

宿泊施設の開設を計画されている設計者の皆様へ

2016年7月

宇治市建築指導課

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100㎡を超えるもの)・大規模な修繕・模様替(1～3号物件)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、建築基準法の適用はあります。
- ・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、既存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。
- ・建築確認の手続きが必要な計画の場合、規模によっては、宇治市景観・まちづくり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来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。
- ・敷地内通路(建物の出口から道等に通じる幅員1.5m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。

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、事業主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、事業主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。