

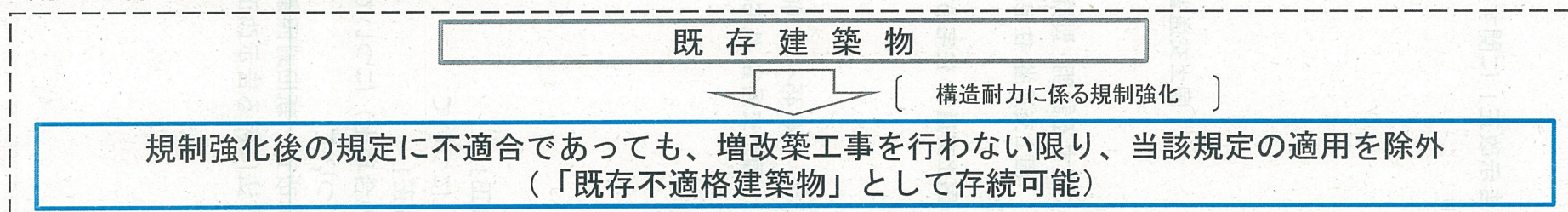
既存不適格建築物に係る規制の合理化

資料1-1

一定の安全性が確保されているストックを取り壊すことなく活用して、大規模な増改築を可能とするための特例措置を講ずることにより、国際競争力の強化や新たなニーズに対応するための既存建築ストックの大規模な改修の円滑化を図る。

なお、本事項は日本再生戦略(※)において平成24年度中に実施することとされている。

<構造耐力に係る既存不適格建築物について>



<増改築工事を行う場合の建築物の取扱いについて>

現行制度

既存部分の1/2以下の増改築を行う場合に限り、建築物全体として一定の耐震性能を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能

→ 既存部分の1/2を超える増改築を行う場合は、建築物全体として現行基準に適合させる必要性

既存ストック
の大規模改
修を円滑化

改正後

既存部分の1/2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、
- ・既存部分が一定の耐震性能(※)を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能

(※)増改築部分と相互に応力を伝えない構造方法で接合した上で耐震診断基準に適合させる 等

<スケジュール>

政令閣議決定：平成24年9月14日 / 公布・施行：平成24年9月20日（予定）

(※) 日本再生戦略（平成24年7月31日閣議決定）

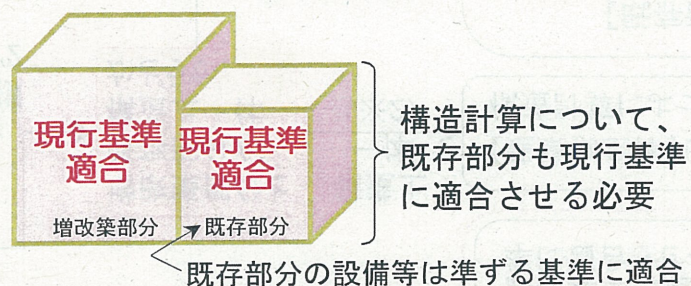
〔国土・地域活力戦略〕（重点施策：良質な住宅ストックの供給と不動産流通システムの改革）

- ①中古住宅流通・リフォームの促進と不動産流通システムの改革等
～また、既存不適格建築物等に係る制度の見直しを行う～

＜建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の2（構造耐力関係）＞

新施行令 第1号

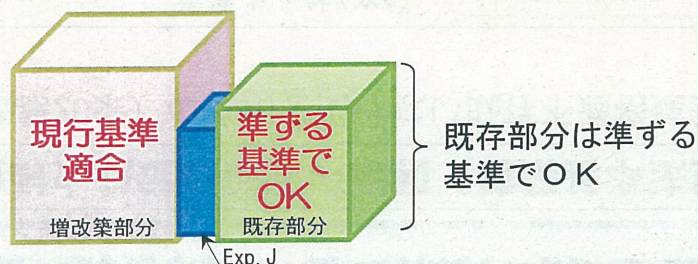
- 建築物全体は現行の構造計算基準に適合すること
- 増改築部分は現行の仕様規定に適合させること
- 既存部分は耐久性等関係規定及び準ずる基準（建築設備及び屋根ふき材等関連基準）に適合すること



-3-

新施行令 第2号【分離増改築】

- 増改築部分は現行基準に適合させること
- 既存部分は耐久性等関係規定及び準ずる基準（耐震診断基準等、建築設備及び屋根ふき材等関連基準）に適合すること

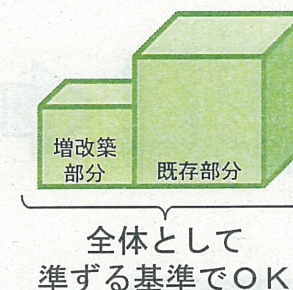


Exp. J

新施行令 第3号【増改築部分は1/2以下】

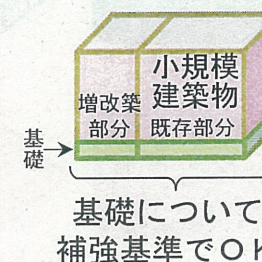
第3号 イ

- 既存部分も含め建築物全体として耐久性等関係規定及び準ずる基準に適合すること



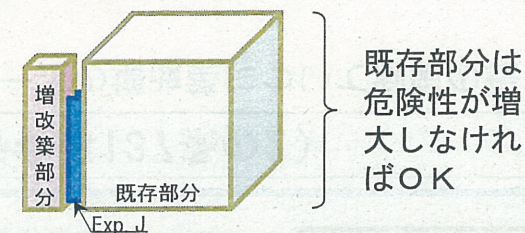
第3号 ロ

- 小規模建築物（2階建以下の木造等）について、既存部分も含め建築物全体として現行の仕様規定（基礎の規定を除く）及び基礎についての補強基準に適合すること



新施行令 第4号【増改築部分は1/20かつ50㎡以下】

- 増改築部分は現行基準に適合させること
- 既存部分は危険性が増大しないこと



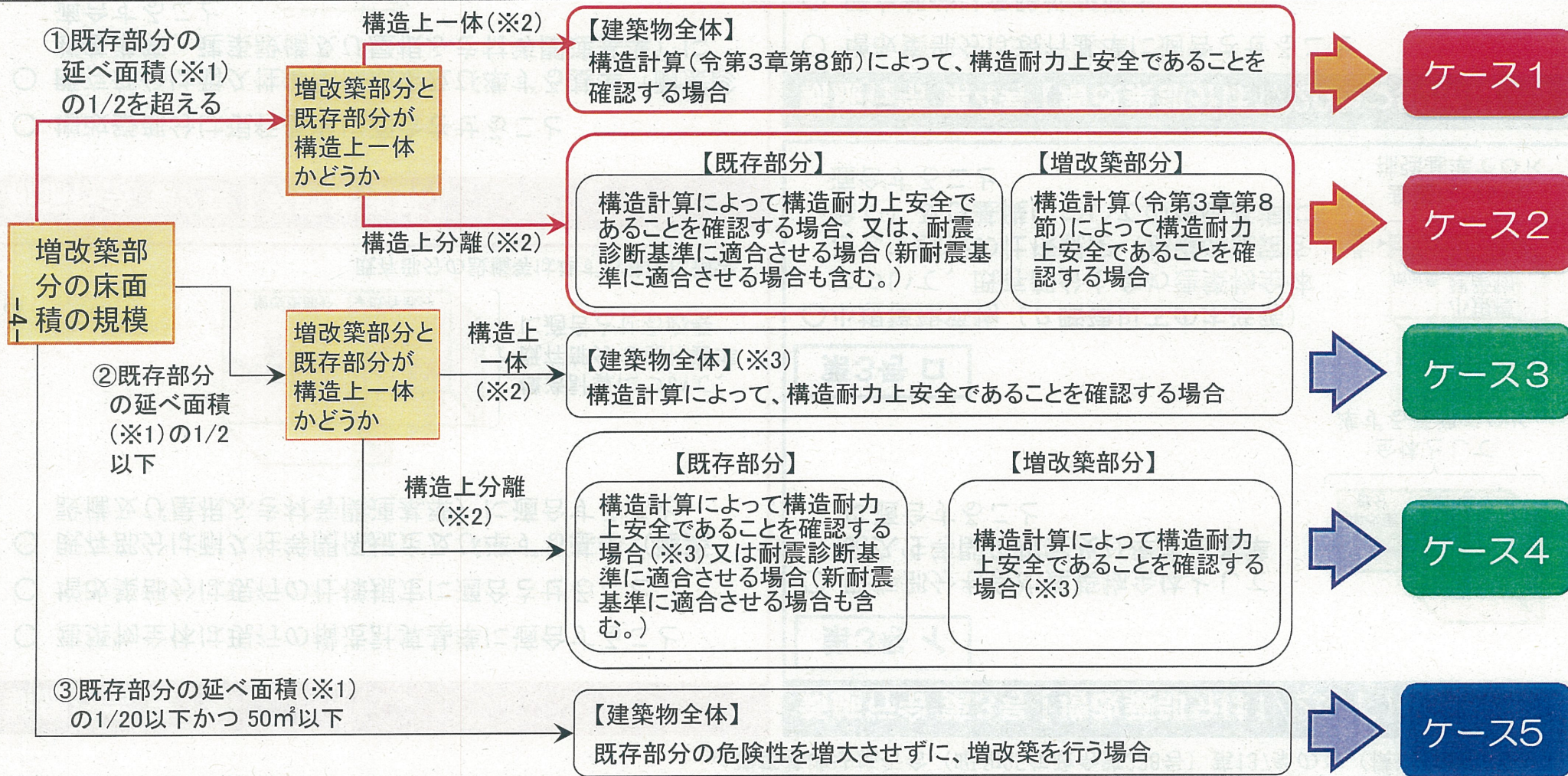
※ 分離増改築：新たにエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで増改築に係る部分とそれ以外の部分が接する増改築

既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置(全体)

資料1-3

構造耐力規定の制限の緩和（建築基準法第86条の7第1項、同法施行令第137条の2）

構造耐力規定（法第20条）の適用を受けない既存不適格建築物については、以下のとおり一定の増改築について制限の緩和が受けられる。



※1 構造耐力規定が改正され、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 「構造上分離」とは新たにエキスパンションジョイント等相互に応力を伝えない構造方法を設けることにより、建築物を構造上二以上の部分に分けて増改築を行うもの。

※3 小規模な木造住宅等については構造計算を要しない別途の緩和基準がある。 ※4 このほか小規模な木造住宅等の基礎の補強の基準がある。(既存部分の延べ面積の1/2以下)

既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置①

	増改築部分	既存部分
ケース1 規模制限なし増改築	○ 建築物全体について、次の規定に適合すること。【令第137条の2第一号イ】 ・令第3章第8節 ○ 増改築部分について、次の規定に適合すること。 【令第137条の2第一号ロ】 ・令第3章第1節～第7節の2 ・令第129条の2の4 ・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	<構造耐力上主要な部分> ○ 既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。 【令第137条の2第一号ハ】 <建築設備・屋根ふき材等> ○ 既存部分について、次の規定に適合すること。 【告示第一第一号、第二号】 ・令第129条の2の4第三号 ・令第129条の2の5第1項第二号及び第三号 ・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、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。 ・昭和46年告示第109号
ケース2 規模制限なし増改築(EXP・J)	○ 構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。 【令第137条の2第二号イ】 ・令第3章 ・令第129条の2の4 ・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	<構造耐力上主要な部分> ○ 既存部分について、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】 ○ 構造上分離された既存部分について、 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること又は耐震診断基準に適合すること(新耐震基準に適合する場合も含む。)。【告示第二第一号イ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算によって、構造耐力上安全であることを確認すること。 【告示第二第一号ロ】 <建築設備・屋根ふき材等> ※ケース1に同じ。【告示第二第二号、第三号】

既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置②

	増改築部分	既存部分
ケース3 1/2以下増改築	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 建築物全体について、次の構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算。 ただし、四号建築物のうち木造については、土台・基礎(令第42条)、柱小径(令第43条)、壁量計算(令第46条)のみ。【告示第三第一号ロ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算。 ただし、四号建築物のうち木造については、壁量計算(令第46条第4項(表2に係る部分を除く。))のみ。【告示第三第一号ニ】 ＜建築設備・屋根ふき材等＞ ○ 既存部分について、以下の規定に適合すること。【告示第三第二号、第三号】 ・令第129条の2の4第三号 ・令第129条の2の5第1項第二号及び第三号 ・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、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。 ・昭46年告示第109号	
	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 増改築部分について、次の規定に適合すること。【告示第三第一号イ】 ・令第3章第1節～第7節の2 ・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	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。 【令第137条の2第三号イ】
ケース4 1/2以下増改築(ＥＸＰ・Ｊ)	＜建築設備・屋根ふき材等＞ ○ 既存部分について、以下の規定に適合すること。【告示第三第二号、第三号】 ・令第129条の2の4第三号 ・令第129条の2の5第1項第二号及び第三号 ・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、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。 ・昭46年告示第109号	
	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。 【告示第三第一号イ】 ・令第3章第1節～第7節の2 ・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 ○ 構造上分離された増改築部分について、次の構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算。ただし、四号建築物のうち木造については、土台・基礎(令第42条)、柱小径(令第43条)、壁量計算(令第46条)のみ。【告示第三第一号ロ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算。ただし、四号建築物のうち木造については、壁量計算(令第46条第4項(表2に係る部分を除く。))のみ。【告示第三第一号ニ】	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 構造上分離された既存部分について、耐久性等関係規定に適合すること。【令第137条の2第三号イ】 ○ 構造上分離された既存部分について、 ・地震に係る法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること 【告示第三第一号ロ】 - 又は耐震診断基準に適合すること(新耐震基準に適合する場合もむ。) 【告示第三第一号ハ】 ・地震以外に係る令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。 ただし、四号建築物のうち木造については、壁量計算(令第46条第4項(表2に係る部分を除く。))のみ。【告示第三第一号ニ】

既存不適格建築物の増改築に係る緩和措置③

	増改築部分	既存部分
(四号1建築物以下の増改築補強)	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 増改築部分と、既存部分の基礎以外の部分について、次の規定に適合すること。【令第137条の2第三号ロ】 ・令第3章第1節～第7節の2	＜構造耐力上主要な部分＞ ○ 既存部分の基礎は耐久性等関係規定に適合し、その補強方法について、大臣の定める基準に適合すること。【令第137条の2第三号ロ、告示第四】
ケース5 510㎡以下増改築	○ 構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。【告示第三第一号イ】 ・令第3章 ・令第129条の2の4 ・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	○ 既存部分について、構造耐力上の危険性が增大しないこと。