

既存住宅を旅館業・住宅宿泊事業として 営業することを検討している皆様へ

既存住宅を旅館などとする場合は、用途変更後も建築物が建築基準法等に適合するか、確認をする必要があります。

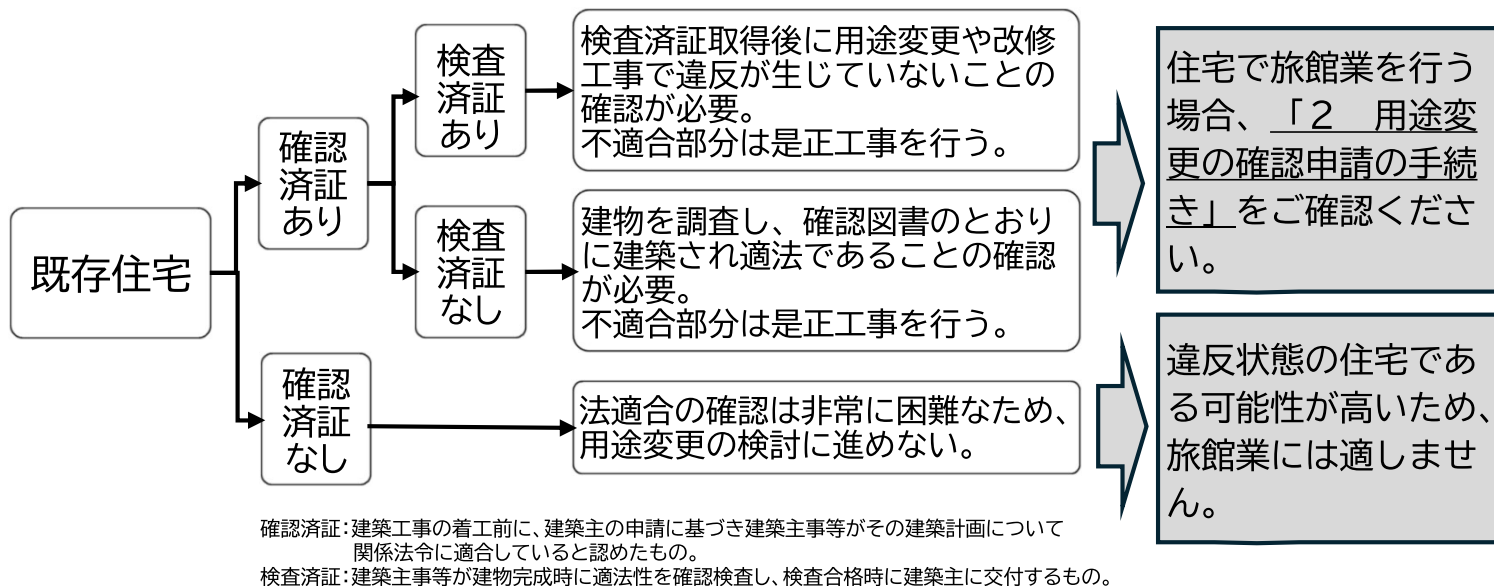
旅館業、住宅宿泊事業を行う場合には、使用する建築物を用途に応じて建築基準法等に適合させる必要があります。なお、旅館業法の許可申請にあたっては、用途変更に係る確認済証又は建築基準関係規定に適合している旨の建築士による証明書が求められます（※裏面5による）。

1 既存住宅が適法な状態であるかの確認

まずはご自身で、今の住宅が適法に建てられ、その後も適法な状態で維持されているか、確認が必要になります。

確認が困難な場合は建築士等の専門家に相談しましょう

建物を建築基準法や東京都建築安全条例等の幅広い規定に合わせる必要があります。専門的な知識が必要になるため建築士等に相談しましょう。（裏面）



2 用途変更の確認申請の手続き

宿泊施設・建築基準法の区分と「用途変更の確認申請の手続き」の要否は以下のとおりです。

既存住宅			
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
建築基準法の区分	旅館・ホテル		一戸建て住宅・長屋 寄宿舍・共同住宅
「用途変更の確認申請」の 手続きの要否	200㎡超 必要	200㎡以下 不要※	不要 (建築関連規定に適合していること)

※200㎡以下の旅館業や住宅宿泊事業など、「用途変更の確認申請の手続き」が不要な場合でも、用途に応じた法適合は必要です。旅館業を行う場合は200㎡以下の旅館業でも裏面の「4 建築基準関係規定への適合の確認」をしてください。

3 旅館・ホテル営業が可能な用途地域

せたがやiMapで調べることができます。

<https://www.city.setagaya.lg.jp/02008/3675.html>

HPIはこちらから



3675

検索

用途区分	用途地域	住居専用地域 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	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
旅館 ホテル		×	×	×	×	△ ※	○	○	○	○	○

注1 ※旅館・ホテルとして使用する部分が3,000㎡以下に限り建築が可能です。

注2 地区計画、街づくり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。

注3 第一種、第二種文教地区内は、原則、旅館・ホテルは建築できません。

4 建築基準関係規定への適合の確認

用途変更に伴い、新たに適用されることとなる規定に適合させる必要があります。

《旅館・ホテルに適用される建築基準法の主な規定(例)》

- ・路地状敷地(旗竿地)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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、**縦穴区画**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。
- ・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、**共用部分等の容積緩和**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。

5 用途変更を行う場合の確認

用途変更を行う場合、保健所では旅館業法の許可申請時に下表①又は②の書類を求めています(※)。また随時、建築所管と情報共有しながら連携し対応しています。

※「旅館業の許可時における建築基準法への適合確認の徹底について(通知)」

(令和8年5月28日付健生衛発0528第1号及び国住指第164号)

	用途変更する床面積	求める書類
①	200㎡超	用途変更に係る確認済証
②	200㎡以下	旅館として建築基準関係規定に適合している旨の建築士による証明書

《建築士をお探しの方は、以下の機関にご相談ください》

- ◆一般社団法人東京都建築士事務所協会 世田谷支部 電話:03-6821-2105
- ◆公益社団法人日本建築家協会 関東甲信越支部 世田谷地域会 電話:03-3439-4190
- ◆東京建築士会 世田谷支部 電話:03-6413-1052

《世田谷区 お問い合わせ先》

- ◆旅館業・住宅宿泊事業法に関すること 生活保健課 環境衛生施設係 電話:03-5432-2904
- ◆建築基準法関連に関すること 建築審査課 建築審査担当 電話:03-6432-7166
- ◆違反建築物に関すること 建築安全課 監察担当 電話:03-6432-7185