

別紙 既存不適格建築物の審査等に係る運用

平成 22 年 7 月 14 日

香川県土木部建築課建築指導室

(総則)

第 1 この運用は、既存不適格建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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をいう。以下同じ。）における増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替え（以下「増築等」という。）をする場合の建築確認の申請に係る添付書類及び審査の方法等に関して必要な事項を定めるものである。

(適用対象)

第 2 当該確認申請に係る工事の計画が建築士の設計及び調査によらない場合、又は、当該既存不適格等の内容が建築士において担保できない場合若しくは本運用に定める必要書類の添付が無い場合は、原則として法第86条の 7 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 8 章各条に規定する既存不適格緩和（以下、単に「既存不適格緩和」という。）を適用しない。

(既存不適格調書)

第 3 建築確認の申請において、既存不適格緩和の適用を受ける場合には、当該確認申請書に、既存不適格調書（建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項の表 2 の(63)項の(ろ)欄に掲げる既存不適格調書。その様式は、建築基準法施行細則（平成20年香川県規則第47号。以下「細則」という。）第10条第 1 項による第 6 号様式「不適格建築物調書」による。以下同じ。）を添付しなければならない。

2 既存不適格調書には、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。なお、記載内容の担保のため、第 1 号及び第 3 号の記名押印のないものは無効とする。

- (1) 建築主の記名及び押印
- (2) 現地調査年月日
- (3) 現地調査者の建築士事務所名、氏名及び押印
- (4) 既存不適格となっている規定 様式その 1 「不適格事項」及び様式その 2 「不適格の条項及び内容」へ記載。
- (5) 既存不適格部分ごとの床面積 様式その 2 「床面積・原動機の出力・機械の台数及び容器等の容量」へ記載。
- (6) 既存不適格部分全体の床面積の合計 様式その 1 該当各欄に記載。
- (7) 既往工事の履歴 様式その 1 「備考」欄に概要を記載。
- (8) その他の所定の事項 様式の定めに応じ、各所定欄に記載。

(必要書類及び記載事項)

第3 既存不適格調書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 既存不適格チェックシート 別に定める。
- (2) 既存建築物の配置図
- (3) 既存建築物の平面図
- (4) 新築時及び既往工事の検査済証の写し
- (5) 新築時及び既往工事の確認済証（平成11年4月30日以前に確認を受けた場合にあっては確認通知書。以下同じ。）の写し
- (6) 既存不適格の適合確認に要する書類 既存不適格緩和の各規定への適合を確かめるための図書等のうち、第4に掲げるものをいう。
- (7) 基準時等の要件確認に要する書類 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等のうち、第5及び第6に掲げるものをいう。
- (8) その他必要な図面及び書類 上記のほか、建築主事が必要と認める図面及び書類

2 前項の書類において記載を要する事項は、次の表1に掲げる必要書類の区分に応じ、当該各項に掲げる事項とする。

■表1 既存不適格調書に併せて建築確認申請に添付を要する書類

| 必要書類 | 記載を要する主な事項 | 記載概要 |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| (1)既存不適格チェックシート | 既存不適格となっている規定 | 該当欄にチェック。 |
| | 既存不適格となっている建築物の部分ごとの基準時 | |
| | 現地調査の状況 | |
| (2)配置図 | 各既往工事に係る建築物の部分 | 各既往工事に係る建築物の部分及び既存不適格部分の範囲が分かるように表示。 |
| | 既存不適格となっている部分 | |
| (3)平面図 | 各既往工事に係る建築物の部分 | 対象条項とともに、各部分ごとに表示。 |
| | 既存不適格となっている部分 | |
| | 既存不適格部分ごとの床面積 | 対象条項とともに、各部分ごとに表示。 |
| | 基準時の床面積の合計 | 除却により現存しない部分を除く。 |
| (4)新築時及び既往工事の検査済証写し | | |
| (5)新築時及び既往工事の確認済証写し | | 検査済証写しがある場合は、確認済証写しの添付を要しない。 |
| (6)既存不適格の要件確認に要する書類 | 対象部分が法第86条の7及び令第8章各条に適合している旨 | 第4の定めによる。 |
| (7)基準時等の適合確認に要する書類 | 対象部分が基準時以前の建築基準関係規定に適合している旨 | 第5及び第6の定めによる。 |

(既存不適格の要件確認等)

第4 既存不適格の適用の有無及び対象条項並びに基準時の確認は、第3第1号「既存不適格チェックシート」への記載内容の確認により行う。

2 第3第6号の「既存不適格の要件確認に要する書類」は、法第86条の7及び令第8章（第137条の2から第137条の15まで）の規定の適用を受ける場合に、該当する条項に定める適用の要件（工事の範囲、内容、面積等）に適合することの内容を確認できる書類とするほか、この運用において別に定める。

(基準時以前の建築基準関係規定への適合確認（確認済証がある場合）)

第5 第3第4号の「新築時及び既往工事の検査済証写し」が紛失等により無い場合で、第5号の「新築時及び既往工事の確認済証写し」のみがある場合においては、当該確認済証写しと第1号の既存不適格チェックシートの記載内容をもって、基準時以前の関係規定に適合している旨を確認する。

従って、チェックシートにおいて「既存不適格」又は「現行法適合」である旨確認した「確認」欄にチェックがある場合は、調査員である建築士が当該既存不適格又は現行法適合の内容を適正に確認して記載したものと扱う。

なお、当時の状況に疑義がある場合など、チェックシートの記載事項のみで規定への適合状況を確認することが著しく困難であると建築主事が判断する場合は、別途、基準時等の適合確認に要する書類の提出を求める。

(基準時以前の建築基準関係規定への適合確認（確認済証が無い場合）)

第6 第3の必要書類のうち、第4号の検査済証の写し及び第5号の確認済証の写しがいずれも無い場合においては、基準時以前の建築基準関係規定への適合状況について、対象となる規定の内容及び設計者が適合状況を確認した旨の記載をした図面等の提出を要する。

2 前項の規定に加えて、当該建築物又はその部分が次の表2に掲げる対象条項について基準時以前の適用がある場合においては、当該条項の規定に適合していたことを証するため、表2の区分に応じ、基準時等の適合確認に要する書類の提出を要する。

なお、その他の関係規定についての書類は、建築主事が必要に応じ適宜求める。

■表2 提出を要する基準時等の適合確認に要する書類

| 対象条項 | 対象項目 | 書類の種類 | 書類の記載概要 |
|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 法第19条 | 敷地の衛生安全 | 擁壁の検討書 | (擁壁等がある場合) |
| 法第31条第2項 | 浄化槽 | 既存調査書類 | 浄化槽の人槽・構造 |
| 法第40条 | 県条例による制限 附加 | 各対象項目の内容に よる | 条例の各対象項目の規定への適合 状況 |
| 法第43条 | 接道 | 配置図 | 敷地の接道状況 |
| 法第44条 | 道路内の建築制限 | 配置図 | 法適合状況(セットバックなど) |
| 法第48条 | 用途地域等 | 平面図 | 兼用住宅の内容など |
| 法第49条の2 | 特定用途制限地域 | 平面図 | 建築物の間取りなど |
| 法第52条 | 容積率 | 平面図・面積計算書 | 面積計算書 |
| 法第53条 | 建ぺい率 | 平面図・面積計算書 | 面積計算書 |
| 法第54条第1項 | 外壁後退 | 配置図 | 外壁の位置及び後退(離隔)距離 |
| 法第55条第1項 | 絶対高さ | 立面又は断面図 | 建築物最高高さ |
| 法第56条 | 建築物の高さ | 立面又は断面図 | 建築物の各部分の高さ |
| 法第61条、第62 条第1項 | 防火・準防火地域 内の建築物 | 外部仕上表 | 建築物の構造制限適合状況 |

(令第137条の2第1号イの規定による既存不適格緩和適用の確認内容)

第7 令第137条の2第1号イの規定の適用を受ける場合において、当該規定に適合していることを証するための第3第6号の既存不適格の適合確認に要する書類は、第4第2項の書類に加え、次の表3の対象建築物及び適用対象の区分に応じ、それぞれ当該各項に掲げる必要書類とする。

■表3 令第137条の2第1号イに基づく構造耐力関係に係る既存不適格の適合確認に要する書類

(1) 法第20条第4号の木造建築物※1

| 適用対象 | | 適用規定・確認内容 | | | 必要書類 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 建築物 の 構造 耐力上 主要な 部分 | 増築等部分 | 仕様規定※2 | | | 第8による。 |
| | 既存部分 | 耐久性等関係規定※3 | | | 第5又は第6による。 |
| | 建築物全体 (法第86条の 7第2項の増 築等をする独 立部分以外 の独立部分 を除く。) | 増築等 部分が 構造上 一体 | (1)釣り合いよ く耐力壁を配 置すること等 の基準 | ①土台・基礎 (令第42条) | 1階床伏図、基礎伏図、 構造詳細図 |
| | | | | ②柱の小径 (令第43条) | 柱小径及び有効細長比の計算確 認、各階床伏図、構造詳細図 |
| | | | | ③耐力壁等 (令第46条) | 各階床伏図、軸組図、立面図、壁量 計算書 |
| | | 増築等 部分が 構造上 分離 | 増築等部分 | | 不要 |
| | | | 既存 部分 | (1)による 場合 | ①～③ の規定 |
| | (2)耐震診 断による 場合 | 地震 | | 耐震診断報告書 | |
| 地震以 外※5 | | 各階床伏図、軸組図、立面図、壁量 計算書 | | | |
| (3)新耐震基準による 場合 | | 確認済証又は検査済証の写し※4 現地調査状況 既存不適格チェック シート【2. 現地調査確認チェックシ ート】による。 | | | |
| 建築設備 | | ・屋上突出物(令第129条の2の4第3号) ・給排水等の配管設備(令第129条の2 の5第1項第2号・第3号) | | | 増築等部分については第8、既存部 分については第5又は第6による。 |
| 屋根ふき材等 | | ・屋根ふき材等の緊結(告示第109号) | | | |

注 ※1 枠組壁工法又はプレハブ工法の場合は、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。

※2 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。

※3 令第36条第1項に掲げる規定。

※4 確認済証、検査済証の無い場合は、登記事項証明書など、建設年代が確認できる資料でもよい。

※5 耐力壁等(風圧)(令第46条第4項(表二に係る部分を除く。))

(2) 法第6条の3第1項各号に該当する建築物（(1)を除く。）

| 適用対象 | | 適用規定・確認内容 | | | 必要書類 | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|--------|
| 建築物の 構造耐力 | 増築等部分 | 仕様規定※2 | | | 第8による。 | |
| | 既存部分 | 耐久性等関係規定※3 | | | 第5又は第6による。 | |
| 上主要な 部分 | 建築物全体 (法第86条の 7第2項の増 築等をする独 立部分以外 の独立部分 を除く。) | 増築等 部分が 構造上 一体 | (1)構造計算による構造耐力上 安全であることの確認 | | 構造計算書 | |
| | | | 増築等 部分が 構造上 分離 | 増築等 部分 | (1)構造計算 | 第8による。 |
| | 既存 部分 | (2)耐震診断 による場合 | | 地震 | 耐震診断報告書 | |
| | | | 地震 以外 ※5 | 構造計算書 | | |
| | | (3)新耐震基準による 場合 | 確認済証又は検査済証の写し ※4 | | 現地調査状況 既存不適格チ ェックシート【2. 現地調査確認 チェックシート】による。 | |
| | | | | | 地震以外 ※5 | 構造計算書 |
| 建築設備 | | ・屋上突出物(令第129条の2の4第3号) ・給排水等の配管設備(令第129条の2の5 第1項第2号・第3号) | | | 増築等部分については第8、既 存部分については第5又は第6 による。 | |
| 屋根ふき材等 | | ・屋根ふき材等の緊結(告示第109号) | | | | |

注 ※2 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。

※3 令第36条第1項に掲げる規定。

※4 確認済証、検査済証の無い場合は、登記事項証明書など、建設年代が確認できる資料でもよい。

※5 令第82条第1号から第3号まで（地震に係る部分を除く。）の規定

(3) その他の建築物

| 適用対象 | | 適用規定・確認内容 | | | 必要書類 | | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| 建築物の 構造耐力 上主要な 部分 | 増築等部分 | 仕様規定※2 | | | 現行法適合の確認に必要な書類 (規則第1条の3) | | |
| | 既存部分 | 耐久性等関係規定※3 | | | 第5又は第6による。 | | |
| | 建築物全体 (法第86条の 7第2項の増 築等をする独 立部分以外 の独立部分 を除く。) | 増築等 部分が 構造上 一体 | (1)構造計算による構造耐力上 安全であることの確認 | | 構造計算書 | | |
| | | | 増築等 部分が 構造上 分離 | 増築等 部分 | (1)構造計算 | 構造計算書 (当該部分が第8第2項に該当す る場合は、対象となる規定の内 内容及び設計者が適合状況を確認 した旨の記載をした図面等) | |
| | | 既存 部分 | (2)耐震診断 による場合 | 地震 | 耐震診断報告書 | | |
| | | | | 地震 以外 ※5 | 構造計算書 | | |
| | | (3)新耐震基準による 場合 | 確認済証又は検査済証の写し※ 4 | | | | |
| | | | | 現地調査状況 既存不適格チェッ クシート【2. 現地調査確認チェッ クシート】による。 | | | |
| | | 地震以 外※5 | 構造計算書 | | | | |
| 建築設備 | | ・屋上突出物(令第129条の2の4第3号) ・給排水等の配管設備(令第129条の2の5 第1項第2号・第3号) | | | 現行法適合の確認に必要な書類 (規則第1条の3) (増築等部分が構造上分離してい る場合で、当該部分が第8第2項 に該当する場合は、当該部分に ついては対象となる規定の内容 及び設計者が適合状況を確認し た旨の記載をした図面等) | | |
| 屋根ふき材等 | | ・屋根ふき材等の緊結(告示第109号) | | | | | |

(特例の適用関係)

第8 法第6条の3及び令第10条に規定する確認の特例は、既存不適格建築物における増築等をする場合の建築確認において、当該既存不適格の緩和を適用する条項の審査については、適用しない。

2 前項の建築確認に係る建築物が法第6条の3第1項各号に該当する場合は、この運用において別に定めのある場合を除き、当該建築物の部分のうち増築等に係る部分については、令第10条各号に掲げる法第6条の3第1項各号の建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規定に関して、法適合状況を設計者が確認した旨の必要書類への記載により当該規定についての法適合確認を行う。

なお、当該建築物又はその部分が第6第1項に該当する場合で、同第2項の表2に掲げる対象条項について規定の適用がある場合においては、当該条項の規定に適合していることを証するため、表2の区分に応じ、規定の適合確認に必要な書類の提出を要する。

また、その他の関係規定についての書類は、建築主事が必要に応じ適宜求める。

3 令第137条の14の規定に基づき、増築等をする建築物の部分を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で既存部分に接続する場合においては、当該増築等部分の法第20条に規定する基準の適用上は、既存部分とは別の建築物とみなす。この場合において、第1項の確認の特例は、法第20条に規定する基準に限り、当該増築等の部分を別の建築物とみなして適用する。

(検査時の審査方法)

第9 既存不適格部分に係る中間及び完了検査における建築主事の確認は、検査申請書第四面の記載内容の確認により行う。

2 前項の確認方法のみで確認できない項目については、検査時に写真又は資料等の提示を求めるなどの方法により確認を行う。