

2 建築物の用途変更等の円滑化

<背景・必要性>

- 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークが進展するなど職住近接やサテライトオフィスのニーズが高まり、働く場と居住の場の融合が起こっていく可能性
- オフィス需要の変化により、老朽化した中小ビルやゆとり空間の少ないビルなど、競争力の弱いオフィスには、余剰が発生するおそれ
- こうした状況の変化に対応し、建物の用途変更やリノベーション等を進め、ストックの有効活用を図っていくことが重要であるが、建築基準法等による建築規制が障害となる場合がある。
- ポストコロナを見据え、用途変更等を円滑に行えるよう建築規制の見直し等が必要

全国及び東京圏のテレワーク利用率

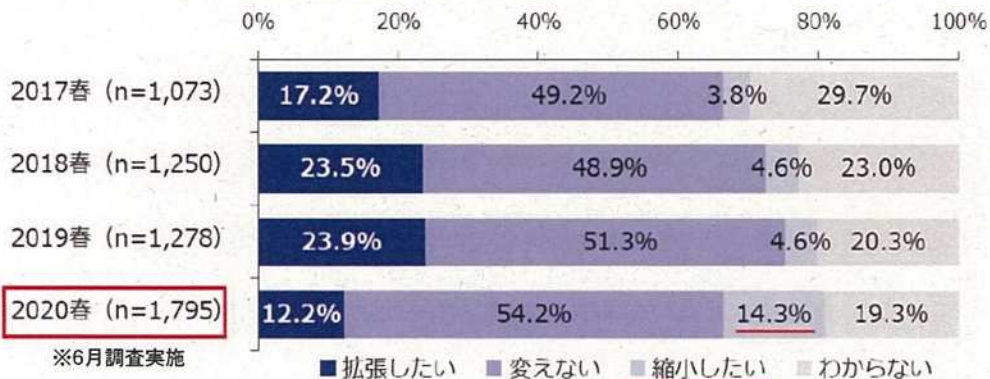


○ 2020年6月の時点では、今後2～3年の見通しにおいて、オフィス面積を「拡張したい」(12.2%)と答えた企業が一昨年・昨年の調査より半減し、「縮小したい」(14.3%)が約3倍に増加。

○ 企業規模別にみると、従業員が1,000人以上の企業は、1,000人以下の企業よりも「縮小したい」との意向が高い。

○ オフィス施策を実施する上での懸念事項等については、「オフィス勤務とテレワークの最適なバランスがわからない」(28.9%)や「パンデミック等の不測の事態を想定したオフィス戦略立案が難しい」(21.2%)など、コロナ禍を踏まえた新たな懸念事項が生じている。

今後のオフィス面積の意向 (2～3年程度先まで)



「大都市圏オフィス需要調査2020春」(ザイマックス不動産総合研究所)

対象企業: 東京23区、名古屋市、大阪市、福岡市、その他 サンプル数約1,795

2 建築物の用途変更等の円滑化

<取組の現状>

■ 用途変更等の事例

○シェアオフィスへの転用事例

例) 渋谷区内

オフィス→シェアオフィス
築44年のオフィスをコンバージョン

例) 品川区内

倉庫→シェアオフィス
倉庫のワンフロアを15区画以上に分けてシェアオフィス化
搬入用EVや拡張可能な倉庫といった倉庫らしい設備を有する

○空きビル（事務所）の住宅への転用

例) 港区内：オフィス→共同住宅（60戸）

例) 千代田区内：オフィス→共同住宅（20戸）

大阪市の取組（住宅転用コーディネーター）

空きオフィスなどを住宅にコンバージョンする専門知識と
経験を有しているとして、一級建築事務所を登録
住宅転用を検討しているビルオーナーに、住宅転用コーディネーターの
情報を提供し、円滑で適正な住宅転用が実施できるよう支援

2 建築物の用途変更等の円滑化

■ 用途変更の効果と課題

《建築物状況》

- ・人口減少・少子高齢化
- ・需要のミスマッチ
- ・建物の経年劣化（修繕費用増）



《既存ストックの活用》

- ・リノベーション（大規模改修）
 - ・コンバージョン（用途変更）
- 新築に比べ費用を抑制し、有効活用

《用途変更による効果》

- ・需要のミスマッチの解消：ニーズの低下した施設をニーズの高い新施設に蘇生
- ・機能・性能の向上：リノベーションを伴う事で、最新機能・性能を取り込める
- ・建設コストの低減：新築に比べ建設コストの低減が図れる
- ・工期短縮：新築に比べ工期の短縮が図れる
- ・環境負荷の低減：解体廃材、新規使用資材を抑制し、CO2発生を低減
- ・街の活性化：施設の閉鎖により失われた賑わいを復活させる

《用途変更の課題》

- ・利用可能な残存期間：新築に比べ利用可能な残存期間は短くなる
- ・設計上の制約：既存施設の活用なので、設計の自由度は新築よりも狭まる
- ・関係法規の適合：建築基準法、東京都建築安全条例などの規定への適合が困難になる場合がある
(詳細は次ページ参照)

2 建築物の用途変更等の円滑化

■ 用途変更等の際の法規制上の課題

○都市計画法

- 用途地域の建築制限：住宅エリアにおける空き家のオフィス転用は、用途地域の建築制限がある。

(第一種低層住居専用地域～第一種中高層住居地域ではオフィスは原則不可)

○建築基準法

- 性能規定適用建物※ を転用する場合

※建築基準法施行令及び告示にない方法を用いて、建築物の安全性（防火、耐火、避難等）を有することが検証された建築物

⇒建物の一部を用途転用する場合でも、建物全体での再検証が必要となり、改修範囲が建物全体に及ぶケースがある。

- 単体規定（階段幅、蹴上、廊下幅等）が厳しい用途への転用の場合

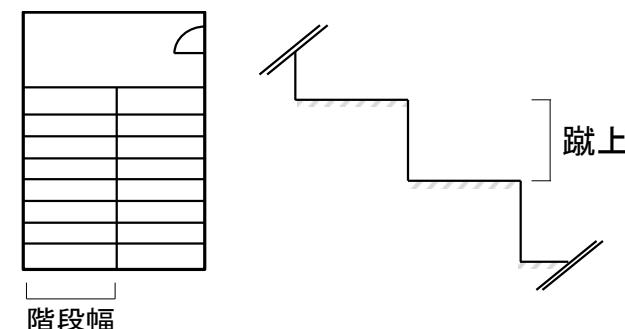
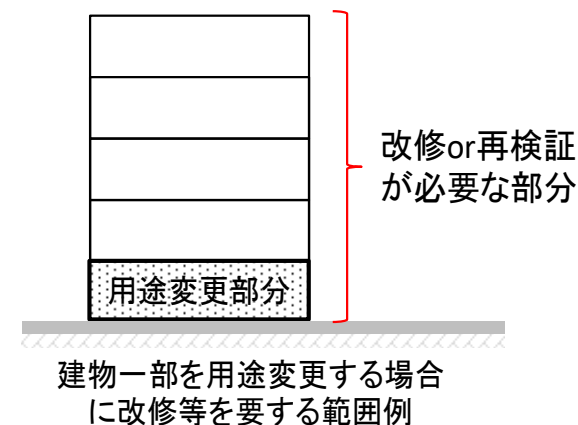
例) 事務所から物販店舗等に転用する場合、階段幅、蹴上寸法が不適合となる可能性

階段の必要寸法(例:物品販売店舗面積1500㎡超の場合)

用途	階段幅	蹴上
事務所	120cm以上	20cm以下
物品販売店舗	140cm以上	18cm以下

○東京都建築安全条例

- 既存遡及に関して部分遡及規定が少なく、改修範囲が建物全体に及ぶケースがある。
- 性能規定による緩和がない条文もあり、物理的に用途変更が不可能なケースもある。



2 建築物の用途変更等の円滑化

■ 国による法整備

H30.6 建築基準法改正（H30.9 一部施行、R1.6 全面施行） R1.12 建築基準法施行令改正（R2.4 施行）

〈背景・必要性〉 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

〈法案の概要〉

既存建築ストックの活用	戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化 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もに、 手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。 ○ 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。
	大規模な建築物等に係る制限の合理化 既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。 ○ 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

【既存建築ストックの活用イメージ】



3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

現行	(1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修（石膏ボードを張るなどの大規模な改修）を実施 (2) 非常用照明の設置など
	改正後 (1) 3階建で200㎡未満の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修は不要 (必要な措置) ・飲食店等：特段の措置は不要 ・就寝用途、医療・福祉施設：自動火災報知設備等の設置 階段の安全措置（階段を間仕切壁＋防火設備等で区画する） (2) 非常用照明の設置など（左と同様）

用途変更に係る全体計画認定制度の導入

現行	用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要（段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ）
改正後	増改築等を伴わない用途変更についても、地方公共団体が「全体計画」を認定することで、段階的・計画的な改修が可能

戸建住宅から他用途への転用の手続き不要の対象を拡大

現行	100㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要 ※基準への適合は必要
改正後	200㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要 ※基準への適合は必要

一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和

現行	現行の仮設建築物は、新築等が前提 → 既存建築物の一時的な転用に対応する規定がない
改正後	既存建築物を一時的に他用途（住宅、学校、福祉施設、店舗、興行場等）に転用する場合、新築等の仮設建築物と同様に、一部の規定を緩和する制度を導入

- ・ 階数3、200㎡未満の特殊建築物における縦穴区画の仕様を緩和
- ・ 階数3以下、200㎡未満の建築物の敷地内通路に必要とされる幅員を1.5mから0.9mに緩和

2 建築物の用途変更等の円滑化

■ 用途規制の緩和手法

○特別用途地区（都市計画法第9条）による緩和

地方公共団体が都市計画で定める特別用途地区内で条例により、用途規制を国土交通大臣の承認を得て緩和

例）兵庫県三田市において条例を制定し、工業専用地域で工業団地のためのサービス施設（飲食店、物販店舗等）が立地できるよう用途規制を緩和。

○地区計画（都市計画法第12条の4）の指定

地方公共団体が都市計画で定める地区計画内で条例により、用途規制を国土交通大臣の承認を得て緩和

例）東京都三鷹市で条例を制定し、特別用途地区内の既存の事務所・工場・学術研究施設が立地できるよう用途規制を緩和。

○建築基準法48条ただし書きによる許可

特定行政庁が市街地環境を害するおそれがないまたは公益上やむを得ないと認めて許可。

利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ建築審査会の同意が必要。

ただし、一定の用途地域内に設ける日常生活に必要な一定の建築物で、住居の環境悪化を防止する措置が講じられている場合には同意は不要。

例）第1種低層住居専用地域において、周辺住民が利便性向上のため、コンビニエンスストアの出店要望書が提出されたことにより、用途規制の緩和を許可

※国総研「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」刊行（R2.7）

2 建築物の用途変更等の円滑化

<今後の取組の方向性>

- 社会ニーズの変化に応じて建物用途の変更等が柔軟に行えるよう、建築安全条例の規制の合理化を検討
- 住宅エリアでのサテライトオフィス等の需要を踏まえ、都市計画による対応とともに建築基準法の許可制度の活用について検討
- 建築基準法など法令にかかわる課題等について整理し、国との意見交換を検討