～建築士の方へ～

用途変更にあたっての留意事項

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旨の相談を受けた場合は、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。
* 建築基準法や消防法などへの適合は、引き続き、求められますが、建築確認の手続きが不要になったことにより、建築士等による法適合のチェックを受けずに用途変更を行うことで、違反建築物が発生してしまうおそれがあります。
* 違反建築物の発生を未然に防ぐため、用途変更を検討中の方に対し、周知文書による注意喚起を図るとともに、建築士の方に対し、用途変更の実績の多い用途について、適用される規定を整理しました。
* 建築士の皆様におかれましては、本紙をご活用いただき、用途変更を検討中の方からの相談等に対応していただければ幸いです。

～用途変更にあたっての留意事項～

* 用途変更時に適用される基準

建築基準法の規定の大部分は、単に「建築行為」のみを規制するだけでなく、建築後においても一定の状態にあることを要求する「状態規定」であることから、原則、用途変更時にもすべての建築基準法の規定を満足させる必要があります。

なお、法第48条の用途規制のように、「建築行為」のみを禁止している規定もあるため、法第87条第２項において、建築行為を伴わない用途変更についても、これらの法または法に基づく条例の規定を準用することとなります。

* 既存不適格建築物の用途変更にかかる制限の遡及適用

法第87条第３項の規定により、既存不適格建築物であっても、同項第一号から第三号までに掲げる場合を除き、用途変更をする場合には、同項に掲げる規定が準用されることとなるため、現行基準に適合させる必要があります。

（注）「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」への適合も必要となりますので併せて

ご留意ください。

日本建築行政会議提供

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



◆ 戸建住宅と用途変更後の用途における、建築基準法の主な規定の違い（200㎡以下の場合）