

建築基準法関係

国土交通省住宅局

ホテル・旅館に係る防火・避難規定

- **2階以下・200㎡未満の規模の戸建住宅**をホテル・旅館とする場合、通常、**住宅用防災警報器などの設置**で対応可能となるよう規制を緩和している。その他には**最上階における火気使用室の内装制限、屋内階段の寸法**の規制が異なる。
- **共同住宅**をホテル・旅館とする場合、通常、**居室への非常用照明装置**や**住宅用防災警報器などの設置**で対応可能となるよう規制を緩和している。その他には**最上階における火気使用室の内装制限**の規制が異なる。

	ホテル・旅館	
	(2階・200㎡未満)	
界壁・間仕切壁 <small>(法第26条、令第114条)</small>	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する ※ スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用防災警報器を設置等した場合について緩和。	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する (戸建住宅は適用なし) ※ スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用防災警報器を設置等した場合について緩和。
用途による耐火建築物等要求 <small>(法第27条)</small>	① 3階建以上の場合 ② 2階の部分の床面積※の合計が300㎡以上の場合	○ 適用なし
廊下の幅 <small>(法第35条、令第119条)</small>	○ 居室の床面積※の合計が200㎡を超える階の場合 (1) 中廊下→1.6m以上 (2) 片廊下→1.2m以上	○ 適用なし
居室から直通階段までの距離 <small>(法第35条、令第120条)</small>	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 その他の場合、30m以下	○ ほぼ適用なし
2以上の直通階段 <small>(法第35条、令第121条)</small>	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、宿泊室の床面積の合計が200㎡超の階 ② その他の場合は、宿泊室の床面積の合計が100㎡超の階	○ ほぼ適用なし
避難階段の設置 <small>(法第35条、令第122条)</small>	○ 5階以上の階	○ 適用なし
排煙設備の設置 <small>(法第35条、令第126条の2)</small>	○ 延べ面積500㎡超	○ 適用なし
非常用照明装置の設置 <small>(法第35条、令第126条の4)</small>	① 居室 ② 避難経路 ※ 避難階の居室等で、屋外への出口に至る歩行距離が30m以下(避難階の直上階・直下階の場合は、20m以下)のものは対象外。	○ ほぼ適用なし
内装制限 <small>(法第35条の2、令第128条の4、令第129条)</small>	① 居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料等とする (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 ※ 100㎡以内毎に防火区画されている場合は対象外。 ② 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする (住宅の場合、最上階は適用除外)	○ 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする (住宅の場合、最上階は適用除外)
屋内階段の寸法 <small>(法第36条、令第23条)</small>	○ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合等 (1) 階段及びその踊場の幅:120cm以上 (2) けあげ:20cm以下 踏面:24cm以上【勾配 40°】 ○ 上記以外の場合 (1) 階段及びその踊場の幅:75cm以上 (2) けあげ:22cm以下 踏面:21cm以上【勾配 46°】	(1) 階段及びその踊場の幅:75cm以上 (2) けあげ:22cm以下 踏面:21cm以上【勾配 46°】 (住宅内階段は けあげ:23cm以下 踏面:15cm以上【勾配 57°】)

赤字:「共同住宅」と「ホテル・旅館」で異なる基準

青字:「戸建住宅」と「ホテル・旅館(2階・200㎡未満)」で異なる基準

※:当該用途に供する部分の床面積

用途地域による建築物の用途制限(例)

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。

ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合や、特定行政庁が、個別に、当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地可能。

○: 建てられる用途 ×: 原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲: 面積、階数などの制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定 ※	備考
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下
住宅、共同住宅、寄宿舎等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以内
公共施設等・学	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①: 日用品販売店や、理髪店、建具屋等のサービス店舗等に限定。2階以下 ②: ①に加えて、物販店舗や、銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス店舗等に限定。2階以下 ③: 2階以下 ④: 物販店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	○	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	

注 第二種住居地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない区域については、大規模集客施設の床面積の合計が10,000㎡以内でなければならない。

※ 市街化調整区域を除く。