

－簡易宿所の取扱いについて－

簡易宿所の取扱いについては、原則として次項の「簡易宿所指導基準」を参照すること。なお、当基準に該当する寝所、寝台及び寝床は家具等として取り扱うものとし、適用にあたっては「担当部局：計画調整局」の項目について申請書等に適切に明示すること。

簡易宿所指導基準

計画調整局建築指導部
 消防局予防部
 健康局健康推進部

当基準は、建築基準法、消防法及び旅館業法を適用するにあたり、建築基準法別表第1(イ)欄(2)項に掲げる用途(ホテル及び旅館に限る。)に供する建築物で、かつ、旅館業法第2条第4項に該当する「簡易宿所営業」を営む施設の構造設備等にかかる共通の取扱いを定めたものである。構造設備等にかかる規定の適用に当たっては、建築基準法、消防法及び旅館業法の規定によるほか、「2. 寝所寝台の区分」に応じて、それぞれ次の基準によること。

| 1. 用語等の定義 | |
|-----------|---|
| 簡易宿所営業 | 宿泊する場所を多数人で共用する(客室を定員2名以上の追い込み式営業形態で使用する)構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいう。 |
| 寝所(しんじょ) | 就寝するための空間をいう。(当基準に適合する寝所は建築基準法における1の居室とみなさない。) |
| 寝台(しんだい) | 就寝するために布団等の寝具を敷設するための自立する構造の台(ベッド)をいう。 |
| 寝床(ねどこ) | 就寝するために布団等の寝具を敷設する水平面の部分(寝台の寝具敷設部)をいう。 |
| カーテン等 | 施錠装置がなく随時開閉することができる布製(防災物品)のものをいう。 |
| 目隠し等 | 目隠しの効果のある棚などの家具をいい、ガラス等の透明なもので隔てとなるものを含む。 |
| 客室内通路 | 寝台の昇降部若しくは寝所の出入口から客室の出入り口までの経路をいう。 |
| 床面積(内) | 壁内々で計測する有効面積をいう。 |
| 床面積(芯) | 壁芯々で計測する面積をいう。(建築基準法上の面積算定による。) |

| 2. 寝所寝台の区分 | |
|--------------------------------------|---|
| 次に該当しないもの又は複数の区分に該当する場合は関係部局と協議すること。 | |
| ① ブース型寝所 | 寝所の周囲が目隠し等により囲われ一定のプライバシーが確保されて独立した部分を形成するものをいう。 ※1 建築物の部分と一体となった目隠し等は建築物の一部(壁)として扱う。 ※2 ブース内部に複数の寝台を設置する場合は、該当する寝台区分の基準を併せて適用する。 ※3 ブースの奥行又は幅が寝床の幅(短辺)に30cmを加えた寸法に満たず、かつ、寝床が目隠しで覆われる寝所はカプセル型寝台の区分を適用する。 |
| ② カプセル型寝台 | 自立構造の箱型寝台の内部で就寝するものをいう。 |
| ③ 棚状寝所 | 寝床若しくはそれを支える支柱が建築物と一体で造り付けられ又は建築物の一部を利用して、棚状の寝床を形成するものをいう。(寝台を建築物に固定し棚状の寝床となるものを含む。) ※1 客室の床と別に設置する寝床は施設の床面積に算入しない。 ※2 寝床が上下に重なるものについての旅館業法上の取扱いは階層式寝台とする。 |
| ④ 階層式寝台 | 自立構造の寝台で寝床が上下に重なるものをいう。 |

| 3. 寝所寝台構造基準 | | | | | 担当 部局 |
|------------------------|---|---|---------------------------------|---|----------|
| | ① ブース型寝所 | ② カプセル型寝台 | ③ 棚状寝所 | ④ 階層式寝台 | |
| 1.開放性 (客室への 開放性) | <ul style="list-style-type: none"> 1面以上を随時開放することができ、出入りする部分はカーテン等で通路に有効に開放できること 客室内通路に常時開放された開口部を設けること。当該開口部の有効面積はブース床面積の1/7以上とすること | | | | 健康局 |
| | ブース壁面の上部で天井面から50cm以上下方までの部分が開放されていること | カプセルの出入口はカーテン等で通路に有効に開放することができ、個人で施錠できない構造であること | 寝床の長辺の面が客室内通路に随時有効に開放することができること | 寝台の出入口以外の部分に目隠し等を設ける場合は、各寝所の上部30cm以上の部分が開放されていること（カーテン等又は固定ガラリ（角度45°以上、常開）で仕切られたものは開放されているものとみなす。） | 計画調整局 |
| 2.寝所寝台の階層等 | | カプセルの積み重ねは2以下であること | 寝床は2層以下であること | 寝台は2層とすること | 健康局 |
| | ブースの階層は1であること | | | | 計画調整局 |
| 3.寸法等 | | 下段カプセルの底面の高さは、客室床面より20cm以上であること | | | 健康局 |
| | | カプセル内の大きさは有効高さ1m以上とすること | 寝台の高さは次の通りとすること | <ul style="list-style-type: none"> 上段と下段の間隔は、おおむね1m以上であること（旅館業法施行令第1条第2項第2号） 上記間隔は就寝部の有効高さとする | |
| | | 配列は10連以内とし、10連をこえて連続設置する場合は、通路（有効幅員1.2m以上）または不燃材料で造られた壁を設けること | | | 計画調整局 |

| (3. 寝所寝台構造基準) | | | | | 担当 部局 | |
|---------------|---|---|--|-------------------|----------|-----|
| | ① ブース型寝所 | ② カプセル型寝台 | ③ 棚状寝所 | ④ 階層式寝台 | | |
| 4. 防火 | 目隠し等は不燃材料、準不燃材料又は難燃材料で造られていること | <ul style="list-style-type: none"> カプセルは不燃材料、準不燃材料又は難燃材料で造られていること 上段カプセルの底面は客室床面から1.5m以下とすること | 建築基準法の内装制限が適用される部分と一体となる寝台の部分は、同法の規制対象とみなす | | 計画調整局 | |
| | 寝所に自動火災報知設備の感知器を設置すること。ただし、客室の天井に設けられた感知器により有効に感知できる場合は、この限りでない | カプセル内に自動火災報知設備の感知器を設置すること（出入りする部分が常時開放されているものを除く） | 寝所に自動火災報知設備の感知器を設置すること。ただし、客室の天井に設けられた感知器により有効に感知できる場合は、この限りでない | | | 消防局 |
| | スプリンクラー設備が法令により設置されるものであって、寝所が散水障害となる場合は、寝所にもスプリンクラーヘッドを設けること | スプリンクラー設備が法令により設置されるものにおいて、カプセル内にもスプリンクラーヘッドを設けること | スプリンクラー設備が法令により設置されるものであって、寝所が散水障害となる場合は、寝所にもスプリンクラーヘッドを設けること | | | |
| 5. 安全衛生 | | カプセル内には機械換気装置を設置すること（換気回数は1時間あたり5回以上とすること） | | | 計画調整局 | |
| | | カプセル内に棚、机等の設備を設けないこと。ただし、壁面に設ける簡易なものはこの限りでない | 寝所には棚、机等の設備を設けないこと。ただし、壁面に設ける簡易なものはこの限りでない | 寝台に棚、机等の設備を設けないこと | | |
| | 寝所内での喫煙を禁止する | | | | | 消防局 |
| | 寝所内に避難経路図を掲示すること | | | | | |
| | | 上段のカプセルはカプセルごとに安全に昇降でき、かつ、転落を防止するための適当な措置を講じた固定式はしご（トラップ）が設けられていること | <ul style="list-style-type: none"> 上段の寝台は転落を防止するための設備を有すること（大阪市旅館業法の施行等に関する条例第4条第3号ア） 上段の寝台への昇降のための堅ろうな階段又ははしごを有すること（大阪市旅館業法の施行等に関する条例第4条第3号イ） | | 健康局 | |

| 4. 客室基準 | | | | | 担当 部局 |
|---------|--|----------------------------------|------------------------------|-------------------|----------|
| | ① ブース型寝所 | ② カプセル型寝台 | ③ 棚状寝所 | ④ 階層式寝台 | |
| 1.防火避難 | ブース出入口は片面配置の場合は幅90cm、両面配置の場合は幅1.2m以上の客室内通路に面していること | カプセルの出入口は幅1.2m以上の客室内通路に面していること | | | 計画調整局 |
| | | カプセルが2層となる場合、上段のカプセルを通路等で連結しないこと | 寝床が2層となる場合、上段の寝床を通路等で連結しないこと | 上段の寝台を通路等で連結しないこと | |
| | 客室には局部的な階段、吹抜を設けてはならない | | | | |
| | 客室内に避難経路図を掲示すること | | | | 消防局 |
| 2.環境衛生 | 客室には採光上有効な窓が設けられていること。また、出入口は宿泊者が自由に開閉できる構造であること（大阪市旅館業法の施行等に関する条例第4条第2号（同条例第3条第1号ア及びイ）） | | | | 健康局 |
| | 客室には換気のための窓を設け、その換気に有効な部分の面積は、当該客室の床面積(芯)に対して1/20以上とすること。ただし、換気設備を設けた場合はこの限りでない。 | | | | 計画調整局 |

| 5.施設基準 | | | | 担当 部局 |
|--|---|--|---------------------|----------|
| | ① ブース型寝所 | ② カプセル型寝台 | ③ 棚状寝所 | |
| 1.環境衛生 | 客室の延床面積(内)は 33㎡以上であること。ただし、宿泊者の数を 10 人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積以上であること（旅館業法施行令第 1 条第 2 項第 1 号） | | | |
| | 当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる規模の入浴設備を有すること（旅館業法施行令第 1 条第 2 項第 4 号） | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の洗面設備を有すること（旅館業法施行令第 1 条第 2 項第 5 号） ・適当な数の便所を有すること（旅館業法施行令第 1 条第 2 項第 6 号） | | | |
| | 大阪市旅館業規制指導要綱に準拠すること | <ul style="list-style-type: none"> ・洗面所及び便所は客室を設置している階に原則として 1ヶ所以上設けること ・洗面台及び小便器は定員 15 人以内に対し 1 個、大便器は定員 20 人以内に対し 1 個の割合で設けること | 大阪市旅館業規制指導要綱に準拠すること | |
| その他、大阪市旅館業法の施行等に関する条例により、定められた基準に適合する必要があります | | | | |

附 則

この指導基準は、昭和 60 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

- この指導基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
- この基準の施行前に旅館業法規制指導要綱に基づく計画届を提出している施設については、従前の例による。また、この基準の施行の際現に存する旅館業の施設を利用して新たに旅館業を経営するために行われる申請に係る旅館業法第 3 条第 1 項の許可については、なお従前の例による。
- この基準の施行前に旅館業法第 3 条第 1 項の許可を受けた旅館業の施設をこの基準の施行日以降に改修する場合には、当該改修する部分に限り、改正後のこの基準の規定を適用する。

附 則

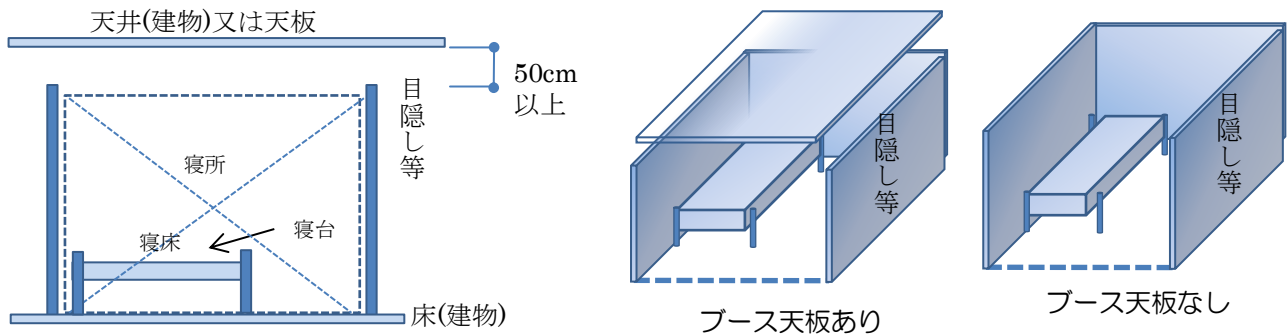
この指導基準は、平成 30 年 6 月 15 日から施行する。

| 担当部局 | 担当部署 | 問合せ先 |
|-------|------------|--------------|
| 計画調整局 | 建築指導部建築確認課 | 06-6208-9281 |
| 消防局 | 各消防署（予防担当） | |
| 健康局 | 保健所環境衛生監視課 | 06-6647-0692 |

簡易宿所指導基準 寝所寝台の区分例

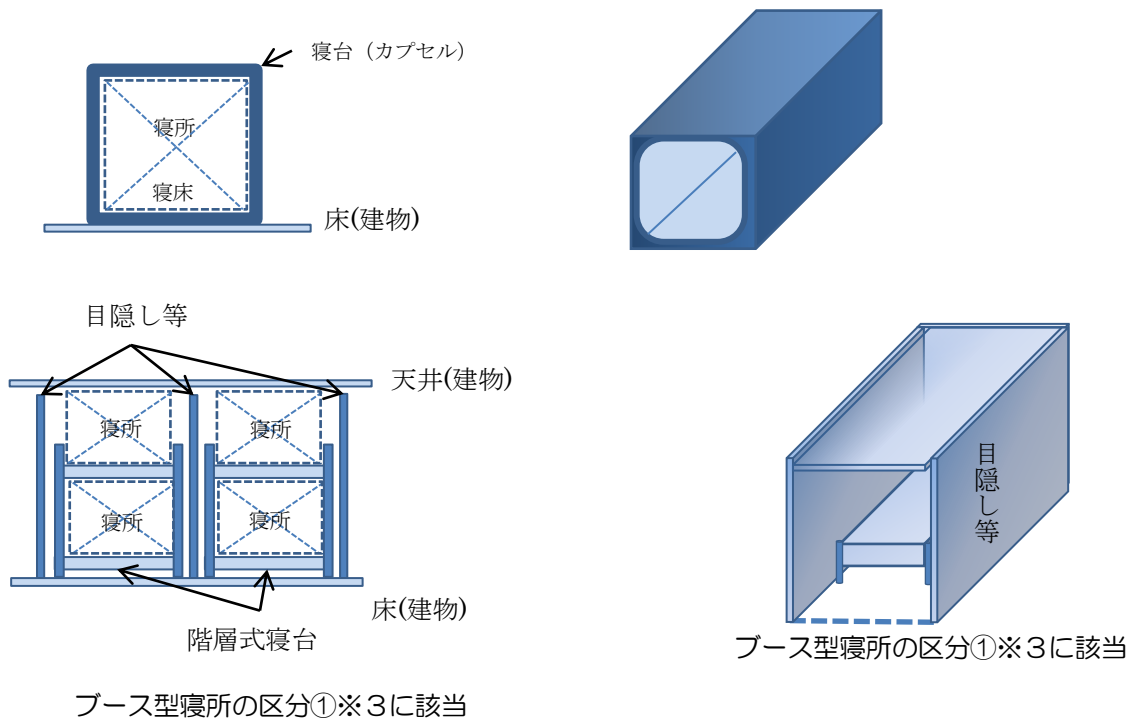
① ブース型寝所

ブースの天板(天井)の有無に関わらず寝台の3周が目隠し等で覆われるもので、寝床以外にスペースを有するもの



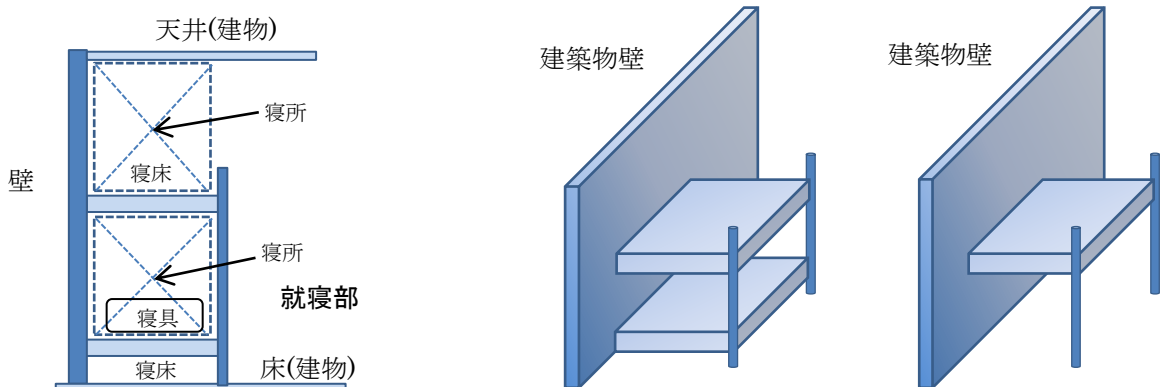
② カプセル型寝台

内部は布団、マットレスを敷設する寝床のみのもの



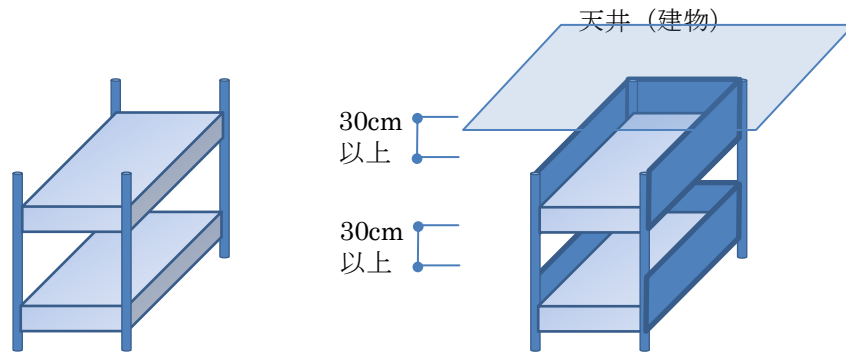
③ 棚状寝所

いわゆる造り付けのもの。自立性を問わず寝台を建物に固定したもの



④ 階層式寝台

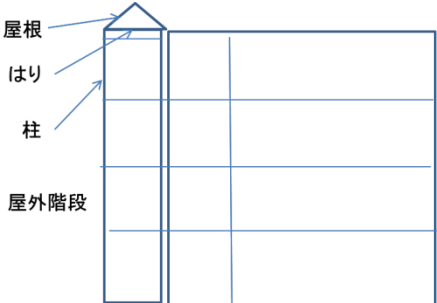
寝台が2層に重なっているもの

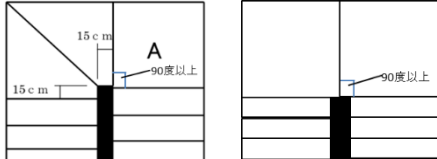


(参考)

- 一の「居室」に係る判断（平成 25 年 9 月 6 日国住指第 4877 号）
- 階とみなさない運用（昭和 55 年住指発第 24 号）
- 簡易宿所営業の施設整備の基準（旅館業における衛生等管理要領）

質問と回答

| 項目番号 | 掲載ページ | 質問 | 回答 |
|------|-------|---|--|
| 1-9 | 9 | <p>「(2) 屋外階段のみを支持する柱、梁については階段の一部とみなし耐火被覆は不要である。」としているが、下図のように建築物の最上階で階段を受ける柱・梁が突出して屋根を設置する場合、屋根及び屋根を支える柱、梁は耐火被覆が必要か。</p> <p>①屋根だけ耐火 30 分構造となる。 ②屋根・梁・柱 (最上階部分) すべて耐火被覆を要する。 ③屋根も屋外階段の一部としてみなし、耐火被覆は不要</p>  | <p>屋根を設ける場合は、原則として②であるが、柱、梁が当該屋外階段と屋根のみを支持するものである場合は、屋根を耐火 30 分構造とし、柱、梁の耐火被覆は要しないこととする。</p> |
| 1-18 | 21 | <p>(5) 注のなお書きにて設置できることができる長さは壁面長さの 1/2 とあるが、出幅が 30cm 程度の作り付け本棚等も規制を受け 1/2 以下にする必要があるのか。</p> | <p>本取扱いは小屋裏物置及びロフトに該当しない取扱いを示しているものであるため、具体の計画について申請先の指定確認検査機関等へ相談すること。</p> |
| 2-17 | 46 | <p>令第 129 条の 13 の 2 第三号は 100 m² 区画で非常用 EV を設置免除する規定であり、防火避難規定の解説[2025]P31 では「開放廊下に面する窓も…防火設備とする必要がある」とあるが、大阪市の取扱いでは「外気に有効に開放された片廊下に面する窓等の開口部は…防火設備の設置を要しないこととする」としている。</p> <p>質問だが、同解説 P53 で避難階段等を設置免除する 100 m² 区画において「廊下に面しては…両面 20 分の防火設備の措置がなされているもの」と非常用 EV と同様の表現がされているが、大阪市の取扱いでは記載されていない。避難階段等を設置免除する 100 m² 区画についても、開放廊下の場合、非常用 EV と同様に「外気に有効に開放された片廊下に面する窓等の開口部は…防火設備の設置を要しないこととする」と扱ってよいか。</p> | <p>令第 122 条第 1 項の避難階段等の設置免除についても、外気に有効に開放された片廊下 (廊下先端から 2m の範囲内の部分) に面する窓等の開口部は 100 m² 区画の対象外であり、防火設備の設置を要しないこととする。</p> |

| 項目番号 | 掲載ページ | 質問 | 回答 |
|------|-------|---|---|
| 2-25 | 54 | 避難上有効なバルコニーの取扱いの(4)の敷地内の避難通路の幅員について、図-2のように避難階の降下位置がバルコニーの場合、バルコニーの有効幅は90cm×180cm以上、バルコニーから避難通路に通じる扉の幅も90cm以上必要であると解する。それとも図-5のように幅60cm以上、高さ120cm以上でいいか。 | 避難階にバルコニーが設けられた場合の避難通路に通じる扉の有効幅については特に基準を設けていないが、避難上支障のない扉等を要する。 |
| 2-25 | 54 | 避難上有効なバルコニーの1階部分にて、図-1及び図-2にある扉は必ず設置しなければならないか。 | 上記のとおり。 |
| 2-37 | 74 | (2)道と建築物が離れている場合、どのくらいまでを面すると扱えるのか。数値的な基準はあるのか。 | 数値的な基準は設けていないが、確認に際しては消防長等の同意を要するため事前に所轄の消防署と相談すること。 『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂7版]』2-53参照。 |
| 2-48 | 87 | 左下図Aの部分は府条例第8条第2項(1)の15cmの要求は無いと考えてよいか。要求が無ければ、右下図も回り階段にはなるものの、府条例第8条第2項(1)により計画できると考えてよいか。  | 貴見のとおり。 |
| 3-14 | 117 | なお書きに天空率算定について記載があるが、令第135条の6において階段室等及び棟飾等を除く道路高さ制限適合建築物を求めよう定められており、天空図作成時は計画建物の部分としてパイプ手すりも作図対象になるのでは。法第56条の2に掲げる日影対象建築物に該当するかの高さ、日影図作成時の日影を生じる部分の高さに含まない事は理解出来るが、天空率の算定高さの対象にしないとは、天空図作成時に計画建物の部分に含まれないということか。 | 本市においては、適当な隙間を設けた縦格子状の手すりは、天空率の算定に際して高さの対象にしない。 |

| 項目番号 | 掲載ページ | 質問 | 回答 |
|------|-------|--|--|
| 3-19 | 122 | 敷地内に物置、ポーチ等がある場合の開口率の算定において、「令第130条の12第一号による物置その他これに類する用途」に受水槽を含んでいるが、『建築基準法共通取扱い集[2022第2版]』意匠29で「小規模な鋼製の物置は貯蔵槽その他これらに類する施設に該当し、建築物として取り扱わないものとする」としており、道路斜線の検討において後退距離の算定上無視できると解してよいか。それとも、貯蔵槽その他これらに該当する施設であることから、受水槽に類する施設と扱い、「令第130条の12第一号による物置その他これに類する用途」として後退距離の算定の適用を受ける施設に該当するか。 | 『建築基準法共通取扱い集[2022第2版]』意匠29に該当する小規模な鋼製の置型倉庫(物置)は建築物として取り扱わないものとすることから、原則として後退距離の算定において対象としない。 |
| 3-31 | 135 | バルコニーの格子状の手すりについては天空率の対象外として取扱われていたが、『基準総則・集団規定の適用事例[2022年度版]』P295には天空率の対象であると記載されている。従来通り対象外としてよいか。 | 貴見のとおり。 |
| 4-3 | 147 | 高低差が一定でない部分に設ける擁壁の場合、エラストイト等で構造を分離することがあるが、この場合もそれぞれの擁壁ごとに1件とするのか。 | 貴見のとおり。 |
| その他 | | 大阪市建築基準法取扱いの優先順位について、内容が重複している場合はどのようなことを示しているのか。記載取扱い内容が同じ場合のことか、記載項目が同じで取扱い内容が相違する場合のことか。例えば、1-6(1)では一定の条件の下で50㎡を超えることができるがあるが、『建築基準法共通取扱い集[2022第2版]』では認めていない。優先順位上位読替えについては、上位読替え取扱いが、本改訂版より新しい日付の時のみ読み替えて取扱うと考えてよいか。 | 内容が重複している場合とは、記載項目が同じで取扱いが相違する場合である。1-6(1)のなお書きについては、50㎡を超える場合の本市の取扱いである。 |