

# 住宅宿泊事業における安全措置について

住宅宿泊事業法第6条に基づく非常用照明器具の設置及びその他宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置として、届出住宅の建て方や規模等に応じて以下の表のとおり安全措置を講じる必要があります。

なお、避難経路の表示及び防火管理体制等（防火対象物使用開始届出等）において市町村の火災予防条例による規制を受ける場合があるため、届出前に所管消防署へご相談ください。

(表1)

安全措置の内容	住宅の建て方と規模等			
	一戸建ての住宅・長屋		共同住宅・寄宿舍	
	家主居住型で宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外	家主居住型で宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外
(1)非常用照明器具	×	○	×	○
(2)防火の区画等	×	○ ※複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ。	×	○ ※複数のグループが複数の宿泊室に宿泊する場合のみ。
(3)届出住宅の規模に関する措置	○※		×	

※宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅である場合は不要。

## (1) 非常用照明器具

建物の建て方に関わらず、「宿泊室の床面積が50㎡以下」かつ「家主居住型」の場合は届出住宅全体で非常用照明器具の設置は不要となりますが、その他の場合は届出住宅の各部分ごとに非常用照明器具の設置の必要性を確認し、必要に応じて非常用照明器具を設置すると共に、図面に設置箇所を明示してください。

なお、非常用照明器具は、建築基準法施行令第126条の5に規定する構造基準に適合する非常用の照明装置としてください。(一般的には、(一社)日本照明工業会(JLMA)が建築基準法及び関連告示の規定に適合していることを自主的に評定しているJIL適合マークが貼付されている製品がこれらに該当しています。)

### <各部分における非常用照明器具の設置の必要性>

		非常用照明器具の設置
外気に解放された通路		不要
宿泊室、避難経路(宿泊室から地上に通ずる部分)以外の室(クローゼット、トイレ、洗面所、浴室)		不要
a) 下記全てを満たす居室 ・避難階又は避難階の直上・直下階の居室であること ・採光に有効な開口部の面積の合計が居室の床面積の1/20以上であること ・避難階では、居室の各部分から屋外への出口に足至る歩行距離が30m以下、避難階の直上・直下階では居室の各部分から屋外への出口等に至る歩行距離が20m以下であること b) 床面積が30㎡以下の居室で、地上への出口を有するもの c) 床面積が30㎡以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの ・非常用の照明装置が設けられたもの ・採光上有効に直接外気に開放されたもの	a)～c)のいずれかに該当	不要
		いずれにも該当しない

## (2) 防火の区画等

建物の建て方に関わらず、「宿泊室の床面積が 50 m<sup>2</sup>以下」かつ「家主居住型」の場合は防火の区画等は不要となりますが、届出住宅の複数の宿泊室に同時に複数のグループを宿泊させる場合は、以下の A～C のいずれかの措置を講じると共に、図面に当該措置を明示してください。

### < 措置の内容 >

措置の種類	内容
防火の区画	<p>以下の 1～5 の区画等の措置について、該当するものを全て実施する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 宿泊室と避難経路の間を準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる<sup>※1</sup></li> <li>2 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合に、宿泊室間を3室以内毎に準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる<sup>※1</sup></li> <li>3 隣接する2以上の宿泊室の床面積の合計が100 m<sup>2</sup>を超える場合には100 m<sup>2</sup>以内毎に準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる<sup>※1</sup></li> <li>4 給水管、配電管その他の管が1～3までの壁を貫通する場合には、当該管と準耐火構造の区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋める。</li> <li>5 換気、暖房又は冷房の設備の風道が1～3までの壁を貫通する場合には、当該風道の準耐火構造の区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、火災による急激な温度上昇の際に自動閉鎖し、閉鎖した際に防火上支障のない遮煙性能と遮炎性能を有する防火ダンパーを設ける</li> </ol> <p><sup>※1</sup>フロアの天井全体が強化天井である場合等は壁による区画を小屋裏又は天井裏まで到達させる必要はない</p>
自動火災報知設備等の設置	<p>消防法令に定められている技術上の基準に適合するように自動火災報知設備等を設置した上で、居室については以下1～3のいずれかに適合させる</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 直接屋外への出口等<sup>※2</sup>に避難できることとする</li> <li>2 居室の出口から屋外への出口等<sup>※2</sup>の歩行距離を8 m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する</li> <li>3 各居室及び各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下その他の通路の壁（床面からの高さ1.2 m以下の部分を除く）及び天井の室内に面する部分の仕上を難燃材料とし、居室の出口から屋外への出口等<sup>※2</sup>の歩行距離が16 m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する</li> </ol> <p><sup>※2</sup>直接屋外へ通じる出口又は避難上有効なバルコニー（十分外気に開放されているバルコニー等）</p>
スプリンクラー設備等の設置	<p>床面積が200 m<sup>2</sup>以下の階又は床面積200 m<sup>2</sup>以内ごとに準耐火構造の壁・防火設備で区画されている部分に、消防法令に定められている技術上の基準に適合するようにスプリンクラー設備等を設置する</p>

### (3) 届出住宅の規模に関する措置

届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋（1の長屋の複数の住戸において届出が行われている場合には、届出住宅単位で措置を行うこととする。）である場合は、以下の表左欄の措置を講じる必要があります。ただし、同表右欄の例外に該当する場合は不要となります。

<表の内容>

講じる措置(規模の要件)	左記の例外の場合
2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を100㎡以下とすること	当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている場合
宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡未満とすること	以下のいずれかに該当する場合。 1) 届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である場合 2) 1) 以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装の仕上げとして難燃材料等が用いられている場合
各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡（地階にあつては100㎡）以下とすること	以下のいずれかに該当する階の場合 1) その階の廊下が3室以下の専用の廊下である場合。 2) その階の廊下（3室以下の専用のものを除く）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては、1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である場合
2階における宿泊者使用部分の床面積の合計を300㎡未満とすること	届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である場合
宿泊者使用部分を3階（届出住宅の延べ床面積が200㎡未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合にあつては4階）以上の階に設けないこと 1) 警報設備が設けられていること 2) 竪穴部分とそれ以外の部分とが間仕切壁又は戸（遮煙）で区画されていること	届出住宅が耐火建築物である場合

### (4) 安全措置の届出住宅の図面上の記載について

民泊ガイドラインにおいて、法第6条の安全措置の実施内容を把握するため、届出の際の添付書類である住宅の図面には、省令で定められている記載事項に加え、非常用照明器具の位置、防火の区画等、その他安全のための措置の内容等について明示することとしています。

なお、住宅宿泊事業法に係る安全措置については、国規則第1条第1号及び第3号並びに平成29年国交省告示第1109号に規定しておりますが、同告示の改正に伴い同告示を解説した「[民泊の安全措置の手引き](#)」を活用してください。