旅館業法に基づく宿泊施設の開設を検討されている皆様へ

住宅などの既存建築物の一部または全部を旅館業法に基づく宿泊施設（ホテル・旅館・簡易宿所）に用途変更する場合は、規模や建築確認申請の要否に関わらず各種法律に適合させる必要があります。

専門知識が必要なため必ず建築士にご相談ください。

■STEP1．ホテル・旅館・簡易宿所が建てられる用途地域ですか？

建築基準法において、宿泊施設の営業が可能な用途地域が規定されています。

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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	用途地域の指定なし
ホテル 旅館 簡易宿所	×	×	×	×	○ ※1	○	○	×	○	○	○	×	×	○

※1．当該用途に供する部分が3,000㎡以下に限り建築可能

➢ 都市計画法にて定める用途地域については、高島市都市政策課へ
建築基準法にて定める用途制限については、滋賀県高島土木事務所へお問い合わせください。

■STEP2．検討されている既存建築物は適法な状態ですか？



既存建築物が適法に建築・維持されたものでなければ、旅館業の手続きは進められません。

既存建築物
- 確認済証なし → 既存建築物の法適合の確認が必要
  ⇒ **未確認のままでは用途変更の検討に進めません**
- 確認済証あり
  - 検査済証なし → ・建築士に依頼し、建物が確認図書のとおり建築され適法であることの確認が必要。
    ・不適合の場合は是正工事が必要。
    ⇒ **用途変更の検討へ【STEP3へ進む】**
  - 検査済証あり → ・建築士に依頼し、完了検査後に用途変更や増改築・改修工事で違反が生じていないことの確認が必要。
    ・不適合部分は是正工事が必要。
    ⇒ **用途変更の検討へ【STEP3へ進む】**

◎確認済証
建築計画が建築基準法や関係法令に適合していることを証明する書類（着工前）

◎検査済証
完成した建築物が、確認を受けた計画どおりに建てられていることを証明する書類（完成後）

➢ 既存建築物の確認済証等の有無の確認は、高島土木事務所へお問い合わせください。

■STEP3. 建築確認申請手続きが必要な建築物ではありませんか？



既存建築物を宿泊施設として利用するにあたり、下記①②の
いずれかに該当する場合、建築確認申請の手続きが必要になります。

①用途変更（延べ床面積200㎡超）

・用途変更部分の延べ床面積が200㎡を超える場合、用途変更の建築確認申請の手続きが必要になります。
・ホテル・旅館等の用途に供する面積には、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みます。

②大規模の修繕・模様替※2（延べ床面積200㎡超または2階建以上に限る）

・改装工事等を行われる際、既存建築物の規模、工事内容によっては大規模の修繕・模様替に該当する場合があり、建築確認申請の手続きが必要となる場合があります。

※2：「大規模の修繕・模様替」とは、主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根または階段）の一種以上について行う過半の修繕または模様替に該当する工事を指します。

《用途変更に伴い、新たに建築基準法に適合させる必要があるものの例》

項目	詳細
接道	敷地は建築基準法に定める道路に4m以上接道している必要があります
耐火建築物等	3階以上に旅館・ホテル等の用途がある場合、耐火建築物等でなければなりません
防火区画	3階以上に居室がある場合、階段部分やEV部分との区画が必要です（竪穴区画） 旅館・ホテル等とその他の用途部分との区画が必要です（異種用途区画）
間仕切壁	準耐火構造等の間仕切壁を小屋裏または天井裏まで設置する必要があります
排煙設備	居室には排煙設備の設置が必要です
非常用照明	居室および避難通路には非常用照明の設置が必要です
階段	住宅よりも旅館・ホテル等の階段は、階蹴上げは低く、踏面は広い寸法規定があります

◎上記は防火・避難に係わる主な項目・内容となります。個別の条件（建築規模・築年数等）により適合させるべき法令等は変わります。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。

➢ 自動火災報知設備、誘導灯等の消防設備に関することは、高島市消防本部予防課へお問い合わせください。

**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（事業主）や建築物所有者にあります。**

違反状態の建築物に対しては、使用禁止、違反部分の撤去等の是正指導を行います。

●関係各機関お問い合わせ先

	所管行政庁	連絡先
建築基準法に関すること	滋賀県高島土木事務所	0740-22-6046
旅館業法に関すること	滋賀県高島保健所	0740-22-3552
消防法に関すること	高島市消防本部予防課	0740-22-5403
都市計画法に関すること	高島市役所都市政策課	0740-25-8571

令和8年7月