

ゲストハウスの取扱いに係る質疑応答＜公開用＞

令和8年3月31日

No.	質問	回答
1	「建築基準法上の技術基準を「住宅」として取扱う」とは、どこまでの範囲が「住宅」として取り扱えるのか。	本取扱いは、いわゆる単体規定に限った技術基準を「住宅」として扱うものであり、用途地域や接道等の集団規定は「ホテル・旅館」としての基準適用をしていない場合は、協議は行えない。
2	前面道路が4m未満（2項道路等）だが、対象となるのか。	質問No.1のとおり、接道等の集団規定は、「ホテル・旅館」として、基準法・県条例等に適合する必要がある。 前面道路が4m未満であっても、県条例6条ただし書きの認定が特定行政庁から下りる場合は、本取扱いの対象となる。
3	市街化調整区域内の既存の戸建住宅は転用できるのか。	都市計画法上で判断することとなるため、まずは、都市計画法所管課に確認していただきたい。
4	「一戸建ての住宅」について、併用住宅も取扱いの対象になるか。	併用住宅で確認済証交付のもの、又は、用途変更による併用住宅で建築基準法規定に適合しているもので、全体の面積が200㎡以下であれば取扱いの対象となる。 ただし、住宅部分と住宅部分以外が壁、施錠された扉（住宅部分から解錠できないもの）で明確に区分されたものであることが必須である。
5	一般の旅館のようにグループごとに部屋を割り当てる場合、「相部屋型」、「一棟貸し型」どちらにあたるのか。	安全基準は「相部屋型」と同等であるため、「相部屋型」にあたる。
6	ドミトリー型は、宿泊室が50㎡以下であれば宿泊人数は何人でもいいのか。	鳥取県旅館業法施行条例第5条第1項第2号に、簡易宿所の客室の有効面積1.5㎡について、1人を超えてはならないとあるため、各宿泊室の面積を1.5で除した値の合計が宿泊人数となる。
7	併用住宅の併用部分が飲食店など火気使用のある場合は取扱いの対象になるか。	住宅部分に火気を使用していなければ、対象とする。
8	要件9について、必ず両側手すりを設けないといけないのか。	建築基準法施行令第23条各項に適合していれば、片側手すりでもよいが、その場合、図面に適合している旨を明記すること。
9	検査済証履歴の無い建物や無断増築のある建築物は取扱いの対象になるのか。	要件(1)にあるとおり、建築基準法上適法（既存不適格を含む）な「住宅」と同等であることとしており、検査を受けていない或いは無断増築している場合には、手続き違反していることを除き、建築士において、工事着手当時の法令に適合していることの証明をしていただく必要がある。違反部分については是正工事が必要となる。 なお、証明方法等の手続きについては特定行政庁に事前に確認を行うこと。
10	県条例第6条ただし書認定申請の県細則様式第8号「認定申請書」の「7 工事種別」欄には何と記載するのか。	「一（既存住宅のゲストハウス協議）」と記載する。