資料２－１

まるっと解説！

教えて！「民泊」Ｑ＆Ａ

徳島県「民泊」解説ハンドブック Ver. ３.１

平成３０年　７月

徳島県民泊推進検討会

建築基準法による規制（概要）

	ホテル・旅館・簡易宿所	
		2 階建て以下・200 ㎡未満
界壁・間仕切壁	準耐火構造として天井裏に達する	準耐火構造として天井裏に達する 各個室に住宅用火災報知器を設置した場合、規制緩和されることがある。
用途による耐火建築物要求	①　3 階建て以上の場合 ②　2 階の部分の床面積合計が 300 ㎡以上の場合	適用無し
廊下の幅	居室床面積合計が 200 ㎡超の階の場合 （１）中廊下　1.6m 以上 （２）片廊下　1.2m 以上	適用無し
居室から直通階段までの距離	①　主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合　　50m 以下 ②　それ以外の場合　　30m 以下	ほぼ適用無し
2 以上の直通階段	①　主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、宿泊室の床面積合計が 200 ㎡超の階 ②　それ以外の場合、宿泊室の床面積合計が 100 ㎡超の階	ほぼ適用無し
避難階段の設置	5 階以上の階	適用無し
排煙設備の設置	延べ面積 500 ㎡超※	適用無し※
非常用照明装置の設置	①居室 ②避難経路	ほぼ適用無し
内装制限	①　居室及び避難経路の内装仕上げを準不燃材料等とする （１）　耐火建築物の場合→3 階以上の床面積が 300 ㎡以上 （２）　準耐火建築物の場合→2 階の床面積が 300 ㎡以上 （３）　その他の場合、床面積が 200 ㎡以上 ②　火気使用室の内装仕上げは準不燃材料とする	火気使用室の内装仕上げは準不燃材料とする
屋内階段の寸法	①　直上階の居室の床面積の合計が 200 ㎡超の場合 （１）　階段及び踊場の幅　120cm 以上 （２）　けあげ　20cm 以下 踏面　24cm 以上 ②　それ以外の場合 （１）　階段及び踊場の幅　75cm 以上 （２）　けあげ　22cm 以下 踏面　21cm 以上	（１）　階段及び踊場の幅　75cm 以上 （２）　けあげ　22cm 以下 踏面　21cm 以上

※５００㎡以下でも排煙上有効な開口は必要。

消防法上の用途について

民泊の消防法令上の用途について

一戸建て住宅で民泊を行う場合

人を宿泊させる間、当該住宅に家主（住宅宿泊事業者等）が不在となるか

- 不在となる → 宿泊施設 ⑸項イ
- 不在とならない → 宿泊室の床面積の合計
  - 50㎡を超える → 宿泊施設 ⑸項イ
  - 50㎡以下 → 一般住宅

※次ページ 宿泊施設（⑸項イ）の欄へ

※次ページ 一般住宅の欄へ

※宿泊室の面積とは、民泊を営む住宅における「宿泊者の就寝の用に供する室」の床面積の合計をいう。

※家主の居住／不在の判断は、一戸建て住宅の場合は棟（建物）単位、共同住宅等の場合は住戸単位で行う。

共同住宅で民泊を行う場合

「住戸」の用途を元に「棟」の用途が決まります。

①民泊を行う「住戸」の用途

人を宿泊させる間、当該住戸に家主（住宅宿泊事業者等）が不在となるか

- 不在となる → 宿泊施設（⑸項イ）
- 不在とならない → 宿泊室の床面積の合計
  - 50㎡を超える → 宿泊施設（⑸項イ）
  - 50㎡以下 → 一般住宅

②民泊を行う住戸が存する建物の「棟」の用途

- 9割以上の住戸が⑸項イ → 宿泊施設 ⑸項イ
- 9割未満の住戸が⑸項イ → 複合用途 ⑯項イ
- 全ての住戸が一般住宅扱い → 共同住宅 ⑸項ロ

※次ページ 宿泊施設（⑸項イ）の欄へ

※次ページ 複合用途（⑯項イ）の欄へ

※次ページ 共同住宅（⑸項ロ）の欄へ

消防用設備基準について

消防法による主な対応について

下表は、消防法で求められる主な対応を整理したものです。既に設置されている消防用設備等については重複して設置する必要はありません。また、建物の規模や形状等によっては、他の対応が求められる場合や、各自治体による条例等が定められている場合もあるので、詳細は建物を管轄する消防署に確認する必要があります。

建物の用途	一般住宅	共同住宅 ⑸項ロ	宿泊施設 ⑸項イ	複合用途 ⑯項イ（⑸項イ及びロ）
消火器	－	①延べ面積150㎡以上のもの、②地階・無窓階・3階以上の階で床面積が50㎡以上のもの	同左	同左（①については、⑸項イ及びロのそれぞれの面積で判断）
自動火災報知設備	－	延べ面積500㎡以上のもの 等	全てのもの（※1）	・延べ面積300㎡未満のもの（⑸項イ部分のみ）（※1） ・延べ面積300㎡以上のもの（⑸項イ部分が全体の10%以下の場合は⑸項イ部分のみ）（※2） 等
住宅用火災警報器	寝室等に設置	自動火災報知設備で代替可	－	自動火災報知設備で代替可
誘導灯	－	地階・無窓階・11階以上の階	全てのもの	全てのもの（※3）
スプリンクラー設備	－	11階以上の階	・11階以上のもの（※4） ・延べ面積6000㎡以上のもの 等	・11階以上のもの（※4） ・⑸項イ部分が3000㎡以上のもの 等
消防用設備等の点検報告	－	点検が年2回 報告が3年に1回	点検が年2回 報告が年1回	同左
防火管理（防火管理者の選任・消防計画の作成等）	－	建物全体の収容人員が50人以上のもの	建物全体の収容人員が30人以上のもの	同左
防炎物品の使用（カーテン・じゅうたん等）	－	高さ31mを超えるのもの	全てのもの	・高さ31mを超えるもの ・⑸項イ部分

※1　延べ面積300㎡未満の場合、特定小規模施設用自動火災報知設備が設置可能（原則として、2階建て以下のものに限る。）。

※2　建物の延べ面積が300㎡以上500㎡未満の場合であって、民泊部分の合計が建物の1割以下の場合や1割を超えかつ300㎡未満の場合は、特定小規模施設用自動火災報知設備の設置が可能（原則として、2階建て以下のものに限る。）。

※3　消防法施行規則第28条の2第1項第4号及び同条第2項第3号の2に規定する区画を有する場合は、原則として10階以下の民泊部分が存する階以外の階の誘導灯が免除される。

※4　消防法施行規則第13条第1項第1号の2（⑸項イの場合は同条第2項）に規定する区画を有する場合は、原則として10階以下のSPが免除可能。