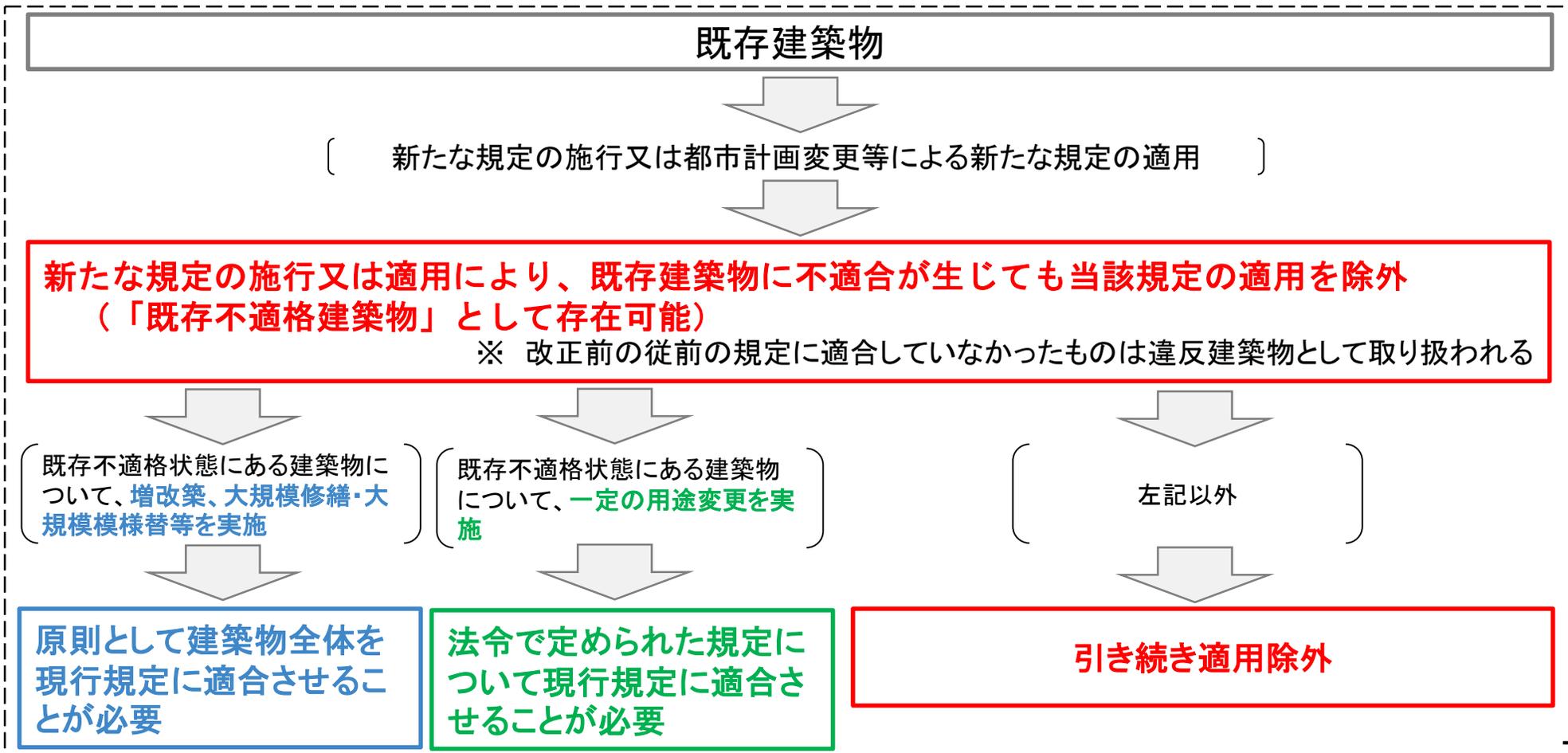


既存不適格建築物について

既存不適格建築物

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている

< 既存不適格建築物に関する規定の適用について >



用途変更について（建築基準の適用・手続）

- 用途変更する場合、建築物の安全性等を確保する観点から、原則として各用途に応じた技術基準に適合させる必要がある。
- 既存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、建築確認及び工事完了の届出が必要となる。

基本的な考え方

- 建築基準法では、増改築・用途変更等を行う建築物の部分のうち、適法な部分は増改築・用途変更等の後も引き続き適法なものとしなければならない。
- 加えて、用途変更の際には、防火・避難規定、採光規定など、学校、病院、保育所など用途に応じて定められている技術基準の既存不適格の部分については、当該技術基準に適合させることで、建築物の安全性等を確保している。
- こうした特殊建築物に用途を変更する場合、用途変更後の用途に係る規定に適合することを建築確認によって担保し、建築物の安全性等の確保を図ることとしている。
- ※100㎡以下の部分を特殊建築物に用途変更する場合には建築確認の手続きを不要としているものの、建築基準法上の技術基準は適用されることから、当該部分を変更後の用途に係る規定に適合させなければならない。

建築基準の適用

○既存の建築物を用途変更する際には、既存不適格建築物として適用を猶予していたものについても、法令に定められた規定について現行規定に適合させることが必要となる。また、適用させる範囲は必ずしも建築物全体ではなく、全体に適用が必要なものを除き、規定の趣旨に応じて部分的に適用させている。

<適用のさせ方の例>

用途変更部分及び関連する部分に適用

⇒居室の採光・換気（法第28条第1項・第3項）、地階の居室の防湿等（法第29条）

界壁の防音（法第30条）、避難施設・排煙設備・非常用照明※（法第35条） ※避難ルートが独立している場合はその部分のみ

内装制限（法第35条の2）、無窓居室の区画の構造（法第35条の3）

用途変更部分以外の部分も含め建築物全体に適用

⇒耐火建築物等の義務付け（法第27条）

例）木造の建築物を宿泊施設に用途変更する場合、3階以上の部分（耐火建築物）や2階部分が300㎡以上（準耐火建築物）に義務づけ。

注）防火区画は適用なし

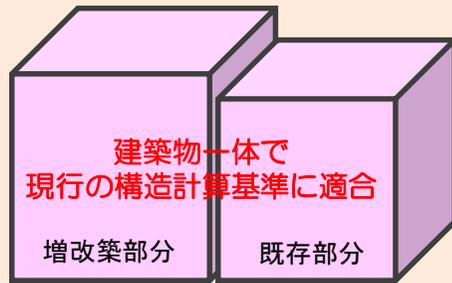
○なお、避難安全検証法などにより、避難関係規定を適用除外とすることなども可能となる。

既存不適格建築物の増改築に係る構造計算基準の適用

<建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の2（構造耐力関係）>

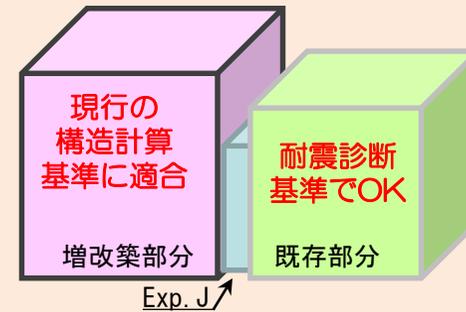
一体増改築

- 増改築部分と既存部分が一体で現行の構造計算基準に適合



分離増改築

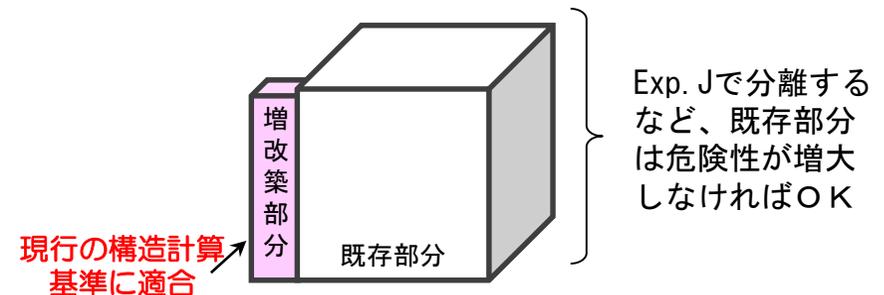
- 増改築部分は現行の構造計算基準に適合
- 既存部分は耐震診断基準に適合



※ それぞれの場合で増改築部分の延べ面積が1/2以下の際には、使用上の支障の検討等の一部の基準を適用除外

延べ床面積1/20かつ50㎡以下の増改築

- 増改築部分は現行の構造計算基準に適合
- 既存部分は危険性が增大しないこと



分離増改築：新たにエクステ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増改築に係る部分とそれ以外の部分が接する増改築

既存ストック活用に係る建築基準の合理化①(間仕切り壁の防火対策)

○建築基準については、時代の要請に対応できるよう、これまでも性能規定化を図るとともに、建築物の安全性の確保を前提として、不断の規制の合理化を実施しており、今後も引き続き取り組む。

間仕切り壁の防火対策(平成26年8月)

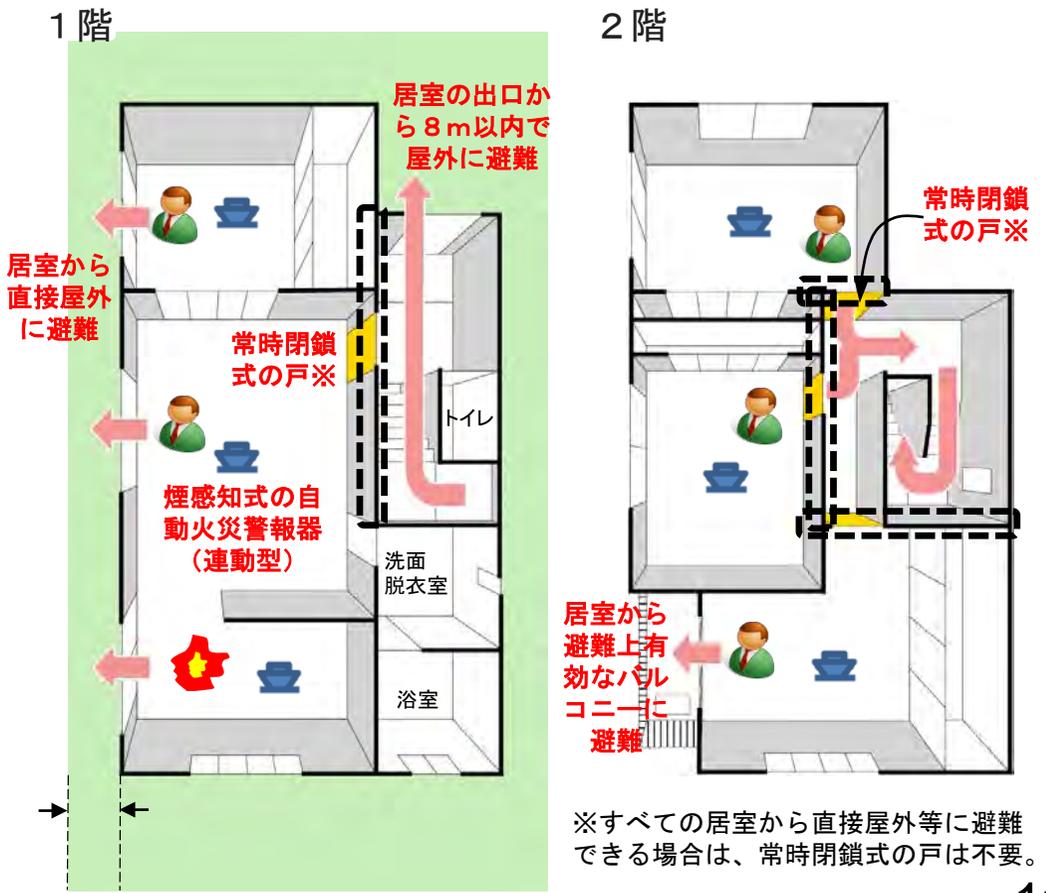
- 従来、学校、病院、ホテル、寄宿舍などには防火上主要な間仕切り壁を小屋裏まで設ける防火対策が求められ、用途変更の際に大規模な改修工事等が必要となるケースがあった。



政令改正 (H26.6)
告示制定 (H26.8)

- 火災警報器の設置やドアクローザーを設けた常時閉鎖式の戸など、設備も含む簡易な対策により間仕切り壁の防火対策の規制を適用除外とした。
- これにより、例えば戸建て住宅を活用してグループホーム(建築基準法上の用途は寄宿舍)やホテルにするなど、既存建築ストックを活用しやすくなった。

「小規模で避難が極めて容易な構造」のイメージ(グループホームの例)
 : 従来、防火対策を求められていた間仕切り壁



※すべての居室から直接屋外等に避難できる場合は、常時閉鎖式の戸は不要。

既存ストック活用に係る建築基準の合理化②(階段)

○ 背景

近年、人口の減少等により、使用されていない既存の建築物を改修して、他の用途に活用する社会ニーズが高まっているが、建築基準に適合するよう階段部分を改修するために建築物の他の部分に及ぶ大規模な改修が必要になる場合があり、既存建築ストックの活用が困難となっている。

【具体例】

少子化の進展による学校統廃合により、空いた中学校校舎を小中一貫の校舎として活用。

【参考】構造改革特別区域の第21次提案に対する政府の対応方針(平成24年8月21日構造改革特別区域推進本部公表)

《小学校における児童用階段の基準の合理化》

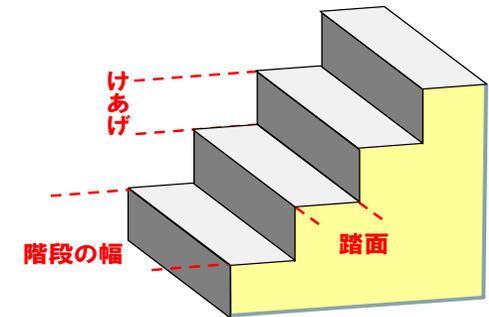
小学校における児童用階段の基準の合理化について、必要な安全性確保方策等に関して検討し、結論を得るとともに、結論を得た後、速やかに措置を講じる。

○ 合理化の内容 (平成26年7月1日施行)

つまずき、踏み外しやすれ違い時のぶつかりによる人の転倒・転落を防ぎ、昇降時の安全を確保するため、階段の種別等に応じて、階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法を規定。【建築基準法施行令第23条第1項】



利用者が安全に昇降できるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いる階段については、階段の寸法に係る規定等を適用しないこととする。



(国土交通大臣が定めた構造方法の概要)

階段の種別	階段及びその踊り場の幅	けあげの寸法		踏面の寸法
		改正前	改正後	
小学校における児童用の階段	140cm以上	16cm以下	①両側に手すりを設け、②階段の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げた場合、 <u>18cm以下</u>	26cm以上

歴史的建築物活用のための建築基準法の適用除外の円滑化

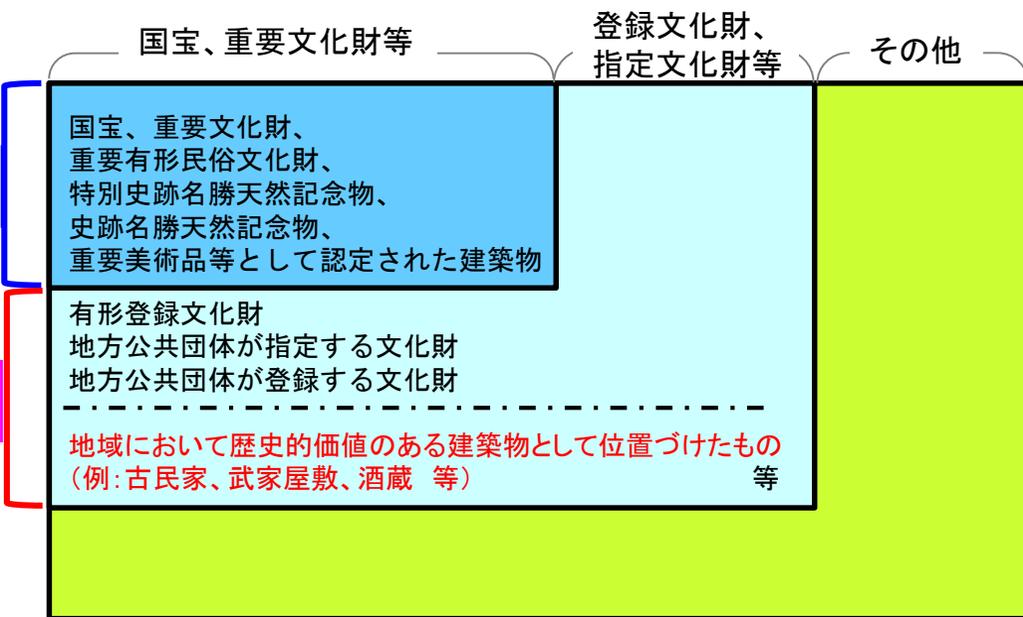
現行制度の概要(法第3条第1項第3号)

- ① 国宝や重要文化財等は、我が国における貴重な文化的遺産であり、法的に現状変更の規制及び保存のための措置が義務付けられることから、建築基準法を適用除外にしている。
- ② 有形登録文化財その他の歴史的建築物については、地方公共団体が文化的な価値を活かすため、条例で現状変更の規制及び保存のための措置を講じた場合、建築審査会の同意を得て建築基準法を適用除外でできることとしている。

右記に該当する場合、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)

建築基準法の適用除外が可能 (法第3条第1項第3号)

- ① 現状変更の規制及び保存のための措置を講じる条例の制定
 - ② 建築審査会の同意
- を踏まえ、建築基準法を適用除外することが可能



平成26年4月1日付 技術的助言

地方公共団体において歴史的建築物の保存と活用が円滑に進むよう、あらかじめ一定のルールを定めることで、建築審査会での個別の審査を経ずに、地方公共団体に設ける歴史的建築物の保存活用、構造安全性に詳しい者からなる委員会等における審査によって、建築基準法を適用除外とすることを認めることができる旨を技術的助言として全国に通知し、制度の推進を図る。

既存不適格調書の活用について

- 既存不適格建築物の増改築等を行う場合に、既存不適格調書（緩和措置の適用に当たり、建築等の時点の建築基準関係規定への適合状況を把握し、既存不適格であることを確認するための図書）を申請時に提出する。
- 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のため、既存不適格調書の作成方法について、平成21年に技術的助言を、平成22年に運用ガイドラインを策定し周知。
- 申請者側にとって計画を進めやすくする、審査側にとって審査を円滑に進めることができるような取組みについて、日本建築行政会議と連携し推進していくことが重要。

一部の特定行政庁（北九州市、和歌山市 等）で、既存不適格建築物の増改築の確認申請手続きを円滑にするため、既存不適格調書について、特定行政庁が現況調査のためのチェックリスト（建築基準関係規定への適合状況等を確認するための様式）を独自に提示し、申請者が現況調査を実施しやすく、また審査者が適合状況を確認しやすくする運用を実施。

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際に提出する図書等

技術的助言（平成21年9月1日付、国住指第2153号）等で示している図書等

- 既存不適格調書
 - ・現況の調査書
 - ・既存建築物の平面図及び配置図
 - ・新築又は増築等の時期を示す書類
 - ・基準時以前の建築基準関係規定への適合を示す図書等

北九州市や和歌山市が提出を求める図書等

- 既存不適格調書
 - ・現況の調査書
 - 現況調査のためのチェックリスト（建築基準関係規定への適合状況等を確認するための様式を提示）
 - ・既存建築物の平面図及び配置図
 - ・新築又は増築等の時期を示す書類
 - ・基準時以前の建築基準関係規定への適合を示す図書等

提案の具体的内容等

【具体的内容】

廃校(特に木造建て)を、宿泊を含んだ合宿や研修等の目的のために再利用する際は、例え営利目的(例:旅行業法上の宿泊施設提供の扱い)であっても、火を使用しない・管理が行き届いているなど一定の要件のもとで建築基準法上の用途変更にあたらないものとして頂きたい。

【提案理由】

廃校になった木造校舎は、都会では味わえない趣を有し、地域の観光資源やコミュニティスペースとして相当の価値があり、その再利用は地域活性化のための大きなポイントとなる。その一方で、建築基準法上の規制が障害となり、廃校となった木造校舎の再利用を進めることができていない。これら木造校舎は既存不適格建築物となる場合が多く、用途変更を行う場合は、現行基準に合わせるための改修を行った上で建築確認申請を行う必要があり、相当の費用が必要となると同時に、そもそもの木造校舎の味わいがなくなってしまう問題もあるため、活用方法はたくさんあっても、殆ど活用もできずにいる。また、あえて使用面積を限定して再利用している例もある(建築基準法第25条の1000平方メートルを超えないようにするなど)。例えば、学生の合宿所や、宿泊を伴ったイベントスペース等地域の活性化に利用するのであれば、その公的な役割や利用の実態(人の出入り等)には変化はない。また、東日本大震災にも耐えた校舎であれば耐震性も問題なく、火災に対しては火を使用禁止とするなど要件を付加すれば良い。営利目的であるかどうかは建築基準法上関係なく、むしろ営利目的を不可としてしまうと、再利用を担う事業者を相当に限定することになる。廃校を地域の強みとし、地域活性化を進めるためにも、建築基準法上の規制の見直しをお願いしたい。

制度の現状

建築物を他の用途に転用して、旅館その他建築基準法別表第1に掲げる用途の特殊建築物(100㎡超)とする際は、その用途で定められている建築基準法に適合させる必要がある。

措置の概要(対応策)

建築基準法は建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としています。

旅館は学校と異なり、不特定多数の者が利用し、夜間の就寝の用途に供することから、学校と比較して在館者の避難の遅れが想定されます。このため、旅館については、排煙設備や非常用照明装置の設置など防火・避難規制が学校と比較して強化されており、建築基準法において避難上の安全を確保するための必要な対策を求めています。

したがって、学校であった施設を、宿泊の含んだ用途を供するものに変更する場合には、火災時等における国民の生命・健康・財産を保護する観点から、建築主事等がその用途に適した建築規制に適合していることを確認するため、用途変更を行うことが必要と考えています。なお、建築基準法は、建築物の安全性等を確保するための全国一律の最低基準として、建築物の技術基準として定めたものであることを踏まえれば、火を使わないといった管理面での対策を以って、建築規制を緩和することはできません。

第12回「規制改革ホットライン」でのご提案事項等 (建築物の用途変更を行う場合の既存不適格遡及適用対象範囲の見直し)

平成26年12月16日公表の回答

提案の具体的内容等
<p>既存建築物の一定規模(例えば100㎡未満)かつ一定の用途変更(例えば、物販店舗等を飲食店舗等に用途変更)については、既存不適格の遡及対象外とすべきである。</p> <p>【提案理由】</p> <p>建築基準法第87条第3項より、既存建築物の用途を変更する場合、(類似の用途間の変更を除いて)既存不適格の遡及適用対象となる。このため、商業ビルのテナント入れ替え等、100㎡未満の物販店舗を飲食店舗に用途変更する場合でも、遡及適用対象を免れず、ビル全体に与える影響に鑑みて用途変更を断念するケースもある。</p> <p>一定の規模(例えば100㎡未満)の既存建築物の用途を(例えば物販店舗等から飲食店舗等に)変更する場合については、既存不適格の遡及対象としないことにより、リノベーションが促進され、既存建築物の有効利用に寄与することが期待できる。</p>
制度の現状
<p>建築物を他の用途に転用して、建築基準法別表第1に掲げる用途の特殊建築物(100㎡超)とする際は、その用途で定められている建築基準法に適合させる必要があります。</p> <p>また、用途変更に際して類似用途間の用途変更であって、その変更に際して確認申請の対象となるような大規模な工事を行わない場合などは用途変更後も既存不適格となっている規定を遡及適用する必要はありません。</p>
措置の概要(対応策)
<p>建築基準法は建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としています。</p> <p>その用途に供する床面積の合計が100㎡を超える不特定多数の者が利用する建築物等(特殊建築物)に用途変更する場合、建築物の安全性を確保する観点から建築確認等の手続きが必要になるとともに、現行の技術基準に不適格となっている防火避難規定等に適合させる必要があります。</p> <p>例として挙げられている、飲食店は物販店舗とは異なり火気を使用することから、技術基準に従った換気設備を設けること等の安全上の措置を講じる必要があります。</p> <p>従って、建築基準法では用途、利用形態等を踏まえ、建築物の用途ごとに安全性等に関する最低基準として技術基準を定めており、各用途等に応じた技術基準に適合させる必要があることから、条件を限定して遡及適用対象外とすることは出来ません。</p> <p>なお、その用途に供する床面積の合計が100㎡以下の用途変更については、建築確認等の手続きが不要となっています。また、用途変更の際に現行の技術基準に適合させる場合、建築物全体ではなく、その用途に供する建築物の部分(他の用途と共通して使用する廊下、避難階段などを含む)のみ適合させることとなります。</p>

提案の具体的内容等

階高に余裕のある部分の一部に中間階を増床したり、吹き抜け部分を床にする場合等、床面積は(例えば既存面積の1/10程度まで)増えても建築面積や建物階数・高さが増えないといった一定範囲内の既存不適格建築物の構造上一体増築の安全性確認については、後付けで対応できる耐震補強の手法での既存部分の改修も認めるべきである。

【提案理由】

2012年9月の建築基準法施行令第137条の2の改正により、既存部分の1/2を超える増改築であっても、分離増改築(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のみで増改築に係る部分とそれ以外の部分が接する増改築)の場合は、増改築部分が現行基準に適合し、既存部分が一定の耐震性能を確保すれば、既存不適格建物として存続可能となった。一方、既存部分の1/2以下の増改築であっても、増改築部分と既存部分が構造上一体である場合には、増改築部分と既存部分を合わせた建築物全体について、現行法に従った一定の構造計算による安全性確認が必要となる。

既存不適格建築物において、階高に余裕のある部分の一部に中間階を増床したり、吹き抜け部分を床にする等の増築は構造上一体増築の扱いとなるため、現行法に従った一定の構造計算による安全性確認が必要となる。ここで安全とは判定できない部分が出てくると、増築内容に比して大規模・非現実的な改修が求められ、結果として増築自体を諦めることとなる。

一定範囲内の既存不適格建築物の構造上一体増築(建築時の構造計算における許容範囲内の増築)について、分離増改築における既存部分の扱いと同様に、後付けで対応できる耐震補強の手法による既存改修で安全性が認められれば、増築が容易となり、既存建築物の有効活用が促進される。

制度の現状

建築基準法(以下「法」という。)では、法令の規定の施行又は適用の際現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないもの(以下、「既存不適格建築物」という。)に対しては、当該規定を適用除外としているが(法第3条第2項)、その後、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。)の工事に着手した場合には、施行又は適用後の規定を適用することとしています(同条第3項第3号及び第4号)。

これに関して、法第86条の7においては、一定の範囲内の増築等には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定を適用しないという特例措置を講じており、これを受けて建築基準法施行令第137条の2では増築等の範囲を定めています。

これにより、増改築部分が既存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で接合する場合には、増改築部分は現行の構造関係規定に適合させることとしており、既存部分は現行の耐久性等関係規定及び地震に対しては耐震診断基準などの現行の構造計算及び仕様規定(耐久性等関係規定を除く。以下、同じ。)に代わる基準に適合すればよいこととされています。

また、増改築部分の床面積が延べ面積の1/2を超えない比較的小さな増改築を行う場合においては、建築物全体として耐久性等関係規定及び構造計算による構造耐力上安全であることの確認をすることとしており、既存部分については仕様規定の適用を除外されております。

措置の概要(対応策)

増改築部分と既存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とで接合することにより、構造設計上別の建築物とみなし得る場合の特例として、建築物全体については現行の構造計算を実施することなく、既存部分が耐震診断基準等に適合することによって地震に対する安全性の確認を行うことを許容しています。

一方で、既存部分と増改築部分が構造設計上一体の場合については、既存部分に一体的に増改築を行うことで荷重が増大するなどにより、既存部分への影響を確認するため、建築物全体について、現行の構造計算により、耐震診断基準と比べて高い精度で安全性の確認を行う必要があることから、ご指摘のような場合において、既存部分の安全性の確認を、耐震診断基準によることはできません。