簡易宿所などの宿泊事業を検討されている皆様へ

旅館業許可申請時に必要な書類が変わります

京都市では、国から通知された「旅館業許可時における建築基準法への適合確認の徹底について」に基づき、旅館業施設の安全性を高めるため、京都市旅館業法の施行に関する要綱を改正しました。

必要書類と建築基準法の手続

令和８年１０月１日以降、宿泊施設に用途変更する床面積の合計が 200㎡以下の場合、新たに、建築士による**「建築基準関係規定に適合している旨の証明書」**の提出が必要になります。

用途変更する床面積	200 ㎡超	200 ㎡以下
必要書類	**建築確認済証の写し**	**建築士による「建築基準関係規定に適合している旨の証明書」**
用途変更の**確認申請要否**	**必要**	不要
建築基準法等への**法適合**	**必要**	**必要**

※用途変更する部分の床面積の合計が 200 ㎡以下で、建築士による証明書の添付がない場合などは、保健福祉局から都市計画局へ情報共有します。

建築基準法等の制限

戸建て住宅や長屋などの既存建築物を、簡易宿所などの宿泊施設に用途変更する場合は、**確認申請の要否に関わらず、建築基準法等へ適合させる必要があります。**

以下に示す主な規定のほか、法や条例の幅広い規定に適合させる必要があります。

専門的な知識が必要なため、必ず建築士にご相談ください。

用途地域（立地制限）

用途地域 ／ 建築基準法の用途	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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
ホテル、旅館、簡易宿所	×	×	×	×	△※1	○	○	○	○	○	×	×

※１．用途に供する部分が 3,000 ㎡以下に限り建築が可能
※２．市街化調整区域の場合は、原則、都市計画法に基づく開発許可が必要
※３．地区計画・建築協定の区域内は、別途用途の制限あり

京都市 CITY OF KYOTO

用途変更に伴い新たに適用される主な規定

項目	概要
敷地形状	路地状敷地（旗竿地）では、原則、宿泊施設はできません。
敷地内通路（屋外の通路）	建物の出口から道路等に通じる通路を原則幅 1.5m 以上確保する必要があります。
防火区画	ホテル・旅館とその他の用途部分に防火区画が必要です。（異種用途区画） ３階以上に居室がある場合、階段部分に防火区画が必要です。（竪穴区画）
耐火建築物	３階以上の階をホテル・旅館に使う場合、原則耐火建築物である必要があります。
界壁	準耐火構造等の界壁を小屋裏又は天井裏まで設置する必要があります。
非常用照明	居室及び避難経路には非常用照明の設置が必要です。
階段	住宅の階段より蹴上げは低く、踏面は広くする寸法規定があります。
その他、面積や階数によって、**２以上の直通階段**や**内装制限**、**排煙設備**などの規定が適用されます。	

※上記の主な規定（一例）のほか、法や条例の幅広い規定に適合させる必要があります。
既存建物の調査や適法な改修計画には、専門的な知識を持った**建築士にご相談**ください。

≪ご注意ください≫　違反状態の建築物に対する措置について

・建築物の**使用禁止**、違法部分の**是正指導**を行うことになります。
・是正指導を受けた建物所有者や管理者（事業者）は、**自らの責任で是正**しなければなりません。
・法律に違反した状態で建築物を使用した場合の**責任**は、**建物所有者**や**管理者（事業者）**にあります。

用途変更する部分の床面積の合計が 200㎡ 以下であっても、
用途変更後の建築基準関係規定への適合が必要です。

建築基準法以外で適合が必要な規定

既存建築物を用途変更して、宿泊施設として使用する場合は、その床面積に関係なく**「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」**に基づく手続（確認申請・工事着手前の協議、工事完了後の検査）を行い、建物をバリアフリー整備基準に適合させる必要があります。

また、**「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」**に基づく手続（構想段階における周知、説明）が必要です。

【お問合わせ先】
●旅館業の許可申請に関すること
医療衛生センター　旅館業審査担当　　電話：０７５－７４６－７２０９
FAX：０７５－２５１－７２３５

●「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」に関すること
都市計画局　建築指導部　建築審査課　　電話：０７５－２２２－３６１６

●「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」に関すること
都市計画局　建築指導部　建築指導課　　電話：０７５－２２２－３６２０

発行：令和８年９月／保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター
京都市印刷物　第０８１６３６号