

<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）」マニュアルをご覧ください。

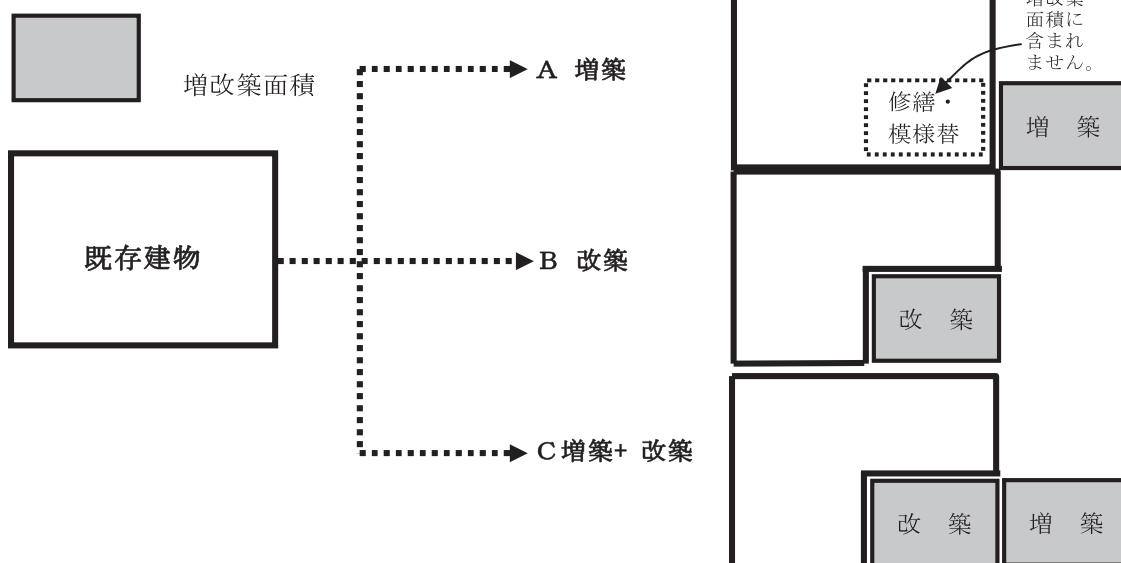
※既存不適格建築物

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



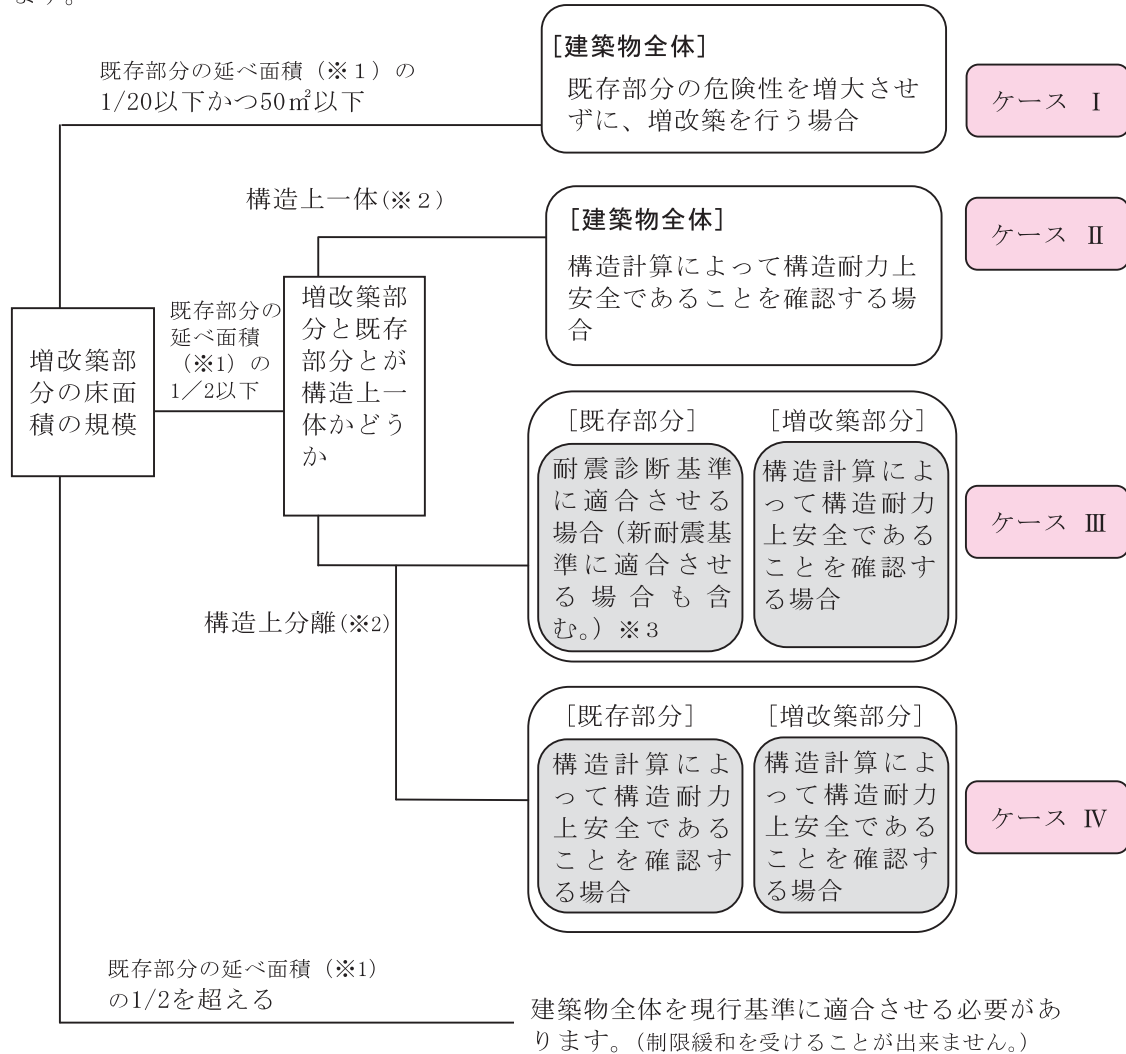
- 増 築 : 1 の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること（床面積を追加すること）をいいます。
- 改 築 : 建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ることをいい、増築、大規模の修繕等に該当しないものをいいます。
- 修 繕 : 既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事をいいます。
- 模様替 : おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいいます。

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、柱や横架材など増改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50㎡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(構造計算にあつては、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様様替関係	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こととされています。

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ことが必要です。

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は、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と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つては、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つては、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、確実な審査を行うことが必要です。

- 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に必要な図書等

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、独立部分と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

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すことができます。

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、工事中断中に不適合規定を不適合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。

参照条文

- 「既存建築物に対する制限の緩和」（法第 86 条の 7、令第 137 条の 2、平成 17 年国土交通省告示第 566 号）
- 「既存不適格建築物の増築等に係る確認申請手続きの円滑化について（技術的助言）」（平成 21 年 9 月 1 日付け国住指第 2153 号・国土交通省建築指導課長通知）
- 「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について（技術的助言）」（平成 21 年 9 月 1 日付け国住指第 2072 号・国土交通省建築指導課長通知）
- 「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号別添）
- 「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」（平成 18 年国土交通省告示第 185 号）
- 「全体計画認定に係るガイドライン」（平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 225 号・国土交通省建築指導課長通知）

既存の建築物に対する制限の緩和：構造耐力関連（法第 86 条の 7、令第 137 条の 2、平成 17 年国土交通省告示第 566 号）

○建築基準法

第 6 章 雑則

（既存の建築物に対する制限の緩和）

- 第 86 条の 7 第 3 条第 2 項（第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。以下この条、次条及び第 87 条において同じ。）の規定により第 20 条、第 26 条、第 27 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 30 条、第 34 条第 2 項、第 47 条、第 48 条第 1 項から第 13 項まで、第 51 条、第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、第 54 条第 1 項、第 55 条第 1 項、第 56 条第 1 項、第 56 条の 2 第 1 項、第 57 条の 4 第 1 項、第 57 条の 5 第 1 項、第 58 条、第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 61 条、第 62 条第 1 項、第 67 条の 2 第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は第 68 条第 1 項若しくは第 2 項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の様様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- 2 第 3 条第 2 項の規定により第 20 条又は第 3 5 条（同条の技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。以下この項及び第 87 条第 4 項において同じ。）の規定の適用を受けない建築物であつて、第 20 条又は第 35 条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として政令で定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が 2 以上あるものについて増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、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。
- 3 第 3 条第 2 項の規定により第 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 条から第 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。）の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等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。

○建築基準法施行令

第 8 章 既存の建築物に対する制限の緩和等

（構造耐力関係）

- 第 137 条の 2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 20 条の規定の適用を受けない建築物（同条第一号に掲げる建築物及び法第 86 条の 7 第 2 項の規定により法第 20 条の規定の適用を受けない部分を除く。第 137 条の 1 2 第 1 項において同じ。）について法第 86 条の 7 第 1 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、次の各号のいずれかに該当することとする。
- 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 $1/2$ を超えず、かつ、増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに該当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並びに屋根ふき材、外装材及び屋外面する帳壁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構造方法
- ロ 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。）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構造方法（法第 20 条第四号に掲げる建築物である場合に限る。）
- 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 $1/20$ （50 m^2 を超える場合にあっては、50 m^2 ）を超えず、かつ、増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。
- イ 増築又は改築に係る部分が第 3 章の規定及び法第 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に適合すること。
- ロ 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。

○平成 17 年年 6 月 1 日 国土交通省告示第 566 号(平成 17 年年 6 月 1 日施行/最終改正 平成 21 年年 9 月 1 日施行)

建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件

建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 137 条の 2 第一号イの規定に基づき、建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準を第 1 に、並びに同号ロの規定に基づき、建築物の基礎の補強に関する基準を第 2 に定める。ただし、国土交通大臣がこの基準の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める基準によって建築物の増築又は改築を行う場合においては、当該基準によることができる。

第 1 建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁(以下「屋根ふき材等」という。)の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

- 一 建築物の構造耐力上主要な部分については、次のイからニまでに定めるところによる。
 - イ 増築又は改築に係る部分が建築基準法施行令(以下「令」という。)第 3 章(第 8 節を除く。)の規定及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)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こと。
 - ロ 地震に対して、建築物全体(令第 137 条の 14 第一号に規定する部分(以下この号において「独立部分」という。)であって、増築又は改築をする部分以外の独立部分を除く。以下同じ。)が法第 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(それぞれ地震に係る部分に限る。)によって構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、法第 20 条第四号に掲げる建築物のうち木造のものについては、建築物全体が令第 42 条、第 43 条並びに第 46 条第一項から第三項まで及び第四項(表 3 に係る部分を除く。)の規定(平成 13 年国土交通省告示第 1540 号に規定する枠組壁工法又は木質プレハブ工法(以下単に「枠組壁工法又は木質プレハブ工法」という。)を用いた建築物の場合にあっては同告示第一から第十までの規定)に適合することを確かめることによって地震に対して構造耐力上安全であることを確かめたものとみなすことができる。
 - ハ ロの規定にかかわらず、新たに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を設けることにより建築物を二以上の独立部分に分ける場合にあっては、増築又は改築をする独立部分以外の独立部分については、平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめることができる。
 - ニ 地震時を除き、令第 82 条第一号から第三号まで(地震に係る部分を除く。)に定めるところによる構造計算によって建築物全体が構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、法第 20 条第四号に掲げる建築物のうち木造のものであって、令第 46 条第四項(表 2 に係る部分を除く。)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物の場合にあっては平成 13 年国土交通省告示第 1540 号第一から第十までの規定)に適合するものについては、この限りでない
- 二 建築設備については、次のイからハまでに定めるところによる。
 - イ 屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものは、令第 129 条の 2 の 4 第三号の規定に適合すること。
 - ロ 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備は、令第 129 条の 2 の 5 第 1 項第二号及び第三号の規定に適合すること。
 - ハ 建築物に設ける昇降機は、令第 129 条の 4 及び令第 129 条の 5(令第 129 条の 12 第 2 項において準用する場合を含む。)、令第 129 条の 6 第一号並びに令第 129 条の 8 第 1 項の規定に適合すること。
- 三 屋根ふき材等については、昭和 46 年建設省告示第 109 号に定める基準に適合すること。

第 2 建築物の基礎の補強に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

- 一 既存の基礎がべた基礎又は布基礎であること。
- 二 地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度(改良された地盤にあっては、改良後の許容応力度とする。)が、既存の基礎がべた基礎である場合にあっては 1 m²につき 20kN 以上であり、既存の基礎が布基礎である場合にあっては 1 m²につき 30kN 以上であること。
- 三 建築物の基礎の補強の方法は、次のイからニまでのいずれにも適合するものとする。
 - イ 次に掲げる基準に適合する鉄筋コンクリートを打設することにより補強すること。
 - (1) 打設する鉄筋コンクリート(以下この号において「打設部分」という。)の立上り部分の高さは、地上部分で 30cm 以上とすること。
 - (2) 打設部分の立上り部分の厚さは、12cm 以上とすること。
 - (3) 打設部分の底盤の厚さは、べた基礎の補強の場合にあっては 12cm 以上とし、布基礎の補強の場合にあっては 15cm 以上とすること。
 - ロ 打設部分は、立上り部分の主筋として径 12 mm 以上の異形鉄筋を、立上り部分の上端及び立上り部分の下部の底盤にそれぞれ 1 本以上配置し、かつ、補強筋と緊結したものとすること。
 - ハ 打設部分は、立上り部分の補強筋として径 9 mm 以上の鉄筋を 30cm 以下の間隔で縦に配置したものとすること。
 - ニ 打設部分は、その立上り部分の上部及び下部にそれぞれ 60cm 以下の間隔でアンカーを設け、かつ、当該アンカーの打設部分及び既存の基礎に対する定着長さをそれぞれ 6 cm 以上としたもの又はこれと同等以上の効力を有する措置を講じたものとすること。
- 四 構造耐力上主要な部分である柱で最下階の部分に使用するものの下部、土台及び基礎を地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとする。

2 前項に規定する打設する鉄筋コンクリートについては、令第 72 条から令第 76 条までの規定を準用する。

既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（技術的助言）

国住指第2153号
平成21年9月1日

各都道府県建築主務部長殿

国土交通省住宅局建築指導課長 既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（技術的助言）

建築確認の申請手続きの円滑化については、これまで、関係者との密接な連携の下できめ細かな取組みの継続をお願いしているところであるが、既存不適格建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第2項の規定により、建築基準法令の規定の適用を受けない建築物をいう。以下同じ。）における増築、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。）をする場合の建築確認の申請についても、下記事項に留意の上、円滑な審査に努められたい。

本技術的助言の内容については、建築主、建築士等に対しても、十分な情報提供をお願いする。

また、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対して、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

1. 既存不適格調書について

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、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）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る。

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るが、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ることを確認できれば、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。

(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。

- 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。）の歴史

(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こと。

(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。これらの書類がない場合にあっては、新築及び当該申請以前の過去の増築等時の確認済証（平成11年4月30日以前に確認を受けた場合にあっては「確認通知書」）、建築確認台帳に係る記載事項証明（建築確認を行った機関が交付したもの）、登記事項証明書のほか、建築確認後の工事の実施を特定できるその他書類により、建築主事又は指定確認検査機関が新築又は増築等を行った時点が明らかにされていると認めることができる。ただし、(1)及び(2)に掲げる書類により、新築又は増築等の時期における建築基準関係規定の適合を確かめること。

なお、建築主事又は指定確認検査機関が、法第12条第7項に規定する台帳又は法第77条の29に規定する帳簿によって、当該建築物について新築又は増築等に係る確認済証又は検査済証が交付されたことが確かめられる場合にあっては、本書類の添付を省略することとして差し支えない。

(4) 基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書等

審査においては、当該建築物の用途・規模等に応じ、基準時以前の技術的基準への適合を確かめるために必要な図書等の提出を求めることができる。

2. 既存不適格調書以外に必要な図書等について

既存建築物の増築等について法第86条の7の規定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築等が行われていること等を確かめる必要があるため、既存不適格調書以外にも、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の2から令第137条の15までの規定のうち、該当する規定の内容に適合することの確認に必要な図書等において、当該規定に適合することを確認する必要がある。

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、増築又は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確認する必要がある。

また、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るが、特に、建築士以外の者によるものについては、当該図書等と建築物の現況の整合を現地確認するなど、確実な審査を行わなければならない。

- (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) 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を確認するために必要な図書等

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について（技術的助言）

国住指第 2072 号
平成 21 年 9 月 1 日

各都道府県知事殿

国土交通省住宅局長

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について（技術的助言）

平成 18 年国土交通省告示第 184 号別添（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項。以下「指針」という。）第一本文ただし書の規定に基づき、指針第一に定める建築物の耐震診断の指針の一部と同等以上の効力を有する建築物の耐震診断の方法について、別添のとおり認定したので、通知する。この方法の運用にあたっては、下記の事項に留意の上、遺憾のないよう取り扱われたい。

また、貴職におかれては、関係市町村及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対してもこの旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣及び地方整備局長等指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日における建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）又は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（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認することについて

建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日における建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「新耐震基準」という。）に適合するものであることを確認することは、建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第 1 第 1 号又は第 2 号に掲げる建築物の耐震診断の方法と同等以上の効力を有する建築物の耐震診断の方法である。なお、新耐震基準のうち構造部材の耐久等に係る規定に適合するものであることの確認にあたっては、現地調査に基づき建築物の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直接確認した上で行うこと。

（別添）

認定書

平成 18 年国土交通省告示第 184 号別添（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項。以下「指針」という。）第一本文ただし書の規定に基づき、下の表の耐震診断の方法の欄に掲げる建築物の耐震診断の方法を、指針第一に定める建築物の耐震診断の指針の一部と同等以上の効力があるものと認める。この場合において、下の表の耐震診断の方法の欄に掲げる建築物の耐震診断の方法は、対応する告示の規定の欄に掲げる建築物の耐震診断の方法と同等以上の効力があるものとする。

平成 21 年 9 月 1 日

国土交通大臣 金子一義

表

耐震診断の方法	対応する告示の規定
建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日における建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）又は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（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認すること。	指針第 1 第一号及び第二号

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）

（別添）

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項 【鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等を抜粋】

第1 建築物の耐震診断の指針

建築物の耐震診断は、当該建築物の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第三号に規定するものをいう。以下同じ。）、屋根ふき材等（屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他建築物の屋外に取り付けるものをいう。以下同じ。）及び建築設備（建築基準法第2条第三号に規定するものをいう。以下同じ。）の配置、形状、寸法、接合の緊結の度、腐食、腐朽又は摩損の度、材料強度等に関する実地調査、当該建築物の敷地の状況に関する実地調査等の結果に基づき、次の各号によりそれぞれ行うものとする。この場合において、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木造の構造部分（以下「木造の建築物等」という。）にあっては第一号、第三号及び第四号に、木造の構造部分を有しない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木造以外の構造部分（第二号において「鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等」という。）にあっては第二号から第四号までにそれぞれ適合する場合に、当該建築物は地震に対して安全な構造であると判断できるものとする。ただし、国土交通大臣がこの指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法によって耐震診断を行う場合においては、当該方法によることができる。

一 （略）

二 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等については、各階の構造耐震指標を次のイからハまでに、各階の保有水平耐力に係る指標をニに定めるところによりそれぞれ求め、これらの指標に応じ別表第6により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。ただし、この安全性を評価する際には、実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。

イ 建築物の各階の構造耐震指標は、次の式により計算すること。

$$I_s = \frac{E_o}{F_{es} Z R_t}$$

この式において、 I_s 、 E_o 、 F_{es} 、 Z 及び R_t は、それぞれ次の数値を表すものとする。ただし、 F_{es} については、地震時における建築物の形状が当該建築物の振動の性状に与える影響を適切に評価して算出することができる場合においては、当該算出によることができる。

I_s 各階の構造耐震指標

E_o 各階の耐震性能を表すものとして、各階の保有水平耐力及び各階の靱性を考慮してロに定めるところにより算出した数値

F_{es} 令第82条の4第二号に規定する F_{es} の数値

Z 令第88条第1項に規定する Z の数値

R_t 令第88条第1項に規定する R_t の数値

ロ イに定める建築物の各階の E_o は、次の(1)の式によって得られる数値又は次の(2)の式によって得られる数値（当該建築物の構造耐力上主要な部分である柱、壁若しくははり又はこれらの接合部が、せん断破壊等によって構造耐力上支障のある急激な耐力の低下を生ずるおそれなく、かつ、当該建築物の特定の部分に生ずる塑性変形が過度に増大しないことが確かめられる場合には、これらの式の右辺に次の(3)の式により得られる割増係数を乗じることができるものとする。）のいずれか大きなものとする。ただし、各階の E_o は、塑性変形の度が著しく低い柱が存在する場合又は地震力の大部分を負担する柱、筋かい又は壁以外の一部の柱のみの耐力の低下によって建築物が容易に倒壊し、又は崩壊するおそれがある場合においては次の(1)の式によって計算するものとするほか、建築物の保有水平耐力及び靱性を適切に評価して算出することができる場合においては、当該算出によることができるものとする。

$$(1) E_o = \frac{Q_u F}{W A_i}$$

$$(2) \alpha = \frac{2(2n+1)}{3(n+1)}$$

$$(3) E_o = \frac{\sqrt{(Q_1 F_1)^2 + (Q_2 F_2)^2 + (Q_3 F_3)^2}}{W A_i}$$

(1)から(3)までの式において、 E_o 、 Q_u 、 F 、 W 、 A_i 、 Q_1 、 Q_2 、 Q_3 、 F_1 、 F_2 、 F_3 、 α 及び n は、それぞれ次の数値を表すものとする。

E_o イに定める E_o の数値

Q_u 各階の保有水平耐力

F 各階の靱性を表す数値で、柱及びはりの大部分が鉄骨造である階にあっては、当該階に作用する地震力の多くを負担する架構の種類に応じた別表第7に掲げる F_i と、その他の階にあっては、当該階に作用する地震力の多くを負担する柱又は壁の種類に応じた別表第8に掲げる F_i とする。ただし、当該階の地震力の大部分を負担する柱、筋かい又は壁以外の一部の柱の耐力の低下によって建築物が容易に倒壊し、又は崩壊するおそれがある場合においては、柱及びはりの大部分が鉄骨造である階にあっては、当該柱を含む架構の種類に、その他の階にあっては、当該柱の種類に応じた数値としなければならない。

W 令第88条第1項の規定により地震力を計算する場合における当該階が支える部分の固定荷重と積載荷重との和（多雪区域においては、更に積雪荷重を加えるものとする。）

- Ai 令第88条第1項に規定する当該階に係る Ai の数値
- Q1 ハに定める第1グループに属する架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「第1グループの架構等」という。）の水平力に対する耐力の合計
- Q2 ハに定める第2グループに属する架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「第2グループの架構等」という。）の水平力に対する耐力の合計
- Q3 ハに定める第3グループに属する架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「第3グループの架構等」という。）の水平力に対する耐力の合計
- F1 第1グループの架構等の種類に応じた別表第7及び別表第8に掲げる当該架構等の Fi の最小値
- F2 第2グループの架構等の種類に応じた別表第7及び別表第8に掲げる当該架構等の Fi の最小値
- F3 第3グループの架構等の種類に応じた別表第7及び別表第8に掲げる当該架構等の Fi の最小値
- α 割増係数
- n 建築物の地階を除く階数

ハ 別表第7及び別表第8に掲げる Fi の大きさに応じ、架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「架構等」という。）を3組に区分する場合において、Fi の最も小さな架構等を含む組を第1グループ、Fi の最も大きな架構等を含む組を第3グループ、その他の組を第2グループとする。

ニ 建築物の各階の保有水平耐力に係る指標は、次の式により計算すること。

$$q = \frac{Q_u}{F_{es} W Z R_t A_i S_t}$$

この式において、q、Qu、Fes、W、Z、Rt、Ai 及び St は、それぞれ次の数値を表すものとする。

- q 各階の保有水平耐力に係る指標
- Qu ロに定める Qu の数値
- Fes イに定める Fes の数値
- W ロに定める W の数値
- Z イに定める Z の数値
- Rt イに定める Rt の数値
- Ai ロに定める Ai の数値
- St 建築物の構造方法に応じて定まる数値で、鉄骨造及び鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては 0.25、その他の構造方法にあつては 0.3 とする。

三 屋根ふき材等及び建築設備については、次に掲げる基準に適合すること。

- イ 屋根ふき材等は、地震の震動及び衝撃によって脱落しないこと。
- ロ 屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものは、地震の震動及び衝撃に対して構造耐力上安全なものとする。
- ハ 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備は、地震の震動及び衝撃に対して安全上支障のない構造とすること。
- ニ 地階を除く階数が 11 以上である建築物の屋上に設ける冷房のための冷却塔設備は、建築物の構造耐力上主要な部分に緊結され、地震力によって脱落しない構造とすること。
- ホ 建築物に設けるエレベーターについて、次の基準に適合すること。
 - (1) 地震の震動及び衝撃によって、綱車又は巻胴から主索が外れず、かつ、レールからかご又はつり合おもりが外れないこと。
 - (2) 昇降路内にやむを得ず設ける突出物によって地震時の鋼索、電線その他のものの機能に支障が生じないこと。
 - (3) 原動機、制御器及び巻上機が地震の震動及び衝撃によって転倒又は移動しないこと。

四 建築物の敷地については、次に掲げる基準に適合すること。

- イ 高さが 2 m を超える擁壁を設けた建築物の敷地にあつては、当該擁壁が次の基準に適合すること。ただし、当該擁壁の崩壊が、周囲の建築物に被害を与えるおそれがなく、かつ、当該擁壁が崩壊する場合においても当該敷地内の建築物の基礎が地震時に生じる力を地盤に安全に伝えることができることを確かめられる場合は、この限りでない。
 - (1) 材料の腐食、腐朽等により、構造耐力上支障となる損傷、変形等が生じていないこと。
 - (2) 石造の擁壁にあつては、裏込めにコンクリートを用いること等により、石と石とを充分に結合したものであること。
 - (3) 擁壁の裏面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺に砂利等を詰めること等の措置が講じられていること。
 - (4) 擁壁が垂直方向に増設されている場合にあつては、当該擁壁全体が地震時に生じる土圧等により崩壊しないことが構造計算等により確かめられたものであること。
- ロ がけ崩れ等による被害を受けるおそれのある建築物の敷地にあつては、次のいずれかの基準に適合すること。
 - (1) イ(1)から(4)までに掲げる基準に適合する擁壁の設置その他安全上適当な措置が講じられていること。
 - (2) 当該敷地内の建築物について、がけから安全上支障のない距離が確保されていること等により、被害を受けるおそれのないことが確かめられること。
- ハ 震時に液状化するおそれのある地盤の土地である建築物の敷地にあつては、当該地盤の液状化により建築物に構造耐力上著しい支障が生じることがないように適当な地盤の改良等が行われていること。

地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成18年国土交通省告示第185号）

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第8条第3項第一号の規定に基づき、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。

建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第三号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項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。

附 則

- 1 この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成17年年法律第120号）の施行の日（平成18年1月26日）から施行する。

全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について

国住指第 2 2 5 号
平成 2 0 年 4 月 1 7 日

各都道府県知事 殿
国土交通省住宅局長
全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について

建築基準法第 86 条の 8 の規定に基づく全体計画認定の運用については、「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等の施行について（技術的助言）」（平成 17 年 6 月 1 日付け国住指第 667 号）別添 2 「全体計画認定に係るガイドライン」を示しているところである。

昨年 6 月 20 日に建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 92 号）及びこれと併せて改正された構造関係告示等が施行されたことに伴い、いわゆる新耐震基準に適合する建築物であっても、既存不適格建築物となる場合が生じ、当該建築物について増改築を行おうとする際に、既存部分の大規模な改修工事等を要する可能性があることから、維持保全や機能向上のための

大規模な改修工事等に併せて合理的に実施できるよう、全体計画認定制度の積極的な活用を図ることとし、別紙のとおり、「全体計画認定に係るガイドライン」の内容を一部改定したので通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方願する。

なお、国土交通大臣及び地方整備局長等指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

（別紙）

平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 225 号と平成 17 年 6 月 1 日付け国住指第 667 号の「全体計画認定に係るガイドライン」

第 1 全体計画認定の対象等（略）

第 2 全体計画認定の基準

1 一の建築物の増築等を含む工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。

特定行政庁は、全体計画認定の審査に当たって、営業や使用を停止できない合理的な理由があるかどうか、一の工事とするには申請者が用意できる資金が十分でない等の資金的な理由があるかどうかなど、全体計画に係る工事を二以上に分けて実施することがやむを得ないものであることを判断すべきである。

全体計画の期間は、一般的には、5 年程度以下となるよう指導するとともに、当該期間を延長する場合には、延長することがやむを得ないものであることを確認した上で、1 年程度を超えない範囲で全体計画を遂行するよう指導することが望ましい。ただし、当該建築物の構造方法、安全性等を勘案し、適宜、個別の案件に応じて判断することとする。例えば、既存部分に増築しようとする場合（既存部分と増築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に限る。）で、当該既存部分が、昭和 56 年 6 月 1 日の時点で施行されている法第 20 条の規定に適合するもの又は平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめられたものであるなど、一定の安全性が確保されている場合にあっては、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事の実施時期等を勘案し、20 年程度の長期間にわたる全体計画を認めても差し支えない。

なお、二以上の工事に分けるに当たっては、耐震、防火・避難等の生命・身体に重なる危険が発生するおそれがある規定に係る不適格事項であって、特に緊急性が高いものを優先的に改修するよう指導することが望ましい。

2 全体計画に係るすべての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。

すべての工事の完了後の基準適合を確認するとともに、当該全体計画の実効性の観点から、実際に施工可能な計画となっているかどうかについても確認することが望ましい。ただし、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 10 条の 23 第 1 項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 224-1 号、224-2 号）に該当する場合にあっては、提出された図書の範囲内で確認することとして差し支えない。

全体計画認定により、全体計画が完了するまで適用除外とできる規定は、法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定に限られ、消防法等他法令の規定については、当該法令の定めによることに留意すべきである。

なお、法第 86 条の 8 第 1 項第 2 号の「建築基準法令の規定に適合する」には、法第 86 条の 7 第 1 項から第 3 項までの既存の建築物に対する制限の緩和の規定を適用する場合も含まれる。

3 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性等並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性（以下「危険性等」という。）が増大しないものであること。

全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完了後において危険性等が増大しないことについて、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際には、例えば、次の事項に留意することが望ましい。

構造関係規定	構造耐力上主要な部分を取り除き、又は既存部分の荷重等が増加するにもかかわらず、構造耐力に関する十分な措置を行わず、構造安全上の負荷が増大する場合
防火関係規定	床面積の増加に伴い防火関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、防火に関する十分な措置を行わず、火災安全上の負荷が増大する場合
避難関係規定	床面積の増加に伴い在館者数が増加し、又は歩行距離が長くなるにもかかわらず、避難安全に関する十分な措置を行わず、避難安全上の負荷が増大する場合
設備関係規定	床面積の増加に伴い在館者数が増加し設備関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、設備に関する十分な措置を行わず、衛生上の負荷が増大する場合

最初の工事で増築のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分について改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。なお、既存部分について不適合になっている規定が法第 20 条のみであり、かつ、既存部分と増築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には、増築により当該建築物の危険性等は増大しないものとして差し支えないが、新たに増築等をする部分については、当該増築

等に係る工期の完了時に現行規定に適合させるべきである。また、既存不適格の規定に係る部分であっても、全体計画の期間中に現行の建築基準法令の規定に適合するに至った場合は、当該部分についてはその後常に現行規定に適合させることが望ましい。

なお、「危険性等が増大しないものであること」は、全体計画認定時に既に適法となっている規定について、全体計画に係る各工事の完了後において適法の範囲内で負荷が増大することを妨げる趣旨ではない。

第3 全体計画認定の手続き等

1 全体計画認定申請に必要な図書等

特定行政庁は、全体計画認定に係る各工事の計画について、規則第10条の23の規定により、原則として建築確認申請時と同程度の図書の提出を求めて、当該計画が第2の全体計画認定の基準に適合しているかどうかを審査する。ただし、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）に該当する場合には、既存部分の改修計画に係る構造設計図書（構造詳細図、構造計算書等）の提出は要しない。

全体計画認定の際に、上記のただし書の場合を除き、当該計画について詳細に審査することとなるため、全体計画認定の申請に係る手数料は、当該計画の建築確認申請に係る手数料程度の額を徴収することもあり得るが、それぞれの工事における建築確認申請に係る手数料は、認定時における事前審査の程度に応じて減額することが望ましい。

2～4 （略）

第4～第6 （略）