

〔4〕 段階的な用途変更

事例

事務所ビルの一部をいくつかの飲食店へ用途変更する計画です。それぞれの店舗は200㎡以下であり、変更時期をずらすことで、確認申請を不要としました。

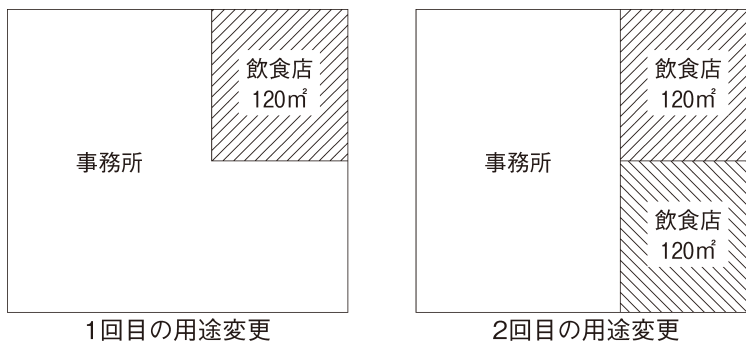
POINT！

- ① 用途変更の確認申請の回避のための段階的な用途変更は認められない。
- ② 段階的な用途変更は、特定行政庁が必要と判断した場合に限り、申請が必要。

解説

建築物の一部を用途変更して特殊建築物(建法6①一)のいずれかとする場合(政令(建令137の18)で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除きます。)は、用途変更の確認申請手続が必要となります(建法87①)。具体的には、建築基準法別表第1(イ)欄の特殊建築物で「200㎡を超える」ものが該当するわけですが、この「200㎡を超える」の解釈が難しく、実際に特定行政庁により運用にバラつきが出ていました。

例えば、次図のように、1回目の用途変更と2回目の用途変更は、いずれも200㎡以下の特殊建築物への用途変更ですが、合計すると200㎡を超える場合に、合計して200㎡を超えた時点で用途変更を行った者に用途変更の手続を求める例や、既に特殊建築物である建物について、その一部を特殊建築物以外の用途に変更した場合に手続を求める例などもありました。



このため、用途変更の手続の実効性や公平性を鑑みて、国土交通省より技術的助言(平28・3・31国住指4718)が発布され、要否判断は、次によるものとされています。

- ① 用途変更後の用途が、建築基準法別表第1(い)欄に掲げる用途（以下「特殊建築物の用途」といいます。）であり、かつ、その部分の床面積が200㎡を超える場合は、用途変更の手続を要します。
- ② 区分所有建築物等で、異なる区分所有者等が200㎡以下の特殊建築物の用途への用途変更を別々に行う場合に、用途変更する部分の合計が200㎡を超えた時点での用途変更の手続は、特定行政庁が地域の実情に応じ必要と判断した場合に限り、その手続を要します。

よって、用途変更の場合は、変更する部分だけで判断せずに、建物全体の確認申請の履歴と現況を確認するとよいでしょう。なお、事例のように、用途変更の確認申請の回避のための段階的な用途変更は認められません。

MEMO

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化して、既存建築ストックの利活用を促進するため、令和元年6月25日施行の建築基準法改正により、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直し（建築確認不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）（建法6①一）が行われました。

[58] 小規模な居室の非常用照明

事例 図のような随時開放できる障子で仕切られているそれぞれ20㎡の居室（合計40㎡）の非常用照明について、居室Bの避難経路となる居室Aのみに設置する計画としました。

●非常用照明（各図共通）

POINT！

- ① 居室が「ふすま、障子その他随時開放することができるもの」で仕切られている場合、一室のみの適用は原則不可。
- ② 二室の床面積の合計が30㎡以下の小規模な居室については緩和規定がある。

解説

30㎡以下の小規模な居室について一定の基準を満たすものは、非常用の照明装置の設置を緩和することができますが（建令126の4、平12・5・31建告1411）、これは、あくまでも居室が小規模で、短い歩行距離で廊下等へ避難することができることが前提となっている緩和です。2つの居室を一体的に利用する場合は、対象となる居室の規模が大きくなるとともに在室者の人数も増えることになり、火災時における避難困難性が高まるおそれがあるため、事例のように二室が「ふすま、障子その他随時開放することができるもの」で仕切られている場合、一室のみに適用することは原則できません。

ただし、図1のように「ふすま、障子その他随時開放することができるもの」で仕切られている二室の床面積の合計が30㎡以下の場合は、居室A、居室B共に設置を不要とすることができます。

また、図2のように、随時開放とならないドアで接続された二室の場合においては、居室Bの避難経路となる居室Aには設置が必要ですが、居室Bは床面積が30㎡以下のため、設置を免除できます。

図1

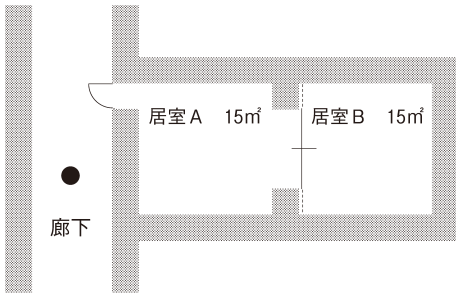
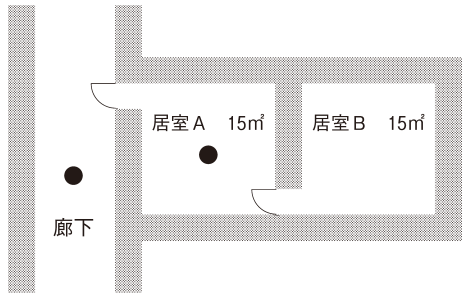


図2



そのほか、判断の迷いやすい事例として、ホテルや旅館の客室など二室のうちの1つが「前室」のケースがあります。図3のように、20㎡の客室と8㎡の小規模な前室が、「ふすま、障子その他随時開放することができるもの」で仕切られている場合、前室と客室の床面積の合計が30㎡以下であれば、前室も小規模な客室と同等と判断して二室を一室とみなし、両室共に設置を緩和できます。ただし、例えば図4のように、客室と前室とがドアで仕切られた場合の取扱いについては、指定確認検査機関等の判断を確認するようにしてください。

図3

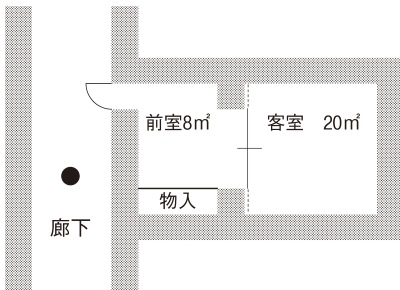
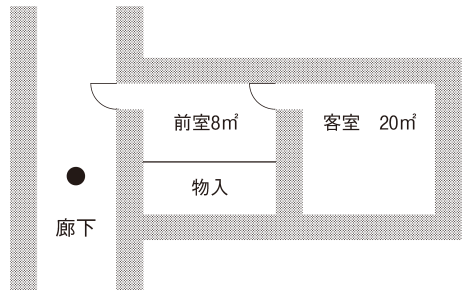


図4



※客室内の物入や浴室は、居室の床面積に不算入とすることができる。

〔102〕 認定こども園

事 例

幼保連携型認定こども園の計画において、建築基準法の適用について、主に3歳未満の幼児の使用部分は保育所として、また、3～5歳児の使用部分は幼稚園の基準を適用しました。

POINT！

- ① 認定こども園は、「保育所（児童福祉施設）」と「幼稚園（学校）」との複合用途建築物。
- ② 幼保連携型認定こども園は、「幼稚園（学校）」と「保育所（児童福祉施設）」の規定のうち厳しい方を適用する。

解 説

認定こども園とは、日本の幼稚園及び保育所等における小学校就学前の子どもに対する教育及び保育並びに保護者に対する子育て支援の総合的な提供を行う施設です。その成り立ちや運営によって、次表の4つの種類があります。このうち、事例の幼保連携型認定こども園は、幼稚園と保育所を一体的に設置、運営している施設となるため、施設全体として「幼稚園（学校）」及び「保育所（児童福祉施設）」の両方に該当しますので、幼稚園及び保育所と同じ規定（基準が異なる場合にはより厳しい方の規定）を適用する必要があります。

一方、幼稚園型認定こども園については、幼保連携型とは異なり建築基準法上、認可幼稚園の部分については幼稚園の基準が適用されます。預かり保育を行う部分は、満3歳以上の子どもを対象とするため、その利用形態、機能から建築基準法上も幼稚園に該当します。なお、満3歳未満の子どもの保育を行い得る併設保育機能施設の部分については、保育所の基準と幼稚園の基準のどちらを適用するかについて施設の実情に応じて判断することとなります。

	幼保連携型 認定こども園	幼稚園型 認定こども園	保育所型 認定こども園	地方裁量型 認定こども園
タイプ	幼稚園及び保育所等の施設・設備が一体的に設置、運営されているタイプ	認可された幼稚園が保育所的な機能を備えたタイプ	認可された保育所が幼稚園的な機能を備えたタイプ	都道府県の認定基準により認定されたタイプ
法的性格	学校かつ 児童福祉施設	学校 (幼稚園+保育所 機能)	児童福祉施設 (保育所+幼稚園 機能)	幼稚園機能+保育 所機能

また、建築基準法上の取扱いについては、次の資料が参考になります。

- ① 「子ども・子育て支援法等の施行に伴う幼保連携型認定こども園の建築基準法上の取扱い等について（技術的助言）」（平成27年2月13日国住指4185号）
- ② 「子ども・子育て支援法等の施行に伴う幼保連携型認定こども園の建築基準法上の取扱い等について（補足）」（平成27年2月13日事務連絡）
- ③ 「幼稚園型認定こども園の建築基準法上の取扱いについて」（平成27年3月6日事務連絡）

〔114〕 宅配ボックス

事例

計画中の共同住宅の容積率の算定では、共用廊下と一体となった宅配ボックスを設置したので、共用廊下の一部として建築基準法52条6項により宅配ボックス設置部分の全てを不算入としました。

POINT！

共同住宅の容積率算定では、宅配ボックス設置部分の緩和は、建築基準法52条6項に先立って建築基準法52条1項を適用する。

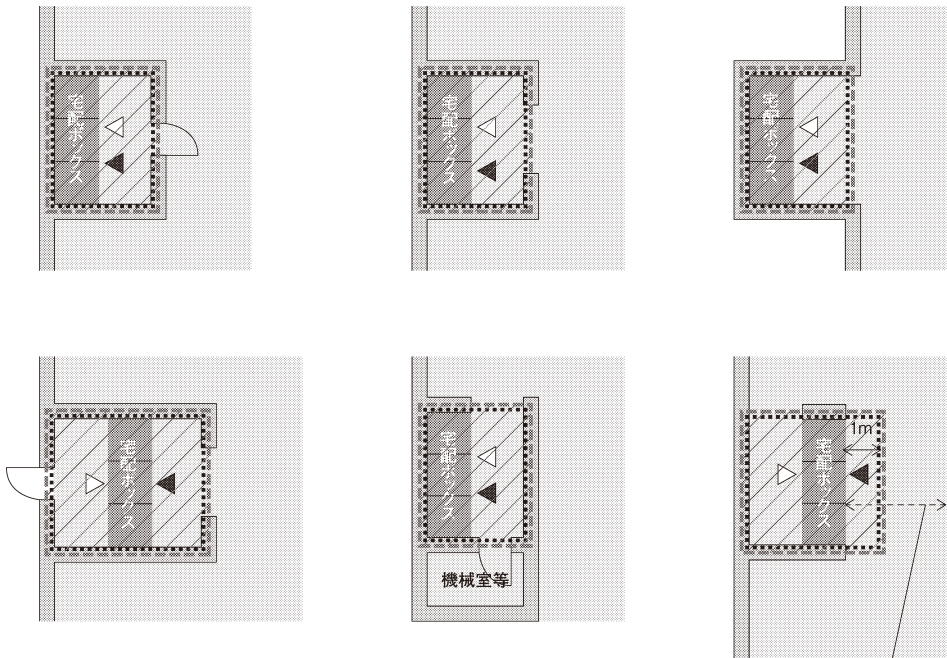
解説

近年、インターネット通販の急増などを背景に、物流業界の人手不足や過重労働が問題になっています。宅配ボックスの設置促進は再配達の減少に効果的であることから、政府の打ち出す働き方改革の実現、物流生産性革命の推進にとっても重要であるとして、宅配ボックス設置部分については容積率規制の対象外とすることとなりました。まず、第一段階として平成29年11月に、共同住宅の共用廊下と一体となった宅配ボックス設置部分について容積率規制の対象外とする運用を、技術的助言により明確にしました（平29・11・10国住街127）。そして、次段階として平成30年9月には、共同住宅以外の建築物に対しても宅配ボックス設置部分を容積率規制の対象外とする改正が行われました。この改正は、建築基準法52条1項関係の改正で、具体的には建築基準法施行令2条1項4号及び3項に「宅配ボックス設置部分は延べ面積の1/100を限度に不算入とすることができる」という規定が追加されました。ここで注意しなければならないのは、この規定は、建築基準法52条1項の定義に係るもので、同条6項のすなわち、共同住宅等の共用廊下の容積率特例に先立って適用されるということです（平30・9・21国住指2075・国住街188第7 3）。よって事例のような共同住宅の場合、共用廊下と一体となった宅配ボックス設置部分については、その面積の上限なく不算入とすることができるわけですが、建築基準法上、1/100までは、52条1項で不算入とし、1/100を超える部分については、同条6項で不算入とすることになります。これにより、確認申請書第三面の11欄も【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】に先立って1/100までは【ヌ. 宅配ボックスの設置部分】に記入することとなりますので、留意してください。

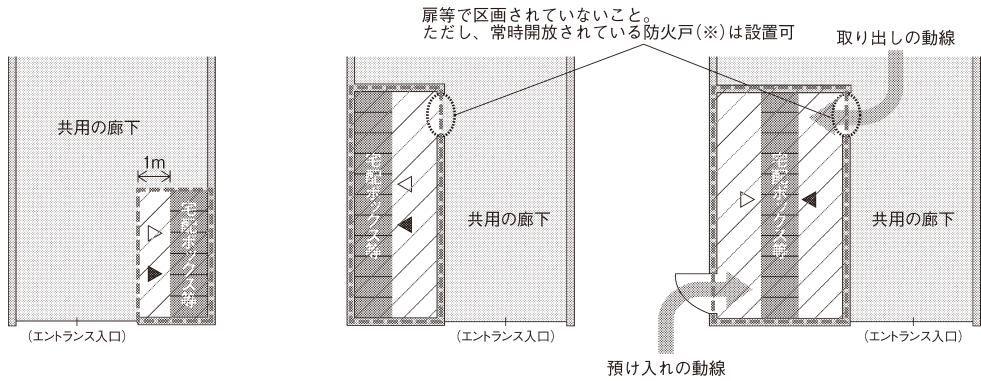
適用対象になる宅配ボックスとは、配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限り）の一時保管のための荷受箱をいい、配達された物品の一時保管を目的に設置される設備となり、対象となるもの（○）とならないもの（×）は、次のようになります（平30・9・21国住指2075・国住街188第7 1）。

- 配達された物品の一時保管機能に必要な電子操作盤
- 構造上一体的に設けられた郵便受け
- 宅配ボックスに付加的に設けられるAED保管庫
- × 壁や床等に定着していないもの
- × 単なる物品の保管を目的に設置されたロッカーやトランクルーム
- × 管理人等が物品を預かった後に、一時保管を目的に設置されるもの

宅配ボックス設置部分とすることができる範囲は、次図を参考にしてください。



区画がなく、配達された物品の預け入れ又は取り出しに必要な幅を超えている



<凡例>

- △ …配達された物品の預け入れ方向
 - ▲ …配達された物品の取り出し方向
 - ⋯⋯⋯ …宅配ボックスの利用のために設ける室その他これに類する区画
 - ⋯⋯⋯ …容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分
(令第2条第1項第4号へ)
- ※ …火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖する防火戸であって、火災時等を除き常時開放されているもの

(出典：平30・9・21国住指2075・国住街188及び平29・11・10国住街127の参考を一部修正)