターネットを調べたり、実際に農家民宿に宿泊するなどして農家民宿像を描いてみて下さい。

2 農家民宿を経営する目的を明確にしましょう。

- ・農家民宿を開業する目的を整理しましょう。

【例】

- 地域の都市農村交流の際、都市住民が滞在する拠点をつくる。
- 農業を通じた、子どもとのふれあいを楽しむ。
- 本業の直販先開拓のための一助とする。
- 本業を活かした新たな収入源を確保する。

3 経営方式を定めましょう。

- ・様々な経営方式があるので、地域の特色を活かした無理のない方式を定めましょう。

4 農家民宿に必要な施設・設備を考えましょう。

- ・改修等の必要性も考慮しながら、農家民宿として利用する既存施設・設備を決めましょう。

5 農林漁業体験プログラムを用意しましょう。

- ・地域の特色や自分の得意分野を活かした、農林漁業体験プログラムを用意しましょう。

6 その他の必要な事項について考えておきましょう。

- ・地域内・外での連携の可能性、情報発信の方法、リスク管理、スタッフ（人員）の確保についても検討しましょう。なお、人を雇用する場合は労働基準法等の手続きが必要です。

7 資金計画・収支計画をたてましょう。

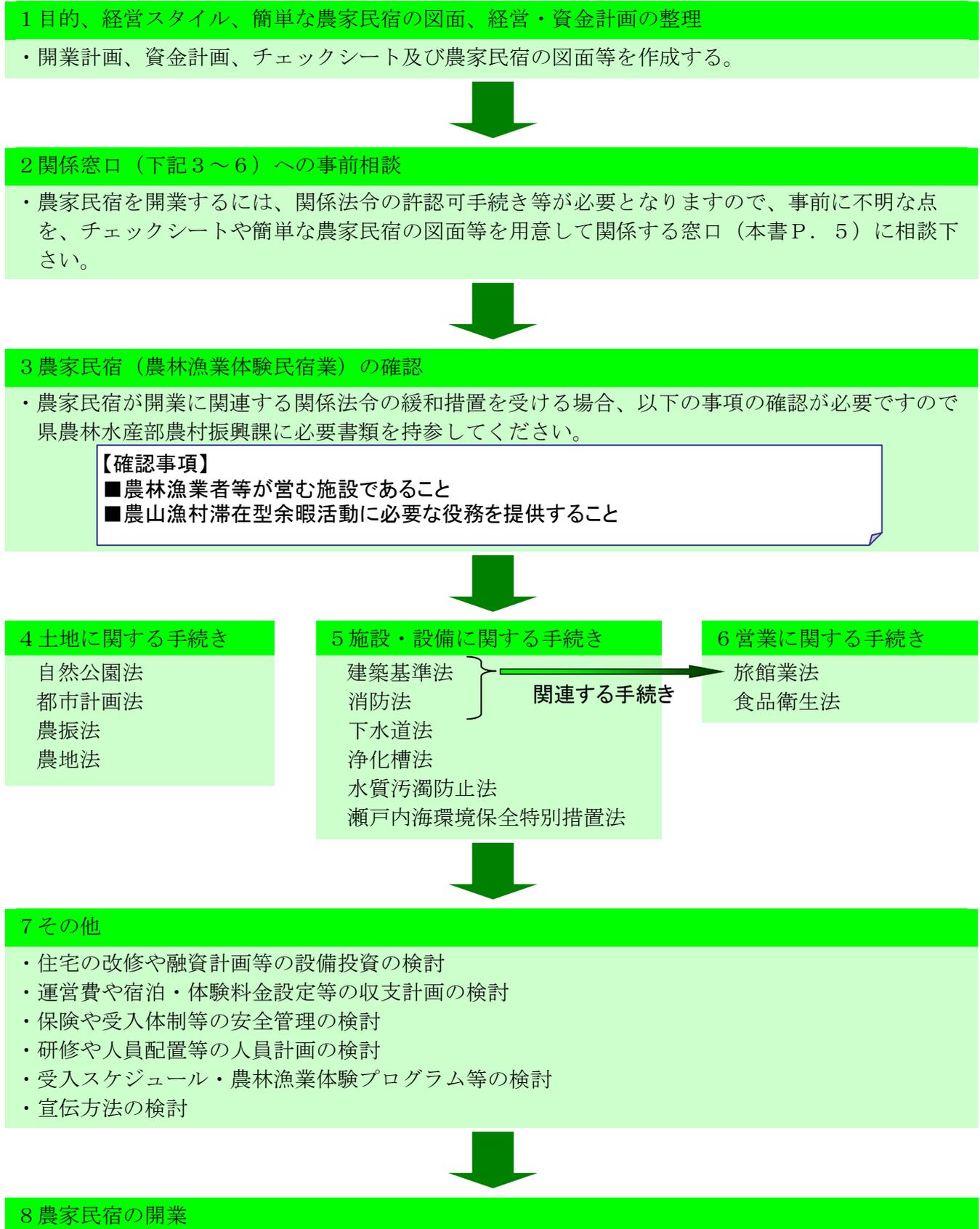
- ・農家民宿の開業に必要な資金はいくらですか。
- ・農家民宿に必要な支出（運営費）はいくらですか。
- ・農家民宿で見込まれる収入はいくらですか。
- ・外部からの資金調達は必要ですか。



地域ぐるみで取組をする場合は、地域の話合いの中で1～7を検討してみましょう。

IV 農家民宿開業の諸手続の流れ

農家民宿の構想が固まったら、開業までに必要な許可申請などの流れについても検討してください。



V 農家民宿の開業に関する法令及び相談窓口

1 農家民宿の開業に関する主な法令及び窓口

区分	法律名	農家民宿との関係	担当機関
総合	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	規制緩和措置を受ける場合、農家民宿であるか、確認が必要	県農林水産部農村振興課
土地	自然公園法	自然公園の区域内に新築・改築・増築をする場合は、許可又は届出が必要	県生活環境部自然環境課・ 県民局森林課・地域事務所森林課
	都市計画法	農家民宿の営業ができる場所か、確認が必要	県土木部都市局建築指導課、 市担当課（岡山・倉敷・玉野・笠岡市のみ）
	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	農用地区域内に新築する場合は農振除外の手続きが必要	市町村担当課
	農地法	農地に新築する場合は転用許可が必要	市町村農業委員会
施設・設備	建築基準法	農家民宿に用途変更する場合や建物の建築等をする場合は、建築基準法の手続きが必要となる場合がある	県土木部都市局建築指導課、 県民局建設部管理課、市担当課（P8（4）の窓口）
	消防法	防火対象物として適合しているかの確認及び消防設備等の設置が必要	消防本部
	下水道法	公共下水道に新たに接続する場合は届出が必要	市町村担当課
	浄化槽法	新築やくみ取り便所の改造により、浄化槽を設置しようとする場合は届出が必要	県民局地域政策部環境課、 市担当課
	水質汚濁防止法・ 瀬戸内海環境保全特別措置法	公共用水域に排水を排出し、厨房・入浴施設・洗濯施設や一定規模以上の浄化槽を設置する場合は届出や許可が必要	県生活環境部環境管理課・ 県民局地域政策部環境課、 市担当課
営業	旅館業法	農家民宿を営業するための営業許可が必要	保健所（面積基準の緩和に関する事前確認は県農林水産部農村振興課）
	食品衛生法	宿泊客に食事を提供する場合は営業許可が必要	保健所
その他	道路運送法	農家民宿が宿泊サービスの一環として行う送迎輸送は許可は不要	

2 主な法令の要点

農林漁業者等が住宅で農家民宿を開業する場合についての主な法令をご紹介します。詳しくは、それぞれの相談窓口へお尋ねください。

(1) 旅館業法

農家民宿を開業するには、旅館業法による「営業許可」を取得する必要があります。下記の営業区分中、農家民宿を含む「民宿」は、慣例的に「簡易宿所営業」として扱われます。簡易宿所営業は、通常、客室の延床面積が33㎡（宿泊者数を10人未満とする場合には、3.3㎡×宿泊者数）以上必要ですが、県農林水産部農村振興課で、「農家民宿設置に係る事前確認」を受けた場合は、客室の延床面積に関わらず開業することができます。

この場合にあっても、旅館業法に基づく構造設備及び衛生措置等の基準がありますので、具体的な計画をもとに営業施設の所在地を管轄する保健所に相談してください。

旅館業法の営業区分

営業区分	概要
旅館・ホテル営業	1客室の最低床面積を、7㎡以上（寝台を置く客室にあっては9㎡以上）とする宿泊施設
簡易宿所営業	客室を多人数で使用する宿泊施設 ・客室の延床面積33㎡以上（宿泊者数10人未満の場合は3.3㎡×宿泊者数）
下宿営業	1ヶ月以上の期間を単位とする宿泊施設

ア

設備	旅館業法に基づく主な基準
宿泊者名簿	備えること
玄関帳簿	設置するのが望ましい（家主不在の民宿の場合はICTを活用した方法等により確認を行うこと）
洗面所	適当な数を備え、宿泊者が利用しやすい場所に設けること
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊者の需要を満たす適当な規模 ・換気のための窓又は機械設備 ・床面の基準 <ol style="list-style-type: none"> ① 耐水性で滑りにくい材質 ② 使用水等が停滞しない適当なこう配 ③ 清掃が容易に行える構造 ・以下の設備を設置する場合には他にも満たすべき基準があります。 <ol style="list-style-type: none"> ① 浴槽水を循環させる設備 ② 浴槽に気泡発生装置又はジェット噴射装置 ③ 屋外と屋内にある浴槽
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・適当な数を備え、宿泊者が利用しやすい場所に設けること ・ねずみ等の侵入等及び臭気の発生等を防ぐことのできる設備

※他にも簡易宿所営業を行うにあたって、構造設備及び衛生措置等の基準がありますので、営業施設の所在地を管轄する保健所に必ず相談してください。

イ 注意事項

営業施設の規模によっては、営業許可の区分が簡易宿所営業以外の区分となる場合があります。その場合は面積基準の緩和が適用されず、別途、各区分に応じた基準を満たす必要があります。

(2) 食品衛生法

農家民宿を開業し、宿泊客への食事を提供する場合は、食品衛生法による「営業許可」を取得する必要があります。なお、自宅で開業する場合、家庭用台所を農家民宿の調理場に兼用することは、特例として認められています。

ただし、加工品の製造販売や宿泊者以外への食事提供には、農家民宿の調理場とは別の施設を設けたうえで、営業許可を取得する必要がありますので、事前に管轄の保健所へ相談してください。

ア 許可の要・不要

調理実態	食品衛生法の許可
素泊まり又は宿泊者が自炊する場合	不要
農林漁業者などから郷土料理を教えてもらい、宿泊者が自ら調理する場合	不要
農林漁業者が宿泊者に食事を提供する場合	必要

イ 食品衛生法の許可のために必要な設備

設 備	新たに設置が必要な設備
調理場	調理場は家庭の台所との兼用が可能であるが、他の場所と区画されるなど営業施設基準に合致する必要があるため、改修等が必要な場合がある
食品取扱設備	取り扱う食品・食数等に応じた機械、器具の設備が必要であるため、改修等が必要な場合がある
給排水設備	水道水を使用する場合は不要、井戸水は水質検査を実施し、飲食に適する水であることを確認する必要がある
廃棄物処理設備及び便所	廃棄物を衛生的に処理できる器具等を備える必要がある。また、便所には、流水式手洗い設備等が必要であるため、改修等が必要な場合がある

ウ 食品衛生責任者の設置

営業者は、施設又は部門ごとに食品衛生責任者をおく必要があります。調理師・栄養士などの資格者以外の方が食品衛生責任者になった場合には、食品衛生責任者養成講習会を受講しなければなりません。

(3) 都市計画法

市街化調整区域では、農家民宿を開業することができない場合がありますので、あらかじめ以下の窓口に御相談ください。

市街化調整区域がある市町	窓 口
岡山市	岡山市都市整備局建築・住宅部開発指導課
倉敷市	倉敷市建設局都市計画部開発指導課
玉野市	玉野市建設部都市計画課
総社市、赤磐市、浅口市、早島町	県土木部都市局建築指導課

(4) 建築基準法

農家民宿の開業にあたり、住宅の一部を農家民宿に用途変更する場合や建物の建築等（新築、増築等）をする場合には、建築基準法の手続き（建築確認、完了検査等）が必要となる場合があります。必要となる手続きは、建物の構造、規模、用途及び所在地により異なりますので、具体的な計画図面等をもって、以下の窓口にて御相談下さい。

なお、農家民宿（簡易宿泊所）は、建築基準法上「旅館」として取り扱いますが、住宅の一部を農家民宿として利用するもののうち、つぎの要件を満たす場合は、建築基準法上「住宅」として取り扱います。（参考：平成17年1月17日 国住指第2496号 農家民宿等に係る建築基準法上の取扱いについて（技術的助言））

- ① 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
 - ② 県農林水産部農村振興課の事前確認を受けていること
- ・農林漁業者が農林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第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を営む施設であること
 - ・客室の床面積の合計が33㎡未満であること

市 町 村	窓 口
岡山市	岡山市都市整備局建築・住宅部建築指導課
倉敷市	倉敷市建設局建築部建築指導課
津山市	津山市都市建設部都市計画課
玉野市	玉野市建設部都市計画課
笠岡市	笠岡市建設部都市計画課
総社市	総社市建設部建築住宅課
新見市	新見市建設部都市整備課
備前市、瀬戸内市、赤磐市、和気町、吉備中央町	県備前県民局建設部管理課
井原市、高梁市、浅口市、里庄町、矢掛町、早島町	県備中県民局建設部管理課
真庭市、美作市、新庄村、鏡野町、勝央町、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町	県美作県民局建設部管理課

(5) 消防法

旅館業法の営業許可申請を行う際には、許可申請書に所管の消防本部が発行する「消防法令適合通知書」を添付する必要があります。自宅の一部を農家民宿として利用する場合は、①の条件を満たす場合は一般住宅扱いとなり、規制の対象外となります。ただし、住宅用火災警報器を各寝室に設置することが義務づけられています。また、寝室のある階の階段の踊り場にも住宅用火災警報器の設置が必要です。

旅館業の営業許可申請を行う前に、具体的な計画をもとに最寄りの消防本部に確認してください。

【条件】

- ① 農家民宿の用途に供される床面積が住宅の用途に供される床面積の1/2以下かつ50㎡以下とする
- ② 農家民宿に必要な主な消防用設備を備えていること

(6) 浄化槽法

新築やくみ取り便所の改造により、浄化槽を設置しようとするときは、次の手続きが必要です。具体的な計画をもとに最寄りの相談窓口を確認してください。

区 分	窓 口	
建築確認を要する場合	P. 8の(3)建築基準法 の窓口への確認申請書に記載・添付	
建築確認を要しない場合	岡山市	市環境局環境保全課へ届出
	倉敷市	市環境リサイクル局下水道部下水計画課合併浄化槽設置推進室へ届出
	上記以外の市町村	県民局地域政策部環境課へ届出

(7) 水質汚濁防止法・瀬戸内海環境保全特別措置法

公共用水域に排水を排出し、厨房・入浴施設・洗濯施設や一定規模以上の浄化槽を設置する場合は、次の届出や許可が必要です。具体的な計画をもとに最寄りの相談窓口を確認してください。

※設置する施設	最大排水量	必要な手続	窓 口
①②③④⑤のいずれか	50 m ³ /日未満	水質汚濁防止法の届出	県民局地域政策部環境課・岡山市・倉敷市・新見市
②	50 m ³ /日以上		県民局地域政策部環境課・岡山市・倉敷市・新見市
④		水質汚濁防止法の届出及び瀬戸内海環境保全特別措置法の許可	県生活環境部環境管理課・県民局地域政策部環境課・岡山市・倉敷市・新見市
①③⑤のいずれか		瀬戸内海環境保全特別措置法の許可	県生活環境部環境管理課・岡山市・倉敷市・新見市

※設置する施設

- ① 厨房・入浴施設・洗濯施設
- ② 201～500人槽の浄化槽
- ③ 501人槽以上の浄化槽
- ④ 厨房・入浴施設・洗濯施設及び201～500人槽の浄化槽
- ⑤ 厨房・入浴施設・洗濯施設及び501人槽以上の浄化槽

VI その他

1 宿泊者への対応

(1) 予約時の説明

予約を受ける際に、一般的なホテルや旅館との相違点を事前に説明しておきましょう。

【例】

- ① 近隣のレストラン・公衆浴場等の利用について
- ② 浴衣・バスタオル・歯ブラシ等の持参について
- ③ 体験プログラムの内容・料金について

食事・入浴の提供について、許可をとっていない場合は伝えておきましょう。

2 安全管理

(1) 宿泊契約

宿泊施設において、宿泊約款がないためトラブルが発生することもあります。宿泊約款を作成し、宿泊客に対して事前に渡しておきましょう。

(2) 事故防止方法

宿泊客の安全と安心を確保し、民宿の安定した運営を図るためには、緊急時の対応は非常に重要です。農家民宿で体験活動を実施したり、児童を多く受け入れる際は、一般の民宿よりもリスクが高まります。

【受入準備】

項目	注意内容
宿泊施設としての衛生管理	宿泊設備・寝具等の衛生管理
食事提供の衛生管理	調理施設・器具・水の衛生管理
	食材の適切な管理
	消毒や調理前の手洗い
施設・設備の保守	施設・設備の老朽箇所と点検の修繕
緊急時の連絡体制の確立	事前の緊急時の連絡体制づくり
体験プログラムの安全確認	事前の安全管理体制

【滞在中】

項目	注意内容
事前説明	近隣の危険箇所や非常時の対処方法の説明
宿泊客への目配り	特に、児童については自由行動に注意
防火・防災	火の始末・施錠の徹底
体験プログラムの安全管理	急病やけがへの応急処置、病院への搬送

(3) 保険

様々な対策を取ったにもかかわらず、万一事故がおきてしまった場合、その損害に対する責任の取り方として、損害賠償金を支払わなければならない場合があります。損害や責任の大きさによっては賠償金の額が多額になることも考えられます。それらのリスクを少しでも軽減するために、保険の加入を検討する必要があります。

【農家民宿・体験指導者が加入する保険】

対 象	内 容	販売されている保険の例
宿泊・体験施設内での事故や災害	施設事故 例) 設備の欠陥により宿泊客がけがをした、失火で宿泊客が死傷したなど	・農林漁家民宿賠償責任保険 ・登録体験民宿賠償責任保険 ・民宿賠償責任保険 ・旅館賠償責任保険 ・ファームステイ保険
	生産物事故 例) 提供した食事が原因で食中毒が発生したなど	
	保管物事故 例) 客室の宿泊客の品物が盗難にあったなど	
屋外での事故や災害	対人・物賠償 例) 誤った指導で体験者がけがをしたなど	・体験指導者賠償責任保険 ・認定グリーン・ツーリズムインストラクター賠償責任保険

【宿泊客が加入する保険】

対 象	内 容	販売されている保険の例
宿泊客・体験者自身でけがをした、加害者になった場合	傷害事故 例) 宿泊客・体験者が不注意でけがをした場合	・国内旅行傷害保険 ・グリーン・ツーリズム参加者傷害保険 ・レクリエーション保険
	賠償責任 例) 宿泊客・体験者がけんかをし相手にけがを負わせた	

(4) 個人情報

宿泊者名簿の情報は個人情報として取扱いには十分注意しましょう。なお、宿泊者名簿は顧客名簿として常連客の確保に活用してください。

3 農家民宿の開業に活用できる主な制度資金

(1) 農業近代化資金

相談窓口	農協等（組合指導課）
償還期限	15年以内（うち据置期間3年以内）
貸付利率	相談窓口でお確かめください
融資率 貸付限度額	事業費の80%以内 個人1,800万円、法人及び任意団体2億円
備考	農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項の規定により指定された農業振興地域、過疎地域自立促進特別措置法第2条の過疎地域又は山村振興法第7条第1項の規定により指定された振興山村の地域内の農業者に限る。認定農業者については融資率、追加利子補給の優遇制度あり。

(2) 漁業近代化資金

相談窓口	農林中央金庫（水産課）
償還期限	15年以内（うち据置期間3年以内）
貸付利率	相談窓口でお確かめください
融資率 貸付限度額	事業費の80%以内 4,000万円
備考	原則として漁業者に限る

(3) 農業経営基盤強化資金（略称：スーパーL）

相談窓口	株式会社日本政策金融公庫岡山支店（組合指導課）
償還期限	25年以内（うち据置期間10年間）
貸付利率	相談窓口でお確かめください
融資率 貸付限度額	事業費の100%以内 個人3億円、法人10億円
備考	農業経営基盤強化促進法に基づく認定農業者のうち、農業経営改善計画に農家民宿の整備が位置づけられている場合に限る。人・農地プランに位置づけられた農業者については、利子助成あり。

※各資金それぞれに融資審査がありますので、ご希望に添えない場合があります。