

初 版 v1.2

既 存 住 宅

既存住宅の店舗、福祉施設、シェアハウス等への利活用

(建築基準法・消防法の整理)

の 利 活 用

令和8年（2026年）3月27日

長野県上田建設事務所建築課

目次

改修の必要性が高い項目など重要なものを「👉 重要！」としています

本資料について	—————	P.4	
<u>1 確認申請の手続きについて</u>	—————	P.4	👉 重要！
<u>2 はじめに</u>	—————	P.5	👉 重要（必読）！
<u>3 集団規定</u>			
3-1 接道について	—————	P.6	👉 重要！
3-2 用途地域について	—————	P.6	👉 重要！
3-3 建ぺい率・容積率について	—————	P.7	
3-4 高さの規定について	—————	P.7	
<u>4 単体規定</u>			
4-1 構造強度の規定について	—————	P.8	👉 重要！
4-2 居室の規定			
①採光について	—————	P.10	
②換気について	—————	P.10	
③火気使用室の換気について	—————	P.11	
④シックハウス用の 24 時間換気について	—————	P.11	
4-3 防火避難の規定			
①法 22 条区域内の屋根について	—————	P.12	
②法 22 条区域内の外壁について	—————	P.12	
③廊下の幅について	—————	P.12	
④直通階段について	—————	P.13	
⑤階段各部について（各部寸法、手すり等）	—————	P.13	👉 重要！
⑥防火の区画について（界壁、間仕切壁）	—————	P.14	👉 重要！
⑦排煙設備について	—————	P.14	
⑧非常用照明装置について	—————	P.15	👉 重要！
⑨内装制限について	—————	P.16	
⑩準防火地域の構造制限について	—————	P.17	
<u>5 消防法の概要</u>			
5-1 はじめに	—————	P.18	👉 重要！
5-2 届出等について	—————	P.18	👉 重要！
5-3 防火対象物の区分について	—————	P.19	👉 重要！
5-4 消防用設備の設置について	—————	P.20	👉 重要！
<u>6 住宅宿泊事業法（民泊新法）の概要</u>	—————	P.24	👉 重要！
<u>おまけ（例題）</u>	—————	P.25	

本資料について

既存住宅を店舗、福祉施設、シェアハウス等の**特殊建築物に利活用**する一定の需要があり、利活用は空き家防止にもなります。しかし、そのためには建築基準法(昭和 25 年 11 月 23 日施行)と消防法の規定に基づく設備や改修等が必要で、規模等により申請や届出の手続きが必要です。

本資料では既存住宅を戸建て木造 2 階建以下かつ床面積 500 ㎡以下と仮定し、必要な設備や改修をそれぞれの規定ごとに整理したものです。利活用の計画にあたり参考としてください。

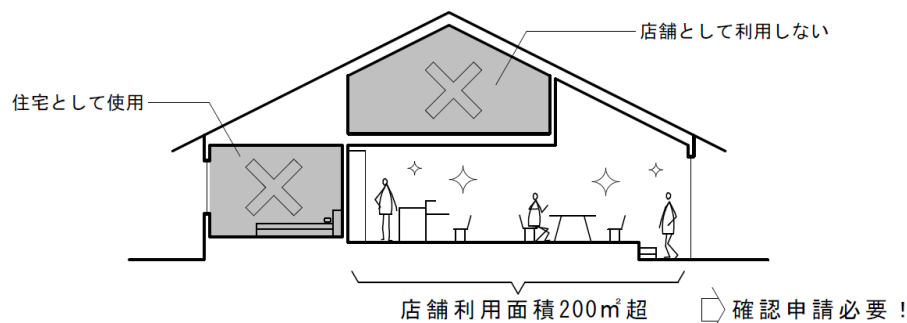
なお、仮定の条件と異なる場合は他に必要な設備等がありますので、別途御確認ください。

1 確認申請の手続きについて

📌 重要！

建築確認申請（建築基準法（以下「法」という。）第 6 条）は次のいずれかの場合に必要

- (1) 店舗、福祉施設、シェアハウス等の特殊建築物に用途を変え利用する部分の床面積（管理スペースや倉庫も含む）が 200 ㎡を超える場合（法第 87 条に規定する用途変更への準用）



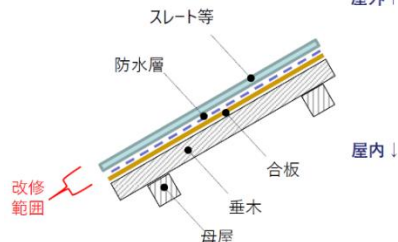
- (2) 2 階建て以上又は延べ床面積 200 ㎡を超える建物において大規模の修繕又は模様替えをする場合

- (3) 都市計画区域内で床面積 10 ㎡を超える増築をする場合（防火・準防火地域では、面積によらず全ての増築が対象）又は都市計画区域外で 2 階建て以上若しくは延べ床面積 200 ㎡を超える建物において床面積 10 ㎡を超える増築をする場合（増築後 200 ㎡を超える場合も含む）

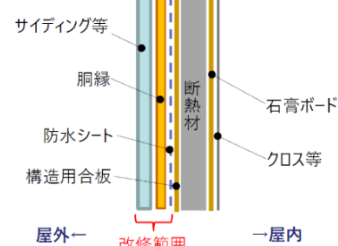
< 参考 > 「大規模の修繕、大規模の模様替え」とは

建築物の主要構造部（屋根、外壁、2 階床、階段等）の一種以上について行う過半の修繕、模様替え
ただし、次のように屋根や外壁を構成する一部分のみの改修は、大規模の修繕、模様替えに非該当

屋根葺き材のみの改修 → 非該当
屋外！



外装材のみの改修 → 非該当



注意！ 確認申請の要否によらず、用途変更や間取りの変更等を行うと当該部分には、次に説明するよう原則、現行の建築基準法等の規定（以下「現行規定」）が適用されます。

2 はじめに（建築基準法の適用にあたり）

📌 重要（必読）！

大前提として建築物を模様替え又は用途変更するとその部分は、模様替え後の状態又は変更後の新たな用途に必要な現行規定に適合させる必要があります。

変更しない部分
↓
原則 適合 不要
(一部の規定は適合必要)
用途変更部分
↓
適合 必要
新たな用途に必要な現行規程に

急な階段OUT！(例2)

(例1) 戸建て住宅の居間を広げるため、廊下との間仕切りを取り払い居間の床面積を広くする⇒ 広くなった居室の床面積の 1/7 の採光上有効な窓の面積を確保する必要がある

(例2) 古民家の2階を飲食店へ用途変更する場合⇒ 階段の踏み面を 21 cm以上、蹴上げを 22 cm以下にする必要がある

一棟の建物内でも模様替えや用途変更をしない部分は、原則適合不要ですが、次のとおり適合が必要となる規定があります。

既存建築物への建築基準法の適用について（「既存不適格」について）

建築基準法では、既存建築物へは新たに追加された規定の適用がないことを明記しています（法3条2項）。この新たな規定に適合しない状態のことを「**既存不適格**」と呼んでいます。年月を経ると何かしらの既存不適格の状態が発生します。

しかし、用途変更をする場合には、用途変更をしない部分にも準用される既存不適格の改修が必要な規定（法 87 条 3 項）があります。

また、既存建築物へ大規模の修繕若しくは大規模の模様替え（以下この資料では「**大規模の修繕模様替え**」という。）を行う又は増築を行うと「**既存不適格**」が認められなくなり、原則、現行規定が建築物全体に適用されます。これを「**遡及適用**」と呼びます。（法3条3項）。ただし、既存建築物を利活用するため、大規模の修繕模様替えや増築を行っても一部の規定を「既存不適格」として認める緩和規定が設けられています。（法 86 条の7）

以上のことを次のように規定の種別ごとの表（以下この資料では「**既存不適格適合表**」と呼びます。）にし、工事の種別ごとの適合の要否を示します。

<表の意味> 既存不適格部分の改修の要否を示す。（以下「注意！」参照）
<表の使い方> まずは工事の種別がどれに該当するかを判断し、それぞれの既定への適合の要否を確認

〇〇について（法 xx 条）← 規定の種別

既存不適格が認められる（＝不適格部分の改修不要）

工事の種別	用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合の要否	不要(準用なし)	不要(全て緩和)	適合必要(緩和あり)

適合させる以外に緩和規定があるという意味

注意1 工事の種別が複数に該当する場合、いずれかが適合必要となっていれば、その規定への適合が必要

注意2 この表によらず、既存建築物に「既存不適格」に該当しない**違反（不適合）部分**があると、その規定への適合（改修）が必要

3 集団規定（接道、用途地域、建ぺい率・容積率等）※都市計画区域内のルール

3-1 接道について（法 43 条）

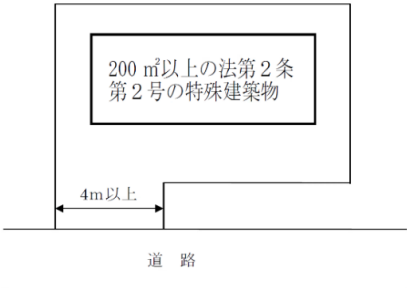
📌 重要！

敷地が道路に 2 m 以上接すること（200 m²以上の特殊建築物は 4 m）

既存不適格適合表

用途変更	大規模の修繕模様替え	増築
不要(200 m ² 未満準用なし) 適合必要※(200 m ² 以上条例適用)	適合必要	適合必要

※ 用途変更でも、図のように特殊建築物の床面積が 200 m²以上となる場合は、長野県建築基準条例（以下「県条例」という。）に基づき道路に 4 m 以上接することが求められる。（法 87 条 3 項に基づく法 43 条 3 項（県条例 28 条）の準用）



3-2 用途地域について（法 48 条）

📌 重要！

都市計画法で定める 13 種類の用途地域ごとに、建築基準法第 48 条で建築できない（又はできる）用途を定めている。次のとおり、特に第 1 種低層住居専用地域から第 1 種中高層住居専用地域までの住居専用地域においては、建築できる用途や規模を厳しく制限しており注意が必要

＜参考＞住居系地域における店舗、福祉施設、ホテル、旅館（以下「宿泊施設」という）の建築の可否

用途	1 種低層	2 種低層	1 種中高層	2 種中高層	1 種住居	2 種住居
福祉施設、寄宿舍※1	○	○	○	○	○	○
店舗兼用住宅	△※2	△※2	△※2	○	○	○
店 舗	×	△※3	△※4	△※5	△※6	○
宿泊施設	×	×	×	×	△※6	○

※ 1 玄関が一つのシェアハウスやグループホームは一般的に寄宿舍として扱う

※ 2 店舗の床面積が 1/2 未満かつ 50 m²以下に限定（さらに※ 2～※ 4 の店舗は日用品の販売に限定）

※ 3 2 階建以下かつ床面積 150 m²以下に限定

※ 5 2 階建以下かつ床面積 1,500 m²以下に限定

※ 4 2 階建以下かつ床面積 500 m²以下に限定

※ 6 床面積 3,000 m²以下に限定

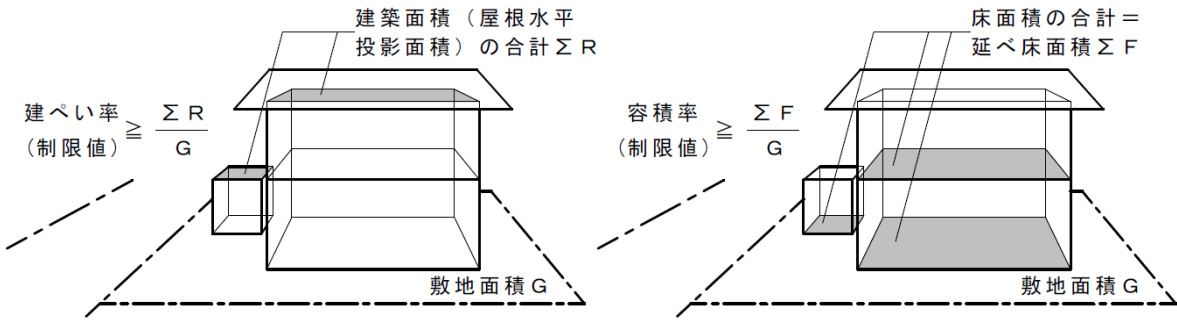
既存不適格適合表

用途変更	大規模の修繕模様替え	増築
適合必要(法 87 条 2 項準用)	不要(全て緩和)	適合必要※(緩和あり)

※ 既存不適格となった時点（基準時）における用途の床面積に対して 2 割増しまでの増築は可能（建築基準法施行令（以下「令」という。）137 条の 7）

3-3 建ぺい率・容積率について（法 52 条・法 53 条）

用途地域の区分ごとに規定する敷地面積に対する建築面積及び延べ床面積の割合（建ぺい率及び容積率）への適合が必要



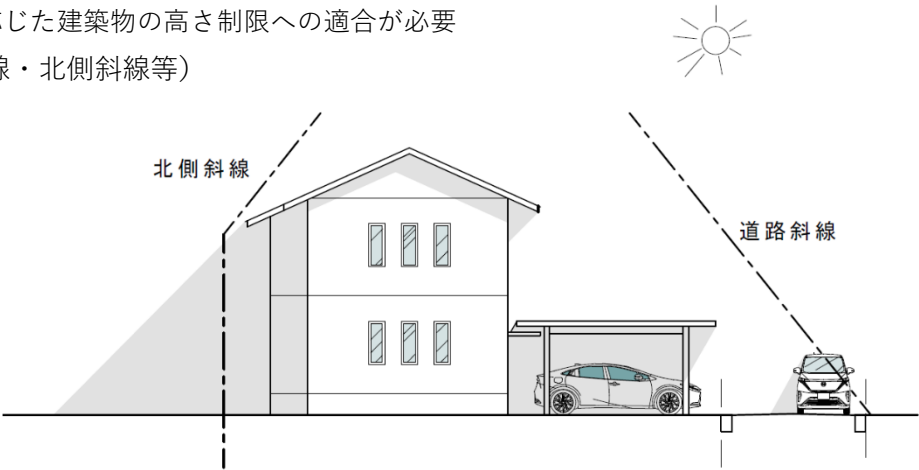
既存不適格適合表

用途変更	大規模の修繕模様替え	増築
不要(準用なし)	不要(全て緩和)	適合必要※(緩和あり)

※ 階段、エレベーターや自動車車庫は一定の範囲内で容積率の限度を超え増築可能（令 137 条の 8）

3-4 高さの規定について（法 56 条、法 56 条の 2）

用途地域の区分ごとに、道路の幅や敷地境界からの距離等に応じた建築物の高さ制限への適合が必要
（道路斜線・北側斜線等）



用途地域内（商業地域、工業専用地域を除く）で高さが 10m を超える（低層住居地域は軒の高さが 7 m 超える又は 3 階建て以上の）建築物には隣地への日影規制あり

既存不適格適合表

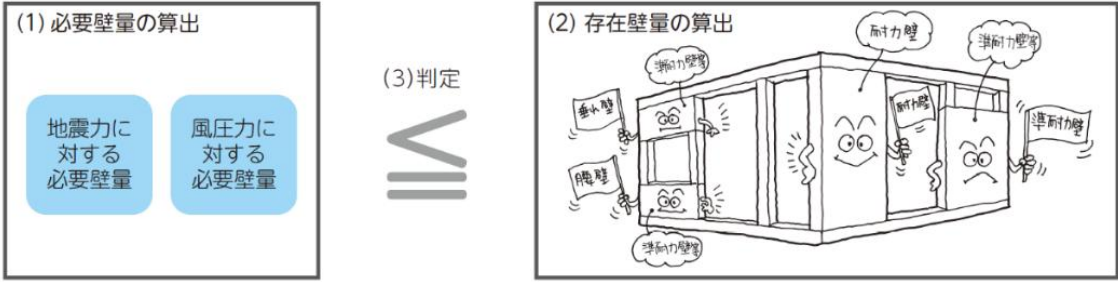
用途変更	大規模の修繕模様替え	増築
不要(準用なし)	不要(全て緩和)	適合必要

4 単体規定（構造強度、居室、防火避難の規定等）※建物自体のルール

4 -1 構造強度の規定について（耐震等）（法 20 条・令 38、42、43、46、47 条）重要！

地震力や風圧力に対する構造強度を確保
（仕様規定（簡易な計算）へ適合 ※床面積が 300 ㎡を超えると構造計算基準へ適合）

<参考>木造建築物における壁量（仕様規定の一部）規定イメージ図



※「2 階建て木造一戸建て住宅（軸組構法）等の確認申請・審査マニュアル」日本建築防災協会発行）より

主な改正の経過

- 昭和 34 年 12 月 地震時必要壁量の強化
- 昭和 46 年 1 月 強風時必要壁量の新設
- 昭和 56 年 6 月 必要壁量の強化
- 平成 12 年 6 月 基礎構造、壁量のバランス、柱頭柱脚接合金物の規定を追加
- 令和 7 年 4 月 柱の小径、必要壁量は建材の実態に応じて(実質強化)、300 ㎡超の構造計算必須

既存不適格適合表

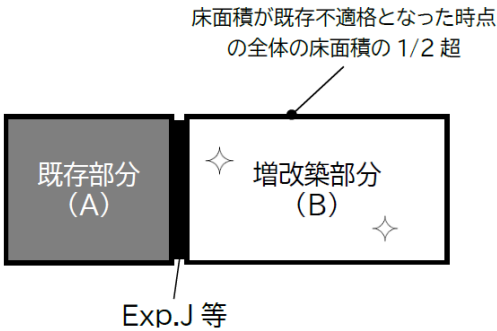
用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要※ ¹ (準用なし)	適合必要※ ² (緩和あり)	適合必要※ ² (緩和あり)

※1 用途変更をする部分は原則現行規定への適合が必要となるが、新たな用途で適用が必要な仕様規定はなく（構造計算が必要な場合を除く）、実質的には既存不適格が認められている。

※2 増築部分は現行規定に適合させる必要があるが、既存部分については現行規定へ適合させる方法以外に、次のとおり条件付きとなるが緩和規定がある（大規模の修繕模様替えをする場合も緩和あり）。

既存部分（A）の緩和規定（法 86 条の 7、令 137 条の 2、H17 国交大臣告示 566 号）

・ **大規模の増築**（既存の床面積の 1/2 を超える増築）は、増築部分(B)と構造的に縁を切り（Exp.j＝エキスパンションジョイント）、**地震力は耐震診断規定、地震力以外は構造計算（許容応力度設計）規定**を満足させれば増築可能



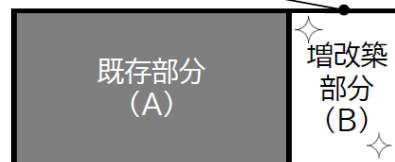
・ **中規模の増築**（既存の床面積の 1/2 以下の増築）は、既存部分(A)は**現行の土台(令 42 条)、柱の小径(令 43 条)、壁量(令 46 条)の仕様規定**を満足させれば増築可能

<基礎(令 38 条)、接合部(令 47 条)の規定への適合は求められない>

別の方法として、増築部分(B)と構造的に縁を切れば、**地震力は耐震診断規定、地震力以外は現行の壁量(令 46 条)の仕様規定のみ**を満足させれば増築可

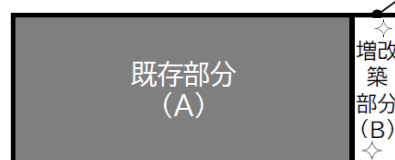
<基礎(令 38 条)、接合部(令 47 条)の規定のほか土台(令 42 条)、柱の小径(令 43 条)への適合も求められない>

床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 超 1/2 以下



・ **小規模の増築**（既存の床面積の 1/20 以下かつ 50 m²以下の増築）は、既存部分の危険性が増大しなければ建築可能

床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m²以下



・ **大規模の修繕模様替え**は現行規定へ適合する以外に、既存建物の危険性が増大しなければ※修繕等が可能（法 86 条の 7、令 137 条の 12 第 1 項）

※<参考> 危険性が増大しないとは（例）

- ① 屋根を従前より重くない材料に吹き替えるもの
- ② 存在壁量が従前より減らないもの
- ③ 階段の付替えを行うもの
- ④ 以下のいずれかの安全性の検証が行われたもの
 - ・ 耐震診断基準（ $I_w \geq 0.6$ ）を満足するもの
 - ・ 構造耐力上主要な部分に生ずる応力度が従前、または許容値を超えないもの
 - ・ 偏心率及び層間変形角が従前より悪化しないもの、または規定値を超えないもの

「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第 2 版、国土交通省）」を参照

<参考> この緩和規定によらず、単なる用途変更でも、構造安全性を耐震診断等により確認し、必要な改修をすることに努めてください。このことについては、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 16 条において規定されており、所有者はこれに努めなければならないとされています。

4 -2 居室の規定（採光、換気）

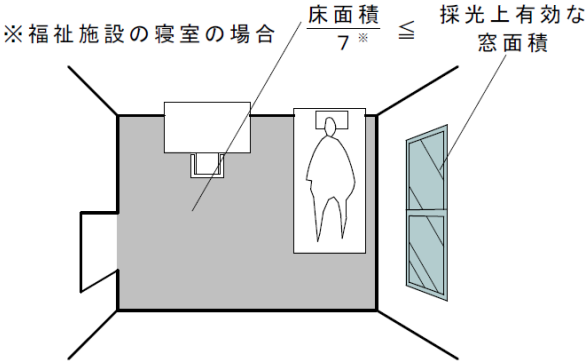
「居室」とは居住、執務、作業等の目的のために継続的に使用する室をいいます。（法 2 条）

①採光について（法 28 条 1 項・令 19 条）

住宅や寄宿舍の居室、福祉施設の寝室
や病院の病室には床面積の 1 / 7 *以上の
採光上有効な開口面積が必要

※幼稚園、小中学校、高校、認定こ
も園の教室や保育園の保育室は 1 / 5

※上記以外の学校の教室は 1 / 1 0



主な改正の経過

平成 12 年 6 月 採光補正係数を導入 ※隣地までの距離と軒から高さに応じて有効面積を補正

令和 5 年 4 月 一定性能の照明設備を設けることにより必要面積を 1 / 1 0 まで低減可能に

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要*1 (法 87 条 3 項準用)	適合必要*2 (緩和あり)	不要*2 (緩和)

※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば不要（準用なし）（法 87 条 3 項）

<参考>類似の用途変更の例、診療所から福祉施設への用途変更、共同住宅から旅館への用途変更

政令で定める範囲内の用途変更の例、工場から旅館への用途変更、店舗から老人ホームへの用途変更

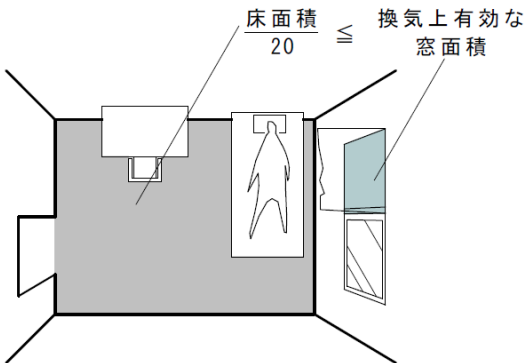
（注意）住宅からの特殊建築物への用途変更は以上の類似の用途変更等に該当せず、この規定が適合（準用）される

※ 2 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）

②換気について（法 28 条 2 項・令 20 条の 2）

居室には床面積の 1 / 20 の換気上有効な
窓が必要

窓がとれない場合は換気扇が必要



既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要(準用なし)	適合必要* (緩和あり)	不要* (緩和)

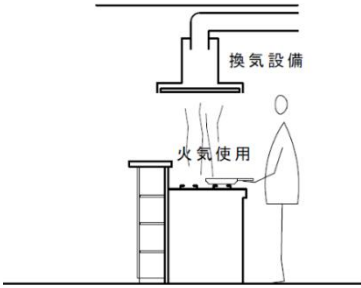
※ 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）

③火気使用室の換気について（法 28 条 3 項・令 20 条の 3）

火気使用室には換気扇が必要

主な改正の経過

昭和 46 年 1 月 新規施行



既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要 ^{※1} (法 87 条 3 項準用)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)	不要 ^{※2} (緩和)

※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要（準用なし）（法 87 条 3 項）

※ 2 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）

④シックハウス用の 24 時間換気について（法 28 条の 2・令 20 条の 8）

居室の気積に対して 1 時間あたり 0.3 回以上（住宅は 0.5 回以上）の 24 時間常時運転の換気扇が必要

主な改正の経過

平成 18 年 10 月 新規施行

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要(準用なし)	適合必要 [※] (緩和あり)	不要 [※] (緩和)

※ 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）

4 -3 防火避難の規定（屋根外壁、廊下・階段、防火壁、排煙、非常用照明、内装制限）

市街地のうち定められた地域の建築物又は主に特殊建築物に必要とされる規定です。

①法 22 条区域内の屋根について（法 22 条・令 109 条の 9）

特定行政庁が指定する区域内の屋根葺き材に一定の防火性能が必要

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要(準用なし)	適合必要 ^{※1} (緩和あり)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)

※ 1 屋根以外の部分に係る大規模の修繕模様替えをする場合で避難の安全上支障とならないものは適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 12 第 2 項）

※ 2 小規模な増築の場合（既存の床面積の 1/20 以下）で既存部分の延焼の危険性を増大させない場合は適合不要。（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 2 の 3）

②法 22 条区域内の外壁について（法 23 条・令 109 条の 10）

特定行政庁が指定する区域内の木造建築物で延焼の恐れのある部分の外壁に準防火性能が必要

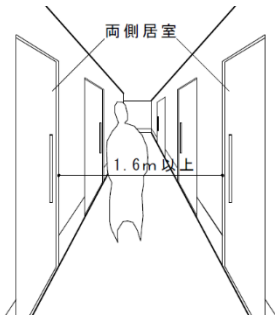
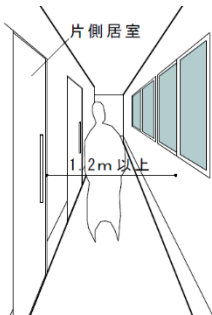
既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要(準用なし)	適合必要 ^{※1} (緩和あり)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)

※ 1 外壁以外の部分に係る大規模の修繕模様替えをする場合で避難の安全上支障とならないものは適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 12 第 3 項）

※ 2 小規模な増築の場合（既存の床面積の 1/20 以下）で既存部分の延焼の危険性を増大させないものは適合不要。増築部分と既存部分が火熱遮断壁等で区画され増築部分で延焼の恐れのある部分及び火熱遮断壁から同様の距離に外壁が法 23 条に規定する準防火性能を有する場合も適合不要。（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 2 の 4）

③廊下の幅について（法 35 条・令 119 条） ※特殊建築物の規定



特殊建築物で居室の床面積が 200 ㎡を超える階に図の廊下幅が必要

※ 一般的な既存住宅の活用ではこの規模となることはあまり想定されない

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要 ^{※1} (法 87 条 3 項準用)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)

- ※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要（準用なし）（法 87 条 3 項）
- ※ 2 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）
ただし、既存部分も増築部分と同一階においては適合させることが望ましい（R6 国住指 434）

④直通階段について（法 35 条・令 120 条～令 121 条） ※特殊建築物の規定

- 2 階を特殊建築物の居室として使う場合、店舗、福祉施設、宿泊施設、寄宿舍は居室の端から 30m 以内に地上に通ずる直通階段が必要
- 更にその階における居室の床面積が福祉施設で 50 m²、宿泊施設、寄宿舍で 100 m²を超えると 2 以上の直通階段が必要
- ※ 一般的な既存住宅の活用ではこの距離となることはあまり想定されない

既存不適格適合表

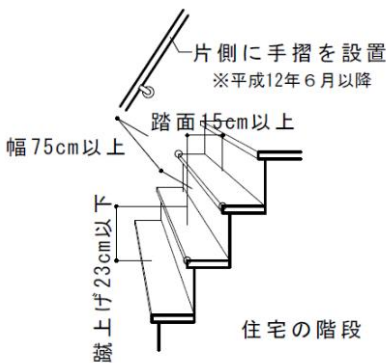
用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要※ ¹ (法 87 条 3 項準用)	適合必要※ ² (緩和あり)	適合必要※ ³ (緩和あり)

- ※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要（準用なし）（法 87 条 3 項）
- ※ 2 屋根又は外壁に係る大規模の修繕模様替えをする場合で避難の安全上支障とならない場合は適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 12 第 9 項）
- ※ 3 小規模の増築の場合（既存の 1/20 以下）で避難の安全上支障とならない場合は適合不要。開口部のない耐火構造の壁又は床で区画した場合の増築部も適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 6 の 2）

⑤階段各部について（各部寸法、手すり等）（法 36 条・令 23 条～令 27 条）

重要！

- 階段各部寸法の規定（右図は戸建て住宅の場合）
- 主な改正の経過
- 平成 12 年 6 月 手摺設置が義務化



既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要※ ^{注意} (準用なし)	適合必要※ (緩和あり)	適合必要※ (緩和あり)

- 注意 2 階を戸建て住宅以外の用途にすると、少なくとも階段の踏面を 21 cm 以上、蹴上げを 22 cm 以下にする（緩やかにする）必要がある
- ※ 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）

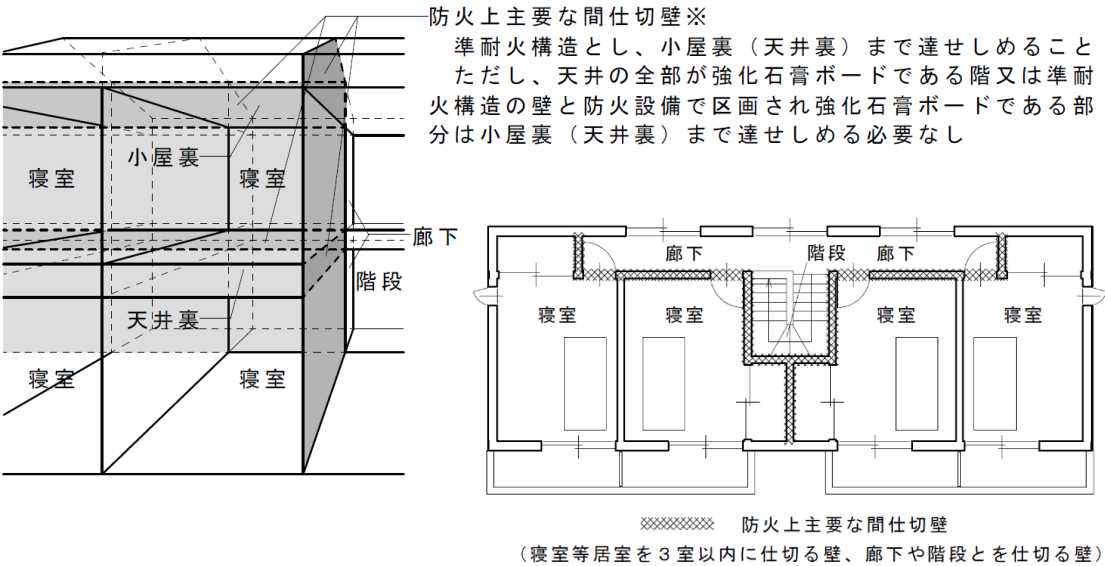
⑥防火の区画について（界壁、間仕切壁）（法 36 条・令 114 条）

 重要！

※主に特殊建築物の規定

長屋及び共同住宅の各戸の隔壁並びに宿泊施設、福祉施設、寄宿舍及びマーケット等の用途に供する防火上主要な間仕切壁※について準耐火構造の壁にて区画する必要がある。

※ 寝室等の居室を 3 室以内に仕切る壁と、廊下や階段等避難通路と居室を仕切る壁



なお、自動スプリンクラー設備設置部分又は以下全ての条件を満足する居室の床面積が 100 m² 以内の階又は 100 m² 以内に準耐火構造の壁が防火設備（防火戸）で区画されている部分は、間仕切壁を準耐火構造とする必要がない（H26 告 860 号）

- ・ 自動火災報知機又は住宅用防災警報器等が設置されていること
- ・ 各居室に屋外への出入口があること又は屋外への出入り口まで 8 m 以内（内装仕上げ材が難燃材料の場合は 16 m）であり廊下との出入口の扉が常時閉鎖されている（又は煙を感じて閉鎖する）こと

主な改正の経過

昭和 62 年 11 月 福祉施設及びマーケットを対象に追加

平成 26 年 8 月 スプリンクラー設置等による緩和措置を追加

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要 ^{※1} (法 87 条 3 項準用)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)	適合必要 ^{※3} (緩和あり)

※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要（準用なし）（法 87 条 3 項）

※ 2 屋根又は外壁に係る大規模の修繕模様替えをする場合は適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 12 第 10 項）

※ 3 小規模の増築の場合（既存の床面面積の 1/20 以下）で既存部分の延焼の危険性を増大させない場合は適合不要。増築部分と既存部分が火熱遮断壁等で区画され増築部分が令 114 条の規定に適合する場合も既存部分の適合不要。（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 6 の 2）

⑦排煙設備について（法 35 条・令 126 条の 2、3） ※主に特殊建築物の規定

店舗、宿泊施設、福祉施設、寄宿舍等の特殊建築物で延べ床面積が 500 ㎡を超えると排煙設備が必要。（天井から 80 cm 以内にある手元で開放操作ができる窓も排煙設備として認められる）

また、排煙上無窓の居室（排煙上有効な窓が床面積の 1/50 未満（右図参照））にも排煙設備が必要。ただし、200 ㎡以下の戸建て住宅、長屋の住戸は換気上有効な窓（床面積の 1/20）があれば不要。

主な改正の経過

昭和 46 年 1 月 新規施行

平成 12 年 6 月 居室又は室の内装材の種類等を考慮した緩和（H12 告 1436 号）

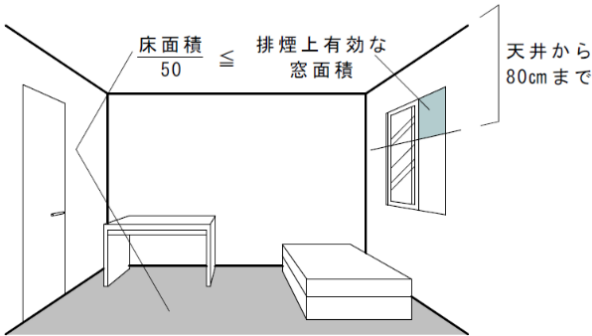
既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要※ ¹ （法 87 条 3 項準用）	適合必要※ ² （緩和あり）	適合必要※ ³ （緩和あり）

※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要（準用なし）（法 87 条 3 項）

※ 2 屋根又は外壁に係る大規模の修繕模様替えをする場合で避難の安全上支障とならない場合は適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 12 第 9 項）

※ 3 小規模の増築の場合（既存の 1/20 以下）で避難の安全上支障とならない場合は適合不要。開口部のない耐火構造の壁又は床で区画した場合の増築部も適合不要（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 6 の 2）

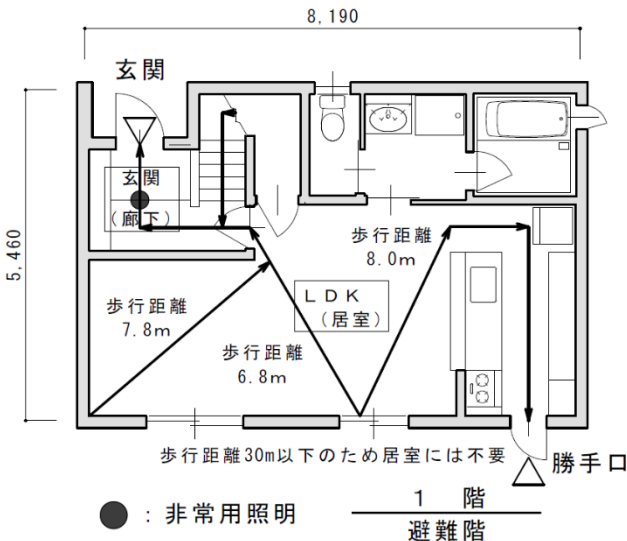


⑧非常用照明装置について（法 35 条・令 126 条の 4、5）

重要！

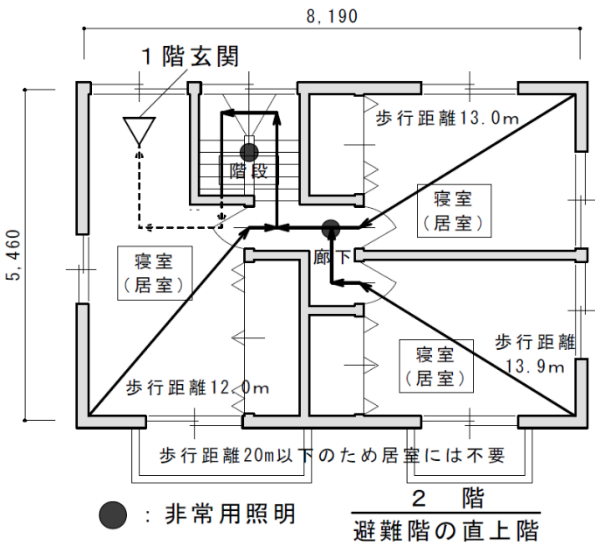
※主に特殊建築物の規定

店舗、宿泊施設、福祉施設、寄宿舍等の特殊建築物の居室と廊下や階段に停電時に点灯する非常用照明を設置。ただし、避難階で屋外への出口まで 30 m 以下の居室、避難階の直上階で屋外への出口まで 20m 以下の居室は不要（図の例を参考に）。また、避難階又はその直上階で床面積 30 ㎡以下の小規模な居室で、屋外の出口までの避難経路に非常用照明が設置されている場合も不要。



主な改正の経過

- 昭和 46 年 1 月 新規施行
- 平成 12 年 6 月 屋外への出口までの歩行距離を考慮した居室の緩和
- 平成 30 年 3 月 避難上支障ない小規模な居室の緩和 (H12 告 1411 号)



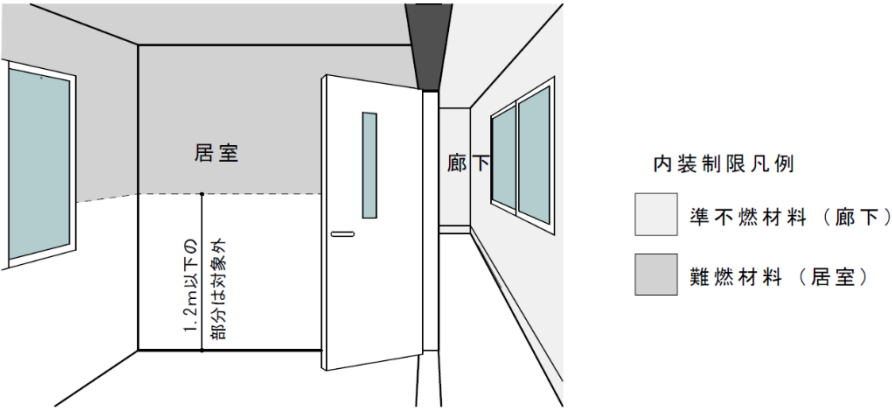
既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
適合必要 ^{※1} (法 87 条 3 項準用)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)

- ※1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要 (準用なし) (法 87 条 3 項)
- ※2 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要 (緩和) (法 86 条 7 第 3 項)
- ただし、既存部分も増築部分と同一階においては適合させることが望ましい (R6 国住指 434)

⑨内装制限について (法 35 条の 2・令 128 条の 3 の 2、4、5) ※主に特殊建築物の規定

店舗、宿泊施設、福祉施設、寄宿舍等はその用途に供する床面積が 200 m²以上となると居室は天井と壁の仕上げ材を難燃材料以上、廊下を準不燃材料以上とする必要がある。自動車車庫は規模にかかわらず天井と壁の仕上げを準不燃材とする必要がある。



主な改正の経過

- 昭和 46 年 1 月 新規施行

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
---------------	------------	----------

適合必要 ^{※1} (法 87 条 3 項準用)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)
-----------------------------------	---------------------------	---------------------------

※ 1 類似の用途又は政令で定める範囲内の用途変更であれば適合不要（準用なし）（法 87 条 3 項）

※ 2 大規模の修繕模様替え又は増築に該当しない部分は不要（緩和）（法 86 条 7 第 3 項）

⑩準防火地域の構造制限について（法 61 条、令 136 条の 2）

準防火地域にある木造 2 階建て以下で 500 ㎡以下の建築物は、延焼の恐れのある部分[※]の外壁と軒裏を防火構造とし、外壁開口部を防火設備とする

※ 延焼の恐れのある部分

隣地境界線又は道路中心線から 1 階は 3 m 以内、2 階は 5 m 以内の範囲

既存不適格適合表

用途変更(変更しない部分)	大規模の修繕模様替え	増築(既存部分)
不要(準用なし)	適合必要 ^{※1} (緩和あり)	適合必要 ^{※2} (緩和あり)

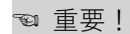
※ 1 大規模の修繕模様替えに係る部分及び大規模の修繕模様替えに係る部分以外とも、延焼の恐れのある外壁の開口部に防火設備が設けられている場合に緩和（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 12 第 14 項）

※ 2 増築部分が 50 ㎡を超えない場合又は増築部分と既存部分が火熱遮断壁等で区画され増築部分が法 27 条に相当する構造である場合に緩和（法 86 条の 7 第 1 項、令 137 条の 11）

5 消防法の概要

既存住宅を利活用するにあたっては、建築基準法だけではなく消防法にも適合させる必要があります。以下に概要を示しますが、詳細、個別の判断は、上田地域広域連合消防本部予防課に必ず御確認ください。

5-1 はじめに

 重要！

- (1) 戸建て住宅を消防法施行令別表第 1 の防火対象物に用途変更する場合は、用途に必要な消防用設備等を設置しなければなりません。（適用除外や用途変更の場合の特例には該当しない）
- (2) 消防法施行令別表第 1 の防火対象物を別の防火対象物に用途変更する場合は、原則変更前の用途に応じた消防用設備等としますが、特定の防火対象物（例、店舗、福祉施設、旅館、ホテル等の多数の者が出入りする防火対象物）に用途変更する場合は、新たな用途に必要な消防用設備等を設置しなければなりません。 消防法第 17 条の 3（用途変更の場合の特例）
- (3) 消防法の規定が追加又は改正されても既存防火対象物については原則従前の規定を適用します。ただし、以下のケースにおいては新たな規定が適用されます。 消防法 17 条の 2 の 5（適用除外）

ア 消防用設備の種類に応じて適用

例、消火器、避難器具、自動火災報知機や誘導灯など比較的設置が容易な消防設備

イ 増築、大規模の修繕又は模様替えの規模に応じて適用

例、延べ面積 1000 m²以上の増築又は改築をする防火対象物

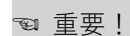
延べ面積の 1 / 2 以上の増築又は改築をする防火対象物

主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替えを行う防火対象物

ウ 特定の防火対象物※に適用 ※(2)に同じ

例、店舗、福祉施設、旅館、ホテル等の多数の者が出入りする防火対象物

5-2 届出等について

 重要！

- (1) 防火対象物使用開始届（火災予防条例第 48 条）
上田地域広域消防連合本部予防課に事前相談し、必要な改修等を実施した上、使用開始届を 7 日前までに管轄消防署長あてに提出
- (2) 消防同意（消防法第 7 条、建築基準法第 93 条）
建築主事等又は指定確認検査機関は建築許可又は建築確認申請が必要な防火対象物の工事等について確認済証を交付する前に消防署長の同意を得る
- (3) 防火管理者選（解）任届出書（消防法第 8 条第 2 項）
多数の者が利用する防火対象物は、防火管理者を定め管轄消防署長あてに届出
※消防法施行令別表第 1 における防火対象物(6)項口福祉施設（避難が困難な者が入居する施設）は収容人員 10 人以上、(3)項、(4)項、(5)項イ、(6)項ハは収容人員 30 人以上が対象

5 -3 防火対象物の区分（消防法施行令別表第 1）について

 重要！

消防法では建築物の用途により、消防法施行令別表第 1 に定める項別の防火対象物として区分されます。そして、その区分と規模や収容人員ごとに、どの消防用設備が必要か定められています。

消防法施行令別表第 1（抜粋）

(3)	イ 待合、料理店その他これらに類するもの ロ 飲食店
(4)	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗又は展示場
(5)	イ 旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの ロ 寄宿舍、下宿及び共同住宅
(6)	ロ 次に掲げる防火対象物 (1) 老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム（介護保険法（平成九年法律第二百二十三号）第七条第一項に規定する要介護状態区分が避難が困難な状態を示すものとして総務省令で定める区分に該当する者（以下「避難が困難な要介護者」という。）を主として入居させるものに限る。）、有料老人ホーム（避難が困難な要介護者を主として入居させるものに限る。）、介護老人保健施設、老人福祉法（昭和三十八年法律第三百三十三号）第五条の二第四項に規定する老人短期入所事業を行う施設、同条第五項に規定する小規模多機能型居宅介護事業を行う施設（避難が困難な要介護者を主として宿泊させるものに限る。）、同条第六項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設その他これらに類するものとして総務省令で定めるもの (2) 救護施設 (3) 乳児院 (4) 障害児入所施設 (5) 障害者支援施設（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成十七年法律第二百二十三号）第四条第一項に規定する障害者又は同条第二項に規定する障害児であつて、同条第四項に規定する障害支援区分が避難が困難な状態を示すものとして総務省令で定める区分に該当する者（以下「避難が困難な障害者等」という。）を主として入所させるものに限る。）又は同法第五条第八項に規定する短期入所若しくは同条第十七項に規定する共同生活援助を行う施設（避難が困難な障害者等を主として入所させるものに限る。ハ（5）において「短期入所等施設」という。） ハ 次に掲げる防火対象物 (1) 老人デイサービスセンター、軽費老人ホーム（ロ（1）に掲げるものを除く。）、老人福祉センター、老人介護支援センター、有料老人ホーム（ロ（1）に掲げるものを除く。）、老人福祉法第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業を行う施設、同条第五項に規定する小規模多機能型居宅介護事業を行う施設（ロ（1）に掲げるものを除く。）その他これらに類するものとして総務省令で定めるもの (2) 更生施設 (3) 助産施設、保育所、幼保連携型認定こども園、児童養護施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター、児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）第六条の三第七項に規定する一時預かり事業又は同条第九項に規定する家庭的保育事業を行う施設その他これらに類するものとして総務省令で定めるもの (4) 児童発達支援センター、児童心理治療施設又は児童福祉法第六条の二の二第二項に規定する児童発達支援若しくは同条第三項に規定する放課後等デイサービスを行う施設（児童発達支援センターを除く。） (5) 身体障害者福祉センター、障害者支援施設（ロ（5）に掲げるものを除く。）、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第五条第七項に規定する生活介護、同条第八項に規定する短期入所、同条第十二項に規定する自立訓練、同条第十三項に規定する就労移行支援、同条第十四項に規定する就労継続支援若しくは同条第十七項に規定する共同生活援助を行う施設（短期入所等施設を除く。） ニ 幼稚園又は特別支援学校

5-4 消防用設備の設置について

重要！

①主な消防用設備

※「民泊を始めるにあたって」総務省消防庁・住宅宿泊協会（JAVR）より

小規模な建築物（防火対象物）では主に以下の消防用設備が必要になります。

消火器（初期消火する）

消火器は、火災が小さなうちに消火するための消火設備です。持ち運びができて操作が簡単のため、誰でも使用することができます。

★消火器には業務用と家庭用がありますが法令等で設置が義務となるのは、**業務用消火器**です。

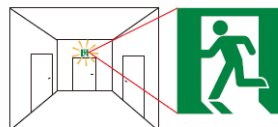


★消火薬劑、加圧方式、大きさなどにより様々な種類がありますが、粉末や強化液の蓄圧式が一般的で、ホームセンターなどで購入できます。
★消火薬劑は、原則として、A・B・C火災に対応するものであればOKです。
★加圧方式は、加圧式と蓄圧式があり、蓄圧式の方が破損時の安全性が高く、消火器の内部品が免除されるなどの利点があります。

誘導灯・誘導標識（避難口へ誘導する）

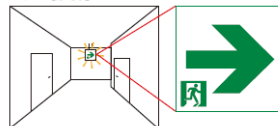
建物に不案内な（避難経路がわからない）方でも、火災時に速やかに避難口や避難方向が確認でき、パニックにならず屋外まで避難することができるようにする設備です。

●避難口誘導灯



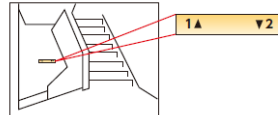
避難口誘導灯は、シンボルの色は緑で、シンボルの地の色は白の避難口の位置を明示するためのものです。階段室の出入口や屋外への出口などの扉の上部に設置されます。

●通路誘導灯



通路誘導灯は、白地に緑色のシンボル又は文字で避難の方向を明示するためのものです。避難口に至る廊下や通路に設置されます。

●階段通路誘導灯



階段通路誘導灯は、避難経路となる階段及び傾斜路に設置する誘導灯で床面に避難上有効な照度を与えるものをいいます。

注意

★原則として、誘導標識は誘導灯の代わりにはなりません。

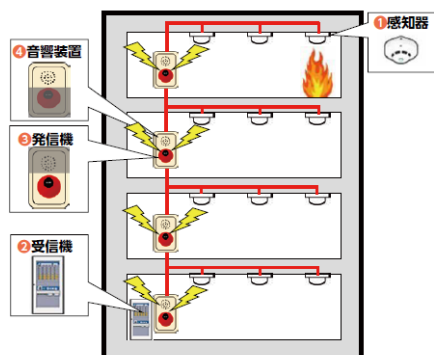


誘導標識は、避難の方向や避難口を表示した標識板で照明器具やバッテリーが必要ありません。

自動火災報知設備（火災を早期に知らせる）

自動火災報知設備とは火災の熱や煙などを感知し、警報音や音声により居住者や宿泊者に知らせるための設備です。

★自動で消防署に通報されるものではありません。



①感知器

火災を感知するためのセンサーで主に熱や煙を感知するタイプの感知器が用いられ、これらは熱感知器、煙感知器といえます。また、熱感知器は、「定温式」と「差動式」の2パターンで感知方式があります。

「定温式」：感知器が一定の温度（65℃など）に達した時に作動する方式です。

「差動式」：感知器の温度が一定時間内に急上昇した時に作動する方式です。

②受信機

火災が発生した場所を表示したりするためのものです。

③発信機

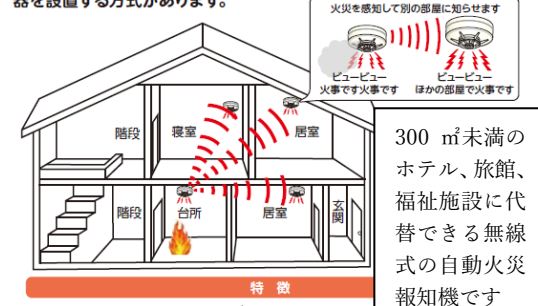
手動で音響装置を鳴動させるための起動装置（押しボタン）です。
⇒感知器が火災の発生を感知するよりも先に人が火災を発見した場合に使用します。

④音響装置

火災が発生したことをベルやサイレン音により知らせるものです。

特定小規模施設用自動火災報知設備（火災を早期に知らせる）

特定小規模施設用自動火災報知設備とは、通常の自動火災報知設備のように受信機、感知器、音響装置等を設置して配線で接続する方式のほか（p.33確認）、下記の特徴を有する無線式の運動型警報器付感知器を設置する方式があります。



- 電池式の感知器は、電源の配線工事が不要です。
- 感知器同士が無線通信を行うものは、感知器間の配線工事が不要です。
- 感知器自体が音響音を出すため、音響装置の設置が不要です。
- 全ての感知器が運動して警報音を出す場合、受信機の設置が不要です。
- 受信機や中継器を設置せず、感知器のみの場合、工事には消防設備士の資格が不要で、工事に着手する前の届出も不要です。（設置工事完了後の届出は必要です。）

★市町村等の火災予防条例によっては、届出が必要となる場合があります。

注意

- 電波状況等によっては、感知器同士の無線通信ができず、無線式の運動型警報器付感知器を設置する方式を利用できない場合もあります。
- 建物階数等によって設置ができない場合もあります。
- 運動型住宅用火災警報器は感知性能等が異なりますので、特定小規模施設用自動火災報知設備として使用することはできません。

特定小規模施設用自動火災報知設備の販売店についての掲載HPはこちら



②用途別（防火対象物の項別添）の消防用設備が必要な規模等

ここでは**既存戸建て木造住宅**（＝その他構造（耐火・準耐火建築物以外））を**店舗、宿泊施設、寄宿舎や福祉施設に利活用する**と仮定して消防用設備が必要な規模等を整理しています。

※以下の表における「無窓階」とは、避難上又は消防活動上有効な開口部が床面積×1/30 未満の階です。

※以下の表における「延べ面積」とは、一棟ごとの延べ床面積です。また、渡り廊下で他の棟と接続している場合、一定の条件を満たすことにより別棟とみなされます。消防法はこの扱いが建築基準法と異なり注意が必要です。

(3) 項イ **料理店等**、(3) 項ロ **飲食店**

対象物条件		設置すべき消防用設備等
延べ面積	全部	誘導灯
	〃	カーテン等の防災措置
	〃	消火器具 ※条件により 150 m ² 以上
	300 m ² 以上	自動火災報知設備
	〃	漏電火災警報器（ラスモルタルのみ※その他条件あり）
	700 m ² 以上	屋内消火栓設備
	1000 m ² 以上	消防機関へ通報する火災報知設備
階床面積 地階・無窓	50 m ² 以上	消火器具
	100 m ² 以上	自動火災報知設備
	150 m ² 以上	屋内消火栓設備

(4) 項 **物品販売店舗**

対象物条件		設置すべき消防用設備等
延べ面積	全部	誘導灯
	〃	カーテン等の防災措置
	150 m ² 以上	消火器具
	300 m ² 以上	自動火災報知設備
	〃	漏電火災警報器（ラスモルタルのみ※その他条件あり）
	500 m ² 以上	消防機関へ通報する火災報知設備
	700 m ² 以上	屋内消火栓設備
階床面積 地階・無窓	50 以上	消火器具
	150 m ² 以上	屋内消火栓設備

(5) 項イ 宿泊施設（旅館、ホテル、宿泊所）

対象物条件		設置すべき消防用設備等
延べ面積	全部	誘導灯
	〃	カーテン等の防災措置
	〃	自動火災報知設備
	150 ㎡以上	消火器具
	〃	漏電火災警報器（ラスモルタルのみ※その他条件あり）
	500 ㎡以上	消防機関へ通報する火災報知設備
	700 ㎡以上	屋内消火栓設備
階床面積 地階・無窓	50 ㎡以上	消火器具
	150 ㎡以上	屋内消火栓設備

(5) 項ロ 寄宿舍、下宿及び共同住宅

対象物条件		設置すべき消防用設備等
延べ面積	全部	誘導標識
	150 ㎡以上	消火器具
	〃	漏電火災警報器（ラスモルタルのみ※その他条件あり）
	500 ㎡以上	自動火災報知設備
	700 ㎡以上	屋内消火栓設備
	1000 ㎡以上	消防機関へ通報する火災報知設備
面積 地階・無窓階床	全部	誘導灯
	50 ㎡以上	消火器具
	150 ㎡以上	屋内消火栓設備
	300 ㎡以上	自動火災報知設備

(6) 項ロ **福祉施設（老人ホーム等避難が困難な者が入居する施設）**

対象物条件		設置すべき消防用設備等
延べ面積	全部	誘導灯
	〃	カーテン等の防災措置
	〃	消火器具
	〃	スプリンクラー設備
	〃	自動火災報知設備
	〃	消防機関へ通報する火災報知設備
	300 ㎡以上	漏電火災警報器（ラスモルタルのみ※その他条件あり）
	700 ㎡以上	屋内消火栓設備
階床面積 地階・無窓	150 ㎡以上	屋内消火栓設備

(6) 項ハ **福祉施設（デイサービス、保育所、学童センター等）**

対象物条件		設置すべき消防用設備等
延べ面積	全部	誘導灯
	〃	カーテン等の防災措置
	〃	自動火災報知設備（利用者の宿泊などをさせるもの）
	150 ㎡以上	消火器具
	300 ㎡以上	漏電火災警報器（ラスモルタルのみ※その他条件あり）
	300 ㎡以上	自動火災報知設備（上記以外）
	500 ㎡以上	消防機関へ通報する火災報知設備
	700 ㎡以上	屋内消火栓設備
無窓階 地階・	50 ㎡以上	消火器具
	150 ㎡以上	屋内消火栓設備

6 住宅宿泊事業法（民泊新法）の概要

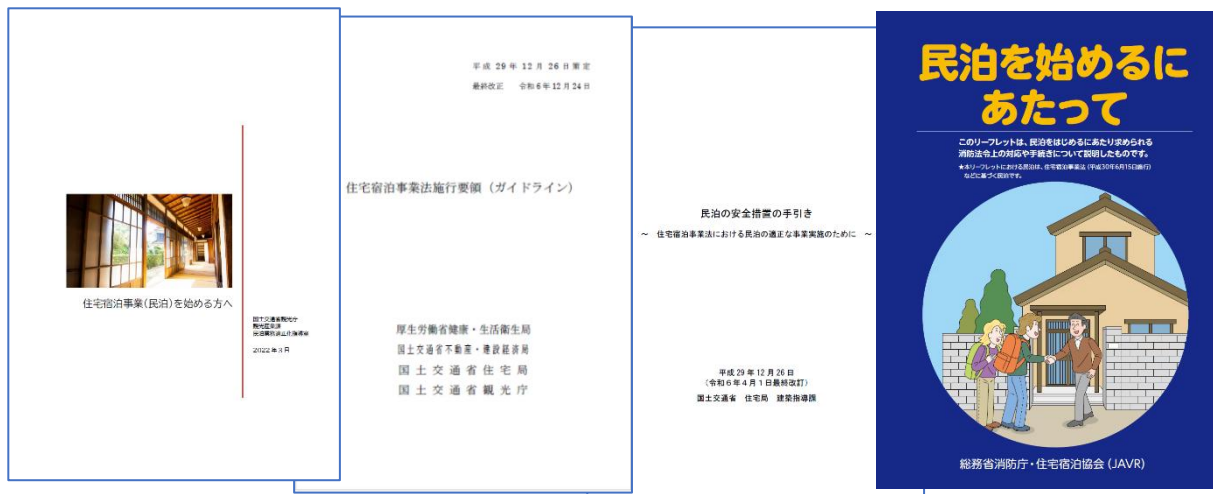
👉 重要！

既存の戸建て住宅を宿泊施設として活用するにあたっては、建築基準法上は住宅という扱いのまま、住宅宿泊事業法（いわゆる「民泊新法」平成 30 年 6 月施行）に基づき、衛生、安全等の措置をし（非常用照明と防火上主要な間仕切壁を設置）、保健所（上田保健福祉事務所）に届出て、同法・県条例に基づく営業日数等の一定の条件の範囲内にて営業する方法があります。

なお、消防法上は、防火対象物(5)項イの宿泊施設となり、消火器具や自動火災報知機等の消防用設備が必要となります。ただし、家主が不在とならないかつ宿泊室の床面積の合計が 50 ㎡以下の場合、戸建て住宅扱いとなり、従前どおり住宅用火災警報器の設置だけで済みます。

ガイドライン・手引き等について

以下資料がインターネット上で入手でき、詳しく説明されています。参考にしてください。



(1) 「住宅宿泊事業（民泊）を始める方へ」令和 4 年(2022 年) 3 月

国土交通省観光庁

※民泊を始めようとする方向けに、特徴、運営のコツや要件をわかりやすく示したもの

(2) 「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」

厚生労働省健康・生活衛生局ほか

※「民泊新法」の具体的な取扱いを試行要領（ガイドライン）として示したもの

(3) 「民泊の安全装置の手引き」平成 29 年 12 月 26 日

国土交通省住宅局

※安全装置である非常用照明器具や防火の区画の設置規定を例示したもの

(4) 「民泊を始めるにあたって」

総務省消防庁・住宅宿泊協会（JAVR）

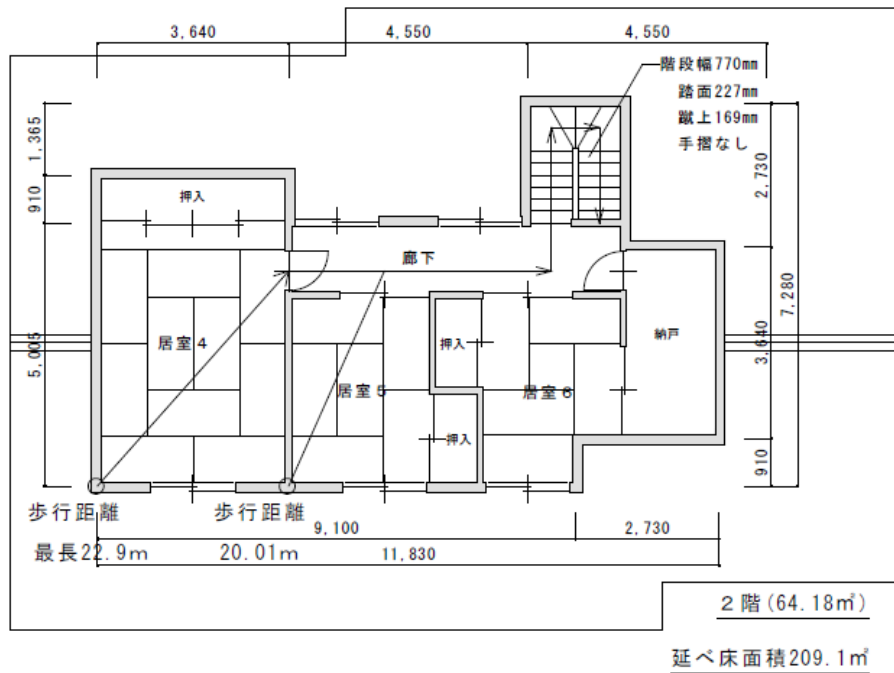
※消防法令上の手続きや消防用設備の設置規定をわかりやすく示したもの

おまけ（例題）

次の木造住宅を軽費老人ホーム（入居は避難上支障がない者限定）に用途変更し、間取りは変えずに、内外装の仕上げ材のみリニューアルする場合、本資料を参考に建築基準法及び消防法上必要となる設備と改修を検討してみてください。

平成6年3月新築、以降増築と大規模の修繕又は模様替えの履歴なし。用途地域は第1種住居地域で法22条指定地域、「集団規定」に違反と既存不適格はない。

※新築当時の住宅として法令上必要な設備と仕様で設計されているものとする。

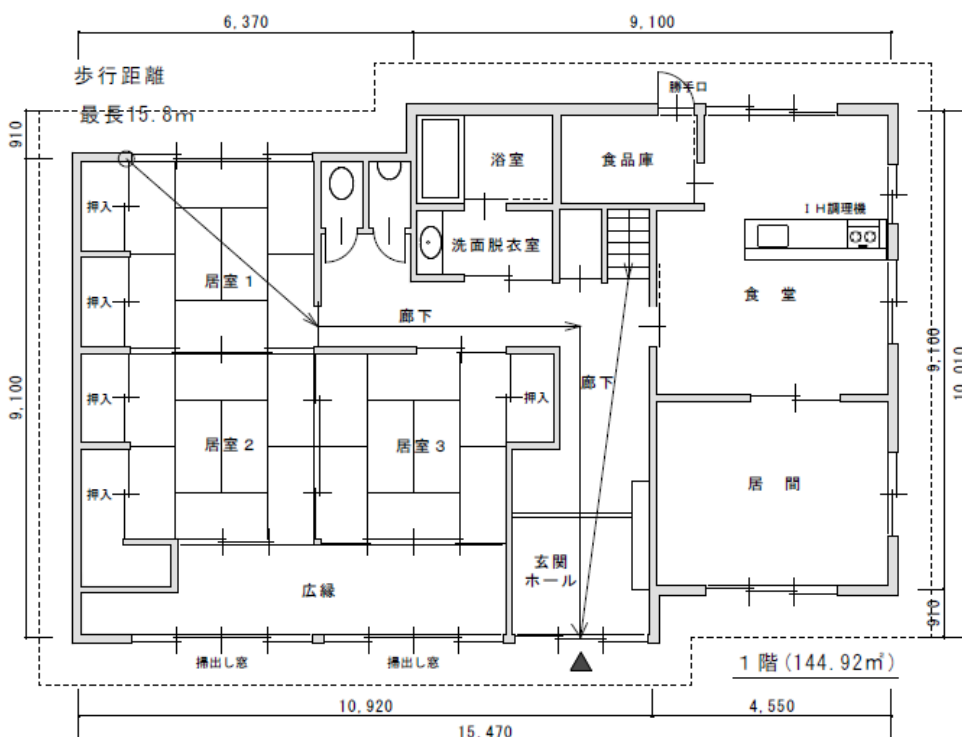


「単体規定」

4-1 構造強度(P8～)

4-2 居室(P10～)

4-3 防火避難(P12～)



「消防法」別表の項（ ）

消防用設備(P18～)

本資料は既存住宅を店舗、福祉施設やシェアハウス等に利活用するため、建築基準法・消防法に基づく規定への適合の要否を整理したものです。

条件が異なる場合や所管行政庁の判断により適否が異なることがありますので、あくまで計画段階の参考とし、事業実施にあたっては御自身の責任で確認をとってください。

令和8年（2026年）3月27日

発行・作成 長野県上田建設事務所建築課

作成協力 上田地域広域連合消防本部予防課
上田市都市建設部建築指導課

初版 v1.2