

既存建物を旅館業に用途変更する場合のチェックシート(表)

グレーのセルに入力、該当する口をクリックしてチェックを入れてください。

調査年月日 令和 年 月 日

申請者	氏名						
	会社名						
	所在地	電話番号					
建物概要	敷地の位置 地名地番	大田区	住居表示	番号	容積率	%	
					建蔽率	%	
	用途地域 (法第48条)	<input type="checkbox"/> 適合 一住(旅館用途3,000㎡以下)、二住、準住、近商、商業、準工 <input type="checkbox"/> 不適合 一低層、二低層、一中高、二中高、工業、工専 <b>※用途変更不可</b>					
	地区計画等 (旅館業禁止)	<input type="checkbox"/> 該当無 <input type="checkbox"/> 該当有 文教、特別業務、流通業務、平和島、東海三丁目、田園調布、田園調布多摩川台、大森西七丁目 <b>※用途変更不可</b>					
	確認済証年月日 番号	<input type="checkbox"/> 有 年 月 日 第 号 <input type="checkbox"/> 無					
	検査済証年月日 番号	<input type="checkbox"/> 有 年 月 日 第 号 <input type="checkbox"/> 無					
	規模・構造	敷地面積	㎡	建築面積	㎡	延床面積	㎡
	最高高さ	m	軒高	m	構造	造	
					階数	/	
用途変更規模 (法第87条)	旅館業面積	㎡ ※共有部分含む <input type="checkbox"/> 新たに旅館とする部分が200㎡を超える →用途変更の確認申請(※1) <input type="checkbox"/> 新たに旅館とする部分が200㎡を超えないが、建物内に既に旅館の部分がある → <input type="checkbox"/> 新たに旅館とする部分と既に旅館となっている部分の合計が200㎡を超える →建築審査課に問い合わせ(※2) → <input type="checkbox"/> 新たに旅館とする部分と既に旅館となっている部分の合計が200㎡を超えない →チェックシートの作成 <input type="checkbox"/> 新たに旅館とする部分が200㎡を超えず、建物内に既に旅館の部分は無い →チェックシートの作成					

※1 用途変更の確認申請(法第87条)

検査済証のある建物でも、建築基準法等の改正により用途変更ができない場合がありますのでご注意ください。

※2 建物内に既に旅館としている部分がある場合は、用途変更の確認申請が必要な場合があります。

建築審査課へお問い合わせください。

以下、該当する規模や仕様等、及び「適用無」「適合」「改修予定」のいずれかにチェックをいれてください。

「適用無」「適合」「改修予定」のいずれにも該当しない項目がある場合は申請ができません。

申請時には適合していないが、今後改修工事を行い適合させる予定の場合は「改修予定」にチェックを入れてください。

敷地・道路	路地状敷地 (安第10条)	◆路地状敷地の建築制限 <input type="checkbox"/> 路地状敷地でない ⇒適用無 <input type="checkbox"/> 路地状敷地である →路地部分の幅員 ㎡ ≥10m かつ 敷地面積<1000㎡ ⇒ <input type="checkbox"/> 適合				
	道路幅員 (安第10条の2)	◆駐車場面積によって必要な前面道路幅員 <input type="checkbox"/> 敷地内に50mを超える駐車場(屋根付)はない ⇒適用無 <input type="checkbox"/> 敷地内に50mを超える駐車場(屋根付)がある →前面道路幅員 ㎡ ≥駐車場の面積に応じた必要幅員(50~200㎡は4m) ⇒ <input type="checkbox"/> 適合				
	接道長さ (安第10条の3)	◆特殊建築物の床面積によって必要な接道長さ ※特殊建築物:旅館・共同住宅・店舗などの合計 接道長さ ㎡ ≥面積に応じた必要接道長さ(500㎡以下は4m) ⇒ <input type="checkbox"/> 適合				
集団規定	容積率	◆住宅(共同住宅を含む)の地階の緩和(法第52条第3項) (※3裏面参照) 法施行 H6.6.29 <input type="checkbox"/> 適用無 <input type="checkbox"/> 適用有 →緩和適用しない容積率 % ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ◆共同住宅の共用部分の緩和(法第52条第6項) (※4裏面参照) 法施行 H9.9.1 <input type="checkbox"/> 適用無 <input type="checkbox"/> 適用有 →緩和適用しない容積率 % ⇒ <input type="checkbox"/> 適合				
	耐火建築物等 (法第27条、安第10条の5)	<input type="checkbox"/> 旅館の部分が2階以下、又は2階で300㎡未満 ⇒適用無 <input type="checkbox"/> 旅館の部分が3階で建物の床面積が200㎡未満 →耐火建築物 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定) <input type="checkbox"/> 旅館の部分が2階以上、又は2階で300㎡以上 ⇒適用無 <input type="checkbox"/> 旅館の部分が3階以上で建物の床面積が200㎡以上、又は旅館の部分が2階で300㎡以上 →準耐火建築物+全ての室(廊下なども含む)に警報設備 →耐火建築物 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定)				
防火・避難規定	廊下	◆廊下の幅(令第119条) ※「居室の床面積」旅館の部分に限らず階全体で検討 <input type="checkbox"/> 居室の床面積が200㎡以下の階又は3室以下の専用のも ⇒適用無 <input type="checkbox"/> 居室の床面積が200㎡超えの階 →両側居室 幅1.6m以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定) →片側居室 幅1.2m以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定)				
		◆行き止まり廊下の禁止(安第10条の8) <input type="checkbox"/> 旅館の部分が避難階 ⇒適用無 <input type="checkbox"/> 旅館の部分が避難階以外の階 →行き止まり廊下ではない ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定) →行き止まり廊下である →避難上有効なバルコニーがある ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定) →出入口から10m以内に直通階段がある ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 (□改修予定)				

裏面へ↓

**既存建物を旅館業に用途変更する場合のチェックシート(裏)**

敷地内通路	◆敷地内通路(令第128条)	<input type="checkbox"/> 3階建て以下で床面積が200㎡未満の建物 →通路0.9m以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)	<input type="checkbox"/> 左記以外の建物 →通路1.5m以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
	◆避難階における直通階段からの出口等 (安第10条の4)	<input type="checkbox"/> 旅館の部分が2階以下 ⇒ <input type="checkbox"/> 適用無	<input type="checkbox"/> 旅館の部分が3階以上 →道路に面している ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定) →1.0m以上の屋外通路に面している ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定) →安8条区画、又は間仕切壁と戸 (遮煙) で区画された1.2m以上の廊下に面している ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
階段・踊場	◆階段・踊場(令第23条) ※「居室の床面積」旅館の部分に限らず階全体で検討	<input type="checkbox"/> 直上階の居室の床面積が200㎡以下 →幅75cm以上 蹴上22cm以下 踏面21cm以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定) →告示適用 (※5参照) ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)	<input type="checkbox"/> 直上階の居室の床面積が200㎡超 →幅120cm以上 蹴上20cm以下 踏面24cm以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
防火区画	◆竪穴区画と出口までの区画 (令第112条第11・13項、安第8条)	<input type="checkbox"/> 2階建ての建物である、又は旅館の部分が2階以下 ⇒ <input type="checkbox"/> 適用無	<input type="checkbox"/> 旅館の部分が3階以上 <input type="checkbox"/> 法2条第1項第9号の3イ (準耐火) 又は耐火建築物 →区画壁 (天井裏まで) +防火設備 (鉄扉、遮煙) ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
	◆異種用途区画 (令第112条第18項) ※法第27条において耐火建築物の適合欄にチェックしたもの	<input type="checkbox"/> 旅館の部分が他の用途と接していない ⇒ <input type="checkbox"/> 適用無	<input type="checkbox"/> 旅館の部分が他の用途と接している →区画壁 (天井裏まで) +特定防火設備 (鉄扉・遮煙) ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
	◆面積区画、高層区画 (令第112条第1～10項)	<input type="checkbox"/> 適用無 <input type="checkbox"/> 適合	
間仕切壁	◆防火上主要な間仕切り壁 (令第114条第2項) (就寢室相互及び就寢室と避難経路の壁)	→天井裏まで区画 →就寢室相互は3室以下100㎡以下とし、天井裏まで区画 →告示適用 (平成26年8月22日国交省告示第860号) (スプリンクラー設置その他防火上支障がないもの)	<input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定) <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定) <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
	◆遮音間仕切壁 (安第11条の4) (就寢室相互及び就寢室と避難経路の壁)	→令第22条の3に規定する遮音構造	<input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
排煙設備 (令第126条の2)	排煙設備の設置	<input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)	
非常用照明 (令第126条の4)	非常用照明の設置	<input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)	
非常用進入口 (令第126条の6)	<input type="checkbox"/> 2階建て以下の建物 ⇒ <input type="checkbox"/> 適用無	<input type="checkbox"/> 3階建て以上の建物 (共同住宅の緩和、路地状敷地の緩和(専用住宅・長屋)の適用不可) →非常用進入口又は代替進入口	→ある ⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)
特殊建築物の内装	<input type="checkbox"/> 旅館の部分に火気使用がない (例:IHコンロ) ⇒ <input type="checkbox"/> 適用無	<input type="checkbox"/> 旅館の部分に火気使用がある (例:ガスコンロ) →令第128の5に規定する内装	⇒ <input type="checkbox"/> 適合 ( <input type="checkbox"/> 改修予定)

防火・避難規定

- ※3 容積率 地下住宅の緩和 (法第52条第3項)  
既存の用途が「共同住宅」又は「一戸建ての住宅」で地階がある場合は、地階の容積率緩和を適用しているかを確認してください。適用有で今回「旅館」の用途とする部分が地階にある場合、その部分は緩和対象ではないので、容積率算定の床面積に含めた上で適否を判断します。
- ※4 容積率 共同住宅の共用部分の緩和 (法第52条第6項)  
既存の用途が「共同住宅」の場合は、共用部分の容積率緩和を適用しているかを確認してください。適用ありの場合は今回「旅館」の用途とする部分の面積に対する共用部分 (按分) の面積は緩和対象ではないので、容積率算定の床面積に含めた上で適否を判断します。
- ※5 階段 (令第23条第1項表 (四) に掲げる階段) 国土交通省告示第709号平成26年6月27日 (第202号令和元年6月24日)
- ①階数が3以上又は延べ面積200㎡を超える建築物  
ア. 階段の両側に手すりを設けたもの  
イ. 階段の踏面の表面を粗面とし、滑りにくい材料で仕上げたもの  
上記ア及びイを満たすものは〔幅75cm以上、蹴上23cm以下、踏面19cm以上〕でも良い
- ②階数が2以下で延べ面積が200㎡未満の建築物  
ア. 階段の両側に手すりを設けたもの  
イ. 階段の踏面の表面を粗面とし、滑りにくい材料で仕上げたもの  
ウ. 当該階段又はその近くに「十分に注意して昇降を行う必要がある」旨を表示したもの  
上記ア、イ及びウを満たすものは〔幅75cm以上、蹴上23cm以下、踏面15cm以上〕でも良い