

第11-2 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和
 第11-3 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

現状改正主旨

- 既存不適格建築物※の用途変更時には、現行基準に適合させるための改修工事が必要
- ※ 建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物
- 用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要
- 一方で、用途変更を行う時点で、一度に現行基準に適合させることは、コスト・工期の点で負担が大きい
- 既存建築ストックを、一時的に他の用途に利用したいというニーズが増加

改正概要

①用途変更に係る全体計画認定制度の導入

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)

現行

改正案

第87条の2

【施行日：公布の日から1年以内】

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

例：事務所※の一部転用 ※ 基準強化前に建設された既存の事務所

6階	事務所
5階	事務所
4階	事務所
3階	事務所
2階	「1・2階のみ」 「飲食店に用途変更」
1階	

用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

改修例
 ① 排煙設備(金網にダクト及びファンを設ける等)の設置工事
 ② 壁・天井の不燃化工事(内装に石膏ボード等を追加)

階ごとに工事を分けるなど、段階的・計画的な改修が可能に

②一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和

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

現行

改正案

第87条の3

【施行日：公布の日から1年以内】

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