

# 令和5年度 建築確認等オンラインセミナー

用途変更の確認申請について

令和5年12月



一般財団法人

宮城県建築住宅センター

# 目次

§ 1 用途変更の定義、手続き

§ 2 確認申請において準用される規定

§ 3 計画におけるの注意点、まとめ

# § 1-1 用途変更の定義、手続き

○用途変更とは

既存建築物の用途の一部、または全部を他の用途に変更すること

例)

事務所

飲食店

ホテル

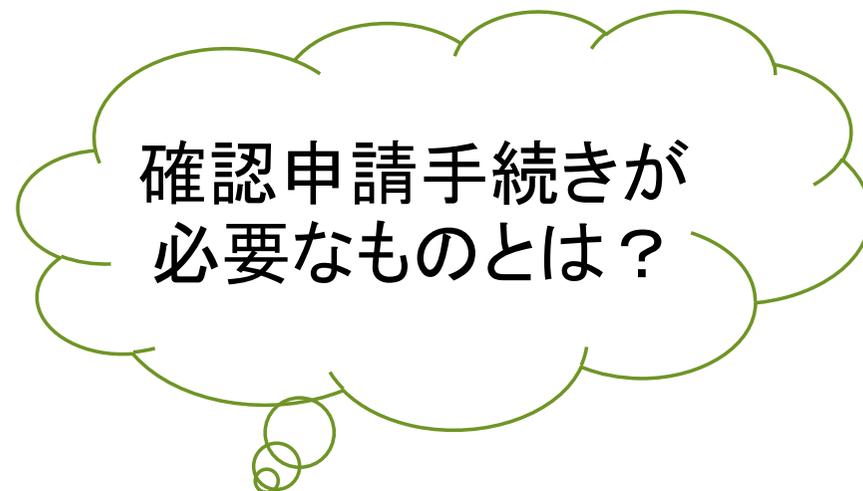
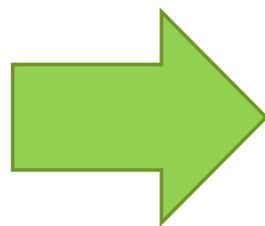
寄宿舍

美術館

図書館

物販店

事務所



## § 1-2 用途変更の定義、手続き

○建築確認の申請が**必要**な場合（法第87条1項）

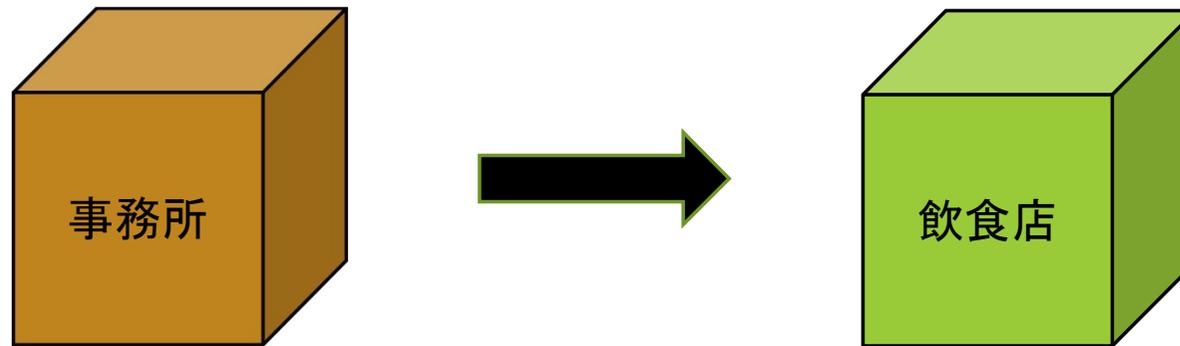
法第6条第1項第一号に掲げる**特殊建築物**でその部分の面積が**200㎡を超えるもの**

特殊建築物（法別表第1抜粋）

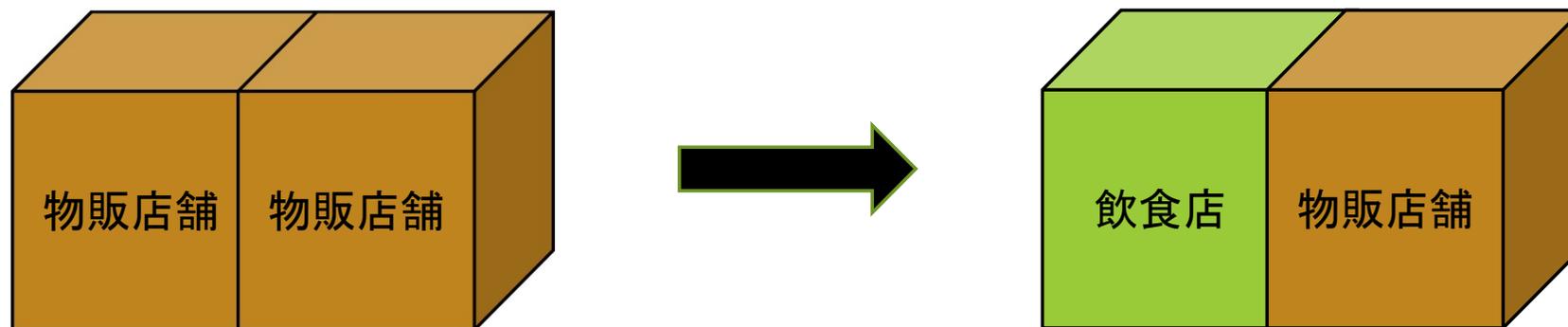
- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場など
- (2) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎など
- (3) 学校、体育館など
- (4) 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バーダンスホール、遊技場など
- (5) 倉庫など
- (6) 自動車車庫、自動車修理工場など

## § 1-3 用途変更の定義、手続き

例1) 事務所(延面積 $250\text{m}^2$ )の全てを飲食店に変更



例2) 物販店舗(延面積 $500\text{m}^2$ )の一部を飲食店( $250\text{m}^2$ )に変更



## § 1-4 用途変更の定義、手続き

### ● 建築確認の申請が不要な場合(①～③)

① 法第6条第1項一号に掲げる**特殊建築物**でその部分の面積が200㎡以下のもの

例) 一戸建ての住宅(延面積200㎡)→**保育所**へ変更

② 変更後の用途が**特殊建築物**でないもの

例) **飲食店**(延面積500㎡)→事務所へ変更

(注) 建築物の同一所有者が過去に床面積の合計が200㎡以下の工事を繰り返す場合は、実態に応じて判断します。

# § 1-5 用途変更の定義、手続き

## ● 建築確認の申請が不要な場合

### ③ 令第137条の18に掲げる類似の用途に該当する場合

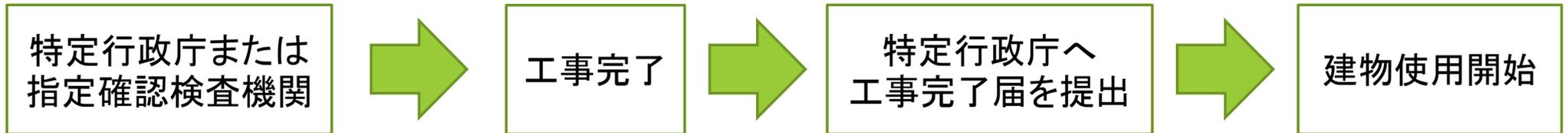
(注) 第三、六、七、九号は用途地域制限あり

(注) 相互間のみ

- |    |  |
|----|--|
| 一  | 劇場、映画館、演芸場                                     |
| 二  | 公会堂、集会場  |
| 三  | 診療所(患者の収容施設がるものに限る)、児童福祉施設等                    |
| 四  | ホテル、旅館   |
| 五  | 下宿、寄宿舍   |
| 六  | 博物館、美術館、図書館                                    |
| 七  | 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、<br>バッティング練習場 |
| 八  | 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗                       |
| 九  | キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー                           |
| 十  | 待合、料理店   |
| 十一 | 映画スタジオ、テレビスタジオ                                 |

# § 1-6 用途変更の定義、手続き

## ○確認申請から建物使用開始までの手続き



## ○確認申請に必要な図書



必要に応じて



既存不適格調書、現況調査書、  
構造検討書 etc.

※既存建物の検査済証等がなく  
確認経緯が不明の場合は申請受理  
が出来ない場合があります。

## § 2-1 確認申請において準用される規定

①法第87条第2項(用途地域規制等の規定 **建築物全体**)

②法第87条第3項(既存不適格建築物の規定 **建築物全体**)

③法第87条第4項(既存不適格建築物の規定 **独立部分適用**)

## § 2-2 確認申請において準用される規定

### ① 現行法適合建築物の準用規定（法第87条第2項）

法第39条2項	災害危険区域
法第40条	条例による制限附加
法第43条3項	接道条例附加
法第43条の2	4m未満接道条例附加
法第48条1～14項	用途地域制限
法第49～50条	特別用途地区条例制限
法第51条	卸売市場等の位置
法第60条の2第3項	都市再生特別地区
法第68条の2第1・5項	地区計画等条例制限
法第68条の3第7項	沿道地区計画緩和
法第68条の9第1項	集団規定等条例制限

### POINT

用途地域規制

建築確認申請  
手続の**要否**  
（用途、規模等）  
**に関係なく**準用  
される規定

## § 2-3 確認申請において準用される規定

### ○既存不適格建築物の準用規定（法第87条第3項）

#### ※既存不適格建築物

法第3条2項、法第86条の7、令第137条～137条の16に定める規定

適法な建築物が建基法改正や都市計画の変更等により、現存する建築物や敷地の全部または一部が規定に適合しなくなること

既存不適格建築物に、増改築、大規模な修繕、大規模な模様替を行う際に一定の範囲、条件下であれば既存不適格のままであることが認められる

（注）変更前の用途に適用がない規定（防火区画等）が新たに適用となる場合  
不遡及の対象外（次ページ準用規定に係わらず、現行基準適用となる）

## § 2-4 確認申請において準用される規定

### ②既存不適格建築物の準用規定(法第87条第3項)

法第27条	耐火等特殊建築物	法第48条	用途地域制限
法第28条1項	採光	法第49～50条	特別用途地区等条例制限
法第28条3項	火気使用室換気設備	法第51条	卸売市場等の位置
法第29条	地階における居室	法第60条の2 3項	都市再生特別地区
法第30条	長屋・共同住宅の界壁	法第68条の2 1項・5項	
法第35条	廊下階段出入口、排煙等		条例による用途制限
法第35条の2	特殊建築物の内装制限	法第68条の9 1項	集団規定等条例制限
法第35条の3	無窓居室の主要構造部		
法第36条	法第28条1項 採光 ※法第35条に関する部分		
法第39条2項	災害危険区域		
法第40条	条例による制限附加		
法第43条3項	接道条例付加		
法第43条の2	4m未満接道条例付加		

「第27条等の規定」  
建築物全体遡及となる

※採光・廊下・階段・出入口・排煙・非常用照明  
進入口・敷地内通路のみ  
防火区画の準用はない

## § 2-5 確認申請において準用される規定

### ●既存不適格建築物の準用規定適用外（法第87条第3項）

次の各号のいずれかに該当する場合は**第27条等の規定適用外**

第一号 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替をする場合  
（法第86条の7の規定により既存遡及するため除外）

第二号 令第137条の19に掲げる類似の用途に該当し、かつ、修繕  
模様替をしない場合またはその修繕、模様替が大規模でないもの

第三号 用途地域制限について、一定範囲内での変更の場合

## § 2-6 確認申請において準用される規定

### ●既存不適格建築物の準用規定適用外（法第87条第3項第二号）

令第137条の19第1項に掲げる類似の用途

（A～Hグループ内での変更該当する場合）

- |   |                          |               |
|---|--------------------------|---------------|
| A | ①劇場、映画館、演芸場              | ②公会堂、集会場      |
| B | ③診療所（患者収容あり）             | 児童福祉施設等 -病院   |
| C | ④ホテル、旅館                  | ⑤下宿、寄宿舎 -共同住宅 |
| D | ⑥博物館、美術館、図書館             |               |
| E | ⑦百貨店、マーケット、その他物品販売業を営む店舗 |               |
| F | ⑧キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー    |               |
| G | ⑨待合、料理店                  |               |
| H | ⑩映画スタジオ、テレビスタジオ          |               |

（注）令137条の18 確認不要の類似用途（①～⑩内相互のみ）と混合しない

## § 2-7 確認申請において準用される規定

### ●既存不適格建築物の準用規定適用外（法第87条第3項第三号）

用途地域制限を準用されない類似用途（令137条の19第2項一号）

- イ ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他運動施設 ・ホテル、旅館  
・自動車教習所、畜舎（15㎡超）
- ロ ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所  
場外車券売場、その他類する ・カラオケボックス、その他  
・自動車車庫（床面300㎡超又は3階以上） ・倉庫業を営む倉庫  
・別表第2（と）項1～16に掲げる工場
- ハ ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他  
・別表第2（ぬ）項1～20に掲げる工場
- ニ ・別表第2（る）項1～31に掲げる工場
- ホ ・学校（幼保連携型認定こども園除く） ・病院  
・住宅 ・共同住宅、寄宿舎、下宿 ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他  
・物品販売業を営む店舗、飲食店 ・図書館、博物館、その他

各グループ（イ～ホ）内  
での用途変更であること

## § 2-8 確認申請において準用される規定

### ● 既存不適格建築物の準用規定適用外（法第87条第3項第三号）

- ・ 用途地域制限を準用されない類似用途（令137条の19第2項二号）

用途制限に適合しない事由が原動機出力、機械台数、容器等の容量である場合は、変更後の各項目が基準時の合計の**1.2倍を超えない**こと

- ・ 用途地域制限を準用されない類似用途（令137条の19第2項三号）

用途変更後に用途制限に適合しない部分の床面積の合計が、基準時における部分の床面積の合計の**1.2倍を超えない**こと

例) 敷地が一種住居地域に指定されたことにより既存不適格建築物となった旅館500㎡、物販店500㎡の複合建築物



旅館500 × 1.2 = 600㎡となり  
+100㎡まで用途変更が可能

## § 2-9 確認申請において準用される規定

### ③既存不適格建築物の独立部分(法第87条第4項)

既存部分で用途変更をしない**独立部分**(法第86条の7第2項・3項準用)

令137条の14

(EXP.J)、(開口のない耐火構造の壁、床)、  
(準耐火構造の壁、床、常閉防火設備等で区画されたもの)

法第28条1項 採光

法第28条3項 火気使用室換気設備

法第29条 地下居室

法第30条 長屋・共同住宅の界壁

法第35条 廊下階段出入口、排煙等

法第35条の3 無窓居室の主要構造部

法第36条 居室採光面積に係る部分

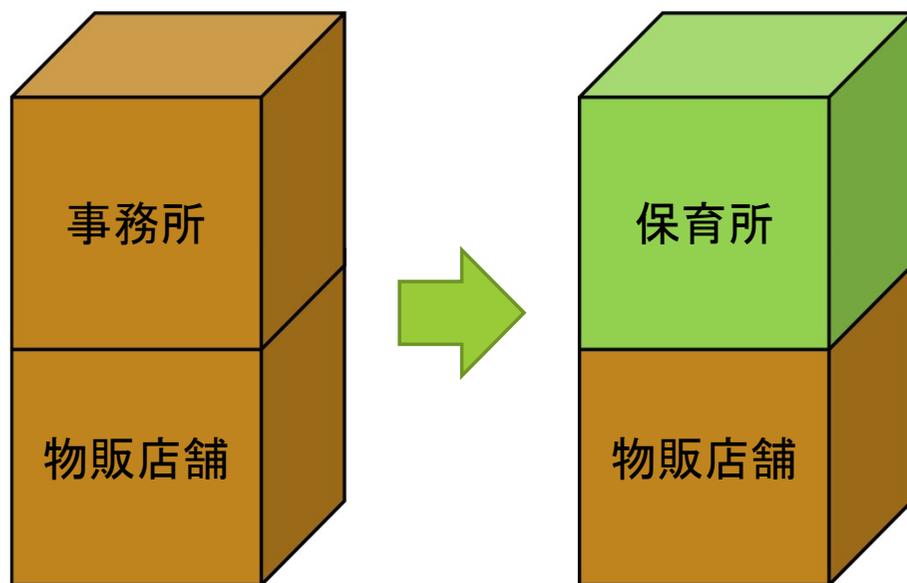
左記は**独立部分**に適用される規定

建築物全体に適用される規定は  
法第87条3項の規定から左記の規定  
を除いたものとなる。

## § 3-1 計画におけるの注意点、まとめ

### ○計画における注意点

- ①用途変更は構造耐力関係規定が準用されていません。  
しかし、用途により積載荷重が変更になる場合は、基準時の荷重を上回ることがないことを検討し、構造上安全であるかの確認は必要
- ②用途変更に係る面積が200㎡以下のため、確認申請が不要になった場合でも、建基法の適用外とはならない。



例)

2階 延面400㎡(各階200㎡)

耐火建築物

事務所から保育所(居室面積150㎡)  
へ用途変更

変更部200㎡以内のため、確認申請  
手続きは不要だが、新たに2直階段の  
規定が適用となる。

## § 3-2 計画におけるの注意点、まとめ

### ○まとめ

- ①用途変更後の用途が計画できる立地条件か  
(地区計画等に注意)
- ②変更後の新たな規定(防火区画、避難施設等)に対応できるか  
(変更前が特殊建築物でない場合は注意)
- ③既存建物は適法か  
(確認、検査済証の有無、現況の確認、既存不適格部分の調査)

**引き続きセミナーをご覧ください。**