

「ととのうBOX」 ご提案書

” マンション不動産編”

by bloom+ LLC.

目次

- 01 はじめに①～④
- 02 イメージ平面図
- 03 設備概要①～⑩
- 04 ALSOKセキュリティ①～④
- 05 運用例①～③
- 06 オペレーション①②
- 07 備品／ドリンク販売／レンタル①②
- 08 工事内容
- 09 法規チェック／工事チェック

はじめに①

今、日本では空前のサウナブームが起きています。
「サウナ と ・ ・ ・ 」といったサウナと他アイテムを融合させた楽しみ方の幅が広がり、**サウナ好き**を公言される方が増えました。
実に人口の22%が定期的なサウナ浴を実践しているというデータがあり、今後も増加傾向にあります。 (日本サウナ総研)

「サウナがビジネスのパフォーマンスを上げる医学的根拠が、次々と明らかになっている。」 はっきりとした因果関係はわかりませんが、相関関係があるのは確かです。

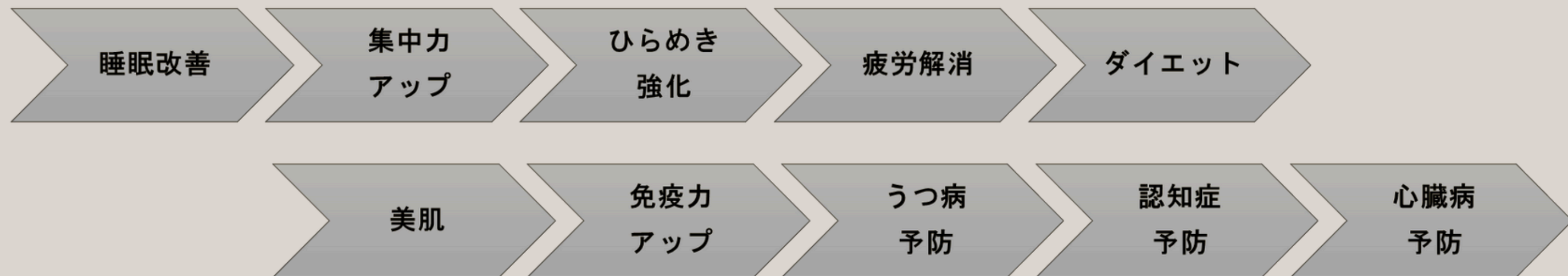
「ととのう」 というのはサウナ用語の一つで、
「サウナ後の心身ともに非常に調子がいいと感じられる状態」 を言います。医学的に言うと、「血中には、興奮状態の時に出るアドレナリンが残っているのに、自律神経はリラックス状態の副交感神経優位になっている稀有な状態」 を言います。



はじめに②

この「**ととのう**」というととのいタイムは水風呂から出て約2～3分間しかありません。
しかしこの直後の2～3分間が過ぎても**脳がスッキリし、体が軽くりセットされた感じ**は続きます。
サウナに入る事によって、心身が自動的にコンディショニングされ、その人本来の能力が復活する感覚を覚えます。
この感覚が非常に心地よい常態を保ちます。

【効能・効果】



はじめに③

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行によって、これまで経験したことのない状況の中で、新型コロナウイルス感染症の「恐ろしさ」と「未知数」が高いといった特徴が人々のリスク認知を高め、強い不安と精神的ストレスを喚起させました。その影響は社会的に増幅され、日常生活の大きな変革と、経済的な損失や雇用の喪失などさまざまな形で社会全体に大きなインパクトを与えています。

感染症対策やプライバシーの確保を重視するようになり、個室又はプライベートな環境を求めている方が増えております。

この傾向は、社会的距離を保つ必要性や人混みを避けたいという消費者の心理が反映されています。

そこで、新たなサウナ施設づくりを提案します。

コンセプトは、「**個室で手軽に・・・、マイペースで・・・、一人でこっそり・・・、安心して・・・、安全に・・・**」ととのうサウナ浴ができる施設。人々の恐怖心を極力取り除き、「新しい生活様式」に即した施設造りが求められます。

不特定多数の方々が大勢で入るサウナではなく、もっとプライベートでサウナ浴を楽しめて心身共にリラックスし健康になれる施設を日本全国に展開したいと思っています。特にサウナブームもあり、サウナを楽しむ方々が急激に増えてきております。今後、近隣に手軽にプライベートサウナ浴を楽しめる施設があるという事は非常に重要と考えます。圧倒的にサウナ施設数が少ない中で、その急激な需要にお応えしていきたいと考えております。

※発想はカラオケボックスのサウナ版！＝**個室型サウナ「ととのう・BOX」** ☞特許出願中&商標登録

はじめに④

フィンランドは、サウナ文化の中心地とされており、550万人の人口に対して約300万のサウナーが存在します。これは、フィンランドの家庭の約4人に1人が自宅にサウナを持っていることを意味しています。この国では、サウナは日常生活の一部であり、家族や友人とともにリラックスするための重要な場所とされています。その他ドイツ、トルコ、エストニア、スウェーデンなどでも人気です。

日本も各家庭にサウナとは言いませんが、サウナ浴を楽しめる施設が圧倒的に少ないのは事実です。**その解決法として、既存のマンション・アパートがその一端を担える**のではないかと考えています。

総住宅数が増え続けるなか、社会構造の変化によって世帯数は横ばいで推移しているものの、一貫して「空室率」は上がり続けています。順調に人口が増加していた時代は公営住宅も多く建築されており、今も安価で借りられるために一定の需要があるのが特徴ですが、民営住宅は公営住宅のような補助はありません。

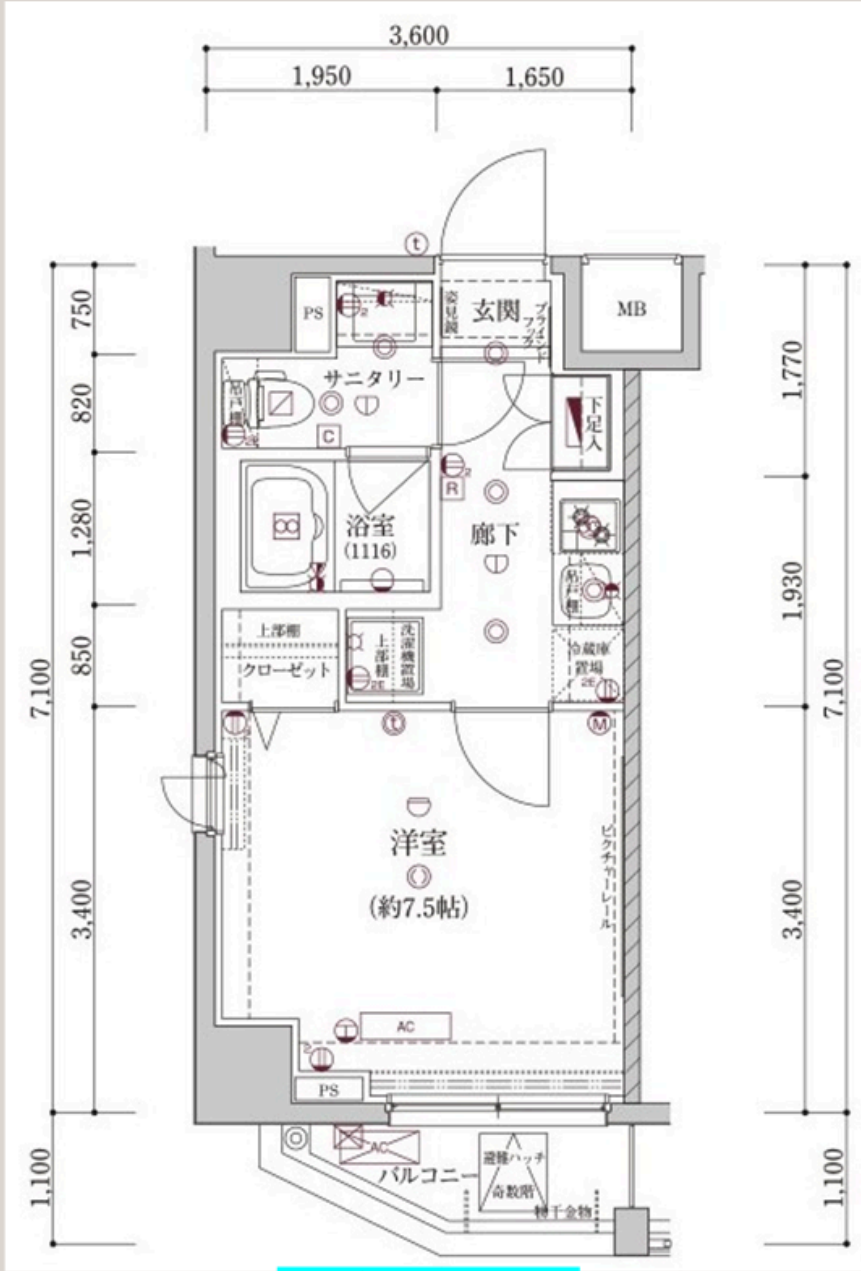
今はまだ空室ではなくとも、「築30年前後のワンルーム～2DKプラン」の物件は、賃貸マンション市場に於いて最も在庫の多い「供給過多」の状態なのです。供給過多の中で、どのように空室を解消していくのか、所有し続ける限りオーナー様にとっては逃れられない課題になっていきます。

2050年には1億人を割り込み高齢化率が40%に達する日本の人口推移をみると、賃貸マンションの在り方も難しい課題としてのしかかっています。

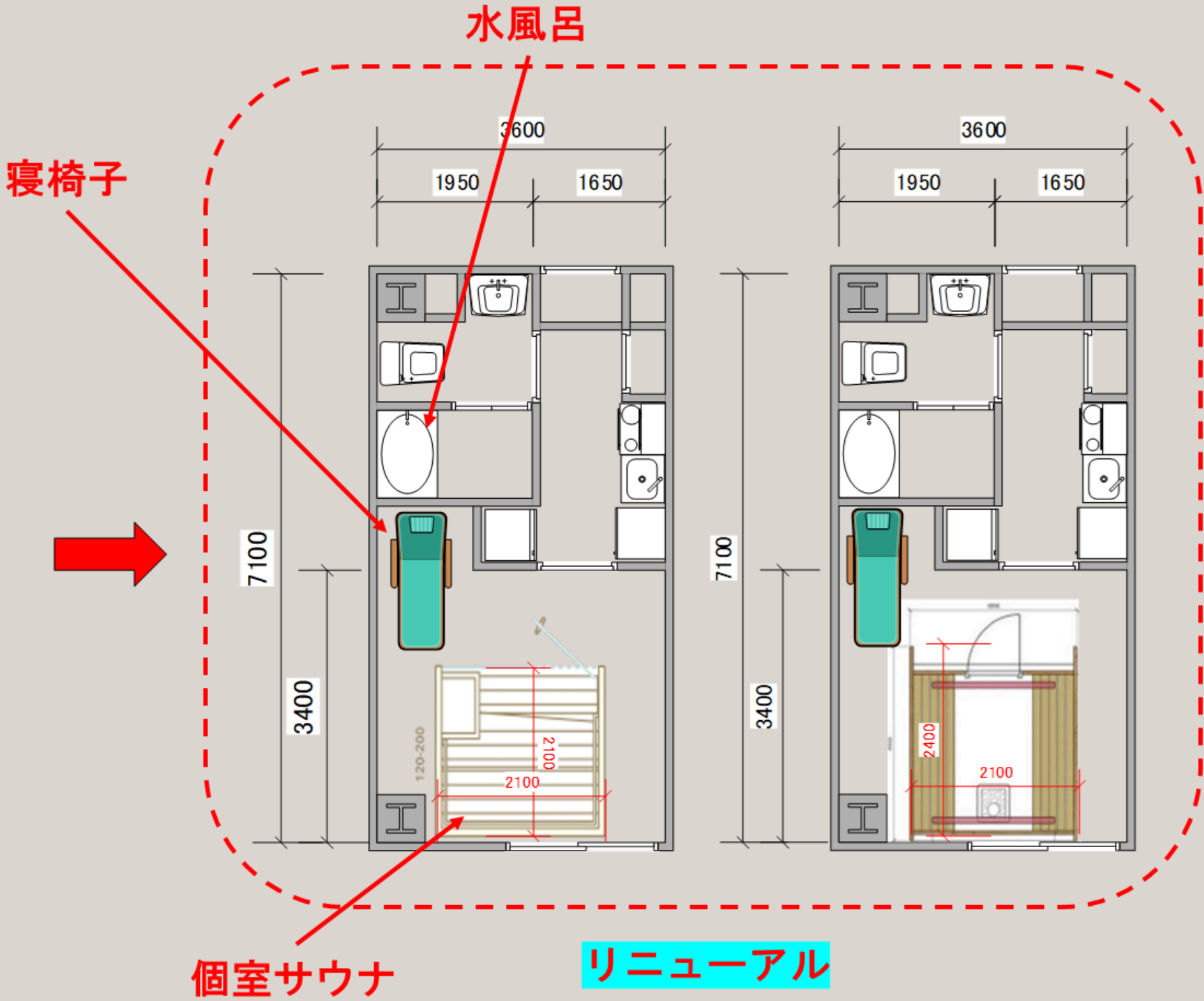
需要確保の核は「付加価値」と考えております。空室を利用し個室型サウナを併設する事によって、マンションに付加価値を付けて契約率をアップさせ、空室率を下げ賃料上昇を図るアイデアかと思えます。

イメージ平面図

PRESENTATION



既存ルーム



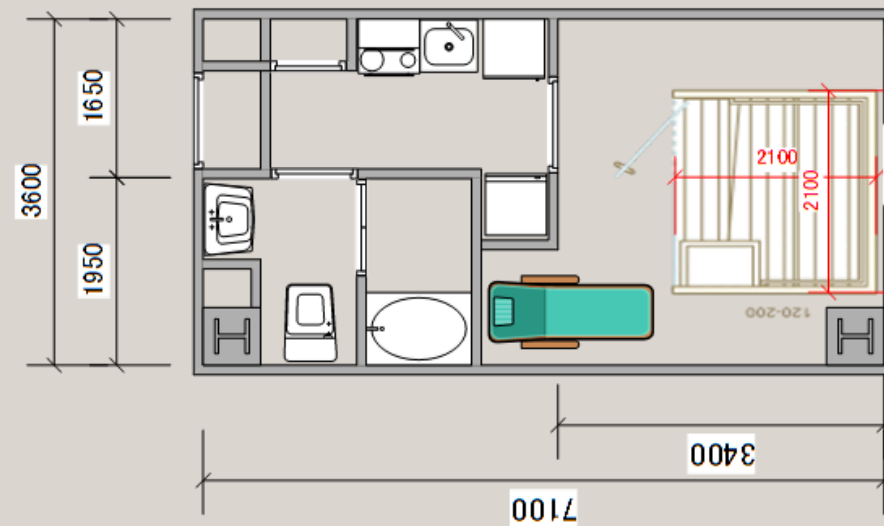
個室サウナ

リニューアル

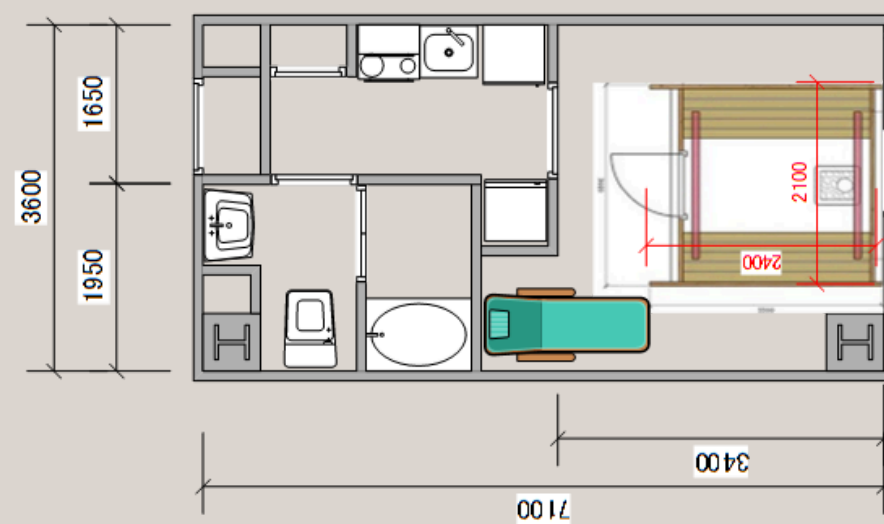
設備概要①

PRESENTATION

PAGE 08



※サウナストーブは
電気仕様です。



設備概要②／梅A

PRESENTATION

PAGE 09



【～1名用】

※サイズ
奥行：900mm
幅：1350mm
高さ：2200mm



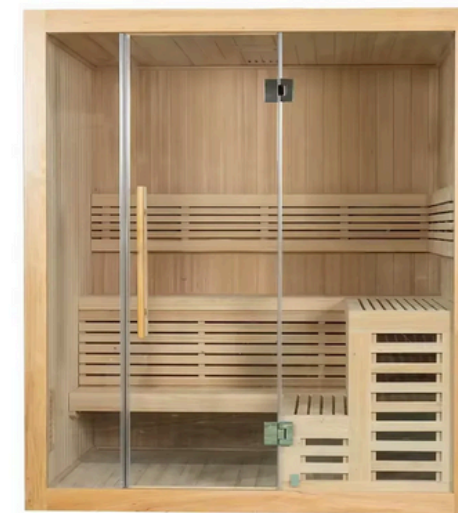
【～2名用】

※サイズ
奥行：1200mm
幅：1200mm
高さ：2000mm



【～3名用】

※サイズ
奥行：2000mm
幅：1200mm
高さ：2000mm



【～5名用】

※サイズ
奥行：1500mm
幅：2000mm
高さ：2000mm

※HOTヨガ対応

設備概要②／梅B

PRESENTATION

PAGE 10



【～2名用】

※サイズ
奥行：1600mm
幅：1600mm
高さ：2200mm



【～2名用】

※サイズ
奥行：1200mm
幅：1800mm
高さ：1880mm



【～4名用】

※サイズ
奥行：1800mm
幅：1800mm
高さ：1880mm



【～5名用】

※サイズ
奥行：2100mm
幅：2100mm
高さ：2200mm

※HOTヨガ対応

設備概要③／竹A

PRESENTATION

PAGE 11



【～1名用】
国産ヒノキ

※サイズ
奥行：945mm
幅：900mm
高さ：2000mm



【～2名用】
国産ヒノキOR（ツガ）

※サイズ
奥行：945mm
幅：1200mm
高さ：2000mm（1950mm）



【～3名用】
国産ヒノキOR（ツガ）

※サイズ
奥行：1100mm
幅：1500mm
高さ：2000mm（1950mm）



【～4名用】
国産ヒノキOR（ツガ）

※サイズ
奥行：1500mm
幅：2000mm
高さ：2000mm（1950mm）

設備概要③／竹B

PRESENTATION

PAGE 12



【～ 2 名用】

※サイズ

奥行：1500mm

幅：1800mm

高さ：1800mm



【～ 4 名用】

※サイズ

奥行：1800mm

幅：1800mm

高さ：1800mm

※HOTヨガ対応



【～ 2 名用】

※サイズ

奥行：1500mm

幅：1800mm

高さ：1800mm



【～ 4 名用】

※サイズ

奥行：1800mm

幅：1800mm

高さ：1800mm

設備概要④／松A

PRESENTATION

PAGE 13



【～1名用】

※サイズ
奥行：1310mm
幅：1220mm
高さ：2080mm



【～2名用】

※サイズ
奥行：1310mm
幅：1510mm
高さ：2080mm



【～3名用】

※サイズ
奥行：1310mm
幅：1810mm
高さ：2080mm



【～4名用】

※サイズ
奥行：1500mm
幅：1810mm
高さ：2080mm

設備概要④／松B

PRESENTATION

PAGE 14



【～2名用】

※サイズ
奥行：1600mm
幅：2100mm
高さ：2200mm



【～4名用】

※サイズ
奥行：2000mm
幅：2100mm
高さ：2200mm

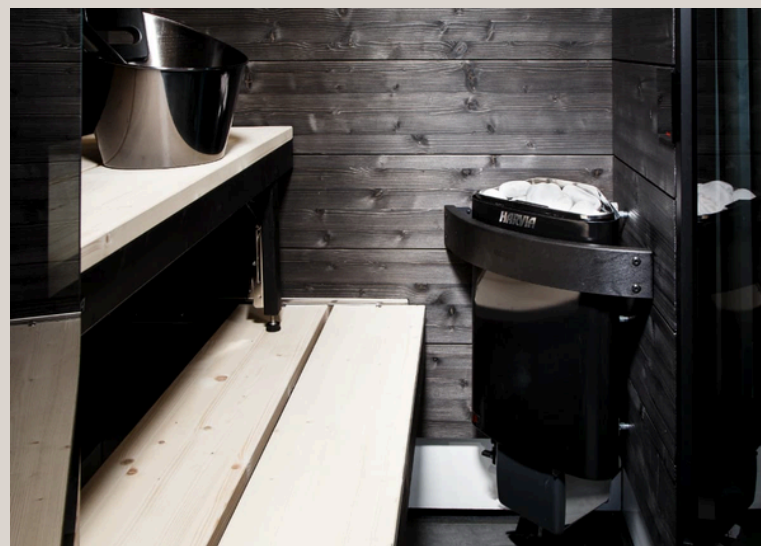
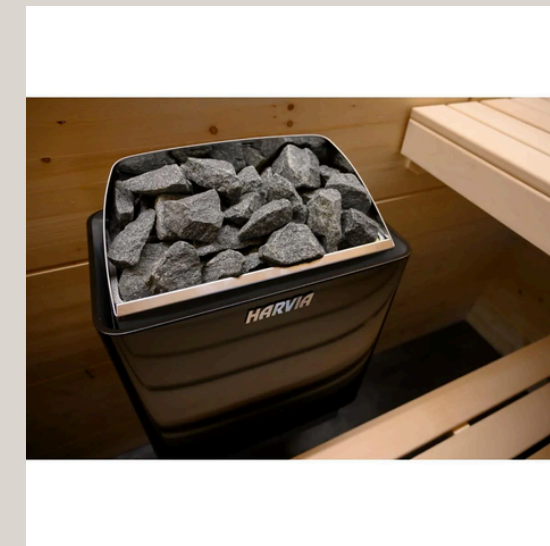
※HOTヨガ対応



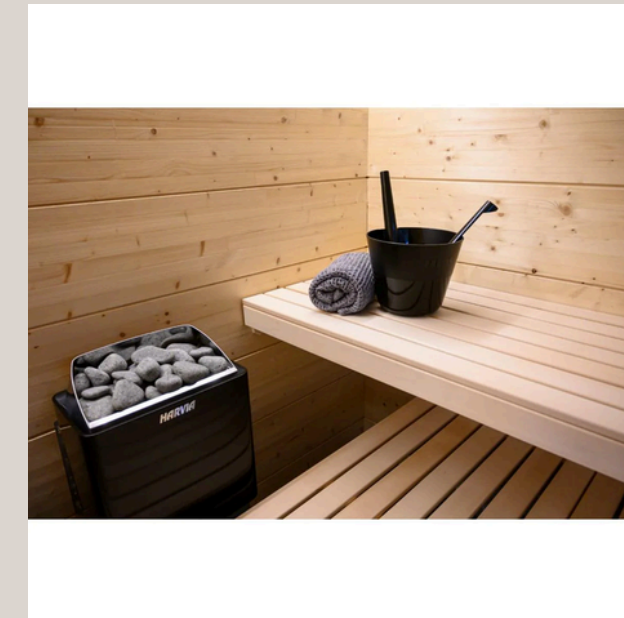
設備概要⑤-A

PRESENTATION

PAGE 15



【HARVIA】 DELTA3
熱源：単相200V
出力：2.7KW
奥行：200mm
幅：340mm
高さ：635mm
重量：8.0kg

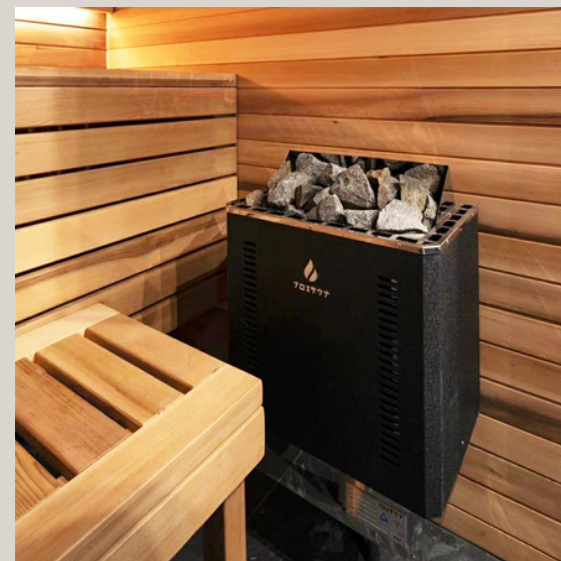


【HARVIA】 KIP6
熱源：単相200V
出力：5.5KW
奥行：280mm
幅：410mm
高さ：600mm
重量：16.0kg

設備概要⑤-B

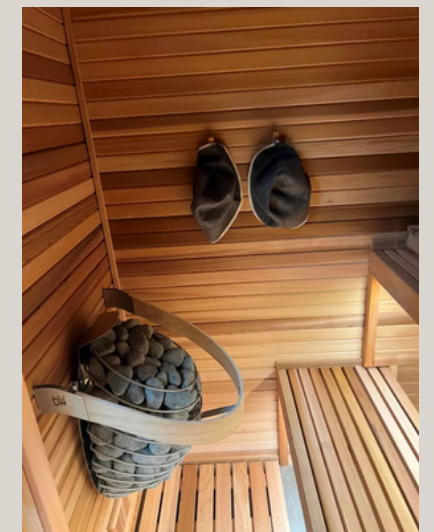
PRESENTATION

PAGE 16



【ブロスサウナ】 SATモデル
熱源：単相200V
出力：4.5KW／6KW
奥行：275mm
幅：400mm
高さ：490mm
重量：16.0kg

※「松」 専用ヒーター



【HUUM】 DROP
熱源：単相200V
出力：3.02KW／4.45KW／
5.29KW／6.81KW
奥行：335mm
幅：390mm
高さ：590mm
重量：12.0kg

設備概要⑥-A

PRESENTATION

PAGE 17

水風呂



チラー（ろ過付）



シャワー



木製チェアー（※HOTヨガ用）



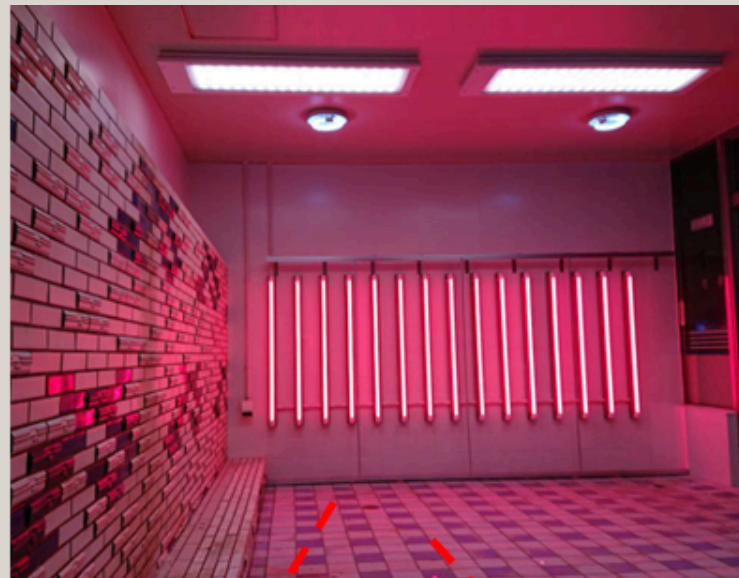
設備概要⑥-B

PRESENTATION

PAGE 18



設備概要⑦ ※女性に人気！



※使用時の気分に合わせて照明の色を変えられます。

設備概要⑧ ※HOTヨガ

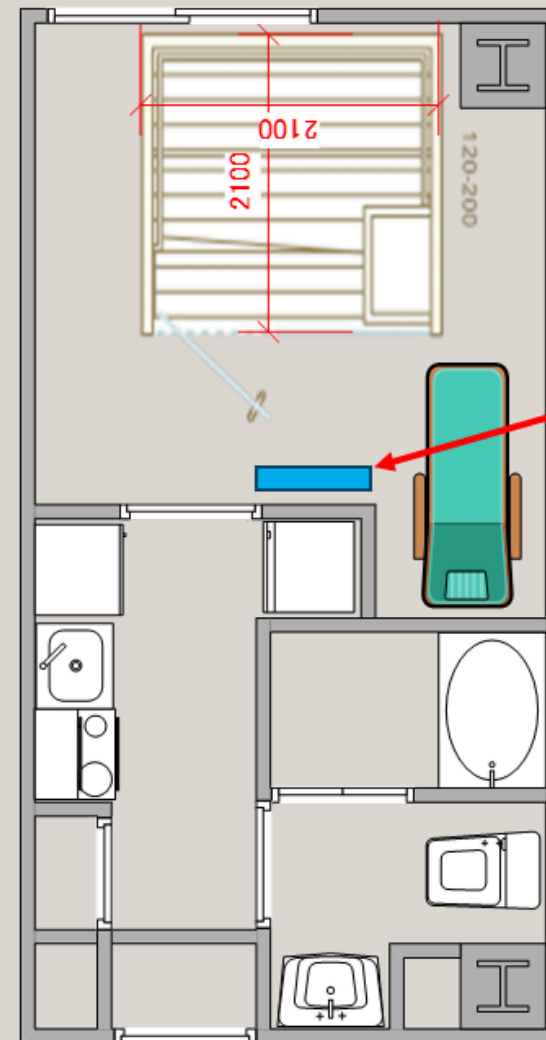
PRESENTATION

PAGE 20

室温50℃前後、湿度65%前後で行うホットヨガです。
個室サウナ外に設置したモニターにて**ヨガDVD**を放映し、個室内でホットヨガを行います。



※サウナ個室サイズを大きくすることも可能。



液晶TV



設備概要⑨

PRESENTATION

PAGE 21

スマホとスピーカーをBluetoothで接続し、サウナボックス内と水風呂時（ユニットバス内）にて、好きな音楽を聴きながらご利用できます。

サウナスピーカー（サウナ内）



防滴スピーカー（浴室内）



カットリレーコンセント（消防法）



設備概要⑩

PRESENTATION

PAGE 22



水風呂用にチラーを設置し、水温を適温
15℃前後に保つ事が可能です。



Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato

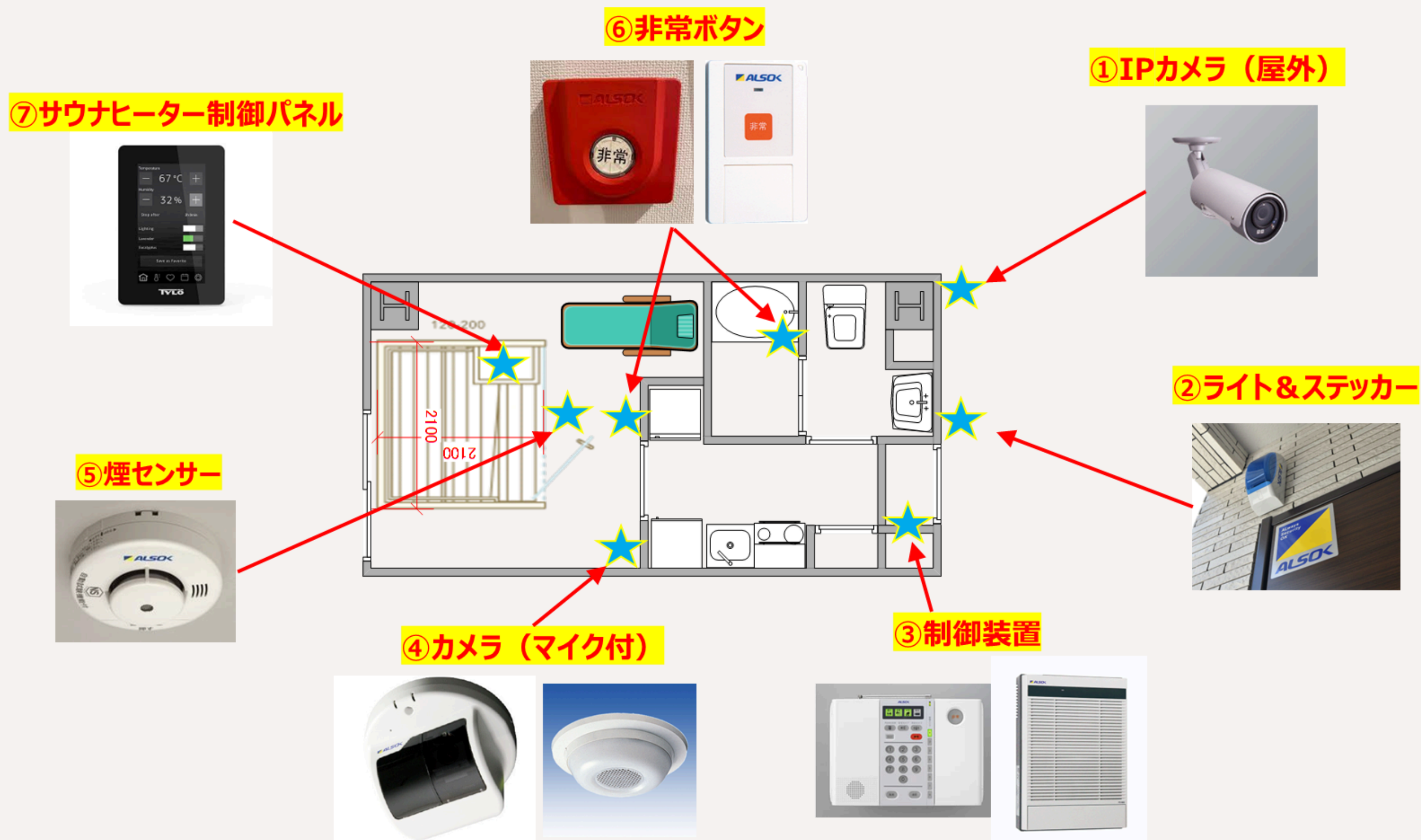


※定量止水機能付きのサーモスタット混合水栓に
変更し、水溜めを管理します。

※入室と同時に水溜を行い、サウナに入っている間
に水を溜める事が可能です。

ALSOKセキュリティ①／事故防止と非常対応

PRESENTATION



ALSOKセキュリティ②／事故防止と非常対応

PRESENTATION

①IPカメラ（屋外）

昼夜を問わず撮影可能な屋外用メガピクセルカメラ。

②ALSOKライト&ステッカー

異常が発生すると点滅し、周囲に知らせます。

外壁の目立つ所に設置します。ALSOK契約の証です。防犯抑止効果も期待できます。

③制御装置&電源ユニット

セキュリティ設備の主装置です。部屋内に設置致します。

④カメラ（マイク付）

カメラとマイクを内蔵したセンサーです。

カメラとスピーカーにてライブ画像を見ながら利用者との音声通話が可能です。

※非所ボタンが押された場合のみ作動致します。

⑤煙センサー

火災時に発生する煙を検知し、消防へ火災信号を送信します。

⑥非常ボタン

非常時に押す事により、警報を送信しALSOK警備員が駆け付けます。

※携帯用の非常ボタンも完備し、サウナ浴中の身体の異常時も非常ボタンを押す事が可能です。

⑦サウナヒーター制御パネル

サウナ利用者が使用時に操作致します。使用時間、設定温度などを予めセッティング可能です。

※店舗に事務所がある場合は、全てのサウナヒーターを事務所に一括制御も可能です。

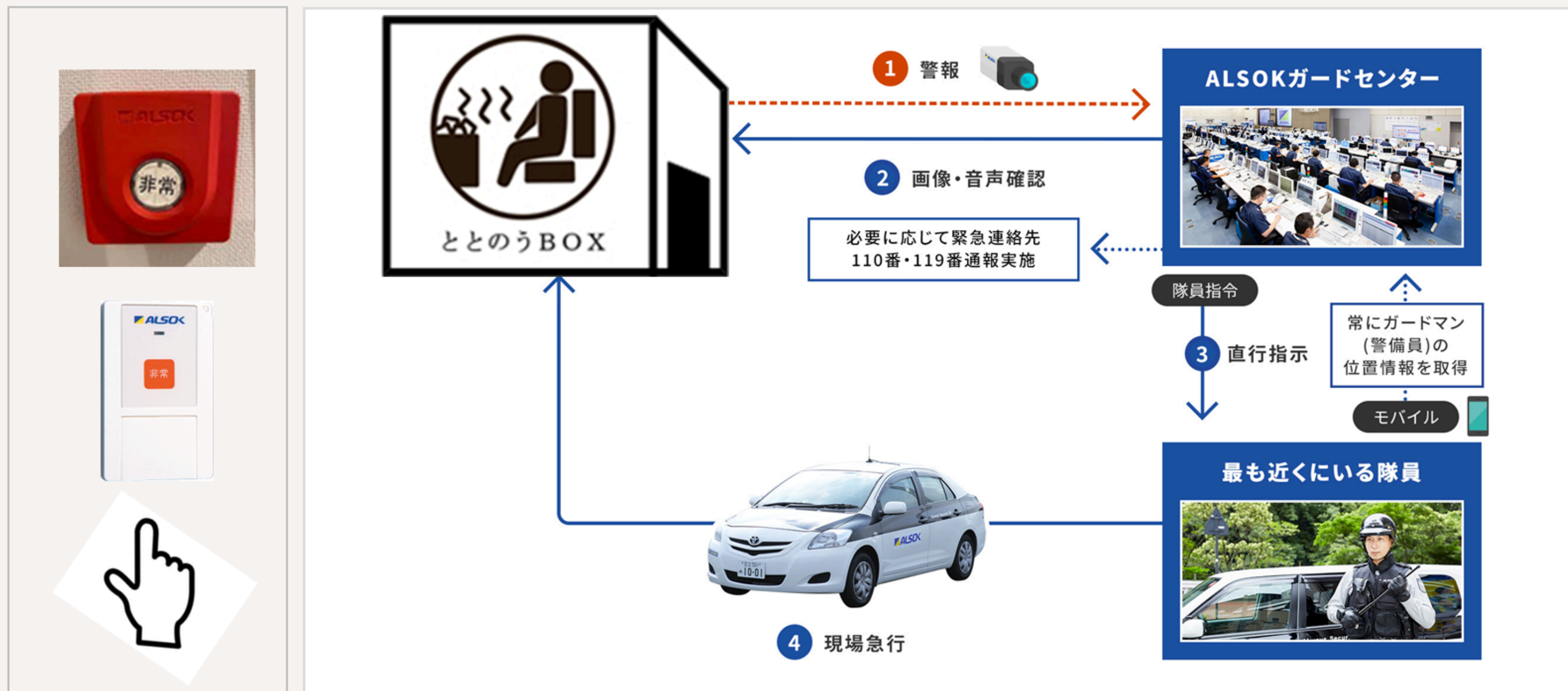


ALSOKセキュリティ③／事故防止と非常対応

PRESENTATION

※非常用ボタンを押された時は、“いち早く駆け付けます！”

&オペレーターが現場との会話！＋施設オーナーとの会話！



ALSOKセキュリティ④／事故防止と非常対応

PRESENTATION

1. 現金、商品、製品等、設備、什器等の保証

火災、風災、ひょう災、雪災、水漏れ、盗難等、不測かつ突発的な事故によって生じた損害に対し保険金の支払い。

2. 水害費用保険

保険の対象が一定の浸水により保険の対象である商品・製品等、設備・什器等に損害が生じた場合には、保険金の30%相当額（最高100万円）の支払い。

3. ガラスの保証

突発的な事故、不法侵入を伴う犯罪行為などで生じた場合は補償します。

4. 鍵、シャッター、扉の保証

不法侵入を伴う犯罪行為により損害が発生した場合の修理費用を補償します。

5. 警備パワーアップ補償

不法侵入を伴う犯罪行為により保険金が支払われた場合に警備を強化・充実する為の追加警備費用等を補償します。

6. 安定化処置費用保険金

ベルフォア社が持つ災害復旧技術を活用することで「1日でも早い営業再開」を目指します。
（ベルフォア社は世界的な災害復旧専門会社です。）

運用例①

①ドライサウナ

- ・室温80℃～100℃の高温状態で運用。
- ・ロウリュウ可能、アロマ水可、カラーゲンLED

②HOTヨガ

- ・室温50℃前後、湿度65%前後で運用。(ロウリュウ可能／アロマ水可)
- ・バーチャルヨガ仕様の専用ルームにてHOTヨガが行えます。
- ・加湿器を設置し高い湿度を保ちます。

③カラーゲンケア

- ・室内にカラーゲンビューティLEDライトを設置し、美容効果のある光線を浴びながらサウナ浴やHOTヨガを行うことができます。



運用例②

①ドライサウナ／60分予約制（内訳）→90分、120分予約も可能。

- ・水溜（定量止水機能付）、着替え（水着着用義務）、準備＝5分
- ・1クール／サウナ浴＝8分、水風呂＝3分、寝椅子＝3分➡合計＝14分
- ・2クール／サウナ浴＝10分、水風呂＝3分、寝椅子＝3分➡合計＝16分
- ・3クール／サウナ浴＝12分、水風呂＝3分、寝椅子＝3分➡合計＝18分
- ・水抜き、着替え、清掃＝7分

②HOTヨガ／ヨガクラスは30分、45分からお選び頂けます。

- ・着替え、準備＝5分
- ・バーチャルヨガ（コラーゲン仕様）＝45分
- ・寝椅子＝3分
- ・着替え、清掃＝7分



運用例③

0:00	閉店
1:00	
2:00	
3:00	
4:00	
5:00	
6:00	
7:00	
8:00	
9:00	清掃
10:00	利用可
11:00	
12:00	
13:00	
14:00	
15:00	
16:00	
17:00	
18:00	
19:00	
20:00	
21:00	
22:00	閉店
23:00	

- ・完全予約制。
- ・稼働時間 12時間。（管理 シフト制）
- ・WEB（スマホアプリ）にて会員登録と予約＋決済。
- ・利用規約（注意事項）の確認とサイン授受。
- ・9:00～10:00は清掃。（予約不可）

※空室の有効活用。
 ※全体の稼働率アップ。
 ※他施設との差別化。

稼働時間は管理者常駐の時間で変動できます。
 24時間運営も可能！

オペレーション①

※予算をかけず既存のホテルオペレーションで運用可能です。

別途無人運用も可能です。(カスタマイズ可)

【入会・予約・決済・入退館すべてオンライン】

株式会社hacomonoとの提携で全ての事務作業に関わる時間の削減と、キャッシュレス、経営者の未来への安心をお届けいたします。



オペレーション②

PRESENTATION

会員マイページ

入会

予約

欠席

決済

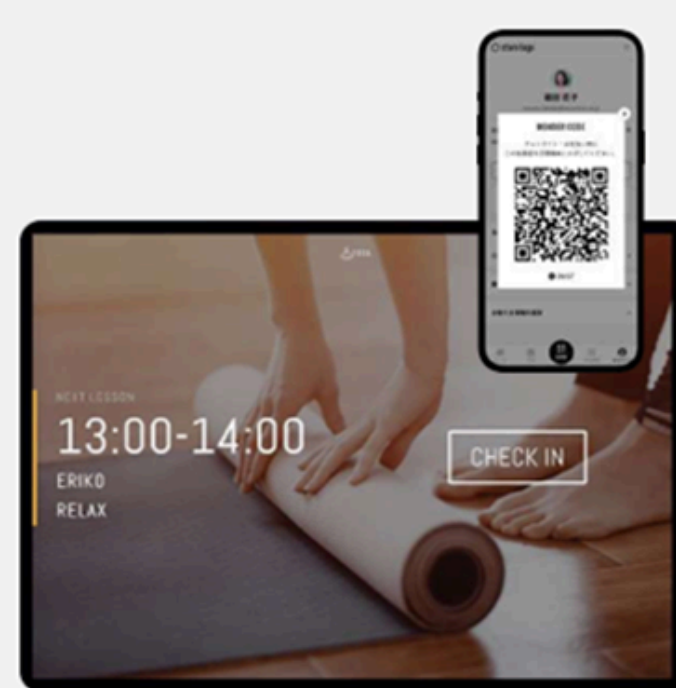
マイページ

メッセージ送信

※

オンライン物販

※



マネジメント機能

会員管理

予約管理

月謝自動化

チケット
管理

シフト管理

メール・
メッセージ配信

※

オンライン物販

※

店舗内

店頭物販

IoTドア
連携

※

チェック
イン

入退館

店頭予約

備品&ドリンク販売&レンタル①

PRESENTATION

PAGE 32



※コラーゲンドリンクの販売で付帯売上アップ！



※タオル等のレンタルで付帯売上アップ！



備品販売&レンタル②／水着例

PRESENTATION

PAGE 33

サウナ専用ウェア メンズ水着



NagicCA®

※セキュリティの関係で水着の着用を義務と致します。

Point 01

サウナ専用の最適デザイン

- ✓ 外気浴で冷えすぎない
最適な布面積を実現
- ✓ 戸外サウナで楽しめるスタイル
- ✓ 寝ころび、あぐら、膝立て、
どんな姿勢にも！



Point 02

熱に弱いパーツを完全排除

局所的に熱くなる金具部は、低温火傷につながる可能性もあります。

Nagiccaは金具部は一切不使用、また紐部分にも先端プラスチック止めを排除しました

click!



Point 03

男女ともにインナーパンツを標準装備

男性パンツには当たりまえのインナーパンツをレディース水着にも採用しました。

かさばりがちなサウナ荷物の軽減にもなると高評価をいただいています。



click!

Point 04

伸縮性に富んだ生地と丁寧な縫製

できるだけ荷物も減らしたい
そんな声にもこたえることができる
メッシュインナーの標準装備



Point 05

メッシュインナーで蒸れなく快適！

激しい動きをとまなう海水浴水着とは違って、動きが少ないサウナ。

男女ともにインナー付き設計でかさばりがちなサウナ荷物を減らすことにしました。



*It is a sauna swimsuit produced
with attention to both durability and sewing.*

※法規チェック（全て弊社で代行致します。）

【建築基準法】

- ・ 特別注意する点は無し。

【用途変更・確認申請】

- ・ 「特殊建築物」扱いとなる為に、改修床面積200㎡以上の場合は用途変更申請が必要。

【消防法】

- ・ 既存建物の場所、設備仕様、面積等を確認。
（屋内消火栓、スプリンクラー、感知器、火災報知器などを確認）
- ・ 変更をする内装仕様（床、壁、天井）を不燃仕様にする。
（若干の防水対策が必要な場合もございます。）
- ・ 新たに設置するサウナ設備を規定内に納める。（カットリレー設置／音響部分）

【公衆浴場営業許可】

- ・ 構造設備基準を満たす。
（室内を見通せるか／照明／シャワー／換気／温度計／温度調整器／衣類保管
／待合室と客用トイレ）

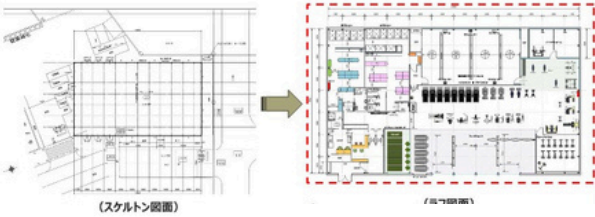


※どの法令も現地管轄の役所機関へ密な確認と、申請後の現場査察と許可が必要です。

※工事&法規をまとめて対応



1. 物件調査。
当該案件の物件詳細情報を取得します。
物件自体が新設案件か、リニューアル案件かで開設までの方向性が大幅に違ってきます。
立地、構造（単独建物、ゼイルン）、広さ、設備、用途、用途地域、人口統計、周辺商業施設、事業所、道路、看板、河川、海からの距離などあらゆる情報を調査します。
③土地賃貸（更地から開設）→確認申請、②入居型（新規建物）→確認申請、③入居型（既存改修）→用途変更、
2. 競合分析。
物件周辺の競合フィットネススクラブを調査し、他社の強みや弱みを把握することが必要です。競合の料金体系、提供するプログラム、施設の特徴などを分析し、会員数、自クラブの差別化ポイントを見つけることが重要です。
3. 確認申請
確認申請を提出する
手続
4. 用途
用途変更として新
変更がな
す。201
200㎡
5. 消防
物件立ち
す。消防
※物件
6. 設備
電気、水



■補足②、
(レイアウト関係)



(本設計)

弊社は、事業主様の考えや悩みを聞き理解することから始まります。
近年は、差別化を図るべく様々な施設形態が誕生しており、事業主様の考えも多様多様です。
多様性に順応するべく密なコミュニケーションを図り、ポイントを押さえ様々な問題を提起し解決していきます。
事業主様と一緒に、プロジェクトスタートからマシン機器納品後のアフター保守まで、ワンチームとなりそのプロジェクトを前進させ、次に繋がっていきます。



Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato



【重要】

【サウナ設置に関する法令順守・完全ガイド】

サウナ施設は法令を順守した設置を義務付けられなければなりません。届出や認可が必要な場合も！

■用途地域（各市町村／都市計画課、建築指導課）※民間の建築設計事務所

A.市街化区域

住宅や商業施設が立ち並び、開発が進んだエリア。
ほとんどの場所でサウナの設置が可能！ただし、
※第一種中高層住居専用地域（マンション・戸建て）、病院、娯楽施設、商業施設は建てられない地域
ます。家庭用サウナはほとんどの用途地域でも建設可
設できないエリアが存在します。

用途地域3分類	用途地域
住居系	第一種低層住居専用地域 おも
	第二種低層住居専用地域 おも
	第一種中高層住居専用地域 マジ
	第二種中高層住居専用地域 マジ
	第一種住居地域 商業
	第二種住居地域 商業
	準住居地域 商業
	近隣住居地域 商業
商業系	近隣商業地域 マジ
	商業地域 新規
工業系	準工業地域 工場
	工業地域 大型
	工業専用地域 工場

B.市街化調整区域

自然環境が保護されており、新たな建築が制限され
原則として建築は難しいが、サウナカー・テント！
※勝手に家や建物建てることは認められておら
C.非住居区域
山間部などさらに開発が進んでいない地域で、市街
域やかです。この区域では、土地利用について定め
ます。緑引き区域では、電気や上下水道などの都市
場合もこれらの設備にアクセスするための追加の

■建築確認申請（各市町村／都市計画課、建築指導課）※民間の建築設計事務所

A.サウナが「建築物」として建築基準法に該当するか？

設置しようとしているサウナが、建築基準法における「建築物」の定義を満たしているか否かです。
定義とは、「地面にしっかりと固定されている。」「屋根や柱、壁がある。」という2つの条件を満たす構造物
を建築物と定義しています。通常屋外用サウナやパレルサウナはコンクリートやブロック、ウッドデッキなどの
基礎の上に置く形で設置されるため、地面に定着させることはしません。そのため、多くのサウナは「地面
にしっかりと固定されている」の条件を満たさず建築基準法において建築物に該当しない場合があります。
この場合、建築確認申請は不要となります。ただし、サウ
なりますので、この点についてはご自身で判断せずに、資
ことをおすすします。

B.都市計画法でのエリア区分はどうなっているか？

・防火地域／市街地で火災の危険を防ぐために、都市計画
域内で建物建てる際に、構造や材料などの厳しい制限が
・準防火地域／都市計画法で定められた地域で、火災の防
性を確保するために、建築物に対して一定の防火性能を求
火地域よりは規制が緩いですが、建物建てる際には、外
ります。
・法 22 条区域／建築基準法第 22 条第 1 項で定められた
です。防火地域や準防火地域とは異なり、特定の条件を満
災の延焼を防ぐために設けられています。

建てる場所の都市計画法上のエリア区分を把握したうえで
要否を判断。

ポイント①新築の場合、設置場所が屋外か屋内か

設置場所	条件	防火地域・準防火地域
屋外	新築	必要
屋内	新築	不要

屋外にサウナを新築する場合は、いずれの区域の場合も建
ウナは物件がすでにある庭や敷地に増築という形で設置す
が必要になるケースは少ないでしょう。また、屋内にサウ

ポイント②増築の場合、サウナ室の体積は 10 ㎡未満か？

増築の場合はサウナ室が 10 ㎡未満であれば、基本的には建
準防火地域で 10 ㎡未満でも建築確認が必要になる場合も
は、いずれの区域でも建築確認が必要です。

設置場所	条件	防火地域・準防火地域
屋外	サウナ室が 10 ㎡未満かつ増築	不要
屋外	サウナ室が 10 ㎡以上かつ増築	必要

ポイント③用途変更の有無と延べ床面積

所有している建物の用途変更をする場合は、屋内・屋外問わず、用途変更が必要になる場合があります。
・もともと個人用として使っていた家庭用サウナを、事業用サウナとして使用する場合。
・個人宅内の一室をリフォームして、サウナとして使用する場合。
・既存の倉庫や車庫などの非居住用建築物を、サウナに改築する場合。
などの場合が用途変更にあたります。
ただし、用途変更をする場合で建築確認が必要なのは延べ床面積 200 ㎡以上になる場合のみです。

設置場所	条件	防火地域・準防火地域	法 22 条区域	左記以外の区域
屋内・屋外	用途変更しない	不	不	不
*	用途変更且つ延べ床面積 200 ㎡以下	不	不	不
*	用途変更且つ延べ床面積 200 ㎡以上	必	必	必

■家庭用/業務用サウナにおいて建築確認申請が必要な条

設置場所	条件	防火地域・準防火地域
屋外	サウナ室を新築で立てる	必
*	サウナ室が 10 ㎡未満かつ増築	不要
*	サウナ室が 10 ㎡以上かつ増築	必
屋内・屋外	用途変更しない	不
*	用途変更且つ延べ床面積 200 ㎡以下	不
*	用途変更且つ延べ床面積 200 ㎡以上	必

■防火地域・準防火地域（各市町村／都市計画課、建築指導課）※民間の建築設計事務所

防火地域や準防火地域にサウナ施設を造る場合、建物の
市街地で火災が発生した場合、燃え広がるのを防ぐため
・準防火地域
防火地域周辺の地域で、火災が起きた場合に延焼を防ぎ、
築が求められる地域です。

・規制の違い

防火地域は、耐火建築物でなければならない、建築できる
制が設けられています。準防火地域は、防火地域に比べ具
があります。

・建築制限

防火地域では、3 階以上、延べ面積 100㎡ 超の建物は耐
階以上、延べ面積 1500㎡ 超の建物が耐火建築物でなければ
・まとめ

防火地域と準防火地域は、どちらも火災被害の拡大を防ぐ
方の方が規制が厳しく、建築できる建物の高さや規模に
が緩和されているため、木造の建物も建てられる場合が

■特殊建築物（各市町村／都市計画課、建築指導課）※民間の建築設計事務所

サウナ施設は、建築基準法における「特殊建築物」に該当し、避難経路や内装制限（難燃材料、準不燃材料）
など、厳しい基準が適用される。特殊建築物は火災が発生して避難路がよきかれた場合でも、ほかのルートから
避難できる「二方向避難」が義務付けられています。ただし、延床面積や設置状況など一定の条件を満たせば
緩和されるケースも。また、サウナ施設の階数や延床面積によって内装制限の内容が変わり、「難燃材料」「
準不燃材料」など使用できる材料が制限されます。

■建築基準法（各市町村／保健所）

サウナ施設は、建築基準法における「その他の公衆浴場」に分類され、構造設備基準や衛生管理基準などが定め
られており、サウナを開業する場合、厚生労働省管轄の「公衆浴場法」に定められている構造設備基準
や適正配置基準に基づいて設計・施工し、サウナ施設所在地を管轄する保健所長の許可を受ける必要がありま
す。公衆が利用する入浴施設である「公衆浴場」は、「普通公衆浴場」と「特殊公衆浴場（その他の公衆浴場）」
の大きく2つに分けられます。普通公衆浴場は銭湯のことを指し、特殊公衆浴場はスーパー銭湯やスポーツジ
ムのお風呂、サウナなどのことを指します。
すでに温泉施設として開業している施設にサウナを新設したり、旅館を大幅にリニューアルして温泉を設置
したりする場合、旅館業法の適用を受けているなどの理由で公衆浴場法が適用外になるケースもあります。施
設によって条件が異なるため、事前に保健所に相談することをおすすめします。

■消防法（各市町村／消防署 予防課）※民間の建築設計事務所

ポイント③ 二方向避難について

サウナ室を設置する場所とは、避難階又は避難階まで直接通じている階段等（避難器具を含む。）による二方向
避難が確保されている階に設置すること。

ただし、サウナ室の床面積（同一階にサウナ室が複数ある場合はその合計）が 3 0 ㎡以下であり、サウナ設備
に可燃物が容易に接触しないよう特定不燃材料で防護層が設けられている場合又は可燃物が接触した場合に
電源供給を断つことができる場合で、次のいずれかによるときは、これによらないことができる。

- 1.サウナ室が設置されている階から避難階まで避難することができる屋外階段又は消防法施行規則 4 条の
2 の 3 に規定する避難階段若しくは特別避難階段を設置した場合。
- 2.サウナ室が設置されている階から避難階まで避難することができる直通階段（準耐火構造の床若しくは壁又は
建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に規定する防火設備（建築基準法施行令第 1 1 2 条第 1 9 項第 2 号の要件を
満たすものに限る。）で区画されたもの）を設置し、かつ、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これ
らに類するもの（建築基準法施行令第 1 2 1 条第 1 項第 3 号、同項第 6 号イ及び第 3 項に規定するものに限
る。）で避難階まで避難することができるものを設置した場合。

まとめ：

- 1：サウナ室の床面積が合計 30 ㎡以下（個室型の場合はその合計）
 - 2：サウナストープに防護層を設置、または可燃物接触時に電源供給を絶てる状態
 - 3-1：サウナ室から避難階まで避難できる屋外階段 or 避難階段がある
 - 3-2：サウナ室から避難階まで避難できる直通階段&バルコニー or 屋外通路がある
- 面積 30 ㎡以下のサウナで条件をクリアできれば 2 方向避難が不要なため、物件とエリア選択の幅が広がります。



PRESENTATION

ありがとうございました。
お気軽にお問い合わせください。

ブルームプラス合同会社
代表社員 花等寛将



Hiroyuki Kato
Fitness Planner

〒990-0877山形県山形市内表104-7

080-5472-7983

h.kato@bloom-plus-llc.com

<http://www.bloom-plus.com/>

LINE

