第１　既存建築ストックの用途変更による活用
第3-5　耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化①

国土交通省

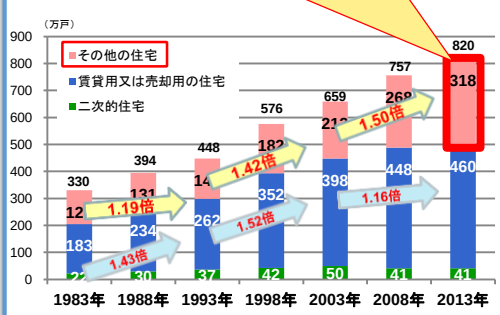
①:第27条関係、②:第6条関係

現状・改正主旨

空き家の活用に当たって、
他用途への転用による
非住宅としての利用を推進

- 空き家
  - 除却
  - 利用
    - 住宅として利用
      - 持家 ― 安心R住宅（H30.4 標章使用開始）
      - 借家 ― セーフティネット住宅（H29.10施行）
    - 非住宅として利用 ⇒ 今回改正

空き家となっている持家（その他の住宅）は、戸建住宅が大部分



改正概要

【施行日：公布の日から１年以内】

①3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

改正案

(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 第27条

(必要な措置)

・飲食店等　：特段の措置は不要

・就寝用途　：早期避難の措置のみ

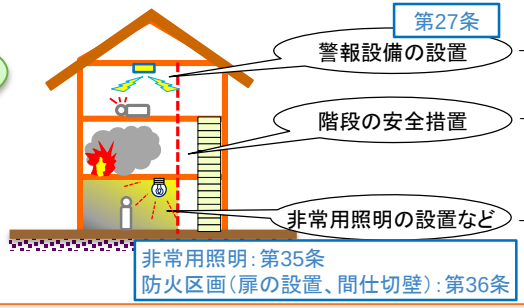
（宿泊施設 福祉施設）　→警報設備等の設置 第27条

（避難困難者の就寝用途には、さらに配慮）

(2) 非常用照明の設置など（左と同様） 第35条

例：グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



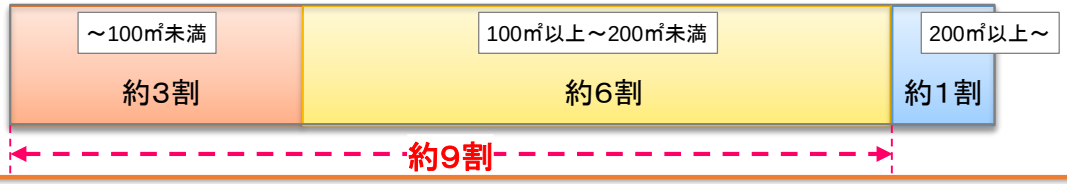
【施行日：公布の日から１年以内】

②戸建住宅から他用途への転用の際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

改正案

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

戸建住宅ストック（約2,800万戸）の面積分布