

## 共同住宅における民泊の火災危険と消防法

小林 恭一\*

### 1 はじめに

2017年に住宅宿泊事業法が制定され、国策としていわゆる「民泊」営業が推進されることになった。政府は、インターネットを活用したシェアリングエコノミー推進の一環として、民泊を外国人旅行者の急増に伴う宿泊施設の不足と人口減少に伴う空き家の急増を一挙に解決する妙案と考えているようだ。経済界では新規ビジネスチャンスと歓迎する人たちがいる一方、既存の旅館・ホテル業界などでは反対の声も強い。一般国民にとっては、空き家を抱えて困っている人たちは活用のチャンスととらえる人がいる一方で、静穏な住生活が乱されることを心配する声も強い。すでに、宿泊客が夜間に騒ぐとか、ルールを知らずにごみ出しをする、などといったトラブルが各地で報告されている。

本稿では、共同住宅の一部住戸が民泊に転用される場合の火災危険と消防法等の考え方について整理することとしたい。

### 2 民泊と住宅

まず、消防法令における民泊の位置づけについて整理しておこう。

家主が住宅において民泊を営むには、当該住宅を「住宅宿泊事業を営む住宅」として、住宅宿泊事業法に基づき届出を行わなければならない。この規定に従って届出された住宅がいわゆる「民泊」といわれるものであり、ここでは「届出住宅」と呼ぶことにする。

届出住宅は、消防法令上は、原則として旅館・ホテル等の用途に供されるものとして取り扱うこととされている。ただし、その例外として、届出

住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在とならないもの（いわゆる「家主居住型」）であって、当該届出住宅における宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室）の床面積の合計が50㎡以下となるものについては、宿泊室を含めた当該届出住宅の用途は「住宅」（一戸建ての住宅または共同住宅等の一住戸）とすることとされている。

したがって、普通のマンションに住みながら、その一室（50㎡以下）を使って民泊を営もうという場合は、消防法令上は何の規制もないことになる。

消防法令上、届出住宅が原則として旅館・ホテルとして扱われるのは、届出住宅が人を宿泊させる施設であり、外国人を含む不特定の者が、使い慣れないコンロやストーブ等の火気使用設備等を用いること等により出火の危険性が高まることや、建物の構造に不案内なため避難に時間を要することなど、出火の危険性や火災時の避難困難性等が懸念されるためだろう。一方、家主が居住し、かつ、宿泊室の床面積が50㎡以下の場合には、宿泊者の人数が一定数以下に限定され、家主による適切な応急対応が可能であると考えられるため、「住宅」として扱うこととされているものと考えられる。

なお、届出住宅は、建築基準法上はすべて「住宅」として取り扱われる。これは、建築基準法上、都市計画法の住居専用地域には旅館・ホテル等は建設できないこととなっているのに、民泊営業だけは認めたいという政府全体の意向から、届出住宅については「住宅」として扱うこととしたものと考えられる。

建築基準法上、「民泊は住宅である」と位置づ

\* 東京理科大学総合研究院教授

けたため、民泊について建築基準法の防火規定の強化などは行われていない。ただし、住宅宿泊事業法において、消防法上「住宅」とされる届出住宅（家主居住型で宿泊室の床面積の合計が50㎡以下のもの）以外のものについては、原則として非常用照明器具や一定の区画（同時に複数のグループが宿泊する場合のみ）等、建築物として旅館・ホテル並みの安全措置が求められている。消防法令上の用途の取扱いは、この住宅宿泊事業法に基づき義務づけられる安全措置の取扱いと整合が図られている。

### 3 共同住宅の火災危険

共同住宅は、戸建て住宅の集合体のような特性をもった建築物である。住宅は就寝施設であり、老人、乳幼児、身体不自由者など緊急時に避難が困難な者も居住しているため、夜間に火災が発生した場合の潜在的人命危険性は本来高い。

〈図〉に見るように、平成23～26年では、住宅の火災100件あたりの死者数は10.1人であり、物品販売店舗（0.8人/100件）や飲食店・待合

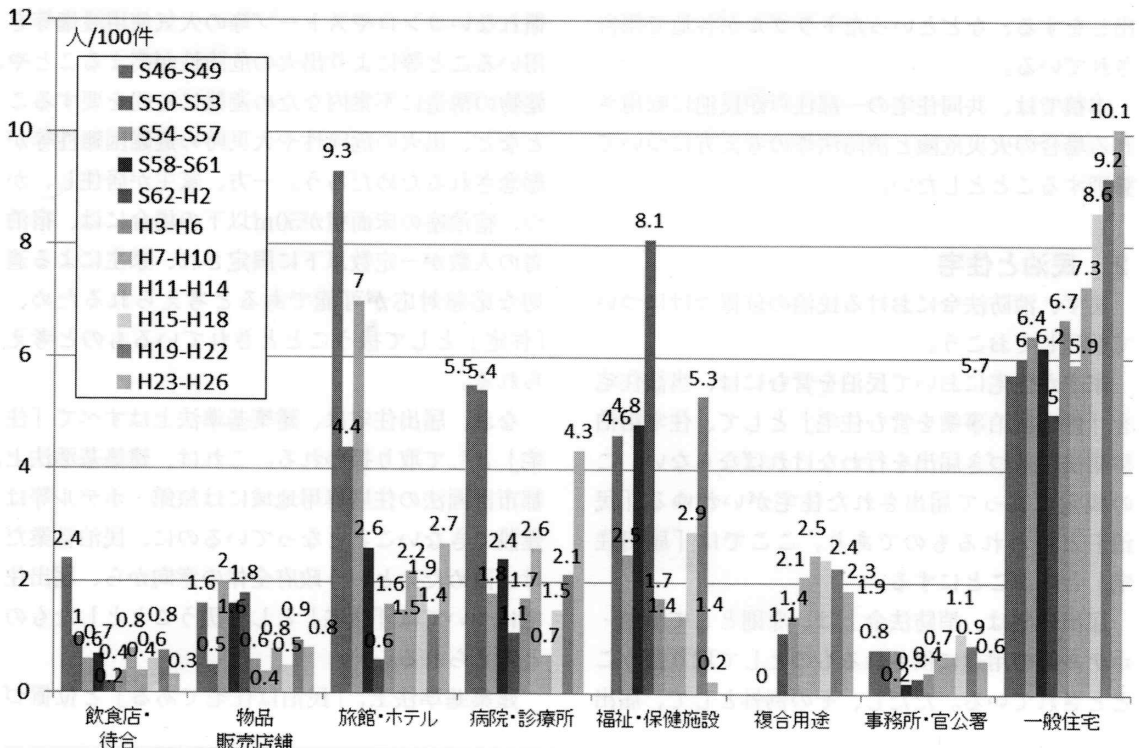
（0.3人/100件）などに比べてはるかに高く、同様の危険性をもつ社会福祉施設（0.2人/100件）、病院・診療所（4.3人/100件）、旅館・ホテル（2.7人/100件）と比べても相当高くなっている。

共同住宅の火災による人命危険は2つに分けて考えることができる。1つは住戸内で火災が発生した場合の住戸内にいる人の人命危険、もう1つは他の住戸への火煙の拡大に伴う他の住戸にいる人の人命危険である。前者は戸建て住宅と同様と考えられ、後者は共同住宅特有の火災危険と考えられる。

日本の建築基準法や消防法などの防火法令は、次のような優先順位で、「最低の基準」（建築基準法1条）が定められている。それ以上の対策は自己責任で行うことが前提である。

- ① 第1は、関係者（施設の所有者・管理者・従業員など）は第三者（客や利用者など）の人命を火災危険にさらしてはならないこと
- ② 第2は関係者の人命を守ること
- ③ 第3は財産を守ること

このような考え方は、法文に明記されているわ



〈図〉 用途別火災100件あたり死者数の推移（昭和46年～平成26年）（消防白書より作成）

けではないが、現行の法令基準をみる限りそう  
なっており、社会や一般国民の考え方が反映され  
たものだと考えられる。

戸建て住宅や共同住宅の住戸で火災が発生した  
場合、内部にいる人の人命危険は、上記②に該当  
することになる。共同住宅の住戸で火災が発生し  
た場合、それ以外に近隣住戸への延焼危険（上記  
③）や近隣住戸の人命危険（同①）があるが、耐  
火建築物であれば、設計上の配慮と丁寧な施工に  
より、十分小さくできると考えられ、実際の防火  
法令もそのような観点から作られている。

#### 4 共同住宅の一部の住戸が民泊に転用さ れた場合の火災危険

以上のような考え方で造られている共同住宅で、  
一部の住戸が外国人も利用する民泊に転用され  
ると、次のような火災危険が新たに生ずると考えら  
れる。

- ㊦ 不慣れな調理器具、暖房器具などを使うた  
め、誤使用による火災危険がある（すでに、  
電気ポットをガスレンジにかけてボヤになっ  
た例が報告されている）。
- ㊧ 日本に比べて建物の耐火性が高い国では、  
出火防止の意識が低い可能性がある。
- ㊨ 火災を発見した場合、日本は市街地構造が  
木造主体であるため通報義務（消防法24条）  
や応急消火義務（同法25条）があり、可能  
限り通報や消火を行うのが普通になっている  
が、外国では自分の避難を優先する国も多い  
ため、隣接住戸にとっては火災リスクの増大  
になる。
- ㊩ 宿泊客は住民と違って避難路を熟知してい  
ない。
- ㊪ 日本語がわからない宿泊客は、避難開始が  
遅れたり間違った方向に避難したりする可  
能性がある。

以上のような火災危険の増大は、家主居住型民  
泊の場合は大きな問題とならないと考えられるが、  
家主不在型の場合は顕在化する可能性がある。

また、防火法令的には、住戸に関する防火対策  
は前記3②のレベルであるのに、民泊に転用され  
た住戸は前記3①のレベルが必要になるため、そ

のギャップを埋めるための何らかの対応が必要に  
なる。

#### 5 共同住宅の一部の住戸が民泊に転用さ れた場合の消防法上の問題

共同住宅の一部の住戸が他の用途に用いられる  
ことは民泊問題以前から普通に行われていたため、  
消防法令もそのような場合があることを前提に作  
られており、その具体的な運用方法についても一  
般ルールが定められていた。

その基本的な考え方は次のようなものである。

- ① 1つの建築物に複数の用途部分が混在する  
場合、「複合用途」という一種の用途として  
とらえることを原則とする。

そうはいつでも、学校の中に売店があるよ  
うな場合に、それを学校と店舗との複合用途  
ととらえると、ほとんどの建物が複合用途に  
なってしまうため、単独用途か複合用途かを  
判定するために、②③の一般基準が設けられ  
ている。

- ② 複数の用途部分のうち主たる用途部分と  
それに従属的な用途の部分がある場合は、後  
者は前者に含まれることとし、複合用途とし  
ては取り扱わない。

- ③ 従属的な用途には次の2種類がある。

- a 学校の中の売店、事務所の社員食堂など  
のように、用途的にみて主たる用途に付随  
する用途

この場合は、従属的な用途の火災危険性は、  
主たる用途の火災危険性の中に含まれており、  
火災対策も主たる用途の火災対策  
の中で考える（たとえば、事務所の火災危険  
性は社員食堂があるものとして考える）。

- b 面積が小さく全体の面積に占める割合も  
小さいが、主たる用途とは独立した用途

この場合は、従属的な用途の火災危険性は  
無視しうるものとして、主たる用途の火災  
対策を行えば十分であると考え。具体的には、  
主たる用途部分の合計床面積が延べ面積の  
90%以上で、かつ、従属的用途部分の床  
面積の合計が300㎡未満の場合は、従属  
的な用途部分は主たる用途に含まれる

ものとする。

従来は、共同住宅の一部の住戸が民泊に転用される場合は⑥の考え方に基づいて取り扱われることになっていたため、大きな共同住宅の1戸か2戸が民泊に転用されても、当該住戸に旅館・ホテルとしての火災対策を行う必要はなかった。もちろん、相当数の住戸が民泊に転用されて合計床面積が300㎡以上となるか、延べ床面積の割合が10%を超えた場合は、当該住戸については旅館・ホテル並みの火災対策が必要になるが、まあ当然だろう。

ところが、近年、高齢化の進展に伴い、宿泊を伴う高齢者福祉施設については、どんなに小規模な施設についても原則としてスプリンクラー設備を設置しなければならないなどの規制強化が行われた。この規制は、共同住宅の一部住戸が高齢者福祉施設等として用いられる場合も同様としなければならないとされたため、高齢者福祉施設に転用された住戸についてはすべて原則としてスプリンクラー設備が設置されるよう、⑥の考え方が一部修正されて、このような建物は「複合用途」として扱われることとなった。このとき、転用される住戸が高齢者福祉施設となるものだけでなく、宿泊用途に供されることとなる場合も同様の考え方が適用されることとなった。

共同住宅の一部の住戸を民泊に転用した場合、当該住戸だけが旅館・ホテル並みの火災対策を行う、というのは常識的だと思うが、消防用設備等の中には、自動火災報知設備やスプリンクラー設備、誘導灯などのように、非常電源なども含めて建物全体として整備する必要があるものもあるの

で、ことはそう簡単ではない。

また、「共同住宅」の場合は11階以上の部分について原則としてスプリンクラー設備が必要とされているが、一部に旅館・ホテルの用途が含まれる「複合用途」の場合は、11階以上の建物の場合、すべての部分にスプリンクラー設備の設置が必要になってしまう。防火安全性が高まるので安全の観点からはよいのだが、設置費用も維持管理費用も相当高額になるので、他の住戸の方は納得しないだろう。そのため、そうならないような法的な手当ても行われている。

## 6 おわりに

マンションの一部の住戸が民泊に転用されても、普通のマンションの構造や設計であれば、他の住戸の火災危険性が特に増えることはない。むしろ、それにより、他の住宅が旅館・ホテル並みの規制を受けることにならないよう、消防法令上の手当てが慎重に行われている、というのが実態である。家主居住型で小規模な民泊については、住宅としての火災安全対策だけで十分である、という配慮もなされている。

しかし、普通のマンションに毎日違う外国人旅行者がやってくる、ということについては、居住者間でその是非をよく話し合っておく必要がある。民泊を禁止するのであれば、管理規約などにその旨を明記しておくことも必要である。

民泊は政府肝いりの施策だが、マンションに住む人たちとしては、生活者の視点からその是非をきちんと判断して対応すべきだと思う。