

## 既存建築物を旅館・ホテル等に用途変更する場合の注意点

神戸市建築住宅局建築指導部

既存建築物の一部または全部を用途変更する場合は、規模や確認申請の要否に関わらず建築基準法に適合させる必要があります。下記の点にご注意いただき、必ず建築士にご相談のうえ、適切に改修・維持管理ください。

**旅館・ホテル等を含む用途変更部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>\*を超える場合は、確認申請が必要です！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。**

\*床面積は壁芯または柱芯で算定してください。

\*旅館・ホテル等部分は、便所・浴室の共用部分や倉庫・管理事務所等のバックヤード部分の面積も含まれます。

\*また、同時に旅館・ホテル等の営業許可申請外の飲食店や店舗等がある場合はその面積を含みます。

**確認申請が不要（用途変更部分が 200 m<sup>2</sup>以下）でも以下の規定に適合が必要です！**

## ！！違反の多い項目例！！

1	用途地域	1 種住居、2 種住居、準住居、近隣商業、商業、準工業地域でなければ旅館・ホテル等営業はできません(別途、地区計画、建築協定等で規制されている場合もあります)
2	接道	敷地が道路に 4m 以上接していなければなりません
3	耐火建築物	3 階以上に旅館・ホテル等の用途がある場合、耐火建築物(鉄筋コンクリート造など)でなければなりません
4	防火区画	旅館・ホテル等とその他の用途部分の区画が必要です(異種用途区画) 3 階以上に居室がある場合、階段部分の区画が必要です(堅穴区画)
5	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しなければなりません
6	排煙設備	居室には排煙設備の設置が必要です
7	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

注 1：防火・避難に関わる主な項目・内容となりますので、個別の条件（建物規模・築年数等）により変わってきます。その他の項目についても、適法となるようにしてください。

注 2：令和元年 6 月の建築基準法の改正により、小規模な建築物（階数 3 以下で延べ面積が 200 m<sup>2</sup>未満）の場合は耐火建築物、防火区画（堅穴区画）の規制が合理化されています。また接道や間仕切壁等についても規模等により規制が合理化されています。建築士等の専門家にご相談ください。

問合せ先 神戸市建築住宅局安全対策課

電話 078-595-6569、6570