

# 取手市における用途変更の取扱い

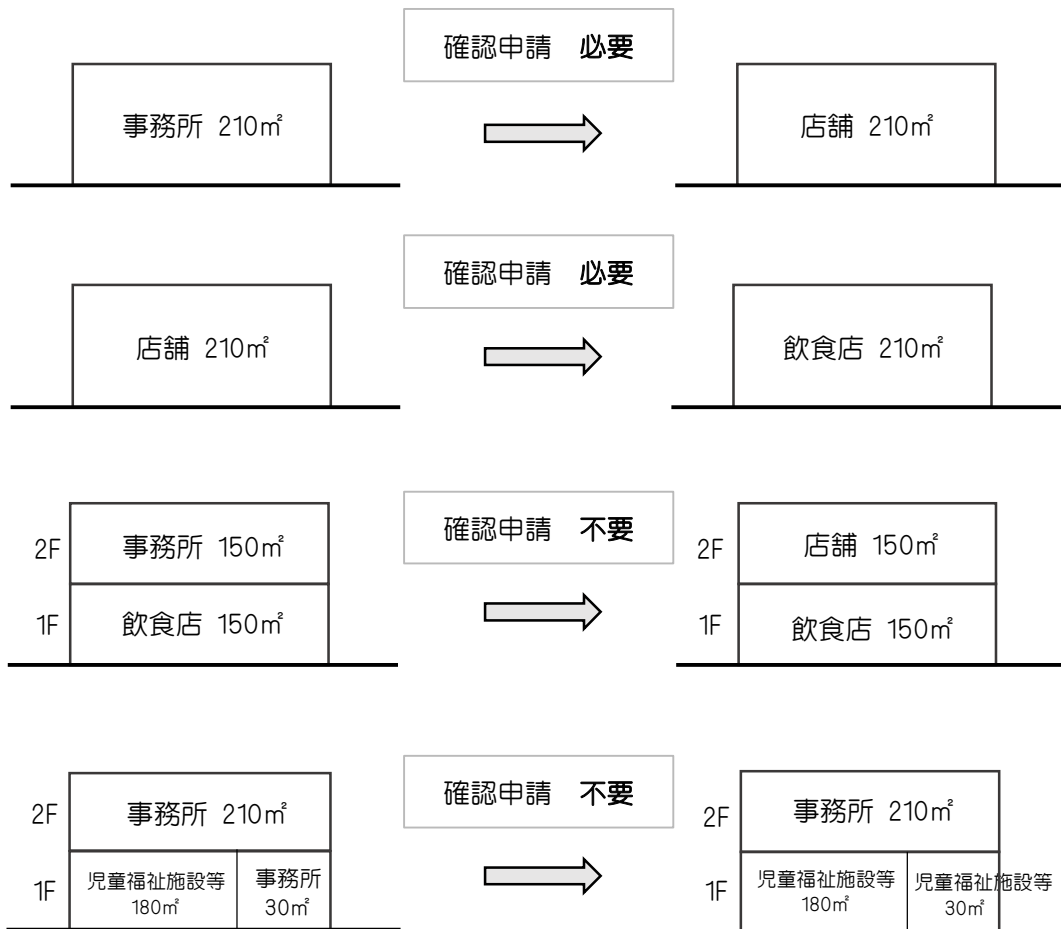
(建築基準法第87条)

## ■用途変更の確認申請

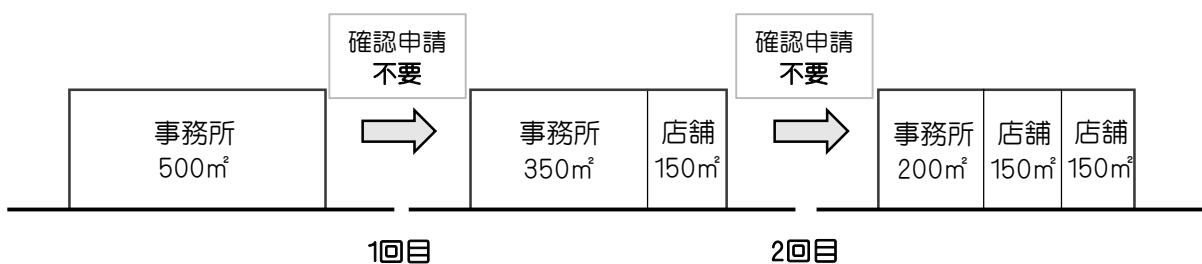
### 1. 確認申請の要否について

原則、用途変更する部分の用途が、建築基準法（以下、「法」という。）別表第1（い）欄に掲げる特殊建築物の用途であり、かつ用途変更に係る部分の床面積が200㎡を超える場合、確認申請が必要となります。ただし、法施行令第137条の18に規定する類似の用途間におけるものである場合は、確認申請不要です。

【例】



※用途変更部分と既存部分の間は、明確に区画されています（別空間）。



※用途変更部分と既存部分の間は、明確に区画されています（別空間）。

※1回目の時点で2回目の用途変更の計画がある場合は、1回目に確認申請が必要となります。



【凡例】

- 店舗、飲食店、児童福祉施設等…法別表第1(い)欄に掲げる特殊建築物（以下、「特殊建築物」という。）
- 事務所…特殊建築物以外の建築物

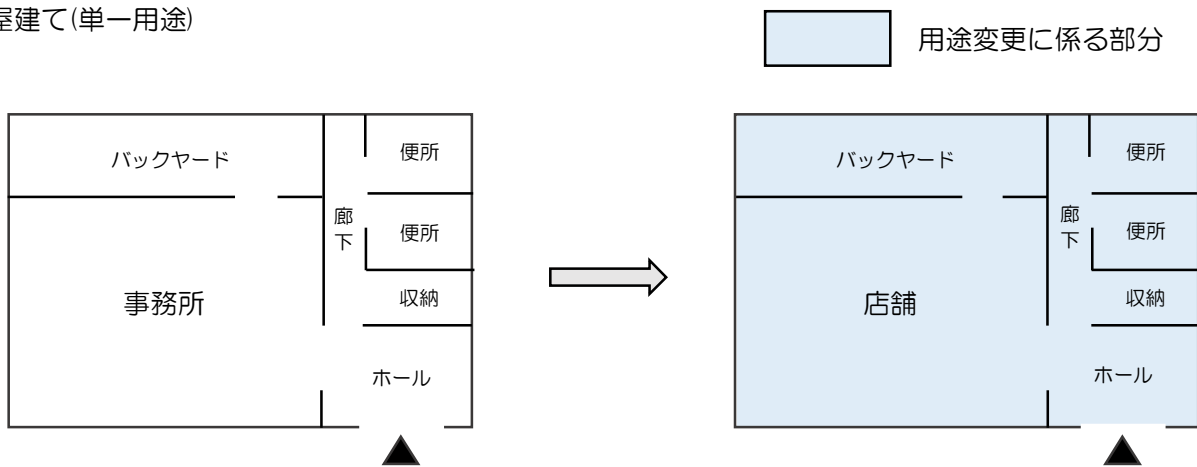
【注意点】

- 確認申請が不要でも、法及びその他関係法令に適合させなければなりません。
- 用途変更部分と既存部分の間が一体的空間となっている場合は、使用実態等に応じて個別判断となります。

2. 用途変更に係る部分について

【例】

○平屋建て(単一用途)



【注意点】

- 原則、当該用途に供するホール、廊下、便所、収納、バックヤード等も用途変更に係る部分に含まれます。
- 複数用途における共用部の取扱いについては、使用実態等に応じて個別判断となります。

### 3. 特殊建築物の用途について

用途変更の確認申請が必要となる特殊建築物の用途

○法別表第1（い）欄における分類

- （一）劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
- （二）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。）
- （三）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
- （四）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。）
- （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

○児童福祉施設等の一例

児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設（一部を除く。）、保護施設（一部を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（一部の事業に限る。）

#### 【注意点】

- 用途変更前（基準時）の用途は、用途変更の確認申請の履歴に関わらず、直近の用途となります。
- 法上の用途は、名称ではなく使用実態及び図面等により判断します。

## ■用途変更の留意点

### 1. 用途変更のポイント

#### ポイント①

用途変更後の用途が当該用途地域に建築（立地）することができる用途であるか。

→法48条（法別表第2）の規定に適合しているかを確認する必要があります。

また、市街化調整区域の場合、都市計画法に基づく立地要件に適合しているかを確認する必要があります。

#### ポイント②

これまで対象でなかった新たな規定に適合しているか。

→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新たに適用される規定に適合させる必要があります。例えば、事務所ビル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異種用途区画などが挙げられます。

#### ポイント③

既存建築物は適法か。

→既存建築物が確認済証や検査済証を取得しているか調べる必要があります。また、検査済証の有無にかかわらず法及びその他関係法令に適合しているかを調査し、不適合箇所がある場合には是正工事等が必要となることがあります。

#### ポイント④

既存建築物に既存不適合部分はあるか。

→既存不適合部分がある場合、既存遡及される規定について、現行基準に適合させる必要があります。それにより改修工事等が必要となることがあります。

### 2. その他

- 構造規定上、荷重条件が変わらない（不利にならない）範囲内で用途変更する必要があります。
- 大規模の修繕や大規模の模様替に該当する場合は確認申請が必要になります（用途及び規模による）。
- 確認申請の要否にかかわらず、上記ポイントに留意する必要があります。まずは建築士等にご相談ください。
- 法以外の他法令等にも適合している必要があります。「取手市内で建築・開発行為等を行う場合の協議事項」を参考にしてください。