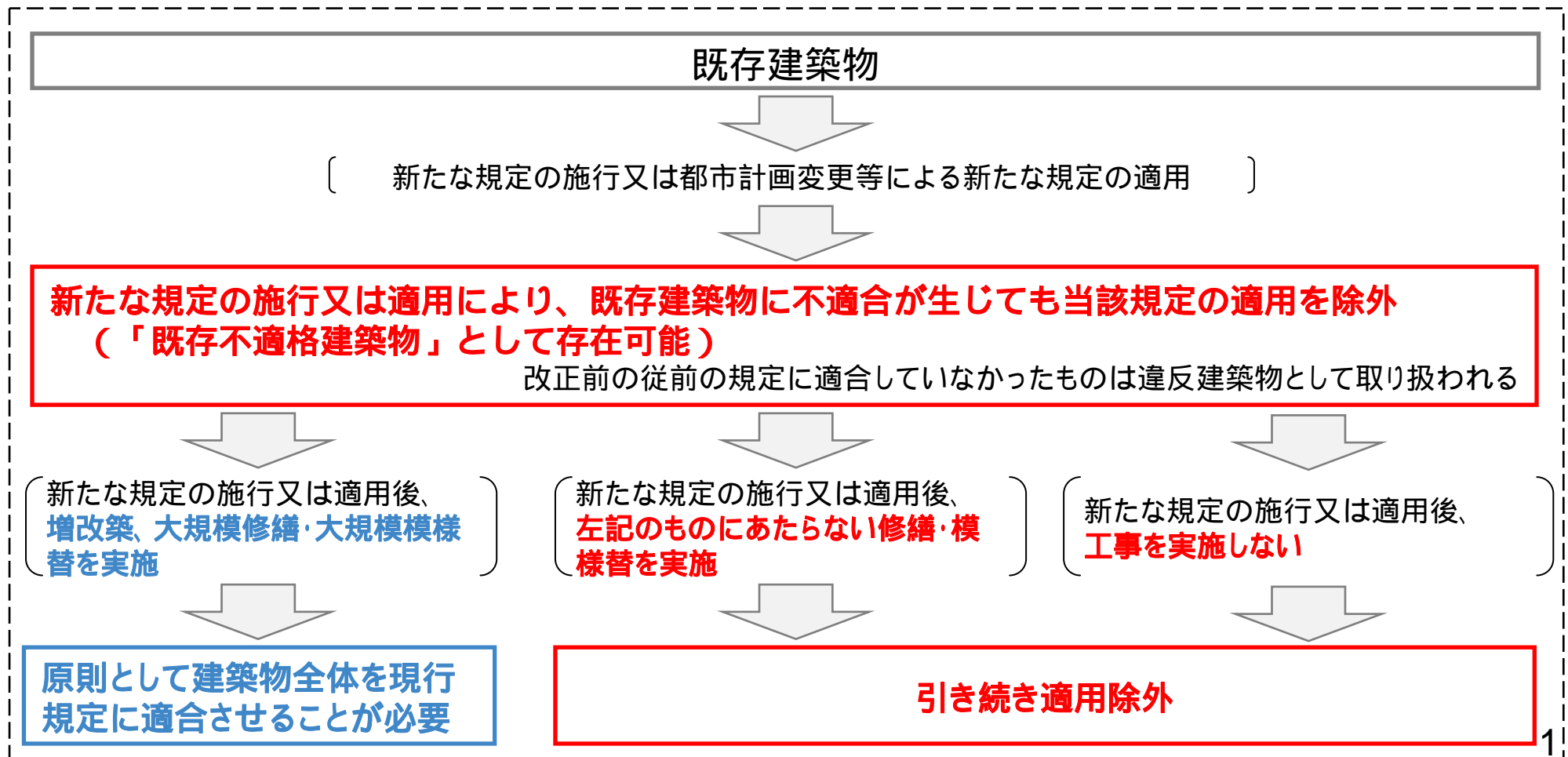


## 既存不適格建築物

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、**新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外**こととし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている

### < 既存不適格建築物に関する規定の適用について >



建築基準法では、既存不適格建築物の増改築等を行う際に、原則として、既存部分の現行基準への適合を求めている。しかしながら、以下の増改築等については既存部分への適用緩和措置を受けることができる。増改築等の際の既存部分への現行基準の適用を緩和するほど、改修によるストックの有効活用は円滑化される一方で、既存部分の性能向上が先送りされてしまう側面を有する。（建築基準法第3条、第86条の7）

## 【既存部分への現行基準の全面適用が緩和される範囲】

	増築		改築		大規模な修繕・模様替
構造規定	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のみで接続し増築する場合	一体的に増築する場合	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のみで接続し改築する場合	一体的に改築する場合	全て (危険性が增大しないもの)
	既存部分の1/2以下の増築 (既存部分が耐震診断基準(新耐震基準を含む)に適合することが必要)	既存部分の1/2以下の増築 (構造計算で全体の構造安全性を確認することが必要)	既存部分の1/2以下の改築 (既存部分が耐震診断基準(新耐震基準を含む)に適合することが必要)	既存部分の1/2以下の改築 (構造計算で全体の構造安全性を確認することが必要)	
防火・避難規定	50㎡以下(法26条・27条関連) (その他は原則として新築時と同じ)		50㎡以下(法26条・27条関連) (その他は原則として新築時と同じ)		全て(法26条・27条関連) (その他は原則として新築時と同じ)
衛生規定	全て (増築に係る居室が現行基準に適合すればよい)		全て (改築に係る居室が現行基準に適合すればよい)		全て (大規模な修繕・模様替に係る居室が現行基準に適合すればよい)
用途規制	既存部分の1/5以下の増築 (用途変更を伴わないことが必要)		全て (用途変更を伴わないことが必要)		全て (用途変更を伴わないことが必要)
容積規制	自動車車庫等は既存部分の1/5以下の増築		自動車車庫等は既存部分の1/5以下の改築		全て

## (参考) 建築基準法における増改築等の解釈について

### 増築

1の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること(床面積を追加すること)をいう。

### 改築

建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ることをいい、増築、大規模の修繕等に該当しないものを言う。

### 大規模修繕

既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事で、建築物の主要構造部の一種以上について行うものをいう。

### 大規模模様替

おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいい、建築物の主要構造部の一種以上について行うものをいう。

詳解建築基準法(監修 建設省住宅局、編集 日本建築センター)より抜粋。  
一部、分かりやすく表現を変えた部分あり。