

- 「既存不適格建築物」と「検査済証のない建築物」の増改築について……………1
- 消費者も知っておくべき建築基準法アラカルト 03 ……4
- 消費者も知っておくべき建築基準法アラカルト 04 ……5
- 事務局からのお知らせ ……5
- 事例欠陥建築集・木造編 ……6



第 2 3 5 号

NPO 法人建築Gメンの会
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者：理事長 大川 照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>

「既存不適格建築物」と「検査済証のない建築物」の増改築について

文責 常任理事 桑原 秀朗

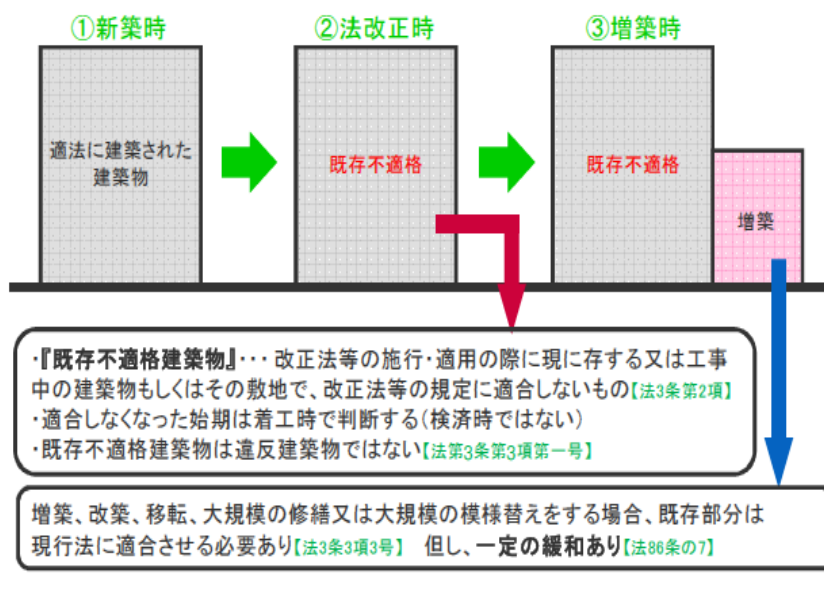
近年、日本においては、空き家総数の急激な増大やカーボンニュートラルの実現等の観点から、既存建築物ストックの長寿命化や有効活用を図ることが必要となつてきております。しかしながら、日本の建築物には「既存不適格建築物」や「検査済証のない建築物」が数多く存在し、これらの建築物に増改築や用途変更を行うためには、既存建築物をも現行法に適合させなければなりません。そのために膨大な費用や手続きに長い時間を費やさなければなりません。国や行政もこれらの事を円滑に進めるための方策を講じてきています。ここでは主に既存建築物である「既存不適格建築物」・「検査済証のない建築物」の増改築等について申請の方法や制限の緩和について大まかではあります紹介したいと思います。

■既存不適格建築物の増築等の緩和について

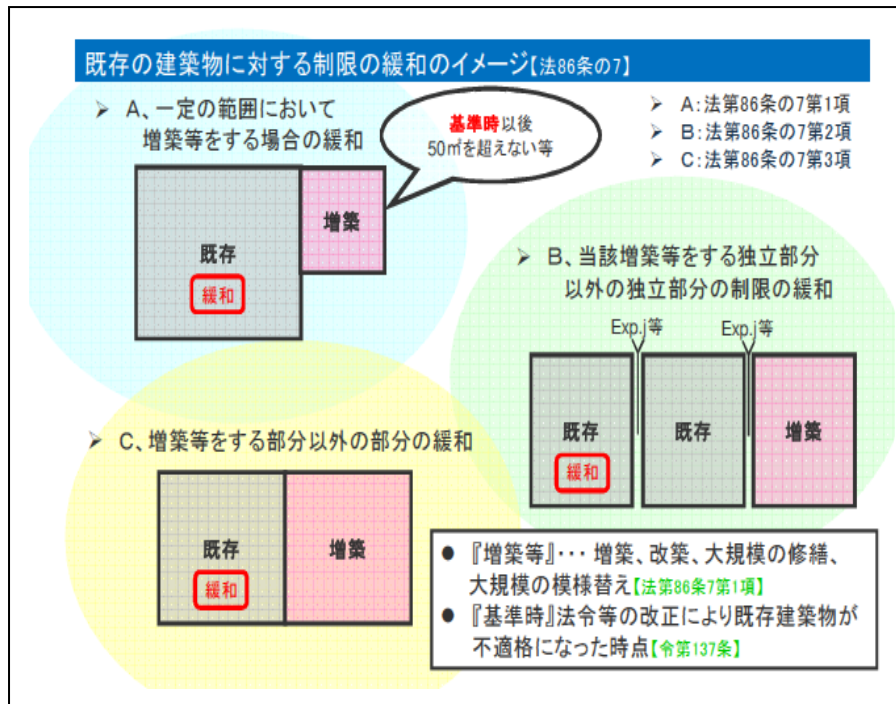
「既存不適格建築物」とは、建築時点では法令等の規定に適合していたにもかかわらず、改正法令の施行により法令等の規定に適合しなくなった既存の建築物を一般にいいます。ただし建築時点での当時の建築基準法に違反していた建築物

は対象外となり、違反建築物として扱われます。既存不適格建築物をそのままの状態で使用することは問題ありませんが、基準時以後に増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以降「増築等」という。）を行う場合は、その規模にかかわらず原則として既存の部分を含めて建築物全体を適法な状態にする必要があります。（法第3条第3項）（上図参照）

既存不適格建築物に増築する場合のイメージ【法第3条】



ただし、全てを適法状態にさせるには、社会的に安定性を著しく損なうなど厳しすぎるため、防火関係、用途地域関係、容積率関係等の制限規定に適合しない既存不適格建築物について、一定の条件のもと引き続きこれらの規定を適用しないこととして制限を緩和することが定められ、平成17年以



降は構造規定にも緩和が拡大されるようになってきており、現行規定に適合しない状態の既存不適格建築物であっても法第86条の7の範囲内であれば増築等を行うことができることとされた。既存の建築物が増築等をする場合の制限の緩和に当たると左図のようになるようです。

この既存不適格建築物の増築等に対する制限の緩和についての緩和和条項・概要及び根拠条項は下記のようになります。

【法第86条の7第1項】…政令で定める範囲内において増築等をする場合の緩和。

●法第20条・構造耐力関係（基準時×1/20かつ50㎡以下、1/2以下、1/2超え）

（令第137条の2）

※1/20かつ50㎡

以下の場合

・特定天井、EV・ESCの構造規定が遡及しない

・増築部分は現行法に適合、既存部分は危険性が增大しないこと。

●法第26条・防火壁関係（令第137条の3）

●法第27条・耐火建築物等としなければならぬ特殊建築物関係（令第137条の4）

●法第28条の2・石綿関係（令第137条の4の3）

●法第30条・界壁関係（令第137条の5）

●法第34条の2項・非常用の昇降機関係（令第137条の6）

●法第48条・用途地域関係（令第137条の7）

●法第52条第1項、第2項、第7項法第60条の2第1項・容積率関係（令第137条の8）

●法第59条第1項・法第60条第1項・高度利用地区、都市再生特別地区関係（令第137条の9）

●法第61条・法第67条の3第1項・防火地域、特定防災街区整備地区関係（令第137条の10）

●法第61条・準防火地域関係（令第137条の11）

（※）内は根拠条項。以降同じ）
【法第86条の7第2項】…当該増築等をする独立部分以外の独立部分の制限の緩和

●法第20条・構造耐力関係

●法第35条・避難施設（令第137条の13）

●法第35条・非常用の照明装置（令第137条の13）

●法第35条・排煙設備（令第137条の13）

【法第86条の7第3項】…増築等をする部分以外の部分の緩和

●法第28条・居室の採光・換気、火気使用室の換気

●法第28条の2・24時間換気

●法第29条・地階における住宅等の居室

●法第30条・長屋又は共同住宅の各戸の界壁

●法第31条・便所

●法第32条・電気設備

●法第34条第1項・昇降機（非常用昇降機を除く）

●法第35条の3・無窓居室等の主要構造部

●法第36条・採光有効面積の算定方法

●法第36条・居室・床の高さ、防湿

●法第36条・階段

●法第36条・便所、浄化槽

●法第36条・煙突

●法第36条・給排水等の配管設備

●法第36条・換気設備

●法第36条・昇降機

※法第36条内の緩和されないもの

・防火区画 (令第112条)

・防火壁 (令第113条)

・界壁、防火上主要な間仕切壁、隔壁 (令第114条)

・避雷設備 (令第129条の14、129条の15)

以上のように増築等を行う場合

において、既存の建築物に対する制限の緩和が法86条の7にはありませんが、その適用を受ける場合には、規則第1条の3第1項により「既存不適格調書」が必要となります。具体的な記載事項については以下のようになります。

(1) 現況の調査書

① 建築主の記名

② 調査書の作成者の記名

③ 既存不適格となっている規定及び建築物の部分

④ 既存不適格となっている建築物の部分ごとの基準時

⑤ 当該申請に係る増築等以前に行われた増改築等の履歴

(2) 既存建築物の平面図及び配置図

(3) 新築・増築等の時期を示す書類

(4) 基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書 (既存不適格であることの確認)

その他にも「既存不適格調書」以外に、既存部分に制限の緩和を受ける場合は一定の条件内での増築等であることを確認するための図書等が必要となります。(令第137条の2第3号の適用など)

また、このような場合には既存建築物の検査済証が必要となりますが、これがない建築物でも増築等が可能で手続きがガイドラインとして策定されました。

■検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等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について

建築基準法において、建築主は工事完了後に建築主事又は指定検査機関による完了検査を受けて検査済証の交付を受けなければならないが、この検査済証の交付を受けていない建築物が平成11年以前では半数以上をしめていた。こうした建築物では、増改築や用途変更に伴う確認申請に当たり、原則として既存建築物の部分が建築時点の建築基準法令に適合していることを確かめる必要があるが、既存不適格建

築物であるのか、違反建築物であるのかの判断が難しく、調査に多大な時間と費用を要する場合があることから、結果として増改築や用途変更を実現できないケースがある。このような事実を踏まえ、国土交通省は既存建築ストックの有効活用や不動産取引の円滑化の観点などから、指定確認検査機関等を活用し、検査済証のない建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法等を示したガイドラインを策定・公表した。ガイドライン策定の基本的な考え方は本ガイドラインに基づく法適合状況調査の報告書は、検査済証とみなされるものではなく既存不適格建築物の増改築時の申請時に作成される既存不適格調書の添付資料として活用することが可能となり重要な基礎資料とすることができる。

ガイドライン調査とは、敷地内に検査済証が交付されていない既存の建築物、建築設備、工作物等がある場合、これらの施設の建築基準法に対する法適合性を確認できないと増改築・用途変更等の確認申請手続きができない。この場合、確認申請

請手続をすすめるには、対象施設の建築基準法に対する法適合性を確認する必要があり、以下の3つの対応方法が考えられる。

(1) 特定行政庁、建築主事が法第12条第5項に基づき建築主・設計者等に報告を求め、建築主・設計者等が、対象施設を調査し法適合性について確認する。

(2) 建築主・設計者等が建築指導課と協議の上、対象施設を調査し法適合性について確認する。

(3) ガイドライン調査会社を利用し、対象施設を調査し法適合性について確認する。

(3) が国土交通省の公表したガイドラインに当たり、ガイドライン調査会社は指定確認検査機関等が主に

行い、調査者は依頼者とともに提出された図書及び現地調査可能な範囲においてその責任を負うようになっている。

増改築等の申請の順序としては、検査済証無し⇓ガイドライン調査⇓増築等確認申請となるが全体の詳細な流れとしては図―1に示したようになります。

欠陥住宅・欠陥建築で悩む人を救い、住宅検査の技術向上を目指すNPO建築Gメンの会

このように、若干の時間は要するものの「検査済証のない既存建築物」にもガイドライン調査により増改築の確認申請が多少容易になった。

省による「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)を参照ください。また、確認審査機

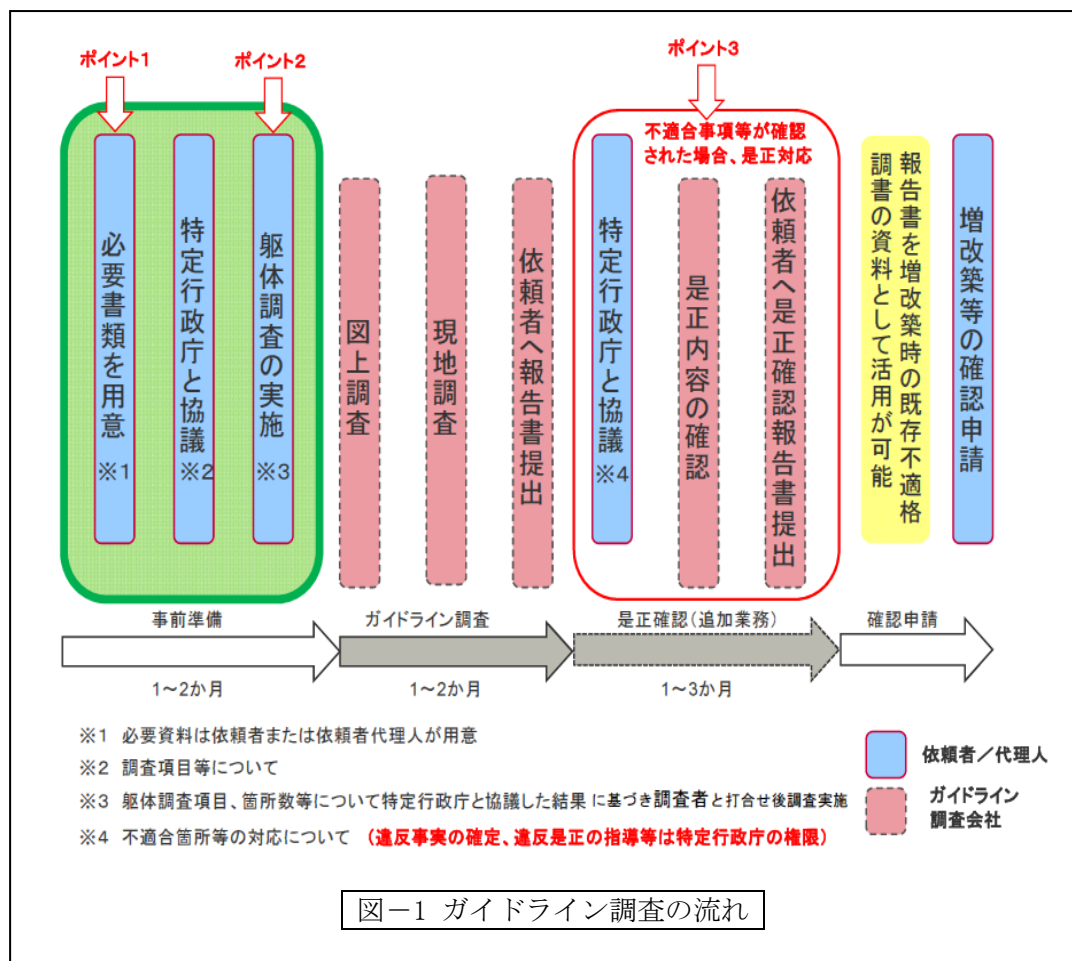


図-1 ガイドライン調査の流れ

関等に相談する方法もひとつのようです。

以上のように「既存不適格建築物」の増改築や用途変更については緩和があり、検査済証のない建築物にも増改築の確認申請が以前に比べ容易になってきた。このような制度を利用し、質の良い既存建築物の有効活用が数多くなっていくことを期待したいと思います。

(※掲載の図はビュローベリタスジャパン(株)学習会資料引用)

消費者も知っておくべき 建築基準法アラカルト 03

文責 副理事長 田岡照良

確認申請がなくても、何でも自由にはできない

防火・準防火地域外での建築物を増築、改築、移転する場合、その面積が10㎡以内の場合は建築確認申請が不要になる(建築基準法第6条第2項)とされていますが、建築基準法は原則すべての建物にかかっ

建築確認が不要な小規模な修繕や増築に関しても同様です。

建築確認が不要だからといって、構造や採光、換気、シックハウス、建築設備などは法令に適合させなくともよいという考えは、誤りです。

【ポイント】

建築基準法は原則すべての建築物にかかっています。

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

法令に違反していることが発覚すれば、建築基準法第9条に基づき特定行政庁からは是正命令を受ける場合があります。

どんな小さな建物ものでも、違反してはならないということです。

※「建築とは」土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又

は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

消費者も知っておくべき 建築基準法アラカルト 04

文責 副理事長 田岡照良

確認申請で提出するものは、申請書と図面だけではありません。

それ以外に提出するものとして、

- ・計画概要書
- ・申請者の委任状
- ・構造計算によって建築物の安全性を確かめた旨の証明書（構造設計一級建築士が関与した場合は不要）
- ・建築工事届
- ・建築士免許

（データベースで確認するが、検査機関によっては原本の提示を求められることもある）

・浄化槽設置届

- ・消防の事前同意
 - ・事前調査書（現地調査票）
- などがあります。

建築主はそれらの図書を確認申請前の時点で、目を通しておく（確認しておく）ことが必要でしょう。

【ポイント】

四号建築物は、（現状では）構造計算書の提出は不要とされていますが、安全性は確かめなければなりませんので、構造計算は行っておくべきでしょう

※「四号建築物」とは、2階建て以下の小規模木造住宅などで、建築基準法第6条第1項第四号に定義されている小規模建築物の事を『四号建築物』と呼びます。

事務局からのお知らせ

□ 2022 年度第3回研修会

日程のお知らせ

2022 年度第3回研修会は2月4日（土）に開催予定です。ウェブ会議システムによる開催（オンライン研修）を予定しています。

編集後記

今回の「楔」では既存建築物のストックやカーボンニュートラル等を進めていき、温暖化・気候変動や環境破壊を防いでいくことが最終的な目的となるように思いますが、そんな思いの中で世界では、ロシアがウクライナに侵攻してから9ヶ月が過ぎようとしています。これまでのロシアによる侵攻のニュース映像を見ると、多くの一般人が犠牲になり、そして多くの建築物がミサイル攻撃などで破壊されているのが見られます。共同住宅・学校・文化施設・駅・インフラ施設などの様々な建築物が無残に破壊されており、今まで40年近く建築に携わってきた私にとっては、これらの建物を造るのにどれだけ多くの人たちが、知恵を注ぎ、労を注いだのかを想像するだけで何とも言えない悲しい気持ちになり、こんな愚行を繰り返している人間の愚かさにも言えないむなしさを覚えます……。（H・K）



無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」（<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>）に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がございましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

□ 実例欠陥建築集・木造編
次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後も順次掲載いたします（紙面の都合による不定期掲載）。

雨水

10042

雨漏り

年度 2002 年完成(2006 年調査)
場所 東京都
構造 木造在来軸組工法
階数 2 階建て
延べ面積 192 m²
用途 1 階:保育園 2 階:賃貸アパート

瑕疵の特徴

雨がかりのある部分の雨仕舞不良や防水不良による雨漏り被害。

MB(メーターボックス)に降りかかった雨が、直下の居室へ雨漏り。



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

解説

外廊下の直下に居室がある、1 階：保育園、2 階：賃貸アパートの建物。

隣接地からの要求により、外廊下の手摺部分に目隠を設置したことにより、給湯器の換気目的で外廊下の底を無くしてしまった。底に代わる雨対策を講じなかったため、給湯器を設置している MB に雨がかり、MB 内に入った雨水が下階の居室に漏ってきた。

MB 内の床部分の防水処理は不完全。