

令和4年度 建築確認等オンラインセミナー

既存不適格建築物に対する制限の緩和について

令和4年9月



一般財団法人

宮城県建築住宅センター

既存不適格建築物に対する規制の 合理化についての解説



0. はじめに

▶ 1. 不適格建築物とは

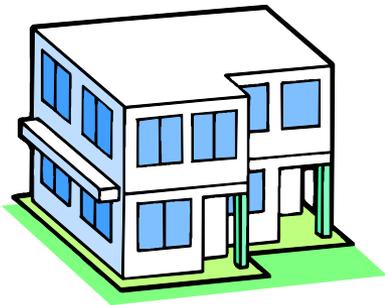
- 法第3条第2項 法令等の施行や適用の際、現に存する建築物、工事中の建築物については適用しない。
- 法第3条第3項第3号、第4号 工事の着手が法令等の施行や適用後である増築等は適用する。

▶ 2. 既存不適格建築物に対する規制の緩和

- ◎ 法第86条の7第1項(一定の範囲内において増築等)
- ◎ 法第86条の7第2項(独立部分が2以上あるものについて増築等)
- ◎ 法第86条の7第3項(一部の適用を受けない既存不適格建築物について増築等)

0. はじめに

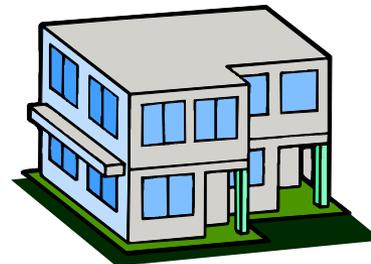
新築時 適法



建築基準法改正、
都市計画の変更
など



既存不適格建築物



- ▶ 新築時には適法で、改正後の基準に適合しなくなった建築物のことを「既存不適格建築物」といいます。
- ▶ 改正があったときを「基準時」といいます。
- ▶ 違反建築物ではありません。

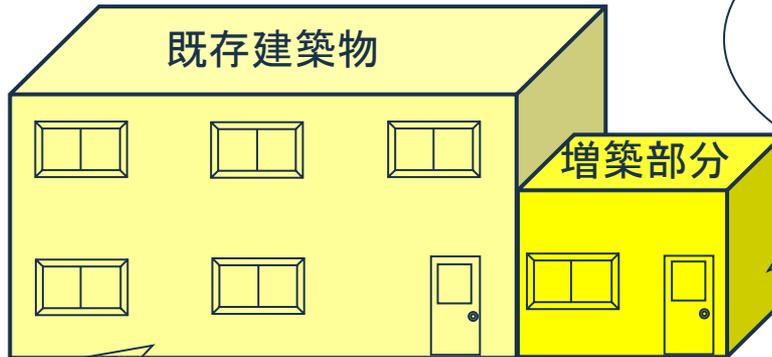
※違反建築物と扱いを明確に区別しています。

1. 一定の範囲内において増築等

▶ 法第86条の7 第1項 第20条…法第28条の2…法第68条(略)

政令で定める範囲内であればOK  (範囲を超えたら現行法令)

EX1. 石綿を使用していた場合の処置
(令第137条の4の3)



- 既存(基準時)の床面積の合計の1/2まで^(1号)
- 石綿使用禁止！^(2号)

• 飛散防止策^(3号)

• 囲い込み処置 石綿を透過させない材料で囲う。通常の衝撃及び劣化に耐えられること。点検口。…他にもあり H18年告示1173号 1号

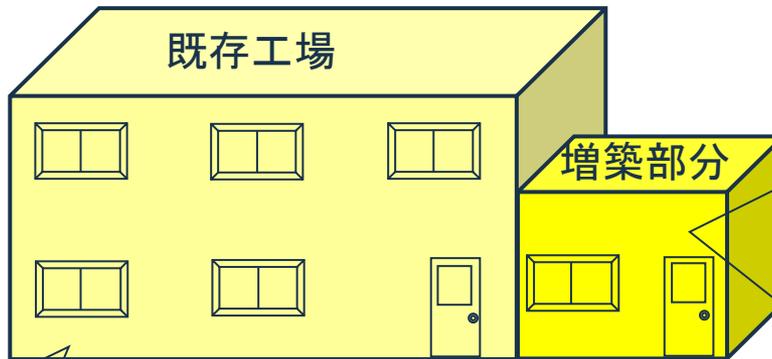
• 封じ込め処置 飛散防止剤で吹き付ける。通常の衝撃及び劣化に耐えられること。…他にもあり H18年告示1173号 2号

1. 一定の範囲内において増築等

▶ 法第86条の7 第1項 第20条…法第48条…法第68条(略)

政令で定める範囲内であればOK 💡 (範囲を超えたら建築不可)

EX2.用途地域が変更された場合の処置
(令第137条の7)



•作業場の床面積と原動機の出力が現在の用途地域に適合しない

•基準時の敷地内であり、
建ぺい率容積率OK^(1号)

•増築後の延べ面積の
合計は基準時の1.2倍
まで^(2号)

•適合しない部分(作業
場)の床面積の合計は
基準時の1.2倍まで^(3号)

•適合しない部分(原動
機)の出力の合計は基
準時の1.2倍まで^(4号)

2. 独立部分が2以上あるものについて増築等

▶ 法第86条の7 第2項 法第20条 法第35条(政令で定める部分のみ)

増築等をする独立部分以外の独立部分はOK  (処置をしなければ遡及)

EX3.排煙設備の場合の独立部分
(令第137条の14 第3号)



- 開口部のない耐火構造、準耐火構造の床又は壁で区画^(3号イ)
- 特定防火、防火設備で常時閉鎖戸、煙感知連動随時閉鎖戸で遮煙機能付き^(3号ロ)

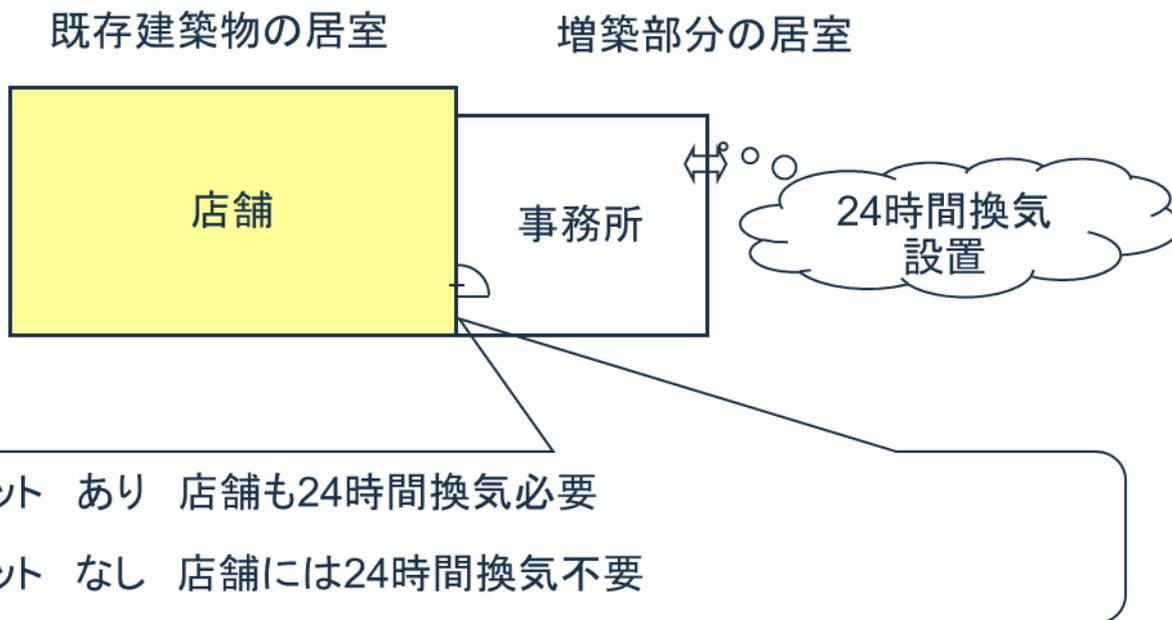
遡及：法律の施行や法律の要件の成立以前にまで、さかのぼって及ぶこと。

3. 一部の適用を受けない増築等

- ▶ 法第86条の7 第3項 法第28条…法第28条の2(政令で定める部分のみ)
(略)…36条

増築等しない部分はOK  (その部分に増築等すれば遡及)

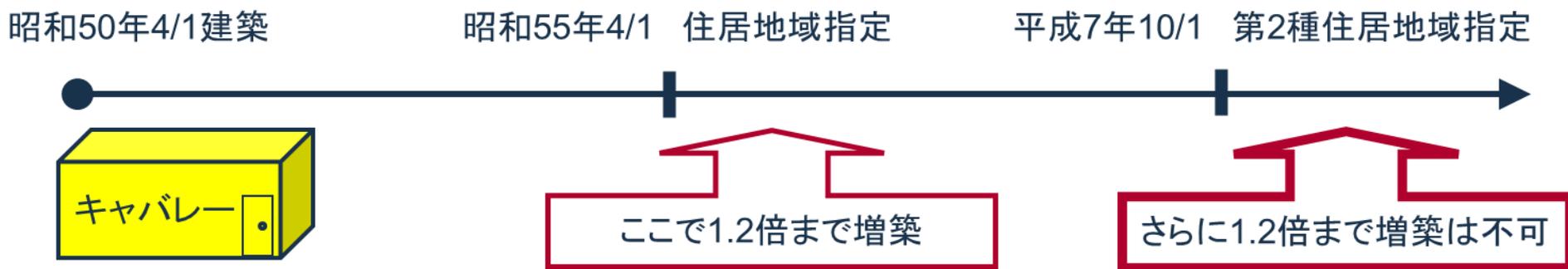
EX4. シックハウス
(令第137条の15)



4. 基準時とは？ （国交省 建築基準法質疑応答集第4巻より）

▶ 基準時とは

法令の規定が制定され、改正されまたは適用された際に存していたか工事中であったかした建築物が、その施行または適用された規定に適合しない建築物またはその部分についてその規定が施行または適用された時点をいう。



基準時は旧第48条の

規定の適用を受けない期間の始期

→昭和55年4/1が基準時となる。

5. 既存不適格建築物に対する制限の緩和

第8章 既存の建築物に対する制限の緩和(抜粋)

- 令第137条 (基準時)
- 令第137条の2 (構造耐力関係)
- 令第137条の3 (防火壁関係)
- 令第137条の4 (耐火建築物としなければならない特殊建築物)
- 令第137条の4の2 (増築等をする場合に適用されない物質の飛散
又は発散に対する衛生上の措置に関する基準)
- 令第137条の4の3 (石綿関係)

5. 既存不適格建築物に対する制限の緩和

- 令第137条の5 (長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係)
- 令第137条の6 (非常用の昇降機関係)
- 令第137条の7 (用途地域等関係)
- 令第137条の8 (容積率関係)
- 令第137条の9 (高度利用地区又は都市再生特別地区関係)
- 令第137条の10 (防火地域及び特定防災街区整備地区関係)
- 令第137条の11 (準防火地域関係)
- 令第137条の12 (大規模の修繕又は大規模の様替)

6. 既存不適格建築物に対する規制の合理化

▶ 建築基準法の一部を改正する法律 平成17年6月1日 施行

部分適用を行う場合の各規定の適用について

関連規定	項目	部分適用を行う場合の規定の適用(現行法)	部分適用	備考
法第20条	構造耐力(構造上の安全性)	増改築等に係わる部分とエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している建築物の部分については適用しない。	可	
法第21条	大規模木造建築物の主要構造部(耐火構造要求)	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第22条	22条地域内の屋根不燃	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第23条	22条地域内の外壁防火措置	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第25条	大規模木造建築物の外壁等(防火構造要求)	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第26条 法第36条	防火壁	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第27条	特殊建築物への耐火建築物又は準耐火建築物の義務付	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第28条第1項 法第36条	居室の採光	居室単位で適用。	可	

6. 既存不適格建築物に対する規制の合理化

▶ 建築基準法の一部を改正する法律 平成17年6月1日 施行

法第28条第1項 法第36条	居室の採光	居室単位で適用。	可	
法第28条第2項	居室の換気	居室単位で適用。	可	
法第28条第3項	特殊建築物の居室の換気、火 気使用室換気	居室、火気使用室単位で適用。	可	
法第28条の2	居室内における科学物質発散 に対する衛生上の措置	居室単位で適用。 (クロルピリホスについては建築物全体に適用)	可	
法第29条	地階の居室の防湿等	居室単位で適用。	可	
法第30条	界壁の防音	界壁単位で適用	可	
法第31条 法第36条	便所	便所単位で適用	可	
法第32条	電気設備	電気設備単位で適用	可	
法第33条 法第36条	避雷設備	建築物全体に適用	不可	
法第34条第1項 法第36条	昇降機	昇降機単位で適用	可	
法第34条第2項	非常用昇降機	性能的に分割可能な条件が現時点で設定で きないため、建築物全体に適用。	不可	
法第35条 第5章2節	避難施設	増改築等に係わる建築物の部分と開口部の ない耐火構造の床、壁で区画された建築物 の部分については適用しない。	可	
法第35条 法第36条	消火設備	性能的に分割可能な条件が現時点で設定で きないため、建築物全体に適用。	不可	
法第35条 第5章3節	排煙設備	増改築等に係わる建築物の部分と開口部の ない耐火構造の床、壁、遮煙性能をゆうする 防火設備で区画された建築物の部分につい ては適用しない。	可	

6. 既存不適格建築物に対する規制の合理化

▶ 建築基準法の一部を改正する法律 平成17年6月1日 施行

法第35条 第5章4節	非常用照明装置	増改築等に係わる建築物の部分と開口部のない耐火構造の床、壁で区画された建築物の部分については適用しない。	可	
法第35条	非常用進入口	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第35条	敷地内通路	建築物全体に適用(不可分)	不可	
法第35条の2	特殊建築物等の内装制限	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第35条の3	無窓居室等の主要構造部	居室単位で適用。	可	
法第36条	居室の天井高さ	居室単位で適用。	可	
法第36条	居室の床の高さ	居室単位で適用。	可	
法第36条	床の防湿方法	居室単位で適用。	可	
法第36条	階段	階段単位で適用。	可	
法第36条	防火区画	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	
法第36条	配管設備	配管設備単位で適用。	可	
法第36条	浄化槽	浄化槽単位で適用。	可	
法第36条	煙突	煙突単位で適用。	可	
法第61条、法第62条、法第63条、法第64条、法第67条の2	防火地域内等の建築物への耐火建築物等の義務付け	性能的に分割可能な条件が現時点で設定できないため、建築物全体に適用。	不可	

▶ 石綿による大気汚染防止法等の一部を改正する法律 平成18年10月1日 施行

石綿使用禁止他、飛散・発散の防止(増築等の処置)→囲い込み封じ込めで部分適用可

6. 既存不適格建築物に対する規制の合理化

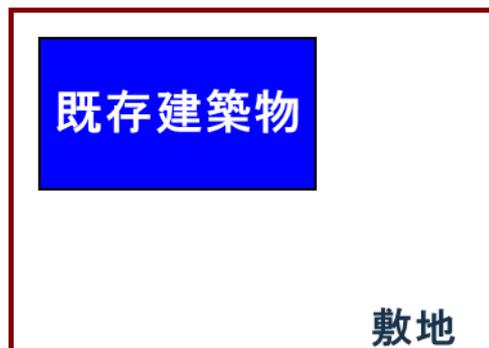
既存の建築物に対する制限の緩和がない規定

- ▶ 法第86条の7で制限が緩和されていない規定については、法第3条第3項で規定されている通り、増築する場合は、現行法に適合させなければなりません。

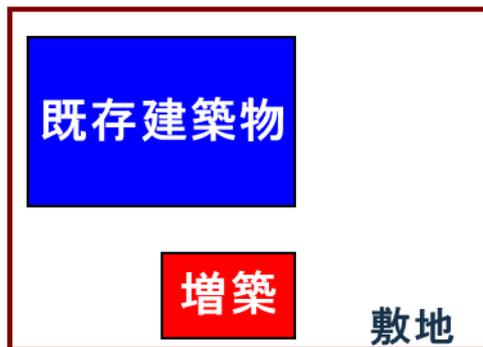
緩和がないもの

- ▶ 道路斜線・隣地斜線・北側斜線
- ▶ 高度斜線(地域によっては許可となります)
- ▶ 日影規制(地域によっては許可となります)
- ▶ 防火区画 など

7. 増築の種別



別棟増築



- ▶ 棟としては新築
- ▶ 敷地を単位としている集団規定では増築となる。



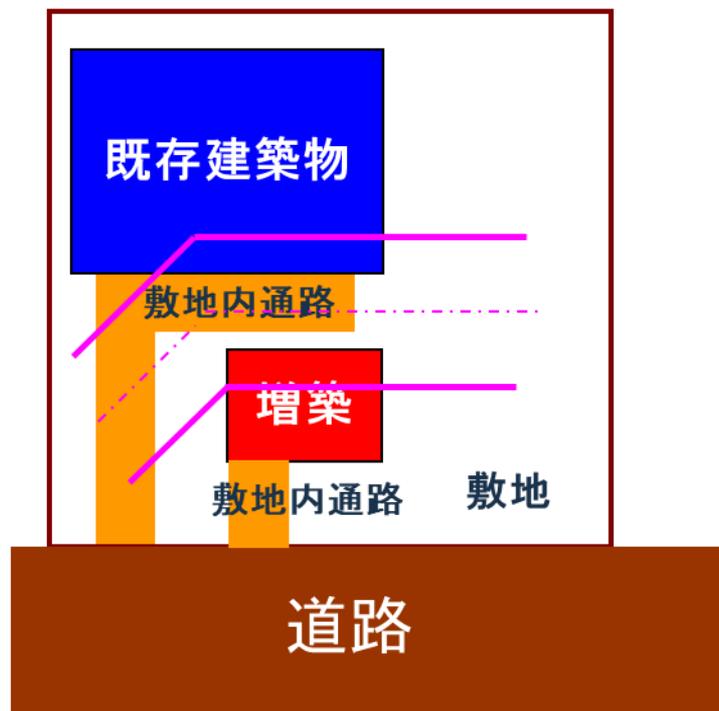
同一棟増築



- ▶ 棟として増築

7. 増築の種別

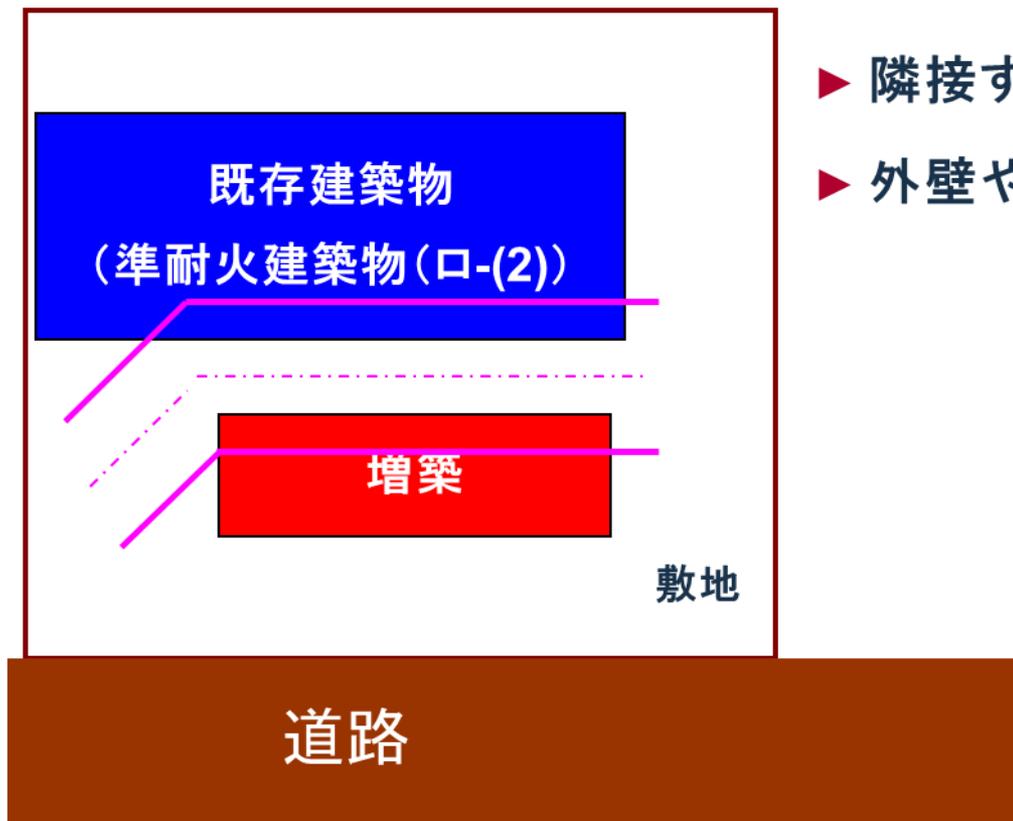
別棟増築の申請でお問合せが多い項目



- ▶ 延焼の恐れのある部分への措置
- ▶ 採光補正係数の水平距離
- ▶ 斜線制限の後退距離
- ▶ 日影規制の平均地盤高さ
- ▶ 避難経路(敷地内通路1.5m、3m)

7. 増築の種別

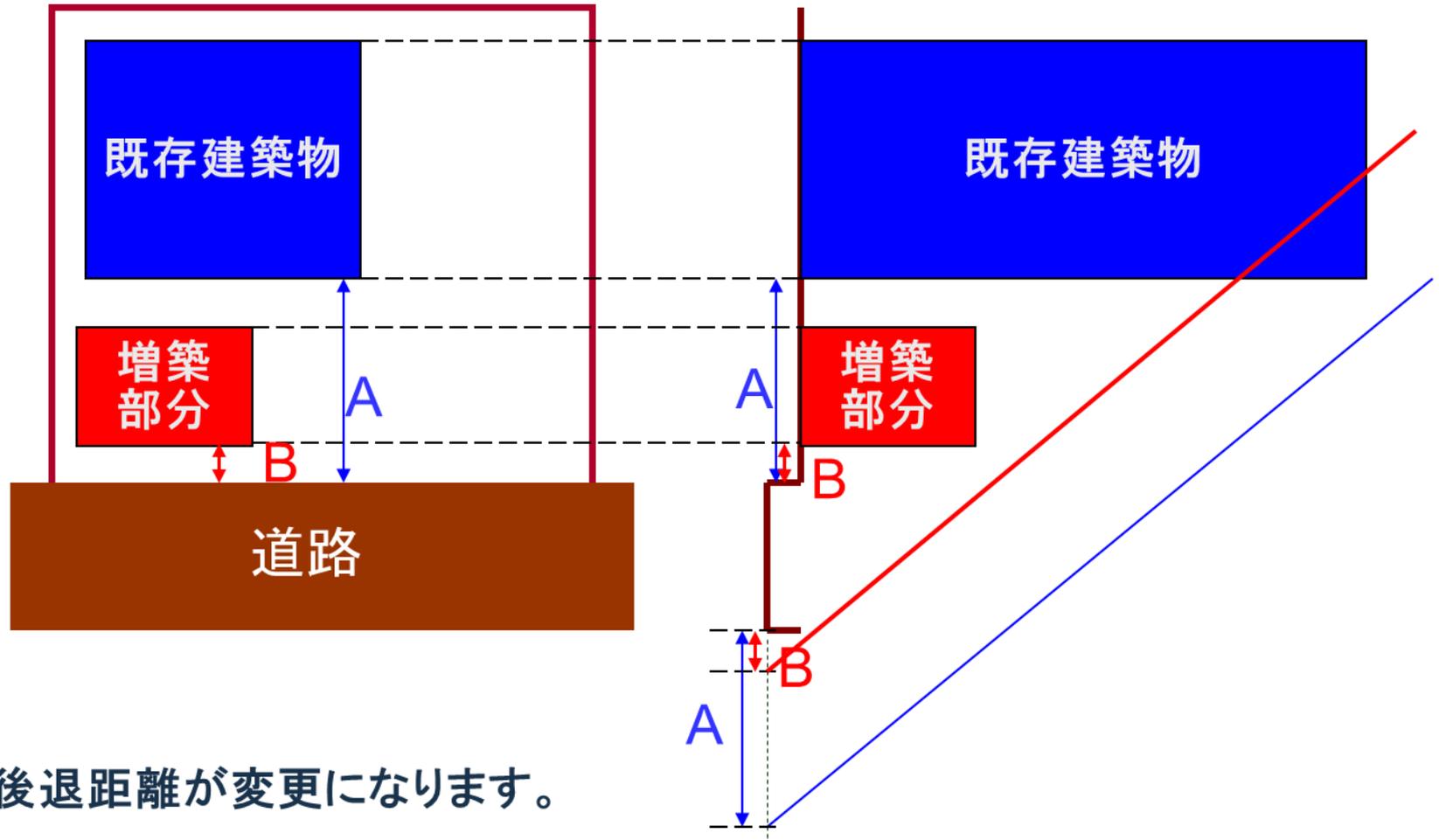
延焼の恐れのある部分への措置



- ▶ 隣接する建築物の耐火種別
- ▶ 外壁や開口部への措置

7. 増築の種別

道路斜線等

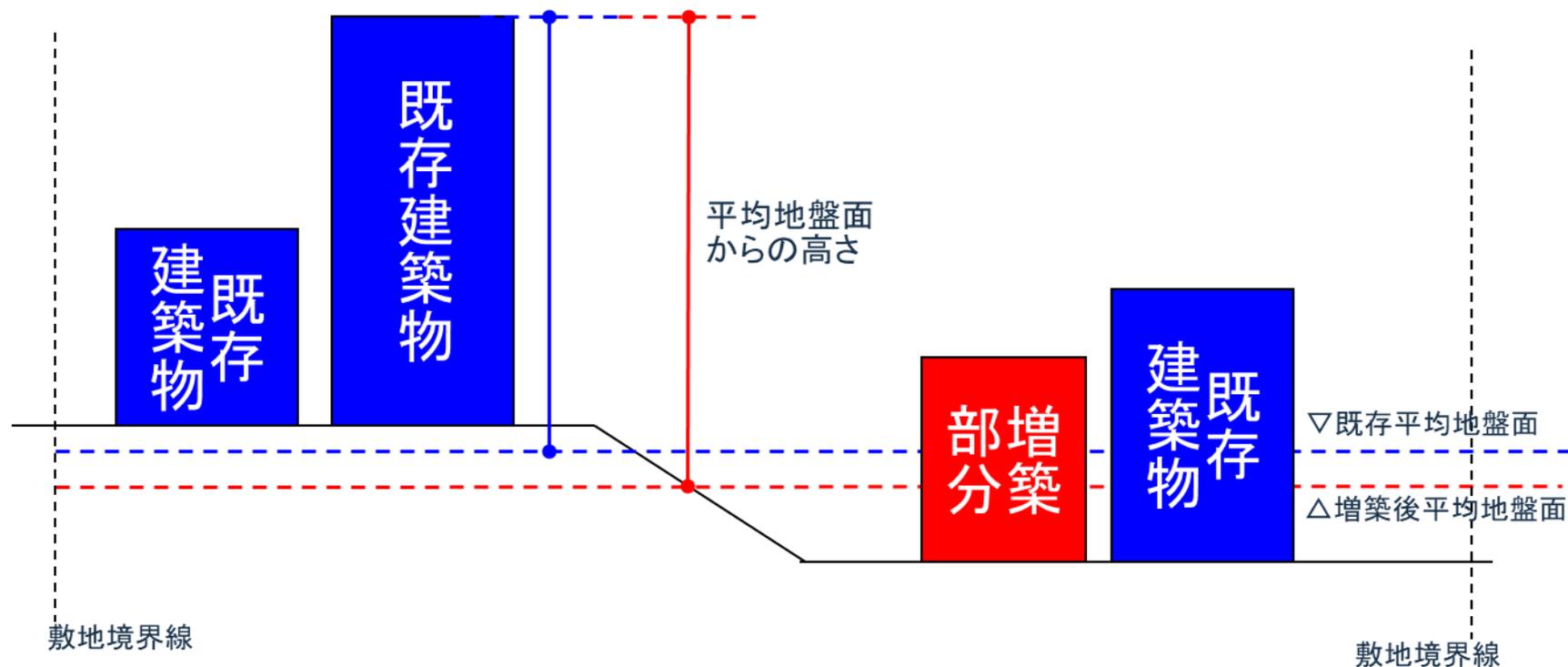


- ▶ 後退距離が変更になります。
- ▶ 既存が天空率の場合は天空率で検討してください。

7. 増築の種別

平均地盤高さ 日影規制

- ▶ 平均地盤面が変更になります。

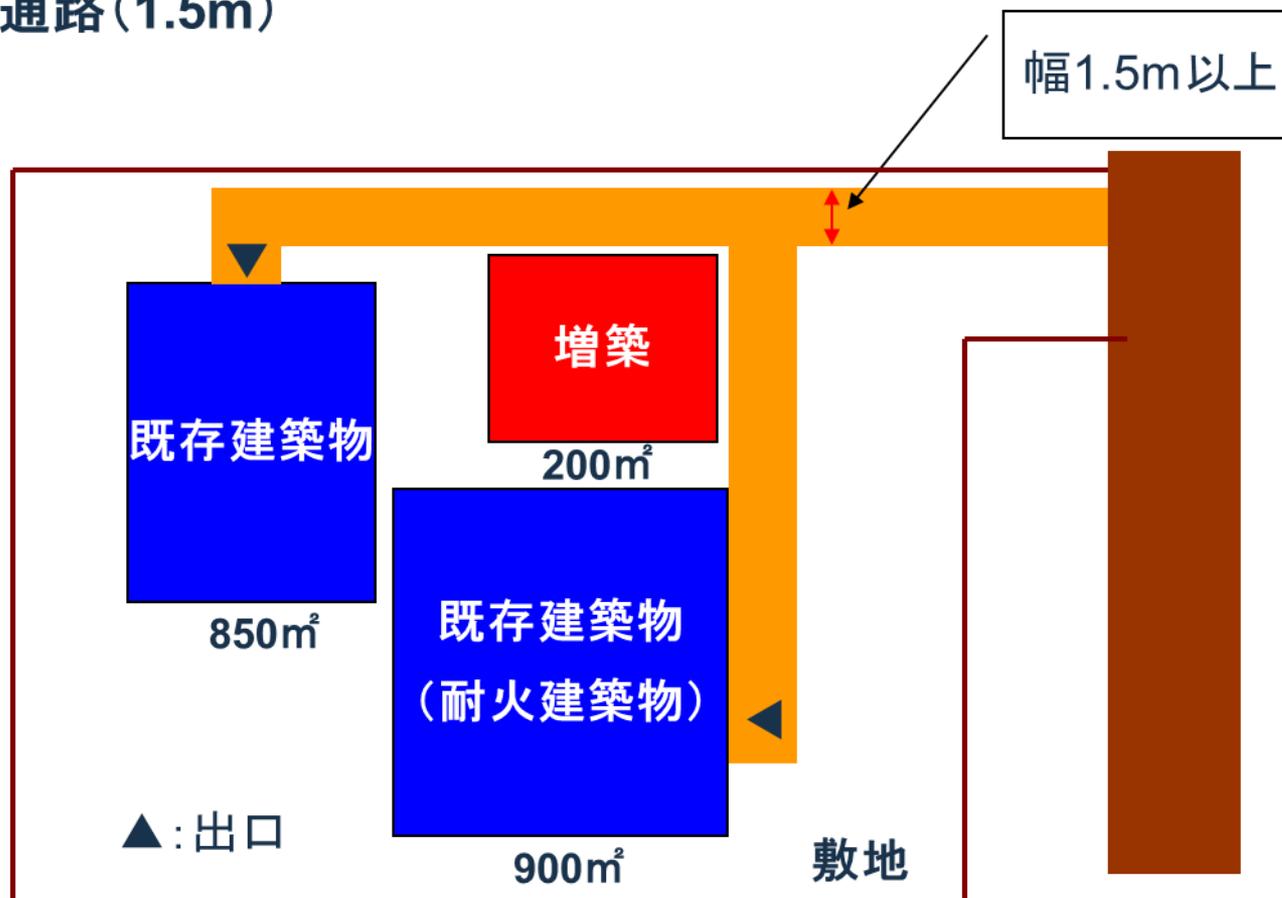


※明らかに平均地盤が高くなっている場合は、根拠を明記いただき、既存の日影図を添付してください。

7. 増築の種別

避難経路①

▶ 敷地内通路(1.5m)



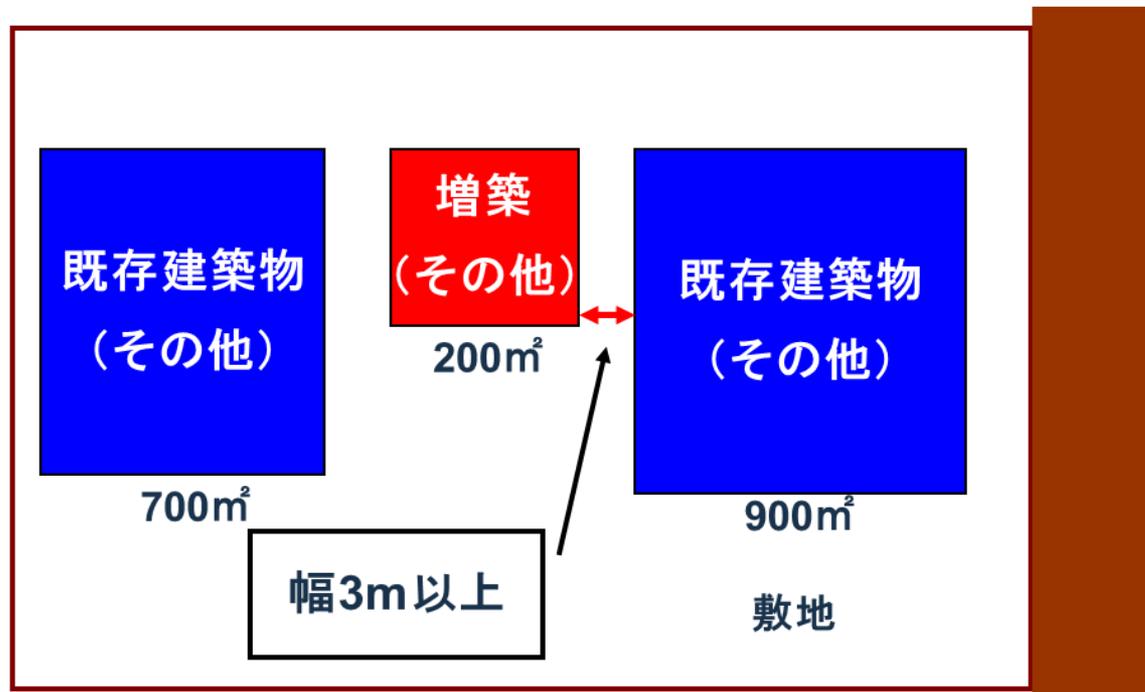
7. 増築の種別

避難経路②

▶ 敷地内通路(3m)

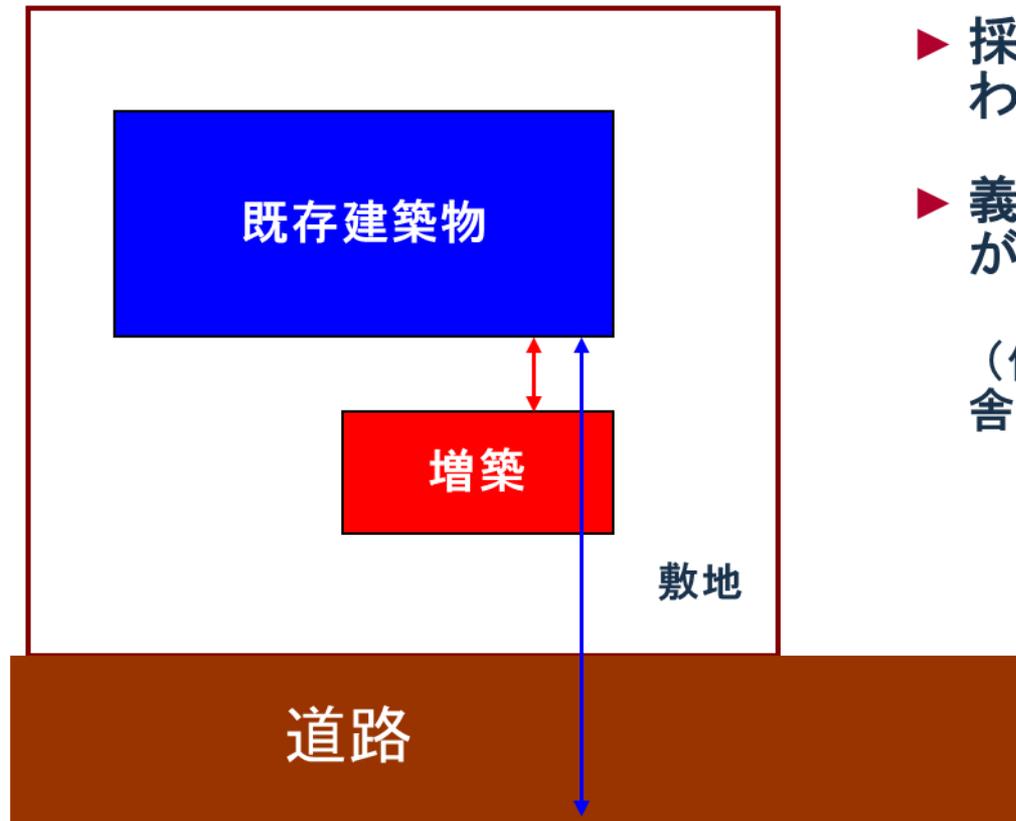
➤ 建築基準法施行令第128条の2 第2項

同一敷地内に2以上の建築物(耐火建築物・準耐火建築物・1000㎡をこえるものを除く)がある場合で、延べ面積の合計が1000㎡を超えるときは、1000㎡以内ごとの建築物に区画し、その周囲に幅員3m以上の通路を設けなければならない。



7. 増築の種別

採光補正係数



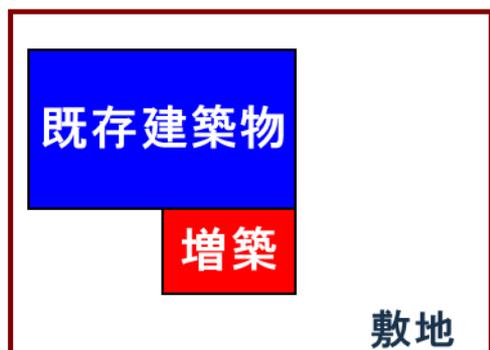
- ▶ 採光補正係数の水平距離が変わります。
- ▶ 義務採光の用途の場合は注意が必要です。

(住宅、学校、病院、診療所、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等)

7. 増築の種別

同一棟増築

- ▶ 増築後の建築物をどちらにするかによって、取扱いが異なります。



- ▶ 適合建築物

既存部分も増築部分も現行法適合

- ▶ 既存不適格建築物

増築部分は適合しているが、既存の一部に現行法不適格の部分がある

7. 増築の種別

同一棟増築(適合)

- ▶ 全て現行法に適合させていただくこととなりますので、建築基準法施行規則第1条の3に規定されている明示すべき事項もすべて明記していただく必要があります。
- ▶ 竣工後に法改正があった規定についても、現行法に適合させていただく必要があります。
- ▶ 検査済証が添付されているもので、当初から変更がなく、改正されていない規定については、適合状態が続いていることとなります。

7. 増築の種別

同一棟増築の申請でお問合せが多い項目

▶ 別棟増築と同じ項目

- 延焼の恐れのある部分への措置
- 採光補正係数の水平距離
- 斜線制限の後退距離の変更
- 日影規制の平均地盤高さの変更
- 避難経路(敷地内通路1.5m、3m)

▶ 防火区画

▶ 歩行距離

▶ 居室の開口部(採光・換気・排煙)

7. 増築の種別

防火区画

- ▶ 既存部分も含めて、防火区画について明記してください。
- 面積区画の区画ごとの面積
- 区画の種別（面積・竪穴・異種用途など）
- 建築基準法施行令第112条第16項の折返し部分
- 特定防火設備・防火設備
 - ・ 防火シャッターの閉鎖作動時の危害防止措置（平成17年12月1日）
 - ・ EV扉の遮煙性能（平成14年6月1日）

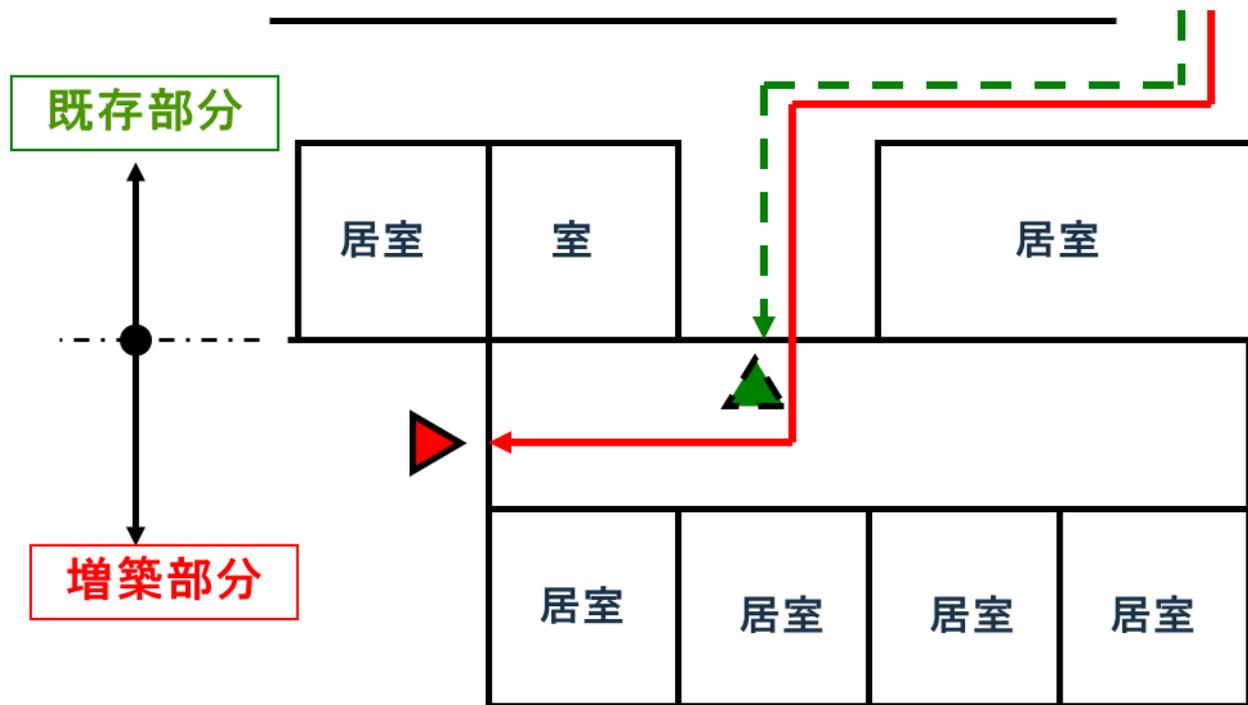
既存部分の適合も確認できるように明記してください。

（既存部分はすべての平面図を添付していただくこととなります）

7. 増築の種別

歩行距離

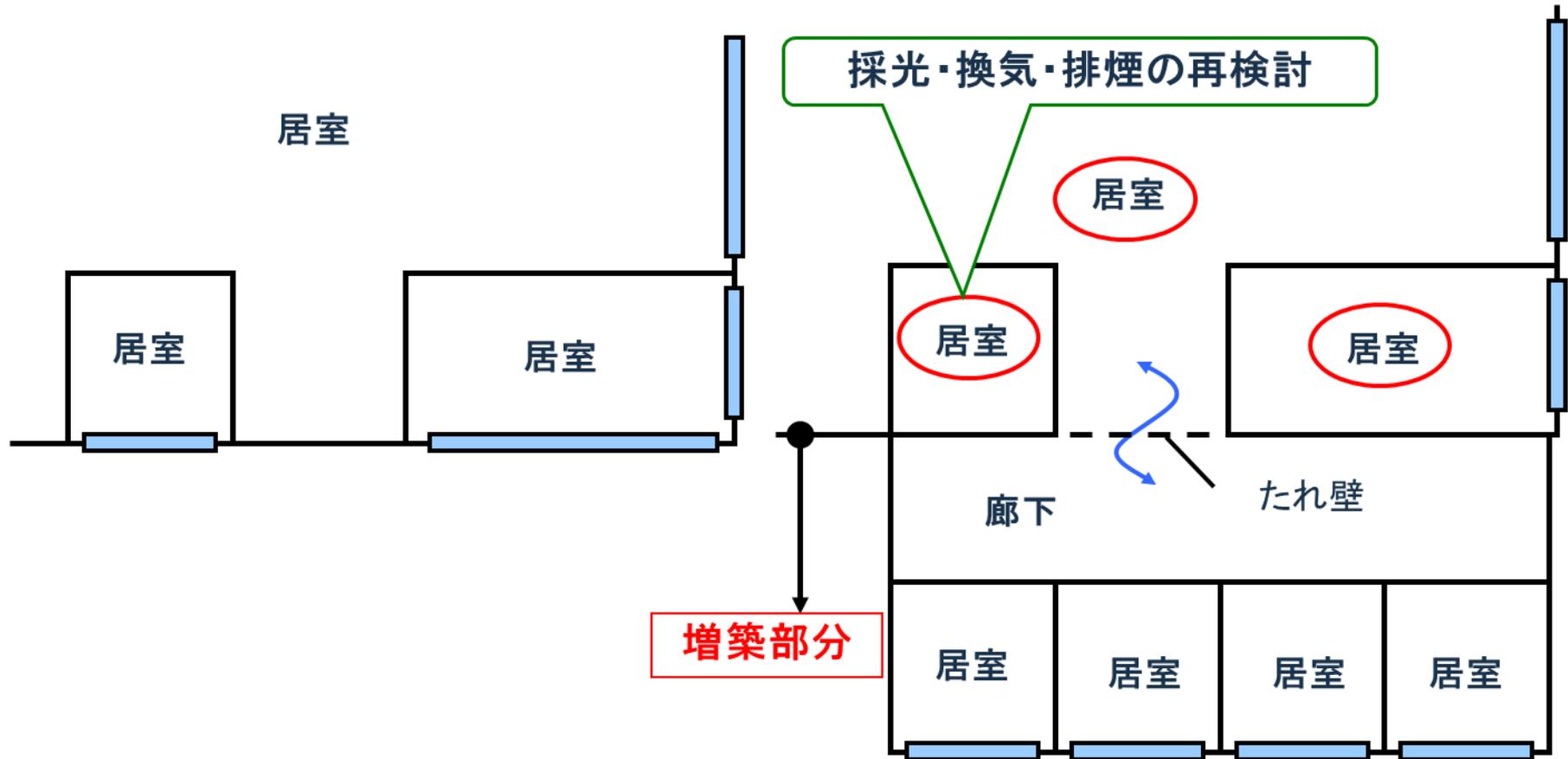
- ▶ 増築されたことにより、出口が変更になり、歩行距離が長くなっても適合していることをご確認ください。



7. 増築の種別

居室の開口部(採光・換気・排煙)

- ▶ 既存部分の開口部が変更される場合は、再度検討が必要です。



8 .平成24年9月20日に施行された建築基準施行令の一部改正について

一定の安全性が確保されているストックを取り壊すことなく活用して、大規模な増改築を可能とするための特例措置を講ずることにより、国際競争力の強化や新たなニーズに対応するための既存建築ストックの大規模な改修の円滑化を図る。

なお、本事項は日本再生戦略(※)において平成24年度中に実施することとされている。

<構造耐力に係る既存不適格建築物について>



<増改築工事を行う場合の建築物の取扱いについて>

現行制度

既存部分の1/2以下の増改築を行う場合に限り、建築物全体として一定の耐震性能を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能

→ 既存部分の1/2を超える増改築を行う場合は、建築物全体として現行基準に適合させる必要性

既存ストックの大規模改修を円滑化

改正後

既存部分の1/2を超える増改築を行う場合であっても、

- ・増改築部分が現行基準に適合し、
 - ・既存部分が一定の耐震性能(※)を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能
- (※)増改築部分と相互に応力を伝えない構造方法で接合した上で耐震診断基準に適合させる 等

<スケジュール>

政令閣議決定：平成24年9月14日 / 公布・施行：平成24年9月20日

- ・(※)日本再生戦略(平成24年7月31日閣議決定)
- ・[国土・地域活力戦略](重点施策:良質な住宅ストックの供給と不動産流通システムの改革)
- ・①中古住宅流通・リフォームの促進と不動産流通システムの改革等
- ・～また、既存不適格建築物等に係る制度の見直しを行う～

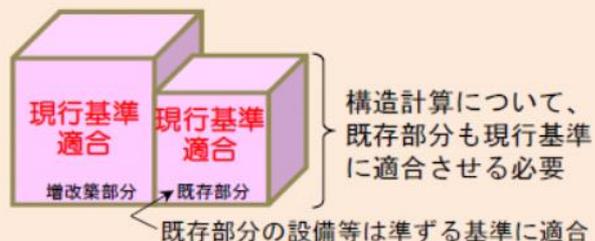
8 .平成24年9月20日に施行された建築基準施行令の一部改正について

▶ 建築基準法施行令第137条の2 改正イメージ

＜建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の2(構造耐力関係)＞

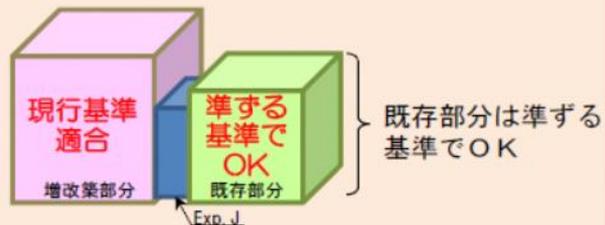
新施行令 第1号

- 建築物全体は現行の構造計算基準に適合すること
- 増改築部分は現行の仕様規定に適合させること
- 既存部分は耐久性等関係規定及び準ずる基準（建築設備及び屋根ふき材等関連基準）に適合すること



新施行令 第2号【分離増改築】

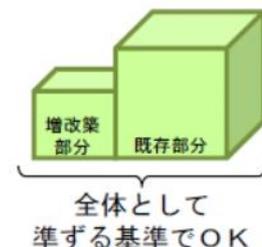
- 増改築部分は現行基準に適合させること
- 既存部分は耐久性等関係規定及び準ずる基準（耐震診断基準等、建築設備及び屋根ふき材等関連基準）に適合すること



新施行令 第3号【増改築部分は1/2以下】

第3号イ

- 既存部分も含め建築物全体として耐久性等関係規定及び準ずる基準に適合すること



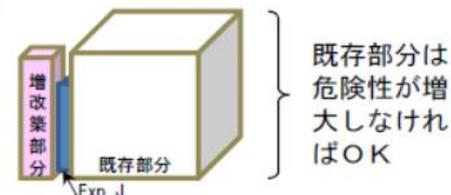
第3号ロ

- 小規模建築物（2階建以下の木造等）について、既存部分も含め建築物全体として現行の仕様規定（基礎の規定を除く）及び基礎についての補強基準に適合すること



新施行令 第4号【増改築部分は1/20かつ50m以下】

- 増改築部分は現行基準に適合させること
- 既存部分は危険性が增大しないこと



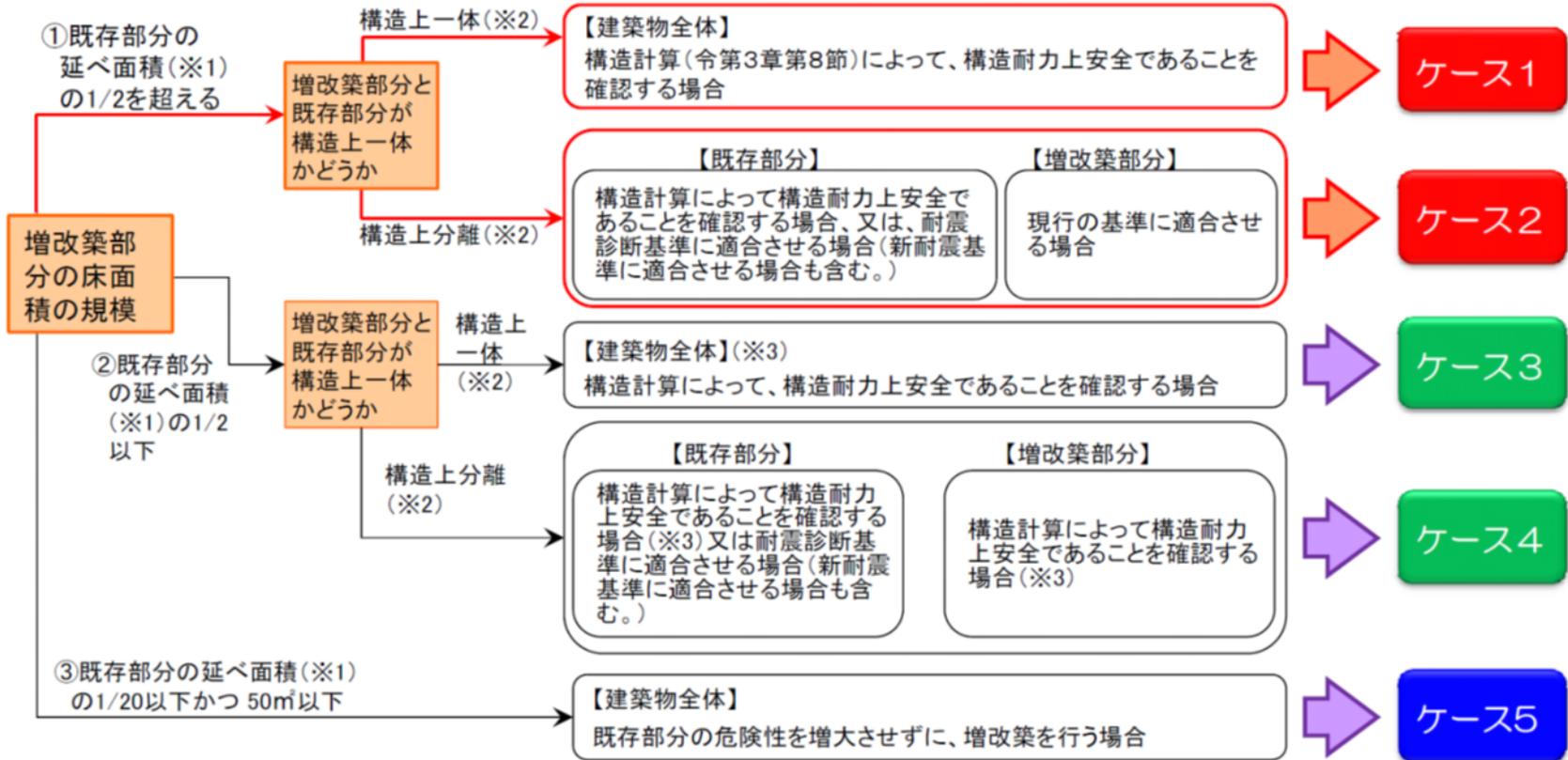
※ 分離増改築: 新たにエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで増改築に係る部分とそれ以外の部分が接する増改築

8 .平成24年9月20日に施行された建築基準施行令の一部改正について

▶ 既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置(全体)

構造耐力規定の制限の緩和（建築基準法第86条の7第1項、同法施行令第137条の2）

構造耐力規定（法第20条）の適用を受けない既存不適格建築物については、以下のとおり一定の増改築について制限の緩和が受けられる。



- ・※1 構造耐力規定が改正され、改正前は適法であった建築物が改正後の同規定に適合しなくなった時点の延べ面積。
- ・※2 「構造上分離」とは新たにエキスパンションジョイント等相互に応力を伝えない構造方法を設けることにより、建築物を構造上二以上の部分に分けて増改築を行うもの。
- ・※3 小規模な木造住宅等については構造計算を要しない別途の緩和基準がある。
- ・※4 このほか小規模な木造住宅等の基礎の補強がある。(既存部分の延べ面積の1/2以下)

8 .平成24年9月20日に施行された建築基準施行令の一部改正について

▶ 既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置

	増改築部分	既存部分
ケース1 規模制限なし増改築	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物全体について、次の規定に適合すること。【令第137条の2第一号イ】 ・令第3章第8節 ○ 増改築部分について、次の規定に適合すること。 【令第137条の2第一号ロ】 ・令第3章第1節～第7節の2 ・令第129条の2の4 ・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定 	<ul style="list-style-type: none"> <構造耐力上主要な部分> ○ 既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。 【令第137条の2第一号ハ】 <建築設備・屋根ふき材等> ○ 既存部分について、次の規定に適合すること。 【告示第一第一号、第二号】 ・令第129条の2の4第三号 ・令第129条の2の5第1項第二号及び第三号 ・令第129条の3第1項第一号及び第二号に掲げる昇降機は、令第129条の4及び令第129条の5(これらの規定を令第129条の12第2項において準用する場合を含む。)並びに令第129条の8第1項の規定に適合するほか、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。 ・昭和46年告示第109号
ケース2 規模制限なし増改築(EXP・J)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。 【令第137条の2第二号イ】 ・令第3章 ・令第129条の2の4 ・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定 	<ul style="list-style-type: none"> <構造耐力上主要な部分> ○ 既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。 【令第137条の2第二号ロ】 ○ 構造上分離された既存部分について、 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること又は耐震診断基準に適合すること(新耐震基準に適合する場合も含む。)。【告示第二第一号イ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算によって、構造耐力上安全であることを確認すること。 【告示第二第一号ロ】 <建築設備・屋根ふき材等> ※ケース1に同じ。【告示第二第二号、第三号】

※告示:平成17年国土交通省告示第566号

8 .平成24年9月20日に施行された建築基準施行令の一部改正について

▶ 既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置

	増改築部分	既存部分
ケース3 1 / 2 以下 増 改 築	<構造耐力上主要な部分> ○ 建築物全体について、次の構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算。 ただし、四号建築物のうち木造については、土台・基礎(令第42条)、柱小径(令第43条)、壁量計算(令第46条)のみ。【告示第三第一号ロ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算。 ただし、四号建築物のうち木造については、壁量計算(令第46条第4項(表2に係る部分を除く。))のみ。【告示第三第一号ニ】 <建築設備・屋根ふき材等> ○ 既存部分について、以下の規定に適合すること。【告示第三第二号、第三号】 ・令第129条の2の4第三号 ・令第129条の2の5第1項第二号及び第三号 ・ 令第129条の3第1項第一号及び第二号に掲げる昇降機は、令第129条の4及び令第129条の5(これらの規定を令第129条の12第2項において準用する場合を含む。) 並びに令第129条の8第1項の規定に適合する ほか、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。 ・昭和46年告示第109号	
	<構造耐力上主要な部分> ○ 増改築部分について、次の規定に適合すること。【告示第三第一号イ】 ・令第3章第1節～第7節の2 ・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定	<構造耐力上主要な部分> ○ 既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。 【令第137条の2第三号イ】
ケース4 1 / 2 以下 増 改 築 (E X P ・ J)	<建築設備・屋根ふき材等> ○ 既存部分について、以下の規定に適合すること。【告示第三第二号、第三号】 ・令第129条の2の4第三号 ・令第129条の2の5第1項第二号及び第三号 ・ 令第129条の3第1項第一号及び第二号に掲げる昇降機は、令第129条の4及び令第129条の5(これらの規定を令第129条の12第2項において準用する場合を含む。) 並びに令第129条の8第1項の規定に適合する ほか、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。 ・昭46年告示第109号	
	<構造耐力上主要な部分> ○ 構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。 【告示第三第一号イ】 ・令第3章第1節～第7節の2 ・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定 ○ 構造上分離された増改築部分について、次の構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算。ただし、四号建築物のうち木造については、土台・基礎(令第42条)、柱小径(令第43条)、壁量計算(令第46条)のみ。【告示第三第一号ロ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算。ただし、四号建築物のうち木造については、壁量計算(令第46条第4項(表2に係る部分を除く。))のみ。【告示第三第一号ニ】	<構造耐力上主要な部分> ○ 構造上分離された既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。【令第137条の2第三号イ】 ○ 構造上分離された既存部分について、 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること 【告示第三第一号ロ】 又は耐震診断基準に適合すること(新耐震基準に適合する場合もむ。) 【告示第三第一号ハ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。 ただし、四号建築物のうち木造については、壁量計算(令第46条第4項(表2に係る部分を除く。))のみ。【告示第三第一号ニ】

※告示:平成17年国土交通省告示第566号

8 .平成24年9月20日に施行された建築基準施行令の一部改正について

▶ 既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置

	増改築部分	既存部分
(四号1建築物以下の基礎増改築補強)	<p><構造耐力上主要な部分></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 増改築部分と、既存部分の基礎以外の部分について、次の規定に適合すること。【令第137条の2第三号ロ】 <ul style="list-style-type: none"> ・令第3章第1節～第7節の2 	<p><構造耐力上主要な部分></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 既存部分の基礎は耐久性等関係規定に適合し、その補強方法について、大臣の定める基準に適合すること。【令第137条の2第三号ロ、告示第四】
ケース5 510/㎡以下増改築	<ul style="list-style-type: none"> ○ 構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。【告示第三第一号イ】 <ul style="list-style-type: none"> ・令第3章 ・令第129条の2の4 ・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存部分について、構造耐力上の危険性が増大しないこと。

・※告示:平成17年国土交通省告示第566号

既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の 申請手続きの円滑化についての解説

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 平成19年6月20日の法改正で

既存建築物の増築等について法86条の7の適用を受ける場合にあつては、建築基準法施行規則第1条の3第1項において、建築確認に係わる申請書の添付図書として同項表二第(63)項に規定する**既存不適格調書**を提出すること。明示すべき事項は、「**既存建築物の基準時及びその状況に関する事項**」とされていた。

▶ 平成21年9月1日付けの技術的助言で

「既存不適格建築物の増築等に係わる建築確認の申請手続きの円滑化について」具体的に**既存不適格調書に明示すべき内容と既存不適格調書以外にも必要な図書等**についてどのようなものが必要か示されている。

▶ 1. 既存不適格調書について

具体的には次頁以降に示す(1)～(4)までに掲げる図書及び書類において必要事項が示されていること。

▶ 2. 既存不適格調書以外に必要な図書等について(主に構造関係)

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 1. 既存不適格調書について

(1) 現況の調査書

- ① 建築主の記名及び押印
- ② 当該調査書を作成した者の記名及び押印
(一般的には建築士の方)
- ③ 既存不適格となっている規定、その建築物の部分及び基準時
(具体的に)
- ④ 当該申請に係わる増築等以前に行われた増築、改築、修繕
、模様替、用途変更又は除去に係わる工事の履歴

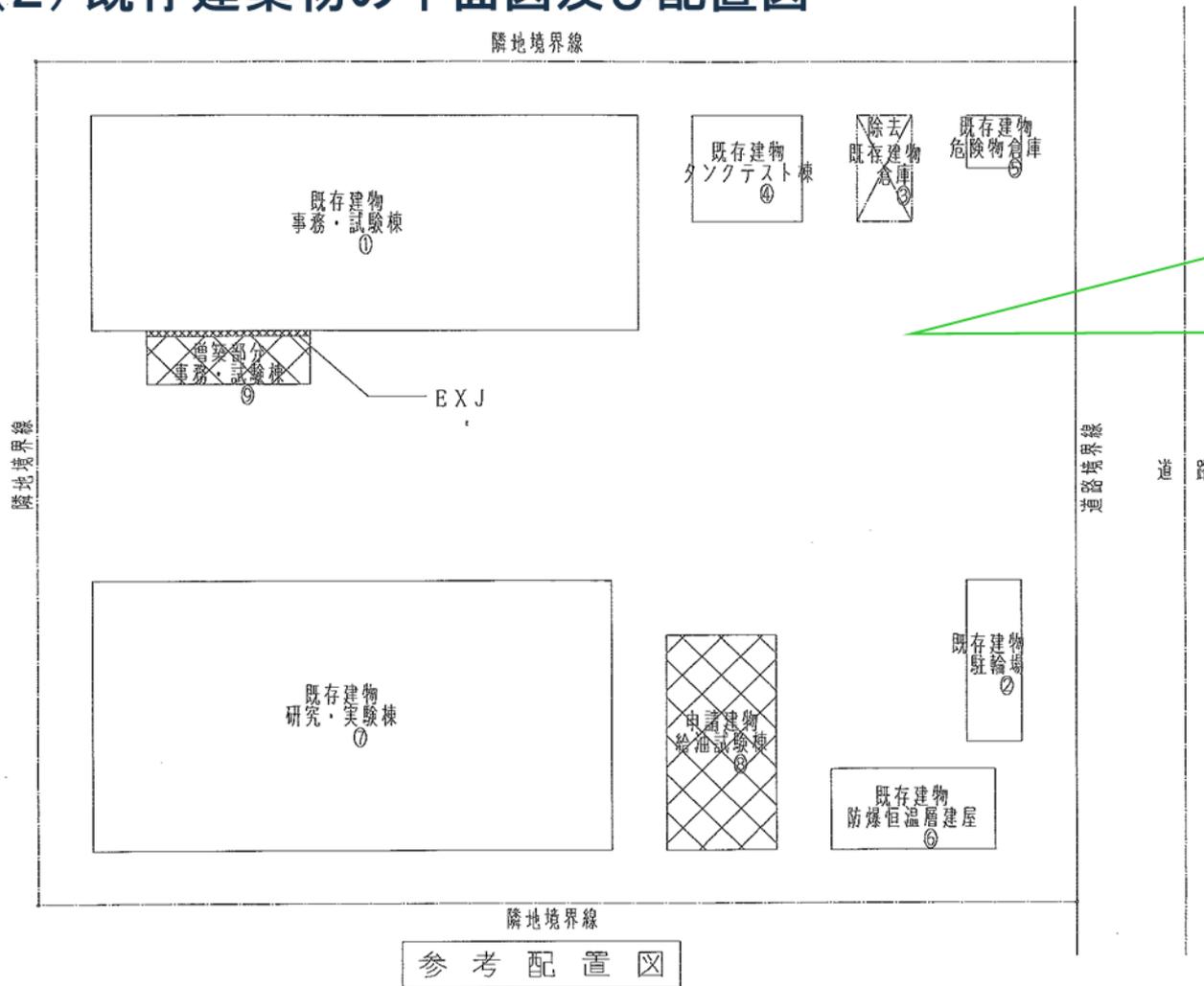
9. 建築確認申請手続きの円滑化について

工事の履歴							
	記号	建物名称	延べ床面積	建築面積	確認年月日・番号	検査済証年月日・番号	備考
既存建物	①	事務・試研棟	2,300.00	1,600.00	平成5年7月1日 第〇〇〇号	平成6年2月24日 第□□□号	
	②	駐輪場	12.60	12.60	平成5年7月1日 第12345号	平成6年2月24日 第12345号	
	③	倉庫(除去)	60.00	60.00	平成8年10月1日 第65432号	平成8年12月17日 第65432号	平成21年9 月に除去
	④	タンクテスト棟	110.00	110.00	平成8年10月1日 第65432号	平成8年12月17日 第65432号	
	⑤	危険物倉庫	11.00	11.00	平成15年9月4日 第×××号	平成16年1月26日 第×××号	
	⑥	防爆恒温層建屋	45.00	45.00	平成15年9月4日 第×××号	平成16年1月26日 第×××号	
	⑦	研究・実験施設	2,200.00	1,580.00	平成21年7月24日 第△△△号	平成21年8月24日 第△△△号	
		既存合計	4,633.60	3,358.60			
申請建物	⑧	給油試験棟	185.00	185.00			
	⑨	事務・試研棟(増築部分)	100.00	100.00			
		合計	4,918.60	3,643.60			

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 1. 既存不適格調書について

(2) 既存建築物の平面図及び配置図



※申請以前の工事履歴がある場合は、各工事に係わる部分がわかるように示す。

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 1. 既存不適格調書について

(3) 新築又は増築等の時期を示す書類

原則として、新築及び当該申請以前の過去の増築時の確認済証及び検査済証又は行政庁等にある記載台帳により新築又は増築等を行った時期が明らかであること。

これらの書類がない場合は、登記事項証明書のほか、工事の実施を特定できる書類があり、新築又は増築を行った時点を明らかにする。

(4) 基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書

当該建築物の用途・規模等に応じ、基準時以前の技術的基準への適合を確かめるために必要な図書等の提出

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 2. 既存不適格調書以外に必要な図書等について

(1) 既存不適格調書以外にも、建築基準施行令第137条の2から令第137条の15までの規定のうち、該当する規定の内容に適合することの確認に必要な同条に規定する一定の範囲内で増築等が行われること等を確かめる図書等の提出

(2) 特に、令第137条の2第1号イの規定の適用を受ける場合にあっては、増築又は改築に係わる部分の令第3章(第8節を除く)の規定等への適合及び既存部分の耐久性等関係規定への適合を確認できる図書等に加えて次に掲げる図書が必要になる。

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 2. 既存不適格調書以外に必要な図書等について

- ① 構造計算書（法第20条第2号イ後段及び第3号イ後段に規定する構造計算に係わるもの）
- ② 釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準に適合することを示す図書等
（令第42条、第43条、第46条等関係（法第20条第4号に掲げる建築物のうち木造））
- ③ 既存部分の耐震診断書（構造耐力上主要な部分が新耐震基準に適合するものであることを確認することにより耐震診断を行う場合には、写真等により、構造耐力上主要な部分の損傷、腐食その他の劣化の状況を確認すること。）
- ④ 平成17年国土交通省告示566号第1号の規定に適合することの確認するために必要な図書等

9. 建築確認申請手続きの円滑化について

▶ 3. 既存部分の図書の状態と検査済状況について

- ① 確認済証あり(図面あり)・・・検査済証あり(問題なし)
- ② 確認済証あり(図面あり)・・・検査済証なし(現地調査による適合証明必要)
- ③ 確認済証あり(図面なし)・・・検査済証あり(現地調査による図面の作成及び適合証明必要)
- ④ 確認済証あり(図面なし)・・・検査済証なし(図面も含めて適合性の難易度大)

②から④については、個別に相談を頂いて対応していきます。

気軽にご相談ください。

10. 留意すべき事項

▶ 過去の経験等からの助言

1. 違法建築物と既存不適格建築物の違いを把握
2. 増築等を行う場合は、適格建築物・既存不適格建築物とも現地確認
3. 検査済証のみ既存不適格建築物でよい事の「根拠規定」「不適合規定」が記載
4. 重要な条文のイメージを把握

◎強化された条文等の把握

防火区画(令112条 令114条) バリアフリー法とバリアフリー条例 他

◎全部遡及の把握

防火区画(エレベーターの戸の遮煙性能、防火シャッターの安全装置) 他

◎容積率と建ぺい率は異なる

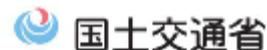
増築等において容積率関係(令137条の8)では自動車車庫等について緩和があるが、建ぺい率にはない(令137条の12 大規模修繕模様替に限る)。

5. 建築物増築と、敷地増築(棟別新築)では遡及範囲が異なる。

11. 今後の既存不適格にかかる法改正(2年後予定)

【建築基準法第86条の7、第87条】

既存不適格建築物における増築時等における現行基準の遡及適用の合理化



現状・改正主旨

- 既存不適格建築物について、増改築、大規模の修繕・大規模の模様替(※)、用途変更を行う場合は、原則として建築物全体を現行基準に適合させることが必要(遡及適用)。
※ 壁・柱等の構造部材について過半の修繕または模様替を伴うこと
- この場合、増改築等部分とは空間的・性能的に関係のない部分を含めて防火・避難規定、集団規定への適合を求められ、建築物の所有者等にとって時間的・費用的な負担が大きいとの指摘。

改正概要

- 既存不適格建築物について、安全性の確保等を前提として、増改築時等における防火・避難規定、集団規定(接道義務、道路内建築制限)の遡及適用の合理化を図る。

現行

防火・避難規定、集団規定については増改築時等において原則現行基準適合が求められる。

※ 現行規定においても、構造規定、集団規定(接道義務、道路内建築制限を除く)においては一定の合理化を措置済。

改正

- **防火規定、防火区画規定**等について、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事を遡及適用対象外**とする。

＜政令以下で規定する改修工事の範囲＞

防火・避難上の安全性が低下しないと認められる屋根・外壁の大規模の修繕・模様替や小規模増改築(50㎡以下程度)等

- **接道義務、道路内建築制限**について、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事を遡及適用対象外**とする。

＜政令以下で規定する改修工事の範囲＞

市街地環境への影響が増大しないと認められる大規模の修繕・大規模の模様替

- **防火規定、防火区画規定**について、分棟的に区画された建築物の一分棟のみに増築等する場合は、**当該分棟部分に限って遡及適用**する。

＜政令以下で規定する分棟部分＞

高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で分棟的に区画した部分

- **廊下等の避難関係規定、内装制限、建築材料品質規定**について、**増築等をする部分に限って遡及適用**する。



54

【施行日：公布の日から2年以内】