

建築基準法の改正・運用 について

令和6年12月5日

対馬振興局 管理課 建築班

1. 建築確認申請について

確認申請が必要な建築物(現在の法内容)

(建築物の建築等に関する申請及び確認) 【建築基準法抜粋】

第六条 建築主は、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。

- 一 別表第一(い)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二百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
- 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域内における建築物

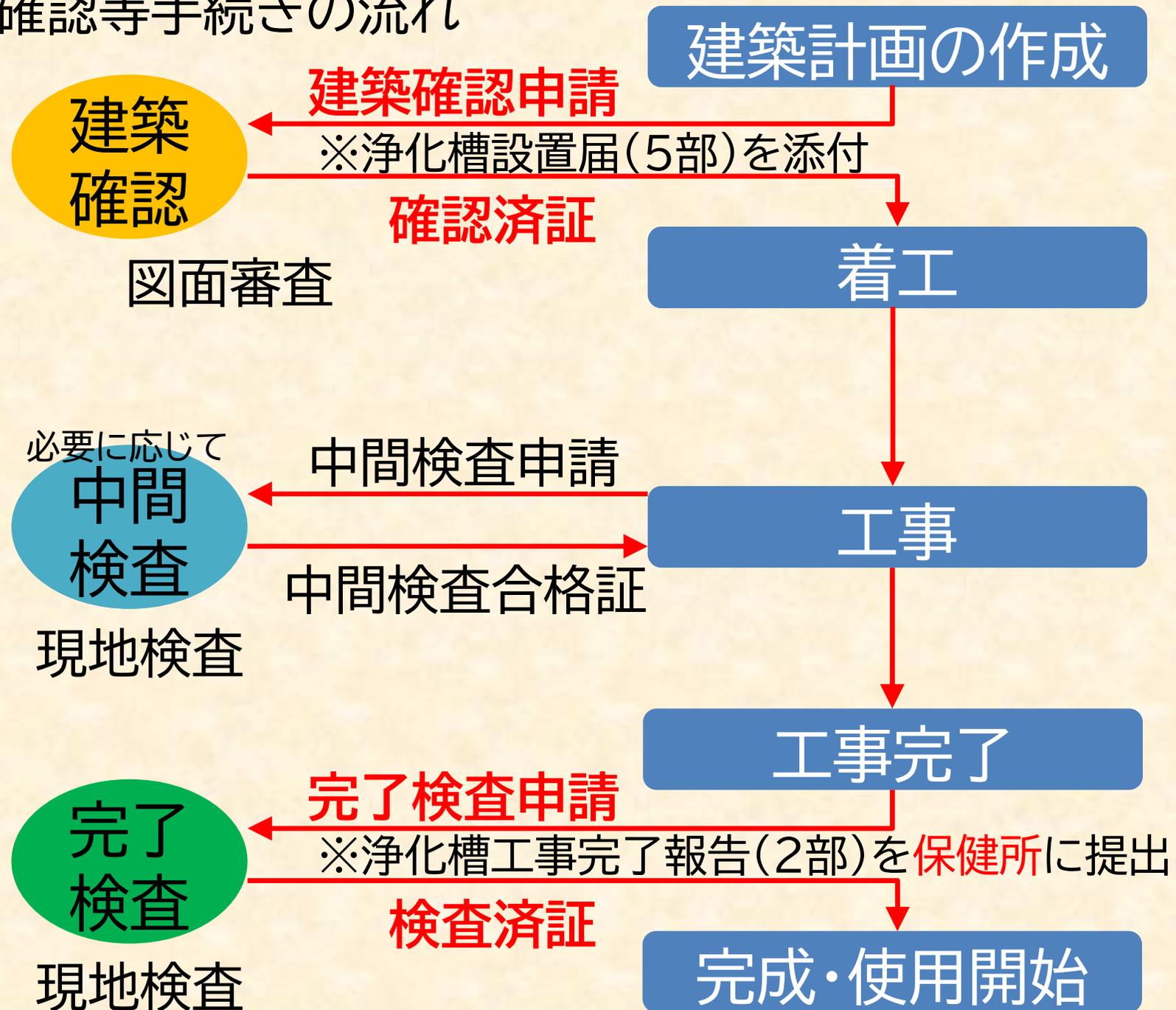
まとめると

- ・原則、都市計区域内の全ての建築物は確認申請が必要
- ・200㎡を超える特殊建築物(旅館、共同住宅、寄宿舍、店舗、倉庫、車庫等)は都市計画区域内外関係なく確認が必要
- ・都市計画区域外は木造の場合、2階以下かつ500㎡以下、非木造の場合、平屋かつ200㎡以下のものは確認申請不要(ただし、土砂災害レッドゾーンを除く)

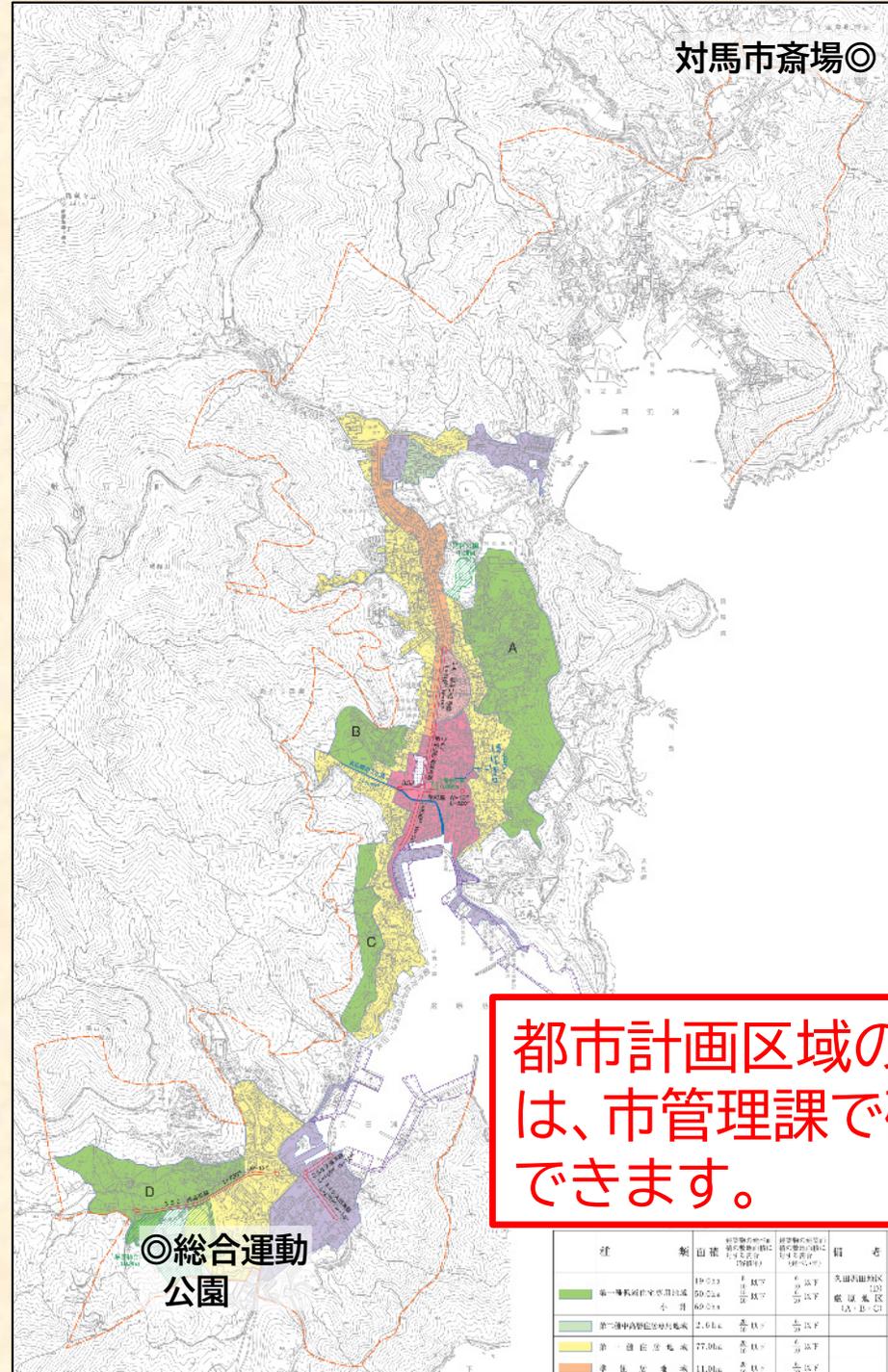
※注意・・・確認申請が必要な建築物については、浄化槽設置届を
確認申請の添付図書として提出

建築基準法上の手続き

○建築確認等手続きの流れ



対馬市の都市計画区域

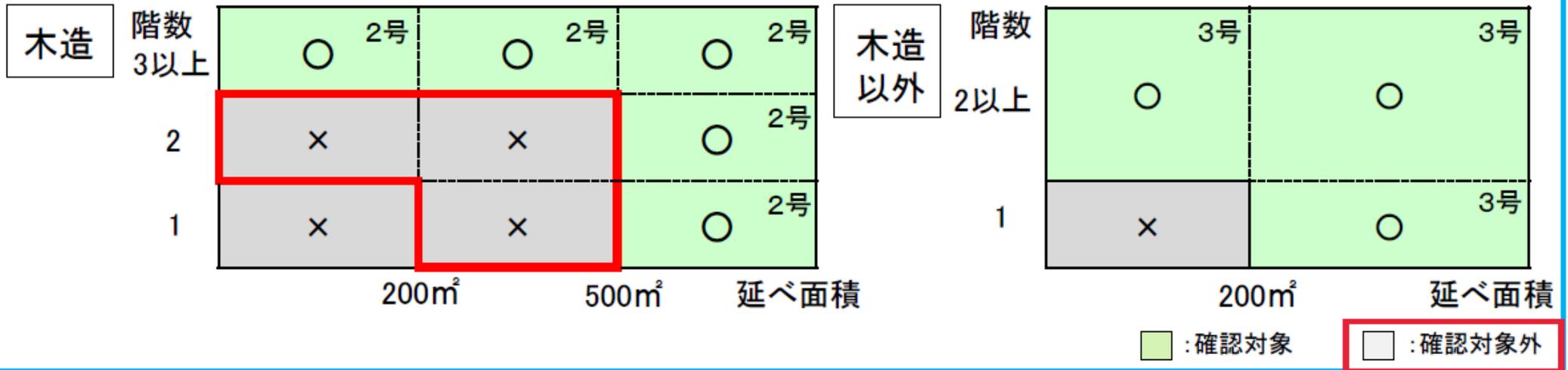


2. 令和7年4月からの法改正内容

都市計画区域外の確認申請対象拡大

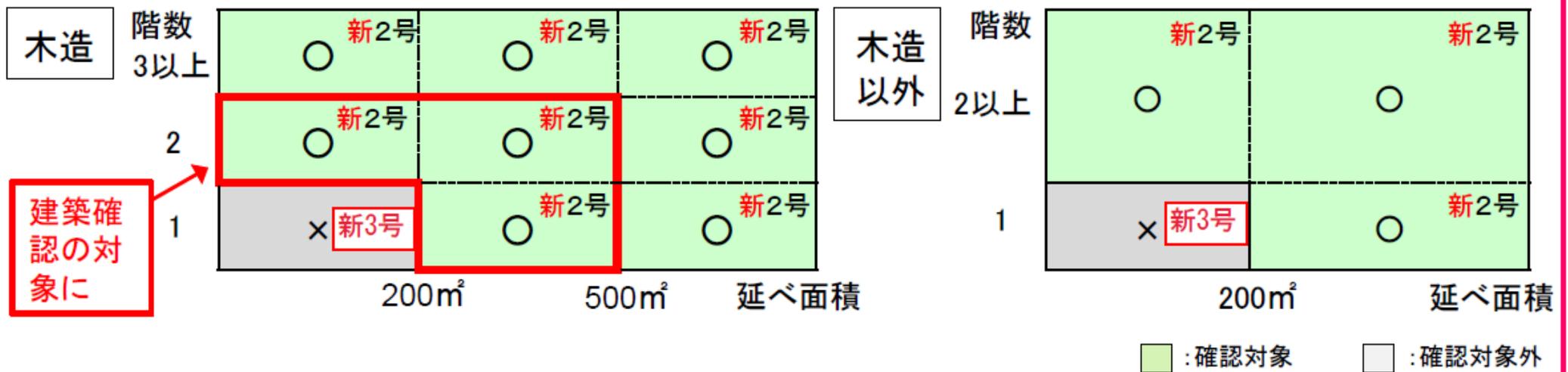
改正前

階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の対象外



改正後

構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象に



建築確認の対象に

3. 戸建て住宅から民宿・民泊への 用途変更について

○宿泊施設営業に必要な許可・届出

旅館・ホテル	→	旅館・ホテル営業	旅館業法
◎ 民宿	→	簡易宿所営業	旅館業法
下宿	→	下宿営業	旅館業法
<hr/>			
◎ 民泊	→	住宅宿泊事業	民泊新法
		↳	営業日数180日の制限等あり

※民宿または民泊の相談が増加しています。

※旅館業法の窓口は対馬保健所、民泊新法の窓口は県生活衛生課です。

○参考

旅館業及び住宅宿泊事業の主な規制内容

	旅館業			住宅宿泊事業
	旅館・ホテル営業	簡易宿所営業	下宿営業	
定義	○施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。	○宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの。	○施設を設け、1月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業。	○旅館業の営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数1年間で180日(泊)を超えないもの。
玄関帳場(フロント)	○	×	×	×
面積基準	7㎡以上/室 (寝台有の場合は9㎡以上/室)	33㎡以上/室 (10人未満は3.3㎡×人数 以上)	無	1人当たり3.3㎡以上
住専地域での実施	×	×	○	○ (ただし、条例により規制可能)
許認可等	許可			届出
日数制限	×			年間180日以内 (ただし、条例により規制可能)
住民とのトラブル防止措置	×			○ 標識掲示、苦情対応
公衆衛生の確保	○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。 ○当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備、適当な規模の洗面設備、適当な数の便所を有すること。			○定期的な清掃及び換気 ○台所、浴室、便所、洗面設備等当該家屋を生活の本拠として使用するために必要な設備が設けられていること。

○建築基準法での用途分類

旅館・ホテル	→	旅館・ホテル	旅館業法
◎ 民宿	→	旅館・ホテル	旅館業法
下宿	→	下宿	旅館業法
<hr/>			
◎ 民泊	→	住宅	民泊新法

※民宿(簡易宿泊所)は建築基準法では**旅館、ホテル**と判断されます。

※一方、民泊の場合は用途は**住宅のまま**になります。

○浄化槽の人員算定

※既存浄化槽の処理能力は不足しないか

浄化槽に必要な処理能力は建築物の用途ごとに算定方法が定められています。既存建築物を用途変更する際には、変更後の用途で再度必要な処理能力を算定しなおし、既存浄化槽で処理能力が不足する場合には、浄化槽を入れ替える必要があります。

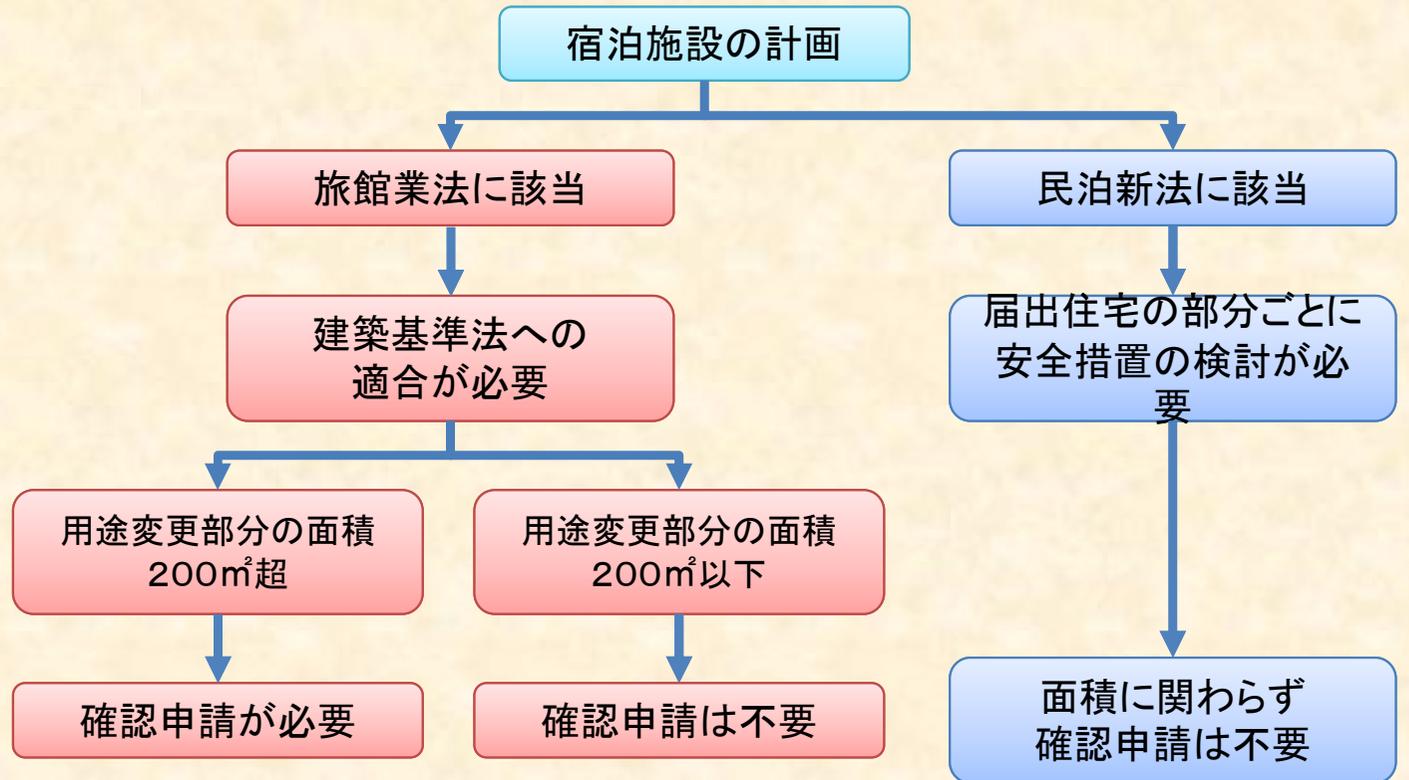
建築物用途		算定式	算定単位
ホテル・旅館	宴会場等有り	$n=0.15A$	n:人員(人) A:延べ面積
	宴会場等無し	$n=0.075A$	n:人員(人) A:延べ面積
簡易宿泊所		$n=P$	n:人員(人) P:定員(人)
住宅	$A \leq 130\text{m}^2$	$n=5$	n:人員(人) A:延べ面積
	$130 < A$	$n=7$	n:人員(人) A:延べ面積

※複合用途の場合は用途ごとに算定した人員の合算になります。

ご清聴ありがとうございました

宿泊施設への用途変更のフロー

- 計画のポイント
- ① 営業形態の確認
 - ② 建築基準法の適用
 - ③ 確認申請の要否



補足資料(QA)

法施行日（R7.4.1）前後の取り扱い

○都市計画区域内

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

	法施行日（令和7年4月1日）	構造関係規定等への適合確認	留意点
⑤		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑥		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑦		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑧		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑨		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑩		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する	⑦、⑨、⑫となるよう調整することが考えられる
⑪		確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内
⑫		確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内