

既存建築物の用途を変更する場合の注意点

既存の建築物の用途を変更する際、用途の変更を行う部分の床面積が200㎡を超えるものは建築基準法に基づく確認申請の手続きが必要です。

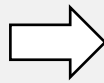
なお、確認申請手続きが不要の用途変更の場合であっても、建築基準法などの法令は適用されるため、用途変更の計画は法令に適合するものとしなければなりません。

現に法令に適合している建築物を用途変更する場合でも、店舗・飲食店・共同住宅・福祉施設等へ用途変更した場合、用途によって適用される基準が異なるため、必要な改修等が行われていないと法令に適合しなくなるものもあり、注意が必要です。

特に違反になってしまうことが多い用途変更の例

当初の用途（代表例）

- ・住宅 ・兼用住宅
- ・長屋 ・事務所
- ・作業所 ・倉庫



変更後の用途（代表例）

- ・物販等店舗 ・飲食店
- ・ホテル ・旅館
- ・共同住宅 ・寄宿舍
- ・病院 ・福祉施設

！ 詳細については専門家による調査が必要です ！

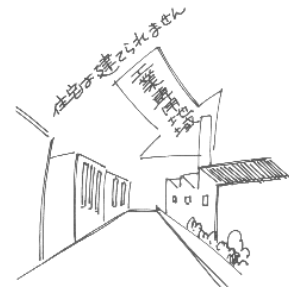
計画が建築基準法等に適合しているか、建築士等の専門家に相談しましょう。

制限が厳しくなることで、注意が必要な建物やその敷地の例（※一例です）

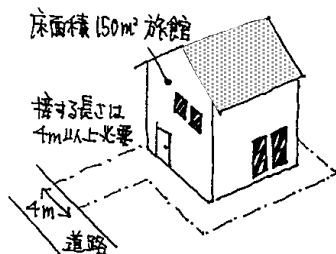
(1)用途に関する制限

【用地制限】

エリアによりその特色を生かし良好な環境を守るため、地域ごとに様々な用途制限が定められています。例えば第1種低層住居専用地域で、建築物全体を飲食店・物販店舗として営業することはできません。



(2)敷地に関する制限



【接道】

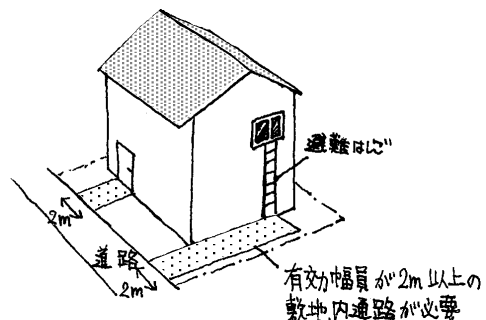
建築物の敷地は原則、道路に2m以上接する必要がありますが、横浜市建築基準条例では不特定多数の人が利用する建築物にさらに条件を付加しています。

例えば床面積が100㎡を超え200㎡以下の住宅を旅館にする場合、敷地が道路に4m以上接している必要があります。

【敷地内通路】

用途により、建築物の出口から道等に通ずる敷地内通路が必要になります。

例えば一般的な木造や鉄骨造の事務所を、床面積が200㎡を超える旅館にする場合、建築物の玄関や避難器具の降下地点等から道等へ通ずる、有効幅員が2m以上の敷地内通路が必要です。

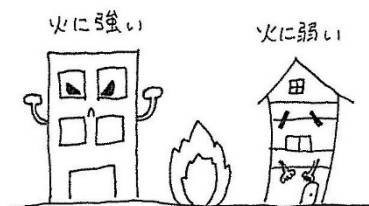


(3)建物の構造の制限

【耐火性能】

用途により、建築物に必要な耐火性能が変わる可能性があります。

例えば、鉄骨造3階建ての3階部分を事務所から店舗へ用途変更すると、規模によりそれまでは準耐火建築物でよかったものを耐火建築物とする必要が生じ、建物全体に耐火被覆などの大掛かりな工事が必要となることがあります。

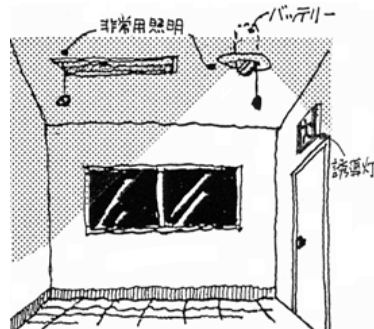


(4)建物内部の制限



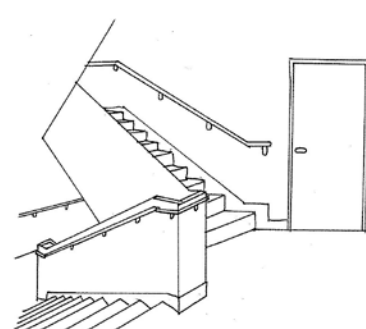
【排煙窓】

旅館等に供する居室には原則、排煙上有効な窓等を設置する必要があります。



【非常用照明】

居室と、居室から屋外に通ずる廊下・階段等には原則、非常用照明の設置が必要となることがあります。



【階段の区画】

3層以上にわたりつながっている階段は規模等により、その他の部分との間を防火扉や耐火構造の壁等により区画する必要があります。

関連する連絡先等

！ 詳細については専門家による調査が必要です ！

計画が建築基準法等に適合しているか、建築士等の専門家に相談しましょう。

(建築・宅地についての一般的なお問合せ)

お問合せ内容に応じて、建築基準法の概要に関するご説明や所管窓口のご案内を行っています。

横浜市建築局 情報相談課 一般相談担当 045-671-2953

(建築基準法の取扱いに関する専門的なご相談)

※ 専門的な相談対応となるため、建築士の方へ相談した上で具体的な計画図面に関するご相談をされる場合にご活用ください。

相談は投稿フォームで受付けています。QRコード又はインターネットの検索サイトから「横浜市 建築相談」で検索をお願いいたします。

横浜市建築局 建築指導課 指導担当



045-671-4531

(専門家相談窓口のご紹介)

本市では、一般社団法人横浜市建築士事務所協会と協定を締結し、建築士による市民相談窓口を設置しています。必要に応じご活用ください。なお、無料でお受けできる相談の内容・範囲については事前にご確認ください。

一般社団法人横浜市建築士事務所協会【要予約】 045-662-1337

<https://hamaken.jp/>

