

## 平成 27 年度 建築士事務所協会 & 指定機関 座談会

### 第 2 回

#### 1. テーマ

増改築等による既存建物の取り扱いについて

#### 2. 背景

年々、既存建築物の増改築や用途変更など既存建築ストックの活用に関するニーズが高まっています。一方、この検査済証の交付を受けていない建築物が、平成 11 年以前では半数以上を占めています。こうした建築物では、増改築や用途変更に伴う確認申請に当たり、原則として既存建築物の部分が建築時点の建築基準法令に適合していることを確かめる必要があるが、既存不適格建築物であるのか、違反建築物であるのかの判断が難しく、調査に多大な時間と費用を要する場合があることから、結果として増改築や用途変更を実現できないケースが多く見受けられています。

#### 3. 対策

既存建築ストックを有効に活用する観点から、検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進めることができるような方策を講じることが重要であることから、検査済証のない建築物について、その現況を調査し、法適合状況を調査するための方法を示したガイドラインを国土交通省が『「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について』（平成 26 年 7 月 2 日付け国住指第 1137 号）を策定されました。本調査を受託・実施する法人としては、指定確認検査機関が挙げられています。具体的な調査実務としては、図上調査や現地調査は建築士又は建築基準適合判定資格者が実施し、その結果について建築基準適合判定資格者が法適合状況を確認することになっています。

#### 4. 増改築等の確認手続きについて

対象建築物の「確認済証の有無」、「検査済証の有無」を確認して下さい。分からない場合は、所轄行政庁にて、証明書の発行によってご確認ください。

##### 【確認済証・検査済証】有

- ・確認図書と現地の間には不整合（増改築・用途変更を含む）がないかを確認します。不整合があれば、当該部分について現状に基づく復元図書を作成し、適法性を確認します。

##### 【確認済証・検査済証】無

- ・調査者が、所轄行政庁と対象建築物の調査方法について協議し決定した後に、法適合状況調査を行います。

#### 5. 法適合状況調査について（検査済証がない建築物）

調査依頼者は確認済証の有無によって、対象建物を調査し図書を作成し、調査者に依頼をします。調査者は、図上調査によって、建築時点の法適合状況を図面上で調査し、現地調査によって、提出図書と調査対象建築物の照合を目視又は計測、動作確認により行います。

##### 【調査に必要な図書】

- ・「建築確認図書」（確認済証及びその添付図書）。
- ・「建築確認図書」がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、「復元図書」を作成。

##### 【調査方法】

- ・新築に係る「完了検査に関する指針」（＝目視、計測、動作確認）をベースに、指定確認検査機関が、建築物が建築確認図書どおりの状態であることについて適合状況を調査。・目視等で調査することが困難な事項（特に鉄筋コンクリート造における構造関係規定等）については、コンクリート強度の確認など必要に応じコア抜き調査などを実施した上で調査。（⇒耐震診断と同様の考え方）

## 増改築等における既存不適格部分に対する遡及について

増改築等を行う場合、既存遡及の適用範囲を間違ってしまうと、コスト的にも工期的にも大きな影響を与えてしまいます。そこで、基本的な疑問と基準法の文章を、簡単ですがまとめてみました。ご参考にしていただき得れば幸いです。

### 用語について

Q 既存不適格（きそんふてきかく）とは？

A 建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことを言います。

Q 基準時とは？

A 建築基準法は原則として着工時の法律に適合することを要求しているため、着工後に法令の改正など、新たな規制ができた時を基準時と言います。

Q 既存不適格に対する緩和とは？

A 基準時以後に増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替えを行う際には、既存不適格の建築物は増改築などを着工する際に、「建物全体」を現行法（着工時の法律）に適合させる必要があります。しかし、現行基準にすべて適合させることは、理論上は可能であるにしても現実には不可能である場合が多く、法律上まったく増築ができない建物が現存してきました。そこで、2005年より既存不適格の建築物について、一定の条件下では緩和が行われることとなりました。

Q 着工とは？

A ・直接基礎（杭工事が無い）の場合は、基礎の根伐りに着手した時点  
・杭基礎の場合は、本杭の工事に着手した時点（試験杭は含まない）  
・地階がある場合の山留工事に着手した時点

Q 敷地外へ移転は？

A 敷地外への移転の運用に当たり、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の支障の有無を特定行政庁が判断します。

（曳家による移転は、建築物の上部構造には基本的に手を加えない行為であるが、移転の周囲に与える影響が少ないことなどを考慮し判断されます。

既存不適格に対する緩和規定の一覧

既定の内容	増築等	増築等の緩和の範囲
法 20 条・構造耐力 (令 137 条の 2)	増改築	別紙参照
(令 137 条の 12)	大規模の 修繕・模 様替え	・構造耐力上の危険性が增大しない大規模の修繕・ 大規模の模様替のすべて
法 26 条・防火壁 (令 137 条の 3)	増改築	・基準時以後の増改築面積 $\leq 50\text{m}^2$
法 27 条・特建の耐火建築物等 (令 137 条の 4)	増改築	・基準時以後の増改築面積 $\leq 50\text{m}^2$ (客席・病室・教室等の増築は不可)
法 28 条の 2・石綿 (令 137 条の 4 の 3)	増改築	・増改築面積 $\leq A/2$ ・増改築部分の建築材料に石綿を添加しない。 ・増改築部分に、原則として石綿を添加した材料を 使用しないこと。 ・既存部分が、石綿を飛散させる恐れが無いもの として大臣が定める基準 (告示 1173 号)
(令 137 条の 12)	大規模の 修繕・模 様替え	・大規模の修繕・大規模の模様替の部分が、法 28 条の 2、一号・二号の基準に適合 ・上記以外の部分が、告示 1173 号の基準に適合
法 30 条・長屋、共同住宅の界 壁 (令 137 条の 5)	増築	・増築後の延べ床面積 $\leq 1.5A$
	改築	・改築部分 $\leq 0.5A$
法 34 条第 2 項・非常用 E V (令 137 条の 6)	増築	・増築部分 $\leq 0.5A$ ・増築部分の高さ $\leq 31\text{m}$
	改築	・改築部分 $\leq 0.2A$ ・基準時の当該高さ以下
法 48 条 (1 項～13 項) 用途地域内の用途変更 (令 137 条の 7)	増築	・基準時の敷地内 ・法定建ぺい率、容積率以内 ・増築後の延べ床面積 $\leq 1.2A$ ・増築後の不適格部分 $\leq 1.2B$ ・用途の変更不可 (類似の用途は除く 「令 137 条の 19 第 2 項」)

	改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準時の敷地内</li> <li>・法定建ぺい率、容積率以内</li> <li>・用途の変更不可（類似の用途は除く「令 137 条の 19 第 2 項」）</li> </ul>
	増設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増設後の不適格出力等<math>\leq 1.2B</math></li> <li>・用途の変更不可（類似の用途は除く「令 137 条の 19 第 2 項」）</li> </ul>
(令 137 条の 12)	大規模の修繕・模様替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途の変更を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替のすべて（類似の用途は除く「令 137 条の 19 第 2 項」）</li> </ul>
法 52 条第 1・2・7 項・容積率 法 60 条第 1 項・特定街区の容積率 (令 137 条の 8)	増築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途は、自動車車庫等</li> <li>・車庫等の床面積<math>\leq</math>延べ床面積の 1/5 又は</li> <li>・車庫等床面積<math>\leq</math>基準時のその床面積</li> </ul>
	改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途は、自動車車庫等</li> <li>・車庫等の床面積<math>\leq</math>延べ床面積の 1/5</li> <li>・車庫等以外の床面積<math>\leq</math>基準時の車庫</li> </ul>
法 59 条第 1 項・高度利用地区内 法 60 条の 2 第 1 項・都市再生特別地区内の容積率 (令 137 条の 9)	増築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増築後の延べ床面積<math>\leq 1.5A</math></li> <li>・増築後の建築面積<math>\leq 1.5C</math></li> <li>・都市計画の建築面積<math>\times 2/3</math> 以内</li> <li>・都市計画の容積率<math>\times 2/3</math> 以内</li> </ul>
	改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改築後の延べ床面積<math>\leq 0.5A</math></li> </ul>
法 61 条・防火地域内、 (令 137 条の 10)	増改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準時以後の増改築面積<math>\leq 50m^2</math></li> <li>・基準時以後の増改築面積<math>\leq</math>基準時の面積</li> <li>・増改築後の階数<math>\leq 2</math></li> <li>・増改築後の延べ床面積<math>\leq 500m^2</math></li> <li>・外壁、軒裏は防火構造以上</li> </ul>
法 62 条・準防火地域内、 (令 137 条の 11)	増改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準時以後の増改築面積<math>\leq 50m^2</math></li> <li>・増改築後の階数<math>\leq 2</math></li> <li>・外壁、軒裏は防火構造以上</li> </ul>
法 20 条・法 48 条以外の上記規定等、 (令 137 条の 12)	大規模の修繕・模様替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模の修繕・大規模の模様替のすべて</li> </ul>

凡例 A：基準時の延べ床面積

B：基準時の不適格部分の面積・原動機の出力

C：基準時の建築面積

- ・ 2以上の独立部分が有る既存不適格建築物の緩和  
(法 86 条の 7 第二項、令 137 条の 13、令 137 条の 14)

構造耐力規定（法 20 条）又は、所定の避難規定（※法 35 条）に関する既存不適格建築物で、一の建築物であってもエキスパンションジョイント、開口部のない耐火構造による区画等により、別の建築物と見なす事が出来る独立部分が 2 以上あるものについて増築、改築、規模の修繕・大規模の模様替する場合には、当該増築等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。

※令 117 条 2 項を除く令 5 章 2 節、令 126 条の 2 第 2 項を除く令 5 章 3 節（排煙）令 5 章 4 節（非常用照明）”

- ・ 建築物の部分が既存不適格である建築物に対する緩和  
(法 86 条の 7 第 3 項、令 137 条の 15)

採光、換気、石綿等の飛散に対する衛生上の措置、地階の住宅等の居室、共同住宅の界壁、便所等の規定に関する、既存不適格建築物について「増築」、「改築」、「大規模の修繕」・「大規模の模様替」をする場合には、当該増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。

- ・ その他、  
令 137 条の 16（移転）  
令 137 条の 17（公共事業の施行等による敷地面積の減少）

以上が、既存不適格建築物に関する緩和に係る「法」及び「令」となります。

#### \* 改正等による既存遡及の 注目ポイント

##### 既存EVの基準適合

既存建物の構造上主要な部分（令 129 条の 4 第 3 項第 6 号）については、既存EVについても新しい基準が適応される形となります。

既存EVの安全性検証の全体的な流れを別紙にて確認下さい。”