

Title

～空き家の活用方法について～
建築基準法を考える

吉村建築設計研究室
一級建築士・吉村昌朋
(一社) 東京建築士会・理事

はじめに

建築基準法1条

この法律は、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、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

Chapter 1

工事種別

Chapter 1

工事種別

リノベーション【renovation】

- ①「増築」
- ②「改築」
- ③「大規模の修繕」
- ④「大規模の模様替え」

※①～④を86条の7で「増築等」と定義している。

以下、上記4つの工事種別を「増築等」と表記します。

※リフォーム【reform】は好転や改善という一般語

建築基準法 2条

用語の定義

十三 建築

建築物を新築し、①増築し、②改築し、又は移転することをいう。

改築とは 従前の用途や規模、構造が著しく異なるもの。

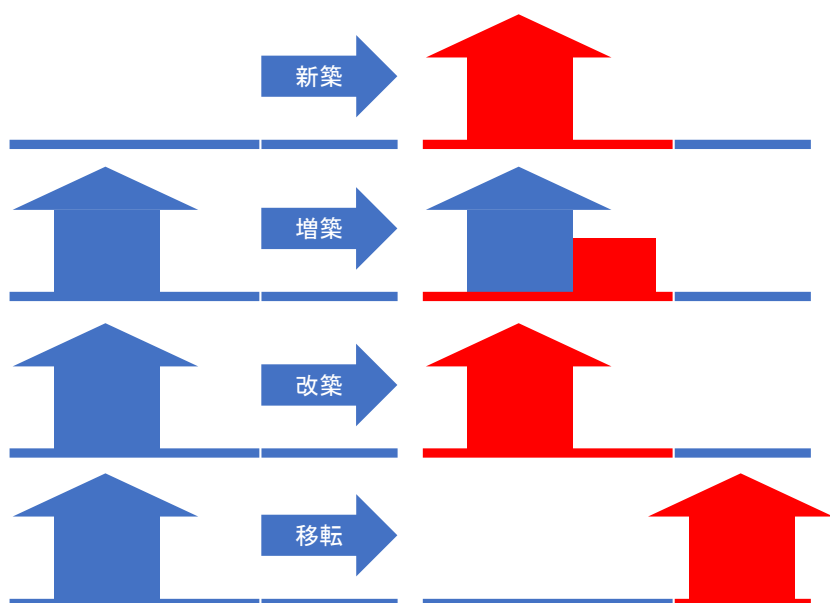
※「増築」や「大規模の修繕」には該当しないこと。

移転とは 建築物を同一の敷地内の別の位置に移すこと。

※別の敷地に移転する場合は「新築」もしくは「増築」となる。

建築基準法 2条

用語の定義



建築基準法 2条

用語の定義

十四 ③大規模の修繕

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

十五 ④大規模の模様替

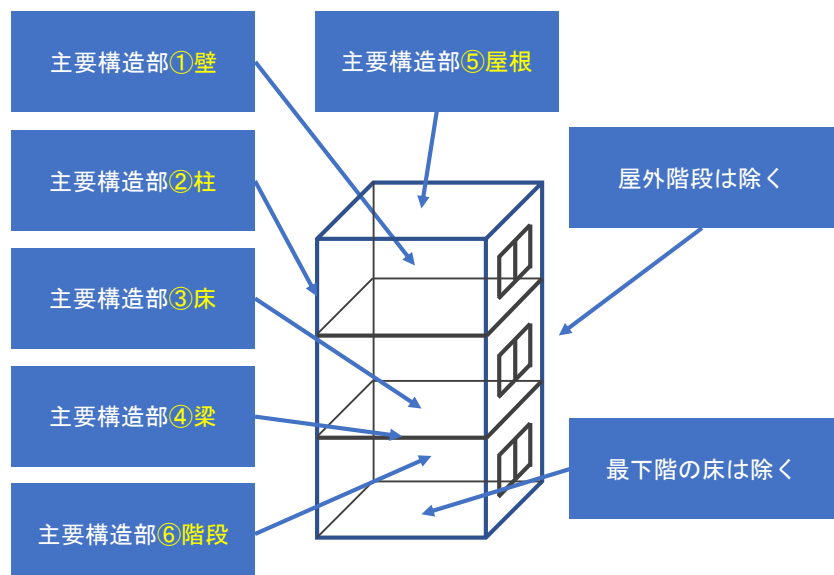
建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

五 主要構造部

①壁②柱③床④はり⑤屋根又は⑥階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

建築基準法 2条

用語の定義



Chapter 1

工事種別

コンバージョン【conversion】

⑤用途変更

建築基準法では建築物の用途によって

避難及び消火に関する技術的基準

が定められている（法35条）

また、耐火等の規定も用途（特殊建築物）

で設定されている（27条）

建築基準法 2条

用語の定義

二 特殊建築物

学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

法別表第一（耐火建築物としなければならない特殊建築物）

令115条の3（耐火建築物としなければならない特殊建築物）

令19条1項（児童福祉施設等）

特殊建築物でないもの

①専用住宅 ②事務所 ③長屋 ④神社 ⑤寺院

建築基準法 施行令 19条1項

学校 病院 児童 福祉施設等の 居室の採光

法第28条第1項（法第87条第3項において準用する場合を含む。以下この条及び次条において同じ。）の政令で定める建築物は、児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を除く。）、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設（以下「**児童福祉施設等**」という。）とする。

児童福祉法7条1項

この法律で、**児童福祉施設**とは、助産施設、乳児院、母子生活支援施設、**保育所**、**幼保連携型認定こども園**、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センターとする。

Chapter 2

確認申請【6条】

建築基準法 6条1項

建築物の建築 等に関する申 請及び確認

①建築物主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を**建築**しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の**大規模の修繕若しくは大規模の模様替**をしようとする場合又は②第四号に掲げる建築物を**建築**しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。③当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 別表第一(イ)欄に掲げる**特殊建築物で100㎡を超えるもの**
- 二 木造で①3階以上②500㎡超え③高さ13m超え④軒高9m超え
- 三 木造以外で①2階以上②200㎡超え
- 四 前三号に掲げる建築物を除く建築物

200㎡に改正（1年施行）

（都市計画区域内・準都市計画区域内・準景観地区内）

建築基準法 6条1項

建築物の建築 等に関する申 請及び確認

条文	区域	用途構造	規模	建築	大規模の修繕 大規模の模様替
法6条	一号	特殊建築物	100㎡超 →200㎡に 改正（1年 施行）	○	○
	二号	全国一律	W造 3F以上 500㎡超 高さ13m超 軒高9m超	○	○
	三号		S造 RC造 SRC造 2F以上 200㎡超	○	○
	四号	都市計画区域 準都市計画区域 準景観地区 知事指定区域	一号～三号以外の建築物	○	×

建築基準法 6条2項

建築物の建築 等に関する申 請及び確認

前項の規定は、①防火地域及び準防火地域外において建築物を②増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が③10㎡以内であるときには、適用しない。

確認申請が不要

建築基準法 6条脚注

その他の 申請及び確認

その他の確認申請

- ①法85条 【仮設建築物】
- ②法87条1項 【⑤用途変更】 + 令137条の18 【類似の用途】
- ③法87条の2 【建築設備への準用】 + 令146条 【建築設備】
- ④法88条 【工作物への準用】 + 令138条 【工作物】

建築基準法 87条1項

用途の変更に
対するこの法
律の準用

前提条件

建築物の用途を変更して第6条第1項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。）においては、同条（第3項、第5項及び第6項を除く。）、第6条の2（第3項を除く。）、第6条の4（第1項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第7条第1項並びに第18条第1項から第3項まで及び第14項から第16項までの規定を準用する。この場合において、第7条第1項中「建築主事の検査を申請しなければならない」とあるのは、「建築主事に届け出なければならない」と読み替えるものとする。

令137条の18（類似の用途）

確認申請が必要

建築基準法 87条1項

用途の変更に
対するこの法
律の準用

A



B

共同住宅

事務所

用途を変更したBが前提条件に該当する場合にのみ！

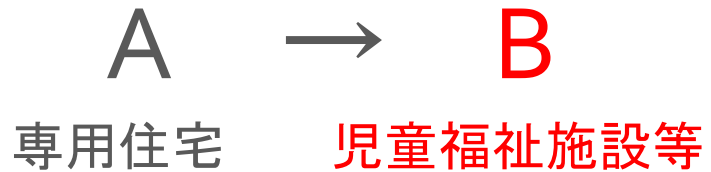
確認申請対象の「用途変更」になる。

ただし、「類似の用途」は除かれる。

建築基準法 87条1項

用途の変更に
対するこの法
律の準用

では、



に用途を変更した場合は？

建築基準法 施行令 137条の18

建築主事の確
認等を要しな
い類似の用途

法87条第1項の規定により政令で指定する類似の用途は、当該建築物が次の各号のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途とする。ただし、第三号若しくは第六号に掲げる用途に供する建築物が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域内にある場合、第七号に掲げる用途に供する建築物が第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域若しくは工業専用地域内にある場合又は第九号に掲げる用途に供する建築物が準住居地域若しくは近隣商業地域内にある場合については、この限りでない。

- 一 劇場、映画館、演芸場
- 二 公会堂、集会場
- 三 診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等
- 四 ホテル、旅館
- 五 下宿、寄宿舎
- 六 博物館、美術館、図書館
- 七 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- 八 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- 九 キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- 十 待合、料理店
- 十一 映画スタジオ、テレビスタジオ

Chapter 3

確認申請が不要となった場合の 見当違い

Chapter 3

確認申請が 不要となった 場合の 見当違い

①増築等の工事において、

「10㎡以内の増築等」であれば、確認申請が不要
よって、どのような工事を実施しても良い

→建築主が希望する仕様で工事を依頼

→工事施工者は要望通りの施工を実施

Chapter 3

確認申請が
不要となった
場合の
見当違い

結果、**違反建築物**となる可能性が高く、
建築主、工事施工者、共に建築基準法の**罰則対象**となる。

建築士法3条1項の建築士による設計でない工事

建築基準法101条

次の各号のいずれかに該当する者は、**100万円以下の罰金**に処する。

一 第5条の6第1項から第3項まで又は第5項の規定に違反した場合における当該建築物の**工事施工者**

二～十五 省略

2 前項第三号、第四号又は第六号に規定する違反があつた場合において、**その違反が建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。**

建築士法 3条1項 2項

一級建築士で
なければでき
ない設計又は
工事監理

次の各号に掲げる建築物（建築基準法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物を除く。以下この章中同様とする。）を**新築**する場合には、一級建築士でなければ、その設計又は工事監理をしてはならない。

一 学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場（オーディトリウムを有しないものを除く。）又は百貨店の用途に供する建築物で、延べ面積が500㎡をこえるもの

二 木造の建築物又は建築物の部分で、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの

三 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れん瓦造、コンクリートブロック造若しくは無筋コンクリート造の建築物又は建築物の部分で、延べ面積が300㎡、高さが13m又は軒の高さが9mをこえるもの

四 延べ面積が1000㎡をこえ、且つ、階数が2以上の建築物

2 建築物を増築し、改築し、又は建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合には、当該**増築、改築、修繕又は模様替**に係る部分を**新築するものとみなして**前項の規定を適用する。

Chapter 3

確認申請が
不要となった
場合の
見当違い

また、当該建築物に事故等が起きた場合、
建築主に対して、基準法8条違反による、
損害賠償対象となる場合も考えられる。

建築基準法8条（維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 第12条第1項に規定する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他**適切な措置を講じ**なければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。

Chapter 3

確認申請が
不要となった
場合の
見当違い

①**増築等**の工事において、
確認申請が不要でも、当然！建築主は、
適法性チェックを実施しなければならない。



建築士法に基づいた**設計委託契約**が必須であり、
予め**事業予算に組み込む**必要がある。

Chapter 3

確認申請が
不要となった
場合の
見当違い

②用途変更において、

「100㎡以内の用途変更」または「類似の用途」
であれば、確認申請が不要

よって、どのような工事を実施しても良い

→**建築主**が希望する仕様で**工事を依頼**

→**工事施工者**は要望通りの**施工を実施**

Chapter 3

確認申請が
不要となった
場合の
見当違い

結果、**違反建築物**となる可能性が高い。

用途変更は、建築士法では、

「建築士の業務」として定められていない。

また、**確認申請の対象が100→200㎡超えに改正され、**

無資格で設計・施工が行われる物件が増加する。

Chapter 3

確認申請が
不要となった
場合の
見当違い

②用途変更の工事において、
確認申請が不要でも、当然！建築主は、
遵法性チェックを実施しなければならない。



工事施工者が遵法性の意識

を持つことが重要

用途変更【再掲】

建築基準法では建築物の用途によって避難及び消火に関する技術的基準が定められている（法35条）また、耐火等の規定も用途（特殊建築物）設定されている（27条）

Chapter 4

既存建築物の制限の緩和

Chapter 4

既存建築物の 制限の緩和

空き家をそのまま住宅として
使用する場合は問題ないが、
「増築等の工種」を伴い、
規模等が変わる場合は、

遵法性に要注意！

建築基準法 施行令 137条

「基準時」 用語の定義

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28条の2、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13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60条の3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それらの規定（そ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13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。

建築基準法
施行令
137条

「基準時」
用語の定義

基準時

↓（始期）

法適合建築物→既存不適格建築物

立法機関のある日本では、必ず法改正が行われる。
よって法適合建築物が、必ず既存不適格建築物となる。

※既存不適格建築物は、違反建築物ではなく、
資産価値のある、合法建築物です。

建築基準法
3条1項

適用の除外

この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和8年法律第43号）の規定によって重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- 四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であったものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

建築基準法 3条2項

適用の除外

この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際①現に存する建築物若しくはその敷地又は現に②建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

法3条2項 = 既存不適格建築物

建築基準法 3条3項

適用の除外

現行法の基準を順守

前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

一 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例を改正する法令による改正（この法律に基づく命令又は条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する命令又は条例を制定することを含む。）後のこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用の際当該規定に相当する①従前の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

二 ～前略～ ②従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である③増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地

法86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和）

四 前号に該当する建築物又はその敷地

五 省略

但し、
一定の範囲内の増築等は
現行法としなくてもよい

建築基準法 86条の7 1項

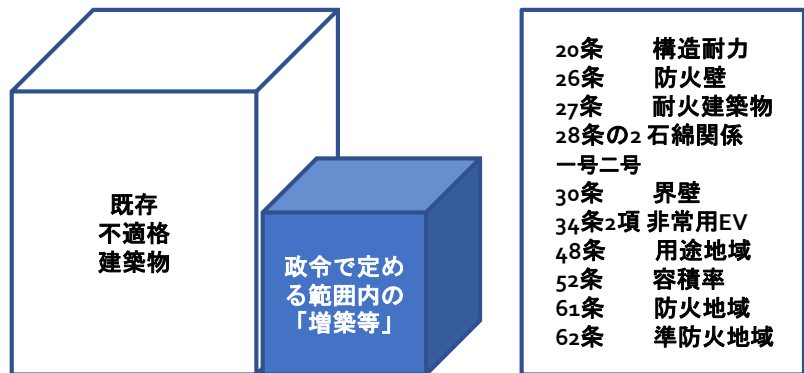
既存の建築物 に対する制限 の緩和

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28条の2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第30条、第34条第2項、第47条、第48条第1項から第13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60条の3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①増築、②改築、③大規模の修繕又は④大規模の様様替（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っては、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。

令137条の2～令137条の12（既存の建築物に対する制限の緩和等）

建築基準法 86条の7 1項

既存の建築物 に対する制限 の緩和



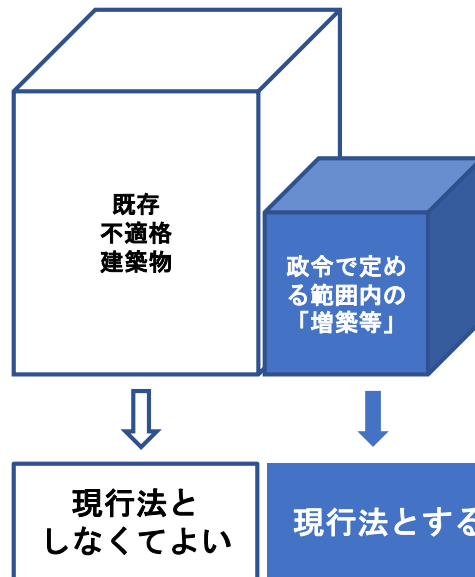
3条第2項の規定により●●条の規定の適用を受けない建築物について

政令で定める範囲内において「増築等」をする場合においては、これらの規定は、適用しない。

令137条の2～令137条の12（既存の建築物に対する制限の緩和等）

建築基準法 86条の7 1項

既存の建築物
に対する制限
の緩和



- 20条 構造耐力
- 26条 防火壁
- 27条 耐火建築物
- 28条の2 石綿関係
一号二号
- 30条 界壁
- 34条2項 非常用EV
- 48条 用途地域
- 52条 容積率
- 61条 防火地域
- 62条 準防火地域

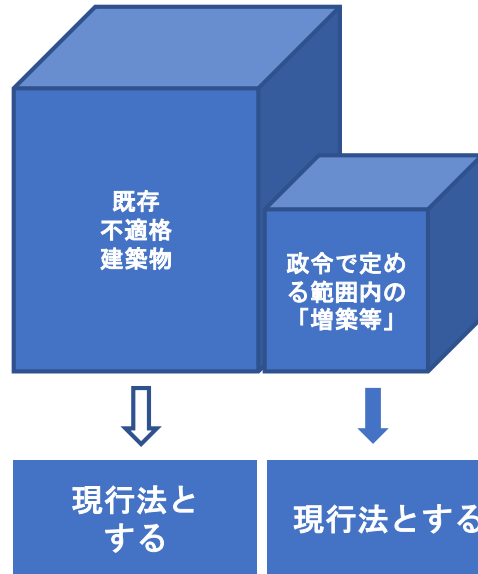
Chapter 4

既存建築物の
制限の緩和

逆をいうと、既存が、
政令で定める範囲**以外**の増築等となると、
既存建築物を現行法とする工事が必要となり、
施工費**増**に伴う**プロジェクト中止!**

Chapter 4

既存建築物の制限の緩和



20条	構造耐力
26条	防火壁
27条	耐火建築物
28条の2	石綿関係
一号二号	
30条	界壁
34条2項	非常用EV
48条	用途地域
52条	容積率
61条	防火地域
62条	準防火地域

建築基準法 施行令 137条の2

構造耐力関係

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（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。

既存の延べ面積の $\frac{1}{2}$ を超える増築等

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 $\frac{20}{100}$ （50㎡を超える場合にあつては、50㎡）を超え、 $\frac{2}{100}$ 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。

既存の延べ面積の $\frac{1}{20}$ を超え $\frac{1}{2}$ 以下の増築等

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 $\frac{20}{100}$ （50㎡を超える場合にあつては、50㎡）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。

既存の延べ面積の $\frac{1}{20}$ 以下の増築等

建築基準法
施行令
137条の2

構造耐力関係

既存の延べ面積の $\frac{1}{20}$ 以下の増築等

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 $\frac{20}{1}$ （ 50m^2 を超える場合にあっては、 50m^2 ）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。

「増築等」

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。

既存不適格建築物

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。

既存の延べ面積の $\frac{1}{20}$ を超え $\frac{1}{2}$ 以下の増築等

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 $\frac{20}{1}$ （ 50m^2 を超える場合にあっては、 50m^2 ）を超え、 $\frac{2}{1}$ 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適合するものであること。

絶対に遵守しなければならない仕様規定

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。

全ての構造仕様規定

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。

建築基準法
施行令
137条の2

構造耐力関係

建築基準法 施行令 36条1項

耐久性等関係 規定

耐久性等関係規定

(この条から第36条の3まで、第37条、第38条第1項、第5項及び第6項、第39条第1項及び第4項、第41条、第49条、第70条、第72条(第79条の4及び第80条において準用する場合を含む。)、74条から第76条まで(これらの規定を第79条の4及び第80条において準用する場合を含む。)、第79条(第79条の4において準用する場合を含む。)、第79条の3並びに第80条の2(国土交通大臣が定めた安全上必要な技術的基準のうちその指定する基準に係る部分に限る。)の規定をいう。以下同じ。)

既存の延べ面積の1/2を超える増築等

- 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 ~中略~ 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、~後略~。
- 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接合部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、~後略~。

建築基準法 施行令 137条の2

構造耐力関係

Chapter 4

既存建築物の 制限の緩和

【実例①】

木造2階建て専用住宅200㎡に、10㎡を増築する計画

【法的注意点】

増築面積は既存の延べ面積の1/20 (1/20以下)。また、防火／準防火地域ではなく増築面積が10㎡以内→確認申請対象ではないが、遵法性チェックが必要

【結果】

既存に構造耐力上の危険性が増大しないチェックを実施→令46条4項の構造耐力上必要な軸組が足りていない為、既存の軸組補強が必要→予算超過→**計画は頓挫**

Chapter 4

既存建築物の 制限の緩和

【実例②】 ※空き家との関係薄いですが

鉄骨造9階建て事務所900㎡に、300㎡を増築する計画。

【法的注意点】

増築面積は既存の延べ面積の1/3 (1/20超え1/2以下)

【結果】

既存の鉄骨が冷間成形角形鋼管使用の疑いがあり、各節点の柱はり耐力比1.5倍の確保が難しく、また、既存の帳壁の脱落の恐れもあり、既存の各性能を確かめるまでもなく、**計画は新築（スクラップ&ビルド）**となる。

建築基準法 施行令 137条の3

防火壁関係

法第3条第2項の規定により法第26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、増築及び改築については、工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計が50㎡を超えないこととする。

建築基準法 施行令 137条の4

耐火建築物等 としなければならない特殊 建築物関係

法第3条第2項の規定により法第27条の規定の適用を受けない特殊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、増築（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物の主たる用途に供する部分以外の部分に係るものに限る。）及び改築については、工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計が50㎡を超えないこととする。

建築基準法 施行令 137条の4の3

石綿関係

次の各号、全て遵守

法第3条第2項の規定により法第28条の2（前条に規定する基準に係る部分に限る。第137条の12第3項において同じ。）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、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 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1/2を超えないこと。
- 二 増築又は改築に係る部分が前条に規定する基準に適合すること。
- 三 増築又は改築に係る部分以外の部分が、建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして石綿が添加された建築材料を被覆し又は添加された石綿を建築材料に固着する措置について国土交通大臣が定める基準に適合すること。

建築基準法 施行令 137条の4の2

増築等をする場合に適用されない物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置に関する基準

法第86条の7第1項及び法第88条第1項の政令で定める基準は、法第28条の2第一号及び第二号に掲げる基準とする。

法第28条の2

- 一 建築材料に石綿その他の著しく衛生上有害なものとして政令で定める物質（次号及び第三号において「石綿等」という。）を添加しないこと。
- 二 石綿等をあらかじめ添加した建築材料（石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除く。）を使用しないこと。

Chapter 4

既存建築物の 制限の緩和

【実例③】 ※空き家との関係薄いですが

鉄骨造8階建て事務所800㎡に、500㎡を増築する計画。

【法的注意点】

増築面積は既存の延べ面積の1/1.6 (1/2超え)。

【結果】

既存の鉄骨耐火被覆に石綿が使用されており、増築面積を400㎡以下(1/2以下)にすることが了承されず→予算超過→**計画は頓挫**

建築基準法 施行令 137条の5

長屋又は 共同住宅の 各戸の界壁 関係

法第3条第2項の規定により法第30条の規定の適用を受けない長屋又は共同住宅について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、

- ①増築については増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の1.5倍を超えないこととし、
- ②改築については改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の1/2を超えないこととする。

建築基準法 施行令 137条の6

非常用の 昇降機関係

法第3条第2項の規定により法第34条第2項の規定の適用を受けない高さ3.1mを超える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、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築に係る部分の建築物の高さが3.1mを超えず、かつ、増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 $1/2$ を超えないこと。
- 二 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 $1/5$ を超えず、かつ、改築に係る部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと。

次の各号、全て遵守

法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第13項まで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、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定並びに法第68条の2第1項の規定に基づく条例の第136条の2の5第1項第二号及び第三号の制限を定めた規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- 三 増築後の法第48条第1項から第13項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- 四 法第48条第1項から第13項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- 五 用途の変更（第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

建築基準法 施行令 137条の7

用途地域等 関係

建築基準法 施行令

137条の8

容積率関係

法第3条第2項の規定により法第52条第1項、第2項若しくは第7項又は法第60条第1項（建築物の高さに係る部分を除く。）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、増築及び改築については、次に定めるところによる。

一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分となること。

二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。

三 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計又は貯水槽設置部分の床面積の合計（以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。）が、第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計）を超えないものであること。

建築基準法 施行令

137条の9

高度利用地区 等関係

法第3条第2項の規定により法第59条第1項（建築物の建ぺい率に係る部分を除く。）、法第60条の2第1項（建築物の建ぺい率及び高さに係る部分を除く。）又は法第60条の3第1項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、その適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の容積率の最高限度に係る場合の増築及び改築については同条各号に定めるところによる。

一 増築後の建築面積及び延べ面積が基準時における建築面積及び延べ面積の1.5倍を超えないこと。

二 増築後の建築面積が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度の2/3を超えないこと。

三 増築後の容積率が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた容積率の最低限度の三分の二を超えないこと。

四 改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の1/2を超えないこと。

建築基準法 施行令 137条の10

防火地域及び 特定防災街区 整備地区関係

次の各号、全て遵守

法第3条第1項の規定により法第61条又は法第67条の3第1項の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）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、次に定めるところによる。

- 一 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、50㎡を超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。
- 二 増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500㎡を超えないこと。
- 三 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。

建築基準法 施行令 137条の11

準防火地域 関係

次の各号、全て遵守

法第3条第2項の規定により法第62条第1項の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）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、次に定めるところによる。

- 一 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、50㎡を超えないこと。
- 二 増築又は改築後における階数が2以下であること。
- 三 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。

Chapter 4

既存建築物の 制限の緩和

【実例④】

木造2階建て150㎡専用住宅の吹き抜けに増床10㎡を希望
→居室数確保が購入の絶対条件。竣工時の地域地区は
「指定なし」→現在は「準防火地域」とされていた。

【法的注意点】

増築面積は50㎡以下。階数は2F以下。外壁と軒裏は防火
構造で問題なし。

【結果】

法86条の7において、62条は緩和対象になるが、64条は
緩和対象にはならない→既存の外壁の開口部で延焼の恐
れのある部分に「防火戸」を設置しなければならない→
当該開口部が10か所程度あり→予算超過→計画は頓挫

建築基準法 施行令 137条の12 1項

大規模の修繕 又は 大規模の模様替

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增大しないこれらの修繕又は模様替のすべてと
する

建築基準法 施行令 137条の12 2項

大規模の修繕 又は 大規模の模様替

法第3条第2項の規定により法第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、法第五十七条の五第一項、法第五十八条、法第五十九条第一項若しくは第二項、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60条の3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、これらの修繕又は模様替の全てとする。

建築基準法 施行令 137条の12 3項

大規模の修繕 又は 大規模の模様替

法第3条第2項の規定により法第28条の2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、大規模の修繕及び大規模の模様替については、次に定めるところによる。

- 一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が第137条の4の2に規定する基準に適合すること。
- 二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分が第137条の4の3第三号の国土交通大臣が定める基準に適合すること。

建築基準法 施行令 137条の12 4項

大規模の修繕 又は 大規模の模様替

法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第13項まで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、当該建築物の用途の変更（第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこれらの修繕又は模様替の全ととする。

Chapter 5

～空き家の活用方法について～

建築基準法 及び関係法令の動向

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

「既存建築ストック利活用を促進」

利活用を用途別に整理

- ① 宿泊施設
- ② 福祉施設等
- ③ 児童施設等
- ④ 店舗

※なぜ上記用途なのか？

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

① 宿泊施設

住宅宿泊事業法【2018年6月施行】

許可のない宿泊事業が拡散し始め、旅館業法の取り締まりが困難なので、法律で運営規則を定め、行政指導を行う主旨で「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が制定された。

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

国土交通省

【平成30年6月27日公布】 別紙2

背景・必要性	法律の概要
① 建築物・市街地の安全性の確保 ○ 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題 ② 既存建築ストックの活用 ○ 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要 ○ 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題 【既存建築ストックの活用イメージ】  改修前(空き家) 改修後「グループホーム」 飲食店、宿泊施設等 ③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応 ○ 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要 【木材活用ニーズへの対応】 	建築物・市街地の安全性の確保 【1年以内施行】 維持保全計画に基づき適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。 ○ 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。 ○ 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。 ○ 防火地域・準防火地域において、耐火防止性能の高い建築物の建築基準100%緩和。 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化 【1年以内施行】 空き家等を福祉施設・福祉施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。 ○ 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。 ○ 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。 大規模な建築物等に係る制限の合理化 【1年以内施行】 既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。 ○ 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。 ○ 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。 木造建築物等への防火改修・建替え等を促進 【1年以内施行】 中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。 ○ 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超〜高さ16m超・階数4以上)。 ○ 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらゆる等耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。 ○ 防火地域・準防火地域において高い耐火防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。 <その他> 【①、②は3月以内施行、③は1年以内施行/3月以内施行】 ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外 ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等 ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化 等

※施行日 【3月以内施行】：公布の日から3月以内、【1年以内施行】：公布の日から1年以内

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

戸建住宅等の②福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

○ 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、**耐火建築物等とすることを不要とする**。

○ **用途変更**に伴って**建築確認が必要となる規模を見直し**(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

○ 既存不適格建築物を**用途変更**する場合に、**段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入**。

○ 新たに整備される仮設建築物と同様、**既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和**。

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

共同住宅から

②老人ホーム等への用途変更

をしやすくし、既存ストックの地活用の促進を図るため、老人ホーム等の入所系福祉施設における共用の廊下・階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外する。

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

待機児童対策として既存建築物を活用した保育所の円滑な整備を後押しするため

③保育所への用途変更

に支障となる採光規定を見直す告示について

建設省告示

採光関係規定

背景・課題

- 待機児童を解消し、働きながら子育てしやすい環境づくりを進めるため、保育所を整備しやすい環境を整えることが重要。
- しかし、都市部の住居系地域等において、既存のオフィスビルや住宅を用途変更して保育所を設置しようとする場合等には、敷地境界線との間に十分な距離を確保できないこと等により、建築基準法における採光規定が支障となり、保育所を設置できない事例があるとの指摘がある。
- 第23回国家戦略特別区域諮問会議（平成28年9月9日）東京都提出資料P3<抜粋>
【提案1】保育所の規制改革、規制改正
② 既存建築物を保育所に用途変更する際の建築基準法等の緩和（例：有効採光率、有効採光面積算出方法の緩和。）

対応案（詳細は別紙参照）

告示改正により採光規定を緩和し、保育所の円滑な整備などを後押しする。

緩和内容① 保育所の保育室等の実態に応じた採光の代替措置の合理化

代替措置として一定の照明設備を設置した場合の採光有効面積の緩和規定を実態に応じて合理化し、床面からの高さが50センチメートル未満の部分の開口部の面積を算入可能にする。

緩和内容② 土地利用の現況に応じた採光補正係数の採用

特定行政庁が規則で区域を指定した場合に、土地利用の現況に応じた採光補正係数を採用可能とし、都市部の住居系地域の保育所等でも設置を容易にする。

緩和内容③ 一体利用される複数居室の有効採光面積の計算方法の弾力化

一体的な利用に供される複数居室を全体としてとらえることを可能とし、保育年齢ごとに間仕切りされた保育所等であっても設置を容易にする。

建設省告示 第1800号

昭和55年12月1日

照明設備の設置、有効な採光方法

① 保育所の保育室等の実態に応じた採光の代替措置の合理化（S55告示1800号）^{国土交通省}

保育所、幼保連携型認定こども園、幼稚園の保育室及び教室について、照明設備の設置により必要採光面積を緩和する際に、開口部の採光に有効な部分の面積として床面からの高さが50cm未満の部分も算入可能とする。

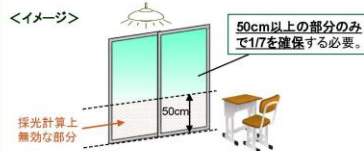
保育所等については、開口部の採光に有効な部分の面積が床面積の1/5以上必要とされているが、一定の照明設備の設置をして照度を確保した場合には、床面積の1/7以上に緩和することができる（S55告示1800号）。

改正前

勉強机等の高さとして50cmを想定して照度を規定しており、算入可能な開口部の高さを限定。

- ① 床面からの高さが50cmにおいて200ルクス以上の照度を確保する照明設備の設置
- ② 開口部のうち床面からの高さが50cm以上の部分の面積が1/7以上必要

<イメージ>

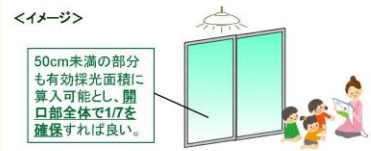


改正後

利用の実態に応じて緩和規定を見直し、保育所等においては、床面を想定した基準とする。

- ① 床面において200ルクス以上の照度を確保する照明設備の設置
- ② 開口部（床面からの高さ50cm未満の部分も算入可能）の面積が1/7以上必要

<イメージ>



建設省告示 第303号

平成15年3月28日

採光に有効な 部分の面積の 算定方法

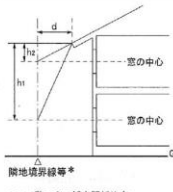
② 土地利用の現況に応じた採光補正係数の採用 (H15告示303号)

改正前

土地利用の現況によらず、用途地域の区分によって一律に採光補正係数の算定方法を規定。

- 同じ用途地域の区分であっても、都市部と郊外では、隣地境界線等との距離に大きく差がある。
- 都市部の住居系地域と、郊外の商業系地域では、土地利用の現況が類似している。
- 特に都市部の住居系地域では、隣地境界線等との距離が小さく、現行基準に適合した採光上有効な開口部の確保が困難な事例が多い。

$$W(\text{有効採光面積}) = K_i(\text{採光補正係数}) \cdot W_i(\text{開口部面積})$$



採光補正係数 K_i
窓から軒の距離 (h) が小さく、隣地境界線等から軒の距離 (d) が大きいほど、採光上有効な窓として算定される。

用途地域	採光補正係数の算定式
住居系地域	$6 \cdot d/h - 1.4$
工業系地域	$8 \cdot d/h - 1$
商業系地域	$10 \cdot d/h - 1$



大きく差がある



類似している



隣地境界線等との距離

改正後

特定行政庁が、土地利用の現況(建て詰め度合い等)に応じて、特定の区域を指定した場合については、建築基準法施行令第20条第2項各号に定める採光補正係数の算定方法ではなく、特定行政庁が指定した算定方法(緩和割)を選択することを可能とする。

建設省告示 第303号

平成15年3月28日

採光に有効な 部分の面積の 算定方法

③ 一体利用される複数居室の有効採光面積の計算方法の弾力化 (H15告示303号)

一体的な利用に供される二以上の居室^(注)について、通常は各居室ごとに一定規模以上の採光上有効な開口部が必要となるが、

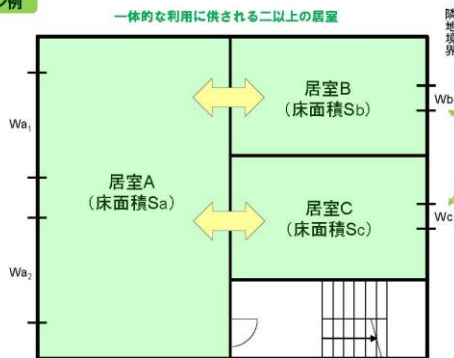
$$\frac{K_{a1} \cdot W_{a1} + K_{a2} \cdot W_{a2} + K_b \cdot W_b + K_c \cdot W_c}{S_a + S_b + S_c} \geq \frac{1}{5,7,10}$$

である場合は、

各居室の開口部の採光に有効な部分の面積は、それぞれ規定割合を満たす面積であるものとみなすことで、採光規定を緩和。

※ K_i : 当該開口部の採光補正係数 (特定行政庁が規則で指定する区域内では、当該規則で定める補正係数を用いることができる。)

適用イメージ例



(注) 二以上の居室が、一体的な利用に供され、かつ、衛生上支障がないものとして特定行政庁の規則で定める基準に適合すると特定行政庁が認めるのに限る。

改正前

開口部から隣地境界までの距離が近く、通常では採光確保困難。

改正後

一体的な利用に供される複数居室を全体としてとらえることで、それぞれ基準を満たす面積がある開口部とみなし、間仕切壁の設置位置の自由度が向上。

Chapter 5

建築基準法 及び関係法令 の動向

④店舗

用途地域における建築可能な規模【店舗】

住居系	第一種低層住居専用地域	× ※兼用住宅で店舗の部分が一定規模以下のものは○
	第二種低層住居専用地域	150㎡以下／2F以下 ※日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。
	第一種中高層住居専用地域	500㎡以下／2F以下 ※日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ
	第二種中高層住居専用地域	1,500㎡以下／2F以下
	第一種住居地域	3,000㎡以下
	第二種住居地域	10,000㎡以下
	準住居地域	10,000㎡以下
商業系	近隣商業地域	○
	商業地域	○
工業系	準工業地域	○
	工業地域	10,000㎡以下
	工業専用地域	×

宅地建物 取引業法 35条

重要事項の 説明等

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～六 省略

六の二 当該建物が**既存の建物**であるときは、次に掲げる事項

イ **建物状況調査**（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

七～十四 省略

宅地建物取引業法 35条

重要事項の説明等

建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用) 【イメージ】 【木造・鉄骨造】		作成日	〇〇/〇〇/〇〇																																																																						
建物名称	〇〇 〇〇	建物	〇〇/〇〇/〇〇																																																																						
所在地 (共用住宅の場合は)	マンション 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇-〇-〇	〇〇	〇〇																																																																						
建築種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他(流線造等)	階層数	〇																																																																						
階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33 m ²																																																																						
本調査の実施日	〇〇/〇〇/〇〇																																																																								
調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 共用住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)																																																																								
劣化事象等の有無	建物状況調査に基づき劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること) (構造耐力上主要な部分に係る種別は) <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無																																																																								
劣化事象等の有無	<table border="1"> <thead> <tr> <th>各部位の劣化事象等の有無</th> <th>有</th> <th>無</th> <th>有</th> <th>無</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基礎</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び基礎</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>屋根</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>床</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>梁</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>窓</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>※調査対象がない部位は二重線で線すこと</td> <td></td> <td></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>窓</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>(欄外、廊下、階段)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	各部位の劣化事象等の有無	有	無	有	無	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	土台及び基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	柱	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>	梁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	窓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	※調査対象がない部位は二重線で線すこと			天井	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	窓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	(欄外、廊下、階段)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>		
各部位の劣化事象等の有無	有	無	有	無																																																																					
基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>																																																																					
土台及び基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>																																																																					
柱	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																					
梁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
窓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
外壁及び軒裏	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
※調査対象がない部位は二重線で線すこと			天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
窓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
(欄外、廊下、階段)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>																																																																					
調査実施者の氏名	住宅 太郎																																																																								
調査実施者への調査の実施結果報告書及び竣工証明書番号	〇〇〇〇	〇〇1-00001																																																																							
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 不造																																																																								
建築士登録番号	国土交通 <input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 00000000 号																																																																							
所属事務所名	(株) 〇〇住宅建設																																																																								
建築士事務所登録番号	東京都 知事登録	第 00000 号																																																																							

- 劣化事象等の有無を明記
- 調査対象の部位のそれぞれについて劣化事象等の有無をチェック
- 調査対象の部位が存在しない場合は二重線で隠す
- 調査対象の部位は存在するが、点検口がないこと等により調査できる部分が無かった場合は、「調査できなかった」にチェック
- 保険加入のためには、劣化事象等「無」であり、かつ調査対象の部位全ての調査がされる必要がある(別途、補修等を行う場合を除く。)
※調査できなかった部位がないこと

- 講習修了者かつ建築士であることを明記
- 建築士でない者が建築士であると偽る、建築士が講習修了者であると偽る等虚偽行為を行った場合には、建築士法に基づく指導監督の対象

Chapter 6

期待すること

Chapter 6

期待すること

国・地方公共団体・市区町村

規制緩和【deregulation】

建築基準法 40条

地方公共団体の 条例による 制限の附加

地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基く命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、**条例**で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上**必要な制限を附加**することができる。

「緩和」に！

Chapter 6

期待すること

空き家の
事業者・所有者・利用者

法令順守【compliance】

Chapter 6

期待すること

地域住民

地域活性化施設としての活用
→地域を不活性化させない活用

建築士【建築業界団体】

Chapter 6

期待すること

既存建築ストック利活用を促進させる

- ①町内会コミュニティ
- ②自治会コミュニティ
- ③地区計画
- ④建築協定

を推進する施策を
関係者が協同していきましょう！

建築基準法 68条の2

市町村の条例 に基づく制限

市町村は、**地区計画等**の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、**条例**で、これらに関する制限として定めることができる。

建築基準法 69条

建築協定の 目的

市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「**建築協定**」という。）を締結することができる旨を、**条例**で、定めることができる。

～空き家の活用方法について～ 建築基準法を考える

End

吉村建築設計研究室
一級建築士・吉村昌朋
(一社) 東京建築士会・理事