

歴史的建築物に対する建築基準法の適用(法第3条)

法第3条第1項

歴史的建築物に対する建築基準法の適用関係

国宝、重要文化財等

自治体が指定する文化財

地域において
歴史的価値のある建築物

条例により、現状
変更の規制及び
保存のための措
置を講じたもの

自動的に建築基準法を適用除外
(法第3条第1項第1号・第2号)

安全性の確保等について建築審査会の同意を得ることで、建築基準法の適用除外が可能
(法第3条第1項第3号)

※建築審査会の同意は、基本的に建築物ごとに個別に行うが、自治体において予め包括的な同意基準を定めることで、建築審査会での個別の同意を不要とすることも可能



適用除外とした事例
(京都市・翠紅館)

法第3条第2項

いわゆる「既存不適格建築物」について定めた規定

法第3条第3項

いわゆる「既存不適格建築物」の規定を解除して、現行規定を適用することとするための規定

建築基準法第3条(条文)

(適用の除外)

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法(昭和二十五年法律第二百十四号)の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
 - 二 旧重要美術品等の保存に関する法律(昭和八年法律第四十三号)の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
 - 三 文化財保護法第百八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
 - 四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認められたもの
- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。
- 3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。
- 一 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例を改正する法令による改正(この法律に基づく命令又は条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する命令又は条例を制定することを含む。)後のこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用の際当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分
 - 二 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、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、工業地域若しくは工業専用地域若しくは防火地域若しくは準防火地域に関する都市計画の決定若しくは変更、第四十二条第一項、第五十二条第二項第二号若しくは第三号若しくは第八項、第五十六条第一項第二号イ若しくは別表第三備考三の号の区域の指定若しくはその取消し又は第五十二条第一項第七号、第二項第三号若しくは第八項、第五十三条第一項第六号、第五十六条第一項第二号ニ若しくは別表第三(に)欄の五の項に掲げる数値の決定若しくは変更により、第四十三条第一項、第四十八条第一項から第十三項まで、第五十二条第一項、第二項、第七項若しくは第八項、第五十三条第一項から第三項まで、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第六十一条若しくは第六十二条に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限又は第四十三条第二項、第四十三条の二、第四十九条から第五十条まで若しくは第六十八条の九の規定に基づく条例に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限に変更があつた場合における当該変更後の制限に相当する従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分
 - 三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地
 - 四 前号に該当する建築物又はその敷地の部分
 - 五 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合するに至つた建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

法第85条の2 (景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和)

景観法第十九条第一項の規定により景観重要建造物として指定された建築物のうち、良好な景観の保全のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、市町村は、同法第二十二条及び第二十五条の規定の施行のため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第二十一条から第二十五条まで、第二十八条、第四十三条、第四十四条、第四十七条、第五十二条、第五十三条、第五十四条から第五十六条の二まで、第五十八条、第六十一条から第六十四条まで、第六十七条の三第一項及び第五項から第七項まで並びに第六十八条第一項及び第二項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

法第85条の3 (伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和)

文化財保護法第百四十三条第一項又は第二項の伝統的建造物群保存地区内においては、市町村は、同条第一項後段(同条第二項後段において準用する場合を含む。)の条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第二十一条から第二十五条まで、第二十八条、第四十三条、第四十四条、第五十二条、第五十三条、第五十五条、第五十六条、第六十一条から第六十四条まで及び第六十七条の三第一項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

既存の建築物に対する制限の緩和(法第86条の7、令第137条、137条の2~16)

- 構造耐力関係、防火関係、用途地域関係、容積率関係等の規定に適合しない既存不適格建築物の増築等について、**政令で定める範囲**内で行う場合に限り、遡及適用しない。(第1項)
→ 令第137条の2~12において、特例の対象となる増築等の範囲を定めている。
- 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については、増築等をする**独立部分**以外の独立部分に対しては、遡及適用の対象としない。(第2項)
→ 令第137条の14において、特例の対象となる独立部分の範囲を定めている。
- 建築物の部分に係る規定(※)の適用を受けない既存不適格建築物については、増築等をする部分以外の部分に対しては、遡及適用の対象としない。(第3項) ※法第28条、第28条の2(同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る)、第29条、第30条、第31条、第32条、第34条第1項、第35条の3、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)の規定

法第86条の7

令第137条の～～

 増築等について
遡及適用しない
特例

第1項

令第137条の2	構造耐力関係	令第137条の6	非常用の昇降機関係
令第137条の3	防火壁関係	令第137条の7	用途地域等関係
令第137条の4	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8	容積率関係
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9	高度利用地区等関係
令第137条の4の3	石綿関係	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5	長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係	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模様替

特例の対象となる増築等の範囲を定める

第2項

第3項

令第137条の14(第1号)	構造耐力規定 : 相互に応力を伝えないエキスパンションジョイントで構造的に分離されている部分
令第137条の14(第2号)	廊下、避難階段、出入口 : 開口部のない耐火構造の壁・床で避難系統が分離されている部分
令第137条の14(第2号)	非常用照明装置 : 開口部のない耐火構造の壁・床で避難系統が分離されている部分
令第137条の14(第3号)	排煙設備 : 開口部のない準耐火構造の床又は壁と遮煙性能を有する特定防火設備で避難系統が分離されている部分

特例の対象となる独立部分を定める

(第4項)

令第137条の15 ホルムアルデヒド対策(法第28条の2)のうち、部分適用の対象となる規定を定めている

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条)

令第137条 (基準時)

この章において「基準時」とは、法第三条第二項(法第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、第百三十七条の八、第百三十七条の九及び第百三十七条の十二第二項において同じ。)の規定により法第二十条、法第二十六条、法第二十七条、法第二十八条の二、法第三十条、法第三十四条第二項、法第四十七条、法第四十八条第一項から第十四項まで、法第五十一条、法第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、法第五十三条第一項若しくは第二項、法第五十四条第一項、法第五十五条第一項、法第五十六条第一項、法第五十六条の二第一項、法第五十七条の四第一項、法第五十七条の五第一項、法第五十八条、法第五十九条第一項若しくは第二項、法第六十条第一項若しくは第二項、法第六十条の二第一項若しくは第二項、法第六十条の三第一項若しくは第二項、法第六十一条、法第六十二条第一項、法第六十七条の三第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続きそれらの規定(それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、法第四十八条第一項から第十四項までの各項の規定又は法第六十一条と法第六十二条第一項の規定は、それぞれ同一の規定とみなす。)の適用を受けない期間の始期をいう。

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の2)

令第137条の2 (構造耐力関係)

法第三条第二項の規定により法第二十条の規定の適用を受けない建築物(法第八十六条の七第二項の規定により法第二十条の規定の適用を受けない部分を除く。第百三十七条の十二第一項において同じ。)について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号に掲げる範囲とし、同項の政令で定める基準は、それぞれ当該各号に定める基準とする。

- 一 **増築又は改築の全て(次号及び第三号に掲げる範囲を除く。)** 増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。
 - イ 次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 第三章第八節の規定に適合すること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分が第三章第一節から第七節の二まで及び第百二十九条の二の四の規定並びに法第四十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に適合すること。
 - (3) 増築又は改築に係る部分以外の部分が耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合すること。
 - ロ 次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 増築又は改築に係る部分がそれ以外の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すること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分が第三章及び第百二十九条の二の四の規定並びに法第四十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に適合すること。
 - (3) 増築又は改築に係る部分以外の部分が耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合すること。
- 二 **増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一(五十平方メートルを超える場合にあつては、五十平方メートル)を超え、二分の一を超えないこと** 増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。
 - イ 耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること。
 - ロ 第三章第一節から第七節の二まで(第三十六条及び第三十八条第二項から第四項までを除く。)の規定に適合し、かつ、その基礎の補強について国土交通大臣が定める基準に適合するものであること(法第二十条第一項第四号に掲げる建築物である場合に限る。)
 - ハ 前号に定める基準に適合するものであること。
- 三 **増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一(五十平方メートルを超える場合にあつては、五十平方メートル)を超えないこと** 増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。
 - イ 次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 増築又は改築に係る部分が第三章及び第百二十九条の二の四の規定並びに法第四十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に適合すること。
 - (2) 増築又は改築に係る部分以外の部分の構造耐力上の危険性が増大しないこと。
 - ロ 前二号に定める基準のいずれかに適合するものであること。

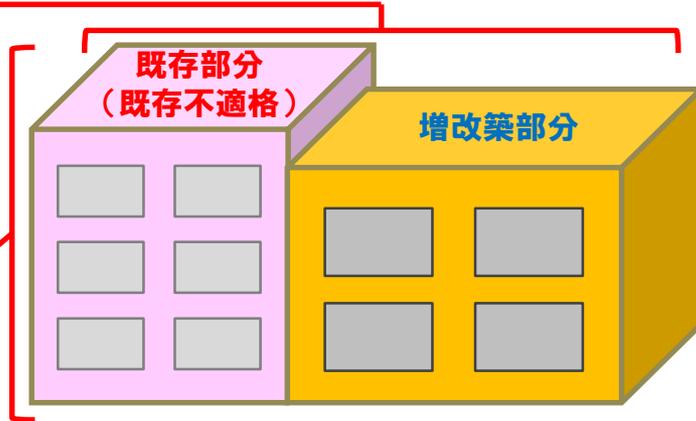
既存の建築物に対する制限の緩和等(構造耐力関係)1-①

令137条の2第1号【1/2超の増築】

施行令第137条の2第1号イ及びH17国交告第566号第1(一体増改築)

○建物物全体の構造計算規定は、
現行の構造計算規定(令第3章第8節)に適合

○既存部分の仕様規定は、
耐久性等関係規定、建築設備規定
(H17国交告第566号第1第1号)、屋根
ふき材、特定天井、外装材及び屋外
張壁に係る規定(H17国交告第566号第
1第2号)に適合

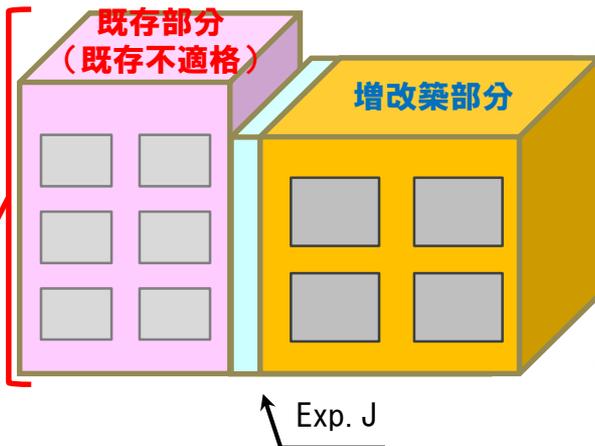


○増築部分の仕様規定は、
現行の仕様規定(令第3章第1
節～第7節の2)、現行の建築設
備規定(令第129条の2の4)、条
例(法第40条)に適合

施行令第137条の2第1号ロ及びH17国交告第566号第2(分離増改築)

○既存部分の構造計算規定は、いずれかに適合
・現行の構造計算規定(令第3章第8節)
・地震時は現行の構造計算規定、地震時以外は
許容応力度計算(令第82条第1号～第3号)※
※法第20条第2号から第4号の建築物に限る
・地震時は耐震診断・改修基準(H18国交告第185
号)、地震時以外は許容応力度計算(令第82条
第1号～第3号)

○既存部分の仕様規定は、
耐久性等関係規定、建築設備規定(H17国交告第
566号)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋
外張壁に係る規定(H17国交告第566号)に適合



○増改築部分の構造計算規定は、
現行の構造計算規定(令第3章第
8節)に適合
○増改築部分の仕様規定は、
現行の仕様規定(令第3章第1節
～第7節の2)、現行の建築設備
規定(令第129条の2の4)、条例
(法第40条)に適合

※ 留意点 (次ページ以降も同様)

- 一の建築物で独立部分(法第86条の7第2項)が複数ある場合には、増築等に係る独立部分が遡及適用の対象となる。
この接続する独立部分以外の既存独立部分は、構造規定の遡及適用の対象外(意匠・設備規定は、別途遡及適用の検討が必要)である。
- 既存建築物がEXP.Jで複数の独立部分に分かれている場合、増築部分が接続する既存部分が遡及適用の対象となる。
接続する既存部分とEXP.Jをはさんだその先の既存部分は、法第86条の7第2項により、遡及適用の対象外。

令137条の2第1号【1/2超の増築】

①現行法適合建築物 → 現行法を適用

②既存不適格建築物

(ii) 既存と一体増築(横増築・上増築)

→ 増築部分 → 現行基準に適合

→ 既存部分 → 構造計算: 現行基準に適合

→ 仕様規定

令第137条の2第一号イ 1/2超(一体増築)

→ 令第3章、令第129条の2の4、法第40条による条例の構造耐力規定

→ 令第3章第8節

→ 耐久性等関係規定(令第36条第1項)、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

(i) EXP.Jで分離増築

→ 増築部分 → 現行基準に適合

→ 既存部分 → 構造計算:
(イ)から(ハ)のいずれかに適合

→ 仕様規定

令第137条の2第一号ロ 1/2超(EXP.J増築)

→ 令第3章、令第129条の2の4、法第40条による条例の構造耐力規定

(イ) 令第3章第8節

(ロ) 法第20条第1項第二号から第四号の建築物の場合

①地震時、令第3章第8節(地震に係る部分に限る)

②地震時以外、令第82条第一号から第三号(地震に係る部分を除く)

(ハ) ①地震時、耐震診断・耐震改修基準(H18告示第185・184号の別添、又は、S56年以降の新耐震基準)

②地震時以外、令第82条第一号から第三号(地震に係る部分を除く)

→ 耐久性等関係規定(令第36条第1項)、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

既存の建築物に対する制限の緩和等(構造耐力関係)2-①

令第137条の2第2号【1/20超(50㎡)、1/2以下の増築】

施行令第137条の2第2号イ及びH17国交告第566号第3(一体増改築)

- 建築物全体の構造計算規定はいずれかに適合
 - ・現行の構造計算規定(令第3章第8節)
 - ・現行の仕様規定の一部(令第42条、第43条、第46条)※
 - ・現行の仕様規定の一部(H13国交告第1540号第1～第10)※
- ※法第20条第1項第4号の建築物のうち木造に限る

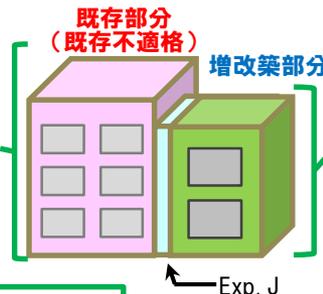
- 既存部分の仕様規定は、耐久性等関係規定、建築設備規定(H17国交告第566号第1第1号)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外張壁に係る規定(H17国交告第566号第1第2号)に適合



- 増築部分の仕様規定は、現行の仕様規定(令第3章第1節～第7節の2)、建築設備規定(H17国交告第566号第1第1)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外張壁に係る規定(H17国交告第566号第1第2号)、条例(法第40条)に適合

施行令第137条の2第2号イ及びH17国交告第566号第3(分離増改築)

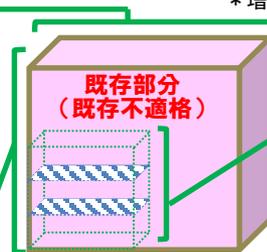
- 既存部分の構造計算規定は、いずれかに適合
 - ・現行の構造計算規定(令第3章第8節)
 - ・現行の仕様規定の一部(令第42条、第43条、第46条)※
 - ・現行の仕様規定の一部(H13国交告第1540号第1～第10)※
- ※法第20条第1項第4号の建築物のうち木造に限る
- ・地震時は耐震診断・改修基準(H18国交告第185号)、地震時以外は許容応力度計算(令第82条第1号から第3号)
- 既存部分の仕様規定は、耐久性等関係規定、建築設備規定(H17国交告第566号第1第1号)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外張壁に係る規定(H17国交告第566号第1第2号)規定に適合



- 増築部分の構造計算規定は、いずれかに適合
 - ・現行の構造計算規定(令第3章第8節)
 - ・現行の仕様規定の一部(令第42条、第43条、第46条)※
 - ・現行の仕様規定の一部(H13国交告第1540号第1～第10)※
- ※法第20条第1項第4号の建築物のうち木造に限る
- 増築部分の仕様規定は、現行の仕様規定(令第3章第1節～第7節の2)、建築設備規定(H17国交告第566号)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外張壁に係る規定(H17国交告第566号)、条例(法第40条)に適合

施行令第137条の2第2号イ及びH17国交告第566号第3(吹き抜け一体増床等)※

- 建築物全体の構造計算規定はいずれかに適合
 - ・現行の構造計算規定(令第3章第8節)
 - ・現行の仕様規定の一部(令第42条、第43条、第46条)※
 - ・現行の仕様規定の一部(H13国交告第1540号第1～第10)※
- ※法第20条第1項第4号の建築物のうち木造に限る
- ・地震時は耐震診断・改修基準(H18国交告第185号)、地震時以外は許容応力度計算(令第82条第1号から第3号)
- 既存部分の仕様規定は、耐久性等関係規定、建築設備(H17国交告第566号第1第1号)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外張壁に係る規定(H17国交告第566号第1第2号)に適合



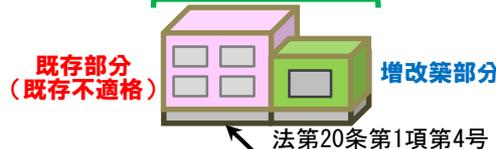
(例) エレベーターを撤去し、吹き抜け部分を増床

* 増改築後の建築物の架構を構成する部材が増改築前から追加や変更がない場合

- 増築部分の仕様規定は、現行の仕様規定(令第3章第1節～第7節の2)、建築設備規定(H17国交告第566号)、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外張壁に係る規定(H17国交告第566号)、条例(法第40条)に適合

施行令第137条の2第2号ロ及びH17国交告第566号第4((法第20条第1項第4号)増築)

- 建物全体の仕様規定は、現行の仕様規定(令第3章第1節～第7節の2(令第36条、第38条第2項～第4項を除く))に適合
- 建物全体が、基礎の補強基準(H17国交告第566号第4)に適合



令第137条の2第2号【1/20超(50㎡)、1/2以下の増築】

(1.に適合する場合も増築可(令第137条の2第2号ハ))

①現行法適合建築物 → 現行法を適用

②既存不適格建築物

→ (i) EXP.Jで分離増築

→ 増築部分 → 現行に準じる基準に適合
(令第129条の2の4は除外)

→ 既存部分 → 構造計算:
(イ)から(ハ)のいずれかに適合

→ 仕様規定

→ (ii) 既存と一体増築 その1(横増築・上増築)

→ 増築部分 → 現行に準じる基準に適合
(令第129条の2の4は除外)

→ 既存部分 → 構造計算: 現行基準に適合

→ 仕様規定

令第3章、法第40条による条例の構造耐力規定、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

(イ) 令第3章第8節

(ロ) 法第20条第1項第二号から第四号の建築物の場合

① 地震時、耐震診断・耐震改修基準(H18告示第185・184号の別添)、又は、S56年以降の新耐震基準

② 地震時以外、令第82条第一号から第三号(地震に係る部分を除く)

(ハ) 法第20条第1項第一号の建築物の場合

① 地震時、耐震診断・耐震改修基準(H18告示第185・184号の別添)、又は、S56年以降の新耐震基準

② 地震時以外、令第82条第一号から第三号(地震に係る部分を除く)

耐久性等関係規定(令第36条第1項)、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

令第3章、法第40条による条例の構造耐力規定、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

令第3章第8節

耐久性等関係規定(令第36条第1項)、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

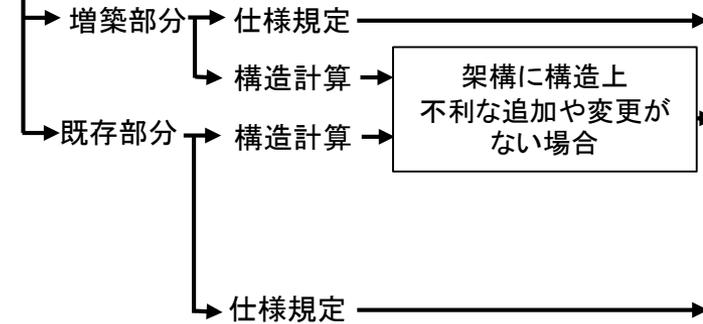
※次頁につづく

令第137条の2第2号【1/20超(50m)、1/2以下の増築】

(1.に適合する場合も増築可(令第137条の2第2号ハ))

※前頁からの続き

(iii) 既存と一体増築 その2(吹抜け部分の増床)



令第3章(第8節を除く)、法第40条による条例の構造耐力規定、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

①地震時、耐震診断・耐震改修基準(H18告示第185・184号の別添)に適合
 ②地震時以外、現行の構造計算基準(地震に係る部分を除く)に適合

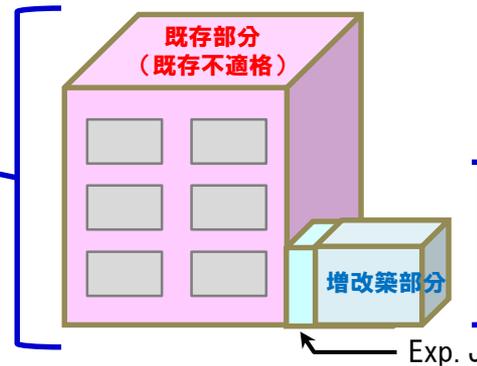
耐久性等関係規定(令第36条第1項)、H17告示第566号第1第一号の建築設備、H17告示第566号第1第二号の屋根ふき材等及び特定天井(時刻歴応答解析による構造計算で安全性を確かめる場合には除く)

既存の建築物に対する制限の緩和等(構造耐力関係)3

令第137条の2第3号 【増改築部分は1/20以下かつ50m以下】

施行令第137条の2第3号イ

○既存部分は、構造耐力上の危険性が增大しないこと



○増改築部分の構造計算規定は、現行の構造計算規定(令第3章第8節)に適合
○増改築部分の仕様規定は、現行の仕様規定(令第3章第1節～第7節の2)、現行の建築設備規定(令第129条の2の4)、条例(法第40条)に適合

令第137条の2第3号 【増改築部分は1/20以下かつ50m以下】

(1又は、2.に適合する場合も増築可(令第137条の2第3号ロ))

①現行法適合建築物 → 現行法を適用

②既存不適格建築物

→ 増築部分 → 現行基準に適合

→ 既存部分 → 構造耐力上の危険性が
増大しないこと

令第137条の2第3号イ 1/20以下かつ50m以下

〔 令第3章、令第129条の2の4、法第40条による条例の構造耐力規定

〔 増築時点での耐震性が維持できること(現行基準に適合しなくてもよい)

既存の建築物に対する制限の緩和等(構造耐力関係)4

令第137条の12 【大規模修繕・模様替え】

施行令第137条の12

○既存部分は、構造耐力上の危険性が増大しないこと

(例) 屋根葺き材の葺き替え等



既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の3~4の3)

令第137条の3 (防火壁関係)

法第三条第二項の規定により法第二十六条の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えないこととする。

令第137条の4 (耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係)

法第三条第二項の規定により法第二十七条の規定の適用を受けない特殊建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築(劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物の主たる用途に供する部分以外の部分に係るものに限る。)及び改築については、工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えないこととする。

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)

法第八十六条の七第一項及び法第八十八条第一項の政令で定める基準は、法第二十八条の二第一号及び第二号に掲げる基準とする。

令第137条の4の3 (石綿関係)

法第三条第二項の規定により法第二十八条の二(前条に規定する基準に係る部分に限る。第百三十七条の十二第三項において同じ。)の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の二分の一を超えないこと。
- 二 増築又は改築に係る部分が前条に規定する基準に適合すること。
- 三 増築又は改築に係る部分以外の部分が、建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして石綿が添加された建築材料を被覆し又は添加された石綿を建築材料に固着する措置について国土交通大臣が定める基準に適合すること。

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の5~7)

令第137条の5 (長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係)

法第三条第二項の規定により法第三十条の規定の適用を受けない長屋又は共同住宅について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築については増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の一・五倍を超えないこととし、改築については改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の二分の一を超えないこととする。

令第137条の6 (非常用の昇降機関係)

法第三条第二項の規定により法第三十四条第二項の規定の適用を受けない高さ三十一メートルを超える建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築に係る部分の建築物の高さが三十一メートルを超えず、かつ、増築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の二分の一を超えないこと。
- 二 改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の五分の一を超えず、かつ、改築に係る部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと。

令第137条の7 (用途地域等関係)

法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項、第二項及び第七項並びに法第五十三条の規定並びに法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例の第百三十六条の二の五第一項第二号及び第三号の制限を定めた規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 三 増築後の法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 四 法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の一・二倍を超えないこと。
- 五 用途の変更(第百三十七条の十九第二項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の8、9)

令第137条の8 (容積率関係)

法第三条第二項の規定により法第五十二条第一項、第二項若しくは第七項又は法第六十条第一項(建築物の高さに係る部分を除く。)の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分(当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。)、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分となること。
- 二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。
- 三 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計又は貯水槽設置部分の床面積の合計(以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。)が、第二条第三項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積(改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計)を超えないものであること。

令第137条の9 (高度利用地区等関係)

法第三条第二項の規定により法第五十九条第一項(建築物の建蔽率に係る部分を除く。)、法第六十条の二第一項(建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。)又は法第六十条の三第一項の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、その適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の容積率の最高限度に係る場合の増築及び改築については同条各号に定めるところによる。

- 一 増築後の建築面積及び延べ面積が基準時における建築面積及び延べ面積の一・五倍を超えないこと。
- 二 増築後の建築面積が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度の三分の二を超えないこと。
- 三 増築後の容積率が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた容積率の最低限度の三分の二を超えないこと。
- 四 改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の二分の一を超えないこと。

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の10、11)

令第137条の10 (防火地域及び特定防災街区整備地区関係)

法第三条第二項の規定により法第六十一条又は法第六十七条の三第一項の規定の適用を受けない建築物(木造の建築物にあつては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)は、五十平方メートルを超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。
- 二 増築又は改築後における階数が二以下で、かつ、延べ面積が五百平方メートルを超えないこと。
- 三 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。

令第137条の11 (準防火地域関係)

法第三条第二項の規定により法第六十二条第一項の規定の適用を受けない建築物(木造の建築物にあつては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)は、五十平方メートルを超えないこと。
- 二 増築又は改築後における階数が二以下であること。
- 三 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の12)

令第137条の12 (大規模の修繕又は大規模の模様替)

法第三条第二項の規定により法第二十条の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物の構造耐力上の危険性が増大しないこれらの修繕又は模様替のすべてとする。

2 法第三条第二項の規定により法第二十六条、法第二十七条、法第三十条、法第三十四条第二項、法第四十七条、法第五十一条、法第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、法第五十三条第一項若しくは第二項、法第五十四条第一項、法第五十五条第一項、法第五十六条第一項、法第五十六条の二第一項、法第五十七条の四第一項、法第五十七条の五第一項、法第五十八条、法第五十九条第一項若しくは第二項、法第六十条第一項若しくは第二項、法第六十条の二第一項若しくは第二項、法第六十条の三第一項若しくは第二項、法第六十一条、法第六十二条第一項、法第六十七条の三第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、これらの修繕又は模様替の全てとする。

3 法第三条第二項の規定により法第二十八条の二の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、大規模の修繕及び大規模の模様替については、次に定めるところによる。

一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が第百三十七条の四の二に規定する基準に適合すること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分が第百三十七条の四の三第三号の国土交通大臣が定める基準に適合すること。

4 法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物の用途の変更(第百三十七条の十九第二項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこれらの修繕又は模様替の全てとする。

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の13、14)

令第137条の13 (増築等をする独立部分以外の独立部分に対して適用されない技術的基準)

法第八十六条の七第二項(法第八十七条第四項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の政令で定める技術的基準は、第五章第二節(第一百七十七条第二項を除く。)、第三節(第二百二十六条の二第二項を除く。)及び第四節に規定する技術的基準とする。

令第137条の14 (独立部分)

法第八十六条の七第二項(法第八十八条第一項において準用する場合を含む。)の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

- 一 法第二十条第一項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分 第三十六条の四に規定する建築物の部分
- 二 法第三十五条(第五章第二節(第一百七十七条第二項を除く。))及び第四節に規定する技術的基準に係る部分に限る。)に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分 第一百七十七条第二項各号に掲げる建築物の部分
- 三 法第三十五条(第五章第三節(第二百二十六条の二第二項を除く。))に規定する技術的基準に係る部分に限る。)に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分 建築物が次のいずれかに該当するもので区画されている場合における当該区画された部分
 - イ 開口部のない準耐火構造の床又は壁
 - ロ 法第二条第九号の二ロに規定する防火設備でその構造が第一百十二条第十四項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

(※参考) 特例の対象となる部分的な増改築の部分の整理

	独立部分以外の部分に適用されない基準		分離の考え方	
構造耐力規定	構造耐力	法第20条	令第137条の14第1号	相互に応力を伝えないエキスパンションジョイント等で構造的に分離
避難規定	廊下、避難階段、出入口	令第5章第2節	令第137条の14第2号	開口部のない耐火構造の床又は壁で避難システムを分離
	排煙設備	令第5章第3節	令第137条の14第3号	開口部のない準耐火構造の床又は壁と、遮煙性能を有する特定防火設備で避難システムを分離
	非常用の照明装置	令第5章第4節	令第137条の14第2号	開口部のない耐火構造の床又は壁で避難システムを分離

既存の建築物に対する制限の緩和(令第137条の15、16)

令第137条の15 (増築等をする部分以外の居室に対して適用されない基準)

法第八十六条の七第三項の政令で定める基準は、法第二十八条の二第三号に掲げる基準(第二十条の七から第二十条の九までに規定する技術的基準に係る部分に限る。)とする。

(※参考) 部分適用を行う場合における各規定の適用関係

	部分適用が可能な規定		適用の対象範囲
居室関連規定	居室の採光	法第28条第1項 法第36条	居室単位での適用
	居室の換気	法第28条第2項	居室単位での適用
	特殊建築物の居室の換気、火気、使用室の換気	法第28条第3項	居室、火気使用室単位での適用
	ホルムアルデヒド対策	法第28条の2	居室単位での適用
	地階の防湿措置	法第29条	居室単位での適用
	遮音	法第30条	界壁単位での適用
	避難上の無窓居室	法第35条の3	居室単位での適用
	天井の高さ、床の高さ、床の防湿方法	法第36条	居室単位での適用
	階段	法第36条	階段単位での適用
設備関係規定	便所	法第31条 法第36条	便所単位での適用
	電気設備	法第32条	電気設備単位での適用
	昇降機	法第34条第1項 法第36条	昇降機単位での適用
	配管設備	法第36条	配管設備単位での適用
	浄化槽	法第36条	浄化槽単位での適用
	煙突	法第36条	煙突単位での適用

令第137条の16 (移転)

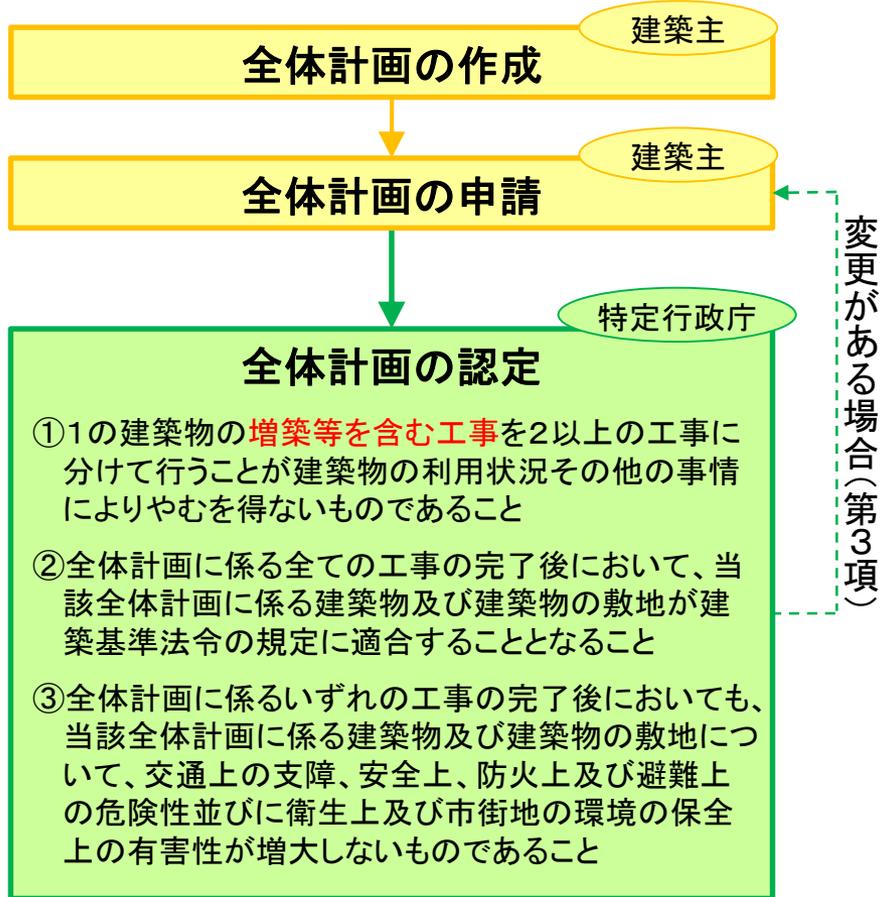
法第八十六条の七第四項の政令で定める範囲は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 移転が同一敷地内におけるものであること。
- 二 移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものであること。

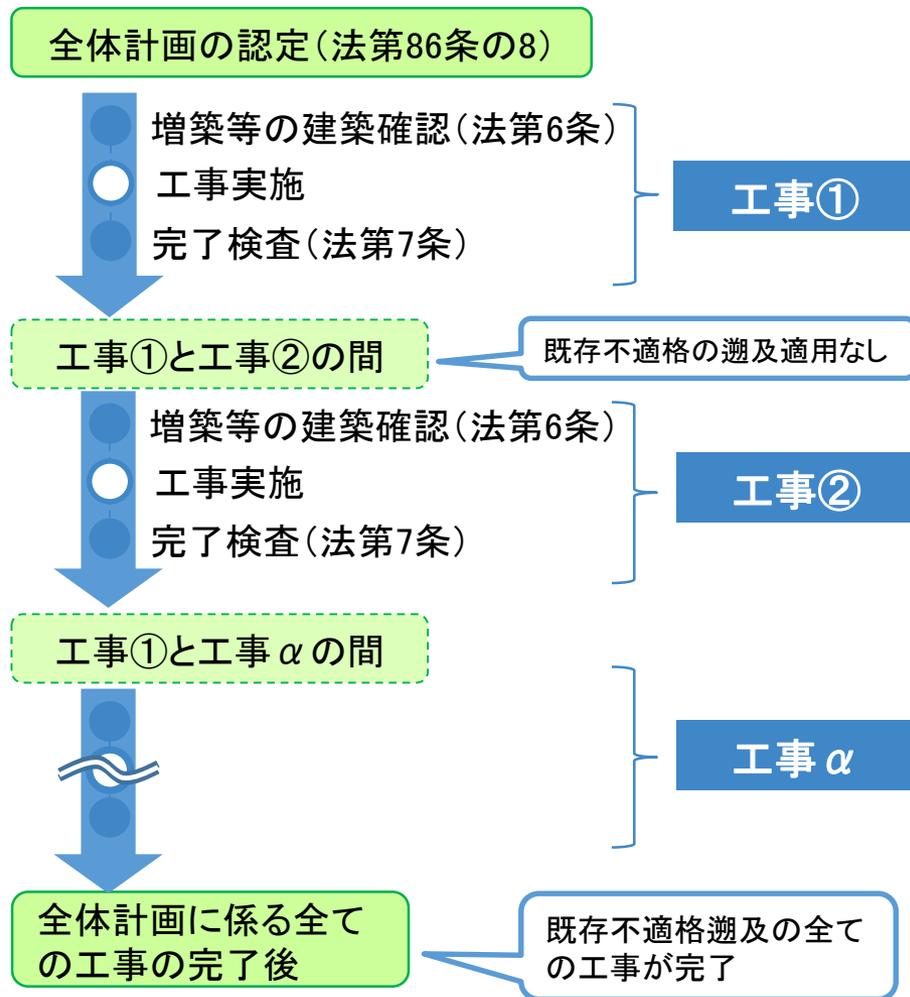
全体計画認定(法第86条の8)

- 増築、改築、大規模の修繕、又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)を含む工事を2以上に分けて行う場合、全体計画認定を活用すると、工事と工事の間は既存不適格が解除されない。
- 2以上の工事の最後の工事の終了時点で、現行基準に適合させる必要がある。

- ・2以上の工事に分けて**増築等**を含む工事を行う場合
- ・**第3条第3項第3号**の適用を読み替え



■既存不適格遡及の工事の実施



※特定行政庁は、工事の状況について報告徴収可能(4項)
 ※計画に従っていないと認めるときは、改善命令、認定取消(5項・6項)

用途変更(法第87条) 概要

- 建築物の用途を変更して、100㎡を超える特殊建築物とする場合は、類似用途への用途変更を除き、建築確認及び工事完了の届出が必要(第1項)
- 用途変更の際には、建築行為を規制する「用途規制(第48条)」等についても規定を適用(第2項)
- 既存不適格建築物の用途変更の際し、類似用途への用途変更を除き、既存不適格の一部を解除し、現行基準へ適合(遡及適用)させることが必要(第3項)
- 各規定の性格上、用途変更による影響が及ぶ部分と及ばない部分を分離できる場合、用途変更が行われる部分と一体となっている部分のみが、遡及適用の対象となる(第4項)

用途変更に伴い必要となる工事のイメージ



第24条(木造建築物等である特殊建築物の外壁等)、第27条(耐火・準耐火建築物)、第28条第1項・第3項(居室の採光、火気使用室等の換気)、第29条(地階の防湿)、第30条(遮音の界壁)、第35条(避難施設、消火設備、排煙設備、非常用の照明、非常用の進入口、敷地内通路)、第35条の2(内装制限)、第35条の3(避難上の無窓居室)

※ 青字: 用途変更する部分に遡及適用される

赤字: 独立部分(耐火構造の壁・床で避難系統が分離されている部分等)に遡及適用される

手続等の流れ



令第137条の18

用途変更の確認申請が不要な類似の用途について定めた規定

法第八十七条第一項の規定により政令で指定する類似の用途は、当該建築物が次の各号のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途とする。ただし、第三号若しくは第六号に掲げる用途に供する建築物が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域内にある場合、第七号に掲げる用途に供する建築物が第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域若しくは工業専用地域内にある場合又は第九号に掲げる用途に供する建築物が準住居地域若しくは近隣商業地域内にある場合については、この限りでない。

- 一 劇場、映画館、演芸場
- 二 公会堂、集会場
- 三 診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、児童福祉施設等
- 四 ホテル、旅館
- 五 下宿、寄宿舍
- 六 博物館、美術館、図書館
- 七 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- 八 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- 九 キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- 十 待合、料理店
- 十一 映画スタジオ、テレビスタジオ

令第137条の19第1項

用途変更に伴う既存不適格が解除されない類似の用途について定めた規定

法第八十七条第三項第二号の規定により政令で指定する類似の用途は、当該建築物が前条第八号から第十一号まで及び次の各号のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途とする。ただし、法第四十八条第一項から第十四項までの規定の準用に関しては、この限りでない。

- 一 劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
- 二 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、児童福祉施設等
- 三 ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍
- 四 博物館、美術館、図書館

用途変更時における既存不適格遡及(法第87条第3項)

- 既存不適格建築物を用途変更する場合、用途変更時に既存不適格遡及の工事を行う必要がある。
- ただし、増築等を行う場合は、所定の条件を満たせば全体計画認定を活用することが可能。

既存不適格建築物の用途変更

■ 法第87条第3項第1号に該当しない

- ・ 工事を行わない場合
- ・ 大規模でない修繕・模様替を行う場合

既存不適格遡及(法第87条第3項)

※一部の規定について遡及適用

全体計画認定(法第86条の8)

を活用できない(※)

※法第86条の8は、既存不適格建築物について増築等を含む工事を2以上に分けて行う場合、第3条第3項第3号の読み替えを行うこととしているため。

■ 法第87条第3項第1号に該当

- ・ 増改築を行う場合
- ・ 大規模の修繕・模様替を行う場合

既存不適格遡及(法第3条第3項第3号)

全体計画認定(法第86条の8)

を活用可能

用途変更時に既存不適格遡及の全ての工事を行う必要がある。

用途変更時に増改築等を合わせて行う場合、段階的な工事による現行基準への適合が可能。