

コンテナハウスで宿泊施設を作る完全ガイド (3/5) 付録PDF

敷地・立地・配置計画 チェックリスト (現地調査用)

判定メモ: 赤=致命(撤退検討) / 黄=要対策(費用・工期に反映) / 緑=OK(根拠を残す)

物件名 / 候補地名

調査日 / 調査者 / 天候

住所 / 地番 / 座標(GPS) / 連絡先

1) 法規・行政 (最初に潰す)

用途地域・建ぺい率/容積率・高さ制限の確認

赤/黄/緑

防火地域/準防火・耐火要求の有無

赤/黄/緑

旅館業(簡易宿所) or 民泊(住宅宿泊)の想定が成立する

赤/黄/緑

景観条例・屋外広告・色彩ルール(海・森・集落)

黄/緑

農地/市街化調整区域/保安林などのハード制約がない

赤/黄/緑

接道: 建築基準法上の道路に2m以上接道

赤/黄/緑

2) インフラ (お金が溶けるポイント)

上水: 引込可/口径/距離 (高いのは距離)

赤/黄/緑

下水: 公共下水 or 浄化槽 (放流先・維持管理)

赤/黄/緑

電力: 容量増設の可否 (単相/三相、キュービクル要否)

黄/緑

ガス: LP設置スペースと配送動線

黄/緑

通信: 光回線 or 5G、電波状況 (宿はWi-Fiが命)

黄/緑

雨水・排水: 勾配/側溝/越水リスク (ゲリラ豪雨想定)

赤/黄/緑

3) 搬入・施工 (コンテナは物流が主役)

搬入路: 幅員/曲がり/上空障害(電線・樹木)の確認

赤/黄/緑

クレーン設置: 反力・アウトリガー・占用許可の要否

黄/緑

地盤: 既往資料 or 近隣データ、軟弱地盤の気配

黄/緑

造成: 切土/盛土/擁壁が必要か (工期とコストが跳ねる)

赤/黄/緑

作業ヤード: 仮置き・車両待機・雨天退避の余地

黄/緑

チェックリスト（続き）

4) 環境・近隣（炎上を防ぐ）

騒音: 交通/風/波/機械音、夜間の静けさ	黄/緑
におい: 畜舎・工場・飲食排気などの発生源	黄/緑
プライバシー: 視線(隣家/道路)と窓配置の逃げ	黄/緑
風: 強風・季節風の向き（デッキの使い勝手が変わる）	黄/緑
塩害/湿気: 海距離・飛塩・結露・カビの兆候	黄/緑
虫・獣: 蚊/ムカデ/ヤモリ/イノシシ等、対策余地	黄/緑
眺望: 価値になる景色がある（海・森・星）	緑

5) 配置・動線（運営がラクになるか）

車動線: 進入・転回・駐車台数（最低でも運営+客）	赤/黄/緑
歩行動線: 受付 客室 デッキ 水回りが迷わない	黄/緑
清掃動線: リネン搬入と汚物搬出が交差しない	黄/緑
ゴミ置場: 目立たず、動線が短く、動物対策もできる	黄/緑
屋外照明: 眩しすぎない/防犯は確保（近隣配慮）	黄/緑
避難・救急: 夜間でも案内でき、救急車が寄れる	赤/黄/緑

6) 収益の当たり前（数字で殴る）

客単価を上げられる理由がある（眺望/サウナ/体験/デザイン）	黄/緑
稼働の谷を埋める導線がある（平日需要/長期/ワーケーション）	黄/緑
清掃・管理の外注単価が現実的（距離が遠いと高い）	黄/緑
積雪・台風・停電時の運営リスクを織り込める	黄/緑

クイック判定

赤(致命)の数

黄(要対策)の数

緑(OK)の数

現地メモ（写真の撮る順番もここに）

眺望/音/風/匂い/日照のメモ

搬入路/クレーン位置/上空障害(電線・樹木)/仮置きヤード

次アクション（ここを決めたら、迷いが消える）

問い合わせ導線: このチェックリストの「赤/黄」を埋めた状態で相談すると、最短で結論が出ます。