

令和元年 7 月

事業者のみなさまへ

大阪市都市計画局
建築指導部

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設（特区民泊）の建築基準法上の取扱いについて

既存の建築物の一部または全部を活用して、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設（以下「特区民泊」という。）を行う場合の建築基準法上の用途は以下のとおりです。

	既存用途	特区民泊で認定を受けた場合の建築基準法上の用途判断※1	用途変更申請の要否
1	共同住宅	共同住宅	不要
2	長屋	長屋	
3	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	
4-1	その他（戸数1）	住宅	
4-2	その他（戸数2以上）	共同住宅等	要(200 m ² 超の場合)

※1 寄宿舎として使用される場合は、用途変更申請が必要になることがあります。

◆ 上記4-2に該当し、特区民泊の用途に供する部分の床面積※2の合計が200 m²を超える場合は用途変更の確認申請が必要ですので、建築士にご相談のうえ確認申請の手続きを行ってください。その場合、原則として既存建築物が検査済証の交付を受けていることが条件となります。

検査済証を取得していない場合は、用途変更の確認申請の前に既存建築物が建築基準法に適合しているかを調査し、必要に応じて改善工事を行い、結果を本市に報告していただく必要があります。法適合性が確認できない場合は、用途を変更することはできません。

※2 床面積について

- ・床面積の算定方法は壁芯または柱芯で算定してください。
- ・共同住宅における「特区民泊の用途に供する部分」とは、住戸の外に設けられた廊下やエントランスホール、便所などの共用部、並びに管理室や倉庫などのバックヤードの面積も含みます。

◆ 建築物の所有者、管理者等は、当該建築物を常時適法な状態に維持するように努める義務があります。また、3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して特区民泊を行う場合は、次に掲げる項目などについて基準に適合させる必要があります。（基準に適合しない場合は建築基準法上の用途を「旅館」として法適合する必要があります。）確認申請の要否に関わらず、特区民泊を行うために改修工事を行う場合については、事前に建築士等にご相談のうえ、適切に工事を行ってください。

<主な項目>

- ・非常用照明装置の設置
- ・警報器の設置等
- ・滞在者が利用する部分の階
(耐火建築物又は一定の基準に適合する建築物を除き 3階以上の階に、滞在者が利用する部分を設けないこと。)
- ・滞在者が利用する部分の床面積

※基準適合の確認は、別途「建築基準法適合性チェックシート」をご活用ください。

(参考：令和元年6月24日 国住指第634号 国住街第37号)

国土交通省 HP : <http://www.mlit.go.jp/common/001294997.pdf>

<お問い合わせ先>

特区民泊の申請に関すること	大阪市保健所環境衛生監視課 (旅館業指導グループ)	TEL 06-6647-0692
建築基準法に関すること	大阪市都市計画局建築指導部建築確認課	TEL 06-6208-9291