

事 務 連 絡
令和 6 年 12 月 6 日

改正建築物省エネ法・建築基準法の
円滑施行に関する連絡会議 関係団体 御中

国土交通省住宅局建築指導課

「既存建築物の現況調査ガイドライン」の公表について

平素より建築行政の推進に格別なるご尽力をいただき、厚く御礼申し上げます。

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和 4 年法律第 69 号)第 4 条の規定による改正後建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)が、令和 7 年 4 月 1 日に施行される予定です。

本改正規定の施行により、建築主が改正前の法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物のうち、改正後の法第 6 条第 1 項第 2 号に掲げる建築物に該当する建築物の増築、改築又は移転をしようとする場合には、建築確認・検査における審査・検査の項目が増加するとともに、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合には新たに建築確認・検査を受けることが必要となるため、既存建築物に係る確認審査等の業務が増加することが見込まれます。

そのため、今般、既存建築物の確認審査等を増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)をしようとする場合に、建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法等を解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」を作成しました。

また、検査済証の交付を受けずに建築された建築物の増築等に係る確認審査等の運用について、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図る観点から整理し、「既存建築物の確認審査等の円滑な運用について(技術的助言)」(令和 6 年 12 月 6 日付け国住指第 318 号)のとおり、特定行政庁等に通知したところです。

貴団体におかれましては、当該通知及びガイドラインの主旨を踏まえ、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図っていただくとともに、会員等の皆様に別添を送付いただくなど、情報提供いただきますようお願い致します。

既存建築物の現況調査ガイドライン
(第1版)

令和6年12月

国土交通省

目次

1. はじめに	1
(1)ガイドライン策定の目的	1
(2)ガイドラインの対象	1
(3)現況調査の実施者	1
(4)現況調査を踏まえた増築等の考え方	2
2. 現況調査の方法	3
(1)現況調査の流れ	3
(2)検査済証の交付状況等の調査【調査1】	4
(3)現地調査【調査2】	5
(4)現況調査報告書の作成	12
3. 増築等の計画及び確認申請書の作成	19
(1)増築等の計画の作成	19
(2)確認申請書の作成	20
(3)図書の保存	22
既存不適格早見表	23

・本ガイドラインでは法令名を以下のように略記します。

<正式名称>	<略記>
・建築基準法	:法
・建築基準法施行令	:令
・建築基準法施行規則	:規則

・法令等は以下のように略記します。

- ・法第2条第1項第3号 →法2①三
- ・平成12年建設省告示第1347号 →H12建告1347

1. はじめに

(1) ガイドライン策定の目的

既存建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「**増築等**」という。)を行おうとする場合には、当該建築物について増築等を行う部分のみならず、増築等を行わない既存部分も併せて建築基準法令の規定に適合する必要があります。

また、建築基準法令の改正、都市計画の変更等により、建築基準法令の規定に適合しなくなるために当該規定が適用されていない(以下、このような状態を「**既存不適格**」という。)建築物の増築等を行う際には、当該規定を適用して現行の規定への適合を求めることとしています。ただし、既存不適格である規定を現行の規定に適合させようとするると建築主の負担が過大になる場合があることから、一定の範囲内の増築等を行う場合には、適用していなかった規定を引き続き適用しない(既存不適格を継続する)こととする緩和措置(以下「**既存建築物の緩和**」という。)を講じています。

本ガイドラインは、既存建築ストックの有効活用の円滑化を図ることを目的に、増築等を行おうとする既存建築物(以下「**計画建築物**」という。)及びその敷地について、建築確認・検査で適合性を確認する建築基準関係規定のうち、建築基準法令の規定への適合状況を調査(以下「**現況調査**」という。)するための手順、方法、既存建築物の緩和が適用されることの確認方法並びに確認申請における活用を想定した現況調査報告書の作成方法を示すものです。

建築基準関係規定	
建築基準法令の規定 ・ 建築基準法 ・ 建築基準法施行令 ・ 建築基準法施行規則 ・ 建築基準法に基づく条例 →本ガイドラインにおける現況調査の対象	その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法令の規定(令第9条ほか) ・ 消防法 ・ 都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法 ・ 水道法、下水道法、浄化槽法 ・ ガス事業法 ・ 建築物省エネ法 等

(2) ガイドラインの対象

本ガイドラインは、既存建築物(旧第38条(特殊の材料又は構法)に基づく認定を受けたものを除く。)を対象とします。

(3) 現況調査の実施者

現況調査は、既存建築物の増築等を行おうとする建築主の依頼に応じて、一級建築士、二級建築士又は木造建築士がそれぞれの設計又は工事監理が可能な建築物について実施します。

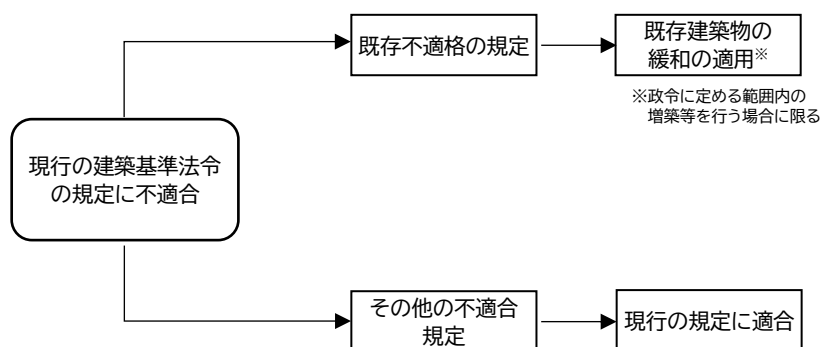
(4) 現況調査を踏まえた増築等の考え方

現況調査の結果、現行の建築基準法令の規定に適合しない規定について、次に掲げるいずれかの場合には既存不適格であることが確認できるため、増築等の際に政令で定める範囲内において、既存建築物の緩和が適用されます。

- ・直近の建築（新築、増築、改築又は移転をいう。）、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「**建築等**」という。）の工事について検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しなくなる改変（居室の窓がふさがれているなど建築等に該当しない行為）がされていない場合
- ・直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けていないが、現況調査の結果、建築等の工事の着手時の建築基準法令の規定に適合していることが確認できた場合

なお、直近の建築等の工事の着手時の建築基準法令の規定への適合状況が確認できない部分は、現行の建築基準法令の規定に適合させる必要があります。また、直近の建築等の工事の着手時を特定できない場合は、計画建築物全体を現行の建築基準法令の規定に適合させることとします。

■ 現行の建築基準法令の規定に適合しない場合の対応



2. 現況調査の方法

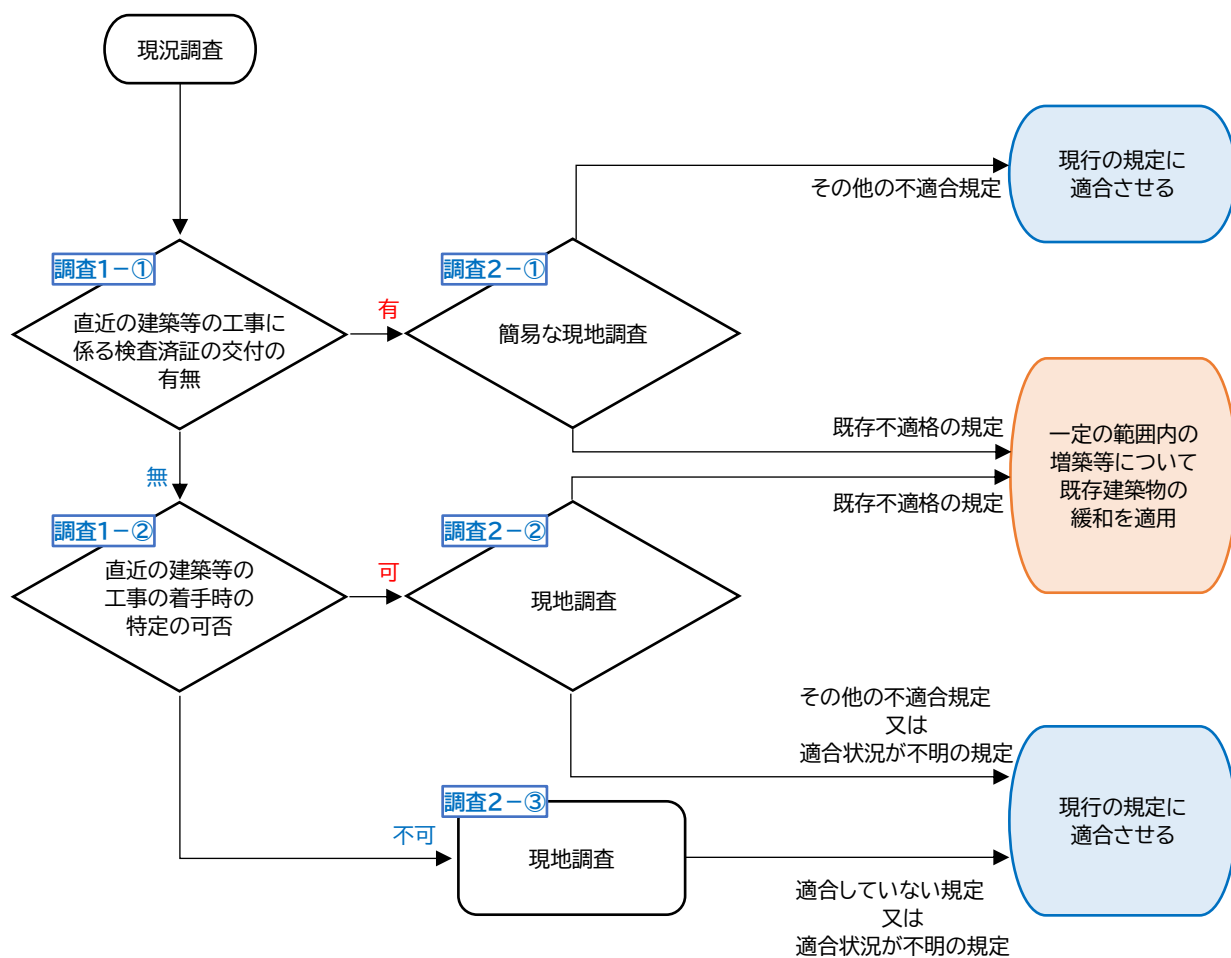
(1) 現況調査の流れ

現況調査では、次の2つの調査を行います。

調査1 検査済証の交付状況等の調査

調査2 現地調査

■ 現況調査の全体像



ここで「規定」とは、建築基準法令の規定をいう

(2)検査済証の交付状況等の調査【調査1】

はじめに、計画建築物に関する直近の建築等の工事に係る検査済証の交付状況又は当該工事の着手時について調査します。

【調査1－①】直近の建築等の工事に係る検査済証の交付状況の調査

計画建築物の所有者等が保有している直近の建築等の工事に係る検査済証を確認します。

所有者等が検査済証を紛失している場合や、保有している検査済証が直近の建築等の工事に係るものかどうか分からない場合であっても、特定行政庁に対して「[処分等概要書](#)」の閲覧を請求することや「[台帳記載事項証明書](#)」の発行を受けることにより、直近の建築等の工事に係る検査済証の交付状況の調査が可能です。

【調査1－②】直近の建築等の工事の着手時の調査

調査1－①により直近の建築等の工事に係る検査済証の交付が確認できない場合は、当該工事の着手時を調査します。

直近の建築等の工事に係る確認済証に添付される確認申請書の副本があれば、第三面に記載されている工事着手予定年月日を確認します。

確認申請書の副本がない場合は、それと同等の図書※¹に記載された工事着手予定年月日から直近の建築等の工事の着手時を明らかにします。

※¹ 確認申請書の副本と同等の図書として、次に掲げる図書も活用ができます

- ・ 設計住宅性能評価申請書の副本
- ・ 建設住宅性能評価申請書の副本
- ・ 長期優良住宅建築等計画の認定申請書の副本
- ・ 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)融資の申請書の副本

これらの図書がない場合は、工事請負契約書、登記事項証明書、固定資産税課税台帳登録事項証明書、固定資産税の課税明細書などの書類から直近の建築等の工事の着手時を明らかにします。

(3)現地調査【調査2】

現地調査を行うに当たっては、直近の建築等の工事における計画建築物の図面や、計画建築物に使用されている建築材料や建築設備の仕様、性能が記載された書類、特定行政庁による許可・認定通知書その他の図書を可能な限り用意します。

現地調査では、現行の建築基準法令の規定への適合状況を確認することを基本とします。調査項目は、9～11ページにチェックリストを例示しています。調査結果は14ページに例示するような表にまとめ、現地の状況を写真等により記録します。調査結果に基づき壁量計算等を行った場合は、当該計算書等を添付します。

現地調査の際は、新築時と異なり、既に使用されている状況であることを踏まえて、調査者が立入り可能な場所において、歩行等通常的手段により移動できる範囲で行います。

基礎や躯体により隠蔽された部分の仕様等は、天井・床下点検口や非居室など居住に支障のない室等において、原状復旧可能な範囲で部分的に切り欠いたり、ファイバースコープ等の器具や計測機器等を用いたりして、可能な限り当該部分の状況を確認します。基礎の配筋寸法や間隔については、非破壊検査等を専門に行っている調査会社に技術協力を得て調査することも考えられます。

やむを得ず調査が不可能な箇所が生じた場合は、当該箇所とその理由を報告書に明記します。ただし、適合状況が「不明」となる規定については既存建築物の緩和を適用することができなくなるため、緩和を適用してなるべく経済的に増築等を行うためには、建築物の所有者等にこの旨を説明し、現地調査に可能な限りの協力を得る必要があります。

以下、調査1の結果に応じて現地調査(調査2)の方法が3通りに分かります。概略は下表のとおりです。

調査事項	調査2－①	調査2－②	調査2－③
現行の規定への適合状況	既存不適格である可能性のある規定についてのみ現地調査 ＋ 規定に適合しない改変の有無の確認	すべての規定について現地調査	すべての規定について現地調査
直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況	検査済証の交付の事実をもって確認	現行の規定に不適合であった規定のうち、既存不適格である可能性のある規定についてのみ現地調査	—

【調査2-①】 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付が確認できた場合

直近の建築等の工事に係る検査済証の交付が確認できた場合は、計画建築物は当該工事の着手時の規定に適合していると判断できます。また、法第6条の4及び法第7条の5の規定による確認・検査の特例(いわゆる4号特例)により、確認・検査が省略された規定(以下「**審査省略規定**」という。)についても、建築士により設計され、適切な工事監理がされていることが建築確認・検査において確認されているため、直近の建築等の工事の着手時の規定に適合しているとみなすことができます。

その上で、直近の建築等の工事の着手時以降に改正された規定又は関係する都市計画、区域、数値等が決定若しくは変更された規定(以下「**既存不適格である可能性のある規定**」という。)以外の規定については、現行の建築基準法令の規定にも適合していると判断できます。どの規定が既存不適格である可能性のある規定に該当するのかについては、巻末の「**既存不適格早見表**」を参考に確認してください。

そこで、調査 2-①の現地調査では、既存不適格である可能性のある規定を対象に、現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

また、直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しない改変がされていないかどうかを、現地の状況の目視や所有者等へのヒアリングを通じて確認します(改変とは、建築等に該当しない行為を指し、例えば、居室の採光上有効な窓をふさぐなどの行為が該当します。)

現地調査の結果、直近の建築等の工事の着手時以降に改正された現行の建築基準法令の規定に不適合となった規定は「不適合(既存不適格)」、改変により建築基準法令の規定に適合しない規定は「不適合(その他)」、調査ができなかった規定は「不明」、それ以外の規定は「適合」となります。「不明」となった規定については、「適合」又は「不適合(既存不適格)」であることから、「不適合(既存不適格)」とみなして既存建築物の緩和を適用することが考えられます。

また、直近の建築等の工事において既存建築物の緩和を適用した規定は「不適合(既存不適格)」となります。この規定は、当該工事に係る検査済証の記6. の記載から確認することができます。

【調査2-②】 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けていないが、当該工事の着手時を特定できる場合

調査 2-②の現地調査では、検査済証の交付が確認できないことから審査省略規定を含むすべての現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。次に、不適合となった規定のうち、既存不適格である可能性のある規定を対象に直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況を調査し、既存不適格であるか否かを確認します。

調査の結果、現行の規定に適合している規定は「適合」、それ以外で直近の建築等の工事の着手時の建築基準法令の規定に適合している規定は「不適合(既存不適格)」、適合していない規定は「不適合(その他)」、調査ができなかった規定は「不明」とします。

ア) 直近の建築等の工事に係る確認申請書の副本の添付図面※1がある場合

当該図面は建築基準関係規定に適合していることについて確認済証の交付を受けた建築計画の図面であるため、直近の建築等の工事の着手時の規定への適合状況の調査に活用することができます。さらに、既存不適格である可能性のある規定以外の規定については、現行の規定への適合状況の調査にも活用することができます。

当該図面と現地の計画建築物を照合することにより、計画建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

※1 確認申請書の副本に添付された図面と同等の図面として、次に掲げる図面も活用ができます

- ・ 設計住宅性能評価申請書の副本の添付図面
- ・ 建設住宅性能評価申請書の副本の添付図面
- ・ 長期優良住宅計画等認定申請書の副本の添付図面
- ・ 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)融資の申請書の添付図面

イ) ア)以外の図面がある場合

竣工図面などア)以外の図面について、図面上で建築基準法令の規定への適合性を調査し、適合性が確認できた部分について現地の計画建築物と照合することにより調査します。

図面に記載がされていない建築材料や建築設備の仕様、性能については、それらに関する図書と現地を可能な限り確認します。

ウ) 図面がない場合

現地の計画建築物を実測・調査して現況の図面を作成し、当該図面上で建築基準法令の規定への適合性を調査することにより行います。現地で確認ができない建築材料や建築設備の仕様、性能については、それらに関する図書を可能な限り確認します。

【調査2-③】 直近の建築等の工事の着手時を特定できない場合

計画建築物の現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

図面がある場合は調査2-②のイ)に記載の方法、図面がない場合はウ)に記載の方法と同様です。

調査の結果、適合している規定は「適合」、適合していない規定は「不適合(その他)」、調査ができなかった規定は「不明」とします。

(参考)過去の建築基準法令の規定の確認方法

(一財)建築行政情報センターが提供する「法令データベース」では、建築基準法令・建築士法令及びそれらの関係告示・通知の内容を過去に遡って検索することができます。

<https://www.icba.or.jp/horeidb/>

法令データベース

検索キーワードを入力してください。 🔍 検索 詳細検索

前日 今日 翌日 2024(令和06年) 年 10 月 31 日 日付設定

建築基準法 建築基準法施行令 建築基準法施行規則 建築基準法規則様式 建築基準法編纂省令 士法 士法施行令 士法施行規則 士法規則様式 士法編纂省令 告示 通知

建築基準法

目次 条目目次

第1章 総則 (第1条—第18条の3)。

第2章 建築物の敷地、構造及び建築設備 (第19条—第41条)。

第3章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途

▶ 第1節 総則 (第41条の2・第42条)。

▶ 第2節 建築物又はその敷地と道路又は壁面線との関係等 (第43条—第47条)。

▶ 第3節 建築物の用途 (第48条—第51条)。

▶ 第4節 建築物の敷地及び構造 (第52条—第60条)。

© 2024 Information Center for Building Administration

※本データベースを利用するには、(一財)建築行政情報センターの会員になる必要があります。

■調査項目チェックリスト

本チェックリストは、計画建築物が2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)である場合を想定したものとしています。一般的に、2階建ての木造一戸建ての住宅の規模の建築物であれば、部位により部材や施工方法を大きく変えることはないと考えられることから、現地で適切に適合状況を調査できる箇所を選定して、隠蔽部については規定ごとに少なくとも1箇所以上(構造関係にあつては、各階1箇所以上)を調査します。また、施工状況が分かる図書等があり、使用されている材料の種類や寸法等が確認できる場合は、調査の一部を省略することができます。

それ以外の建築物である場合には、計画建築物の構造種別や用途に応じて必要な規定を適宜追加するなどしてください。なお、構造関係規定については、仕様規定によらずに構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめることができる場合には、「適合」とすることができます。

適用	法令	規定の内容	調査項目	調査方法
敷地関係 (法第43条及び第44条は都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用)				
☐	法19	敷地	・敷地内の排水状況 ・敷地内の不同沈下、傾斜等の状況 ・擁壁等敷地内の安全上の措置の状況	目視等及び計測
☐	法43	接道	・特定行政庁による道路の指定状況 ・特定行政庁による許可・認定の有無と適合状況 ・道路との接道長さ ・前面道路幅員	特定行政庁の指定道路図を確認 図書及び目視等 計測
☐	法44	道路内建築	・道路、建築物、擁壁等の位置	目視等
構造関係				
☐	法20	基礎	・立ち上がり部分の基礎の構造、材料及び寸法 ・基礎の配筋間隔、鉄筋径等の状況 ・(令第38条第4項の構造計算による場合)コンクリートの強度	目視等及び計測 ・電磁誘導法 又は ・電磁波レーダー法による鉄筋探査及びはつり出し ・コンクリート圧縮試験 又は ・シュミットハンマー試験
☐		屋根ふき材 外装材等	・緊結等の状況	目視等
☐		木材	・構造耐力上主要な部分に使用されている木材の状況	目視等
☐		土台及び基礎	・土台の緊結等の状況	目視等
☐		柱の小径	・欠込み等の有無 ・部材寸法(柱の小径)	目視等 計測
☐		はり等の横架材	・欠込み等の有無	目視等
☐		筋かい	・柱梁接合部及び筋かいの金物の有無及び金物種類、緊結の状況 ・欠込み等の有無 ・筋かいの部材寸法	目視等 計測
☐		軸組等	・筋かい、耐力壁の位置 ・金物種類 ・筋かい、耐力壁の部材寸法等の状況 ・壁量計算による必要壁量及び存在壁量、配置の確認 ・壁配置のバランス	目視等 目視等及び計測 壁量計算
☐		継手又は仕口	・柱梁接合部の金物の有無及び金物種類、緊結の状況 ・筋かいの部材寸法	目視等 計測
☐		防腐措置	・腐りやすい構造である部分の下地材 ・柱、筋かい、土台の防腐・防蟻処理の状況	目視等
☐		塀	・塀の高さ、厚さ ・控え壁、基礎の有無、塀の健全性 ・塀の配筋間隔、鉄筋径等の状況	目視等及び計測 ・電磁誘導法 又は

適用	法令	規定の内容	調査項目	調査方法	
				・電磁波レーダー法による鉄筋探査及びはつり出し	
□		建築設備の構造強度	・給湯設備の満水時の質量 ・給湯設備の形状 ・給湯設備の緊結状況	・設備の型番から仕様を確認 ・目視等	
防火関係					
□	法61	防火地域・準防火地域内の建築物	・防火地域、準防火地域の指定状況 ・建築物の規模に応じた耐火建築物、準耐火建築物等の種別及び構造材の状況 ・延焼のおそれのある部分の防火設備の位置、形状等	市区町村の都市計画情報を確認 ・目視等 又は ・設備の認定シール等を確認	
□	法62	屋根	・防火地域、準防火地域の指定状況 ・屋根材の状況	市区町村の都市計画情報を確認 目視等	
□	法22	屋根	・法第22条区域の指定状況 ・屋根ふき材の状況	特定行政庁による指定状況を確認 目視等	
□	法23	外壁	・法第22条区域の指定状況 ・外壁材の状況	特定行政庁による指定状況を確認 目視等	
□	法35の2	内装	・火気使用室の有無 ・内装材	・目視等 又は ・材料の認定シール等を確認	
設備関係					
□	法28②,③	換気	・開口部の形状等 ・ガス設備等の有無 ・給気口、排気口の位置 ・火気設備の出力等 ・機械換気設備の性能等 ・換気設備の有効換気量	目視等 ・目視等 又は ・設備の型番から性能等を確認 ・目視等 又は ・設備の型番から性能等を確認	
□	法31	便所	・下水道処理区域の指定状況の確認 ・換気、採光のための窓の有無及びそれに代わる照明器具、換気設備の有無 ・漏水等の有無 ・浄化槽の性能等	地方公共団体の指定状況を確認 ・目視等 ・浄化槽の保守点検結果及び設備の型番から性能等を確認	
□	法32	電気設備	・不具合の有無	目視等	
□	法36 (令129の2の4)	給排水設備	・配管設備の設置状況 ・漏水等の有無	目視等	
材料関係					
□	法37	建築材料	・基礎のコンクリート、鉄筋のJISへの適合状況	・図書等により使用材料の仕様を確認	
□	法28の2 一・二	石綿	・石綿の吹付けの有無	・目視等	
□	法28の2 三	クロルピリホス	・添加の有無(添加されている場合は、5年以上が経過していること)	・図書等により仕様を確認 又は ・目視等	
□		ホルムアルデヒド	・使用の有無(使用されている場合は、5年以上が経過していること) ・換気経路(建具のアンダーカット、ガラリ等の有無) ・換気設備の有効換気量 ・居室の面積、天井高さ	・図書等による仕様を確認 又は ・目視等 ・設備の型番から性能等を確認 計測	
一般構造関係					
□	法28①	採光	・照明設備の性能等 ・居室の面積 ・開口部の寸法、開口中心からの垂直距離 ・外壁と隣地境界線等との距離	・設備の型番から各種性能(床面において50lx以上の照度)を確認 計測	
□	法29	地階における居室	・居室の面積 ・からぼり等の有無 ・地面に接する外壁等の構造	計測 目視等	
□	法36 (令21,22)	居室の天井高さ	・天井高さ	計測	
□		居室の床高さ及び防湿	・防湿措置(最下層の床の材料)の状況 ・外壁の床下換気孔の状況 ・床の高さ	目視等 計測	

適用	法令	規定の内容	調査項目	調査方法
☐	法36 (令23～26)	階段	・階段及び踊場の幅員 ・階段の蹴上げ、踏面の寸法 ・手すりの設置状況、出幅の寸法 ・踊場の設置状況 ・階段に代わる傾斜路の設置状況	目視等及び計測
用途関係（都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用）				
☐	法48, 49	用途	・用途地域、特別用途地区の指定状況 ・兼用用途の有無及び当該用途に供する床面積	市区町村の都市計画情報を確認 目視等及び計測
形態関係（都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用）				
☐	法47	壁面線	・壁面線の指定状況 ・壁面線と外壁との距離	特定行政庁による指定状況を確認 計測
☐	法52	容積率	・指定容積率 ・建築物の延べ面積及び敷地面積 ・前面道路幅員	市区町村の都市計画情報を確認 計測
☐	法53	建蔽率	・指定建蔽率 ・防火地域、準防火地域の指定状況 ・建築物の建築面積及び敷地面積	市区町村の都市計画情報を確認 計測
☐	法53の2	最低敷地面積	・敷地面積の最低限度の指定状況 ・敷地面積	市区町村の都市計画情報を確認 計測
☐	法54	外壁後退距離	・外壁の後退距離の限度の指定状況 ・外壁から敷地境界線までの距離	市区町村の都市計画情報を確認 計測
☐	法55	絶対高さ制限	・高さの限度の指定状況 ・建築物の高さ	市区町村の都市計画情報を確認 計測
☐	法56	道路高さ制限	・用途地域の指定状況 ・前面道路幅員 ・前面道路との高低差 ・建築物の高さ ・道路境界線との距離	市区町村の都市計画情報を確認 計測
		北側高さ制限	・用途地域の指定状況 ・日影による高さ制限の対象区域の指定状況 ・真北の方角 ・真北方向の境界線との距離 ・北側隣地との高低差 ・建築物の高さ	市区町村の都市計画情報及び条例の 制定状況を確認 計測
☐	法58	高度地区内の建築物	・高度地区の指定状況 ・建築物の高さ	市区町村の都市計画情報を確認 計測
その他(条例により付加された制限)				
☐	法39, 40, 68 の2他	地方公共団体の条例による制限	・地方公共団体の条例による制限の有無及び内容	・条例の制定状況を確認 ・制限の内容に応じて確認方法を検討

(4)現況調査報告書の作成

調査者は、現況調査の結果について、次に掲げる図書で構成される現況調査報告書を作成します。

①現況調査報告書(かがみ)

②現況調査結果表

③調査箇所や結果を示した図面(増築等の履歴がある場合は、当該部分を示すもの)

④直近の建築等の工事の検査済証の交付の事実が分かる書類又は直近の建築等の工事の着手時を確認した書類

■現況調査報告書(かがみ)

現況調査報告書			
2. に記載の建築物の現況調査の結果を報告します。本報告書に記載の事項は、事実と相違ありません。 所有者等の氏名 様 令和6年12月15日 調査者氏名 既存 太郎			
1. 調査者 (代表となる調査者)	①資格	(一級) 建築士 (大臣) 登録 第 1 2 3 4 5 6 号	
	②氏名のフリガナ	キソン タロウ	
	③氏名	既存 太郎	
	④勤務先	(一級) 建築士事務所 (〇〇県) 知事登録 第 1 2 3 4 5 6 号	
	⑤所在地	〇〇県 XX 市 XX 1-1-1	
	⑥電話番号	XX-XXXX-XXXX	
	⑦その他調査者	☒ 有 (別紙) ☐ 無 ※専門の調査会社に依頼した場合は当該調査者	
2. 調査対象建築物及び敷地の位置	①敷地の位置	〇〇県 XX 市 XX 1-1-1	
	②防火地域等	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☒ その他 (法第22条区域) ☐ 指定なし	
	③用途地域等	第二種中高層住居専用地域	
	④現況用途	一戸建ての住宅	⑤構造 木造
	⑥階数	地上2階/地下1階	⑦敷地面積 120.20 m ²
	⑧建築面積	80.2 m ²	⑨延べ面積 154.0 m ²
	⑩その他		
3. 調査結果概要	①直近の建築等の工事の着手時点	昭和50年4月1日	②検査済証の交付年月日 ☒ 有 ☐ 無 昭50.7.20 x x x x 第12345号
	②現況調査結果※1 適合 下記以外の規定		

	不適合（既存不適格）	令第38条第3項（平成12年6月1日） 令第46条第4項（昭和56年6月1日） 令第47条（平成12年6月1日）	
	不適合（その他）	法第28条第1項	
	不明	なし	
	③その他特記事項	平成12年 バリアフリーに対応した段差解消及びトイレの更新工事	
	④調査年月日	令和6年11月30日 実施	
4. 改変※2の有無及び概要	1階居室の一部で窓がベニヤ板でふさがれている。		
5. 現況調査に用いた図書	現況図面の作成	☐ 有 ☒ 無	
	確認申請書の副本に添付された図面、竣工図面 壁量計算書、専門調査会社に依頼した配筋調査結果報告書		
6. 備考			

※1 現況調査結果：次のとおり記載します。

適合：現行の規定に適合している場合

不適合（既存不適格）：不適合である規定のうち、既存不適格である場合（既存不適格となった時点をかっこ書きで記載）

不適合（その他）：不適合である規定のうち、既存不適格ではない場合

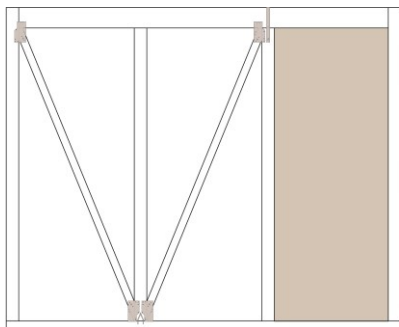
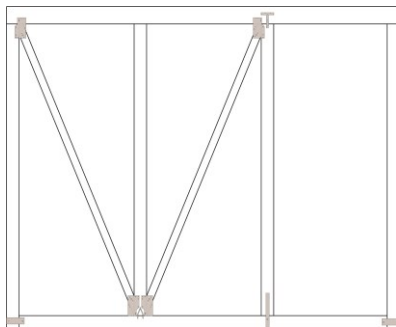
不明：やむを得ず調査ができず適合状況がわからない規定

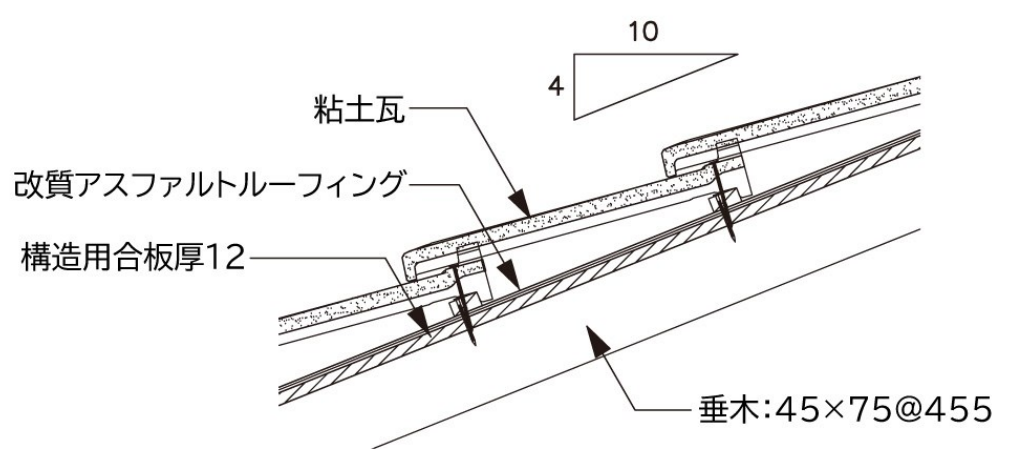
※2 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しない建築等に該当しない行為（居室の採光上有効な窓をふさぐなど）

* 記入欄が不足する場合は、枠を拡大、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入し添えてください。

■現況調査結果表

法令 条項	調査の概要		調査結果
法 第 20 条	調査項目	・ 立ち上がり部分の基礎の構造、材料及び寸法 ・ 基礎の配筋間隔、鉄筋径等の状況	不適合 (既存不適格)
	判断理由等	建物北側基礎 1 箇所において、目視により基礎の構造及び材料、簡易な計測機器により寸法を確認した結果、確認申請書の副本の図面どおりに施工されていたため、建築等の工事の着手時の規定に適合と判断。 同箇所において、基礎の配筋間隔、鉄筋径等の状況について、専門の調査会社に調査（別添）を依頼した結果を踏まえて、建築等の工事の着手時の規定に適合と判断。	
	調査箇所の写真		
	詳細図		
	基礎形式 べた基礎 (単位:mm) 配筋 シングル 立上り上端主筋 種類 SD295 本数-径 1-D13 せん断補強筋 種類 SD295 径 D10 本数 1 ピッチ 300 フック あり 地上高さ 450 ▽GL 150 底盤地上高さ 50		

調査項目	・筋かい、耐力壁の位置 ・金物種類 ・筋かい、耐力壁の部材寸法等の状況 ・軸組計算による必要壁量、配置の確認 ・釣合いの良い配置	不適合 (既存不適格)
判断理由等	壁量計算の結果、必要壁量に対して、2階の一部で図示された存在壁量が不足している。押入れの天井にある点検口から筋かいを確認し、金物の存在と緊結状況を確認し、問題ないことを確認。それ以外の箇所に設置された筋かいも同様に施工されていると判断した。	
調査箇所の写真		
詳細図		
 【1階】 柱 : 10.5cm×10.5cm 梁 : 10.5cm×24cm 筋かい : 4.5cm×9cm 耐力壁 : 構造用合板 金物 : あり (筋かいプレート)  【2階】 柱 : 10.5cm×10.5cm 梁 : 10.5cm×24cm 筋かい : 4.5cm×9cm 耐力壁 : なし 金物 : あり (筋かいプレート)		

法第22条	調査項目	・ 法第 22 条区域の指定状況 ・ 屋根ふき材の使用材料等の状況	適合
	判断理由等	法第 22 条区域に指定されているため、2 階から 1 階屋根の使用材料を目視により確認したところ、確認申請書の副本に添付された図面と照合し、同一であると判断した。	
	調査箇所の写真		
詳細図			
			

法 第 28 条 第 1 項	調査項目	・ 照明設備の性能等 ・ 建築物の高さ ・ 開口部の寸法 ・ 外壁と隣地境界線等との距離	不適合 (その他)
	判断理由等	一部の居室で窓がベニヤ板でふさがれており、採光上有効な面積を確保できていない。	
	調査箇所の写真 ※写真イメージ 		
詳細図			

※1 調査結果は、以下のいずれかの凡例にしたがって記入してください。

適合 : 現行の規定に適合だった規定

不適合（既存不適格） : 不適合だった規定のうち、既存不適格である規定

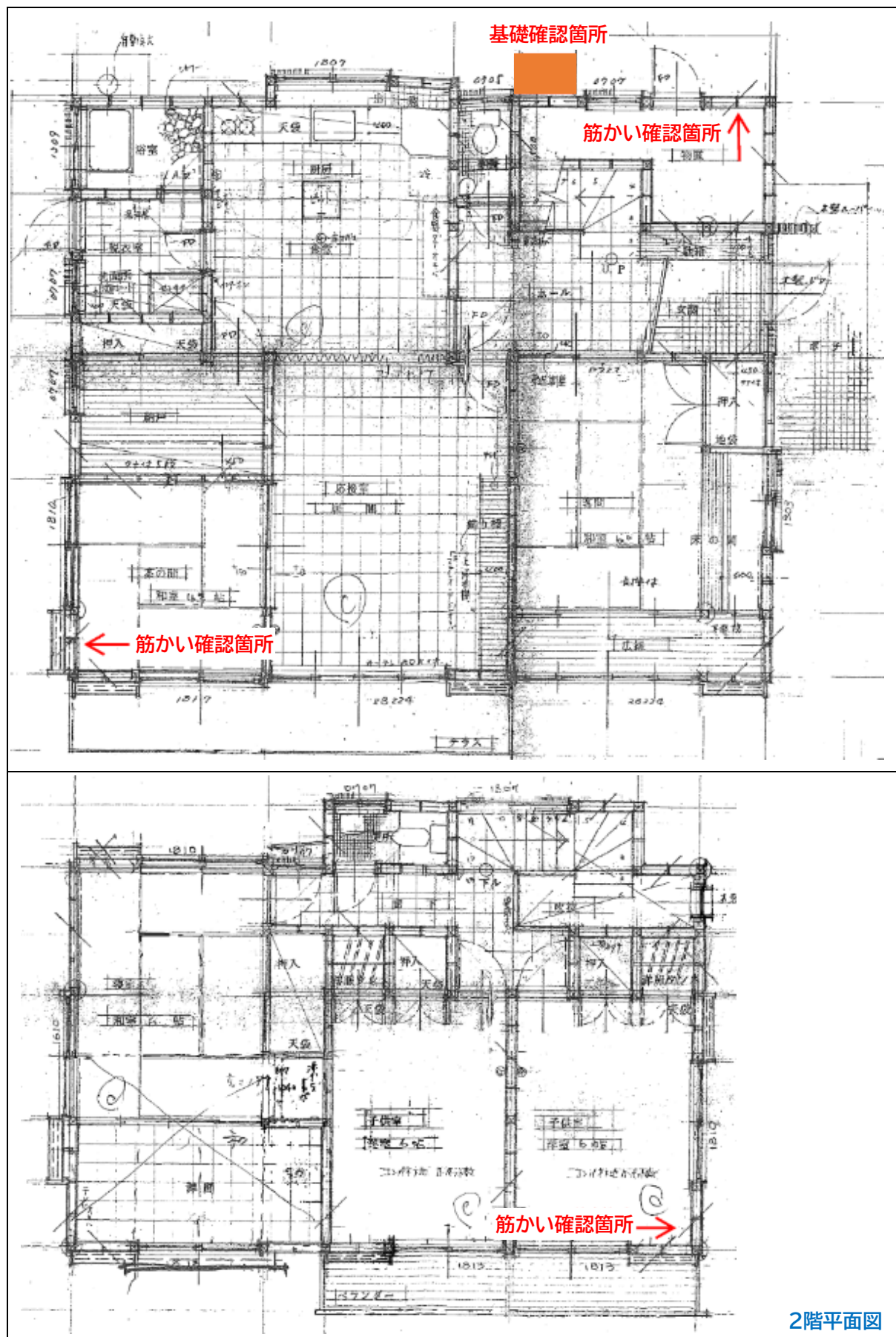
不適合（その他） : 現行の規定に不適合で既存不適格ではない規定

不明 : やむを得ず調査ができず適合状況が分からない規定

※2 壁量計算書等は、別紙に取りまとめて現況調査結果表に添付してください。

※3 調査できた範囲内で写真を添付し、必要に応じて詳細図を記載してください。

■調査箇所や結果を示した図面の一例(平面図)



3. 増築等の計画及び確認申請書の作成

(1) 増築等の計画の作成

現況調査の結果を踏まえて、次に示す方針により増築等の計画を作成します。

① 現行の建築基準法令の規定に適合させる部分

現況調査の結果が「不適合(その他)」となった規定については現行の建築基準法令の規定に適合させます。また、「不明」となった箇所※についても適合していないものとみなし、現行の建築基準法令の規定に適合させます。

※法第37条(建築材料の品質)の規定の適用については、「建築物の基礎、主要構造部等に使用する建築材料並びにこれらの建築材料が適合すべき日本産業規格又は日本農林規格及び品質に関する技術的基準を定める件」(平成12年建設省告示第1446号)第1ただし書きにおいて、「現に存する建築物又は建築物の部分(法第37条の規定又は法第40条の規定に基づく条例の建築材料の品質に関する制限を定めた規定に違反した建築物又は建築物の部分を除く。)」に使用されている建築材料は指定建築材料に該当しないこととされており、調査結果が「不明」のものについては、違反であることが確定しなければ指定建築材料に該当しないこととします。

ただし、現況調査の結果が「不明」だった規定について、現行の建築基準法令の規定に適合させる改修を計画した場合であっても、工事施工中に当該箇所を確認し、現行の建築基準法令の規定に適合していることが確認できれば、当該箇所については改修を行わないこととすることができ

② 既存建築物の緩和が適用される部分

現況調査の結果が「不適合(既存不適格)」となった規定については、法第86条の7の規定に基づき、政令に定める範囲内の増築等を行う場合には、既存建築物の緩和が適用されます。2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)において緩和が適用される規定について、工事種別に応じて次ページで示す表で整理しているので参考にしてください。政令に定める増築等の範囲の具体的な内容については、別冊の「[既存建築物の緩和措置に関する解説集](#)」を参照してください。

■増築等の際に既存建築物の緩和が適用される規定(2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)の場合)

●は既存建築物の緩和が適用できる規定 ×:既存建築物の緩和が措置されていない規定

規定の内容		法令	増築・改築	大規模の修繕 大規模の模様替
構造	構造耐力	法20	●	●
防火	防火・準防火地域内の建築物	法61	●	●
	防火・準防火地域内の屋根	法62	●	×
	法第22条区域内の屋根	法22	●	×
	法第22条区域内の外壁	法23	●	●
	内装	法35の2	●	●
設備	換気・火気使用室等の換気	法28②,③	●	●
	便所	法31	●	●
	電気設備	法32	●	●
	配管設備	法36 (令129の2の4～ 令129の2の5)	●	●
材料	石綿	法28の2一・二	●	●
	ホルムアルデヒド	法28の2三	●	●
一般構造	採光	法28①	●	●
	地階の防湿措置	法29	●	●
	居室の天井の高さ、床の高さ 及び防湿方法	法36 (令21,22)	●	●
	階段	法36 (令23～26)	●	●
敷地	接道	法43	×	●
	道路内建築制限	法44	×	●
用途	用途地域	法48	●	●
形態	壁面後退	法47	×	●
	容積率	法52	●	●
	建蔽率	法53	×	●
	外壁後退距離	法54	×	●
	高さ(絶対高さ)	法55	×	●
	高さ(斜線制限)	法56	×	●
	高度地区	法58	×	●

(2)確認申請書の作成

増築等の工事に着手するにあたり、増築等の計画に係る建築確認を受け、確認済証の交付を受ける必要があります※。増築等を行う建築物の建築確認では、計画建築物の増築等を行う部分のみならず、増築等を行わない既存部分も併せて建築基準法令の規定に適合することについて審査がされるので、現況調査報告書を確認申請図書として活用します。

※増築等後の建築物が法第6条第1項各号に該当しない場合又は増改築に係る部分の床面積が10㎡以内である場合(防火地域及び準防火地域内を除く。)については、確認申請は不要です。

新築、増築等を問わず、基本的には規則第1条の3に定められている確認申請書及び添付図書を用意することになりますが、本条に定められている添付図書のうち、構造詳細図、使用建築材料表、計算書等に示すべき事項に相当する事項が現況調査報告書に盛り込まれていれば、現況調査報告書をもってまとめて提出することができます。

既存建築物の緩和が適用される場合は、現況調査報告書を規則第1条の3第1項 表2(61)項に掲げる「既存不適格調書」として活用することができます。当該緩和措置が適用される規定については適用されない(引き続き既存不適格となる)こととなるため、確認申請書の添付図書は次の表のとおりとなります。

■既存建築物の緩和が適用される場合の添付図書(2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)の場合)

既存建築物の緩和により適用されない規定		必要となる図書や記載事項 (増築・改築の場合)	必要となる図書や記載事項 (大規模の修繕・大規模の模様替の場合)
共通		・各階平面図に増築・改築に係る部分を明示	・各階平面図に大規模修繕・模様替に係る部分を明示
構造		・政令で定める範囲内の増築・改築であることを確認する図書 ・断面図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明示	・構造耐力上の危険性が增大しないことを確認する図書
防火	防火地域・準防火地域内の建築物	・平面図に防火設備の位置を明示 ・耐火構造等の構造詳細図 ・政令で定める範囲内の増築・改築であることを確認する図書 ・加熱遮断壁等を確認する図書	・20分間防火設備の設置を確認する図書
	防火地域・準防火地域内の屋根	・政令で定める範囲内の増築・改築であることを確認する図書	(緩和の適用なし)
	法第22条区域内の屋根	・政令で定める範囲内の増築・改築であることを確認する図書	(緩和の適用なし)
	法第22条区域内の外壁	・政令で定める範囲内の増築・改築であることを確認する図書 ・加熱遮断壁等を確認するために必要な図書、耐火構造等の詳細図	・政令で定める範囲内の大規模修繕・模様替であることを確認する図書 ・加熱遮断壁等を確認するために必要な図書、耐火構造等の詳細図
	内装	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
設備	換気・火気使用室等の換気	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
	便所	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
	電気設備	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
	配管設備	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
材料	石綿	・各階平面図に石綿が吹付けられている部分を明示 ・断面図に石綿の被覆・固着措置を明示	・各階平面図に石綿が添加されている部分を明示
	ホルムアルデヒド	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
一般構造	採光	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
	地階の防湿措置	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
	居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
	階段	・増築・改築に係る部分の図書	・大規模修繕・模様替に係る部分の図書
敷地	接道	(緩和の適用なし)	・特定行政庁の認定の内容に適合することの確認に必要な図書
	道路内建築制限	(緩和の適用なし)	・特定行政庁の認定の内容に適合することの確認に必要な図書
用途	用途地域	・敷地面積求積図に敷地の各部分の寸法及び算式を明示 ・建築面積求積図に建築物の各部分の寸法及び算式を明示	なし (用途変更を伴わない場合)
形態	容積率	各階平面図に ・増築前の容積率不算入部分以外の部分 ・増改築後の容積率不算入部分を明示	なし
	建蔽率	(緩和の適用なし)	なし
	高さ	(緩和の適用なし)	なし
	壁面後退	(緩和の適用なし)	なし

(3)図書の保存

本ガイドラインに基づき作成された現況調査報告書や、増築等の建築確認・検査の手続において交付された確認済証及び確認申請書の副本・添付図書並びに検査済証は、今後、増築等を計画するにあたって行われる現況調査や建築確認・検査の手続において必要となる図書であるため、所有者において確実に保存することが重要です。

既存不適格早見表

この既存不適格早見表は、現地調査(調査②)において、既存不適格である可能性のある規定を効率的に把握するため、2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)に適用される各規定について、既存不適格が発生した可能性のある改正事項を時系列的に整理したものです。改正された規定の施行時を●で示しています。

表の中の点線●●●は、建築基準法令の規定に関する都市計画、区域、数値等の決定又は変更により既存不適格となっている可能性があることを示すものです。計画建築物の敷地においてこれらの変更等があったかどうかについて、個別に確認してください。その他、建築基準法に基づく条例の規定については、個別に確認が必要です。

(既存不適格早見表の使い方)

施行年		構造規定 (基礎 (令第38条))	防火規定 (屋根 (法第22条))	建築設備 (電気設備 (法第32条))	一般構造 (採光 (法第28条第1項))	集団規定 (容積率 (法第52条))	絶対高さ限度 (法第55条)
西暦	和暦						
1950	S25		● S25/11/23 制定[法22]	● S25/11/23 制定[法32]	● S25/11/23 制定[法28①、令1 9.20]	● (参考)S25/11/23 空地地区による制限 【旧法56】	● (参考)S25/11/23 住居地域内外による 制限【旧法57】
1951	S26						
1952	S27						
1969	S44		●		●		
1974	S49		●		●	● S46/1/1 制定【旧法56廃止・ 法52制定】	● S46/1/1 制定[法55]
1975	S50		●		●		
1976	S51		●		●		
1977	S52		●		●		
1978	S53		●		●	● S52/11/1 住居系用途地域内 における前面道路 幅員に基づく制限強 化	●
1979	S54		●		●	● 2以上の区域にわた る場合の適用 【法52改正】	●
1980	S55		●		●		●
1981	S56		●		●		●
1982	S57		●		●		●
1983	S58		●		●		●
1984	S59		●		●		●
1985	S60		●		●	● 容積率の都市計画決定・変更	● 高さの限度の都市計画決定・変更
1986	S61		●		●		
1987	S62		●		●		
1988	S63		●		●		
1989	S64/H1		●		●		
1990	H2		●		●		
1991	H3		●		●		
1992	H4		●		●		
1993	H5		●		●		
1994	H6		●		●		
1995	H7		●		●		
1996	H8		●		●		
1997	H9		●		●		
1998	H10		●		●		
1999	H11		●		●		
2000	H12	● H12/6/1 基礎の構造方法【H 12建告1347制定】	●		● H12/6/1 採光補正係数の導 入【令20改正】	●	●
2001	H13		●		●		
2002	H14		●		●		
2003	H15		●		●		
2022	R4		●		●	●	●
2023	R5		●		●	●	●
2024	R6	● R7/4/1 無筋基礎の禁止【H 12建告1347】	●		●	●	●
2025	R7		●		●	●	●

施行年		敷地			構造規定		
		敷地 (法第19条)	接道 (法第43条)	道路内建築 (法第44条)	基礎 (令第38条)	屋根ふき材・外装材等 (令第39条)	木造 (令第3章第3節)
西暦	和暦						
1950	S25	● S25/11/23 制定【法19】	● S25/11/23 制定【法43】	● S25/11/23 制定【法44】		● S25/11/23 制定【令39】	● S25/11/23 制定【令第3章第3節】
1951	S26	●					
1952	S27	●					
1953	S28	●					
1954	S29	●					
1955	S30	●					
1956	S31	●				● S31/7/1 棟部分の屋根瓦の緊 結方法【令39改正】	
1957	S32	●					
1958	S33	●					
1959	S34	●					● S34/12/23 柱の小径、引張筋か いの寸法、必要壁量 【令43,45,46改正】
1960	S35	●					
1961	S36	●					
1962	S37	●					
1963	S38	●					
1964	S39	●					
1965	S40	●					
1966	S41	●					
1967	S42	●					
1968	S43	●					
1969	S44	●					
1970	S45	●					
1971	S46	●			● S46/1/1 制定【令38】	● S46/1/29 屋根ふき材、外装材 及び構壁の基準 【S46建告109制定】	● S46/1/1 柱の有効細長比、風 圧力に対する必要 壁量、継手・仕口の ボルト締に座金使 用、外壁内部の防蟻 措置 【令42,43,46,47, 49改正】
1972	S47	●					
1973	S48	●					
1974	S49	●					
1975	S50	●					
1976	S51	●					
1977	S52	●					
1978	S53	●					
1979	S54	●					
1980	S55	●					
1981	S56	●					● S56/6/1 軟弱地盤における土 台の有無、圧縮筋か いの寸法、必要壁量、柱 の添木補強【令42,4 5,46,47改正、S56 建告1100制定】
1982	S57	●					
1983	S58	●					
1984	S59	●					
1985	S60	●					
1986	S61	●					
1987	S62	●					
1988	S63	●					
1989	S64/H1	●					
1990	H2	●					
1991	H3	●					
1992	H4	●					
1993	H5	●					
1994	H6	●					
1995	H7	●					
1996	H8	●					
1997	H9	●					
1998	H10	●					
1999	H11	●					
2000	H12	●			● H12/6/1 基礎の構造方法【H 12建告1347制定】		● H12/6/1 耐力壁の配置方法 (四分割法)、継手・ 仕口の緊結方法 【令46,47,H12建 告1352,旧H12建 告1460制定】
2001	H13	●					
2002	H14	●					
2003	H15	●					
2004	H16	●					
2005	H17	●					
2006	H18	●					
2007	H19	●					
2008	H20	●					
2009	H21	●					
2010	H22	●					
2011	H23	●					
2012	H24	●					
2013	H25	●					
2014	H26	●					
2015	H27	●					
2016	H28	●					
2017	H29	●					
2018	H30	●					
2019	H31/R1	●					
2020	R2	●					
2021	R3	●					
2022	R4	●				● R4/1/1 瓦屋根の緊結方法 強化【S46建告10 9改正】	R7/4/1 柱の小径、壁量 【令43,46,S56 建告1100,H12 建告1349改正】
2023	R5	●			● R7/4/1 無筋基礎の禁止【H 12建告1347改正】		
2024	R6	●					
2025	R7	●					

施行年		堀 (令第61条,62条の8)	建築設備の構造強度 (令第129条の2の3)	防火規定			
西暦	和暦			防火地域・準防火地域内の 建築物 (法第61条)	屋根 (法第62条)	屋根 (法第22条)	外壁 (法第23条)
1950	S25	● S25/11/23 制定【令61】		● S25/11/23 制定【旧法61,62,6 4(現法61)】	● S25/11/23 制定【旧法63(現法 62)】	● S25/11/23 制定【法22】	● S25/11/23 制定【法23】
1951	S26			●	●	●	●
1952	S27			●	●	●	●
1953	S28			●	●	●	●
1954	S29			●	●	●	●
1955	S30			●	●	●	●
1956	S31			●	●	●	●
1957	S32			●	●	●	●
1958	S33			●	●	●	●
1959	S34			● S34/12/23 対象建築物改正【法 61】	●	●	●
1960	S35			●	●	●	●
1961	S36			●	●	●	●
1962	S37			●	●	●	●
1963	S38			●	●	●	●
1964	S39			●	●	●	●
1965	S40			●	●	●	●
1966	S41			●	●	●	●
1967	S42			●	●	●	●
1968	S43			●	●	●	●
1969	S44			●	●	●	●
1970	S45			●	●	●	●
1971	S46	● S46/1/1 堀の高さ・基礎の根 入れ深さ【令61改正】 補強 CB 造の堀の構 造方法【令62の8制 定】		●	●	●	●
1972	S47			●	●	●	●
1973	S48			●	●	●	●
1974	S49			●	●	●	●
1975	S50			●	●	●	●
1976	S51			●	●	●	●
1977	S52			●	●	●	●
1978	S53			●	●	●	●
1979	S54			●	●	●	●
1980	S55			●	●	●	●
1981	S56	● S56/6/1 堀の高さの制限強化 【令61,令62の8改 正】		●	●	●	●
1982	S57			●	●	●	●
1983	S58			●	●	●	●
1984	S59			●	●	●	●
1985	S60			●	●	●	●
1986	S61			●	●	●	●
1987	S62			●	●	●	●
1988	S63			●	●	●	●
1989	S64/H1			●	●	●	●
1990	H2			●	●	●	●
1991	H3			●	●	●	●
1992	H4			●	●	●	●
1993	H5			●	●	●	●
1994	H6			●	●	●	●
1995	H7			●	●	●	●
1996	H8			●	●	●	●
1997	H9			●	●	●	●
1998	H10			●	●	●	●
1999	H11			●	●	●	●
2000	H12		● H12/6/1 制定【旧令129の2 の4(現令129の2 の3), H12建告13 88制定】	● H12/6/1 準防火地域内の木 造建築物の構造方 法【旧法62②(現法 61),令108改正、H 12建告1359制定】	●	●	●
2001	H13			●	●	●	●
2002	H14			●	●	●	●
2003	H15			●	●	●	●
2004	H16			●	●	●	●
2005	H17			●	●	●	●
2006	H18			●	●	●	●
2007	H19			●	●	●	●
2008	H20			●	●	●	●
2009	H21			●	●	●	●
2010	H22			●	●	●	●
2011	H23			●	●	●	●
2012	H24			●	●	●	●
2013	H25	● H25/4/1 給湯設備の転倒防 止措置【H12建告1 388】		●	●	●	●
2014	H26			●	●	●	●
2015	H27			●	●	●	●
2016	H28			●	●	●	●
2017	H29			●	●	●	●
2018	H30			●	●	●	●
2019	H31/R1			●	●	●	●
2020	R2			●	●	●	●
2021	R3			●	●	●	●
2022	R4			●	●	●	●
2023	R5			●	●	●	●
2024	R6			●	●	●	●
2025	R7			●	●	●	●

施行年		建築設備					
内装 (法第35条の2)		換気 (法第28条 第2項、第3項)	便所 (法第31条第1項) (処理区域内)	便所 (法第31条第2項・第36条) (処理区域外・浄化槽)	便所 (法第36条) (令第29・31・33・34条) (処理区域外・くみ取便所)	電気設備 (法第32条)	
西暦	和暦						
1950	S25	● S25/11/23 制定【法28②】	● S25/11/23 制定【法31①】	● S25/11/23 制定【法31②、令3 2,33】	● S25/11/23 制定【令29,31,33, 34】	● S25/11/23 制定【法32】	
1951	S26		●				
1952	S27		●				
1953	S28		●				
1954	S29		●				
1955	S30		●				
1956	S31		●				
1957	S32		●				
1958	S33		●				
1959	S34		●				
1960	S35		●				
1961	S36		●				
1962	S37		●				
1963	S38		●				
1964	S39		●				
1965	S40		● S40/12/2 処理区域内では公 共下水道に接続す る水洗便所以外の 便所の禁止【法31】				
1966	S41		●				
1967	S42		●				
1968	S43		●				
1969	S44		●	● S44/5/1 尿尿浄化槽の汚物処 理性能基準【令32改 正】 S44/7/3 尿尿浄化槽の処理対 象人員の算定方式【S 44建告3148制定】			
1970	S45	● S46/1/1 規制の対象に火気使 用室を追加【法35の 2】	● S46/1/1 換気設備の構造方法 【令20の2、令20の 3、旧令20の4(現令 20の3)、S45建告1 826、令129の2の 5制定】 火気使用室の換気追 加【法28③制定】				
1971	S46		●				
1972	S47		●				
1973	S48		●				
1974	S49		●				
1975	S50		●				
1976	S51		●				
1977	S52		●				
1978	S53	● S53/4/1 調理室等に設ける 換気設備の構造方 法【S45建告182 6】	●				
1979	S54		●				
1980	S55		●				
1981	S56		●	● S56/6/1 尿尿浄化槽の構造【S 55建告1292制定】			
1982	S57		●				
1983	S58	● S57/12/1 理論廃ガス量に伴う Kの値の見直し、排 気フードの構造、燃 料の種類見直し等 【S45建告1826】	●				
1984	S59		●				
1985	S60		●				
1986	S61		●				
1987	S62		●				
1988	S63		●	● S63/4/1 分離接触ばっ気方式 (合併処理)、嫌気ろ 床接触ばっ気方式の 基準【S55建告129 2改正】			
1989	S64/H1		●				
1990	H2		●				
1991	H3		●				
1992	H4		●				
1993	H5		●				
1994	H6		●				
1995	H7		●				
1996	H8		●	● H8/4/1 尿尿浄化槽の構造方 法の詳細化、排水水 質基準の改正等【S5 5建告1292改正】			
1997	H9		●				
1998	H10		●				
1999	H11		●				
2000	H12	● H12/6/1 自然換気設備の排 気口の位置【令129 の2の5】 排気口等に換気扇 等を設ける場合の 算定式追加、火気使 用室の廃ガス逆流 防止措置等【S45建 告1826】	●	● H12/6/1 尿尿浄化槽の大腸菌 数に関する基準 【令32①二制定】	● H12/6/1 くみ取便所の構造方 法【令29】		
2001	H13		●				
2002	H14		●				
2003	H15		●				
2004	H16		●				
2005	H17		●	● H13/4/1 合併処理浄化槽に 関する基準 【令32・令33改正・ 令35制定、S55建 告1292改正】			
2006	H18		●				
2007	H19		●				
2008	H20		●				
2009	H21		●				
2010	H22		●				
2011	H23		●				
2012	H24		●				
2013	H25		●				
2014	H26		●				
2015	H27		●				
2016	H28		●				
2017	H29		●				
2018	H30		●				
2019	H31/R1		●				
2020	R2		●				
2021	R3		●				
2022	R4		●				
2023	R5		●				
2024	R6		●				
2025	R7		●				

施行年		給排水設備 (法第36条) (令第129条の2の4)	材料		一般構造		
西暦	和暦		石綿 (法第28条の2第1,2号)	クロロビリス、 ホルムアルデヒド発散建材 (法第28条の2第3号)	採光 (法第28条第1項)	地階における居室 (法第29条)	居室の天井高さ、 床の高さ及び防湿 (法第36条) (令第21,22条)
1950	S25				● S25/11/23 ● 制定【法28①、令19,20】	● S25/11/23 制定【旧法30(現法29)】	● S25/11/23 制定【令21,22】
1951	S26				●		
1952	S27				●		
1953	S28				●		
1954	S29				●		
1955	S30				●		
1956	S31				●		
1957	S32				●		
1958	S33				●		
1959	S34	● S34/1/1 制定【旧令129の2】			●		
1960	S35				●		
1961	S36				●		
1962	S37				●		
1963	S38				●		
1964	S39				●		
1965	S40				●		
1966	S41				●		
1967	S42				●		
1968	S43				●		
1969	S44				●		
1970	S45				●		
1971	S46	● S46/1/1 圧力タンク・給湯設備 への安全装置、配管 設備の構造方法の詳細化【旧令129の2改正】			●		
1972	S47				●		
1973	S48				●		
1974	S49				●		
1975	S50	● S50/12/20 配管設備の構造方法 【S50建告1597制定】			●		
1976	S51				●		
1977	S52				●		
1978	S53				●		
1979	S54				●		
1980	S55				●		
1981	S56				●		
1982	S57				●		
1983	S58				●		
1984	S59				●		
1985	S60				●		
1986	S61				●		
1987	S62				●		
1988	S63				●		
1989	S64/H1				●		
1990	H2				●		
1991	H3				●		
1992	H4				●		
1993	H5				●		
1994	H6				●		
1995	H7				●		
1996	H8				●		
1997	H9				●		
1998	H10				●		
1999	H11				●		
2000	H12	● H12/6/1 飲用水の配管の構造方法【旧令129の2の2改正,H12建告1390制定】			● H12/6/1 採光補正係数の導入【令20改正】	● H12/6/1 地階に設ける居室の技術的基準【令22の2、H12建告1430制定】	
2001	H13				●		
2002	H14				●		
2003	H15			● H15/7/1 制定【法28の2三】	●		
2004	H16				●		
2005	H17				●		
2006	H18		● H18/10/1 制定【法28の2一・二】		●		
2007	H19				●		
2008	H20				●		
2009	H21				●		
2010	H22				●		
2011	H23				●		
2012	H24				●		
2013	H25				●		
2014	H26				●		
2015	H27				●		
2016	H28				●		
2017	H29				●		
2018	H30				●		
2019	H31/R1				●		
2020	R2				●		
2021	R3				●		
2022	R4				●		
2023	R5				●		
2024	R6				●		
2025	R7				●		

用途地域の都市計画決定・変更

施行年		階段 (法第36条) (令第23~26)	用途 (法第48条)	形態			最低敷地面積 (法第53条の2)
西暦	和暦			壁面線 (法第47条)	容積率 (法第52条)	建蔽率 (法第53条)	
1950	S25	● S25/11/23 制定【令23~26】	● S25/11/23 制定【法48】	● S25/11/23 制定【法47】	● (参考)S25/11/23 空地地区による制限 【旧法56】	● S25/11/23 制定【旧法55(現法 53)】	
1951	S26		●	●		●	
1952	S27		●	●		●	
1953	S28		●	●		●	
1954	S29		●	●		●	
1955	S30		●	●		●	
1956	S31		●	●		●	
1957	S32		●	●		●	
1958	S33		●	●		●	
1959	S34		●	● S34/12/23 門・塀の制限 【法47改正】		●	
1960	S35		●	●		●	
1961	S36		●	●		●	
1962	S37		●	●		●	
1963	S38		●	●		●	
1964	S39		●	●	● (参考)S39/1/15 容積地区による制限 【旧法59の2】	●	
1965	S40		●	●		●	
1966	S41		●	●		●	
1967	S42		●	●		●	
1968	S43		●	●		●	
1969	S44		●	●		●	
1970	S45		●	●		●	
1971	S46		●	●	● S46/1/1 制定【旧法56廃止・ 法52】	● S46/1/1 用途地域に応じた 制限の細分化【法5 3】	
1972	S47		●	●		●	
1973	S48		●	●		●	
1974	S49		●	●		●	
1975	S50		●	●		●	
1976	S51		●	●		●	
1977	S52		●	●	● S52/11/1 住居系用途地域内 における前面道路 幅員に基づく制限強 化 2以上の区域にわた る場合の適用 【法52改正】	● S52/11/1 2以上の区域にわた る場合の適用【法5 3改正】	
1978	S53		●	●		●	
1979	S54		●	●		●	
1980	S55		●	●		●	
1981	S56		●	●		●	
1982	S57		●	●		●	
1983	S58		●	●		●	
1984	S59		●	●		●	
1985	S60		●	●		●	
1986	S61		●	●		●	
1987	S62		●	●		●	
1988	S63		●	●		●	
1989	S64/H1		●	●		●	
1990	H2		●	●		●	
1991	H3		●	●		●	
1992	H4		●	●		●	
1993	H5		●	●		●	
1994	H6		●	●		●	● H5/6/25 制定【旧法54の2】
1995	H7		●	●		●	
1996	H8		●	●		●	
1997	H9		●	●		●	
1998	H10		●	●		●	
1999	H11		●	●		●	
2000	H12	● H12/6/1 手すりの設置の義務 化【令25改正】	●	●		●	
2001	H13		●	●		●	
2002	H14		●	●		●	
2003	H15		●	●		●	● H15/1/1 現行制度に改正【旧 法54の2廃止・法5 3の2制定】
2004	H16		●	●		●	
2005	H17		●	●		●	
2006	H18		●	●		●	
2007	H19		●	●		●	
2008	H20		●	●		●	
2009	H21		●	●		●	
2010	H22		●	●		●	
2011	H23		●	●		●	
2012	H24		●	●		●	
2013	H25		●	●		●	
2014	H26		●	●		●	
2015	H27		●	●		●	
2016	H28		●	●		●	
2017	H29		●	●		●	
2018	H30		●	●		●	
2019	H31/R1		●	●		●	
2020	R2		●	●		●	
2021	R3		●	●		●	
2022	R4		●	●		●	
2023	R5		●	●		●	
2024	R6		●	●		●	
2025	R7		●	●		●	

施行年		外壁後退距離 (法第54条)	絶対高さ制限 (法第55条)	斜線制限 (法第56条)	高度地区内の建築物 (法第58条)
西暦	和暦				
1950	S25	● (参考)S25/11/23 空地地区による制限 [旧法56]	● (参考)S25/11/23 住居地域内外による 制限[旧法57]	● S25/11/23 制定[旧法58]	● S25/11/23 制定[旧法59]
1951	S26			●	●
1952	S27			●	●
1953	S28			●	●
1954	S29			●	●
1955	S30			●	●
1956	S31			●	●
1957	S32			●	●
1958	S33			●	●
1959	S34			●	●
1960	S35			●	●
1961	S36			●	●
1962	S37			●	●
1963	S38			●	●
1964	S39			●	●
1965	S40			●	●
1966	S41			●	●
1967	S42			●	●
1968	S43			●	●
1969	S44			●	●
1970	S45			●	●
1971	S46	● S46/1/1 制定[法54]	● S46/1/1 制定[法55]	● S46/1/1 現行の道路斜線制 限に改正、隣地斜線 制限、北側斜線制限 制度の導入[旧法5 7,58廃止・法56制 定]	●
1972	S47			●	●
1973	S48			●	●
1974	S49			●	●
1975	S50			●	●
1976	S51			●	●
1977	S52			●	●
1978	S53			●	●
1979	S54			●	●
1980	S55			●	●
1981	S56			●	●
1982	S57	● 外壁の後退距離の 限度の都市計画決定 変更	● 高さの限度の都市 計画決定・変更	●	● 高度地区の都市 計画決定・変更
1983	S58			●	●
1984	S59			●	●
1985	S60			●	●
1986	S61			●	●
1987	S62			●	●
1988	S63			● S62/11/16 道路斜線制限の精 緻化[法53改正、法 別表第三制定]	●
1989	S64/H1			●	●
1990	H2			●	●
1991	H3			●	●
1992	H4			●	●
1993	H5			●	●
1994	H6			●	●
1995	H7			●	●
1996	H8			●	●
1997	H9			●	●
1998	H10			●	●
1999	H11			●	●
2000	H12			●	●
2001	H13			●	●
2002	H14			●	●
2003	H15			●	●
2004	H16			●	●
2005	H17			●	●
2006	H18			●	●
2007	H19			●	●
2008	H20			●	●
2009	H21			●	●
2010	H22			●	●
2011	H23			●	●
2012	H24			●	●
2013	H25			●	●
2014	H26			●	●
2015	H27			●	●
2016	H28			●	●
2017	H29			●	●
2018	H30			●	●
2019	H31/R1			●	●
2020	R2			●	●
2021	R3			●	●
2022	R4			●	●
2023	R5			●	●
2024	R6			●	●
2025	R7			●	●

既存建築物の緩和措置に関する解説集
(第1版)

令和6年12月
国土交通省

<目 次>

はじめに	1
1. 構造.....	7
構造耐力	7
2. 防火	17
(1)主要構造部.....	17
大規模の建築物の主要構造部等(階数4以上等の木造建築物).....	17
大規模の建築物の主要構造部等(3000㎡超の木造建築物)	20
耐火建築物等としなければならない特殊建築物	22
防火地域内にある建築物	26
準防火地域内にある建築物	29
特定防災街区整備地区内の建築物	32
(2)屋根、外壁	33
防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根	33
法第22条区域内の建築物の屋根.....	34
法第22条区域内の建築物の外壁.....	35
大規模の木造建築物等の外壁等	38
建築物に設ける煙突.....	39
(3)区画.....	40
防火壁等	40
無窓の居室等の主要構造部.....	42
防火壁・防火区画	43
(4)内装.....	46
特殊建築物等の内装	46
3. 避難	47
廊下の幅	47
廊下・避難階段・出入口	49
排煙設備	53
非常用照明設備.....	57
非常用進入口	59
敷地内通路	61
4. 設備	63
換気.....	63
火気使用室等の換気	64
便所.....	65
電気設備	66
昇降機.....	67

非常用の昇降機	68
給水、排水その他の配管設備	70
5. 材料	71
建築材料の品質	71
石綿	72
ホルムアルデヒド	74
6. 一般構造	75
採光	75
地階の防湿措置	76
長屋又は共同住宅の各戸の界壁	77
居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法	79
階段	80
7. 敷地	81
接道	81
道路内の建築制限	82
8. 用途	83
用途制限	83
卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置	85
9. 形態	86
容積率の最高限度	86
容積率の最低限度	88
建蔽率	90
建築面積	91
建築物の高さの限度等	93
壁面後退	94
間口率	95

・本解説集では法令名を以下のように略記します。

<正式名称>	<略記>
・建築基準法	:法
・建築基準法施行令	:令

・本解説集における各用語の定義は以下のとおりです。

・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。)
・改築	建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に、これと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てること。
・大規模の修繕	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕。
・大規模の模様替	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替。
・主要構造部	壁、柱、床、はり、屋根又は階段。(建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。)

はじめに

ストック社会への転換に向けて、既存建築物を改修し有効に活用していくことが求められています。

本解説では、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の規定により、既存建築物の改修を行う場合に既存建築物に対する制限の緩和が適用される条件について解説するものです。

既存建築物に対する建築基準法の適用について基本的な事項は次のとおりです。

①既存不適格

建築物に対する建築基準法令の適用について、建築基準法令の改正又は都市計画、区域、数値等※の決定若しくは変更により、現に存する建築物若しくは工事中の建築物又はその敷地が建築基準法令の規定に適合しなくなる場合には、当該規定は適用しないこととしています【法第3条第2項】。(以下、このような状態を「**既存不適格**」といいます。)

※都市計画とは用途地域(容積率、建蔽率、高さの限度等の事項を含む。)、防火地域、準防火地域等を、区域とは都市計画区域、法22条区域等を、数値とは用途地域の指定のない区域における容積率、建蔽率の数値等を指します。

②遡及適用

建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図るための建築物に関する最低の基準を定めるものであり、このような基準に適合しない建築物が存在することは本来的には好ましくありません。そこで、既存不適格である建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「**増築等**」という。)を行う場合には、当該建築物に適用していなかった規定を適用し、当該増築等の工事の着手時点の建築基準法令の規定に適合することを求めることとしています(以下、このことを「**遡及適用**」といいます)【法第3条第3項第3号・第4号】。

また、建築物の用途を変更する場合にも、類似の用途相互間における変更を除き、一部の規定を遡及適用することとしています【法第87条第3項、令第137条の19】。

③既存建築物の緩和措置

既存不適格である建築物を現行の規定に適合させようとすると、かえって建築物そのものを存置することができなくなったり、建築物の相当部分について大々的な工事をしなければならなくなったりするなど、建築主の負担が大きくなるために増築等が断念され、既存不適格が改善されないまま放置される「凍結効果」が生じてしまうおそれがあります。そこで、建築基準法では、一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定を引き続き適用しない(既存不適格を継続する)こととする遡及適用の緩和措置を講じています【法第86条の7】(以下、この措置を「**既存建築物の緩和**」といいます)。緩和措置が適用される増築等や用途変更の範囲は、政令で定められています【令第137条～第137条の16】。

用途変更の場合も同様に、既存建築物の緩和が措置されています【法第87条第4項】。

なお、この既存建築物の緩和は、建築基準法の規定ごとに措置されています。したがって、当該緩和措置は、既存不適格である規定についてのみ適用がされ、違反している規定については適用されません。

一定の範囲内の増築等又は用途変更において、既存建築物の緩和が適用される規定は下表のとおりです。緩和が適用される増築等又は用途変更の範囲については、p.6以降で規定ごとに解説します。

■増築等又は用途変更の際に既存建築物の緩和が適用される規定

表中の法令は次のように略記します。法第2条第1項第3号 →法2①三

凡例 ●:既存建築物の緩和が措置されている規定 ×:既存建築物の緩和が措置されていない規定 —:遡及適用されない規定

規定の内容		法令	増築・改築	大規模の修繕 大規模の模様替	用途変更
1. 構造	構造耐力	法20	●	●	—
2. 防火	(1)主要構造部	大規模建築物の主要構造部 (4 階建以上)	法21①	●	—
		大規模建築物の主要構造部 (3000 m ² 超)	法21②	●	—
		耐火建築物等としなければならない 特殊建築物	法27	●	●
		防火地域内の建築物	法61	●	—
		準防火地域内の建築物	法61	●	—
		特定防災街区整備地区内の建築物	法67①	●	—
		防火・準防火地域内の建築物の屋根	法62	×	—
	(2)屋根、 外壁	法第 22 条区域内の建築物の屋根	法22	×	—
		法第 22 条区域内の建築物の外壁	法23	●	—
		大規模の木造建築物等の外壁等	法25	×	—
		建築物に設ける煙突	法36(令115)	●	—
	(3)区画	防火壁等	法26	●	—
		無窓の居室等の主要構造部	法35の3	●	●
		防火壁・防火区画	法36 (令112、令114)	●	—
	(4)内装	特殊建築物等の内装	法35の2	●	●
3. 避難	廊下の幅	法35	●	●	●
	廊下・避難階段・出入口	法35	●	●	●
	排煙設備	法35	●	●	●
	非常用照明設備	法35	●	●	●
	非常用進入口	法35	●	●	●
	敷地内通路	法35	●	●	×
4. 設備	換気	法28②	●	●	—
	火気使用室等の換気	法28③	●	●	●
	便所	法31・法36 (令28～令35)	●	●	—
	電気設備	法32	●	●	—
	昇降機	法34①	●	●	—
	非常用の昇降機	法34②	●	●	—
	給水、排水その他の配管設備	法36 (令129の2の4～ 令129の2の6)	●	●	—
5. 材料	建築材料の品質	法37	●	●	—
	石綿	法28の2一・二	●	●	—
	ホルムアルデヒド	法28の2三	●	●	—
6. 一般構造	採光	法28①、法36	●	●	●
	地階の防湿措置	法29	●	●	●
	長屋・共同住宅の各戸の界壁	法30	●	●	●
	居室の天井の高さ、床の高さ及び防 湿方法	法36 (令21、令22)	●	●	—
	階段	法36 (令23～令27)	●	●	—

規定の内容		法令	増築・改築	大規模の修繕 大規模の模様替	用途変更
7. 敷地	接道	法43①	×	●	—
	道路内の建築制限	法44①	×	●	—
8. 用途	用途地域関係	法48①～⑭	●	●	×
	卸売市場等の位置	法51	×	●	×
9. 形態	容積率の 最高限度	容積率	法52①、②、⑦		
		高度利用地区の建築物	法59①		
		特定街区の建築物	法60①	●	●
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2①		—
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3①		
	容積率の 最低限度	高度利用地区内の建築物	法59①		
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2①	●	●
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3①		—
	建蔽率	建蔽率	法53①、②		
		高層住居誘導地区内の建築物	法57の5		
		居住環境向上用途誘導地区内の建築物	法60の2の2	×	●
	建築面積	高度利用地区の建築物	法59①		
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2①	●	●
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3①		—
	建築物の 高さの限度 等	高さ	法55①		
		斜線制限	法56①		
		日影規制	法56の2①		
		特例容積率適用地区内の建築物	法57の4①		
		高度地区内の建築物	法58①		
		特定街区内の建築物	法60①		
		居住環境向上用途誘導地区内の建築物	法60の2の2③	×	●
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3②		
		特定防災街区整備地区内の建築物	法67⑥、⑦		
		景観地区内の建築物	法68①		
	壁面後退	壁面後退	法47		
		外壁後退	法54①		
		高度利用地区内の建築物	法59②		
		特定街区内の建築物	法60②		
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2②		
		居住環境向上用途誘導地区内の建築物	法60の2の2②	×	●
		特定防災街区整備地区内の建築物	法67⑤		—
		景観地区内の建築物	法68②		
	間口率等	特定防災街区整備地区内の建築物	法67⑥	×	●

【参照条文】

既存不適格、遡及適用、既存建築物の緩和措置について

(適用の除外)

第3条 (略)

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。
- 3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。
 - 一・二 (略)
 - 三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地
 - 四 前号に該当する建築物又はその敷地の部分
 - 五 (略)

(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、第87条及び第87条の2において同じ。)の規定により第20条、第21条、第22条第1項、第23条、第25条から第27条まで、第28条の2 (同条第1号及び第2号に掲げる基準に係る部分に限る。)、第30条、第34条第2項、第35条 (同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準のうち政令で定めるもの (次項及び第87条第4項において「階段等に関する技術的基準」という。))並びに第35条の敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、第36条 (同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの (次項において「防火壁等に関する技術的基準」という。))に係る部分に限る。)、第43条第1項、第44条第1項、第47条、第48条第1項から第14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1項、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60条の2の2第1項から第3項まで、第60条の3第1項若しくは第2項、第61条、第62条、第67条第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模様替 (以下この条及び次条において「増築等」という。))をする場合 (第3条第2項の規定により第20条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。))においては、**第3条第3項** (第3号及び第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)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、第21条、第23条、第26条、第27条、第35条 (階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。)、第36条 (防火壁等に関する技術的基準 (政令で定める防火区画に係る部分を除く。))に係る部分に限る。)**又は第61条の規定の適用を受けない建築物であつて、これらの規定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 (同条第3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 (同条の廊下並びに非常用の照明装置及び進入口に関する技術的基準のうち政令で定めるもの (第87条第4項において「廊下等に関する技術的基準」という。))に係る部分に限る。)、第35条の2、第35条の3、第36条 (防火壁、防火床、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。)**又は第37条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。**
 - 4 **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について政令で定める範囲内において移転をする場合においては、同条第3項の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。**

(用途の変更に対するこの法律の準用)

第87条 (略)

2 (略)

- 3 **第3条第2項の規定により第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条から第35条の3まで、第36条中第28条第1項若しくは第35条に関する部分、第48条第1項から第14項まで若しくは第51条**

の規定又は第39条第2項、第40条、第43条第3項、第43条の2、第49条から第50条まで、第68条の2第1項若しくは第68条の9第1項の規定に基づく条例の規定（次条第1項において「第27条等の規定」という。）の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、これらの規定を準用する。

- 一 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合
 - 二 当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものであつて、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしない場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合
 - 三 第48条第1項から第14項までの規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合
- 4 第86条の7第2項（第27条又は第35条（階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）及び第86条の7第3項（第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）、第35条の2、第35条の3又は第36条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第3条第2項の規定により第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（階段等に関する技術的基準及び廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は第35条の2から第36条までの規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第86条の7第2項及び第3項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項」とあるのは「第87条第3項」と読み替えるものとする。

1. 構造

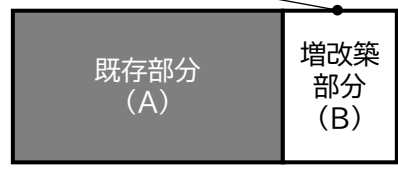
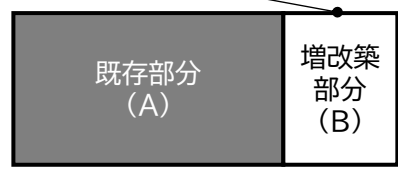
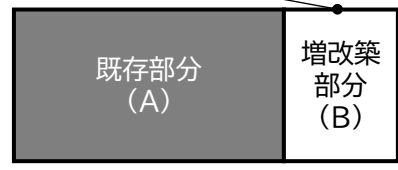
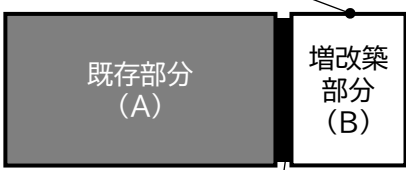
構造耐力

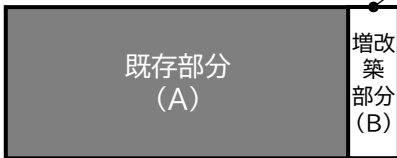
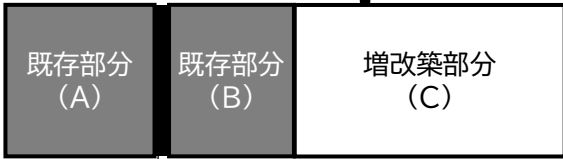
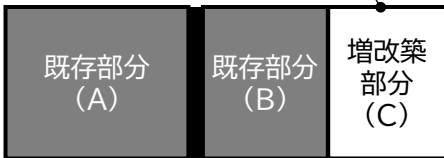
(法第20条)

表において用いる用語の意義は次のとおり

現行基準	仕様規定については令第3章第1節から第7節の2までに定める基準(建築設備を含める場合は令第129条の2の3を含む) 構造計算については令第3章第8節に定める基準
耐久性等関係規定	令第36条第1項に定める耐久性等関係規定
告示基準	「建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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」(平成17年国土交通省告示第566号) 第1に定める屋根ふき材等及び建築設備に関する基準
耐震診断基準	「建築物の耐震改修の促進に関する法律第17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定める基準」(平成18年国土交通省告示第185号)に定める基準
基礎の補強基準	「建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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」(平成17年国土交通省告示第566号) 第4に定める基礎の補強に関する基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	① 増築・改築する部分が大規模の場合		仕様規定	構造計算
	(ア) 増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第1号イ】 	A	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	現行基準
		B	現行基準	
	(イ) 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第1号ロ】 	A	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	地震力：耐震診断基準 地震以外の外力：許容応力度計算
		B	現行基準	現行基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	② 増築・改築する部分が中規模の場合		仕様規定	構造計算
	(ア) 増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 	A	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	現行基準 (A・B の架構構成部材の追加・変更がない場合※、地震力については耐震診断基準によることが可能) ※吹抜け部分に増床する場合など
		B	構造躯体： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	
	(イ) 法第20条第1項第4号の建築物のうち木造のものである場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 	A	構造躯体： 耐久性等関係規定 土台、柱の小径、壁量の基準 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	なし
		B	構造躯体：現行基準 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	
	(ウ) 法第20条第1項第4号の建築物の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号ロ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 	A	基礎以外：現行基準	なし
		B	基礎：基礎の補強基準	
	(エ) 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20超 1/2 以下  Exp.J 等	A	構造躯体(基礎を含む)： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	地震力：耐震診断 地震以外の外力：許容応力度計算
		B	構造躯体(基礎を含む)： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	現行基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	③ 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第3号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20以下かつ50㎡以下 	A	構造耐力上の危険性が增大しないこと	
		B	現行基準	
	④ 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第1号】	仕様規定	構造計算	
	(ア) 増築・改築する部分が大規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第1号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/2 超 	A	なし	なし
		B	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	現行基準
		C	現行基準	
	(イ) 増築・改築する部分が中規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 	A	なし	なし
		B	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	現行基準 (A・B の架構構成部材の追加・変更がない場合、地震力については耐震診断基準によることが可能)
		C	構造躯体： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備：告示基準	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	(ウ) 増築・改築する部分が中規模かつ、法第20条第1項第4号の建築物のうち木造のものである場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C) Exp.J 等	A	なし	なし
		B	構造躯体： 耐久性等関係規定 土台、柱の小径、壁 量の基準 屋根ふき材等・建築 設備：告示基準	
		C	構造躯体：現行基準 屋根ふき材等・建築 設備：告示基準	
	(エ) 増築・改築する部分が中規模かつ法第20条第1項第4号の建築物の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号ロ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C) Exp.J 等	A	なし	なし
		B	基礎以外：現行基準 基礎：基礎の補強基準	
		C		
	(オ) 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第3号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20以下かつ50㎡以下 Exp.J 等 既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C)	A	なし	
		B	構造耐力上の危険性が增大しないこと	
		C	現行基準	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	⑤ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第1号】	A	構造耐力上の危険性が増大しないこと （重い屋根に葺きかえないなど）
		B	
	⑥ 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第1号】 Exp.J 等	A	なし
		B	構造耐力上の危険性が増大しないこと （重い屋根に葺きかえないなど）
		C	

【参照条文】

増築・改築

(構造耐力関係)

令第 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**（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 12 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、**次の各号に掲げる範囲**とし、同項の**政令で定める基準**は、それぞれ**当該各号に定める基準**とする。

一 増築又は改築の全て（次号及び第 3 号に掲げる範囲を除く。） 増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。

イ 次に掲げる基準に適合するものであること。

(1) **第 3 章第 8 節**の規定に適合すること。

(2) **増築又は改築に係る部分が第 3 章第 1 節から第 7 節の 2 まで及び第 129 条の 2 の 3 の規定並びに法第 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。**

(3) 増築又は改築に係る部分**以外の部分**が**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、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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こと。**

ロ 次に掲げる基準に適合するものであること。

(1) **増築又は改築に係る部分がそれ以外の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すること。**

(2) **増築又は改築に係る部分が第 3 章及び第 129 条の 2 の 3 の規定並びに法第 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。**

(3) 増築又は改築に係る部分**以外の部分**が**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、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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こと。**

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 **20 分の 1（50 平方メートルを超える場合にあっては、50 平方メートル）を超え、2 分の 1 を超えないこと** **増築又は改築後の建築物**の構造方法が次のいずれかに適合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、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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ものであること。**

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ものであること（法第 20 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物である場合に限る。）。**

ハ **前号に定める基準に適合するものであること。**

三 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 **20 分の 1（50 平方メートルを超える場合にあっては、50 平方メートル）を超えないこと** **増築又は改築後の建築物**の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。

イ 次に掲げる基準に適合するものであること。

(1) **増築又は改築に係る部分が第 3 章及び第 129 条の 2 の 3 の規定並びに法第 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。**

(2) 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。**

ロ **前二号に定める基準のいずれかに適合するものであること。**

○建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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（平成 17 年 6 月 1 日国土交通省告示第 566 号）

建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 137 条の 2 第 1 号イ（3）及びロ（3）並びに第 2 号イの規定に基づき、建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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 から第 3 までに、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 4 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。

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

第 1 建築基準法施行令（以下「令」という。）第 137 条の 2 第 1 号イ（3）に規定する建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 20 条第 1 項第 1 号後段に規定する構造計算又は令第 81 条第 2 項第 1 号ロに掲げる構造計算によって安全性を確かめる場合にあっては、第 1 号）に定めるところによる。

一 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 法第 20 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物に設ける**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 3 第 3 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 4 第 1 項第 2 号及び第 3 号の規定に適合すること。

ハ 建築物に設ける令第 129 条の 3 第 1 項第 1 号及び第 2 号に掲げる**昇降機**は、令第 129 条の 4、令第 129 条の 5（これらの規定を令第 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 8 第 1 項並びに令第 129 条の 12 第 1 項第 6 号の規定に適合するほか、当該昇降機の籠が、籠内の人又は物による衝撃を受けた場合において、籠内の人又は物が昇降路内に落下し、又は籠外の物に触れるおそれのない構造であること。この場合において、既存のエスカレーター（エスカレーターの上端と下端の間の揚程が、次の式によって計算した数値以下であるものに限る。）に対する同号の規定の適用については、同号中「国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの」とあるのは、「平成 25 年国土交通省告示第 1046 号（第 3 第 2 項を除く。）に適合する構造」と読み替えるものとする。

$$H=100(C+10)$$

この式において、H及びCは、それぞれ次の数値を表すものとする。

H エスカレーターの上端と下端の間の揚程（単位 ミリメートル）

C エスカレーターの端部の隙間（平成 25 年国土交通省告示第 1046 号第 1 第 1 項第 3 号イの表備考 1 の号に規定する隙間をいう。）の合計（単位 ミリメートル）

二 屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、次のイ及びロに定めるところによる。

イ **屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁**は、昭和 46 年建設省告示第 109 号に定める基準（増築又は改築に係る部分以外の部分の屋根瓦（増築又は改築に係る部分の屋根ふき材と構造上分離しているものに限る。）であって、軒及びけらばから 2 枚通りまでが 1 枚ごとに、その他の部分のうちむねにあっては 1 枚おきごとに、銅線、鉄線、くぎ等で下地に緊結され、又はこれと同等以上の効力を有する方法ではがれ落ちないようにふかれているもの）にあっては、同告示第 1 第 3 号に定める基準を除く。）に適合すること。

ロ **特定天井**については平成 25 年国土交通省告示第 771 号第 3 に定める基準に適合すること又は令第 39 条第 3 項に基づく国土交通大臣の認定を受けたものであること。ただし、増築又は改築に係る部分以外の部分の天井（新たに設置するものを除く。）であって、増築又は改築に係る部分の天井と構造上分離しているもので当該天井の落下防止措置（ネット、ワイヤ又はロープその他の天井材（当該落下防止措置に用いる材料を除く。）の落下による衝撃が作用した場合においても脱落及び破断を生じないことが確かめられた部材の設置により、天井の落下を防止する措置をいう。）が講じられているものにあっては、この限りでない。

第 2 令第 137 条の 2 第 1 号ロ（3）に規定する建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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 増築又は改築に係る部分**以外の部分**の構造耐力上主要な部分については、次のいずれかに定めるところによる。

イ 令第3章第8節の規定に適合すること。

ロ 令第3章第8節の規定（地震に係る部分に限る。）に適合し、かつ、地震時を除き、令第82条第1号から第3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構造耐力上安全であることを確かめること（法第20条第1項第2号から第4号までに掲げる建築物である場合に限る。）。

ハ 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、かつ、地震時を除き、令第82条第1号から第3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構造耐力上安全であることを確かめること。

二 建築設備については、第1第1号に定めるところによる。

三 屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、第1第2号に定めるところによる（法第20条第1項第1号後段に規定する構造計算又は令第81条第2項第1号ロに掲げる構造計算によって安全性を確かめる場合を除く。）。

第3 令第137条の2第2号イに規定する建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーター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、次のイからホ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に適合すること。

ロ 地震に対して、次のいずれかに定めるところによる。

(1) 令第3章第8節の規定（地震に係る部分に限る。）に適合すること。

(2) 令第42条、令第43条並びに令第46条第1項から第3項まで及び第4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1から第10までの規定）に適合することを確かめること（法第20条第1項第4号に掲げる建築物のうち木造のものである場合に限る。）。

ハ 地震時を除いては、次のいずれかに定めるところによる。

(1) 令第3章第8節の規定（地震に係る部分を除く。）に適合すること。

(2) 令第46条第4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1から第10までの規定）に適合すること（法第20条第1項第4号に掲げる建築物のうち木造のものである場合に限る。）。

ニ ロの規定にかかわらず、増築又は改築後の建築物（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2以上の独立部分（令第36条の4に規定する部分をいう。以下同じ。）に分ける場合（以下「分離増改築を行う場合」という。）にあっては、既存の独立部分。以下ニにおいて同じ。）の架構を構成する部材（間柱、小ばりその他これらに類するものを除く。以下ニにおいて同じ。）が増築又は改築前の建築物の架構を構成する部材から追加及び変更（当該部材の強度及び耐力が上昇する変更を除く。）がない場合にあっては、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。

ホ ロ及びハの規定にかかわらず、分離増改築を行う場合にあっては、既存の独立部分については、第2第1号ハに定めるところによることができる。

二 建築設備については、第1第1号に定めるところによる。

三 屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、第1第2号に定めるところによる（法第20条第1項第1号後段に規定する構造計算又は令第81条第2項第1号ロに掲げる構造計算によって安全性を確かめる場合を除く。）。

第4 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平方メートルにつき20キロニュートン以上であり、既存の基礎が布基礎である場合にあっては1平方メートルにつき30キロニュートン以上であること。

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30センチメートル以上とすること。

(2) 打設部分の立上り部分の厚さは、12センチメートル以上とすること。

(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 12 センチメートル以上とし、布基礎の補強の場合にあっては 15 センチメートル以上とすること。

ロ 打設部分は、立上り部分の主筋として径 12 ミリメートル以上の異形鉄筋を、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。

ハ 打設部分は、立上り部分の補強筋として径 9 ミリメートル以上の鉄筋を 30 センチメートル以下の間隔で縦に配置したものとする。

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 60 センチメートル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 センチメートル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。

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。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項 (法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。) の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 **法第 20 条第 1 項** 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 **第 36 条の 4 に規定する建築物の部分**

二～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 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** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替** については、当該建築物における当該建築物の **構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替** とする。

2～9 (略)

○平成 17 年 6 月 1 日施行 改正建築基準法・同施行令等の解説 (平成 17 年 8 月)

第 3 章 逐条解説

3. 1. 3 既存不適格建築物に関する規制の合理化

(1) 構造耐力規定の適用の合理化

【改正の内容】

(4) 大規模の修繕・模様替の取扱い (令第 137 条の 12 第 1 項)

大規模の修繕・模様替は、屋根や外壁など構造耐力上主要な部分のメンテナンスのために行う場合が多く、現行の構造耐力規定又はこれに準ずる基準への適合を求めるのは過度の負担となる場合が多いと考えられることから、構造耐力上の危険性が増大しないこと (重い屋根に葺きかえない等) を条件にこれら修繕・模様替を許容することとした。

なお、構造耐力上の危険性が増大しないことを判断する際は、「全体計画認定ガイドライン」のうち「第 2 < 参考 > 構造関係規定に関する判断方法について」を参考とされたい。

○全体計画認定に係るガイドライン

第 2 全体計画認定の基準

< 参考 > 構造関係規定に関する判断方法について

構造関係規定について既存不適格となっている建築物について、危険性等が増大するかどうかを判断する際には、次のような点に留意することが望ましい。(以下略)

① 通常の荷重及び外力に対する安全性について、例えば、構造耐力上主要な部分の断面に生ずる応力度が工事着工前における応力度以下であること、又は、当該応力度が許容応力度を超えないことについて確認することが望ましい。

② 大規模の地震に対する安全性について、例えば、次のような事項について確認することが望ましい。

イ 各階の保有水平耐力の必要保有水平耐力に対する比が、工事着工前における比以上であること、又は、各階の保有水平耐力が必要保有水平耐力以上であること

ロ 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 1 月 25 日国土交通省告示第 184 号) 別添における耐震診断方法により算出される I_s 値が、工事着工前における I_s 値以上であること、又は、 I_s 値が 0.6 以上であること

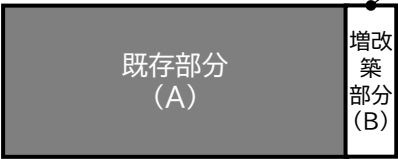
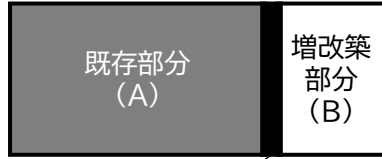
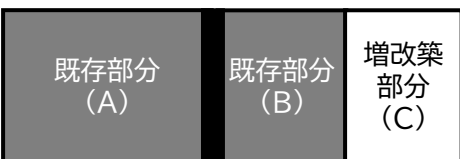
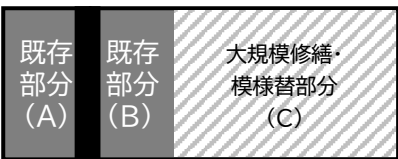
- ③ 以上のほか、層間変形角や剛性率・偏心率が工事完了後において工事着工前と比較して悪化しないこと、又は、これらの値が規定の範囲内であることを確認することが望ましい。

2. 防火

(1)主要構造部

大規模の建築物の主要構造部等(階数4以上等の木造建築物)

(法第21条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第1項第2号】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの倒壊・延焼の危険性を増大させない (基準時における当該建築物の地階を除く階数及び高さを超えないなど)
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第1項第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	

【参照条文】

増築・改築

(大規模の建築物の主要構造部等関係)

令第 137 条の 2 の 2 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 21 条第 1 項の規定を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の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増築又は改築に係る部分**とする。

一 次の**イ及びロに該当**するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分の**特定主要構造部**(法第 21 条第 1 項に規定する性能と同等の性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める部分に限る。)が、第 109 条の 5 各号のいずれかに掲げる基準に適合するもので、**国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの**であること。

二 増築又は改築に係る部分の**対象床面積**(当該部分の床面積から階段室、機械室その他の火災の発生のおそれの少ないものとして国土交通大臣が定める用途に供する部分の床面積を減じた面積をいう。以下この章において同じ。)の合計が**基準時**における延べ面積の **20 分の 1**(50 平方メートルを超える場合にあっては、**50 平方メートル**。以下この章において同じ。)を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該**増築又は改築に係る部分以外の部分**における**倒壊及び延焼の危険性を増大させないもの**であること。

2 (略)

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件 (令和 6 年国土交通省告示第 275 号)

第 1 建築基準法施行令(以下「令」という。)第 137 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号ロの規定による建築基準法(以下「法」という。)第 21 条第 1 項に規定する性能と同等の性能を有すべき部分は、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の令第 109 条の 4 に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)の特定主要構造部とする。

一 地階を除く階数が四以上であるもの

二 高さが 16 メートルを超えるもの

三 法別表第 1 欄項又は項に掲げる用途に供するもので、高さが 13 メートルを超えるもの

第 2 令第 137 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号ロに規定する増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法は、令和元年国土交通省告示第 193 号に定めるもの又は法第 21 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 m²以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第 21 条第 1 項	既存部分の倒壊及び延焼の危険性を増大させないものであること。	基準時における当該建築物の地階を除く階数及び高さを超えないこと。
(略)	(略)	(略)

(2) ~ (5) (略)

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

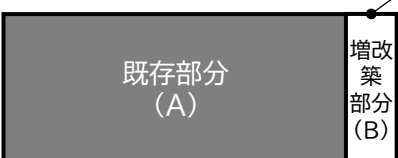
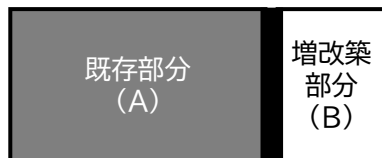
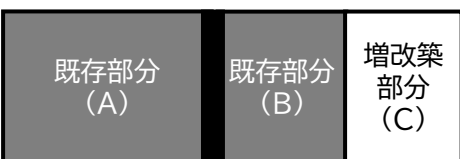
一 (略)

二 **法第 21 条第 1 項**若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の建築物の主要構造部等(3000㎡超の木造建築物)

(法第21条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第2項第2号】 対象床面積※が 50 ㎡以下  ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	なし
		B	
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第2項第1号】  火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】  火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
		C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	④ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 既存部分 (A) 既存部分 (B) 大規模修繕・模様替部分 (C) 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
		C	

【参照条文】

増築・改築

(大規模の建築物の主要構造部等関係)

令第137条の2の2 (略)

2 法第3条第2項の規定により**法第21条第2項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の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増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分(法第21条第2項に規定する性能と同等の性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める部分に限る。)が、第109条の7第1項各号のいずれかに掲げる基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は**国土交通大臣の認定**を受けたものであること。

二 **工事の着手が基準時以後**である増築又は改築に係る部分の**対象床面積**の合計が **50 平方メートルを超えない**ものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件(令和6年国土交通省告示第275号)

第3 令第137条の2の2第2項第1号ロの規定による法第21条第2項に規定する性能と同等の性能を有すべき部分は、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が3000平方メートルを超えるもの(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の令第109条の4に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)とする。

第4 令第137条の2の2第2項第1号ロに規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、令和6年国土交通省告示第284号に定めるもの又は法第21条第2項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(独立部分)

令第137条の14 法第86条の7第2項(法第87条第4項及び法第88条第1項において準用する場合を含む。)の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

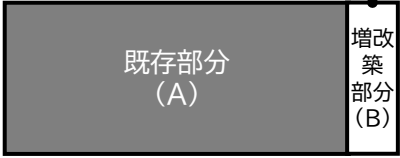
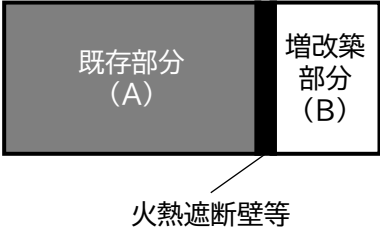
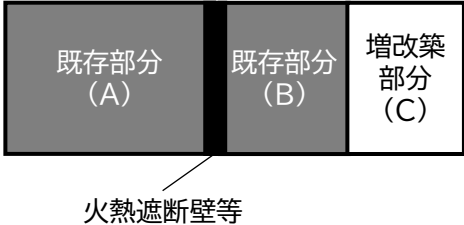
一 (略)

二 **法第21条**第1項若しくは**第2項**、法第23条、法第26条第1項、法第27条第1項から第3項まで、法第36条(法第86条の7第2項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。)又は法第61条第1項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 **第109条の8に規定する建築物の部分**

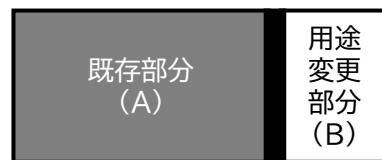
三～四 (略)

耐火建築物等としなければならない特殊建築物

(法第27条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (当該特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の4第2号】 対象床面積※が 50 m ² 以下 	A	なし
		B	
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の4第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】	A	なし
		B	
用途 変更	⑤ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第2項、令第137条の14第2号】	A	なし
		B	現行基準



火熱遮断壁等

【参照条文】

増築・改築

(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 3 条第 2 項の規定により**法第 27 条の規定の適用を受けない特殊建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の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**(劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第 1 号)に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、**法第 27 条第 1 項から第 3 項までに規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準**として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、**国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの**であること。

二 **工事の着手が基準時以後**である増築又は改築に係る部分の**対象床面積**の合計が **50 平方メートルを超えないもの**であること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件 (令和 6 年国土交通省告示第 275 号)

第 8 令第 137 条の 4 第 1 号ロの規定による法第 27 条第 1 項から第 3 項までに規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

一 次のイからニまでのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 特定主要構造部が令第 110 条各号のいずれかに掲げる技術的基準に適合し、かつ、当該増築又は改築に係る部分の令第 110 条の 2 に定める外壁の開口部に、令第 110 条の 3 に定める基準に適合する防火設備を設けること。

イ 法別表第 1 (ろ) 欄に掲げる階を同表 (い) 欄 (1) 項から (4) 項までに掲げる用途に供するもの (階数が 3 で床面積の合計が 200 ㎡未満のもの (同表 (ろ) 欄に掲げる階を同表 (い) 欄 (2) 項に掲げる用途で令第 110 条の 4 に定める用途に供するものにあつては、令第 110 条の 5 に定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。)) を除く。)

ロ 法別表第 1 (い) 欄 (1) 項から (4) 項までに掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分 (同表 (い) 欄 (1) 項に掲げる用途に供する部分にあつては客席、同表 (い) 欄 (2) 項及び (4) 項のいずれかに掲げる用途に供する部分にあつては 2 階の部分に限り、かつ、病院及び診療所にあつてはその部分に患者の収容施設がある場合に限り。)) の床面積の合計が同表 (は) 欄の当該各項に該当するもの

ハ 法別表第 1 (い) 欄 (4) 項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3000 ㎡以上のもの

ニ 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が 1 階にないもの (階数が 3 以下で床面積の合計が 200 ㎡未満のものを除く。)

二 次のイ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 法第 2 条第 9 号の 2 イに掲げる基準に適合し、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、同号ロに規定する防火設備を設けること。

イ 法別表第 1 (い) 欄 (5) 項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する 3 階以上の部分の床面積の合計が同表 (は) 欄 (5) 項に該当するもの

ロ 法別表第 1 (ろ) 欄 (6) 項に掲げる階を同表 (い) 欄 (6) 項に掲げる用途に供するもの

三 次のイ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 法第 2 条第 9 号の 2 イ又は第 9 号の 3 イ若しくはロに掲げる基準に適合し、かつ、当該増築又は改築に係る部分における外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、同条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けること。

イ 法別表第 1 (い) 欄 (5) 項又は (6) 項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が同表 (に) 欄の当該各項に該当するもの

ロ 法別表第 2 (と) 項第 4 号に規定する危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの (貯蔵又は処理に係る危険物の数量が令第 116 条に規定する限度を超えないものを除く。)

第 9 令第 137 条の 4 第 1 号ロに規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

一 第 8 第 1 号イからニまでのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの

イ 特定主要構造部は、平成 27 年国土交通省告示第 255 号に定める構造方法を用いるもの又は法第 27 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

ロ 令第 110 条の 2 に定める外壁の開口部に、令第 137 条の 10 第 1 号ロ (4) に規定する 20 分間防火設備を設けること。

二 第 8 第 2 号イ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの

イ 特定主要構造部は、耐火構造又は令和 6 年国土交通省告示第 219 号第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に適合するものとする。

ロ 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けること。

- 三 第8第3号イ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの
- イ 次のいずれかに掲げる基準に適合すること。
- (1) 主要構造部を準耐火構造とすること。
 - (2) 主要構造部の防火の措置その他の事項について、令第109条の3第1号又は第2号（法別表第1（い）欄（6）項に掲げる用途に供する部分にあっては、同号）に掲げる基準に適合するものとする。
 - (3) 前号イに掲げる基準に適合すること。
- ロ 前号ロに掲げる基準に適合すること。

（独立部分）

令第137条の14 法第86条の7第2項（法第87条第4項及び法第88条第1項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 （略）

二 法第21条第1項若しくは第2項、法第23条、法第26条第1項、**法第27条第1項から第3項まで**、法第36条（法第86条の7第2項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第61条第1項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 **第109条の8に規定する建築物の部分**

三～四 （略）

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

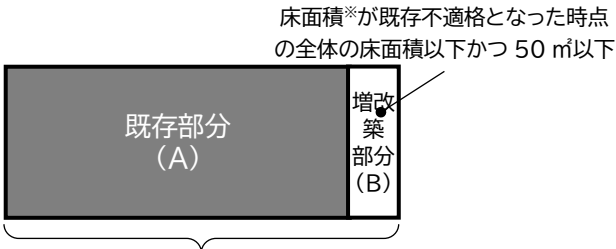
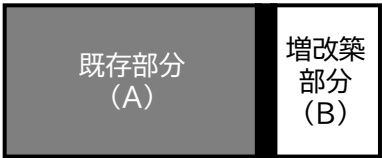
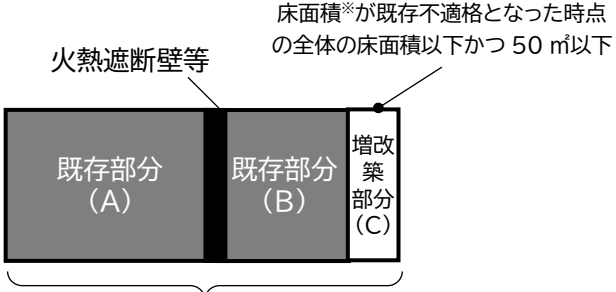
令第137条の12 （略）

2 法第3条第2項の規定により法第26条、**法第27条**、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第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条第1項、法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 （略）

防火地域内にある建築物

(法第61条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (木造建築物で外壁・軒裏が防火構造のもの又は非木造建築物に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の10第1項口】  床面積※が既存不適格となった時点の全体の床面積以下かつ 50 ㎡以下 既存部分 (A) 増改築部分 (B) 全体が2階建て以下かつ延べ面積500㎡以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の10第1号イ・第2号】  既存部分 (A) 増改築部分 (B) 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 【法第86条の7第1項、令第137条の10第1項口】  火熱遮断壁等 床面積※が既存不適格となった時点の全体の床面積以下かつ 50 ㎡以下 既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C) 全体が2階建て以下かつ延べ面積500㎡以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	
	⑤ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】 火熱遮断壁等	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	

【参照条文】

増築・改築

(防火地域関係)

令第 137 条の 10 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 61 条（防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 **次号に掲げる建築物以外の建築物** 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の（１）及び（２）に該当するものであること。

（１） 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

（２） 増築又は改築に係る部分が、第 136 条の 2 各号に定める基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

ロ 次の（１）から（５）までに該当するものであること。

（１） 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に 2 以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、**50 平方メートルを超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。**

（２） **増築又は改築後における建築物の階数が 2 以下で、かつ、延べ面積が 500 平方メートルを超えないこと。**

（３） 増築又は改築に係る部分の**外壁及び軒裏は、防火構造**であること。

（４） 増築又は改築に係る部分の**外壁の開口部**（法第 86 条の 4 各号のいずれかに該当する建築物の外壁の開口部を除く。（５）及び第 137 条の 12 第 9 項において同じ。）で**延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備**（第 109 条に規定する防火設備であつて、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 20 分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。（５）及び同項において同じ。）を設けること。

（５） 増築又は改築に係る部分**以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備が**設けられていること。

二 **木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの** 前号イに該当するものであること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 12 令第 137 条の 10 第 1 号イ（２）に規定する令第 136 条の 2 各号に定める基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準は、増築又は改築に係る部分（高さ 2 メートル以下の門又は塀を除く。）が同条各号に掲げる基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に適合することとする。

第 13 令第 137 条の 10 第 1 号イ（２）に規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、令和元年国土交通省告示第 194 号に定めるもの又は法第 61 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は**法第 61 条第 1 項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** **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 1～8 (略)

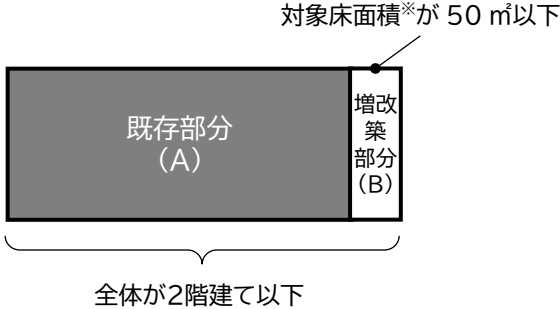
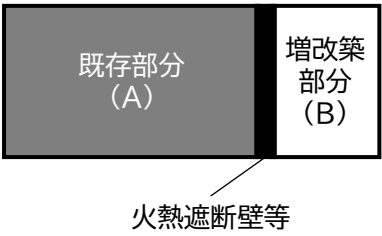
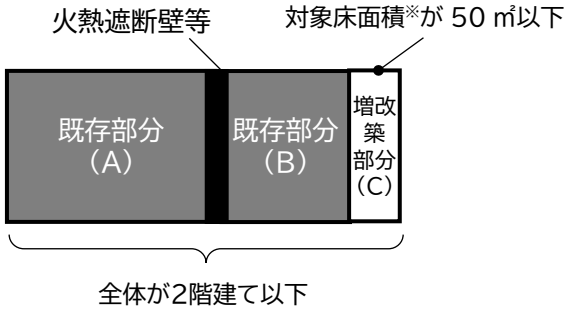
9 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 61 条の規定の適用を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における**次の各号のいずれにも該当する**大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の**外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備を**設けるものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分**以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備が**設けられているものであること。

準防火地域内にある建築物

(法第61条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (木造建築物で外壁・軒裏が防火構造のもの又は非木造建築物に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の11第1項口】  ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の11第1号イ・第2号】  火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 【法第86条の7第1項、令第137条の11第1項口】  ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	
	⑤ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】 火熱遮断壁等	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	

【参照条文】

増築・改築

(準防火地域関係)

令第 137 条の 11 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 61 条（準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の（１）及び（２）に該当するものであること。

（１）増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

（２）増築又は改築に係る部分が、第 136 条の 2 各号に定める基準（準防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

ロ 次の（１）及び（２）並びに前条第 1 号ロ（３）から（５）までに該当するものであること。

（１）工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に 2 以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、**50 平方メートルを超えない**こと。

（２）**増築又は改築後**における建築物の**階数が 2 以下**であること。

二 **木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの** 前号イに該当するものであること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 14 令第 137 条の 11 第 1 号イ（２）に規定する令第 136 条の 2 各号に定める基準（準防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準は、増築又は改築に係る部分（門又は塀で、高さ 2 メートル以下のもの及び準防火地域内にある増築又は改築に係る部分（その主要構造部の令第 109 条の 4 に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものを除く。）に附属するものを除く。）が、令第 136 条の 2 各号に掲げる基準（準防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に適合することとする。

第 15 令第 137 条の 11 第 1 号イ（２）に規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、令和元年国土交通省告示第 194 号に定めるもの又は法第 61 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は**法第 61 条第 1 項**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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 1～8 (略)

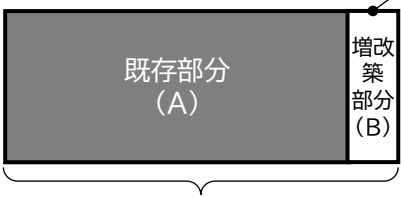
9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 61 条の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における**次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替**とする。

一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の**外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備**を設けるものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分**以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備**が設けられているものであること。

特定防災街区整備地区内の建築物

(法第67条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 (木造建築物で外壁・軒裏が防火構造のもの又は非木造建築物に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の11の3】 床面積※が既存不適格となった時点の全体の床面積以下かつ50㎡以下  全体が2階建て以下かつ延べ面積500㎡以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(特定防災街区整備地区関係)

令第137条の11の3 法第3条第2項の規定により**法第67条第1項の規定の適用を受けない建築物**(木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**第137条の10第1号ロ**に該当する**増築又は改築に係る部分**とする。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

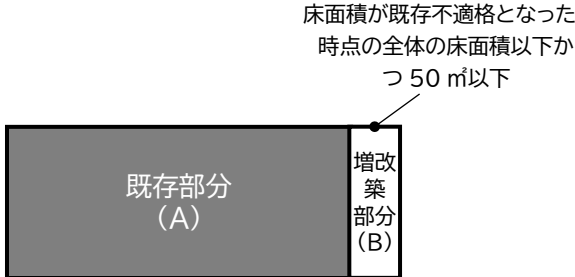
2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、**法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで**又は法第68条第1項若しくは第2項の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

(2)屋根、外壁

防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根

(法第62条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の11の2】 	A	なし
		B	Aの屋根における延焼の危険性を増大させない (Bを現行基準に適合させるなど)

【参照条文】

増築・改築

(防火地域及び準防火地域内の建築物の屋根関係)

令第137条の11の2 法第3条第2項の規定により **法第62条の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）** についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**次の各号のいずれにも該当する増築又は改築に係る部分とする。**

- 一 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、**50平方メートルを超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないものであること。**
- 二 増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の**屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。**

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号）

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第86条の7関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

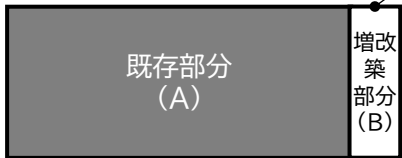
各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第62条	既存部分の屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の屋根を令第136条の2の2に掲げる基準に適合するものとする。

(2) ～ (5) (略)

法第22条区域内の建築物の屋根

(法第22条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の3】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの屋根における延焼の危険性を増大させない (Bを現行基準に適合させるなど)

【参照条文】

増築・改築

(屋根関係)

令第137条の2の3 法第3条第2項の規定により**法第22条第1項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の**20分の1を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の屋根における**延焼の危険性を増大させないもの**である増築又は改築に係る部分とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50 m²以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

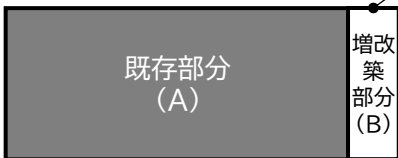
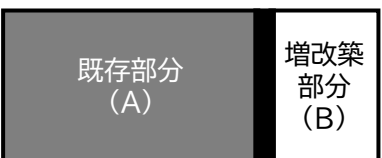
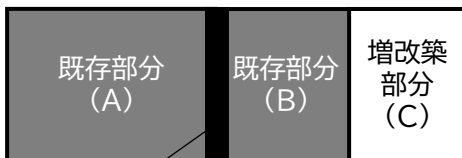
各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第22条第1項	既存部分の屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の屋根を令第109条の9に掲げる基準に適合するものとする。
(略)	(略)	(略)

(2) ～ (5) (略)

法第22条区域内の建築物の外壁

(法第23条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の4第2号】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの外壁における延焼の危険性を増大させない (Bの外壁を準防火構造とするなど)
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の4第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	

【参照条文】

増築・改築

(外壁関係)

令第 137 条の 2 の 4 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 23 条の規定の適用を受けない木造建築物等**についての法第 86 条の 7 第 1 項の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増築又は改築に係る部分とする。**

一 次の**イ及びロに該当**するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分の**外壁**(法第 23 条に規定する準防火性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める外壁に限る。)が、第 109 条の 9 に掲げる基準に適合するもので、**国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。**

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の **20 分の 1 を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁における**延焼の危険性を増大させないものであること。**

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件 (令和 6 年国土交通省告示第 275 号)

第 5 令第 137 条の 2 の 4 第 1 号ロの規定による法第 23 条に規定する準防火性能を有すべき外壁は、法第 22 条第 1 項の市街地の区域内にある建築物(その主要構造部の令第 109 条の 4 に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)における増築又は改築に係る部分の外壁のうち、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一 延焼のおそれのある部分

二 火熱遮断壁等(令第 109 条の 8 に規定するものをいう。以下同じ。)で区画された増築又は改築に係る部分とその他の建築物の部分との外壁間の中心線から、1 階にあっては 3 メートル以下、2 階以上にあっては 5 メートル以下の距離にある外壁の部分

第 6 令第 137 条の 2 の 4 第 1 号ロに規定する増築又は改築に係る部分の外壁の構造方法は、次の各号(第 5 第 1 号に該当する部分にあっては、第 1 号)に掲げるものとする。

一 平成 12 年建設省告示第 1362 号に定めるもの又は法第 23 条の規定による国土交通大臣の認定を受けたもの

二 当該外壁の屋外側の部分の仕上げが不燃材料でされているもの

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 ㎡以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第 23 条	既存部分の外壁における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁の延焼のおそれのある部分を準防火構造とすること。
(略)	(略)	(略)

(2) ~ (5) (略)

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、**法第 23 条**、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の木造建築物等の外壁等

(法第25条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の5】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20 以下 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	BがAの外壁・軒裏・屋根における延焼の危険性を増大させない (Bを現行基準適合させるなど)

【参照条文】

増築・改築

(大規模の木造建築物等の外壁等関係)

令第137条の2の5 法第3条第2項の規定により**法第25条の規定の適用を受けない木造建築物等**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の**20分の1を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の**外壁及び軒裏並びに屋根における延焼の危険性を増大させないもの**である増築又は改築に係る部分とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増加しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増加しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第25条	既存部分の外壁及び軒裏並びに屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁・軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。 増改築部分の屋根を令第109条の9に掲げる基準に適合するものとする。
(略)	(略)	(略)

(2) ~ (5) (略)

建築物に設ける煙突

(法第36条(令第115条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

(3)区画

防火壁等

(法第26条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の3第2号】 対象床面積※が 50 m²以下	A	なし
		B	
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の3第1号】 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合(すべて) 【法第86条の7第1項、令第137条の12 第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(防火壁及び防火床関係)

令第 137 条の 3 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 26 条の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の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増築又は改築に係る部分**とする。

一 次の**イ及びロに該当**するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、法第 26 条第 1 項に規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに従い、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画されるものであること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が **50 平方メートルを超えない**ものであること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 7 令第 137 条の 3 第 1 号ロの規定による法第 26 条第 1 項に規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準は、増築又は改築に係る部分（床面積の合計が 1000 平方メートルを超えるものに限る。）を防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画における床面積の合計をそれぞれ 1000 平方メートル以内とすることとする。この場合において、同条第 2 項に規定する特定部分のうち、同項各号のいずれかに該当し、かつ、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を有するものは、当該基準に適合しているものとみなす。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、**法第 26 条第 1 項**、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

無窓の居室等の主要構造部

(法第35条の3)

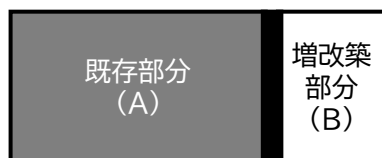
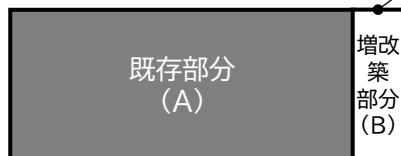
工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

防火壁・防火区画

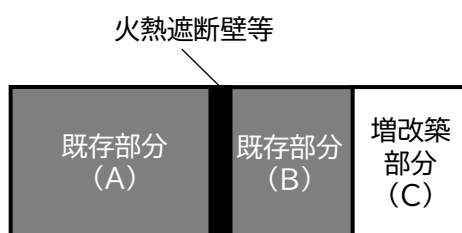
(法第36条(令第112条・第114条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (A が特定縦穴基準を除く縦穴部分の基準に適合しない場合に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の4第2項第1号ロ】	A	なし
		B	BがAの延焼の危険性を増大させない (AとBの境界部分を、階数、用途等に応じて求められる防火区画・界壁に用いられる壁・床、防火設備で区画するなど)
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 (A が特定縦穴基準を除く縦穴部分の基準に適合する場合に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の4第2項第1号イ・第2号】	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 屋根・外壁の大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第5項】	A	なし
		B	

床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m²以下



火熱遮断壁等



【参照条文】

増築・改築

(防火壁及び防火区画関係)

令第 137 条の 6 の 4 法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準は、**第 112 条及び第 114 条に規定する技術的基準**（第 112 条第 11 項から第 13 項までに規定する**堅穴部分の技術的基準のうち**、当該堅穴部分が**第 120 条又は第 121 条の規定による直通階段に該当する場合に適用**されることとなるもの（次項第 2 号において「**特定堅穴基準**」という。）を除く。）とする。

2 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 36 条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する**増築又は改築に係る部分**とする。

一 次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の（１）及び（２）に該当するものであること。

（１） 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

（２） 増築又は改築に係る部分が、前項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として**国土交通大臣が定めるものに適合するもの**であること。

ロ 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が**基準時における延べ面積の 20 分の 1 を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における**延焼の危険性を増大させないもの**であること。

二 第 112 条第 11 項から第 13 項までに規定する**堅穴部分の技術的基準（特定堅穴基準を除く。）**に適合しない建築物 前号ロに該当するものであること。

○**建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）**

第 11 令第 137 条の 6 の 4 第 2 項第 1 号イ（２）の規定による同条第 1 項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る令第 112 条及び第 114 条に規定する技術的基準（令第 112 条第 11 項から第 13 項までに規定する堅穴部分に係る技術的基準を除く。）とする。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、**法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）**又は法第 61 条第 1 項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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12

1～4 (略)

5 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 36 条（第 137 条の 6 の 4 第 1 項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

6～9 (略)

○**「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号）**

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第 86 条の 7 関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 m²以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第 36 条 (防火壁等に関する技術的基準)	既存部分における延焼の危険性を増大させないものであること。	以下に掲げる場合に該当する増改築にあつては、増改築部分と既存部分との境界部分を各規定を満たす壁・床や防火設備で区画すること。 ・高層区画（令第 112 条第 7～9 項）：増改築部分が 11 階以上の部分である場合 ・堅穴区画（令第 112 条第 11～13 項）：増改築部分の全部又は一部が堅穴部分に該当する場合 ・異種用途区画（令第 112 条第 18 項）：増改築部分を特殊用途に供する場合 ・長屋・共同住宅の各戸の界壁（令第 114 条第 1 項）：住戸を増改築する場合 ・学校等における防火上主要な間仕切り壁（令第 114 条第 2 項）：増改築部分が防火上主要な間仕切り壁の設置単位に該当する場合 ・小屋裏隔壁（令第 114 条第 3 項）：増改築部分の小屋組が木造である場合 ・渡り廊下（令第 114 条第 4 項）：渡り廊下を新設する場合
(略)	(略)	(略)

(2) ～ (5) (略)

(4)内装

特殊建築物等の内装

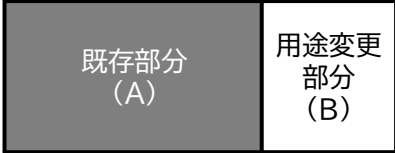
(法第35条の2)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

3. 避難

廊下の幅

(法第35条(令第119条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項、令第137条の15第2項】  既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

第 137 条の 15 (略)

- 2 法第 86 条の 7 第 3 項の政令で定める技術的基準は、第 119 条並びに第 5 章第 4 節及び第 5 節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(3) 部分適用における制限の緩和について

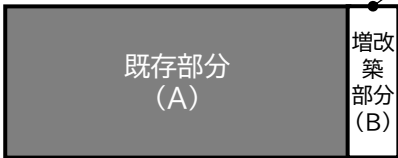
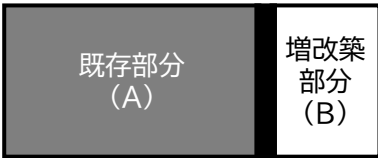
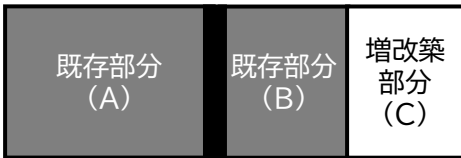
法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条(廊下幅)、令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)、令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)及び法第 35 条の 2(内装制限)を追加した。

これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
令第 119 条(廊下幅)	階単位
(略)	(略)

廊下・避難階段・出入口

(法第35条(令第117条～第126条(第119条を除く)))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (居室部分に係る増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第2号】	A	なし
		B	BがAの避難の安全上支障とならない (2以上の直通階段の規定に係る既存不適格である場合には退避区画を設置する、避難階段や出入口を増設する場合はBが各規定に適合するなど)
	床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の1/20以下かつ50㎡以下 	A	なし
	② 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第1号】  開口部のない耐火構造の床又は壁 【令第117条第2項各号】	B	現行基準
		A	なし
	③ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第3号】  開口部のない耐火構造の床又は壁 【令第117条第2項各号】	C	なし
		B	現行基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	④ 屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第4項】	A	なし
		B	避難の安全上支障とならない
用途変更	⑤ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第2項】 開口部のない耐火構造の床又は壁 【令第117条第2項各号】	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(階段等関係)

令第137条の6の2 法第86条の7第1項の政令で定める階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準は、第5章第2節（第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

- 2 法第3条第2項の規定により法第35条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の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（居室の部分に係る増築にあつては、第1号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ第117条第2項各号（法第35条（第5章第3節に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築を行う場合にあっては、第126条の2第2項各号）のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、前項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。

- 二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和6年国土交通省告示第275号）

第10 令第137条の6の2第2項第1号ロの規定による同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る令第5章第2節（令第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号）

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第86条の7関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第35条 (階段等に関する技術的基準)	既存部分における避難の安全上支障とならないものであること。	・令第121条（2以上の直通階段）の規定に係る既存不適格である場合には、退避区画※を設置すること。 ※一時的に煙から退避できるスペース。詳細は後述。 ・避難階段や出入り口を増設する場合にあっては、当該増設部分が各規定に適合すること。 ※居室に係る部分の増築は令第137条の6の2第2項により認められない。
(略)	(略)	(略)

(2)～(4) (略)

(5) 直通階段が一つの建築物について

直通階段が一つの建築物における２方向避難の確保等に係る対策として、既存の直通階段から離れた位置への直通階段又は避難上有効なバルコニーの設置や直通階段から離れた位置にある居室等の退避区画化が示されるとともに、避難経路の防護及び上階への煙の拡散防止に係る対策として、直通階段の防火・防煙区画化が示されたところである。（直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン（令和４年１２月１６日付け国住指第３４９号））

これを踏まえ、直通階段の堅穴区画に係る既存不適格は、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替における緩和の対象とせず、増築等の範囲によらず遡及適用を求めることとしている。

また、令第１２１条（２以上の直通階段）の規定に係る既存不適格の建築物において、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替を行う場合については、当該増改築が既存部分における避難の安全上支障とならないものとするため、退避区画の設置を要求する必要がある。当該退避区画の仕様は別紙４を参照されたい。

（独立部分）

令第１３７条の１４ 法第８６条の７第２項（法第８７条第４項及び法第８８条第１項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一～二 （略）

三 **法第３５条（第５章第２節（第１１７条第２項及び第１１９条を除く。）に規定する技術的基準に係る部分に限る。）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 第１１７条第２項各号に掲げる建築物の部分**

四 （略）

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第１３７条の１２

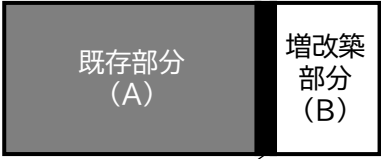
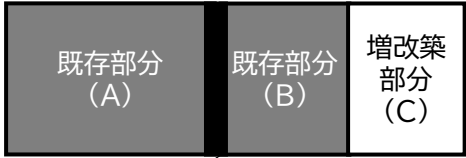
１～３ （略）

４ 法第３条第２項の規定により**法第３５条（第１３７条の６の２第１項又は第１３７条の６の３第１項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第８６条の７第１項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、当該建築物の**避難の安全上支障とならないものとする。**

５～９ （略）

排煙設備

(法第35条(令第126条の2・第126条の3))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (居室部分に係る増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第2号】	A	なし
		B	BがAの避難の安全上支障とならない (2以上の直通階段の規定に係る既存不適格である場合には退避区画を設置する、避難階段や出入り口を増設する場合はBが各規定に適合するなど)
	② 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第1号】	A	なし
	 開口部のない準耐火構造の床・壁 又は 遮煙性能を有する特定防火設備等 【令第126条の2第2項各号】	B	現行基準
		A	なし
	③ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第4号】	A	なし
		B	現行基準
	 開口部のない準耐火構造の床・壁 又は 遮煙性能を有する特定防火設備等 【令第126条の2第2項各号】	C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	④ 屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第4項】	A	なし
		B	避難の安全上支障とならない
用途変更	⑤ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第2項、令第137条の14第4号】 開口部のない準耐火構造の床・壁 又は 遮煙性能を有する特定防火設備等 【令第126条の2第2項各号】	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(階段等関係)

令第137条の6の2 法第86条の7第1項の政令で定める階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準は、第5章第2節（第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

- 2 法第3条第2項の規定により法第35条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の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（居室の部分に係る増築にあつては、第1号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ第117条第2項各号（法第35条（第5章第3節に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築を行う場合にあっては、第126条の2第2項各号）のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、前項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。

- 二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和6年国土交通省告示第275号）

第10 令第137条の6の2第2項第1号ロの規定による同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る令第5章第2節（令第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号）

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第86条の7関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第35条 (階段等に関する技術的基準)	既存部分における避難の安全上支障とならないものであること。	・令第121条（2以上の直通階段）の規定に係る既存不適格である場合には、退避区画※を設置すること。 ※一時的に煙から退避できるスペース。詳細は後述。 ・避難階段や出入り口を増設する場合にあっては、当該増設部分が各規定に適合すること。 ※居室に係る部分の増築は令第137条の6の2第2項により認められない。
(略)	(略)	(略)

(2)～(4) (略)

(5) 直通階段が一つの建築物について

直通階段が一つの建築物における２方向避難の確保等に係る対策として、既存の直通階段から離れた位置への直通階段又は避難上有効なバルコニーの設置や直通階段から離れた位置にある居室等の退避区画化が示されるとともに、避難経路の防護及び上階への煙の拡散防止に係る対策として、直通階段の防火・防煙区画化が示されたところである。（直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン（令和４年１２月１６日付け国住指第３４９号））

これを踏まえ、直通階段の堅穴区画に係る既存不適格は、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替における緩和の対象とせず、増築等の範囲によらず遡及適用を求めることとしている。

また、令第１２１条（２以上の直通階段）の規定に係る既存不適格の建築物において、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替を行う場合については、当該増改築が既存部分における避難の安全上支障とならないものとするため、退避区画の設置を要求する必要がある。当該退避区画の様子は別紙４を参照されたい。

（独立部分）

令第１３７条の１４ 法第８６条の７第２項（法第８７条第４項及び法第８８条第１項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一～三 （略）

四 **法第３５条（第５章第３節（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。）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 第１２６条の２第２項各号に掲げる建築物の部分**

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第１３７条の１２

１～３ （略）

４ 法第３条第２項の規定により**法第３５条（第１３７条の６の２第１項又は第１３７条の６の３第１項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第８６条の７第１項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、当該建築物の**避難の安全上支障とならないものとする。**

５～９ （略）

非常用照明設備

(法第35条(令第126条の4・第126条の5))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし ※B において非常用照明装置の設置を要する居室からの避難経路にあたる部分を B とみなし、現行基準に適合させること等の措置を講じることが望ましい。
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし ※B において非常用照明装置の設置を要する居室からの避難経路にあたる部分を B とみなし、現行基準に適合させること等の措置を講じることが望ましい。
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし ※B において非常用照明装置の設置を要する居室からの避難経路にあたる部分を B とみなし、現行基準に適合させること等の措置を講じることが望ましい。
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築／大規模の修繕・大規模の模様替

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

令第 137 条の 15 (略)

2 法第 86 条の 7 第 3 項の政令で定める技術的基準は、第 119 条並びに第 5 章第 4 節及び第 5 節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(3) 部分適用における制限の緩和について

法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条(廊下幅)、令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)、令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)及び法第 35 条の 2(内装制限)を追加した。

これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
(略)	(略)
令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)	居室及び当該居室からの避難経路単位
(略)	(略)

非常用進入口

(法第35条(令第126条の6・第126条の7))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築／大規模の修繕・大規模の模様替

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

令第 137 条の 15 (略)

- 2 法第 86 条の 7 第 3 項の政令で定める技術的基準は、第 119 条並びに**第 5 章第 4 節及び第 5 節に規定する技術的基準**とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(3) 部分適用における制限の緩和について

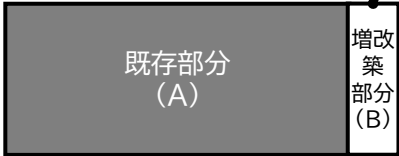
法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条(廊下幅)、令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)、令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)及び法第 35 条の 2(内装制限)を追加した。

これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
(略)	(略)
令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)	階単位
(略)	(略)

敷地内通路

(法第35条(令第128条・第128の2条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 (居室に係る部分の増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の3第2項】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAにおける避難及び消火の安全上支障とならない (敷地内通路の最小幅が基準時における最小幅より狭くならないことなど)
大規模修繕・模様替	屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第4項】 	A	避難の安全上支障とならない
		B	

【参照条文】

増築・改築

（敷地内の避難上及び消火上必要な通路関係）

令第 137 条の 6 の 3 法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準は、**第 5 章第 6 節（第 128 条の 3 を除く。）に規定する技術的基準**とする。

- 2 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 35 条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、増築（居室の部分に係るものを除く。以下この項において同じ。）及び改築については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の**20 分の 1 を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における**避難及び消火の安全上支障とならない**ものである増築又は改築に係る部分とする。

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第 137 条の 12

1～3 （略）

- 4 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 35 条（第 137 条の 6 の 2 第 1 項又は第 137 条の 6 の 3 第 1 項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、当該建築物の**避難の安全上支障とならない**ものとする。

5～9 （略）

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号）

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第 86 条の 7 関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

（1）小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 ㎡以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増大しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① （略）

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
（略）	（略）	（略）
法第 35 条 （敷地内の避難上 及び消火上必要な 通路に関する技術 的基準）	既存部分における避難及び消火の安全上支障とならないものであること。	敷地内通路の最小幅が基準時における最小幅より狭くならないこと。 ※居室に係る部分の増築は令第 137 条の 6 の 3 第 2 項により認められない。
（略）	（略）	（略）

（2）～（5） （略）

4. 設備

換気

(法第28条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

火気使用室等の換気

(法第28条第3項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

便所

(法第31・第36条(令第28条～第35条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

電気設備

(法第32条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

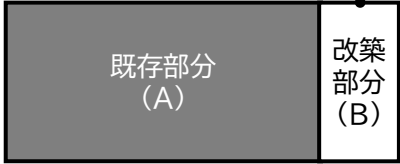
昇降機

(法第34条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

非常用の昇降機

(法第34条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	増築部分が1/2以下の場合 (高さ31mを超える建築物の場合のみ) 【法第86条の7第1項、令第137条の6第1号】 ・対象床面積がAの1/2以下 ・高さが31m以下  既存部分 (A) 増築部分 (B) Aの延べ面積は、既存不適格となった時点の面積とする。	A	なし
		B	
改築	改築部分が1/5以下の場合 (高さ31mを超える建築物の場合のみ) 【法第86条の7第1項、令第137条の6第2号】 ・床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の1/5以下 ・高さが既存不適格となった時点の高さ以下  既存部分 (A) 改築部分 (B)	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(非常用の昇降機関係)

令第 137 条の 6 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 34 条第 2 項の規定の適用を受けない高さ 31 メートルを超える建築物**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、次に定めるところによる。

- 一 **増築**に係る部分の建築物の高さが **31 メートルを超えず**、かつ、増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 **2 分の 1 を超えない**こと。
- 二 **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 **5 分の 1 を超えず**、かつ、改築に係る部分の建築物の高さが**基準時における当該部分の高さを超えない**こと。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、**法第 34 条第 2 項**、法第 47 条、法第 51 条、法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、法第 53 条第 1 項若しくは第 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 条第 1 項、法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

給水、排水その他の配管設備

(法第36条(令第129条の2の4～第129条の2の6))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

5. 材料

建築材料の品質

(法第37条)

「建築物の基礎、主要構造部等に使用する建築材料並びにこれらの建築材料が適合すべき日本産業規格又は日本農林規格及び品質に関する技術的基準を定める件」(平成12年建設省告示第1446号)第1ただし書きにおいて、「現に存する建築物又は建築物の部分(法第37条の規定又は法第40条の規定に基づく条例の建築材料の品質に関する制限を定めた規定に違反した建築物又は建築物の部分を除く。)に使用されている建築材料」は指定建築材料から除かれているため、既存部分に法第37条は適用されません。

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

○建築物の基礎、主要構造部等に使用する建築材料並びにこれらの建築材料が適合すべき日本産業規格又は日本農林規格及び品質に関する技術的基準を定める件（平成12年建設省告示第1446号）

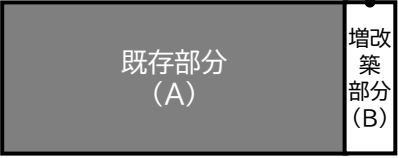
第1 建築基準法（以下「法」という。）第37条の建築物の基礎、主要構造部その他安全上、防火上又は衛生上重要である部分に使用する建築材料で同条第一号又は第二号のいずれかに該当すべきものは、次に掲げるものとする。**ただし、法第20条第1項第一号の規定による国土交通大臣の認定を受けた構造方法を用いる建築物に使用される建築材料で平成12年建設省告示第1461号第九号ハの規定に適合するもの、現に存する建築物又は建築物の部分（法第37条の規定又は法第40条の規定に基づく条例の建築材料の品質に関する制限を定めた規定に違反した建築物又は建築物の部分を除く。）に使用されている建築材料及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第138条第1項に規定する工作物でその存続期間が二年以内のものに使用される建築材料にあつては、この限りでない。**

一～二十三 （略）

第2・第3 （略）

石綿

(法第28条の2(第1号・第2号))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の4の2】 床面積が既存不適格となった時点 の全体の床面積の 1/2 以下 	A	・ 石綿が添加された建築材料を囲い込む措置 又は ・ 建築材料に添加された石綿を封じ込める措置
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第3項】 	A	・ 石綿が添加された建築材料を囲い込む措置 又は ・ 建築材料添加された石綿を封じ込める措置
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(石綿関係)

令第 137 条の 4 の 2 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 28 条の 2 (同条第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に係る部分に限る。)** の規定の適用を受けない建築物についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**次の各号のいずれにも該当する増築又は改築に係る部分**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 2 分の 1 を超えない**ものであること。
- 二 増築又は改築に係る部分が**法第 28 条の 2 第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に適合**するものであること。
- 三 増築又は改築に係る部分**以外の部分**が、建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして石綿が添加された建築材料を**被覆し又は添加された石綿を建築材料に固着する措置**について**国土交通大臣が定める基準に適合**するものであること。

○建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして石綿が添加された建築材料を被覆し又は添加された石綿を建築材料に固着する措置について国土交通大臣が定める基準を定める件 (平成 18 年国土交通省告示第 1173 号)

建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号) 第 137 条の 4 の 2 第 3 号の規定に基づき、建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして石綿が添加された建築材料を被覆し又は添加された石綿を建築材料に固着する措置について国土交通大臣が定める基準は、建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 28 条の 2 第 1 号及び第 2 号に適合しない建築材料であつて、人が活動することが想定される空間に露出しているもの (以下「対象建築材料」という。) に対して、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じるものとする。

一 次のイからへまでに適合する方法により対象建築材料を**囲い込む措置**

イ 対象建築材料を板等の材料であつて次のいずれにも該当するもので囲い込むこと。

- (1) 石綿を透過させないものであること。
- (2) 通常の使用状態における衝撃及び劣化に耐えられるものであること。

ロ イの囲い込みに用いる材料相互又は当該材料と建築物の部分とが接する部分から対象建築材料に添加された石綿が飛散しないよう密着されていること

ハ 維持保全のための点検口を設けること。

ニ 対象建築材料に劣化又は損傷の程度が著しい部分がある場合に於ては、当該部分から石綿が飛散しないよう必要な補修を行うこと。

ホ 対象建築材料と下地との付着が不十分な部分がある場合に於ては、当該部分に十分な付着が確保されるよう必要な補修を行うこと。

へ 結露水、腐食、振動、衝撃等により、対象建築材料の劣化が進行しないよう必要な措置を講じること。

二 次のイからニまでに適合する方法により対象建築材料に添加された石綿を**封じ込める措置**

イ 対象建築材料に建築基準法第 37 条第 2 項に基づく認定を受けた石綿飛散防止剤 (以下単に「石綿飛散防止剤」という。) を均等に吹き付け又は含浸させること。

ロ 石綿飛散防止剤を吹き付け又は含浸させた対象建築材料は、通常の使用状態における衝撃及び劣化に耐えられるものであること。

ハ 対象建築材料に石綿飛散防止剤を吹き付け又は含浸させることによつて当該対象建築材料の撤去を困難にしないものであること。

ニ 前号ニからへまでに適合すること。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12

1～2 (略)

3 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 28 条の 2 (同条第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に係る部分に限る。)** の規定の適用を受けない建築物についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における**次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替**とする。

- 一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が**法第 28 条の 2 第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に適合**するものであること。
- 二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分が**第 137 条の 4 の 2 第 3 号の国土交通大臣が定める基準に適合**するものであること。

4～9 (略)

ホルムアルデヒド

(法第28条の2(第3号))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

6. 一般構造

採光

(法第28条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

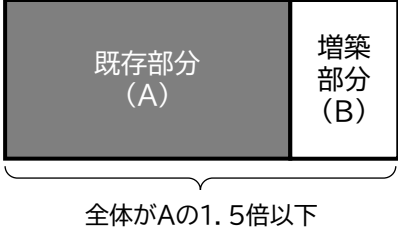
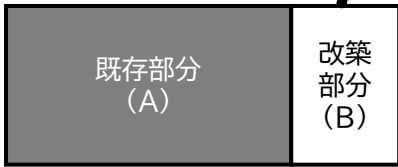
地階の防湿措置

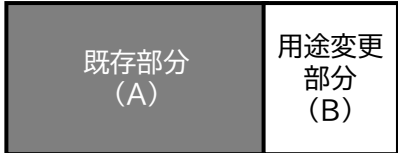
(法第29条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

長屋又は共同住宅の各戸の界壁

(法第30条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 	A	なし
		B	現行基準
増築	② 一定規模以下の増築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の5】  Aの延べ面積は、既存不適格となった時点の面積とする。	A	なし
		B	
改築	③ 一定規模以下の改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の5】  既存不適格となった時点の全体の床面積の1/2以下	A	なし
		B	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項・第3項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	
用途 変更	⑤ 用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する第86条の7第3項】 	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

（長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係）

令第137条の5 法第3条第2項の規定により**法第30条の規定の適用を受けない長屋又は共同住宅**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**については増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の**1.5倍を超えない**こととし、**改築**については改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の**2分の1を超えない**こととする。

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第137条の12 （略）

2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、**法第30条**、法第34条第2項、法第47条、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第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条第1項、法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 （略）

居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法

(法第36条(令第21条・第22条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

階段

(法第36条(令第23条～第26条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

7. 敷地

接道

(法第43条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	用途変更(変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く)を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第6項】 The diagram shows a rectangular building footprint. The left half is a solid dark grey rectangle labeled '既存部分 (A)'. The right half is a rectangle with diagonal hatching, labeled '大規模修繕・模様替部分 (B)'.	敷地	特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものであること。

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12

1～5 (略)

6 法第3条第2項の規定により**法第43条第1項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の**用途の変更**(当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。)を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの**とする。

7～9 (略)

道路内の建築制限

(法第44条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	建築物の形態の変更(他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く)を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 The diagram shows a rectangular building footprint divided into two equal halves. The left half is labeled '既存部分 (A)' (Existing part (A)) and is shaded with a solid dark gray. The right half is labeled '大規模修繕・模様替部分 (B)' (Large-scale repair/replacement part (B)) and is shaded with diagonal lines.	A ・ B	特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものであること。

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12

1～6 (略)

7 法第3条第2項の規定により**法第44条第1項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**当該建築物の形態の変更**(他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。)を伴わない**大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、**特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。**

8～9 (略)

8. 用途

用途制限

(法第48条第1項～第14項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	用途の変更※を伴わない増築・改築をする場合 ※類似の用途(令第137条の19第2項に規定)の範囲内のものを除く。 【法第86条の7第1項、令第137条の7】 	A	増改築後における延べ面積・建築面積が、既存不適格となった時点の敷地面積に対する容積率・建蔽率の制限に適合
		B	(不適合の事由が原動機の出力、機械台数、容器等の容量による場合) 増築後の出力、台数又は容量の合計が、既存不適格となった時点の出力、台数又は容量の合計の1.2倍以下
大規模修繕・模様替	用途の変更※を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 ※類似の用途(令第137条の19第2項に規定)の範囲内のものを除く。 【法第86条の7第1項、令第137条の12第8項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(用途地域等関係)

令第 137 条の 7 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定の適用を受けない建築物** 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、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が**基準時における敷地内**におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ**法第 52 条**第 1 項、第 2 項及び第 7 項並びに**法第 53 条**の規定並びに**法第 68 条の 2**第 1 項の規定に基づく条例の**第 136 条の 2 の 5**第 1 項第 2 号及び第 3 号の制限を定めた規定に**適合**すること。
- 二 **増築後の床面積**の合計は、基準時における床面積の合計の**一・二倍を超えない**こと。
- 三 **増築後の**法第 48 条第 1 項から第 14 項までの**規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計**は、基準時におけるその部分の床面積の合計の**一・二倍を超えない**こと。
- 四 法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定に**適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合**においては、**増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計**は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の**一・二倍を超えない**こと。
- 五 **用途の変更** (第 137 条の 19 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。) **を伴わない**こと。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12

1～7 (略)

8 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定の適用を受けない建築物** について法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更 (第 137 条の 19 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。) を伴わない**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

9 (略)

卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置

(法第51条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】	A	なし
		B	



【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、**法第51条**、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第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条第1項、法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

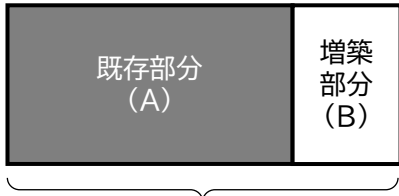
9. 形態

容積率の最高限度

(法第52条第1項・2項・7項、法第59条第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の3第1項)

表において用いる用語の意義は次のとおり

容積率不算入部分	①エレベーターの昇降路の部分、②①に付随して設置する共同住宅、老人ホーム等の共用廊下・階段、 ③住宅、老人ホーム等に設ける機械室等の部分(給湯設備等)、④自動車車庫等の部分、⑤備蓄倉庫の部分、 ⑥蓄電池を設置する部分、⑦自家発電設備を設置する部分、⑧貯水槽を設置する部分、 ⑨宅配ボックスを設置する部分
----------	--

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	容積率不算入部分を増築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の8、令第137条の9】  容積率不算入部分それぞれの床面積の合計が、それぞれの不算入の限度*を超えないこと ※令第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積。	A	増築前の容積不算入部分以外の部分の床面積の合計が、既存不適格となった時点の当該部分の床面積の合計を超えないこと (容積率不算入部分をそれ以外の用途に変更しないこと)
		B	容積率不算入部分であること
改築	容積率不算入部分を改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の8】  容積率不算入部分それぞれの床面積の合計が、それぞれの不算入の限度*を超えないこと ※令第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積。 既存不適格となった時点ですでに不算入の限度を超えている場合は、既存不適格となった時点の容積率不算入部分の床面積の合計とする。	A	なし
		B	容積率不算入部分であること
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(容積率関係)

令第 137 条の 8 法第 3 条第 2 項の規定により**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（建築物の高さに係る部分を除く。）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、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後において**エレベーターの昇降路の部分**（当該エレベーターの設置に付随して設けられる**共同住宅又は老人ホーム等**（法第 52 条第 3 項に規定する老人ホーム等をいう。次号において同じ。）の**共用の廊下又は階段の用に供する部分**を含む。）、同条第 6 項第 3 号に掲げる建築物の部分、**自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分**となること。
- 二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、法第 52 条第 6 項第 3 号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が**基準時における当該部分の床面積の合計を超えない**ものであること。
- 三 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計、貯水槽設置部分の床面積の合計又は宅配ボックス設置部分の床面積の合計（以下この号において「**対象部分の床面積の合計**」という。）が、第 2 条第 3 項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に**定める割合を乗じて得た面積**（改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計）**を超えない**ものであること。

(高度利用地区等関係)

令第 137 条の 9 **法第 3 条第 2 項の規定により法第 59 条第 1 項（建築物の建蔽率に係る部分を除く。）、法第 60 条の 2 第 1 項（建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。）又は法第 60 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けない建築物**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、その適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の**容積率の最高限度**に係る場合の**増築及び改築**については**同条各号**に定めるところによる。

一～四 （略）

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

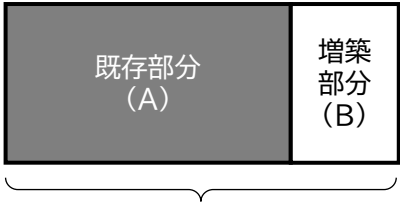
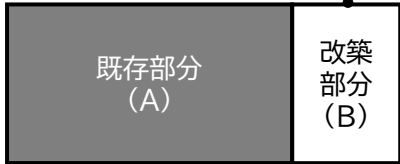
令第 137 条の 12 （略）

- 2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項**、法第 53 条第 1 項若しくは第 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 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、**法 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 （略）

容積率の最低限度

(法第59条第1項、第60条の2第1項、第60条の3第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	増築の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第1号～第3号】  ・全体の建築面積及び延べ面積が、Aの1.5倍以下 ・全体の建築面積が都市計画に定められた建築面積の最低限度の2/3以下 ・全体の容積率が都市計画に定められた容積率の最低限度の2/3以下 Aの延べ面積は、既存不適格となった時点の面積とする。	A	なし
		B	
改築	改築の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第4号】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の1/2以下 	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(高度利用地区等関係)

令第 137 条の 9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 59 条第 1 項**（建築物の建蔽率に係る部分を除く。）、**法第 60 条の 2 第 1 項**（建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。）又は**法第 60 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けない建築物**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、その適合しない部分が、当該建築物の**容積率の最低限度**又は建築面積に係る場合の**増築及び改築**については**次の各号**に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の容積率の最高限度に係る場合の増築及び改築については同条各号に定めるところによる。

- 一 **増築後の建築面積**及び**延べ面積**が基準時における建築面積及び延べ面積の **1.5 倍を超えないこと**。
- 二 **増築後の建築面積**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築面積の**最低限度の 3 分の 2 を超えないこと**。
- 三 **増築後の容積率**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた容積率の**最低限度の 3 分の 2 を超えないこと**。
- 四 **改築に係る部分の床面積**が基準時における延べ面積の **2 分の 1 を超えないこと**。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

- 2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、法第 53 条第 1 項若しくは第 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 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、**法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、**法 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

建蔽率

(法第53条第1項・2項、法第57条の5第1項、法第60条の2の2第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

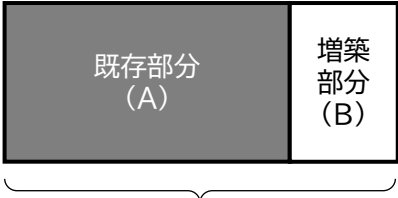
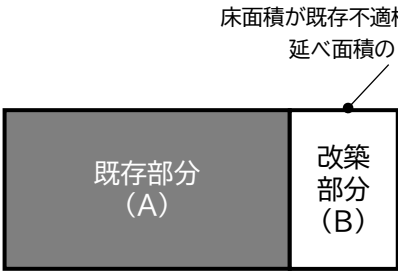
令第137条の12 (略)

2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、**法第53条第1項若しくは第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条第1項、法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項、**法第60条の2の2第1項から第3項まで**、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

建築面積

(法第59条第1項、第60条の2第1項、第60条の3第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	増築の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第1号～第3号】  ・全体の建築面積及び延べ面積がAの1.5倍以下 ・全体の建築面積が都市計画に定められた建築面積の最低限度の2/3 以下 ・全体の容積率が都市計画に定められた容積率の最低限度の2/3 以下 Aの建築面積及び延べ面積は、既存不適格となった時点を基準に算定	A	なし
		B	
改築	改築の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第4号】  床面積が既存不適格となった時点の延べ面積の 1/2 以下	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(高度利用地区等関係)

令第 137 条の 9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 59 条第 1 項**（建築物の建蔽率に係る部分を除く。）、**法第 60 条の 2 第 1 項**（建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。）又は**法第 60 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けない建築物**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、その適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は**建築面積に係る場合の増築及び改築**については**次の各号**に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の容積率の最高限度に係る場合の増築及び改築については同条各号に定めるところによる。

- 一 **増築後の建築面積及び延べ面積**が基準時における建築面積及び延べ面積の **1.5 倍を超えないこと**。
- 二 **増築後の建築面積**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度の **3 分の 2 を超えないこと**。
- 三 **増築後の容積率**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた容積率の最低限度の **3 分の 2 を超えないこと**。
- 四 **改築に係る部分の床面積**が基準時における延べ面積の **2 分の 1 を超えないこと**。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

- 2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、法第 53 条第 1 項若しくは第 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 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、**法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、**法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

建築物の高さの限度等

(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58条第1項、法第60条第1項、法第60条の2の2第3項、法第60条の3第2項、法第67条第6項・第7項、法第68条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】	A	なし
		B	



【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第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条第1項**、法第59条第1項若しくは第2項、**法第60条第1項若しくは第2項**、法第60条の2第1項若しくは第2項、**法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

壁面後退

(法第47条、法第54条第1項、法第59条第2項、法第60条第2項、法第60条の2第2項、法第60条の2の2第2項、法第67条第5項、法第68条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、**法第47条**、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第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条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項**、法第60条第1項若しくは第2項、**法第60条の2第1項若しくは第2項、法第60条の2の2第1項から第3項まで**、法第60条の3第1項若しくは第2項、**法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

間口率

(法第67条第6項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、法第52条第1項、第2項若しくは第7項、法第53条第1項若しくは第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条第1項、法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、**法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで**又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～9 (略)

国住指 第 318 号
令和 6 年 12 月 6 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公 印 省 略)

既存建築物の確認審査等の円滑な運用について（技術的助言）

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号）第 4 条の規定による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条第 1 項の規定は、令和 7 年 4 月 1 日に施行される予定である。

本改正規定の施行により、建築主が改正前の法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物のうち改正後の法第 6 条第 1 項第 2 号に掲げる建築物に該当する建築物の増築、改築又は移転をしようとする場合には、建築確認・検査における審査・検査の項目が増加するとともに、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合には新たに建築確認・検査を受けることが必要となるため、既存建築物に係る確認審査等（法第 18 条の 3 第 1 項の確認審査等をいう。以下同じ。）の業務が増加することが見込まれる。

ついては、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図る観点から、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴都道府県内の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、この旨周知方お願いする。また、国土交通大臣指定の指定確認検査機関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

1. 「既存建築物の現況調査ガイドライン」の公表について

既存建築物を増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）をしようとする場合に、建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法等を解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」（以下「新ガイドライン」という。）を作成・公表したので、新ガイドラインを参照の上、既存建築物の確認審査等を円滑に遂行していただくようお願いする。

新ガイドラインの公表に伴い、「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」（平成 26 年 7 月 2 日付国住指第 1137 号により通知。以下「旧ガイドライン」という。）は廃止する。なお、令和 7 年 3 月 31 日以前に旧ガイドラインに基づきすでに開始されている法適合状況調査については従前の取扱いによることができることとする。

2. 検査済証の交付を受けずに建築された建築物の増築等に係る確認審査等の運用について

法第 7 条等の規定により建築主が工事を完了した際に完了検査を受検し、検査済証の交付を受けなければならなかったにもかかわらず検査済証の交付を受けていない場合、当該建築主が当該規定に違反していることは言うまでもないが、検査済証が交付されていないことのみをもって、直ちに、当該工事に係る建築物に対して特定行政庁による違反建築物に対する措置が必要であると判断されるものではない。

また、当該建築物において建築基準法令の規定（既存不適格である規定を除く。）に適合しない部分がある場合であっても、当該部分を含む計画建築物全体を建築基準関係規定に適合させる増築等について、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関による建築確認・検査を受け、適法に増築等を行うことが可能であることから、必ずしも、確認審査等の前に特定行政庁において当該建築物が違反建築物であるか否かを確定することを要しない。なお、このことは当該建築物が違反建築物であることを特定行政庁が確知している場合において、特定行政庁が違反是正の措置を講じることを妨げるものではない。

以上