

# 建築基準法の一部改正の施行

平成17年6月1日

(株)能勢建築構造研究所

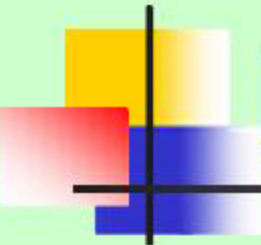
堀本安雄



# 改正の概要（主に構造）

---

- 危険な既存不適格建築物への勧告・是正命令制度の創設
- 建築物に係る報告、検査等の制度の充実及び強化
- 既存不適格建築物に対する規制の合理化
- 罰則が付く



# 既存不適格建築物とは

---

- 建設した当時は各種の法律に適合していたが、その後法改正等によって不適合の状態になった建物
- そのまま使い続けても違法とはならない
- 一定規模以上の建て替えや増改築をする場合、現行規定に適合させなければならない



# 背景(1)

## フローからストックの時代

---

- 量的な住宅不足は解消している
- 既存建築物の床が余剰状態
- 不動産ストックの資産価値向上へ  
『既存の建築物をどの様に活用するか』





## 背景(2)

# 災害・事故等の切迫性の高まり

---

『地震がきたら建物は崩壊して人命を失う』

東海地震・東南海地震・南海地震が  
きたらどうなるか・・・甚大な被害

『雑居ビル火災が法律を変えた』

防火・避難に関する最低基準を満たしてい  
なかった・・・この様な建物が他にも

## 背景(3)

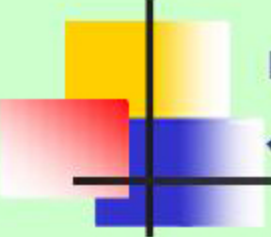
# 建築物ストック対策の必要性

---

『危険な既存不適格建築物の実状』

- ◇ 住宅で1400万戸
- ◇ 非住宅建築物で約120万棟
- ◇ 防火・避難基準で約10万棟(推定)





# 勧告の対象となる建築物 定期報告を要する建築物

---

保安上危険となる恐れがある場合等に勧告の対象となる建物は事務所その他これに類する用途に供する建築物

- 5階建て以上
- 延べ面積が1000m<sup>2</sup> 以上





# 勧告・是正命令制度の創設

---

- 勧告制度（法第10条第1項）
- 是正命令制度（法第10条第2項）


これから特定行政庁が国のガイドラインに  
そって対象建物の選定方法・評価基準の  
概要を作成する

# 報告、検査制度の充実・強化

## その1

---

- ◆ 国等の建築物等に対する定期点検の義務付け
  - ◇ 建築物・・・3年以内ごと（新築は6年以内）
  - ◇ 建築設備・・・1年以内ごと（新築は2年以内）
- ◆ 定期点検をする者
  - ◇ 一級建築士
  - ◇ 告示第572号に規定する者



# 報告、検査制度の充実・強化

## その2

---

- ❖ 定期調査を行った一級建築士に対する報告徴収・・・内容の詳細を確認
- ❖ 建築主事等が立入検査をする  
(定期報告がなされない場合)
- ❖ 定期報告書は一般に閲覧可能  
『日本建築防災協会が主体で動く』






# 既存不適格建築物に関する 規制の合理化

---

- 『従来対応の困難だった構造上の既存不適格建築にも一定規模の増築又は改築が可能となった』(EXP.Jの有無は関係なし)
- 増築部の床面積が $A/2$ 以下  
(令第137条の2の一)  
(A: 既存不適格建築の延べ床面積)
  - 国土交通省告示第566号に適合



増築部の床面積が $A/2$ 以下なら遡及適用  
なし (A: 既存不適格建築の延べ床面積)

---

### A) 一体で増築する場合

既存不適格建築物・・・許容応力度等計算法

(地震に係る部分のみ現行耐震設計、告示第566号)

増築部分・・・現行法令基準

### B) EXP.Jで増築する場合

既存不適格建築物・・・耐震改修等告示、告示第566号)

増築部分・・・現行法令基準





## 小規模の増築（増築部床面積 $A/20$ かつ $50\text{m}^2$ 以内）令第137条の2の二

---

- ✧ EXP.Jを設けることが条件  
（既存は構造上の危険が増大しないこと）
- ✧ 既存不適格建築物は遡及適用なし
- ✧ 増築部分は現行法令基準





# 段階改修を可能にする措置

---

一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事が可能になる

◆ 条件

特定行政庁から計画認定を受ける

◇ 例

一期工事・・・増築＋耐震改修工事

二期工事・・・避難関係改修工事



## 増築に関する改正前の取扱い

---

- 構造上の既存不適格建築物でも、構造上別のものとしてEXP.Jを設け増築する場合は可能とする行政の取扱いもあったが、今後はこの取扱いがなくなる
- 段階的な改修は認められない






図 改正正基準法による構造耐力関係規定の遡及適用（法第86条の7第2項）

【ケース1】敷地内に独立部分が1のみの場合

**既存不適格建築物**

- 現行法令基準を遡及適用。  
ただし、令137条の2各号のいずれかに該当する範囲であれば、遡及適用なし。

**増築部分**

現行法令基準を適用。

EXP. J ※1

- ※1 既存建築物が複数の独立部分であることを表すEXP. J。
- ※2 増築部分をEXP. Jで線を切っている例。令137条の2各号の範囲を超える場合は線を切らないで接続した場合と同様に遡及適用を受ける。



【ケースII】敷地内に独立部分が2つある場合

独立部分①

(既存不適格建築物A棟)

- 現行法令基準の遡及適用なし。

EXP. J※1

独立部分②

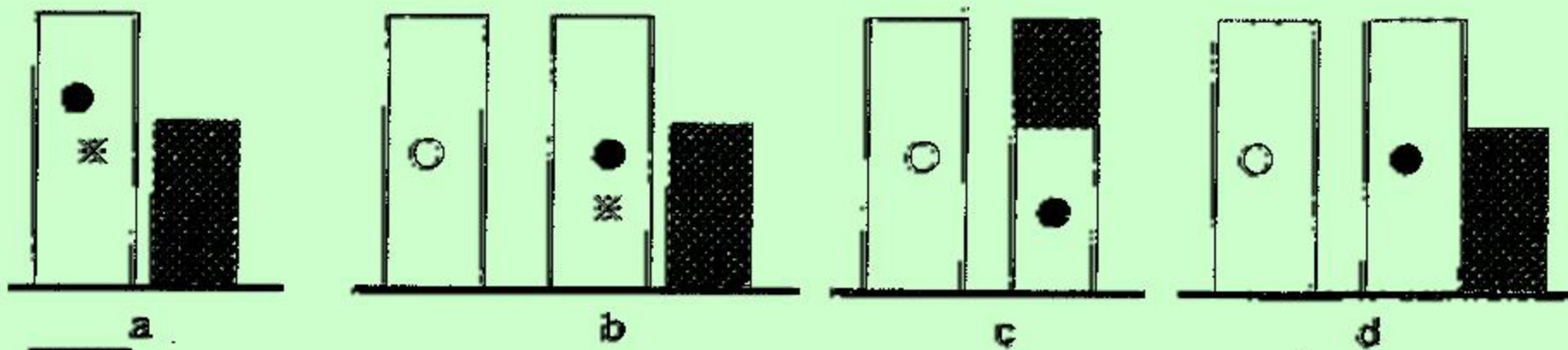
(既存不適格建築物B棟)

- 現行法令基準を遡及適用。  
ただし、令137条の2各号のいずれかに該当する範囲であれば、遡及適用なし。

EXP. J※2

独立部分②への  
増築部分  
現行法令基準を適用

## 適用のパターン



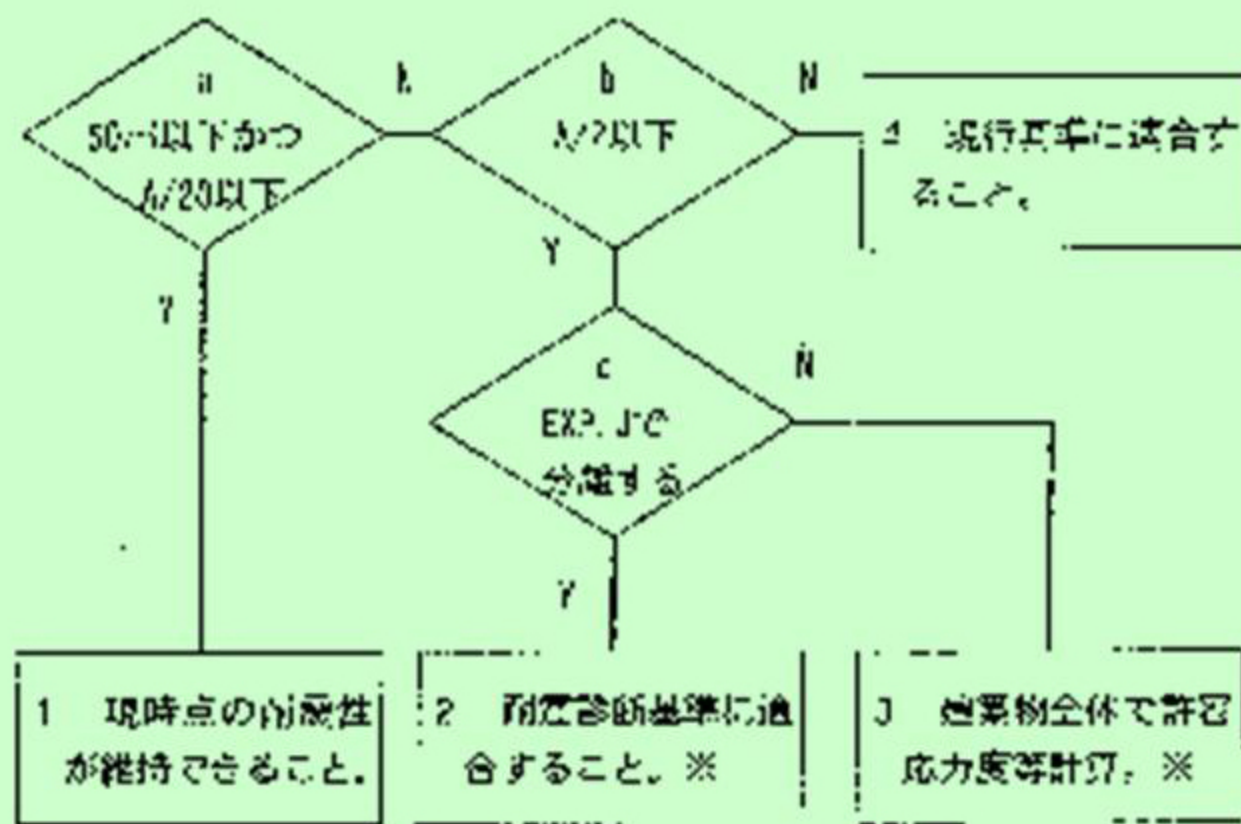
網掛け部分は増築部分を示す。

●は遡及適用あり。ただし、令137条の2各号のいずれかに該当する範囲であれば、遡及適用なし。

○は遡及適用なし。

※増築部分が明らかに別棟である場合は行政庁の判断による。

図 増築部分の規模等の条件に対応して既存部分に適用される耐震基準



※既存部分には仕様規定は遡及適用されない。





## 現実の問題

---

- 特定行政庁がこの法改正にまだ対応できない、これから近畿行政連絡会等で協議していく模様(いろいろな問題がありそうです)
- 既存不適格建築物とはいつの時点の建物を指すのか、1981年(新耐震)以前の建物とは限らない



# 国土交通省の狙い

---

- 今後10年間で耐震化を75%→90%にする(住宅・特定建築物共)
- 耐震改修促進法の活用(平成7年12月25日施行告示第2090号)
- 住宅・建築物防災推進会議の提言がベースにある