

国住指第634号  
国住街第37号  
令和元年6月24日

外国人滞在施設経営事業実施区域を管轄する都道府県建築行政主務部長 殿  
(上記以外の都道府県担当部局は参考送付)

国土交通省住宅局建築指導課長

国土交通省住宅局市街地建築課長

建築基準法改正等に伴う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業  
の用に供する施設の取扱いの変更について（技術的助言）

国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。以下「特区法」という。）第13条第1項に規定する国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（以下「特区滞在事業」という。）の用に供する施設（以下「特区滞在施設」という。）の建築基準法上の取扱いについては、「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の建築基準法における取扱いについて（技術的助言）」（平成28年11月11日付け国住指第2706号、国住街第142号）を示しているところである。

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の改正等により、上記の技術的助言の内容の一部に変更が生じたため、下記の通り通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方願います。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

なお、本通知の発出に伴い、平成28年11月11日付け国住指第2706号、国住街第142号「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の建築基準法における取扱いについて（技術的助言）」は、廃止するものとする。

記

## 1 建築基準法における用途の扱いについて

3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して特区滞在事業を実施する特区滞在施設を下表に掲げる基準に適合させることにより、火災時等の滞在者の安全の確保が図られると認められる場合は、当該特区滞在施設の建築基準法上の用途は、住宅とみなして取り扱って差し支えない（この際、当該特区滞在施設が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又は田園住居地域（以下「住居専用地域等」という。）に立地する場合には、2に掲げる手続き等を講ずる必要がある点に留意されたい。）。

なお、7日以上滞在期間で特区滞在事業を実施する特区滞在施設においては、必ずしも下表に掲げる基準に適合させる必要はない旨申し添える。

### イ 共同住宅の住戸で特区滞在事業が行われる場合

対象となる建築物	適合すべき基準
平成12年建設省告示第1411号に該当しない居室等が設けられている建築物	<b>【非常用の照明装置の設置】</b> ○ 滞在者の寝室及び寝室から住戸の出口に通ずる部分に建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第126条の5に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置を設けること
一の特滞滞在施設に、防火上主要な間仕切壁が設けられている建築物	<b>【警報器の設置等】</b> ○ 防火上主要な間仕切壁（令第112条第3項の自動スプリンクラー設備等設置部分及び平成26年国土交通省告示第860号 <sup>※1</sup> に定める部分を除く。）を準耐火構造とし、同項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめること

※1：同告示に規定する警報器等は、他法令に基づいて設置されている警報器等と通常兼用可能。

### ロ 一戸建ての住宅で特区滞在事業が行われる場合

- ① 通常の規模（2階建て以下、延べ面積200㎡以下及び各階の床面積100㎡以下の建築物）の場合

対象となる建築物	適合すべき基準
平成12年建設省告示第1411号に該当しない居室等が設けられている建築物	<b>【非常用の照明装置の設置】</b> ○ 滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分に令第126条の5に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置を設けること
一の特滞滞在施設に、防火上主要な間仕切壁が設けられている建築物	<b>【警報器の設置等】</b> ○ 防火上主要な間仕切壁（令第112条第3項の自動スプリンクラー設備等設置部分及び平成26年国土交通省告示第860号 <sup>※1</sup> に定める部分を除く。）を準耐火構造とし、同項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめること

※1：同告示に規定する警報器等は、他法令に基づいて設置されている警報器等と通常兼用可能。

② 大規模な場合（①以外の場合）

①に掲げる基準に加え、以下の基準に適合させること

対象となる建築物	適合すべき基準
3階建て以上の建築物	○ 3階以上の階に、滞在者が利用する部分（滞在者の寝室及び滞在者が利用する廊下、浴室等の部分をいう。以下同じ。）を設けないこと <sup>※1</sup>
2階以上の1つの階の床面積が100㎡ <sup>※2</sup> を超える建築物	○ 2階以上の1つの階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が100㎡ <sup>※2</sup> を超えないこと ※ 上記の基準に適合しない場合は、以下の基準を満たすものとする ・当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けること ・2階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が300㎡以上としないこと <sup>※3</sup>
延べ面積が200㎡を超える建築物	○ 滞在者が利用する部分の床面積の合計が200㎡を超えないこと ※ 上記の基準に適合しない場合は、以下の基準を満たすものとする ・滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分を令第128条の5第1項に規定する技術的基準に適合させること <sup>※4</sup> ・滞在者が利用する部分の床面積の合計が200㎡を超える階の廊下の幅は、両側に居室がある廊下は1.6m以上、その他の廊下は1.2m以上とすること <sup>※5</sup>

※1：以下の①、②のいずれかに該当する場合を除く。

①建築物の延べ面積が200㎡未満であり、3階に滞在者が利用する部分を設け、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合。

- ・令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられていること
- ・令第112条第10項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを間仕切壁又は同条第18項第2号に規定する構造である戸で区画されていること

②耐火建築物である場合。

※2：主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られている建築物の場合は、「100㎡」を「200㎡」とする。

※3：耐火建築物又は準耐火建築物である場合を除く

※4：主要構造部を耐火構造とした建築物又は法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物である場合を除く。

※5：3室以下の専用の廊下は、対象外とする。

## 2 用途規制について（法第48条関係）

特区滞在事業については、特区法第8条第1項に規定する区域計画に実施区域を定めている。

今後、特区滞在事業について、施設を使用させる期間の下限を国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号。以下「特区法施行令」という。）第12条第2号に基づく条例で3日から6日までの範囲内で定める場合で、その実施区域に住居専用地域等を含むこととなる場合には、1で求める基準に適合させることにあわせ、以下の点について十分に留意すること。

(1) 新たに住居専用地域等を含む区域を特区滞在事業の実施区域として区域計画上定める場合

① 施設を使用させる期間の下限が3日から6日の特区滞在事業の実施区域に、新たに

住居専用地域等が区域計画に定められ、特区滞在事業が実施される場合には、特区法第8条第1項に基づく区域計画の作成若しくは特区法第9条第1項に基づく区域計画の変更又は特区法施行令第12条第2号に基づく条例の制定・改正に先立ち、実施区域を管轄する地方公共団体より当該住居専用地域等内の住民に、当該事業の実施について適切に周知し、理解を求めること。その際、具体的な方法としては、当該事業の実施に関し公告・ホームページへの掲載等により周知を行い、必要に応じ説明会を開催する等の手続きを講ずることが考えられる。

なお、本措置は施設を使用させる期間の下限を6日以下とし、比較的短期の利用を可能とする際に、特に良好な住居の環境を確保すべき住居専用地域等では、あらかじめ事業の実施についてその住民に周知し、理解を得ながら進めることを求めるものである。このため、施設を使用させる期間の下限が7日以上の特滞滞在事業の実施区域に、住居専用地域等が区域計画に定められ、特区滞在事業が実施される場合には、この限りではない。

- ② 特区法施行令第12条第7号において、特区法第13条第1項に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）に対し、当該施設が特区滞在事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていることとされていることから、実際に事業が実施される場合には、特定認定の申請前に、周辺地域の住民に対し説明がされることとなる旨を、①の手続きの際にあわせて周知されたい。

(2) 既に住居専用地域等を含む区域を特区滞在事業の実施区域として区域計画上定めている場合

- ① 施設を使用させる期間の下限が3日から6日の特区滞在事業の実施区域から、住居専用地域等が排除されない場合には、特区法第9条第1項に基づく区域計画の変更又は特区法施行令第12条第2号に基づく条例の改正に先立ち、実施区域を管轄する地方公共団体より当該住居専用地域等内の住民に、改めて当該事業の実施について適切に周知し、理解を求めること。その際、具体的な方法としては、(1)①と同様の手続きを講ずることが考えられる。
- ② 当該住居専用地域等内で新たに特区滞在事業が実施される場合には、当該事業を実施する前に、特区法施行令第12条第7号に基づき認定事業者から特区滞在施設の周辺地域の住民に対し説明がされることとなる旨を、①の手続きの際にあわせて周知されたい。