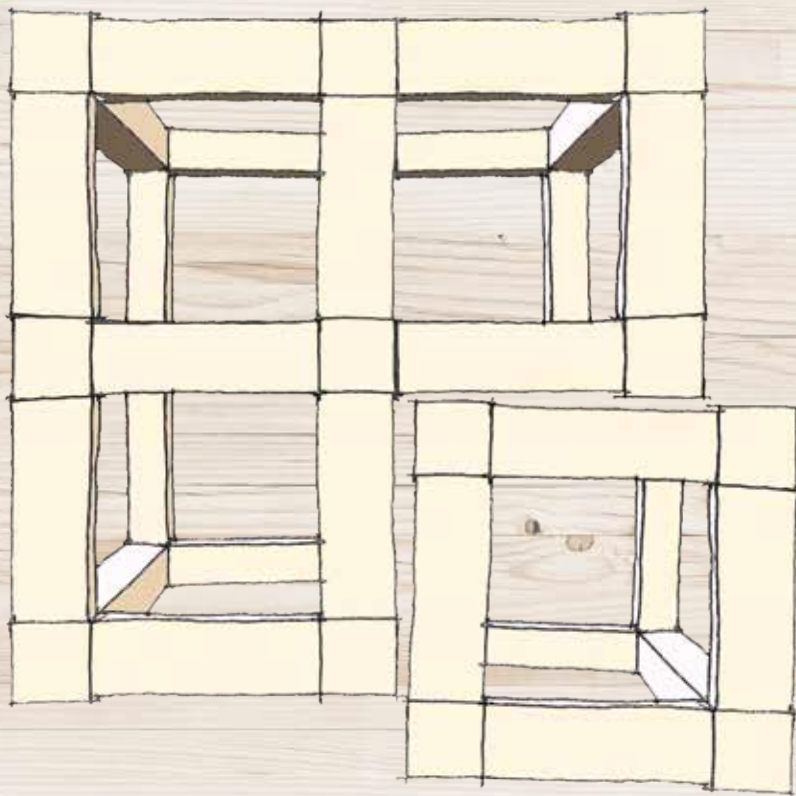


2018年度版

小規模建築物の増改築における  
建築確認申請の手引き



一般社団法人  
住宅生産団体連合会  
建築規制合理化委員会

## はじめに

住宅には物理的な寿命と社会的な寿命があると言われています。物理的な寿命は適切なメンテナンスによって伸長することができます。また社会的な寿命は、性能を向上させることによって伸長することができます。

我々住宅生産者は、こうした住宅の寿命を伸長するリフォーム工事を促進すべく努力しています。それは合目的な必要最小限のメンテナンス・改善や、より魅力的な住宅の利活用を提案し、消費者の理解を得て実現することです。

同時に、どのようなリフォーム工事であっても、それは建築主や地域社会にとって適正なものである必要があります。建築基準法はリフォーム工事の適正において拠るべき重要な技術的基準です。また、新築にくらべて予算と工期の制約が厳しいリフォーム工事では、適切な価格を実現するためにも、無駄の無い効率的な計画立案、工事管理の実施が求められます。円滑な建築確認申請・審査が、計画上の重要なファクターの一つになります。

2005年6月1日に施行された改正建築基準法は、一定の条件を満たしている増改築であれば、既存部分の構造耐力関係規定については現行法を遡って適用しなくても良いとしました。小規模な住宅の設計や施工に携わる者が緩和規定を理解する一助となるものを目指して、2006年に本手引き書を上梓しました。

建築基準法は、その後も継続して緩和措置の拡大が図られ、手引書も版を重ねて3版になります。昨年2018年に改正建築基準法が公布され、2019年中の施行を目指して関係法令の準備が進められたおり、その公開を待って4版への更新を検討することにします。

あらためまして、第3版の作成にあたっては国土交通省住宅局建築指導課をはじめ、皆様よりきめ細かなご指導を賜ることができました。心から感謝申し上げます。

なお、多くのご意見を頂いて作成した本手引書ではありますが、増改築やリフォームと呼ばれる工事は多種多様であるため、本書内容に基づく確認申請であっても、判断の難しい場合は、事前に建築主事や民間確認検査機関に相談されることをお勧めします。



平成31年2月

(一社)住宅生産団体連合会

建築規制合理化委員会委員長 橋本英治

## 目次

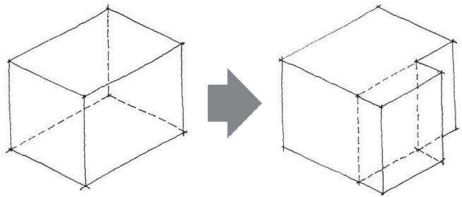
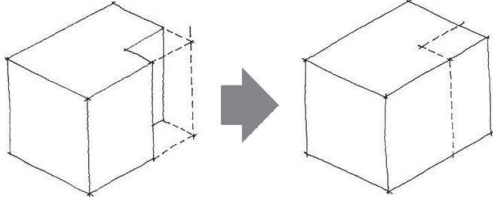
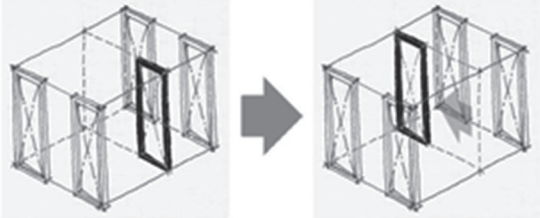
1章. 用語の定義	1
2章. 建築確認申請が必要な建築物	6
3章. 増改築や修繕・模様替の確認申請	8
4章. 既存不適格建築物に対する緩和規定	13
4-1 法第 20 条 構造耐力関係	15
4-2 法第 26 条 防火壁	25
4-3 法第 27 条 耐火建築物としなければならない特殊建築物	25
4-4 法第 28 条 居室の採光及び換気	25
4-5 法第 28 条の 2 石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置	26
4-6 法第 29 条 地階における住宅等の居室	27
4-7 法第 30 条 長屋又は共同住宅の界壁	27
4-8 法第 31 条 便所	28
4-9 法第 32 条 電気設備	28
4-10 法第 34 条 昇降機	28
4-11 法第 35 条 特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準	28
4-12 法第 35 条の 3 無窓の居室等の主要構造部	28
4-13 法第 36 条 この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準	28
4-14 法第 47 条 壁面線による建築制限	29
4-15 法第 48 条 用途地域等	29
4-16 法第 51 条 卸売り市場等の用途に供する特殊建築物の位置	29
4-17 法第 52 条 容積率	29
4-18 法第 53 条～第 58 条 集団規定関係	30
4-19 法第 60 条 特定街区	30
4-20 法第 60 条の 3 特定用途誘導地区	31
4-21 法第 61 条 防火地域内の建築物	31
4-22 法第 62 条 準防火地域内の建築物	31
4-23 法第 67 条の 3 特定防災街区整備地区	32
4-24 法第 68 条 景観地区	32
5章. 増改築に関する Q&A	
5-1 確認申請の必要なリフォーム・増改築	33
5-2 増改築における留意点（構法別）	35
5-3 増改築における留意点（パターン別）	40
6章. 参照条文、告示、技術的助言他	
6-1 建築基準法関係	
・ 建築基準法第 86 条の 7	44
・ 建築基準法施行令第 137 条の 2 及び平成 17 年国交告第 566 号	45
・ H21 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）」	51

・ H26 国住指第 1137 号「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について」	54
・ H27 国住指第 996 号「工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」	55
・ H27 年 7 月 1 日事務連絡「工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて」	56
<b>6-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律関係</b>	
・ H18 国住指第 184 号「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」	57
・ H26 国住指第 2850 号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」	86
・ H27 国住指第 3435 号「耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表について（技術的助言）」	91
<b>6-3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律関係</b>	
・ H22 国住生第 194 号「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について」	95
・ H24 国住生第 594 号「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について（技術的助言）」	97
・ H27 国住生第 671 号「評価方法基準の一部を改正する告示の施行に伴う省エネルギー対策に係る長期優良住宅認定基準の取扱いについて（技術的助言）」	104



## 1章. 用語の定義

増改築、リフォームと様々な言葉があります。建築基準法で用いられる用語と、これら法律用語を補うために使われる一般的な言葉について以下に整理します。

<p>新築</p>	<p>建築物の存在しない土地の部分に建築物を造ることをいい、増築、改築および移転に該当しないものを指します。</p>
<p>増築</p>	<p>同一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をいいます。なお、別棟で造る場合は建築物の単位では新築、敷地単位では増築となります。</p> <p>既存建築物の内部の吹抜に床を張る場合も、延べ面積が増加することから増築となります。</p> 
<p>改築</p>	<p>建築物の全部又は一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に、引き続き従前の位置、用途、構造、階数、規模が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指します。</p> 
<p>修繕</p>	<p>既存の建築物の部分を撤去したうえで、概ね従前と同等の形状、寸法、材料により行う工事を指します。</p>
<p>模様替</p>	<p>既存の建築物の部分を撤去したうえで、概ね従前と同等の形状、寸法によるが、材料や構造などを変えて行う工事を指します。</p> 
<p>大規模の修繕・模様替</p>	<p>「大規模」に該当するか否かは、一棟の建築物全体の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段<sup>※</sup>）の種類ごとに過半に修繕・模様替をしているかを判定します。※詳細は法第2条第五号参照</p> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>上図は主要構造部である耐力壁を移動させる例ですが、全体(5枚)に対して1枚の移動ですから、過半に至らないので大規模の修繕・模様替に該当せず、修繕もしくは模様替になります。</p> </div>

移転	<p>同一敷地内における建物の移動、又は特定行政庁が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと認める場合、当該敷地の外へそのまま移動することも移転と見なされるようになりました。平成 27 年の法改正までは、移転とは同一敷地内における建築物の移転をさし、建築物を一の敷地から他の敷地へ移す場合には、新しい敷地について新築又は増築として扱われていました。</p>
既存不適格建築物	<p>既に存在している建築物や工事中であった建築物（既存建築物）は、それまでは法に適合している状態であっても、法改正によって改正後の基準に適合していないこともあります。このような建築物を既存不適格建築物と呼び、現行法には不適合ではあるが違反では無いと法は位置づけています（法第 3 条第 2 項）。新築時点から不適合な違反建築物とは区別しているのです。既存不適格建築物かどうかは、その建築物の新築時の法適合、新築時からの様々な増改築や修繕・模様替の履歴を検証し、最終的にはどの時点（「基準時」といいます）の法令から不適合になったかを確認して、既存不適格建築物に該当するのかどうかを判断します。</p>
遡及適用	<p>法改正前に建てられた既存建築物に対して、現行法を遡って適用する。つまり現在の法令を既存建築物に適用し改善させることです。</p> <p>法令上の既存不適格建築物であれば、その既存不適格である部分（構造や防火関係規定（仕様）等）を遡及適用されることはありません。但し、増改築等する場合は、既存部分を含めて現行法が遡及適用されるのが原則です。原則としたのは、一定の条件を満足すれば増改築等をしても引き続き既存不適格建築物の適用が受けられる部分が定められているからです。平成 17 年の法改正ではここに構造耐力関係規定の緩和が追加されました。</p>
基準時	<p>既存不適格建築物について、引き続きそれらの規定の適用を受けない期間の始期を指します（令第 137 条）。当該既存建築物が、施行された規定に適合せず既存不適格となった、法改正の施行日です。</p> <p>木造住宅は平成 10 年に構造耐力関係規定等の法令改正が行われ、平成 12 年 6 月 1 日に施行されています。昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月 31 日までに建てられた木造住宅の構造に関しては、平成 12 年 6 月 1 日が基準時になる例が多いようです。</p>
分離増築 増床増築	<p>既存建築物に、エキスパンションジョイント（以降 EXP.J と略）その他の相互に応力を伝えない構造方法で増築することです。</p> <p>平成 27 年 6 月 1 日施行の H17 国交告示第 566 号第一号第 3 ニに追加された、「増築又は改築前の建築物の架構を構成する部材から追加及び変更（当</p>

	<p>該部材の強度及び耐力が上昇する変更を除く。)がない場合」に該当する増改築を、本手引書では「増床増築」と呼ぶことにします。小規模な住宅においては、吹抜け部の増床工事以外に、該当する増改築工事は無いと考えました。</p>
耐震診断	<p>耐震診断は、建築物が大地震で倒壊しないことに対する安全性を評価する方法です。耐震改修促進法に基づき定められています。耐震診断は、昭和56年の新耐震基準以前に建築された建築物の大地震に対する耐震安全性の確認をし、耐震性が基準に満たない建築物を耐震改修して、耐震性を向上させることを目的として設けられました。その後、H17年改正建築基準法の既存建築物に対する制限の緩和の中で、既存建築物を増改築する場合の確認申請において、大地震に対する安全性確認としても活用されることになりました。建築基準法関係で「H18年国交告第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめる」と書いてあれば、“耐震診断”を用いて大地震に対して安全な構造であることを確かめるということになります。増築時に利用するケースとしては、以下の場合です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存不適格である既存建築物に、分離増築する場合の既存部分の大地震に対する安全性確認の方法</li> <li>・ 既存不適格である既存建築物の吹抜け等に、延べ面積の1/2以下で床を設ける場合（建築物の架構を構成する主な部材に、追加及び変更がないこと）の大地震に対する安全性確認の方法。</li> </ul> <p>耐震診断の方法は、H18年国交告第184号別添の第1で建築物の耐震診断の指針として、第1号が木造、第2号が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造について定められています。しかし、実際には国土交通大臣が指針と同等以上の効力を有すると認定した耐震診断を用いることが一般的です。大臣が認定した耐震診断法は、本手引き発行時点では、H27国住指発3435号「耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表について（技術的助言）」で同等以上の効力を有すると認定された耐震診断法として、別添1「認定書」で(1)から(14)まで示されています。</p> <p>(1)から(13)は各種構工法の耐震診断の計算方法等を定めたものですが、(14)では、昭和56年6月1日以降のある時点の建築基準法（地震に係る部分）に適合することを確認する方法が耐震診断として認定されています。そのため、昭和56年6月1日以降に建築されたことが確認できる場合は、当該耐震診断の方法により耐震性があると診断できます。</p>

H27年12月11日国住指第3435号で、H18国交告第184号別添（指針）第1のただし書きに基づき、同等以上の効力を有するものと認められた耐震診断の方法

耐震診断の方法	
(1)	「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」 (昭和55年7月23日付け文管助第217号文部大臣裁定)
(2)	一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）
(3-1)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」（1978年版）
(3-2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」（1996年版、2011年版）
(4-1)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法
(4-2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法
(5-1)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（1977年版）
(5-2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（1990年版）
(5-3)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（2001年版）
(5-4)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（1983年版）
(5-5)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（1997年版）
(5-6)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（2009年版）
(6)	一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」
(7)	「屋内運動場等の耐震性能診断基準」
(8)	一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」
(9)	一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」
(10-1)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のうち大型コンクリートパネル造建築物に対する耐震診断の方法
(10-2)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のうちリブ付中型コンクリートパネル造建築物に対する耐震診断の方法



(10-3)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のうち 臥梁付中型コンクリートパネル造建築物に対する耐震診断の方法
(11)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める第1次診断法により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法
(12)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める第2次診断法
(13)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」
(14)	建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法（昭和25年法律第201号）並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認する方法

## 2章. 建築確認申請が必要な建築物

法第6条では、建築主が、建築物を建築（新築・増築・改築・移転を指します）しようとする場合と、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について、工事着手前に建築主事又は指定確認検査機関に建築確認申請（以下「確認申請」といいます）を行い、確認済証の交付を受けることを義務付けています。ただし、防火地域および準防火地域以外の地域では床面積の合計が10㎡以内の増改築・移転などは確認申請が不要になります。なお、確認申請という法的な手続きの要否にかかわらず、どのような工事であっても、それが法律から逸脱せず、技術的にも安全なものではないことは当然ではありません。

確認申請の要否は、建築物が建っている地域が都市計画区域の中にあるのか、どのような構造の建築物かによって異なり、次頁に全体を表としてまとめました。まず、低層の住宅等に限定した増改築と大規模な修繕・模様替の場合を想定した工事種類を整理することにします。

法第6条第1項第四号に定義される建築物（以下法第6条四号建築物）は、

- ・ 木造の場合 延べ面積500㎡以下の2階建以下で、高さ13m以下、軒高9m以下のもの
- ・ 木造以外の場合 延べ面積200㎡以下の平屋建てのもの

となりますが、こうした住宅の場合、確認申請が必要な工事種類は建設地の区分に応じて下図のように整理できます。

右図のように、法第6条四号建築物以外の建築物の場合は、全国どこでも、増改築工事でも、大規模の修繕・模様替であっても確認申請は必要です。

法第6条第1項四号建築物の場合は、都市計画区域内等の場合に確認申請が必要になりますが、大規模の修繕・模様替であれば不要ということになります。

大規模の修繕・模様替であるか否かは、「1.用語の定義」で述べたように主要構造部の過半にいたる工事であるかどうかで判断します。

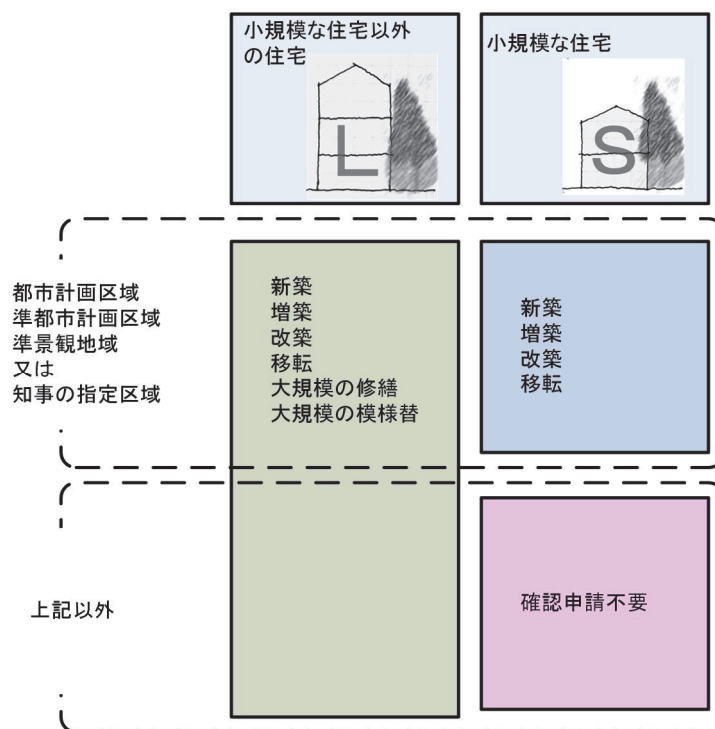


表 確認申請の必要な建築物

区域	用途・構造・規模(注1)	工事種別
都市計画区域の内 外を問わず全ての地 域(全国)	(1) 特殊建築物でその用途に供する床面積の 合計が 100 m <sup>2</sup> を超えるもの ①劇場、映画館等 ②病院、診療所等 ③学校、体育館等 ④百貨店、展示場、物品販売業を営む店舗(床 面積が 10 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。)等 ⑤倉庫 ⑥自動車車庫等	新築 増築(注2) 改築 移転 大規模の修繕 大規模の模様替
	(2) 木造で次のいずれかに該当するもの 1)階数が3以上 2)延べ面積が 500 m <sup>2</sup> を超える 3)高さが 13mを超える 4)軒の高さが9mを超える	用途の変更をして(1)の特殊建築物と する場合を含む(類似の用途相互間 の変更は除く。)
	(3) 木造以外で次のいずれかに該当するもの 1)階数が2以上 2)延べ面積が 200 m <sup>2</sup> を超える	
都市計画区域、準都 市計画区域、準景観 地区又は知事の指 定区域(注3)	(4) 上記(1)から(3)を除く全ての建築物	新築 増築(注2) 改築 移転

(注1) 防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、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 10 m<sup>2</sup>以内であるときについては、適用しない。

(注2) 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(1)から(3)の規模のものとなる場合を含む。

(注3) 都市計画区域:都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。  
準都市計画区域:市町村長が市町村都市計画審議会などの意見を聴いて指定する区域を除く。  
準景観地区: 景観法第 74 条第1項 の規定による(市町村長が指定する区域を除く。)

都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内  
(補足)建築基準法第 15 条第 1 項により、建築主が建築物を建築しようとする場合、又は、建築物の除却の工事を施工する者が建築物を除却しようとする場合には、建築主事を經由して都道府県知事に届け出なければならないと定められています。また、第3項により、建築物が災害により滅失した場合には、市区町村長は都道府県知事にその旨の報告をしなければならないと定められています。(ただし、建築物の床面積が 10 m<sup>2</sup>以内の場合や、用途変更確認申請、計画変更確認申請の場合は、建築工事届の提出は不要。)

これらの届出や報告をもとに都道府県が建築統計を作成して国土交通省に送付、建築着工統計(建築物・住宅)および建築物滅失統計(除却および災害)などの統計情報として活用するため。

5. 増改築に関するQ&A」では、確認申請の要否について再度解説しています。ご参照ください。

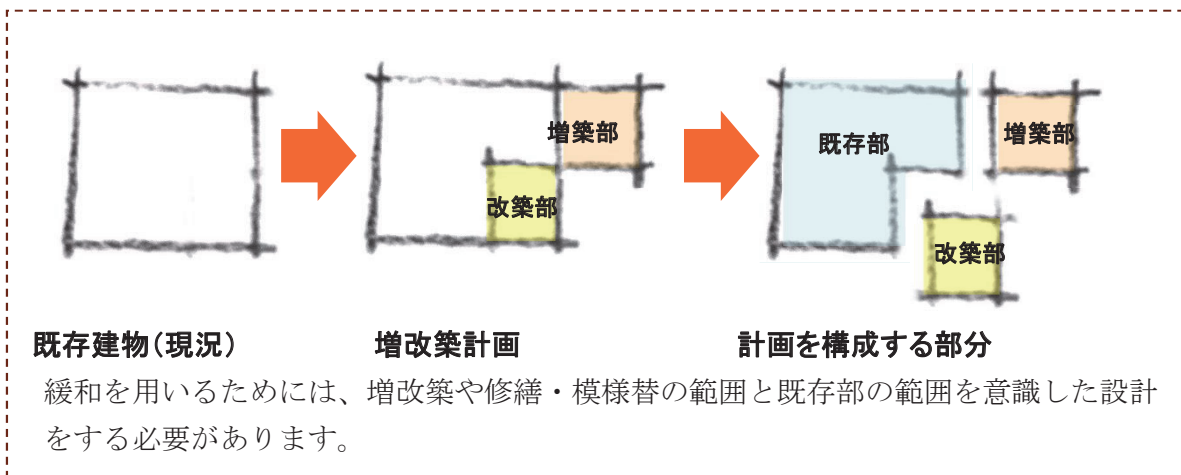
### 3章. 増改築や修繕・模様替の確認申請

増改築や修繕・模様替を行う場合、こうした建築行為の機会をとらえて、工事を行おうとする建物を工事着手時点の建築基準法に適合させること（現行法の遡及適用）が建築基準法の原則です。したがって、工事着手時点の建築基準法に適合させる設計・施工が可能であれば、その計画について新築と同様の法的チェックを行うこととなります。

工事着手時点の建築基準法に適合させることが、コストも含めて様々な理由から難しい場合、その建物が既存不適格建築物であれば建築基準法の緩和規定を検討することになります。

建築基準法の規定は都度見直されるため、とりわけ構造安全性に関する規定は頻繁に改善を行う必要があることもあって、現行の構造耐力関係規定が新築時のそれと異なったものになっている場合が多く、その遡及適用は増改築計画の大きな障壁になっていました。2005年（平成17年）の建築基準法改正は、これら構造耐力関係規定について既存不適格建築物への適用を緩和するものでした。現行法の求める水準に準ずる水準を定め、これに適合させれば増改築や修繕・模様替ができるようにしています。

構造安全性以外の規定にも、現行法の遡及適用を緩和する手立て（緩和措置）が講じられていますが、いずれも増改築工事の規模や方法等を限定することで緩和措置の適用を可能としています。緩和措置を利用した増改築や修繕・模様替を行うのであれば、設計者はその計画を緩和措置が適用できる範囲に適合させる必要があります。そこで次章 4.に、建築基準法が用意している緩和措置の要点をまとめました。



建築確認申請が必要な場合、これら緩和規定を利用するためには、

- **増改築や大規模の修繕・模様替を行おうとする建物が既存不適格建築物であること**（既存不適格調書）
  - **増改築や大規模の修繕・模様替の計画が、緩和規定の適用条件を満たしていること**
- の2点について証明する図書を作成し、確認審査を受ける必要があります。

新築時点から建築基準法に違反している建物や、その後の増改築等によって違反してしまった建物の場合、つまり既存不適格建築物に該当しない場合は、まず違反を是正してから増改築や大規模の修繕・模様替を行う必要があります。

既存不適格調書は、以下(1)～(4)が確認できる図書です。

(1) 現況の調査書：現況の建築物の状態等が分かる図書等と以下①から⑤まで

- 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
- 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」）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、各既往工事に係る建築物の部分を明示したもの。

(3) 新築又は増築等の時期を示す書類

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。）、その他、以下①及び②による証明等により、新築又は増築等を行った時点を確認できる書類。

- ①「確認済証」、「確認通知書」又は「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。）
- ②工事の実施を特定できる書類（工事契約書、登記事項証明書等）

(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

法第6条第四号建築物等の小規模建築物については、上記(1)～(3)の図書をもって、この図書とすることも可能

既存不適格調書以外に必要な図書として、増築部分及び既存部分に係る構造関係規定その他の規定を満足することを示す図書（令第137条の2～令第137条の15の規定に適合することの確認資料）が必要になります。なお、令第137条の2第二号イの規定による場合は増築のパターンに応じて以下(1)～(4)の図書等の確認が必要になります。

(1) 構造計算書（令第三章第八節の規定に係るもの）

(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（法第20条第1項第四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

(4) 平17国交告第566号第3の規定に適合することを確認するための図書等

構造に関するだけでなく、設備の安全面についても状況が記されている必要があります。

また、木造住宅等の増改築等については、（財）日本住宅・木材技術センターより「木造住宅等の増改築における建築確認申請の手引き」が発行されています。木造以外の小規模な建築物にあっても、「既存不適格調書」や「既存不適格調書以外に必要な図書」の考え方等については参考となります。

既存不適格建築物に適用できる緩和規定は、増改築規模等に一定の条件が課せられる場合が少なくありません。その条件を満足していることを図書の中で明らかにする必要があります。次の表に明示すべき事項をまとめます。

法第86条の7の規定が適用される建築物(施行規則第1条の3第1項表二・抜粋)

	図書の種類	明示すべき事項
全て	既存不適格調書	既存建築物の基準時及びその状況に関する事項
令第137条の2の規定が適用される建築物(構造耐力関係)	令第137条の2に規定の内容に適合することの確認に必要な図書	令第137条の2に規定する構造方法の内容に関する事項
	各階平面図	増築又は改築に係る部分
令第137条の3の規定が適用される建築物(防火壁関係)	各階平面図	基準時以後の増築又は改築に係る部分
令第137条の4の規定が適用される建築物(耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係)	各階平面図	基準時以後の増築又は改築に係る部分
令第137条の4の3の規定が適用される建築物(石綿関係)	各階平面図	増築又は改築に係る部分 石綿が添加されている部分
	二面以上の断面図	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
令第137条の5の規定が適用される建築物(長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係)	各階平面図	増築又は改築に係る部分
令第137条の6の規定が適用される建築物(非常用の昇降機関係)	各階平面図	増築又は改築に係る部分
	二面以上の断面図	改築に係る部分の建築物の高さ及び基準時における当該部分の建築物の高さ
令第137条の7の規定が適用される建築物(用途地域等関係)	敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
	建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
	危険物の数量表	危険物の種類及び数量
	工場・事業調書	事業の種類
令第137条の8の規定が適用される建築物(容積率関係)	各階平面図	増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分
		増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分
令第137条の9の規定が適用される建築物(高度利用地区又は都市再生特別地区関係)	各階平面図	改築に係る部分
	敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
	建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
令第137条の10の規定が適用される建築物(防火地域及び特定防災街区整備地区関係)	耐火構造等の構造詳細図	増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏の構造、材料の種類及び寸法
	各階平面図	基準時以後の増築又は改築に係る部分
令第137条の11の規定が適用される建築物(準防火地域関係)	耐火構造等の構造詳細図	増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏の構造、材料の種類及び寸法
	面積表	基準時以後の増築又は改築に係る部分
令第137条の12の規定が適用される建築物(大規模の修繕又は大規模の模様替)	各階平面図	石綿が添加されている部分
令第137条の14の規定が適用される建築物(独立部分)	各階平面図	防火設備の位置
	二面以上の断面図	令第137条の14第一号に規定する構造方法
	耐火構造等の構造詳細図	床又は壁の断面の構造、材料の種類及び寸法

特定行政庁によっては、基準法施行細則で様式やそれに添える図書を定めている場合があります。図書の作成にあたっては特定行政庁や指定確認検査機関に、事前に確認することをお勧めします。

建築基準法第 37 条は、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物の部分に使用する一定の材料（「指定建築材料」と呼ばれています）の品質について規定しています。これら重要である建築物の部分については令第 144 条の 3 に定めています。指定建築材料が求められている品質は、H12 建告第 1446 号（「材料告示」と呼ばれています）において定められており、具体的には、指定建築材料は JIS/JAS 適合品または大臣認定品であることを求めています。

このため、既存建築物に増改築を行おうとする場合、既存部を含めて建物全体を現行の法第 37 条に適合させなくてはならなくなりますが、これらの対応が難しい場合があります。既に廃止された法律（旧法第 38 条）を利用して、特殊な建築材料を用いている建築物のような場合です。

しかしながら、法第 37 条の詳細を定めた H12 建告第 1446 号は、H28.6.1 に改正され、ただし書きが追加されました。

「ただし、＜途中略＞現に存する建築物又は建築物の部分（法第 37 条の規定又は法第 40 条の規定に基づく条例の建築材料の品質に関する制限を定めた規定に違反した建築物又は建築物の部分を除く。）に使用されている建築材料にあつては、この限りでない。」改正告示と同時に発出された技術的助言（H28 国住指第 699 号）には、この平易な読み解きとして「現に存する建築物又はその部分で法第 37 条等の規定に違反していないものに使用されている建築材料については、指定建築材料として扱わないこととした。」とあり、既存不適格建築物に使用されている旧法第 38 条に拠る建築材料は、指定建築材料として扱わないことになりました。

つまり、増改築において、既存部に使われている令第 144 条の 3 に定めた重要である建築物の部分に使用する材料であっても、新築時に合法（違反していない建築物）であれば、現行法の材料告示に定められた JIS/JAS 適合品であること又は大臣認定品であることを求めないものとしたのです。平成 12 年の材料告示の施行によって、法第 37 条について既存不適格となった建築物は法第 37 条の適用を受けないことになりました。

以下が技術的助言の該当部分です。

H28. 6. 1 国住指第 669 号 主務部長宛 技術的助言

第三 構造に関する規制の合理化関係

5 法第 37 条の適用除外による既存ストックの活用について（法第 37 条関係）

従来、法第 37 条において、国土交通大臣が定める建築材料（以下「指定建築材料」という。）については、その品質が日本工業規格若しくは日本農林規格に適合するもの又は国土交通大臣の認定を受けたものにしなければならないとされていた。このため、特殊な建築材料を特定の計画にのみ使用する場合や、特殊な建築材料を使用する建築物として旧法第 38 条に基づき国土交通大臣の認定を受けた既存不適格建築物に増改築等をする場合においても、当該建築材料について国土交通大臣の認定を受けること等が必要であった。 今般、新規建築材料の開発や既存ストックの有効活用を促進する観点から、建築材料として国土交通大臣の認定手続き等を省略するため、

① 法第 20 条第 1 項第 1 号の規定に基づく認定を受けた建築物に使用される建築材料で、その品質が「建築物の基礎、主要構造部等に使用する建築材料並びにこれらの建築材料が適合すべき日本工業規格 又は日本農林規格及び品質に関する技術的基準を定める件（平成 12 年建設省告示第 1446 号）」第 3 第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合するもの、

② 法第 85 条第 5 項の規定による特定行政庁の許可を受けた仮設建築物に使用される建築材料、

③ 現に存する建築物又はその部分で法第 37 条等の規定に違反していないものに使用されている建築材料については、指定建築材料として扱わないこととした。 この場合における法第 37 条等の規定に違反していないとは、本告示の施行時に現に存する建築物又はその部分にあっては、本告示の施行時点を指し、今後、新たに建築等を行う建築物又はその部分にあっては、当該建築物又はその部分の工事完了時を指す。したがって、本告示の施行時に法第 37 条について既存不適格である建築物又はその部分にあっては、本告示の施行後は法第 37 条等の適用を受けないこととなる。 なお、平成 12 年告示建設省告示第 1461 号第 9 号ハに規定する「平成 12 年建設省告示 第 1446 号第 1 各号に掲げる建築材料」とは構造安全性の観点から指定建築材料として 指定された建築材料に限定して適用することを想定したものであるので、留意されたい。



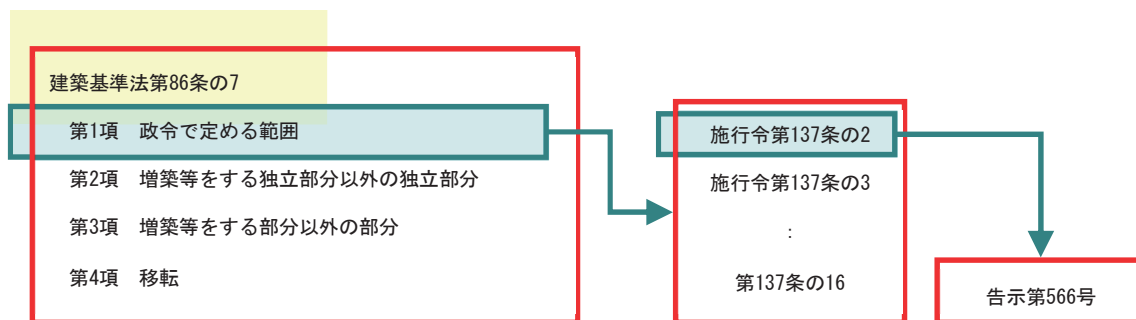
## 4章. 既存不適格建築物に対する緩和規定

既存不適格建築物に対する増改築や大規模の修繕・模様替であれば、建築基準法に定められている規定が限定的に緩和されています。このルール（緩和規定）が、建築基準法第86条の7に書かれています。

緩和規定があるのは、建築基準法の「第2章 建築物の敷地、構造及び建築設備」と「第3章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途」の一部です。次頁の表は、緩和のある規定に○印を付したリストです。ここに無い規定には緩和が無いため、新築の場合と同様に設計する必要があります。

次頁表の要点は以下の通りです。

- 建築基準法第86条の7第1項では、列挙した建築基準法の規定（○印）は、政令で定める一定の範囲であれば緩和できるとしています。建築基準法施行令第137条の2から第137条の16までが該当します。
- 施行令第137条の2は建築基準法第20条（構造耐力）について緩和の範囲を定めたものですが、さらにその詳細は平成17年国交告第566号に書かれています。



- 施行令第137条の12は、大規模の修繕・模様替の場合の緩和規定を定めています。大規模の修繕・模様替は、建築物の主要構造部に対して過半の修繕・模様替を行う建築行為ですが、既存部分への影響が増改築よりも軽微になる工事が想定されるため、当該工事の場合は、主要構造部以外を含め、増改築に比べて緩和できる規定も多くなっています。本章の解説では●マークを付けた部分です。
- 建築基準法第86条の7第2項と第3項は、建築物の部分について緩和できる規定を定めています。このうち建築基準法第20条、第28条の2、第35条については、施行令第137条の13から第137条の15に詳細が書かれています。



○：緩和規定あり

本書 項番号	建築基準法 (法第86条の7で規定している部分)		法第86条の7			
			第1項		第2項	第3項
			一定の範囲で増築等 <sup>※1</sup> を認める緩和		建築物の部分への緩和	
			増築、改築	大規模修繕、 大規模模様替	既存独立部を除外	既存部に適用しない
		政令	政令 令第137条の12	政令	政令	
<b>第2章 建築物の敷地、構造及び建築設備</b>						
3.1	第20条	構造耐力		○ 令第137条の2	○ 第1項	○ 令第137条の14
3.2	第26条	防火壁		○ 令第137条の3	○ 第2項	
3.3	第27条	耐火建築物等としなければならない 特殊建築物		○ 令第137条の4	○ 第2項	
3.4	第28条	居室の採光及び換気				○
3.5	第28条の2 (基準のうち政令で 定めるものに係る部 分のみ)	石綿その他の物質の飛散又は発散 に対する衛生上の措置	第一号、 第二号 第三号	○ 令第137条の4の2 ○ 令第137条の4の3	○ 第3項	○ 令第137条の15
3.6	第29条	地階における住宅等の居室				○
3.7	第30条	長屋又は共同住宅の各戸の界壁		○ 令第137条の5	○ 第2項	○
3.8	第31条	便所				○
3.9	第32条	電気設備				○
3.10	第34条	昇降機	第1項 第2項	○ 令第137条の6	○ 第2項	○
3.11	第35条 (技術基準のうち政 令で定めるものに係 る部分のみ)	特殊建築物等の避難及び消火に関 する技術的基準				○ 令第137条の13 ○ 令第137条の14
3.12	第35条の3	無窓の居室等の主要構造部				○
3.13	第36条 (防火壁、防火区画、 消防設備及び避難 設備の設置及び構 造の部分を除く)	この章の規定を実施し、又は補足す るため必要な技術的基準				○ ※2
<b>第3章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途</b>						
<b>第2節 建築物又はその敷地と道路又は壁面線との関係等</b>						
3.14	第47条	壁面線による建築制限			○ 第2項	
<b>第3節 建築物の用途</b>						
3.15	第48条	用途地域等	第1項～ 第13項	○ 令第137条の7	○ 第4項	
3.16	第51条	卸売市場等の用途に供する特殊建 築物の位置			○ 第2項	
<b>第4節 建築物の敷地及び構造</b>						
3.17	第52条	容積率	第1項、 第2項、 第7項	○ 令第137条の8	○ 第2項	
3.18	第53条	建ぺい率	第1項、 第2項		○ 第2項	
3.19	第54条	第一種低層住居専用地域又は第二 種低層住居専用地域内における外 壁の後退距離	第1項		○ 第2項	
3.20	第55条	第一種低層住居専用地域又は第二 種低層住居専用地域内における建 築物の高さの限度	第1項		○ 第2項	
3.21	第56条	建築物の各部分の高さ	第1項		○ 第2項	
3.22	第56条の2	日影による中高層の建築物の高さ の制限	第1項		○ 第2項	
3.23	第57条の4	特別容積率適用地区内における建 築物の高さの限度	第1項		○ 第2項	
3.24	第57条の5	高層住居誘導地区	第1項		○ 第2項	
3.25	第58条	高度地区			○ 第2項	
3.26	第59条	高度利用地区	第1項 第2項	○ 令第137条の9	○ 第2項	
3.27	第60条	特定街区	第1項 第2項	○ 令第137条の8	○ 第2項	
<b>第4節の2 都市再生特別地区及び特定用途誘導地区</b>						
3.28	第60条の2	都市再生特別地区	第1項 第2項	○ 令第137条の9	○ 第2項	
3.29	第60条の3	特定用途誘導地区	第1項		○ 第2項	
<b>第5節 防火地域</b>						
3.30	第61条	防火地域内の建築物		○ 令第137条の10	○ 第2項	
3.31	第62条	準防火地域内の建築物	第1項	○ 令第137条の11	○ 第2項	
<b>第5節の2 特定防災街区整備地区</b>						
3.32	第67条の3	特定防災街区整備地区	第1項 第5項～ 第7項	○ 令第137条の10	○ 第2項	
<b>第6節 景観地区</b>						
3.33	第68条	景観地区	第1項、 第2項		○ 第2項	

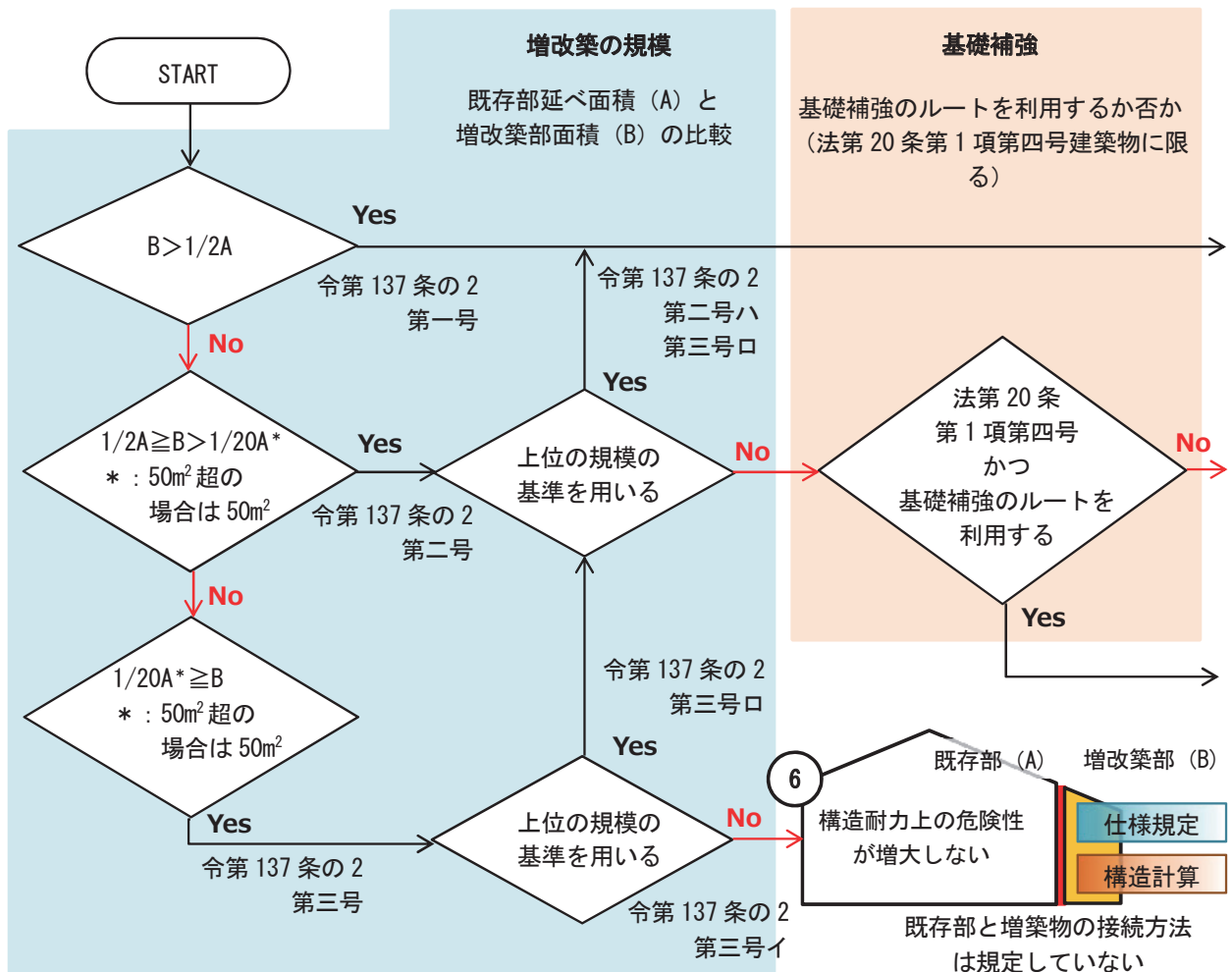
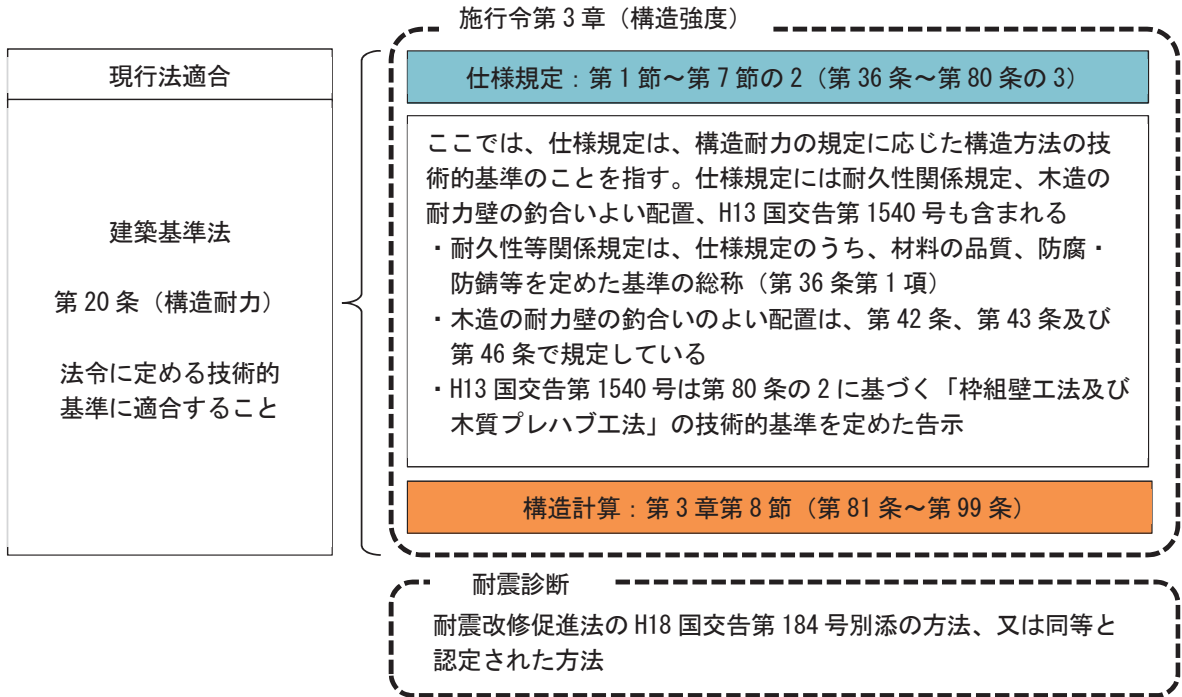
※1 増築等：増築、改築、大規模の修繕及び大規模の模様替

※2 建築基準法第36条（この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的規程）

居室の採光面積、天井及び床の高さ、床の防湿方法、階段の構造、便所、防火壁、防火区画、消火設備、避難設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽、煙突及び昇降機の構造に関して、この章の規定を実施し、又は補足するために安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で定める。

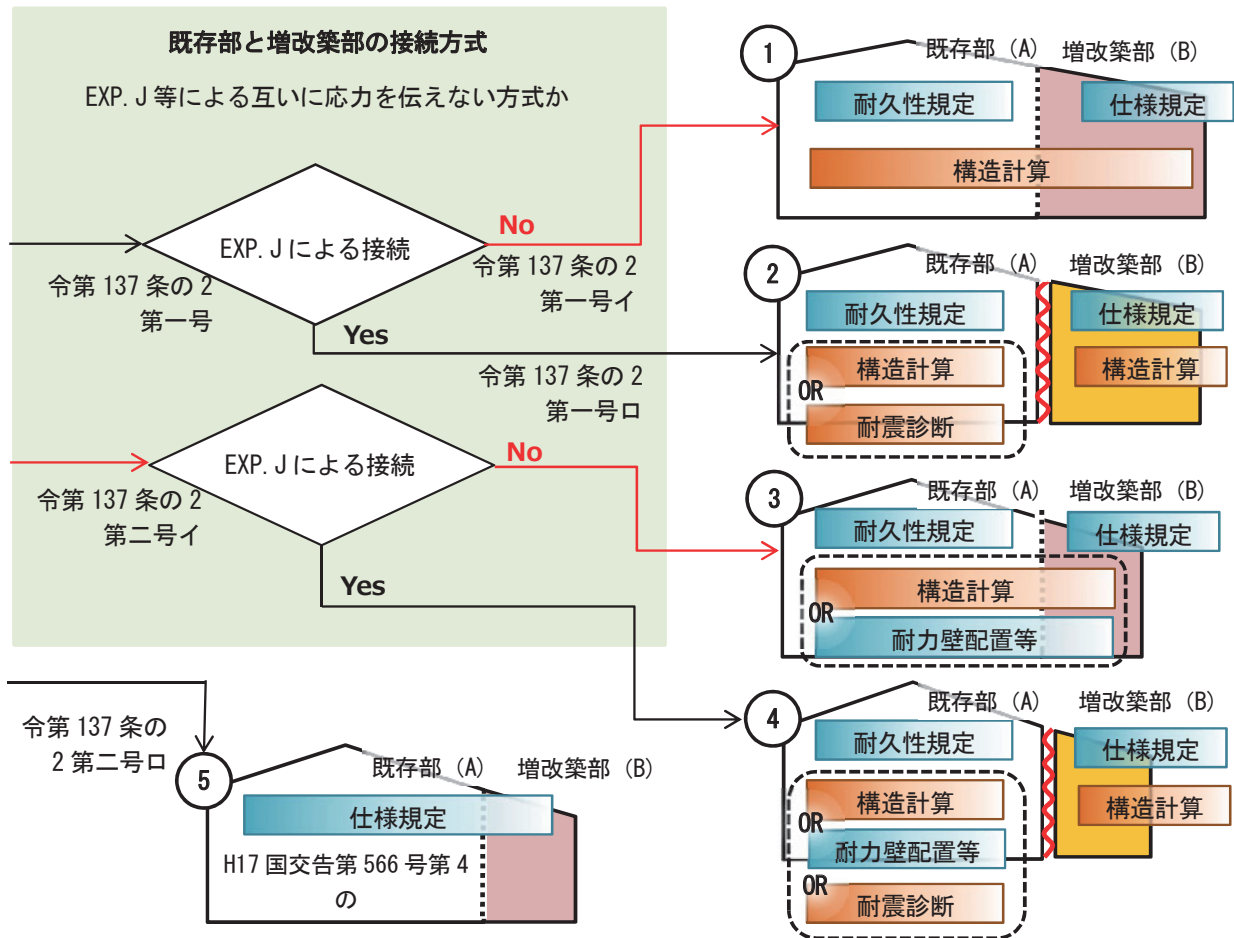
4-1. 法第 20 条 構造耐力関係

構造耐力関係の緩和規定は、増改築の規模に応じて定められています。(下図)  
 なお、H28 年 6 月施行の法改正で、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した建築物に、分離増築を行う場合は、既存部分の地震については耐震診断基準、



地震以外は許容応力度計算でも構造耐力上安全であることが確かめられることとなりました。一方、一体増築を行う場合は、建築設備については告示の基準に適合させることとなり、屋根ふき材、特定天井、外装材及屋外に面する帳壁については時刻歴計算の中で安全性を確かめることとなりました。

緩和規定	区分
仕様規定については、規定の一部に適合すれば良いとする	<b>仕様規定</b> 構造耐力の規程に応じ、仕様規定のすべてに適合すること（緩和無）
	<b>耐久性規定</b> 耐久性等関係規定に適合すること
	<b>耐力壁配置等</b> 法第20条第1項第四号の木造の場合のみ適用することができる <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造軸組工法（令第3章第3節の木造）の場合 釣合いよく耐力壁を配置することの基準に適合すること</li> <li>・枠組み壁工法又は木質プレハブ工法の場合 H13国交告第1540号第1～第10の基準に適合すること</li> </ul>
地震力に対する安全確認として、構造計算をする方法の他に、耐震関係規定に準ずる方法（耐震診断）でも良いとする	<b>構造計算</b> 建物の規模と構造方法に応じた構造計算により、安全性の確認を行うこと（緩和なし）
	<b>耐震診断</b> 地震時に対する安全性の確認を耐震診断、地震時以外の安全性の確認を構造計算で行うことができる



※建築設備、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、別途定められている

施行令第137条の2は、以下の3つの規定が書かれています。これらの詳細がH17国交告第566号に規定されています。

1. 建物本体の構造耐力
2. 建築設備の構造耐力（設備や建物への取付の頑丈さ）
3. 内外の仕上げ材の構造耐力（脱落の防止）

#### 4-1-1. 建物本体の構造耐力について、

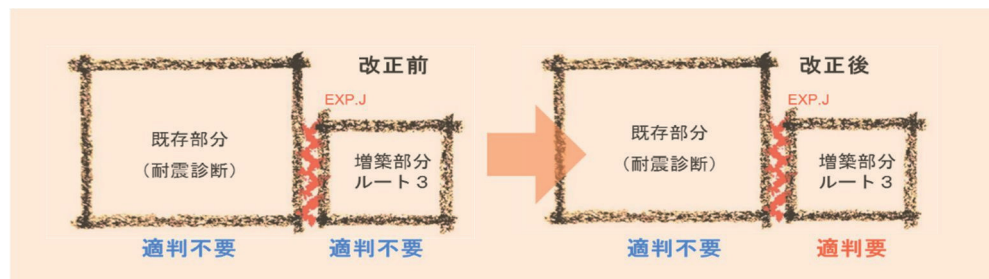
- 建築基準法は、建築物の構造耐力について第三章で規定しており、第1節から第7節の2までの「仕様規定」と第8節の「構造計算」によって構成されています。
- 構造耐力関係の緩和規定は、現行法の仕様規定と構造計算の一部またはそのほとんどを免除するものですが、仕様規定の冒頭にある「耐久性等関係規定」と呼ばれる条項はどのような場合も免除されていません。
- 前ページのフロー図にある①から⑥のパターンについて次頁より解説します。なお、法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限がある場合は、適合させる必要があるため、確認をお願いします。

#### 参考：平成27年6月建築基準法改正

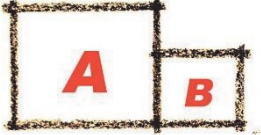
H27年6月改正は、建築基準法第20条（構造耐力）を改めて、EXP.Jを用いた建築物は、規模にかかわらずEXP.Jを境界として構造上別の建物とみなせるとしました。下図のように、建築物の二以上部分がEXP.Jで接続されている場合は、それぞれの部分に用いた計算方法に応じて構造計算適合性判定の要否を判断することになりました。




既存不適格建築物を増改築する場合であっても、新築の場合と同様に高度な構造計算の審査には構造計算適合性判定が必要になりました。ただし既存部分が現行法適合の建築確認を既に受け、その後の改変がないなど現行法適合が明らかな場合は、再度構造計算を行う必要はありません。



- ① 増改築する部分の床面積が基準時の 1/2 を超え、構造的に増改築部分が既存部と一体の場合

<p>【建物全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合。</li> </ul>		
<p>【増改築部分以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐久性等関係規定に適合</li> </ul>	<p>【増改築部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令第三章第 1 節から第 7 節の 2 までの仕様規定に適合</li> </ul>	

- ② 増改築する部分の床面積が基準時の 1/2 を超え、増改築部分が EXP. J のような応力を互いに伝えない方法によって既存部と接続している場合

<p>【増改築部分以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐久性等関係規定に適合</li> <li>● 地震力について、建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合。または耐震診断基準に適合。</li> <li>● 地震力以外について、令第 82 条第一号から第三号の計算に適合</li> </ul>	<p>【増改築部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令第三章第 1 節から第 7 節の 2 までの仕様規定に適合</li> <li>● 建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合</li> </ul> 
---	---

- ③ 増改築する部分の床面積が基準時の 1/20 (50 m<sup>2</sup>を超える場合にあっては、50 m<sup>2</sup>) を超えるが 1/2 以下であり、構造的に増改築部分が既存部と一体となっている場合


<p>【建物全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合。ただし、架構を構成する部材に追加・変更が無い場合は、耐震診断基準に適合（増床増築の場合）。</li> <li>● 法第 20 条第 1 項第四号建築物（以降法第 20 条四号建築物）のうち木造 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地震力については以下のいずれか <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造計算基準に適合</li> <li>● 令第 42 条、令第 43 条並びに令第 46 条第 1 項から第 3 項まで及び第 4 項（表 3 を除く）の規定に適合</li> <li>● H13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 に適合（枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合）</li> </ul> </li> <li>■ 地震以外については以下のいずれか <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造計算基準に適合</li> <li>● 令第 46 条第 4 項（表 2 を除く）に適合</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--

- H13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 に適合（枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合）

<p>【増改築部分以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐久性等関係規定に適合</li> </ul>	<p>【増改築部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令第 3 章第 1 節から第 7 節の 2 までの仕様規定に適合</li> </ul>
--	---

- ④ 増改築する部分の床面積が基準時の 1/20（50 m<sup>2</sup>を超える場合にあっては、50 m<sup>2</sup>）を超えるが 1/2 以下であり、増改築部分が EXP. J のような応力を互いに伝えない方法によって既存部と分離されている場合

【建物全体】

<p>【増改築部分以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐久性等関係規定に適合</li> <li>● 地震力について、建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合。または、耐震診断基準に適合。</li> <li>● 地震以外について、令第 82 条第一号から第三号の計算に適合</li> <li>● 法第 20 条第 1 項第四号建築物のうち木造のものについては、以下の方法とすることもできる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地震力については以下のいずれか <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造計算基準に適合</li> <li>● 耐震診断基準に適合</li> <li>● 令第 42 条、令第 43 条並びに令第 46 条第 1 項から第 3 項まで及び第 4 項（表 3 を除く）の規定に適合</li> <li>● H13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 に適合（枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合）</li> </ul> </li> <li>■ 地震以外については以下のいずれか <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令第 82 条第一号から第三号の計算に適合</li> <li>● 令第 46 条第 4 項（表 2 を除く）に適合</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>【増改築部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令第 3 章第 1 節から第 7 節の 2 までの仕様規定に適合</li> <li>● 建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合させる</li> </ul> 
--	---

- H13 国交告第 1540 号第 1 から第 10 に適合（枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合）



- ⑤ 増改築する部分の床面積が基準時の 1/20 (50 m<sup>2</sup>を超える場合にあつては、50 m<sup>2</sup>) を超えるが 1/2 以下であり、建築物が法 20 条第 1 項第四号の場合

【建物全体】

- 令第 3 章仕様規定に適合 (令第 36 条及び令第 38 条第 2 項～第 4 項を除く)
- 基礎の補強の基準に適合

基礎以外の仕様規定(令第 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、基礎を無筋コンクリート造等としている既存不適格の四号建築物について、増改築をする場合の基礎の補強方法は以下の通りです。

建築物の基礎の補強に関する基準

(ア) 既存の基礎がべた基礎又は布基礎であること

(イ) 地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が一定以上であること

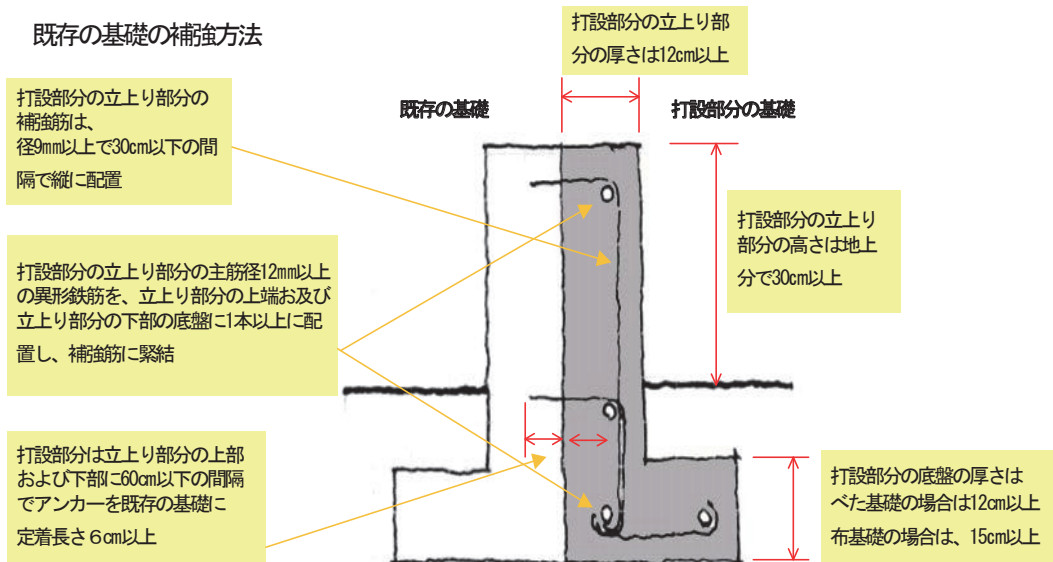
qa: 地盤の長期許容応力度 布基礎 ⇒  $qa \geq 30 \text{ kN/m}^2$

べた基礎 ⇒  $qa \geq 20 \text{ kN/m}^2$

(ウ) 既存の基礎の補強方法は一定基準に適合するものとする(下図参照)

(エ) 構造耐力上主要な部分である柱、土台及び基礎を地盤の沈下、変形に対して構造耐力上安全なものとする

(オ) 打設する鉄筋コンクリートは、令第 72 条(コンクリートの材料)、第 73 条(鉄筋の継手及び定着)、第 74 条(コンクリートの強度)、第 75 条(コンクリートの養生)及び第 76 条(型枠及び支柱の除去)の規定を準用する。



⑥ 増改築する部分の床面積が基準時の 1/20 以下、かつ 50 m<sup>2</sup>以下の場合

<p>【増改築部分以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造耐力上の危険性が增大しないこと</li> </ul>	<p>【増改築部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令第 3 章第 1 節から第 7 節の 2 までの仕様規定に適合</li> <li>● 建築物の規模・構造方法に応じた構造計算基準に適合</li> </ul>
--	---

大規模の修繕・模様替の場合  
 構造耐力上の危険性が增大しない修繕又は模様替であること  
 【令第 137 条の 12 第 1 項】

#### 4-1-2. 建築設備の構造耐力について

- 法第 20 条第 1 項一号後段に規定する構造計算（時刻歴応答解析）によって安全性を確認した場合も本項の検討が必要です。
- 令第 129 条の 2 の 4 は、構造耐力関係について書かれた部分であり、建築設備の建物への取り付けや自身の頑丈さを規定しています。
- 増改築部分とそれ以外の部分は、以下のように整理できます。
- 増改築面積が 1/20 以下かつ 50 m<sup>2</sup>以下の小規模な増改築の場合は、既存部の建築設備については構造耐力上の危険性が增大しない方法であれば可となっています。

	増改築部分以外	増改築部分
エレベーター、エスカレーター 小荷物専用昇降機は対象外 （令第 129 条の 2 の 4 第一号）	建築設備の構造強度の規定のうち、以下に適合すること（H17 国交告第 566 号） <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造上主要な部分の規定に適合（令第 129 条の 4）</li> <li>● 荷重の規定に適合（令第 129 条の 5）</li> <li>● かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること（H17 国交告第 566 号第一第一号ハ）</li> <li>● 駆動装置及び制御器は、地震その他の震動によって転倒し又は移動するおそれがないもの（令</li> </ul>	建築設備の構造強度の規定に適合すること（令第 129 条の 2 の 4 第一号） 構造上主要な部分の規定に適合（令第 129 条の 4） 荷重の規定に適合（令第 129 条の 5） かごの構造の規定に適合すること（令第 129 条の 6） 駆動装置及び制御器は、地震その他の震動によって転倒し又は移動するおそれがないもの（令第 129 条の 8 第 1 項並びに令第 129 条の 12 第 1 項第六号）

	第 129 条の 8 第 1 項 並びに令 第 129 条の 12 第 1 項第六号)	
昇降機以外の建築設備 (令第 129 条の 2 の 4 第 二号)	建築設備の構造強度の規定 (令第 129 条の 2 の 4 第二号) のうち、以 下に適合すること ● 給水、排水その他の配管設備に ついては下記のみで可 ・構造耐力上主要な部分を貫通し て配管する場合は建築物の構造 耐力上支障を生じないこと (令 第 129 条の 2 の 5 第 1 項第二 号) ・昇降機の昇降路内に設けない (令第 129 条の 2 の 5 第 1 項第三 号)	建築設備の構造強度の規定に 適合すること (令第 129 条の 2 の 4 第二号)
屋上に設ける水槽、煙突 その他類するもの (令第 129 条の 2 の 4 第三号)	● 構造計算により風圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して H12 建告第 1389 号の計算基準に適合させる	

- 増改築部分以外の部分に設けられたエレベーターのかごの構造方法は、「かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造」である必要があります。
- 増改築部分以外の部分に設けられた昇降機以外の建築設備について、給水、排水その他の配管設備は、構造耐力上主要な部分を貫通する場合は建築物の構造耐力上支障のないようにしなければなりません。また、昇降機の昇降路内に設けることはできません。
- 屋上に設ける水槽、煙突その他類するものについては、構造強度の緩和規定はありません。

#### 4-1-3. 内外の仕上げ材の構造耐力（脱落防止）について

- 法第 20 条第 1 項一号後段に規定する構造計算（時刻歴応答解析）を行った場合は、その中で内外の仕上げ材についても安全性を確認していることから、本項の検討は不要です。
- 増改築部分とそれ以外の部分の規定は、以下のように整理できます。
- 前項「4-1-2. 建築設備の構造耐力について」と同様に、増改築面積が 1/20 以下かつ 50 m<sup>2</sup>以下の小規模な増改築の場合は、既存部の内外の仕上げ材は構造耐力上の危険性が增大しない方法であれば可となっています。

	増改築部分以外	増改築部分
屋根ふき材等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造は、昭和46年建設省告示第109号に定める基準に適合すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁、建築物の屋外に取り付けるものは、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によって脱落しないこと（令第39条第1項）</li> <li>● 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造は、構造耐力上安全なものとして定められた構造方法（S46 建告第109号）によるものとする（令第39条第2項）</li> </ul>
特定天井 （居室、廊下等人が日常立ち入る場所に設けられた吊天井で、規模が高さ6m超かつ水平投影面積200㎡超で、質量が2kg/㎡超のもの）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 右欄による方法の他、増築部分以外で増築部分の天井と構造的に分離している場合は落下防止措置を講じることでよい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造耐力上安全なものとして定められた構造方法（H25 国交告示第771号）による方法または大臣認定によるものとする（令第39条第3項）</li> <li>● 防蝕・防腐措置をした材料を使用する（令第39条第4項）</li> </ul>

- 増改築部分以外の屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造方法は、S46 建告第109号の仕様に適合することが定められています。
- 増改築部分は、現行法令に適合する必要があります。  
 なお、構造計算が必要な増改築の場合の屋根ふき材については、本項に加え、風圧に対して構造耐力上安全であることを構造計算で確かめる必要がありますので、注意が必要です（令第82条の4）。
- S46 建告第109号の概略は以下のとおりです。
  - 屋根ふき材（第1）
    - 脱落又は浮き上がりを起さないように構造部材に取り付ける
    - 屋根ふき材及び緊結金物等の腐食・腐朽の防止措置を行う
    - 屋根瓦の脱落防止措置を行う  
 屋根瓦の脱落防止は、昭和39年の建築基準法改正以降、軒及びけらばから2枚通りまでは1枚ごとに緊結し、その他の部分のうち、むねにあつては1枚おきごとに緊結することとなっています。

- 外装材（第2）
  - 飾石、張り石等は構造耐力上主要な部分に緊結する
  - 屋外用タイル類金物又はモルタルその他の接着剤で下地に緊結する
- 3階以上の建築物の屋外に面する帳壁（第3）
  - 小規模建築ではあまり無いパターンなので省略
- 特定天井については、小規模な住宅では該当する場合は無いと考えられますので、説明を省略します。

#### 4-2. 法第26条 防火壁【政令定義型】

- 延べ面積が1000㎡を超える建築物に係る規定です。

増改築の場合

- 増改築を行う床面積の合計が50㎡を超えない場合は、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。ただし、過去に増改築を行っている建築物は、基準時以降に行われた増改築部分の床面積を合算して判断されることになります。

【令第137条の3】

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規模に関わらず、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-3. 法第27条 耐火建築物等としなければならない特殊建築物【政令定義型】

増改築の場合

- 増築（劇場の客席、病院の病室、学校の教室等に供する部分以外の部分に係るものに限ります。）、または改築を行う床面積の合計が50㎡を超えない場合は、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。ただし、過去に増改築を行っている建築物は、基準時以降に行われた増改築部分の床面積を合算して判断されることになります。

【令第137条の4】

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規模に関わらず、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-4. 法第28条 居室の採光及び換気【部分適用型】

- 増改築や大規模の修繕・模様替を行う居室以外の居室については、本条が遡及適用されることはありません。【法第86条の7 第3項】

#### 4-5. 法第 28 条の 2 石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置

- 石綿以外に関する規定(シックハウス)【部分適用型】
- 石綿に関する規定【政令定義型】

- 石綿以外に関する規定(シックハウス)【令第 137 条の 4 の 2】については以下のとおりです。
  - 増改築や大規模の修繕・模様替を行う居室以外の居室は建築材料及び換気設備については、本条が遡及適用されることはありません。【法第 86 条の 7 第 3 項】
  - ただし、住戸全体で一体的な換気を行う増改築は、現行法が適用されます。換気経路が既存部と遮断した増築であれば、増築部分のみ現行法が適用されます。  
【平成 17 年 6 月 1 日施行 改正建築基準法・同施行令等の解説 P91】
- 石綿に関する規定【令 137 条の 4 の 3】は以下のとおりです。
  - 吹付けアスベストまたはアスベスト含有吹付けロックウール(以下、吹付けアスベスト等といいます。)を使用している既存建築物の増改築の場合、原則として吹付けアスベスト等を全て除去する必要があります。ただし、緩和の措置として以下の①から③に適合する様な増改築を行うことが可能です。
    - ① 増改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1 / 2 以下
    - ② 増改築部分において、吹付けアスベスト等を使用しないこと
    - ③ 増改築を行わない部分において、吹付けアスベスト等の飛散を防止するため、「囲い込み」または「封じ込め」の措置(平成 18 年国交告第 1173 号)を行うこと

#### 大規模の修繕・模様替の場合

- 吹付け石綿及び石綿含有吹付けロックウールは、当該部分は除去、当該以外の部については除去、または封じ込め、または囲い込みの措置を行うこと。

		増改築部分以外	増改築部分
石綿以外に関する規定 (シックハウス) 対策 【令第 137 条の 4 の 2】		● 本条が遡及適用されることはありません【法 86 条の 7 第 3 項】	● 現行法適合 【令第 20 条の 6】 【令第 20 条の 7】 【令第 20 条の 8】 ただし換気経路は既存部と遮断されていること
石綿対策	増改築部 1/2 以下	● 囲い込み、封じ込めの基準に適合【H18 国交告第 1173 号】	● 吹付アスベスト等を使用しないこと

【令第 137 条の 4 の 3】	増改築部 1/2 を超 える	● 吹付けアスベスト等を除去する（現行法適合）	
-------------------	----------------------	-------------------------	--

#### 4-6. 法第 29 条 地階における住宅等の居室 【部分適用型】

からぼりを設ける場合を除いて禁止されていた地階居室は、平成 12 年 6 月 1 日施行の改正により政令で定める技術基準に適合するものであれば可能になりました。

- 地階に設けた居室が、増改築や大規模の修繕・模様替を行わなければ、防湿の措置について本条が遡及適用されることはありません。

【法第 86 条の 7 第 3 項】

#### 4-7. 法第 30 条 長屋又は共同住宅の界壁 【部分適用型】

増改築の場合

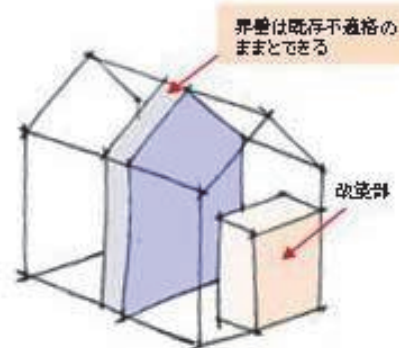
- 法第 30 条は界壁の遮音に関する規定です。
- 建物として増改築の規模が下記に該当する一定以上である場合は、当該建物のすべての界壁を現行法に適合させる必要があります。【法第 86 条の 7 第 1 項】
  - 従前の延べ面積の 1.5 倍を越える増築の場合
  - 従前の延べ面積の 1/2 を越える改築の場合
- この範囲に該当しない小規模な増改築の場合は、界壁の単位で緩和規定を検討します。

【法第 86 条の 7 第 3 項】

既存の界壁を増改築や大規模の修繕・模様替する場合は、当該界壁は現行法に適合させる必要がありますが、既存の界壁そのものを増改築しない場合については、本条が遡及適用されることはありません。

大規模の修繕・模様替

- この範囲に該当しない小規模な増改築の場合は、界壁の単位で緩和規定を検討します。【法第 86 条の 7 第 3 項】



#### 4-8. 法第 31 条 便所

法第 31 条は、下水道を利用できない地域に限って水洗便所以外の便所とできる規定です。

- 増改築や大規模の修繕・模様替を行う便所以外の便所については、本条が遡及適用されることはありません。【法第 86 条の 7 第 3 項】

#### 4-9. 法第 32 条 電気設備

- 法第 32 条そのものは昭和 25 年の制定時のままですが、基準法以外の法令に定める工法に拠ることとあるので、これらが改定されていけば既存不適格状態にあることとなります。
- 増改築や大規模の修繕・模様替を行う部分にある電気設備以外の電気設備については、本条が遡及適用されることはありません。【法第 86 条の 7 第 3 項】

#### 4-10. 法第 34 条 昇降機

- 増改築や大規模の修繕・模様替を行う部分にある昇降機以外の昇降機については、本条が遡及適用されることはありません。【法第 86 条の 7 第 3 項】  
ただし、昇降機には構造上の制約があります。法第 20 条の解説「2. 建築設備の構造耐力について」を参照下さい。
- 非常用エレベーターに関する規定については省略します。

#### 4-11. 法第 35 条 特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準

- 省略します。

#### 4-12. 法第 35 条の 3 無窓の居室等の主要構造部

- 現行法は昭和 46 年に施行されたものですので、既存不適格状態の建築物は少ないと考えます。
- 増改築や大規模の修繕・模様替を行う部分以外の部分は本条が遡及適用されることはありません。【法第 86 条の 7 第 3 項】

#### 4-13. 法第 36 条 この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的規準

- 下表にある増改築や大規模の修繕・模様替を行う部分以外の部分は本条が遡及適用されることはありません。【法第 86 条の 7 第 3 項】

増改築や大規模の修繕・模様替を行う部分以外の部分	遡及適用されない規定
居室	● 天井の高さ、床の高さ、床の防湿方法 【令 21 条-22 条】
階段	● 階段関係規定【令 23-27 条】
便所	● 便所関係規定【令 28-35 条】



配管設備	● 配管設備関係規定【令 129-2-5*】
浄化槽	● 浄化槽関係規定
煙突	● 煙突関係規定

#### 4-14. 法第 47 条 壁面線による建築制限

増改築の場合

- 緩和規定はありません

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第 137 条の 12 第 2 項】

#### 4-15. 法第 48 条 用途地域等

増改築の場合

- 以下のすべてに該当する場合は、本条が遡及適用されることはありません。
  - ① 増改築が基準時と同一の敷地内におさまっており、かつ、増改築後の建ぺい率、容積率も基準時の敷地面積で計算し、その制限内に抑える。
  - ② 増改築後の延べ面積 ≤ 基準時の延べ面積 × 1.2
  - ③ 増改築後の用途不適格部分の床面積 ≤ 基準時のその部分 × 1.2
  - ④ 用途不適格の理由が、原動機出力、機械台数、容器容量などによる場合は、増築後もそれぞれ、基準時の出力、台数、容量の 1.2 倍以内

【令第 137 条の 7】

大規模の修繕／模様替えの場合

- 用途の変更を伴わないものであれば、本条が遡及適用されることはありません。【令第 137 条の 12 第 4 項】

#### 4-16. 法第 51 条 卸売り市場等の用途に供する特殊建築物の位置

増改築の場合

- 緩和規定はありません

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第 137 条の 12 第 2 項】

#### 4-17. 法第 52 条 容積率

増改築の場合

- 以下のすべてに該当する場合は、本条が遡及適用されることはありません。
  - ① 増築、または改築部分が、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又は階段の用に供する部分、自動車車庫等、備蓄車庫部分、蓄電池設置部分、貯水槽設置部分であること。
  - ② ①以外の部分は増築前の床面積が基準時の床面積を超えないこと
  - ③ 増築、改築後の自動車車庫等、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、貯水槽設置部分の面積の合計 $\leq$ 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

【令第 137 条の 8】

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第 137 条の 12 第 2 項】

#### 4-18. 法第 53 条～法第 58 条 集団規定関係

法第 53 条 建ぺい率

法第 54 条 一種低層地域又は二種住専地域内における外壁の後退距離

法第 55 条 一種低層地域又は二種住専地域内における建築物の高さの限度

法第 56 条 建築物の各部分の高さ

法第 56 条の 2 日影による中高層の建築物の高さの制限

法第 57 条の 4 特例容積率適用地域内における建築物の高さの制限

法第 57 条の 5 高層住居誘導地区

法第 58 条 高度地区

増改築の場合

- これらについて緩和規定はありません

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第 137 条の 12 第 2 項】

#### 4-19. 法第 60 条 特定街区

- 以下のすべてに該当する場合は、本条が遡及適用されることはありません。
  - ① 増築、または改築部分が、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、備蓄車庫部分、蓄電池設置部分、貯水槽設置部分であること
  - ② これら以外の部分は、増築前の床面積が基準時の床面積を超えないこと
  - ③ 増築、改築後の自動車車庫等、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、貯水槽

設置部分の面積の合計 $\leq$ 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。

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-20. 法第60条の3 特定用途誘導地区

増改築の場合

- 緩和規定はありません

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-21. 法第61条 防火地域内の建築物

防火地域内にある既存建築物について、以下の①から③の条件を満たす増改築を行う場合は、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。ただし、木造の建築物は、既存部の外壁及び軒裏が防火構造である場合に限ります。

- ① 増改築部分の床面積の合計が50㎡以下で、基準時における当該建築物の延べ面積の合計以下
- ② 増改築後も、2階建て以下で、延べ面積が500㎡以下
- ③ 増改築部分の外壁、軒裏を防火構造としたもの。

【令第137条の10】

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規模に関わらず、その建築物全体について、本条が適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-22. 法第62条 準防火地域内の建築物

- 準防火地域内にある既存建築物について、以下の①から③の条件を満たす増改築を行う場合は、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。ただし、木造の建築物は、既存部の外壁及び軒裏が防火構造である場合に限ります。

- ① 増改築部分の床面積の合計が50㎡以下で、基準時における当該建築物の延べ面積の合計以下

- ② 増改築後も、2階建て以下
- ③ 増改築部分の外壁、軒裏を防火構造としたもの。

【令第137条の11】

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-23. 法第67条の3 特定防災街区整備地区

- 防火地域内にある既存建築物について、以下の①から③の条件を満たす増改築を行う場合は、その建築物全体について、本条が遡及適用されることはありません。ただし、木造の建築物は、既存部の外壁及び軒裏の構造が防火構造である場合に限り、  
ます。

① 増改築部分の床面積の合計が50㎡以下で、基準時における当該建築物の延べ面積の合計以下。

② 増改築後も、2階建て以下で、延べ面積が500㎡以下

③ 増改築部分の外壁、軒裏を防火構造としたもの。

【令第137条の10】

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

#### 4-24. 法第68条 景観地区

増改築の場合

- 緩和規定はありません

大規模の修繕・模様替の場合

- 修繕・模様替の規定に関わらず、その建物全体について、本条が遡及適用されることはありません。【令第137条の12 第2項】

## 5章. 増改築に関する Q&A

※以下確認申請の要否については、特定行政庁の判断が異なる場合があります、計画にあたっては事前に確認されることをお勧めします。

### 5-1. 確認申請の必要なリフォーム・増改築

**Q101**：確認申請が不要なリフォーム・増改築にはどのようなものがありますか

**A101**：建築確認を要する建築行為の詳細については、本編の「2. 建築確認申請が必要な建築物」をご参照ください。これらの建築行為に該当しないリフォーム工事は、確認申請が不要になります。例えば、システムキッチンへの入れ替えやクロスへの貼り替えなどは確認申請が不要です。

**Q102**：柱の交換や位置の変更をしようと思いますが、確認申請が必要ですか

**A102**：柱の交換等は、建物の主要構造部に対する工事にあたるので確認申請が必要になる場合があります。

主要構造部とは、法第2条（用語の定義）第五号に定められている防火上の主要部位であり、以下の部分を指します。詳細は法第2条第五号をご参照ください。

主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根、階段

こうした主要構造部に対して行われる模様替や修繕が、大規模なものであれば法第6条第1項第四号建築物を除き、確認申請が必要になります。大規模であるかどうかは、過半に至るかで判断します。柱は主要構造部ですが、例えば1棟に20本の柱が使われているのであれば、10本超の交換等が過半になります。過半であるかどうかは、建物を構成する主要構造部のそれぞれの種類について判断するので、10本以下の柱の交換工事等と同時に、過半に至らない壁の交換を行っても確認申請の必要はありません。

**Q103**：瓦葺の屋根を太陽光発電パネルに葺き替えようと思いますが、確認申請が必要ですか

**A103**：屋根は主要構造部（前項 A102 参照）ですので、屋根の過半を葺き替える場合は大規模な模様替に相当し、法第6条第1項第4号建築物を除き、確認申請が必要になります。ただし、過半は「屋根」について判断するものであるため、これを屋根仕上げ材の面積によって判断するのか、下地（野地板や垂木等）まで含めた範囲で考えるのか過半の判断が異なる場合がありますので、事前に特定行政庁等に確認してください。

**Q104**：内部階段の変更を考えていますが、確認申請が必要ですか

**A104**：階段は主要構造部なので、工事を行なおうとする建物に内部階段が1か所しかないのであれば過半となり、変更内容によっては大規模な修繕か大規模な模様替に

あたる可能性があります。例えば、もともとあった階段を除去し、改めて設置する場合などです。

もともと床だったところに階段を新設する場合、建物の延べ面積の増減は無いのですが、階段が増設されることになるので増築にあたるという考え方もあります。

**Q105：建物の一部を撤去する（減築）場合に確認申請が必要ですか**

A105：減築は確認申請を要しないと考えられますが、特定行政庁に確認してください。確認不要とされても除却届けを求められる場合があります。

（減築を行う場合の手続き方法）

減築は建築基準法第15条第1項の建築物の除却工事に該当します。従って、10㎡を超える減築工事を行う場合は、建築主事を経由して都道府県知事に「建築物除却届」を提出することになります（原則、確認申請は不要ですが、念のため所管行政庁に相談することをお勧めします）なお、10㎡以下の減築工事の場合は届出が不要です。また、減築後の建物の構造安全性等を確認した資料は、設計図書の一部として保管してください。

**Q106：検査済証が無いのですが増改築の確認申請は可能ですか**

A106：既存建物は現行法適合しているか、適合していない部分があるが、それは既存不適合とみなせるものであるかを増改築にあたって確認する必要があります。検査済証は新築時に建築基準法に適合していることを証明する書類ですが、検査済証が無い場合は、現地調査を実施するなどして、実態違反の有無を確認する必要があります。調査方法等については「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」を活用することも考えられますが、特定行政庁ごとに取扱いが異なることから、事前に建築主事等にご相談ください。

**Q107：「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」に基づく指定確認検査機関による「法適合状況調査」とはどのようなものですか**

A107：国土交通省が定めた「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」を活用し行う調査です。指定確認検査機関の中には、検査済証のない既存建築物について建築基準法適合状況調査の業務をしているところがあります。多くの機関がホームページに案内を掲載しています。

「法適合状況調査」の報告書は、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場合に対して、効率的かつ実効性のある形で当該建築物の法適合状況を調査するための一つの方法として位置づけられています。

指定確認検査機関が調査も含めて全て行うものではなく、建築士が調査した図書について、指定確認検査機関が第三者的に法適合を書類審査するものです。

「法適合状況調査」の報告書は検査済証の代わりになるものではありませんので注意が必要です。増改築の確認申請への活用を考えている場合は、事前に増改築の確認申請をする建築主事又は指定確認検査機関に、報告書の利用について了解を得ておくことをお勧めします。

## 5-2. 増改築における留意点（構法別）

### 5-2.1 木造軸組住宅の場合

Q211: 既存不適格の木造四号建築物で、基礎が無筋コンクリート造となっている場合に、増改築はできますか。また、基礎の立上り部分の高さが、地上部分で 30 cm未満となっている場合に、増改築はできますか

A211: 無筋コンクリート造の基礎を基礎補強して増改築を行うことも可能ですが、詳細は本編を参照ください。

また、基礎補強が難しい場合は、既存不適格の木造四号建築物に対する増改築では、増改築の規模等によっては、基礎として安全であることが確認できれば増改築は可能です。

具体的には、既存建築物の構造安全性に関する検討事項は、

- ①耐久性等関係規定を満たし、かつ、
- ②大臣が定める基準に適合すること

が求められます。①耐久性関係規定のうち基礎については、杭を用いない直接基礎であれば、令第 38 条第 1 項「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」について検討を行えばよいこととなります。

また、②大臣が定める基準は、木造四号建築物にあつては、既存部分の構造安全性の検討は「耐力壁を釣合いよく配置すること等」の基準に適合することの確認となりますが、具体的には、令第 42 条、第 43 条、第 46 条の検討となり、基礎については特段の規定はありません。

よって、無筋コンクリート造の場合や立上り部分の高さが 30 cm未満の場合にあつても、既存建築物の建築時に、基礎についての安全性が確認されていることをもって、増改築を行うことは可能です。

なお、令第 38 条第 4 項の基礎の構造計算により安全性が確保できる場合は、既存不適格建築物ではなく現行法に適合する基礎となります。

Q212: 平成 12 年 6 月以降に着工した木造四号建築物は、構造安全性については現行法に適合していると考えて良いですか。

A212: 現行法令は平成 12 年 6 月時点の建築基準法と大きな相違はありませんが、平成 12 年 6 月 1 日以降にも耐力壁の壁倍率に係る告示が一部改正されていることから、

平成 12 年 6 月以降に着工したことをもって、現行法に適合しているとは言えません。なお、改正後の壁倍率を使用して構造耐力上の安全性が確認できる場合には、現行法に適合しているものとして取扱って差し支えありません。

**Q213:** 既存不適格建築物に対する増改築の場合、耐力壁の壁倍率はいつ時点の基準を適用し壁量計算すれば良いですか。

**A213:** 現行の令第 46 条の規定に基づき、壁量計算をしてください。

**Q214:** 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた木造四号建築物に延べ面積の 1/2 以下の増改築を行う場合、既存建築物の一部に耐力壁を追加し「耐力壁を釣合いよく配置する等」の基準に適合すれば、構造部分については現行法に適合していると考えて良いですか。

**A214:** 「耐力壁を釣合いよく配置する等」の基準による構造安全性の検討は、法第 86 条の 7、令第 137 条の 2 に基づく制限の緩和の適用を受けたものです。このため、当該規定に適合していることをもって、現行の木造建築物の現行の規定に適合しているとは言えません。

**Q215:** 既存不適格の木造四号建築物の筋かいや柱脚柱頭の接合部を、H12 建告第 1460 号に適合させずに増改築を行うことは可能ですか

**A215:** 平成 12 年 6 月以前に建築された木造四号建築物で、筋かい端部や筋かいを入れた軸組の柱脚柱頭に所定の接合具（接合金物等）が用いられていない場合にあっても、既存建築物の延べ面積の 1/2 以下の増改築を行う場合は、既存建築物の構造安全性については、①耐久性等関係規定及び、②大臣が定める基準に適合することで増改築は可能です。

具体的には、

- ① 耐久性等関係規定とは、木造四号建築物にあつては、令第 37 条、第 38 条（第 1 項、第 5 項、第 6 項）、第 39 条（第 1 項、第 4 項）、第 41 条、第 49 条が、
- ②大臣が定める基準としては、「耐力壁を釣合いよく配置する等」の基準により、令第 42 条、第 43 条、第 46 条への適合が求められます。つまり、柱脚柱頭接合部の規定は令第 47 条に基づくものであり、既存建築物にあつては、必ずしも H12 建告示第 1460 号に適合させることが求められるものではありませんが、建物の増改築等の機会を捉えて適合させていくことが望ましいです。

## 5-2.2 枠組壁工法（2×4）住宅の場合

**Q221:** 既存不適格である枠組壁工法建築物の延べ面積 1/2 以下の増改築工事において、構造耐力上安全であることを確かめることは具体的に何をすることになりますか

**A221:** 建物の階数や規模に応じて、H13 国交告第 1540 号（枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術



基準を定める件) の第 1～第 10 の規定に適合させることとなります。2階建て住宅では増改築の耐力壁について、壁量計算により、壁量を確認します。

**Q222** : 枠組壁工法の増改築部分、既存部分に関して、耐久性等関係規定に適合するとありますが、具体的に何をすることになりますか

**A222** : 枠組壁工法の耐久性等関係規定は H13 国交告第 1540 号 (枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物又は建築の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術基準を定める件) の第 8 防腐措置等に適合させることとなります。この告示の規定に従い、特に木材の腐朽、蟻害の面から防腐措置が必要となります。また、施行令の規定による基礎関係、屋根葺き材等の耐久性関係規定の確認も必要となります。

### 5-2.3 工業化住宅認定を受けた住宅の場合

**Q231** : 既存建築物が工業化住宅認定を受けた住宅の増改築は可能ですか

**A231** : 工業化住宅認定を受けた住宅の増改築は可能です。増改築においては一般の建築物と同様に扱い、既存の工業化住宅認定を受けた住宅について、改めて構造計算を行い、現行基準に適合することが確認された場合は、現行基準に適合する建築物として取り扱うこととなるため、現行法に基づき増改築することができます。既存不適格建築物の場合は、法第 86 条の 7 及び令第 8 章の既存の建築物に関する制限の緩和を適用することができます。

**Q232** : 既存建築物が工業化住宅認定を受けた住宅は構造耐力に関して既存不適格建築物ですか

**A232** : 工業化住宅認定を受けた住宅について、H27 国住指第 996 号 (技術的助言) において既存不適格建築物として取り扱うことができると明確化されました。

#### 【技術的助言の概要】

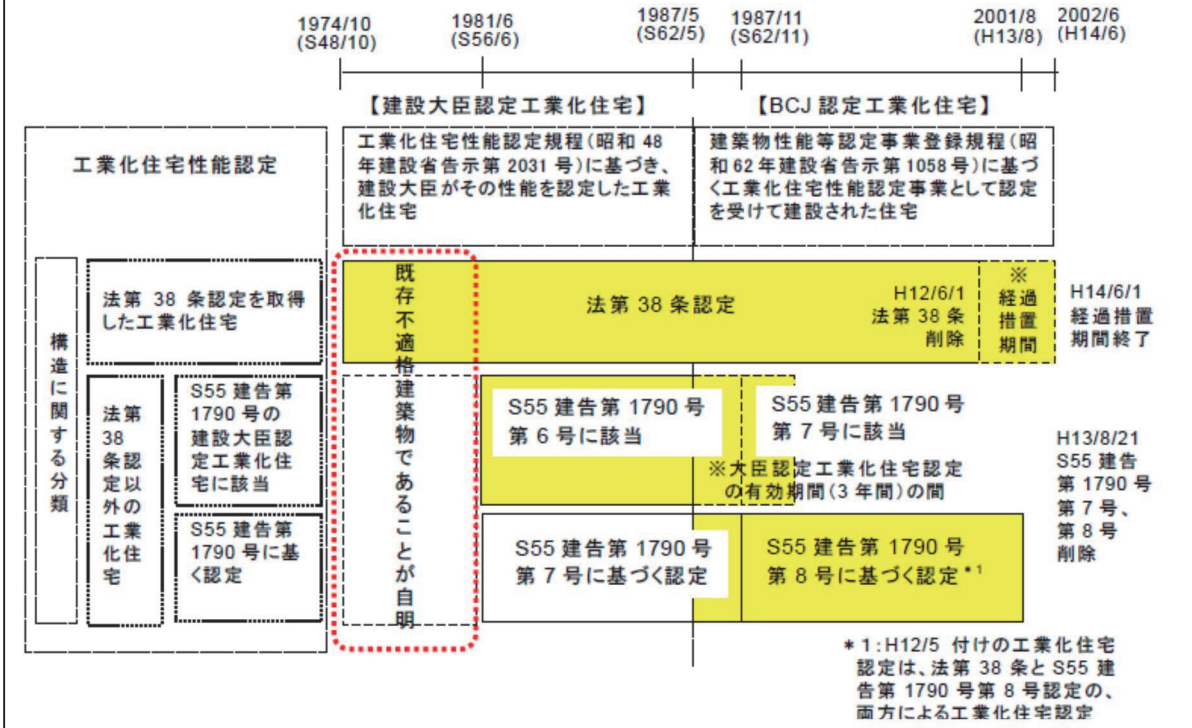
- ・ 工業化住宅認定を受けた住宅は、旧法第 38 条の認定又は S55 建告第 1790 号 (特定建築物を定める件) 第 7 号若しくは第 8 号に該当し、一部の構造計算の規定が適用除外になっていた。
- ・ H12 年建築基準法改正等で、旧法第 38 条並びに S55 建告第 1790 号第 7 号及び第 8 号が削除された。
- ・ 当該基準の削除により、当該規定に適合することが確認されない部分を有するものについては、既存不適格建築物として取り扱うこととして差し支えない。

なお、改めて構造計算を行い、現行基準に適合していることが確認された場合は、現行基準に適合する建築物として取り扱うこととなります。工業化住宅認定を受けた住宅が構造耐力に関する既存不適格建築物になった基準時は下表の通りです。

工業化認定の種類	基準時	理由
旧法第 38 条認定に該当する工業化住宅	H14/6/1	旧法第 38 条が H12/6/1 に削除され、経過措置期間が 2 年間であるため、旧法第 38 条の適用が出来なくなった時点が基準時になります。
S55 年建告第 1790 号に該当する工業化住宅	H13/8/21	S55 建告第 1790 号第 7 号及び第 8 号が H13/8/21 に削除されたため、これらの適用が出来なくなった時点が基準時になります。
H12 年 5 月に工業化住宅認定を受けた住宅のうち、法第 38 条認定と S55 年建告第 1790 号第 8 号に基づく認定を両方取得した工業化住宅	H13/8/21/S55 年建告第 1790 号第 8 号で確認申請したもの	確認申請時に用いた認定によって基準時が異なります。
	H14/6/1/ 旧法第 38 条認定を用いて確認申請したもの	

コラム：工業化住宅認定とは

工業化住宅は、S48年10月に建設大臣がその性能を認定した工業化住宅としてスタートし、S62年5月からは工業化住宅性能認定事業として、日本建築センターが認定する制度に変わりました。その後、H12年改正基準法で、旧法第38条、S55建告第1790号第7号、第8号が削除され、その経過措置期間終了のH14年5月31日で制度が終了しました。工業化住宅認定の内、構造に関する部分の変遷の概要をまとめると下図になります。



Q233：工業化住宅を耐震診断することは可能ですか

A233：H27国住指第3435号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」別添1「認定書」にて、（一社）プレハブ建築協会による工業化住宅の耐震診断法が認定されていますので、木質系工業化住宅、鉄鋼系工業化住宅、コンクリート系工業化住宅に応じた耐震診断（用語の定義参照）を行うことができます。

Q234：増改築の確認申請において、図書省略認定に基づく図書の省略や型式適合認定に基づく確認の特例や図書の省略は使えますか

A234：図書省略の認定、型式適合認定、型式部材等製造者認証の場合、増改築の範囲が、各々当初の認定の範囲内であれば、図書の省略や審査特例を受けることができます。

Q235：H27年12月11日国住指第3435号で示されている耐震診断方法(14)（下記）につ

いて、工業化住宅の場合、昭和 56 年 6 月 1 日以降に取得した工業化住宅認定等は該当するのでしょうか。

#### 耐震診断方法(14)

建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日以降におけるある時点の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認する方法

A235：昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築されたことを検査済証等で確認できれば、これが耐震診断方法(14)における「昭和 56 年 6 月 1 日以降におけるある時点の建築基準法に適合するものであること」の確認となります。（本編 用語の定義「耐震診断」の項を御参照下さい）

工業化住宅の場合は、新築時の建築確認申請において、以下の認定書等を利用していますが、昭和 56 年 6 月 1 日以降で有効なものであれば耐震診断の方法(14)に該当します。ただし、申請に係る増改築の内容が当時の認定の範囲内であることについて説明することが必要です。

- ・ 旧法第 38 条認定
- ・ S55 建告第 1790 号
- ・ 規則第 1 条の 3 認定
- ・ 工業化住宅認定等

なお、昭和 56 年 6 月 1 日以前に建築された工業化住宅については、耐震診断の方法(8)～(10-\*)を御検討ください。

### 5-3. 増改築における留意点（パターン別）

Q301：エキスパンションジョイント（EXP.J）を利用した増築とはどのようなものですか

A301：エキスパンションジョイント（EXP.J）とは、2つの建物が相互に応力を伝えない接続方法のみで接続されている方法です。したがって2つの建物は、計画上は一つの建物であっても構造上はそれぞれ別の建物とみなすことができます。

Q302：既存不適格建築物の屋根や外壁を改装する場合に注意すべきことはなんですか

A302：改装による建築物の固定荷重増があれば、構造安全性を確認する必要があります。また屋根や外壁は建築基準法が定める主要構造部に当たるため、これらの改装は建築物の構造や改装規模によって建築確認申請が必要になる場合があります。（関連する項目として A103 を御参照下さい）

Q304：母屋と渡り廊下等を設けて増築する場合に、増築部分は別棟とみなされますか

A304：既存不適格建築物に渡り廊下等を設けて増改築する場合、渡り廊下の接続状態や規模や形態等から個別の判断になりますので設計者の考え方を明確にした上で建築主事に相談してください。

**Q305：間仕切壁を変更してリビングを広くする場合に注意すべきことはなんですか**

A305：間仕切壁の位置を変更する建築行為は、床面積の増減が無い場合は増築にはあたらないと判断されることがあります。この場合、建物の一部を除去・再構築する改築にもあたらないので、「模様替」に該当すると考えます。

変更後の居室に対して採光，居室の24時間換気，火気使用室の内装制限がかかる場合の不燃内装等について法適合を確認する必要があります。変更する間仕切壁が、建物の構造耐力に関係しているものであれば、構造安全性のチェックを行います。

**Q306：既存不適格建築物の吹き抜け部分に床を張る場合に注意することはなんですか。**

A306：吹抜け部分に床を張れば、床面積が増加するので増築に相当します。H17年国交告第566号の改正（H28.6施行）により、吹抜け部分に既存建築物の延べ面積の1/2以下の増築である場合は、床を張る工事の場合であっても地震力の検討を耐震診断で良いことになりました。

この改正で追加された緩和規定は、「増築又は改築前の建築物の架構を構成する部材から追加及び変更（当該部材の強度及び耐力が上昇する変更を除く。）がない場合にあつては」という条件を満たす増築であれば認められます。増床に必要な既存部の部材（間柱、小ばり、金物等）の追加や変更は、技術基準にある架構を構成する部材の追加変更にあたらないとして、吹抜け部分を埋めることができる緩和措置です。ただし、地震以外に対しては、現行の構造計算等により構造耐力上安全であることを確かめる必要があります。

**Q307：増改築の際に単独浄化槽を合併処理浄化槽に変える必要はありますか**

A307：増築により処理対象人員が増加し、増築後の処理対象人員が既存単独浄化槽の性能を超える場合は、増築後の処理対象人員に適合する合併式浄化槽を使わなくてはなりません。そうでない場合であっても、浄化槽法の規定（浄化槽法附則（平成12年6月2日法律第106号）第3条による）により、単独浄化槽の使用者は、雑排水が公共用水域等に放流される前に処理されるようにするため、合併処理浄化槽への転換に努めることが求められています。

**Q308：増改築を行うにあたって、既存の給湯設備架台に現行法は適用されますか**

A308：地震の揺れにも耐えるようにする観点から、既存部分に新たに設置する給湯設備

は現行法に適合させる必要があります。既存部分に設置されている給湯設備には遡及適用されませんが、特に電気給湯器等の給湯設備の場合は留付け状況を確認し、設置説明書どおりでない場合は、適切に補強することが望ましいです(設置説明書を紛失している場合には、製造者にお問い合わせください)。

**Q309** : 既存不適格建築物の既存部分の延べ面積の 1/20 以下 (かつ 50 m<sup>2</sup>以下) の増築にはどのような事例がありますか

**A309** : 既存不適格建築物の既存部分の延べ面積の 1/20 以下 (かつ 50 m<sup>2</sup>以下) の増築の事例としては、エレベーターが設置されていない既存の集合住宅に、エレベーターを設ける場合等が想定されています。この場合、増改築部分の構造耐力が現基準に適合し、増改築部分以外の部分の構造耐力上の危険性が增大しないように設計を行う必要があります。

なお、構造以外の規定については個別に検討する必要があります。

**Q310** : 「構造耐力上の危険性が增大しない」とはどのような考え方ですか

**A310** : 「構造耐力上の危険性が增大」とは、既存不適格建築物の既存不適格の部分の規定の不適合の度合いが大きくなることや、現行法適合の部分の規定が法不適合となることです。詳細は、2015 年版「2015 年版 建築物の構造関係技術基準解説書の質疑 (Q&A) について」が参考になります。

#### 2015 版解説書に関する質疑表 No.69

(一財) 建築行政情報センター [https://www2.icba.or.jp/products/detail.php?product\\_id=421](https://www2.icba.or.jp/products/detail.php?product_id=421)

##### 【質問】

令第 137 条の 2 第三号イの規定を適用して基準時の延べ面積の 1/20 以下かつ 50 m<sup>2</sup>以下の増改築を行う場合や令第 137 条の 12 の規定を適用して大規模な修繕・模様替えを行う場合は、既存部分は「構造耐力上の危険性が增大しない」と規定されております。

この規定に関して、例えば既存建築物内で「改築」を行い、それに伴って荷重増となった場合、改築後の部材断面に発生する応力度が明らかに許容応力度以下でも「危険性が増大した」と判断しなくてはならないのでしょうか？

また、そのように判断された場合改築自体が不可能なのか、もしくは荷重増となった場合でも改築前の部材の検定比以下となるような補強を行う必要があるのでしょうか？

##### 【回答】

「構造耐力上の危険性が增大」とは、既存不適格建築物の既存不適格の部分の規定の不適合の度合いが大きくなることや、現行法適合の部分の規定が法不適合となることを指しているものです。このため、ご質問のように増改築後の既存建築物の構造耐力上主要な部材にかかる応力度が許容応力度以下の場合は、検定比が大きくなったとしても、そのことをもって危険性が增大するとは扱いません。なお、これらの判断にあたっては、当該増改築により影響を及ぼす規定について適切に検証する必要があります。

なお、危険性が增大しないと考えられるかどうかは、設計者の考え方を明確にした上で、特定行政庁または指定確認検査機関に相談してください。

以上

## 6章. 参照条文、告示、技術的助言他

### 6-1 建築基準法関係

#### 建築基準法第 86 条の 7

第 86 条の 7 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 条の三第 1 項、第 61 条、第 62 条第 1 項、第 67 条の三第 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増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（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つては、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。

2 第 3 条第 2 項の規定により第 20 条又は第 35 条（同条の技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。以下この項及び第 87 条第 4 項において同じ。）の規定の適用を受けない建築物であつて、第 20 条又は第 35 条に規定する基準の適用上 1 の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が 2 以上あるものについて増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

3 第 3 条第 2 項の規定により第 28 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 29 条から第 32 条まで、第 34 条第 1 項、第 35 条の 3 又は第 36 条（防火壁、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

4 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について政令で定める範囲内において移転をする場合においては、同条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。



◇建築基準法施行令第 137 条の 2 及び 平成 17 年国土交通省告示第 566 号

◇平成 28 年 8 月 3 日

建築基準法施行令第 137 条の 2 及び 平成 17 年国土交通省告示第 566 号

(構造耐力関係)

**第 137 条の 2** 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 (同条第 1 項第一号 に掲げる建築物及び法第 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。
  - イ 次に掲げる基準に適合するものであること
    - (1) 第 3 章第八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 章第一節から第七節の 2 まで及び第 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、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こと。

平成 17 年国土交通省告示第 566 号 (平成 28 年 8 月 3 日)

第 1 建築基準法施行令 (以下「令」という。) 第 137 条の 2 第一号イ (3) に規定する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建築物の構造方法に関する基準は、次の各号 (法第 20 条第 1 項第一号後段に規定する構造計算によって安全性を確かめる場合にあつては、第一号) に定めるところによる。

- 一 建築設備については、次のイからハまでに定めるところによる。
  - イ 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。) 第 20 条第 1 項第一号から第三号までに掲げる建築物に設ける屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものは、令第 129 条の 2 の 4 第三号の規定に適合すること。
  - ロ 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備は、令第 129 条の 2 の 5 第 1 項第二号及び第三号の規定に適合すること。
  - ハ 建築物に設ける令第 129 条の 3 第 1 項第一号及び第二号に掲げる昇降機は、

令第 129 条の 4、令第 129 条の 5（これらの規定を令第 129 条の 12 第 2 項において準用する場合を含む。）、令第 129 条の 8 第 1 項並びに令第 129 条の 12 第 1 項第六号の規定に適合するほか、当該昇降機の籠が、籠内の人又は物による衝撃を受けた場合において、籠内の人又は物が昇降路内に落下し、又は籠外の物に触れるおそれのない構造であること。この場合において、既存のエスカレーター（エスカレーターの上端と下端の間の揚程が、次の式によって計算した数値以下であるものに限る。）に対する同号の規定の適用については、同号中「国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの」とあるのは、「平成 25 年国土交通省告示第 1046 号（第 3 第二項を除く。）に適合する構造」と読み替えるものとする。

$$H=100(C+10)$$

この式において、H及びCは、それぞれ次の数値を表すものとする。

H エスカレーターの上端と下端の間の揚程（単位 mm）

C エスカレーターの端部の隙間（平成 25 年国土交通省告示第 1046 号第 1 第 1 項第三号イの表備考 1 の号に規定する隙間をいう。）の合計（単位 mm）

二 屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、次のイ及びロに定めるところによる。

イ 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁は、昭和 46 年建設省告示第 109 号に定める基準に適合すること。

ロ 特定天井については平成 25 年国土交通省告示第 771 号第 3 に定める基準に適合すること又は令第 39 条第 3 項に基づく国土交通大臣の認定を受けたものであること。ただし、増築又は改築をする部分以外の部分の天井（新たに設置するものを除く。）であって、増築又は改築をする部分の天井と構造上分離しているもので当該天井の落下防止措置（ネット、ワイヤ又はロープその他の天井材（当該落下防止措置に用いる材料を除く。）の落下による衝撃が作用した場合においても脱落及び破断を生じないことが確かめられた部材の設置により、天井の落下を防止する措置をいう。）が講じられているものにあつては、この限りでない。

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、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こと。

**平成 17 年国土交通省告示第 566 号（平成 28 年 8 月 3 日）**

第 2 令第 137 条の 2 第一号ロ (3) に規定する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建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

一 増築又は改築に係る部分以外の部分の構造耐力上主要な部分については、次のいずれかに定めるところによる。

イ 令第 3 章第 8 節の規定に適合すること。

ロ 令第 3 章第 8 節の規定（地震に係る部分に限る。）に適合し、かつ、地震時を除き、令第 82 条第一号から第三号まで（地震に係る部分を除く。）に定めるところによる構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめること（法第 20 条第 1 項第二号から第四号までに掲げる建築物である場合に限る。）。

ハ 平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめ、かつ、地震時を除き、令第 82 条第一号から第三号まで（地震に係る部分を除く。）に定めるところによる構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめること。

二 建築設備については、第 1 第一号に定めるところによる。

三 屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、第 1 第二号に定めるところによる（法第 20 条第 1 項第一号後段に規定する構造計算によって安全性を確かめる場合を除く。）。

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 1/20（50 m<sup>2</sup>を超える場合にあっては、50 m<sup>2</sup>）を超え、1/2 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。

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。

**平成 17 年国土交通省告示第 566 号（平成 28 年 8 月 3 日）**

第 3 令第 137 条の 2 第二号イに規定する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建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

一 建築物の構造耐力上主要な部分については、次のイからへまでに定めるところ

による。

イ 増築又は改築に係る部分が令第 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に適合すること。

ロ 地震に対して、次のいずれかに定めるところによる。

(1) 令第 3 章第 8 節の規定（地震に係る部分に限る。）に適合すること。

(2) 令第 42 条、令第 43 条並びに令第 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（平成 13 年国土交通省告示第 1540 号に規定する枠組壁工法又は木質プレハブ工法（以下単に「枠組壁工法又は木質プレハブ工法」という。）を用いた建築物の場合にあっては同告示第 1 から第 10 までの規定）に適合することを確認すること（法第 20 条第 1 項第四号に掲げる建築物のうち木造のものである場合に限る。）。

ハ 地震時を除いては、次のいずれかに定めるところによる。

(1) 令第 3 章第 8 節の規定（地震に係る部分を除く。）に適合すること。

(2) 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を用いた建築物の場合にあっては平成 13 年国土交通省告示第 1540 号第 1 から第 10 までの規定）に適合すること（法第 20 条第 1 項第四号に掲げる建築物のうち木造のものである場合に限る。）。

ニ ロの規定にかかわらず、増築又は改築後の建築物（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を設けることにより建築物を二以上の独立部分（令第 36 条の 4 に規定する部分をいう。以下同じ。）に分ける場合（以下「分離増改築を行う場合」という。）にあっては、既存の独立部分。以下ニにおいて同じ。）の架構を構成する部材（間柱、小ばりその他これらに類するものを除く。以下ニにおいて同じ。）が増築又は改築前の建築物の架構を構成する部材から追加及び変更（当該部材の強度及び耐力が上昇する変更を除く。）がない場合にあっては、平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめることができる。

ホ ロ及びハの規定にかかわらず、分離増改築を行う場合（既存の独立部分の規模及び構造が法第 20 条第 1 項第二号から第四号までに掲げる建築物の区分に該当する場合に限る。）にあっては、既存の独立部分については、平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを、地震時を除いては令第 82 条第一号から第三号まで（地震に係る部分を除く。）に定めるところによる構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめることができる。

ヘ ロ及びハの規定にかかわらず、分離増改築を行う場合（既存の独立部分の規模及び構造が法第 20 条第 1 項第一号に掲げる建築物の区分に該当する場合に限る。）にあっては、既存の独立部分については、第 2 第一号ハに定めるところ

る可以由ることができる。

- 二 建築設備については、第1第一号に定めるところによる。
- 三 屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁については、第1第二号に定めるところによる（法第20条第1項第一号後段に規定する構造計算によって安全性を確かめる場合を除く。）。

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。）

#### 平成17年国土交通省告示第566号（平成28年8月3日）

第4 建築物の基礎の補強に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

- 一 既存の基礎がべた基礎又は布基礎であること。
- 二 地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度（改良された地盤にあっては、改良後の許容応力度とする。）が、既存の基礎がべた基礎である場合にあっては  $20\text{kN/m}^2$  以上であり、既存の基礎が布基礎である場合にあっては  $30\text{kN/m}^2$  以上であること。

三 建築物の基礎の補強の方法は、次のイからニまでのいずれにも適合するものとする。

イ 次に掲げる基準に適合する鉄筋コンクリートを打設することにより補強すること。

- (1) 打設する鉄筋コンクリート（以下この号において「打設部分」という。）の立上り部分の高さは、地上部分で  $30\text{cm}$  以上とすること。
- (2) 打設部分の立上り部分の厚さは、 $12\text{cm}$  以上とすること。
- (3) 打設部分の底盤の厚さは、べた基礎の補強の場合にあっては  $12\text{cm}$  以上とし、布基礎の補強の場合にあっては  $15\text{cm}$  以上とすること。

ロ 打設部分は、立上り部分の主筋として径  $12\text{mm}$  以上の異形鉄筋を、立上り部分の上端及び立上り部分の下部の底盤にそれぞれ1本以上配置し、かつ、補強筋と緊結したものとすること。

ハ 打設部分は、立上り部分の補強筋として径  $9\text{mm}$  以上の鉄筋を  $30\text{cm}$  以下の間隔で縦に配置したものとすること。

ニ 打設部分は、その立上り部分の上部及び下部にそれぞれ  $60\text{cm}$  以下の間隔でアンカーを設け、かつ、当該アンカーの打設部分及び既存の基礎に対する定着長さをそれぞれ  $6\text{cm}$  以上としたもの又はこれと同等以上の効力を有する措置を講じたものとすること。

四 構造耐力上主要な部分である柱で最下階の部分に使用するものの下部、土台及び基礎を地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとする。

2 前項に規定する打設する鉄筋コンクリートについては、令第72条から令第76条

までの規定を準用する。

ハ 前号に定める基準に適合するものであること。

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  $1/20$  ( $50 \text{ m}^2$ ) を超える場合にあつては、 $50 \text{ m}^2$ ) 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。

イ 次に掲げる基準に適合すること

(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。

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。

## ◇H21 国住指第 2153 号「既存不適格建築物の増改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)」

国住指第 2153 号

平成 21 年9月1日

各都道府県建築主務部長殿

国土交通省住宅局建築指導課長

### 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)

建築確認の申請手続きの円滑化については、これまでも、関係者との密接な連携の下できめ細かな取組みの継続をお願いしているところであるが、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(以下「増築等」という。)をする場合の建築確認の申請についても、下記事項に留意の上、円滑な審査に努められたい。

本技術的助言の内容については、建築主、建築士等に対しても、十分な情報提供をお願いする。

また、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対して、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

### 記

#### 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項表二第(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を確認できれば、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かめる必要があるため、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等に加えて、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、腐食その他の劣化の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の確認するために必要な図書等

◇H26 国住指第 1137 号「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について」

国住指第 1137 号

平成 26 年 7 月 2 日

各都道府県

建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

「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」について

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。しかしながら、過去において、検査済証の交付を受けていない建築物が存在し、こうした建築物は、交付を受けた確認済証のとおり建築基準法に適合するよう適切に工事がなされたかどうかは明らかではありません。

こうした既存建築ストックを増改築等する際には、建築当時の建築基準法に適合しているかどうかを確かめることが求められることとなります。

こうした状況を踏まえ、既存建築ストックの有効活用の円滑化の観点から、指定確認検査機関を活用し、検査済証のない建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法を示したガイドラインを別添のとおりとりまとめましたのでお知らせします。

貴職におかれましては、本ガイドラインを有効にご活用いただきますようお願いいたします。

今回の通知にあわせ、本ガイドラインにおける調査者として業務を実施する指定確認検査機関のうち、特定行政庁等への情報提供やホームページへの掲載を希望される場合は、別紙のとおり届出をできるようにしています。国土交通省では、広く情報提供を図りますので、こちらの情報も有効にご活用いただきますようお願いいたします。

また、貴管内の特定行政庁に対して、本ガイドラインを周知いただきますようお願いいたします。

なお、国土交通大臣、地方整備局長及び都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、本ガイドラインについて通知していることを申し添えます。

別添 (略)

別紙 (略)

◇H27 国住指第 996 号「工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて(技術的助言)」

国住指第 996 号  
平成 27 年 7 月 1 日

都道府県建築行政主務部長殿

国土交通省住宅局建築指導課長

工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて (技術的助言)

工業化住宅認定を受けた住宅 (工業化住宅性能認定規定 (昭和 48 年建設省告示第 2031 号) に基づき建設大臣がその性能を認定した工業化住宅及び建築物性能等認定事業登録規程 (昭和 62 年建設省告示第 1058 号) に基づき建設大臣が登録した認定事業に係る住宅をいう。以下同じ。) に係る建築基準法上の取扱いについて、下記のとおり整理したので通知する。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁、貴都道府県知事指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合判定試験機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

工業化住宅認定を受けた住宅については、建築基準法の一部を改正する法律 (平成 10 年法律第 100 号) による改正前の建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 38 条の規定による認定を受けたもの又は特定建築物を定める件の一部を改正する件 (平成 13 年国土交通省告示第 1369 号) による改正前の特定建築物を定める件 (昭和 55 年建設省告示第 1790 号) 第 7 号若しくは第 8 号に該当し、一部の構造計算に係る規定が適用除外とされていたが、同法第 38 条並びに特定建築物を定める件の一部を改正する件 (平成 13 年国土交通省告示第 1369 号) による同告示第 7 号及び第 8 号の削除により、適用除外となっていた規定が適用されているところ、当該規定に適合することが確認されない部分を有するものについては、建築基準法第 3 条第 2 項の規定により、既存不適格建築物として取り扱うこととして差支えない。

◇H27年7月1日事務連絡「工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて」

事務連絡

平成27年7月1日

都道府県建築行政主務課長 殿

国土交通省住宅局建築指導課

企画専門官 高木 直人

工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて

工業化住宅認定を受けた住宅に係る建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）（平成27年7月1日付け国住指第966号）を通知したところでありますが、その具体的な運用については、下記のとおりとしますので、遺漏なきようお願いいたします。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁、貴都道府県知事指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨周知方お願いいたします。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

記

1. 既存不適格調書の審査方法

既存不適格調書の審査に当たっては、工業化住宅認定を受けた住宅に係る認定書（写し）その他これに類する書類が添付されていることを核にしてください。また、現況の調査書中「既存不適格条項」の欄については「法第20条（工業化住宅認定を受けた住宅）」と記載されていることを確認してください。

2. 現行基準に適合する建築物の取扱い

工業化住宅認定を受けた住宅について、改めて保有水平耐力計算等の構造計算を行い、現行基準に適合することが確認された場合には、本通知にかかわらず、現行基準に適合する建築物として取り扱うこととなりますので、留意してください。

## 6-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律関係

### ◇H18 国住指第 184 号「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針

平成 18 年 1 月 25 日

国土交通省告示第 184 号

最終改正 平成 28 年 3 月 25 日 国土交通省告示第 529 号

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災では、地震により 6,434 人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は 5,502 人であり、さらにこの約 9 割の 4,831 人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定された。

しかし近年、平成 16 年 10 月の新潟県中越地震、平成 17 年 3 月の福岡県西方沖地震、平成 20 年 6 月の岩手・宮城内陸地震など大地震が頻発しており、特に平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。また、東日本大震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。このように、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。

さらに、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震改修については、建築物の耐震化緊急対策方針（平成 17 年 9 月中央防災会議決定）において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成 26 年 3 月中央防災会議決定）において、10 年後に死者数を概ね 8 割、建築物の全壊棟数を概ね 5 割、被害想定から減少させるという目標の達成のため、重点的に取り組むべきものとして位置づけられているところである。また、首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成 27 年 3 月閣議決定）においては、10 年後に死者数及び建築物の全壊棟数を被害想定から半減させるという目標の達成のため、あらゆる対策の大前提として強力に推進すべきものとして位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

#### 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

##### 1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地域

防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

## 2 公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。

また、公共建築物について、法第 22 条第 3 項の規定に基づく表示を積極的に活用すべきである。

## 3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハマまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハマまでに定める措置を適切に実施すべきである。

### イ 耐震診断義務付け対象建築物

法第 7 条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第 3 条第 1 項に規定する要緊急安全確認大規模建築物（以下「耐震診断義務付け対象建築物」という。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るべきである。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、法第 8 条第 1 項（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨を公報、ホームページ等で公表すべきである。

法第 9 条（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定に基づく報告の内容の公表については、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成 7 年建設省令第 28 号。以下「規則」という。）第 22 条（規則附則第 3 条において準用する場合を含む。）の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等

に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行うべきである。

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対して、法第12条第1項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるとともに、指導に従わない者に対しては同条第2項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物（別添の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（以下「技術指針事項」という。）第1第1号又は第2号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。）については速やかに建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第3項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令を行うべきである。

#### ロ 指示対象建築物

法第15条第2項に規定する特定既存耐震不適格建築物（以下「指示対象建築物」という。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第1項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第2項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該指示対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については速やかに建築基準法第10条第3項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令を行うべきである。

#### ハ 指導・助言対象建築物

法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、法第15条第1項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。また、法第16条第1項に規定する既存耐震不適格建築物についても、所管行政庁は、その所有者に対して、同条第2項の

規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。

#### 4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第 17 条第 3 項の計画の認定、法第 22 条第 2 項の認定、法第 25 条第 2 項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。

国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

#### 5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。このため、地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制の普及に努め、密集市街地や緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。特に、耐震診断義務付け対象建築物については早急な耐震診断の実施及び耐震改修の促進が求められることから、特に重点的な予算措置が講じられることが望ましい。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第 32 条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター（以下「センター」という。）が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、都道府県に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

さらに、所有者等が耐震改修工事を行う際に仮住居の確保が必要となる場合については、地方公共団体が、公共賃貸住宅の空家の紹介等に努めることが望ましい。

#### 6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なリフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・耐震改修費用の判断の参考となる事例集を作成し、ホームページ等で公表を行い、併せて、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。また、全ての市町村は、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するよう努めるべきであるとともに、地方公共団体は、センター等と連携し、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、情報提供の充実を図ることが望ましい。

#### 7 専門家・事業者の育成及び技術開発



適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが望ましい。国及び地方公共団体は、センター等の協力を得て、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等に努めるものとする。特に、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断が円滑に行われるよう、国は、登録資格者講習（規則第5条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。）の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

#### 8 地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会等を単位とした地震防災対策への取組の推進、NPOとの連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

#### 9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、耐震改修と併せて、ブロック塀の倒壊防止、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止対策についての改善指導や、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策、給湯設備の転倒防止対策、配管等の設備の落下防止対策の実施に努めるべきであり、これらの対策に係る建築基準法令の規定に適合しない建築物で同法第3条第2項の適用を受けているものについては、改修の促進を図るべきである。また、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動に関する報告（平成27年12月）を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべきである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

### 二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

#### 1 建築物の耐震化の現状

平成25年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約5,200万戸のうち、約900万戸（約18パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約82パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成15年の約1,150万戸から10年間で約250万戸減少しているが、大部分が建替えによるものであり、耐震改修によるものは10年間で約55万戸に過ぎないと推計されている。

また、法第14条第1号に掲げる建築物（以下「多数の者が利用する建築物」という。）については、約42万棟のうち、約6万棟（約15パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約85パーセントと推計されている。

#### 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

南海トラフ地震防災対策推進基本計画及び首都直下地震緊急対策推進基本計画、住

生活基本計画（平成28年3月閣議決定）における目標を踏まえ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成32年までに少なくとも95パーセントにすることを目標とするとともに、平成37年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とする。

耐震化率を95パーセントとするためには、平成25年から平成32年までの間に、少なくとも住宅の耐震化は約650万戸（うち耐震改修は約130万戸）とする必要があり、建替え促進を図るとともに、耐震改修のペースを約3倍にすることが必要である。また、多数の者が利用する建築物の耐震化は少なくとも約4万棟（うち耐震改修は約3万棟）とする必要があり、建替え促進を図るとともに、耐震改修のペースを約2倍にすることが必要となる。

また、建築物の耐震化のためには、耐震診断の実施の促進を図ることが必要であり、平成25年から平成32年までの間に、耐震化率の目標達成のために必要な耐震改修の戸数又は棟数と同程度の耐震診断の実施が必要となると考えて、少なくとも住宅については約130万戸、多数の者が利用する建築物については約3万棟の耐震診断の実施を目標とすることとする。

特に、公共建築物については、各地方公共団体において、できる限り用途ごとに目標が設定されるよう、国土交通省は、関係省庁と連携を図り、必要な助言、情報提供を行うこととする。

### 三 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

建築物の耐震診断及び耐震改修は、既存の建築物について、現行の耐震関係規定に適合しているかどうかを調査し、これに適合しない場合には、適合させるために必要な改修を行うことが基本である。しかしながら、既存の建築物については、耐震関係規定に適合していることを詳細に調査することや、適合しない部分を完全に適合させることが困難な場合がある。このような場合には、建築物の所有者等は、技術指針事項に基づいて耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修を行うべきである。

### 四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図（以下「地震防災マップ」という。）、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等について、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

また、地方公共団体が適切な情報提供を行うことができるよう、地方公共団体とセンターとの間で必要な情報の共有及び連携が図られることが望ましい。

### 五 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

## 1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

### イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方

都道府県は、法第5条第1項の規定に基づく都道府県耐震改修促進計画（以下単に「都道府県耐震改修促進計画」という。）を、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成25年法律第20号。以下「改正法」という。）の施行後できるだけ速やかに改定すべきである。

都道府県耐震改修促進計画の改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県内の市町村の耐震化の目標や施策との整合を図るため、市町村と協議会を設置する等の取組を行いながら、市町村の区域を超える広域的な見地からの調整を図る必要がある施策等を中心に見直すことが考えられる。

また、都道府県耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、その改定に当たっては、法に基づく指導・助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、都道府県は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、都道府県耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

### ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

都道府県耐震改修促進計画においては、二2の目標を踏まえ、各都道府県において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。なお、都道府県は、定めた目標について、一定期間ごとに検証するべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物であるため、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証するべきである。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、今後速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、具体的な耐震化の目標を設定すべきである。

さらに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、都道府県は、公共建築物に係る整備プログラム等を作成することが望ましい。

### ハ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

都道府県耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

法第5条第3項第1号の規定に基づき定めるべき公益上必要な建築物は、地震時における災害応急対策の拠点となる施設や避難所となる施設等であるが、例えば庁舎、病院、学校の体育館等の公共建築物のほか、病院、ホテル・旅館、福祉施設等

の民間建築物のうち、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 2 条第 10 号に規定する地域防災計画や防災に関する計画等において、大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物として定められたものについても、積極的に定めることが考えられる。なお、公益上必要な建築物を定めようとするときは、法第 5 条第 4 項の規定に基づき、あらかじめ、当該建築物の所有者等の意見を勘案し、例えば特別積合せ貨物運送以外の一般貨物自動車運送事業の用に供する施設である建築物等であって、大規模な地震が発生した場合に公益上必要な建築物として実際に利用される見込みがないものまで定めることがないように留意するべきである。

法第 5 条第 3 項第 2 号又は第 3 号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第 2 号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、同項第 4 号の規定に基づく特定優良賃貸住宅に関する事項は、法第 28 条の特例の適用の考え方等について定めることが望ましい。

さらに、同項第 5 号の規定に基づく独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「機構等」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項は、機構等が耐震診断及び耐震改修を行う地域、建築物の種類等について定めることが考えられる。なお、独立行政法人都市再生機構による耐震診断及び耐震改修の業務及び地域は、原則として都市再生に資するものに限定するとともに、地域における民間事業者による業務を補完して行うよう留意する。

## 二 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

都道府県耐震改修促進計画においては、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、都道府県内の全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、市町村との役割分担のもと、町内会等との連携策についても定めることが考えられる。

#### ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示、命令等について、所管行政庁は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁は、法第12条第3項（法附則第3条第3項において準用する場合を含む。）又は法第15条第3項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第10条第1項の規定による勧告、同条第2項又は第3項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

### 2 市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

#### イ 市町村耐震改修促進計画の基本的な考え方

平成17年3月に中央防災会議において決定された地震防災戦略において、東海地震及び東南海・南海地震の被害を受けるおそれのある地方公共団体については地域目標を定めることが要請され、その他の地域においても減災目標を策定することが必要とされている。こうしたことを踏まえ、法第6条第1項において、基礎自治体である市町村においても、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされたところであり、可能な限り全ての市町村において市町村耐震改修促進計画が策定されることが望ましい。また、改正法による改正前の法第5条第7項に基づき、市町村耐震改修促進計画を策定している市町村にあつては、当該計画を改正法の施行後できるだけ速やかに改定すべきである。

市町村耐震改修促進計画の策定及び改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県の耐震化の目標や施策との整合を図るため、都道府県と協議会を設置する等の取組を行いながら、より地域固有の状況に配慮して作成することが考えられる。

また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、市町村は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、市町村耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

#### ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、各市町村において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。なお、市町村は、定めた目標について、一定期間ごとに検証するべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物であり、耐震診断

の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証するべきである。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、今後速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、具体的な耐震化の目標を設定すべきである。

さらに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、市町村は、公共建築物に係る整備プログラム等を作成することが望ましい。

#### ハ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

法第6条第3項第1号又は第2号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域内において、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第1号の規定に基づき早期に沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

#### ニ 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

市町村耐震改修促進計画においては、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会等との連携策についても定めることが考えられる。

#### ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁である市町村は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望まし

い。

また、所管行政庁である市町村は、法第 12 条第 3 項（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）又は法第 15 条第 3 項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第 10 条第 1 項の規定による勧告、同条第 2 項又は第 3 項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

### 3 計画の認定等の周知

所管行政庁は、法第 17 条第 3 項の計画の認定、法第 22 条第 2 項の認定、法第 25 条第 2 項の認定について、建築物の所有者へ周知し、活用を促進することが望ましい。なお、法第 22 条第 2 項の認定制度の周知にあたっては、本制度の活用が任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な理解が得られるよう留意するべきである。

#### 附 則

- 1 この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 120 号）の施行の日（平成 18 年 1 月 26 日）から施行する。
- 2 平成 7 年建設省告示第 2089 号は、廃止する。
- 3 この告示の施行前に平成 7 年建設省告示第 2089 号第 1 ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第 1 の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法については、この告示の別添第 1 ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第 1 の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法とみなす。

#### 附 則（平成 25 年 10 月 29 日国土交通省告示第 1055 号）

この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行の日（平成 25 年 11 月 25 日）から施行する。

#### 附 則（平成 28 年 3 月 25 日国土交通省告示第 529 号）

この告示は、公布の日から施行する。

#### （別添）

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

##### 第一 建築物の耐震診断の指針

建築物の耐震診断は、当該建築物の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。）第一条第三号に規定するものをいう。以下同じ。）の配置、形状、寸法、接合の緊結の度、腐食、腐朽又は摩損の度、材料強度等に関する実地調査、当該建築物の敷地の状況に関する実地調査等の結果に基づき、次の各号によりそれぞれ地震に対する安全性を評価するものとする。この場合において、木造の建築物又は木造と鉄骨造その他の構造とを併用する建築物の木造の構造部分（以下「木造の建築物等」という。）にあつては第一号及び第三号に、木造の構造部分を有しない建築物又は木造と鉄骨造その他の構造とを併用する建築物の木造以外の構造部分（第二号に

において「鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等」という。) にあっては第二号及び第三号にそれぞれ適合する場合に、当該建築物は地震に対して安全な構造であると判断できるものとする。ただし、国土交通大臣がこの指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法によって耐震診断を行う場合においては、当該方法によることができる。

一 木造の建築物等については、各階の張り間方向及びけた行方向の構造耐震指標を次のイからハまでに定めるところによりそれぞれ求め、別表第一により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。ただし、この安全性を評価する際には、実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。

イ 建築物の各階の張り間方向又はけた行方向の構造耐震指標は、次の式により計算すること。

$$I_w = \frac{P_d}{Q_r}$$

この式において、 $I_w$ 、 $P_d$  及び  $Q_r$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$I_w$  各階の張り間方向又はけた行方向の構造耐震指標

$P_d$  各階の張り間方向又はけた行方向の耐力（以下「保有耐力」という。）を表すものとして、各階の当該方向の壁を設け又は筋かいを入れた軸組（以下「壁等」という。）の強さ及び配置を考慮してロに定めるところにより算出した数値（単位 キロニュートン）

$Q_r$  各階の必要保有耐力を表すものとして、各階の床面積、積雪荷重、建築物の形状、地盤の種類等を考慮してハに定めるところにより算出した数値（単位 キロニュートン）

ロ イに定める建築物の各階の張り間方向又はけた行方向の  $P_d$  は、次の式によって得られる数値とする。ただし、建築物の各階の保有水平耐力（令第八十二条の四に規定する各階の水平力に対する耐力をいう。以下同じ。）及び<sup>とん</sup>靱性を適切に評価して算出することができる場合においては、当該算出によるものとする。

$$P_d = (P_w + P_e) E$$

この式において、 $P_d$ 、 $P_w$ 、 $P_e$  及び  $E$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$P_d$  イに定める  $P_d$  の数値（単位 キロニュートン）

$P_w$  各階の張り間方向又はけた行方向につき、壁等の強さに基礎の仕様並びに壁等の両側の柱の頂部及び脚部の接合方法による低減係数を乗じた数値（単位 キロニュートン）。ただし、壁等の強さは、各階の張り間方向又はけた行方向につき、令第四十六条第四項の表一の軸組の種類<sup>とん</sup>の欄に掲げる区分に応じて倍率の欄に掲げる数値に一・九六を乗じた数値（別表第二の軸組の種類<sup>とん</sup>の欄に掲げる軸組<sup>とん</sup>にあつては、それぞれ同表の倍率の欄に掲げる数値とする。）（以下「壁強さ倍率」という。）に当該軸組の長さ（単位 メートル）を乗じ



た数値とし、基礎の仕様並びに壁等の両側の柱の頂部及び脚部の接合方法による低減係数は、最上階及び地階を除く階数が一の建築物にあっては別表第三一、地階を除く階数が二の建築物の一階並びに地階を除く階数が三の建築物の一階及び二階にあっては別表第三二の壁強さ倍率、基礎の仕様並びに壁等の両側の柱の頂部及び脚部の接合方法に応じて、これらの表の低減係数の欄に掲げる数値とする。

**P** 壁等の強さ以外の耐力を表す数値として、ハに定める  $Q_r$  の数値に〇・二五を乗じた数値とする（単位 キロニュートン）。ただし、建築物の壁等の部分以外の部分の耐力として、建築物の保有水平耐力及び靱性に及ぼす影響を適切に評価して算出することができる場合においては、当該算出によることができるものとする。

**E** 壁等の配置による保有耐力の低減を表す数値として、別表第四の側端部分の壁量充足率、反対側の側端部分の壁量充足率及び直上階の床の仕様に応じて、同表の低減係数の欄に掲げる数値

ハ イに定める建築物の各階の  $Q_r$  は、次の式によって得られる数値（一階が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造で二階又は三階が木造である建築物の木造部分の階の  $Q_r$  にあっては、同式によって得られる数値を一・二倍した数値）とする。ただし、令第八十八条第一項及び第二項の規定により各階の地震力を算出する場合には、当該算出によることができるものとする。

$$Q_r = (C_r + W_s) A_f Z C_d C_g$$

この式において、 $Q_r$ 、 $A_f$ 、 $C_r$ 、 $W_s$ 、 $Z$ 、 $C_d$  及び  $C_g$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$Q_r$  イに定める  $Q_r$  の数値（単位 キロニュートン）

$C_r$  単位床面積当たりの必要保有耐力として、別表第五の建築物の種類及び階数に応じて、同表の単位床面積当たりの必要保有耐力の欄に掲げる数値（単位 一平方メートルにつきキロニュートン）

$W_s$  令第八十六条第二項ただし書の規定により、特定行政庁が指定する多雪区域内の建築物にあっては、同条第三項に規定する垂直積雪量（単位 メートル）に〇・二六を乗じた数値、それ以外の建築物にあっては零（単位 一平方メートルにつきキロニュートン）

$A_f$  当該階の床面積（単位 平方メートル）

$Z$  令第八十八条第一項に規定する  $Z$  の数値

$C_d$  張り間方向又はけた行方向のいずれか短い方の長さが四メートル未満の建築物であって、地階を除く階数が二の建築物の一階又は地階を除く階数が三の建築物の一階若しくは二階の場合には一・一三、その他の場合には一

$C_g$  令第八十八条第二項ただし書の規定により、地盤が著しく軟弱な区域として特定行政庁が指定する区域内における建築物にあっては一・五、それ以外

の建築物にあつては一

二 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等については、各階の構造耐震指標を次のイからハまでに、各階の保有水平耐力に係る指標をニに定めるところによりそれぞれ求め、これらの指標に応じ別表第六により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。ただし、この安全性を評価する際には、実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。

イ 建築物の各階の構造耐震指標は、次の式により計算すること。

$$I_s = \frac{E_0}{F_{es} Z R_t}$$

この式において、 $I_s$ 、 $E_0$ 、 $F_{es}$ 、 $Z$  及び  $R_t$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。ただし、 $F_{es}$  については、地震時における建築物の形状が当該建築物の振動の性状に与える影響を適切に評価して算出することができる場合においては、当該算出によることができる。

$I_s$  各階の構造耐震指標

$E_0$  各階の耐震性能を表すものとして、各階の保有水平耐力及び各階の<sup>じん</sup>靱性を考慮してロに定めるところにより算出した数値

$F_{es}$  令第八十二条の四第二号に規定する  $F_{es}$  の数値

$Z$  令第八十八条第一項に規定する  $Z$  の数値

$R_t$  令第八十八条第一項に規定する  $R_t$  の数値

ロ イに定める建築物の各階の  $E_0$  は、次の(1)の式によって得られる数値又は次の(2)の式によって得られる数値（当該建築物の構造耐力上主要な部分である柱、壁若しくははり又はこれらの接合部が、せん断破壊等によって構造耐力上支障のある急激な耐力の低下を生ずるおそれがなく、かつ、当該建築物の特定の部分に生ずる塑性変形が過度に増大しないことが確かめられる場合には、これらの式の右辺に次の(3)の式により得られる割増係数を乗じることができるものとする。）のいずれか大きなものとする。ただし、各階の  $E_0$  は、塑性変形の度が著しく低い柱が存在する場合又は地震力の大部分を負担する柱、筋かい又は壁以外の一部の柱のみの耐力の低下によって建築物が容易に倒壊し、又は崩壊するおそれがある場合においては次の(1)の式によって計算するものとするほか、建築物の保有水平耐力及び<sup>じん</sup>靱性を適切に評価して算出することができる場合においては、当該算出によることができるものとする。

$$(1) E_0 = \frac{Q_u F}{W A_i}$$

$$(2) E_0 = \frac{\sqrt{(Q_1 F_1)^2 + (Q_2 F_2)^2 + (Q_3 F_3)^2}}{W A_i}$$

$$(3) \quad \alpha = \frac{2(2n+1)}{3(n+1)}$$

(1)から(3)までの式において、 $E_o$ 、 $Q_u$ 、 $F$ 、 $W$ 、 $A_i$ 、 $Q_1$ 、 $Q_2$ 、 $Q_3$ 、 $F_1$ 、 $F_2$ 、 $F_3$ 、 $\alpha$  及び  $n$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$E_o$  イに定める  $E_o$  の数値

$Q_u$  各階の保有水平耐力

$F$  各階の靱性を表す数値で、柱及びはりの大部分が鉄骨造である階にあつては、当該階に作用する地震力の多くを負担する架構の種類に応じた別表第七に掲げる  $F_i$  と、その他の階にあつては、当該階に作用する地震力の多くを負担する柱又は壁の種類に応じた別表第八に掲げる  $F_i$  とする。ただし、当該階の地震力の大部分を負担する柱、筋かい又は壁以外の一部の柱の耐力の低下によって建築物が容易に倒壊し、又は崩壊するおそれがある場合においては、柱及びはりの大部分が鉄骨造である階にあつては、当該柱を含む架構の種類に、その他の階にあつては、当該柱の種類に応じた数値としなければならない。

$W$  令第八十八条第一項の規定により地震力を計算する場合における当該階が支える部分の固定荷重と積載荷重との和（多雪区域においては、更に積雪荷重を加えるものとする。）

$A_i$  令第八十八条第一項に規定する当該階に係る  $A_i$  の数値

$Q_1$  ハに定める第一グループに属する架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「第一グループの架構等」という。）の水平力に対する耐力の合計

$Q_2$  ハに定める第二グループに属する架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「第二グループの架構等」という。）の水平力に対する耐力の合計

$Q_3$  ハに定める第三グループに属する架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「第三グループの架構等」という。）の水平力に対する耐力の合計

$F_1$  第一グループの架構等の種類に応じた別表第七及び別表第八に掲げる当該架構等の  $F_i$  の最小値

$F_2$  第二グループの架構等の種類に応じた別表第七及び別表第八に掲げる当該架構等の  $F_i$  の最小値

$F_3$  第三グループの架構等の種類に応じた別表第七及び別表第八に掲げる当該架構等の  $F_i$  の最小値

$\alpha$  割増係数

$n$  建築物の地階を除く階数

ハ 別表第七及び別表第八に掲げる  $F_i$  の大きさに応じ、架構又はこれを構成する柱若しくは壁（以下「架構等」という。）を三組に区分する場合において、 $F_i$  の最も小さな架構等を含む組を第一グループ、 $F_i$  の最も大きな架構等を含む組を第三グループ、その他の組を第二グループとする。

ニ 建築物の各階の保有水平耐力に係る指標は、次の式により計算すること。

$$q = \frac{Q_u}{F_{es} W Z R_t A_i S_t}$$

この式において、 $q$ 、 $Q_u$ 、 $F_{es}$ 、 $W$ 、 $Z$ 、 $R_t$ 、 $A_i$  及び  $S_t$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$q$  各階の保有水平耐力に係る指標

$Q_u$  ロに定める  $Q_u$  の数値

$F_{es}$  イに定める  $F_{es}$  の数値

$W$  ロに定める  $W$  の数値

$Z$  イに定める  $Z$  の数値

$R_t$  イに定める  $R_t$  の数値

$A_i$  ロに定める  $A_i$  の数値

$S_t$  建築物の構造方法に応じて定まる数値で、鉄骨造及び鉄骨鉄筋コンクリート造にあっては〇・二五、その他の構造方法にあっては〇・三とする。

三 建築物の敷地については、次に掲げる基準に適合すること。

イ 高さが二メートルを超える擁壁を設けた建築物の敷地にあつては、当該擁壁が次の基準に適合すること。ただし、当該擁壁の崩壊が、周囲の建築物に被害を与えるおそれがなく、かつ、当該擁壁が崩壊する場合においても当該敷地内の建築物の基礎が地震時に生じる力を地盤に安全に伝えることができることを確かめられる場合は、この限りでない。

- (1) 材料の腐食、腐朽等により、構造耐力上支障となる損傷、変形等が生じていないこと。
- (2) 石造の擁壁にあっては、裏込めにコンクリートを用いること等により、石と石とを十分に結合したものであること。
- (3) 擁壁の裏面の排水をよくするために水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺に砂利等を詰めること等の措置が講じられていること。
- (4) 擁壁が垂直方向に増設されている場合にあつては、当該擁壁全体が地震時に生じる土圧等により崩壊しないことが構造計算等により確かめられたものであること。

ロ がけ崩れ等による被害を受けるおそれのある建築物の敷地にあつては、次のいずれかの基準に適合すること。

- (1) イ(1)から(4)までに掲げる基準に適合する擁壁の設置その他安全上適当な措置が講じられていること。
- (2) 当該敷地内の建築物について、がけから安全上支障のない距離が確保されていること等により、被害を受けるおそれのないことが確かめられること。

ハ 地震時に液状化するおそれのある地盤の土地である建築物の敷地にあつては、当該地盤の液状化により建築物に構造耐力上著しい支障が生じることがないように適当な地盤の改良等が行われていること。

## 第二 建築物の耐震改修の指針

建築物の耐震改修は、耐震診断の結果に基づき、当該建築物及びその敷地が第一に定める地震に対して安全な構造となるように、当該建築物の構造耐力上主要な部分及び当該建築物の敷地について、次に掲げる基準に適合する方法によって行うものとする。

- 一 建築物を使用しつつ耐震改修を行う場合にあっては、構造耐力上主要な部分を鈎合  
いよく配置し、地震の震動及び衝撃に対して一様に当該建築物の構造耐力が確保され  
るものとする。
- 二 耐震改修による地盤の沈下又は変形に対して、建築物の基礎を構造耐力上安全なも  
のとする。
- 三 木造の建築物等にあつては、前二号に適合するほか、次の方法によること。
  - イ 建築物に作用する地震の震動及び衝撃に耐えるように、軸組を構成する柱及び間  
柱並びにはり、けた、土台その他の横架材に合板をくぎで打ち付けること等によっ  
て軸組を補強すること。
  - ロ 筋かい、その端部を、柱とはりその他の横架材との仕口に接近して、ボルト、  
かすがい、くぎその他の金物で緊結し、構造耐力上主要な部分である継手又は仕口  
は、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他の構造方法によりその部分の存在応力  
を伝えるように緊結すること。
  - ハ 地盤の沈下又は変形に対して、構造耐力上主要な部分である柱で最下階の部分に  
使用するものの下部、土台及び基礎が構造耐力上安全なものとなるように、当該柱  
の下部若しくは土台を基礎に緊結し、足固めを使用し、又は基礎を鉄筋コンクリー  
トで補強すること。
  - ニ 外壁のうち、鉄網モルタル塗その他軸組が腐りやすい構造である部分又は柱、筋  
かい及び土台のうち、地面から一メートル以内の部分には、有効な防腐措置を講ず  
るとともに、必要に応じて、白蟻<sup>あり</sup>その他の虫による害を防ぐための措置を講ずること。
- 四 鉄骨造の建築物又は鉄骨造とその他の構造とを併用する建築物の鉄骨造の部分につ  
いては、第一号及び第二号に適合するほか、次の方法によること。
  - イ 建築物に作用する地震の震動及び衝撃に耐えるように、筋かいを補強し、又は増  
設すること。この場合において、当該筋かいの端部及び接合部が破断しないものと  
すること。
  - ロ 柱若しくははり又はこれらの接合部が、局部座屈、破断等を生ずるおそれのある  
場合においては、これらの部分を添板等によって補強すること。
  - ハ 柱の脚部の基礎との接合部において、アンカーボルトの破断、基礎の破壊等の生  
ずるおそれのある場合においては、当該柱の脚部を鉄筋コンクリート造の基礎に埋  
め込むこと等によって当該接合部を補強すること。
  - ニ 腐食のおそれのある部分に使用する鋼材には、有効な錆<sup>さび</sup>止めを講ずること。
- 五 鉄筋コンクリート造等（組積造、補強コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート

造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造をいう。以下この号において同じ。)の建築物又は鉄筋コンクリート造等とその他の構造とを併用する建築物の鉄筋コンクリート造等の部分にあつては、第一号及び第二号に適合するほか、次の方法によること。

イ 建築物に作用する地震の震動及び衝撃に耐えるように、壁を厚くすること等により補強し、又は壁若しくは鉄骨造の筋かいを増設すること。

ロ 柱がせん断破壊等によって急激な耐力の低下を生ずるおそれのある場合には、当該柱に鋼板を巻き付けることその他の<sup>じん</sup>靱性をもたせるための措置を講ずること。

六 建築物の敷地にあつては、次の方法によること。

イ 高さが二メートルを超える擁壁を設けた建築物の敷地であつて、当該擁壁の崩壊により建築物が被害を受けるおそれのある場合においては、当該擁壁について、地盤アンカー体、格子状に組み合わせた鉄筋コンクリート造の枠等を用いて補強すること。

ロ がけ崩れ等による被害を受けるおそれのある建築物の敷地であつて、がけ崩れ等により建築物が被害を受けるおそれのある場合においては、新たに擁壁を設置すること、イに定める方法により擁壁を補強すること、がけの下の建築物にあつては土砂の流入を防止するための防護塀を設けることその他安全上必要な措置を講ずること。

ハ 地震時に液状化するおそれのある地盤の土地である建築物の敷地であつて、当該地盤の液状化により建築物に構造耐力上著しい支障が生じるおそれのある場合においては、締固め等により地盤の改良を行うこと、当該建築物の基礎の構造を鉄筋コンクリート造のべた基礎とすることその他安全上必要な措置を講ずること。

七 前各号に定めるもののほか、建築物が地震に対して安全な構造となるように有効な措置を講ずること。

別表第一

構造耐震指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	$I_w$ が 0.7 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
(二)	$I_w$ が 0.7 以上 1.0 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
(三)	$I_w$ が 1.0 以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
この表において、 $I_w$ は、構造耐震指標を表す数値とする。		

別表第二

	軸組の種類	倍率
(一)	塗り厚が九センチメートル以上の土塗壁（中塗り土の塗り方が両面塗りのものに限る。）	三・九

(二)	厚さ一・五センチメートル以上で幅九センチメートル以上の木材又は径九ミリメートル以上の鉄筋の筋かいを入れた軸組（筋かいの端部の接合が平成十二年建設省告示第千四百六十号（以下「告示第千四百六十号」という。）第一号の規定に適合しないものに限る。）	一・六
(三)	厚さ三センチメートル以上で幅九センチメートル以上の木材の筋かいを入れた軸組（筋かいの端部の接合が告示第千四百六十号第一号の規定に適合しないものに限る。）	一・九
(四)	厚さ四・五センチメートル以上で幅九センチメートル以上の木材の筋かいを入れた軸組（筋かいの端部の接合が告示第千四百六十号第一号の規定に適合しないものに限る。）	二・六
(五)	九センチメートル角以上の木材の筋かいを入れた軸組（筋かいの端部の接合が告示第千四百六十号第一号の規定に適合しないものに限る。）	二・九
(六)	木ずりその他これに類するものを柱及び間柱の片面に打ち付け、これにラスシート、ワイヤラス又はメタルラスを止め付けたモルタル塗りの壁を設けた軸組	一・六
(七)	柱及び間柱並びにはり、けた、土台その他の横架材の片面に窯業系サイディングをくぎ又はねじ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するGNF四〇、GNC四〇その他これらと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	一・七
(八)	厚さ一・五センチメートル以上で幅四・五センチメートル以上の木材を五十センチメートル以下の間隔で柱及び間柱並びにはり、けた、土台その他の横架材にくぎ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するN五〇又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた胴縁に、窯業系サイディングをくぎ又はねじ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するGNF四〇、GNC四〇その他これらと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	一・七
(九)	柱及び間柱の片面にせっこうボード（J I S A六九〇一（せっこうボード製品）一一九九四に適合するせっこうボードで厚さが十二ミリメートル以上のものに限る。以下この表において同じ。）をくぎ又はねじ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するGNF四〇、GNC四〇その他これらと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（垂れ壁及び腰壁を除き、くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	一・二
(十)	厚さ一・五センチメートル以上で幅四・五センチメートルの木材を三十一センチメートル以下の間隔で柱及び間柱にくぎ（J I S A五五	一・二

	○八（くぎ）一一九九二に適合するN五〇又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた胴縁に、せっこうボードをくぎ又はねじ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するGNF四〇、GNC四〇その他これらと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（垂れ壁及び腰壁を除き、くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	
(十一)	厚さ三センチメートル以上で幅四センチメートル以上の木材を用いて柱及び間柱にくぎ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するN七五又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた受材（くぎの間隔が三十センチメートル以下のものに限る。）及び間柱、胴つなぎその他これらに類するものに、せっこうボードをくぎ又はねじ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するGNF四〇、GNC四〇その他これらと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（垂れ壁及び腰壁を除き、くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	一・三
(十二)	構造用合板（構造用合板の日本農林規格（昭和五十一年農林水産省告示第八百九十四号）に規定するもの（屋外に面する壁又は常時湿潤の状態となるおそれのある壁に用いる場合は特類に限る。）で厚さが七・五ミリメートル以上のものに限る。）を柱及び間柱にくぎ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するN五〇又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（垂れ壁及び腰壁を除き、くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	二・五
(十三)	化粧合板で厚さが五・五ミリメートル以上のものを柱及び間柱にくぎ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するN三八又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（垂れ壁及び腰壁を除き、くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	一・四
(十四)	厚さ三センチメートル以上で幅四センチメートル以上の木材を用いて柱及び間柱にくぎ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するN七五又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた受材（くぎの間隔が三十センチメートル以下のものに限る。）及び間柱、胴つなぎその他これらに類するものに、化粧合板で厚さが五・五ミリメートル以上のものをくぎ（J I S A五五〇八（くぎ）一一九九二に適合するN三八又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。）で打ち付けた壁（垂れ壁及び腰壁を除き、くぎの間隔が二十センチメートル以下のものに限る。）を設けた軸組	一・〇
(十五)	令第四十六条第四項の表一の(一)から(八)まで又は(一)から(十四)まで	併用する



	に掲げる壁又は筋かいを併用した軸組	軸組の令 第四十六 条第四項 の表一の (一)から (八)まで の倍率の 欄に掲げ る数値に 一・九六 を乗じた 数値又は (一)から (十四)ま での倍率 の欄に掲 げる数値 の和（当 該数値の 和が九・ 八を超え る場合は 九・八）
--	-------------------	--

別表第三一

壁強さ倍率	基礎の仕様	壁等の両側の柱の頂部及び脚部の接合方法	低減係数
二・五未満	鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	一・〇
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	一・〇
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・七
		その他の接合方法としたもの	〇・七
	著しいひび割	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法	〇・八五

	れのある鉄筋 コンクリート 造のべた基礎 若しくは布基 礎、無筋コン クリート造の 布基礎又は玉 石基礎（柱脚 に足固めを設 けたものに限 る。）	としたもの	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・八五
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・七
		その他の接合方法としたもの	〇・七
	その他の基礎	—	〇・七
二・五以上 四・〇未満	鉄筋コンクリ ート造のべた 基礎又は布基 礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	一・〇
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・八
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・六
		その他の接合方法としたもの	〇・三五
著しいひび割 れのある鉄筋 コンクリート 造のべた基礎 若しくは布基 礎、無筋コン クリート造の 布基礎又は玉 石基礎（柱脚 に足固めを設 けたものに限 る。）	れのある鉄筋 コンクリート 造のべた基礎 若しくは布基 礎、無筋コン クリート造の 布基礎又は玉 石基礎（柱脚 に足固めを設 けたものに限 る。）	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	〇・七
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・六
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・五
		その他の接合方法としたもの	〇・三五
	その他の基礎	—	〇・三五

四・〇以上 六・〇未満	鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	一・〇	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・六五	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・四五	
		その他の接合方法としたもの	〇・二五	
	著しいひび割れのある鉄筋コンクリート造のべた基礎若しくは布基礎、無筋コンクリート造の布基礎又は玉石基礎（柱脚に足固めを設けたものに限る。）	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	〇・六	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・四五	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・三五	
		その他の接合方法としたもの	〇・二五	
	その他の基礎	—	〇・二五	
	六・〇以上	鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	一・〇
			告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・五
			告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・三五
			その他の接合方法としたもの	〇・二
著しいひび割れのある鉄筋コンクリート		告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	〇・六	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・三五	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	〇・三五	

	造のべた基礎 若しくは布基礎、無筋コンクリート造の布基礎又は玉石基礎（柱脚に足固めを設けたものに限る。）	あって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	○・三
		その他の接合方法としたもの	○・二
	その他の基礎	—	○・二
この表において、最上階の壁については、基礎の仕様の欄に掲げる鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎の項の数値を用いるものとする。			

別表第三—二

壁強さ倍率	基礎の仕様	壁等の両側の柱の頂部及び脚部の接合方法	低減係数
二・五未満	—	—	一・〇
二・五以上 四・〇未満	鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	一・〇
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	一・〇
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	○・八
		その他の接合方法としたもの	○・八
	著しいひび割れのある鉄筋コンクリート造のべた基礎若しくは布基礎、無筋コンクリート造の布基礎又は玉石基礎（柱脚に足	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	○・九
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	○・九
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	○・八
		その他の接合方法としたもの	○・八

	固めを設けたものに限る。)		
	その他の基礎	—	〇・八
四・〇以上 六・〇未満	鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	一・〇
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・九
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの(当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。)	〇・七
		その他の接合方法としたもの	〇・七
	著しいひび割れのある鉄筋コンクリート造のべた基礎若しくは布基礎、無筋コンクリート造の布基礎又は玉石基礎(柱脚に足固めを設けたものに限る。)	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	〇・八五
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	〇・八
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの(当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。)	〇・七
		その他の接合方法としたもの	〇・七
		その他の基礎	—
	六・〇以上	鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎	告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの
告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの			〇・八

		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	○・六
		その他の接合方法としたもの	○・六
著しいひび割れのある鉄筋コンクリート造のべた基礎若しくは布基礎、無筋コンクリート造の布基礎又は玉石基礎(柱脚に足固めを設けたものに限る。)		告示第千四百六十号第二号に適合する接合方法としたもの	○・八
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(ろ)から(ぬ)までに掲げる接合方法としたもの	○・七
		告示第千四百六十号第二号に適合しない場合であって、告示第千四百六十号表三(い)に掲げる接合方法としたもの（当該軸組を含む面内にある軸組のうち、端部の柱が通し柱の場合に限る。）	○・六
		その他の接合方法としたもの	○・六
	その他の基礎	—	○・六
この表において、地階を除く階数が三の建築物の二階部分の壁については、基礎の仕様の欄に掲げる鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎の項の数値を用いるものとする。			

別表第四

側端部分の壁量充足率	上欄の側端部分の反対側の側端部分の壁量充足率	直上階の床の仕様	低減係数
○・三三未満	○・三三未満	—	一・〇
	○・三三以上○・六六未満	横架材に合板を釘打ちしたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・七
		火打ち材を設けたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・五
		その他の仕様	○・三
○・六六以上一・〇未満	横架材に合板を釘打ちしたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・六	

		火打ち材を設けたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・四五	
		その他の仕様	○・三	
		一・〇以上	横架材に合板を釘打ちしたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・六
			火打ち材を設けたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・四五
		その他の仕様	○・三	
○・三三以上	○・三三以上○・六六未満	—	一・〇	
○・六六未満	○・六六以上一・〇未満	横架材に合板を釘打ちしたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・八	
		火打ち材を設けたもの又はこれと同等以上の性能を有するもの	○・八	
		その他の仕様	○・七五	
	一・〇以上	—	○・七五	
○・六六以上	○・六六以上	—	一・〇	
<p>この表における壁量充足率の算定方法については、平成十二年建設省告示第千三百五十二号第一号及び第二号の規定を準用する。この場合においては、同告示第一号中「令第四十六条第四項の規定の表一の数値」とあるのは「令第四十六条第四項の規定の表一の数値に一・九六を乗じたもの又は別表第二の数値」と、「同項の表二の数値」とあるのは「別表第五の数値」と、それぞれ読み替えるものとする。</p>				

別表第五

建築物の種類		単位床面積当たりの必要保有耐力（一平方メートルにつきキロニュートン）					
		階数が一 の建築物	階数が二 の建築物の 一階	階数が二 の建築物 の二階	階数が三 の建築物 の一階	階数が三 の建築物の 二階	階数が三 の建築物 の三階
(一)	土蔵造の建築物 その他これに類 する壁の重量が 特に大きい建築 物	○・六四	一・四一	○・七八	二・〇七	一・五九	○・九一

(二)	(一)に掲げる建築物以外の建築物で屋根を金属板、石板、木板その他これらに類する軽い材料でふいたもの	〇・二八	〇・八三	〇・三七	一・三四	〇・九八	〇・四三
(三)	(一)及び(二)に掲げる建築物以外の建築物	〇・四	一・〇六	〇・五三	一・六六	一・二五	〇・六二
この表における階数の算定については、地階の部分の階数は、算入しないものとする。							

別表第六

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	$I_s$ が〇・三未満の場合又は $q$ が〇・五未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
(二)	(一)及び(三)以外の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
(三)	$I_s$ が〇・六以上の場合で、かつ、 $q$ が一・〇以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
この表において、 $I_s$ 及び $q$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。 $I_s$ 各階の構造耐震指標 $q$ 各階の保有水平耐力に係る指標		

別表第七

架構の種類	鉄骨造の架構の $F_1$ の数値
(一) 柱及びはりの座屈が著しく生じ難く、かつ、これらの接合部、筋かいの接合部及び柱の脚部の基礎との接合部(以下この表において「接合部」という。)の破断が著しく生じ難いこと等のため、塑性変形の度が特に高いもの	四・〇
(二) 柱及びはりの座屈が生じ難く、かつ、接合部の破断が著しく生じ難いこと等のため、塑性変形の度が高いもの	三・〇
(三) 柱及びはりの座屈が生じ難く、かつ、接合部の破断が生じ難いこと等のため、耐力が急激に低下しないもの	二・五
(四) 接合部の破断が生じ難いが、柱及びはりの座屈が生じ易いこと等のため、耐力が低下するもの	二・〇
(五) 柱及びはりの座屈が生じ易く、かつ、接合部に塑性変形が著しく生じ易いこと等のため、耐力が急激に低下するもの	一・五



	もの	
(六)	接合部又は筋かいの破断が生じ易いもの又は(一)から(五)までに掲げるもの以外のもの	一・〇
この表において、 $F_i$ は、架構の <sup>じん</sup> 靱性を表す数値とする。		

別表第八

柱又は壁の種類	鉄骨鉄筋コンクリート造の柱又は壁の $F_i$ の数値	鉄骨造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の柱又は壁以外の柱又は壁の $F_i$ の数値
(一) せん断破壊が著しく生じ難いため、塑性変形の度が特に高い柱	三・五	三・二
(二) せん断破壊が著しく生じ難いはりに専ら塑性変形が生ずる架構の柱	三・五	三・〇
(三) せん断破壊が生じ難いため、塑性変形の度が高い柱	二・四	二・二
(四) せん断破壊が生じ易いはりに専ら塑性変形が生ずる架構の柱	二・〇	一・五
(五) 塑性変形の度は高くないが、せん断破壊が生じ難い柱	一・三	一・三
(六) せん断破壊が生じ易いため、塑性変形の度が低い柱	一・三	一・〇
(七) せん断破壊が著しく生じ易いため、耐力が急激に低下する柱	一・〇	〇・八
(八) 基礎の浮き上がり等により回転変形を生ずる壁	三・五	三・〇
(九) せん断破壊が著しく生じ難いため、塑性変形の度が特に高い壁	二・五	二・〇
(十) せん断破壊が生じ易いため、塑性変形の度が低い壁	一・三	一・〇
この表において、 $F_i$ は、柱又は壁の <sup>じん</sup> 靱性を表す数値とする。		

◇H26 国住指第 2850 号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について(技術的助言)」

平成 26 年 11 月 7 日  
国住指第 2850 号

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について  
(技術的助言)

平成 18 年国土交通省告示第 184 号別添(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。以下「指針」という。)第 1 本文ただし書の規定に基づき、指針第 1 に定める建築物の耐震診断の指針の一部と同等以上の効力を有する建築物の耐震診断の方法(以下「認定診断法」という。)については、平成 26 年 2 月 10 日付け国住指第 3837 号で認定し、平成 26 年 2 月 10 日付け国住指第 3839 号で技術的助言を行ったところであるが、平成 26 年 12 月 24 日より施行されるマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号)第 102 条に規定する除却の必要性に係る認定及び建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号)第 25 条に規定する区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定においては、耐震性のないことを判断することができる認定診断法のみ適用可能であることから、これらについて、他の認定とは切り分けて明確化し、別添 2 のとおり認定したので、通知する。

これに伴い、これまでの認定については、技術的助言で示していた耐震性があることを確認できる場合に限るとの趣旨を明確化し、別添 1 のとおり改めて認定を行っている。この認定診断法の運用に当たっては、下記の事項に留意の上、遺憾のないよう取り扱われたい。

貴職におかれては、貴管内市町村に対してもこの旨周知方お願いする。

なお、本通知の発出に伴い、平成 26 年 2 月 10 日付け国住指第 3839 号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について(技術的助言)」は、廃止するものとする。

記

- 1 「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」(昭和 55 年 7 月 23 日付け文管助第 217 号文部大臣裁定)(別添 1 の表の(1))について「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」(昭和 55 年 7 月 23 日付け文管助第 217 号文部大臣裁定)は、鉄筋コンクリート造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第 1 第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の構造耐震指標により判断されること。

- 2 一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）（別添1の表の(2)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）は、木造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第1第一号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法の診断表により求められる総合評点1.0以上であり、かつ、土台及び基礎が構造耐力上安全であることが確かめることにより判断されること。

- 3 一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」（別添1の表の(3)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」は、鉄骨造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の構造耐震指標により判断されること。

- 4 一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（別添1の表の(4)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」は、壁の多い中低層の鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物を対象として、想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認するための簡便な手法であり、壁の多い中低層の鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物以外の建築物に対しては、第1次診断法により適切に耐震性を判断することができないこと。

また、想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できない場合は、これらの基準に定める第2次診断法その他の耐震診断の方法によりさらに詳細な耐震診断を行うことが必要であること。

第1次診断法により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できない場合は、認定診断法によって地震に対する安全性を評価したものは扱わないこと。

- 5 一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」（別添1の表の(5)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基

準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」は、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の構造耐震指標により判断されること。

- 6 一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」（別添1の表の(6)）について

一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」は、非木造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の構造耐震指標により判断されること。

- 7 「屋内運動場等の耐震性能診断基準」（別添1の表の(7)）について

「屋内運動場等の耐震性能診断基準」は、鉄骨造の建築物の構造耐力上主要な部分（冷間成形角形鋼管を使用したものを除く。）について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の構造耐震指標により判断されること。

- 8 一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」（別添1の表の(8)）について

一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」は、木質系工業化住宅の構造耐力上主要な部分について、指針第1第一号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、「地盤・基礎の診断」と「上部構造の診断」から構成され、このうち、上部構造の診断は、「一般診断法」、「精算法」又は「建築基準法施行令に準じる方法」により判断されること。

- 9 一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」（別添1の表の(9)）について

一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」は、工業化住宅性能認定を受けた鉄鋼系工業化住宅の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階各方向の保有する耐力の必要耐力に対する比（充足率）が1.0以上であることにより判断されること。

- 10 一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」（別添1の表の(10)）について

一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」は、大型コンクリートパネル造、リブ付中型コンクリート造及び臥梁付中型コンクリート造の工業化住宅の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方

法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の保有水平耐力と必要保有水平耐力との比較等により判断されること。

- 11 一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（別添1の表の(11)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第1次診断法」は、中低層壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造の建築物及び整形な耐力壁がある壁式鉄筋コンクリート造の建築物を対象として、想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認するための簡便な手法であり、中低層壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造の建築物及び整形な耐力壁がある壁式鉄筋コンクリート造の建築物以外の建築物に対しては、当該診断法により適切に耐震性を判断することができないこと。

また、想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できない場合は、当該指針に定める第2次診断法その他の耐震診断の方法によりさらに詳細な耐震診断を行うことが必要であること。

第1次診断法により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できない場合は、認定診断法によって地震に対する安全性を評価したものとは扱わないこと。

- 12 一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第2次診断法」（別添1の表の(12)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第2次診断法」は、既存中低層壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法により計算される各階の構造耐震指標により判断されること。

- 13 一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」（別添1の表の(13)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」は、壁式鉄筋コンクリート造の建築物及び壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第1第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、規模・構造、立地・敷地、平面形状、立面形状、コンクリート強度及び経年劣化に関する要件を全て満たすことにより判断されること。

当該耐震診断の方法により要件を一つでも満たさないことが確認された場合は、地震に対する安全性の評価ができないため、11又は12に掲げる認定診断法によって地震に対する安全性を評価する必要があること。

14 建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日以降におけるある時点の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認する方法（別添 1 の表の(14)）について

建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日以降におけるある時点の建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認する方法は、建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第 1 第一号及び第二号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法である。

当該耐震診断の方法により当該規定に適合することを確認できない場合は、地震に対する安全性の評価ができないため、指針第 1 に定める建築物の耐震診断の方法又はその他の認定診断法によって地震に対する安全性を評価する必要があること。

15 別添 1 の (4)、(11)、(13) 及び (14) の認定診断法については、耐震性がないことを確認するためには、その他の診断方法により診断する必要があるため、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 25 条及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 102 条の認定においては適用できないこととした。

◇H27 国総指第 3435 号「耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表について  
(技術的助言)」

平成27年12月11日  
国住指第3435号

各都道府県建築主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表について  
(技術的助言)

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「法」という。）第9条（附則第3条第3項において準用する場合を含む。）の規定による耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表については、平成25年国土交通省告示第1059号並びに平成25年11月25日付け国住指第2930号、国住街第118号、国住マ第60号及び国住市第107号において、それぞれの耐震診断の方法による構造耐震指標等及び当該構造耐震指標等に応じた安全性に関する事項を公表することとしているところであり、当該構造耐震指標等に応じた安全性に関する事項については、平成26年2月10日付け国住指第3844号で技術的助言を行ったところであるが、当該構造耐震指標等が示す安全性について最後に補足するとともに、平成18年国土交通省告示第184号別添（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。以下「指針」という。）第1本文ただし書の規定に基づき国土交通大臣が指針の一部と同等以上の効力を有すると認める耐震診断の方法の改訂の内容等を反映したものとするため別表2を改訂したので、通知する。

貴職におかれては、貴管内所管行政庁に対してもこの旨周知方お願いする。

なお、本通知の発出に伴い、平成26年2月10日付け国住指第3844号「耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表について(技術的助言)」は、廃止するものとする。

別表 1

耐震診断の方法		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性		
		I (地震の震動及び 衝撃に対して倒壊 し、又は崩壊する 危険性が高い。)	II (地震の震動及び 衝撃に対して倒壊 し、又は崩壊する 危険性がある。)	III (地震の震動及び 衝撃に対して倒壊 し、又は崩壊する 危険性が低い。)
(1)	指針第 1 第一号に定める建築物の耐震診断の方法	$I_w < 0.7$	$0.7 \leq I_w < 1.0$	$1.0 \leq I_w$
(2)	指針第 1 第二号に定める建築物の耐震診断の方法	$I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$	左右以外の場合	$0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$

別表 2

耐震診断の方法		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性		
		I (地震の震動及び 衝撃に対して倒壊 し、又は崩壊する 危険性が高い。)	II (地震の震動及び 衝撃に対して倒壊 し、又は崩壊する 危険性がある。)	III (地震の震動及び 衝撃に対して倒壊 し、又は崩壊する 危険性が低い。)
(1)	「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」(昭和 55 年 7 月 23 日付け文管助第 217 号文部大臣裁定)	$I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$	左右以外の場合	$0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$
(2)	一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」(時刻歴応答計算による方法を除く。)	上部構造評点 $< 0.7$	$0.7 \leq$ 上部構造評点 $< 1.0$	$1.0 \leq$ 上部構造評点
(3-1)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」(1978 年版)	$V_R/V_I < 0.5$	左右以外の場合	$1.0 < V_R/V_I$
(3-2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」(1996 年版、2011 年版)	$I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$	左右以外の場合	$0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$
(4-1)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第 1 次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法	—	—	$1.0 \leq I_s/I_{so}$
(4-2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第 1 次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法	—	—	$1.0 \leq I_s/I_{so}$



(5-1)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(1977年版)	$I_s/I_{so} < 0.5$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$	
(5-2)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(1990年版)	$I_s/I_{so} < 0.5$ 又は $C_T \cdot S_D < 0.15$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$ かつ $0.3 \leq C_T \cdot S_D \leq 1.25$ $1.25 < C_T \cdot S_D$	
(5-3)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{so} < 0.5$ 又は $C_{TU} \cdot S_D < 0.15 \cdot Z \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$ かつ $0.3 \cdot Z \cdot G \cdot U \leq C_{TU} \cdot S_D$	
(5-4)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(1983年版)	$I_s/I_{so} < 0.5$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$	
(5-5)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(1997年版)	鉄骨が充腹材の場合	$I_s/I_{so} < 0.5$ 又は $C_T \cdot S_D < 0.125 \cdot Z \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$ かつ $0.25 \cdot Z \cdot G \cdot U \leq C_T \cdot S_D$
		鉄骨が非充腹材の場合	$I_s/I_{so} < 0.5$ 又は $C_T \cdot S_D < 0.14 \cdot Z \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$ かつ $0.28 \cdot Z \cdot G \cdot U \leq C_T \cdot S_D$
(5-6)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(2009年版)	鉄骨が充腹材の場合	$I_s/I_{so} < 0.5$ 又は $C_{TU} \cdot S_D < 0.125 \cdot Z \cdot R_i \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$ かつ $0.25 \cdot Z \cdot R_i \cdot G \cdot U \leq C_{TU} \cdot S_D$
		鉄骨が非充腹材の場合	$I_s/I_{so} < 0.5$ 又は $C_{TU} \cdot S_D < 0.14 \cdot Z \cdot R_i \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{so}$ かつ $0.28 \cdot Z \cdot R_i \cdot G \cdot U \leq C_{TU} \cdot S_D$
(6)	一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」	$Q_u/\alpha \cdot Q_{un} < 0.5$	$0.5 \leq Q_u/\alpha \cdot Q_{un} < 1.0$	$1.0 \leq Q_u/\alpha \cdot Q_{un}$ かつ $G_I < 1.0$ $1.0 \leq G_I$	
(7)	「屋内運動場等の耐震性能診断基準」	$I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$	左右以外の場合	$0.7 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$	
(8)	一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」	上部構造評点 $< 0.7$	$0.7 \leq$ 上部構造評点 $< 1.0$	$1.0 \leq$ 上部構造評点	
(9)	一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」	$P/Q < 0.5$	$0.5 \leq P/Q < 1.0$	$1.0 \leq P/Q$	
(10-1)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のうち大型コンクリートパネル造建築物に対する耐震診断の方法	$Q_u/Q_{un} < 0.5$	$0.5 \leq Q_u/Q_{un} < 1.0$	$1.0 \leq Q_u/Q_{un}$	

(10-2)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のうちリブ付中型コンクリートパネル造建築物に対する耐震診断の方法	$Q_u/Q_{un} < 0.5$	$0.5 \leq Q_u/Q_{un} < 1.0$	$1.0 \leq Q_u/Q_{un}$
		換算壁量<基準壁量/2	基準壁量/2 $\leq$ 換算壁量<基準壁量	基準壁量 $\leq$ 換算壁量
		換算壁枚数<基準壁枚数/2	基準壁枚数/2 $\leq$ 換算壁枚数<基準壁枚数	基準壁枚数 $\leq$ 換算壁枚数
(10-3)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のうち臥梁付中型コンクリートパネル造建築物に対する耐震診断の方法	$Q_u/Q_{un} < 0.5$	$0.5 \leq Q_u/Q_{un} < 1.0$	$1.0 \leq Q_u/Q_{un}$
		換算壁量<基準壁量/2	基準壁量/2 $\leq$ 換算壁量<基準壁量	基準壁量 $\leq$ 換算壁量
		換算壁長<必要壁長/2	必要壁長/2 $\leq$ 換算壁長<必要壁長	必要壁長 $\leq$ 換算壁長
(11)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める第1次診断法により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法	—	—	$1.0 \leq I_s/I_{s0}$
(12)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める第2次診断法	$I_s/I_{s0} < 0.5$ 又は $C_{T\bar{U}} \cdot S_D < 0.15 \cdot Z \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/I_{s0}$ かつ $0.3 \cdot Z \cdot G \cdot U \leq C_{T\bar{U}} \cdot S_D$
(13)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」	—	—	要件を全て満たす
(14)	建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法（昭和25年法律第201号）並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認する方法	—	—	確認できる

※ 別表1、2の構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性については震度6強から7に達する程度の大規模の地震に対する安全性を示す。いずれの区分に該当する場合であっても、違法に建築されたものや劣化が放置されたものでない限りは、震度5強程度の中規模地震に対しては損傷が生ずるおそれは少なく、倒壊するおそれはない。

※ 別表2に掲げる耐震診断の方法のうち、(4-1)から(5-6)、(11)、(12)の方法における安全性の区分については、補正係数（表中のU及び $I_{s0}$ を算出する際に用いるU）を1.0とした場合を示している。

## 6-3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律関係

### ◇H22 国住生第 194 号「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について」

国住生第 194 号  
平成 22 年 6 月 1 日

都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

#### 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号。以下「法」という。）に基づく長期優良住宅建築等計画の認定について、下記のとおり運用を明確化することとした。

これについて、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知するので、留意の上、適切な運用をお願いします。

#### 記

1. 新築住宅として認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更について  
認定長期優良住宅において、増改築、リフォーム等を行う場合は、法第 8 条に基づく長期優良住宅建築等計画の変更が必要となる。  
この場合、変更計画を認定をするには、変更部分を含めた住宅全体の計画が、新築住宅に適用される認定基準に適合していることが必要であるが、変更しない部分の計画については、変更申請時点における計画を用いて審査することとなる。
2. 着手予定年月日の取り扱いについて  
長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 20 年国土交通省令第 3 号。以下「規則」という。）第 1 号様式に基づく認定申請書等に記載が必要な着手予定年月日に

については、それぞれ申請時点の着手予定年月日を記載する。認定時点で実際に着手した年月日又は着手予定年月日が申請時のものと異なっても法第8条に基づく手続きによって着手予定年月日の変更を行うことを要しない。

ただし、申請時点ですでに着手予定年月日を過ぎているものなど、申請時点の着手予定年月日として不適切な場合は訂正を求める必要がある。

3. 譲渡人の決定の予定時期について

規則第1号様式に基づく認定申請書等に記載が必要な譲渡人の決定の予定時期よりも早く譲受人が決定した場合は、法第9条に基づく変更申請をすることで足り、法第8条に基づく手続きによって譲受人の決定の予定時期の変更を行うことは要しない。

4. 建築基準法第40条に基づく条例の適用について

建築基準法（昭和25年法律第201号）第40条に基づく地方公共団体の条例による制限の附加は、法第6条第1項第1号に規定する長期使用構造等に係る認定基準に影響を与えない。

5. 階段部分の床面積の取扱いについて

法第6条第1項第2号及び同号に基づく規則第4条により、住戸の少なくとも一の階の床面積が、階段部分を除いて40㎡以上でなければならないこととされているのは、床面積のうち生活空間として利用できない部分を除くためである。

従って、階段の下部が便所、収納又は廊下等で生活空間として利用できる場合は、当該床面積の算定から除外する必要はない。

6. 維持保全の起算日について

認定長期優良住宅の維持保全については、建築工事の完了後、譲受人が決定するまでの期間においても、必要に応じて実施される必要があることから、法第6条第1項第4号口に規定する維持保全の期間については、建築工事が完了した日から起算する必要がある。

## ◇H24 国住生第 594 号「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について(技術的助言)」

国住生第 594 号  
平成 24 年 11 月 16 日

各都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

### 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について (技術的助言)

平素より、長期優良住宅認定制度の円滑かつ適切な運用にご尽力頂きお礼申し上げます。今般、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号。以下「法」という。）に基づく長期優良住宅建築等計画の認定について、下記のとおり運用を明確化することといたします。

これについて、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知しますので、留意の上、適切な運用をお願いいたします。

また、貴職におかれましては、管内の所管行政庁に対しても、この旨周知いただきますようお願いいたします。

なお、一般社団法人住宅性能評価・表示協会に対して、同旨を周知していることを申し添えます。

### 記

#### 1. 増改築・リフォーム等に該当しない機器の設置工事に係る手続きについて

認定長期優良住宅において、増改築、リフォーム等を行う場合の手続きについては、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について」（平成 22 年 6 月 1 日国住生第 194 号）の 1. において通知しているところであるが、増改築、リフォーム等に該当しない機器の設置工事（例：空調機器・太陽光発電用パネル等の据え付け工事）については、以下のとおり取り扱うこととする。

- (1) 既認定の等級と同等以上となること等、認定計画実施者が基準適合を適切な方法で自主的に確認している場合は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 3 号。以下「施行規則」という。）第 7 条第 3 号に掲げる軽微な変更（住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅建築等計画が法第 6 条第 1 項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更）として取り扱ってよい。

なお、当該工事により、荷重条件の変更等により既認定の耐震等級が下がる場合においては、法第 8 条に基づき長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けなければならないことを申し添える。

また、法第 6 条第 1 項第 3 号の規定に基づく所管行政庁が選定・公表している「居住環境基準」（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 6 条第 1 項第 3 号の取扱いについて（技術的助言）」（平成 21 年 3 月 18 日国住街第 222 号））に係る軽微な変更の取扱いについては、留意すること。

- (2) ただし、(1)の場合においても、工事内容及び基準適合の確認方法については、施行規則第 14 条第 10 号に掲げる「維持保全の内容」の一とみなし、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録として保存させることとする。

## 2. 認定当初より無効となる認定の取り消しについて

不適切な申請により認定を受けており当初から認定基準に適合しない状態であると認めるときや、正規の認定を受けているが認定長期優良住宅建築等計画に従って認定長期優良住宅の建築が行われておらず当初から認定基準に適合しない状態であると認めるときに、改善に必要な措置が行われず法第 14 条第 1 項の規定により計画の認定を取り消すこととなる場合は、結果として認定基準に適合している状態が存在していないことから、この取り消しにより認定は当初より無効となる。

上記の取り消しを行った場合は、法第 14 条第 2 項の規定により通知をする際、当該取り消しにより認定は当初より無効となる旨をあわせて通知されたい。

技術的助言 (H24.11.16国住生第594号) 1. にかかるとのQ&A

番号	Q	A
Q1	増改築に該当しない修繕、模様替えは全てリフォームとなるのか。	新築、増改築、リフォームにも該当しない工事があると想定しております。その例として、空調機器・太陽光発電用パネル等の据え付け工事を想定しています。
Q2	増改築・リフォーム等に該当しない機器の設置工事以外の工事であっても、等級が同等以上であれば、軽微な変更として取り扱ってよいのか。	今回の取扱いには増改築・リフォーム等に該当しない機器の設置工事について定めたものであり、それ以外について適用するものではありません。
Q3	次に掲げる行為のうち、①は「増改築・リフォームに該当しない機器の設置工事」に該当し、②は該当しないと解してよいか。 ①給水管を備えた太陽熱温水器、エアコン、換気扇、ガスコンロ、IH、省エネ型給湯器(エコキュート、エネファーム等)の取付、設置 ②上記設置に伴う筋交い等増設、配管の取り替え等を伴う便器や浴槽の交換	そのとおりです。 なお、空調機器・太陽光発電用パネルの設置においては、屋根据付型の設置工事を想定したものであり、屋根一体型の設置工事を行う場合に軽微な変更工事に該当するかどうかは、別途、基準に適合することが明らかかどうかを確認することとなります。
Q4	増改築・リフォームに該当しない機器の設置工事において、次のような場合、 ①②は軽微な変更で該当し、③は該当しないと解してよいか。 ①壁量計算で軽い屋根から重い屋根に変わり、等級が同等以上である場合 ②壁量計算による確認から、許容応力度計算による確認に変わり、等級が同等以上である場合 ③耐震等級3から耐震等級2に変わる場合	そのとおりです。
Q5	「基準適合を適切な方法で自主的に確認」とあるが、具体的な確認方法はどのようなものがあるか。	確認方法を限定するものではありませんが、耐震性の基準適合を確認する場合にあつては、一つの手法として構造計算が考えられます。 また、居住環境基準への適合にあつては、選定された地区計画等の根拠法令等で定められた内容に適合し、所管行政庁への確認や手続きが必要であれば所定の手続きを経ることが考えられます。
Q6	基準に適合することが明らかであると判断するのは誰なのか。	軽微な変更の範囲を定めるのは所管行政庁ですが、行為自体が当該範囲に収まっていることは、認定計画実施者の自主的な確認で足りるものと考えます。

技術的助言（H24.11.16国住生第594号）1. にかかるとるQ&A

番号	Q	A
Q7	<p>該当する軽微な変更があった場合、どのような手続になるのか。工事内容及び基準適合の確認方法について、工事完了報告の際に記録を求めたり、法第12条により状況報告を求めたりすることとしてよいか。また、変更適合証等、技術審査を行う評価機関の書面が必要か。</p>	<p>軽微な変更における手続については、従来とられている方法で結構です。なお、ご提案の方法も一つの手法と考えます。また、技術審査を行う評価機関の書面は不要と考えます。</p>
Q8	<p>保存させる「認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録」としてどのようなものが必要であるか。</p>	<p>認定計画実施者が基準適合を適切な方法で自主的に確認している場合は、工事内容及び基準適合の範囲内である旨の記述をし、確認に用いた書類等必要と思われる図書を適切に保存させることにより足りると考えます。</p>
Q9	<p>機器の設置工事が、住宅本体の建築工事中であっても、工事完了後であっても取扱いが同じか。</p>	<p>同じです。</p>



(別添1)

国住指第2847号

認定書

平成18年国土交通省告示第184号別添（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。以下「指針」という。）第1本文ただし書の規定に基づき、下の表の耐震診断の方法の欄に掲げる建築物の耐震診断の方法を、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第102条の認定において適用する際を除き、同表の対応する指針の規定の欄に掲げる指針の一部と同等以上の効力を有するものと認める。

なお、本認定に伴い、平成26年2月10日付け国住指第3837号による認定は廃止する。

平成26年11月7日

国土交通大臣 太田 昭宏

表

耐震診断の方法		対応する指針の規定
(1)	「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」（昭和55年7月23日付け文管助第217号文部大臣裁定）	指針第1第二号
(2)	一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）	指針第1第一号
(3)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」	指針第1第二号
(4)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。）	指針第1第二号
(5)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」	指針第1第二号
(6)	一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」	指針第1第二号
(7)	「屋内運動場等の耐震性能診断基準」	指針第1第二号

(8)	一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1 第一号
(9)	一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1 第二号
(10)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1 第二号
(11)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。）	指針第1 第二号
(12)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第2次診断法」	指針第1 第二号
(13)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」（規模・構造、立地・敷地、平面形状、立面形状、コンクリート強度及び経年劣化に関する要件をすべて満たしていることを確認できる場合に限る。）	指針第1 第二号
(14)	建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものであることを確認する方法（当該規定に適合していることを確認できる場合に限る。）	指針第1 第一号及び第二号

(別添2)

国住指第2848号

建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条の認定に係る認定書

平成18年国土交通省告示第184号別添(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。以下「指針」という。)第1本文ただし書の規定に基づき、下の表の耐震診断の方法の欄に掲げる建築物の耐震診断の方法を、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第25条及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条の認定において適用する際に同表の対応する指針の規定の欄に掲げる指針の一部と同等以上の効力を有するものと認める。

平成26年11月7日

国土交通大臣 太田 昭宏

表

耐震診断の方法		対応する指針の規定
(1)	「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」(昭和55年7月23日付け文管助第217号文部大臣裁定)	指針第1第二号
(2)	一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」(時刻歴応答計算による方法を除く。)	指針第1第一号
(3)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」	指針第1第二号
(4)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」	指針第1第二号
(5)	一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」	指針第1第二号
(6)	「屋内運動場等の耐震性能診断基準」	指針第1第二号
(7)	一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1第一号
(8)	一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1第二号
(9)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1第二号
(10)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第2次診断法」	指針第1第二号

◇H27 国住生第 671 号「評価方法基準の一部を改正する告示の施行に伴う省エネルギー対策に係る長期優良住宅認定基準の取扱いについて(技術的助言)」

国住生第 671 号  
平成 27 年 3 月 23 日

各都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

評価方法基準の一部を改正する告示の施行に伴う  
省エネルギー対策に係る長期優良住宅認定基準の扱いについて (技術的助言)

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準(平成 13 年国土交通省告示第 1347 号)の一部を改正する件(平成 26 年国土交通省告示第 151 号。以下「改正告示」という。)が平成 26 年 2 月 25 日に公布された。これに伴う、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成 21 年国土交通省令第 3 号)第 1 条及び第 5 条の規定に基づく長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準(平成 21 年国土交通省告示第 209 号。以下「長期優良住宅認定基準」という。)の運用については、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準の一部改正の施行について(技術的助言)」(平成 26 年 2 月 25 日付国住生第 602 号。以下「前助言」という。)の「4. 省エネルギー対策について」において既に示したところである。

今般、平成 27 年 4 月 1 日の改正告示施行に伴う長期優良住宅認定基準の扱いについて、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知するので、留意の上、適切な運用をお願いする。

また、貴職におかれては、管内の所管行政庁に対してもこの旨周知されるようお願いする。  
なお、一般社団法人住宅性能評価・表示協会及び業界団体等に対して、同旨を周知していることを申し添える。

記

1. 改正告示施行日前後の省エネルギー対策に係る長期優良住宅認定基準の扱いについて  
改正後の評価方法基準第 5 の 5 (温熱環境・エネルギー消費量に関すること)の規定については平成 27 年 4 月 1 日から施行されることとなったが、改正後の第 5 の 5 - 1 の規定(断熱等性能等級)については改正告示の公布日(平成 26 年 2 月 25 日)より先行適用が可能となっている。これに伴い、前助言「4. 省エネルギー対策について」において既に示したとおり、平成 26 年 2 月 25 日から平成 27 年 3 月 31 日までの間は、長期優良住宅認定基準第 3 の 6 (2)に規定する評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3)の等級 4 としては、省エネルギー対策等級の等級 4 (以下「旧基準」という。)又は断熱等性能等級の等級 4 (以下「新

基準」という。)のいずれも該当する。具体的には、平成27年3月31日までに認定申請(長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号。以下「法」という。)第5条第1項から第3項までの規定による認定の申請をいう。以下同じ。)がなされる場合については、この扱いとなる。

一方で、改正告示が施行される平成27年4月1日以降に認定申請がなされる場合については、新基準のみが該当する。このため、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく登録住宅性能評価機関等を活用した技術的審査を平成27年3月31日までに受けた住宅であっても、平成27年4月1日以降に認定申請がなされる場合については、新基準に適合したものであることを確認する必要がある。

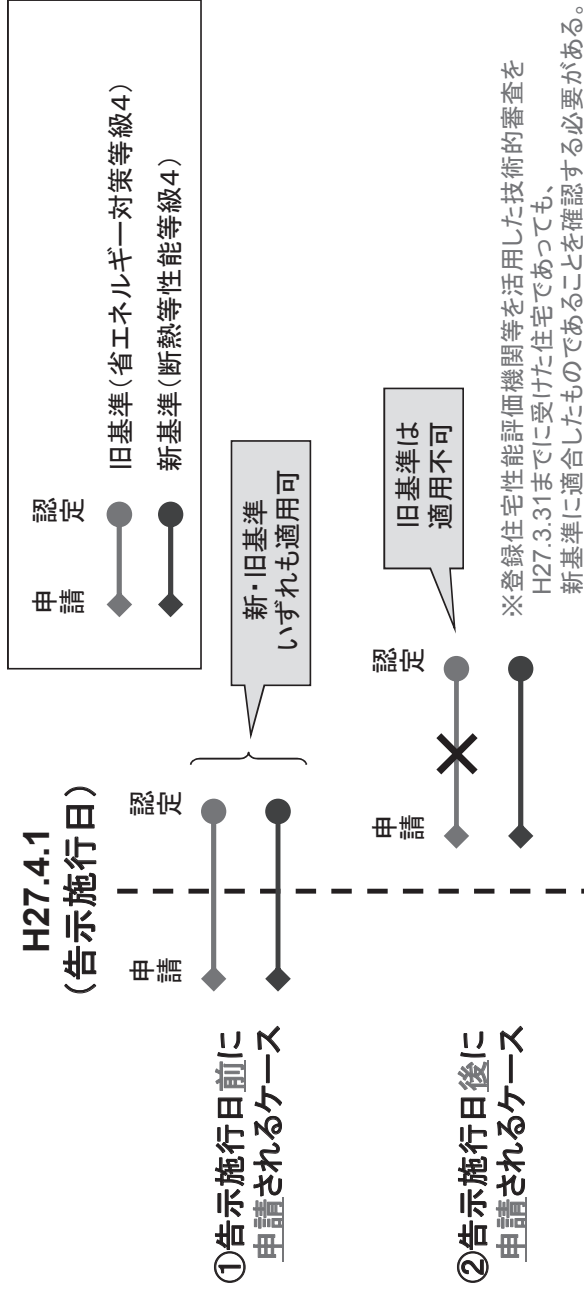
## 2. 旧基準により認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更認定申請における扱いについて

平成27年3月31日までに認定申請を行い、旧基準に基づき法第6条第1項の認定を受けた長期優良住宅建築等計画について、法第8条第1項及び第2項の規定による変更の認定の申請を行う場合においては、旧基準又は新基準のいずれも適用することができるものとする。

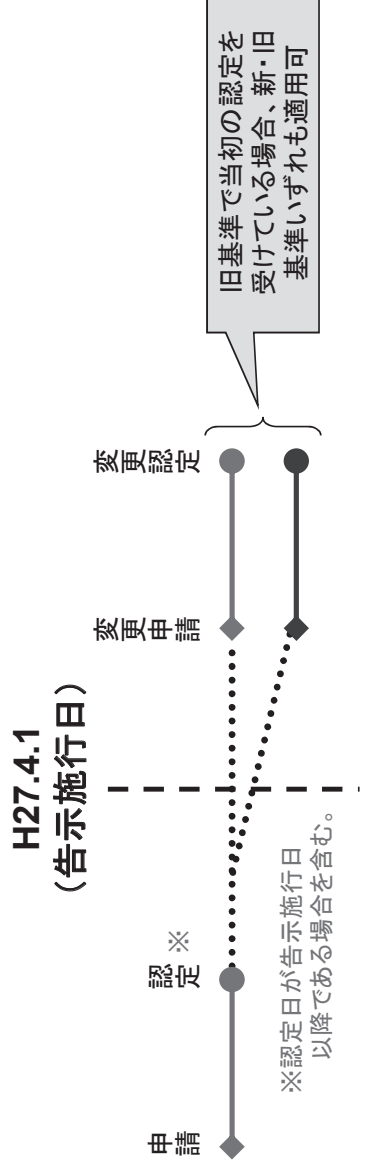
以上について、別添1に図示したので、併せてご確認いただくようお願いする。

以上

### 1. 改正告示施行日前後の省エネルギー対策に係る長期優良住宅認定基準の扱い



### 2. 旧基準により認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更認定申請における扱い



「住宅の増改築における改正基準法運用の手引き」編集委員名簿 平成 18 年 3 月

(敬称略・順不同)

編集委員長	木村 宗光	大和ハウス工業株式会社 顧問
編集副委員長	鮫島 直昭	三菱地所ホーム株式会社 顧問
編集委員	三井 啓太郎	株式会社長谷工コーポレーション 取締役常務執行役員
	関谷 健司	関谷建設株式会社 代表取締役
	飯島 正幸	リンナイ株式会社 東日本営業本部 副本部長
	山本 泰之	住友林業株式会社 住宅本部 技術部長
	塚本 敏秀	三洋ホームズ株式会社 取締役 建築技術部長
	森田 順	スウェーデンハウス株式会社 執行役員 開発部長
	小林 信行	株式会社山下設計 第五設計本部 設計部長
	斎藤 一	エス・バイ・エル株式会社 開発本部研究所 所長
編集協力	町田 昇	日本 ERI 株式会社 執行役員 確認企画部長
	佐藤 博信	社団法人プレハブ建築協会 理事・事務局長
代表執筆者	大内 照明	大和ハウス工業株式会社 技術本部 商品開発部(東京) 部長
執筆者	逢坂 達男	住友林業株式会社 住宅本部 技術部 チームマネージャー
	川本 聖一	三菱地所ホーム株式会社 営業推進室 副室長
	田尾 嘉正	田尾工業株式会社 代表取締役
	長尾 良久	東陶機器株式会社 特販本部 市場開発第二部 営業情報課 課長
	野上 辰之助	三洋ホームズ株式会社 東京支店 設計積算部 担当課長
	長谷川 敦志	エス・バイ・エル株式会社 開発本部研究所 マネージャー
	松井 正孝	大和ハウス工業株式会社 技術本部 商品開発部(東京)技術グループ長
	水野 昇	社団法人プレハブ建築協会 業務第二部長
オブザーバー	瀬良 智機	国土交通省 住宅局 住宅生産課 建築生産技術企画官
	今村 敬	国土交通省 住宅局 建築指導課 課長補佐
事務局	椿原 健一	社団法人住宅生産団体連合会 技術部長

「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」編集委員名簿 平成 22 年 3 月

(敬称略・順不同)

編集委員長	子安 誠	三菱地所ホーム株式会社 代表取締役専務執行役員
編集副委員長	秋山 一美	大和ハウス工業株式会社 執行役員
		技術本部 住宅系設計推進部長
編集委員	居谷 献弥	社団法人リビングアメニティ協会 専務理事
	上田 忠男	株式会社竹中工務店 東京支店設計部構造担当副部長
	大槻 誠治	社団法人全国中小建築工事業団体連合会 専務理事
	木原 実	エス・バイ・エル株式会社 取締役生産技術本部長
	塚本 敏秀	三洋ホームズ株式会社 取締役常務執行役員
		技術本部 本部長兼生産部長
	三川 卓	住友林業株式会社 執行役員 住宅事業本部副本部長
	森田 順	スウェーデンハウス株式会社 執行役員設計部長
編集協力	佐藤 博信	社団法人プレハブ建築協会 理事
	佐々木 宏	社団法人住宅生産団体連合会 専務理事
代表執筆者	川本 聖一	三菱地所ホーム株式会社 技術情報室長
執筆者	逢坂 達男	住友林業株式会社 住宅事業本部技術部技師長
	田尾 嘉正	田尾工業株式会社 代表取締役
	長尾 良久	TOTO 株式会社 営業情報部営業情報グループ課長
	松井 正孝	大和ハウス工業株式会社 技術本部 東京商品開発部技術グループ長
	山崎 茂	社団法人プレハブ建築協会 業務第二部長
	柳澤 敏也	エス・バイ・エル株式会社
		生産技術本部 設計部設計管理グループ主任
	湯浅 俊雄	社団法人新都市ハウジング協会 研究開発部長
事務局	力武 豊彦	社団法人住宅生産団体連合会 技術部長



「2018年度版 小規模建築物の増改築における確認申請の手引き」編集委員名簿(敬称略) 平成31年2月

(敬称略・順不同)

編集委員長	橋本 英治	大和ハウス工業(株) 執行役員住宅系設計推進部長
編集副委員長	清野 明	三井ホーム(株) 技術研究所 管事
編集委員	小川 裕二	住友林業(株) 住宅・建築事業本部 設計推進部長
	川井 正仁	(一社)全国中小建築工事業団体連合会 専務理事
	貫洞 典丈	スウェーデンハウス(株) 開発部担当部長
	岸本 浩一	積水ハウス(株) 技術管理部長
	桜沢 雅樹	ミサワホーム(株) 技術部 技術部長
	白井 清広	(一社)新都市ハウジング協会 専務理事
	本多 直巳	(一社)リビングアメニティ協会 専務理事
編集協力	小田 広昭	(一社)住宅生産団体連合会 専務理事
代表執筆者	松井 正孝	大和ハウス工業(株) 経営管理本部 渉外部 担当部長
執筆者幹事	石積 広行	(株)LIXIL 渉外部 主幹
	逢坂 達男	住友林業(株) 住宅・建築事業本部 技術商品開発部 技師長
	太田 幹範	トヨタホーム(株) 渉外室 兼技術管理室 主幹
	坂口 晴一	(一社)日本ツーバイフォー建築協会 開発部 部長
	西澤 哲郎	ミサワホーム(株) 技術部 認定管理課 参事
執筆者	石貫 方子	パナソニック(株)エコソリューションズ社ハウジングシステム事業部 戦略企画室総括主幹
	岩城 邦祐	積水化学工業(株) 住宅カンパニー 広報・渉外部 渉外担当部長
	鴛淵 正憲	住友林業(株) 住宅・建築事業本部 設計推進部 マネージャー
	金地 孝行	大和ハウス工業(株) 経営管理本部 渉外部 課長
	熊坂 順一	旭化成ホームズ(株) 環境・安全・渉外技術部 渉外技術室 室長
	佐藤 桂太	(一社)全国中小建築工事業団体連合会 業務課長
	杉原 敦	旭化成ホームズ(株) 環境・安全・渉外技術部 技術顧問
	高木淳一郎	積水ハウス(株) 渉外部 課長
	高嶋 健一	ミサワホーム(株) 技術部 認定管理課
	高田 治雄	積水化学工業(株)住宅カンパニー 技術・CS部 設計・施工部 設計グループ長
	竹中 正紀	大和ハウス工業(株) 経営管理本部 渉外部 次長
	保 秀一郎	三井ホーム(株) 生産技術本部設計部 構造設計グループマネージャー
	星島 昭治	パナソニックホームズ(株) 技術部 総括主幹
	宮田英二郎	大東建託(株)商品開発部 商品開発課課長
	柳澤 敏也	(株)ヤマダホームズ 千葉支店 設計課係長
事務局	篠崎 真一	(一社)住宅生産団体連合会 技術部長



**2018 年度版**  
**小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き**

2016 年 4 月第 1 版発行

2016 年 12 月第 2 版発行

2019 年 2 月第 3 版発行

発行:(一社)住宅生産団体連合会

東京都千代田区六番町 3 番地

六番町SKビル 2 階

TEL:03-5275-7251

FAX:03-5275-7257

ホームページ:<http://www.judanren.or.jp>