

4-2 用途変更について

建築基準法（以下「法」という。）第87条で規定されている用途変更に関する取扱いを、以下のとおり定める。

1 用途変更時の建築確認手続き（法第87条第1項）

(1) 原則の取扱い

- 用途変更後の建築物の用途が、以下の表に掲げる特殊建築物の用途で、かつ、その部分の床面積が200㎡を超える場合は、手続きを要する。

別表第1での分類	特殊建築物の用途
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
(2)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む。）
(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、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（床面積が10㎡以内のものを除く。）
(5)	倉庫
(6)	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

- 既存の特殊建築物の用途や過去に用途変更した部分の床面積を合計せずに、現在の用途変更する部分の床面積が200㎡以下の場合は、原則として、手続きを要しない。ただし、同一の者が200㎡以下の用途変更を繰り返すなど、意図的に手続きを回避しようとする場合もあるため、実態に応じて判断する。
- 区分所有建築物等で、異なる区分所有者等が用途変更を別々に行う場合に、それぞれの用途変更する部分が200㎡以下であれば手続きを要しない。

(2) 用途変更時に建築確認手続きを要しない例外の取扱い

- 建築物の用途の変更が、以下の表の各号に掲げる類似の用途相互間におけるものである場合は、手続きを要しない。

	類似の用途
(1)	劇場、映画館、演芸場
(2)	公会堂、集会場
(3)	診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等
(4)	ホテル、旅館
(5)	下宿、寄宿舍
(6)	博物館、美術館、図書館
(7)	体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
(8)	百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
(9)	キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
(10)	待合、料理店
(11)	映画スタジオ、テレビスタジオ

※ただし、以下の場合は上記の例外の取扱いは適用できず、手続きを要する。

- 第3号又は第6号に掲げる用途に供する建築物が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内にある場合
- 第7号に掲げる用途に供する建築物が、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は工業専用地域内にある場合
- 第9号に掲げる用途に供する建築物が、準住居地域又は近隣商業地域内にある場合

2 用途変更時に適用される規定（法第87条第2項及び第3項）

（1）原則の取扱い

- 用途変更時に適用される規定は、以下の2種類に分類される。
 - ① 用途変更前の用途には適用されないが、用途変更後の用途には適用されることとなる規定
 - ② 既存不適格建築物を用途変更する場合に、法第87条第3項に基づき遡及適用されることとなる規定
- 上記①に係る規定は、建築物の用途に応じて適用される規定である。例えば、事務所を学校に用途変更する場合に適用されることとなる法第28条第1項（居室の採光）や、事務所の一部を特殊建築物の用途に用途変更する場合に適用されることとなる建築基準法施行令（以下「令」という。）第112条第18項（いわゆる異種用途区画）などが挙げられる。
- 上記②に係る規定は、法第87条第3項に掲げる規定である。用途変更時には、既存不適格部分であっても、現行の規定を遡及適用させる必要がある。特に、「法第36条中第35条に関する部分」は、法の趣旨を勘案して、避難及び消火に関する現行の規定を遡及適用する。
- なお、手続きの要否に係らず、建築物の用途を変更する場合には、法第87条第2項及び第3項の規定が適用されるため、注意して計画すること。

（2）用途変更時に遡及適用されない例外の取扱い

- 建築物の用途の変更が、以下の表の各号に掲げる類似の用途相互間におけるものである場合は、既存不適格部分に対する遡及適用はされない。

	類似の用途
(1)	劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
(2)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等
(3)	ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎
(4)	博物館、美術館、図書館
(5)	百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
(6)	キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
(7)	待合、料理店
(8)	映画スタジオ、テレビスタジオ
※ただし、法第48条第1項から第14項までの規定に関しては、用途の変更が令第137条の19第2項で定める範囲内である場合を除いて、上記の例外の取扱いは適用できず、現行の規定を遡及適用させる必要がある。	

3 用途変更時に遡及適用される規定の適用範囲（法第87条第4項）

- 用途変更時に遡及適用される規定は、以下の2種類に分類される。
 - ① 用途変更する部分のみに遡及適用される規定
 - ② 建築物全体に遡及適用される規定
- 上記①は、法第87条第4項に掲げる規定である。
- 上記②は、原則として、法第87条第3項に掲げる規定から、同条第4項に掲げる規定を除いた規定である。

関連条文	建築基準法第87条
参 考	用途変更の円滑化について（技術的助言）