

既存不適格木造建築物（6条－4号建築物）の増築について

【現行法令の遡及適用の緩和拡大と全体計画認定制度の活用】

既存不適格建築物に増築する場合は、増築部分だけでなく、既存部分も現行法令に適合させる必要があります。しかし、増築面積が既存面積の1/2以下の場合には一定の条件を満たすことにより、既存部分を現行法令に適合させることが緩和され、1/2を超えた場合においても、「全体計画認定（段階的な既存部分の改修）」を受けることにより、増築が可能となります。

増築工事にあたっては増築面積に応じて、「緩和を受けるための条件」又は「全体計画認定制度」を御検討ください。

1、既存不適格建築物の判断

(1) 既存不適格建築物とは

建築当時の建築基準法令に適合していたものの、その後の法改正により、現行の規定に適合しなくなった既存建築物で、建築基準法第3条第2項の規定により、なお現行法令の適用を受けていないものをいいます。

法改正は様々な規定において行われてきましたが、特に構造関係規定において既存不適格になる場合が多く、これが増築を難しくしている要因にもなっていますので、ここでは構造関係規定についての取扱いを説明します。

(2) 木造建築物における主な構造関係規定（仕様規定）の改正

① 昭和56年 6月 1日

⇒ 【新耐震設計基準の施行】

（建築基準法施行令第46条 → 構造耐力上必要な軸組（壁又は筋かい）に関する規定）

② 平成12年 6月 1日

⇒ 【軸組バランス規定の施行】

（H12年告示第1352号 → 構造耐力上必要な軸組（壁又は筋かい）を釣り合いよく設置することに関する規定）

⇒ 【柱頭柱脚・筋かいの接合金物規定の施行】

（H12年国交省告示第1460号 → 継手及び仕口の構造方法に関する規定）

⇒ 【基礎構造規定の施行】

（H12年国交省告示第1347号 → 基礎の構造方法に関する規定）

(3) 既存不適格建築物の判断

① 既存建築物が 昭和56年 5月31日以前 に建築されている場合

⇒ 【新耐震設計基準】・【軸組バランス規定】・【接合金物規定】・【基礎構造規定】施行以前の建築物
既存不適格建築物である可能性が非常に大きい。

② 既存建築物が 昭和56年 6月 1日 ~ 平成12年 5月31日 に建築されている場合

⇒ 【接合金物規定】・【軸組バランス規定】・【基礎構造規定】施行以前の建築物
既存不適格建築物である可能性があります。

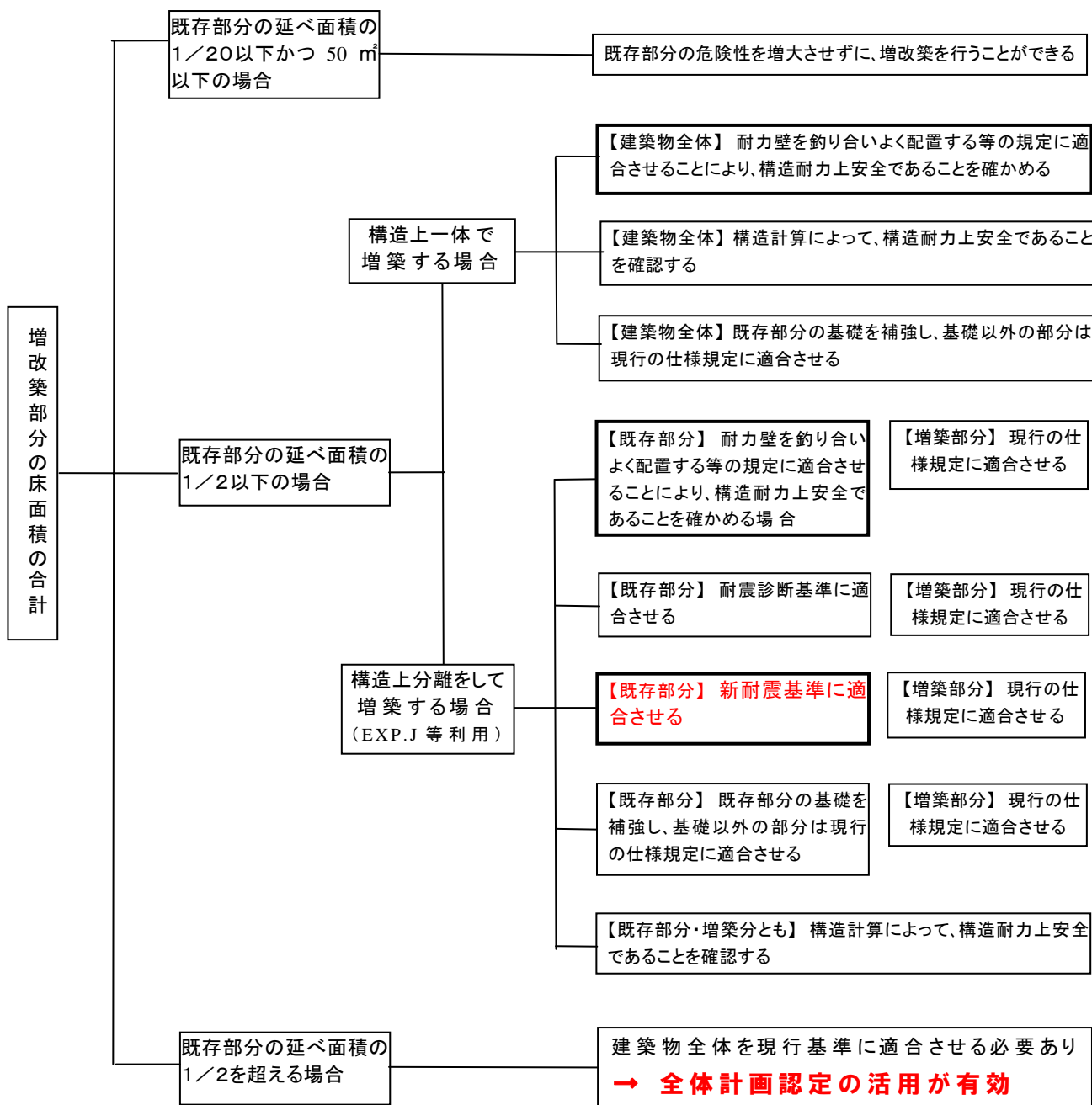
【注意】

- ① 建築確認済証の交付年月日が平成12年6月1日以降である既存建築物は、建築後、不適切な増改築等が行われていなければ、現行の構造関係規定に適合していると考えられます。
- ② 各構造関係規定（仕様規定）の改正前の建築物であっても、壁量や壁の配置等に余裕があったこと等により、改正規定に適合している場合もありますので、最終的な判断は既存建築物の図面等による適合確認に基づくこととなります。

2、既存不適格建築物への増築方法

【既存部分に現行法令を適合させることの緩和を受けるための条件】

構造関係規定に関する既存不適格建築物を増改築する場合、増改築部分の規模等に応じて、緩和を受けることができる条件が異なります。なお、下図の**太枠部分**がH21年9月1日の告示等の改正により緩和が追加されています。



上図の各場合のうち、利用し易いものについて以下説明します。なお、増改築部分の延べ面積が既存部分の1/2以下の場合については、「既存部分の新耐震基準に適合させる」ことが追加され、増改築が容易になっています。

(1) 増築面積が既存部分の延べ面積の1/20以下かつ50㎡以下の場合

【建築基準法施行令第137条の2第2号の適用が可能】

➡ 増築により既存部分の構造耐力上の危険性が増大しなければ、増築は可能。【EXP.Jその他相互に応力を伝えない構造方法を用いての横並び増築は可能】

(2) **増築面積が既存部分の延べ面積の1/2以下の場合**

【建築基準法施行令第137条の2第1号イの適用が可能】

⇒ **【EXP.J等を用い構造上分離して増築する場合】**

既存部分が ①釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準 ②耐震診断基準 ③新耐震基準のいずれかに適合していることにより、地震に対する安全性が確認できれば、原則、増築が可能。

安全性が確認できない場合は既存部分の改修工事を行い、上記の①、②、③のいずれかの基準に適合させるか、現行法令に適合させる必要があります。(現行法令に適合させた場合は増築部分の面積制限はなくなります)

【基準の規定】

・「既存不適格建築物への増築緩和規定」→ 施行令第137条の2第1号イ及びH17年告示第566号(平成21年9月1日改正・釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準を追加)

・「釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準」→ 施行令第42条(土台)、第43条(柱)、第46条(耐力壁等)の基準

・「耐震診断基準」→ H18年告示第184号(平成21年9月1日・新耐震基準適合を追加)及び第185号の基準

・「新耐震基準」→ S56年6月1日当時の耐震関係規定によって安全性を確かめること

⇒ **【構造上一体で増築する場合】**

建築物全体を「釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準」に適合させることにより増築が可能。

⇒ **既存部分に現行法令を遡及適用することを緩和するための条件が拡大され、増築し易くなりました。確認申請手続きについては、島根県「既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きに関する事務処理要領」を参考にしてください。**

(3) **増築面積が既存部分の延べ面積の1/2を超える場合**

⇒ 既存部分を【現行法令】に適合させることが必要。

⇒ **【全体計画認定】を受けることにより、既存部分の【現行法令への適合】を延長させることができます。(建設時期により延長期間が異なります。下記3、(2)参照)**

3、全体計画認定制度について【建築基準法第86条の8】

(1) **適用対象建築物**

建築基準法第3条第2項の規定により、現行法令の適用を受けていない既存不適格建築物であって、当該既存不適格建築物の増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事を行う建築物。

(2) **全体計画の期間**

【耐震診断基準・新耐震基準等への適合】又は【現行法令への適合】を延長させることができる期間

① **既存建築物が昭和56年5月31日以前に建築されている場合**

【新耐震基準・耐震診断基準に不適合】→ 5年程度

② **既存建築物が昭和56年 6月 1日 ~ 平成12年5月31日に建築されている場合**

【新耐震基準に適合】→ **20年程度**

(3) **認定基準**

① 既存部分と増築部分が、エキスパンションジョイントその他相互に応力を伝えない構造方法のみで接していること。

→ エクスパンションジョイント以外の接続方法も該当しますので、具体の構造方法については御相談ください。

② 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。(耐震診断基準又は新耐震基準に適合させることを含む)

なお、現行法令に適合させる方法として、取り壊しを行う計画も含まれます。

③ その他詳細は、平成20年4月17日付け、国住指第225号「全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について」をご覧ください。(国土交通省のホームページに掲載 → [こちらから](#))

(4) 認定申請に必要な図書

【建築基準法施行規則第10条の23第1項】

既存部分	増築部分
①認定申請書(67号の3様式) ②全体計画概要書(67号の4様式) ③既存不適格調書(事務処理要領参照)	
④構造関係規定以外の確認申請図書 ⑤図書省略認定の認定書(認定番号:TOPB-0001) ⑥新耐震基準等に適合するものであることを証する書類 →「建築確認済証・検査済証」又は「耐震診断基準適合を証するもの」	⑦規則第1条の3に規定する確認申請図書

【注意】「図書省略認定の認定書(認定番号:TOPB-0001)」は、(社)日本建築構造技術者協会が取得したものです。当該認定書の写しは国土交通省のホームページに公開されており、全ての者が当該認定書を活用することができます。

認定書の写しは、上記(3)、③の国土交通省のホームページから取得できます。

(5) その他

- ① 木造建築物(6-4号)以外の建築物についても、木造建築物(6-4号)の建築物と同様に施行令第137条の2又は全体計画認定制度を適用し、既存部分に対する現行法令の遡及適用を緩和することができます。
- ② 構造関係規定以外の既存不適格についての取扱い等、その他詳細は下記の担当窓口にお問い合わせください。

■問い合わせ先

担当窓口	住所	電話番号	所管市郡名等
県庁(土木部建築住宅課)建築指導スタッフ	松江市殿町1	0852-22-5219	県内の総括
松江県土整備事務所 建築グループ	松江市東津田町1741-1	0852-32-5757	安来市、八束郡
雲南県土整備事務所 建築部	雲南市木次町里方 531-1	0854-42-9591	雲南市、仁多郡、飯石郡
出雲県土整備事務所 建築グループ	出雲市大津町1139	0853-30-5660	簸川郡
県央県土整備事務所 建築部	邑智郡川本町大字川本279	0855-72-9608	大田市、邑智郡
浜田県土整備事務所 建築グループ	浜田市片庭町254	0855-29-5668	浜田市、江津市
益田県土整備事務所 建築グループ	益田市昭和町13-1	0856-31-9660	益田市、鹿足郡
隠岐支庁県土整備局 建築部	隠岐郡隠岐の島町港町塩口24	08512-2-9728	隠岐郡
松江市 建築指導課	松江市末次町86	0852-55-5342	松江市
浜田市 建築住宅課	浜田市殿町1	0855-22-2612	浜田市内の4号物件
安来市 建築住宅課	安来市広瀬町広瀬703	0854-23-3233	安来市内の4号物件
益田市 建築課	益田市常盤町1-1	0856-31-0668	益田市内の4号物件
大田市 都市計画課	大田市大田町大田口1111	0854-82-1600	大田市内の4号物件

※ 上表において、松江市は市内の全ての建築物を、その他の市は建築準法第6条第1項第4号の建築物を対象にしています。その他の建築物(第1号～第3号)についてはそれぞれの市を所管する県の地方機関にお問い合わせください。

