

建築基準法の『用途変更』について

「住宅で旅館（簡易宿所）を始める」「事務所を保育所に変える」等、建築物の全部又は一部の使いみちを変えることを『用途変更』といいます。用途変更の際には、建築基準関係規定が適用されます。

近ごろ、「検査済証の交付を受けていない建築物とは知らずに中古物件を購入してしまい、用途変更できずに困っています。」との相談が多く寄せられています。中古物件の購入を検討している方は、物件を購入する前に建築士や巻末のお問い合わせ先にご相談ください。

また、用途変更に関するよくある質問と回答をご紹介しますので参考にしてください。

Q1 購入を検討している中古物件について「確認済証の交付を受けているが、検査済証の交付を受けていない建築物である」と不動産屋さんから聞きました。この物件は用途変更できないのでしょうか？

「検査済証の交付を受けていない建築物」は建築基準関係規定に適合しているか不明確であるため、原則として用途変更できません。ただし、建築士が図面調査及び現地調査等を実施した上で報告書等を作成し、その結果について建築基準適合判定資格者が法適合性を確認したとき等は用途変更できる場合があります。

しかしながら、調査には多大な時間と費用を要することがあります。また、調査の結果、違反事項が発覚する等、用途変更を実現できないケースも見受けられますので、検査済証の交付を受けていない建築物の利用を考えている方はご注意ください。

Q2 検査済証の交付を受けている建築物であるか分かりません。

建築当時の図書により調査してください。図書を紛失してしまった等、調査できない場合は巻末のお問い合わせ先にご相談ください。

Q3 建築基準法に詳しくないのですが、誰に相談したらよいのでしょうか？

建築の専門家である「建築士」に相談することをお勧めします。建築士が報酬を得て設計等の業務を行う場合、建築士事務所の登録を受ける必要がありますので、まずは建築士事務所にご相談ください。

なお、一般社団法人 山梨県建築士事務所協会（TEL：055-225-1251）にて建築士事務所の紹介を受けることができます。

Q4 旅館（簡易宿所）を始めたいのですが、建築基準法で制限されている地域はありますか？

建築基準法第 48 条に基づき、「第一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」「工業地域」「工業専用地域」においては、旅館（簡易宿所）は建築できません。また、「第一種住居地域」においては、旅館（簡易宿所）の用途に供する部分の床面積の合計が 3000 m²以下に制限されています。

Q5 用途変更の際に改修工事は必要ですか？

建築基準法は、建築物の用途に応じて適用される規定が異なります。そのため、用途変更前より変更後のほうが厳しい規定が適用される場合があります。[表 1]

また、法第 87 条第 3 項に基づき、既存不適格建築物であっても用途変更時に遡及適用される規定があります。[表 2]

これらの 新たに適用される規定に適合させるための工事が必要です。

[表 1] 用途変更により規定が厳しくなる例

変更前	変更後	変更により適用される規定（抜粋）
一戸建て の住宅	旅館	耐火建築物等としなければならない 特殊建築物 (法第 27 条)
		換気設備 (法第 28 条第 3 項)
		浄化槽処理対象人員 (法第 31 条 2 項)
		特殊建築物の避難及び消火に関する 技術的基準 (法第 35 条)
		・廊下の幅 (令第 119 条)
		・直通階段 (令第 120 条)
		・2 以上の直通階段 (令第 121 条)
		・屋外への出口 (令第 125 条)
		・排煙設備 (令第 126 条の 2)
		・非常用照明 (令第 126 条の 4)
		・敷地内通路 (令第 128 条)
		内装制限 (法第 35 条の 2)
第 2 章の規定を実施し、又は補足するための 必要な技術的基準 (法第 36 条)		
・階段 (令第 23 条)		
・防火上主要な間仕切壁 (令第 114 条)		
地方公共団体の条例による制限の附加 (法第 40 条)		
・災害危険区域 (県条例第 2 条の 3)		
・がけ (県条例第 2 条の 4)		
・屋根 (県条例第 6 条)		
敷地等と道路の関係 (法第 43 条)		
・路地状幅員、接道長さ (県条例第 5 条)		
用途地域等 (法第 48 条)		

注：面積、階数、構造、地域等により適用される規定が変わります。

[表 2] 既存不適格建築物であっても用途変更時に遡及適用される規定

法律	木造建築物である特殊建築物の外壁	(法第 24 条)
	耐火建築物等としなければならない特殊建築物	(法第 27 条)
	居室の採光及び換気	(法第 28 条第 1 項若しくは 第 3 項)

法律	地階における住宅等の居室	(法第 29 条)
	長屋又は共同住宅の各戸の界壁	(法第 30 条)
	特殊建築物の避難及び消火に関する技術的基準	(法第 35 条)
	特殊建築物の内装	(法第 35 条の 2)
	無窓居室等の主要構造部	(法第 35 条の 3)
	第 2 章の規定を実施し、又は補足するための必要な技術的基準	(法第 36 条中法第 28 条第 1 項に関する部分)
		(法第 36 条中法第 35 条に関する部分)
	用途地域等	(法第 48 条第 1 項～第 13 項)
卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置	(法第 51 条)	
条例	災害危険区域	(法第 39 条第 2 項)
	地方公共団体の条例による制限の附加	(法第 40 条)
	敷地等と道路の関係	(法第 43 条第 2 項)
	その敷地が 4 メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の附加	(法第 43 条の 2)
	特別用途地域	(法第 49 条)
	特別用途制限地域	(法第 49 条の 2)
	用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限	(法第 50 条)
	市町村の条例に基づく制限	(法第 68 条の 2 第 1 項)
	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造	(法第 68 条の 9 第 1 項)

注：面積、階数、構造、用途、地域等により適用される規定が変わります。

Q6 用途変更の確認申請は必要ですか？

原則として確認申請が必要です。ただし、増築等の建築行為を伴わず、かつ、用途変更部分の床面積が 200 m²以下である場合、確認申請は不要です。また、特殊建築物以外の用途に変更する場合や、令第 137 条の 18 で指定する類似の用途相互間におけるものも確認申請は不要です。[表 3]

しかしながら、確認申請が不要であっても、Q5 のとおり改修工事を要する場合がありますのでご注意ください。

[表 3] 用途変更による確認申請の要否の例

変更前	変更後	確認申請
一戸建ての住宅	旅館	必要
事務所	保育所	必要
物販店	デイサービス	必要
共同住宅	事務所	不要（特殊建築物以外の用途への変更）
旅館	ホテル	不要（類似の用途相互間の変更）

注：全て 200 m²を超える計画とする。

Q7 確認申請にはどのような書類が必要ですか？

確認申請は「建築基準関係規定に適合する計画であることを示した図面」等が必要になりますので、建築士に作成依頼するなどしてください。

なお、確認申請は指定確認検査機関をご利用いただけます。[表 4]

[表 4] 指定確認検査機関

機関名称	住所	電話番号
公益社団法人 山梨県建設技術センター	甲府市酒折 1-2075-2	055-232-0527
一般社団法人 日本住宅性能評価機構	甲府市宝 1-21-20	055-221-1782
株式会社 YKS 確認検査機構	甲府市上石田 3-4-10	055-287-8701

山梨県外の指定確認検査機関については、山梨県のホームページ(<http://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/sinsa/shiteikikan.html>)にて確認できます。

Q8 建築基準法の他に適用される法律や条例はありますか？

面積、階数、構造、用途、地域等により異なりますので、適用される全ての法律や条例等を一概に案内することができません。建築士に調査依頼するなどして、誤りのないようにしてください。

なお、適用頻度の高い法律を抜粋しますので参考にしてください。[表 5]

[表 5] 適用頻度の高い法律の抜粋

法律	所管	電話番号
消防法	都留市消防本部 (都留市、道志村)	0554-43-2341
	富士五湖消防本部 (富士吉田市、西桂町、忍野村、山中湖村、富士河口湖町、 鳴沢村)	0555-22-0119
	大月市消防本部 (大月市、小菅村、丹波山村)	0554-22-0119
	上野原市消防本部 (上野原市)	0554-62-4112
旅館業法	富士・東部保健福祉事務所	0555-24-9033
自然公園法	富士・東部林務環境事務所	0554-45-7812

【お問い合わせ先】

山梨県 富士・東部建設事務所 都市計画・建築課
〒401-0015 山梨県大月市大月町花咲 1608-3
TEL : 0554-22-7817
FAX : 0554-22-7855