

建築基準法の『用途変更』および『民泊』に関するよくある質問と回答

Q1 建築基準法の『用途変更』とは何ですか？ 『民泊』は、用途変更に該当しますか？

建築基準法の『用途変更』とは、「住宅で簡易宿所を始める」や「事務所を保育所に変える」など、建築物の全部または一部の用途を変えて、別の用途へ転用することをいいます。

用途変更の際は、建築基準法に基づき、確認申請や改修工事が必要になる場合があります。

一方、『民泊（住宅宿泊事業法に基づくものに限る。以下同じ。）』は、住宅を活用した宿泊サービスであり、建築基準法上の用途は変わらないため、用途変更には該当しません。

Q2 「住宅で簡易宿所を始めること」と、 「住宅で民泊を始めること」の違いは何ですか？

概要は次のとおりです。[表 1]

詳細につきましては、各お問い合わせ先にご確認ください。

[表 1] 「住宅で簡易宿所を始めること」と「住宅で民泊を始めること」の違いの概要

		住宅で <u>簡易宿所</u> を始める	住宅で <u>民泊</u> を始める
宿泊業について	定義	多人数で共用する宿泊施設	住宅を活用した宿泊サービス
	許可・届出	旅館業法に基づく許可	住宅宿泊事業法に基づく届出
	営業日数	制限なし	年間 180 日以内
	お問い合わせ先	【Q12】をご覧ください	【Q3】をご覧ください
建築基準法について	用途変更の該当	建築基準法上、「住宅」から「ホテル・旅館」への転用になるため、用途変更に該当する	建築基準法上、「住宅」のみであるため、用途変更に該当しない
	用途変更の確認申請	原則として、用途変更の確認申請が必要 (詳細は【Q9】をご覧ください)	不要
	建築基準法に基づく改修工事	原則として、建築基準法の防火避難規定に適合させるための改修工事が必要 (詳細は【Q10】をご覧ください)	不要
	宿泊業を開始するまでの期間と費用	上記の「用途変更の確認申請」と「建築基準法に基づく改修工事」等に要する期間と費用が必要	左記について不要
	お問い合わせ先	6 ページの【建築に関するお問い合わせ先】をご覧ください	同左

Q3 民泊は「建築基準法に基づく改修工事」や「用途変更の確認申請」が不要であり、比較的少ない資金で速やかに宿泊事業を開始することができるため、民泊にて宿泊事業を始めようと考えています。民泊に関するお問い合わせ先を教えてください。

民泊に関するお問い合わせ先は次のとおりです。[表 2]

[表 2] 民泊に関するお問い合わせ先

民泊に関するお問い合わせ先	電話番号
民泊制度コールセンター	0570-041-389
山梨県 観光文化・スポーツ総務課 (住宅宿泊事業法の全般に関すること)	055-223-1556
山梨県 衛生薬務課 (住宅宿泊事業法の届出に関すること)	055-223-1488

Q4 住宅で簡易宿所を始めたいです。これは、建築基準法の『用途変更』に該当すると考えていますが、用途変更の際の注意点はありますか？

【Q2】のとおり、住宅で簡易宿所を始めることは、建築基準法上、「住宅」から「ホテル・旅館」への転用になるため、『用途変更』に該当します。

用途変更の際は、建築基準法に基づき、確認申請や改修工事が必要になる場合がありますのでご注意ください。(詳細は【Q9】【Q10】をご覧ください。)

また、近ごろ「検査済証が交付されていない建築物とは知らずに中古物件を購入してしまった。購入後に調査したら建築基準法に適合していない建築物であることが分かり、用途変更できずに困っています」との相談事例がありました。

中古物件の購入を検討している方は、中古物件を購入する前に、建築の専門家である「建築士」や6ページの【建築に関するお問い合わせ先】にご相談ください。

Q5 購入を検討している中古物件について、「確認済証はあるが、検査済証は無い建築物です」と不動産屋さんから聞きました。この物件は用途変更できますか？

確認済証とは、「確認申請の設計図面等が建築基準法に適合していること」を証する書面です。

検査済証とは、「完成した建築物等が建築基準法の検査に合格したこと」を証する書面です。

検査済証が交付されていない建築物は、工事完了後の検査に合格していないため、建築基準法に適合しているか不明であることから、原則として用途変更できません。

ただし、建築士が図面調査・現地調査等を実施した上で報告書を作成し、その報告書にて法適合性が認められる場合は用途変更できる可能性があります。

しかしながら、図面調査・現地調査等には多大な時間と費用を要することがあります。

また、調査の中で建築基準法に適合しない事項が発覚するなど、用途変更を実現できないケースも見受けられますので、検査済証が交付されていない建築物の利用を検討している方はご注意ください。

Q6 検査済証が交付されている建築物かどうか分かりません。

建築当時の書類等により調査してください。

書類の紛失等により調査できない場合は、6 ページの【建築に関するお問い合わせ先】にご相談ください。

Q7 建築基準法に詳しくないのですが、誰に相談したらよいのでしょうか？

建築の専門家である「建築士」に相談することをお勧めします。

一般社団法人 山梨県建築士事務所協会（TEL：055-225-1251）にて建築士事務所の紹介を受けることもできます。

Q8 簡易宿所を始めたいのですが、建築基準法で制限されている地域はありますか？

建築基準法第 48 条に基づき、「第一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」「工業地域」「工業専用地域」においては、簡易宿所（ホテル・旅館）は建築できません。

また、「第一種住居地域」においては、簡易宿所（ホテル・旅館）の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以下に制限されています。

Q9 用途変更の際に、確認申請は必要ですか？

原則として用途変更の確認申請が必要です。

ただし、増築等の建築行為を伴わず、かつ、用途変更部分の床面積が 200 m²以下である場合、用途変更の確認申請は不要です。

また、特殊建築物以外の用途に変更する場合や、建築基準法施行令第 137 条の 18 で指定する類似の用途相互間におけるものも用途変更の確認申請は不要です。[表 3]

しかしながら、用途変更の確認申請が不要であっても、【Q10】のとおり改修工事が必要となる場合がありますのでご注意ください。

一方、【Q2】のとおり、『民泊』は住宅を活用した宿泊サービスであり、用途は変わらないため、用途変更の確認申請は不要です。

[表 3] 用途変更の確認申請の要否の例

変更前	変更後	確認申請
一戸建ての住宅	簡易宿所 (ホテル・旅館)	必要
事務所	保育所	必要
物販店	デイサービス	必要
共同住宅	事務所	不要 (特殊建築物以外の用途への変更であるため)
旅館	ホテル	不要 (類似の用途相互間の変更であるため)

・全て 200 m²を超える計画とする。

Q10 用途変更の際に、改修工事は必要ですか？

建築基準法は建築物の用途に応じて適用される規定が異なります。そのため、用途変更の前より用途変更の後のほうが厳しい規定が適用される場合があります。[表 4]

また、建築基準法第 87 条第 3 項に基づき、既存不適格建築物であっても用途変更の際に遡及適用される規定があります。[表 5]

以上のことから、用途変更により新たに適用される規定がある場合は、規定に適合させるための改修工事が必要となります。

一方、【Q2】のとおり、『民泊』は住宅を活用した宿泊サービスであり、用途は変わらないため、建築基準法に基づく改修工事は不要です。

[表 4] 用途変更の後のほうが厳しい規定が適用される例

変更前	変更後	用途変更の後のほうが厳しい規定が適用される例	
一戸建て の住宅	簡易宿所 (ホテル ・旅館)	耐火建築物等としなければならない 特殊建築物	(法第 27 条)
		浄化槽処理対象人員	(法第 31 条)
		特殊建築物等の避難及び消火に関する 技術的基準	(法第 35 条)
		・廊下の幅	(令第 119 条)
		・直通階段	(令第 120 条)
		・2 以上の直通階段	(令第 121 条)
		・屋外への出口	(令第 125 条)
		・排煙設備	(令第 126 条の 2)
		・非常用照明	(令第 126 条の 4)
		・敷地内通路	(令第 128 条)
特殊建築物等の内装	(法第 35 条の 2)		
第 2 章の規定を実施し、又は補足するため 必要な技術的基準	(法第 36 条)		
・階段	(令第 23 条)		
・防火上主要な間仕切壁	(令第 114 条)		
災害危険区域	(法第 39 条)		
・災害危険区域内の建築物	(県条例第 2 条の 3)		
地方公共団体の条例による制限の附加	(法第 40 条)		
・がけ附近の建築物	(県条例第 2 条の 4)		
・屋根	(県条例第 6 条)		
敷地等と道路の関係	(法第 43 条)		
・敷地の路地状部分の幅員、接道長さ	(県条例第 5 条)		
用途地域等	(法第 48 条)		

・面積、階数、構造、地域等により適用される規定が異なります。

・略語については、次のとおりです。

法：建築基準法、 令：建築基準法施行令、 県条例：山梨県建築基準法施行条例

[表 5] 既存不適格建築物であっても用途変更の際に遡及適用される規定の例

耐火建築物等としなければならない特殊建築物	(法第 27 条)
居室の採光及び換気	(法第 28 条第 1 項若しくは第 3 項)
地階における住宅等の居室	(法第 29 条)
長屋又は共同住宅の各戸の界壁	(法第 30 条)
特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準	(法第 35 条)
特殊建築物等の内装	(法第 35 条の 2)
無窓居室等の主要構造部	(法第 35 条の 3)
第 2 章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準	(法第 36 条中法第 28 条第 1 項に関する部分)
	(法第 36 条中法第 35 条に関する部分)
用途地域等	(法第 48 条第 1 項～第 14 項)
卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置	(法第 51 条)
災害危険区域	(法第 39 条第 2 項)
地方公共団体の条例による制限の附加	(法第 40 条)
敷地等と道路の関係	(法第 43 条第 3 項)
その敷地が 4 メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の附加	(法第 43 条の 2)
用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限	(法第 50 条)
地区計画等の区域内における市町村の条例に基づく制限	(法第 68 条の 2 第 1 項)
都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造	(法第 68 条の 9 第 1 項)

- 面積、階数、構造、地域等により適用される規定が異なります。
- 略語については、次のとおりです。

法：建築基準法

Q11 確認申請にはどのような書類が必要ですか？

確認申請は「建築基準法に適合する計画であることを示した設計図面等」が必要になりますので、建築の専門家である建築士に、設計図面等の作成を依頼するなどしてください。

なお、確認申請は指定確認検査機関に申請できます。[表 6]

[表 6] 指定確認検査機関の例

機関名称	住所	電話番号
公益社団法人 山梨県建設技術センター	甲府市酒折 1-2075-2	055-232-0527
一般社団法人 日本住宅性能評価機構	甲府市宝 1-21-20	055-221-1782

Q12 建築基準法の他に適用される法律や条例はありますか？

面積、階数、構造、用途、地域等により異なりますので、適用される全ての法律や条例等を一概に案内することはできません。建築の専門家である建築士に、適用法令等の調査を依頼するなどして、誤りのないようにしてください。

なお、適用頻度の高い法律を掲載しますので参考にしてください。[表 7]

[表 7] 適用頻度の高い法律の例

法律	お問い合わせ先	電話番号
消防法	峡南広域行政組合 北部消防署（市川三郷町、富士川町）	055-272-8199
	中部消防署（身延町、早川町）	0556-62-5119
	中部消防署南分署（南部町）	0556-66-2119
旅館業法	峡南保健福祉事務所（簡易宿所・ホテル・旅館に関すること）	0556-22-8151

建築に関するお問い合わせ先

山梨県 峡南建設事務所 都市計画・建築課 建築住宅担当
〒409-3606 山梨県西八代郡市川三郷町高田 111-1
西八代合同庁舎 3 階
TEL : 055-240-4133
FAX : 055-240-4134