

ホテル・旅館、民泊などの宿泊事業を 検討されている皆様へ

- 戸建住宅や共同住宅など、既存建築物をホテル・旅館や民泊に変更したい場合は、建築基準法等へ適合させる必要があります。

専門的知識が必要なため、必ず**建築士にご相談**ください

- 当該建築物が建築基準関係に適合していることを証する書類（検査済証）が必要です。（裏面を確認してください）

検討されている宿泊事業は用途変更に該当する区分ですか？

建築基準法上の『用途変更』とは、「住宅でホテル・旅館を始める」等、建物の全部または一部の用途を変えて、別の用途へ転用することをいいます。

住宅を『ホテル・旅館』へ変更する場合

用途変更部分の床面積が200㎡を超える場合は、建築基準法に基づき、用途変更の**確認申請の手続き**が必要です。その際、**法適合に要する改修工事が必要**になる場合があります。

確認申請を行う予定の指定確認検査機関等にご相談ください。

住宅を『民泊』にする場合

民泊は住宅を活用した宿泊サービスであり、住宅宿泊事業法第6条により必要な安全措置を講じた届出住宅とする場合は、建築基準法上の**用途変更には該当しません**。ただし、**建築基準法に適合させる必要があります**。

規制法上の区分	旅館業法の許可対象 (ホテル・旅館営業、簡易宿所営業)	住宅宿泊事業法の届出対象 (住宅宿泊サービスの提供)
建築基準法の用途区分	ホテル・旅館 ※1	一戸建ての住宅、長屋 寄宿舎、共同住宅
用途変更の該当	「住宅」から「ホテル・旅館」 への変更のため、該当する	「住宅」のままであるため 該当しない
用途変更の確認申請	200㎡超の用途変更は必要 ※2	不要

※1 不特定多数の方が就寝を伴う利用形態のため、安全性の観点から防火や避難の規定が厳しくなります。

※2 **建築確認申請手続きが不要な小規模（200㎡以下）の用途変更においても、建築基準法に適合する必要があります。**

住宅を『ホテル・旅館』にする前に知っておきたいこと

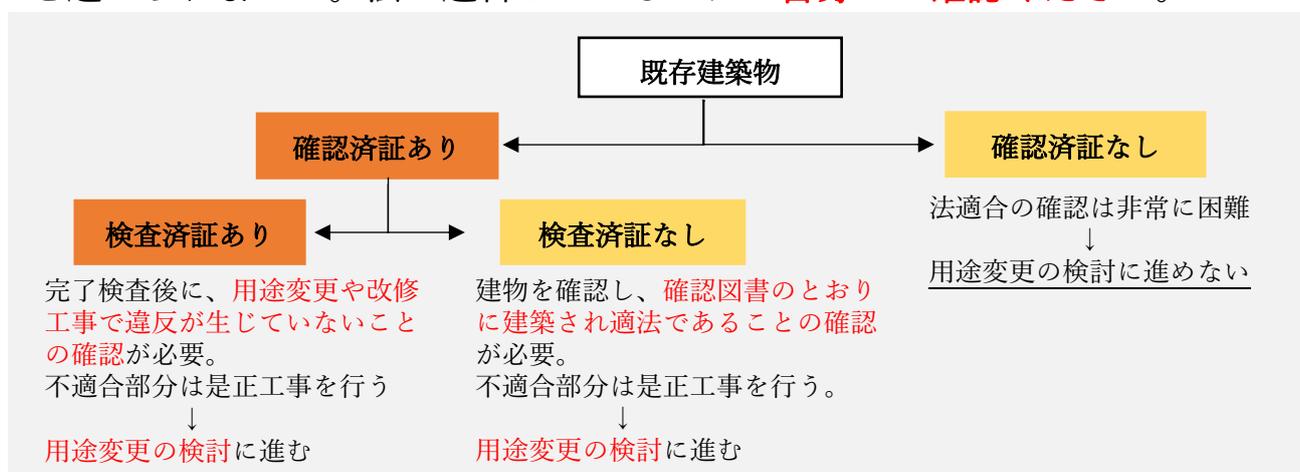
ホテル・旅館が建てられる用途地域ですか？

用途地域 用途	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
ホテル・旅館	△※ ³	○	○	○	×

※3 用途に供する部分が 3,000 m²以下に限り建築が可能です

ホテル・旅館における既存建築物は適法な状態ですか？

既存建築物が**適法に建築・維持**されたものでなければ、用途変更の手続きを進められません。法に適合しているかは**ご自身でご確認ください**。



用途変更に伴い、新たに適用される規定には適合させる必要があります

《建築基準法等に適合させるにあたり、注意すべき事項》

項目	詳細
用途地域	工業地域では、ホテル・旅館の建築等はできません。
接道	敷地が道路に 4 m 以上接している必要があります。 (建物規模によっては、4 m より接道長さを長くする必要があります)
防火区画	3 階以上に居室がある場合に縦穴区画が必要です。
耐火構造	3 階以上の階をホテル・旅館に使う場合、原則耐火構造である必要があります。
間仕切壁	準耐火構造等の間仕切壁を小屋裏又は天井裏まで設置する必要があります。
排煙設備	居室には排煙設備の設置が必要です。
非常用照明	居室及び避難通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。

注：上記の表は防火・避難に関する建築基準法等の主な項目・内容です。
個別の条件（建物規模等）により適合させるべき法令等は変わりますので、
その他の項目についても適法となるよう**建築士にご相談**ください。

《お問い合わせ先》

- ◆ 建築基準法に関することは
 墨田区都市計画部 建築指導課 指導担当 ☎ 03-5608-6267
 墨田区都市計画部 建築指導課 設備・監察担当 ☎ 03-5608-6270
- ◆ 旅館業法の許可に関すること、住宅宿泊事業法の届出に関することは
 墨田区保健衛生部（墨田区保健所） 生活衛生課 生活環境係 ☎ 03-5608-6939