

平成29年4月

事業者のみなさまへ

大阪市都市計画局
建築指導部

既存建築物を簡易宿所（ゲストハウス）等に用途変更する場合について

既存の建物の一部または全部を簡易宿所等に変更する場合は、規模に関わらず、次に掲げる項目などについて建築基準法に適合させる必要があります。そのため、改修工事を行わなければならない場合がありますので、建築士にご相談のうえ適切な維持管理を行ってください。

<主要な規定>

- ・耐火性能の確保
- ・排煙設備の設置
- ・非常用照明装置の設置
- ・階段の寸法（幅・蹴上・踏面）、手すりの設置、主たる階段における回り階段の禁止
- ・階段・エレベーター・吹き抜け部分等の竅穴区画（鉄製の扉等で遮煙性能が必要）
- ・廊下の幅
- ・間仕切壁の仕様（準耐火構造等の壁で天井裏・小屋裏まで達せしめること） など。

また、簡易宿所等の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超える場合、建築基準法の規定に基づき、用途変更の確認申請が必要ですので、建築士にご相談のうえ確認申請の手続きを行ってください。その場合、原則として既存建築物が検査済証の交付を受けていることが条件となります。なお、検査済証を取得していない場合は、建築士に既存建築物が建築基準法に適合しているかを調査していただき、必要に応じて改善工事を行い、建築物が適法であることを本市に報告していただく必要があります。法適合性が確認できない既存建築物は、用途を変更することはできません。

※ 床面積について

床面積の算定方法は壁芯または柱芯で算定してください。

「簡易宿所の用途に供する部分」とは、便所や浴室などの共用部、並びに管理室や倉庫などのバックヤードの面積も含まれます。

<お問い合わせ先>

| | | |
|-------------|------------------------------|------------------|
| 建築基準法に関すること | 大阪市都市計画局建築指導部建築確認課 | TEL 06-6208-9291 |
| 旅館業法に関すること | 大阪市保健所環境衛生監視課 (旅館業指導グループ) | TEL 06-6647-0692 |
| 消防法に関すること | 大阪市各区所轄消防署 | |