

<横浜市建築局からのお知らせ>

老人ホーム・デイサービスなどの

開設をお考えの事業者、建物所有者、工事施工者のみなさまへ

⚠ 既存建築物をご活用の際は、建築士等にご相談ください ⚠

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、バリアフリー法に基づく福祉の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ご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。建築主事また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、手続きは必要ありません。ただし、手続き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）

建築の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（3年以下の懲役又は300万円以下の罰金）。
※法人の場合は1億円以下の罰金

▼ 事業者・建物所有者のみなさま

計画や工事が適法となるよう建築士等にご相談ください。

▼ 工事施工者のみなさま

適法な建築物となるよう、建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 非常用の照明装置

戸建住宅やマンション住戸を老人ホーム、デイサービス等に転用したが、非常用の照明装置の設置をしなかった。

- ➡ これらの用途の建物には、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。
(戸建住宅やマンション住戸内には設置義務がありません)



2 避難経路

戸建住宅やマンション住戸を老人ホーム、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ていなかった。

- ➡ 各居室から2方向の避難経路や、幅2m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、戸建住宅よりも厳しい基準がかかります)。

3 間仕切壁の構造

防火上の配慮をせず、間仕切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。

4 小規模な増築

倉庫が必要だったため、建物の屋上や敷地内に簡易な増築をしてしまった。

- ➡ 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。

法令等に違反している建築物は、**利用者に危険が及ぶ恐れ**があります。さらに、違反は**自らの責任で是正する必要があり、多額の費用がかかる**ことがあります。改修工事や用途変更等は、**建築士等に相談するなど慎重に計画**しましょう。



※ 今後、建築基準法の見直しにより、変更される場合があります。

※ 福祉施設の開設には、別途指定・許可等が必要になります。

お問合せ先

● 建築に関する一般相談
情報相談課
電話 045-671-2953
kc-johosodan@city.yokohama.jp

● 違反建築物の指導
違反対策課
電話 045-671-3856
kc-ihantaisaku@city.yokohama.lg.jp