

建築関連法規の主なチェックポイント

建築関連法規（建築基準法・消防法など）においては、『事務所』と『共同住宅』で規定が異なるため、これらに適合させる必要があります。

用途地域

建築基準法では、都市計画で定める用途地域により、建物用途が制限されていますが、工業専用地域以外では住宅転用することが可能です。

敷地の接道

共同住宅に転用する場合には、その敷地が、建築基準法上の道路に4m以上接している必要があります。



採光

住宅の各居室には、居室面積の1/7以上の採光上有効な窓や開口部を確保する必要があります。
※一定の条件を満たす場合、2室を1室とみなす緩和規定があります。

避難経路

居室面積や階数などによって、共用廊下や階段といった避難経路に関する規定が異なります。また、避難経路の確保のために、階段やバルコニーが新たに必要となる場合があります。

排煙の確保

避難経路には排煙上有効な開口部が必要です。転用による間取り変更にとまって、新たに開口部が必要となる場合があります。

申請が必要となる場合があります

床面積100㎡以上を共同住宅に転用する場合や増改築等を行う場合には、建築確認申請が必要となります。申請を行う際には、原則として既存建物の建設時に交付された検査済証が必要となります。
また、用途変更と増改築等では、申請上の取り扱いが異なりますので、注意が必要です。

住宅転用の建築基準法に関するご相談は計画調整局建築指導部建築確認課までお願いします。