用途変更の取り扱い

（建築基準法第 87 条）

福岡市住宅都市みどり局建築指導部建築審査課

令和７年４月

目次

１．用語の説明 ・・・・・・・・・ 1

２．既存建築物の用途変更のポイント

ポイント１．確認申請の手続き ・・・・・・・・・ 2

ポイント２．既存建築物の適法性 ・・・・・・・・・ 3

ポイント３．用途変更部分の適法性 ・・・・・・・・・ 4

ポイント４．既存不適格建築物への現行規定の適用 ・・・・・・・・・ 4

３．その他

１）用途変更の流れ ・・・・・・・・・ 7

２）関係法令と手続き窓口 ・・・・・・・・・ 8

３）用途地域による建築物の用途制限の概要 ・・・・・・・・・ 9

１．用語の説明

建築基準法：以下「法」という。

建築基準法施行令：以下「令」という。

建築基準法施行規則：以下「規則」という。

確認申請：建物の新築、増築、用途変更などの際に、建築主が法の規定に基づいて建築主事（行政庁：福岡市）や指定確認検査機関（国土交通大臣又は都道府県知事が指定）に行う申請。

用途変更：当初の用途から他の用途に変更すること。事務所を飲食店に変えることも、飲食店を事務所に変えることも、いずれも用途変更となります。その際、法に抵触し違反建築物となることがあります。

既存不適格建築物：建築当初は適法に建てられた建築物が、その後の法改正等により、現行規定に適合しなくなっているもの。このままの状態であれば違反建築物ではありません。

既存遡及：既存不適格建築物で増築や用途変更等を行う場合に、一定の範囲で現行規定が適用されること。

特殊建築物：物販店舗、飲食店など不特定多数の者が利用する施設や、倉庫、自動車車庫など災害の危険性がある施設。（法第 2 条第 2 号、法第 6 条第 1 項第 1 号、法別表第 1（い）欄）

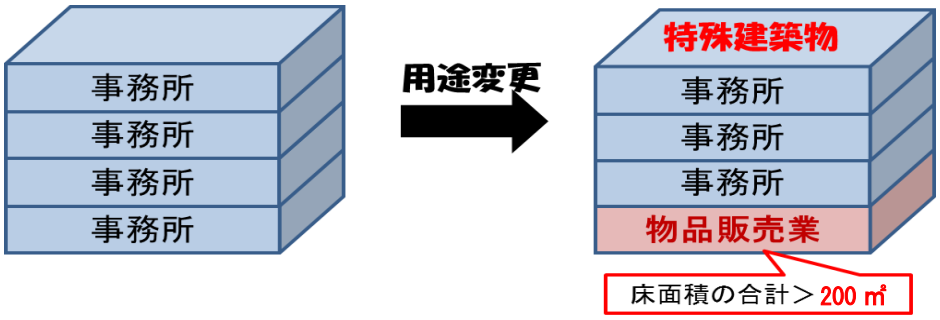
2．既存建築物の用途変更のポイント

ポイント１．確認申請の手続き

既存建築物の用途を変更して、200 ㎡を超える法第６条第１項第１号の特殊建築物とする場合は，確認申請及び工事完了の届け出が必要です(法第 87 条第１項)。

用途変更の確認申請が不要な場合も、法の規制は適用されます。

確認申請が必要となる用途変更の例



ただし、令第 137 条の 18 で定める以下の各号内での「類似の用途」相互間の手続きは不要です。

●類似の用途

申請必要

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)、児童福祉施設等・・・(★１)
４．ホテル、旅館
５．下宿、寄宿舎
６．博物館、美術館、図書館・・・(★１)
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・・・(★２)
８．百貨店、マーケット、その他の物品販売を営む店舗
９．キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー・・・(★３)
10．待合、料理店
11．映画スタジオ、テレビスタジオ

申請不要（類似の用途）

（例）

確認申請が不要：劇場から映画館に用途変更する場合は類似の用途となります。

確認申請が必要：劇場から公会堂に用途変更する場合は類似の用途ではありません。

（★１）第１種・２種低層住居専用地域にあるものを除く
（★２）第１種・２種中高層住居専用地域、工業専用地域にあるものを除く
（★３）準住居地域、近隣商業地域にあるものを除く

●必要図書

①確認申請書（正・副）等一式（規則第１条の３第１項第１号）

添付する設計図書は，

・付近見取図　・配置図　・各階平面図
・床面積求積図　・２以上の立面図　・２以上の断面図
・地盤面算定表　・既存不適格調書　・その他法適合の確認に必要な図書

なお、用途変更部分以外は、既存建物の確認申請図書のコピーでも可。

ただし、建築時の建築確認図と現在の状況が変更になっている部分がある場合はその部分の図面と法チェックを、既存不適格事項の改善が必要な場合はその工事内容を記入した図面も必要。

②建築計画概要書（規則第 1 条の 3 第 1 項第 2 号）

③委任状（規則第 1 条の 3 第 1 項第 3 号）

代理者によって確認申請を行う場合に必要。

④既存不適格建築物報告書（福岡市建築基準法施行細則第 10 条）**の写し**

以下の既存不適格事項は、既存不適格となった日から 6 ヶ月以内に市長に報告することになっています。

- 法第 27 条第 1 項（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）
- 法第 48 条第 1 項から第 13 項（用途地域等）
- 法第 52 条第 1 項、第 7 項、若しくは第 9 項（容積率）
- 法第 59 条第 1 項（建築物の建ぺい率に係る部分を除く）（高度利用地区）
- 法第 61 条（防火地域及び準防火地域内の建築物）
- 法第 62 条第 1 項（準防火地域内の建築物）

⑤建築時の法令に適合していることを示す図書（法第 12 条第 5 項の報告）

既存建築物の確認済証及び検査済証、又は、違反がないことを示すもの。

⑥構造的検討（法第 12 条第 5 項の報告）

既存建築物の建築確認時より荷重の増加が疑われる場合は、その対策を示した検討書。

ポイント２．既存建築物の適法性

既存建築物が適法に建築・維持されたものでなければ、用途変更の手続きを進めることはできません。適法であるかどうかは、

①検査済証の交付を受けているか

②建築後、改装や用途変更等で違反が生じていないか

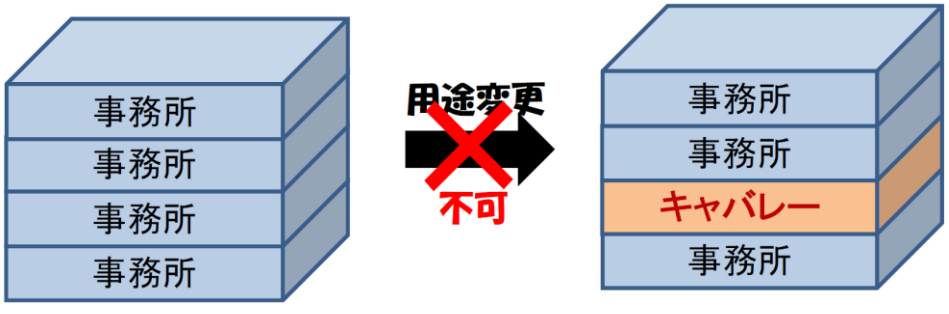
を確認する必要があります。検査済証を受けていない場合や、受けていてもその後違反状態となっている場合は、その是正が必要となり、基本的には福岡市監察指導課と協議が必要です。

ポイント３．用途変更部分の適法性

1）用途変更部分はその用途を現行法に適合させる必要があります。（法第 87 条第 2 項）

用途規制に適合しない用途変更はできない例

＜近隣商業地域＞



２）用途変更に伴い、これまで対象でなかった規定が新たに対象となる場合は、その規定に適合させる必要があります。既存不適格の規定は適用できません。（法第３条第２項、法第８条）　たとえば、

容積率（事務所の附属駐車場部分を事務室に変更。共用部分の容積緩和を受けている共同住宅をホテルに変更）
採光（ホテルを寄宿舎に変更）
耐火建築物（延べ面積 200 ㎡以上の事務所の３階部分を物販店舗に変更する場合、建物全体を耐火建築物とする必要がある）
階段の寸法（戸建住宅を児童福祉施設等に変更）
２以上の階段（主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られていない事務所の２階部分 90 ㎡を、児童福祉施設に変更）
異種用途の防火区画（耐火建築物の物販店舗の一部を飲食店舗に変更）
排煙設備（２階建て 900 ㎡の事務所建物のうち 600 ㎡を物販店舗に変更する場合は、建物全体に排煙設備が必要となる）

耐火建築物等とする必要がない用途から、必要とする用途への変更の例

法第 27 条は建物全体に及ぶため、用途変更しない部分も含めて建物全体を耐火建築物等にする必要があります。

ポイント４．既存不適格建築物への現行規定の適用（既存遡及）

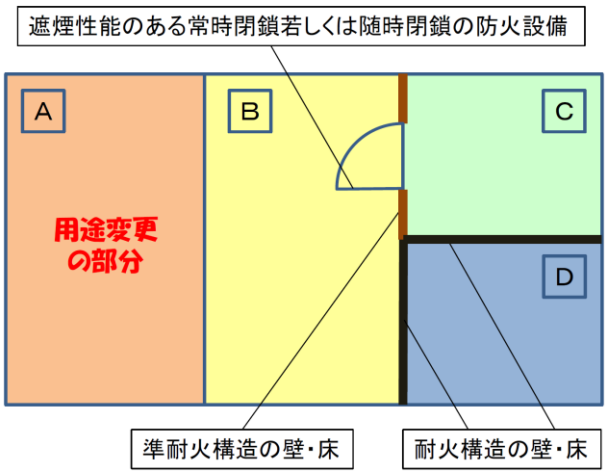
既存不適格建築物の場合、用途変更する部分以外も次頁図で示している防火区画の状況に応じて、次頁表の既存不適格事項を現行規定に適合させること（既存遡及）が必要です。（法第 87 条第３・４項）

ただし、以下の１～３の場合、既存遡及の適用はありません。

１）増築、改築、大規模な修繕・模様替をする場合（法第 87 条第３項第１号）
（法第 86 条の７の規定による既存遡及が適用されるため、ここでは除外されています。）

２）以下の各号内での類似の用途間の変更で、主要構造部の修繕・模様替をしない場合。ただし、用途地域に関する既存不適格については下記３）による。（法第 87 条第３項第２号、令第 137 条の 19 第１項）
①百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
②キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
③待合、料理店
④映画スタジオ、テレビスタジオ
⑤劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
⑥病院、診療所（患者の収容施設があるもの）、児童福祉施設等
⑦ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎
⑧博物館、美術館、図書館

３）法第 48 条第１項～第 13 項までの用途規定に関しては、用途変更の範囲が政令で定める範囲内である場合（法第 87 条第３項第３号、令第 137 条の 19 第２項）
（例）　ボーリング場等の運動施設、ホテル、自動車教習所等の範囲内



A：用途変更の部分
B：用途変更部分と防火区画されていない部分
C：準耐火構造の壁・床、又は遮煙性能のある常時閉鎖若しくは随時閉鎖の防火設備で区画された部分
D：開口部のない耐火構造の壁・床で区画された部分

既存不適格事項を現行規定に適合させる必要がある規定（●が既存遡及）

		A	B	C	D
法第 27 条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）※		●	●	●	●
法第 28 条第 1・3 項（居室の採光及び換気）		●	—	—	—
法第 29 条（地階における住宅等の居室）		●	—	—	—
法第 30 条（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）		●	—	—	—
法第 35 条 施行令第 5 章	令第 5 章第 2 節（第 119 条（廊下））	●	—	—	—
	令第 5 章第 2 節（上記以外（階段等））	●	●	●	—
	令第 5 章第 3 節（排煙設備）	●	●	—	—
	令第 5 章第 4 節（非常用の照明装置）	●	—	—	—
	令第 5 章第 5 節（非常用の進入口）	●	—	—	—
	令第 5 章第 6 節（敷地内の避難上及び消火上必要な通路等）	●	●	●	●
法第 35 条の 2（特殊建築物等の内装）		●	—	—	—
法第 35 条の 3（無窓の居室等の主要構造部）		●	—	—	—
法第 36 条中法第 28 条第 1 項・法第 35 条に関する部分		●	●	●	●
法第 48 条第 1 項～13 項（用途地域等）		●	●	●	●
法第 51 条（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）		●	●	●	●
福岡市建築基準法施行条例（27 条、28 条のみ用途変更適用外）		●	●	●	●
福岡市戸建住環境形成地区特別用途地区建築条例		●	●	●	●
福岡市南公園特別用途地区建築条例		●	●	●	●
福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例		●	●	●	●

※令第 109 条の 8 に規定される火熱遮断壁等で区画された部分については、法第 27 条の既存遡及の適用はありません。

前ページ 1）～3）に該当する場合は、既存遡及の適用はありません。

階避難安全検証法（令 129 条の 2）、全館避難安全検証法（令 129 条の 2 の 2）により、安全性が検証された建築物は、廊下幅、直通階段までの歩行距離、排煙設備の設置、内装制限などの規定の適用が免除されます。

用途変更の例（ポイント４　法第 48 条第４項）

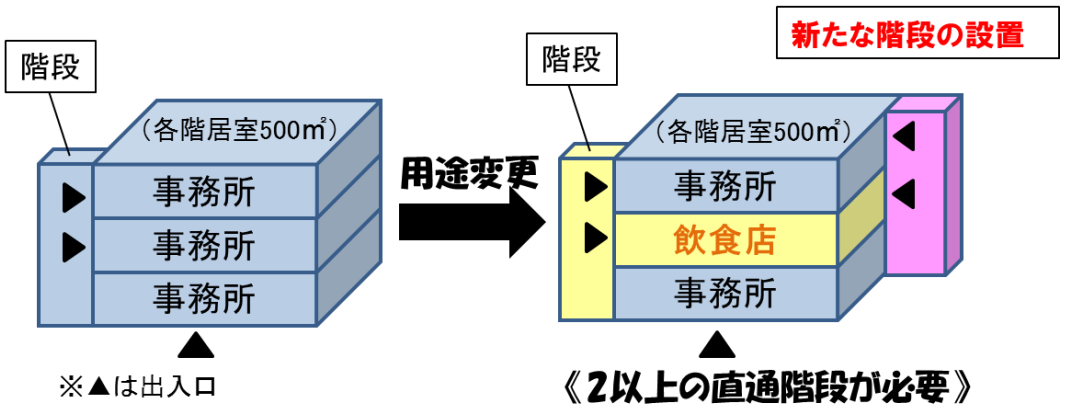
＜用途が既存不適格である建築物の一部を用途変更＞

第２種中高層住居専用地域

用途規制は建物全体に既存遡及しますが、政令で定める範囲（令第 137 条の 19 第２項）の用途に変更する場合は、用途規制は既存遡及しません。

用途変更の例（ポイント４　法第 35 条、令第５章第２節）

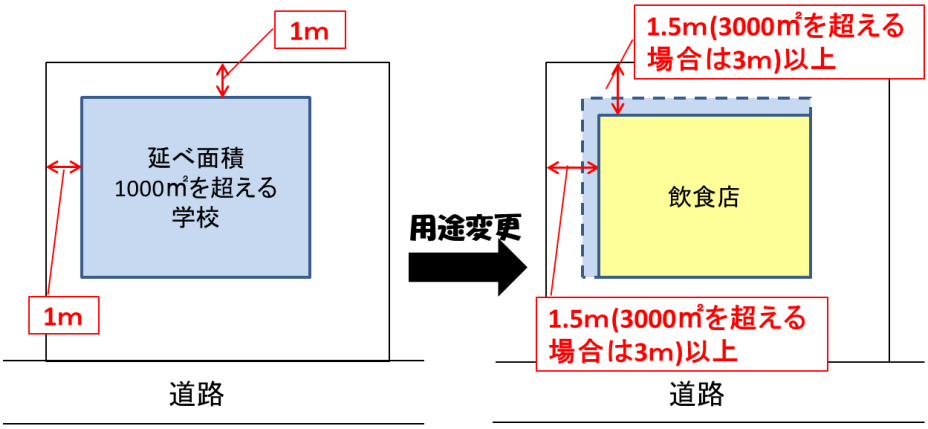
＜直通階段が１か所しかないため既存不適格となっている建築物の一部を用途変更＞



３階に通じる階段は令第 121 条の規定が遡及するため、３階についても避難階まで通じる階段が２か所必要となります。

用途変更の例（ポイント４　法第 35 条、令第５章第６節）

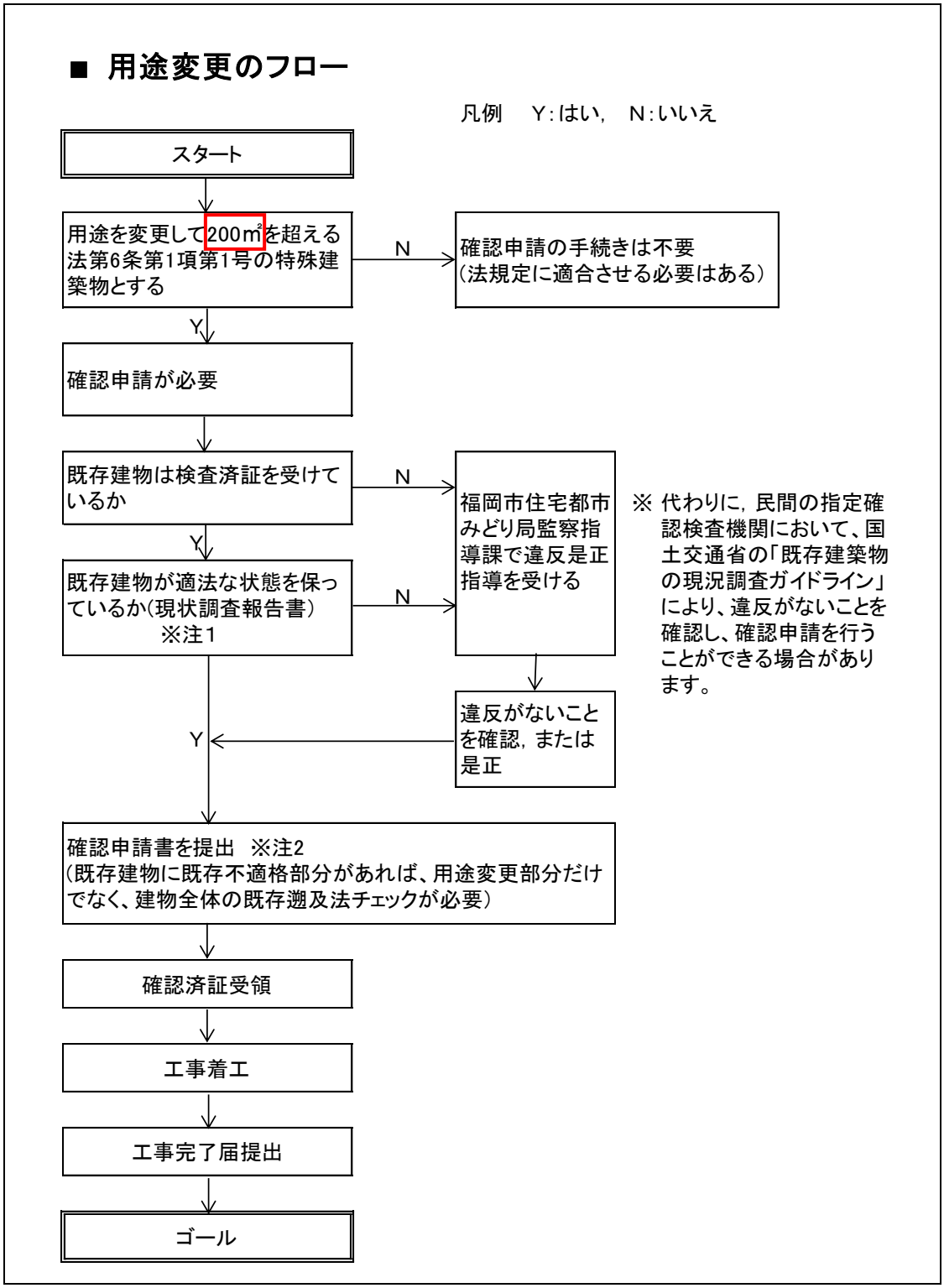
＜既存不適格の大規模な木造等の建築物の用途変更＞



延べ面積 1,000 ㎡を超える木造等の建築物の周囲（道に接する部分を除く）に幅員 1.5m（建築物の延べ面積が 3,000 ㎡を超える場合３m）以上の通路が必要となります。

３．その他

１）用途変更の流れ



注１：現状調査は、既存建物の確認図書との相違点を調査する。
既存建物の確認図書が残っていない場合は、現状の建物図面を作成し、法チェックを行う。

注２：確認申請では、既存不適格事項の既存遡及の工事も合わせて申請する。
既存不適格事項の有無と既存遡及は、ポイント４のＡ～Ｄ別に確認する。

２）関係法令と手続き窓口

	規制事項	規制所管課
●建築基準関係規定（建築基準法第６条第１項）	●確認申請	住宅都市みどり局 建築審査課　711-4577
	●○建築物の福祉環境整備協議	住宅都市みどり局 建築審査課　711-4774
	●消防法に関する制限	〈中央区舞鶴３丁目：消防本部〉 消防局 指導課　725-6621
	●既存不適格建築物報告書	住宅都市みどり局 建築指導課　711-4575
	●違反是正指導	住宅都市みどり局 監察指導課　711-4719
	●市街化調整区域内の建築制限	住宅都市みどり局 開発・盛土指導課　711-4587
	●地区計画の区域内における建築等行為の規制（届出）	住宅都市みどり局 都市計画課　711-4388
	●流通業務地区内の立地規制	〈博多区博多駅前２丁目9番28号： 商工会議所ビル２階〉 経済観光文化局 経営支援課 事業支援係　441-2027
	●臨港地区内の建築物等の用途規制	〈博多区沖浜町12番1号： 博多港センタービル８階〉 港湾局 理財課　282-7173
	●災害危険区域の建築制限（急傾斜地崩壊危険区域）	福岡県土整備事務所　641-6581 〃　前原支所　322-2961 福岡県県土整備部 砂防課　643-3679 住宅都市みどり局 建築指導課　711-4575
	●駐車施設附置義務	道路下水道局 自転車課　711-4443
	●自転車施設駐車場附置義務	
	●浄化槽の設置	各区 生活環境課 本庁 保健福祉局 生活衛生課　711-4273
○その他の規定	○土砂災害特別計画区域内での開発行為等の制限	福岡県土整備事務所　641-6581 〃　前原支所　322-2961 ※建築物の構造基準についての相談は建築審査課（福岡市）
	○建築協定区域内の建築制限	住宅都市みどり局 建築調整課　711-4777
	○大規模小売店舗の新・増設の届出	〈博多区博多駅前２丁目9番28号： 商工会議所ビル２階〉 経済観光文化局 経営支援課 事業支援係　441-2027
	○事業系一般廃棄物及び資源物の保管場所の設置	環境局 収集管理課　711-4346
	○共同住宅における一般廃棄物の保管場所の設置	
	○旅館等設置に関する指導	こども未来局 青少年健全育成課 711-4188
	○カラオケボックスの設置等に関する指導	
	○旅館業の営業	各区 保健福祉センター 衛生課 本庁 保健福祉局 生活衛生課 711-4273
	○浴場業の営業	
	○興行場の営業	
	○納骨堂の経営	各区 生活環境課 本庁 保健福祉局 生活衛生課 711-4273
	○医療施設等の許可・届出	各区 保健福祉センター　健康課 本庁 保健福祉局 地域医療課 711-4264
	○薬局、医薬品販売施設、毒物劇物販売施設の許可・届出	
	○特定工場の建築・改修における緑地面積等の確保（届出）	〈博多区博多駅前２丁目9番28号： 商工会議所ビル２階〉 経済観光文化局 経営支援課 企画調整係　441-1232

３）用途地域による建築物の用途制限の概要

法別表第２の概要なのですべての制限について掲載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①②③④▲― 面積,階数等の制限があるもの		第１種低層住居専用地域	第２種低層住居専用地域	第１種中高層住居専用地域	第２種中高層住居専用地域	第１種住居地域	第２種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考（詳細は別表第２で確認のこと）
住宅,共同住宅,寄宿舎,下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		※1
店舗等	店舗等の床面積が　150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	※2
	店舗等の床面積が　150㎡を超え，500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が　500㎡を超え,1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え,3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え,10,000㎡以下のもの						○	⑤	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	○		④	
事務所等	事務所等の床面積が　150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が　150㎡を超え，500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が　500㎡を超え,1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え,3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル,旅館						▲	○	○	○	○	○			▲3,000㎡以下
遊戯・風俗	ﾎﾞｰﾘﾝｸﾞ場,ｽｹｰﾄ場,水泳場,ｺﾞﾙﾌ練習場,ﾊﾞｯﾃｨﾝｸﾞ練習場等					▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等,ダンスホール						○	○	○	○	○	○	▲	▲飲食店業務不可
	麻雀屋,ぱちんこ屋,射的場,馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○		
	劇場,映画館,演芸場,観覧場							▲	▲	○	○			▲客席200㎡未
	キャバレー等,個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場等除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園,小学校,中学校,高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学,高等専門学校,専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所,一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社,寺院,教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場,診療所,保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム,身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター,児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
車庫・工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡2階以下
	建築物附属車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3000㎡以下
	パン屋,米屋,豆腐屋,菓子屋,洋服屋,畳屋,建具屋,自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限有 ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限有 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	※3
	火薬,石油類,ガス等の危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
	量が多い施設											○	○	
卸売市場,火葬場,と畜場,汚物処理場,ごみ焼却施設等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

※1　非住宅部分の用途制限有

※2　①　日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。２階以下
②　①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建業等のサービス業用店舗のみ。２階以下
③　２階以下　④　物品販売店舗、飲食店を除く　⑤劇場,映画館,演芸場,観覧場の客席部分を含む

※3　作業場の床面積が①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下、原動機の制限有