

□問6 / 【基本事項】 下記1～7につき、右欄の該当するものを囲んでください。

<p>1. 各戸の床面積が25㎡以上（居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同利用するために十分な面積を有する場合は18㎡以上）</p>	<p>全居室が ○ 一部居室が○ 全居室が ×</p>
<p>2. 各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること（共用部分において、共同で利用する適切な台所、収納設備、浴室を備えている場合は、各戸に備えなくともよい）</p>	<p>全居室が ○ 一部居室が○ 全居室が ×</p>
<p>3. 前払家賃に対する保全措置が講じられている</p>	<p>○・×</p>
<p>4. 「入浴、排せつ若しくは食事の介護」を行う賃貸住宅である</p>	<p>○・×</p>
<p>5. 「食事の提供」を行う賃貸住宅である</p>	<p>○・×</p>
<p>6. 「洗濯、掃除など」を行う賃貸住宅である</p>	<p>○・×</p>



延床面積	建設費用家賃
m <sup>2</sup>	万円 (うち併設機能に交付金がある場合その額： 万円)

問 1 1 / 【居住者】居住者の年齢・要介護度について記載ください。

現時点での入居者数	平均年齢
人	歳

	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
要介護度	人	人	人	人	人	人	人	人

前居住地	<input type="checkbox"/> ①都内 割 <input type="checkbox"/> ②都外の首都圏 割 <input type="checkbox"/> ③そのほか 割
呼び寄せ入居者	( 人)

※呼び寄せの場合は前居住地は家族の住所でカウント下さい

問 1 2 / 【居住者】入居時点での要件の基本ラインを記載下さい

介護度	<input type="checkbox"/> ①自立 <input type="checkbox"/> ②軽度（要介護 2）まで <input type="checkbox"/> ③中重度（要介護 3 以上）も可
認知症	<input type="checkbox"/> ①受け入れていない <input type="checkbox"/> ②軽度まで <input type="checkbox"/> ③程度に係らず受け入れ可

問 1 3 / 【居住者】どの程度までの継続居住を基本ラインとして想定しているか記載下さい

介護度	<input type="checkbox"/> ①軽度（要介護 2）まで <input type="checkbox"/> ②中度（要介護 3）まで <input type="checkbox"/> ③重度（要介護 4 以上）まで <input type="checkbox"/> ④ターミナルまで
認知症	<input type="checkbox"/> ①症状が認められた時点で話し合い <input type="checkbox"/> ②軽度まで <input type="checkbox"/> ③程度に係らず可

問 1 4 / 【居住者】居住者の継続居住を支えるうえで課題を記載下さい

(居宅系サービスを合築・隣接・近接させ、積極的に連携している場合はその課題も記載下さい)

問 15 / 【費用】 建物の賃貸借契約に関わる費用について記載ください

家賃	(          万円～          万円 / 月)
管理費・共益費	(          万円～          万円 / 月)
前払家賃	<input type="checkbox"/> ①あり (          万円～          万円) <input type="checkbox"/> ②なし
敷金	<input type="checkbox"/> ①あり (家賃の          か月分) <input type="checkbox"/> ②なし
敷金以外の一時金	<input type="checkbox"/> ①あり (          万円) <input type="checkbox"/> ②なし 名目：修繕費・施設使用料・ (          )

問 16 / 【費用】 介護保険外のサービスに関わる費用について記載ください

食費	(          万円 / 月) (三食すべてを契約した場合)
基本サービス費 (フロントサービス・緊急時対応・安 否確認・相談等)	(          万円 / 月) (管理費・共益費と一体の場合はその旨記載下さい)

介護保険外の介護サービス 生活支援サービス (洗濯・掃除・外出支援など) 健康管理サービス	(平均支払額                      万円程度 / 月)
その他月毎にかかる費用	(                      万円 / 月) 名目: (                      )
入居時に支払う一時金	(                      万円) 名目: 事務手数料・ほか (                      )

問 17 / 【費用】 介護保険サービスに関わる費用（月額）について記載ください

介護保険	(平均本人支払額                      万円 / 月)
------	---------------------------------------

問 18 / 【介護保険外サービス】 提供されている介護保険外サービスについて記載下さい。

※「提供方法」に係る選択肢については、以下の定義に沿ってご回答ください。

- ①「直営」：住宅運営事業者が自らの業務としてサービス提供
- ②「委託」：住宅運営事業者が委託契約を締結するサービス事業者からの提供
- ③「提携」：住宅事業者が居住者への紹介先として予定していた提携事業者からの提供
- ④「紹介」：住宅事業者が居住者からの求めに応じて探したサービス事業者

食事サービス	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約                      %の方が利用
	提供方法	<input type="checkbox"/> ①「直営」	<input type="checkbox"/> ②「委託」	<input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」

基本サービス (除く 夜間対応)	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利 用
	提供方法	<input type="checkbox"/> ①「直営」 <input type="checkbox"/> ②「委託」 <input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」		
	内容	<input type="checkbox"/> フロントサービス <input type="checkbox"/> 緊急時対応 <input type="checkbox"/> 安否確認 <input type="checkbox"/> 相談・助言 <input type="checkbox"/> ほか（具体的に： )		
基本サービス (夜間対応)	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利 用
	提供方法	<input type="checkbox"/> ①「直営」 <input type="checkbox"/> ②「委託」 <input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」		
介護保険外の 介護サービス 生活支援サービス健 康管理サービスなど	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利 用
	サービス内 容	<input type="checkbox"/> ①個別対応のみ <input type="checkbox"/> ②一部に包括サービスを導入		
	提供主体	<input type="checkbox"/> ①「直営」 <input type="checkbox"/> ②「委託」 <input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」		

□問19 / 【職員配置】当高専賃全体における職員の配置について記載下さい。

①高専賃全体の職員配置を記載下さい

	常勤	非常勤
高専賃専従の職員数	人	人
他の事業所と兼務している職員数	人	人

②上記①を職種別に記載下さい

	常勤	非常勤
管理者（職種： ）	人	人
介護職	人	人
看護職	人	人
ケアマネ	人	人

生活相談員	人	人
ほか( )	人	人

③上記のうち見守り体制について記載下さい

日中	<input type="checkbox"/> ①高専賃専任として常駐 <input type="checkbox"/> ②併設施設や併設サービスの職員が対応 <input type="checkbox"/> ③その他（具体的に：	人（人数を記載下さい） 人（人数を記載下さい） )
夜間	<input type="checkbox"/> ①高専賃専任として夜勤 <input type="checkbox"/> ②高専賃専任として宿直 <input type="checkbox"/> ③併設施設や併設サービスの職員が対応 <input type="checkbox"/> ④配置なし（緊急通報システムあり） <input type="checkbox"/> ④配置なし（緊急通報システムなし） <input type="checkbox"/> ⑤その他（具体的に：	人（人数を記載下さい） 人（人数を記載下さい） 人（人数を記載下さい）  )

※「見守り体制」とは、「見守りサービスそのもの、または生活支援サービスや上乗せ介護サービスの提供等を通して実質的に居住者を見守る役割を担っているスタッフ」を指します。

□問20 / 【併設機能】併設機能がある場合の利用状況を記載下さい。

※当高専賃が「特定施設（一般型）」の指定を受けている場合は、当設間については「診療所・病院」についてのみご回答いただければ結構です。

※併設事業の位置において、「近隣」とは自動車ですら10分程度までの距離を想定しています。

事業所等種別	併設事業所等の有無（及び位置）	※左記で「あり」と回答した場合に回答下さい	
		運営者	利用状況
訪問介護事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ( )	①利用者数 ( )人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ( )人
デイサービス デイケア	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ( )	①利用者数 ( )人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ( )人
小規模多機能型 居宅介護事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ( )	①利用者数 ( )人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ( )人
居宅介護 支援事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ( )	①利用者数 ( )人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ( )人

訪問看護 事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 (            )	①利用者数 (                    人) ②上記①のうち当高専賃利用者数 (                    人)
診療所 ・病院	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 (            )	①利用者数 (                    人) ②上記①のうち当高専賃利用者数 (                    人)

問 2 1 / 【併設機能】 上記問 2 0 を含め高専賃に合築・併設している機能をすべて記載下さい

(例:特養、GH、有老ホーム、クリニック、ショート、通所リハビリ、訪問介護、整骨院、薬局、喫茶、レストランなど)

問 2 2 / 運営上の特筆すべき課題があれば記載下さい

問 2 3 / 行政に関する要望事項があれば記載下さい



## Ⅱ. 分担研究報告書

### 5. 高齢者専用賃貸住宅の他用途からの転用改修と法的条件に関する研究

厚生労働科学研究費補助金（政策科学総合研究事業）  
分担研究報告書

高齢者専用賃貸住宅の他用途建物からの転用改修と法的条件に関する研究

主任研究者 井上 由起子（国立保健医療科学院施設科学部施設環境評価室長）  
分担研究者 生田 京子（名古屋大学施設計画推進室准教授）

研究要旨

我が国では、中重度者向けの居住施設に比べ、軽度者～中重度者まで多様なニーズに応えうる「住まい」すなわち高齢者住宅の整備が遅れていると言われている。一方、住宅政策の観点からみると、高齢者が入居できる良質な賃貸住宅市場が成立しておらず、その結果、公営住宅への高齢者の滞留が大きな課題となっている。

上記の観点を踏まえ、本研究では市場性を備えた良質な高齢者住宅整備の手法を明らかにすることを最終目的とし、その一手法として既存ストックの活用に焦点をあてた。

既存ストックを活用して高齢者住宅を整備する際に加齢対応（バリアフリー）に関する課題は、既に報告済みであり、ここでは法規上の課題を分析した。得られた知見は以下のとおりである。

① 建築物を改修して再利用する際に必要となる法規対応は大別して以下の3つがあげられる。

- ・長年の法改正経緯から既存不適格建築物となっている場合の対応
- ・用途変更に伴う対応
- ・高齢者住宅に特有の法規への対応

特に用途変更に伴う法規対応が求められる項目について、従前用途と新用途の最低基準を比較しながら課題を抽出し表にまとめた。それにより高専賃への用途変更が、法的に比較的容易な従前用途は病院であり、一方困難な従前用途は事務所・店舗であることが明らかになった。

②法規対応に伴う工事実態として、以下の状況が明らかになった。

- ・改修前後の用途が同一の特殊建築物グループの場合（寄宿舍・ホテル）：既存の間仕切壁を利用する程度の簡易な改修となる傾向。
- ・改修前後の用途が同一でない特殊建築物グループの場合（病院・小学校・店舗）：内部空間をスケルトンに戻す大規模な改修工事を伴う傾向、なお外壁はそのまま利用できる事例が多い。
- ・大規模改修でも対応できない項目として採光があげられる。主採光面において敷地境界線からの距離が確保されない建築物は高専賃への転用がむずかしい。

A. 研究の背景と目的

我が国では、中重度者向けの居住施設に比べ、軽度者～中重度者まで多様なニーズに応えうる「住まい」すなわち高齢者住宅の整備が遅れていると言われている。一方、住宅政策の観点からみると、高齢者が入居できる良質な賃貸住宅市場が未成熟で、その結果、公営住宅への高齢者の滞留が大きな課題となっている。

上記の観点を踏まえ、本稿では市場性を備えた良質な高齢者住宅を供給する一整備手法として、既存ストックの活用に焦点をあてる。

既存ストックを活用して高齢者住宅を整備する際の課題として、いくつかの視点から分析が求められよう。例えば、改修後の空間を使用上や居住性などの観点から適切なものとする際の課題、また加齢対応（バリアフリー）項目に配慮

して改修を行う上での課題，そして改修に際して法的条件に対応する上での課題などである。その中で，加齢対応（バリアフリー）項目に配慮して改修を行う上での課題については，別稿にて分析報告した<sup>1)</sup>。本稿では，既存ストックを高年齢者住宅に改修する際に，法的条件に対応する上でどのような工事を伴い，どのような点で対処が難しいのか，その課題を明らかにすることを目的とする。

## B. 研究方法

### 1 研究の位置づけ

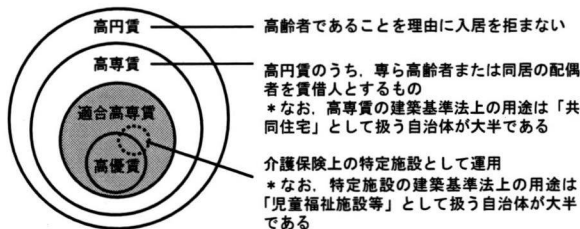
本研究に係る既往研究のうち，高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」と記述する）に関するものは，制度施行よりさほど年月を経っていないことから数少ないが，居住実態に関する研究<sup>2)</sup><sup>3)</sup>や，居住者の属性に関する研究<sup>4)</sup>，居住水準に関する研究<sup>5)</sup>などが見られる。一方，ストック活用に関する研究は多く，例えば文献6)～10)があげられる。特に用途転換を伴う改修に関する研究では，荒木らは，事務所から共同住宅への転用可能性を検証し<sup>8)</sup>，佐藤らは事務所から集合住宅への転用改修の事業性に影響を及ぼす建築属性を明らかにした<sup>9)</sup>。また法的課題に関して広範な用途を対象として分析を行った河野らの先行研究<sup>10)</sup>がある。本稿はこれらを参照しつつ，改修先を高年齢者住宅に限定し，他用途からの転用を詳細に検討するものである。

### 2 研究方法

本稿では，高齢者住宅に分類されるもの<sup>11)</sup>の中でも，高専賃<sup>12)</sup>を改修先の対象と設定し研究を行った。なお高専賃には高齢者優良賃貸住宅

図表 1 ヒアリング調査の概要

対象	改修事例 8 事例の運営者及び設計者（店舗：1 事例、病院：2 事例、小学校：1 事例、宿泊施設：2 事例、寮：1 事例、住宅：1 事例）
調査年月	2007 年 8 月～2008 年 7 月
調査内容	運営者及び設計者へのヒアリング、建物内の視察
ヒアリングの質問内容	改修前の様子、改修計画、運営、改修の詳細内容



図表 2 高専賃の位置づけ

（以下「高優賃」と記述）も含む。下記の方法で研究を行う。

C.1 項：高専賃を規定する各種法規について整理。

C.2 項：他用途施設から高専賃・高優賃に転用改修する際に影響を及ぼす法規について整理し，中でも用途変更に伴い影響が大きいと考えられる建築基準法に焦点をしばり分析。

C.3 項：事例の現地調査及び事業者，設計者へのヒアリングより，各事例において，改修にともない法的基準を満たすために，どのような対応がなされたかについて実態を把握分析。

D 項：考察。

### 3 C.3 項の調査対象

C.3 項における調査対象の抽出は以下①～③の順で行った。

①高齢者住宅財団ホームページに改修と記載がある事例を抽出。

②上記に加え，インターネットと専門誌から改修事例を収集。

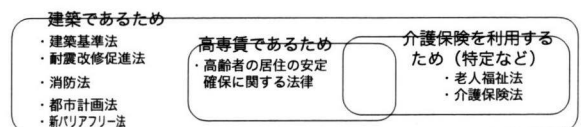
③①②の情報を吟味し，改修前用途が一種に偏らないように注意しながら，先進的と思われる 8 事例を抽出。

抽出された各建物の改修前用途は住宅，寮，旅館，ホテル，病院，小学校，店舗である。ヒアリング調査の概要を図表 1 に示す。

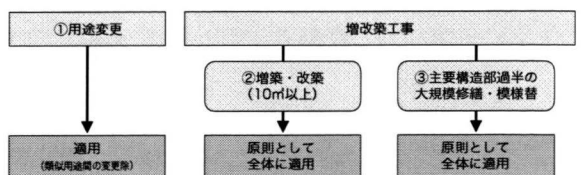
## C. 研究結 および考察

### 1 高専賃など高齢者住宅の種類と根拠法

高専賃の種類を図表 2 に示す。高専賃及び高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「高円賃」と記述する）



図表 3 留意すべき法規



図表 4 建築確認申請の有無

は、いずれも「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者居住法」と記述する）」に基づく登録制度であり、高専賃は高円賃の中に包含される。適合高専賃・高優賃の場合は介護保険法上の特定施設として運用することも可能である。

a) **高円賃**：高齢者居住法にて規定される。2009年5月の同法の改正（2010年5月施行）により、高円賃は、1戸当たりの床面積は原則25㎡以上とするなど注2）に示す規定を満たし、「高齢者であることを理由に入居を拒まない」賃貸住宅であることが要件となった。（なお調査時点では本改正法は施行されておらず、高円賃に建物形状に関する法的要件はなかった。）

b) **高専賃**：高円賃に包含されるため、注2）の規定を満たし「かつ専ら高齢者または同居の配偶者を賃借人とする」賃貸住宅である。

c) **適合高専賃**：適合高専賃は高専賃でありかつ介護保険法施行規則及び老人福祉法施行規則<sup>註3)</sup>による基準を満たすものである。

d) **高優賃**：高齢者居住法により規定される。加齢対応構造等が高齢者等配慮対策等級3に相当することが求められているが、既存住宅を改修する場合には都道府県知事の判断で等級2を満たすこととなっている。段差の解消や手摺の設置が様々な箇所要求されているが、建築基準法（以下「建法」と記述する）上の用途「共同住宅」の最低基準よりも厳しい条件が規定されている項目がある。特に注意すべき事項として、下記があげられる。

・階段：勾配は22/21以下で、550mm ≤ けあげ寸法 × 2 + 踏面寸法 ≤ 650mm

・都道府県ごとの高優賃整備基準では、接道規定や天井高の規定が基準法より厳しい場合がある<sup>註5)</sup>。

e) **特定施設**：適合高専賃と高優賃に登録されている建物は、介護保険法に基づく特定施設の認可対象となりえる。特定施設に対しては、厚生労働省の各種の法令ならびに通知に基づく設備基準<sup>註6)</sup>が、建法とは別に定められている。

## 2 高専賃への転用改修と建築基準法

図表3は高専賃への転用に影響を及ぼす法令

を、まとめたものである。建物を転用するという観点からは建法や消防法などが関係し、転用先が高専賃であるという観点から前項で述べた法規が関係する。4項では特に影響が大きい建築基準法について分析を行うこととする。その他の法規について、消防法については注7)に、バリアフリー新法については注8)に記述する。

### 2-1 建築確認申請の有無

転用に際し建築確認申請が必要な場合は以下の3つである（図表4）。

- ① 用途変更
- ② 延べ床面積10㎡を超える建築工事
- ③ 主要構造部（壁・柱・床・梁・屋根・階段）一種以上について行う大規模な過半数修繕・模様替え

改修工事のレベルは①のみの場合と②③に該当する場合で異なる。①②③について下記に詳しく記述するが、①の用途変更を行う場合に、同一グループ<sup>註9)</sup>間用途であれば遡及適用も緩和され書類手続きのみとなるため、法的には軽微な改修工事レベルで解決される。また異なるグループ間用途でも、②③を行わず①のみであれば遡及適用となる項目が限定されている。よって②③のような改修が必要かどうかは工事レベル設定の境目のひとつとなる。

① 建法では、「従前の建物を異なる特殊建築物<sup>註9)</sup>に用途変更する場合や、一般建築物から特殊建築物へと用途変更する場合」には確認申請が必要となる。事務所ビルや一般住宅は特殊建築物ではないので、高専賃に用途変更する場合には確認申請が必要である。ただし類似の用途間の変更（注9）表における①～⑪の各用途の相互間）は確認申請が不要となる。高専賃は用途を共同住宅として扱う自治体が大半だが、寄宿舍、児童福祉施設等として扱う自治体もある。サービス提供体制を確認したうえでケース毎に判断する自治体や、特定施設か否かで判断が異なる自治体もある。

用途変更のみ（②③に該当しない）の確認申請においては、遡及適用となる項目が限定される（防火、採光換気、遮音など）。さらに、注9）に示す第一～第八のグループ間においては、限定された遡及適用も緩和され、確認申請の書類

手続きのみが必要となる。例えば旅館・ホテル・下宿・寄宿舎から共同住宅への用途変更は第三グループ間に該当する。

用途変更では、従前用途の建物の性能を、変更後の用途（共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等のいずれか）の法規定の最低基準を超えて整備することが基本となる。

② 建法では「延べ床面積 10 m<sup>2</sup>を超える建築工事」を伴う場合に確認申請が必要となる。例えばエレベーターの設置などがこれにあたる。高専賃にバルコニー設置を求められる例は少ないが、自治体によって消防法や老人福祉法などからバルコニー設置を新たに求められた場合に、それにより 10 m<sup>2</sup>以上の増築になる可能性もある。

③ 建法では「主要構造部一種以上について行う大規模な過半数な修繕・模様替え」を行う際は確認申請が必要となる。主要構造部とは防災上の考え方としての構造部を指し、「構造耐力上主要な部分」とは異なる。よって、居室面積や廊下幅を調整するために廊下と居室や住戸の間の壁を過半数にわたって修繕する場合には、避難経路を変更することとなり、③に該当する。

**2-2 建築基準法の改正と既存不適格建築物**  
改修に伴う確認申請では法を満たすために、図表5に示すように、以下2段階の改修が求められる。

①建物が既存不適格であれば、新築と同等の水準まで建物の性能を引き上げる。

②用途変更先の基準を満たす。

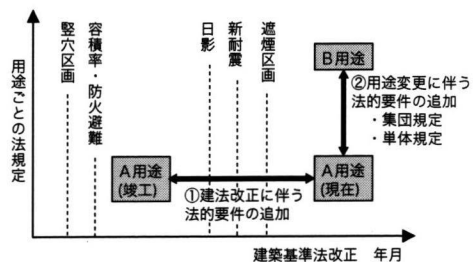
ここではまず①の「既存不適格」について見ていく。建法は頻繁に改正されており、検討事項は縦穴区画（昭和43年）、容積率規定・防火避難規定（昭和45年）、受水槽の6面点検口（昭和46年）、日影規制（昭和51年）、耐震基準（昭和56年）、遮煙区画（昭和57年）など多岐にわたる。これらのうち、耐震基準に関わるものについては、現行基準への適合が事実上不可能なことも多いことから、準じた方策がとられるとともに、別途、耐震改修促進法が制定されている。なお建法の改正のなかには、緩和方向への改正も含まれる。たとえば採光（平成12年）や天井

高さ（平成17年）などがそれである。

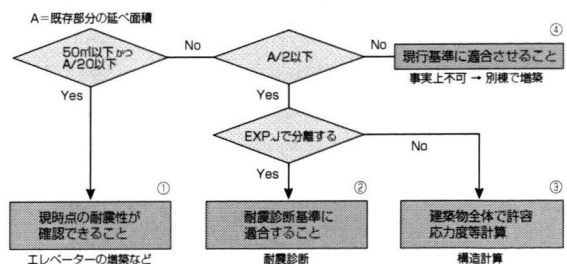
**a) 現行耐震基準への適合：**ここでは昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建築物を「S56新耐震建築物」とし、それ以前のを旧耐震建築物とする。平成19年6月に建法が改正され構造計算基準などが新しくなった。増築を伴う場合の対応策は図表6の①～④である。②における耐震診断ではS56新耐震建築物は適合とみなされる。③は許容応力度計算の結果による。④の場合、現在の構造基準に適合させるためには柱梁接合部の鉄筋数を増やすなどが求められ、これを実現することは事実上不可能なことがある。ただし増築の場合、既存建物は全体計画認定を用いることで将来の耐震改修計画をたてた上で、当面はS56新耐震基準を満たせばよいこととなった。

**b) 建築物の耐震改修の促進に関する法律：**この法律は平成18年に改正され、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられるとともに、指導が強化されている。指示・立ち入り検査対象の対象建築物は、老人ホーム等の場合2階・2,000 m<sup>2</sup>以上である。高専賃は共同住宅扱いの場合には対象建築物とはならないと推察されるが、特定施設として運営する場合には確認が必要である。

**2-3 建築基準法の集団規定と用途変更**  
建築大辞典<sup>14)</sup>によると、単体規定は「主として



図表5 建築基準法改正と用途変更による法的要件の対応



図表6 増築部分の規模等の条件に応じて既存部分に適用される耐震基準

建築物の中に入っている人々の生命の安全を確保することと、財産としての建築物の保護とを目的として、個々の建築物にかけられている」規定であり、集団規定は「都市計画区域内における建築物相互間のルールを定めた」規定である。集団規定の殆どは容積率・高さ・日影・接道など、建物の用途にかかわらず規定される内容のため、用途変更に伴う影響は少ない。すなわち外形の変化が無い場合（増築の無い場合など）に、多くの集団規定はクリアできると考えられるが、下記 a)～c) に特に注意が必要な項目を挙げる。

a) **用途地域**：共同住宅・寄宿舎は工業専用地域には建てられない、すなわち工業専用地域に建つ診療所や事務所・倉庫からの転用は不可能である。

b) **敷地**：敷地とは、1つの建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。すなわち1つの敷地に2つ以上の建物を建築する場合に、お互いの建物の用途が密接不可分の関係にあるときは1つの敷地内にあることを許され、例えば小学校などは1敷地に数棟の建物が建っているケースがあるが、それらを用途変更し共同住宅・寄宿舎とする場合は、一団地申請を行うか、一建物一敷地となるように敷地分割を行い、接道をはじめ処々の法規に対応しなければならなくなる。

c) **容積率**：共同住宅として扱う場合には、共用廊下等（内廊下、外廊下ともに）は容積率の対象外（延べ面積に不算入）となる。

#### 2-4 建築基準法の単体規定

a) **単体規定ごとに見た改修に伴う建築基準法上の課題**：単体規定として留意すべき主たる法規定は注10) に示すとおりである。従前用途と改修後用途によって、求められる基準がどのように異なるかについて、順に見ていく。図表7～15は文献10)中の概念図を参考とし、左側に従前用途の最低基準、右側に改修後用途の最低基準を示し、軸上に最低基準の高さを視覚化したものである。従前用途として共同住宅・寄宿舎・旅館・ホテル・病院・小学校・事務所・物販店舗のみを対象にし、改修後用途は共同住宅・寄宿舎として作図している。

#### ① 採光（建法28-1、建令19）（図表7）

採光規定のかかる用途と、かからない用途がある。例えば採光規定がかからない用途は、事d事務所・物販店舗・ホテル・旅館などであり、これらから改修する際に、有効採光率の確保が肝心である。その際、用途地域ごとに設定される採光補正係数が関係する（有効採光面積＝窓の面積×採光補正係数）。例えば隣地境界線近くに建物がある場合、採光補正係数により有効採光が取れないことが考えられる。

また用途によって求められる有効採光率が違う。例えば小学校一般教室から改修する際などは比較的対応が容易であることが分かる。（採光について平成12年に建法の改正があったため、厳密にはそれ以前の建物とそれ以後の建物で扱いが異なる。）

#### ② 界壁・間仕切壁・隔壁の構造（建法36、建令114）（図表8）

共同住宅の規定は他よりも厳しいため、多くの従前用途で防火措置のとられた界壁の追加が必要となる。壁を再利用する際は、それらが準耐火構造で小屋裏又は天井裏まで達しているかが問題となる。

#### ③ 階段幅・けあげ・踏面（建法36、建令23～27）（図表9）

主に規模別に規定されており、増築が伴わなければ他用途からの変更には支障はない。ただし、住宅からの転用のみ注意が必要である。

#### ④ 2以上の直通階段（建法35、建令121）（図表10）

物販店舗・小学校・事務所で5階以下で避難階の直上階の規定が共同住宅・寄宿舎よりも緩い。

#### ⑤ 階段までの歩行距離・重複距離（建法35、建令117・120・121-3）（図表11）

基本的に、共同住宅・寄宿舎よりも規定が緩い用途はないため、他用途からの変更には支障はない。ただし、避難路の内装が準不燃材料の小学校・事務所については規定が緩い。

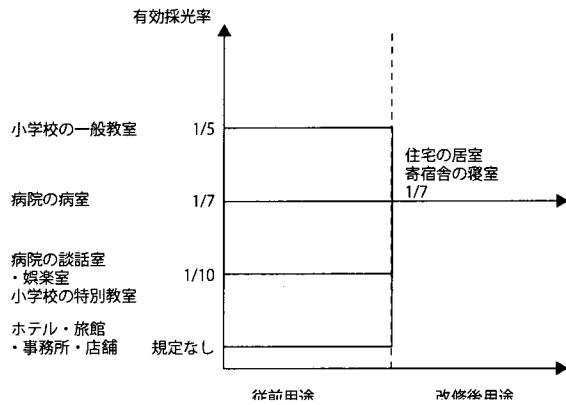
#### ⑥ 排煙（建法35、建令126-2、告示1436-4）（図表12）

排煙規定は、用途別・規模別・仕上別で対象・対象外が決まる。小学校・店舗・事務所は3階未満であれば、対象外となるため、それらから

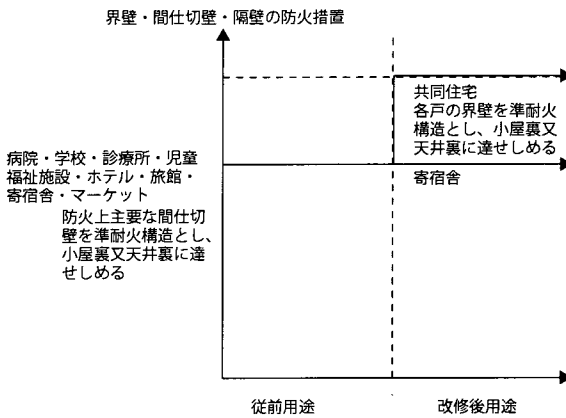
の転用には留意が必要といえる。別途、気をつけなければならないのは、居室レイアウトをするなかで中廊下ができる時と共同住宅の扉をバリアフリーに対応して引戸とする場合である。中廊下に30mごとに排煙を確保しなければならない。また一般共同住宅から住戸の開き戸を引

戸に代える場合、たいていの場合は自然排煙が窓などで取れているはずではあるが、万一住戸が建令126-2第1項第1号の防火設備による区画で排煙除外を受けている場合、新設引戸もそれに対応した鋼製とする必要が出てくる。

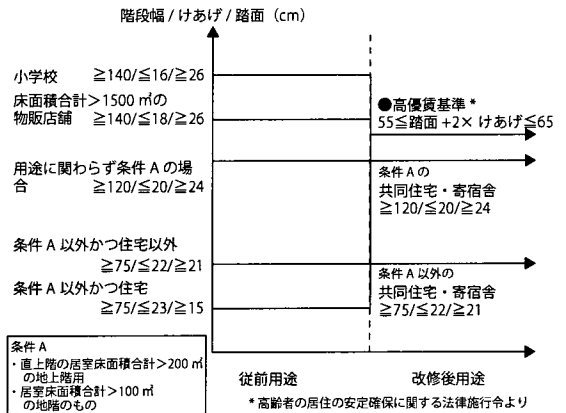
⑦ 廊下幅 (建法27) (図13)



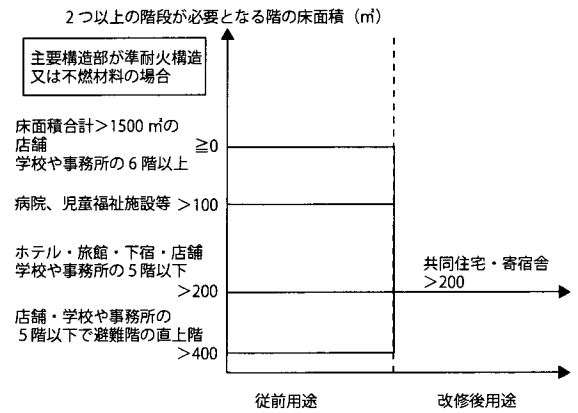
図表7 用途別の採光規定 (建築基準法)



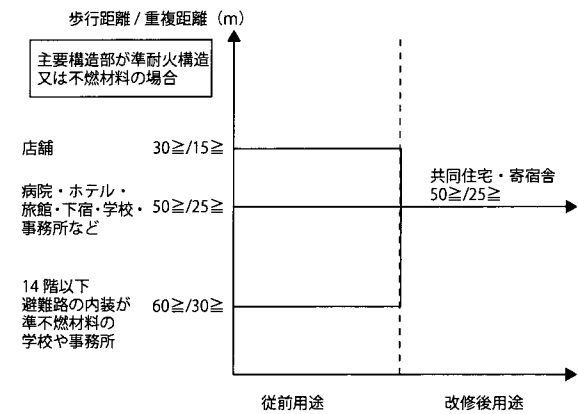
図表8 用途別の界壁・間仕切壁・隔壁の規定 (建築基準法)



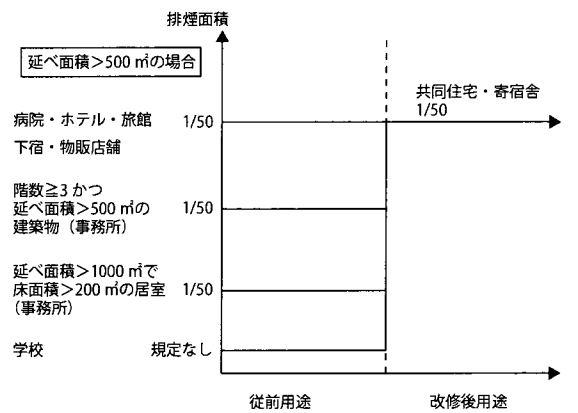
図表9 用途別の階段幅・けあげ・踏面の規定 (建築基準法)



図表10 用途別の2つ以上の直通階段の規定 (建築基準法)



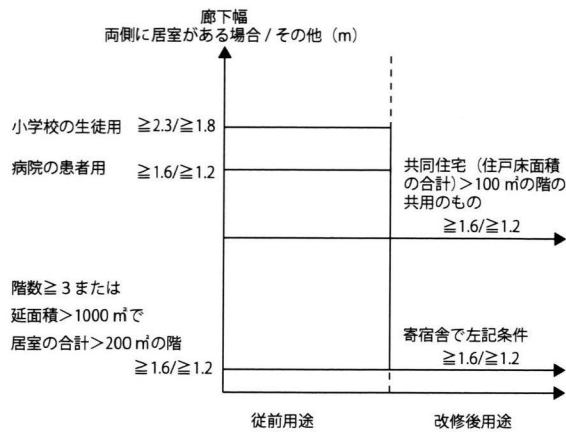
図表11 用途別の歩行距離/重複距離規定 (建築基準法)



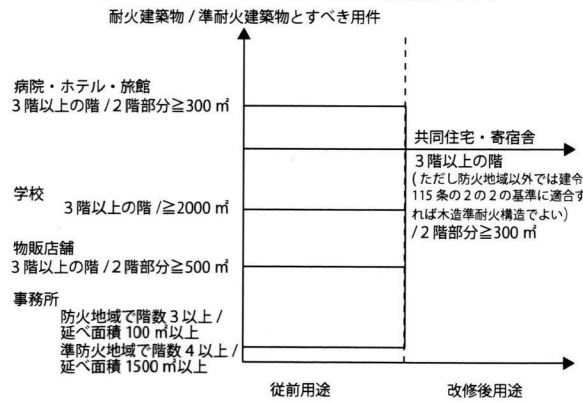
図表12 用途別の排煙の規定 (建築基準法)

物販店舗の場合、居室の床面積合計が 200 m<sup>2</sup>以下であると、共同住宅に求められる廊下幅が取れていない可能性がある。また事務所では階数 3 未満、延床面積 1000 m<sup>2</sup>以下の場合に注意が必要である。

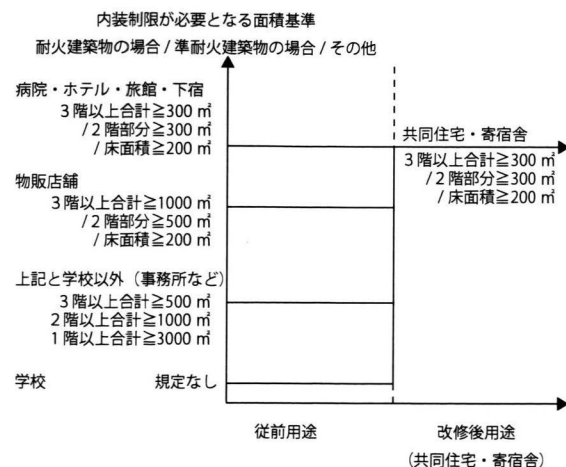
⑧ 耐火建築物・準耐火建築物（建令 119）（図



図表 13 用途別の廊下幅の規定（建築基準法）



図表 14 用途別の耐火建築物・準耐火建築物の規定（建築基準法）



図表 15 用途別の内装制限の規定（建築基準法）

14)

学校、物販店舗、事務所の規定に比べて厳しくなる。

⑨ 内装制限（建法 35-2）（図 15）

物販店舗、事務所、小学校からの改修においては内装制限が厳しくなるため、仕上げの変更が必要となる。下地に及ぶ変更の場合は大規模な改修工事を伴うが、表面仕上げ（クロスなど）の取替で対処できる場合もある。なお、自動式スプリンクラー設備等と排煙設備をあわせて設けた部分は対象から除かれる。

b) 従前用途ごとに見た改修に伴う建築基準法上の課題：

図表 16 は建法上の用途変更の際に、各規定項目ごとに従前用途と改修後用途の最低条件でどちらが厳しいかを表したものである。改修後用途のほうが規定が厳しく、対処が必要な項目には×が記されている。×の数を単純比較すると、事務所・物販店舗からの改修は難しく、病院からの改修が容易であるといった大凡の傾向が読み取れる。ただし、規定項目によって、対処の難しさが異なるため、以下詳細にみていく。

① ホテル・旅館

図表 16 より、注意すべきは採光、界壁・間仕切壁・隔壁、廊下幅の項目である。

・ホテル・旅館には採光規定がない、よって郊外型の旅館などで、隣地境界線からの距離が十分にあれば、開口形状の変更で対応が可能であ

図表 16 従前と改修後用途との建築基準法上の規定の厳しさの比較

	住宅	旅館	ホテル	病院	小学校	物販店舗	事務所
採光	=	×	×	=	○*	×	×
界壁・間仕切壁・隔壁	×	△	△	△	△	×	×
階段幅・けあげ・踏面	×	=	=	=	○	△	=
2つ以上の直通階段	×	=	=	○	×	×**	×
歩行距離	×	=	=	=	=	○	×
重複距離	×	=	=	=	=	○	×
排煙	×	=	=	=	×	=	×
廊下幅***	×	△	△	○	○	△	△
耐火建築物・準耐火建築物	×	○	○	○	×	×	×
内装制限	×	=	=	=	×	×	×
上記×の数	9	1	1	0	5	5	8

共同住宅よりも規定がゆるい場合→×、面積条件による場合→△、同等の場合→=、厳しい場合→○と記入する。  
\* 特別教室は規定がゆるい。 \*\* 床面積合計 > 1500 m<sup>2</sup> の場合は店舗の規定のほうが厳しい。  
\*\*\* 表中の×は共同住宅との比較で、改修後の用途が寄宿舎であればそれらは=となる。



るが、都市部のホテルなどでは減築をするなどして、隣地境界線からの距離を確保しなければならないなど、大規模な改修を伴うことが予測される。

・界壁・間仕切壁・隔壁は、天井をはずし壁工事をやり直せば対応可能である。

・廊下幅は、階数が3階未満かつ延べ面積1000㎡以下の場合に規定がないため、そのような建築物の場合は注意が必要である。

## ② 病院

図表16より、高専賃（共同住宅・寄宿舎）より病院の規定のほうが緩い項目は、界壁/間仕切壁/隔壁であることが分かる。これについては天井をはずし壁工事をやり直せば対応可能である。

## ③ 小学校

図表16より、注意すべき単体規定は排煙面積と、界壁・間仕切壁・隔壁、特別教室の採光、内装制限の項目である。

・小学校は排煙が要求されていなかったため、用途変更に伴い排煙確保を行う。ただし採光窓が確保されているため、多くの部分ではそれらを自然排煙に用いることで対応できると予想される。

・界壁・間仕切壁・隔壁は、たとえば教室を区切って住戸にする際に界壁を新設することとなるが、新設壁は対応可能である。既設の壁で一部準耐火構造でないものもあるが、天井をはずし壁工事をやり直せば対応可能なため、改修困難になる規定ではない。

・特別教室の採光については、共同住宅の1/7に達しない場合には開口形状を変化させるか、室内の間仕切り位置を変えることなどで対応することとなる。

・加えて、小学校の場合注意しなければならない集団既定として、一敷地一建物の規定がある。小学校の時には用途上不可分の建物とされ、一敷地に数棟の建築が可能であったものが、用途変更にともない用途上可分となると、一団地認定か、敷地分割をすることとなる。

## ④ 店舗

図表16より、注意すべきは採光、排煙面積と、界壁・間仕切壁・隔壁、廊下幅、2以上の直通階段、

内装制限の項目である。

・店舗には採光規定がないため、対応が難しい。都心部の店舗は敷地ぎりぎりまで建築物をたてるのが通常であるが、それゆえ隣地境界線からの距離と用途地域より算出される採光補正係数により、有効採光が取れず、改修の障害となることが考えられる。隣地境界線からの距離を取るために、減築で対応できないケースが想定される。

・排煙は、機械排煙の場合は、ダクトを延長することで対応可能な場合が多い。自然排煙の場合、店舗スペースが住戸数に細分されるため、従前の箇所のみでの排煙窓で不足するケースが考えられる。開口部サッシなどの入替えを行うか、住戸を200㎡ごとに防火設備で区画するかの対応が求められる。

・界壁・間仕切壁・隔壁は、天井を撤去し壁工事をやり直せば対応可能である。、改修困難になる規定ではない。

・廊下幅は、階数が3階未満かつ延べ面積1000㎡以下の場合には規定がないため、有効幅が取れていないおそれがあり注意を要する。

・店舗からの用途変更は上記のように、採光、排煙といった開口部に関する対応項目が多いため、開口部を改変するような大がかりな改修となるケースが多いと考えられる。

## ⑤ 事務所

図表16より、注意すべきは採光、排煙面積と、界壁・間仕切壁・隔壁、廊下幅、2以上の直通階段、内装制限の項目である。

・店舗と同じく、事務所も採光規定がないため、対応が難しい。特に隣地境界線からの距離と用途地域より算出される採光補正係数により、有効採光が取れず、改修の障害となることが考えられる。

・その他、排煙面積、界壁・間仕切壁・隔壁、廊下幅の項目も店舗と同じである。

c) 規定項目ごとの対応の難易度：規定項目ごとに対応のしやすさが異なることをまとめると、採光は、全く対応不能であるか、スケルトンそのものに変更を加えないと対応できないといったケースの起きやすい、難しい項目と言える。また一敷地一建物の項目も敷地分割をした後に

接道などが確保されるかなど、解決すべきことが多いため難しい。一方、界壁・間仕切壁・隔壁の項目は、従前用途に比べて共同住宅が最も厳しい規定となるものの、天井を撤去して壁工事をやり直すような大規模な改修を行えば対応が可能である。

## 2-5 小結

ここでは、他用途施設を高専賃へと改修する際に関係する法規について整理した。建築物を改修して再利用する際に必要となる法規対応は大別して以下の3つがあげられる(図表4)。

①建設時点では合法であったものが、長年の法改正の中で既存不適格建築物となった場合の対応(建設地の用途地域が変更になっている場合も含む)

②用途変更に伴う対応

③高齢者住宅に特有の法規への対応

特に用途変更に伴う法規対応について、4-4では各項目ごとに従前用途と新用途の最低基準を比較しながら課題を抽出した。それにより高齢者住宅への用途変更が比較的容易な従前用途は病院であり、一方困難な従前用途は事務所・店舗であることが明らかになった。また、実際に規定項目への対応を考えると、多くの項目はスケルトンだけにして間仕切壁をやり直すような大規模な改修を行えば対応可能であるが、大規模改修でも対応できない項目として「採光」があげられる。

## 3 事例における法的課題への対応の実態

本項では、ヒアリング調査より得られた改修事例8事例を用いて考察を行う。事例の概要と改修内容を表3に示す。改修費用は旧耐震建物を除けば、一住戸あたり198～692万で整備されていた。改修転用を考える際、敷地・建物の価格も関係するが、敷地・建物入手価格が低い場合には改修転用は市場性を備えた高齢者住宅を供給する一手法として有効と言えよう。

### 3-1 事例における建築確認申請の有無

各事例の確認申請の有無について図表17にまとめた。事例A、Bは同一用途のため確認申請が不要であった。

### 3-2 各事例において特に法規対応が求めら

## れた事項

以下、確認申請「有」の事例について、法的にどのような課題があったかを、ヒアリングをもとにまとめていく。

### 3-2-1 事例D(従前:旅館,耐震:旧耐震,確認申請①③)

工事は、外部は塗装やタイルなどの仕上げを更新し、住戸のサッシを取り替える程度の工事が行われ、開口位置の変更は行われていない。一方、内部は躯体のみを残して、仕上げ等は床天井も含めて建築・設備とも全面的にやり直していた。

a) 建築基準法上の既存不適格事項への対応:

・耐震:旧耐震建物である。耐震促進法に基づいて協議し、躯体をさわらないことを条件に補強不要との結論であった。配管の躯体の貫通は新規に行っておらず、二重床で対応している。

b) 用途変更にもなる建築基準法上の課題:同一グループ内(旅館→共同住宅)の用途変更である。図表16より、旅館からの変更の場合、採光、界壁・間仕切壁・隔壁、廊下幅の規定が課題となるはずである。

・採光:主採光面は川に面しており、その他の面も十分に敷地境界より離れているため、採光補正係数の問題なく対応可能であった。旅館という用途から、居住性能上のニーズである程度の採光が確保されており、本事例では開口位置の変更まで至っていない。

・界壁・間仕切壁・隔壁:間仕切壁の位置は、従前の旅館の客室の位置と同じ場合と、宴会室やプールなどを分割して居室を作るべく新設したものがあつた。改修にあたり内部はRCラーメンの躯体状態まで戻したため、間仕切り壁もやり替えて、対応可能であった。

・廊下幅:階数 $\geq 3$ の建築物のため、両側居室で $\geq 1.6$ m、その他で $\geq 1.2$ mが求められていた。よって当初から確保されていた。

c) その他:

・高優賃基準:加齢対応(バリアフリー)の基準上、各所で段差の解消が求められており、新たなスロープ設置スペースが大きい。

### 3-2-2 事例E(従前:ホテル,耐震:S56新耐震,確認申請①③)

外部に手をつけることはなく、内部の仕上変更

と水回りの追加，程度の改修を行った．ホテル時代の客室の設備や造作物などをそのまま再利用している部分も多い．

a) 建築基準法上の既存不適格事項への対処：建設年が1995年で，特に既存不適格事項はなかった．

b) 用途変更にもなう建築基準法上の課題：同一グループ内（ホテル→寄宿舎）の用途変更である．図表16より，ホテルから共同住宅への変更の場合，採光，界壁・間仕切壁・隔壁，廊下幅の規定が課題となるはずである．ただし，今回は寄宿舎への変更であった．界壁・間仕切壁・隔壁の規定は共同住宅は各戸ごとに防火措置を小屋裏まで達せしめなければならないが，寄宿舎では防火上主要な間仕切のみでホテルと同等のため，問題とならなかった．

・採光：主採光面は川と道路に面しており，採光補正係数の問題はなく，対応可能であった．

・廊下幅：階数 $\geq 3$ の建築物のため，両側居室で $\geq 1.6$  m，その他で $\geq 1.2$  mが求められていた．よって当初から確保されていた．

3-2-3 事例F（従前：病院，耐震：S56新耐震，確認申請①③）

外壁の足場工事を最小限とするため，窓位置は変更しない方針で計画していた．内部は殆どの間仕切りを撤去し構造体のみにした後，機能に合わせて天井・床・壁仕上げを全面的にやり直していた．

a) 建築基準法上の既存不適格事項への対処：建設年が1998年で，特に既存不適格事項はなかった．

b) 用途変更にもなう建築基準法上の課題：表より，病院からの変更の場合，界壁・間仕切壁・隔壁の規定が課題となるはずである．

・界壁・間仕切壁・隔壁：間仕切壁の位置は，従前の病室の位置に設けたものと，4床室を2

図表17 改修事例の概要

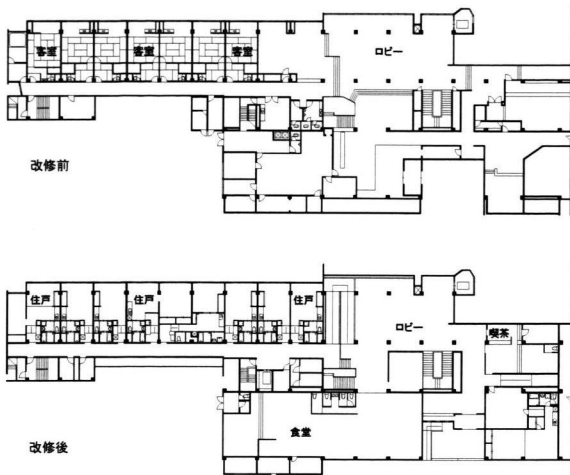
事例	A	B	C	D	E	F	G	H
所在地	東京都	茨城県	福岡県	石川県	長崎県	山口県	京都府	東京都
建築年	1984	1986	1999	1973	1995	1998	1990	1963
改修年	2007	2006	2007	2004	2008	2006-2007	2007	2008
建築構造	S(ラーメン)	RC(ラーメン+壁)	SRC(ラーメン)	RC(ラーメン)	SRC(ラーメン)	RC(ラーメン)	S(ラーメン)	RC(ラーメン+壁)
高優賃・高専賃区分	(非適合)高専賃	(非適合)高専賃	(非適合)高専賃	高優賃	適合高専賃	適合高専賃	(非適合)高専賃	高優賃
住戸数(戸)	6	81	9	73	27	26	19	42
延床面積(m <sup>2</sup> )	273	2,947	改修部：約630	8,670	1,194	1,703	867	5,053
個室設備※2								
浴室	○(×)	×(×)	○(×)	○(×)	△(△)	×(×)	○	×
便所	○(×)	△(×)	○(△)	○(○)	○(○)	○(×)	○	○
台所	○(×)	△(×)	○(×)	○(×)	×(×)	×(×)	○	○
改修金額(万円)	2,500	16,000	2,965	110,000	7,900	18,000	10,000	*
坪単価(万円)	35	21	16	42	22	36	38	*
戸当り単価(万円)	417	198	329	1509	253	692	526	*
確認申請の内容	確認申請不要	確認申請不要	①	①③	①③	①③	①③	①②③
基準法上の旧用途	共同住宅	寄宿舎	病院	旅館	ホテル	病院	店舗	小学校
基準法上の新用途	共同住宅	寄宿舎	共同住宅+診療所	共同住宅	寄宿舎	共同住宅	共同住宅+児童福祉施設	共同住宅
改修前特殊建築物グループ	第3	第3	第2	第3	第3	第2	第5	一般建築物
改修後特殊建築物グループ	第3	第3	—	第3	第3	第3	第2+3	第3
改修前後の特殊建築物グループ	=	=	≠	=	=	≠	≠	≠
耐震基準	S56新基準	S56新基準	S56新基準	旧基準	S56新基準	S56新基準	S56新基準	旧基準
竣工時の耐震基準への適合	—	—	—	耐震促進法に基づいて協議し，躯体をさわらないことを条件に補強不要との結論	—	—	—	アウトフレームにて耐震補強
外部	工事なし	塗装更新	工事なし	塗装やタイルなど仕上げを更新，サッシを取り替え，開口位置の変更なし	工事なし	殆ど工事なし，サッシを取り替え，開口位置の変更なし	非常階段取り付け	バルコニー新設，開口部サッシなど全面的にやり替え
内部	仕上変更と水回りの追加，一部間仕切り壁変更，段差解消，エレベーター新設	仕上変更と水回りの追加，一部間仕切り壁変更，2住戸を合体して1住戸へ，段差解消，エレベーター新設	構造躯体のみを残して，全面改修	構造躯体のみを残して，全面改修	仕上変更と水回りの追加，段差解消，ホテル時代の客室の設備や造作物などを既存再利用	構造躯体のみを残して，全面改修	構造躯体のみを残して，全面改修，荷物用のEVをとって，EVを新設	構造躯体のみを残して，全面改修

① 用途変更 ② 延べ床面積10 m<sup>2</sup>を超える建築工事 ③ 主要構造部(壁・柱・床・梁・屋根・階段)一種以上について行う大規模な過半数修繕・模様替え  
※1：△は1部住戸で満たしているものを示す。( )内は改修前の個室設備の有無を示す。\*：不明

つに分割するために新設したものがあつた。いずれも本改修工事では、内部はRC ラーメンの躯体状態まで戻したため、間仕切り壁は完全にやり替えた。よつて対処可能であつた。

### 3-2-4 事例G (従前: 店舗, 耐震: S56 新耐震, 確認申請①③)

外観は非常階段取り付け部以外は、大きな改修



用途変更に対応する改修	採光	主採光面は川に面しており、採光補正係数の問題はなく、対応可能。旅館という用途から、居住性能上、採光が確保されており、本事例では開口位置の変更に至っていない。
	界壁・間仕切壁・隔壁	大規模な改修にて天井もやり替えて対処
	階段幅・けあげ・踏面	=
	2つ以上の直通階段	=
	歩行距離	=
	重複距離	=
	排煙	=
	廊下幅	= (階数>3につき)
	耐火建築物・準耐火建築物	○
	内装制限	=
その他	高優質基準: 加齢対応 (バリアフリー) の基準上、各所で段差の解消が求められており、新たなスロープ設置スペースが大きい。	

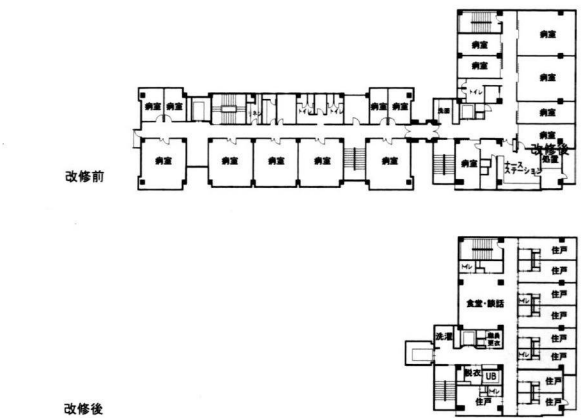
図表 18 事例D (従前: 旅館, 耐震: 旧耐震, 確認申請①③) (1/1000)

用途変更に対応する改修	採光	主採光面は川と道路に面し、採光補正係数の問題はなく、対応可能
	界壁・間仕切壁・隔壁	改修後用途が寄宿舎につき=
	階段幅・けあげ・踏面	=
	2つ以上の直通階段	=
	歩行距離	=
	重複距離	=
	排煙	=
	廊下幅	x
	耐火建築物・準耐火建築物	○
	内装制限	=
その他	-	

図表 19 事例E (従前: ホテル, 耐震: S56 新耐震, 確認申請①③) (1/1000)

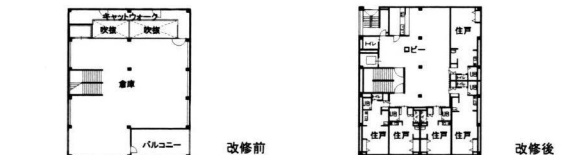
を行っていない。内部はもともと家具屋のため殆ど壁がない空間であつた。これまでのコンクリート床の上にOAフロアで二重床を作成し、間仕切りなどを新設した。仕上げも全体にやり直し、荷物用のEVを撤去し、EVを新設した。

a) 建築基準法上の既存不適格事項への対処: 建設年が1990年で、特に既存不適格事項はなかつ



用途変更に対応する改修	採光	=
	界壁・間仕切壁・隔壁	大規模な改修にて天井もやり替えて対処
	階段幅・けあげ・踏面	=
	2つ以上の直通階段	○
	歩行距離	=
	重複距離	=
	排煙	=
	廊下幅	○
	耐火建築物・準耐火建築物	= (3階以上のある事例につき)
	内装制限	= (3階以上のある事例につき)
その他	-	

図表 20 事例F (従前: 病院, 耐震: S56 新耐震, 確認申請①③) (1/1000)



用途変更に対応する改修	採光	店舗には不要であつた採光が必要となつた。隣地境界線近くに建物が建ち採光確保がかなり難しく共用空間形状に違和感あり。1階では隣地側から採光を確保できず、道路側からふすまを介して採光確保。
	界壁・間仕切壁・隔壁	大規模な改修にて天井もやり替えて対処
	階段幅・けあげ・踏面	○
	2つ以上の直通階段	建設当初は2つの直通階段を設けていなかった。共同住宅に用途変更されるに伴い、各階面積>200㎡で2つの直通階段が必要となるため、新たに外部階段を設置。
	歩行距離	○
	重複距離	○
	排煙	採光窓で排煙を確保。
	廊下幅	店舗の時にはほとんど間仕切りもなく廊下もない構成であつた。今回新たに廊下が作成されたため、対応可能である。
	耐火建築物・準耐火建築物	= (3階以上のある事例につき)
	内装制限	= (3階以上のある事例につき)

図表 21 事例G (従前: 店舗, 耐震: S56 新耐震, 確認申請①③) (1/1000)