

増築等又は用途変更に関するよくある質問

Q 1 増築等をする場合、建築物の既存部分も現行の法律に適合させなければなりませんか。

A 1 増築等をする場合は原則として既存建築物も現行の法律に適合させることが必要です。

ただし、建築時点の建築基準法令に適合しており、その後法改正により現行法に適合しなくなった部分を有する建築物（既存不適格建築物）については、一部の規定について部分適用や一定範囲内の増築等における制限の緩和を受けることが出来ます。

なお、この既存建築物に対する制限の緩和を受けるためには既存不適格調書を作成する必要があります。

参考条文 法第86条の7、令第137条～令第137条の15

Q 2 大規模の修繕・模様替を行う際、現行の法律に適合させる必要はありますか。

A 2 大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合は原則として建築物全体を現在の法律に適合させることが必要ですが、一部の規定については適用されません。

構造耐力規定についても当該建築物の構造耐力上の危険性が増大しなければ、制限の緩和を受けることができます。確認申請時には、既存不適格調書及び危険性が増大しないことが確認できる図書等を提出してください。

参考条文 法第86条の7、令第137条の12

Q 3 既存不適格調書は別棟増築の場合も必要ですか。

A 3 既存建築物に対する制限の緩和を受ける場合は必要です。

参考条文 規則第1条の3

Q 4 用途変更の確認申請の際には、どのような構造検討書を添付すればよいですか。

A 4 確認申請書に「建築基準法第12条第5項の規定に基づく報告書（用途変更）」を添付し、建築時の計画に対して荷重が増加しないことと、構造耐力上主要な部分の変更がないことを報告してください。

やむをえず荷重増加や構造耐力上主要な部分の変更がある場合には、用途を変更しても、当該建築物が建築した当時の法令から適法な状態で維持されることを報告してください。

Q 5 窓口に相談に行くときに必要な資料を教えてください。

A 5 確認済証、検査済証、確認申請図書の副本をお持ちください。これらの資料がない場合は既存建築物に関する資料を持参してください。

関連条文

参考