

# 大規模の修繕・模様替を行う既存不適格建築物への緩和措置

- 既存不適格である規定については、原則、大規模修繕・模様替の際に、現行の規定に適合させることとしている。
- しかし、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の大規模修繕・模様替については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。(法第86条の7、令第137条の12)

## 2階建て木造一戸建て住宅の大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合の緩和措置

**【構造耐力】**  
 構造耐力上の危険性が増大しなければ、既存不適格のままでOK  
 (重い屋根にふき替えないなど)  
 ※法第86条の7第1項、令第137条の12第1項

**【容積率、建蔽率、高さ、壁面後退】**  
 既存不適格のままでOK  
 ※法第86条の7第1項、令第137条の12第2項

**【防火地域・準防火地域、22条区域内の屋根、22条区域内の外壁(延焼のおそれのある部分)】**  
 現行基準に適合させる(緩和なし)

**【防火地域・準防火地域内の制限】**  
 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置すれば既存不適格のままでOK  
 ※法第86条の7第1項、令第137条の12第9項

**【道路内建築制限】**  
 周囲の環境を悪化させるような建築物の形態の変更(周囲の環境の維持・向上のために必要なものを除く)を伴わず、特定行政庁が通行・安全・防火・衛生上支障がないと認めれば、既存不適格のままでOK  
 ※法第86条の7第1項、令第137条の12第7項

**【居室、建築設備、階段に係る制限】**  
 大規模の修繕・大規模の模様替を行わない部分は既存不適格のままでOK  
 ※法第86条の7第3項

前面道路

敷地

**【接道】**  
 利用者の増加が見込まれる用途変更を伴わず、特定行政庁が交通・安全・防火・衛生上支障がないと認めれば、既存不適格のままでOK  
 ※法第86条の7第1項、令第137条の12第6項

**【建築材料】(基礎のコンクリート・鉄筋)**  
 大規模の修繕・大規模の模様替を行わない部分は既存不適格のままでOK  
 ※法第86条の7第3項

