

建物にも基準があります！

旅館業法に基づく宿泊施設の 開設を計画されている関係者の皆様へ

旅館業法に基づく宿泊施設（ホテル、旅館、簡易宿所など）を営業するには、営業を予定されている建物について、旅館業法や消防法で定められている構造や設備の基準に合わせる必要があるほか、建築基準法において、**宿泊施設（施設外玄関帳場を含む）の営業が可能な用途地域を定めており**、御検討にあたり、**御自身で確認しておく必要**があります。

以下の通り、事前に用途地域を確認したうえで、検討いただくようお願いします。

【用途地域一覧表】

用途地域 (市街化区域※2)	住居 第一種 専用低 層地 域	住居 第二種 専用低 層地 域	住居 第一種 専用中 高層 地域	住居 第二種 専用中 高層 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
旅館業の営業形態												
ホテル、旅館、簡易宿所 (施設外玄関帳場を含む)	×	×	×	×	○※1	○	○	○	○	○	×	×

※1.当該用途に供する部分が3,000㎡以内の場合に限り建築可能

※2.市街化調整区域の場合は、原則的に都市計画法に基づく開発許可が必要（許可基準あり）。

※3.地区計画・建築協定の区域内は、別途用途の制限あり。

立地可能

立地不可

御計画の場所における用途地域については、

◆インターネット上で検索可能です。(URL: <http://www5.city.kyoto.jp/tokeimap/>)

京都市 用途地域

検索

◆インターネット接続環境をお持ちでない方は、都市計画局 都市計画課において検索可能です（窓口にて検索結果を紙で出力可能です（有料））。

<用途地域以外の規制等について>

既存の建物の用途を変更して、**宿泊施設**として使用する場合は、**建築確認の手続きが不要な場合でも**（対象面積 200 ㎡以下、増改築や大規模な修繕・模様替を伴わない等）、**建築基準法のさまざまな規定に適合させる必要があります**。規定内容については、裏面の建築基準法の主な規定をご確認ください。

また、宿泊施設として使用する前に、**バリアフリー条例に基づく手続きが必ず必要**です。

旅館業法に基づく宿泊施設に適用される建築基準法の主な規定

- 路地状敷地※（右解説参照）の建築物は旅館への用途変更は、原則できません。
- 既存の建物が建築基準法の規定に適合していない場合は、違法部分を解消した上で、用途変更する必要があります。
- 3階以上の階を旅館へ用途変更する場合は原則耐火建築物としなければなりません。例外的に耐火建築物以外とする場合（階数3で延べ面積200㎡未満に限る。）でも縦穴区画や警報設備の設置が必要です。

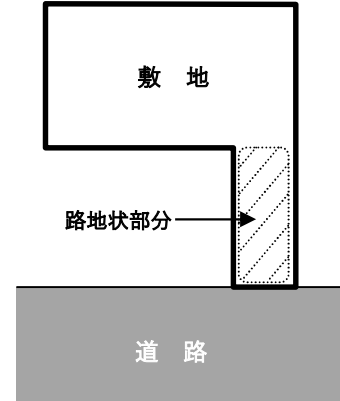
自動火災報知設備又は、受信機付き特定小規模施設用自動火災報知設備が必要です。住宅用火災報知器ではありません。

※リネン室や従業員の事務室も「旅館用途」です！

- 火気使用がある場合は換気設備を設置しなければなりません。
- 非常用照明を設置しなければなりません。
- 敷地内通路（建物の出口から道路等に通じる通路）を、1. 5m以上（令和2年4月からは、階数3以下で延べ面積200㎡未満のものは0.9m以上）を確保しなければなりません。
- 京都市建築法令実務ハンドブック解釈編 9-6 7の規定への適合により宿泊施設とする建築物については、これまでどおり、規模によらず路地等の幅員が1.5m以上必要です。
- 窓のない居室は区画する壁等を耐火構造又は不燃材料としなければなりません。
※客室のほか、休憩室や厨房も「居室」です！
- 長屋を旅館へ用途変更する場合（部分的に用途変更する場合を含む。）、長屋と旅館の間の界壁は防火上主要な間仕切壁となるため、準耐火構造の壁で小屋裏又は天井裏まで区画する必要があります。
- その他、対象の床面積等によって、2以上の直通階段の設置、排煙設備の設置、内装制限等が必要となる場合があります。
- 増改築や大規模修繕・模様替を伴う場合は、接道規定や構造規定にも適合させる必要があります。
- リフォームのみを行う場合であっても、建築基準法に基づく手続きが必要な場合があります。

※路地状敷地とは

路地状部分のみで道路に接する敷地（道路側が狭く、奥が広がっている敷地）のことをいいます。



建築物が建築基準法に適合しているか否かの確認には、専門的な知識が必要です。建築確認の手続きが不要な場合であっても、必要に応じて、建築士等の専門家にご相談のうえ、適法に計画・工事を行っていただくようお願いします。

法律に違反した状態で建築物を利用した場合の責任は建築主（事業者）や建物所有者にあります。

⚠ 違法状態の建築物に対しては…

違反を把握した場合には厳正に対応します！

- 使用禁止、違法部分の撤去等の是正指導を行うこととなります。
- 是正指導を受けた建築主（事業主）や建物所有者は、自らの責任で是正しなければなりません。

問合せ先

◆都市計画局 建築審査課・建築安全推進課

電話番号： 075-222-3616（建築審査課）

075-222-3613（建築安全推進課）

所在地： 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地（京都市役所分庁舎2階）

3階建、延べ面積 200m²未満の旅館業施設について

1 概要

令和元年6月の改正建築基準法施行により、3階建かつ延べ面積 200m²未満の建築物について、**警報設備や一定の区画を設置することで、耐火建築物としなくても、3階部分を旅館等の用途で使用できること**となりました。

2 注意事項（※必ずご確認ください。）

200m²以下の用途変更（増改築や大規模な修繕等を伴わない）の場合、建築確認申請は不要となりますが、**用途変更により建築基準法の規定は適用され、さまざまな規定に適合させる必要があります。**

これら建築物が建築基準法に適合しているか否かの調査には、専門的な知識が必要です。建築確認の手続きが不要な場合であっても、**必ず建築士等の専門家にご相談のうえ、適法に計画・工事を行っていただく**ようお願いします。法律に違反した状態で建築物を利用した場合の責任は建築主（事業者）や建物所有者にあります。

3 必要な対応

（1）警報設備

自動火災報知設備又は、受信機付き特定小規模施設用自動火災報知設備の設置が必要です。住宅用火災警報器ではありませんのでご注意ください。

（2）竪穴区画

ア 概要

階段の部分とその他の部分を「間仕切壁」及び「戸」で区画する必要があります。

イ 階段の形態

階段は「直通階段」として、3階から1階までの階段は途切れずつながっている必要があり、途中でリビングを通ったり、扉を設けたりすることはできません。

ウ 「間仕切壁」と「戸」

国土交通省の解説の中で次の通り例示されています（詳細は「4」をご覧ください。）。

<例示> 間仕切壁：両面に厚さ9.5mm以上の石膏ボードを張っている間仕切壁

戸：フラッシュ戸（自動閉鎖機構及び遮煙性能等があるもの）

※ ふすまや障子、厚さ3mm程度の合板等で造られた壁や普通板ガラスの扉などは使用できません。

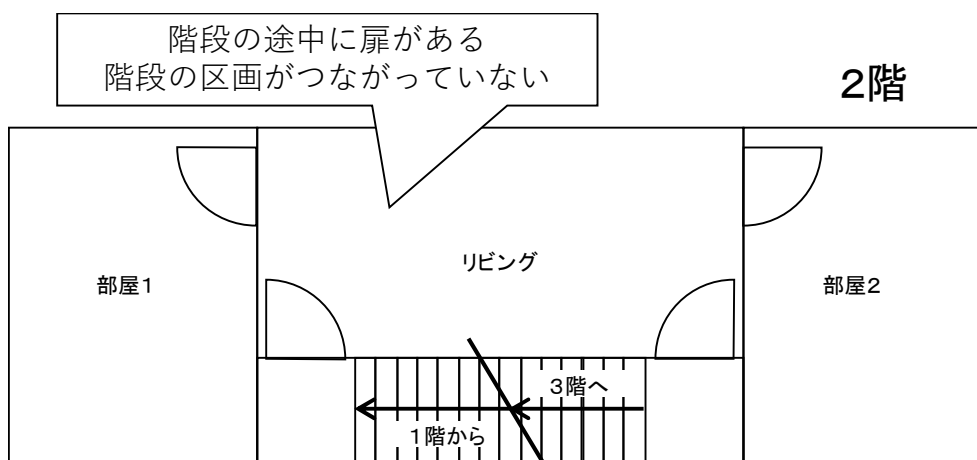
4 関係資料

必要な対応の詳細については、下記のホームページ「説明会テキスト」の「平成30年改正建築基準法・同施行令等の解説」の49～55ページに詳細が記載されております。

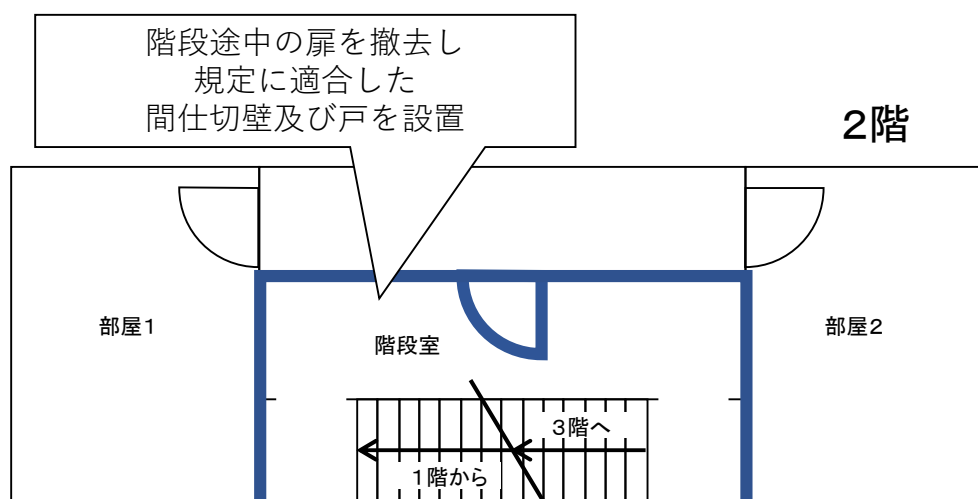
○平成30年改正建築基準法に関する説明会（第3弾）

<https://koushuukai.com/kijunhou3/>

直通階段となっていない例とその対応



直通階段となっていない例



改修のイメージ