

既存の戸建住宅を活用したゲストハウス・民宿の建築基準法上の取扱い

令和2年 3月 1日
 令和8年3月31日改正
 鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

既存の戸建住宅を活用してゲストハウス・民宿（簡易宿所）へ転用する場合において、下記の要件を満たす建築物については建築基準法上の技術基準を「住宅」として取扱うこととします。

なお、建築基準法第3章に係る規定については、「旅館・ホテル」として基準に適合しなければなりません。

記

1 「住宅」と取扱う場合の要件

次に掲げるすべての要件に該当すること

	相部屋（ドミトリ）型	一棟貸し（コンドミニアム）型
1	建築基準法上適法（既存不適格も含む）な「住宅」と同等であること。	
2	階数が2以下であること。（地階を有しないこと）	
3	延べ面積が200㎡未満でかつ、宿泊室の床面積の合計が50㎡以下であること。（別棟を除く。）	延べ面積が200㎡未満であること。1度の宿泊が1グループであること。
4	構造耐力の低下を招く恐れのない計画であること。	
5	全室（非居室を含む）で、火気使用がないこと。	
6	宿泊者が建築物内の各居室から屋外に安全に避難できる経路が確保されていること。	
7	宿泊室及び「6」の避難できる経路に非常用照明装置が設置されていること。	
8	既存の浄化槽がある場合、定員が処理対象人員を超えないこと。	
9	階段の形状は、幅75cm以上、蹴上23cm以下、踏面15cm以上であり、かつ両側に手すりを設け、踏面が滑りにくい仕上げとなっていること。踏面19cm未満の場合、階段の近くに、見やすい方法で、十分に注意して昇降を行う必要がある旨を表示していること。	
10	施設管理者の事務所が当該建築物にない場合、施設管理者の事務所は、施設管理者が事故等を覚知してから、10分以内に当該建築物に到達できる距離にあること。	
11	宿泊室の出入口の戸（ふすま、障子その他これらに類するものは不可）が常時閉鎖した状態にあること。	—
12	都市計画区域内の場合、幅員4m以上の建築基準法上の道路（法第42条第2項道路を除く）に3m以上接道し、主な出入り口まで3m以上の通路が確保できているか。ただし、鳥取県建築基準法施行条例第6条ただし書き認定を取得している場合を除く。	
13	第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域以外の地域に立地するもの。	

2 その他

ゲストハウス・民宿を計画する場合、その建築物について早い段階から所管する特定行政庁へご相談ください。

相談の結果、上記1の要件を満たす場合は別紙の協議書を提出していただき、それ以外の場合（ゲストハウスの新築や延べ面積が200㎡を超え用途変更該当する場合など）は建築確認申請等必要な手続きを行ってください。

なお、消防法においては旅館・ホテルとして扱われ、防火対象物の使用開始の届出が必要となります。詳細は所管の消防局予防課へ問い合わせてください。

また、都市計画法その他の法令に基づく取扱いについても当該法令の判断によるので関係機関と必ず協議を実施してください。