

用途変更にあたっての留意事項

戸建住宅から宿泊施設や児童福祉施設等の特殊建築物へ用途を変更する旨の相談を受けた場合は、以下の点にご留意のうえ必要な手続き、改修等を行ってください。

- 平成 30 年の建築基準法改正により、200 m²以下の特殊建築物へ用途変更する場合、**建築確認の手続きが不要**となりました。
- **建築基準法や消防法などへの適合は、引き続き、求められます**が、建築確認の手続きが不要になったことにより、建築士等による法適合のチェックを受けずに用途変更を行うことで、**違反建築物が発生**してしまうおそれがあります。
- **違反建築物の発生を未然に防ぐため**、用途変更を検討中の方に対し、周知文書による注意喚起を図るとともに、建築士の方に対し、用途変更の実績の多い用途について、**適用される規定を整理**しました。
- 建築士の皆様におかれましては、本紙をご活用いただき、用途変更を検討中の方からの相談等に対応していただければ幸いです。

～用途変更にあたっての留意事項～

◆ **用途変更時に適用される基準**

建築基準法の規定の大部分は、単に「建築行為」のみを規制するだけでなく、建築後においても一定の状態にあることを要求する「状態規定」であることから、原則、**用途変更時にもすべての建築基準法の規定を満足させる必要**があります。

なお、法第 48 条の用途規制のように、「建築行為」のみを禁止している規定もあるため、法第 87 条第 2 項において、建築行為を伴わない用途変更についても、これらの法または法に基づく条例の規定を準用することとなります。

◆ **既存不適格建築物の用途変更にかかる制限の遡及適用**

法第 87 条第 3 項の規定により、**既存不適格建築物であっても**、同項第一号から第三号までに掲げる場合を除き、用途変更をする場合には、同項に掲げる規定が準用されることとなるため、**現行基準に適合させる必要**があります。

◆ 戸建住宅と用途変更後の用途における、建築基準法の主な規定の違い (200㎡以下の場合)

令和2年4月1日現在

※注1	項目(条文)	規定内容	用途(※)は建築基準法上の用途					備考
			住宅(住宅)	ホテル・旅館(ホテル・旅館)	簡易宿所(ホテル・旅館)	グループホーム(寄居舎)	老人デイサービスセンター(児童福祉施設等)	
維持保全(法8条)								
	維持保全(法8条)	維持保全計画の作成	—	階数が3以上かつ床面積100㎡超200㎡以下のものうち、特定行政庁が指定するもの				
報告、検査等(法12条)								
	報告、検査等(法12条)	定期報告	—	階数が3以上かつ床面積100㎡超200㎡以下のものうち、特定行政庁が指定するもの				
構造耐力(法20条)								
	積載荷重(令85条)	建築物の各部の積載荷重	住宅の居室、住宅以外の建築物における寝室又は病室:1800N/㎡等 事務室:2900N/㎡等				荷重条件の変わらない範囲での適用 荷重条件が著しく変わる場合、用途変更不可となるため要注意	
耐火建築物等としなければならない特殊建築物(法27条)								
○	耐火建築物等としなければならない特殊建築物(法27条)	主要構造部を政令で定める技術基準に適合	—	3階以上を当該用途に供する場合、耐火建築物等とする 【寝室あり】除外規定有り※1 【寝室なし】除外規定有り※2			※1:3階で床面積200㎡未満かつ警報設備を設ける場合を除く ※2:3階で200㎡未満の場合を除く	
居室の採光及び換気(法28条)								
○	居室の採光(法28条第1項)	有効採光面積	1/7以上	—	—	1/7、1/10	1/5、1/7、1/10※	※保育所の保育室は1/5以上
○	火気使用室の換気(法28条3項)	換気設備の設置	火気使用室の換気設備の設置(政令で定めるものを除く)					政令で除かれる住宅の調理室ではなくするため要注意
石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置(法28条の2)								
	建築材料(令20条の7)	建築材料の技術基準(内装仕上げの面積に乗じる係数)	0.2~2.8のうち、政令で定める数値	0.15~3.0のうち、政令で定める数値			建設から5年以上経過したものを除く(平14国交告1112-1115)	
	換気設備(令20条の8)	換気設備の技術基準(必要換気量を求めるための係数)	n=0.5	n=0.3			※寝室は住宅と同じ数値	
地階における住宅等の居室(法29条)								
○	地階における住宅等の居室(法29条)	壁及び床の防湿の措置	地階に設ける居室	—	—	地階に設ける居室	—	住宅の地階の居室以外を寄居舎の寝室にする場合、要注意
便所(法31条)								
	浄化槽(令32条)	浄化槽の処理対象人員(昭44建告3184)	n=5(A≤130㎡) n=7(A>130㎡) n=10(台所、浴室2か所以上)	n=0.15A※1 n=0.075A※2	n=P	n=0.07A	n=P	n:人員(人) ※1 宴会場あり A:延べ面積(㎡) ※2 宴会場なし P:定員(人)
特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準(法35条)								
○	直通階段の設置(令120条)	直通階段に至る歩行距離(m)	30~50のうち、政令で定める数値※注2	30~50のうち、政令で定める数値			緩和規定あり	
○	2以上の直通階段を設ける場合(令121条)	2以上の直通階段	—	その階における宿泊室の床面積の合計100㎡超	その階における居室の床面積の合計100㎡超	その階における主たる用途に供する居室の床面積の合計50㎡超	緩和規定あり	
○	屋外への出口(令125条)	(A)階段から屋外への出口に至る歩行距離 (B)居室の各部分から屋外への出口に至る歩行距離	(A)令120条に規定する数値【30】以下※注2 (B)令120条に規定する数値の2倍以下※注2	(A)令120条に規定する数値【30、40、50】以下 (B)令120条に規定する数値の2倍以下				
○	屋上広場等(令126条)	屋上広場又は2階以上の階のバルコニーの手すり	1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設ける※注2	1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設ける			※注1	
○	排煙設備(令126条の2)	排煙設備の設置	—	令116条の2 1項2号の無窓居室			※注1 緩和規定あり	
○	非常用照明(令126条の4)	非常用照明の設置	—	特殊建築物の居室、廊下、階段等(寄居舎の寝室その他これらに類する居室等を除く)			緩和規定あり(平12建告1411)	
○	非常用出入口(令126条の6-7)	非常用出入口の設置	3階以上の階に設ける(代替出入口でも可)	—			※注1	
○	敷地内の通路(令128条)	敷地内通路の設置	道又は公園、広場等に通ずる幅員1.5m以上の通路※注3	道又は公園、広場等に通ずる幅員1.5m以上の通路			階数3以下で床面積200㎡未満の場合、90cm以上の通路	
特殊建築物等の内装(法35条の2)								
○	内装制限(令128条の4)	内装制限の対象となる建築物(第1項第2号)	—	準耐火建築物等以外の建築物で、当該用途に供する面積200㎡以上				
○	内装制限(令128条の4)	内装制限の対象となる調理室等(第4項)	—	地階に当該用途に供する居室を設ける場合				
○	内装制限(令128条の4)	内装制限の対象となる調理室等(第4項)	最上階は内装制限の対象外	最上階も内装制限の対象(主要構造部を耐火構造としたものを除く)				
無窓の居室等の主要構造部(法35条の3)								
○	無窓の居室等の主要構造部(法35条の3)	主要構造部等の構造制限	令111条の無窓居室を区画する主要構造部を耐火構造、または不燃材料			—	※注1 緩和規定あり	
この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準(法36条)								
	階段(令23条)	階段幅・蹴上・踏面の寸法(cm)	幅 75以上、蹴上 23以下 踏面 15以上	幅 75以上、蹴上 22以下、踏面 21以上			緩和規定あり(平26国交告709)	
	特殊建築物及び特定区域の便所の構造(令30条)	旅館・ホテル・寄居舎その他条例で定める用途に係る便所等 主要構造部が準耐火構造等の堅六区画	—	便所の構造規定がかかる(都市計画区域又は準都市計画区域内) 地階または3階以上に居室がある場合 堅穴部分とそれ以外の部分を準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備で区画			条例による付加あり 緩和規定あり	
	防火区画(令112条)	上記以外の建築物の堅六区画 異種用途区画	—	3階を当該用途に供する場合、堅穴部分とそれ以外の部分を間仕切壁または戸で区画 居室がある場合、間仕切壁又は防火設備で区画			緩和規定あり	
	建築物の界壁、間仕切り壁及び隔壁(令114条)	建築物の界壁、間仕切り壁及び隔壁	—	3階以上の階を当該用途に供する場合、当該用途とその他の部分とを区画			緩和規定あり(平26国交告860)	
用途地域等(法48条)								
○	用途地域等(法48条)	用途地域等	—	一部の住居系地域等で立地不可			—	

※注1:法87条3項の規定による準用規定、変更前後で規定が変わらない場合でも適応を受けるため要注意

※注2:3階以上の建築物、または、令116条の2 1項1号の無窓居室を有する階

※注3:3階以上の建築物、または、令116条の2 1項1号の無窓居室を有する建築物

その他留意事項

- 表は戸建住宅と用途変更後の用途の主な規定の違いをまとめているものであり、表以外の規定についても適用される可能性があることに留意すること。
- 用途変更に伴い、新たに居室ができる場合などは、別途規定が適用されることに留意すること。
- 法40条等の規定に基づく地方公共団体の条例による制限の付加に留意すること。
- 法43条2項2号の許可など許可条件等があるものについては、用途変更の可否を確認すること。
- 建築協定が定められた区域内では建築物の用途について基準が定められている場合があるため留意すること。
- 消防法や都市計画法などの関係法令にも留意すること。
- 適法な建築物(直近の検査済証がある)を前提としているものである。