

民泊の種類と特徴

【住宅宿泊事業法による民泊】

○概要

⇒住宅宿泊事業法(平成30年6月15日施行)に基づく民泊で届出制。いわゆる「届出住宅」。

○消防法上の用途の取り扱い

⇒宿泊室の床面積及び家主が不在となるかどうかにより用途を判定

※「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取り扱いについて(平成29年10月27日付け消防予第330号)(以下「330号通知」という)」により用途を判定

○特徴

- ・実施日数は年間180日以内で住居専用地域でも運営可能(条例で異なる制限が設けられる場合もある)
- ・家主居住型と家主不在型に分類される

【特区民泊】

○概要

⇒国家戦略特別区域法第13条に基づく民泊で特定の自治体(区域)のみで実施可能。旅館業法の許可は不要。

○消防法上の用途の取り扱い

⇒住宅宿泊事業法による民泊と同様

○特徴

- ・東京都大田区、大阪府、大阪市、北九州市、新潟市、千葉市のみ実施可能(平成30年4月1日時点)
- ・最低連続宿泊日数は2泊3日以上

【旅館業法による民泊】

○概要

⇒旅館業法(簡易宿所営業)に基づく民泊で許可制。従来の簡易宿所と異なり、単独でフロントが設けられず共同住宅の住戸等を活用して行われる。いわゆる「サテライト型民泊」。

○消防法上の用途の取り扱い

(届出住宅と同様の利用形態となることが確認できるとき)
⇒住宅宿泊事業法による民泊と同様に判定(上記以外)

⇒従来どおり41号通知により用途を判定

※330号通知第2、1

○特徴

- ・点在する簡易宿所を一の共用フロントで運営・管理が可能(自治体によっては異なる場合がある)

【イベント民泊】

○概要

⇒厚生労働省事務連絡に基づく民泊で、イベント開催時に年数回程度(2~3日程度)、自治体の要請等を受けて実施するもの。

○消防法上の用途の取り扱い

⇒(5)項イではなく住宅として取り扱う

※「イベント民泊における防火安全対策の推進について(平成28年4月1日付け消防予第106号)」

○特徴

- ・自治体からの要請等が無ければ実施できない

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	宿泊施設	複合用途
		(5)項ロ	(5)項イ	(16)項イ(5)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、(5)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((5)項イ部分のみ)(※1) ・延べ面積300㎡以上のもの((5)項イ部分が全体の10%以下の場合は(5)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) ・(5)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
防災物品の使用 (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 ・(5)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の設置が可能(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、民泊部分の合計が延べ面積の10%以下の場合や10%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号の2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((5)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。

消防法施行規則等の改正内容(改正事項①)

スプリンクラー設備・誘導灯の設置を要しない階に関する事項 (規則第13条第1項第1号の2、規則第28条の2第1項第4号の2・第2項第3号の2関係)

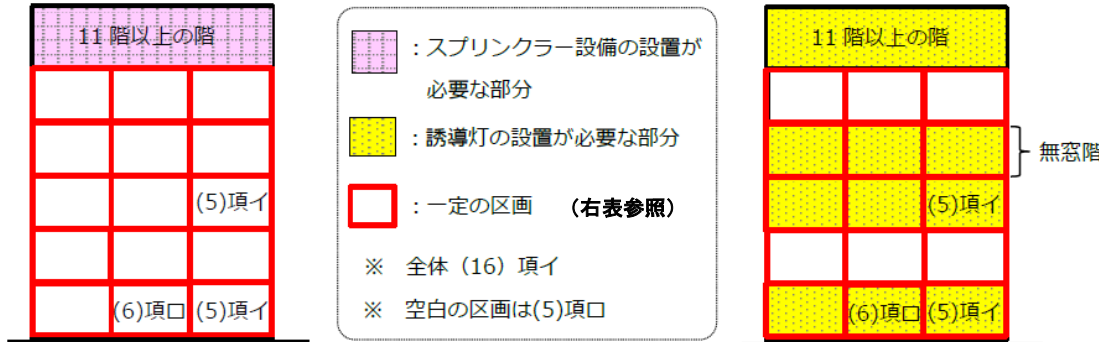
11階建て以上で令別表第一(5)項口の用途に供される部分が存する同表(16)項イの防火対象物のうち、同表(5)項イ並びに(6)項口及びハ(居住型福祉施設※に限る。)の用途に供される部分(以下「住戸利用施設」という。)が存するものについて、一定の区画を設けた場合には特定階を除く10階以下の階のスプリンクラー設備及び誘導灯の設置を免除する。

※ 有料老人ホーム、福祉ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設又は共同生活援助を行う施設をいう。

<スプリンクラー設備・誘導灯の設置が必要な階>

【スプリンクラー設備】

【誘導灯】



10階以下の各部分を区画することにより、次の階を除く10階以下の階を免除

- ・ 住戸利用施設の床面積の合計が3,000㎡以上となる防火対象物の階のうち、当該部分が存する階
- ・ 住戸利用施設が1,000㎡以上存する地階・無窓階及び1,500㎡以上存する4階以上10階以下の階

10階以下の各部分を区画することにより、次の階を除く10階以下の階を免除

- ・ 住戸利用施設が存する階(注)
- ・ 地階・無窓階

(注) 住戸利用施設の利用者が使用する部分がない共用の機械室等及び複数階にわたる階段等の共用部分並びに(5)項口の用途に供される部分のみが存する階は当該階には該当しない。


<一定の区画の要件>

要件	スプリンクラー設備	誘導灯
①	居室((5)項口の用途に供される部分を含む)を耐火構造の壁及び床で区画	居室((5)項口の用途に供される部分を含む)を耐火構造の壁及び床で区画
②	壁及び天井の室内に面する部分の仕上げは難燃材料(地上に通ずる主たる廊下その他の通路にあっては準不燃材料)	壁及び天井の室内に面する部分の仕上げは難燃材料(地上に通ずる主たる廊下その他の通路にあっては準不燃材料)
③	区画する壁及び床の開口部の面積の合計が8㎡以下であり、かつ、一の開口部の面積が4㎡以下	区画する壁及び床の開口部の面積の合計が8㎡以下であり、かつ、一の開口部の面積が4㎡以下
④	③の開口部は、特定防火設備である防火戸(廊下と階段とを区画する部分以外の部分の開口部にあっては、防火シャッターを除く。)で、随時開くことができる自動閉鎖装置付き又は一定の構造を有するもの ※ 一定の条件に適合する場合は防火戸でも可	③の開口部は、特定防火設備である防火戸(廊下と階段とを区画する部分以外の部分の開口部にあっては、防火シャッターを除く。)で、随時開くことができる自動閉鎖装置付き又は一定の構造を有するもの ※ 一定の条件に適合する場合は防火戸でも可
⑤	住戸利用施設の各独立部分(構造上区分された数個の部分の各部分で独立して当該用途に供されることができるものをいう。)の床面積がいずれも100㎡以下	住戸利用施設の主たる出入口が、直接外気に開放され、かつ、当該部分における火災時に生ずる煙を有効に排出することができる廊下、階段その他の通路に面している

消防法施行規則等の改正内容(改正事項①)

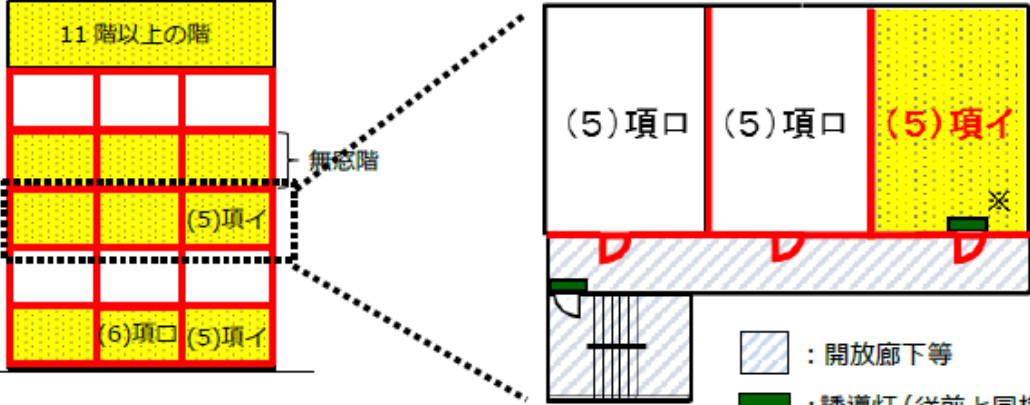
改正後の誘導灯の設置を要する階

【誘導灯の設置を要する階】



■ : 誘導灯の設置が必要な部分 □ : 当該規定による区画

<平面図>



■ : 開放廊下等
■ : 誘導灯(従前と同様に、面積等に応じ、設置を要しない場合もあり)

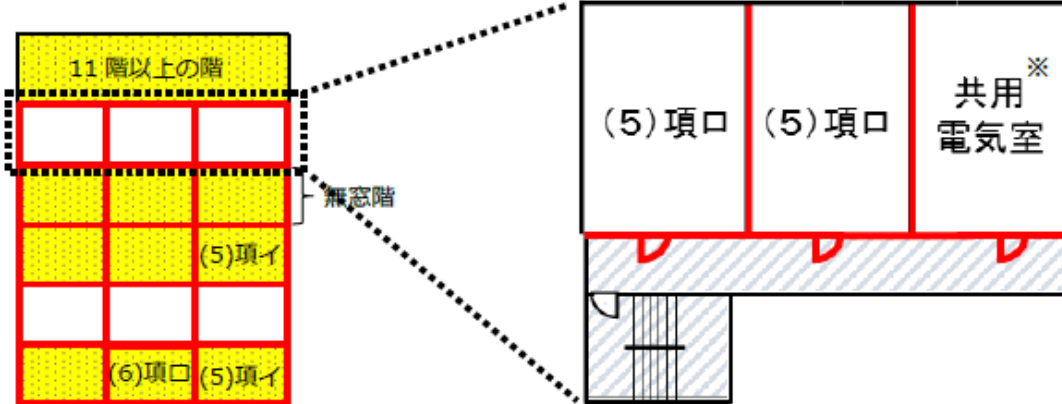
※ (5) 項イ及び口の用途に供される部分以外の部分が存しない(16) 項イの防火対象物の場合、

- ・ (5) 項イの各独立部分の床面積が100㎡以下
- ・ (5) 項イの各独立部分に非常用の照明装置を設置又は携帯用照明器具を設置

等、一定の要件を満たす(5) 項イ部分には、令第32条の規定を適用し、誘導灯の設置を免除して差し支えない。

※「消防用設備等に係る執務資料の送付について(平成30年3月15日付け消防予第83号)」問3

【誘導灯の設置を要しない階】



※ 共用電気室

※ 住戸利用施設の利用者が使用しない共用の電気室や機械室等及び(5)項口の用途に供される部分のみが存する階は当該階には設置を要しない(地階・無窓階・11階以上の階を除く)。

消防法施行規則等の改正内容(改正事項②)

「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」 (平成17年総務省令第40号。以下「40号省令」という。)に関する事項

40号省令を適用することができる防火対象物に、令別表第一(5)項口の用途に供される防火対象物の一部を同表(5)項イの用途に供される部分として使用するものを追加するとともに、一定規模以上の住戸利用施設が入居した場合におけるスプリンクラー設備の設置基準を整備する。

＜40号省令を適用することができる防火対象物＞

- ① (5)項口に掲げる防火対象物
- ② 以下の要件に適合する(16)項イに掲げる防火対象物
 - ・ (5)項イ及びロ並びに(6)項口及びハ(居住型福祉施設に限る。)の用途以外の用途に供される部分が存しない
 - ・ 住戸利用施設の各独立部分*の床面積がいずれも100㎡以下
 - ・ (5)項口の用途に供される部分の床面積の合計が、当該防火対象物の延べ面積の2分の1以上

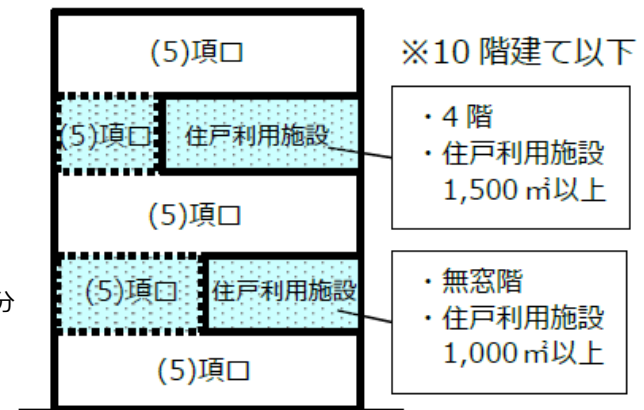
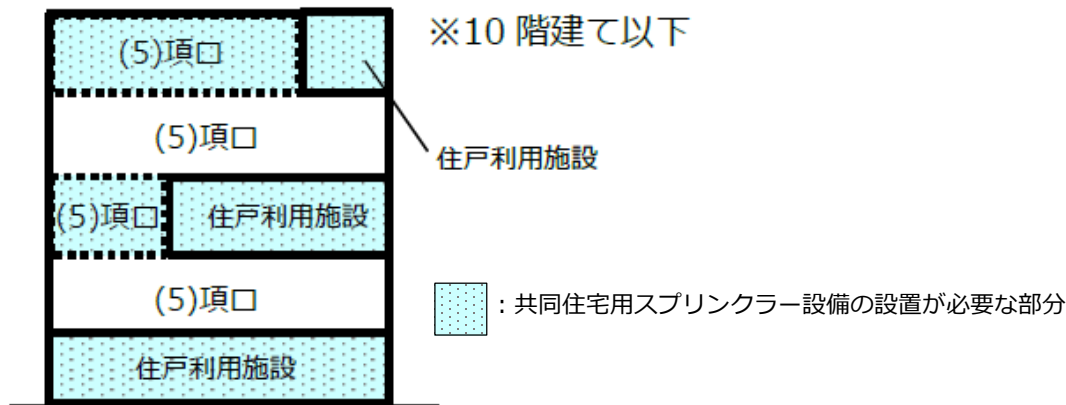
※改正箇所は下線部

※ 構造上区分された数個の部分の各部分で独立して当該用途に供されることができるものをいう。

＜10階建て以下の特定共同住宅等における共同住宅用スプリンクラー設備での代替＞

【住戸利用施設の合計が3,000㎡以上となる場合】

【住戸利用施設が1,000㎡以上存する地階・無窓階及び
住戸利用施設が1,500㎡以上存する4階以上の階を有する場合】



住戸利用施設が存する階(左図)・一定の要件に該当する階(右図)にはスプリンクラー設備の設置が必要となるが、共同住宅用スプリンクラー設備で代替可能とする。(※開放型の特定共同住宅等にあつては、従来通り、特定住戸利用施設を除き共同住宅用スプリンクラー設備の免除が可能。)

消防法施行規則等の改正内容(改正事項③)

「特定小規模施設における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」 (平成20年総務省令第156号)に関する事項

特定小規模施設用自動火災報知設備を設置することができる防火対象物に、令別表第一(5)項イ及びロ以外の用途に供される部分が存しない同表(16)項イの用途に供される防火対象物で、延べ面積が300㎡以上500㎡未満のもの(同表(5)項イの用途に供される部分の床面積が300㎡未満のものに限る。)を追加する。

<特定小規模施設用自動火災報知設備を設置することができる防火対象物>

【延べ面積 300 ㎡未満の防火対象物】

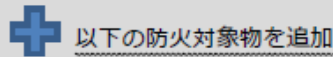
- ① (2)項ニ、(5)項イ、(6)イ(1)から(3)、(6)項ロ及びハ※(以下「(5)項イ等」という)の用途に供されるもの

※ (6)項ハにあつては利用者を宿泊等させるものに限る。

- ② (16)項イの用途に供されるもので、(5)項イ等の用途に供される部分が存するもの

【延べ面積 300 ㎡以上の防火対象物】

- ③ (16)項イの用途に供されるもので、小規模特定用途複合防火対象物(1(2)参照)に該当するもの((5)項イ等の用途に供される部分のみに設置が義務付けられるものに限る)



- ④ (16)項イの用途に供されるもので、以下のすべての要件に適合するもの
- ・ 延べ面積が 300 ㎡以上 500 ㎡未満
 - ・ (5)項イ及びロ以外の用途に供される部分が存しない
 - ・ (5)項イの用途に供される部分の床面積が 300 ㎡未満

<留意事項>

- ④の防火対象物には廊下や階段等に感知器の設置が必要であること。
- 警戒区域が2以上(階数が3以上)となる場合には受信機の設置が必要であること。
- (16)項イの用途に供される防火対象物(②・③・④)の設置対象部分は以下のとおりであること。
 - ・ ②及び③は、(5)項イ等の用途に供される部分のみ
 - ・ ④は、(5)項ロの用途に供される部分も含めた全体

注) 延べ面積が300㎡以上500㎡未満の(5)項ロの用途に供される防火対象物に、順次(5)項イが入居した場合、当該部分の床面積が10%を超えた時点で当該設備を全体に設置する義務が生じることに留意すること。なお、(5)項イの用途に供される部分の床面積が300㎡以上となった時点で当該設備を設置することができなくなるが、今後、機器の開発状況等を踏まえて、引き続き基準の更なる合理化等を検討する予定であること。

※ 無線式の感知器で構成される特定小規模施設用自動火災報知設備のうち、中継器が設置されるものは消防設備士でなければ工事又は整備を行うことができない。(次頁参照)