

# 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

令和 7 年 4 月  
宇治市建築指導課

## 既存の建築物を宿泊施設として利用する場合の建築基準法等の遵守について

宿泊施設（ホテル、旅館、簡易宿所等）を営業するには、営業を予定されている建築物について、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、宿泊施設の営業が可能な用途地域を定めおり、ご検討にあたり、ご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、ご検討いただくようお願いします。

### ○用途地域について

下表の「×」の用途地域では、建築基準法の規制により宿泊施設の建築（営業）ができません。ご計画場所の用途地域をご確認ください。用途地域は宇治市都市計画課（宇治市役所庁舎 4 階）において確認できます。

用途地域 (市街化区域 <sup>※2</sup> ) 旅館業の営業形態	住居 第一種 低層 専用 地域	住居 第二種 専用 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
ホテル、旅館、簡易宿所等	×	×	×	×	○ <sup>※1</sup>	○	○	○	○	○	×	×

※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。

### ○用途地域以外の規制について

用途地域以外にも、建築基準法では、宿泊施設として使用する建築物の構造や設備について、床面積や階数に応じた制限があります。また、宿泊施設として使用する前に、京都府福祉のまちづくり条例に基づく協議が必要です。

建築基準法の用途規制やその他の規定、京都府福祉のまちづくり条例の協議等については、宇治市建築指導課までお問い合わせください。

### ○その他

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（用途変更で対象面積 200 ㎡以下、増改築や大規模な修繕・模様替を伴わない等）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。

お問い合わせ先

建築基準法・京都府福祉のまちづくり条例に関すること

宇治市建築指導課

TEL 0774-20-8794

消防法に関すること

宇治市消防本部予防課

TEL 0774-39-9402

旅館業法に関すること

京都府山城北保健所衛生課

TEL 0774-21-2198

## ○宿泊施設の計画にあたっての注意事項

- ・宿泊施設の新築・増改築・用途変更(変更部分が200㎡を超えるもの)・大規模な修繕・模様替(3号建築物を除く)を行う場合は、建築確認の手続きが必要です。
- ・建築確認の手続きが不要な場合であっても、建築基準法に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、その内容が大規模な修繕・模様替に該当する場合は、遡及適用があるため、注意する必要があります。
- ・宿泊施設の新築・増改築・用途変更・大規模な修繕・模様替を行う場合は、対象面積に関わらず、京都府福祉のまちづくり条例の協議が必要です。
- ・計画の内容・規模によっては、宇治市まちづくり・景観条例の協議が必要となります。(協議先:宇治市開発指導課)

## ○宿泊施設への用途変更時に適用される建築基準法の主な規定

- ・路地状部分のみで道路に接する敷地の建築物は、宿泊施設への用途変更が出ない場合があります。(京都府建築基準法施行条例の適用があります。)
- ・既存の建築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。
- ・用途変更の際、増改築や大規模な修繕・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。

## ○用途変更時に国土交通省技術的助言(平成28年3月31日国住指第4718号)により適用されるその他の規定

- ・3階以上の階を宿泊施設へ用途変更する場合は、耐火建築物としなければなりません。(階数3・延べ面積200㎡未満の建築物で、政令で定める警報設備を設ける場合を除く。)
- ・敷地内通路(建築物の出口から道等に通じる幅員1.5m(階数3以下で延べ面積200㎡未満の場合は90cm)以上の通路)を確保しなければなりません。
- ・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。
- ・その他、対象の床面積等によって換気設備の設置、非常用照明の設置、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。

## ○建築主(事業者)及び設計者の責務

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)にあり、是正指導を受けた場合には、建築主(事業者)が自らの責任で是正しなければなりません。しかし、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、建築主(事業者)だけでは判断が困難な場合があります。設計者におかれましては、建築主(事業者)から相談を受けられた場合には、適法に計画・工事を行っていただくよう的確なアドバイスをお願いします。