

－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：都市計画局」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

都市計画局建築指導部  
 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 (い) 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作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"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>				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。)	都市計画局
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。				都市計画局
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"> <li>・ 上段と下段の間隔は、おおむね1m以上であること</li> <li>(旅館業法施行令第1条第2項第2号)</li> <li>・ 上記間隔は就寝部の有効高さとすること</li> </ul>	
		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。			都市計画局

(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。	・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。		都市計画局	
	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であって、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。)			都市計画局	
		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(タラップ)が設けられていること	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。			都市計画局
		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。				都市計画局

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)			
	・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じること	・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じること	
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				

健康局

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営む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

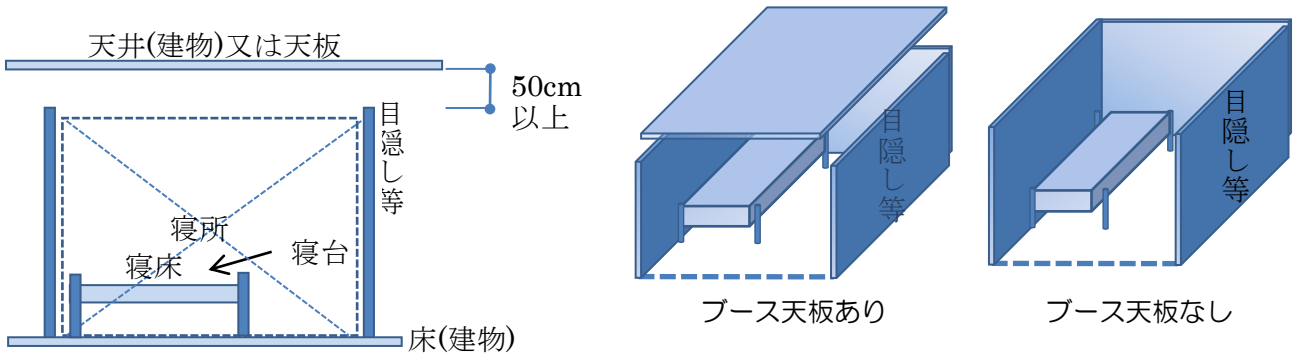
この指導基準は、平成 30 年 6 月 15 日から施行する。

担当部局	担当部署	問合せ先
都市計画局	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

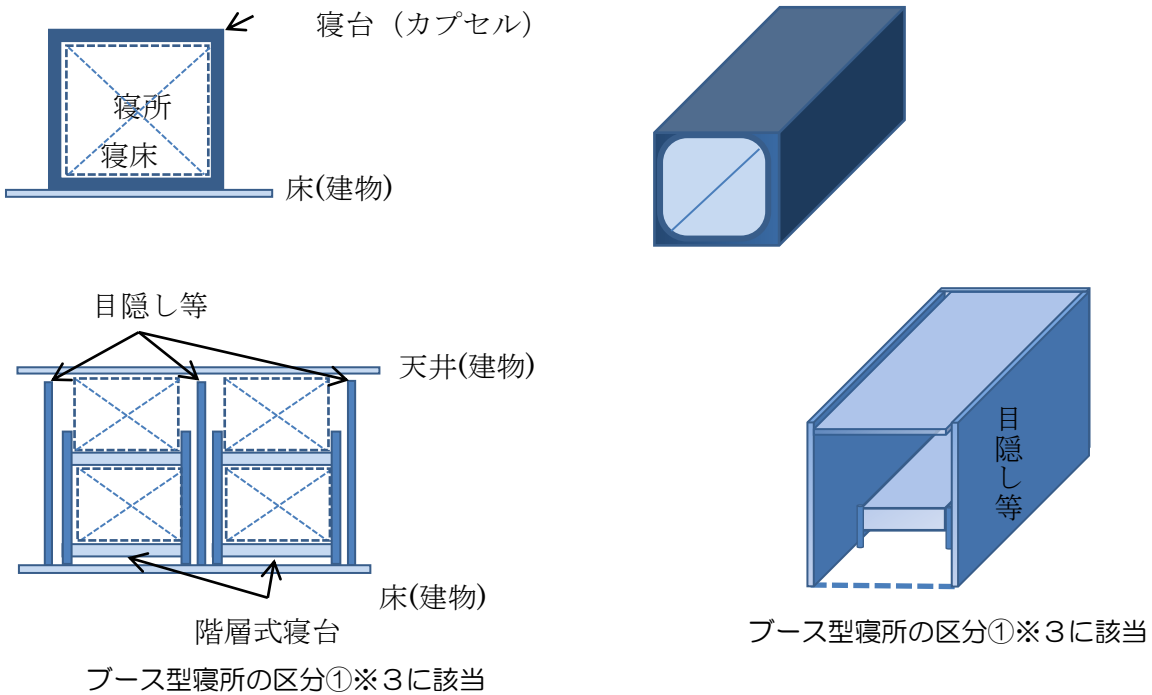
① ブース型寝所

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



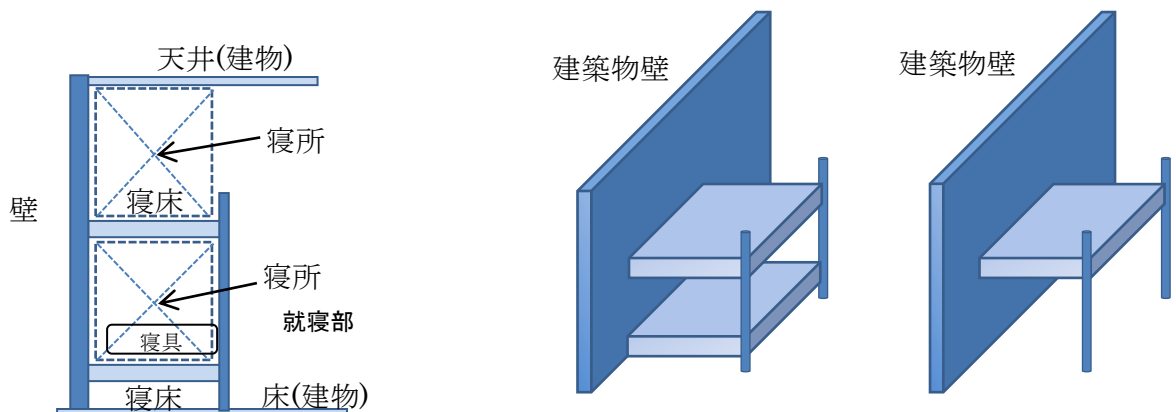
② カプセル型寝台

内部は布団、マットレスを敷設する寝床のみのもの



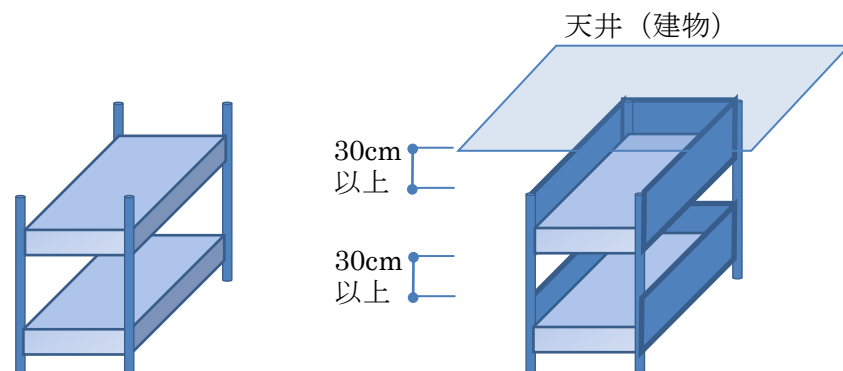
③ 棚状寝所

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)

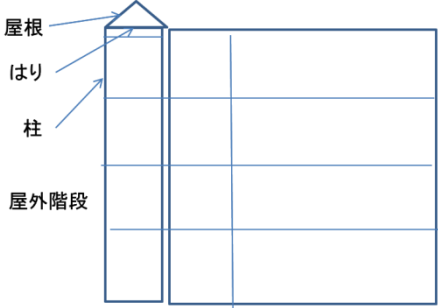
一の「居室」に係る判断（平成 25 年 9 月 6 日国住指第 4877 号）

階とみなさない運用（昭和 55 年住指発第 24 号）

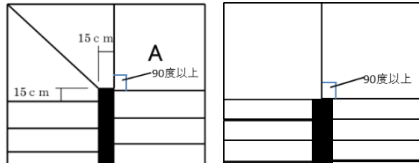
簡易宿所営業の施設整備の基準（旅館業における衛生等管理要領）



質問と回答（平成 29 年 4 月 1 日）

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。」としていますが、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でしょうか。</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>
1-10	10	<p>下部に用途が発生する鉄骨造の耐火被覆について、今回の改定で、但し書き以降が変更になっていますが、これまで、耐火建築物においてメゾネット型住宅内の階段は耐火被覆が除かれていました。今回の改定で、耐火被覆が必要であるとなりますか。また、イ準耐火建築物においても階段下に用途が発生した場合45分耐火か求められますか。</p> <p>案ですが、ただし書き以降を「耐火建築物、準耐火建築物において、階数が3以下で延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅又は長屋若しくは階数が3以下で延べ面積が200㎡以内のメゾネット型共同住宅の住戸内の階段及び、床の構造に求められる性能が「不燃材料」でよい場合はこの限りでない。」としてはどうでしょうか。</p>	<p>ただし書き以降の取扱いについて下記のとおりとする。</p> <p>「ただし、準耐火建築物において、床の構造に求められる性能が不燃材料でよい場合、及び、メゾネット型住宅の住戸内の階段についてはこの限りでない。」</p> <p>なお、イ準耐火建築物においても階段下に用途が発生した場合は耐火被覆が必要である。</p>
1-10	10	<p>防火区画の必要性に関係なく耐火被覆（階段裏は柱・梁の耐火被覆としてよい）とあるが、従前取扱のラスモルタル4cm等を両面被覆では無く、階段裏側に、片面ラスモルタル4cm等、柱・梁の1時間耐火被覆すれば、防火区画も含め適法と言うことか。</p>	<p>防火区画を要する場合は、準耐火構造（耐火建築物の場合は耐火構造）の床若しくは壁で区画しなければならない。</p>

項目番号	掲載ページ	質問	回答
1-23	31	④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。	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。
2-19	59	<p>令129条の13の2の3号は100㎡以内ごとの防火区画で非常EVが設置免除規定ですが、建築物の防火避難規定の解説2012の31ページでは「開放廊下のに面する窓も1㎡以内の防火設備とする必要がある」としています。大阪市の取扱いでは「屋外に有効に開放された片側廊下に面する窓等の開口部は外気に開放されているため……防火設備の設置を要しないこととする」として取り扱っています。</p> <p>質問ですが、建築物の防火避難規定の解説2012の52ページで避難階段、特別避難階段の設置免除の100㎡の防火区画において「開放廊下に面する開口部についても両面20分の防火設備の措置がなされていること」と非常EVの設置緩和と同じような表現がなされていますが、大阪市の取扱い要領では記載されていません。避難階段、特別避難階段の設置の100㎡の防火区画の緩和についても開放廊下の場合、非常EV設置緩和と同様に「屋外に有効に開放された片側廊下に面する窓等の開口部は外気に開放されているため……防火設備の設置を要しないこととする」と扱ってよろしいか。</p>	令122条第1項の避難階段及び特別避難階段の設置免除についても、屋外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、外気に有効に開放されているため100㎡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。
2-26	66	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ですが、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します。それとも図-5のように幅60cm以上、高さ120cm以上でいいでしょうか。	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。
2-26	66	避難上有効なバルコニーの1階部分にて、図-1・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。

項目番号	掲載ページ	質問	回答
2-38	85	<p>ロ 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。</p>	<p>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ので事前に所轄の消防署と相談してください。</p> <p>『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版] /大阪府内建築行政連絡協議会 2-61 参照</p>
2-51	100	<p>右図 A の部分は府条例8条2(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8条2(1)により計画できると考えてよいか。</p> 	<p>貴見のとおり。</p>
3-13	131	<p>当解説図について道路斜線の高さが前面道路の路面の中心からの高さになっていない部分は修正が必要ではないでしょうか。</p>	<p>前面道路の路面の中心からの高さとして修正する。</p>
3-14	132	<p>平成20年度版より内容非改訂項目があるが、今回尚書きにて天空率の算定が追加されているが、簡易な手摺は令2条六号ハの高さ算定に算入しない、棟飾、防火塀の屋パイプ手摺は、令第2条第6号の屋上突出部、その他これらに類する屋上突出物に該当すると考えられる中、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る様に有り、天空図作成時、計画建物の部分としてパイプ手摺も作図対象になるのでは。法第56条の2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かの高さに含まれ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、計画建物の部分に含まれないということか。</p>	<p>本市においては、従前の取扱いを変更しているものではありません。</p> <p>適当な隙間を設けた縦格子状の手摺りは、天空率の算定に際して高さの対象にしない。</p>

項目番号	掲載ページ	質問	回答
3-19	137	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 130 条の 12 第 1 号による物置その他これらに類する用途とは、自転車置き場、受水槽、機械室等である。」として受水槽を含んでいるが、近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 26 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、建築物に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いるのですか。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 130 条の 12 第 1 号による物置その他これらに類する用途」として後退距離の算定の適用を受ける施設に該当しますか。	『建築基準法共通取扱い集 [初版] /近畿建築行政会議』26 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。
3-32	151	天空率の取扱いについて「基準総則・集団規定の適用事例[2013 版]/日本建築行政会議」P190-221 によることとある。 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、適用事例 P218 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良いのですか。	貴見のとおり。
4-4	164	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、この場合は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要領改訂版の記載事項の取扱優先順位について、内容が重複している場合とはどのようなことを示しているのか。内容が重複していることは、記載取扱内容が同じということか。記載項目が同じで取扱内容が相違する場合の事か。たとえば、1-6 (1) では一定の条件の下、50m <sup>2</sup> を超えられると有るが近畿の共通取扱では認めていない。優先順位上位読替えについては、上位読替え取扱が、本改訂版より新しい日付の時のみ読み替えて取り扱おうと考えてよいのか。	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 m <sup>2</sup> を超える場合の本市の取扱いである。