

既存建築物の改善と有効活用のための
建築行政のあり方に関する答申
参考資料

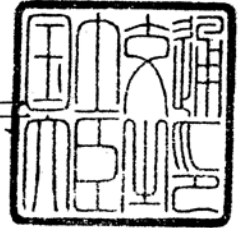
目次

| | | |
|---------------------|-------|-----|
| 諮問 | ・ ・ ・ | 1 |
| 社会資本整備審議会委員等名簿 | ・ ・ ・ | 3 |
| 既存建築物に関する現行制度の概要 | ・ ・ ・ | 6 |
| 建築物ストックについて | ・ ・ ・ | 1 1 |
| 用語解説 | ・ ・ ・ | 1 8 |
| 既存不適格建築物対策に関するイメージ図 | ・ ・ ・ | 2 1 |

国住指第1571号
平成15年8月28日

社会資本整備審議会
会長 森下 洋一 殿

国土交通大臣
林 寛 子



諮 問

下記の事項について、御意見を承りたい。

記

既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方について

以 上

諮問

既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方について

諮問理由

建築物はフローからストックの時代を迎え、既存建築物を建て替えるだけでなく、改修等様々な手法で再生するとともに、これらを有効活用し、良質な社会ストックを形成していくことが重要な課題となっている。

特に、高度経済成長期以降に建築された既存建築物の中には、建替期には至っていないものの、耐震性が劣っていたり、防災施設が不十分であったりする等、安全上の問題を抱えるものも数多く存在しているものと考えられ、これらの実態を把握した上で、機能更新の機会等をとらえる等経済活動と調和を図りつつ、改善を進める必要がある。

建築基準法では、既存建築物に対して、常時適法な状態を維持するための維持保全、定期報告等の制度や、基準の適用に関して増改築等を行う時点で遡及適用するいわゆる既存不適格建築物制度が定められているが、既存建築物の法令遵守を徹底するとともに、経済活動と調和した円滑な再生を図るためには、これらの制度等に基づく建築物のストック対策のあり方について検討する必要がある。

これが、今回の諮問を行う理由である。

社会資本整備審議会

※50音順

あおやま 青山 俊
いそべ 磯部 力
いわさ 岩沙 弘道
おかじま 岡島 成行
おかだ 岡田 恒男
かねもと 金本 良嗣
くろかわ 黒川 洸
こざわ 小澤 紀美子
こしざわ 越澤 明
こばやし 小林 重敬
こやべ 小谷部 育子
ざんま 残間里 江子
しろいし 白石 真澄
すとう 首藤 惠
たかしな 高階 秀爾
てらお 寺尾 美子
なかむら 中村 英夫
にしに 西谷 剛
はった 八田 達夫
はなわ 埴 義一
ひらい 平井 宜雄
ひらしま 平島 治
ふじい 藤井 弥太郎
まつばら 松原 青美
むしあけ 虫明 功臣
むらかみ 村上 周三
もりした 森下 洋一
やの 矢野 龍

前東京都副知事
東京都立大学教授
三井不動産（株）代表取締役社長
（社）日本環境教育フォーラム専務理事
東京大学名誉教授
東京大学教授
（財）計量計画研究所理事長
東京学芸大学教授
北海道大学大学院教授
横浜国立大学大学院教授
日本女子大学教授
（株）キャンディッド・コミュニケーションズ代表取締役会長
東洋大学助教授
中央大学教授
（財）西洋美術振興財団理事長
東京大学大学院教授
武蔵工業大学教授
横浜国立大学大学院教授
東京大学教授
日産自動車（株）取締役会長
専修大学教授
（社）日本建設業団体連合会会長
帝京大学教授
（財）民間都市開発推進機構理事長
福島大学行政社会学部教授
慶應義塾大学教授
松下電器産業（株）代表取締役会長
（社）住宅生産団体連合会副会長

※ ◎は会長、○は会長代理

建築分科会委員等名簿

委 員

| | | |
|---------|---------|-----------------|
| 分 科 会 長 | 岡 田 恒 男 | 東京大学名誉教授 |
| 分科会長代理 | 村 上 周 三 | 慶應義塾大学教授 |
| | 黒 川 洸 | (財)計量計画研究所理事長 |
| | 小 林 重 敬 | 横浜国立大学大学院教授 |
| | 小谷部 育 子 | 日本女子大学教授 |
| | 西 谷 剛 | 横浜国立大学大学院教授 |
| | 八 田 達 夫 | 東京大学教授 |
| | 矢 野 龍 | (社)住宅生産団体連合会副会長 |

臨 時 委 員

| | | |
|--|---------|----------------------|
| | 青 木 宏 之 | (社)全国中小建築工事業団体連合会副会長 |
| | 浅 見 泰 司 | 東京大学教授 |
| | 大 森 文 彦 | 東洋大学教授・弁護士 |
| | 小 幡 純 子 | 上智大学教授 |
| | 笹 田 己 由 | 全国建設労働組合総連合住宅対策部長 |
| | 巽 和 夫 | 京都大学名誉教授 |
| | 野 村 歡 | 日本大学教授 |
| | 藤 本 昌 也 | (株)現代計画研究所代表取締役 |
| | 古 阪 秀 三 | 京都大学大学院助教授 |
| | 森 稔 | 森ビル(株)代表取締役社長 |

建築分科会 既存建築物制度部会委員等名簿

委 員

| | | |
|-------|---------|-------------|
| 部会長 | 岡 田 恒 男 | 東京大学名誉教授 |
| 部会長代理 | 村 上 周 三 | 慶應義塾大学教授 |
| | 小 林 重 敬 | 横浜国立大学大学院教授 |
| | 西 谷 剛 | 横浜国立大学大学院教授 |

臨時委員

| | |
|---------|-------------------------|
| 青 木 宏 之 | (社) 全国中小建築工事業団体連合会副会長 |
| 大 森 文 彦 | 東洋大学教授・弁護士 |
| 小 幡 純 子 | 上智大学教授 |
| 笹 田 己 由 | 全国建設労働組合総連合住宅対策部長 |
| 巽 和 夫 | 京都大学名誉教授 |

専門委員

| | |
|---------|-----------------------------|
| 岡 田 光 郷 | (株) パレスホテル取締役施設部長 |
| 勝 田 三 良 | 東京都都市計画局長 |
| 可 児 才 介 | 大成建設(株)常務執行役員 設計本部長 |
| 木 虎 徹 | (株) 三菱地所設計 常務取締役リユ-アル建築部長 |
| 木 村 宗 光 | 大和ハウス工業(株)取締役 |
| 久保田 克 巳 | (株) 大京 事業統括部担当部長 |
| 白 鳥 高 | (株) 三越 本社不動産管理室管財担当課長 |
| 次郎丸 誠 男 | 危険物保安技術協会 理事長 |
| 高 橋 公 雄 | (株) L A U 公共施設研究所 代表取締役 |
| 野 沢 正 光 | (有) 野沢正光建築工房 代表 |
| 峰 政 克 義 | (財) 住宅総合研究財団 専務理事 |
| 渡 邊 正 雄 | (社) 文教施設協会 常務理事 |

既存建築物に関する現行制度の概要

1. 建築基準法における既存建築物に関する現行制度の概要

(1) 既存建築物に関する維持保全、定期報告制度（法第8条、法第12条）

（維持保全）

- ・建築物の所有者等に対して、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持すべき努力義務を課している。
- ・特殊建築物や一定規模以上の事務所ビルで特定行政庁が指定するものについては、その所有者等に対して、必要に応じ、当該建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成することを求めている。

（定期報告）

- ・建築物の所有者等に対して、定期に当該建築物の敷地、構造及び建築設備について専門技術を有する資格者等に調査させ、その結果を特定行政庁に報告する義務を課している。
- ・対象建築物は、特殊建築物や一定規模以上の事務所ビルで特定行政庁が指定するものである。
- ・報告時期は6ヶ月から3年の間隔で特定行政庁が定める間隔で実施する。

特殊建築物等に関する定期報告の実績について（H14年度実績）

| | 指定対象 件数 | 要報告件数 (A) | 報告件数 (B) | 報告率 (B/A)% |
|------------|------------|--------------|-------------|---------------|
| 劇場、映画館等 | 1,098 | 694 | 472 | 68.0% |
| 公会堂、集会場等 | 10,530 | 6,682 | 4,731 | 70.8% |
| 病院、診療所等 | 26,986 | 9,411 | 6,573 | 69.8% |
| 旅館、ホテル | 34,793 | 18,224 | 7,261 | 39.8% |
| 共同住宅等 | 131,441 | 30,692 | 16,236 | 52.9% |
| 学校、体育館 | 13,914 | 5,558 | 4,744 | 85.4% |
| 博物館、美術館等 | 1,190 | 405 | 195 | 48.1% |
| 百貨店、マーケット等 | 37,217 | 19,587 | 9,829 | 50.2% |
| 地下街等 | 13,500 | 575 | 231 | 40.2% |
| 事務所等 | 13,985 | 7,901 | 6,184 | 78.3% |
| 計 | 284,654 | 99,729 | 56,456 | 56.6% |

(2) 既存建築物の増改築等に関する制度 (法第 6 条、法第 8 7 条)

(増築、改築、大規模修繕、大規模模様替を行う場合)

- ・ 工事着手前に建築確認により法令の規定に適合するものであることについて確認を受けるとともに、工事完了後、完了検査を受けなければならない。

(用途の変更を行う場合)

- ・ 特殊建築物に用途変更する場合は、工事着手前に建築確認により建築基準法令の規定に適合するものであることについて確認を受けるとともに、工事完了後、建築主事に届け出なければならない。

(3) 建築物に関する書類の閲覧 (法第 9 3 条の 2)

- ・ 特定行政庁は、建築計画概要書及び建築確認、中間検査、完了検査等の処分の概要を表示している書類について請求があった場合には、閲覧させなければならない。

(4) 既存不適格建築物に関する適用除外等の制度 (法第 3 条、法第 8 6 条の 7)

- ・ 既存建築物が、規制強化 (法令改正等) によって不適合となった場合は、その適合していない規定に限り適用を除外する (既存不適格建築物)。
- ・ 既存不適格建築物として本法の規定を適用除外されたものであっても、増築、改築、大規模修繕又は大規模模様替を行う場合には、全面的に本法の現行規定に適合させる。
- ・ 増築等を行う場合であっても、一部の規定については、一定の範囲で増改築等を行う場合に限り、引き続きこれらの規定を適合しないこととする緩和規定を置いている。

(5) 不適合の建築物に対する措置 (法第 9 条、法第 1 0 条、法第 1 1 条)

(違反建築物に対する措置)

- ・ 特定行政庁が、所有者等に対して、違反を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(単体規定に係る既存不適格建築物に対する措置)

- ・ 著しく保安上危険又は著しく衛生上有害であると認める場合には、所有者等に対して保安上又は衛生上必要な措置を命ずることができる。

(集団規定に係る既存不適格建築物に対する措置)

- ・ 公益上著しく支障があると認める場合には、市町村議会の同意を得た場合に、所有者等に対して使用制限等の措置を命ずることができる。この場合、市町村は通常生ずる損害を補償しなければならない。

２．耐震化の促進について

（１）耐震改修促進法の概要と施行状況

- ・ 多数の者が利用する一定規模以上の特定建築物について、耐震診断、改修実施の努力義務を課している。
- ・ 特定建築物について、特定行政庁は、耐震診断、改修の適格な実施を確保するため必要があると認めるときは指導、助言をすることができる。
- ・ 特に安全性の向上を図ることが必要な特定建築物について耐震診断、改修が行われていないと認めるときは指示、立入検査等を行うことができる。
- ・ 大臣が定める指針に適合する耐震改修工事の計画について、特定行政庁の認定を受けた場合には、耐震関係規定以外の不適格事項を遡及しない。

（指導助言等の件数）

H15 3.31 現在までの累計

| | 指導助言 | 指示 | 報告 | 立入検査 |
|---|--------|-----|-------|------|
| 計 | 16,279 | 980 | 1,159 | 193 |

（計画の認定件数）

H15 3.31 現在までの累計

| | 学校 | 体育館 | 集会所等 | 庁舎事務所 | 店舗 | 病院 | 福祉施設 | 旅館・ホテル等 | 共同住宅等 | 住宅 | その他 | 総計 |
|----------|-------|-----|------|-------|----|----|------|---------|-------|-------|-----|-------|
| 地方公共団体所有 | 1,792 | 57 | 11 | 95 | 4 | 14 | 26 | 2 | 66 | 2,067 | | |
| 民間所有 | 44 | 1 | 181 | 30 | 14 | 4 | 13 | 6 | 39 | 333 | | |
| 総計 | 1,836 | 57 | 12 | 276 | 30 | 18 | 18 | 1 | 39 | 8 | 105 | 2,400 |

（２）耐震診断、改修に対する支援制度

補助制度

（耐震診断）

- ・ 住宅マスタープラン等が作成されている地域内の住宅に対する補助（公営住宅等供給効率化事業）
- ・ 市街地総合再生計画を作成する区域内の事務所等に対する補助（市街地再開発事業等）

（耐震改修）

- ・ 特定行政庁の勧告を受けて行う戸建住宅の耐震改修工事に対する補助（密集住宅市街地整備促進事業）
- ・ 耐震改修法の認定を受けて行う事務所等の耐震改修工事に対する補助（耐震型優良建築物等整備事業）

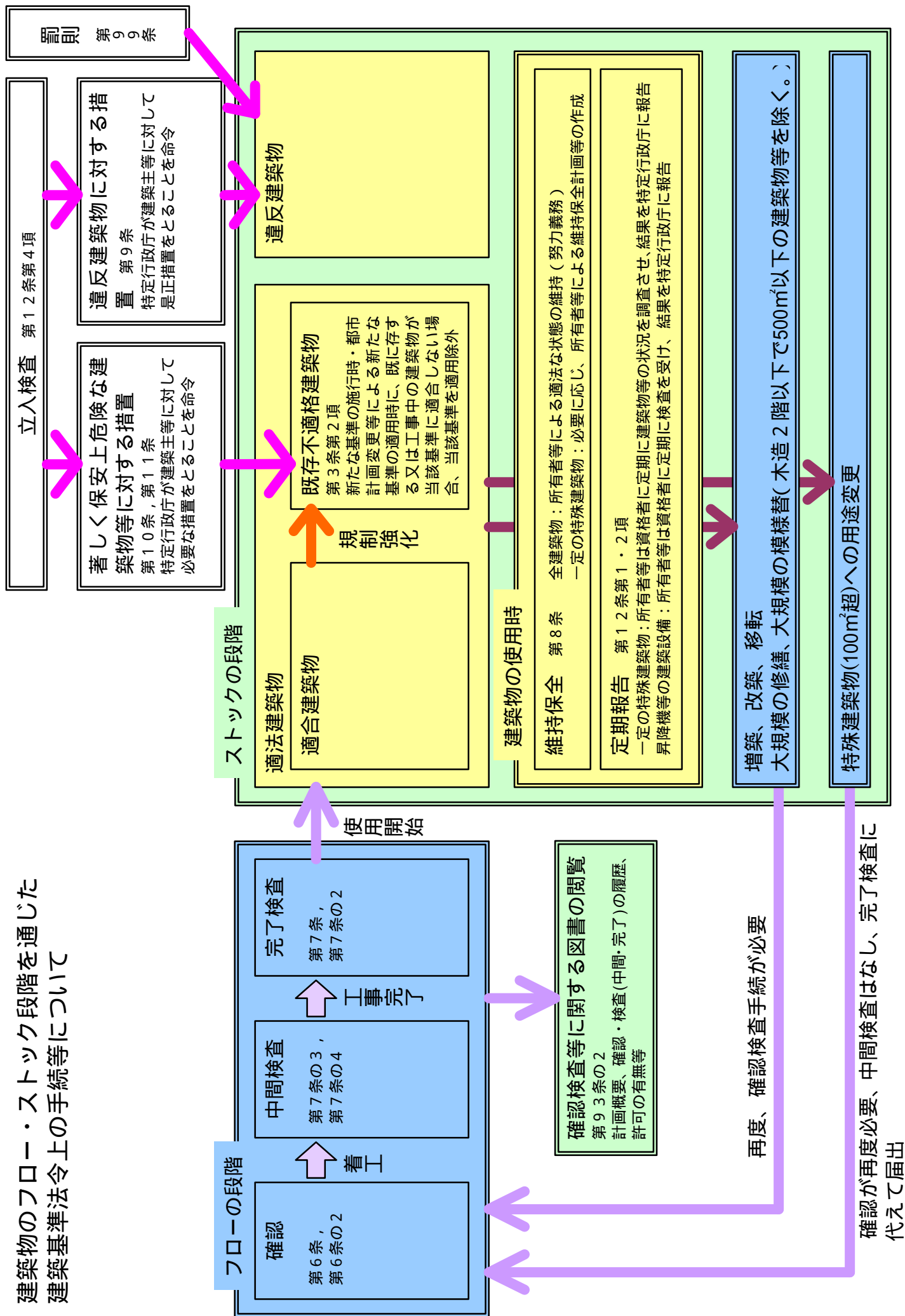
融資制度

- ・ 耐震改修を含む住宅の改修工事に対する融資（住宅金融公庫）
- ・ 耐震改修法の特定建築物について行う耐震工事に対する融資（日本政策投資銀行等）

税制

- ・ 住宅に対する一定の耐震改修工事が、住宅ローン減税の対象

建築物のフロー・ストック段階を通じた 建築基準法令上の手続等について



建築物ストックについて

【建築物ストック全体の概要】

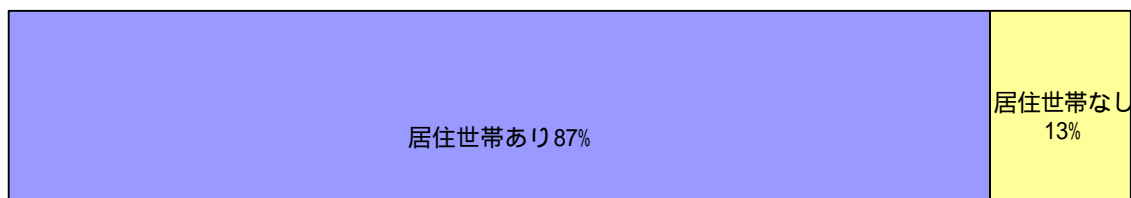
我が国の建築ストックは、住宅が約5,000万戸（うち居住世帯あり約4,400万戸）(*1)、非住宅建築物が約300万棟(*2)存在している。

*1 平成10年住宅・土地統計調査「総務省より

*2 (財)建築環境 省エネルギー機構調査(H8)よりH13年度末の数値を推計

(住宅ストック)

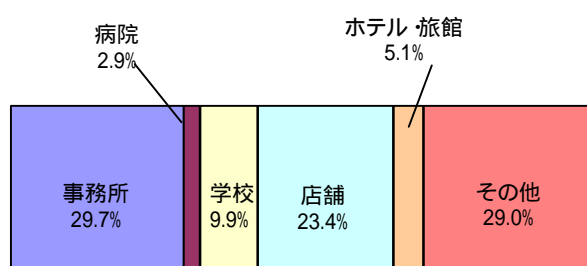
| | 住宅数 (戸) | 比率 |
|--------|------------|--------|
| 居住世帯あり | 43,922,100 | 87.4% |
| 居住世帯なし | 6,323,900 | 12.6% |
| 総数 | 50,246,000 | 100.0% |



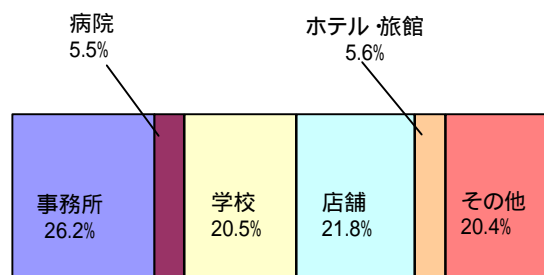
(非住宅ストック)

| | 棟数 | 比率 |
|--------|-----------|--------|
| 事務所 | 999,028 | 29.7% |
| 病院 | 95,901 | 2.9% |
| 学校 | 332,866 | 9.9% |
| 店舗 | 785,254 | 23.4% |
| ホテル・旅館 | 172,318 | 5.1% |
| その他 | 972,966 | 29.0% |
| 合計 | 3,358,333 | 100.0% |

| | 床面積 (百万㎡) | 比率 |
|--------|-----------|--------|
| 事務所 | 442 | 26.2% |
| 病院 | 93 | 5.5% |
| 学校 | 345 | 20.5% |
| 店舗 | 368 | 21.8% |
| ホテル・旅館 | 94 | 5.6% |
| その他 | 344 | 20.4% |
| 合計 | 1686 | 100.0% |



(棟数)



(床面積)

「その他」には、娯楽施設（劇場、映画館など）、市民会館、博物館、図書館などが含まれる。

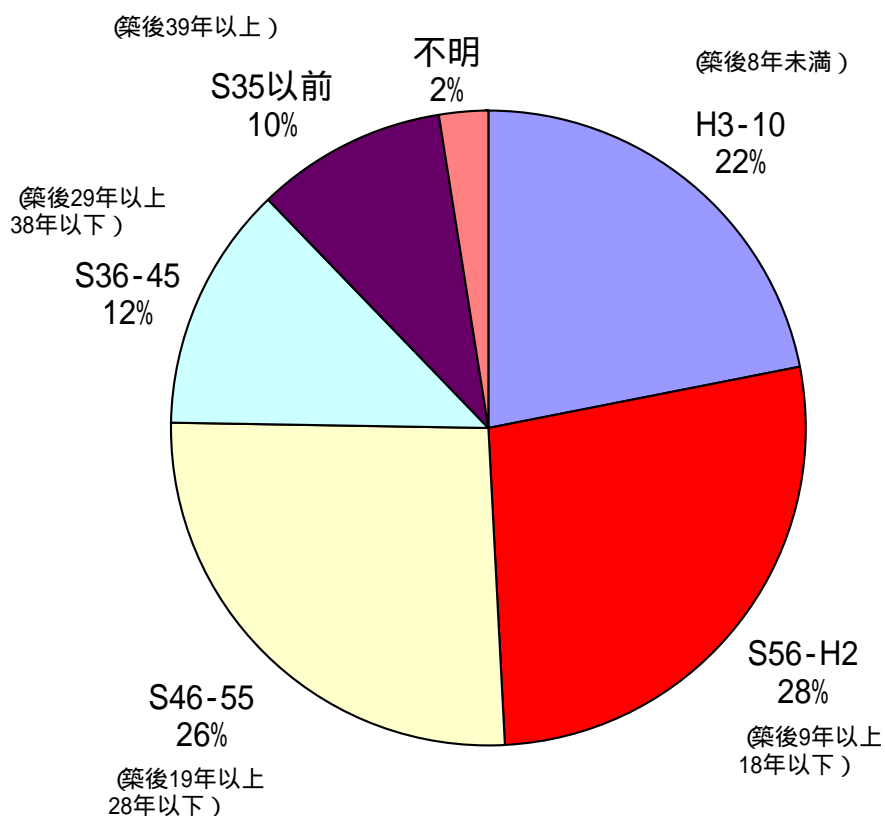
【住宅ストック - 年代別】

昭和36～55年竣工（築後約20～40年）の住宅ストックが全体の約4割を占めており、これらの多くは建替え期に至っていないが、新耐震基準を満たしていないことなどにより、改修が必要なものが多いと考えられる。

（財）建築環境 省エネルギー機構調査(H8)よりH13年度末の数値を推計

竣工年代別住宅ストック全体（居住世帯あり）

| | 戸数 | 比率 |
|--------|------------|--------|
| S35以前 | 4,248,200 | 9.7% |
| S36-45 | 5,476,300 | 12.5% |
| S46-55 | 11,491,600 | 26.2% |
| S56-H2 | 11,973,000 | 27.2% |
| H3-10 | 9,650,100 | 22.0% |
| 不明 | 1,083,000 | 2.4% |
| 合計 | 43,922,200 | 100.0% |



【非住宅ストック - 年代別】

昭和41～55（築後約21～35年）の建築物ストックが全体の4割を占めており、これらの多くは建替え期に至っていないが、新耐震基準を満たしていないことなどにより、改修が必要なものが多いと考えられる。

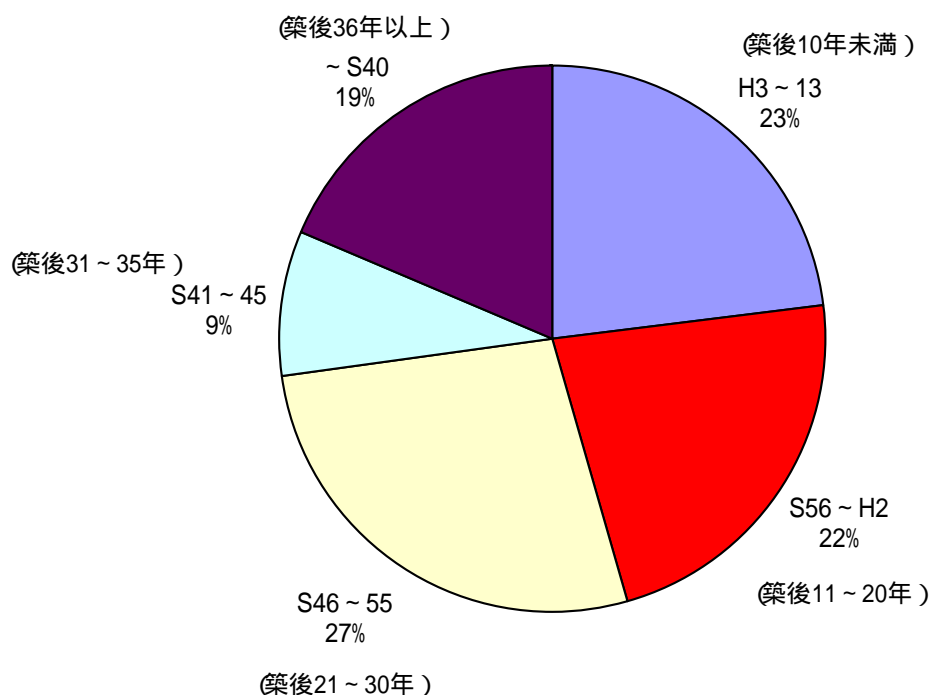
（財）建築環境・省エネルギー機構調査(H8)よりH13年度末の数値を推計

非住宅建築ストック全体（棟数ベース）

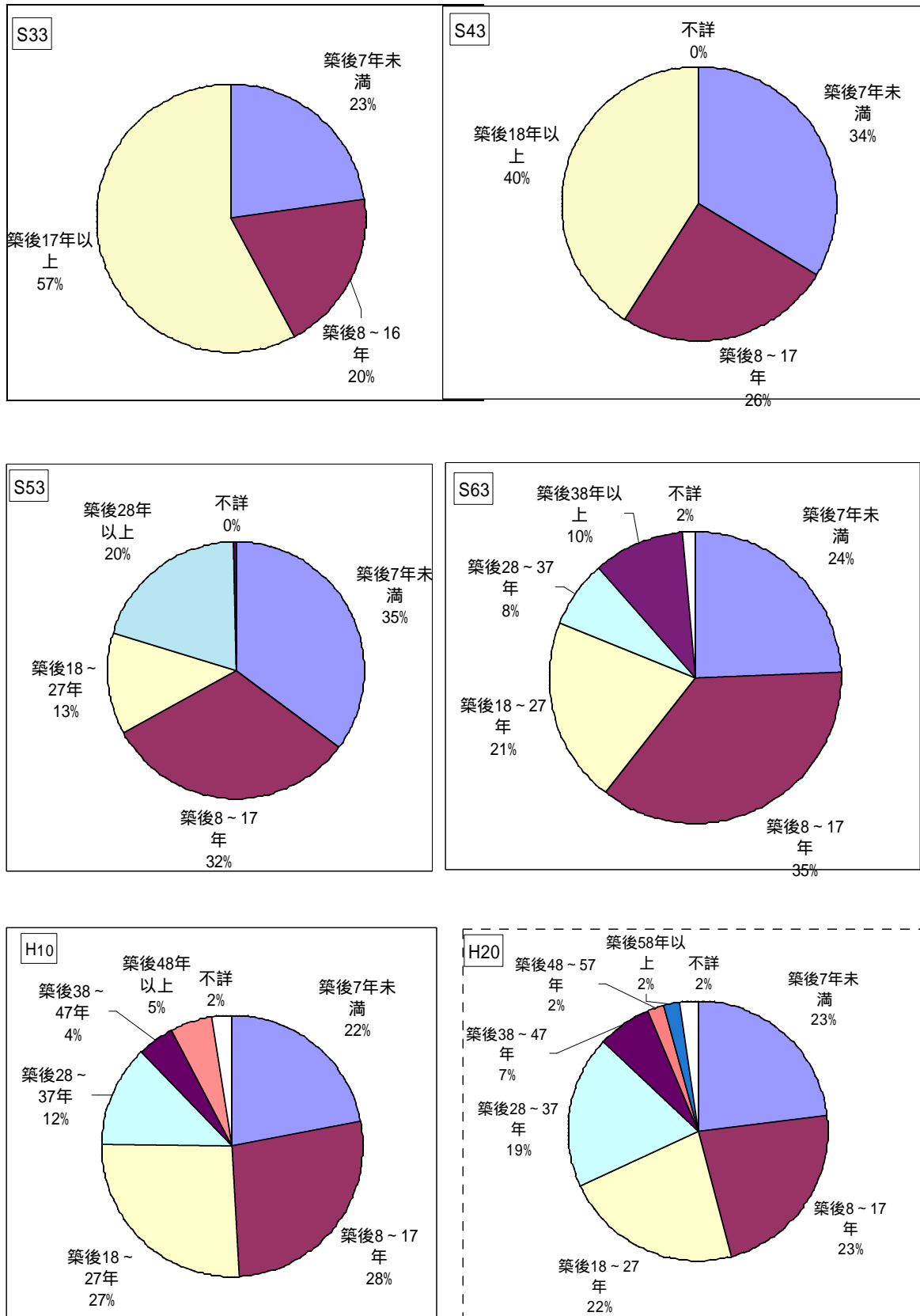
（棟数）

| | ～ S40 | S41～45 | S46～55 | S56～H2 | H3～13 | 合計 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 事務所 | 75,588 | 97,089 | 261,021 | 251,833 | 313,497 | 999,028 |
| 病院 | 17,836 | 8,064 | 20,120 | 20,349 | 29,531 | 95,900 |
| 学校 | 130,138 | 24,888 | 80,878 | 62,168 | 34,793 | 332,865 |
| 店舗 | 139,728 | 82,730 | 225,365 | 160,271 | 177,161 | 785,255 |
| ホテル・旅館 | 43,363 | 16,580 | 43,262 | 37,746 | 31,367 | 172,318 |
| その他 | 222,503 | 57,303 | 281,701 | 221,051 | 190,409 | 972,967 |
| 合計 | 629,156 | 286,654 | 912,347 | 753,418 | 776,758 | 3,358,333 |

非住宅全体

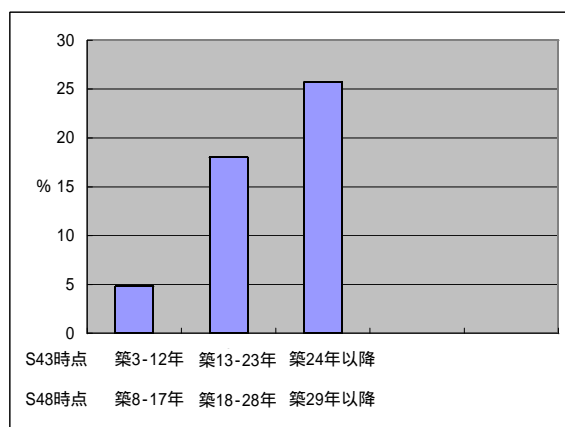


(住宅ストックの築年構成の変遷)

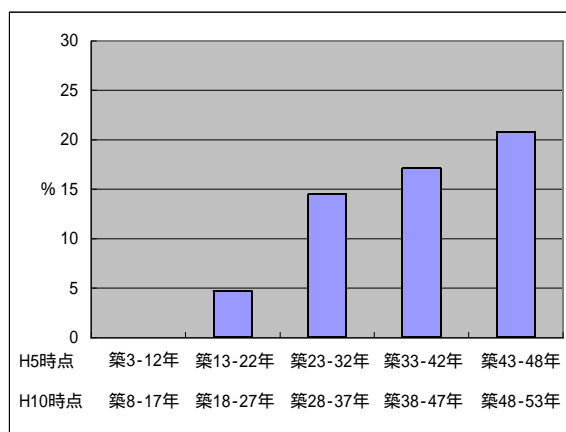


* 平成5～10年のトレンドをもとに推計

除却率（木造戸建住宅）

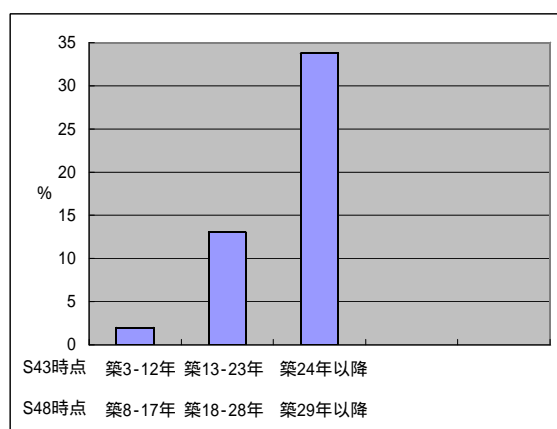


（昭和43年 昭和48年）

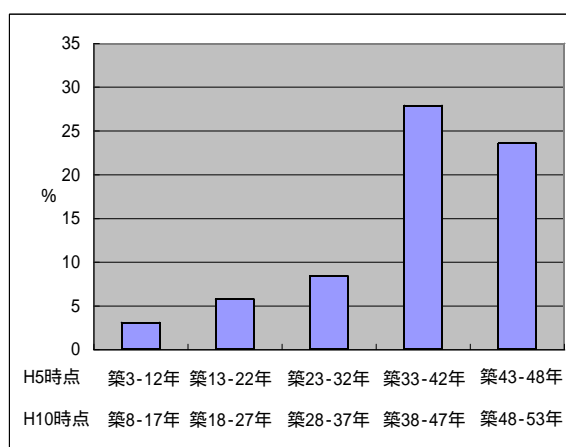


（平成5年 平成10年）

除却率（RC共同住宅）



（昭和43年 昭和48年）



（平成5年 平成10年）

既存不適格建築物数の推計

1. 耐震性に関する既存不適格建築物数の推計

(1) 住宅

(単位：戸)

| | 総数 ¹ | 不適格住宅戸数 ² | % |
|------|-----------------|----------------------|-----|
| 戸建て | 2,360 万 | 1,200 万 | 51% |
| 共同住宅 | 2,040 万 | 200 万 | 10% |
| 計 | 4,400 万 | 1,400 万 | 32% |

1 住宅・土地統計調査 (H10、総務省統計局)

2 新耐震基準 (建築基準法施行令改正 (S56) 以降の基準) を満たしていない住宅数を国土交通省住宅局による都道府県アンケート調査 (H15) より推計

(2) 非住宅

(単位：棟)

| | 総数 ³ | 不適格建築物数 ⁴ | % |
|--------|-----------------|----------------------|-----|
| 事務所 | 100 万 | 31 万 | 31% |
| 病院 | 10 万 | 3 万 | 31% |
| 学校 | 33 万 | 17 万 | 50% |
| 店舗 | 79 万 | 27 万 | 35% |
| ホテル・旅館 | 17 万 | 7 万 | 42% |
| その他 | 97 万 | 37 万 | 38% |
| 合計 | 336 万 | 124 万 | 37% |

3 (財) 建築環境・省エネルギー機構調査 (H8) より H13 年度末の数値を推計

4 新耐震基準 (建築基準法施行令改正 (S56) 以降の基準) を満たしていない建築物数を国土交通省住宅局による都道府県アンケート調査 (H15) より推計

2. 防火・避難関係規定 (縦穴区画) に関する既存不適格建築物の推計

縦穴区画関連の既存不適格建築物である可能性がある建築物として、現在約 10 万棟⁵ がストックとして残っていると推定される。

5 推計方法：(財) 建築環境・省エネルギー機構調査 (H8) を基に、縦穴区画に関する規定が制定された 1969 年以前に建築され、現存する非住宅ストックのうち

竪穴区画の対象となる３階建て以上の建築物数（非住宅）を推計

３． 集団規定（容積率制限）に関する不適格の推計

[東京都内の容積率不適格のマンションの推計]（国土交通省推計）

（地区単位での推計）

| | 昭和 45 年以前建築 | 昭和 46 ～ 50 年建築 | 昭和 51 ～ 55 年建築 |
|-------|---------------------|----------------|----------------|
| | 不適格の割合 ^６ | 不適格の割合 | 不適格の割合 |
| 民間 | 63% | 59% | 12% |
| 公団・公社 | 9% | 11% | 0% |
| 全体 | 54% | 57% | 12% |

（戸数単位での推計）

| | 昭和 45 年以前建築 | 昭和 46 ～ 50 年建築 | 昭和 51 ～ 55 年建築 |
|-------|-------------|----------------|----------------|
| | 不適格の割合 | 不適格の割合 | 不適格の割合 |
| 民間 | 67% | 65% | 11% |
| 公団・公社 | 6% | 14% | 0% |
| 全体 | 38% | 58% | 10% |

６ 昭和 55 年以前建築の民間/公団・公社分譲マンションについてのサンプル調査による。

【用語解説】

い

移転

同一敷地内の移転をいい、建築物を1の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地について新築又は増築として扱われる。

え

S住宅

スケルトン(建物の構造体等)とインフィル(間取り・内装)を分離し、前者は耐久性を重視し、後者は変化に応じた可変性を重視して計画される共同住宅。

か

改築

建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ることをいい、増築、大規模の修繕等に該当しないものをいう。

完了検査

建築基準法において、建築物の法令の遵守の確保を図るために義務付けられている建築工事完了後の検査。

き

既存不適格建築物

建築基準法の規定の施行又は適用の際、現に存しているかあるいは現に工事中である建築物又はその敷地が、新たに施行又は適用になった規定に全面的に適合していないかあるいは一部適合していない場合には、その適合していない規定に限り適用を除外することとしている。このような建築物を「既存不適格建築物」という。

CASBEE

建築物総合環境性能評価システム(Comprehensive Assessment System of Building Environmental Efficiency)。産官学共同プロジェクトにより開発されている、建築物のサステナビリティに関わる環境性能を総合的に評価するためのシステムで、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境に関する要素を評価対象としている。

京都議定書

大気中の温室効果ガス(二酸化炭素、メタン等)の増大が地球を温暖化し自然の生態系等に悪影響を及ぼすおそれがあることを背景に、大気中の温室効果ガスの濃度を安定化させることを目的として、COP3(第3回締約国会議)で採択された議定書。日本は2008～2012年までに、温室効果ガスを6%削減することが位置づけられている。

け

建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう

建築確認

建築基準法において、建築物の法令の遵守の確保を図るために、建築工事の着工前に建築主事がある内容についてチェックする制度。建築主は建築物を建築しようとする場合には、工事着手前にその計画が建築関係法令の規定に適合するものであることについて、建築主事の確認を受けなければならない。

建築主事

建築基準法令への適合を確保するために行われる、建築確認、完了検査等を行う者をいい、都道府県又は市町村に置かれる。

こ

コンバージョン

建物の用途を変更すること。海外では古い建物を活用して住宅などに転用することが一般的に行われている。日本では、都心のビルを集合住宅に転用する構想などが検討されている。

し

シックハウス対策

新築やリフォームした住宅に入居した人の、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がする、などの「シックハウス症候群」が問題になっている。

その原因の一部は、建材や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒドやVOC（トルエン、キシレンその他）などの揮発性の有機化合物と考えられている。

対策として、建築基準法によりホルムアルデヒドとクロレヒンホスについて建材と換気設備の観点から規制が行われているほか、適切な換気の励行、化学物質の発生源を持ち込まない等の生活上の対策も重要である。

指定確認検査機関

建築基準法に基づく「建築確認」、「完了検査」等を行うことができる、国土交通大臣又は都道府県知事が指定した機関

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度であり、国が定めた評価・表示のルールに従い、第三者機関により客観的に住宅の性能が評価される。これにより、住宅の性能が確認でき、また、相互に比較できるようになる。

集団規定

接道義務、道路内建築制限、用途規制、容積率制限、建ぺい率制限など、集団としての建築物の秩序に関する制限をいう。

新築

建築物の存しない土地の部分（更地）に建築物を造ることなど増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

そ

増築

1の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること（床面積を追加すること）をいう。

遡及適用

建築基準法第3条第2項に基づき、いわゆる「既存不適格建築物」となり、一部の規定が適用されていない既存建築物について増改築等を行う際に、法第3条第3項に基づき、既存不適格建築物としての特例が適用されなくなり、増改築時の基準が適用されること。

た

大規模修繕

建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕をいう。この場合、柱、壁など1棟の建築物全体の主要構造部の種類区分ごとに過半かどうかの判断を行う。なお、「修繕」とは、既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事をいう。

大規模模様替

建築物の主要構造部の 1 種以上について行う過半の模様替をいう。この場合、柱、壁 など 1 棟の建築物全体の主要構造部の種類区分ごとに過半かどうかの判断を行う。なお、模様替とは、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいう。例えば、木造の柱を鉄骨造の柱とし、土塗りの壁をコンクリートブロック造の壁とする等の工事は模様替に該当する。

耐震改修促進法

平成 7 年に制定された、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）。

単体規定

構造、防火、建築設備等の建築物単体に関する制限をいう。

ち

中間検査

建築基準法に基づく建築物に関する工事のうち、特定行政庁が指定した工程（特定工程）という）について、建築主事等が検査を行う制度。

て

定期報告

建築基準法における建築物の使用開始後の適法性確保のための制度であり、一定の規模の特殊建築物、建築設備等のうち特定行政庁が指定したものの所有者は、建築士又は国土交通大臣の定める資格者に調査・検査を行わせ、特定行政庁に報告をしなければならないとされている。

と

特殊建築物

建築物のうち、不特定又は多数の者の用に供するもの、火災発生のおそれ大きいもの、周囲に及ぼす公害等の影響が大きい等の特性を有するものをいい、具体的には学校、劇場等をいう。

特定行政庁

独立の行政機関の性格を有している建築主事を置く地方公共団体の長をいう。建築基準法第 4 条第 1 項により建築主事の設置義務が課されている人口 25 万人以上の政令指定市（義務設置市）及び同条第 2 項により建築主事を置く市町村（任意・協議設置市町村）の区域では、それぞれの市町村長であり、その他の区域については関係の都道府県知事である。

ただし、建築基準法第 97 条の 2 により限定的な権限を有する建築主事を置く市町村（その長は、限定特定行政庁と呼ばれる。）及び第 97 条の 3 による特別区の区域では、建築主事の限定的権限に関しては、特定行政庁は市町村長及び特別区長であり、その他の権限に関しては関係の都道府県知事が特定行政庁である。

特定建築物（耐震改修促進法に定めるもの）

学校、体育館その他多数の者が利用する建築物で、3 階以上かつ、延べ面積 1,000 m²以上のもの

ほ

ホルムアルデヒド

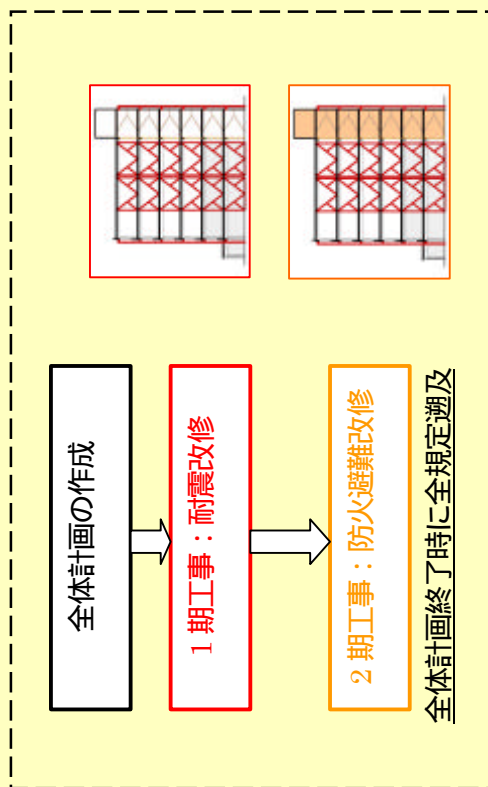
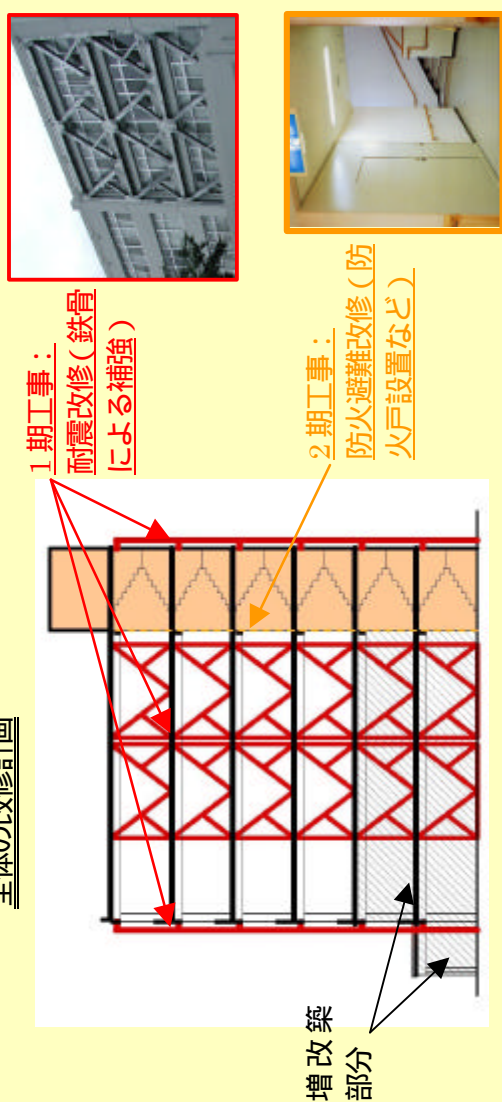
合板等の接着剤等に使用されている揮発性の有機化合物。シックハウス症候群の原因の 1 つと考えられている。ホルムアルデヒドを発生する建築材料については、平成 15 年 7 月より居室の内装仕上げへの使用制限を行っている。

既存不適格建築物対策に関するイメージ図

増改築等の際に全体計画を立てて、それに基づき段階的に適及適用を行うこととすることが考えられる例

耐震規定及び防火避難規定について不適格の複合ビルにおいて、商業部分の増改築に合わせ耐震改修を行う際に、耐震改修及び防火避難改修に関する全体計画を立て、それに基づき早急に耐震改修を行い、その後、防火避難改修をする場合。（現行では、一時に耐震改修と防火避難改修を行わなければならない、早急に耐震改修をすることが困難。）

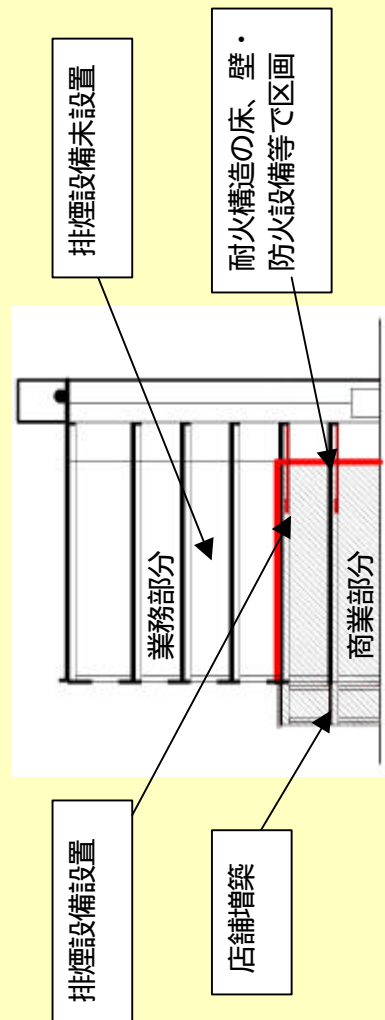
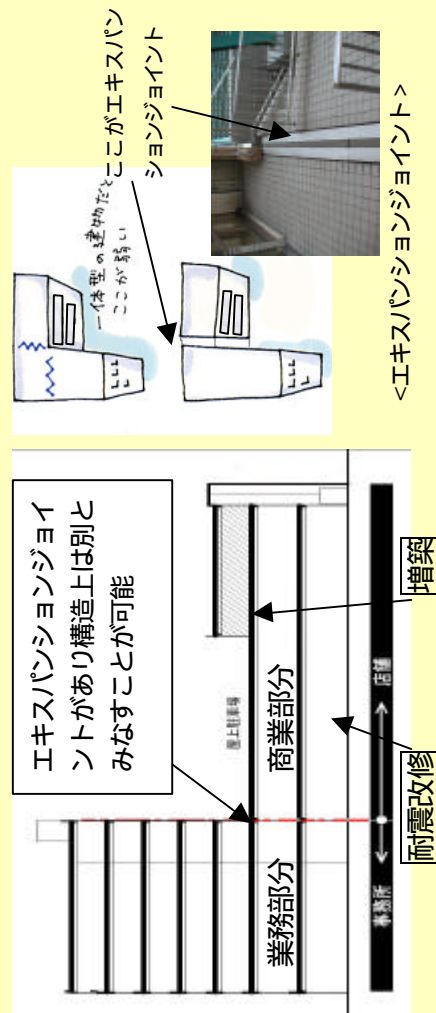
全体の改修計画



増改築等の際の適及適用の範囲を増改築等と一連の部分に限定することが考えられる例

耐震規定不適格の複合ビル（商業部分と業務部分の間にエキスパンションジョイントがあり、構造上は別とみなすことが可能）において、商業部分について増築を行う場合。（現行では、業務部分を含め全体について適及適用し、耐震工事が必要。）

避難規定に適合しない（排煙設備不適合）複合ビル（1、2階の商業部分と業務部分の間が防火設備等で区画されており、避難規定上は別とみなすことが可能）において、商業部分について店舗改修にあわせ排煙設備を設置工事等をする場合。（現行では、上の業務部分についても適及適用し、排煙設備の設置工事が必要となる。）



木造建築物の小規模な増改築等をする場合の遡及適用の緩和が考えられる例

(現行)

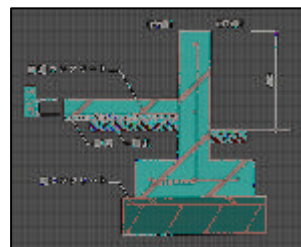


小規模木造建築物（基礎に鉄筋がなく基準に不適合）について、小規模な増改築等を行うと、一体の鉄筋コンクリート造の布基礎としなければならない。

*布基礎のイメージ



施工中の布基礎



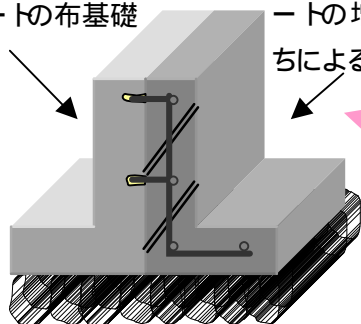
断面図

(緩和が考えられる場合のイメージ)

改修を進めるため、既存の基礎の外周に一定の補強を行ったものについては、小規模な増改築を可能とする。

既存の無筋コン
クリートの布基礎

鉄筋コンクリ
ートの増し打
ちによる補強



<基礎の補強の例>



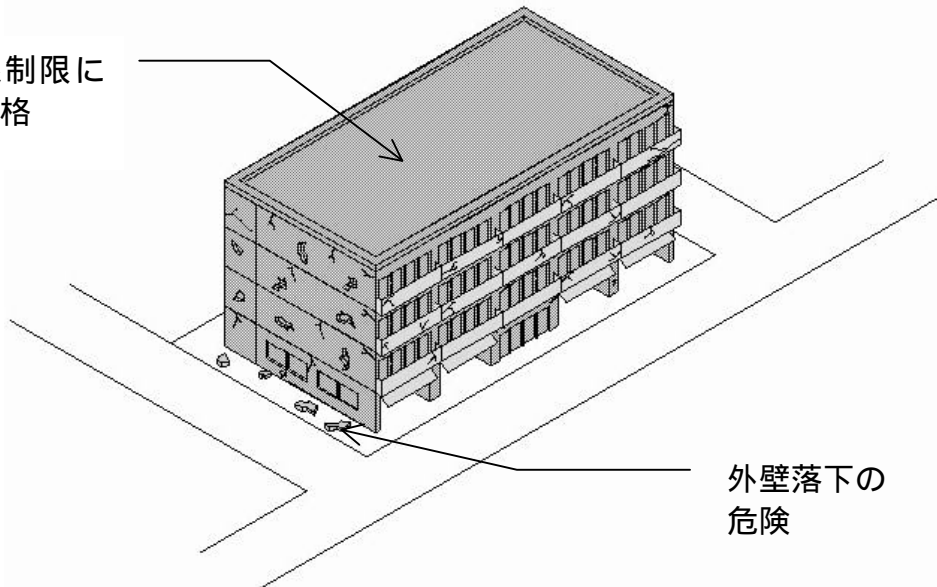
大規模修繕・模様替をする場合の

集団規定の遡及適用の緩和が考えられる例

(現 行)

老朽化による外壁落下防止工事等の大規模修繕・模様替をしようとする、斜線制限等に適合させるために、建築物の一部除却を行わなければならない。

斜線制限に
不適格



外壁落下の
危険

(緩和が考えられる場合のイメージ)

集団規定に係る不適格建築物について、老朽化による外壁落下防止工事等の大規模修繕・模様替を可能とする。

