

つまづかない為の用途変更

2017年1月

作成 稲場建築設計事務所

稲場 利行

はじめに

建物の所有者が用途変更を考えた時、意外と簡単にできると思い事業構想を始めます。

しかし、構想を実現するには「現況の建物に関する十分な資料」と「建物の状態が適切」でないと進められません。はじめてからつまづかない為に、分かり易い解説をチェックリスト方式でご説明します。

用途変更は事前対策が重要

NETで「用途変更」を調べると、変更する事の「行政への申請の要否」と「必要書類」が書かれています。

しかし、現況建物の状態が、用途変更を申請するのに不適切な状態の場合の対応が書かれていません。又必要書類が無い場合の対策がかかれていません。

対策は簡単ではない事が多く、時間もかかり費用もかかることが多いので、事前に対策を知っておくことは重要です。

用途変更の構想がスタートすると予算把握が先行して行政対策が遅れ、つまづくことが多いです。具体的な対策は行政との折衝で程度が明確になり予測は難しいです。

用途変更とは

用途変更とは、確認申請を取得した時の用途を変更することです。

行政への届出(確認申請に準ずる)が必要なのは

- ①特殊建築物(注釈参照)に用途を変更する場合で、
- ②変更又は累計変更(注釈参照)面積が 100 m²(A2:参照)を超え、
- ③類似の用途(A1:参照)では無い。(特殊建築物と類似の用途は異なる。)

以上の場合です。但し いずれの場合も消防署との協議は必要です。

【特殊建築物とは下表の用途】

【表1：確認申請が必要となる用途（法別表第1、令第115条の3）】

	用途
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもの
(二)	病院、診療所(※)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設等
(三)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場 公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗
(五)	倉庫
(六)	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ

※：患者の収容施設があるものに限る。以下同じ。

【A1:類似の用途】

【A2:100 m²とは用途に関連するすべての諸室の面積。例:飲食店舗は

厨房・前室・倉庫など含む。

累計で面積を超えるとは、最新の国通達:[平成 28 年 3 月 用途変更の円滑化](#)
に書かれています。】

用途変更をしないで工事すると

重大な結果を招くこともあります。当事務所が直面した事例では、「住宅地で認められない飲食店舗に用途変更し、工事は完了しました。しかし住民の指摘があり、行政査察を受け店舗を住宅に戻す工事をした」事例もあります。

又 重大な違法用途変更(注釈参照)で人災が起きると建物所有者の責任が訴追されます。

設計士も姉齒事件以来、罰則が重くなり無届は尻ごみしますので、建築士不在で進みます。この様な事案では様々な重要法規が無視され、あとで建物所有者が困ることになります。

【重大な違法用途変更とは、人命にかかわる防災・避難等で必要な対策】

〔既存建物の状態編 チェックリスト〕

以下は「高さ 31m以内の通常の確認申請を取得」した建物を竣工後用途変更する場合を想定しています。行政の最大値の指導を予想しています。

青字にはNETの関連記事にリンクしています。

CH1 建物は確認済証(注釈参照)の交付を受けているか。

- 受けている。
- 受けていない。 →無届建築なので用途変更は不可。
- 分からない。→

A2: 行政に台帳がある場合、交付の有無、検査済み証の有無が分かります。証明書の発行も可能です。

【**確認済証**とは、**建築確認済証**のことで、**建築物の工事に着手する前にその計画が建築基準法に適合するかどうかを審査し(建築確認申請)、内容が確認された場合に発行されるもの。昔は建築確認通知書となっていた。**】

CH2 建物は検査済証の交付を受けているか。

- 受けている。
- 分からない →A2へ
- 受けていない。→

A3: 指定機関に「確認申請を受けたと時と同じになっているか」を調べてもらう。次のガイドラインで調べ適合状態の判定を得る必要がある。

費用と時間がかかる。適合していない場合、不適合部分を適合になる様に工事が必要。

[「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について](#)

【**検査済証**とは、**工事途中の中間検査や工事完了時の行政による完了検査においてその工事が建築基準法に適合しているかどうかを検査し、合格した場合に発行されるもの。**】

CH3 竣工後、届出が必要な無届(注釈参照)の用途変更はあるか

- 無い

分からない →A4: 設計者が確認申請副本と照らして調査をする。

有る → 無届の用途変更は適法な内容

無届の用途変更は不適合な内容→

A5: 無届の用途変更を適合する用途に変更し、今回の用途変更と合わせて申請できるか行政判断を仰ぐ。

【無届とは、確認申請をしていない、又はしたが確認申請済証を交付されていない用途変更】

CH4 竣工後、届出が必要な間取り等の変更はあるか

無い。

分からない。 →A4: 設計者が確認申請済証の副本と照らして調査をする。

有る。 → A6: 今回の用途変更と合わせてできるか、行政判断を仰ぐ。間取り変更に不適合があれば適合に直す。

CH5 竣工後、無届「増築・改築・大規模な模様替え・修繕」があるか。

無い

分からない →A4: 設計者が確認申請副本と照らして調査をする

有る → A7: 確認申請が必要。

現況が確認申請が出来ない状態の場合は、行

政と協議する。無届の増築・改築は解体しなければならぬ場合もある。

【事例： 工場(敷地約1万㎡)に多数の棟があり、数棟は無届・用途違反。当事務所は敷地分割を行政と交渉。行政との協議で解決した事は「無届棟をいきなり全て解体しないで数年にわたり計画解体すること」。これにより、敷地分割を可能にした。約半年かかった】

CH6 竣工後に敷地の増減があるか

- 無い。
- 増がある。→ 既存不適格の恐れもあるので行政と遡及について協議する。
- 減がある。→ 法に適合(注参照)しない場合もあるので行政と協議する。

【法に不適合の事例： 建蔽率・容積率・日影・斜線制限などに抵触する場合は、現況建物が不法建築になるので用途変更は出来ない】

(申請に関する資料編)

CH7 建物は確認済証の交付を受けているが、確認申請の副本(※1)はあるか。

- 有る
- 無い → A8:設計者に竣工図等で申請図の副本(注釈参照)を再現し申請時の法規を現況と照らしチェックする。

【副本とは、 行政が確認申請の審査をした証拠になる捺印のある設計図書。通常図書の裏に捺印されることがあり裏判図面ともいう】

CH8 副本の平面図に防火区画等を示す色塗りした図面はあるか

有る

無い→ A9: 図面を精査し復元図を作成し副本と同等になるか行政と協議する。

CH9 構造計算書はあるか。

有る

無い→ A10: 用途変更で構造の安全を確認する必要がある場合、副本で構造計算を再計算が必要になる。

構造図が無い場合は、天井点検口類を設け天井裏の構造体サイズを調査する。鉄筋断面が確認できない鉄筋コンクリートの場合は、用途変更で構造的な安全検証が出来ない。

〔その他 注意点〕

1 構造の安全検証が必要な用途変更

1) 用途には構造計算する積載荷重が法律で定められてる。

荷重は右側が重くなります。

軽い:住宅<事務所<店舗売り場。重い。

荷重も「 床・柱梁・地震」で荷重が微妙に変わります。

【事例：住宅から事務所に变える場合は積載荷重が増加するので構造の安全検証が必要で、検証した結果用途変更が出来ない場合もあります。】

2 既存不適格建築物(注釈参照)の一部用途変更

既存遡及(注釈参照)がかかり、思わぬほど調査費・行政交渉時間・工事費がかかることがあります。

既存不適格があるか否かは建物の竣工時からの法規の改正項目を調査し対象を重点的に調査します。

【既存不適格とは、建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法改正等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。

既存遡及とは、現行法規を既存に適用をすること。

3 既存不適格建築物の増改築等

確認申請が必要です。

既存部分については現行法の既存遡及がある。

遡及には緩和があるが、予想外に調査費と工事費用がかかる。

[既存不適格建築物の増改築、大規模な修繕・模様替に係る緩和措置](#)】

4 既存遡及でネックになる新法

現行法の遡及で(国) [バリアフリー新法](#)・(例えば地方条例の都の場合) [建築物バリアフリー条例](#)(注釈参照)がネックになる事があるので優先して検討を要する。

【注釈参照:[建築物バリアフリー条例](#)とは東京都が、バリアフリー法に基づき


制定した条例。例えば東京都の規制の一部は困難な内容もあります。

下図の例では飲食店舗は床面積 500 m²超で義務つけられます。

バリアフリー化が義務付けされる用途（特別特定建築物）	規模（床面積の合計）
<ul style="list-style-type: none"> ・診療所（患者の収容施設を有しないものに限る。） ・百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ・飲食店 ・郵便局又は理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・自動車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるものに限る。） 	500m ² 以上

飲食店ビルで飲食店が 500 m²超えた場合は対称になる。

対象建築物の考え方

 バリアフリー化が義務付けられる！
特別特定建築物（特特）

異なる2以上の用途からなる複合建築物ではないので、一つの用途として考える。

延べ面積 600m²


特特 (飲食店) 150m ²	特特 (飲食店) 150m ²
特特 (飲食店) 150m ²	特特 (飲食店) 150m ²

エレベーターはかごの昇降路の改修等が必要になる。

（その他に エレベーターは改修項目がある。）

エレベーター

- ・かごの出入口幅80cm以上 **（床面積の合計5,000m²超は90cm以上）**
- ・かごの幅 140cm以上 （不特定多数が利用するもので床面積の合計が2,000m²以上の場合）
- ・かごの奥行き 135cm以上
- ・乗降ロビーの幅・奥行き150cm以上
- ・車いす使用者や視覚障害者に配慮した仕様 など



廊下は幅が 140cm必要。 階段は傾斜がきつい場合は適合しない。

廊 下

- 幅 140cm以上
- 50m以内ごとに車いすの転回に支障がない場所
- 階段や傾斜路の上下端に近接する部分に点状ブロック等の敷設（視）
- 床は滑りにくい仕上げ など



階 段

- 幅120cm以上
- けあげ18cm以下、踏面26cm以上
- 手すりの設置（踊場を含む）
- 表面は滑りにくい仕上げ
- 段鼻が識別でき、突き出し等を設けない
- 回り階段の禁止
- 段の上端に近接する踊場の部分に点字ブロック等の敷設（視） など



5 用途変更増改築等の確認申請が必要な建物

事例で説明します。

【事例： 住宅、鉄筋コンクリート造、3階建て、耐火構造。今回増築をする。現在進行中の案件】

建物状態の問題点:現況はすでに1～2階を 100 m²以内で事務所に用途変更してある。

検査済み証受理後にカーポート（屋根あり）を建築し、道路斜線にあたる。

資料の問題点: 確認申請書（表書） → 有る。

確認申請書副本 行政の受理印図書 → 無い。

法規上の必要記入色塗り図書→無い。

構造計算書 → 無い。

竣工図（注釈参照） → 有る。

検査済証写 → 有る。

【竣工図とは、工事中に発生した設計変更などをもとに設計図を修正し、

