

# 旅館、ホテルを検討されている皆様へ

## 建築確認申請手続きが不要な小規模(200㎡以下)の用途変更でも、建築基準法に適合させなければなりません

《用途変更となる一例》 戸建て住宅を、旅館営業として使いたい。  
 共同住宅や長屋の数部屋を、旅館営業として使いたい。など  
 用途変更となる旅館の面積には、リネン室や廊下・階段なども含まれます。

### ■民泊区分と建築基準法の用途区分について

民泊の区分	<b>旅館業法の許可対象</b> (旅館・ホテル営業、簡易宿所営業)	<b>住宅宿泊事業法の届出対象</b> (住宅宿泊サービスの提供)
建築基準法の用途区分	<b>旅館、ホテル</b> ※	一戸建ての住宅、長屋、 寄宿舎、共同住宅

※不特定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。

### ■旅館・ホテルが建てられる用途地域が確認してください (品川区に指定されていない用途地域は一部省略)

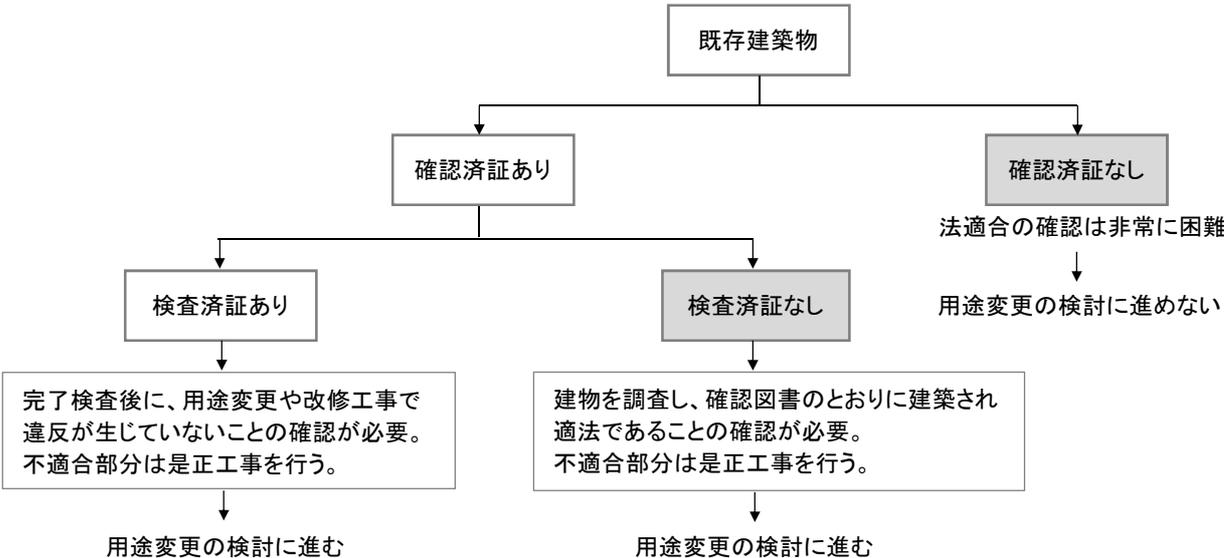
用途地域 建築基準法の用途	住居第一種低層地域	住居第二種低層地域	住居第一種中高層地域	住居第二種中高層地域	地域第一種住居	地域第二種住居	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
旅館、ホテル	×	×	×	×	△※1	○	○	○	○	×

- ※1. 用途に供する部分が3,000㎡以下に限り建築が可能です。
- ※2. 地区計画や特別用途地区の区域内は、別途用途制限があります。
- ※3. **第1種、第2種文教地区内**は旅館・ホテルは**建築できません**。
- ※4. 品川区ホームページ(しながわMAP)にて、用途地域の検索が可能です。
- ※5. 用途地域がまたがる場合は、敷地の過半が属する用途地域の規定が適用されます。

○：立地可能

### ■既存建築物が適法な状態か確認してください

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ることはできません。  
 法に適合しているかは、**ご自身で確認**しなければいけません。



## ■旅館・ホテルに用途変更する部分は、**現行法に適合**させる必要があります

用途変更に伴い、新たに適用されることとなる規定は適合させる必要があります。

既存不適格※の規定は適用できません。

※既存不適格とは、適法に建築された建築物が適法に維持管理されている中、法改正が行われる等により法に適合しなくなったことを示します。

### ◀旅館・ホテルに適用される建築基準法の主な規定(一例)

- 路地状敷地の建築物は、旅館・ホテルに用途変更することができません(路地幅等による緩和規定あり)。
- 未接道敷地の建築物は、許可条件が専用住宅の場合は旅館・ホテルに用途変更することができません。
- 敷地は道路に最低**4m以上接道**していなければなりません(用途床面積規模による必要長さの規定あり)。
- 3階以上**の階を旅館・ホテルに用途変更する場合は、原則建物全体を**耐火建築物**にしなければなりません。
  - ・1~3階や2~3階が内部階段等で繋がっている場合、3階を旅館・ホテルとして使用しなかったとしても立入れる場合には、3階部分に旅館・ホテルの用途があるものとしてみなします。
  - ・建築物の階数が3で延べ面積200㎡未満かつ警報設備を設ける場合は除外規定があります。  
(警報設備は住宅用火災報知器のことではありません。)
- 地階または3階以上の階を旅館・ホテルに用途変更する場合は、**堅穴区画**が必要です。
- 建築物の一部を旅館・ホテルに用途変更する場合は、原則**異種用途区画**が必要です。
- 旅館・ホテルの居室や、居室から地上に通ずる廊下、階段には、原則**非常用照明**の設置が必要です。
- 旅館・ホテルの**階段**は、住宅の階段よりも蹴上げは低く、踏面は広くする等の寸法規定があります。
- その他、面積や階によって、2以上の階段設置や内装制限、排煙設備、防火区画などの規定が適用されます。
- 共同住宅を旅館・ホテルに用途変更する場合、容積率算定における**共用部分の容積緩和**が受けられなくなります。
- 東京都建築安全条例の**特殊建築物**の規定に適合させる必要があります。

その他の規定についても  
専門家に相談して確認しましょう

## ■旅館・ホテルに用途変更する部分以外も、既存不適格事項を含め現行法に適合させる 必要があります(既存遡及)【建築基準法第87条第2項、3項、4項】

## ■旅館・ホテルへの用途変更は、建築士等の**専門家に相談**しましょう

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。

建築物が建築基準法に適合しているかの調査や適法な改修計画には、専門的な知識が必要です。

## ■違反状態の建築物に対しては

- 建築物の**使用禁止**、違法部分の**是正工事**等の指導を行うこととなります。
- 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。
- 法律に違反したまま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。**

### ◀お問い合わせ先▶

#### ◆建築基準法に関することは

品川区都市環境部 建築課 審査担当 電話:03-5742-6769

品川区都市環境部 建築課 監察担当 電話:03-5742-6771

#### ◆旅館業法の許可に関することは

品川区保健所 生活衛生課 環境衛生担当 電話:03-5742-9138