

建築基準法が適用される行為に「建築、大規模な修繕・模様替え」があるが、「用途変更」はこれらに含まれないので適用がないことになる。しかし、用途の変更が自由に行えるとなると建築行為等の制限を課したことが無に帰することがあるので、法第87条は「用途変更」に対して建築行為等に関する一定の規定を準用することとしたものである。

なお、法令中「建築物は・・・でなければならない」という建築物の状態を規定しているもの（「状態規定」といわれている。）は用途の変更にかかわらず適用されるものである。例えば法第20条（構造耐力）の規定に不適合の既存不適格建築物の用途を変更する場合は、不適合の当該新規定の適用・準用はないが、旧規定（着工時の規定）の適用はあるのでそれに適合する範囲内での用途の変更が可能ということである。

1 建築確認申請の手続き（法第6条第1項、法第87条第1項）

原則

下表に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものに用途変更をする場合は、確認の申請書を提出して、確認済証の交付を受けなければならない。

【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、ボート場、スキー場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場
(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。

例外1

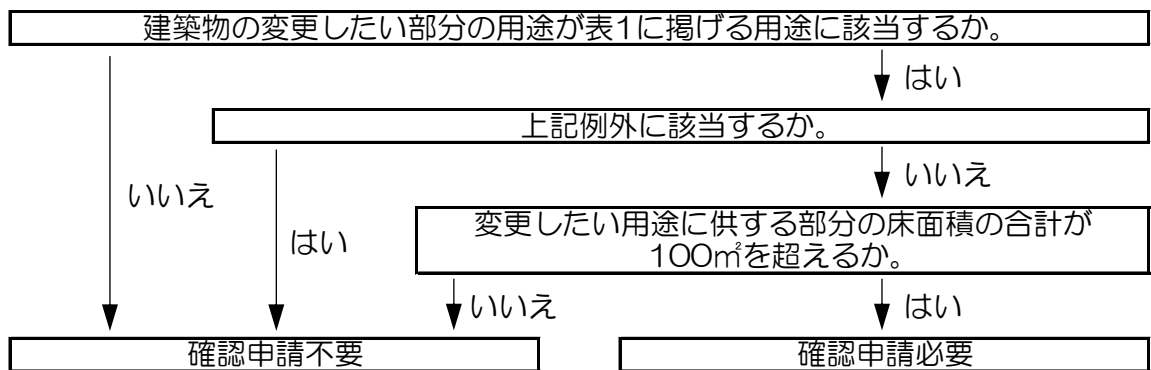
次の各号の類似用途間への変更の場合は、確認申請は不要である。（令第137条の17）

- 一 劇場、映画館、演芸場
- 二 公会堂、集会場
- 三 診療所(※)、児童福祉施設等
- 四 ホテル、旅館
- 五 下宿、寄宿舍
- 六 博物館、美術館、図書館
- 七 体育館、ボート場、スキー場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場
- 八 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 九 キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー
- 十 待合、料理店
- 十一 映画スタジオ、テレビスタジオ

☆一種低層住専地域内に三、六号に列記するもの、一・二種中高層住専地域内に七号に列記するものがある場合は、上記例外はない。

2 用途変更のながれ

① 建築確認申請の要・不要



② 既存不適格建築物の用途変更の準用のチェック

- (1) 用途の変更によって、現行法令に適合しない規定をチェックする。
- (2) 現行法令に適合しない規定は、既存不適格となる規定か（着工時点では適合していたか）。
- (3) 既存不適格となる規定が法第87条に掲げる規定であり、下記例外2に該当しない場合は、用途変更によって、用途変更の部分以外も含めて既存部分すべて（部分適用の規定は当該部分のみ）適用される。

例外2

次の各号の類似用途間への変更の場合は、上記規定は準用されません。（令137条の18）

- 一 劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
- 二 病院、診療所(※)、児童福祉施設等
- 三 ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍
- 四 博物館、美術館、図書館
- 五 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 六 キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- 七 待合、料理店
- 八 映画スタジオ、テレビスタジオ

- (4) 既存不適格となる規定が法第87条に掲げる規定でない場合は、着工時点の規定が適用される。

関連条文	法第87条
参考	