

住宅宿泊事業における安全確保のための措置に関するQ & A

【民泊における安全確保の手引きに関するQ & A】

※届出住宅に係る建築基準法令に関するご質問は、自治体の建築指導部局までご相談下さい。

質問内容	回答
<安全措置の告示(平成 29 年国土交通省告示第 1109 号)及び安全措置の手引き全般に関する質問>	
手引き P20 のチェックリストにおいて、「A-2」「B-2」に該当する場合、非常用照明の設置は必ず必要となるのか。	宿泊室の規模や階数、避難のしやすさ等から、「A-2」「B-2」に該当する場合でも非常用照明が不要となる場合があるため、手引き P4 下部に示すフローチャートに基づき、要・不要の判断をする必要があります。
自宅が国の重要文化財の指定を受けているが、安全措置についてはどのように考えれば良いか。	通常の届出住宅と同様に、届出住宅の規模が 50 m ² を超える場合、又は家主が不在となる場合は、法第 6 条に基づく安全確保の措置を講じる必要があります。
<告示第 1 (非常用照明器具)に関する質問>	
P4 にある「採光に有効な開口部の面積」とは何か。	開口部の面積に採光補正係数 [※] を乗じて得た面積を言います。 ※地域又は区域の区分に応じ、建築基準法施行令第 20 条の 2 で定める計算方法により算出した数値
P4 にある「居室」の定義は何か。	建築基準法第 2 条第 4 号で定める居室 [※] であり、宿泊室はここに含まれます。 ただし、便所や浴室等は居室には含まれません。 ※「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」
P4 にある「地上まで通ずる部分」には避難経路は含まれているのか。	「地上まで通ずる部分」に避難経路は含まれています。
非常用照明の設置間隔などの規定はあるのか。	設置間隔についての規定は無いですが、直接照明で、床面において 1 ルクス以上の照度が確保できる照明器具の設置をする必要があります。(建築基準法施行令第 126 条の 5 より)

質問内容	回答
P4にある「屋外への出口」と「地上への出口」の違いは何か。	「屋外への出口」は避難階以外の階における外階段への出口等を指し、「地上への出口」は直接地上へ通じる出口を指します。
<告示第2第1号に関する質問>	
P6に「準耐火構造の壁で区画」とあるが、室の出入口等の開口部の処理についてはどのようにすべきか。	室の出入口等の開口部については措置を求めておりません。
十分外気に開放されたバルコニーであれば、P8にある「避難上有効なバルコニー」にあたるのか。	避難に使用するための有効な広さがあり、道路又は敷地内通路に面し、道路等に安全に避難できる設備を有している、構造耐力上安全なバルコニー等を言います。2㎡以上の広さで避難のためのタラップを有し、パイプ手摺り等が設置されている鉄筋コンクリート造のバルコニー等はこれに当たります。
<告示第2第2号に関する質問>	
手引き P20④にある「宿泊者使用部分の床面積」と、届出様式第4面の住宅の規模欄に記載する「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）」は同じか。	手引き P20④の「宿泊者の使用部分の床面積」は、宿泊者が使用できる部分全ての床面積であり、届出様式第4面における「宿泊室」及び「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）」の面積の合計となります。（面積の算定方法については手引き P13を参照）
P13に「技術的基準に従って警報設備を設ける」とあるが、具体的にどのような基準に従う必要があるか。	建築基準法施行令第110条の5で定めるとおりであり、いずれの室で火災が発生した場合においても、有効かつ速やかに、当該火災の発生を感知し、各階に報知できるよう、令和元年国土交通省告示第198号に規定する構造方法及び位置に適合するように設ける必要があります。
P13にある「堅穴部分」とは何か。	建築基準法施行令第112条第4011項で定めるとおりであり、「長屋又は共同住宅の住戸でその階数が2以上であるもの、吹抜きとなっている部分、階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）」を言います。
P13にある「(建築基準法施行令第112条)第4819項第2号に規定する構造である戸」とあるが、具体的にどのような基準に従う必要があるか。	建築基準法施行令第112条第4819項第2号で掲げる要件をみたくものとして、昭和48年建設省告示第2564号で定める構造方法又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければなりません。

＜その他よくある質問＞	
「耐火建築物」及び「準耐火建築物」とは何か。	建築基準法第2条第9の2号及び第9の3号に規定するとおりです。(手引き P3 下段に記載しております)
「避難階」とは何か。	建築基準法施行令第13条第1号で定めるとおりであり、「直接地上へ通ずる出入口にある階」を言います。(手引き P3 下段に記載しております)
地下1階、地上2階等、登記上の階数が3の届出住宅において2階に宿泊室を設ける際には、耐火建築物とする必要があるか。	地上から起算し3階(当該届出住宅の延べ面積が200㎡未満であり、かつ告示第2第2号ホ(1)(2)に掲げる基準に適合する場合にあっては4階)以上となる階に宿泊室を設ける場合には、原則として建物を耐火建築物とする必要があります。登記上の階数とは異なります。
住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)では、現に人の生活の本拠として使用されている家屋以外の別荘や共同住宅の住戸等を活用した届出住宅において、人を宿泊させる間に住宅宿泊事業者が当該届出住宅に滞在する場合は、届出者が不在とならないものとして認められているが、同一の住宅宿泊事業者が複数の別荘や共同住宅の住戸等を不在とならないものとして届出することは可能なのか。	可能です。ただし、届出者が日常の居住のために使用していない住宅を不在とならないものとして届出する場合、届出者が当該住宅に滞在できる日にのみ宿泊者を募集するなど、宿泊させる間に確実に届出者がその住宅に滞在することが必要不可欠であり、届出受付主体においてそのことがいかに担保されるかを確認する必要があります。特に、複数の住宅を不在とならないものとして届出する場合は注意が必要です。
もともと共同住宅や寄宿舎として使用していた建物全体を、入居者の募集をせずに届出者の生活の本拠として使用している場合、不在の判断は住戸ごとにすべきか、全体ですべきか。	別の世帯が入居することが可能な形態で建築されているものについては、住宅宿泊事業法第6条の趣旨を考慮し、届出時の入居者募集の状況や届出の住戸数にかかわらず、届出者の不在の判断も含め、住戸ごとに安全確保の措置の適用の判断をします。

【民泊における消防法令上の取扱い等について（リーフレット）に関するQ & A】

質問内容	回答
<消防法令上の用途に関する質問>	
消防法令上の用途判定における「届出者（家主）の不在」や「宿泊室の床面積」の取扱いは、住宅宿泊事業法第6条の安全確保の措置の適用判断における取り扱いと異なるのか。	住宅宿泊事業法第6条の安全確保の措置の適用判断における取り扱いと同様です。
「宿泊室の床面積」には、押入れや床の間は含まれるか。	含まれません。 なお、宿泊室の床面積の取扱いは、住宅宿泊事業法第6条の安全確保の措置の適用判断における取り扱いと同様であるため、当該面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分となります。
共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出る場合、消防法令上の用途判定における届出者（家主）が不在になるかどうかの判断はどのように行うのか。	住宅宿泊事業法第6条の安全確保の措置の適用判断における取り扱いと同様に、共同住宅や長屋の場合は住戸ごと、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとにそれぞれ判断を行います。
<その他の消防法令に関する質問>	
届出者（家主）が不在とならない届出住宅で、一時的に（日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間）不在とする場合において、火災時の宿泊者の安全を確保するためにはどのような対策があるか。	届出者が一時的に不在となる間の火災時の応急対応を担う代理者を置くこと、不在となる間の宿泊者の火気使用等を控えること、火災時に宿泊者と住宅宿泊事業者の間で常時連絡できる体制を確保すること等の対策が考えられます。
消防法令上の用途が一般住宅となる届出住宅においても、宿泊室には住宅用火災警報器の設置が必要か。	設置が必要です。ただし、当該宿泊室に自動火災報知設備が設置されている場合は不要です。 また、住宅用火災警報器の種別については、宿泊室で火災が発生した際に、居住者がより早く覚知できるよう、連動型住宅用火災警報器とすることが望ましいです。