

国住街第158号
平成28年2月17日

各都道府県

建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

遊休期間の別荘の貸出しに係る建築基準法の用途規制について（技術的助言）

近年、住宅として建築された別荘を、その所有者が利用しない遊休期間中に他人に有償で貸し出す事例が見られる。

この際の建築基準法（昭和25年法律第201号）の用途規制の運用について、「規制改革実施計画」（平成27年6月30日閣議決定）（別紙）を踏まえ、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方願いする。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

住宅として建築された別荘を、その所有者が利用しない遊休期間中に他人に有償で貸し出す場合は、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条に基づく許可が必要である。

この際、建築基準法においては、当該別荘は「ホテル又は旅館」に該当するものとして取り扱われるため、用途規制においては、住居専用地域（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及び第二種中高層住居専用地域をいう。以下同じ。）において立地できないこととなるが、地域の実情に応じて、地方公共団体が同法第49条に規定する特別用途地区や同法第68条の2に規定する地区計画等を活用し、同法第49条第2項又は同法第68条の2第5項に基づく条例により必要な規定を定めた場合や、同法第48条各項（第1項から第4項までに限る。）ただし書に規定する特例許可制度を活用し、特定行政庁が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて個別に許可した場合には、住居専用地域においても立地できる。

なお、適正な運用を図るため、衛生主管担当部局等の関係部局と日常的に情報共有を行うなど、緊密に連携していただきたい。