

既存不適格・用途変更遡及緩和条文リスト

2024/5/10更新

■：遡及緩和又は 遡及しない			既存不適格建築物の遡及緩和(増築等は原則遡及する) ※増築等：増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替			用途変更への準用(用途変更は原則遡及しない) ※用途変更前の用途には適用されないが、用途変更後の用途には適用されることとなる規定は、新たに整備が必要です。		
			法86条の7第1項	法86条の7第2項	法86条の7第3項	法87条第2項	法87条第3項	法87条第4項
			構造等 ☆：令137条の12より大規模の修繕又は大規模の模様替で遡及免除の規定有	独立部分の適用	当該部分適用	(用途変更時既存遡及) 右記第3項建築物以外の建築物	(用途変更時既存遡及) ※下記いずれかの場合は除く 1.増改築・大規模修繕・模様替 2.用途変更が類似用途間（大規模修繕・模様替なし） 3.法第48条に関しては類似用途間	(用途変更時、法86条の7第2項・3項準用) 「増築等」は「用途変更」と読替。
遡及適用除外条文		政令	令137条の2～令137条の12	令137条の13・14	令137条の15		令137条の18	
構造耐力	法20条		令137条の2で定める1/2ルール（耐震性能）、1/20かつ50㎡ルール（危険性増大しない）の遡及免除 令137条の12 1項の大規模修繕・模様替で構造耐力上危険の増大しないもの遡及免除	エキスパンションでの区画単位の独立部分	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
防火壁	法26条		☆令137条の3で増改築50㎡未満遡及免除 S34～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
耐火特殊建築物	法27条		☆令137条の4で増改築50㎡未満遡及免除 S34～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
採光	法28条第1項	令19条・令20条	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及しない	遡及	当該部分のみ遡及
換気	法28条第2項	令20条の2	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及しない	遡及しない	遡及しない
火気使用換気	法28条第3項	令20条の3	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室・火気使用単位適用)	遡及しない	遡及	当該部分のみ遡及
石綿規制（シックハウス）	法28条の2	令20条の4	☆令137条の4の2・3で1/2ルール遡及免除（居室の換気規定除く）だが、既存部分の飛散防止対策を条件（H18.9.29告示第1173号）	遡及	クロムビ リスは建築物全体 増築等部分は部分適用（居室の換気規定のみ）、 (但し居室単位適用)	遡及しない	遡及しない	遡及しない
地下居室	法29条	令22条の2	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及しない	遡及	当該部分のみ遡及
長屋・共同住宅の界壁	法30条	令22条の3	☆令137条の5で1/2ルール遡及免除 S46～	遡及	当該増築等部分適用(但し界壁単位適用)	遡及しない	遡及	当該部分のみ遡及
便所	法31条	令32条	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室・設備単位適用)	遡及しない	遡及しない	遡及しない
電気設備	法32条		遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室・設備単位適用)	遡及しない	遡及しない	遡及しない
昇降機	法34条第1項	令129条の3～	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し昇降機単位適用)	遡及しない	遡及しない	遡及しない
非常用昇降機関係	法34条第2項	令129条の13の3	☆令137条の6で1/2ルール(改築時1/5)遡及免除 S46～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
廊下・階段・出入口		令117条～	遡及	防火区画（耐火）単位の独立部分適用	遡及	遡及しない	遡及	
排煙設備	法35条	令126条の2・3	遡及	防火区画（準耐火）単位の独立部分適用	遡及	遡及しない	遡及	独立部分のみ遡及
非常用照明		令126条の4・5	遡及	防火区画（耐火）単位の独立部分適用	遡及	遡及しない	遡及	
特殊建築物等の内装	法35条の2	令128条の3の2～	遡及	遡及	遡及	遡及しない	遡及	遡及しない
無窓居室不燃	法35条の3	令111条	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及しない	遡及	当該部分のみ遡及
避難・消火規定	法36条	令20条～ 令129条の15	遡及	遡及	当該増築等部分適用（防火壁、防火床、防火区画、消防設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く）(但し居室・対象設備単位適用)	遡及しない	法28条1項と法35条に関する部分のみ遡及	居室の採光面積に係る部分のみ遡及
災害危険区域条例付加	法39条第2項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
単体規定条例付加	法40条		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
接道条例付加	法43条第3項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
4m未満接道条例付加	法43条の2		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
壁面後退	法47条		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
用途地域関係	法48条第 1～14項		☆令137条の7で床面積かつ不適合面積とともに1.2倍まで遡及免除 S34～S46までは1.5倍 S46～	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
用途地域条例制限	法49条～第50条	令130条の2	遡及 ※但し令130の2により適用除外規定有	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
卸売り市場等の位置	法51条	令130条の2の2	☆但し令130条の2により適用除外規定有	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
容積率	法52条第1・2・7項		☆令137条の8で駐車場で1/5以内遡及免除 S39～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
建ぺい率	法53条第1・2項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
低層外壁後退	法54条第1項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
低層高さの限度	法55条第1項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
斜線制限	法56条第1項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
日影規制	法56条の2第1項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
容地区高さ	法57条の4第1項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
高住誘地区高さ	法57条の5第1項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
高度地区	法58条		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
高度利用地区	法59条第1・2項		☆令137条の9で1/2ルールかつ建ぺい率容積率1.5倍以内かつ最低限度の2/3以下で遡及免除 S46～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
特定街区	法60条第1・2項		☆令137条の8で駐車場で1/5以内遡及免除	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
都市再生特別地区	法60条の2第1・2項		☆令137条の9で1/2ルールかつ建ぺい率容積率1.5倍以内かつ最低限度の2/3以下で遡及免除 S46～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
	法60条の2第3項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない
特定用途誘導地区	法60条の3第1・2項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
	法60条の3第3項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない
防火地域及び準防火地域	法61条		☆令137条の10で増改築50㎡未満遡及免除 S34～	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
特定防災街区整備地区	法67条第1・5～7項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
景観地区	法68条第1・2項		☆	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない	遡及しない
条例による用途制限	法68条の2第1・5項		遡及	遡及	遡及	遡及	1項のみ遡及	遡及しない
沿道地区計画緩和	法68条の3第7項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない
条例による集団規定制限	法68条の9第1項	令136条の2の9	遡及 ※但し令136条の2の9により公益建築物は除外規定	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない

国住指第4718号
平成28年3月31日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

用途変更の円滑化について（技術的助言）

規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）において、既存建築物の用途変更にかかる規制について、特定行政庁ごとの運用解釈を整理するとともに、用途変更を伴う建築行為について、既存建築物を用途変更させる際に適合させる基準の内容や必要となる手続例等を整理し、必要な措置を講じることとされているところである。

近年の経済社会状況を踏まえると、児童福祉施設等の必要性が高まっているところであり、事務所ビルなどの用途を変更し、これら施設の整備を進めている例が多く見られる。他方、用途変更については、手続きの要否や規制の適用範囲について、特定行政庁ごとに運用のばらつきがあるため、既存ストックの有効活用の円滑化を図る観点から、下記のとおり運用を整理したので、通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに貴都道府県知事指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

1. 用途変更の手続きについて

用途変更については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第87条第1項に規定するとおり、「建築物の用途を変更して第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令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く。）」に建築確認の手続きを行うこととされているが、「建築物の用途を変更して第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかとする場合」の運用解釈が特定行政庁ごとに異なり、手続きの要否の判断が異なる状況にある。用途変更の手続きについて、特定行政庁の運用を調査した結果、特に法第6条第1項第

1 号に規定する「100 m²を超えるもの」の運用解釈が特定行政庁ごとで異なっている結果を得た。具体的には、過去の用途変更と現在の用途変更がいずれも 100 m²以下の特殊建築物への用途変更であるが、合計すると 100 m²を超える場合に、合計して 100 m²を超えた時点で用途変更を行った者に用途変更の手続きを求める例や、既に特殊建築物である建築物について、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きを求めている例などが見られる。このため、用途変更の手続きの実効性や公平性を鑑み、用途変更の手続きの要否については、以下を参考にされたい。なお、既存の特殊建築物において、特殊建築物以外の用途に用途変更する場合については、当該用途変更部分の用途変更の手続きを要しないことを念のため申し添える。

- ・用途変更後の用途が、法別表第一（い）欄に掲げる用途（以下「特殊建築物の用途」という。）であり、かつ、その部分の床面積が 100 m²を超える場合は、用途変更の手続きを要する。
- ・区分所有建築物等で、異なる区分所有者等が 100 m²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 100 m²を超えた時点での用途変更の手続きは、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、その手続きを要する。なお、用途変更の手続きを要しない場合であっても、建築基準関係規定が適用されることはいうまでもないが、同一の者が 100 m²以下の用途変更を繰り返し行う場合については、意図的に用途変更の手続きを回避しようとすることがありえるので、特に留意すること。

2. 用途変更時に適用される規定等について

(1) 用途変更時に適用される規定について

用途変更時に適用される規定については、法第 87 条に規定されているところであるが、その運用解釈が特定行政庁ごとに異なる状況にあるため、以下を参考にされたい。

用途変更時に適用される規定については、

①用途変更前の用途には適用されないが、用途変更後の用途には適用されることとなる規定

②既存不適格建築物を用途変更する場合に、法第 87 条第 3 項に基づき遡及適用されることとなる規定

に分類される。

上記①に係る規定は、用途に応じて適用が異なる規定であり、例えば、事務所ビルを学校に用途変更する場合に適用されることとなる法第 28 条第 1 項（居室の採光）や、事務所ビルの一部を特殊建築物の用途に用途変更する場合に適用されることとなる建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 112 条第 12 項及び 13 項（いわゆる異種用途区画）などが挙げられる。これらの規定のように、用途変更することにより新たに適用されることとなる規定の有無について、特に留意

すること。

また、上記②に係る規定は、下表のとおり法第 87 条第 3 項に掲げる規定であり、用途変更時には、法第 87 条第 3 項第 1 号、第 2 号及び第 3 号に掲げる場合を除き、現行基準に遡及適用させる必要がある。言い換えれば、法第 87 条第 3 項に掲げる規定以外の規定（例えば、法第 20 条）については、用途変更時には遡及適用されないこととなる。

条文	表題
法第 24 条	木造建築物等である特殊建築物の外壁等
法第 27 条	耐火建築物等としなければならない特殊建築物
法第 28 条第 1 項及び第 3 項	居室の採光及び換気
法第 29 条	地階における住宅等の居室
法第 30 条	長屋又は共同住宅の各戸の界壁
法第 35 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 条の 2	特殊建築物等の内装
法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部
法第 36 条中第 28 条第 1 項に関する部分	—
法第 36 条中第 35 条に関する部分	—
法第 48 条第 1 項～第 13 項	用途地域等
法第 51 条	卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置
法第 39 条第 2 項	災害危険区域
法第 40 条	地方公共団体の条例による制限の附加
法第 43 条第 2 項	敷地等と道路の関係
法第 43 条の 2	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付加
法第 49 条	特別用途地区
法第 49 条の 2	特別用途制限地域
法第 50 条	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 68 条の 2 第 1 項	市町村の条例に基づく制限
法第 68 条の 9 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

(2) 用途変更時に遡及適用される規定の適用範囲について

用途変更時に遡及適用される規定の適用範囲についても、(1)と同様、その運用解釈が特定行政庁ごとに異なる状況にあるため、以下を参考にされたい。

用途変更時に既存不適格部分に関して現行規定が遡及適用される規定については、

①用途変更する部分のみに遡及適用される規定

②①以外の規定

に分類される。

上記①については、法第 87 条第 4 項の規定に基づき読み替えて適用される法第 86 条の 7 第 3 項に規定するとおり、法第 28 条第 1 項及び第 3 項、法第 29 条、法第 30 条、法第 35 条の 3 及び法第 36 条中第 28 条第 1 項に関する部分である。

上記②については、(1)の表で示した規定から法第 28 条第 1 項及び第 3 項、法第 29 条、法第 30 条、法第 35 条の 3 並びに法第 36 条中第 28 条第 1 項に関する部分を除いた規定である。これらの規定の適用範囲は、必ずしも建築物全体ではなく、全体に適用が必要なものを除き、規定の趣旨に応じて部分的に適用させることができる。

例えば、法第 35 条については、令第 137 条の 14 に規定する独立部分が 2 以上ある場合に用途変更する独立部分は法第 35 条を遡及適用し、用途変更する独立部分以外の独立部分については法第 35 条を適用しないこととしており、用途変更する部分及びその避難ルートが独立している場合は、当該用途変更する部分及びその避難ルートのみを遡及適用させることが可能である。また、法第 35 条の 2 については、令第 129 条に規定しているとおり、特殊建築物の用途の供する居室の壁及び天井の室内に面する部分と、当該居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分について、内装制限の規定を適用させることとしており、「用途変更する部分の用途に供する部分及びその関連する部分」以外の部分には適用されないこととなる。

以上