

既存住宅等を利用し、旅館・ホテルへの用途変更を検討している皆様へ

○既存の戸建て住宅等の用途を変更し、旅館業を営む場合、安全性の観点から防火や避難の規定が厳しくなります。

また、用途変更の手続きが不要な場合（用途変更面積*200㎡以下）でも、建築基準法に適合させなければなりません。そのため、お早めに建築士へご相談ください。

※ 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。

《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

■宿泊施設の区分と建築基準法の用途区分について

宿泊施設の区分に応じて建築基準法上の用途区分も異なります。

下記の表を参照ください。

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

■旅館・ホテルが建てられる用途地域が確認してください

建築基準法において定められる用途地域により、旅館・ホテルを営業できるエリアが制限されております。下記の表を参照ください。

ご計画の場所における用途地域については、下記URLまたはQRコードから検索が可能です。

(めぐろ地図情報サービス <https://www.sonicweb-asp.jp/meguro/>)



(目黒区に指定されていない用途地域は一部省略)

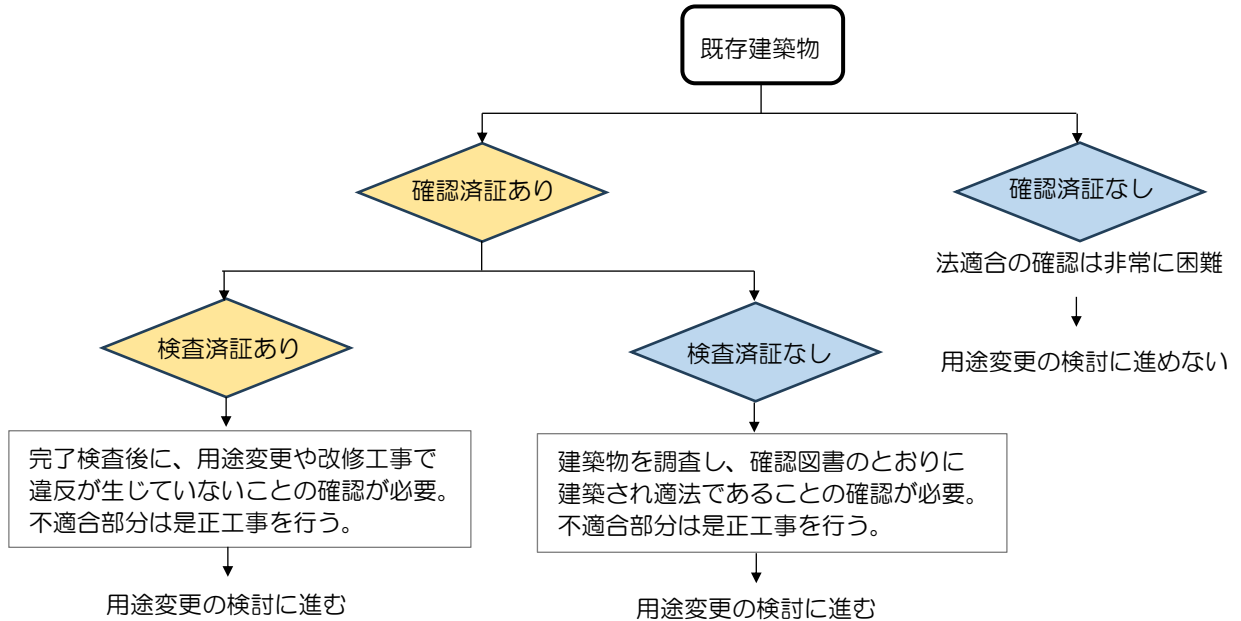
用途地域 建築基準法の用途	住居専用地域 第一種低層	住居専用地域 第一種中高層	住居専用地域 第二種中高層	地域第一種住居	地域第二種住居	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
旅館、ホテル	×	×	×	△注	○	○	○	○

注：用途に供する部分が3,000㎡以下に限り建築が可能です。
 ※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。
 ※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。
 ※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・維持管理**されたものでなければ、用途変更を行うことはできません。
法に適合しているかは、**建築士等の専門家にご相談**の上確認ください。



確認済証、検査済証の有無に関しては、建築当時の書類等によりご確認ください。
書類の紛失等により調査できない場合は、建築課 25 番窓口にてご確認ください。
※原則、昭和34年以降に建築された建物のみ確認可能。（建築計画概要書は昭和46年以降）

■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。

下記は一例となりますので、**その他の項目についても建築士等の専門家にご相談ください。**

◀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）。
- 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（床面積に応じて、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、**竖穴区画**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。

■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】

※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

目黒区都市整備部 建築課 建築指導係 電話:03-5722-9637

◆旅館業法の許可・生活宿泊事業法(民泊)の届出に関することは

目黒区健康推進部 生活衛生課 環境衛生係 電話:03-5722-9502

◆建築士へのご相談

社団法人東京都建築士事務所協会目黒支部 電話:03-5724-5061