

第 4 章 用途変更等の実態調査

第4章 用途変更等の実態調査

第1節 用途変更等の実態調査

1 目的

近年、日本のオフィスビルは、空室率の上昇、資産価値の低下などの大きな問題を抱えている。主な原因として、①中小規模のオフィスビルの賃貸床が過剰であるにも関わらず建設を続け、市場が拡大しきったこと、②バブル期以前の建物の老朽化、③都内において大規模で高性能なオフィスビルが次々と竣工されたことなどが考えられる。

こうした問題により競争力を失った既存オフィスビルには、利便性・快適性・機能性等の利用価値を高めるために用途変更等が必要とされており、第2章で紹介したとおり、東京消防庁管内における用途変更に係る消防同意の受付処理件数は増加している。

用途変更の際には、建基法等の法的な制約や、建物の防災性能が変化するなど様々な問題が生じるが、変更前後におけるテナント用途等の実態が明確になっていない状況にあり、また、用途変更及び使用内容・形態の変更（以下「用途変更等」という。）を行っても、確認申請を要する用途・規模に達しない場合には、関係法令に基づく適正な届出等がなされないことにより、その後の改修指導に多大な労力を費やすことが危惧される。

このことから、用途変更等の実態を明確にすることにより防災上の危険性を把握し、既存建築物の防火安全対策に資することを目的として用途変更等の実態調査を実施した。

なお、用途変更等については、次のように定義して検討を進める。

用途変更…建築基準法別表第一又は消防法施行令別表第一に掲げる用途間の変更をいう。
使用内容の変更…同一用途間における営業や事業の状態（業態）の変更をいう。
使用形態の変更…同一用途間における間仕切り、防火区画、開口部等の変更による空間構成の変更をいう。

2 消防同意の事務処理状況

過去10年間の消防同意の事務処理状況の内訳は、表4.1.2.1のとおりであり、主な工事種別について図4.1.2.1-1～図4.1.2.1-3に示した。

新築の処理件数はほぼ横ばい、増築は減少傾向にあるのに対し、2003年の用途変更件数は10年前（1994年）と比較して3倍以上に増加している。

また、使用内容・形態の変更に伴う修繕・模様替は、ほとんど処理されていないが、これは、確認申請要件が建基法に基づく大規模の修繕・模様替（建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕又は模様替）であるため、近年の既存建築物を取り

巻く社会状況等から、小規模な修繕・模様替は相当数行われていると考えられる。

表 4.1.2.1 工事種別による消防同意事務処理状況の内訳

年	新築	増築	改築	移転	修繕	模様替	用途変更	計
1994	41,580	3,271	39	7	2	5	119	45,023
1995	41,873	3,039	21	3	5	5	141	45,087
1996	50,280	3,097	29	10	6	16	133	53,571
1997	43,382	2,947	32	4	10	9	119	46,503
1998	44,880	3,124	119	7	6	10	131	48,277
1999	45,623	2,586	61	3	7	2	177	48,459
2000	47,975	2,183	23	5	5	17	233	50,441
2001	46,585	2,118	35	3	5	11	229	48,986
2002	46,673	2,070	25	13	3	8	352	49,144
2003	49,482	2,182	24	7	1	14	418	52,128
計	458,333	26,617	408	62	50	97	2,052	487,619

出典：東京消防庁統計書

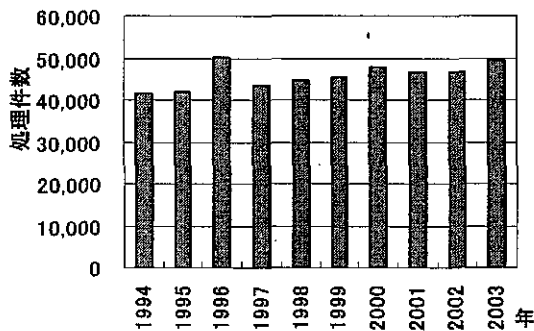


図 4.1.2.1-1 消防同意処理件数の推移 (新築)

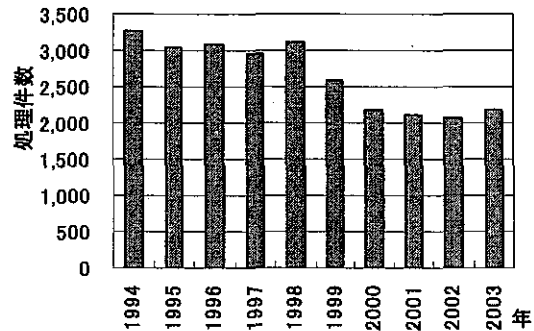


図 4.1.2.1-2 消防同意処理件数の推移 (増築)

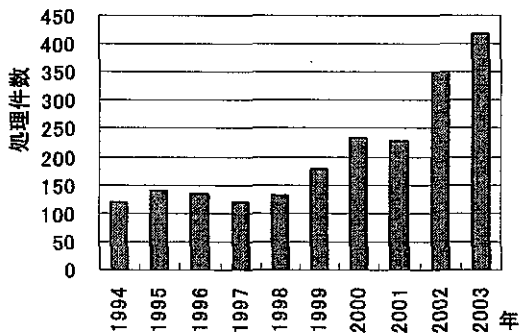


図 4.1.2.1-3 消防同意処理件数の推移 (用途変更)

3 用途変更に係る消防同意の受付処理状況調査

(1) 調査対象

2002年中及び2003年中に用途変更に係る消防同意の受付処理を行った対象物

(2) 調査方法

東京消防庁のデータベースにおける汎用検索により工事種別が「用途変更」のものを一括して抽出した。(届出書区分が「建築設備」及び「計画変更」を除く。)

当該データを受付消防署別に分割して所轄消防署にフィードバックし、確認申請調査書、防火対象物関係資料綴及び災害情報支援システム等を活用して、「建築年」、「用途変更階」、「新旧テナント用途」、「建物名称」、「新旧建物用途」、「申請部分の床面積」等について調査し、返送されたものを集計分析した。

(3) 集計結果

ア 年別集計結果

2002年中及び2003年中の用途変更に係る消防同意受付処理対象物のうち、確認申請調査書、防火対象物関係資料綴等を活用してその詳細が確認できた数は次のとおりであり、確認申請されたもののその後着工が取り止めになったもの等は除いた。

2002年中・・・336件

2003年中・・・397件

イ 建物別による用途変更状況

建物別（棟単位）による新旧用途の変更状況は、表4.1.3.1のとおりである。

用途変更された733対象物のうち、変更前の建物用途は、事務所等及び特定用途の複合がそれぞれ約33%ずつで、合計7割を占めている。一方、用途変更後の建物用途をみると、事務所等は11.7%に減少し、特定用途の複合が56.6%で半数以上に増加しており、特定用途を含む建物の複合化が顕著になっている。

表 4.1.3.1 建物別の用途変更状況

新用途 \ 旧用途	遊技場	飲食店	百貨店・物品販売店舗等	旅館・ホテル	寄宿舎・共同住宅	病院等	社会福祉施設等	大学・専修学校等	図書館・美術館等	停車場	教会	倉庫	事務所等	特定用途の複合	非特定用途の複合	空室	長屋	合計	割合(%)
劇場・映画館等														1				1	0.1
遊技場・ダンスホール	1	1											2	1				5	0.7
飲食店		1	1				1							1				4	0.5
百貨店・物品販売店舗等	4	8	5		2		3						1	13				36	4.9
旅館・ホテル				1			1											2	0.3
寄宿舎・共同住宅				4	16	1	2	1					2	10	3			59	8.0
病院等						2	1	1						4				8	1.1
社会福祉施設等							2											2	0.3
幼稚園・盲学校等							1											1	0.1
小学校等								4					4	5	1			14	1.9
停車場										2				1				3	0.4
工場												1	1	1	2			5	0.7
駐車場			1									1						2	0.3
倉庫	1	1	8									1	1	1	4		1	18	2.5
事務所等	5	3	6	1	6	3	3	15	1		1	4	43	13	16			246	33.1
特定用途の複合	3	3	3	1	1							1	1					240	32.5
非特定用途の複合	1				3		1						1	24	25			67	9.1
空室			1					2										7	1.0
長屋			2															2	0.3
住宅		2			2		1		1				1					7	1.0
不明		1																4	0.5
合計	15	20	27	7	30	6	36	23	2	2	1	8	86	415	51	3	1	733	100.0
割合(%)	2.0	2.7	3.7	1.0	4.1	0.8	4.9	3.1	0.3	0.3	0.1	1.1	11.7	56.6	7.0	0.4	0.1	100.0	

ウ テナント別による用途変更状況

テナント別による新旧用途の変更状況は、表 4.1.3.2 のとおりである。

2年間に用途変更されたテナント数は合計 890 件であり、変更前の主な用途は事務所等が 53.0%で半数以上を占め、次いで百貨店・物品販売店舗等で 14.0%となっている。

一方、変更後の用途をみると、飲食店(27.4%)及び百貨店・物品販売店舗等(24.7%)が多く、次いで社会福祉施設等(14.5%)となっており、その多くは事務所等からの用途変更が占めている。

表 4.1.3.2 テナント別による用途変更状況

新用途 \ 旧用途	劇場・映画館等	公会堂・集会場	キャバレー等	遊技場	飲食店	百貨店・物品販売店舗等	旅館・ホテル	寄宿舎・共同住宅	病院等	社会福祉施設等	幼稚園・盲学校等	大学・専修学校等	図書館・美術館等	蒸気浴場・熱気浴場	教会	作業場	駐車場	倉庫	事務所等	空室	長屋	住宅	機械室	合計	割合(%)
劇場・映画館等					4																			4	0.4
遊技場・ダンスホール			1	1	10	1	1							1						3				18	2.0
飲食店	1		2	9	3	11		2		5										2				36	3.9
百貨店・物品販売店舗等				14	14	14	2	2									1	1	7					125	14.0
旅館・ホテル				1	2	1				1														5	0.6
寄宿舎・共同住宅					3	3	4	12	3			2				1		2	4			1		63	7.1
病院等					1			2	2	6		1												12	1.3
社会福祉施設等										4														4	0.4
幼稚園・盲学校等										2														2	0.2
小学校等								1		4	1	3								11				20	2.2
蒸気浴場・熱気浴場					1																			1	0.1
公衆浴場																		1						1	0.1
停車場					2	1																		3	0.3
工場・作業場				1		2		3		2						1		1	4					14	1.6
駐車場				1	1	4				1							2	1	1					11	1.2
倉庫				2	6	13		2		3						1	1	3	4		1	1		37	4.2
事務所等	1	1	1	14	14	14	2	16	3	19	6	1	1	1	1	1	2	10	30	1		1		472	53.0
空室					6	3	1	2	2	2		2								8	1			27	3.0
長屋						2																		2	0.2
住宅					3	1		3	1	2		1	1									1		13	1.5
機械室					3	1																	1	7	0.8
不明					3	5			1											1	4			14	1.6
合計	2	1	4	43	244	220	10	55	25	129	1	28	7	2	1	4	6	19	78	6	1	3	1	890	100.0
割合(%)	0.2	0.1	0.4	4.8	27.4	24.7	1.1	6.2	2.8	14.5	0.1	3.1	0.8	0.2	0.1	0.4	0.7	2.1	8.8	0.7	0.1	0.3	0.1	100.0	

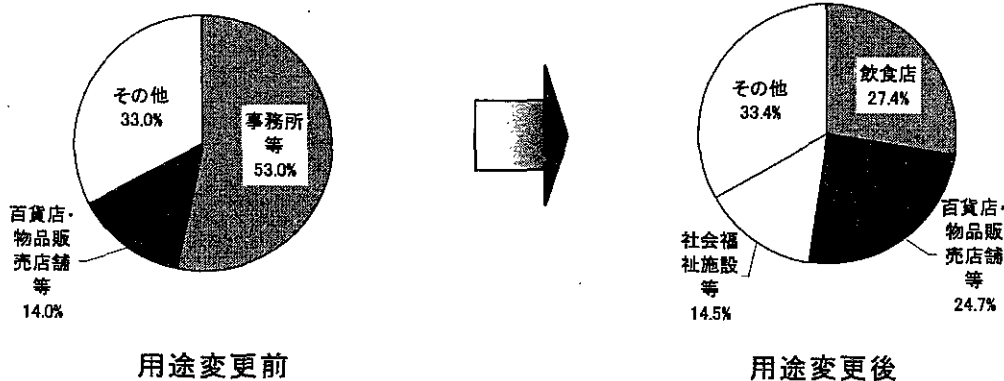


図 4.1.3.1 テナント別による用途変更割合の状況

エ テナント用途細分の状況

前ウのテナント別の用途変更状況のうち、変更前の主な用途である事務所等（472件）及びテナント全体（890件）について、変更後の用途細分状況を表 4.1.3.3 に示した。

変更前の事務所等の用途細分をみると、事務所が 301 件（63.7%）で大半であるが、銀行も 102 件（21.6%）を占めており、主に飲食店や物品販売店舗に変更されている。銀行については、業界再編による支店統廃合が進み、空き店舗があること、さらに、商業の立地条件に恵まれたものが多く、手頃な規模で内部空間が大きいことなどから飲食店等の集客施設への変更が進んでいると考えられる。（第 5 章第 1 節 3、用途変更等の動向参照）

変更後の主な用途細分をみると、(4)項では、一般の物品販売店舗等のほか、コンビニエンスストアが多く、(3)項口では、飲食店のほか、酒場、喫茶店及びレストランが多くなっている。また、(6)項口では、保育所が最も多く、有料老人ホームや老人デイサービスセンター等の福祉関係施設も多くなっている。その他、共同住宅、専修学校及びパチンコ店など遊技場施設への変更もみられている。

なお、本分析において、テナントの個別名称等から極力実態に合った用途細分に振り分けたが、詳細が不明のものは「その他の飲食店」や「物品販売店舗」等として集計している。

表 4.1.3.3 テナント全体及び事務所等からの用途変更細分の状況

用途区分	変更前の用途細分	変更後の用途細分	事務所等										テナント全体					
			官公署	銀行	事務所	研究所	新聞社	施設	スポーツ	事業所	その他の	小計	合計	(%)	小計	合計	(%)	
(一)	イ	劇場									1	1		1				
		映画館			1							1	2	0.4	1	2	0.2	
		集会場											0		1	1	0.1	
(二)	イ	キャバレー			1							1	1	0.2	2	4	0.4	
		ナイトクラブ													2			
		ボーリング場													1			
		パチンコ店		5	1							2	8		19			
		カラオケ施設		1	2							1	4	14	3.0	6	43	4.8
	その他の遊技場			1		1					2			18				
(三)	ロ	喫茶店		10	12						2	24			36			
		ライブハウス			1						1	2			4			
		レストラン		8	12							2	22	134	28.4	35	244	27.4
		酒場	1	5	20						6	32			59			
		その他の飲食店		11	36		2				5	54			110			
(四)	ロ	百貨店	0	2	0	0	0	0	0	0	2				5			
		マーケット	0	8	5	0	0	0	0	1	14				16			
		コンビニエンスストア		15	45						2	62			68			
		薬局		6	7							13	158	33.5	19	220	24.7	
		書店		4	3							7			9			
		物品販売店舗等	0	12	43	0	0	0	0	4	59				102			
		展示場		1								1			1			
(五)	イ	ビジネスホテル													5			
		カプセルホテル									1	1	2	0.4	2	10	1.1	
		その他のホテル・旅館				1						1			3			
(五)	ロ	寄宿舎			2						2	26	5.5	10	55	6.2		
		共同住宅	0	2	20	0	0	0	0	2	24				45			
(六)	イ	病院			1							1	16	3.4	5	25	2.8	
		診療所		5	10							15			20			
		老人福祉施設			2							2			2			
		特別養護老人ホーム													2			
		老人デイサービス			7						1	8			15			
		その他の老人ホーム													3			
		有料老人ホーム			1							1			21			
		保育所	2	1	17	0	2	0	0	6	28			47	10.0	63	129	14.5
		その他の児童施設等	1		2							3			10			
		身体障害者更生施設	1	0		0	0	0	0	0	1				1			
その他の更生援護施設														2				
知的障害者施設等	1		1							2				4				
介護老人保健施設			1							1	2			6				
(七)	ハ	幼稚園													1	1	0.1	
		大学		1	3		1					5			8			
		各種学校			5							5	19	4.0	5	28	3.1	
		専修学校			8				1			9			15			
(八)	イ	図書館			1						1				1			
		博物館			2						2	6	1.3	2	7	0.8		
		美術館			1		2				3				4			
(九)	イ	熱気浴場			1						1	1	0.2	2	2	0.2		
(十一)	イ	教会		1							1	1	0.2	1	1	0.1		
(十二)	イ	食料品製造業													1			
		出版・印刷業											1	0.2	2	4	0.4	
		自動車整備業			1							1			1			
(十三)	イ	駐車場								2	2	0.4	6	6	0.7			
(十四)	イ	倉庫	0	0	6	0	0	2	2	10	10	2.1	19	19	2.1			
(十五)	イ	官公署													1			
		銀行		1								1			2			
		事務所		2	6				1	1	10				25	78	8.8	
		スポーツ施設			2						2	30	6.4	4				
		コミュニティーセンター													1			
		その他の事業所		1	10						6	17			45			
政令用途 対象外	イ	長屋													1			
		住宅			1										3	11	1.2	
		機械室													1			
		空室													6			
合計			6	102	301	1	8	4	50	472	472	100.0	890	890	100.0			

オ 階別によるテナントの用途変更状況

用途変更された890件のテナント数を建物の階別にみたものが表4.1.3.4であり、そのテナント数は延べ1,673件に上った。また、用途変更されたテナント全体の階別分布状況は図4.1.3.2-1のとおりであり、さらに、用途変更件数の多かった主な用途について、図4.1.3.2-2～図4.1.3.2-8に示した。

階別の分布状況を全体でみると、1階部分の用途変更が34.5%で最も多く、次いで2～3階が多くなっている。これを用途変更件数の多かった主な用途についてみると、パチンコ店やカラオケ施設等の遊技場関係は1～4階に、また、飲食店、物品販売店舗及び社会福祉施設等は1、2階に多くなっている。共同住宅や大学・専修学校等は、1、2階が多いものの、地階や上層階まで広範囲に用途変更されている。

表 4.1.3.4 階別によるテナントの用途変更状況

新用途 用途変更階	劇場・映画館等	公会堂・集会場	キャバレー等	遊技場	飲食店	百貨店・物品販売店舗等	旅館・ホテル	寄宿舍・共同住宅	病院等	社会福祉施設等	幼稚園・盲学校等	大学・専修学校等	図書館・美術館等	蒸気浴場・熱気浴場	教会	作業場	駐車場	倉庫	事務所等	空室	長屋	住宅	機械室	合計	割合(%)
14												1												1	0.1
13					1							1												2	0.1
12					1							2							1					4	0.2
11					1		1	1				4												7	0.4
10					3	1	2	1				6						1	1					15	0.9
9					3	2	2	2	1			7	1					1	3					22	1.3
8					3	6	3	2	6	1	1	10	1						2	1				36	2.2
7					6	10	4	2	7	1	1	12	1						3	1				48	2.9
6					8	12	4	3	10	3	6	13	1						6	1				67	4.0
5			1		10	12	5	5	13	4	7	16	1				1	2	7	1		2		87	5.2
4					23	13	10	7	20	5	13	1	20	1			2	3	16	1			1	136	8.1
3					25	30	14	9	26	8	34	1	27	1			1	5	20	2				203	12.1
2	1		2	29	70	44	7	34	9	61	1	25	3	1	1			8	30	1		1		328	19.6
1	1		1	31	125	196	7	22	12	92	1	23	2	1	1	4	2	9	44	2	1			577	34.5
B1			1	8	36	25	7	6	2	7		7	3	1			2	2	6	3				116	6.9
B2				2	10	3	1			1		1	1					1	3					23	1.4
B3						1																		1	0.1
合計	2	1	4	145	333	312	55	148	46	223	4	175	16	3	2	4	8	32	142	13	1	3	1	1,673	100.0

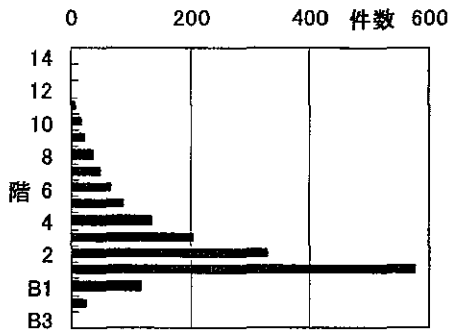


図 4.1.3.2-1 テナントの階別分布状況
(テナント全体)

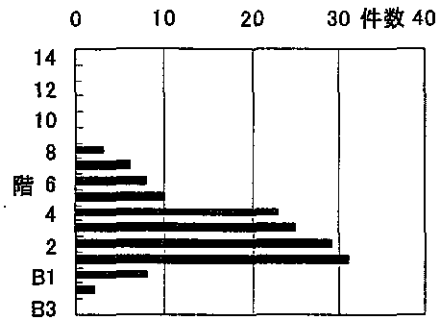


図 4.1.3.2-2 テナントの階別分布状況
(遊技場・ダンスホール)

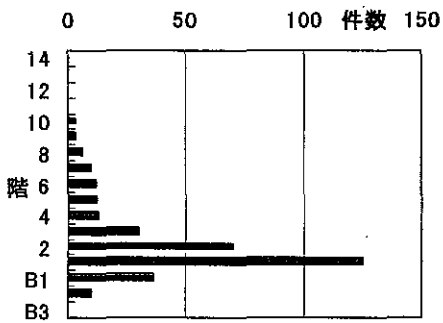


図 4.1.3.2-3 テナントの階別分布状況
(飲食店)

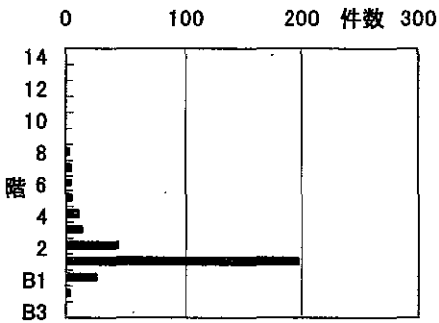


図 4.1.3.2-4 テナントの階別分布状況
(百貨店・物品販売店舗等)

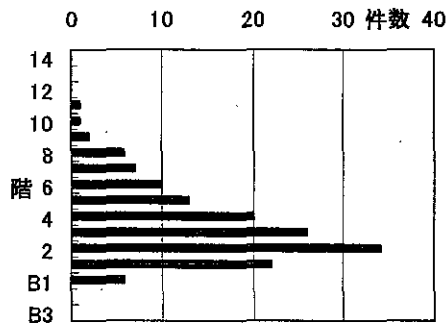


図 4.1.3.2-5 テナントの階別分布状況
(寄宿舎・共同住宅)

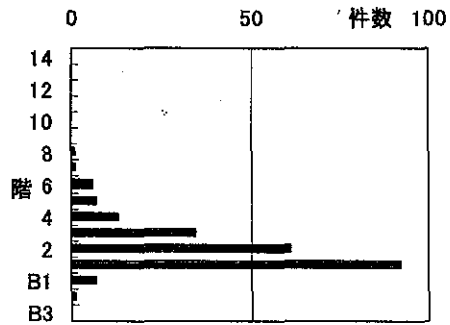


図 4.1.3.2-6 テナントの階別分布状況
(社会福祉施設等)

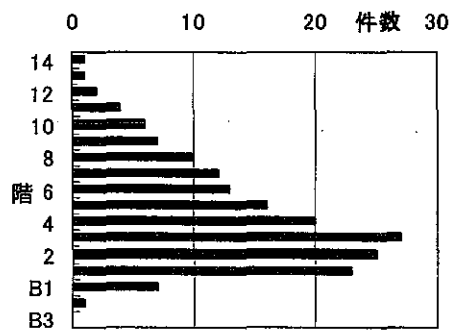


図 4.1.3.2-7 テナントの階別分布状況
(大学・専修学校等)

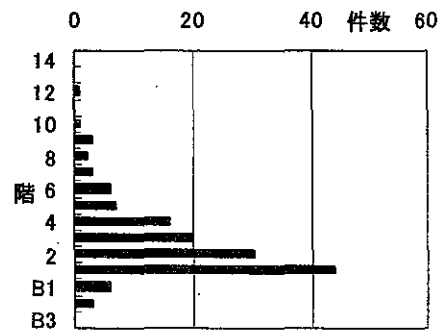


図 4.1.3.2-8 テナントの階別分布状況
(事務所等)

カ 延べ面積と申請床面積別による用途変更状況

用途変更申請された建築物の延べ面積と申請床面積の状況は表 4.1.3.5 のとおりで、延べ面積別及び申請床面積別の分布状況を図 4.1.3.3、図 4.1.3.4 に示した。

延べ面積区分別にみると、1,000 m²未満が合計 199 件、1,000 m²台が 184 件で多く、1,000 m²未満でも 300~700 m²の小規模対象物が多くなっている。

一方、申請床面積別にみると、100~200 m²程度の小規模用途変更が多く、また、1,000 m²台の用途変更も多くなっている。

なお、延べ面積と申請床面積区分の数値が同じで、ほぼ建物全体に渡る規模で用途変更が行われているのは合計 192 件 (26.2%) であり、全体の約 1/4 を占めている。

表 4.1.3.5 延べ面積と申請床面積による用途変更件数

申請床面積 \ 延べ面積	概米	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	7,000	8,000	10,000	計
100未満	2																		2
100~		10																	10
200~		8	8																16
300~		7	1	19															27
400~	3	11	4	2	12														32
500~		11	2	1	1	12													27
600~		9	3	2	1		6												21
700~	1	9	2	4	1	1		9											27
800~	3	5	1	1	2	1		1	4										18
900~		7	3		2	1	1		1	4									19
1,000~	3	45	38	20	6	1	3	3	3	62									184
2,000~	1	23	17	7	7	1	1	1	1	3	8	15							85
3,000~		12	8	4	6			2	1	3	3	12							51
4,000~		4	9	7	4	3		2	1	4			6						40
5,000~		6	3	3		1	4			2	4	3	2		5				33
6,000~	1	2	4	3		2			1	1	4								18
7,000~		3	4	4	2		1	1		1	2	3	1			1			23
8,000~	1	3	2						2		3						1		12
9,000~		5	3		1	1		1											11
10,000~	1	9	15	6	7	6	1	2	2	5	13	3	2	1				4	77
合計	16	189	127	83	52	30	17	22	11	21	103	27	17	7	5	1	1	4	733

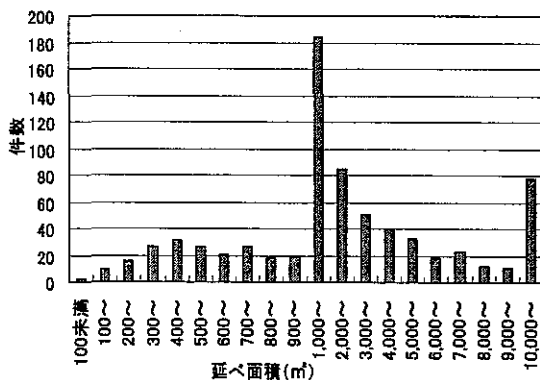


図 4.1.3.3 延べ面積別の用途変更状況

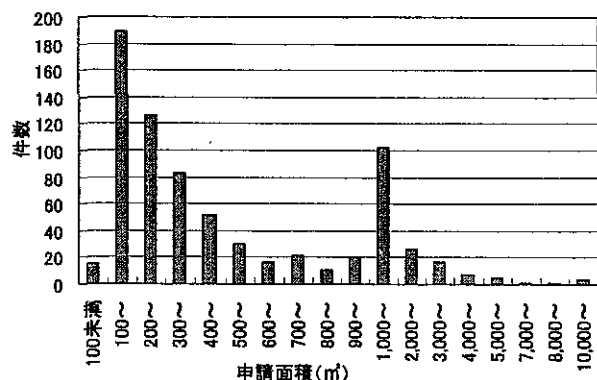


図 4.1.3.4 申請床面積別の用途変更状況

キ 建築年別による用途変更状況

建物の建築年別による用途変更状況は、図 4.1.3.5 のとおりである。

第 3 章第 1 節で述べたとおり、都内の既存建築物数の推移について分析した結果、1973 年の第一次オイルショック前及び 1991 年のバブル崩壊前にピークがみられたが、用途変更される建築物も同様の傾向を示し、特にバブル期前後に建てられた物件の用途変更が顕著になっている。

また、既存建築物数に対する用途変更割合でみると、建築年の経過したものほど用途変更される割合が高い傾向にあるが、1980～1990 年前半のバブル期以前に建築された物件についても用途変更割合が高くなっている。

なお、2000 年以降の新しい建築物でも用途変更が多くみられている。これは、建築時にスケルトン状態で建築されたものや確認申請時はテナント用途が未確定であったために事務所等の用途として申請したものの、その後、飲食店や物品販売店舗等の具体的なテナント用途が決まったために用途変更申請していることなどが考えられる。

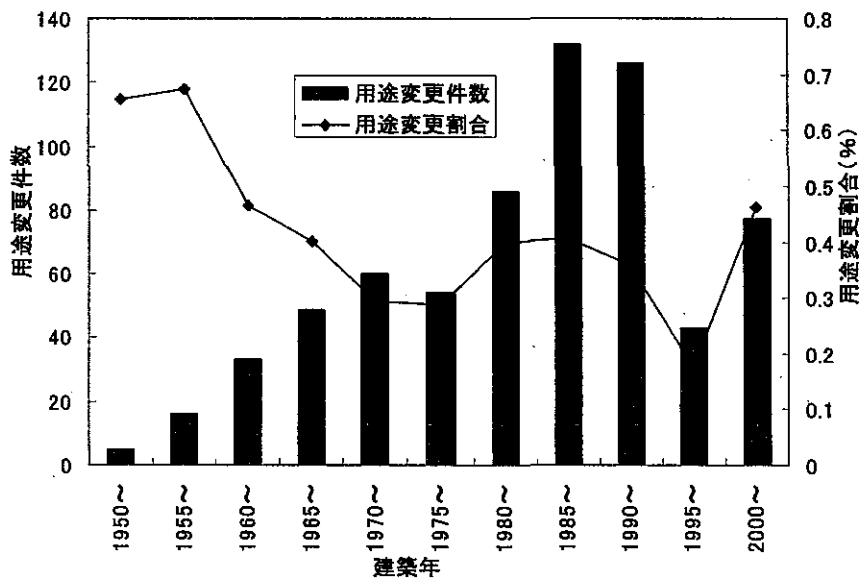


図 4.1.3.5 建築年別による用途変更状況

ク 区市町村別の用途変更状況

区市町村別の用途変更状況は、図 4.1.3.6 のとおりであり、用途変更の多い区市町村は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心 5 区に集中している。

これは、第 2 章の既存防火対象物を取り巻く社会状況等でも紹介したとおり、2002 年から 2003 年にかけて、千代田区、中央区、港区に大規模オフィスビルの供給が集中したこと、また、平均空室率の高い地区が当該都心 5 区に集中していることから用途変更の多い地域であることが裏付けられている。

ている。

- ・ テナント別にみると、変更前の主な用途は事務所等が半数以上を占めているが、用途変更後は、飲食店及び百貨店・物品販売店舗等及び社会福祉施設等への変更が多くなっている。
- ・ テナントの用途細分ごとにみると、変更前は事務所が6割、銀行が2割を占めているが、変更後の用途細分をみると、(4)項では一般の物品販売店舗等のほか、コンビニエンスストアが多く、(3)項口では、飲食店のほか、酒場、喫茶店及びレストランが多くなっている。また、(6)項口では、保育所が最も多く、その他老人デイサービスセンター等の福祉関係施設も多くなっている。
- ・ 階別の用途変更状況をみると、1階部分の用途変更が最も多く、次いで2～3階が多くなっている。これを主な用途別にみると、パチンコ店やカラオケ施設等の遊技場関係は1～4階に、また、飲食店、物品販売店舗及び社会福祉施設等は1、2階が多くなっている。共同住宅や大学・専修学校等は、1、2階が多いものの、地階や上層階まで広範囲に用途変更されている。
- ・ 延べ面積区分別にみると、1,000㎡未満及び1,000㎡台が多く、さらに1,000㎡未満でも300～700㎡の小規模対象物が多くなっている。
- ・ 申請床面積別にみると、100～200㎡程度の小規模用途変更が多く、また、1,000㎡台の用途変更も多くなっている。
- ・ 建築年別にみると、バブル期前後に建てられた物件の用途変更が顕著になっている。
- ・ 区市町村別にみると、用途変更の多い地区は、平均空室率の高い千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心5区に集中している。
- ・ 以上の分析の結果、低層階における特定用途への用途変更が多いことが明らかとなった。このような建物では特に低層階で火災が発生した場合の上階への火煙の拡散や延焼拡大及び避難困難等の発生が予想され、建物全体の危険レベルの上昇が危惧される。これらのことから、堅穴区画等の確実な形成によるハード面の対策とともに、既存テナントの関係者等に対する防火安全対策の徹底が重要と考えられる。

4 用途変更等に係る不適正工事等の調査

(1) 目的

用途変更等に係る事案については、通常確認申請の必要な案件であれば、消防同意により消防機関が変更概要に関する情報を入手し、その後の防火安全対策指導を行っている。しかし、小規模な用途変更等で確認申請が不要である場合又は当該申請がなされない場合には、法第17条の14に基づく消防用設備等の着工届や条例第56条に

基づく防火対象物変更届等を情報源とした防火安全指導によらざるを得ない。このため、用途変更事案の増加とともに、建物関係者や工事施工業者の認識不足等による未届改修工事及び法令違反が増加し、その是正指導等に多大な労力を要することが危惧される。

このことから、最近数年間で用途変更等に伴う防火対象物変更届出が適正になされず、消防用設備等や火気設備などに関する法令違反が発生し、その後改修指導を行った事例について各消防署からの情報を調査した。

(2) 用途変更等に係る各種届出について

用途変更等に関して確認申請から消防同意がなされ、使用検査の後建物が使用開始されるまでに関係する主な根拠条文はア及びイのとおりであり、その主な処理の流れ及び問題点等を図 4.1.4.1 に示した。

ア 建築基準法関係

関 係 条 文	
建 築 基 準 法	<p>【建築物の建築等に関する申請及び確認】</p> <p>第6条 建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。</p> <p>一 別表第1（イ）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの</p> <p>二 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500平方メートル、高さが13メートル若しくは軒の高さが9メートルを超えるもの</p> <p>三 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200平方メートルを超えるもの</p> <p>四 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）、準都市計画区域（市町村長が市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成16年法律第110号）第74条第1項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物</p> <p>2 前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10</p>

建 築 基 準 法	<p>平方メートル以内であるときには、適用しない。</p> <p>3 建築主事は、第1項の申請書が提出された場合において、その計画が建築士法第3条から第3条の3までの規定に違反するときは、当該申請書を受理することができない。</p> <p>4 建築主事は、第1項の申請書を受理した場合においては、同項第1号から第3号までに係るものにあつてはその受理した日から21日以内に、同項第4号に係るものにあつてはその受理した日から7日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請書に確認済証を交付しなければならない。</p> <p>(以下省略)</p> <p>〔用途の変更に対するこの法律の準用〕</p> <p>第87条 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。）においては、同条（第3項を除く。）、第6条の2、第6条の3（第1項第1号及び第2号の建築物に係る部分に限る。）、第7条第1項及び第18条第1項から第5項までの規定を準用する。この場合において、第7条第1項中「建築主事の検査を申請しなければならない」とあるのは、「建築主事に届け出なければならない」と読み替えるものとする。</p> <p>(以下省略)</p>
	<p>〔類似の用途等〕</p> <p>第137条の9の2 法第87条第1項の規定により政令で指定する類似の用途は、次の各号の一に列記する各用途につき当該各号に列記する他の用途とする。ただし、第3号若しくは第6号に列記する用途に供する建築物が第1種低層住居専用地域若しくは第2種低層住居専用地域内にある場合又は第7号に列記する用途に供する建築物が第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域若しくは工業専用地域内にある場合については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 劇場、映画館、演芸場 2. 公会堂、集会場 3. 診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等 4. ホテル、旅館 5. 下宿、寄宿舎 6. 博物館、美術館、図書館 7. 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 8. 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗 9. キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー 10. 待合、料理店 11. 映画スタジオ、テレビスタジオ
建 築 基 準 法 施 行 令	

イ 消防法関係

関 係 条 文	
消 防 法	<p>〔建築許可等についての消防長又は消防署長の同意〕</p> <p>第7条 建築物の新築、増築、改築、移転、修繕、模様替、用途の変更若しくは使用について許可、認可若しくは確認をする権限を有する行政庁若しくはその委任を受けた者又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の2第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定による確認を行う指定確認検査機関（同法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関をいう。以下この条において同じ。）は、当該許可、認可若しくは確認又は同法第6条の2第1項の規定による確認に係る建築物の工事施工地又は所有地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得なければ、当該許可、認可若しくは確認又は同項の規定による確認をする</p>

消

防

法

火
災
予
防
条
例

ことができない。ただし、確認（同項の規定による確認を含む。）に係る建築物が都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第5号に掲げる防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅（長屋、共同住宅その他政令で定める住宅を除く。）である場合又は建築主事が建築基準法第87条の2において準用する同法第6条第1項の規定による確認をする場合においては、この限りでない。

- 2 消防長又は消防署長は、前項の規定によつて同意を求められた場合において、当該建築物の計画が法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（建築基準法第6条第4項又は第6条の2第1項（同法第87条第1項の規定によりこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により建築主事又は指定確認検査機関が同法第6条の3第1項第1号若しくは第2号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕（同法第2条第14号の大規模の修繕をいう。）、大規模の模様替（同法第2条第15号の大規模の模様替をいう。）若しくは用途の変更又は同項第3号に掲げる建築物の建築について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項の政令で定める建築基準法の規定を除く。）で建築物の防火に関するものに違反しないものであるときは、同法第6条第1項第4号に係る場合にあつては、同意を求められた日から3日以内に、その他の場合にあつては、同意を求められた日から7日以内に同意を与えて、その旨を当該行政庁若しくはその委任を受けた者又は指定確認検査機関に通知しなければならない。この場合において、消防長又は消防署長は、同意することができない事由があると認めるときは、これらの期限内に、その事由を当該行政庁若しくはその委任を受けた者又は指定確認検査機関に通知しなければならない。

〔消防用設備等の検査〕

第17条の3の2 第17条第1項の防火対象物のうち特定防火対象物その他の政令で定めるものの関係者は、同項の政令若しくはこれに基づく命令又は同条第2項の規定に基づく条例で定める技術上の基準（第17条の2の5第1項前段又は前条第1項前段に規定する場合には、それぞれ第17条の2の5第1項後段又は前条第1項後段の規定により適用されることとなる技術上の基準とする。以下「設備等技術基準」という。）又は設備等設置維持計画に従つて設置しなければならない消防用設備等又は特殊消防用設備等（政令で定めるものを除く。）を設置したときは、総務省令で定めるところにより、その旨を消防長又は消防署長に届け出て、検査を受けなければならない。

〔工事着手の届出〕

第17条の14 甲種消防設備士は、第17条の5の規定に基づく政令で定める工事をしようとするときは、その工事に着手しようとする日の10日前までに、総務省令で定めるところにより、工事整備対象設備等の種類、工事の場所その他必要な事項を消防長又は消防署長に届け出なければならない。

〔防火対象物の使用の届出等〕

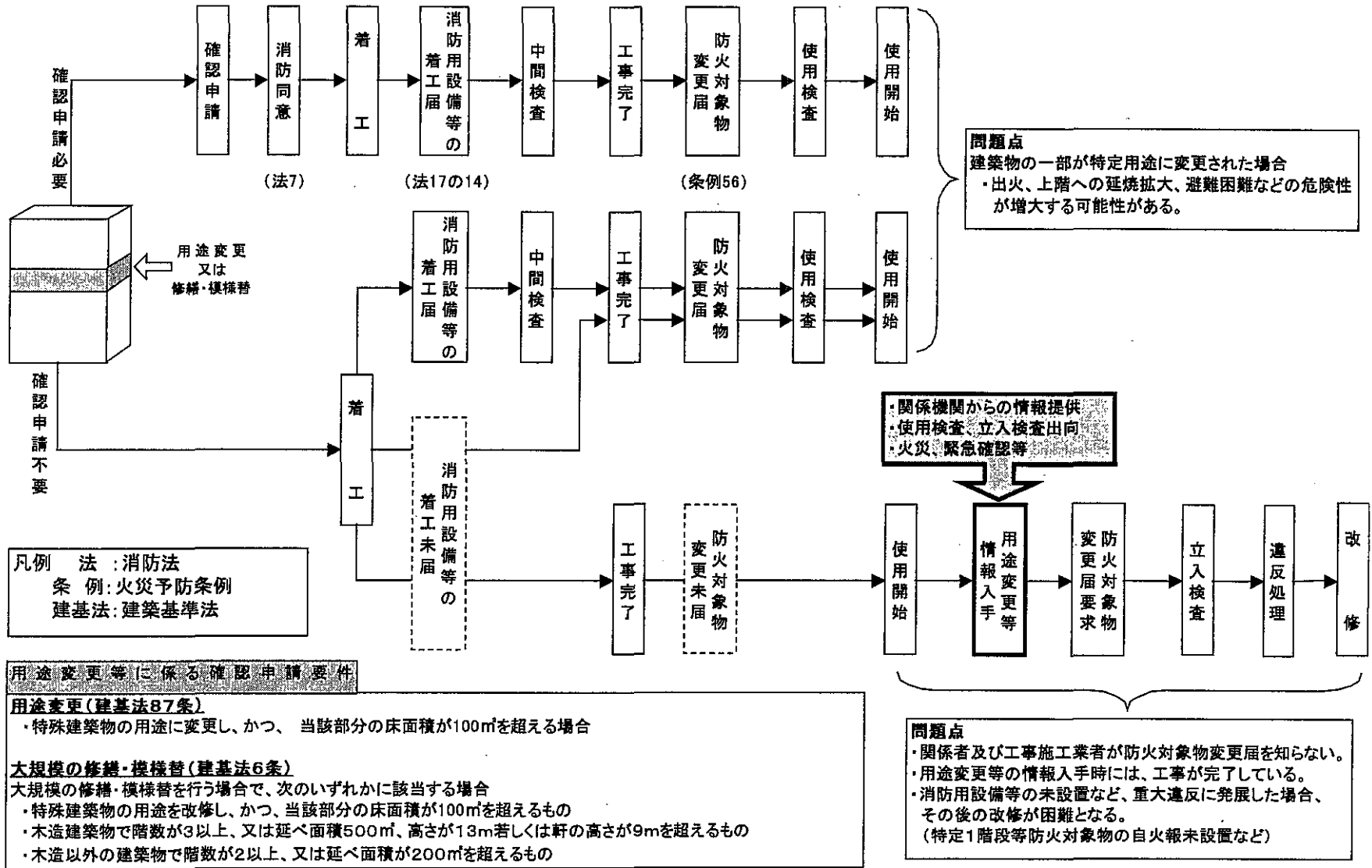
第56条 令別表第1各項（(19)項及び(20)項を除く。）に掲げる防火対象物を使用しようとする者（内容を変更しようとする者を含む。）は、あらかじめ、その防火対象物の所在、用途、収容人員その他防火対象物の使用に関して消防活動上必要な事項を消防総監に届け出なければならない。

2 前項に規定する防火対象物のうち令第10条第1項に掲げる防火対象物（同条同項第5号に掲げる部分を有する防火対象物を含む。）については、前項の規定による届出の際、当該防火対象物に設置する消防用設備等に関する図書（法第17条の3の2の規定により消防用設備等の設置届に添付するものを除く。）を添付しなければならない。

3 前項の防火対象物を使用しようとする者は、使用開始前に、当該防火対象物について消防署長の検査（法第17条の3の2の規定による検査を受けたもの又は受けることとなる消防用設備等を除く。）を受けなければならない。

図 4.1.4.1

用途変更等に係る各種届出及び検査等処理フロー



※大規模の修繕・模様替: 建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕又は模様替をいう。

(3) 用途変更等に伴う防火対象物の不適正工事について

用途変更等に伴う防火対象物変更届が適正に提出されず、改修指導を行った事例については、表 4.1.3.6 のとおりである。

このうち、確認申請が必要にもかかわらず申請されなかった事例が 8 件、申請床面積が 100 ㎡未満等で確認申請が不要であった事例が 2 件となっている。

表 4.1.3.6 用途変更に係る不適正工事等の事例調査結果

	建 物 概 要 等	工 事 ・ 違 反 概 要 等	指 導 経 過
事例 1	構造	耐火一部木造	<p>1、2階飲食店、3～5階はカラオケ店であった建物が、競売により所有権が現在のオーナーに移転した。当該オーナーは各借主と賃貸借契約を結んだが、各借主は確認申請をせず飲食店、寄宿舎へと用途変更するための内装工事を行った。建築行政庁の職員との合同による立入検査を実施し、次の違反が確認された。</p> <p>違反内容</p> <p>(1)防火管理者未選任 (2)消防計画未作成 (3)共同防火管理協議事項未決定 (4)屋内消火栓設備未設置 (5)自動火災報知設備機能不良 (6)避難口誘導灯未設置 (7)階段通路誘導灯未設置 (8)避難器具未設置 (9)主要構造部構造不適 (10)排煙設備未設置</p>
	階層	5/0	
	変更後用途	特定複合	
	延面積 (㎡)	775	
	工事種別	用途変更	
	改修規模 (㎡)	775	
	改修階	1～5階	
	施工業種	内装工事業	
	確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった	
	条例第56条未届の覚知端緒	火災時	
事例 2	構造	その他	<p>倉庫の一部を用途変更し、テナントで老人デイサービスセンターを開設するにあたり、テナントオーナーが関係機関に申請手続きを行ったところ、認可事務担当者から「消防署の指示事項について確認すること。」と指示されたことから、消防署に相談があった。相談内容を勘案し現地調査を行ったが、工事完了直前であった。使用開始に際して、防火対象物使用(変更)届を提出させ、検査を実施した結果、次のような違反が確認された。</p> <p>違反内容</p> <p>(1)防火管理者未選任 (2)消防計画未作成 (3)主要構造部構造不適 (4)異種用途区画未設置 (5)給気口未設置</p>
	階層	2/0	
	用途	特定複合	
	延面積 (㎡)	888	
	工事種別	用途変更	
	改修規模 (㎡)	99	
	改修階	1階	
	施工業種	内装工事業	
	確認申請	確認申請不要	
	条例第56条未届の覚知端緒	事前相談	

	建 物 概 要 等		工 事 ・ 違 反 概 要 等	指 導 経 過
事 例 3	構造	防火造	<p>工業者が来署し、約1ヶ月後に空きテナント部分にサービス施設をオープンさせる旨の相談を受けた。当該対象物の台帳及び業者が持参した資料等で物品販売店舗から福祉施設への用途変更である旨を確認したため、次の届出等が必要である旨の指導を行った。</p> <p>(1) 防火対象物使用 (変更) 届出</p> <p>(2) 防火管理者選任届出</p> <p>(3) 消防計画の作成・届出</p> <p>(4) 消防用設備等設置届出 消火器、自火報、誘導灯、消火器</p> <p>(5) 防災製品の使用 (カーテン他、寝具等)</p> <p>(6) 内装制限の確認</p> <p>(7) 異種用途区画の確認 (駐車場)</p>	<p>指導により防火対象物使用(変更)届出がなされ、使用検査を実施した。防火管理者の未選任のほか、設置届が一部未届であったが、順次届出された。</p>
	階層	2/0		
	用途	特定複合		
	延面積 (㎡)	432		
	工事種別	用途変更		
	改修規模 (㎡)	293		
	改修階	1階		
	施工業種	内装工事業		
確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった			
条例第56条未届の覚知端緒	事前相談			
事 例 4	構造	耐火造	<p>建築業者から改修の相談を受け現場調査をしたところ、用途変更の確認申請をせずに工事が開始され、さらに工事完了部分から利用が始まっており、以下の違反について確認した。建築行政庁に情報提供したところ、確認申請がなされた。</p> <p>違反内容</p> <p>(1) 防火管理者未選任</p> <p>(2) 消防計画未届</p> <p>(3) 工事中の消防計画未届</p> <p>(4) 自動火災報知設備一部未設置</p> <p>(5) 避難階段設置数不足</p> <p>(6) 誘導灯設置数不足</p>	<p>施主は営利目的が優先していたため、改修に伴う予算措置が即時にされず、工事が予定どおり進展しなかったが、指導を行った結果、違反は改修された。</p>
	階層	6/0		
	用途	老人福祉施設		
	延面積 (㎡)	997		
	工事種別	用途変更		
	改修規模 (㎡)	996		
	改修階	1~6階		
	施工業種	建築業		
確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった			
条例第56条未届の覚知端緒	事前相談			
事 例 5	構造	その他構造	<p>和風飲食店を洋食レストランに模様替したもの。</p> <p>使用検査の際に厨房設備が適正に固定されていなかった。</p>	<p>使用検査時に不備事項を指摘し、改修がなされた。</p>
	階層	2/0		
	用途	飲食店		
	延面積 (㎡)	193		
	工事種別	模様替		
	改修規模 (㎡)	96		
	改修階	2階		
	施工業種	内装工事業		
確認申請	確認申請不要			
条例第56条未届の覚知端緒	検査出向時			

	建 物 概 要 等		工 事 ・ 違 反 概 要 等	指 導 経 過
事例6	構造	耐火造	保健所から、当該建物が事務所を用途変更し飲食店を開店する旨の情報提供を受けた。防火対象物使用(変更)届出及び用途変更申請等を指導した。建築基準法施行令第121条第1項(2以上の直通階段の設置)に抵触していたため建築行政庁へ通知した。	建築施工業者を通じてビル側オーナーに対して指導を行い、7～9階の用途変更申請及び屋外避難階段の増築申請を提出させた。
	階層	9/1		
	用途	特定複合		
	延面積 (㎡)	1,947		
	工事種別	用途変更		
	改修規模 (㎡)	196		
	改修階	7階		
	施工業種	内装工事		
	確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった		
条例第56条未届の覚知端緒	保健所からの情報提供			
事例7	構造	耐火造	施工業者が着工開始直前に来署し、銀行から店舗への用途変更を行う旨の事前相談があった。これにより消防用設備等を現行の基準に適合させる必要が生じた。	当該用途変更に伴い以下の違反事項に対し、継続して指導を行っている。 違反事項 (1)連結送水管配管の改修(高压配管仕様等) (2)地階部分の連結散水設備の設置 (3)防災センターの設置(条例第55条の2の2)の改修指導
	階層	9/3		
	用途	事務所		
	延面積 (㎡)	25,726		
	工事種別	用途変更		
	改修規模 (㎡)	3,927		
	改修階	1,2		
	施工業種	内装工事業		
	確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった		
条例第56条未届の覚知端緒	事前相談			
事例8	構造	耐火構造	そ及対象物の実態調査を行ったところ、用途変更の確認申請がなされずに洋品店から飲食店に変更されていた。開店に際しても防火対象物使用(変更)届出、消防用設備等の設置届出がなされず、防火管理者未選任、消防計画未作成であった。	防火管理者の選任及び防火対象物使用(変更)届出を行わせ、使用検査を実施した。その後、新たにそ及適用となった自動火災報知設備についても設置改善がなされた。
	階層	4/0		
	用途	飲食店		
	延面積 (㎡)	198		
	工事種別	用途変更		
	改修規模 (㎡)	198		
	改修階	1～4階		
	施工業種	内装工事業		
	確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった		
条例第56条未届の覚知端緒	そ及対象物の実態調査で発見			
事例9	構造	耐火造	立入検査を実施したところ、地下1階の駐車場部分が飲食店(2店舗)に用途変更されていたが、防火対象物使用(変更)届出がなされていない。又、地下1階は無窓階であったことから、次のような違反が確認された。 違反内容 (1)防火管理者未選任 (2)消防計画未作成 (3)共同防火管理協議事項未決定 (4)消防用設備等点検未実施 (5)自動火災報知設備未設置 (6)誘導灯未設置	オーナーは、用途変更によって防火対象物使用(変更)届出が必要になることを認識していなかった。このため立入検査結果通知書により違反事実を通知したが、改修の意志が認められないことから、警告書を交付し継続的に違反是正指導にあたった結果、改修が図られた。
	階層	4/1		
	用途	特定複合		
	延面積 (㎡)	685		
	工事種別	用途変更		
	改修規模 (㎡)	132		
	改修階	地下1階		
	施工業種	内装工事業		
	確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった		
条例第56条未届の覚知端緒	立入検査実施時			

	建 物 概 要 等	工 事 ・ 違 反 概 要 等	指 導 経 過
事 例 10	構造	準耐火造	<p>オーナーは用途変更による防火対象物使用（変更）届出が必要なることを認識していなかった。立入検査結果通知書により、違反事実を通知し、指導した結果、違反事項の改修が図られた。</p>
	階層	2/0	
	用途	特定複合	
	延面積 (㎡)	578	
	工事種別	用途変更	
	改修規模 (㎡)	236	
	改修階	1, 2階	
	施工業種	内装工事業	
	確認申請	確認申請は必要だが申請されなかった	
	条例第56条未届の覚知端緒	立入検査実施時	
		<p>立入検査の際、1、2階倉庫部分が物品販売店舗に用途変更されていたが、防火対象物使用（変更）届出はなされていなかった。又、今回の用途変更により特定用途部分の面積の合計が330㎡で建物全体が非特定用途から特定用途になったことから、次のような違反が発生した。</p> <p>違反内容</p> <p>(1) 防火管理者未選任 (2) 消防計画未作成 (3) 自動火災報知設備未設置 (4) 消防用設備等点検未報告</p>	