

改訂版

## 建築基準法の一部改正の施行について

# 既存不適格建築物に対する規制の合理化

(平成 17 年 6 月 1 日施行)

2005.12 日本 E R I 株式会社

### 改正の概要

「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」

平成 16 年 6 月 2 日 公布

平成 17 年 6 月 1 日 施行（一部はこれ以前に施行済）

その主な内容は以下のとおりです。

- A 既存不適格建築物に対する勧告・是正命令制度の創設
- B 建築物に係る報告・検査制度の充実及び強化
- C 位置の制限を受ける処理施設の明確化等
- D 特例容積率適用区域内における建築物の容積率の特例等
- E 一団地内の一の建築物に対する制限の特例
- F 既存不適格建築物に対する規制の合理化
- G 住宅地下室の容積率不算入特例に係る規制の見直し
- H 是正命令違反に係る法人重課等の罰則の強化

本資料では平成 16 年 6 月に公布された建築基準法改正の内容のうち、平成 17 年 6 月 1 日施行された「既存不適格建築物に対する規制の合理化」を中心に、法改正の概要を整理したものを紹介します。

この既存不適格建築物に対する規制の合理化について、各特定行政庁等において個別の取扱などの説明連絡などがある場合がありますので、確認申請に際しての詳細は、弊社本支店の確認申請窓口または特定行政庁へあらかじめご相談ください。

本資料は、法改正全てについては網羅しておりませんので、法令集等にて法文の内容も合わせてご確認ください。

個々の確認申請の内容質疑についての連絡先 本社確認検査部及び各支店確認部

本資料に関する内容の問い合わせ等の連絡先 本社確認企画部

# 1 既存不適格建築物に対する規制の合理化について

## 既存不適格建築物について

建築時、建築基準法又はこれに基づく命令や条例の規定等に適合した建築物が、ある時法律等が改正されその建築物の全体又は一部が適合しなくなる場合がある。

このような場合でも、建築時のままで継続して使う場合は、法令の規定で不適合のまま存在すること（遡及適用しない）が許容されている。この状態の建築物を既存不適格建築物という。（法第3条第2項）

一方、その後に増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替（以下「増築等」という。）を行う場合は、その規模に関わらず原則として既存の部分を含めて建築物全体を適法な状態にする必要がある。（法第3条第3項第三号、第四号）

しかし、全てを適法状態にさせるには、社会的に安定性を著しく損なうことや厳しすぎるため、防火関係、用途地域関係、容積率関係等の制限規定に適合しない既存不適格建築物について、一定の条件のもと引き続きこれらの規定を適用しないこととして制限を緩和することができた。（法第86条の7第1項）

今回の改正では、構造関係、避難関係の規定の一部についても、同様に一定の条件のもとで規制の合理化が行なわれた。

## 基準時について（令第137条）

「基準時」とは、法第3条第2項の規定により定められた規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定の適用を受けない期間の始期をいう。

## 独立部分について（法第86条第2項・令第137条の14）

今回の改正で新たに設けられた部分適用ルールである。

「独立部分」とは、法第3条第2項の規定により法第20条または法第35条の規定の適用を受けない建築物で、法第20条または法第35条に規定する基準の適用上一の建築物でも別の建築物とみなすことができる部分で次の図1イからハのいずれかによるもので、当該増築等をする独立部分以外の独立部分についてはこれらの規定を適用しない（遡及適用しない）。

### イの場合

法第20条に規定については、建築物の二以上の部分が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場合（A・B）、当該増築等をする独立部分（B）以外の独立部分（A）については遡及適用しない。

### ロの場合

法第35条（令第5章第2節：廊下、避難階段および出入口（令第117条第2項

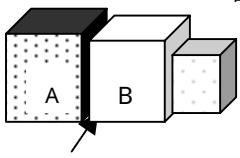
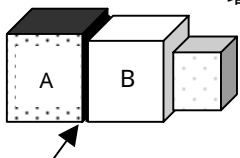
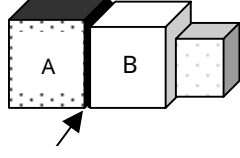
を除く。)および第4節：非常用の照明装置に規定する技術的基準に係る部分に限る。)に規定については、建築物が開口部のない耐火構造の床または壁で区画されている場合(A・B)当該増築等をする独立部分(B)以外の独立部分(A)については遡及適用しない。

#### 八の場合

法第35条(政令第5章第3節：排煙設備(令第126条の2第2項を除く。)に規定する技術的基準に係る部分に限る。)の規定については、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(A・B)当該増築等をする独立部分(B)以外の独立部分(A)については遡及適用しない。

- a 開口部のない準耐火構造の床または壁
- b 法第2条第九号の二に規定する防火設備でその構造が令第112条第14項第1号イおよび第二号に掲げる要件を満たすものとして、大臣が定めた構造方法を用いるものまたは大臣の認定を受けたもの

図1 別の建築物とみなすことのできる独立部分の例

法第20条または法第35条の規定にかかる既存不適格建築物は、次のイから八の場合は別の建築物とみなす			
既存不適格に係る規定	イ 法第20条	ロ 法第35条政令第5章第2節【令第117条第2項を除く】及び第4節	ハ 法第35条(令第5章第3節【令第126条の2第2項を除く】)
	<p>既存不適格建築物 増築</p>  <p>エキスパンションジョイント等</p>	<p>既存不適格建築物 増築</p>  <p>開口部のない耐火構造の床又は壁で区画</p>	<p>既存不適格建築物 増築</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部のない準耐火構造の床又は壁</li> <li>・防火設備でその構造が常時閉鎖式等の要件を満たすものとして、大臣が定めた構造方法を用いるもの等</li> </ul>
独立部分が二以上ある場合(A・B)は、当該増築等をする独立部分(B)以外の独立部分(A)に対しては、該当規定は適用しない			

## 2 構造耐力規定に係る既存不適格建築物の増改築(既存遡及の考え方)

### 構造耐力規定に係る既存不適格建築物の増築または改築について

既存不適格建築物の増築または改築(以下「増改築」という。)する場合、既存建築物部分についても現行基準を遡及適用する必要があった。しかし、従来までは既存部分

と増築等をする部分とをエキスパンションジョイントを設けることで遡及適用しない等の運用が一般的に行なわれていた。

法改正（平成 17 年 6 月 1 日施行）ではその運用を明確にし、大規模の地震では倒壊しないレベルまでの構造耐力を確保することで、一定の範囲内の増改築を可能にしたものである。構造耐力規定に関する既存不適格建築物についての増改築を行なう場合は、以下の、（ 1 ）又は（ 2 ）の基準により行なうこととなった。

### 既存不適格建築物に増改築を行なう場合の基準

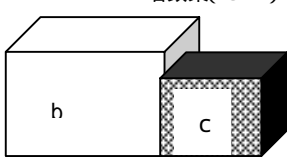
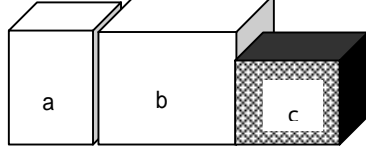
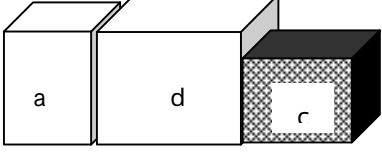
#### （ 1 ） 構造耐力規定に関する既存不適格建築物の増改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の 1 / 2 を超えず、増改築後の建築物の構造方法が次の A または B の場合 （法第 86 条の 7 第 1 項・令第 137 条の 2 第 1 号）

構造耐力に関する既存不適格建築物について、大規模の地震で倒壊するおそれがないレベルを確保する耐震改修を増改築時でも可能とするため、新築の建築物に適用される構造耐力規定に準ずる既存建築物の基準によって安全性が確かめられる構造方法を位置付けた。

#### A 耐久性等関係規定（令第 36 条参照）に適合し、平成 17 年告示第 566 号に規定した構造方法

図 2 の から の例において、この構造方法は下記のとおりとなる。 では、耐震改修促進法に基づく告示の基準が適用された。

図 2

既存不適格建築物 ( b ) に ( c ) を増改築する場合	既存不適格建築物 ( a ・ b ) に E X P . J が設けられている場合で、( b ) に ( c ) を増改築する場合	既存不適格建築物 ( a ・ d ) に E X P . J が設けられている場合で、( d ) に ( c ) を E X P . J を設け増改築する場合
既存不適格建築物 ( B m <sup>2</sup> ) 増改築 ( C m <sup>2</sup> )  C m <sup>2</sup> B m <sup>2</sup> / 2	既存不適格建築物 ( A m <sup>2</sup> ) ( B m <sup>2</sup> ) 増改築 ( C m <sup>2</sup> )  E X P . J C m <sup>2</sup> ( A m <sup>2</sup> + B m <sup>2</sup> ) / 2	既存不適格建築物 ( A m <sup>2</sup> ) ( D m <sup>2</sup> ) 増改築 ( C m <sup>2</sup> )  F X P . J E X P . J C m <sup>2</sup> ( A m <sup>2</sup> + D m <sup>2</sup> ) / 2
【 】 既存建築物に直接増改築するケース 【 】 エキスパンションを設けた 2 の独立部分がある既存不適格建築物に直接増改築するケース 【 】 エキスパンションを設けた 2 の独立部分がある既存不適格建築物にエキスパンションを設けて増改築するケース		

エキスパンションジョイント： E X P . J

増改築部分（c）を、令第3章：構造規定（第8節：構造計算を除く。）および法第40条の規定に基づく条例で定められた構造計算に関する規定に適合させる。

増改築部分の対応

既存不適格建築物（b）と増改築部分(c)は、地震に対して許容応力度計算によって構造耐力上安全であること確かめる。

増改築部分と独立部分の対応

既存不適格建築物（d）については、平成7年告示第2090号に定める基準（建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第3項第1号の規定に基づく地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして大臣が定める基準）により確かめることができる

増改築部分にEXP.Jにて接続している独立部分の対応

既存不適格建築物（b・d）と増改築部分(c)は、地震力以外の荷重や外力に対して構造耐力上安全であることを確かめる

増改築部分と既存部分の対応

既存不適格建築物（a）は、遡及適用の対象にならない

増改築する独立部分以外の独立部分の対応

既存不適格建築物（b・d）と増改築部分(c)は、建築設備（屋上から突出する水槽、給排水、昇降機等）、屋根ふき材等が地震等で脱落しないよう確かめる

参考 平成7年12月25日 建設省告示第2090号

建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第3項第1号の規定に基づく地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準（改正：平成12年12月26日建設省告示第2465号）

建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第5条第3項第1号の規定に基づき、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準を次のように定める。法第3条の規定に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平成7年建設省告示第2089号。以下「指針」という。）第一に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。この場合において、指針第一中「特定建築物」とあるのは、「建築物」と読み替えるものとし、階数が一で、かつ、延べ面積が50㎡以下の木造の建築物については指針第一第一号八に定める基準を、木造の建築物又は木造と鉄骨造その他の構造とを併用する建築物のうち建築基準法第6条第1項第2号及び第3号に規定する建築物以外の建築物については指針第一第一号二に定める基準を、それぞれ適用しないものとする。

B 基礎以外の仕様規定「令第3章第1節から第7節の2まで（第36条及び第38条第2項から第4項までを除く。）」に適合し、基礎の補強について平成17年告示第566号に規定した構造方法（構造計算が不要な建築物に限る）

木造建築物等の構造計算が不要な規模の建築物（法第20条第2号イまたはロに掲げる建築物以外の建築物）で基礎を無筋コンクリート造等とする既存不適格建築物は、

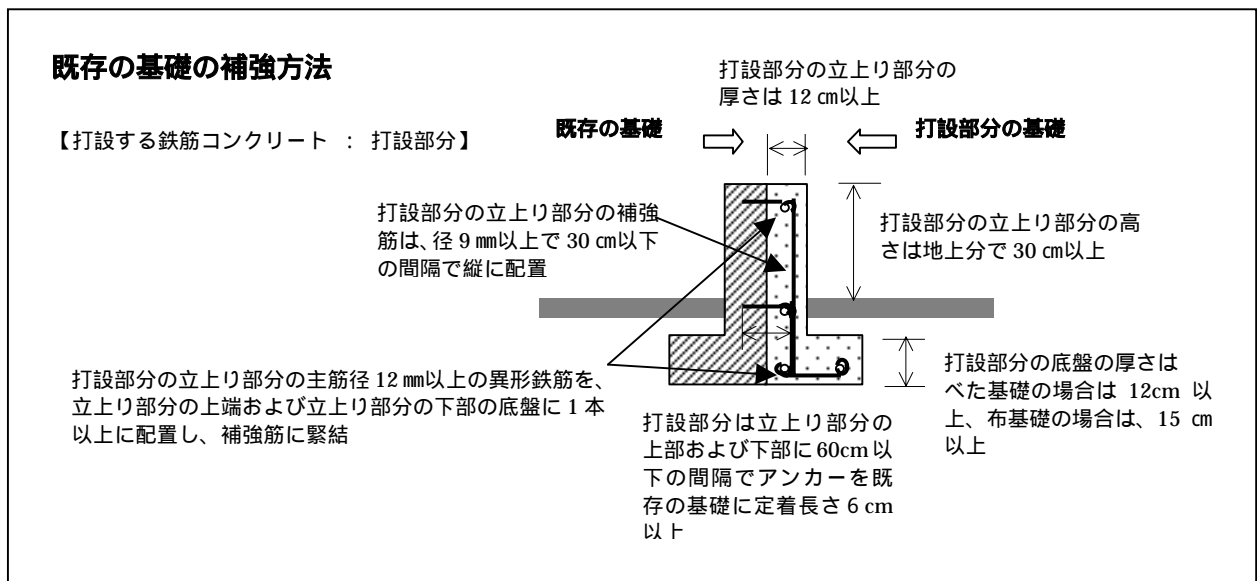
当該基礎を鉄筋コンクリートの増し打ち等により補強し、当該建築物の基礎以外の部分は、令第3章の規定に適合させることで、増改築を可能とした。

### 建築物の基礎の補強に関する基準

- ア 既存の基礎がべた基礎または布基礎であること
- イ 地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が一定以上であること  
 $q_a$ ：長期に生ずる力に対する値 布基礎  $q_a$  30kN/m<sup>2</sup> べた基礎  $q_a$  20kN/m<sup>2</sup>
- ウ 既存の基礎の補強方法は一定基準に適合するものとする（図3の例参照）
- エ 構造耐力上主要な部分である柱、土台および基礎を地盤の沈下、変形に対して構造耐力上安全なものとする。

打設する鉄筋コンクリートは、令第72条（コンクリートの材料）、第73条（鉄筋の継手及び定着）、第74条（コンクリートの強度）、第75条（コンクリートの養生）および第76条（型枠及び支柱の除去）の規定を準用する

図3



### 既存不適格建築物に小規模な増改築を行なう場合の基準

- (2) 増改築にかかる部分の床面積が、基準時における延べ面積の1/20（50m<sup>2</sup>を超えるときは50m<sup>2</sup>）を超えず、かつ、増改築後の構造方法が次のイおよびロに該当するもの  
 （法第86条の7第1項・令第137条の2第2号）

小規模な増改築の場合、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しないことおよび当該増改築部分が現行の構造耐力規定に適合するものについては、既存不適格部分には

遡及せず増改築することを可能とした。

イ 増改築にかかる部分が令第3章および法第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に適合する構造方法

ロ 増改築にかかる部分以外の部分の構造耐力上の危険性が增大しない構造方法

図4

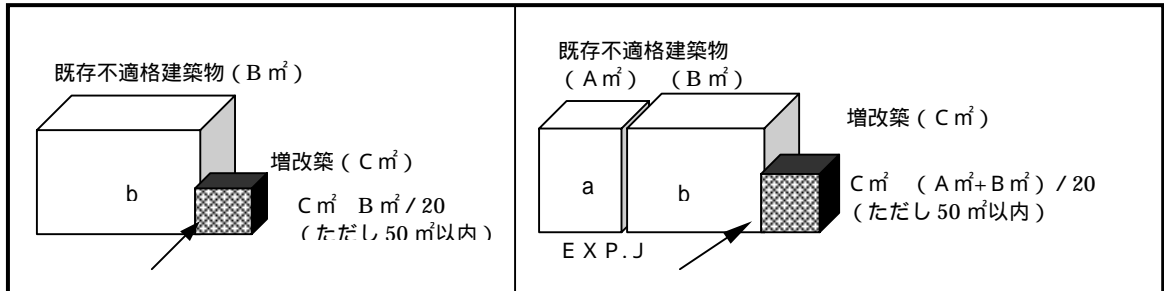


図4について

上記ロの条件を満たすために、一般的には増改築部分と既存部分の間に EXP.J を設ける。

右図は既存不適格部分が2の独立部分に分かれている場合で、面積の制限は不適格部分全体とする。

構造関係規定に係る既存不適格建築物の増改築についての要約（詳細は各項目参照）

- ・ 既存不適格部分の 1/2 を超える増改築 全て現行規定に適合
- ・ 既存不適格部分の 1/2 を超えない増改築  
既存部分は耐久性等関係規定に適合し、告示平成 17 年告示第 566 号の基準に対応させる（木造等は別途規定あり）
- ・ 既存不適格部分の 1/20 かつ 50 m<sup>2</sup> を超えない増改築  
増改築の部分は現行規定 既存部分は構造上の危険が増大しない対応

### 3 部分適用の取扱いについて（既存遡及しない規定）

**建築物の部分にかかる規定の一部の適用を受けない既存不適格建築物について増築等をする場合、これらの規定は適用されない（法第86条の7第3項・令第137条の15）**

法第3条第2項の規定により表1に掲げる規定の適用を受けない建築物の増築等を行なう場合には、増築等をする部分以外にはこれらの規定は適用しない。

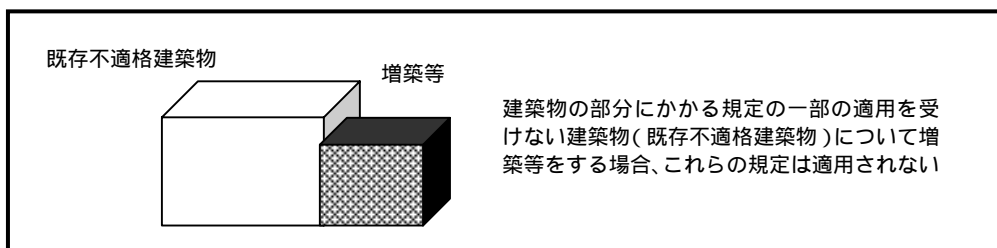


表 1

法第 3 条第 2 項の規定により表に掲げる規定の適用を受けない建築物の増築等をする場合は、増築等をする部分以外はこれらの規定は適用しない規定	
第 28 条（居室の採光及び換気）	
第 28 条の 2（居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置） 【クロルピリホス関係は除く】	政令で定めるものにかかる部分
第 29 条（地階における住宅等の居室）	
第 30 条（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）	
第 31 条（便所）	
第 32 条（電気設備）	
第 34 条第 1 項（昇降機）	
第 35 条の 3（無窓の居室等の主要構造部）	
第 36 条（この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準） 【防火壁、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置および構造に係る部分を除く】	

### シックハウス規定にかかる既存不適格建築物に増築等を行なう場合について

（令第 137 条の 15）

シックハウス（クロルピリホスを除く）の規制については、上記のように既存部分については遡及しない規定となっているが、居室等を単位とした規定のため既存部分についても遡及適用の対象となる場合がある。

増築部分と既存部分が一体の換気エリアとなる場合等は、既存部分も遡及適用の対象となるが、建具等で換気エリアを区分し換気経路としない計画とした場合は、増築等を行なう部分が換気に関して独立した空間となるため、増築等の部分のみの規制となる。

## 4 建築基準の適用に関する全体計画認定（既存遡及の段階適用の認定）

### 複数の工事に分けて工事を行なう場合の制限の緩和（法第 86 条の 8）

改正前においては、既存不適格建築物についての増築等については、その増築時等には即座に全基準に適させる必要があった。

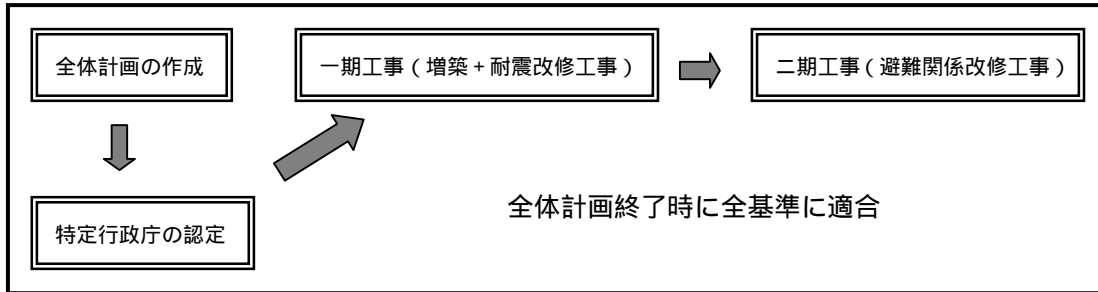
新たな制度として一つの既存不適格建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行なう場合において、全体計画認定申請を特定行政庁に行ない、一定の基準に適合することを特定行政庁が認めた場合、複数の工事に分けて既存部分の遡及工事を行なうことが可能になった。

認定を受けた場合、増築等を含む複数の工事に分けて既存部分の改修工事を行なうことができる。



【例】

構造耐力規定及び避難関係規定に既存不適格の建築物を増築する場合、先に構造耐力規定について適合させる工事を進め、次に避難関係改修工事を行う計画で認定を受ける

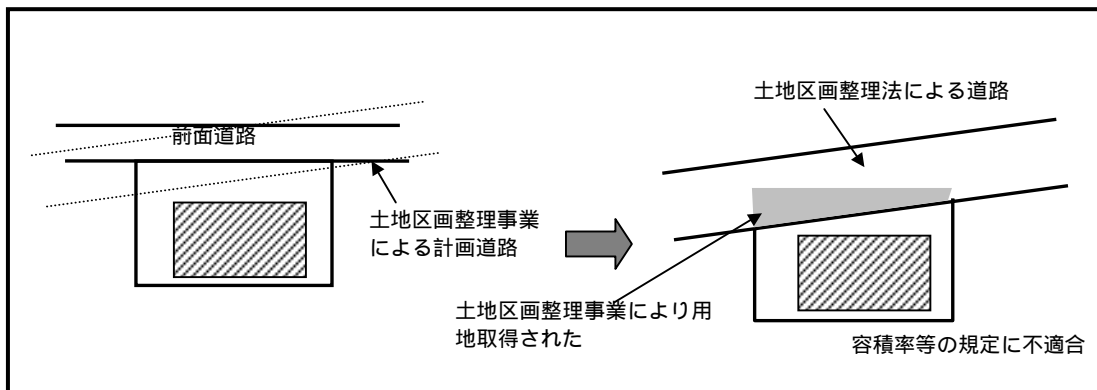


## 5 公共事業の施行等による敷地面積の減少

### 公共事業等の施行等により敷地面積が減少した場合の既存不適格の対応

(法第 86 条の 9 ・ 令第 137 条の 16)

土地区画整理事業等の公共事業の施行等とともに、当該事業の際にある建築物若しくはその敷地が当該事業により建築物の敷地が減少し法の規定に適合しなくなった場合等も既存不適格建築物扱いができることとなった。



本資料に内容の記載ミス等があった場合は、日本 E R I 株式会社本社確認企画部あてご連絡ください