

(6) 関係法令等の整理

関係法令及び関係基準等の整理

P.6-01～6-17

6.1 関係法令等の整理

1. 前提

1) 方針

市の「既存建築物をできる限り残したい」とのご要望に沿うべく、関係法令を抽出する。

2. 建築基準法・建築基準法施行令

1) 法第3条第2項 「適用の除外」

標記項より、既存不適格建築物の大前提を確認する。

本建築物は、建築基準法制定前に建設されており、現行の建築基準法の上で「既存不適格建築物」として扱えるか、確認が必要となる。

2) 法第86条の7 「既存の建築物に対する制限の緩和」 (出典1参照)

標記条第1項で定められた法および政令の条項(下記)は、政令で定める範囲において増築等(増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替)をする場合には適用しない。その範囲は、令137条から令137条の15で、具体的に示されている。

- ・ 構造耐力 : 法第20条, 令第137条の2
- ・ 防火壁 : 法第26条, 令第137条の3
- ・ 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, 令第137条の4
- ・ 長屋又は共同住宅の各戸の界壁 : 法第30条, 令第137条の5
- ・ 非常用の昇降機 : 法第34条第2項, 令第137条の6
- ・ 壁面線による建築制限 : 法第47条
- ・ 用途地域等 : 法第48条第1項~12項, 令第137条の7
- ・ 卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置 : 法第51条
- ・ 容積率 : 法第52条第1, 2, 7項, 令第137条の8
- ・ 建ぺい率 : 法第53条第1, 2項
- ・ 第一種, 第二種低層住専における外壁の後退距離 : 法第54条第1項
- ・ 第一種, 第二種低層住専における建築物の高さの限度 : 法第55条第1項
- ・ 建築物の各部分の高さ : 法第56条第1項
- ・ 日影による中高層の建築物の高さの制限 : 法第56条の2第1項
- ・ 特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度 : 法第57条の4第1項
- ・ 高層住居誘導地区 : 法第57条の5第1項
- ・ 高度地区 : 法第58条
- ・ 高度利用地区 : 法第59条第1, 2項, 令第137条の9
- ・ 特別街区 : 法第60条第1, 2項

- ・都市再生特別地区 : 法第 60 条の 2 第 1, 2 項, 令第 137 条の 9
- ・防火地域内の建築物 : 法第 61 条, 令第 137 条の 10
- ・準防火地域内の建築物 : 法第 62 条第 1 項, 令第 137 条の 11
- ・特定防災街区整備地区 : 法第 67 条の 3 第 1, 5, 6, 7 項, 令第 137 条の 10
- ・景観地区 : 法第 68 条第 1, 2 項

上記以外の不適格事項については、現行規定に適合させる必要がある。

(出典 2 参照)

又、計画建築物は既存の用途を美術館の用途に供するものに、用途を変更することから、法第 27 条の規定により準耐火建築物又は耐火建築物とする必要がある。

3) 令第 137 条の 2 「構造耐力関係」 (出典 1 参照)

標記条にて、増築又は改築について、その範囲と基準が示されており、5 ケース想定されており、それぞれ以下に定める基準に適合する必要がある。

- ① 建築物の延べ面積の 1/2 を超え、構造上一体の場合 : 第一号イ、H17 国告第 566 号
- ② 建築物の延べ面積の 1/2 を超え、構造上分離の場合 : 第一号ロ、H17 国告第 566 号
- ③ 建築物の延べ面積の 1/2 以内、四号建築物以外の場合 : 第二号イ、H17 国告第 566 号
- ④ 建築物の延べ面積の 1/2 以内、四号建築物の場合 : 第二号ロ、H17 国告第 566 号
- ⑤ 建築物の延べ面積の 1/20 以下かつ 50 m² 以下の場合 : 第三号イ

④は四号建築物を増改築する可能性が低い、以上より、⑤の規模の増改築とすることが望ましい。基準は

「・増築又は改築に係る部分が第 3 章及び第 129 条の 2 の 4 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。

・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」である。

4) 令第 137 条の 12 第 1 項 「大規模の修繕又は大規模の模様替」

標記条にて、大規模の修繕又は大規模の模様替について、その範囲と基準が

「当該建築物の構造耐力上の危険性が増大しないこれらすべての修繕又は模様替のすべてとする。」と示されている。

5) 法 87 条 「用途の変更に対するこの法律の準用」

標記条第 1 項により、床面積が 100 m²を超える部分の用途を変更して特殊建築物にする場合、計画通知が必要となる。

6) 法 37 条 「建築材料の品質」

本建築物に使用されている材料が、同条の「建築物の…防火上…重要である政令で定める部分に使用する木材、鋼材、コンクリートその他の建築材料として国土交通大臣が定めるもの」に当てはめられるか、材料規定を確認する必要がある。

3. 通達

1) 昭和 26 年建設省住防発第 14 号 「部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について」 (出典 3, 4 参照)

本既存建築物は、A・B棟(煉瓦造)、C棟(煉瓦造)および連結棟の3棟で構成されている。構造耐力上は別棟であるが、その他の規定については1棟扱いとなる。ただし、標記通達に適合させる場合は、全ての規定について別棟の取り扱いが可能である。

適用条件としては

「・木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の甲種防火戸とすること。」

・木造の部分とその他の木造の部分とは、延焼防止上有効に3メートル以上の距離を有し、且つ、お互いに防火上有効に遮断されていること。」が挙げられる。

ただし、この解釈によってこれらを別棟とみる場合は、

「法第 6 条、第 24 条、第 27 条その他の規定は、勿論別棟として適用されることとなり、特に施行令中の避難の規定の適用については、或は令第 117 条の規定により適用の緩和が起り又は第 120 条、第 129 条の規定の適用が強化される等在来の取扱いと異なってくる」とある。

法第 6 条 建築物の建築等に関する申請及び確認

法第 24 条 木造建築物等である特殊建築物の外壁等

法第 27 条 耐火建築物等としなければならない特殊建築物

等が適用されることとなり、法第 86 条の 7 で緩和された法第 27 条を適用し、

用途が美術館で床面積の合計が 2,000 m²を超える建築物は準耐火建築物以上が必要となる。

B棟屋根の木造小屋組を残すこと等を考慮すると、ロ準耐第 1 号(外壁耐火)が想定される。

その他、弘前市の標記通達の運用指針においても準拠する必要がある、以下の取り扱い等がある。

「・各棟単独で建築基準法関係規定に適合することの他に、各棟が建築物として独立するものでなければならない。」として、各棟単独の屋外への出入口設置、各棟の接続部分の E X P. J 設置等についても、準拠する必要がある。

「・耐火構造の部分は、耐火建築物に該当するものとする」と取り扱っているため、耐火構造とする範囲の部分は、耐火建築物とする必要がある。

4. バリアフリー法

1) バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）

用途が美術館の場合、特別特定建築物に該当する。同用途で 2,000 m² を超えるため、標記法の建築物移動等円滑化基準への適合義務が生じる。結果、階段、スロープ、エレベーター等の設置が必要となる。

5. その他

1) その他の関連法規・条例

- ・消防法他建築基準関係規定
 - ・省エネ法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）
 - ・博物館法
 - ・興業場法
 - ・青森県福祉のまちづくり条例
 - ・青森県景観条例・施行規則
 - ・駐車場附置義務条例
- 等が挙げられる。

6. 参考事例

1) 旧本庄商業銀行煉瓦倉庫（出典 5 参照）

標記物件は、埼玉県本庄市の銀行倉庫、煉瓦造、地上 2 階、建設年は 1896 年（明治 29 年）である。用途変更と大規模修繕の 2 点で確認申請を行っている。

- ・用途変更：物販店舗（洋菓子店） → 展示場（市民の施設）
- ・大規模修繕：令 137 条の 12 より、構造耐力上の危険性が增大しない修繕を実現

出典

1. 2015 年版 建築物の構造関係技術基準解説書（監修 国土交通省国土技術政策総合研究所他）
2. 既存不適格・用途変更遡及緩和条文リスト（東京建築士会法規委員会）
3. 部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について（建設省住宅局建築防災課長）
4. 【別棟扱い（昭和 26 年建設省住防発第 14 号）】（弘前市）
5. 日経アーキテクチャ 2015-11-10 号（日経 BP 社）

以上

2015年版 建築物の構造関係技術基準解説書

付録2 既存建築物に関する構造関係規定の適用

平成17(2005)年6月に、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るため、建築基準法及び関係法令の一部が改正された。これは、既存建築物に関する報告・検査制度の充実及び強化など、いわゆる既存不適格建築物について総合的な安全確保のための規定を整備したものであり、特に構造安全性に関しては、改修の基準や遡及適用にかかる緩和措置など、いくつかの規定が制定・改正されている。さらに、平成20(2008)年には、一層の耐震改修促進のため、大規模な増改築において既存部分の改修を段階的に行う全体計画認定の制度が定められた際に、いわゆる新耐震基準(昭和56(1981)年制定時の耐震基準)に適合する建築物の扱いの合理化が行われるなど、既存ストックの活用に配慮した改正が加えられてきたところである。

平成24(2012)年7月に閣議決定された日本再生戦略においては、「国土・地域活力戦略」として、良質な住宅ストックの供給など国際競争力の強化や新たなニーズに対応するため、既存不適格建築物等に係る制度についても見直しを行うとされ、平成21(2009)年の告示等の改正に追加して、さらなる規模制限の緩和等の合理化が行われている。本付録の内容は、平成17(2005)年改正時の講習会テキスト「改正建築基準法・同施行令等の解説」(国土交通省住宅局建築指導課、同市街地建築課編集)¹⁾のほか、各種の通知及び技術的助言等^{2)~5)}を参考に、構造関係規定に関連する部分について解説を加えて再構成したものである。

1. 対象となる建築物

法律 第86条の7第1項

(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、次条及び第87条において同じ。)の規定により第20条、第26条、第27条、第30条、第34条第2項、第47条、第48条第1項から第12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61条、第62条第1項、第67条の3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つては、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項第三号及び第四号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
2~4(略)

監修
国土交通省国土技術政策総合研究所
国立研究開発法人建築研究所

編集協力
国土交通省住宅局建築指導課
日本建築行政会議
一般社団法人 日本建築構造技術者協会

編集
一般財団法人 建築行政情報センター
一般財団法人 日本建築防災協会

政令 第137条及び第137条の2

(基準時)

第137条 この章において「基準時」とは、法第3条第2項（法第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、第137条の8、第137条の9及び第137条の12第2項において同じ。）の規定により法第20条、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48条第1項から第12項まで、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、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61条、法第62条第1項、法第67条の3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、法第3条第2項の規定により引き続きこれらの規定（これらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、法第48条第1項から第12項までの各項の規定又は法第61条と法第62条第1項の規定は、それぞれ同一の規定とみなす。）の適用を受けない期間の始期をいう。

(構造耐力関係)

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（同条第1項第一号に掲げる建築物及び法第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（次号及び第三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4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4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つては、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該当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。

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項第四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つては、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4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。

政令 第137条の12第1項

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

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法第86条の7第1項の規定により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、当該建築物の構造耐力上の危険性が増大しないこれらの修繕又は模様替のすべてとする。
2～4（略）

5

1.1 現行の構造耐力規定に準ずる基準に適合する建築物（令第137条の2第一号及び第二号イ）

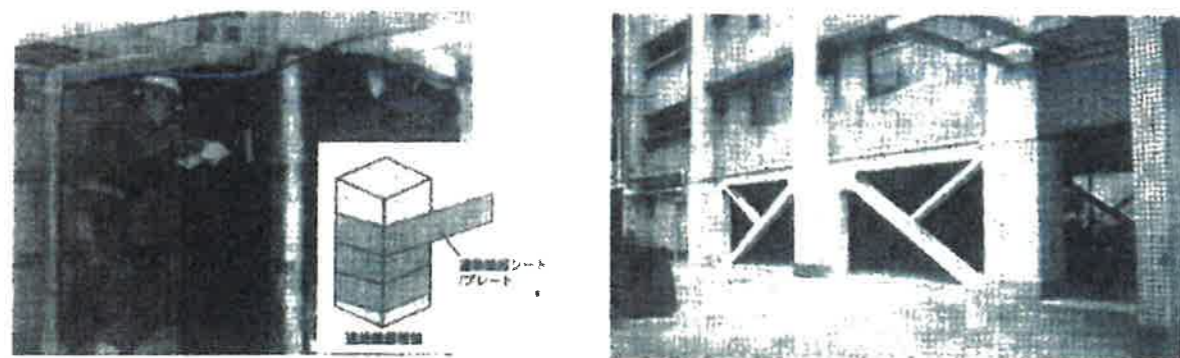
令第137条の2においては、構造耐力規定に関する既存不適格建築物について、増改築時でも大規模の地震で倒壊するおそれがないレベルを確保する耐震改修を可能とするため、既存建築物用の基準（新築の建築物に適用される構造耐力規定に準ずる基準）によって安全性が確かめられた構造方法を位置付けている。規定された原則としては、新たに増改築する部分については令第3章の仕様規定及び構造計算規定を満たすほか法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定がある場合においてはそれにも適合することを求め、また一方で、増改築に係る部分以外については、仕様規定の一部及び大臣の定める基準に従えばよいこととしている。

つまり、新たに増改築する部分に限り現行規定に適合させることを求めているわけであるが、これは、増改築部分以外の既存部分も対象に含めた場合、現行規定に適合させるためには大規模な改修工事が必要となり、実現可能性が極めて低くなると考えられるためである。

なお、法第20条第1項第一号に定める超高層建築物については、万が一の場合の社会的影響が大きく、例外なく高度な検証方法（時刻歴応答解析）によって安全性を確かめてきたところであり、緩和の対象としていない。

また、法第86条の7第2項により、構造関係規定（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っても別の建築物とみなすことができる部分が二以上あるものについて増築等をする場合において、当該増築する部分以外の独立部分に対しては、遡及適用しないこととしている。

10
15
20



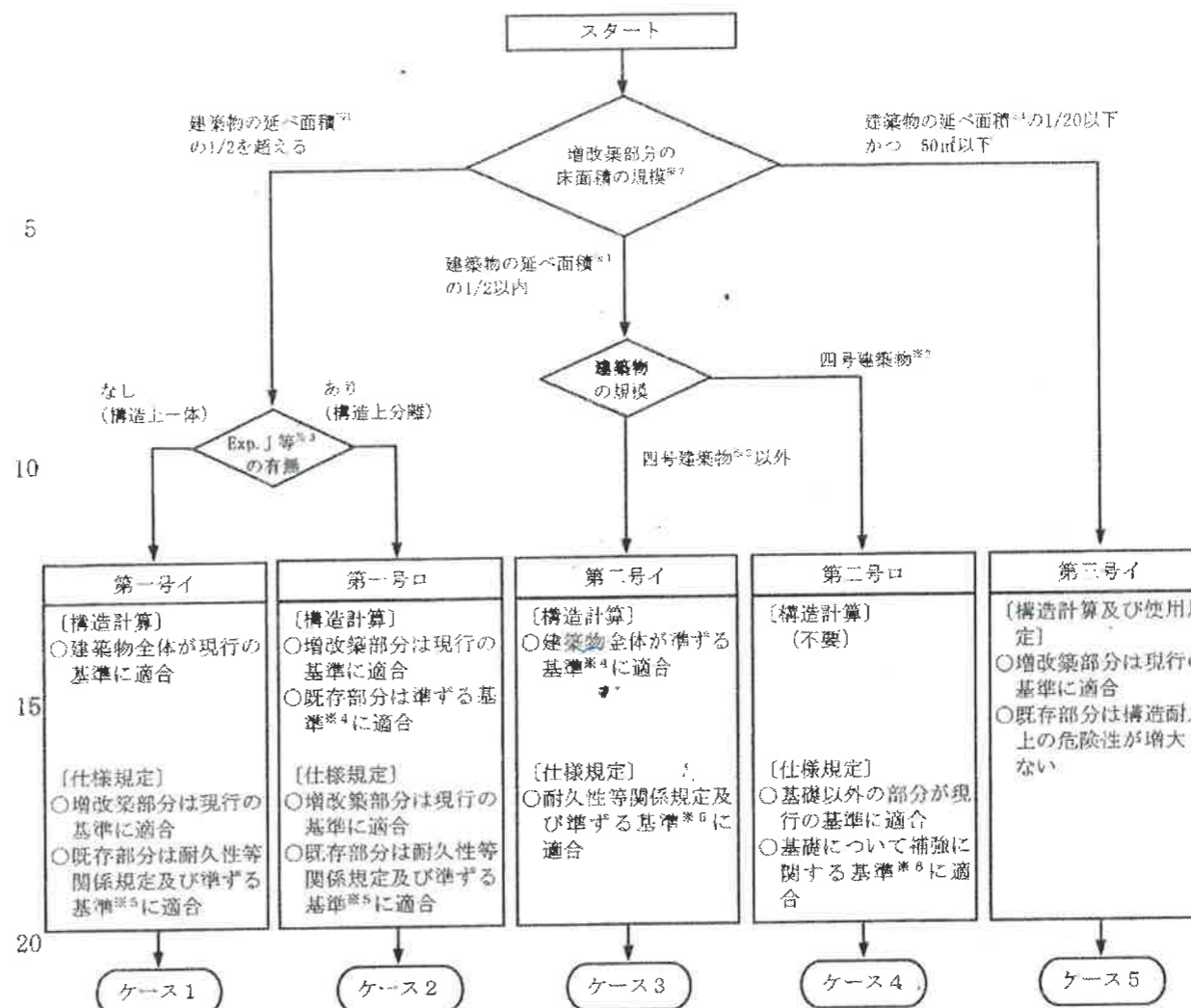
(炭素繊維による柱補強)

(鉄骨ブレースによるピロティ補強)

付図2.1 具体的な補強方法の例

(1) 許容される増改築の範囲（規模）と適用される規定

増改築の範囲（規模）と、それに応じて適用される構造耐力関係の適用については、令第137条の2において示されている。同条は平成24(2012)年の改正以前においては、増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を超えないこととされていたが、改正によってこの規模制限が緩和され、既存部分の2分の1を超える増改築を行う場合であっても、増改築部分が現行基準に適合し、かつ増改築を行わない部分については一定の性能を確保すれば、存続可能とできるようになった。具体的には、付図2.2に示すとおり、増改築部分の床面積とエキスパンションジョイント等による分離の有無に応じて、安全上必要となる検討の項目が定められている。なお、同図中の建築物の構造耐力上主要な部分等に適用する「準ずる基準（※4～※6）」については、平17国交告第566号に定められている（2. 参照）。



- ※1 構造関係規定が改正され、改正前は適法であった建築物が改正後の同規定に適合しなくなった時点の延べ面積。
- ※2 法第20条第1項第四号に掲げる建築物。
- ※3 相互に応力を伝えない構造方法であるものに限る。
- ※4 法第20条第1項第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算を行う。
Exp. Jで構造上分離されている場合、増築又は改築に係る部分以外の部分に関しては、地震に関しては耐震診断基準によることが、地震以外に関しては令第32条第一号から第三号までに規定する構造計算を行うことができる。
- ※5 屋上突出物、給排水設備、昇降機、屋根ふき材等について、現行規定に準ずる検討を定めている。
- ※6 立上り部分等を鉄筋コンクリートによって補強する際の基準を定めている。
- ※7 例えばケース4が選択可能な四号建築物についてケース1～3のいずれかを適用するなど、より厳しい基準によることは差支えない。

平17国交告第566号において、これらの具体的な内容が定められている。

付図2.2 増改築の規模に応じた規定の適用の概要

(2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律における制限の緩和との関係

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）における既存不適格建築物に係る制限の緩和では、耐震関係規定に関し不適格である建築物が当該不適格については適合させるが、それ以外の不適格事項、例えば、建蔽率、高さ制限、日影規制等については、現行基準に適合させる必要はないとしている。

本規定を適用する既存不適格建築物の増改築の場合には、地震については法第20条の規定を適用せず、「準ずる基準」として平17国交告第566号（2. 参照）によることとする一方で、それ以外の不適格事項については原則として遡及適用させるものである。

1.2 木造建築物等の増改築時における基礎の補強（令第137条の2第二号ロ）

構造計算が不要な小規模建築物（法第20条第1項第四号に掲げる建築物）については、基礎を無筋コンクリート造としているなど既存不適格建築物が多く存在しており、これらは大規模の地震で倒壊する危険性が少なくない。

しかしながら、このような基礎を全面的に打ち直し、現行基準に適合させるには建替えに近い多額の負担を要することから、基礎の補強について現行の構造耐力規定に準ずる基準によって安全性を確かめる構造方法を位置付けている。

具体的には、小規模建築物の基礎が無筋コンクリート造等である場合を想定し、当該基礎に対する鉄筋コンクリートの増し打ち等による補強を付図2.3のとおり行うものとし、基礎以外の部分については令第3章の仕様規定に適合させるものとしている。



付図2.3 基礎の補強方法

1.3 小規模な増改築の取扱い（令第137条の2第三号）

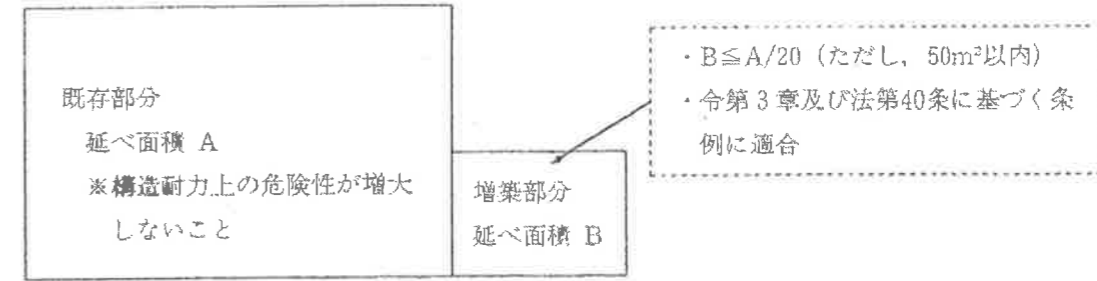
地方公共団体等において、急速な高齢化を踏まえた既存公営住宅等のバリアフリー化を促進するため、特に昭和40年代を中心に建築された4階又は5階建ての公営住宅にエレベーター棟を増築するニーズが強い。

本来、既存住宅棟の耐震改修を、エレベーター棟の増築等の投資機会に行うことが安全面の観点から望ましい姿ではあるが、公営住宅の居住者が居住しながらの改修工事の困難性、住民合意の困難性、財政上の問題等により、一気に耐震改修が進められない状況にある。

既存公営住宅の標準的な住宅棟（主に片廊下型を想定）にエレベーター棟を増築する場合、住宅棟の延べ面積の約5%（20分の1）、エレベーターの床面積にして50㎡程度の規模の範囲内であれば建替え費用や耐震改修費用に比べて多額の投資となるケースは少ないものと考えられる。

したがって、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しないこと及び当該増改築部分が現行の構造耐力規定に適合することを条件に、このような局部的な増改築についてが許容されている。

なお、従前の延べ面積の20分の1（ただし、50㎡以内）であれば、上記のエレベーター以外の増築であっても可能である（付図2.4参照）。その際も、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しないこと及び当該増改築部分が現行の構造耐力規定に適合することが条件となる。



付図2.4 増築部分の規模等の制限

＜参考＞構造関係規定に関する判断方法について（「全体計画認定に係るガイドライン」²⁾参照）

構造関係規定について、構造耐力上の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。

- 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許容応力度を超える場合は、当該応力度が工事着工前における応力度以下である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が必要保有水平耐力を下回る場合は、各階の必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比が、工事着工前における比以上であること
 - ロ 特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平7建告第2089号）による I_d 値が、工事着工前における I_d 値以上であること
- ③ 以上のほか、工事完了後における層間変形角や剛性率・偏心率が工事着工前と比較して悪化しないことを確認することが望ましい。

1.4 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增大しないこと（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增大しない」ことを判断する際には、上記の「＜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。

2. 法第20条の規定の適用を受けない建築物の構造方法

告示 平17国交告第566号

最終改正 平成27年5月27日 国土交通省告示第674号

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

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の2第一号イ(3)及びロ(3)並びに第二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、並びに第二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。

第1 建築基準法施行令（以下「令」という。）第137条の2第一号イ(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 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項第一号から第三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4第三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5第1項第二号及び第三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項第一号及び第二号に掲げる昇降機は、令第129条の4及び令第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。）並びに令第129条の8第1項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。

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、増築又は改築をす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、増築又は改築をす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つては、この限りでない。

第2 令第137条の2第一号ロ(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、次のイ及びロに定めるところによる。

イ 地震に対して、増築又は改築に係る部分以外の部分の規模及び構造が、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める構造計算（それぞれ地震に係る部分に限る。）によって構造耐力上安全であること又は平成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

とを確かめること。

(1) 法第20条第1項第二号に掲げる建築物の区分に該当するもの 法第20条第1項第二号イ後段に規定する構造計算

(2) 法第20条第1項第三号又は第四号に掲げる建築物の区分に該当するもの 法第20条第1項第二号イ後段又は第三号イ後段に規定する構造計算

ロ 地震時を除き、令第82条第一号から第三号まで（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第一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第二号に定めるところによる。

第3 令第137条の2第二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、次のイからニ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 建築物全体が、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定め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。

(1) 法第20条第1項第二号に掲げる建築物の区分に該当するもの 第2第一号イ(1)に定める構造計算

(2) 法第20条第1項第三号又は第四号に掲げる建築物の区分に該当するもの 第2第一号イ(2)に定める構造計算

ハ ロの規定にかかわらず、法第20条第1項第四号に掲げる建築物のうち木造のもの（以下「木造建築物」という。）については、次に定めるところによることができる。

(1) 地震に対して、建築物全体が、第2第一号イ(2)に定める構造計算（地震に係る部分に限る。）によって構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、建築物全体が令第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つては同告示第1から第10までの規定）に適合することを確かめることによって地震に対して構造耐力上安全であることを確かめたものとみなすことができる。

(2) 地震時を除き、建築物全体が、第2第一号イ(2)に定める構造計算（地震に係る部分を除く。）によって構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、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つては平成13年国土交通省告示第1540号第1から第10までの規定）に適合するものについては、この限りでない。

ニ ロ及びハの規定にかかわらず、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二以上の独立部分に分ける場合にあつては、増築又は改築をする独立部分以外の独立部分については、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、地震時を除いては令第82条第一号から第三号まで（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ができる。

二 建築設備については、第1第一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第二号に定めるところによる。

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。

付録2 既存建築物に関する構造関係規定の適用

- 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こと。
 - 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こと。
 - 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こと。
 - 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条から第76条までの規定を準用する。

平17国交告第566号は、令第137条の2第一号イ(3)及びロ(3)並びに第二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（以下「屋根ふき材等」という）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、また同条第二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、それぞれ定めたものである。また、ただし書の規定として、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旨の規定も設けている。

2.1 建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材等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（第1、第2及び第3の基準）

(1) 規模制限なし増改築の場合（令第137条の2第一号イ、付図2.2のケース1）

本告示第1は、令第137条の2第一号イ(3)の規定に基づき、増改築における規模制限を設けない場合について、増改築に係る部分以外の部分が適合すべき基準を定めたものである。構造耐力上主要な部分またはそれ以外で増改築に係る部分についてはすでに令第137条の2において示されていることから、ここでは増改築に係る部分以外の建築設備及び屋根ふき材等の種類に応じて、それぞれ以下及び付図2.5に示すとおりとしている。

- ・屋上から突出する水槽等（法第20条第1項第一号から第三号までに掲げる建築物に設けるもの）…構造計算（令第129条の2の4第三号）により安全であることを確かめる。（本告示第1第一号イ）

- ・給排水等の配管設備…次の①及び②による。（本告示第1第一号ロ）
 - ①構造耐力上主要な部分を貫通する場合には、構造耐力上の支障を生じないものとする（令第129条の2の5第1項第二号）
 - ②昇降路に設ける場合には、昇降機及び配管機能の支障を生じないものとする（令第129条の2の5第1項第三号）
- ・エレベーター及びエスカレーター（令第129条の3第1項第一号及び第二号に該当するもの）…次の①～③による。（本告示第1第一号ハ）
 - ①支持部分が作用する荷重及び外力に対して支障のないものとする（令第129条の4及び令第129条の5）
 - ②昇降機の駆動装置及び制御器を地震等によって移動、転倒しないものとする（令第129条の8第1項）
 - ③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
- ・屋根ふき材等…次の①及び②による。（本告示第1第二号）
 - ①屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁は、昭46建告第109号に適合すること。
 - ②特定天井（令第39条第3項）は、平25国交告第771号第3に定める基準に適合するか、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とする。

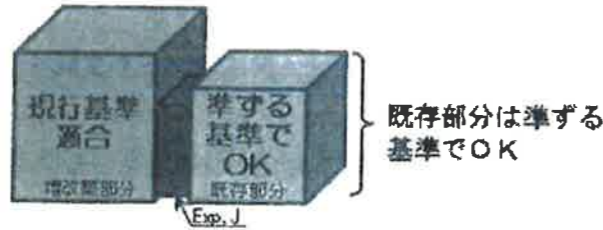


付図2.5 規模制限なし増改築の場合の規定の適用

(2) 規模制限なし増改築で、エキスパンションジョイント等を設けるもの場合（令第137条の2第一号ロ、付図2.2のケース2）

本告示第2の規定は、令第137条の2第一号ロ(3)の規定に基づき、(1)と同様の規模制限なしの増改築のうち、増改築に係る部分をエキスパンションジョイント等で構造的に分離した場合について定めたものである。この場合には、増改築の影響は既存部分に及ばないものとして、(1)で仕様規定（耐久性等関係規定に限る）及び構造計算のいずれも現行規定を適用することとしていた既存部分の構造耐力上主要な部分について、以下及び付図2.6によることとしている。その他、建築設備及び屋根ふき材等については、(1)と同様の扱いとなる（本告示第2第二号及び第三号）。

- ・仕様規定…耐久性等関係規定に適合すること（令第137条の2第二号ロ）
- ・耐震計算…次の①または②のいずれかによる。（本告示第2第一号イ）
 - ①現行規定（法第20条第1項第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算のうち、既存部分の規模等に応じて適用される耐震計算部分）
 - ②耐震診断基準（平18国交告第185号）
- ・耐震計算以外の構造計算…令第82条第一号から第三号までによる。（本告示第2第一号ロ）



付図2.6 規模制限なし増改築（エキスパンションジョイント等により分離）の場合の規定の適用

なお、耐震診断基準としては、付表2.1に示した平18国交告第184号（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）別添（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項）第1ただし書の規定により大臣が当該指針と同等以上の効力を有すると認めた方法による場合も含まれる。特に、平成24(2012)年に耐震診断基準に同表(11)の基準が位置付けられた³⁾ことで、いわゆる新耐震基準や限界耐力計算などに基づき昭和56(1981)年6月1日以降に適法に建築された建築物は、本規定に該当するようエキスパンションジョイント等で適切に分離することで、原則として既存部分の改修を不要とすることができる。ただしこの時、構造部材の耐久等に関する規定に適合するものであることの確認にあたっては、現地調査に基づき建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、腐食その他の劣化の状況を直接確認した上で行う必要がある。

付表2.1 平18国交告第184号別添第1ただし書の規定により大臣が当該指針と同等以上の効力を有すると認めた方法（平成24年9月26日時点）

耐震診断の方法	対応する告示別添の規定
(1) 「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」(昭和55年7月23日付け文管助第217号文部大臣裁定)	第1第二号イからハまで
(2) 日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」(時刻歴応答計算による方法を除く。)	第1第一号イからハまで
(3) 日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」, 「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」	第1第二号
(4) 建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」	第1第二号及び第三号
(5) 「屋内運動場等の耐震性能診断基準」	第1第二号イからハまで
(6) プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」	第1第一号
(7) プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」	第1第二号
(8) プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」	第1第二号
(9) 日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」	第1第二号
(10) 日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」	第1第二号
(11) 建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令若しくは条例の規定(構造耐力に係る部分(構造計算にあっては、地震に係る部分に限る。))に適合するものであることを確認すること	第1第一号及び第二号

(3) 既存部分の延べ面積の2分の1以内となる増改築の場合（令第137条の2第二号イ、付図2.2のケース3）

本告示第3は、令第137条の2第二号イの規定に基づき、延べ面積の2分の1以内となる増改築の場合について定めたものである。この規模制限の範囲内での増改築を行う場合、建築設備及び屋根ふき材等については(1)及び(2)と同様であり(本告示第3第二号及び第三号)、構造耐力上主要な部分については、以下による。

・仕様規定…次の①及び②による。

①既存部分は、耐久性等関係規定に適合（令第137条の2第二号イ）

②増改築部分は、現行規定に適合（本告示第3第一号イ）

・構造計算…次の①から④までによる。

①建築物全体が、現行規定（法第20条第1項第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算のうち規模等に応じて適用される構造計算）によること（本告示第3第一号ロ本文及び(1), (2)）

②木造及び木質プレハブ構造の四号建築物については、釣合いよく耐力壁が配置されていることなど、耐震計算及び耐震計算以外の構造計算について、仕様規定への適合の確認によること可能（本告示第3第一号ハ本文及び(1), (2)）

③増改築部分がエキスパンションジョイント等で構造的に分離されている場合における既存部分の耐震計算については、耐震診断基準（平18国交告第185号）によること可能（本告示第3第一号ニ前段）

④増改築部分がエキスパンションジョイント等で構造的に分離されている場合における既存部分の耐震計算以外の構造計算については、令第82条第一号から第三号までによること可能（本告示第3第一号ニ後段）

2.2 建築物の基礎の補強に関する基準（第4の基準、付図2.2のケース4）

本告示第4は、令第137条の2第二号ロの規定に基づき、法第20条第1項第四号に該当する小規模な建築物（四号建築物）について、基礎の補強の基準を定めている。

(1) 基礎の形式（第4第1項第一号）

木造住宅等の小建築物の基礎には、べた基礎や布基礎以外にも、玉石基礎やその他の独立基礎等があり得る。しかしながら、これらの玉石基礎等の場合、上部構造の耐力壁によって生じる応力等を考えると、安全性が確保される基礎及び構造体脚部の補強方法を一般的な仕様として示すことが困難である。このため、本基準は、既存の基礎がべた基礎や布基礎である場合に適用することとしている。

(2) 地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度（第4第1項第二号）

基礎の補強に際しては、建築物を支持する地盤が基礎形式や建築物の種類などからみて十分な支持性能を有しているか否かを確認することが重要である。

平12建告第1347号第1には、基礎形式に応じて原則必要とする地盤の許容応力度 q_0 （長期に生ずる力に対する値）が示されており、布基礎では $q_0 \geq 30\text{kN/m}^2$ 、べた基礎では $q_0 \geq 20\text{kN/m}^2$ となっている。この規定は、木造を含めた建築物に対して、基礎形式と地盤の支持性能の基本的な関係を示したものであり、基礎の補強に際しても上記の許容応力度が必要である。

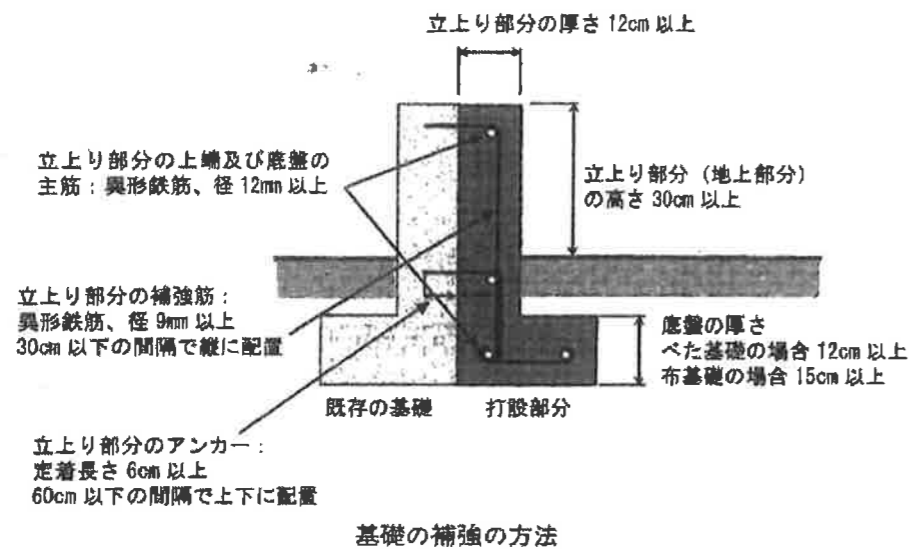
地盤の許容応力度は、令第93条に示された地盤種別ごとの許容応力度の値のほか、当該敷地で実

施した地盤調査結果に基づき、平13国交告第1113号に示された方法によって求めることもできる。また、地域によっては、経験・実績に基づく地盤の許容応力度の目安値が設定されている場合もあるので、これらの値も参考にすることができる。

既に地盤改良が施されている場合だけでなく、基礎の補強に際して地盤の許容応力度の増加や基礎の沈下防止を図るため地盤改良を採用する場合もあるが、本号で規定する許容応力度とは、実際に基礎が設置される改良後の許容応力度の値である。

(3) 基礎の補強の方法 (第4第1項第三号)

本基準は、既存の布基礎又はべた基礎の立上り部分に沿って、鉄筋コンクリートの増し打ちを行う補強方法を示している。各部の仕様及び寸法の規定は、付図2.7のとおりである。既存の基礎に対するアンカーは、立上り部分の上下で千鳥に配置した場合には、上側と下側でそれぞれ60cm以下の間隔であればよい。また、せん断に対して有効なあと施工アンカーの適切な使用も同等以上の効力を有する措置として考えられる。



付図2.7 基礎の補強の方法

(4) 構造安全性 (第4第1項第四号)

基礎の補強に際しては、敷地の実況や建築物の増改築の範囲、基礎の状態等を考慮して、柱の下部、上台及び基礎を構造耐力上安全なものにしなければならない。

増改築によって既存基礎に作用する荷重が増加する場合、基礎に作用する荷重の偏りが増大する場合、既存の基礎等に構造的な損傷や不同沈下・傾斜が生じている場合、建築物の周囲に地盤沈下が生じている場合は、基礎の状態や増改築の状況に応じて基礎を釣合いよく配置したり構造的に補強するなど、必要な措置を講じなければならない。

基礎の底盤に関しては、平12建告第1347号第1において底盤の厚さ及び配筋、さらには布基礎における底盤幅が規定されており、補強に際してもこの規定を参考にすることが望ましい。特に、布基礎の底盤幅は、地盤の許容応力度が小さいほど広い幅を必要とし、幅や鉄筋量が不足すると沈下障害が生じやすいので、軟弱地盤や既存基礎にひび割れ等の沈下障害が発生している場合は、既存の基礎底盤の仕様を十分に把握して、同告示の規定を確保することが望ましい。

(5) 規定の準用 (第4第2項)

打設する鉄筋コンクリートは、令第72条(コンクリートの材料)、令第73条(鉄筋の継手及び定着)、令第74条(コンクリートの強度)、令第75条(コンクリートの養生)及び令第76条(型枠及び支柱の除去)の規定を準用することとしている。

〔付録2 参考文献〕

- 1) 「平成17年6月1日施行 改正建築基準法・同法施行令等の解説」, 国土交通省住宅局建築指導課・国土交通省住宅局市街地建築課編集, ぎょうせい, 2005.8
- 2) 「全体計画認定を活用した既存不適格建築物の増築等について」, 国土交通省HP, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zentaikakaku.html>
- 3) 「既存不適格建築物の増築等について」, 国土交通省HP, http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000028.html
- 4) 「建築基準法施行令の一部を改正する政令について」, 国土交通省HP (平成24年9月14日), http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000101.html
- 5) 「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について (技術的助言)」, 国住指第2275号, 平成24年9月27日

既存不適格・用途変更遡及緩和条文リスト

増築等：増築、改築、大規模修繕、大規模模様替

用途変更への準用(用途変更は増築等と違い原則不適及)

対象建築基準法

既存不適格建築物の遡及緩和(増築等は原則不適及)

Table with columns for building type, ordinance number, and compliance status (遡及, 緩和, etc.) for various building codes like 第20条, 第24条, etc.

令130条の2 2項で特定用途制限地域内条例適用除外
令137条の12で大規模修繕・模様替を遡及免除
☆の部分

太線枠内は遡及緩和、×は緩和なし。

太線枠内のみ遡及、○は遡及なし。

【別棟扱い（昭和26年建設省住防発第14号）】

昭和26年建設省住防発第14号（部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について）による別棟扱いは、次のように運用するものとする。

1. 通達の本文について

①「1棟の延べ面積の規模に応じて適用される規定の運用については～」とあることから、階数又は高さの規定により耐火建築物等としなければならないものについては、この通達を適用することができないものとする。

※耐火建築物等とは、主要構造部を耐火構造とするもの（令第108条の3の規定に該当するものを含む）又は主要構造部を準耐火構造とするもの（令第136条の2の規定に該当するものを含む）のこと。

②「主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分」については、必ずしも木造に限定するものではない。また、本文以外の「木造の部分」も木造に限定するものではない。ただし、主要構造部の全部を耐火構造としたものは該当しないものとする。

2. 通達の第一号について

- ①「煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造」については、常時閉鎖式でもよい。
- ②「甲種防火戸」は、「特定防火設備」と読み替えるものとする。なお、この特定防火設備は、令第112条第14項第二号に適合するものとする（令第112条第14項第一号ハの規定（くぐり戸）については可能な限り設けるものとする）。

3. 通達の第二号について

耐火構造の部分を3m以上（両端に設ける特定防火設備同士も3m以上）とし、かつ、木造の部分同士が最も近接する箇所（例えば軒先同士）においても水平投影距離で3m以上確保すること。

4. その他

- ①通達の図では、構造を異にする部分が3棟になっているが、必ずしも3棟に限定するものではない。⇒2棟又は4棟以上でもよい。
- ②各棟単独で建築基準関係規定に適合することの他に、各棟が建築物として独立するものでなければならない。以下に、その例を示す。
 - ⇒別の棟を経由せずに屋外と出入りすることができるものであること。
 - ⇒各棟の接続部分はエキスパンションジョイントとすること。
 - ⇒シックハウスの換気回数算定上、別の棟と同一気積とならないこと。
- ③耐火構造の部分は、原則として耐火建築物に該当するものとする。
- ④耐火構造の部分が、建築基準法の規定（同法に基づく条例を含む）により主要構造部を耐火構造としなければならない場合は、この通達は適用できないものとする。
- ⑤各棟の接続部分に設ける特定防火設備は、両棟における延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に設ける防火設備に該当するものと見なしてよいものとする。
- ⑥既に通達により別棟扱いをしたものについては、この運用に該当しないものであっても引き続き別棟として取り扱うものとする。

以上

各都道府県建築主務部長あて

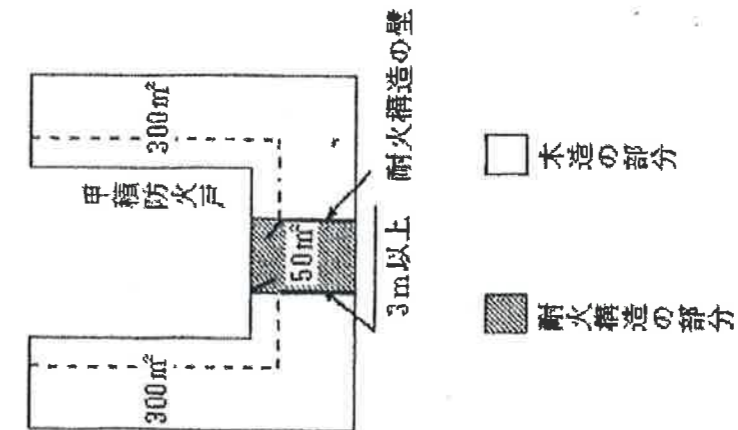
建設省住宅局建築防災課長

部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について

建築基準法及び同法施行令中建築物の一棟の延べ面積の規模に応じて適用される規定の運用については、棟の解釈について疑義があるが主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下耐火構造の部分という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下木造の部分という。）とが相接して一連になっている場合（上下に接続する場合を除く。）は、構造的に別棟とみなすことができるので一応建築基準法令の規定の適用については、左記のような条件に適合している場合に限ってこれらをそれぞれ別棟のものとして解釈できることとする。

- 一 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の甲種防火戸とすること。
- 二 木造の部分とその他の木造の部分とは、延焼防止上有効に3メートル以上の距離を有し、且つ、お互に防火上有効に遮断されていること。

例えば、左図の場合においては、一棟650平方メートルとしないで300平方メートルの部分と50平方メートルの部分が一棟と合計三棟とみなすことによって、耐火構造に関する規定は、大分緩和されることとなる。但し、この解釈によつてこれらを別棟とみる場合は、法第6条、第24条、第27条その他の規定は、勿論別棟として適用されることとなり、特に施行令中の避難の規定の適用については、或は令第117条の規定により適用の緩和が起り又は第120条、第129条の規定の適用が強化される等在来の取扱いと異ってくるのでこれらの点については、特に留意を要する。



建築確認 ▶ **あり** キーワード ▶ **構造耐力上の危険性が增大しない修繕**

旧本庄商業銀行煉瓦倉庫(埼玉県本庄市) 構造不遡及でレンガ生かす

戦前のレンガ造の改修では、コンクリートなどでがっちり固めてしまう例が少なくない。既存建物の安全性の評価が難しいからだ。そんななか、築120年のレンガ造倉庫を最小限の補強部材で再生する工事が進んでいる。

旧本庄銀行煉瓦倉庫(以下、本庄倉庫)は、埼玉県本庄市の旧中山道沿いに銀行の担保倉庫として建てられた。レンガ造、地上2階。建設年は1896(明治29)年だ。直近の約30年間は洋菓子店として使用されてい

た(写真1)。2011年に洋菓子店は閉店。本庄市は保存活用を前提にこれを購入し、早稲田大学に調査を依頼した。同大学では建築史の中谷礼仁教授を座長とするプロジェクトチームを立



〔写真1〕戦前は倉庫、戦後は洋菓子店
上は工事着手前の本庄倉庫。直近の約30年間は洋菓子店として使われていた。元の倉庫を施工したのは清水建設の前身である清水店。現在、進行中の補強工事も清水建設が担当している。下は工事が始まる前に行われた見学会の様子
(写真・資料:44ページまで福島加津也+富永祥子建築設計事務所)



〔写真2〕両側の鉄骨柱以外、補強部材は見え
改修後の断面模型。1階には構造体を兼ねた最小限の設備コアを2カ所に建て、各階両側に4本ずつ鉄骨柱を建てるほか、2階の床と瓦屋根の下を鋼板で補強する。改修後に見える補強部材は両側の鉄骨柱だけ。2階の木造トラス、1階の梁や根太などは残る

ち上げた。チームは歴史的価値や構造耐力の評価を行い、活用の方向性を報告書にまとめた。

それを受けて福島加津也+富永祥子建築設計事務所(東京都世田谷区)がまとめたのが写真2の改修案だ。「120年後も使い続けられる建築」という大テーマを掲げ、既存のレンガ造を鉄骨造で補強。工事完了後は地域交流の拠点となり、内部は多目的ホールや展示スペースとして使用される。

構造耐力規定を不遡及に

設計者の福島加津也氏は、「改修した結果、レンガよりも補強した部材の方が目立つ改修も多い。ここでは、どこを補強したの?と思われるようなものを目指した」と話す。

そうした設計姿勢をとることができたのは、設計に至る前の早大チームの方向付けがあったことが大きい。同チームは、活用調査の一環として、改修する場合の法的な扱いについて埼玉県熊谷建築安全センターにヒアリングを実施していた。

戦前の建物は法的な扱いが難しく、建築確認が不要な範囲の修繕にとどめるか、すべて現行法規に合わせるか、いずれかの場合が多い。ここでは早大チームが審査機関と何度もやりとりをするなかで、用途変更と大規模修繕の2点で建築確認を出すという方向に道筋をつけた。

ポイントは、本庄倉庫を既存不適

〔図1〕「危険が増大しない」なら構造規定は不遡及

法文のポイント

大規模の修繕または大規模の模様替え (建築基準法施行令137条の12)
法第3条第2項の規定により法第20条(構造耐力)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(既存の建築物の制限に対する緩和)の規定により政令で定める範囲は、大規模の修繕または大規模の模様替えについては、当該建築物の構造耐力上の危険性が增大しないこれらの修繕または模様替えのすべてとする。

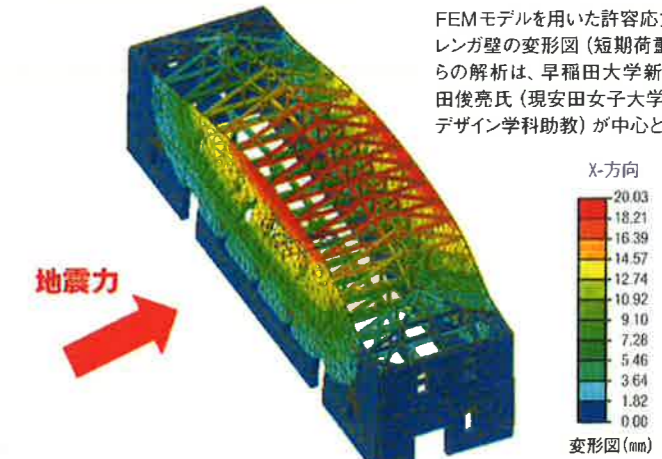
〔大規模修繕=構造規定が遡及〕と考えがちだが、「構造耐力上の危険が増大しない」場合は構造耐力規定(法20条)は遡及しない

〔写真3〕レンガをコア抜き調査

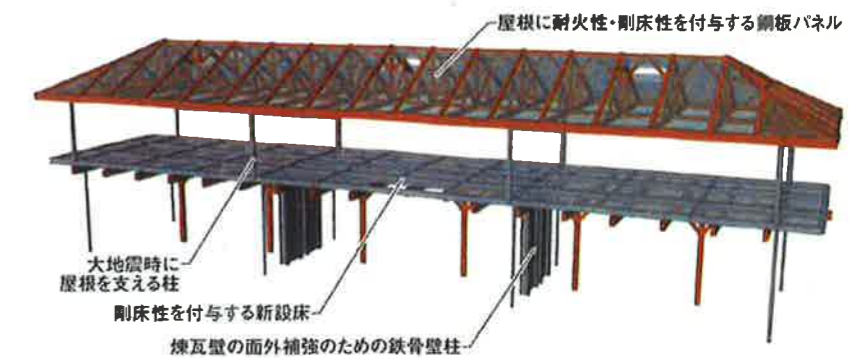


早稲田大学のチームはレンガ壁体から直径150mmの試験体を3本採取し、目地のせん断試験を行った。この結果をもとに、Is値(構造耐震指標)算定による耐震診断、振動計測による振動特性評価、FEM(有限要素法)モデルを用いた許容応力度計算によるレンガ壁の耐震性評価、FEMモデルを用いた許容応力度計算による木造部材における安全性評価を実施

〔図2〕レンガ壁の許容応力度を解析



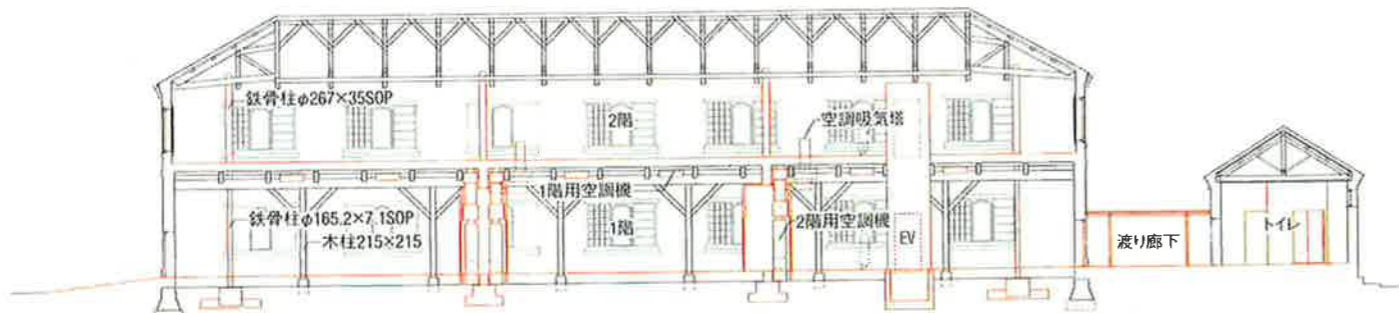
〔図3〕瓦屋根の下や2階床下を全面補強



既存建物の構造調査を受けて決定した補強鉄骨部の概念図。完成後には柱しか見えませんが、鉄骨部だけで構造的に自立している。Is値は0.7以上となる



10月時点での現場状況。左は2階。両側の鋼管柱は直径267mm。床の補強は厚さ300mm。右上は1階コア部分の補強。右下は屋根の補強。鋼板パネルは厚さ2.3mm



断面図1/300 赤線部は改修工事で新たに加える部分

格扱いとして構造耐力規定を遡及させないようにしたのだ。早大チームで構造面の中心になった新谷真人教授（現名誉教授）は、「既存遡及ありでは、既存建物の状態を維持したままの保存活用は難しい」と考えた。

本庄倉庫は1896年竣工で、建築基準法はもちろん市街地建築物法（1919年制定）もない時代の建物。竣工当初のままであれば違法性はなく、既存不適格に該当する。既存不適格の大規模な修繕では、「構造耐力上の危険が増大しない」場合、構造耐力規定（法20条）が遡及しない

という規定がある（建築基準法施行令137条の12）（図1）。

そこで新谷教授らは、レンガ壁の調査や構造解析によって、改修後に構造耐力上の危険が増大しないことを示し、構造規定の遡及を回避した（写真3、図2）。

とはいえ結果的には、補強した鉄骨部だけでも自立する強固な構造となっている。各階8本の鋼管柱を新たに建て、水平力は1階の2カ所に設けるコアと、2階の床下にしのばせた鉄骨の新設床、瓦屋根の下の鋼板パネルで受ける（図3）。

補強工事は年内で終了。2017年春ごろに市民の施設としてお披露目になる予定だ。

旧本庄商業銀行煉瓦倉庫（改修）

■所在地：埼玉県本庄市 ■既存建築物の竣工年：1896年 ■新築時の主用途：銀行担保倉庫 ■改修後の主用途：展示場 ■地域・地区：近隣商業地域・都市計画区域（市街化区域） ■建築率：34.94%（許容80%） ■前面道路：北10m ■敷地面積：1193.7m² ■建築面積：417.13m²（改修前は490.701m²） ■延べ面積：714.41m²（改修前は748.346m²） ■構造：鉄骨造、木造（改修前はレンガ造） ■階数：地上2階 ■改修後の耐火性能：口準耐火2号 ■基礎・杭：地盤支持、直接基礎 ■高さ：最高高さ11.04m、軒高8.17m、階高4.48m、天井高4.16m ■主なスパン：8.6×5.1m（1階）、8.7×3.6m（2階） ■発注者：埼玉県本庄市 ■設計・監理者：福島加津也十甫永祥子建築設計事務所 ■設計協力者：新谷真人、山田俊亮、環境エンジニアリング、早稲田大学日本庄商業銀行倉庫保存・活用プロジェクト ■施工者：清水建設 ■設計期間：2013年8月～14年2月 ■施工期間：2015年4月～12月 ■開館日：2017年春ごろ ■総工費：約2億円

アンケート調査結果

設計者はこんな状況に“困った”

増改築や用途変更の設計で、設計者はどんな困難に直面したか。アンケート調査の結果からは、検査済み証がないといった手続き上の問題や、違法な増改築などを求める発注者への戸惑いが浮かび上がった。

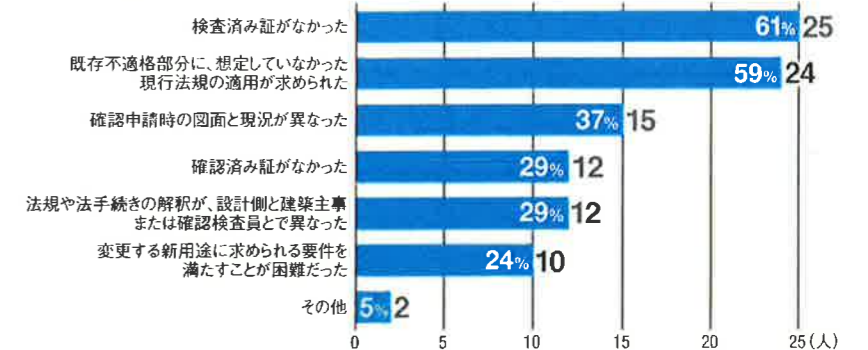
本誌が9月に実施した増改築と用途変更の設計に関するアンケート調査では、「検査済み証がなかった」というトラブルが最も多かった（図1）。回答者の61%が経験している。次いで「既存不適格部分に、想定していなかった現行法規の適用が求められた」（59%）と続いた。「確認申請時の図面と現況が異なった」は37%だ。

自由回答からは、設計者の涙ぐましい努力と工夫が読み取れる（図2）。「既存部分への現行規定の遡及適用を避けるため、増築部を別棟扱いにした」といった工夫派はもちろん、コストはかかっても「なんとか現行規定に適合させた」という力技派も。

「建築主事による判断の違い」に戸惑う声もあった。建築基準法以外に、自治体の条例が絡むとさらに面倒のようだ。意外に多いのが発注者からの無理難題。「違法前提の増改築や、用途変更を当然のように求められる」という悲鳴が聞こえてくる。

〔図1〕「検査済み証がない」「想定外の法規」が2大トラブル

増改築の設計で建築確認申請を出したとき、どのようなトラブルに直面しましたか。最も近いと思うものをお選びください（複数回答）



調査概要：本誌がインターネット上で2015年9月に実施。既存建築物の増改築や用途変更の設計を手掛けたことのある建築士41人から回答を得た

増改築や用途変更の設計時に直面するトラブルで最も多いのは「検査済み証がなかった」。なかには「建基法以前の建物だった」、「福祉のまちづくり条例の届け出が提出されていない」というトラブルも（資料：下も本誌）

〔図2〕意外に多い「発注者からの無理難題」

外壁仕上げの変更で建物全体の現行法規への適合を求められる

タイル張り外壁の仕上げ材をアルミパネルでカバーリングする改修工事を行った。その際、主要構造部の外壁の仕上げ材の更新と考えていたが、念のため、特定行政庁に確認したところ、建築主事は大規模な修繕に該当すると判断。確認申請が必要となり、建物全体を現行法規に適合させることを求められた。やむを得ず、避難距離や排煙計算を全て検証し、現行の法規に全て適合させて確認済み証を取得した。

既存部分への遡及を回避するためやむなく「別棟」に

戸建て住宅の増築で、既存部分の構造を現行の構造耐力規程に適合させることを求められた。ある事例では、増築部を別棟にして、既存部分への現行規程の遡及適用を回避した。他の事例では、増改築を諦め、確認申請を必要としない範囲内でのリノベーションにとどめた。住宅規模では既存建物が竣工時点の法規を満足している場合、現行法規を遡及適用しないという考え方に立たなければ、建て主の負担は極めて大きくなると思う。

発注者から建基法の手続きを無視した合築を要求される

1950年代に建設し、増築に増築を重ねた住宅で、発注者から敷地内に物置の用途で申請して別棟を建設したいとの依頼を受けた。完成後、住宅のリフォーム時に、住宅と物置とを接続したいという。既存部分の構造を補強しないと増築できないと再三説明したが聞き入れられなかった。違反建築に関わることは死活問題なので、絶対に一体化の工事は受けられないと断った。

違法前提の用途変更の相談が多い

最近は用途変更に関する相談が多いが、100m²を超える異種用途への変更でも、確認申請を取らないことを前提にした相談が多い。特に、介護施設などから店舗への用途変更は、コスト上の負担を減らすために、発注者が建築基準法などの違反を前提とした計画を持ち込んでくる。悪いことに、こうした違法な計画を受ける会社が多いようだ。

自由回答からの抜粋・要約。既存部分への遡及適用をいかに避けるか、発注者からの違法な増改築の要望をいかに断るか、悩む設計者の姿が浮かび上がる