

注) 英語版は一部省略しています。

用途変更・改修を行う際は建築基準法を守りましょう

長野県大町建設事務所整備・建築課

営業施設は延べ面積に関わらず建築基準法による防火対策が必要です。事故が起こった際は、建物の所有者又は管理者の責任が問われます。

1 確認申請が必要な場合

①床面積 10㎡を超える増築

- ※吹抜けに床を張る場合も増築になります。
- ※デッキに屋根をかける場合も使用目的によっては、増築になります。
(側面が開放され、かつ屋内的用途に使用しない場合は、奥行2mまでは床面積に不算入)
- ※特殊建築物の増築を行う場合は、都市計画区域外(小谷村等)でも確認申請が必要です。

②床面積 100㎡を超える部分の用途を変更して、特殊建築物のいずれかとする場合

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 例) 住宅 → 貸別荘(宿泊施設) | 住宅 → 物品販売店 |
| 住宅 → シェアハウス(寄宿舍) | ホテル・旅館の一部 → 飲食店 |
| ホテル → 従業員寮(寄宿舍) | など |

※都市計画区域外(小谷村等)でも用途変更の申請は必要です。

③特殊建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替え

※主要構造部(屋根、柱、梁、壁、床、階段)のいずれか1つの部位について、その部位の半分を超える修繕又は模様替えを行う場合

2 景観法の届出が必要な場合(白馬村を含む景観育成重点地域)

①床面積 20㎡を超える増築

②面積 25㎡を超える外壁の色の塗り替えなどの外観変更

※白馬村内では白馬村まちづくり環境色彩計画を守った色彩にしましょう。

3 特に注意すべきこと

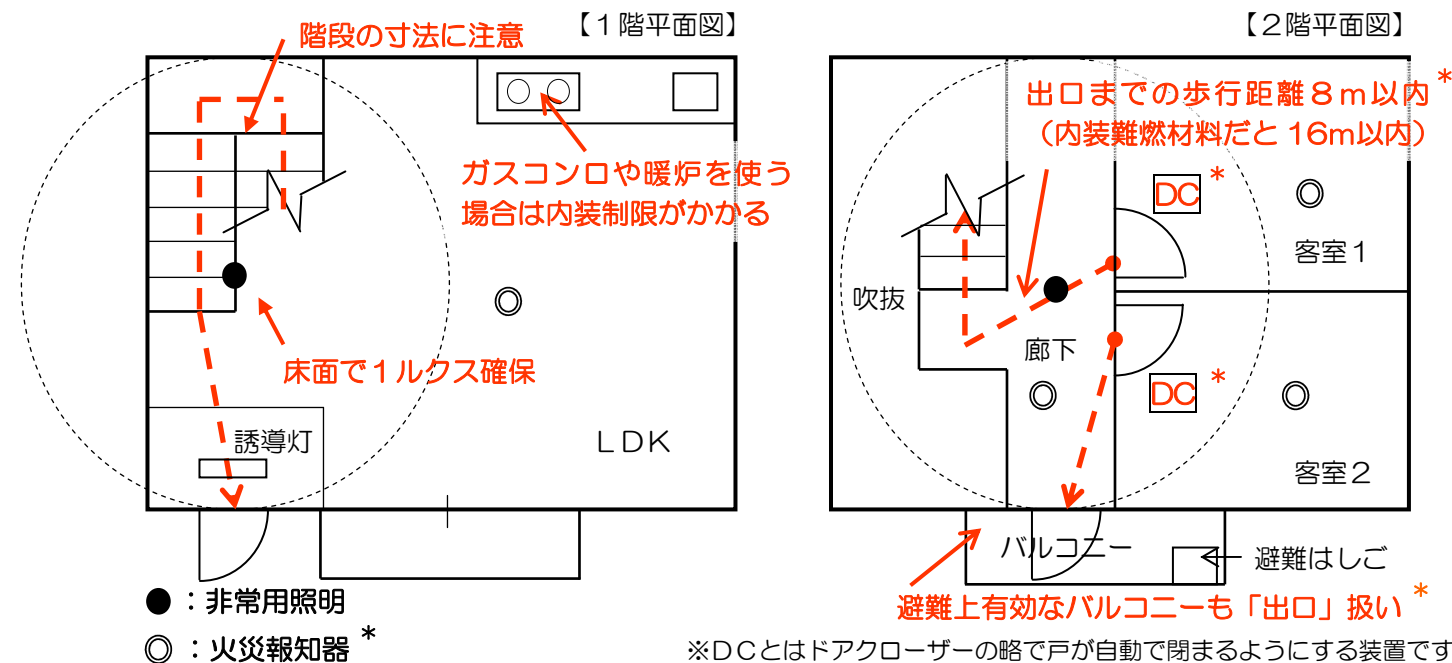
①一戸建ての住宅を貸別荘・レンタルコテージにする場合

⇒申請がいらなくとも規制はかかります。

- 廊下・階段等には非常用照明の設置が必要です。
- 準耐火構造の「防火上主要な間仕切壁」の設置又は代わりの措置(*例を参照)が必要です。
- 住宅よりも階段の寸法の基準が厳しくなります。
⇒けあげ22cm以下、踏面21cm以上 ※はしごを除く
- ガスコンロや暖炉などの火を使用する室は内装制限がかかり、室全体の天井及び壁(腰壁1.2m以下の部分を除く)を準不燃材料で仕上げなければなりません(住宅のような緩和なし)。
- 地上3階建以上の建物を宿泊施設にする場合、耐火建築物としなければなりません。
⇒木造は不可。鉄骨造は耐火被覆等が必要。

例) 各階床面積 100㎡以下の貸別荘

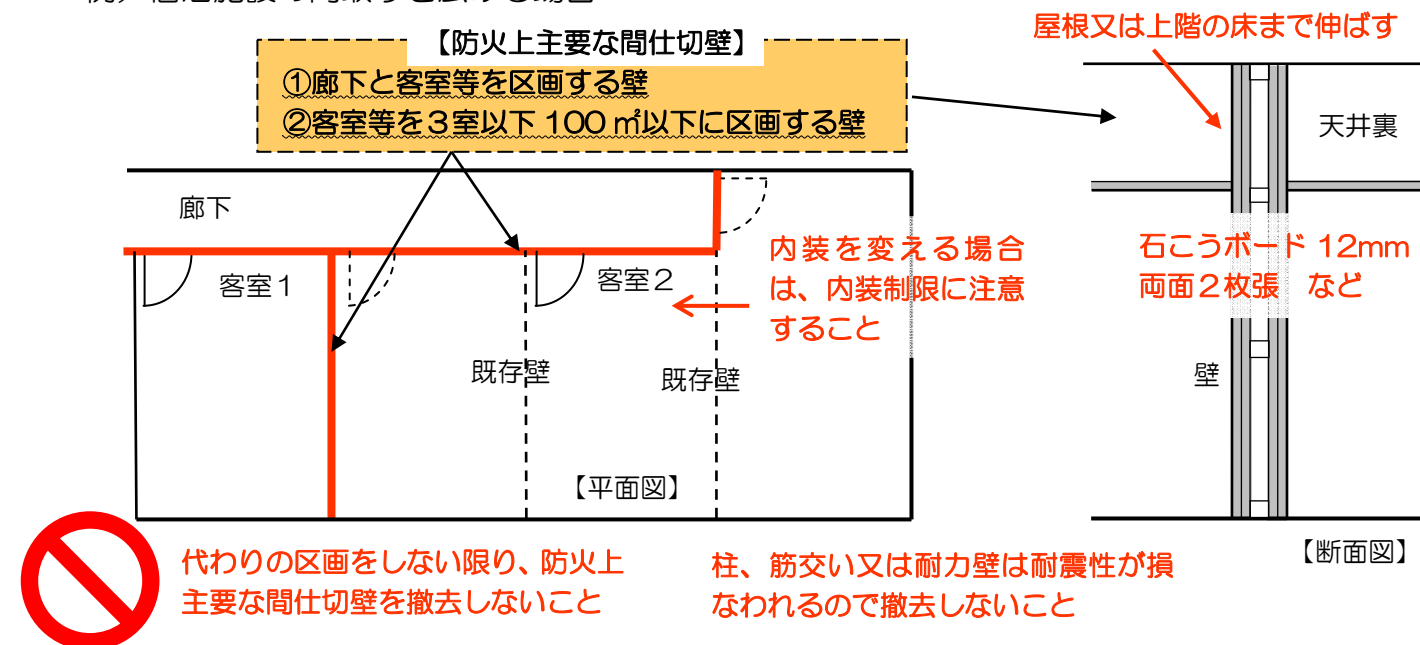
*: 告示 860 号による防火上主要な間仕切壁の代替措置



②ホテル、旅館、ペンションの改修を行う場合

- 既存の壁を撤去する場合、構造上、防火上の問題がないか十分に確認してください。
- 防火上主要な間仕切壁は、準耐火構造とし屋根又は上階の床に達するまで壁を伸ばさなければなりません。
- 全ての非常用照明が点灯すること確認してください。
- 内装制限がかかる部屋や廊下の壁及び天井に不燃処理していない木材は使用できません。
(例: 延べ面積 200㎡を超える木造の宿泊施設は居室及び廊下・階段に内装制限がかかります。)
- 耐火建築物に増築するものは小さな部屋であっても耐火建築物とする必要があります。
(例: 鉄筋コンクリート造3階建のホテルに木造の建物は増築できません。別棟扱いを除く。)
- 天井高さ2.1m無い部屋は、居室として使用できません。また、窓の無い居室は代わりの措置が必要です。

例) 宿泊施設の間取りを広げる場合



Please Follow the Building Standards Act When Changing Intended Use or Renovating an Existing Building

Maintenance and Construction Division, Omachi Construction Office, Nagano Prefecture

All commercial facilities, regardless of the size, are required to be fireproof in conformity with the Building Standards Act. The owner or manager of the building is responsible, should a fire occurs.

1. You must apply for building confirmation when:

① adding a floor area of over 10m²

- ※Adding a floor to a double height ceiling is also considered adding a floor area.
- ※Roofing a deck is also considered adding a floor area, depending upon the intended use.
- ※Adding a floor area of a "special building" requires building confirmation even outside the town planning zones, including Otari Village.

② changing intended use of a floor area of over 100m² to build a "special building."

Ex.) Family house → Rental villa (lodging) Residence → Store
 Family house → Shared housing Part of hotel or ryokan → Restaurant
 Hotel → Employee housing etc.

③ doing major repairs or renovation of a "special building."

- ※For repairs or renovation of over half of a major structure of a building (roof, pillar, beam, wall, floor, and stairs).

2. You must notify in conformity with the Landscape Act when you do the following in Hakuba Village and other landscape preservation areas:

① adding a floor area of over 20m².

② changing external appearance of an area of 25m² or larger, including repainting.

- ※In Hakuba Village, paint walls with colors designated by the village.

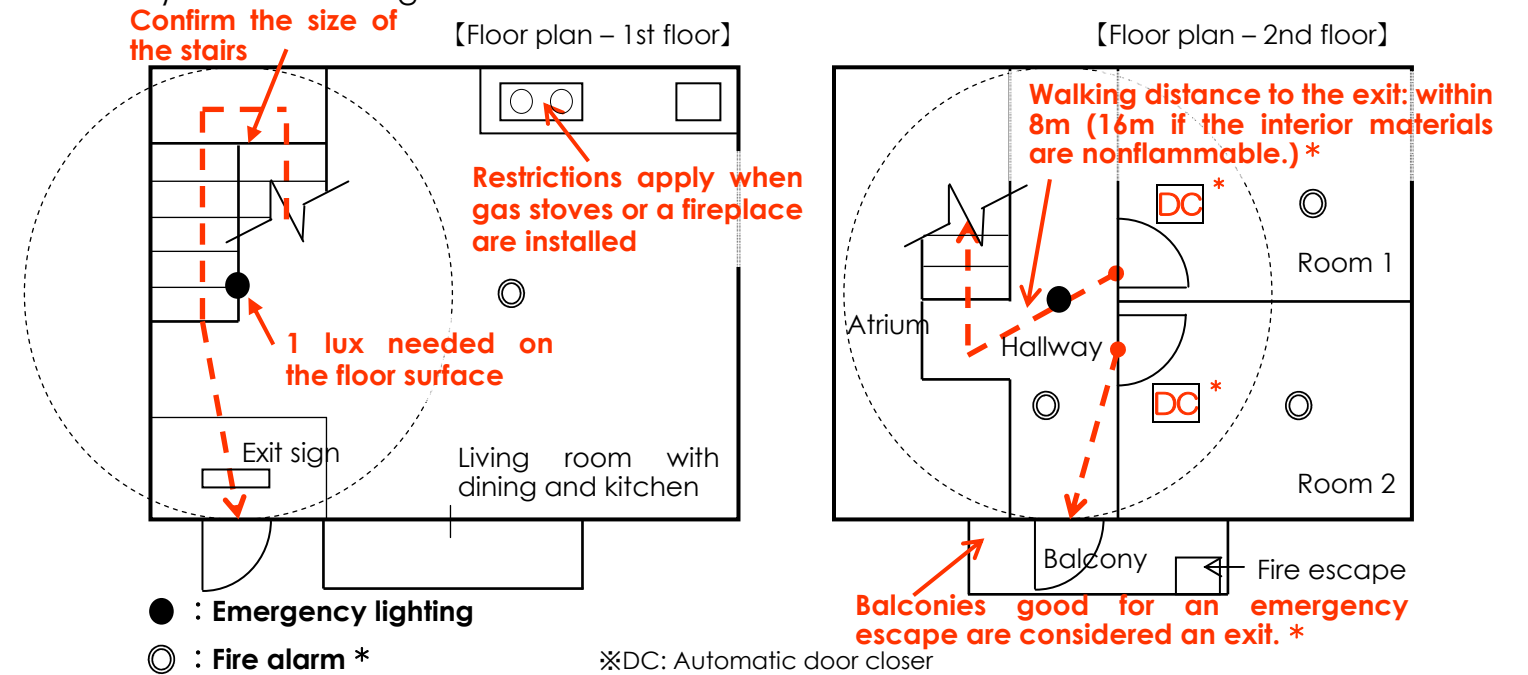
3. Special Attention

① When converting a family house into a rental villa or cottage:

⇒You may not need application, but restrictions apply.

- Emergency lighting is necessary in the hallways and stairs.
- You are required to install "Major dividing walls for fire prevention" with semi-fireproof structure or alternative measures*.
- Measurement standards for the stairs are more strict than that of a family house.
 ⇒The unit rise of the stairs: not greater than 22cm, depth: 21cm or deeper.
- Rooms with a gas stove or fireplace are subject to restrictions on the interior. The entire ceiling and walls must be finished with semi-fireproof materials (no easing of restrictions).
- When converting a building with three floors or higher into a lodging, it must be fire-proof.
 ⇒A wooden structure is not permitted. Steel frames need fireproof coating.

Ex.) A rental cottage with a floor area of 100m² or smaller in each floor



② When renovating a hotel, ryokan or guest house:

- make sure that removal of existing walls does not cause a structural problem in fire prevention.
- "major dividing walls for fire prevention" must be semi-fireproof, and extended to the roof or the floor of the upper floor
- please make sure that all emergency lighting works.
- rooms with interior restrictions, hallways, walls and ceilings must not be built with regular flammable wood.
 (Ex. Wooden lodgings with a floor area of 200m² or larger are subject to interior restrictions in the bedrooms, hallways and stairs.)
- addition to fireproof buildings must be fireproof, regardless of the size of the addition.
 (Ex. Wooden structure must not be added to a three-storied hotel built with reinforced concrete.)
- rooms must not be used as bedrooms if the ceiling height is less than 2.1m. Rooms without a window need alternative measures.

Ex.) When expanding a guest room.

