

<那須塩原市建築指導課からのお知らせ>

老人ホーム・デイサービスなどの開設を お考えの方へ

事業者、建築物所有者、工事施工者向け

！既存建築物を御活用の際は、**建築士**に御相談ください！

老人ホーム・デイサービスなどの福祉施設は、建築基準法のほか、栃木県ひとにやさしいまちづくり条例などの基準が適用されます。当初は適法だった建築物でも、不適切な工事や使用により法令違反の状態となり利用者の安全がおびやかされてしまうことがあります。そのため、既存建築物を活用して福祉施設を開設する際は、建築士などの専門家に御相談をお願いします。

用途変更

利用用途の変更により適用される基準が厳しくなる場合があります。

- 200㎡を超えて、老人ホーム・デイサービスなどの福祉施設に変更する場合、建築確認申請が必要です。建築主事又は指定確認検査機関が計画の適法性をチェックします。
- 200㎡以下でも、自らの責任で法令等の様々な基準に適合させる必要があります。

増築工事

原則、簡易な構造でも屋根を有するものは建築物として扱われます。増築する場合は、建築確認申請が必要です。

防火指定のない地域で、10㎡以内の増築であれば、手続は必要ありません。ただし、手続が必要ない場合でも法律に適合させる必要があります。

改修工事(リニューアル工事)

建築確認申請が必要ない内装等の改修についても、自らの責任で建築基準法等の様々な基準に適合させる必要があります。

建築基準法の違反をした場合…

- ・ 是正するよう**命令**を受け、**公表**されることがあります。
- ・ **罰則**を受けることがあります。

▼事業者・建築物所有者の皆様

計画や工事が適法となるよう十分に御注意ください。

▼工事施工者の皆様

適法な建築物となるよう、建築物所有者等に適切なアドバイスをお願いします。

よくある違反事例！

1 建築物の耐火性能

3階建ての木造建築物を老人ホーム、デイサービス等に転用した。

➡ 火災時の危険性が高くなるため、警報設備等、在館者が迅速に避難できる措置を講じなければ、3階建ての木造建築物は、これらの用途では**使用できません**。

2 非常用の照明装置

一戸建ての住宅や共同住宅の住戸を老人ホーム、デイサービス等に転用したが、非常用の照明装置を設置しなかった。

➡ これらの用途の建築物には、避難の安全確保のため、火災や停電時に足元を照らす照明装置が必要です。

(一戸建ての住宅や共同住宅の住戸内には設置義務はありません。)

3 避難経路

一戸建ての住宅や共同住宅の住戸を老人ホーム、デイサービス等に転用したが、必要な避難経路が確保されなかった。

➡ 各居室から2方向の避難経路や、幅1.5m以上の外部通路が必要な場合があります。

(避難経路については、一戸建て住宅よりも厳しい基準がかかります。)

4 間仕切壁の構造

防火上の配慮をせず、間仕切り壁の仕様や配置を決めてしまった。

➡ 原則、利用者の居室や火気使用室の防火上主要な間仕切壁は、火災に強い構造とし、床下・天井裏も仕切る必要があります。

5 小規模な増築

倉庫が必要だったため、建築物の屋上や敷地内に簡易な増築をした。

➡ 地域、建物の規模・用途により基準が異なります。増築する場合は、建築物全体の構造に合わせた仕様にする必要があります。

また、敷地内に建築できる面積には上限があります。

●法令などに違反している建築物は、**自らの責任で直さなければなりません**。
是正には**多額の費用**を要することもあります。改修工事や用途変更等は、建築士に相談するなど慎重に計画しましょう。

注)令和8年3月6日時点の法令に基づき記載していますが、今後の法改正により変更される場合があります。