

「ととのうBOX」 ご提案書

” 宿泊施設編 ”

by bloom+ LLC.

目次

- 01 はじめに①②③
- 02 宿泊施設について①②
- 03 イメージ平面図①②③
- 04 設備概要①～⑩
- 05 セキュリティ①②③
- 06 運用例①②③
- 07 オペレーション①②
- 08 備品／ドリンク販売／レンタル①②
- 09 工事内容
- 10 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。

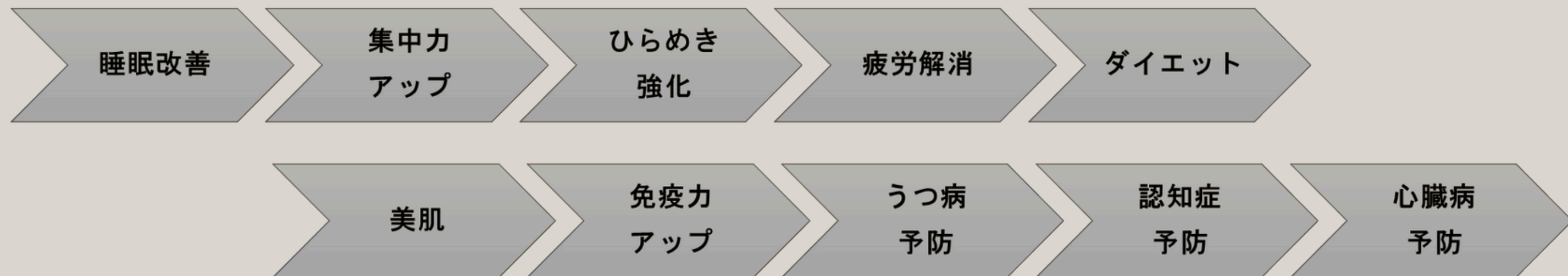
「ととのう」 というのはサウナ用語の一つで、
「サウナ後の心身ともに非常に調子がいいと感じられる状態」 を言います。医学的に言うと、「血中には、興奮状態の時に出るアドレナリンが残っているのに、自律神経はリラックス状態の副交感神経優位になっている稀有な状態」 を言います。



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

宿泊施設について①

宿泊業については、インバウンド需要などが戻ってきたことで全体的に回復傾向にあり、稼働率は7～8割程度まで回復しております。しかし、その反面で最も深刻な問題が人出不足です。宿泊業の8割が人出不足状態となっており、インバウンドでの旅行需要が急激に回復したことのより供給が追いついておらず、オーバーツーリズムにより満足度を著しく低下させるような状況も多発しています。利益率を少しでも上げるためにもっと予約を受けたいが、人出不足で受け入れられないという問題も深刻で2～3割の部屋が稼働できない深刻な状況に陥っています。

完全に3密を回避した施設づくりと、差別化を図り施設の魅力を高め、新たな収益を得られるような仕組みづくりが求められます。また、パンデミック、大震災、戦争など有事が発生した場合のインバウンド離れの為に、国内需要をいかに獲得するかという対策も取らなければならないと思います。

また、オフシーズン対策として稼働率低迷の問題を解決し、生産性向上を図る事は最重要課題だと考えます。観光産業の典型的なパターンとして年間100日黒字：265日赤字という状況を打破し、需要を平均化させる事も重要で雇用にも大きな影響を及ぼします。年間を通じて平均して集客できるサービスや仕組みが求められています。

そこで、空きスペース、使われていない部屋、稼働率の悪い客室や部屋・会議室、利益率の悪いエリアのリニューアル改修を行い、利益を生むエリアへと変貌させるアイデアが、「個室型サウナ」と「BOX」です。

宿泊施設について②

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、特に地方の宿泊施設がその一端を担える**のではないかと考えています。

首都圏や主要観光地ではインバウンドの75%が集中し、**オーバーツーリズムで実質的に顧客満足度を下げています**。その受け皿は、自然が多い地方です。自然観光とプライベートサウナはすばらしいマッチングだと思います。

顧客満足度を上げるには、「誰に、どんな価値を、どのように・・・」を考え実行しなければなりません。

お客様は、①どんな思考？ ②どんな滞在したい？ ③どんな趣味？ ④どんな楽しみ方？

お客様は、①家族連れか？ ②カップル？ ③食時がメイン？ ④お一人？ ⑤ビジネス？

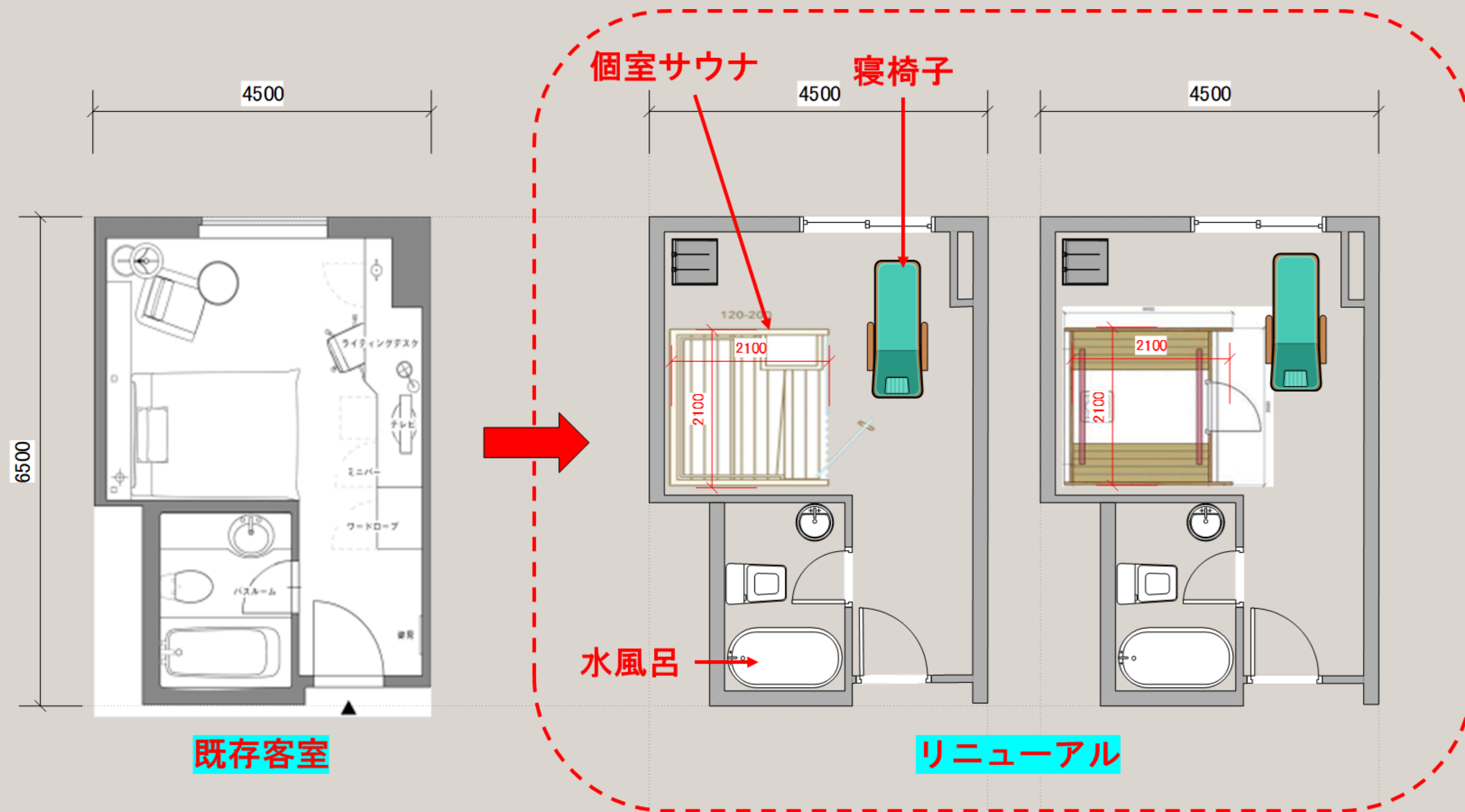
お客様を見る目が大事だと考えます。（※専用予約アプリで予約時にアンケートを取る事も可能）

宿泊施設に、「プライベートサウナがある・・・」というキーワードは、そのホテルを選択する理由の一つだと考えています。

=顧客満足度を上げる最大のアイテムの一つです。

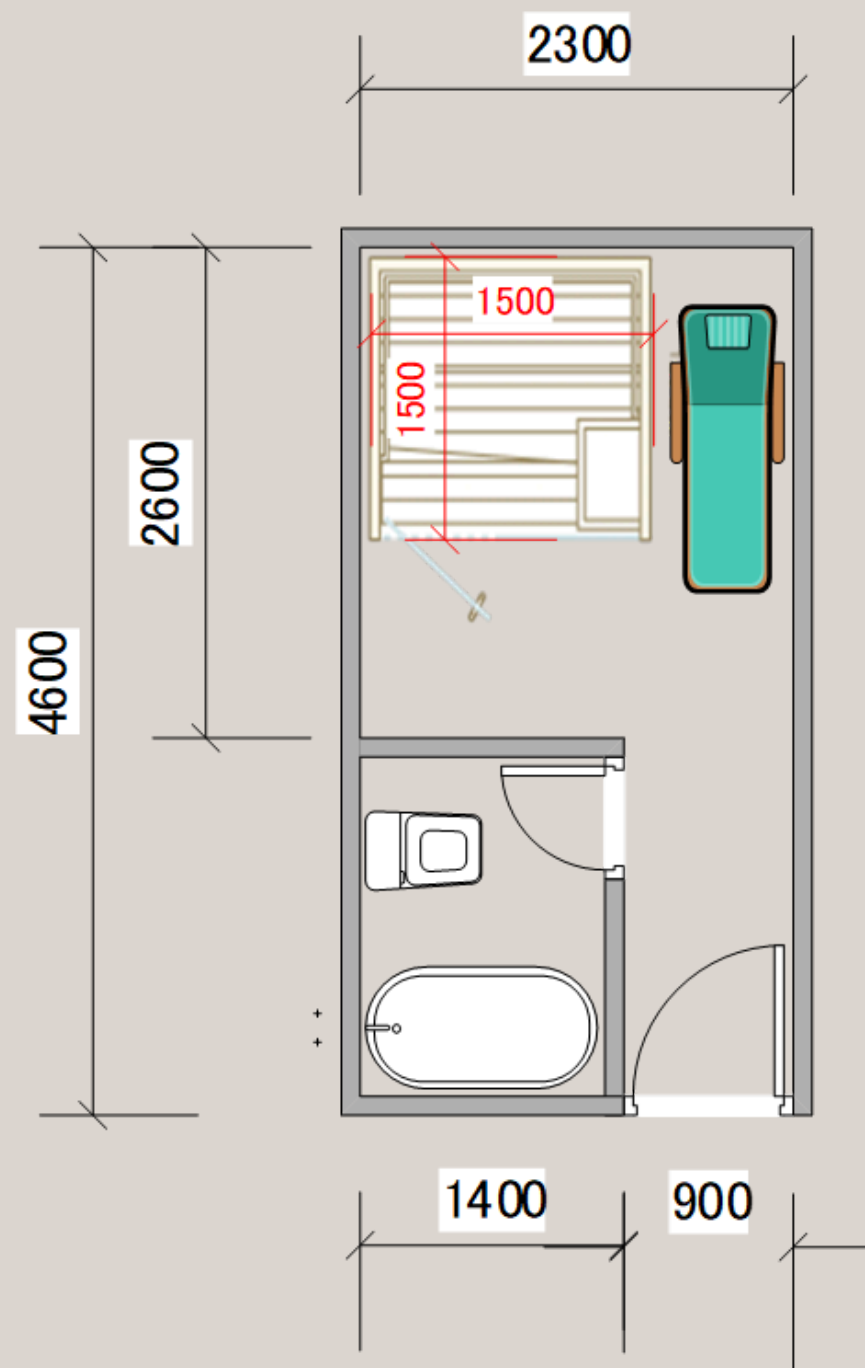
また、近隣住民もサウナを利用できるようにすれば、偏りがちな利益構造を改善できると思います。季節や休みに偏らない宿泊利用を取り込む努力もしなければなりません。これが改善すればアルバイトが多い雇用形態を、通年社員とした雇用形態に改善できると思います。

イメージ平面図①

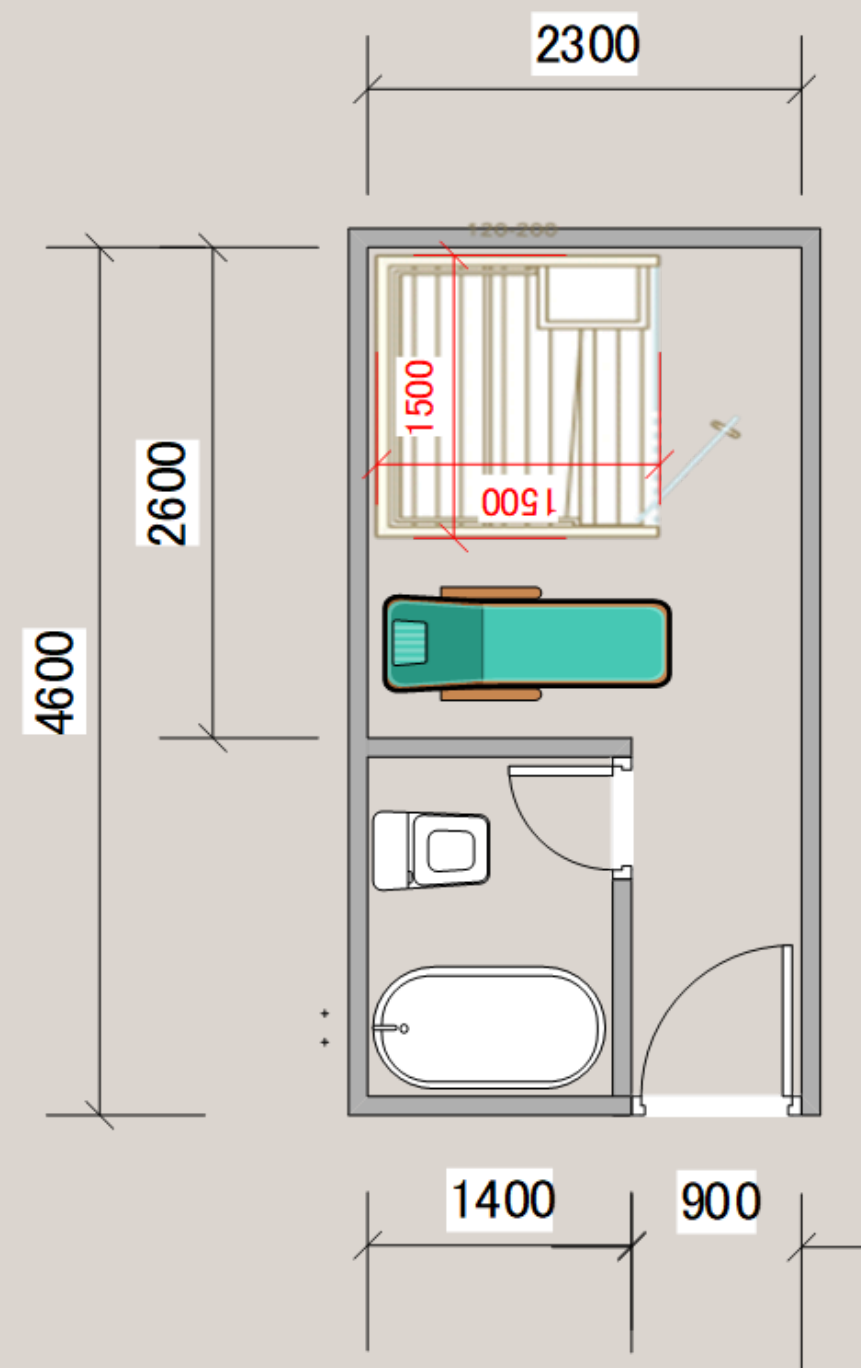
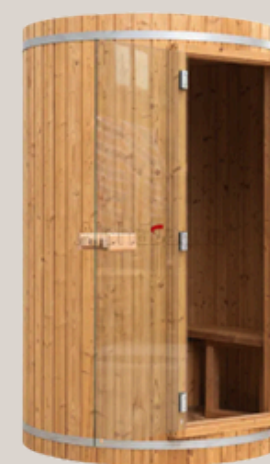


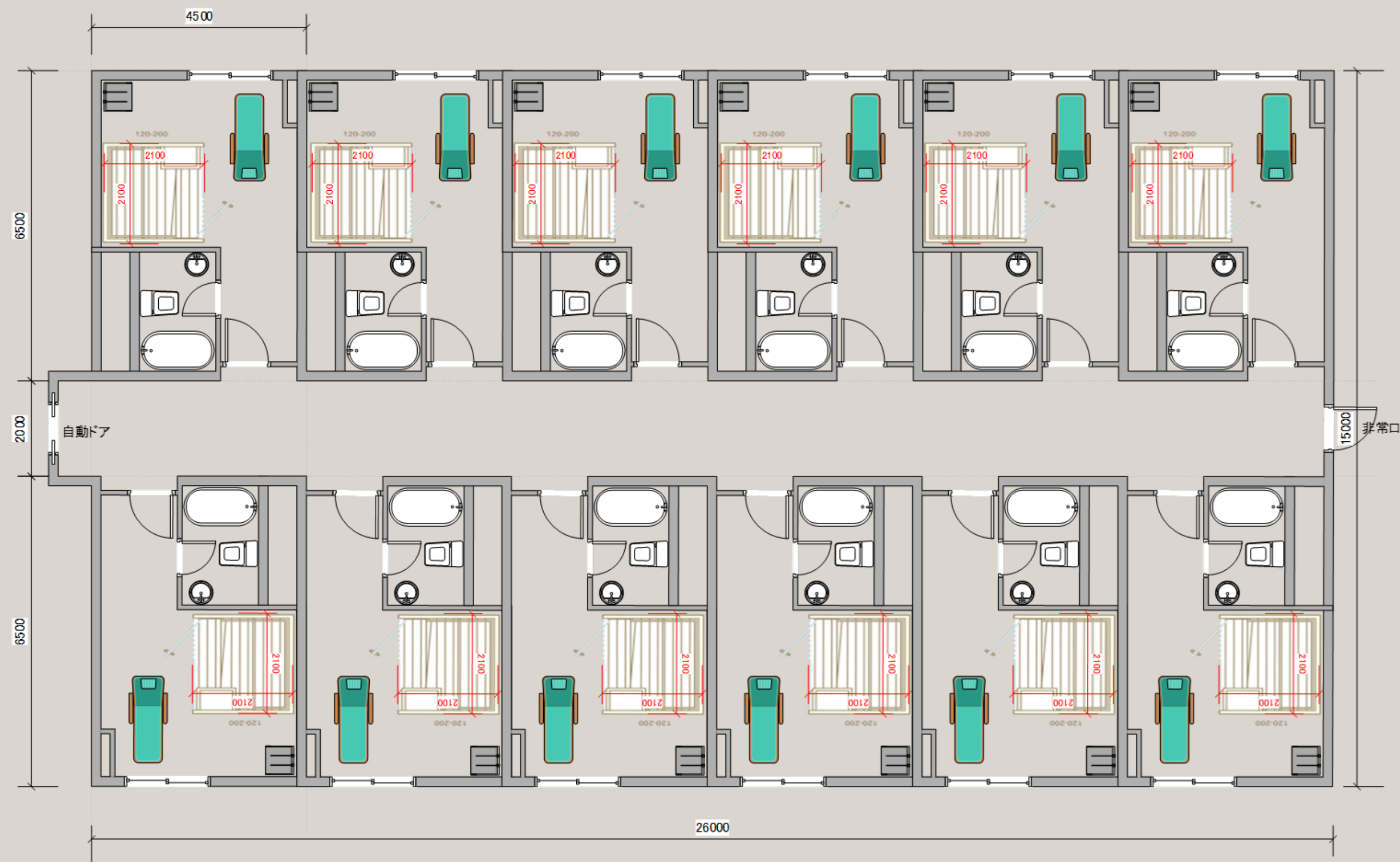
イメージ平面図②

PRESENTATION



部屋サイズに合わせた
サウナルームを設置可能です。

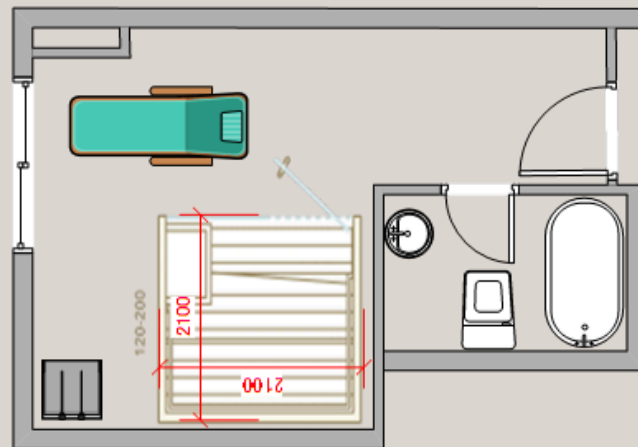




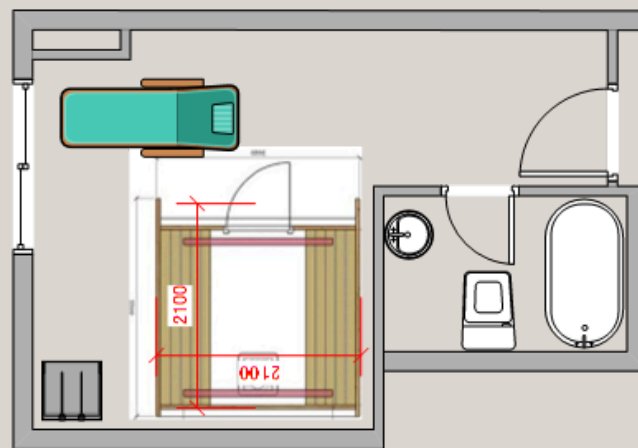
設備概要①

PRESENTATION

PAGE 11



※サウナストーブは
電気仕様です。



設備概要②／梅A

PRESENTATION

PAGE 12



【～1名用】

※サイズ
奥行：900mm
幅：1350mm
高さ：2200mm



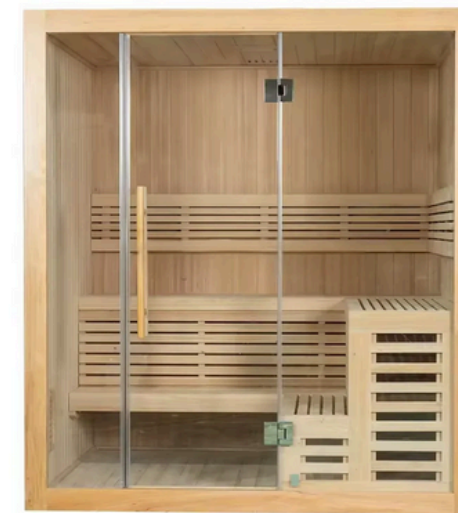
【～2名用】

※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 13



【～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 14



【～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 15



【～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 16



【～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 17



【～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

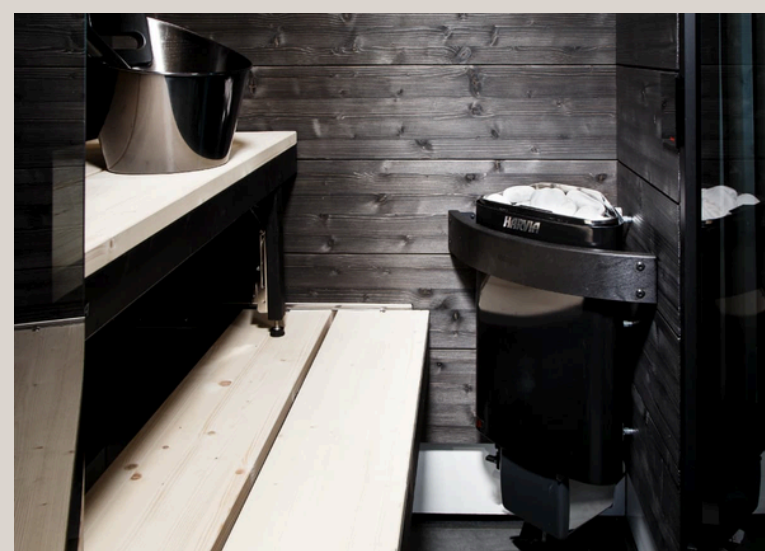
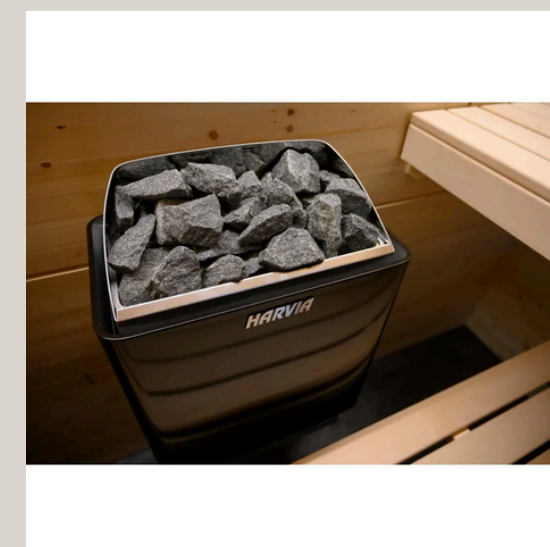
※HOTヨガ対応



設備概要⑤-A

PRESENTATION

PAGE 18



【HARVIA】DELTA3

熱源：単相200V

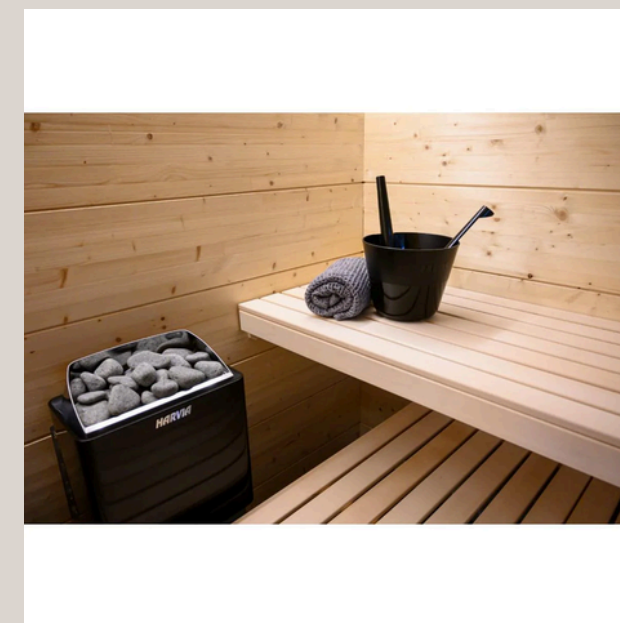
出力：2.7KW

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

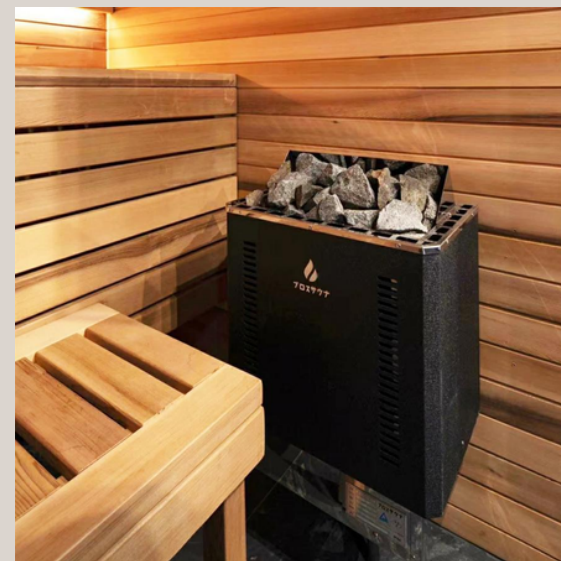
高さ：600mm

重量：16.0kg

設備概要⑤-B

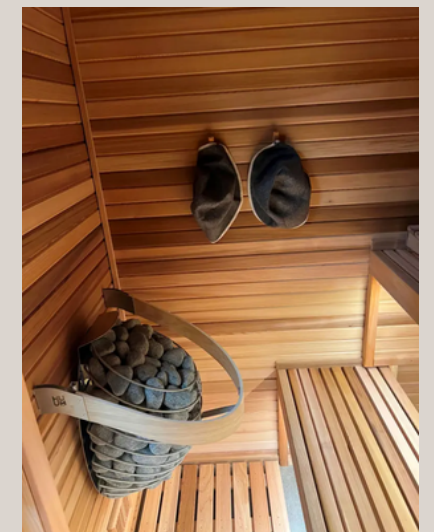
PRESENTATION

PAGE 19



【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 20

水風呂



チラー（ろ過付）



シャワー



木製チェアー（※HOTヨガ用）



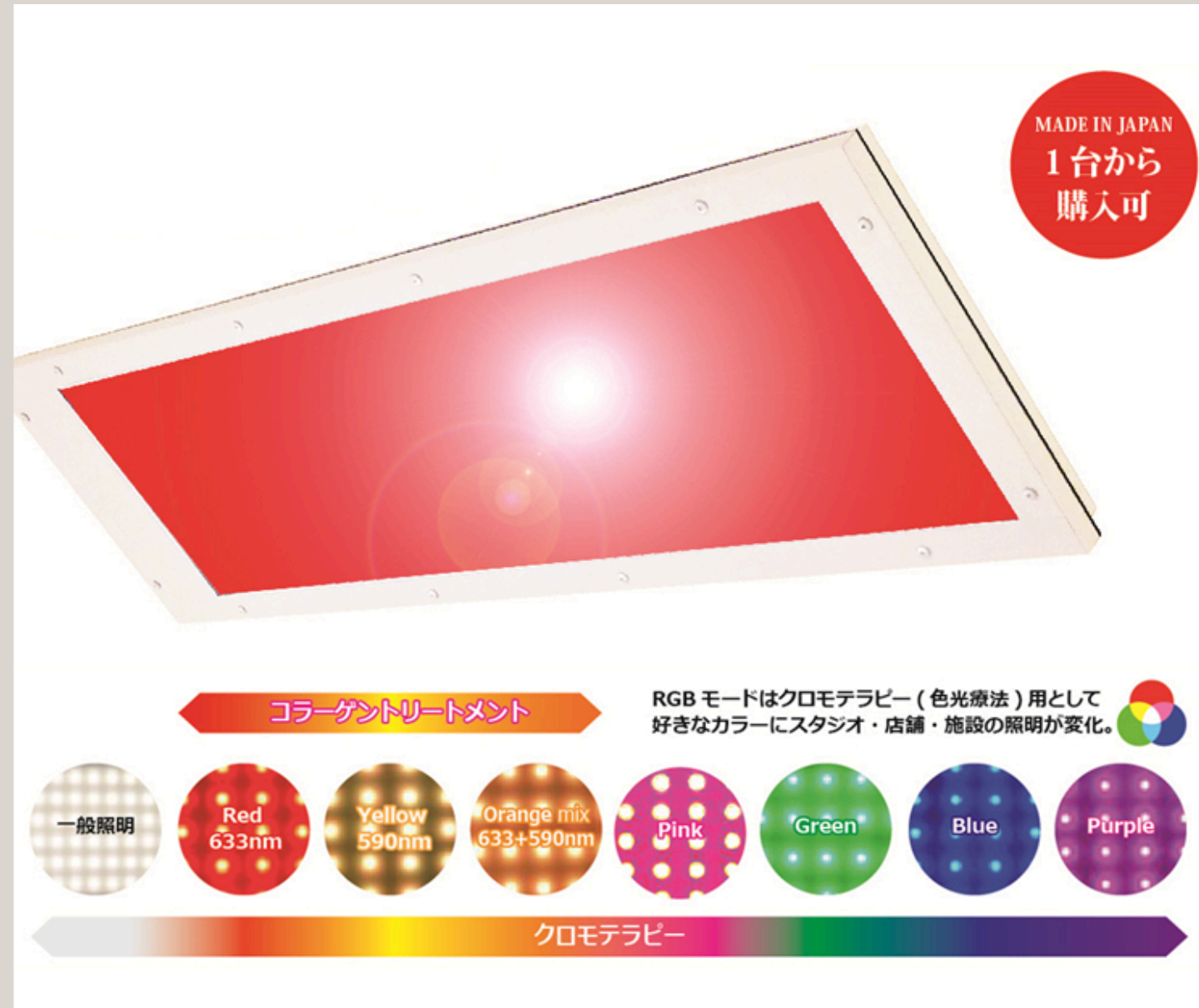
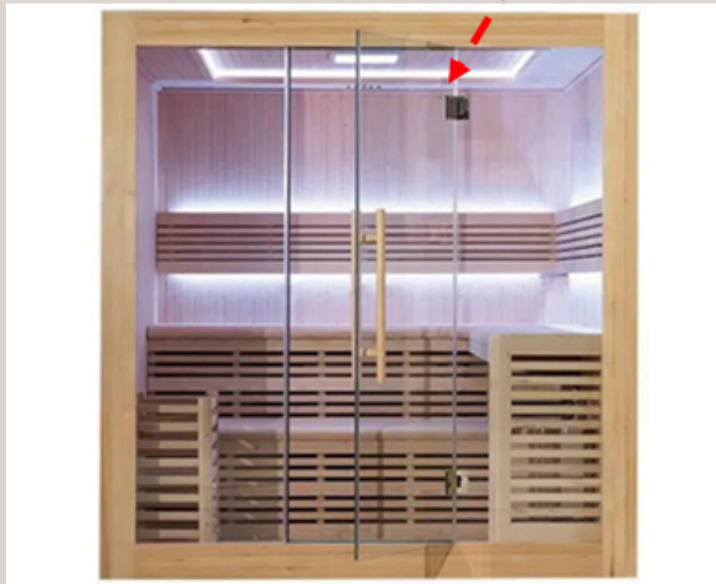
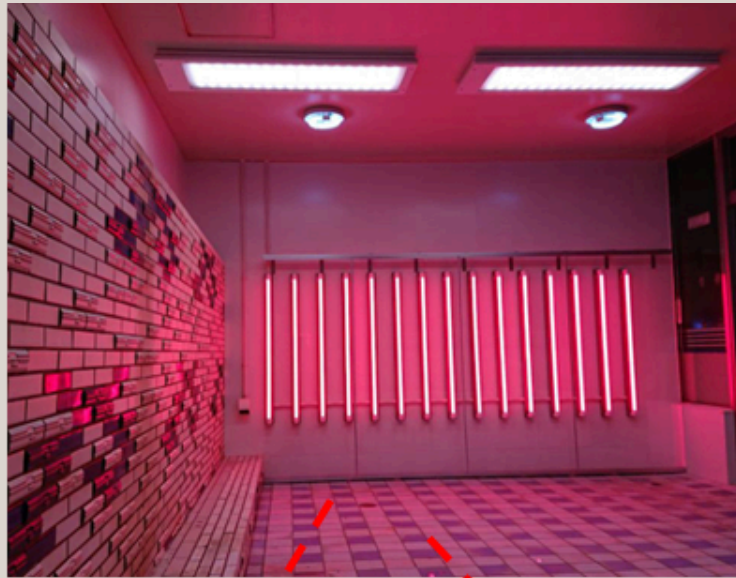
設備概要⑥-B

PRESENTATION

PAGE 21



設備概要⑦ ※女性に人気！



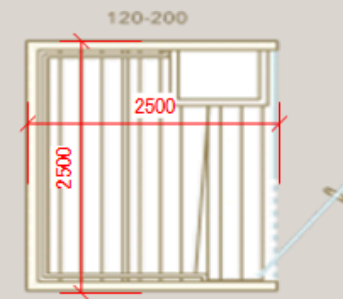
※使用時の気分に合わせて照明の色を変えられます。

設備概要⑧ ※HOTヨガ

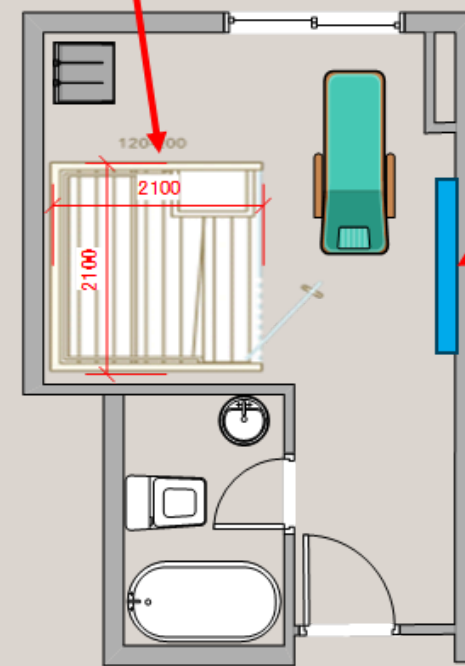
PRESENTATION

PAGE 23

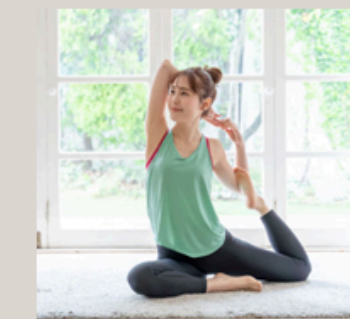
室温50℃前後、湿度65%前後で行うホットヨガです。
個室サウナ外に設置したモニターにて**ヨガDVD**を放映し、
個室内でホットヨガが行えます。



※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 24

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）



カトリレーコンセント（消防法）



設備概要⑩

PRESENTATION

PAGE 25



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。

セキュリティ①／事故防止と非常対応

B:信号灯 (部屋内外)



非常時：赤点灯

利用時：黄点灯

空室時：緑点灯

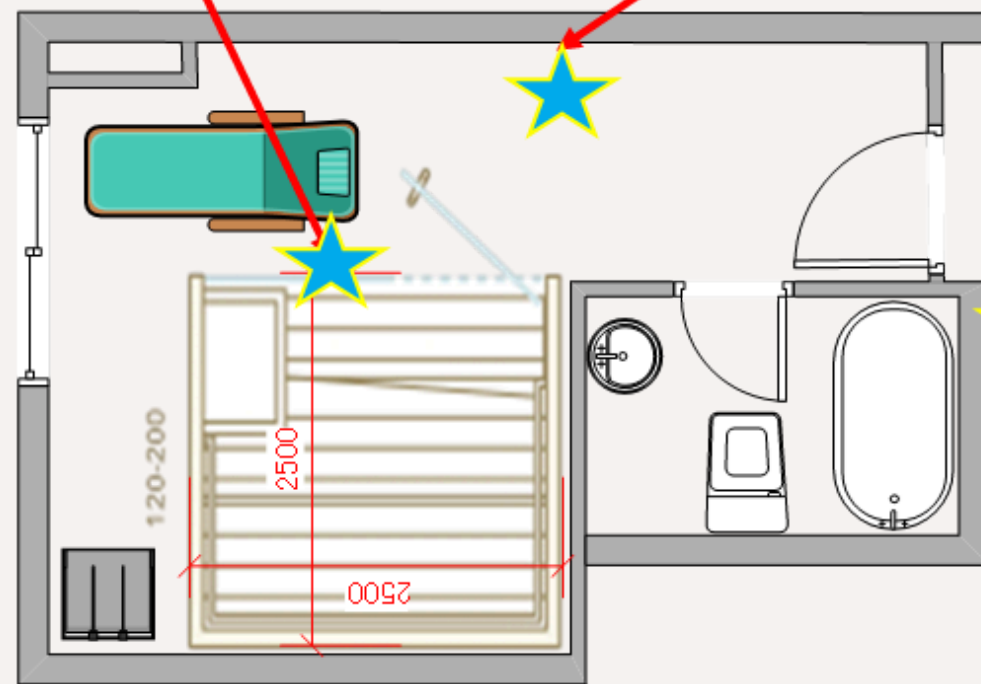
A：モーションセンサー

サウナボックスの外側に設置しガラスを隔ててボックス内の利用者の身体の動きを観測します。異常を検知したら警報を出します。

B：信号灯

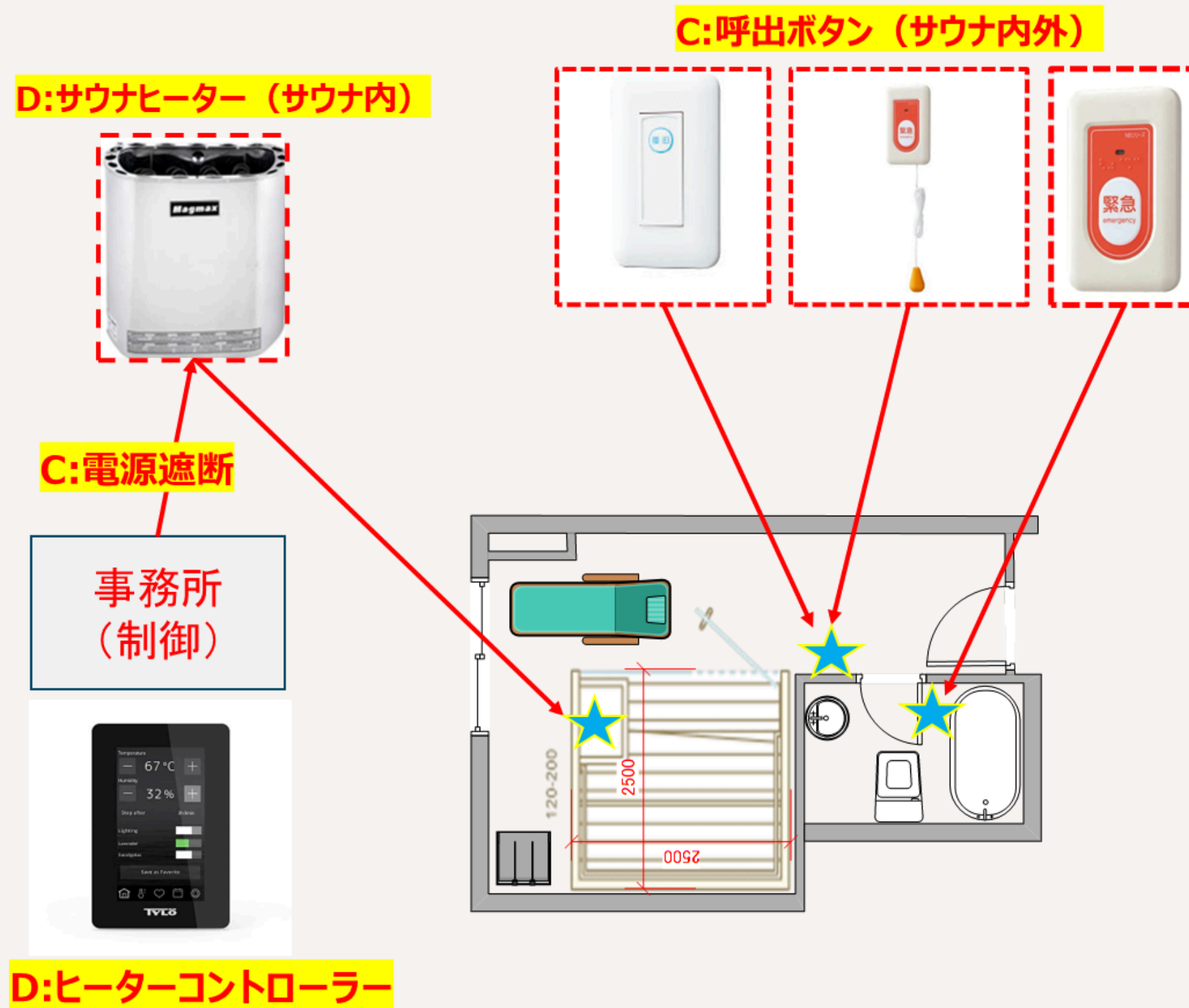
部屋外上部へ設置し、どの部屋で警報が作動しているか一目で分かります。

※部屋内でも警報が作動している事を確認できます。



事務所
(警報)

セキュリティ②／事故防止と非常対応



C：呼出ボタン&電源遮断

どこの場所でも呼出ボタンを押せる位置に設置し、押された場合は、事故防止の為にサウナヒーターの電源を事務所に遮断。
 ※サウナ内でも呼出ボタンを押せるよう“引きひも付き”を設置（ひもをサウナ内へ引き入れる）

同時に事務所への緊急通報へと接続し、サウナ内と事務所とのインターホンへ誘導します。

（何も問題なければ解除ボタンを押す）

D：サウナヒーター（事務所制御）

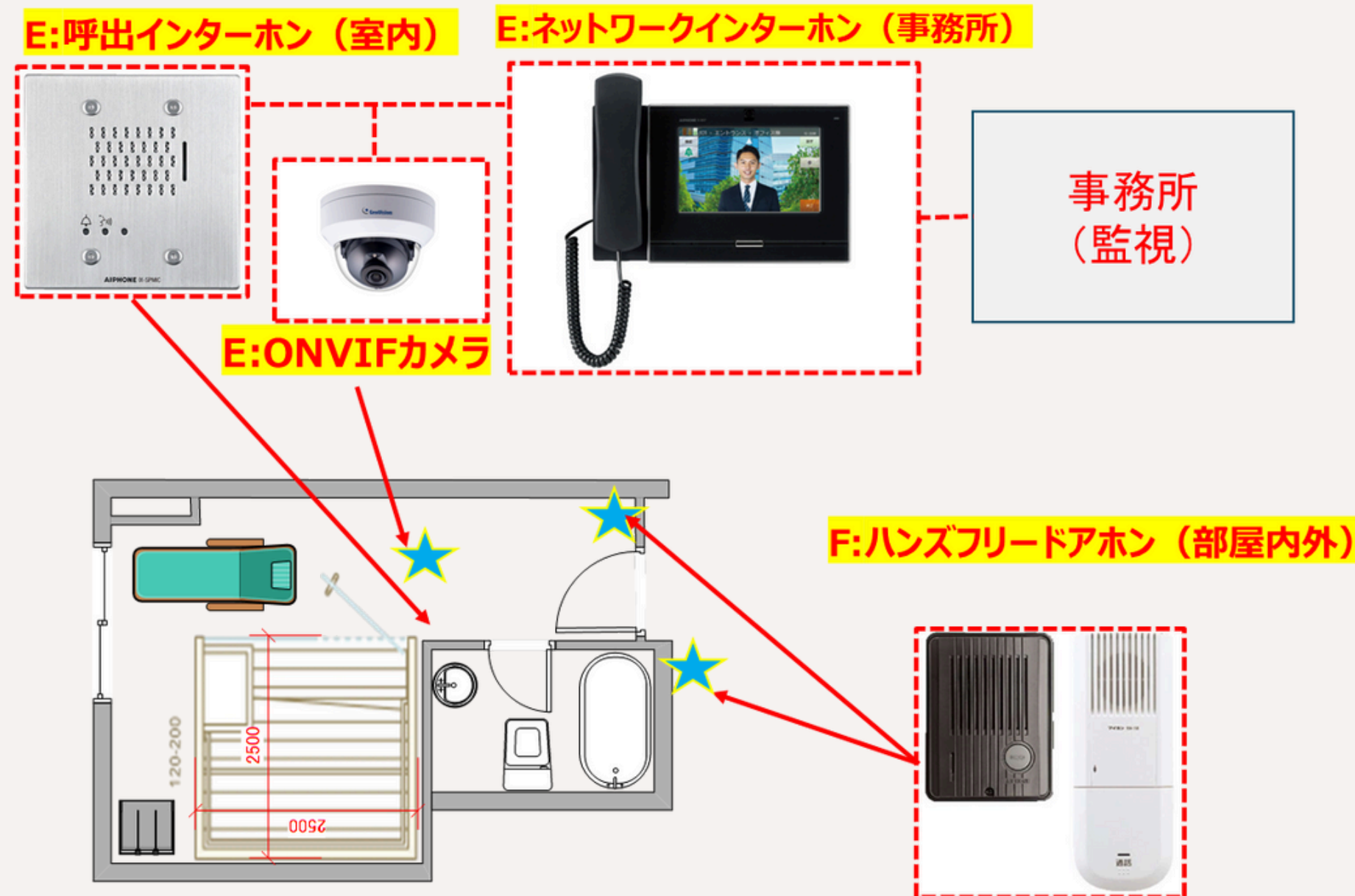
サウナヒーターのコントロールは事務所で一括制御します。
 利用者が勝手に温度を上げて事故にならないように致します。

※サウナ内でも利用者が電源を落とすスイッチを設置。

（電気代を抑える事も含む）

※ロウリュウ使用は利用者の自由です。

セキュリティ③／事故防止と非常対応



E：呼出インターホン

利用時に身体の異常や設備の異常が発生した場合に、緊急用にインターホンを設置しております。サウナボックスから出たすぐの場所に設置し事務所と会話が可能です。インターホン画面に部屋番号などの情報が出て、一目で異常部屋の確認ができます。

※インターホン連動で監視カメラが作動します。
(呼出ボタンを押すと連動して作動します。)

F：ハンズフリードアホン

お部屋の内外との通話が可能です。

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	宿泊者 専用
1:00	
2:00	
3:00	
4:00	
5:00	
6:00	
7:00	
8:00	
9:00	
10:00	清掃
11:00	宿泊者 利用 ビジター客 利用可
12:00	
13:00	
14:00	
15:00	宿泊者 専用
16:00	
17:00	
18:00	
19:00	
20:00	
21:00	
22:00	
23:00	

- 完全予約制。
- 稼働時間 24時間。(安全上24時間可能しない場合も可)
- 11:00～15:00は宿泊者&ビジターも利用可能。(ビジター会員制)

※セキュリティ上問題なければ時間制限なくビジター利用可。

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。
 フロントにて予約確認とカードキーの受け渡し。

利用フロアにしか行けないようカードキーのエレベーター管理。

- 10:00～11:00は清掃。(予約不可)

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 34



※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 35

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。



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.*

※工事内容（概算）

①撤去

備品、家具、家電等を全て撤去。
仕上材（床カーペット、壁クロス、天井クロス）の撤去。

②仕上材の変更

床（カーペット）➡不燃仕様／ビニル床材（防滑、消臭、抗菌、防カビ、衝撃吸収）
壁（クロス）➡不燃仕様／化粧板、化粧ボード、
天井（クロス、塗装）➡不燃仕様／ジプトーン＋防湿＆防カビ塗装、バスパネル、

③残設備

ユニットバス、エアコン、換気扇、クローゼット、館内電話、カーテン、防災関係（別途）
（※水風呂＆シャワーは既存ユニットバスをそのまま使用します。）

④設備

電源配線、各システム配線と設備設置、サウナ設置、消防設備、



※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）

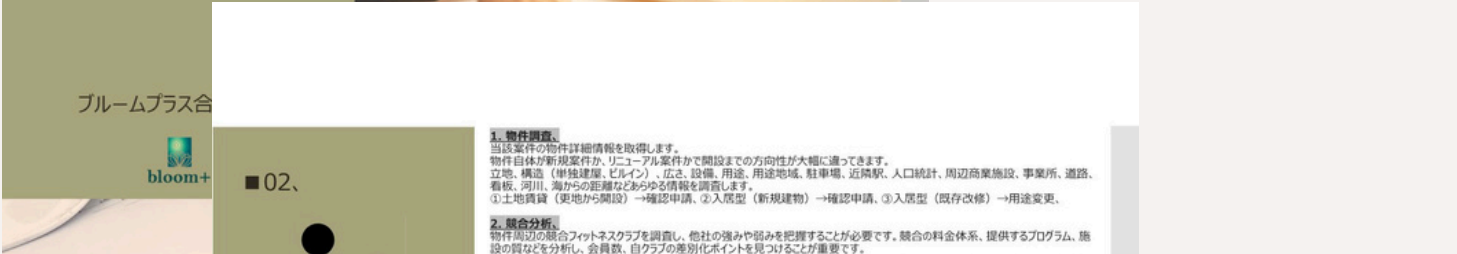
【公衆浴場営業許可】

- ・ 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

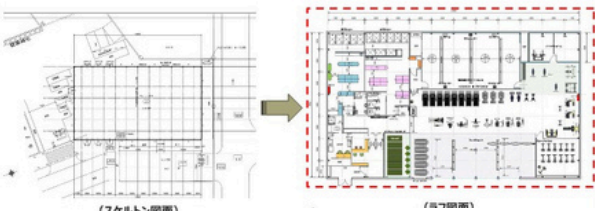


1. 物件調査。
当該案件の物件詳細情報を取得します。
物件自体が新築案件か、リニューアル案件かで開設までの方向性が大幅に違ってきます。
立地、構造（単独建物、ゼイルン）、広さ、設備、用途、用途地域、人口統計、周辺商業施設、事業所、道路、看板、河川、海からの距離などあらゆる情報を調査します。
③土地賃貸（更地から開設）→確認申請、②入居型（新規建物）→確認申請、③入居型（既存改修）→用途変更、

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。

3. 確認申請
確認申請を提出する
4. 用途
用途変更として新築変更が4.す。201
200㎡

5. 消防
物件立ち
す。消防
※物件
6. 設備
電気、水



(スケルトン図面)

(完成図面)

■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

■まとめ、



15

【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
ナ

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

防火区域・

必要

不要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

必要

■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ふさがれた場合でも、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。

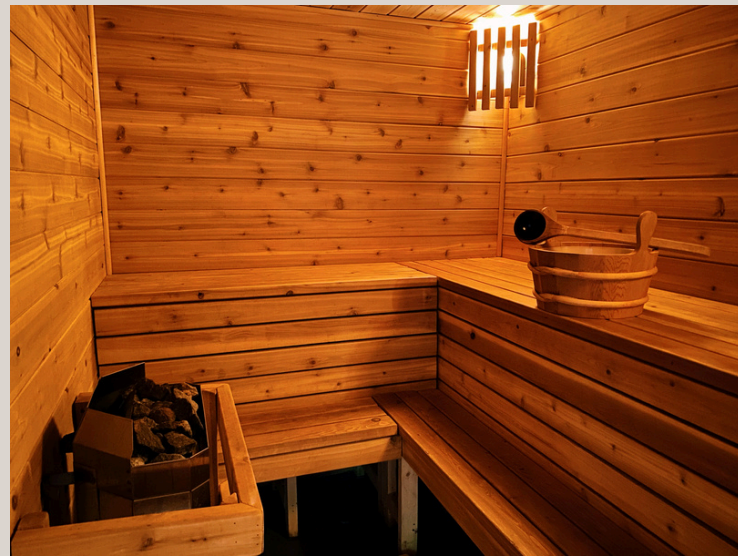
■消防法（各市町村／消防署 予防課）※民間の建築設計事務所

ポイント① 二方向避難について

サウナ室を設置する場所とは、避難路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 ロ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二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

