

検査済証等の交付を受けていない建築物の
増築等のための適法性の判断に関する取扱い要領
～法第20条関係～

令和3年3月

神奈川県建築行政連絡協議会 構造部会

はじめに

建築基準法において、建築主は工事完了後、建築主事又は指定確認検査機関による完了検査を受けて検査済証の交付を受けなければなりません。この検査済証の交付を受けていない建築物が平成11年以前では半数以上を占めていました。こうした建築物に、増改築や用途変更に伴う確認申請を行う場合、原則として既存建築物が建築当時の建築基準関係規定に適合していることを確かめる必要がありますが、具体的な調査方法や適法性の判断方法について示されたものがなかったため、適法性判断を行う建築士等が、どこまで調査を行えばよいか、どのような手続きの流れで行えばよいか判断に苦慮し、計画がなかなか進まない現状がありました。このような事態に鑑み、適法性を判断する手法を示すことが出来ないか検討するために、神奈川県内の特定行政庁及び指定確認検査機関で構成された神奈川県建築行政連絡協議会構造部会に作業部会を発足させ、検討することになりました。作業部会は、特定行政庁のみではなく建築確認の実務の多くを担っている指定確認検査機関をメンバーとし、2年間にわたり検討を行いました。また、検討においては、法令の遵守、安全性の確保を行いながらも既存ストックの有効活用を促進するためにどのような方法が適しているのかについて、議論を繰り返しながら本要領を作り上げました。

既存建築物については、規模や構造、築年数、用途等、条件が様々なため一律に扱うことは難しく、物件ごとに調査内容等を適切に設定しながら、適法性を判断する必要があります。

本要領は検査済証がないという理由をもって、その後の増築等の手続きに進めないようなケースにおいて、建築基準関係規定のうち、構造耐力（法第20条）規定の法適合状況を調査するための一つの方法を取りまとめたものであり、この要領を使うことにより、法令の遵守、安全性の確保に留意しながら、確認申請前の既存建築物に対する適法性の判断が適切かつ円滑に行われることを望みます。

令和3年3月

神奈川県建築行政連絡協議会 構造部会
検査済証等の交付を受けていない建築物
の増築等のための適法性の判断に関する
取扱い要領作業部会
作業部会長 齋藤 寛之

目 次

1	基本的事項	P. 1
2	既存建築物の増築等のための適法性の判断方法	
2. 1	適法性の判断に関する手続き等の流れ	P. 2
2. 2	確認申請図書と現地の照合及び現地調査について	P. 4
2. 3	既存建築物の法適合状況調査の方法	P. 4
2. 4	建築士等による適法性の判断について	P. 5
2. 5	検査済証等の交付を受けていない建築物の増築等における 確認申請について	P. 5
2. 6	法適合状況調査についての留意事項	P. 5
3	用途変更を行う場合の取扱い	P. 6
4	同一敷地内に既存の一の建築物が二以上存在する場合の取扱い	P. 6
5	既存建築物に独立部分が二以上ある場合の取扱い	P. 7
〈参考資料〉		
資料-1	既存不適格調書	P. 8
資料-2	法第20条に関する制限の緩和に関する法改正等の経緯	P. 11
資料-3	主な建築基準法令の構造関係規定の改正	P. 12
資料-4	平成21年9月1日付け国住指第2153号「既存不適格建築物 の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について (技術的助言)」	P. 15

〈別添〉 既存建築物の現況調査結果報告書

〈本要領で用いる用語の定義〉

- ・法・・・建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・令・・・建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- ・検査済証等・・・確認済証及び検査済証（中間検査合格証を含む）
- ・指定確認検査機関によるガイドライン・・・検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン（国住指第1137号 平成26年7月2日）
- ・法適合状況調査・・・建築当時の建築基準関係規定への適合状況を調査すること。

※その他、法及び令で使用する用語の例による。

1 基本的事項

この要領は、神奈川県内において、検査済証等の交付を受けていない既存建築物に増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替（以下、「増築等」という。）又は用途変更を行う場合の、既存建築物の構造耐力（法第20条）に関する適法性の判断方法について、建築士等による調査を行うための基本となる取扱いを定めたものである。

【解説】

増築等の確認申請については、法第3条の規定により、当該建築物の工事に着手した時点に施行されている規定が適用される。法令が改正された場合、既存建築物及び現に工事中の建築物には既存不遡及の原則により改正規定が適用されない。法改正により、不適格な部分が発生しても建築基準法に違反しているとは扱われず、「既存不適格建築物」と呼称され「違反建築物」とは区別される。

既存不適格建築物については、増築等をする場合、原則として当該増築等部分はもとより、これと一体の既存不適格部分にも改正規定が適用されることとなる。しかし、既存建築物に対する増築等部分の規模が、一定の範囲内である場合や全体計画認定制度等を活用する場合には、既存建築物に対する制限の緩和規定が設けられている（法第86条の7第1項及び第2項、法第86条の8）。この緩和規定は、建築当時の法律に適法な状態であることが前提であり、検査済証等の交付を受けていることが原則である。したがって、既存建築物が検査済証等の交付を受けていない場合、建築当時の適法性が確認できないため、建築士等により調査等を行い建築基準関係規定に適合しているかを判断する必要がある。

本要領は適法性の確認がなされていない既存建築物に対し増築等又は用途変更を行う場合に、既存建築物の建築基準関係規定のうち、構造耐力（法第20条）の適法性の判断が適切かつ円滑になされるよう、建築士等が調査をするための基本となる取扱いを定めたものである。

2 既存建築物の増築等のための適法性の判断方法

2. 1 適法性の判断に関する手続き等の流れ

検査済証等の交付を受けていない既存建築物の増築等のための構造耐力（法第20条）に関する適法性の判断については、図2. 1. 1に従って手続きを行うものとする。

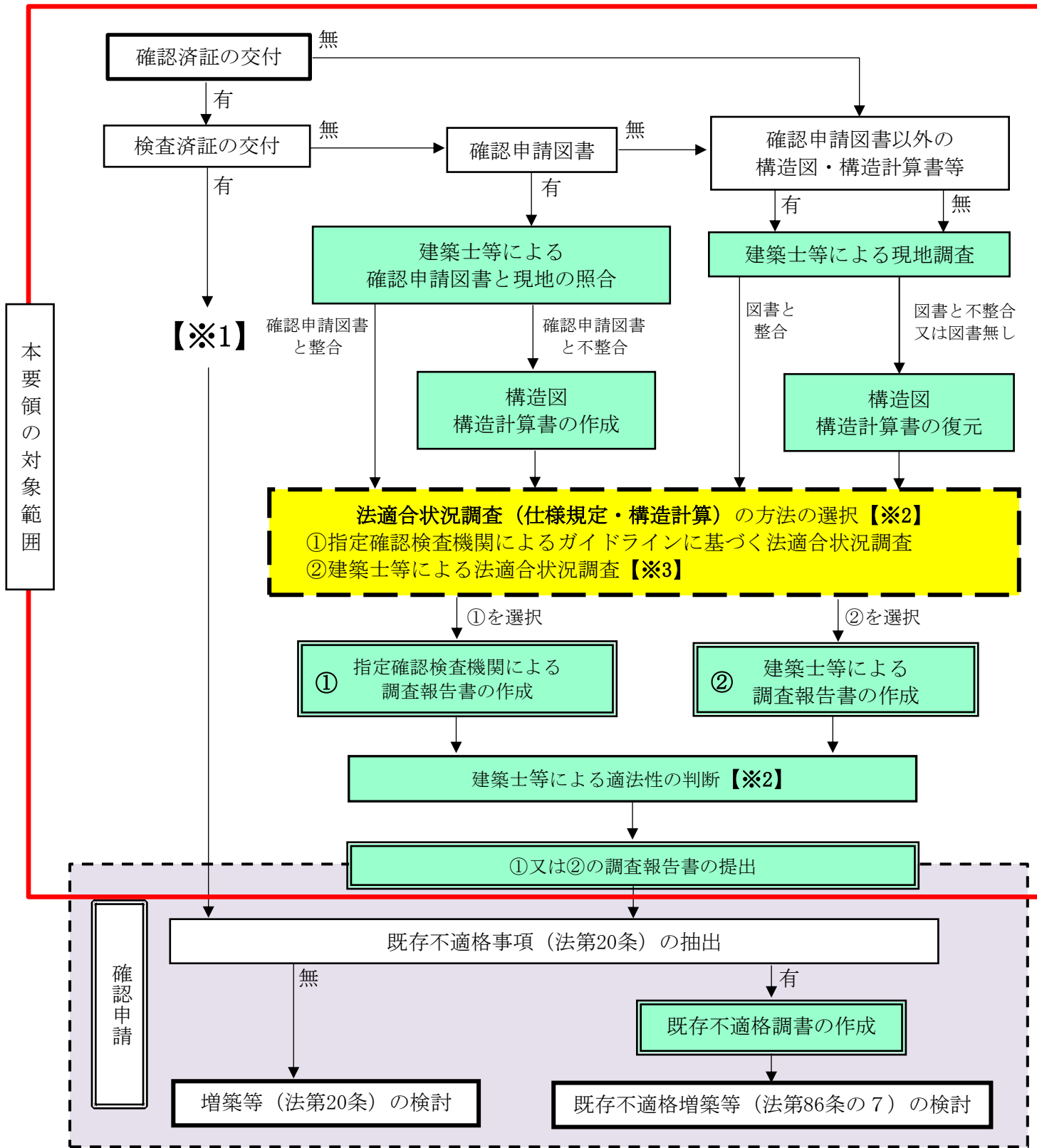
【解説】

検査済証等の交付を受けていない既存建築物の構造耐力（法第20条）に関する適法性の判断及び確認申請までの手続きについては、図2. 1. 1に従って行うものとする。

既存建築物の適法性については、建築士等が責任をもって判断することが重要であり、建築主事又は指定確認検査機関は、建築士等が適法性を判断した図書（既存不適格調書等の確認申請に添付された図書や法第12条第5項に基づく報告書）に基づき審査する。

なお、適法性を判断する建築士等は、構造耐力（法第20条）の適法性を判断することから、建築士法（昭和25年法律第202号）第3条から第3条の3までに定める構造・規模の建築物に応じた資格を持つ者が望ましい。

また、検査済証の交付を受けた既存建築物の場合でも、検査済証の交付後に確認申請手続きを必要としない増築、改修、一部除却等があり、構造耐力上の影響がある場合は、検査済証等の交付を受けていない場合と同様に、適法性の判断が必要になる場合があることや、違反と疑われる行為がある場合は、確認申請先に事前に相談することに留意する必要がある。なお、確認申請手続きを必要としない工事についても、建築物の所有者等は維持保全の観点より常時適法な状態を維持するように努めなければならない（法第8条）。このような確認申請手続きを必要としない工事についても、構造耐力上の安全性について報告書等（既存不適格調書等の確認申請に添付された図書や法第12条第5項に基づく報告書）を求めることがある。



本要領の対象範囲

確認申請

- 【※1】・・・検査済証の交付後に、確認申請手続きを必要としない増築、改修、一部除却等があり、構造耐力上影響がある場合は、検査済証等の交付を受けていない場合と同様に法適合状況調査が必要になる場合があります。また、違反と疑われる行為がある場合は、確認申請先に事前にご相談ください。
- 【※2】・・・法適合状況調査を行い、建築基準関係規定適合に疑義、不適合がある場合は、確認申請先に事前にご相談ください。
- 【※3】・・・②による場合は、調査報告書の作成方法及び提出時期について、確認申請先に事前にご相談ください。

図2.1.1 検査済証等の交付を受けていない建築物等のための既存建築物調査等フロー～法第20条関係～

2. 2 確認申請図書と現地の照合及び現地調査について

建築士等は確認申請図書及び確認申請図書以外の構造図、構造計算書（以下、「建築当時の設計図書」という）のとおり施工されたことを確かめる必要がある。

【解説】

検査済証等の交付を受けているか、建築当時の設計図書が現存するかで必要とされる調査内容や検討が変わってくるため、まずは検査済証等の交付を受けているか、建築当時の設計図書が現存するかを確かめる必要がある。

確認済証の交付があり、検査済証の交付を受けていない既存建築物の場合、建築士等により確認申請図書と整合しているか照合する。

確認済証の交付を受けていない既存建築物の場合、建築士等により建築当時の設計図書と現地が整合しているか照合すると共に、建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合することを判断する必要がある。

いずれの場合も建築当時の設計図書が存在しない場合や建築当時の設計図書と不整合がある場合は、現地調査の上、建築士等が構造図、構造計算書の復元・作成を行い、建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合することを判断する必要がある。

なお、現地の照合及び現地調査は調査会社が行う事も可能である。

また、検査済証の交付を受けた既存建築物の場合でも、検査済証の交付後に構造耐力（法第20条）に影響のある増築、改修、一部除却等を行った場合や、著しい劣化等がある場合は、検査済証等の交付を受けていない場合と同様に、法適合状況調査、適法性の判断が必要になる。

2. 3 既存建築物の法適合状況調査の方法

法適合状況調査は現地と照合のとれた図書等を基に①指定確認検査機関によるガイドラインに基づく法適合状況調査、又は、②建築士等による法適合状況調査のいずれかの方法により行う。

① 指定確認検査機関によるガイドラインに基づく法適合状況調査

指定確認検査機関によるガイドラインに基づく法適合状況調査は、検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン（国住指第1137号 平成26年7月2日）に基づき行う。

【解説】

指定確認検査機関によるガイドラインに基づく法適合状況調査は、国土交通省にガイドライン業務の届出を行った指定確認検査機関が、依頼者より提出された図書等を参照し、建築当時の建築基準関係規定の全部又は一部への適合状況を調査する。

なお、ガイドラインに基づく法適合状況調査は、検査済証等の交付を受けていない既存建築物における法適合状況を調査するための方法の1つとして示されたものではあるが、第三者機関による調査となるため、適法性の判断において有効な手法である。（調査に関する詳細は、指定確認検査機関によるガイドライン（国住指第1137号 平成26年7月2日）による。）

② 建築士等による法適合状況調査

建築士等による法適合状況調査は、建築士等が建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合していることを判断するために行い、調査報告書を作成する。

【解説】

建築士等による法適合状況調査は、建築士等が検査済証等の交付を受けていない既存建築物について、建築当時の建築基準関係規定への適合状況を調査することをいい、確認申請図書のとおり施工されたことを証明する施工記録や、確認申請図書と照合された現地調査記録、又は、耐震診断のために実施した調査結果等を踏まえて調査報告書を作成する。

法適合状況の調査率は、100%とすることが望ましいが、建築物の形状、使用状況、立地条件、当時の施工資料等を踏まえて、確認申請先に事前に相談し、別添の調査報告書を基に、現地の調査項目や調査率を決定する。これらの調査は、建築士等の責任において建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合していると判断するために必要な調査を行うことが重要である。

中間検査合格証を取得し、その後に増築、改修、一部除却等を行っていない場合には、対象となる特定工程までの構造体は、着工時の法令等に適合しているものとみなすことができる。

2. 4 建築士等による適法性の判断について

調査報告書を基に、建築士等が既存建築物の適法性を判断する。

【解説】

「2. 3 既存建築物の法適合状況調査の方法」の①又は②の法適合状況調査に基づき作成された調査報告書等を基に建築士等が建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定の適法性の判断を行う。建築士等の責任において適法性を判断することが重要であり、①又は②の調査報告書のみでは適切な判断ができない場合は、調査報告書に記載のない事項についても適宜調査を行うものとする。

なお、法適合状況調査を行い、構造耐力（法第20条）に関する規定に疑義、不適合がある場合は確認申請先に事前に相談すること。

また、構造耐力（法第20条）以外の建築基準関係規定への適合も必要なことから、これらの調査方法についても事前に確認申請先に相談を行うことが望ましい。

2. 5 検査済証等の交付を受けていない建築物の増築等における確認申請について

建築当時の適法性の判断ができた場合、確認申請をすることができる。

【解説】

検査済証等の交付を受けていない既存建築物において、図2.1.1に基づき、法適合状況調査を行い、建築当時の適法性の判断ができた場合は、確認申請をすることができる。

既存不適格事項がある場合は、既存不適格建築物と扱い、法第86条の7を適用することができる。なお、法第86条の7を適用して確認申請を行う場合、確認申請図書として既存不適格調書の添付が求められる。

既存不適格調書については資料-1が、構造関係規定における既存不適格事項の抽出については資料-3等が参考になる。

既存不適格事項がない場合は、現行法に適合することとなるため、現行の構造耐力（法第20条）を適用して増築することとなる。

2. 6 法適合状況調査についての留意事項

- 1) 調査報告書は増築等を行う場合に建築士等の責任において適法性の判断を行うために作成するものであり、適法と判断されたとしても検査済証に代わるものではない。
- 2) 調査報告書の作成、提出方法及び提出時期については、確認申請先に事前に確認を行うこと。
- 3) 調査により構造耐力（法第20条）に関する規定への適合に疑義がある場合は、確認申請先に事前に相談すること。

【解説】

1) 「2. 3 既存建築物の法適合状況調査の方法」の①又は②の法適合状況調査に基づき作成された調査報告書等については、増築等を行う場合に建築士等の責任において適法性の判断を行うために作成するものであり、検査済証に代わるものではない。

また、調査報告書等を法第86条の7に係る省令に定められる既存不適格調書に添付し、増築等の検査済証が発行されたとしても、既存建築物については、建築確認申請が行われた場合と同様の確認審査、検査を行うものではないため、検査済証と同等であるということは難しい。そのため、今後の確認申請においても、調査報告書等の再提出を求められる場合があ

ることから、調査報告書等は全て保管しておく必要がある。

2) 建築主事に確認申請をする場合、作成された調査報告書について、事前に法第12条第5項に基づく報告書として求める場合と法第86条の7の添付図書として確認申請時に添付する場合の2つのケースがある。そのため、提出方法及び提出時期については事前に確認申請先に確認する必要がある。

3 用途変更を行う場合の取扱い

検査済証等の交付を受けていない建築物の用途変更を行う場合の構造耐力（法第20条）に関する法適合状況調査は、「2 既存建築物の増築等のための適法性の判断方法」に準じて行うこととする。

用途変更後の建築物が建築当時又は現行の構造耐力（法第20条）に適合しているかを検討する必要がある。

【解説】

用途変更を行う場合には、増築等を伴わない限り、構造耐力（法第20条）の規定は適用されない。（法第87条）

これは、当該建築物が新築時において構造上の安全性が確保され、その後も適切に維持管理され適法状態であることが前提となっている。したがって、検査済証等の交付を受けていない建築物は、用途変更後の建築物が建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合しているかを判断する必要がある。

法適合状況調査は「2 既存建築物の増築等のための適法性の判断方法」に準じて行うことを基本とするが、部分的な用途変更等の場合は、確認申請先と協議を行い現地の調査項目や調査率を決定することも考えられる。

また、用途変更後の建築物は構造耐力上主要な部分に影響がないことが前提である。構造耐力上主要な部分に影響がある場合は、用途変更後も当該建築物が建築当時又は現行の構造耐力（法第20条）の規定に適合しているかを検討する必要がある。

4 同一敷地内に既存の一の建築物が二以上存在する場合の取扱い

同一敷地内に複数の既存建築物が存在する場合、本要領別添の構造耐力（法第20条）に関する調査報告書は、当該申請に係る既存建築物のみ提出することとする。

【解説】

構造耐力（法第20条）に関しては建築物単位の規定であり、同一敷地内に複数の既存建築物が存在する場合においては、当該申請に係る既存の一の建築物（既存建築物②）の調査報告書のみ提出することとする。（図4.1参照）

なお、申請に係る建築物以外の既存建築物①の調査報告書についても、報告書等（既存不適格調査等の確認申請に添付された図書や法第12条第5項に基づく報告書）として提出が必要となる場合がある。

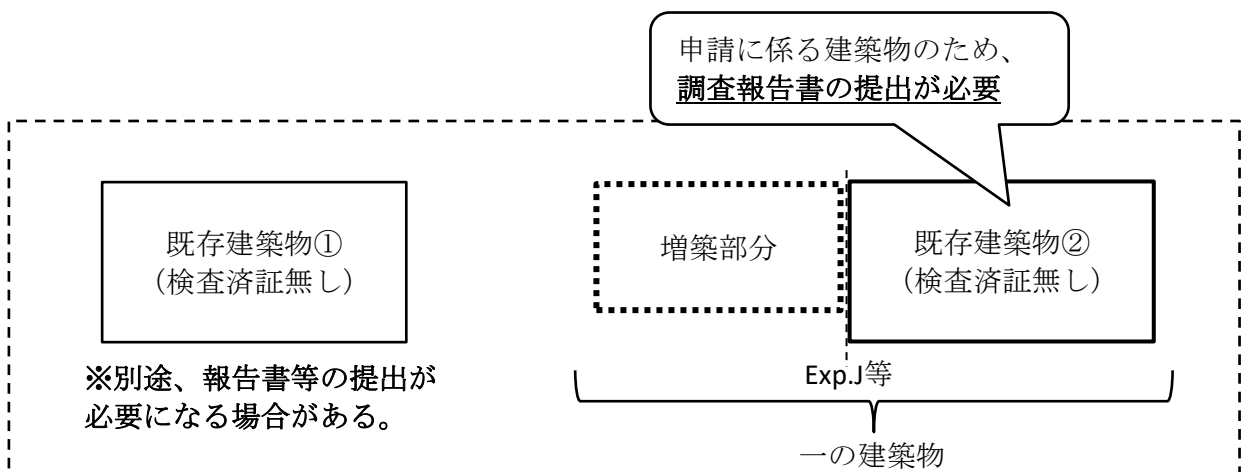


図4.1 同一敷地内に既存の一の建築物が二以上存在する場合の取扱い1

建築された年代の異なる既存建築物が複数棟ある場合、直近の年代に建築された建築物の検査済証がある場合でも、それ以前に建築された建築物の検査済証がなければそれ以前の建築物が適法であることの証明とはならないことから、当該申請に係る既存の一の建築物の調査報告書の提出が必要となる。

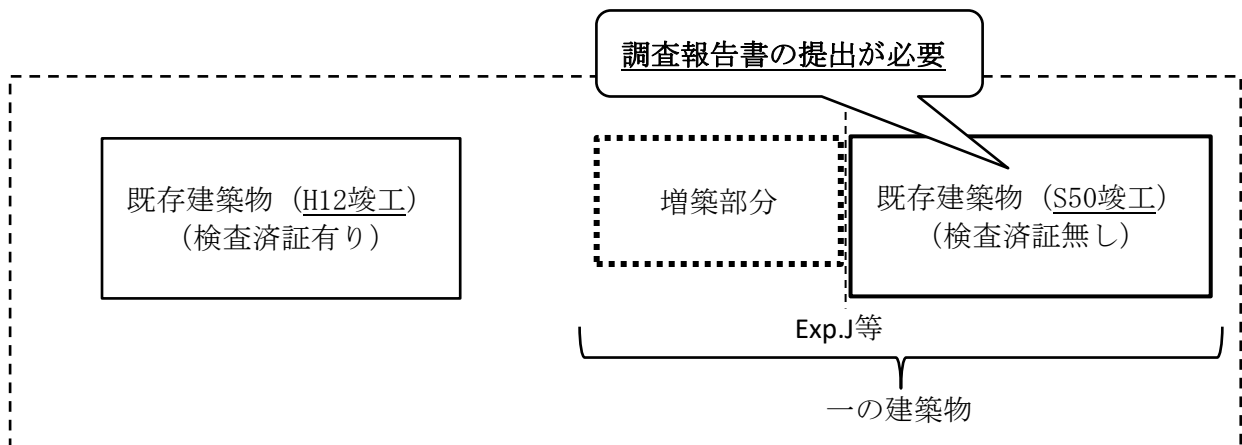


図4.2 同一敷地内に既存の一の建築物が二以上存在する場合の取扱い 2

5 既存建築物に独立部分が二以上ある場合の取扱い

既存の一の建築物に独立部分が二以上ある場合、検査済証等の交付を受けていない全ての独立部分について調査報告書を提出することとする。

【解説】

申請に係る一の建築物に既存の独立部分が二以上（構造上複数棟）ある場合において、法第86条の7を適用する場合、法第86条の7第2項の規定により、増築等をする独立部分以外の部分については法第20条の規定は適用除外となるが、検査済証等の交付を受けていない既存部分の適法性の判断については、全ての独立部分について調査報告書の提出が必要となる。

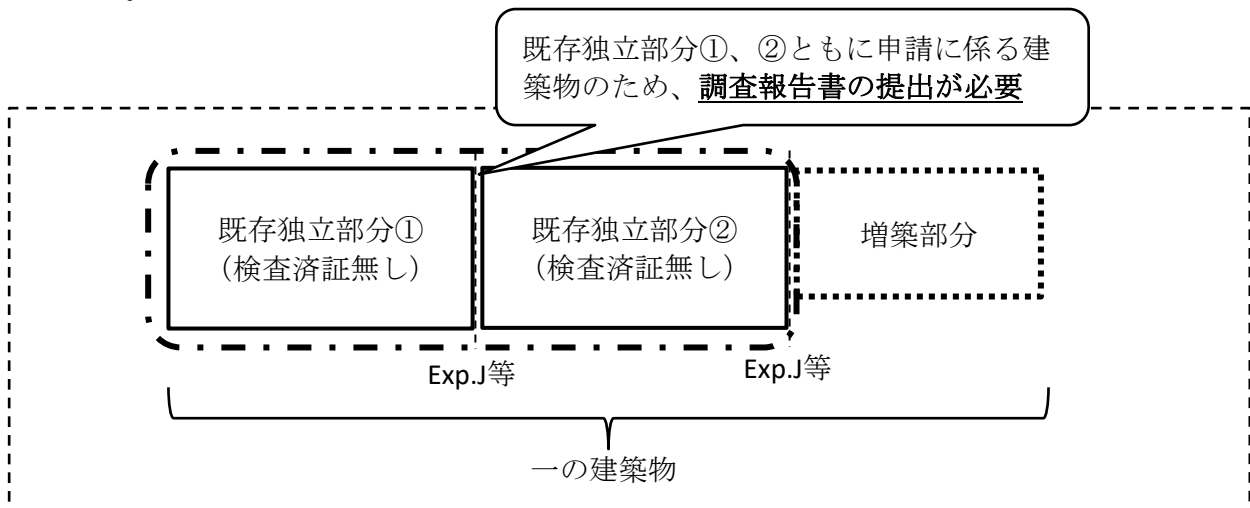


図5 既存建築物に独立部分が二以上ある場合の取扱い

資料－１ 既存不適格調書

建築基準法第 86 条の 7 に基づく
既存不適格調書（構造関係）

建築主事又は指定確認検査機関 様

年 月 日

建築主 住所

氏名

調査者 住所

資格 () 建築士 () 登録第

号

氏名

電話

(注意事項)

1. 建築物の配置図及び平面図に、既往工事の履歴が分かるように記載してください。
2. 確認済証、検査済証及び台帳記載証明書等の書類の写しを添付してください。
3. 既存不適格部分が見える図面又は計算書を添付してください。無い場合は所見を記載してください。
4. 既存部分の安全性を確認した資料（構造計算書、耐震診断書等）を添付してください。
5. その他必要に応じて別途資料の添付が必要となる場合があります。

○既存建築物の概要

建 築 場 所					
物 件 名					
主 要 用 途		延 べ 面 積	m ²	階 数	階 (地下 階)
構 造		構 造 形 式			
耐 火 構 造		用 途 地 域		そ の 他 の 地 域 地 区	
既往工事の履歴 (※欄が不足する場合は、別途資料を添付してください)	1 回目	工 事 着 工 年 月 日	年 月 日		
		確 認 済 証	有 (第 号 年 月 日 交付) ・ 無		
		検 査 済 証	有 (第 号 年 月 日 交付) ・ 無		
		工 事 内 容)			
	2 回目	工 事 着 工 年 月 日	年 月 日		
		確 認 済 証	有 (第 号 年 月 日 交付) ・ 無		
		検 査 済 証	有 (第 号 年 月 日 交付) ・ 無		
		工 事 種 別) <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 修繕・模様替 <input type="checkbox"/> 除却 工 事 内 容)			
	3 回目	工 事 着 工 年 月 日	年 月 日		
		確 認 済 証	有 (第 号 年 月 日 交付) ・ 無		
		検 査 済 証	有 (第 号 年 月 日 交付) ・ 無		
		工 事 種 別) <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 修繕・模様替 <input type="checkbox"/> 除却 工 事 内 容)			
設計図書等の有無	<input type="checkbox"/> 意匠図 <input type="checkbox"/> 構造図 <input type="checkbox"/> 構造計算書 <input type="checkbox"/> 地盤調査資料 <input type="checkbox"/> 確認申請書 <input type="checkbox"/> その他 ()				

○基準時以前の建築基準関係規定の適合

確 認 方 法	<input type="checkbox"/> 検査済証又は台帳記載証明書 ()
	<input type="checkbox"/> 現地調査 ()
	内容) <input type="checkbox"/> 部材断面・寸法等の計測 <input type="checkbox"/> コンクリート強度調査 <input type="checkbox"/> 鉄筋探査 <input type="checkbox"/> 溶接部の検査 (<input type="checkbox"/> 外観検査 <input type="checkbox"/> 超音波探傷試験) <input type="checkbox"/> 柱脚部の調査 <input type="checkbox"/> その他 ()
	<input type="checkbox"/> 施工資料 (当時)
	内容) <input type="checkbox"/> 施工写真 <input type="checkbox"/> 各種試験結果 () <input type="checkbox"/> その他 ()

○構造耐力規定の緩和

基準時	年 月 日		
既存不適格条項	<input type="checkbox"/> 建築基準法 第 条 第 項 第 号		
	<input type="checkbox"/> 建築基準法施行令 第 条 第 項 第 号		
	<input type="checkbox"/> 年 月 日 省告示 第 号		
既存不適格の内容			
既存不適格の部分			
増築等に係る部分の床面積	m ² (A)	基準時以降に増築等を行った部分の面積	m ² (B)
基準時における延べ面積	m ² (C)		
適用する緩和	<input type="checkbox"/> 令第 137 条の 2 第一号イ又はロ (基準時の延べ面積の 1/2 超え⇒A + B > C/2)		
	<input type="checkbox"/> 令第 137 条の 2 第二号 (基準時の延べ面積の 1/2 以下⇒A + B ≤ C/2)		
	<input type="checkbox"/> 令第 137 条の 2 第三号 (基準時の延べ面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下⇒A + B ≤ C/20、50 m ²)		
	<input type="checkbox"/> 令第 137 条の 12 (大規模の修繕又は大規模の模様替)		
既存部分の検討項目	① 令第 137 条の 2 第一号イ (構造上一体とした場合) <input type="checkbox"/> 建築物全体で、令第 3 章第 8 節に規定する構造計算により安全性を確認する <input type="checkbox"/> 耐久性等関係規定に適合している <input type="checkbox"/> 建築設備の規定 (平 17 国交告第 566 号第 1 第一号) に適合している <input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の規定 (昭 46 建告第 109 号) 及び特定天井の規定 (平 25 国交告第 771 号又は大臣認定又は落下防止措置) に適合している (法第 20 条第 1 項第一号後段に規定する構造計算により安全性を確認する場合を除く)		
	② 令第 137 条の 2 第一号ロ (構造上 Exp. J 等で分離した場合) <input type="checkbox"/> 地震に対して下記のいずれかに該当 い ず れ か { <input type="checkbox"/> (i) 令第 3 章第 8 節に規定する構造計算により安全性を確認する <input type="checkbox"/> (ii) 地震に対して、令第 3 章第 8 節に規定する構造計算により安全性を確認する (法第 20 条第 1 項第一号建築物を除く) <input type="checkbox"/> (iii) 耐震診断基準 (新耐震基準を含む) に適合している <input type="checkbox"/> 地震以外の荷重・外力に対して構造計算 (令第 82 条第一号から第三号まで) により安全性を確認 ((i) の場合を除く) <input type="checkbox"/> 耐久性等関係規定に適合している <input type="checkbox"/> 建築設備の規定 (平 17 国交告第 566 号第 1 第一号) に適合している <input type="checkbox"/> 屋根ふき材等の規定 (昭 46 建告第 109 号) 及び特定天井の規定 (平 25 国交告第 771 号又は大臣認定又は落下防止措置) に適合している (法第 20 条第 1 項第一号後段に規定する構造計算により安全性を確認する場合を除く)		
	③ 令第 137 条の 2 第二号 (構造上一体とした場合) (1) から (3) のいずれかに適合するものであること (1) <input type="checkbox"/> 地震に対して下記のいずれかに該当 い ず れ か { <input type="checkbox"/> 建築物全体で、令第 3 章第 8 節の規定 (地震に係る部分) により安全性を確認している <input type="checkbox"/> 令第 42 条、令第 43 条、令第 46 条第 1 項から第 3 項まで及び第 4 項 (表 3 に係る部分を除く) の規定 (枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合は平 13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 までに適合している (法第 20 条第 1 項第四号の建築物で木造のものに限る) <input type="checkbox"/> 耐震診断基準 (新耐震基準を含む) に適合している (建築物の架構を構成する部材に追加及び変更 (当該部材の強度及び耐力が上昇する変更を除く) が無い場合に限る) <input type="checkbox"/> 地震以外の荷重・外力に対して下記のいずれかに該当 い ず れ か { <input type="checkbox"/> 建築物全体で、令第 3 章第 8 節の規定 (地震に係る部分を除く) により安全性を確認している <input type="checkbox"/> 令第 46 条第 4 項 (表 2 に係る部分を除く) の規定 (枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合は平 13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 までに適合している (法第 20 条第 1 項第四号の建築物で木造のものに限る) <input type="checkbox"/> 耐久性等関係規定に適合している <input type="checkbox"/> 建築設備の規定 (平 17 国交告第 566 号第 1 第一号) に適合している		

	<p><input type="checkbox"/>屋根ふき材等の規定（昭 46 建告第 109 号）及び特定天井の規定（平 25 国交告第 771 号又は大臣認定又は落下防止措置）に適合している（法第 20 条第 1 項第一号後段に規定する構造計算により安全性を確認する場合を除く）</p> <p>(2) <input type="checkbox"/>令第 3 章第 1 節から第 7 節の 2 まで（令第 36 条、令第 38 条第 2 項から第 4 項までを除く）の規定に適合し、かつ、基礎の補強について、平 17 国交告第 566 号第 4 の規定に適合している（法第 20 条第 1 項第四号の建築物に限る）</p> <p>(3) <input type="checkbox"/>①令第 137 条の 2 第一号イ（構造上一体とした場合）に定める基準に適合している</p>
	<p>④ 令第 137 条の 2 第二号（構造上 Exp. J 等で分離した場合）</p> <p>(1) から (3) のいずれかに適合するものであること</p> <p>(1) <input type="checkbox"/>地震に対して下記のいずれかに該当</p> <p>い ず れ か</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>令第 3 章第 8 節の規定（地震に係る部分）により安全性を確認している <input type="checkbox"/>令第 42 条、令第 43 条、令第 46 条第 1 項から第 3 項まで及び第 4 項（表 3 に係る部分を除く）の規定（枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合は平 13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 まで）に適合している（法第 20 条第 1 項第四号の建築物で木造のものに限る） <input type="checkbox"/>耐震診断基準（新耐震基準を含む）に適合している（法第 20 条第 1 項第一号の建築物の場合は下記 (iii) にも適合すること） <p><input type="checkbox"/>地震以外の荷重・外力に対して下記のいずれかに該当</p> <p>い ず れ か</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> (i) 令第 3 章第 8 節の規定（地震に係る部分を除く）により安全性を確認している <input type="checkbox"/> (ii) 令第 46 条第 4 項（表 2 に係る部分を除く）の規定（枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合は平 13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 まで）に適合している（法第 20 条第 1 項第四号の建築物で木造のものに限る） <input type="checkbox"/> (iii) 令第 82 条第一号から第三号までの規定（地震に係る部分を除く）により安全性を確認している（法第 20 条第 1 項第一号の場合は耐震診断基準（新耐震基準を含む）に適合すること） <p><input type="checkbox"/>耐久性等関係規定に適合している</p> <p><input type="checkbox"/>建築設備の規定（平 17 国交告第 566 号第 1 第一号）に適合している</p> <p><input type="checkbox"/>屋根ふき材等の規定（昭 46 建告第 109 号）及び特定天井の規定（平 25 国交告第 771 号又は大臣認定又は落下防止措置）に適合している（法第 20 条第 1 項第一号後段に規定する構造計算により安全性を確認する場合を除く）</p> <p>(2) <input type="checkbox"/>令第 3 章第 1 節から第 7 節の 2 まで（令第 36 条、令第 38 条第 2 項から第 4 項までを除く）の規定に適合し、かつ、基礎の補強について、平 17 国交告第 566 号第 4 第の規定に適合している（法第 20 条第 1 項第四号の建築物に限る）</p> <p>(3) <input type="checkbox"/>②令第 137 条の 2 第一号ロ（構造上 Exp. J 等で分離した場合）に定める基準に適合している</p> <p>⑤ 令第 137 条の 2 第三号（基準時の延べ床面積の 1/20 以下かつ 50 m²以下）</p> <p>(1) 又は (2) のいずれかに適合するものであること</p> <p>(1) <input type="checkbox"/>既存部分の危険性が增大しない接続方法（Exp. J 等）</p> <p>い ず れ か</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>建築物全体で、令第 3 章第 8 節に規定する構造計算により安全性を確認する <input type="checkbox"/>部分的な構造検討により安全性を確認する <p>(2) <input type="checkbox"/>①令第 137 条の 2 第一号イ（構造上一体とした場合）もしくは③令第 137 条の 2 第二号（構造上一体とした場合）に定める基準に適合している</p> <p>⑥ 令第 137 条の 12（大規模の修繕又は大規模の模様替）</p> <p><input type="checkbox"/>構造耐力上の危険性が增大しない</p>
○総合所見	

資料ー 2 法第20条に関する制限の緩和に関する法改正等の経緯

【平成17年6月】

法第86条の7が改正され、法第3条第2項の規定を受ける既存の建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）への一定の増改築については、増築又は改築（以下「増改築」という。）後も引き続き法第20条の規定が遡及適用されないこととなった。

【平成21年9月】

告第566号の改正により、既存不適格建築物に増改築を行う場合、法第20条第4号の建築物のうち木造のものについては、建築物全体が、構造計算に代えて、釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準（令第42条、第43条及び第46条）に適合することを確認することで、安全な構造であることを確かめることができることとなった。

また、増改築に係る部分がそれ以外の部分と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接する場合（以下、「Exp. J増改築」という。）については、平18国交告第184号に関わる技術的助言（平成21年9月1日付、国住指第2072号「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について」）により、既存部分が耐震診断基準に適合することに加え、昭和56年6月1日施行のいわゆる「新耐震基準」で適法に建築された建築物についても同告示に適合するものとされた。なお、この「新耐震基準」については、平24国住指第2275号により昭和56年6月1日以降の基準を指しており、その後導入された耐震関係規定（限界耐力計算等）も含まれる。

【平成24年9月】

一定の安全性が確保されている既存建築物の大規模な増改築を一層促進するため、平成24年9月に令第137条の2が改正され、地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊等のおそれがない場合には、増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2分の1を超える大規模な増改築についても法第20条の規定が遡及適用されないこととされた。

【平成26年7月】

検査済証のない建築物について、その現況を調査し、法適合状況を調査するための方法を示したガイドラインである「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」を国土交通省が策定した。

【平成27年6月】

法第20条の規定が遡及適用されないことから構造計算適合性判定（以下、「構造適判」という。）は不要とされていたが、平成27年6月施行の法改正により、同じ規模・構造の建築物を新築する場合に構造適判が必要となる基準として令第9条の2に定義されている特定増改築構造計算基準を適用する場合においては、構造適判の対象とし、構造計算の審査を万全とするための措置が講じられている。ただし、法第6条の3第1項ただし書きの規定により、特定増改築構造計算基準のうち許容応力度等計算（ルート2）の確認審査を、ルート2主事等が行う場合には、構造適判の対象外となる。

また、構造計算基準の適用にあたり、Exp. J増改築の場合には、構造上分離されている建築物の各部分ごとに法第20条第1項の各号を適用し、規模等に応じた構造計算を行う事ができることとなった。

また、Exp. J増改築のうち、既存建築物に係る構造計算基準の法改正がなく、構造計算基準に適合することが明らかなものは、既存建築物の構造計算書の添付が不要となった。

【平成28年6月】

平成28年5月までは法第20条第1項第一号に掲げる建築物（以下、「超高層建築物」という。）については、令第137条の2の緩和の対象から除かれていた。しかしながら、近年、超高層建築物についても経年劣化の影響を評価することが可能になったことを踏まえ、平成28年6月1日施行の令第137条の2の改正により、緩和の対象に追加されることとなった。

また、吹き抜け部分増床や階高の高い室内での中間階設置等、建築物の内部に床を増設する小規模な一体増築を行う場合には、現行の構造計算によらず、耐震診断基準に適合していれば増築可能となった。

資料－ 3 主な建築基準法令の構造関係規定の改正

建築基準法の構造関係規定は、主に以下のように改正されており、増築等の際には原則として遡及適用を受ける。

- ・鉄筋コンクリート造建築物の柱のせん断補強筋間隔の見直し等（令第77条、昭和45年12月2日改正、昭和46年1月1日施行）
- ・「新耐震設計法」の導入（昭和55年7月14日改正、昭和56年6月1日施行）及び平成7年の兵庫県南部地震の被害からの告示改正等（平成7年12月26日施行）

関連法令・告示	内容
昭和55年11月27日建告第1791号 (改正 昭和62年11月13日建告第1916号、平成7年12月11日国交告第1996号、平成13年8月21日国交告第1370号)	いわゆるルート2の構造計算基準を規定 <ul style="list-style-type: none"> ・木造の水平力を負担する筋交いが負担する水平力の比等の算定（昭和62年改正により木造に関する基準が追加） ・S造の水平力を負担する筋交いが負担する水平力の比等の算定 ・RC造及びSRC造の柱・壁の必要水平断面積 ・RC造及びSRC造の破壊性状 (平成7年：ルート2-3の場合、梁の曲げ耐力\leq柱の曲げ耐力とすることを規定)
昭和55年11月27日建告第1792号(改正 平成7年12月11日建告第1997号)	<ul style="list-style-type: none"> ・Ds（構造特性係数）とFes（形状係数）を算出する方法 (平成7年：Fsの最大値を1.5から2.0へと改正)

- ・平成12年の政令改正及び告示の制定による仕様規定の明確化（平成12年6月1日施行）

関連法令・告示	内容
平成12年5月31日建告第1459号	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方法を定める件
平成12年5月23日建告第1352号 (改正平成19年9月27日国交告第1227号)	<ul style="list-style-type: none"> ・木造軸組の釣合い良い設置の方法
平成12年5月29日建告第1388号 (改正平成24年12月12日国交告第1447号)	<ul style="list-style-type: none"> ・建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定める件
平成12年5月29日建告第1389号 (改正平成27年1月29日国交告第184号)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上から突出する水槽、煙突等の構造計算の基準を定める件
平成12年5月31日建告第1460号	<ul style="list-style-type: none"> ・木造の継手及び仕口（筋交い端部、柱の柱頭・柱脚、その他）の構造方法を定める件
平成12年5月31日建告第1456号(改正 平成19年9月27日国交告第1229号)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造の柱の脚部を基礎に緊結する構造方法の基準を定める件

・くいの水平力に対する許容応力度計算の義務化（平成13年 7月 2日 施行）

関連法令・告示	内容
平成13年 7月 2日 国交告第1113号	・くいの水平力に対する許容応力度計算の義務化（せん断曲げ引張などのくい体の許容応力度が告示で規定されたことによる）

・平成19年 6月 20日 施行の法令、告示改正による構造計算規定、仕様規定の明確化

※平成19年 6月の改正では、構造計算の基準が具体的に規定されたため、既存不適格であるか否かの判断が図面だけでは判断できない場合もあり、審査にあたり注意が必要である。

関連法令・告示	内容
法第20条、令第36条、 令第36条の2、平成19 年5月18日国交告第593 号	・構造計算ルートによる仕様規定の適用除外の制限（鋼材の接合、鉄筋の継手及び定着、鉄筋コンクリート造の柱の構造等）他
平成19年10月 5日国交 告第1274号	・方向別に構造計算ルートを適用する場合の制限
平成19年 5月18日国交 告第594号	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造耐力壁の開口による耐力低減の方法 ・耐力壁のある建築物の剛接架構の応力割り増し ・4本柱等建築物の水平力に対する付加的検証 ・屋上突出部分または外壁突出部分の応力割り増し ・片持ち部材の応力割り増し ・層間変形角の算出方法 ・冷間成形角形鋼管を柱に用いた場合の計算方法 ・部材のせん断設計時の応力割り増し方法 ・塔状建築物の計算方法
昭和55年11月27日建 告第1791号（改正平成 19年 5月18日国交告 第595号、平成19年 9 月27日国交告第1226号）	<ul style="list-style-type: none"> ・塔状建築物の制限 ・冷間成形角形鋼管を柱に用いた場合の計算方法 ・鉄骨部材の幅厚比の制限 （通達に基づいていた当面の緩和値の削除） ・部材のせん断設計時の応力割り増し方法
平成12年 5月31日建 告第1457号（改正平 成19年 5月18日国交 告第598号、平成19年 9 月27日国交告第1230 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・限界耐力計算方法 （平成19年改正により、解析方法、地下部分の計算、安全限界変位の制限、安全限界時のせん断設計、塔状建築物の計算方法、減衰性を表す数値の計算方法、地盤状況に応じた加速度増幅率の計算方法が明確化）

・平成23年 5月 1日 施行の法令、告示改正による構造関係規定の合理化等

関連法令・告示	内容
令第67条第 1項、 第73条第 3項及び 第77条第 5号、平 成23年国交告第432 号	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造の小規模建築物等の接合方法について、ボルト接合に加え、国土交通大臣の認定を受けた接合方法でもよいこととした ・構造耐力上安全で、あることが確かめられた場合の、鉄筋コンクリート造の柱に取り付けるはりの引張り鉄筋の定着長さ及び柱の小径についての緩和（計算基準は平成23年国交告第432号に規定）
昭和55年11月27日 建告第1791号、平 成19年 5月18日国 交告第593号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ルート1の構造計算におけるせん断力の割増計算の取扱い ・ルート1の構造計算によって安全性が確かめられる建築物の緩和 ・膜構造の建築物に係るルート1の構造計算の合理化

- ・平成24年9月20日施行の法令、告示改正による既存不適格建築物に関する規制の合理化

関連法令・告示	内容
令第137条の2関係、平成24年国交告第1365号（平成17年国交告第566号）	<ul style="list-style-type: none"> ・増改築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の2分の1を超える増改築についての制限の緩和 ・第137条の2第1号の追加 ・第137条の2第2号の追加 ・第137条の2第3号イの改正
平成24年9月26日付け国住指第2274号（平成18年国交告第184号別添）	<ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上主要な部分について、耐震診断の方法と同等以上の効力を有する方法として、新耐震基準を認定

- ・平成26年4月1日施行の令第39条第3項新設及び平成25年国交告第771号の制定による特定天井に関する規定の導入
- ・平成27年6月1日施行の法令改正、告示制定・改正による構造適判制度の見直し、構造計算基準の合理化（RC造ルート2—3の廃止）
- ・平成28年6月1日施行の法令改正による木造伝統的工法に関する仕様の追加、既存不適格の特例の対象に超高層建築物（高さ60mを超えるもの）を追加
- ・木造建築物における直交集成板、伝統的工法に関する基準の合理化等（平成29年国交告第867号、平成29年9月26日）
- ・平成31年1月15日施行の改正による一定規模の緩勾配屋根について積雪荷重の強化（平成19年国交告第594号の改正）

資料－４ 平成21年9月1日付け国住指第2153号「既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（技術的助言）」

（平成21年9月1日 国住指第2153号）
既存不適格建築物の増築等に係る建築申請手続きの円滑化について（技術的助言）（抜粋）

1. 既存不適格調書について

既存建築物の増築等について法第86条の7の適用を受ける場合にあつては、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）第1条の3第1項において、建築確認に係る申請書の添付図書として同行表二第(63)項に規定する既存不適格調書を提出することとされている。

同項においては「既存建築物の基準時及びその状況に関する事項」を明示すべきこととされているが、具体的には、以下の(1)から(4)までに掲げる図書及び書類（以下「図書等」という。）において必要な事項が示されていることが確認できれば、申請に係る建築物を既存不適格建築物として取り扱って差し支えない。

(1) 現況の調査書

現況の建築物の状態等が分かる図書等に、以下の①から⑤までに掲げる事項が示されていること。

- ① 建築主の記名及び押印
- ② 当該調査書を作成した者の記名及び押印
- ③ 既存不適格となっている規定及びその建築物の部分（既存不適格となっている建築物の部分は具体的に明記すること。）
- ④ 既存不適格となっている建築物の部分ごとの基準時
- ⑤ 当該申請に係る増築等以前に行われた増築、改築、修繕、模様替、用途変更又は除却に係る工事（以下「既往工事」という。）の履歴

(2) 既存建築物の平面図及び配置図

既往工事の履歴がある場合は、既存建築物の平面図及び配置図に、各既往工事に係る建築物の部分が分かるように示されていること。

(3) 新築又は増築等の時期を示す書類

原則として、新築及び当該申請以前の過去の増築等時の検査済証又は建築確認台帳に係る記載事項証明（完了検査を行った機関が交付したもの。）により、新築又は増築等を行った時点を明らかにすること。

これらの書類がない場合にあつては、新築及び当該申請以前の過去の増築等時の確認済証（平成11年4月30日以前に確認を受けた場合にあつては「確認通知書」。）、建築確認台帳に係る記載事項証明（建築確認を行った機関が交付したもの。）、登記事項証明書のほか、建築確認後の工事の実施を特定できるその他書類により、建築主事又は指定確認検査機関が新築又は増築等を行った時点が明らかにされていると認めることができる。ただし、(1)及び(2)に掲げる書類により、新築又は増築等の時期における建築基準関係規定への適合を確かめること。

なお、建築主事又は指定確認検査機関が、法第12条第7項に規定する台帳又は法第77条の29に規定する帳簿によって、当該建築物について新築又は増築等に係る確認済証又は検査済証が交付されたことが確かめられる場合にあつては、本書類の添付を省略することとして差し支えない。

(4) 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

審査においては、当該建築物の用途・規模等に応じ、基準時以前の技術的基準への適合を確かめるために必要な図書等の提出を求めることができる。

2. 既存不適格調書以外に必要な図書等について

既存建築物の増築等について法第86条の7の規定の適用を受ける場合にあつては、同条に規定する一定の範囲内で増築等が行われていること等を確認する必要があるため、既存不適格調書以外にも、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の2から令第137条の15までの規定のうち、該当する規定の内容に適合することの確認に必要な図書等において、当該規定に適合することを確認する必要がある。

特に、令第137条の2第1号イの規定の適用を受ける場合にあつては、増築又は改築に係る部分の令第3章（第8節を除く。）の規定等への適合及び既存部分の耐久性等関係規定への適合を確認できる図書に加えて、以下の(1)から(4)までに掲げる必要な図書等により、令第137条の2第1号イの規定に適合することを確認する必要がある。

また、これらの図書等の作成は原則として建築士によるものであると考えられるが、特に、建築士以外の者によるものについては、当該図書等と建築物の現況の整合を現地確認するなど、確実な審査を行わなければならない。

- (1) 構造計算書（法第20条第2号イ後段及び第3号イ後段に規定する構造計算書に係るもの）
- (2) 釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準に適合することを示す図書等（令第42条、第43条、第46条等関係（法第20条第4号に掲げる建築物のうち木造のものの場合））
- (3) 既存部分の耐震診断書（構造耐力上主要な部分が新耐震基準に適合するものであることを確認することにより耐震診断を行う場合には、写真等により、構造耐力上主要な部分の損傷、腐食その他の劣化状況を確認すること。）
- (4) 平成17年国土交通省告示第566号第1の規定に適合することを確認するために必要な図書等

検査済証等の交付を受けていない建築物の増築等のための適法性の判断に関する取扱い要領作業部会名簿

神奈川県 県土整備局建築住宅部建築指導課
横浜市 建築局建築指導部建築指導課
川崎市 まちづくり局指導部建築審査課
横須賀市 都市部建築指導課
藤沢市 計画建築部建築指導課
相模原市 都市建設局まちづくり計画部建築審査課
鎌倉市 都市景観部建築指導課
厚木市 まちづくり計画部建築指導課
平塚市 まちづくり政策部建築指導課
小田原市 都市部建築指導課
秦野市 都市部建築指導課
大和市 街づくり計画部建築指導課
株式会社湘南建築センター
日本ERI株式会社
株式会社東日本住宅評価センター
ビューローベリタスジャパン株式会社