

<その他関係>

既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置

既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置

1. 趣旨

ここでは、平成 17 年年施行の改正建築基準法及び平成 21 年 9 月の告示改正等による既存不適格建築物の増改築に係る構造耐力規定の緩和措置の内容を中心に既存不適格建築物の増改築の取扱いについて記載しています。

なお、木造 4 号建築物の既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置については、「小規模建築物（木造住宅等）」マニュアルをご覧下さい。

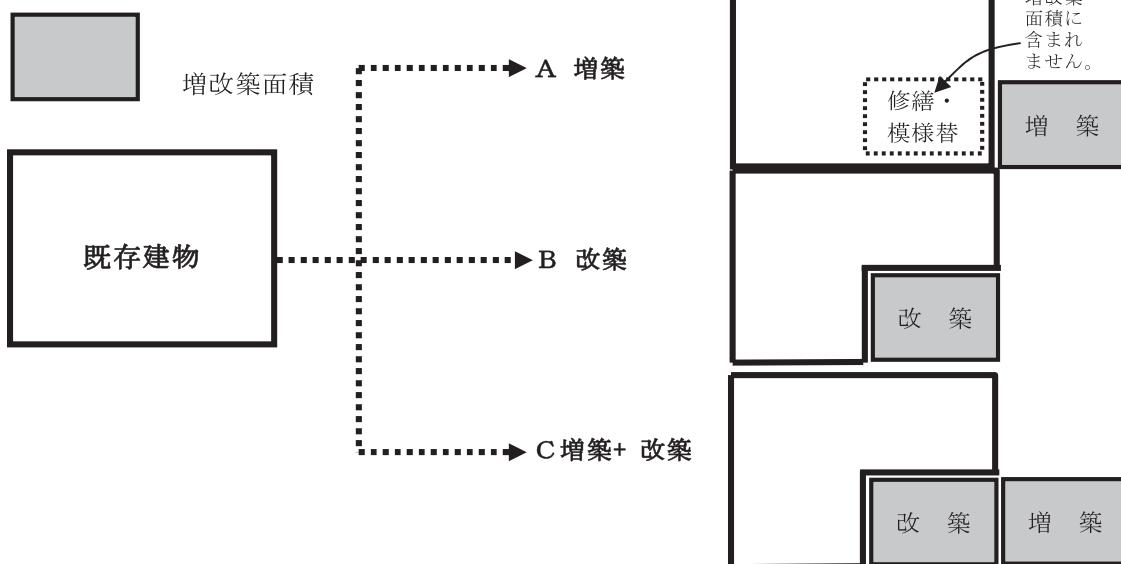
※既存不適格建築物

従前は建築基準法令の規定に適合していた既存建築物のうち、建築基準法令の改正等によって、改正後の規定に適合しなくなったもの。

増改築の規模（増改築部分の面積）のとらえ方は、以下のとおりです。

- A 増 築 : 増築部分の面積
- B 改 築 : 改築部分の面積
- C 増築+改築 : 増築部分の面積 + 改築部分の面積

●増改築の典型例



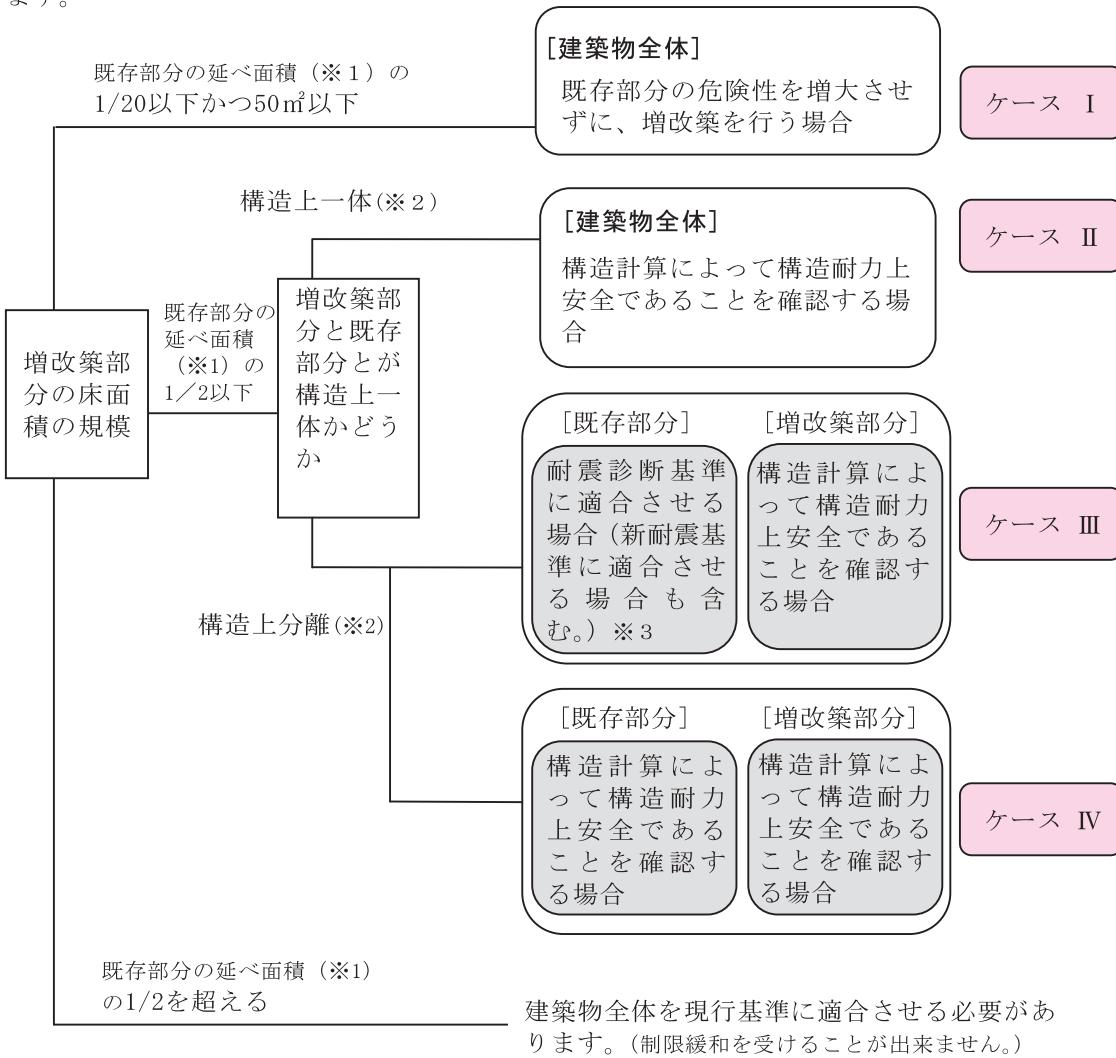
- 増 築 : 1 の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること（床面積を追加すること）をいいます。
- 改 築 : 建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ることをいい、増築、大規模の修繕等に該当しないものをいいます。
- 修 繕 : 既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事をいいます。
- 模様替 : おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいいます。

2. 既存不適格建築物の増改築に係る制限緩和について

法第 86 条の 7 第 1 項により、令第 137 条の 2 から第 137 条の 12 までの規定で定める範囲内の既存不適格建築物の増改築等について制限の緩和を受けることができます。

(1) 構造耐力規定の制限の緩和

構造耐力規定については、令第 137 条の 2 により、以下のような既存不適格建築物の増改築について制限の緩和を受けることができます。ケース毎の詳細な条件は次ページ以降で説明します。



※1 既存部分の延べ面積とは、基準時における延べ面積です。基準時とは、構造耐力関係規定が改正されたことにより、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を指します。

※2 構造上一体とは、増改築部分と既存部分を構造上分離せずに増改築を行うものをいい、構造上分離とは、新たにエク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をいいます。なお、基礎、土台、柱や横架材など増築部分の構造上主要な部分が独立して施工されており、相互に応力が伝わらないことが明らかな場合には、構造上分離されていると扱うことができます。

※3 平成 21 年 9 月に、耐震診断の方法として、新たに「新耐震基準」(昭和 56 年 6 月 1 日当時の耐震関係規定によって安全性を確かめること)が追加されました。これにより昭和 56 年 6 月 1 日以降に適法に建築された建築物は、原則として耐震診断や改修は不要となりました。

**ケース
I**

規 模：増改築部分の床面積が既存部分の延べ面積の1/20以下かつ50m²以下
一 体／分 離：構造上一体となるか、又は独立するかを問わない
適 用 ケース：既存部分の危険性を増大させずに、増改築を行う場合

構造耐力規定の制限緩和の条件は以下のとおりです。

- ①増改築部分について、現行の基準に適合させること。
- ②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。

**ケース
II**

規 模：増改築部分の床面積が既存部分の延べ面積の1/2以下
一 体／分 離：増改築部分と既存部分が構造上一体
適 用 ケース：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場合

構造耐力規定の制限緩和の条件は以下のとおりです。

(1) 構造耐力上主要な部分（※1）（令第137条の2第一号イ、平成17年国土交通省告示第566号第1第一号）

- ①既存部分について、耐久性等関係規定（※2）に適合させること。
- ②増改築部分について、現行の仕様規定（※3）に適合させること。
- ③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
 - ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに定めるところによる構造計算

(2) 建築設備及び屋根ふき材等（平成17年国土交通省告示第566号第1第二号及び第三号）

建築設備及び屋根ふき材等について、一定の規定（平成17年国土交通省告示第566号第1第二号及び第三号）に適合させること。

※1 構造耐力上主要な部分とは、令第1条第三号に掲げる構造耐力上主要な部分のことをいいます。

※2 耐久性等関係規定とは、令第36条第1項に掲げる耐久性等関係規定のことをいいます。

※3 仕様規定とは、令第3章（第8節を除く。）の規定及び法第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のことをいいます。

ケース III

規 模：増改築部分の床面積が既存部分の延べ面積の 1/2 以下
一体／分離：増改築部分と既存部分が構造上分離
適用ケース：[既存部分]耐震基準に適合させる場合(新耐震基準に適合させる場合も含む。)
[増改築部分]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場合

構造耐力規定の制限緩和の条件は以下のとおりです。

(1) 構造耐力上主要な部分（※1）（令第137条の2第一号イ、平成17年国土交通省告示第566号第1第一号）

- ①既存部分について、耐久性等関係規定（※2）に適合させること。
- ②増改築部分について、現行の仕様規定（※3）に適合させること。
- ③構造上分離された既存部分について、耐震診断基準に適合させること（新耐震基準に適合させる場合を含む。※4）

また、地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに定めるところによ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。

- ④構造上分離された増築部分について、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
 - ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに定めるところによる構造計算

(2) 建築設備及び屋根ふき材等(平成17年国土交通省告示第566号第1第二号及び第三号)

建築設備及び屋根ふき材等について、一定の規定（平成17年国土交通省告示第566号第1第二号及び第三号）に適合させること。

※1 構造耐力上主要な部分とは、令第1条第三号に掲げる構造耐力上主要な部分のことをいいます。

※2 耐久性等関係規定とは、令第36条第1項に掲げる耐久性等関係規定のことをいいます。

※3 仕様規定とは、令第3章（第8節を除く。）の規定及び法第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のことをいいます。

※4 耐震診断基準とは、平成18年国土交通省告示第185号に定める基準のことをいいます。平成21年9月に耐震診断基準として新たに新耐震基準（※）が追加されました。
なお、新耐震基準による場合には、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が必要です。

* : 新耐震基準とは、昭和56年6月1日における建築基準法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあっては、地震に係る部分に限る。）に限る。）のことをいいます。

ケース
IV

規 模：増改築部分の床面積が既存部分の延べ面積の 1/2 以下
一 体／分 離：増改築部分と既存部分が構造上分離
適 用 ケース：[既存部分] 構造計算によって構造耐力上安全であることを確
認する場合
[増改築部分] 構造計算によって構造耐力上安全であることを
確 認する場合

構造耐力規定の制限緩和の条件は以下のとおりです。

(1) 構造耐力上主要な部分（※1）（令第137条の2第一号イ、平成17年国土交通省告示第566号第1第一号）

- ①既存部分について、耐久性等関係規定（※2）に適合させること。
- ②増改築部分について、現行の仕様規定（※3）に適合させること。
- ③構造上分離された既存部分について、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
 - ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに定めるところによる構造計算
- ④構造上分離された増築部分について、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
 - ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに定めるところによる構造計算

(2) 建築設備及び屋根ふき材等（平成17年国土交通省告示第566号第1第二号及び第三号）

建築設備及び屋根ふき材等について、一定の規定（平成17年国土交通省告示第566号第1第二号及び第三号）に適合させること。

※1 構造耐力上主要な部分とは、令第1条第三号に掲げる構造耐力上主要な部分のことをいいます。

※2 耐久性等関係規定とは、令第36条第1項に掲げる耐久性等関係規定のことをいいます。

※3 仕様規定とは、令第3章（第8節を除く。）の規定及び法第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のことをいいます。

(2) 構造耐力規定以外の規定の制限緩和

構造耐力規定以外の規定については、令第 137 条の 3 から第 137 条の 15 までの規定で定める範囲内の既存不適格建築物の増改築等について制限の緩和を受けることができます。

項目	緩和条件の条文	緩和対象の条文
○防火壁関係	令第 137 条の 3	法第 26 条
○耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係	令第 137 条の 4	法第 27 条
○石綿関係	令第 137 条の 4 の 3	法第 28 条の 2
○長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係	令第 137 条の 5	法第 30 条
○非常用の昇降機関係	令第 137 条の 6	法第 34 条第 2 項
○用途地域等関係	令第 137 条の 7	法第 48 条第 1 項から第 13 項まで
○容積率関係	令第 137 条の 8	法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項又は法第 60 条第 1 項
○高度利用地区又は都市再生特別地区関係	令第 137 条の 9	法第 59 条第 1 項又は法第 60 条の 2 第 1 項
○防火地域及び特定防災街区整備地区関係	令第 137 条の 10	法第 61 条又は法第 67 条の 2 第 1 項
○準防火地域関係	令第 137 条の 11	法第 62 条
○大規模の修繕又は大規模の模様替関係	令第 137 条の 12	法第 20 条、法第 26 条、法第 27 条、法第 28 条の 2、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 41 条、法第 47 条、法第 48 条第 1 項から第 13 項まで、法第 52 条第 1 項、第 2 項又は第 7 項、法第 53 条第 1 項又は第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条、法第 59 条第 1 項又は第 2 項、法第 60 条第 1 項又は第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項又は第 2 項、法第 61 条、法第 62 条第 1 項、法第 67 条の 2 第 1 項又は第 5 項から第 7 項まで、法第 68 条第 1 項又は第 2 項
<参考>		
○構造耐力関係	令第 137 条の 2	法第 20 条

3. 申請図書について

既存不適格建築物を増改築について制限の緩和を受ける場合には、以下の申請図書が必要です。

- (1) 既存不適格調書
- (2) 既存不適格調書以外の申請図書

(1) 既存不適格調書

既存建築物の増築等について法第 86 条の 7 の適用を受ける場合にあっては、規則第 1 条の 3 第 1 項において、建築確認に係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とされています。同項においては「既存建築物の基準時及びその状況に関する事項」を明示すべきこととされていますが、具体的には、以下の 1) から 4) までに掲げる図書及び書類（以下「図書等」という。）において必要な事項が示されていれば、申請に係る建築物を既存不適格建築物として取り扱って差し支えないとされています。

1) 現況の調査書

現況の建築物の状態等が分かる図書等に、以下の①から⑤までに掲げる事項が示されていることが必要です。

- 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
- ③ 既存不適格となっている規定及びその建築物の部分（既存不適格となっている建築物の部分は具体的に明記すること。）
- ④ 既存不適格となっている建築物の部分ごとの基準時
- ⑤ 当該申請に係る増築等以前に行われた増築、改築、修繕、模様替、用途変更又は除却に係る工事（以下「既往工事」という。）の履歴

2) 既存建築物の平面図及び配置図

既往工事の履歴がある場合は、既存建築物の平面図及び配置図に、各既往工事に係る建築物の部分が分かるように示されている必要があります。

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等時の検査済証又は建築確認台帳に係る記載事項証明（完了検査を行った機関が交付したもの。）により、新築又は増築等を行った時点を明らかとすることが必要です。

検査済証がない場合にあっても、確認済証又は確認台帳の記載事項証明（建築確認を行った機関が交付したもの）に加えて、工事の実施を特定できる書類（工事契約書、登記事項証明書等）の提出により、新築又は増築等を行った時点を明らかにすることができます。

さらに、建築確認台帳が災害等により滅失している場合にあっても、建築主事等は、建築確認後の工事の実施を特定できる書類等の提出により、新築又は増築等を行った時点が明らかにすることができます。

なお、検査済証のない場合には基準時以前の基準への適合、申請以前に工事や用途変更が行われている場合はそれぞれの必要な手続きの書類や基準への適合状況等を詳細に調査し、提出する必要がありますので、申請者等は、予め建築主事等と十分に相談しておくことが必要です。

4) 基準時以前の建築基準関係規定への適合を示す図書等

4号建築物以外については、当該建築物の用途・規模等に応じて、一般に、1)から3)までに加えて、基準時以前の技術的基準への適合を示すための図書等を提出することが必要です。

(2) 既存不適格調書以外に必要な図書等について

既存建築物の増改築について法第86条の7に基づく制限緩和の適用を受ける場合にあっては、同条に規定する一定の範囲内で増改築が行われることが必要であり、申請者等は、既存不適格調書以外に、令第137条の2から第137条の15までの規定のうち、制限緩和を適用する規定に適合することを示す図書の提出が必要です。

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、増改築に係る部分の令第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、以下の①から④までに掲げる必要な図書等により、令第137条の2第1号イの規定に適合することを示す必要があります。

これらの図書等の作成は原則として建築士によるものであると考えられますが、特に、建築士以外の者によるものについては、建築主事等は、当該図書等と建築物の現況の整合を現地確認するなど、確実な審査を行う必要です。

- 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のものの場合））
- 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そのほか、平成17年国土交通省告示第566号第1の規定に適合することの確認するため必要な図書等

4. 増改築の際における建築基準の適用の合理化（部分適用）について

法 86 条の 7 第 2 項においては、構造耐力規定（法第 20 条）又は避難関係規定（法第 35 条）が適用されない既存不適格建築物であって、これらの規定の適用に関し一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる独立部分が二以上あるものについて増改築をする場合においては、当該増改築をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は適用しないものとされています。

【法第 20 条関係】

構造耐力規定（法第 20 条）については、二以上の部分がエキスパンションジョイントその他に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は、既存不適格建築物の増改築時の規定の適用に際し独立部分とすることとされています。（令第 137 条の 14 第 1 号）

【法第 35 条関係】

令第 5 章第 2 節（廊下、避難階段及び出入口）及び第 4 節（非常用の照明装置）については、開口部のない耐火構造の壁又は床で区画されている場合は、日常においても避難の際にも、人の行き来が想定されないことから、独立部分することとされています。（令第 137 条の 13 及び令第 137 条の 14 第 2 号）

令第 5 章第 3 節（排煙設備）については、開口部のない順耐火構造の壁若しくは床又は遮煙性能を有する特定防火設備で区画した場合は、火災発生時に相互間で煙の行き来が想定されないことから、独立部分とすることとされています。（令第 137 条の 14 第 3 号）

また、法 86 条の 7 第 3 項においては、建築物の部分に係る規定の一部（法第 28 条、第 28 条の 2（令第 20 条の 5（第 1 項第 1 号及び第 2 号を除く。）、令第 20 条の 6 及び令第 20 条の 7 の技術的基準に限る。）、第 29 条から 32 条まで、第 34 条第 1 項、第 35 条の 3 又は第 36 条（防火壁、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）の適用を受けない既存不適格建築物について増改築をする場合においては、当該増改築をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は適用しないものとされています。

第 3 項の建築物の部分に係る規定とは、規制対象が「居室」である採光・換気等の規定や、規制対象が「建築設備」である給排水管・昇降機等の規定であり、対象が居室であればその居室を増改築するかどうか、対象が設備であればその設備を改修するかどうかということがメルクマールとなります。

【法第 28 条の 2 関係】

ホルムアルデヒド対策については、一体的に換気を行う空気を一の居室とみなして規制を適用するため、一般的には、住戸全体で換気を行うことから、増改築の場合には、住戸全体に換気設備等に関する規制が適用されます。ただし、増改築を行う居室と既存部分との間の建具等について、換気経路としないよう計画した場合には、増改築を行う居室が換気に関して独立した空間となるため、増改築を行う居室に限りホルムアルデヒド対策の規制が適用されます。

【参考】部分適用を行う場合の各規定の適用について

関係規定	項目	部分適用を行う場合の規定の適用	
法第 20 条	構造耐力（構造上の安全）	増改築等に係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。	○
法第 21 条	大規模木造建築物の主要構造部（耐火構造要求）	建築物全体に適用。	×
法第 22 条	22 条地域内の屋根不燃	建築物全体に適用。	×
法第 23 条	22 条地域内の外壁防火措置	建築物全体に適用。	×
法第 24 条	木造建築物等である特殊建築物の外壁等	建築物全体に適用。	×
法第 25 条	大規模木造建築物の外壁等（防火構造要求）	建築物全体に適用。	×
法第 26 条 法第 36 条	防火壁	建築物全体に適用。	×
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け	建築物全体に適用。	×
法第 28 条第 1 項 法第 36 条	居室の採光	居室単位で適用。	○
法第 28 条第 2 項	居室の換気	居室単位で適用。	○
法第 28 条第 3 項	特殊建築物の居室換気、火気使用室換気	居室、火気使用室単位で適用。	○
法第 28 条の 2	居室内における化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）	○
法第 29 条	地階の居室の防湿等	居室単位で適用。	○
法第 30 条	界壁の防音	界壁単位で適用。	○
法第 31 条 法第 36 条	便所	便所単位で適用。	○
法第 32 条	電気設備	電気設備単位で適用。	○
法第 33 条 法第 36 条	避雷設備	建築物全体に適用。	×
法第 34 条第 1 項 法第 36 条	昇降機	昇降機単位で適用。	○
法第 34 条第 2 項	非常用昇降機	建築物全体に適用。	×
法第 35 条	避難施設	増改築等に係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。	○
法第 35 条 法第 36 条	消火設備	建築物全体に適用。	×
法第 35 条	排煙設備	増改築等に係る建築物の部分と開口部のない準耐火構造の床、壁、遮煙性能を有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。	○

法第 35 条	非常用の照明装置	増改築等に係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。	○
法第 35 条	非常用進入口	建築物全体に適用。	×
法第 35 条	敷地内の避難、消火上必要な通路	建築物全体に適用。	×
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装制限	建築物全体に適用。	×
法第 35 条の 3	無窓居室等の主要構造部	居室単位で適用。	○
法第 36 条	居室の天井高さ	居室単位で適用。	○
法第 36 条	居室の床の高さ	居室単位で適用。	○
法第 36 条	床の防湿方法	居室単位で適用。	○
法第 36 条	階段	階段単位で適用。	○
法第 36 条	防火区画	建築物全体に適用。	×
法第 36 条	配管設備	配管設備単位で適用。	○
法第 36 条	浄化槽	浄化槽単位で適用。	○
法第 36 条	煙突	煙突単位で適用。	○
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	建築物全体に適用。	×

5. 増改築の際における建築基準の適用の合理化（段階的な改修を可能にする措置）について

法第86条の8に基づく全体計画認定制度により、一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて増改築を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が一定の基準に適合すると認めたときは、最初の工事の着手前に適用しないものとしていた規定について最後の工事の完了時に適合させればよいとされています。また、当該二以上の工事の間に規制強化があった場合にその規定を適用しないものとされています。

このような段階的な改修を認めるケースとしては、例えば、耐震改修と防火・避難関係の改修が必要な大規模なテナントビルにおいて、まず早急に外側から耐震改修を行い、その後テナントの移転が必要な防火・避難関係の改修を行うケースなどが想定されます。

全体計画認定制度のポイントは以下のとおりです。なお、詳細は「全体計画認定に係るガイドライン」を参照してください。

①対象行為

既存不適格建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模な模様替

②既存不適格規定

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例

③全体計画認定の基準

- 1) 建築物の用途の特性や資金的な理由から、工事を計画的に分けて実施するやむを得ない理由があること。
- 2) 計画に記載する工事全体の実施により、建築物及びその敷地が建築基準法令の規定に適合すると認められること。
個々の工事が法第6条第1項に規定する建築である場合は、個々に建築確認や完了検査を受けることが必要です。
- 3) 計画の期限が明示されていること。
申請に係る計画に期限を明示し、期限到来時に不適格規定を遡及させることを明確にすることが必要です。
- 4) 全体工事が長期に及ぶことにかんがみ、計画期間中、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障が生じないと認められること。

④計画変更手続き

建築主の事情等により認定計画の変更をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けることが必要です。

⑤報告徴収

特定行政庁は建築主に対し、計画遂行状況等について必要な報告を求めることができます。

⑥改善命令

特定行政庁は、認定計画に従って工事を行っていないと認めるときは、認定を受けた建築主に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができるこ

ととされています。

⑦全体計画認定の取り消し

特定行政庁は、認定を受けた者が改善命令に違反したときは、計画の認定を取り消しすることができます。

⑧全体計画認定の手続き

規則第10条の23に定めるところによります。

⑨規制強化がなされた場合の取扱い

本特例措置は、工事中断中に不適格規定を不遵及とすることを目的とするものであり、複数の工事の途中で規制強化がなされた場合の適用ルールについて適合建築物と異なる取扱いをする理由はないことから、現行規定に適合する建築物と同様に、途中で規制強化があれば、全体計画終了後の新たな増改築等の工事の際には最新の規定に適合させなければならないとされています。