

既存住宅を活用したシェアハウスの建築基準法上の取扱い

平成28年 4月 1日
鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

既存住宅を活用してシェアハウスへ転用する場合において、下記の要件を満たす建築物については建築基準法上「住宅」として取扱うこととします。

記

1 「住宅」と取扱う場合の要件

次に掲げるすべての要件に該当すること

- (1) 建築基準法上適法（既存不適格を含む）な「住宅」と同等であること。
- (2) 階数が2以下であること。（地階を有しないこと。）
- (3) 原則として延べ面積が200㎡未満であること。（別棟を除く。）ただし、建物の周囲に広い空地があるなど安全上、防火上及び衛生上支障が無いと認められる場合は300㎡未満とする。
- (4) 構造耐力の低下を招く恐れのない計画であること。
- (5) 住宅内で火気を使用する場合は、自動消火装置等の安全機能を備えた機器を使用すること。
- (6) 入居者が建築物内の各居室から敷地外に安全に避難できる経路が確保されていること。
- (7) 定員が7人を超えないこと。
- (8) 既存の浄化槽がある場合、定員が処理対象人員を超えないこと。
- (9) 一の部屋の中を間仕切り等により区切り、各居住者の就寝室とするような空間構成としないこと。ただし、各就寝室が全ての法規定を満足する場合はこの限りで無い。
※間仕切り等には、天井に達していない間仕切り、凸凹を付けて空間を上下に区画するもの、壁・床・天井により二段に区画された空間を設けるものを含む。
- (10) 開設にあたっては、事前に特定行政庁に計画について協議を行い、前号までの規定に適合していることの確認を受けること。

2 その他

シェアハウスを計画する場合、その建築物について早い段階から所管する特定行政庁へご相談ください。

相談の結果、上記1の要件を満たす場合は別紙の協議書を提出していただき、それ以外の場合（寄宿舍の新築や用途変更に該当する場合など）は建築確認申請等必要な手続きを行ってください。

なお、消防法においては寄宿舍として扱われ、150㎡以上は消火器の設置と防火対象物の使用開始の届出が必要となります。詳細は所管の消防局予防課へ問い合わせてください。

また、都市計画法その他の法令に基づく取扱いについても当該法令の判断によるので関係機関と必ず協議を実施してください。