

用途変更に係るよくある質問

1. 確認申請について

Q1.用途変更の確認申請が必要なのはどのような場合ですか？

A1.建築物の用途を、ホテル、寄宿舍、児童福祉施設等、飲食店、物品販売業を営む店舗など、法別表第1（い）欄に掲げる用途（「特殊建築物」と呼ばれます。）に変更し、かつ、その部分の床面積が200㎡を超える場合に確認申請が必要となります。ただし、類似の用途に該当する場合は、確認申請が不要となる場合もあります。「確認申請が不要な用途変更の検討フロー」をご確認ください。（法第6条第1項第一号・法第87条第1項・法別表第一、令第137条18項）

Q2.用途変更の確認申請が不要な建築物はどのようなものですか？

A2.下記の建築物は特殊建築物（法別表第1（い）欄に掲げる用途）ではないため、用途変更の確認申請は不要です。

事務所、美容室、工場（自動車修理工場は特殊建築物に該当します。）、診療所（患者の収容施設がないものに限ります。収容施設があるものは特殊建築物に該当します。）

（法第87条1項/法別表第一）

Q3.事務所150㎡を飲食店への用途を変更したのち、別の事務所150㎡を飲食店へ変更するときに、確認申請は必要でしょうか。

A3.別の工事であれば不要です。

Q4.物販店舗300㎡を倉庫への用途変更を考えています。確認申請は必要でしょうか。

A4.必要です。

（法第87条1項/法別表第一）

Q5.飲食店を事務所へ変更したいと考えていますが、確認申請は必要でしょうか。

A5.要りません。

Q6.物販店から一部診療所（患者の収容施設がないもの）へ変更したいと考えていますが、確認申請は必要でしょうか。

A6.要りません。

Q7.200㎡以下の店舗から自動車車庫へ変更したいと考えていますが、確認申請は必要でしょうか。

A7.要りません。

Q8.民泊を行いたいと考えていますが、確認申請は必要でしょうか。

A8.用途変更の確認申請は要りませんが、本市健康福祉局への届出は必要ですので、健康福祉局環境業務課へ相談してください。

Q9.住宅 90 m²を障害者グループホーム（寄宿舍）へ用途変更しようと考えています。確認申請は必要でしょうか。

A9.要りません。

Q10.共同住宅 200 m²超をグループホーム（寄宿舍）へ用途変更しようと考えています。確認申請は必要でしょうか。

A10.必要です。

（法第 87 条 1 項/法別表第一）

2. 用途変更に伴う法令の考え方について

Q1.倉庫を事務室に用途変更しようと考えています。気を付ける点はありますか？

A1.建築基準法の制限は、居住、執務などのために継続的に使用する室（居室）か、そうでない室（非居室）かによって、制限が大きく異なります。

事務室は居室ですが、倉庫は非居室として設計されている場合があります。非居室は、人が継続的に滞在することを想定していないので、採光・換気・排煙の検討における有効な窓が備わっていない場合があります。（無窓居室と呼ばれます。）

無窓居室は、次のように様々な制約が生じるので注意が必要です。

無窓居室となる基準	無窓居室に対する措置	備考
採光上の無窓居室 （採光に有効な開口部が居室面積の 1/20 未満）	直通階段・屋外への出口に至る歩行距離を 30m以下とする	令第 120 条 令第 116 条の 2
	非常用の照明の設置	令第 116 条の 2 令第 126 条の 4
	主要構造部等の構造制限	
排煙上の無窓居室 （排煙上有効に開放できる部分が居室面積の 1/50 未満）	排煙設備の設置	令第 116 条の 2 令第 126 条の 2
	内装制限(50 m ² を超える居室)	令第 128 条の 3 の 2
換気上の無窓居室 （換気に有効な開口部が居室面積の 1/20 未満）	自然換気・機械換気 空気調和設備等換気設備の設置	法第 28 条 2 項 令第 20 条の 2
避難上の無窓居室 （採光に有効な開口部が居室面積の 1/20 未満かつ直接外気に接する避難上有効な開口部が無いもの）	居室を区画する主要構造部を耐火構造または不燃材料で造ったもの。	法第 35 条の 3 令第 111 条

Q2.用途変更を行う部分の面積が 200 ㎡以下です。建築基準法による制限が免除されるのですか。

A2.200 ㎡以下の場合、手続きである建築確認申請は不要となりますが、制限が免除されるわけではないので、実体は建築基準法に適合させる必要があります。

Q3.住宅を放課後デイサービスに変更予定ですが、建築士に確認をしてもらったところ、階段の踏面不足、2階に排煙設備がない、誘導灯が必要と言われましたが必要なのでしょうか。

A3.階段については、手すり等を設置すれば、緩和措置があります。排煙設備については、下地、仕上げを不燃とした場合の緩和措置があります。誘導灯については、消防法になりますので、当該区の消防署予防課にお尋ねください。(平 26 国交告第 709、平 12 建告第 1436)

Q4. 2 以上の直通階段の要否を判断する場合、従業員用の休憩室部分は除いてよいですか。

A4.令第 121 条の「児童福祉施設等の主たる用途に供する居室」には従業員用の休憩室も含めなくてよいです。(愛知県建築基準法関係例規集 P130 参照)

Q5.住宅を就労支援施設 B 型(児童福祉施設等)へ用途変更したいと考えています。2 以上の直通階段は必要でしょうか。

A5.主たる用途に供する居室が 50 ㎡を超える場合は、必要となります。(主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は、緩和あり(100 ㎡を超える場合に必要))

Q6.事務所を就労支援施設(児童福祉施設等)に用途変更したいと考えています。2 以上の直通階段が必要となる主たる用途に供する居室の考え方として、事務室・給湯室・便所を除き、多目的室・作業室・相談室のみとしてもよいでしょうか。

A6.県例規では、事務室などのスタッフのみが利用する居室は対象外としているため、よいと考えられます。(愛知県建築基準法関係例規集 P130 参照)

Q7.事務所内の間仕切りを変更したいと考えています、排煙告示に適合しているか確認したいです。

A7.高さ 31m以下の建築物の部分で、居室にあっては、床面積が 100 ㎡以下で、壁及び天井の室内に面する部分の下地及び仕上げが不燃であればよいです。

(平 12 建告第 1436)

Q8.現在事務所の一部を防音室にしたいと考えています。31m以下の建物であるため、内装下地共不燃材料とした場合は、排煙窓は設けなくてもよいでしょうか。

A8.排煙告示緩和により設けなくてもよいです。

(平 12 建告第 1436)

Q9.現在事務所を就労支援施設(児童福祉施設等)へ用途変更しようと考えています。非常用照明は必要でしょうか。その場合、誘導灯は代わりにになりますか。

A9.特殊建築物への用途変更となるため、居室には非常用照明は必要です。誘導灯は代わりにはなりません。

Q10.非常用照明の緩和はありますか。

A10.避難上支障がないもので、居室は採光上有効な開口部があること（床面積 $\geq 1/20$ ）等の条件を満たしたうえで、避難階においては、各居室から屋外への出口までの歩行距離が ≤ 30 mである居室、避難階の直上階又は直下階の居室から避難階の屋外への出口 ≤ 20 mである居室は、緩和可能です。若しくは、床面積が 30 m^2 以下の居室で地上への出口を有するもの又は、当該居室から地上に通ずる建築物の部分が、採光上有効に直接外気に開放されている場合若しくは、非常用照明を設けた場合は緩和可能です。

（平 12 建告第 1411）

Q11.令第 114 条でいう防火上主要な間仕切壁にはどのような壁が該当しますか。

A11.病院・診療所・児童福祉施設等、ホテル・旅館・下宿及び寄宿舎にあっては、次の壁を防火上主要な間仕切壁とするとされています。

- ・病室、就寢室等の相互の壁で、3室以下かつ 100 m^2 以下に区画する壁
- ・病室や就寢室等と避難経路を区画する壁（なお、病室や就寢室等以外の室についても、トイレ・シャワー室等の火災の発生が少ない室を除いて、同様に病室や就寢室等以外の室と避難経路を区画する壁を防火上主要な間仕切壁とすることが望ましいとされています。）
- ・火気使用室とその他部分を区画する壁

（令第 114 条・建築物の防火避難規定の解説 2016（日本建築行政会議）P135、平成 26 年 8 月 22 日国住指第 1784）

Q12.避難上有効なバルコニーの構造はどのようにすればよいですか。

A12.令第 121 条第 1 項第三号、第六号及び同条第 3 項に規定する「避難上有効なバルコニー」の構造は、技術的助言、市例規、建築物の防火避難規定の解説 2016 などで示されています。

（法 36 条、令第 112 条、平成 26 年 8 月 22 日 国交告 860 号、平成 5 年 6 月 25 日住指発第 225、住街発第 94、名古屋市建築基準法関係例規集 P58.59、建築物の防火避難規定の解説 2016（日本建築行政会議）p47）

Q13.児童福祉施設等への用途変更を考えています。訓練室や相談室の採光の割合はいくつにすればよいでしょうか。

A13.訓練室は、 $1/7$ 必要となりますが、事務室や相談室など職員等のみが利用する居室は $1/20$ として構いません。

（法第 28 条 1 項、令第 19 条 1 項、愛知県建築基準法関係例規集 P130）

3. 構造に関わることについて

Q1.戸建住宅をグループホーム（寄宿舍）に用途変更しようと考えています。旧耐震建築物（昭和56年5月31日以前に着工されたもの）ですが、耐震改修を行わなければなりませんか？

A1.建築基準法において、用途変更を行う際に耐震改修は義務付けられていませんが、利用者の安全を考慮し、耐震性能を満たすことが望ましいと考えます。

Q2.戸建住宅を物販店に用途変更しようと考えています。積載荷重についてどのように考えればよいでしょうか

A2.従前の建築物は新築時においてその構造上の安全性に関して十分に確認された上建設され、その後も法第8条により適切に維持管理され適法状態になっていることを想定しており、当該建築物が構造上安全である範囲で行われなければなりません。そのため、実況に応じて検討いただき、荷重条件が変わらない範囲で変更を行ってください。

4. 用途地域の考え方について

Q1.共同住宅を訪問介護ステーションに変更したいと考えていますが、第一種中高層住居専用地域で開設できますか？

A1.県例規では、法別表第二（い）九号・（は）四号に分類される（訪問介護を行う事業所）ため、開設可能です。

（愛知県建築基準法関係例規集 P162 参照）

5. 用途変更に伴う面積の考え方について

Q1.住宅からグループホームへの変更を考えています、1階の駐車場は用途変更部分の面積に算入されますか？

A1.同一の建物の一部を駐車場とする場合は、算入されます。

Q2.共同住宅の一部の住戸のみをグループホームへ用途変更を考えております。共用部分は、用途変更の面積に算入されますか？

A2.利用形態等実態に応じて判断することとなりますが、用途変更に係る部分と用途変更に係る部分からのみ使用する避難経路は床面積に算入されます。

（愛知県建築基準法関係例規集 P38 参照）