



# 既存の建物の用途を変更して 新たな使用をお考えの皆様へ

- 既存の建物の用途を変更して使用する場合は、(例え改装工事がなくても) 変更後の用途に応じた建築基準法の各基準に適合させる必要があります。
- 変更後の用途が、不特定多数の人が利用する施設(=特殊建築物 ※下枠参照) に該当し、かつその部分の床面積が 200 m<sup>2</sup>を超える場合は、事前に**建築確認の申請**手続きが必要です。(建築基準法第87条第1項)
- その地域が市街化調整区域内の場合は、都市計画法により用途の変更が**できない**場合がありますので、規模に関わらず、更に注意が必要です。

※ **特殊建築物**とは… 建築基準法(別表第1)に定められた不特定多数の方が利用する施設等で、劇場、集会場、葬祭場、病院、有床診療所、ホテル、旅館、共同住宅、学校、保育園、老人福祉施設、児童福祉施設、有料老人ホーム、デイサービス、グループホーム、放課後等デイサービス、学童、障害者福祉施設、物販店舗、飲食店、バー、自動車修理工場、自動車車庫、倉庫などをいいます。

## 【よくある誤解】

床面積が 200 m<sup>2</sup>以下の用途変更の場合、確認申請の手続きは必要ありませんが、新たな用途における建築基準法上のチェックまで不要と考えてしまい、法で決められた仕様にしていないケースがあります<sup>例</sup>。

200m<sup>2</sup>以下でも  
基準適合が必要!

このような場合には、施設利用者の安全が確保されず、法令違反となってしまうことがありますので十分にご注意ください。「違反した場合、建物の使用制限を受けることがあります！」

**例**：間仕切壁・扉等の防・耐火性改修、排煙設備の新設、非常用照明の新設などを要する場合があります。「これらは、消防設備とは異なるものです！」

また、内装等の改装・リフォーム工事によって(例え用途が変わらなくても)、建築基準法を満たさなくなる場合もありますので注意が必要です。「**専門家(建築士)にご相談を!**」

### デザインのため、内装仕上げを木質にしたい?

内装材(壁紙を含む)の不燃化が求められている建物や部屋があります!【**内装制限**】

### 細かく間仕切った部屋にマドがない?

火災時の煙の排出装置や停電時の非常用照明装置の設置が必要な場合があります!【**排煙設備、非常用照明、換気設備**】



### 邪魔な壁や扉だから、撤去?

火災の被害を最小限にするため、耐火性のある間仕切壁や扉で一定範囲を区画している場合があります!【**防火区画、界壁、防火戸等**】

### 防犯上やデザインのため、マドをふさぐ?

火災の際に充滿する煙を排出したり、消防隊が進入するために必要な窓があります!【**排煙設備、非常用進入口**】

**注意** なお、消防法や各種他法令による営業上必要な許認可・届出・検査を済ませても、それだけでは建築基準法の適合性を示すものではありませんので、別途でご確認をお願いします。

補足

ご存知ですか?  
「**定期報告**」制度

一定規模以上の指定された特殊建築物は、維持保全の状況について市への3年毎の定期調査報告が義務付けられています! (建築基準法第12条第1項)

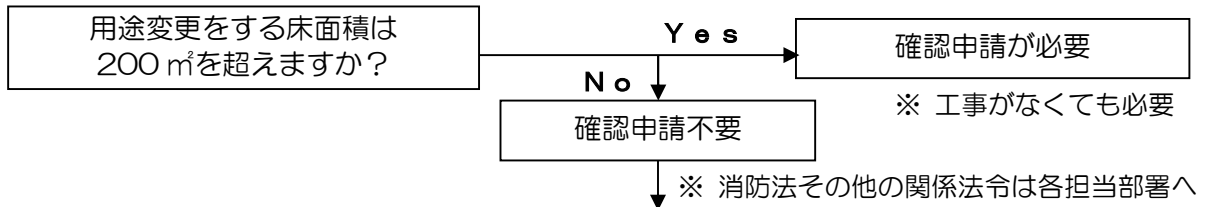
お問い合わせは…



**大津市建築指導課**

TEL 077-528-2774

## ◆特殊建築物への用途変更チェック表



### 参考例

**【専門家（建築士）にご相談ください】**  
 下記は建築基準法のチェックが必要な項目の一例です

項目			要件・適用等	適否
集団規定	道路関係	接道※	法 43 条 条例 8 条	
		道路後退（セットバック） 道路内の建築制限	法 42 条 2 項 法 44 条	
	用途地域	用途制限※	法 48 条	
	容積率、建ぺい率		法 52 条 法 53 条	
単体規定	防耐火関係	屋根、外壁等	法 22 条 法 23 条 法 25 条 法 26 条	
		耐火建築物・準耐火建築物※	法 27 条	
		防火区画※	令 112 条	面積区画、 竪穴区画、異 種用途区画、
		間仕切壁・界壁	令 114 条	
	一般構造関係	採光	法 28 条・令 19 条	
		換気、シックハウス	法 28 条 法 28 条の 2	
		階段、手すり※	令 23 条、令 25 条	
	避難施設関係	廊下の幅※	令 119 条	
		直通階段※	令 120 条	
		2 以上の直通階段※	令 121 条	
		避難階段※	令 122 条	
		排煙設備	令 126 条の 2～3	
		屋外への出口※	令 125 条	
		非常用の照明装置	令 126 条の 4～5	
		非常用の進入口	令 126 条の 6～7	
	敷地内通路※	令 128 条		
	内装制限※	法 35 条の 2 令 128 条の 3 の 2 ～令 128 条の 5		
	無窓居室等の主要構造部	法 35 条の 3		

その他必要項目は用途・規模によって変わります。

（凡例 法：建築基準法、令：建築基準法施行令、条例：大津市建築基準条例）

※については建物の用途によりさらに条例等で制限が付加される場合があります。

注）・上表のみで建築物の建築基準法令上すべての基準を確認するものではありません！

・用途変更が類似の用途相互間の場合には、確認申請が不要です。（令 137 条 18 項）