

国土交通省

### 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 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

①:新第87条の2関係、②:新第87条の3関係

**1年以内施行**

#### 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

第87条の2

**①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**

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
1階	飲食店に用途変更

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（全館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）

第87条の3

**②一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

国土交通省

### 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

1年以内施行 新設（第87条の3）

**概要**

○ 既存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

既存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（例：災害時に既存の事務所を一時的に学校に用途変更する場合等）について、仮設建築物を建築する場合（第85条第1項、第2項及び第5項）と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めることとする。

**現行規定**

第85条第1項	第85条第2項	第85条第5項
① 次のいずれかに該当する応急仮設建築物等 ・ 国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築 ・ 被災者が自ら使用するために建築（延べ面積30㎡以内）	② 公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等	③ 仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物
<b>建築確認等の手続き及び技術基準の全てを適用除外</b>	<b>建築確認等の手続き及び技術基準の一部を適用除外</b>	<b>技術基準の一部を適用除外</b>
3か月＋2年＝ <b>2年3か月が存続期間の上限</b>		<b>1年が存続期間の上限</b> <small>※建築物の施工期間中の仮設店舗等は、特定行政庁が施工上必要と認める期間</small>

いずれもこれらの建築物を「**建築**」（新築・増築・改築・移転）する場合に限定。  
このため、既存建築物を一時的に活用してこれらの建築物とする場合には、**新用途の基準を適用**。

**改正案**

既存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ついても、新たに建築する場合（第85条）と同様に法の全部又は一部を適用除外とする制度を創設する。