

# 児童福祉施設等の開設を 計画されている関係者の皆様へ

令和7年4月

宇治市建築指導課

## 既存の建築物を児童福祉施設等として利用する場合(200㎡以下)の 建築基準法等の遵守について

児童福祉施設等(有料老人ホーム、障害者支援施設、放課後デイ等)を開設するには、利用を予定されている建築物について、老人福祉法ほか所定の法律および消防法で定められている構造や設備の基準に合わせる必要があるほか、建築基準法における用途地域ごとの建築制限、構造及び避難に係る規定が適用されます。また、児童福祉施設等については規模にかかわらず京都府福祉のまちづくり条例に基づく手続きをする必要があり、同条例・規則に規定している基準に沿った計画としなければなりません。

既存建築物を児童福祉施設等に用途変更する場合、その対象床面積が200㎡以下で増改築や大規模な修繕・模様替を伴わなければ、建築確認の手続きが不要となりますが、その場合でも建築基準法を遵守した状態で使用しなければなりません。

建築基準法の適合性を判断するには専門的な知識が必要ですので、既存の建築物を児童福祉施設等として利用する場合は、物件選定などの早い段階から建築士等の専門家にご相談のうえ、適法になるよう計画し、工事を行っていただくようお願いします。

用途変更をすることにより、児童福祉施設等として付加される建築基準法の規定は裏面の表のとおりです。

なお、既存の建築物が建築基準法に基づく検査済証の交付を受けていない場合又は法適合性の確認ができない場合は、建築士等による既存建築物の調査結果を基に、建築基準法に適合した児童福祉施設等を計画してください。

調査の結果、既存の建築物が建築基準法の規定に適合していない場合は、是正が必要となります。ご注意ください。

### お問い合わせ先

建築基準法・京都府福祉のまちづくり条例に関すること

宇治市建築指導課

TEL 0774-20-8794

消防法に関すること

宇治市消防本部予防課

TEL 0774-39-9402

障害者総合支援法、児童福祉法(障害児関係)に関すること

京都府山城北保健所福祉課

TEL 0774-21-2193

介護保険法に関すること

京都府山城北保健所企画調整課

TEL 0774-21-2199

## 既存の建築物を児童福祉施設等として利用する場合(200㎡以下)の 新たに適用される建築基準法の規定

建築基準法の規定		内 容	備 考
用途地域ごとの建築制限 (法 48 条)*		都市計画で定められた用途地域ごとに建築制限が規定されており、既存の建築物を児童福祉施設等として利用する場合も同制限が適用されます。	児童福祉施設等には、根拠法、規模及び利用形態により、当該建築制限の内容が変わります。
耐火建築物等 (法 27 条)		3 階以上の階を児童福祉施設等として利用する場合、耐火建築物等としなければなりません。	階数 3・延べ面積 200 ㎡未満の建築物にあっては、入所者の寝室がある場合に限り、政令で定める警報設備を設けた場合、左欄は適用されません。
防火区画 (令 112 条)		既存の特殊建築物の一部を児童福祉施設等として利用する場合、児童福祉施設等と防火区画しなければなりません。	
避難	2 以上の直通階段 (令 121 条)	避難階以外の階に、児童福祉施設等の用途に供する居室の床面積の合計が 50 ㎡を超える場合は、避難階に通ずる 2 以上の直通階段を設けなければなりません。	
	排煙設備 (令 126 条の 2)	令 116 条の 2 1 項 2 号に規定する開口部を有しない居室については、排煙設備を設けなければなりません。	100 ㎡以内に防火区画されている場合、左欄は適用されません。
	非常用の照明装置 (令 126 条の 4)	児童福祉施設等の居室及び居室から地上に通ずる廊下、階段等には非常用の照明装置を設けなければなりません。	避難上支障ないものとして国土交通大臣が定めるものに該当する場合、左欄は適用されません。
	敷地内の通路 (令 128 条)	敷地内に建築物の出口から道等に通ずる幅員 1.5m 以上の通路を設けなければなりません。	階数 3 以下で延べ面積 200 ㎡未満の建築物の敷地にあっては 90 cm 以上の通路とすることができます。
内装制限(法 35 条の 2 令 128 条の 3 の 2～令 128 条の 5)		令 128 条の 3 の 2 各号のいずれかに該当する開口部を有しない居室のある建築物は、右欄に掲げる部分の仕上げを準不燃材料としなければなりません。	当該居室、同居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他通路の壁・天井の室内に面する部分
無窓の居室等の主要構造部 (法 35 条の 3)		令 111 条 1 項各号のいずれかに該当する開口部を有しない居室は、その居室を区画する主要構造部を耐火構造とし、又は不燃材料で造らなければなりません。	
敷地と道路との関係 (条例 8 条)		路地状部分のみで接道する敷地の場合、路地の幅員は 4m 以上必要で、当該路地状部分には右欄の基準が適用されます。	・幅員 4m 以上 6m 未満の場合、長さは幅員の 2 倍以下 ・幅員 6m 以上 8m 未満の場合、長さは 70m 以下

**\*用途地域ごとの建築制限(法 48 条)** 下表の「▲」の用途地域では、老人福祉センター、児童厚生施設等は 600 ㎡以内に限り建築(開設)することができます。用途地域は都市計画課(宇治市役所庁舎 4 階)において確認できます。

用途地域 (市街化区域 <sup>※1</sup> )  児童福祉施設等の 運営形態	住居 第一種 低層 地域	住居 第二種 低層 地域	住居 第一種 中高層 地域	住居 第二種 中高層 地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域
	老人ホーム、保育所、福祉ホーム その他これらに類するもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設 その他これらに類するもの	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※1 市街化調整区域の場合は、原則的に都市計画法に基づく開発許可が必要です。(許可基準あり)  
その他 ・ 地区計画・建築協定の区域内は、別途用途の制限があります。  
・ 建物の利用形態によっては、児童福祉施設等に該当しない場合もあり得ます。