

行政相談の持ち物・質問リスト

ー消防署編・保健所編 これを持って行けば詰まらないー

この特典の使い方

教材の第14章・第15章（行政相談・担当ガチャ）とセットで使う「事前相談の持ち歩きシート」です。印刷して、そのまま窓口を持って行ってください。

消防署編・保健所編それぞれに「聞く質問リスト」と「メモ欄」があります。聞いた回答をその場で書き込む前提の作りです。

行くタイミングは**契約前**。ここだけは絶対に守ってください（理由は本文で説明します）。

☐☐ **最初に一番大事なことを。**

民泊のルール（条例・消防設備の条件・必要な手続き）は、**地域・自治体・物件ごとに全く違います。**

このシートは「確認の順番と聞き方」の型です。中身は必ず、**あなたの物件の管轄の消防署・保健所で確認してください。**

このシートに書いてある例（香川の条例の話など）を、あなたの地域の答えだと思わないでくださいね。

契約前に、営業の見込みを確認する

多くの人が民泊で脱落するのが、この行政のステップです。「ハードルが高そう」で止まる。でも裏を返せば、ここは参入障壁。乗り越えた人が勝つ構造です。

順番はこうです。

1. 物件をほぼ決める (**まだ契約しない**)
2. 間取り図を持って、消防署と保健所に事前相談 ← このシートの出番
3. クリアできる見込みが立ってから契約
4. 内装を整えて、行政からGOサイン (届出・許可) をもらって掲載へ

なんで契約前かというと、**行政の条件を満たせない物件だと分かったら、撤退できるようにするため**です。契約した後に「この物件では無理です」となったら、営業できない部屋の家賃だけ払い続けることになります。

私自身、消防からランクの高い自動火災報知設備【要確認：設備名称の正確な表記】を求められて、オーナーも負担してくれず、採算が合わないと判断して撤退した物件があります。契約前に分かったから、傷ゼロで済みました。事前相談の価値はここにあります。

消防署編 | 相談前の準備

行くタイミング

物件が仮押さえ（申込前～申込直後、**契約前**）の段階

保健所とどちらが先でもOKですが、同じ日にまとめて回ると効率がいいです

事前に電話して「民泊の事前相談をしたい」と伝え、担当部署（予防課など、名称は自治体で異なります）と受付時間を確認してから行くとスムーズです

持ち物チェックリスト

- 間取り図**（最重要。不動産会社からもらう。コピーやデータ印刷でOK）
- 物件の所在地がわかるもの（住所メモ・地図アプリでも可）
- 物件の基本情報メモ（構造：マンションの一室か戸建てか / 階数 / 広さ）
- 予定している制度区分のメモ（住宅宿泊事業＝いわゆる新法か、旅館業か。第2章参照。決めきれていなければ「検討中」でOK、それも相談すればいい）
- このシート＋筆記用具

受付での名乗り方

「こちらの管轄の物件で民泊を始めたいと考えている〇〇と申します。

契約前の物件について、消防設備の事前相談をお願いしたいのですが、ご担当の方はいらっしゃいますか？」

ポイントは「契約前の事前相談」と最初に言うこと。「もう始めます」ではなく「始められるか確認しに来ました」という姿勢で行くと、相手も相談として乗ってくれます。

消防署編 | 聞くこと・記録すること

Q1. この物件・この制度区分で、消防としての条件を満たせば営業できますか？

Q2. この間取り・広さ・階数の場合、必要になる消防設備は何ですか？**（自動火災報知設備・誘導灯・消火器など、何がどのレベルで必要か）

Q3. その設備の設置に、だいたいどのくらいの費用感がかかるものですか？**（正確な金額は業者見積もりですが、桁感だけでも聞く。数十万〜100万円近くかかるケースもあります）

Q4. 建物側（オーナー側）で対応が必要になる設備はありますか？**（マンションの場合、共用部や建物全体に関わる設備はオーナー側の話になることがあります）

Q5. 手続きの流れと、必要書類の手引きはもらえますか？**（消防法令適合通知書など、必要になる書類の名称と申請の流れ【要確認：管轄での正式な手続き名称】）

Q6. 次に来的时候は、何が決まった段階で、何を持ってくればいいですか？

聞いた内容のメモ欄

項目	聞いた内容
相談日・担当部署・担当者名	
必要な消防設備（種類・ランク）	
費用の桁感	
オーナー側対応が必要なもの	
もらった手引き・書類の名前	
次回までにやること・持ち物	
その場で判断：この物件、採算は合いそう？	

消防署編 | 相談の進め方

正論をぶつけない。** 「誘導灯つけてください」に対して「出口あそこしかないのに要ります？」と返すのは敵対です。窓口の人はマニュアルに沿って条件を言うてるだけで、意地悪をしたいわけじゃない。

代わりにこう聞く：「**誘導灯は費用が大きいので、シールタイプではダメですか？**」。条件は聞く、その上で現実的なやり方（一番安く条件を満たす方法）を一緒に探してもらう。この姿勢でいると、行政は本当に力になってくれます。

設備費用を聞いて、その場で不機嫌にならない。** 高かったら、持ち帰って損益分岐点（第8章）を計算し直せばいいだけ。採算が合わなければ撤退すればいい。それは失敗ではなく、契約前に分かった勝ちです。

担当者の当たり外れ（担当ガチャ）に腹を立てない。** 対応の差は正直あります。コントロールできるのは自分の態度だけ。敵対せず素直に確認しに来る人には、行政もちゃんと応えてくれます。何回も通うと顔を覚えてもらえて、手続きがどんどんスムーズになりますよ

保健所編 | 相談前の準備

行くタイミング

消防署と同じく、**契約前**の事前相談段階

こちらも事前に電話で「民泊（住宅宿泊事業または旅館業）の事前相談をしたい」と伝えてから行くのがおすすめ。担当課の名称は自治体によって違います【要確認：管轄自治体の担当課名】

持ち物チェックリスト

- 間取り図**（こちらでも最重要。水回り・寝室の位置が見えるもの）
- 物件の基本情報メモ（住所・構造・広さ・想定収容人数）
- 予定している制度区分のメモ（新法か旅館業か。営業日数の上限が関わるので、年間どれくらい稼働させたいかも決めておく）と相談が具体的にになります）
- 想定しているターゲット・使い方のメモ（ファミリー向け・グループ向けなど。設備の要否判断に関わることがあります）
- このシート＋筆記用具

受付での名乗り方

「こちらの管轄で民泊を始めたいと考えている〇〇と申します。

契約前の物件について、営業できるかどうかの事前相談をお願いしたいです。

制度としては住宅宿泊事業（または旅館業）を考えています。ご担当の方をお願いできますか？」

保健所編 | 必ず聞く質問

Q1. この物件・この用途地域で、この制度区分（新法 / 旅館業）の営業は可能ですか？**（用途地域によっては旅館業はできないが新法ならできる、というケースがあります。第9章参照）

Q2. この地域の条例で、満たすべき条件は何ですか？手引きをいただけますか？**（条例は本当に地域色が出ます。例えば香川県では、浴槽にお湯を溜めて循環させるタイプのお風呂は使えず、シャワー等での運営を求められる条例があります【要確認：条例の正式名称と現行の正確な条件】。こういうのは、その地域の手引きを見ないと絶対に分かりません）

Q3. 間取り・設備で満たすべき基準はありますか？**（寝室の広さ、洗面・浴室・トイレなどの要件。寝床は必須です＝ベッドである必要はなく、ターゲットによっては布団でもOKですが、寝床がないと許可が通りません）

Q4. 営業日数の上限や、地域独自の制限期間はありますか？**（新法の場合。学校周辺・住居専用地域などで営業できない期間を定めている自治体があります【要確認：管轄自治体の制限内容】）

Q5. 届出（許可申請）に必要な書類の一覧と、流れを教えてください。

Q6. 次に来的时候は、何が決まった段階で、何を持ってくればいいですか？

保健所編 | 記録すること

項目	聞いた内容
相談日・担当課・担当者名	
この物件で営業できるか（制度区分ごと）	
地域条例の条件（もらった手引き名）	
間取り・設備の基準で引っかかりそうな点	
営業日数・期間の制限	
届出に必要な書類	
次回までにやること・持ち物	
その場で判断：この物件、進めて良さそう？	

保健所編 | 相談の進め方

「ネットにはこう書いてあった」で反論しない。^{**} ネットの情報は他の地域の話かもしれません。目の前の窓口が言うことが、あなたの地域の正解です。

条件を聞いて「厳しすぎませんか？」と敵対しない。^{**} 条例はその窓口の人が決めたものではないです。

「この条件を満たすには、例えばどういうやり方がありますか？」と、クリアする方向で相談する。

わかったフリをしない。^{**} 用語が分からなければ「すみません、それはどういうものですか？」と素直に聞く。素直に確認しに来る人に、行政は丁寧です。分からないまま帰るのが一番もったいない。

1回で全部決めようとしない。^{**} 事前相談は何回行ってもいいんです。「また確認して出直します」は全然アリ。通うほど顔を覚えてもらえて、スムーズになります。

行政相談 | 最後のチェック

- 消防署・保健所の両方に、**契約前**に行った
- 間取り図を持って行った
- 「必要な設備・条件・費用の桁感」を聞いてメモした
- 持ち帰って損益分岐点（第8章）を計算し直した
- 条件クリアの見込みが立つまで、契約していない

行政は敵じゃなくて、味方やと思って接してください。ここを乗り越えた人から、宿は形になっていきます。応援してます