

建築物の所有者・管理者の皆様へ

建築基準法改正（令和元年6月25日施行） により200㎡以下の用途変更の手続（確認申請）が不要になりました。

- ・古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の利活用の促進が法改正の目的です。
- ・法改正により、用途変更部分の床面積が200㎡以下の特殊建築物（飲食店、ホテル、旅館、その他の福祉施設など）は、用途変更時に建築確認の手続が不要になりました。
詳細は、建築士等の専門家に御相談ください。

しかし！！！！

確認申請を要しない場合でも、**法令に適合した改修・その後の適切な維持管理が必要**です。建築物を適法なものとし維持していくため、以下のとおり対応してください。

お願い①

維持保全計画を作成するとともに、定期報告の対象となる建築物については、特定行政庁への報告を適切に行ってください。
（建築基準法8条、12条）

お願い②

確認申請が不要になったとしても、建物は適法な状態にある必要があり、その責任は建物所有者や運営事業者にあります。改修に先立ち、事業者又は発注者の責任において法的なチェックを行っていただく必要があります。
P6の「違反例」のとおり、建築基準法等には詳細な規定があります。
必ず**建築士などの専門家に御相談ください。**
なお、お知り合い等に建築士等の専門家がいらっしゃらない方は、P7の「建築設計関係団体」へ御相談ください。

違反した場合には、損害賠償責任が生じる可能性があるほか、刑事罰が科されることがあります。



○維持保全計画とは

建築基準法第8条は、建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めることを求めており、一定の建築物について必要に応じて維持保全に関する準則又は計画を策定し、その他適切な措置を講じるよう求めています。

維持保全計画作成対象建築物は以下のとおりです。

①建築基準法別表第1(い)欄(1)項から(4)項に掲げる用途(劇場、病院、ホテル、共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗など)で、その用途部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの(200㎡以下のものは階数3以上のものに限ります。)

②建築基準法別表第1(い)欄(5)項又は(6)項に掲げる用途(倉庫、自動車車庫など)で、その用途部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

③事務所でその用途部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの(5階建て以上で延べ面積が2,000㎡を超えるもののうち、3階以上の階で事務所部分の床面積の合計が100㎡を超えるものに限ります。)

※維持保全計画の策定に当たっては、公益社団法人ロングライフビル推進協会のホームページが参考になります。 URL: <http://www.belca.or.jp/izihozen.html>

参考: 建築基準法別表第1(抜粋)

	(い) 欄 用途
(1) 項	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの
(2) 項	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、寄宿舍その他これらに類するもので政令で定めるもの※ ※児童福祉施設等(幼保連携型認定こども園含む)……児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設(補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。)、保護施設(医療保護施設を除く。)、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設等
(3) 項	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの※ ※博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場及びスポーツの練習場
(4) 項	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、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの※ ※公衆浴場、待合、料理店、飲食店及び物品販売業を営む店舗(床面積 ≦ 10㎡を除く。)
(5) 項	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの
(6) 項	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの※ ※映画スタジオ及びテレビスタジオ

○定期報告制度とは

ホテル、病院、飲食店、児童福祉施設などの不特定又は多数の方が利用する建築物は、適切に維持管理されていない場合には、火災等の災害が起こったときに大惨事になるおそれがあります。

このような危険を避けるため、消防法に基づく点検報告とともに、建物の安全性を確保する上で大切な調査・検査として、建築基準法第12条第1項及び第3項において、特定建築物、防火設備、建築設備、昇降機等の所有者・管理者は、定期的に専門の技術者にこれらを調査・検査してもらい、その結果を特定行政庁(P7参照)に報告するよう定められています。

報告対象・報告時期等は次ページの表のとおりです。

詳細は、東京都都市整備局のホームページを御覧ください。

特定建築物 定期調査

外壁等の落下のおそれはありませんか？

調査事項 建築物の外部・内部、屋上及び屋根、避難施設等

防火設備 定期検査

火災時に防火設備はきちんと機能しますか？

検査事項 随時閉鎖式の防火設備（防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等）

建築設備 定期検査

建築設備はきちんと機能しますか？

検査事項 換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備

昇降機等 定期検査

エレベーターやエスカレーターは安全ですか？

検査事項 エレベーター、エスカレーター
小荷物専用昇降機、遊戯施設等

○専門の技術者

定期報告では、十分な建築防災の知識や個々の設備に関する知識を有する一定の資格を持つ調査者・検査者が、調査・検査を行う必要があります。調査・検査を行うことができる資格は、下表のとおりです。

定期報告調査・検査資格一覧

調査・検査対象 資格	特定建築物	防火設備	建築設備	昇降機 遊戯施設
1・2級建築士	○	○	○	○
特定建築物調査員	○	×	×	×
防火設備検査員	×	○	×	×
建築設備検査員	×	×	○	×
昇降機等検査員	×	×	×	○

定期報告が必要な特定建築物・防火設備・建築設備・昇降機等及び報告時期一覧

	用 途	規 模 又は 階 ※いずれかに該当するもの	用途 コード	報 告 時 期
特 定 建 築 物	劇場、映画館、演芸場	・地階 ・F \geq 3階 ・A > 200 m ² ・主階が1階にないもので A > 100 m ² (※) ※ A \leq 200 m ² の場合、階数が3以上のものに限る。	11	11月1日から 翌年の1月31日まで (毎年報告)
	観覧場(屋外観覧席のものを除く。)、 公会堂、集会場	・地階 ・F \geq 3階 ・A > 200 m ² (※) ※ 平家建ての集会場で客席及び集会室の床面積の合計が400 m ² 未満の集会場を除く。	12	
	旅館、ホテル	F \geq 3階 かつ A > 2000 m ²	13	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券 売場、物品販売業を営む店舗	F \geq 3階 かつ A > 3000 m ²	14	
	地下街	A > 1500 m ²	15	
	児童福祉施設等(※3に掲げるものを除く。)	・ F \geq 3階 ・ A > 300 m ² (※) (※平家建てで床面積の合計が 500 m ² 未満のものを除く。)	21	5月1日 から10月31日まで (3年ごとの報告) (令和元年、令和4年...)
	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限 る。)、児童福祉施設等(※3に掲げるものに限る。)	・地階 ・F \geq 3階 ・A \geq 300 m ² (2階部分) ・A > 300 m ² (※)		
	旅館、ホテル(毎年報告のものを除く。)	[※ 平家建てで床面積の合計が500 m ² 未満のものを除く。]	22	
	学校、学校に附属する体育館	・ F \geq 3階 ・ A > 2000 m ²	23	
	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、体育館 (いずれも学校に附属するものを除く。)	・ F \geq 3階 ・ A \geq 2000 m ²	24	
	下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とこの表(事務所 等を除く。)に掲げられている用途の複合建築物	F \geq 5階 かつ A > 1000 m ²	28	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売 場、物品販売業を営む店舗 (毎年報告のものを除く。)	・地階 ・F \geq 3階 ・A \geq 500 m ² (2階部分) ・A > 500 m ²	31	5月1日 から10月31日まで (3年ごとの報告) (令和2年、令和5年...)
	展示場、キャパレー、カフェ、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		32	
	複合用途建築物(共同住宅等の複合用途及び事務 所等のものを除く。)	・ F \geq 3階 ・ A > 500 m ²	33	
事務所その他これに類するもの	5階建て以上で、延べ面積が2000 m ² を超える建 築物のうち F \geq 3階 かつ A > 1000 m ²	34		
下宿、共同住宅、寄宿舎(※3に掲げるものを除く。)	F \geq 5階 かつ A > 1000 m ²	40	5月1日 から10月31日まで (3年ごとの報告) (令和3年、令和6年...)	
高齢者、障害者等の就寝の用に供する共同住宅又 は寄宿舎(※3に掲げるものに限る。)	・地階 ・F \geq 3階 ・A \geq 300 m ² (2階部分)	41		
防 火 設 備	随時閉鎖又は作動をできるもの (防火ダンパーを除く。)	・上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの ・以下の用途A>200m ² の建築物に設けられるもの ・病院、診療所(患者の収容施設のあるものに限る。) ...用途コード29 ・高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途 ...用途コード49	前年の報告日の翌日から起算して、 おおむね6か月から1年の間隔を空け て、原則、以下の期間に報告	
			用途コード10番台 毎年4月から10月 用途コード20番台 毎年4月から11月 用途コード30番台 毎年4月から1月 用途コード40番台 毎年4月から9月	
建 築 設 備	換気設備(自然換気設備を除く。)	上記の特定建築物に該当する建築物に設 けられるもの	毎年報告 前年の報告日の翌日 から起算して1年を 経過する日まで	
	排煙設備(排煙機又は送風機を有するもの)			
	非常用の照明装置			
昇 降 機 等	給水設備及び排水設備(給水タンク等を設けるもの)	ただし、かごが住戸内のみを昇降するもの (一戸建て、長屋又は共同住宅の住戸内に 設けられた昇降機)を除く	遊戯施設等は 6か月ごとに報告	
	エレベーター(労働安全衛生法施行令第12条第1項第六 号に規定するエレベーター(労働安全衛生法の性能検査を 受けているもの)を除く。)			
	エスカレーター			
	小荷物専用昇降機(昇降機の全ての出し入れ口の下端 が当該出し入れ口が設けられる室の床面よりも50cm以上 高いもの(テーブルタイプ)を除く。)			
	遊戯施設等(乗用エレベーター、エスカレーターで観光用のものを含む。)			

※1 F \geq 3階、F \geq 5階、地階とは、それぞれ3階以上の階、5階以上の階、地階で、その用途に供する部分の床面積の合計が100m²を超えるものをいいます。

ただし、A \leq 200m²の場合、階数が3以上のものに限ります。

※2 Aは、その用途に供する部分の床面積の合計をいいます。

※3 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途とは、共同住宅及び寄宿舎(サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る。)並びに児童福祉施設等(助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設その他これに類するもの、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム及び障害福祉サービスを行う施設に限る。)をいいます。

建築物の所有者・管理者の皆様には、建築物の維持保全に関する責任があり、建築物に起因する事故等が発生した場合には、責任を問われる場合があります（過失の有無など場合による。）。

実際に以下のような裁判例があります。

○損害賠償事例

・裁判例

火災による死亡事故について、自動火災報知設備不備等の不法行為責任により、飲食店経営者や管理会社社員に対し約1,600万円の支払が命じられた。

○業務上過失致死傷罪

刑法第211条

業務上必要な注意を怠り、よって人を死傷させた者は、五年以下の懲役若しくは禁錮又は百万円以下の罰金に処する。重大な過失により人を死傷させた者も、同様とする。

・裁判例

店舗火災による死亡事故について、防火扉の前に荷物を放置するなど防火管理上の義務を怠ったとして、当時の店長らが業務上過失致死傷罪に問われ、有罪判決が確定した。



○違反例について

用途の変更、テナントの入居、店舗の改装、増改築などを行う場合は、規模や確認申請の要否にかかわらず、建築基準法等に適合させる必要があります。

また、建物の一部を用途変更する場合でも、防火避難に関する一部の現行規定は、用途変更しない部分にも遡及適用され、その規定に適合させる必要があります。※1

そのためにも、まず、現在の建物の状況を確認済証、検査済証、確認申請図面、建築士の調査等により確認する必要があります。

事前に必ず建築士に御相談の上、適切に改修・維持管理を行うようお願いします。

1	用途地域	<p>●都市計画法では様々な用途地域が定められており、用途地域によっては事業を行うことができない場合があります。</p> <p>(違反例) 第一種中高層住居専用地域で住宅を旅館の用途に改装した。</p> <p>(注)旅館・ホテル等は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域でない場合には、建築規制により原則として営業することができません。</p>
2	耐火構造等	<p>●3階以上の階を特定の用途※2とする場合、壁・柱等は、耐火構造（鉄筋コンクリート造など）等とする必要があります。※3</p> <p>(違反例) ①木造3階建て延べ面積200㎡以上の住宅を柱・壁等を耐火構造等とせずに飲食店に改修した。 ②木造3階建て延べ面積200㎡未満の住宅を自動火災報知設備を設置せずにグループホームに改修した。</p> <p>(注)小規模なホテル、就寝用途の医療・福祉施設等について、耐火建築物等としない場合には、警報設備の設置が必要となります。</p>
3	直通階段	<p>●建築物の用途や規模に応じて（病院、診療所、児童福祉施設等で、病室や居室の床面積の合計が50㎡を超える場合など※4）、避難階又は地上に通じる2以上の直通階段が必要になります。</p> <p>(違反例) 木造3階建て住宅を、病室の床面積が150㎡の診療所に用途変更したが、階段は一か所のままであった。</p>
4	防火区画	<p>●3階以上の階を特定の用途※2の居室として利用する場合は、階段等の竪穴部分に煙の流入を防止するため、防火戸等で区画（竪穴区画）しなければなりません。※3</p> <p>(違反例) 木造3階建て延べ面積200㎡未満の住宅の階段を間仕切りや戸で区画せずに旅館に改修した。</p>
5	間仕切壁	<p>●防火上主要な間仕切壁（居室と廊下を仕切る壁など）は準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏まで達していなければなりません。</p> <p>(違反例) 改装に伴い、部分的に間仕切壁を撤去した。</p>
6	排煙設備	<p>●建築物の規模や用途によって、火災時の煙を屋外に排出するための排煙口を設けなければなりません。</p> <p>(違反例) 改装により棚を設置し、排煙口である窓を塞いでしまった。</p>
7	非常用の照明装置	<p>●火災時や停電時にも安全に避難するため、居室及び居室から屋外へ通じる廊下・階段には、非常用の照明装置を設置しなければなりません。</p> <p>(違反例) ①改装により非常用の照明装置を撤去してしまった。 ②新たに壁を設置したため、非常用の照明装置の光が届かなくなってしまった。</p>
8	内装制限	<p>●建築物の規模や用途によって、内装の仕上げは、準不燃材料等にしなければなりません。</p> <p>(違反例) 住宅を飲食店に用途変更し、もともと火気を使用しない部屋にコンロを設置したが、内装の仕上げは、準不燃材料等ではないものままであった。</p>
9	バリアフリー	<p>●病院、老人ホーム、保育所などは規模にかかわらず、バリアフリー法及び東京都建築物バリアフリー条例が適用されます。</p> <p>(違反例) 住宅を保育所に用途変更したが、廊下の幅は条例上140cm以上必要なところ、100cmのままであった。※5</p>

※1 既存の建築物を用途変更する場合、既存不適格状態（建設時には適法だったが、以降の法改正などで法不適合となった状態）にある建築物については、類似する用途へ用途変更する場合や、現行規定が遡及適用される範囲についての緩和規定があります。まずは、確認済証その他により、現在の建物の状況（既存不適格状況・法適合状況）を確認してください。

※2 建築基準法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項に掲げる用途で、劇場、病院、ホテル、共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗などが該当します。

※3 令和元年6月の建築基準法の改正により、小規模な建築物(階数3以下で延べ面積が200㎡未満)の場合は、壁・柱等の構造及び防火区画(竪穴区画)の規制が緩和されているものがあります。

※4 壁・柱等を不燃材料とした場合などに緩和規定があります。

※5 条例では、知事がやむを得ないと認めた場合などの緩和規定があります。

上記※1から※5までについて、詳細は建築士等の専門家に御相談ください。

○各種問合せ先

(1)建築基準法に係る建築規制及び定期報告に関する問合せ先一覧

① 建物所在地が23区内又は島しょにある場合

建築物の規模(延べ面積)等	相談窓口	お問合せ先	担当業務
一万㎡超及び島しょ	東京都都市整備局市街地建築部建築指導課	03-5388-3372~3373	建築規制
	東京都都市整備局市街地建築部建築企画課	03-5388-3344	定期報告
一万㎡以下(島しょ除く。)	千代田区環境まちづくり部建築指導課	03-3264-2111(区代表)	建築規制・定期報告
	中央区都市整備部建築課	03-3543-0211(区代表)	建築規制・定期報告
	港区街づくり支援部建築課	03-3578-2111(区代表)	建築規制・定期報告
	新宿区都市計画部建築指導課	03-3209-1111(区代表)	建築規制
	新宿区都市計画部建築調整課		定期報告
	文京区都市計画部建築指導課	03-3812-7111(区代表)	建築規制・定期報告
	台東区都市づくり部建築課	03-5246-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	北区まちづくり部建築課	03-3908-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	荒川区防災都市づくり部建築指導課	03-3802-3111(区代表)	建築規制・定期報告
	品川区都市環境部建築課	03-3777-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	目黒区都市整備部建築課	03-3715-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	大田区まちづくり推進部建築審査課	03-5744-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	世田谷区都市整備政策部建築審査課	03-5432-1111(区代表)	建築規制
	世田谷区防災街づくり担当部建築安全課		定期報告
	渋谷区都市整備部建築課	03-3463-1211(区代表)	建築規制・定期報告
	中野区都市基盤部建築課	03-3389-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	杉並区都市整備部建築課	03-3312-2111(区代表)	建築規制・定期報告
	豊島区都市整備部建築課	03-3981-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	板橋区都市整備部建築指導課	03-3964-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	練馬区都市整備部建築課	03-3993-1111(区代表)	建築規制
	練馬区都市整備部建築審査課		定期報告
	墨田区都市計画部建築指導課	03-5608-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	江東区都市整備部建築課	03-3647-9111(区代表)	建築規制・定期報告
	足立区都市建設部建築室建築審査課	03-3880-5111(区代表)	建築規制・定期報告
	葛飾区都市整備部建築課	03-3695-1111(区代表)	建築規制・定期報告
	江戸川区都市開発部建築指導課	03-3652-1151(区代表)	建築規制・定期報告

② 建物所在地が市町村にある場合

(注) 建築物の規模にかかわらず、所在地ごとに各窓口へお問い合わせください。

建設地	相談窓口	お問合せ先	担当業務
①昭島市、東大和市、武蔵村山市、 国立市、狛江市、多摩市又は稲城市	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課	042-548-2058・2059	建築規制
②小金井市、東村山市、 東久留米市又は清瀬市	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第二課	042-464-0009・0010	建築規制
③青梅市、羽村市、瑞穂町、 奥多摩町、福生市、あきる野市、 日の出町又は検原村	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第三課	0428-23-3692・3735	建築規制
①~③の市町村	東京都多摩建築指導事務所管理課	042-548-2029	定期報告
八王子市	八王子市まちなみ整備部建築審査課	042-626-3111(市代表)	建築規制・定期報告
立川市	立川市まちづくり部建築指導課	042-523-2111(市代表)	建築規制・定期報告
武蔵野市	武蔵野市都市整備部建築指導課	0422-51-5131(市代表)	建築規制・定期報告
三鷹市	三鷹市都市整備部建築指導課	0422-45-1151(市代表)	建築規制・定期報告
府中市	府中市都市整備部建築指導課	042-364-4111(市代表)	建築規制・定期報告
調布市	調布市都市整備部建築指導課	0424-81-7111(市代表)	建築規制・定期報告
町田市	町田市都市づくり部建築開発審査課	042-722-3111(市代表)	建築規制・定期報告
小平市	小平市都市開発部建築指導課	042-341-1211(市代表)	建築規制・定期報告
日野市	日野市まちづくり部建築指導課	042-585-1111(市代表)	建築規制・定期報告
国分寺市	国分寺市まちづくり部建築指導課	042-325-0111(市代表)	建築規制・定期報告
西東京市	西東京市都市整備部建築指導課	042-464-1311(市代表)	建築規制・定期報告

(2)消防法令に関する問合せ

(消火器、自動火災報知設備、誘導灯など消防用設備等の基準や点検に関すること)
それぞれの所轄の消防署にお問い合わせください。

(3)改修等に際して設計に関する相談

お知り合い等に建築士等の専門家がいらっしゃる方は、以下の建築設計関係団体
にお問い合わせください。

名称	電話	ホームページ
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	03-3203-2601	https://www.taaf.or.jp/index.html
一般社団法人 東京建築士会	03-3527-3100	https://tokyokenchikushikai.or.jp/index.html

本パンフレットの問合せ先

東京都都市整備局市街地建築部建築企画課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎3階南側
電話 03-5388-3344 FAX 03-5388-1356
令和3年4月発行(2)75

