

既存不適格建築物に対する 遡及適用の緩和について

2014年12月16日

一般社団法人日本経済団体連合会 産業政策本部
株式会社奥村組(西日本支社)

用語の定義(建築基準法関係)

既存不適格 とは

建設当初は適法に建てられた建築物が、その後の法改正等により、現行規定に適合しなくなっているもの

そのままの状態では違法ではない

増築、改築、大規模修繕・模様替、用途変更を行う場合には、一定範囲の是正義務(遡及適用)が生じる

(建築基準法第3条第2項、第3項、他)

特殊建築物 とは

学校、病院、劇場、商業施設、遊技場、旅館、共同住宅、倉庫、自動車車庫、危険物貯蔵場、等の用途に供する建築物

不特定多数や障害者等が利用する施設、多数が就寝する施設、災害危険性が高い施設等の用途が指定されている

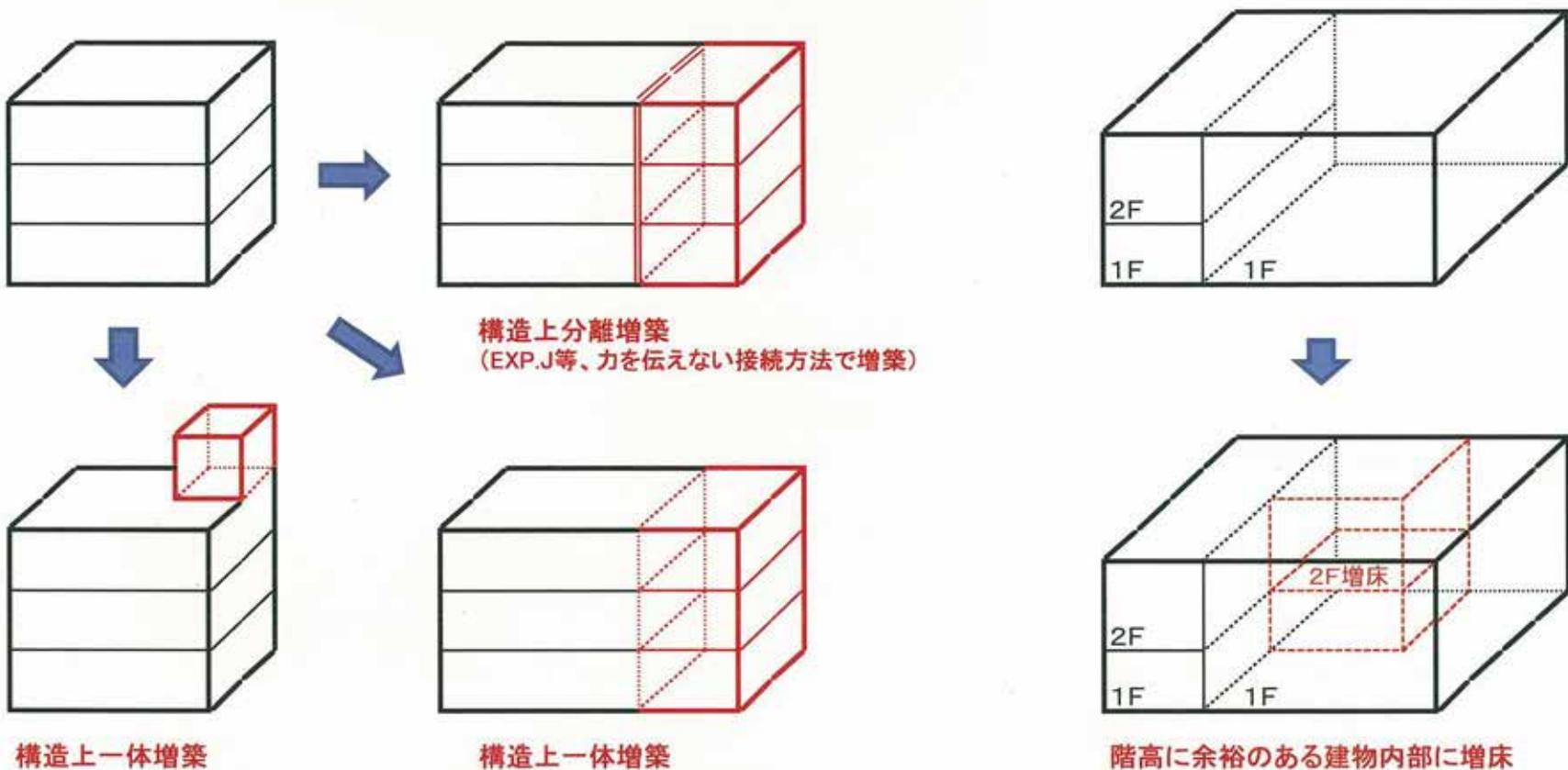
(建築基準法第2条、第27条、他)

用語の定義(建築基準法関係)

増築とは

(建築基準法第2条、他)

建築物の床面積が増える工事を行うこと



用語の定義(建築基準法関係)

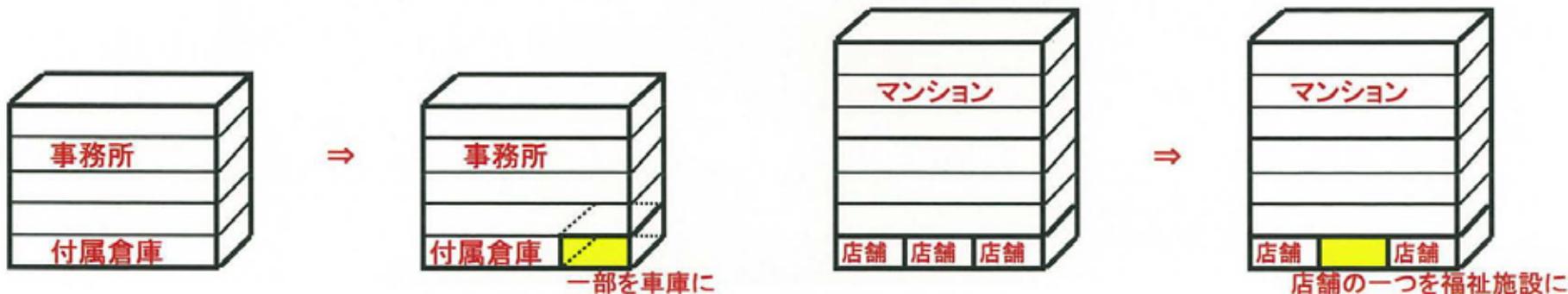
用途変更とは

(建築基準法第87条)

建築物単位の用途変更の例



建築物の一部の用途変更の例



用語の定義(建築基準法関係)

改築 とは (建築基準法第2条、他)

建物の全部もしくは一部を撤去、または災害等で滅失した後、引き続き、用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てること

大規模の修繕・大規模の模様替え とは

建物の主要構造部(柱、梁、屋根、床、外壁、防火区画壁、階段、等)の“過半”を造り直すこと。(同じ材料で造り直すのが「修繕」、それまでと違う材料で造り直すのが「模様替え」)

新築、増築、改築、移転、大規模の修繕・模様替え、および用途変更は、(一部を除いて)確認申請や既存不適格遡及の対象となる

これらに該当しない工事(“改修”工事)は確認申請や既存不適格遡及の対象にならない

(規制緩和要望 1) 建築物の用途変更を行う場合の 既存不適格遡及適用範囲の見直し

(1) 現行規制の概要

(建築基準法第87条第3項)

- ・法第87条第3項に挙がっている各条項について、既存不適格部分がある建築物において
- ・用途変更をする場合 (政令で指定する類似用途相互間 を除く)
- ・その条項に係る建物全体の既存不適格について、是正が必要となる

遡及適用がある「用途変更」に該当しない類似の用途 (令第137条の18)

「劇場・映画館・演芸場・公会堂・集会場」

「病院・患者収容施設のある診療所・児童福祉施設等」

「ホテル・旅館・下宿・共同住宅・寄宿舍」

「博物館・美術館・図書館」

「百貨店・マーケット・その他の物販店舗」

「待合・料理店」

「キャバレー・カフェ・ナイトクラブ・バー」

「映画スタジオ・テレビスタジオ」

(規制緩和要望 1) 建築物の用途変更を行う場合の 既存不適格遡及適用範囲の見直し

用途変更に際して遡及適用の対象となる主な既存不適格の例 (法第87条第3項)

条項	内容	主な法改正経緯
法27条	一定範囲以上の特殊建築物用途の建物は耐火建築物等とする	S46:福祉施設、飲食店・物販店等を追加 S52:患者収容施設のある診療所を追加
法35条	避難および消火に関する基準	S46:排煙設備、非常用照明、非常用進入口規定の創設 ~ S48:階段までの歩行距離規定、避難階段規定等の強化、整備 H15:その階に2ヵ所以上の階段が義務付けられる建物用途に風営店、児童福祉施設等を追加
法36条	階段の構造	H12:階段に手摺設置を義務化
法36条	防火区画(避難施設関連)	S44:たて穴区画規定を新設 S48:防火戸の技術基準を整備 H14:それまでのEV扉の防火戸扱いを廃止 H17:防火シャッターの危害防止装置の義務化
法48条	用途地域による建物用途規制	S46頃:全国で順次、用途地域を指定

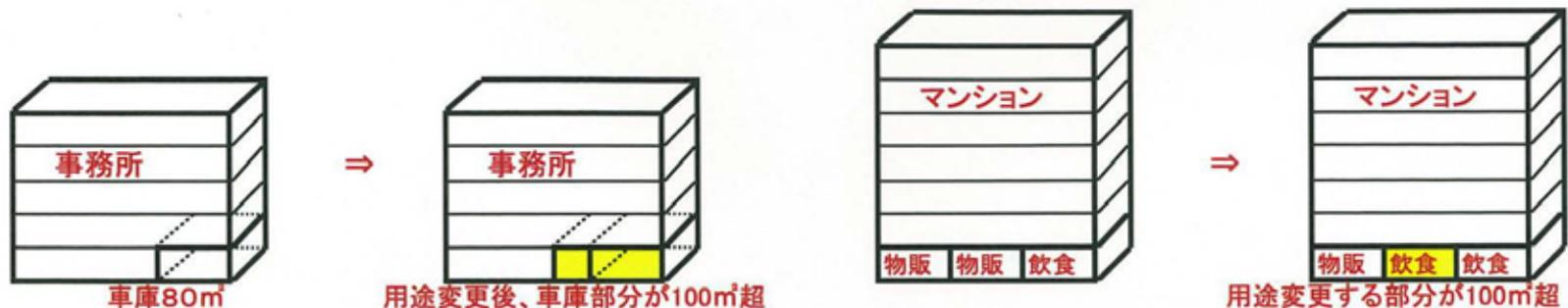
(規制緩和要望 1) 建築物の用途変更を行う場合の 既存不適格遡及適用範囲の見直し

(1) 現行規制の概要

(参考) 用途変更確認申請 (建築基準法第87条第1項)

- ・用途を変更して法別表第一に掲げる建築物用途(当該用途部分が100㎡超)の特殊建築物とする場合(類似用途相互間を除く)
- ・確認申請および工事完了の届出が必要となる

確認申請の対象となる用途変更の例



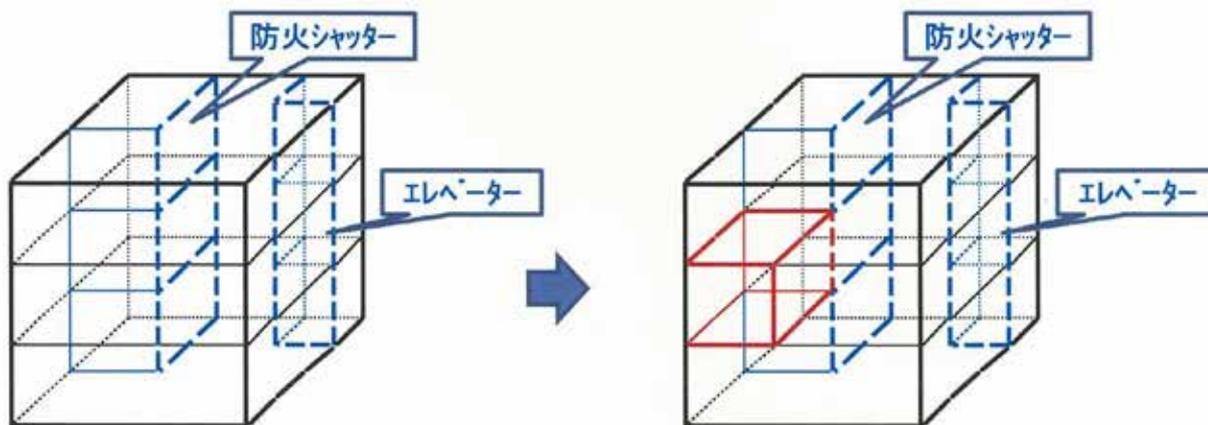
(規制緩和要望 1) 建築物の用途変更を行う場合の
既存不適格遡及適用範囲の見直し

(2) 問題点

- ・既存不適格部分がある建築物においては、小規模な用途変更を行う場合であっても、建物全体についてその是正工事が必要となり、直接の用途変更工事に比較して、是正工事の負担が大きい

(小規模な用途変更に際して既存不適格遡及が問題となった例)

地方都市の駅前に建つ3階建て複合用途ビル



2階の1テナントの入替(美容室⇒飲食店)を計画

2階のテナント入替(美容室 飲食店)に伴う用途変更(140㎡)

共用部の防火シャッターやEV扉(防火戸)の既存不適格是正が必要となり、ビル所有者側で検討中

**(規制緩和要望 1) 建築物の用途変更を行う場合の
既存不適格遡及適用範囲の見直し**

(3) 規制緩和要望の内容

- ・用途変更を行う場合における既存不適格の遡及適用対象について、一定規模以上の用途変更のみ として欲しい
- ・遡及適用対象とする“一定規模”としては、「用途変更 が、 100m^2 かつ建物全体床面積の $1/10$ を超える場合」 が考えられる
- ・既存不適格の是正は必要なものだが、建設当時は適法に建てられたものであり、用途変更工事の規模に比較した負担の大きさを考慮すべきだと思われる

この緩和により、用途変更を伴うテナント入替といった場合に、事業者の負担が減ることで計画が進め易くなり、既存建築物の有効活用、空き室の減少等につながると考えられる