～戸建住宅の用途変更を検討中の方へ～

用途変更に関するお知らせ

～その用途変更、建築基準法に適合していますか？～

戸建住宅から宿泊施設や児童福祉施設等の特殊建築物※へ用途を変更することを検討中の方は、以下の点にご留意のうえ必要な手続き、改修等を行ってください。

* 平成30年の建築基準法改正により、200㎡以下の小規模な建築物を特殊建築物※へ用途変更する場合、建築確認の手続きが不要となりました。しかし、建築確認の手続きが不要な場合でも、建築基準法や消防法などへの適合は必要になります。
* 住宅と特殊建築物※では、適用される規定が異なるため、場合によっては、法に適合させるための改修等が必要になることがあります。法適合しないまま建築物を使用した場合、違反建築物として扱われ、行政指導を受けることがあります。
* 本紙裏面の新たに適用される主な規定や改修例をご参照いただき、必要に応じて改修を行うなど、違反建築物の発生を未然に防ぐための取組にご協力をお願いします。
* 詳しくは、建築士等や下記のお問い合わせ先へご相談ください。

特殊建築物※：建築基準法別表第１で定められた建築物。（学校、病院、劇場、旅館、寄宿舎、自動車修理工場等）

戸建住宅

≪特殊建築物以外≫

・事務所

・民泊施設

　　　など

用途変更後の用途

≪特殊建築物※≫

・ホテル、旅館、簡易宿所

・グループホーム

・児童福祉施設　など

建築確認

不要

床面積の合計

建築確認が不要でも、

法への適合は必要です！

建築確認

不要

200㎡以下

200㎡超

法適合のために必要な改修（例）

・非常用照明の設置

・警報設備（自動火災報知設備等）の設置

・階段にすべり止め・手すり等の設置

・間仕切り壁の仕様変更

建築確認

必要

建築士等や下記のお問い合わせ先へご相談ください

図　用途変更に伴う建築確認の要否判断フロー

（注）「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」への適合は必要となりますのでご留意ください。

建築基準法に関するお問い合わせ先

伊賀市建設部都市計画課　建築指導審査係

ＴＥＬ：０５９５－２２－９７３２　／　ＦＡＸ：０５９５－２２－９７３４

日本建築行政会議提供

◆適用される主な規定（例）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 適用規定 | 住宅 | ホテル､旅館  簡易宿所 | グループ  ホーム | 児童福祉  施設 | 備考 |
|  | 定期報告  （法12条） | ― | △ | △ | △ | 特定行政庁が指定するもの |
|  | 耐火建築物等  （法27条） | ― | ○ | ○ | ○ | 3階以上に当該用途がある場合対象  緩和規定あり |
|  | 浄化槽  （令32条） | n=5~10 | n=Pほか | n=0.07Ａ | n=Pほか | ｎ＝処理対象人員  Ｐ＝定員  Ａ＝延べ面積（㎡） |
|  | 非常用照明  （令126条の4） | ― | ○ | ○ | ○ | 緩和規定あり |
|  | 階段  （令23条） | 蹴上23以下  踏面15以上 | 蹴上22以下  踏面21以上 | 同左 | 同左 | 単位：㎝  緩和規定あり |
|  | 防火区画  （令112条） | ― | ○ | ○ | ○ | 3階建以上が対象  緩和規定あり |
|  | 間仕切壁  （令114条） | ― | ○ | ○ | ○ | 緩和規定あり |
|  | 用途地域  （法48条） | ― | 一部の地域で立地不可 | ― | ― |  |

◆法適合のために必要な改修（例）

ＷＣ

階段

居室Ｅ

居室Ｆ

居室Ｇ

3階

居室Ｈ

④非常用照明

居室や廊下、階段などに、非常用照明の設置

②耐火建築物等

火災警報設備を適切に設置すれば耐火建築物等としなくてよい

ＷＣ

階段

居室Ａ

居室Ｂ

居室Ｃ

2階

居室Ｄ

⑦間仕切壁

居室と避難経路である廊下等の間に、小屋裏又は天井裏に達する準耐火構造の間仕切壁の設置

⑥防火区画

階段等の部分に、間仕切り壁、戸（防火戸）の設置

玄関

ＷＣ

洗面室

浴室

ホール

階段

事務室

ＬＤＫ

1階

③浄化槽

処理対象人員の見直しによる増設

⑤階段

すべり止め、手すり等の設置

浄化槽

：警報設備

①定期報告

建築物や建築設備などの劣化状況等を定期的に点検し、特定行政庁※へ報告

⑧用途地域

宿泊施設、飲食店等は一部の地域で立地不可

：間仕切り壁

：非常用照明

特定行政庁※：建築主事※※を置く市町村の長や都道府県知事のこと。建築基準法に基づき、許認可等の事務を行う。

建築主事※※：建築基準法に基づき、建築確認や中間検査、完了検査等の事務を行うため，地方公共団体に置かれる公務員のこと。