

既存建築物の緩和措置に関する解説集
(第3版)

令和7年11月
国土交通省

<目 次>

はじめに	1
1. 構造.....	6
構造耐力	6
2. 防火	16
(1)主要構造部.....	16
大規模の建築物の主要構造部等(階数4以上等の木造建築物).....	16
大規模の建築物の主要構造部等(3000㎡超の木造建築物)	19
耐火建築物等としなければならない特殊建築物	21
防火地域内にある建築物	25
準防火地域内にある建築物	28
特定防災街区整備地区内の建築物	31
(2)屋根、外壁	32
防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根	32
法第22条区域内の建築物の屋根.....	34
法第22条区域内の建築物の外壁.....	36
大規模の木造建築物等の外壁等	39
建築物に設ける煙突.....	41
(3)区画.....	42
防火壁・防火床	42
無窓の居室等の主要構造部.....	44
防火壁・防火区画	45
(4)内装.....	48
特殊建築物等の内装	48
3. 避難	50
廊下	50
階段・出入口.....	52
排煙設備	56
非常用照明設備.....	60
非常用進入口	62
敷地内通路	64
4. 設備	66
換気	66
火気使用室等の換気	67
便所	68
電気設備	69
昇降機.....	70

非常用の昇降機	71
給水、排水その他の配管設備	73
5. 材料	74
建築材料の品質	74
石綿	75
ホルムアルデヒド	77
6. 一般構造	78
採光	78
地階の防湿措置	79
長屋又は共同住宅の各戸の界壁	80
居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法	82
階段	83
7. 敷地	84
接道	84
道路内の建築制限	86
8. 用途	88
用途制限	88
卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置	90
9. 形態	91
容積率の最高限度	91
容積率の最低限度	93
建蔽率	95
建築面積の最低限度	96
建築物の高さの限度等	98
壁面後退	99
間口率	100

・本解説集では法令名を以下のように略記します。

<正式名称>	<略記>
・建築基準法	:法
・建築基準法施行令	:令

・本解説集における各用語の定義は以下のとおりです。

・増築	1の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること。(床面積を追加すること。)
・改築	建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に、これと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てること。
・大規模の修繕	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕。
・大規模の模様替	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替。
・主要構造部	壁、柱、床、はり、屋根又は階段。(建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。)

はじめに

ストック社会への転換に向けて、既存建築物を改修し有効に活用していくことが求められています。

本解説では、建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定により、既存建築物の改修を行う場合に既存建築物に対する制限の緩和が適用される条件について解説するものです。

既存建築物に対する建築基準法の適用について基本的な事項は次のとおりです。

①既存不適格

建築物に対する建築基準法令の適用について、建築基準法令の改正又は都市計画、区域、数値等[※]の決定若しくは変更により、現に存する建築物若しくは工事中の建築物又はその敷地が建築基準法令の規定に適合しなくなる場合には、当該規定は適用しないこととしています【法第3条第2項】。(以下、このような状態を「**既存不適格**」といいます。)

※都市計画とは用途地域(容積率、建蔽率、高さの限度等の事項を含む。)、防火地域、準防火地域等を、区域とは都市計画区域、法22条区域等を、数値とは用途地域の指定のない区域における容積率、建蔽率の数値等を指します。

②遡及適用

建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図るための建築物に関する最低の基準を定めるものであり、このような基準に適合しない建築物が存在することは本来的には好ましくありません。そこで、既存不適格である建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「**増築等**」という。)を行う場合には、当該建築物に適用していなかった規定を適用し、当該増築等の工事の着手時点の建築基準法令の規定に適合することを求めることとしています(以下、このことを「**遡及適用**」といいます)【法第3条第3項第3号・第4号】。

また、建築物の用途を変更する場合にも、類似の用途相互間における変更を除き、一部の規定を遡及適用することとしています【法第87条第3項、令第137条の19】。

③既存建築物の緩和措置

既存不適格である建築物を現行の規定に適合させようとする、かえって建築物そのものを存置することができなくなったり、建築物の相当部分について大々的な工事をしなければならなくなったりするなど、建築主の負担が大きくなるために増築等が断念され、既存不適格が改善されないまま放置される「凍結効果」が生じてしまうおそれがあります。そこで、建築基準法では、一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定を引き続き適用しない(既存不適格を継続することとする遡及適用の緩和措置を講じています【法第86条の7】(以下、この措置を「**既存建築物の緩和**」といいます)。緩和措置が適用される増築等や用途変更の範囲は、政令で定められています【令第137条～第137条の16】。

用途変更の場合も同様に、既存建築物の緩和が措置されています【法第87条第4項】。

なお、この既存建築物の緩和は、建築基準法の規定ごとに措置されています。したがって、当該緩和措置は、既存不適格である規定についてのみ適用がされ、違反している規定については適用されません。

一定の範囲内の増築等又は用途変更において、既存建築物の緩和が適用される規定は下表のとおりです。緩和が適用される増築等又は用途変更の範囲については、p.6以降で規定ごとに解説します。

■増築等又は用途変更の際に既存建築物の緩和が適用される規定

表中の法令は次のように略記します。法第2条第1項第3号 →法2①三

凡例 ●:既存建築物の緩和が措置されている規定 ×:既存建築物の緩和が措置されていない規定 —:遡及適用されない規定

規定の内容		法令	増築・改築	大規模の修繕 大規模の模様替	用途変更
1. 構造	構造耐力	法20	●	●	—
2. 防火	(1) 主要構造部	大規模建築物の主要構造部 (4 階建以上)	法21①	●	—
		大規模建築物の主要構造部 (3000 m ² 超)	法21②	●	—
		耐火建築物等としなければならない 特殊建築物	法27	●	●
		防火地域内の建築物	法61	●	—
		準防火地域内の建築物	法61	●	—
		特定防災街区整備地区内の建築物	法67①	●	—
		防火・準防火地域内の建築物の屋根	法62	●	—
	(2) 屋根、 外壁	法第 22 条区域内の建築物の屋根	法22①	●	—
		法第 22 条区域内の建築物の外壁	法23	●	—
		大規模の木造建築物等の外壁等	法25	●	—
		建築物に設ける煙突	法36 (煙突の構造に係る部分)	●	—
	(3) 区画	防火壁・防火床	法26、法36(防火壁、防火床の設置及び構造に係る部分)	●	—
		無窓の居室等の主要構造部	法35の3	●	●
		防火壁・防火区画 (特定縦穴基準を除く)	法36 (防火壁及び防火区画の設置及び構造に係る部分)	●	—
	(4) 内装	特殊建築物等の内装	法35の2	●	●
3. 避難	廊下	法35	●	●	●
	階段・出入口	法35	●	●	●
	排煙設備	法35	●	●	●
	非常用照明設備	法35	●	●	●
	非常用進入口	法35	●	●	●
	敷地内通路	法35	●	●	×
4. 設備	換気	法28②	●	●	—
	火気使用室等の換気	法28③	●	●	●
	便所	法31・法36(便所の設置及び構造並びに浄化槽の構造に係る部分)	●	●	—
	電気設備	法32	●	●	—
	避雷設備	法33、法36(避雷設備の設置及び構造に係る部分)	×	×	—
	昇降機	法34①、法36(昇降機の構造に係る部分)	●	●	—
	非常用の昇降機	法34②	●	●	—
	給水、排水その他の配管設備	法36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	●	●	—
5. 材料	建築材料の品質	法37	●	●	—
	石綿	法28の2一・二	●	●	—
	ホルムアルデヒド	法28の2三	●	●	—
6. 一般構造	採光	法28①、法36(居室の採光面積に係る部分)	●	●	●
	地階の防湿措置	法29	●	●	●
	長屋・共同住宅の各戸の界壁	法30	●	●	●
	居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法	法36 (天井及び床の高さ並びに床の防湿方法に係る部分)	●	●	—
	階段	法36 (階段の構造に係る部分)	●	●	—

規定の内容		法令	増築・改築	大規模の修繕 大規模の模様替	用途変更
7. 敷地	敷地の衛生及び安全	法19	×	×	—
	接道	法43①	×	●	—
	道路内の建築制限	法44①	×	●	—
8. 用途	用途地域関係	法48①～⑭	●	●	×
	卸売市場等の位置	法51	×	●	×
9. 形態	容積率の 最高限度	容積率	法52①、②、⑦		
		高度利用地区の建築物	法59①	●	●
		特定街区の建築物	法60①		—
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2①		
	容積率の 最低限度	高度利用地区内の建築物	法59①	●	●
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2①		—
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3①		
	建蔽率	建蔽率	法53①、②		
		高層住居誘導地区内の建築物	法57の5	×	●
		居住環境向上用途誘導地区内の建築物	法60の2の2		—
	建築面積の 最低限度	高度利用地区の建築物	法59①	●	●
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2①		—
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3①		
	建築物の 高さの限度 等	高さ	法55①		
		斜線制限	法56①		
		日影規制	法56の2①		
		特例容積率適用地区内の建築物	法57の4①		
		高度地区内の建築物	法58①		
		特定街区内の建築物	法60①	×	●
		居住環境向上用途誘導地区内の建築物	法60の2の2③		—
		特定用途誘導地区内の建築物	法60の3②		
		特定防災街区整備地区内の建築物	法67⑥、⑦		
		景観地区内の建築物	法68①		
	壁面後退	壁面後退	法47		
		外壁後退	法54①		
		高度利用地区内の建築物	法59②		
		特定街区内の建築物	法60②		
		都市再生特別地区内の建築物	法60の2②	×	●
		居住環境向上用途誘導地区内の建築物	法60の2の2②		—
		特定防災街区整備地区内の建築物	法67⑤		
		景観地区内の建築物	法68②		
	間口率等	特定防災街区整備地区内の建築物	法67⑥	×	●

(参考) 法第36条は、建築物の敷地、構造及び建築設備に関する規定の技術的基準を補足し、建築基準法施行令に委任する規定です。法第36条に係る事項が建築基準法施行令のどの規定に委任されているかについては、次のとおりです。

- ・ 居室の採光面積：令第20条
- ・ 天井及び床の高さ：令第21条、第22条第1号
- ・ 床の防湿措置：令第22条第2号
- ・ 階段の構造：令第23条～第27条
- ・ 便所の設置及び構造：令第28条～第31条、第33条(改良便槽)、第34条
- ・ 浄化槽の構造：令第32条(合併処理浄化槽)、第33条(尿尿浄化槽・合併処理浄化槽)、第35条
- ・ 防火区画の設置及び構造：令第112条
- ・ 防火壁及び防火床の設置及び構造：令第113条、第114条
- ・ 煙突の構造：令第115条
- ・ 給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分：令第129条の4(配管設備)、令第129条の5(換気設備)
- ・ 避雷設備の設置及び構造：令第129条の14、第129条の15

【参照条文】

既存不適格、遡及適用、既存建築物の緩和措置について

(適用の除外)

法第3条 (略)

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。
- 3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。
 - 一・二 (略)
 - 三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地
 - 四 前号に該当する建築物又はその敷地の部分
 - 五 (略)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

- 法第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、第87条及び第87条の2において同じ。)の規定により第20条、第21条、第22条第1項、第23条、第25条から第27条まで、第28条の2 (同条第1号及び第2号に掲げる基準に係る部分に限る。)、第30条、第34条第2項、第35条 (同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準のうち政令で定めるもの (次項及び第87条第4項において「階段等に関する技術的基準」という。))並びに第35条の敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、第36条 (同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの (次項において「防火壁等に関する技術的基準」という。))に係る部分に限る。)、第43条第1項、第44条第1項、第47条、第48条第1項から第14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1項、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2の2第1項から第3項まで、第60条の3第1項若しくは第2項、第61条、第62条、第67条第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っては、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3号及び第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)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、第21条、第23条、第26条、第27条、第35条 (階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。)、第36条 (防火壁等に関する技術的基準 (政令で定める防火区画に係る部分を除く。))に係る部分に限る。)**又は第61条の規定の適用を受けない建築物であつて、これらの規定に規定する基準の適用上一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 (同条第3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 (同条の廊下並びに非常用の照明装置及び進入口に関する技術的基準のうち政令で定めるもの (第87条第4項において「廊下等に関する技術的基準」という。))に係る部分に限る。)、第35条の2、第35条の3、第36条 (防火壁、防火床、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。)**又は第37条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項の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。**

(用途の変更に対するこの法律の準用)

法第87条 (略)

- 2 (略)
- 3 **第3条第2項の規定により第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条から第35条の3まで、第36条中第28条第1項若しくは第35条に関する部分、第48条第1項から第14項まで若しくは第51条**

の規定又は第39条第2項、第40条、第43条第3項、第43条の2、第49条から第50条まで、第68条の2第1項若しくは第68条の9第1項の規定に基づく条例の規定（次条第1項において「第27条等の規定」という。）の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、これらの規定を準用する。

- 一 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合
 - 二 当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものであつて、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしない場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合
 - 三 第48条第1項から第14項までの規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合
- 4 第86条の7第2項（第27条又は第35条（階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）及び第86条の7第3項（第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）、第35条の2、第35条の3又は第36条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第3条第2項の規定により第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（階段等に関する技術的基準及び廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は第35条の2から第36条までの規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第86条の7第2項及び第3項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項」とあるのは「第87条第3項」と読み替えるものとする。

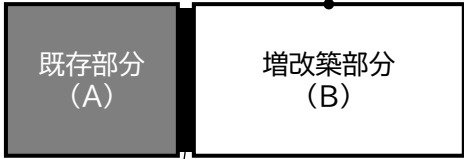
1. 構造

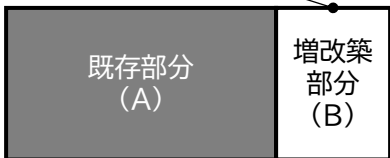
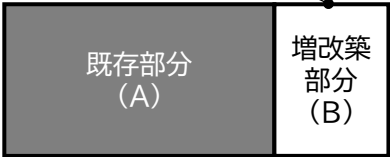
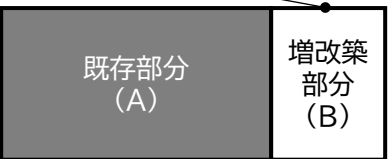
構造耐力

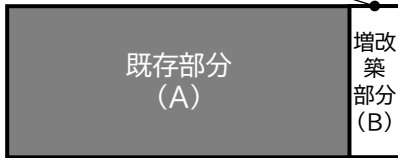
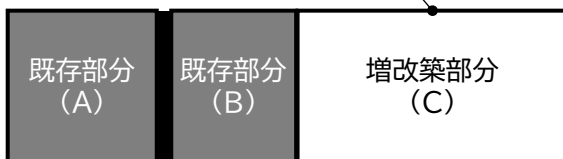
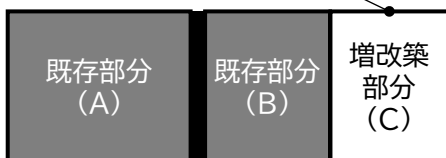
(法第20条)

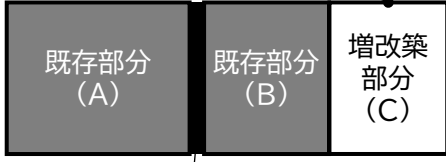
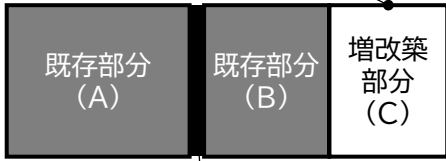
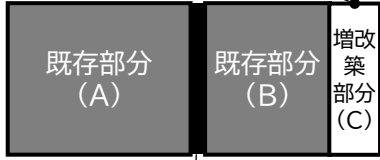
表において用いる用語の意義は次のとおり

現行基準	仕様規定については令第3章第1節から第7節の2までに定める基準(建築設備を含める場合は令第129条の2の3を含む) 構造計算については令第3章第8節に定める基準
耐久性等関係規定	令第36条第1項に定める耐久性等関係規定
告示基準	「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並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件」(平成17年国土交通省告示第566号) 第1に定める屋根ふき材等及び建築設備に関する基準
耐震診断基準	「建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項第1号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」(平成18年国土交通省告示第185号)に定める基準
基礎の補強基準	「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並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件」(平成17年国土交通省告示第566号) 第4に定める基礎の補強に関する基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	① 増築・改築する部分が大規模の場合		仕様規定	構造計算
	(ア) 増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第1号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の1/2 超 	A	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	現行基準
		B	現行基準	
	(イ) 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第1号ロ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の1/2 超  Exp.J 等	A	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	地震力： 耐震診断基準 地震力以外の力： 許容応力度計算
		B	現行基準	現行基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	② 増築・改築する部分が中規模の場合		仕様規定 構造計算
	(ア) 増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 超 1/2 以下 	A 構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	現行基準 (A・B の架構構成部材の追加・変更がない場合※、地震力については耐震診断基準によることが可能) ※吹抜け部分に増床する場合など
		B 構造躯体： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	
	(イ) 法第20条第1項第4号の建築物のうち木造のものである場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 超 1/2 以下 	A 構造躯体： 耐久性等関係規定 土台、柱の小径、壁量の基準 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	なし
		B 構造躯体： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	
	(ウ) 法第20条第1項第4号の建築物の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号ロ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 超 1/2 以下 	A 基礎以外： 現行基準	なし
		B 基礎： 基礎の補強基準	
	(エ) 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 超 1/2 以下  Exp.J 等	A 構造躯体(基礎を含む)： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	地震力： 耐震診断基準 地震力以外の力： 許容応力度計算
		B 構造躯体(基礎を含む)： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	現行基準

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	③ 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第3号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20以下かつ50㎡以下 	A	構造耐力上の危険性が増大しないこと	
		B	現行基準	
	④ 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第1号】		仕様規定	構造計算
	(ア) 増築・改築する部分が大規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第1号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/2 超 	A	なし	なし
	B	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	現行基準	
	C	現行基準		
	(イ) 増築・改築する部分が中規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20超 1/2 以下 	A	なし	なし
		B	構造躯体： 耐久性等関係規定 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	現行基準 (A・B の架構構成部材の追加・変更がない場合、地震力については耐震診断基準によることが可能)
		C	構造躯体： 現行基準 屋根ふき材等・建築設備： 告示基準	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準		
増築・改築	(ウ) 増築・改築する部分が中規模かつ、法第20条第1項第4号の建築物のうち木造のものである場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20超 1/2 以下  Exp.J 等	A	なし	なし
		B	構造躯体： 耐久性等関係規定 土台、柱の小径、 壁量の基準 屋根ふき材等・建築 設備： 告示基準	
		C	構造躯体： 現行基準 屋根ふき材等・建築 設備： 告示基準	
	(エ) 増築・改築する部分が中規模かつ法第20条第1項第4号の建築物の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第2号ロ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20超 1/2 以下  Exp.J 等	A	なし	なし
		B	基礎以外： 現行基準 基礎： 基礎の補強基準	
		C	基礎： 基礎の補強基準	
	(オ) 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2第3号イ】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20以下かつ50㎡以下  Exp.J 等	A	なし	
		B	構造耐力上の危険性が增大しないこと	
		C	現行基準	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	⑤ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第1項】	A	構造耐力上の危険性が増大しないこと （重い屋根に葺きかえないなど）
		B	
	⑥ 構造規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第1号】	A	なし
		B	構造耐力上の危険性が増大しないこと （重い屋根に葺きかえないなど）
		C	

【参照条文】

増築・改築

(構造耐力関係)

令第 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**(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 3 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 8 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 1 節から第 7 節の 2 まで及び第 129 条の 2 の 3 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。

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 3 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。

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 **20 分の 1 (50 平方メートルを超える場合にあっては、50 平方メートル) を超え、2 分の 1 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。

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 4 号に掲げる建築物である場合に限る。)

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 **20 分の 1 (50 平方メートルを超える場合にあっては、50 平方メートル) 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ものであること。

(1) **増築又は改築に係る部分が第 3 章及び第 129 条の 2 の 3 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。

○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並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件（平成 17 年 6 月 1 日国土交通省告示第 566 号）

建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 137 条の 2 第 1 号イ（3）及びロ（3）並びに第 2 号イの規定に基づき、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を第 1 から第 3 までに、並びに同号ロの規定に基づき、建築物の基礎の補強に関する基準を第 4 に定める。ただし、国土交通大臣がこの基準の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める基準によって建築物の増築又は改築を行う場合においては、当該基準によることができる。

建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件

第 1 建築基準法施行令（以下「令」という。）第 137 条の 2 第 1 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（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 1 号後段に規定する構造計算又は令第 81 条第 2 項第 1 号ロに掲げる構造計算によって安全性を確かめる場合にあっては、第 1 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 法第 20 条第 1 項第 1 号から第 3 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 3 第 3 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 4 第 1 項第 2 号及び第 3 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 1 号及び第 2 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 6 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 2 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 ミリメートル）

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 3 号イの表備考 1 の号に規定する隙間をいう。）の合計（単位 ミリメートル）

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（増築又は改築に係る部分以外の部分の屋根瓦（増築又は改築に係る部分の屋根ふき材と構造上分離しているものに限る。）であって、軒及びけらばから 2 枚通りまでが 1 枚ごとに、その他の部分のうちむねにあっては 1 枚おきごとに、銅線、鉄線、くぎ等で下地に緊結され、又はこれと同等以上の効力を有する方法ではがれ落ちないようにふかれているもの）にあっては、同告示第 1 第 3 号に定める基準を除く。）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、増築又は改築に係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、増築又は改築に係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っては、この限りでない。

第 2 令第 137 条の 2 第 1 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1号から第3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2号から第4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1号から第3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1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2号に定めるところによる（法第20条第1項第1号後段に規定する構造計算又は令第81条第2項第1号ロに掲げる構造計算によって安全性を確かめる場合を除く。）。
- 第3 令第137条の2第2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、次のイからホ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条及び令第46条第1項から第3項まで並びに昭和56年建設省告示第1100号第1、第2、第3（第1項第二号を除く。）及び第4から第6までの規定、平成13年国土交通省告示第1540号第1から第11までの規定又は令和7年国土交通省告示第250号第1から第11までの規定に適合すること（**法第20条第1項第4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) 昭和56年建設省告示第1100号第1、第2、第3第1項（第一号を除く。）、第4及び第6の規定、平成13年国土交通省告示第1540号第1から第11までの規定又は令和7年国土交通省告示第250号第1から第11までの規定に適合すること（**法第20条第1項第4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2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**にあっては、既存の独立部分については、**第2第1号ハに定めるところによる**ことができる。
- 二 **建築設備**については、第1第1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2号に定めるところによる（法第20条第1項第1号後段に規定する構造計算又は令第81条第2項第1号ロに掲げる構造計算によって安全性を確かめる場合を除く。）。
- 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1平方メートルにつき20キロニュートン以上であり、既存の基礎が布基礎である場合にあっては1平方メートルにつき30キロニュートン以上であること。
- 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センチメートル以上とすること。
- (2) 打設部分の立上り部分の厚さは、12センチメートル以上とすること。
- (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センチメートル以上とし、布基礎の補強の場合にあっては15センチメートル以上とすること。

- ロ 打設部分は、立上り部分の主筋として径 12 ミリメートル以上の異形鉄筋を、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 ミリメートル以上の鉄筋を 30 センチメートル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 センチメートル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 センチメートル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。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

- 一 **法第 20 条第 1 項**に規定する基準の適用上一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 **第 36 条の 4 に規定する建築物の部分**
- 二～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における当該建築物の**構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

2～9 (略)

○既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）（令和 7 年 3 月 26 日付国住指第 517 号）

第 2 大規模の修繕及び大規模の模様替の取扱いについて

(1)・(2) (略)

(3) 構造耐力上の危険性を増大させない大規模の修繕又は大規模の模様替の判断について

法第 20 条の規定について既存不適格である建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合に、法第 86 条の 7 第 1 項の規定による緩和が適用される大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲は、建築基準法施行令（以下「令」という。）第 137 条の 12 第 1 項において「構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替」と規定されている。

大規模の修繕又は大規模の模様替のうち次に掲げるものは、同項の構造耐力上の危険性を増大させない大規模の修繕又は大規模の模様替に該当すると取り扱ってよい。

① 屋根の大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、従前の屋根ふき材より重いものに葺き替えないもの

② 木造建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、次のいずれかに掲げるもの

イ 間取りの変更に伴い耐力壁（準耐力壁等を除く）を改修する場合は次のいずれかに該当するもの

- ・令第 46 条第 4 項又は「枠組壁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的基準を定める等の件」（平成 13 年国土交通省告示第 1540 号）第 5（壁等）に適合していること
- ・「木造の建築物の軸組の構造方法及び設置の基準を定める件」（昭和 56 年建設省告示第 1100 号）第 4（四分割法）による検証結果が変わらず、又は「枠組壁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的基準を定める等の件」（平成 13 年国土交通省告示第 1540 号）第 5 第 1 号に適合し、かつ、存在壁量が減らないように耐力壁の位置・量を変更すること
- ・「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 年国土交通省告示第 184 号）別添における耐震診断方法により算出される IW 値が、工事着工前における IW 値以上であること又は IW 値が 1.0 以上であること

ロ 柱の増設を行うもの

ハ 間取りの変更等に伴い柱を取り除く場合であつて、はりの強度や周辺の柱の配置状況等を考慮して柱を取り除いた後の構造安全性が確保されているもの

ニ 階段の付替えを行うもの

③ 次に掲げる方法により安全性の検証が行われたもの

イ 通常の荷重及び外力に対する安全性について、構造耐力上主要な部分の断面に生ずる応力度が工事着工前における応力度以下であること又は当該応力度が許容応力度を超えないこと

ロ 大規模の地震に対する安全性について、次のいずれかに掲げる事項

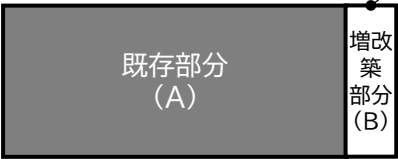
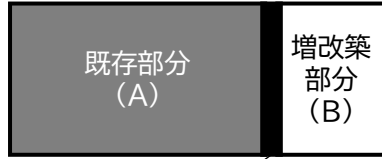
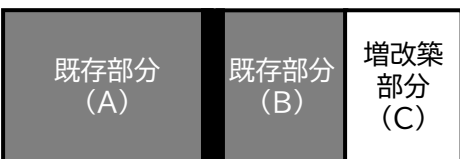
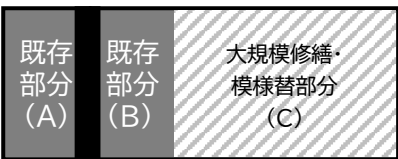
- ・各階の保有水平耐力の必要保有水平耐力に対する比が、工事着工前における比以上であること又は各階の保有水平耐力が必要保有水平耐力以上であること
 - ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」(平成 18 年国土交通省告示第 184 号)別添における耐震診断方法により算出される IS 値が、工事着工前における IS 値以上であること又は IS 値が 0.6 以上であること
- ハ 層間変形角や剛性率・偏心率が工事完了後において工事着工前と比較して悪化しないこと又はこれらの値が規定の範囲内であること

2. 防火

(1)主要構造部

大規模の建築物の主要構造部等(階数4以上等の木造建築物)

(法第21条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第1項第2号】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの倒壊・延焼の危険性を増大させない (基準時における当該建築物の地階を除く階数及び高さを超えないなど)
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第1項第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	

【参照条文】

増築・改築

(大規模の建築物の主要構造部等関係)

令第 137 条の 2 の 2 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 21 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築** については、**次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分**とする。

一 次の**イ及びロに該当**するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分の**特定主要構造部**(法第 21 条第 1 項に規定する性能と同等の性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める部分に限る。)が、第 109 条の 5 各号のいずれかに掲げる基準に適合するもので、**国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの**であること。

二 増築又は改築に係る部分の**対象床面積**(当該部分の床面積から階段室、機械室その他の火災の発生のおそれの少ないものとして国土交通大臣が定める用途に供する部分の床面積を減じた面積をいう。以下この章において同じ。)の合計が**基準時**における延べ面積の **20 分の 1**(50 平方メートルを超える場合にあっては、**50 平方メートル**。以下この章において同じ。)を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該**増築又は改築に係る部分以外の部分**における**倒壊及び延焼の危険性を増大させないもの**であること。

2 (略)

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件 (令和 6 年国土交通省告示第 275 号)

第 1 建築基準法施行令(以下「令」という。)第 137 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号ロの規定による建築基準法(以下「法」という。)第 21 条第 1 項に規定する性能と同等の性能を有すべき部分は、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の令第 109 条の 4 に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)の特定主要構造部とする。

一 地階を除く階数が四以上であるもの

二 高さが 16 メートルを超えるもの

三 法別表第 1 欄項又は項に掲げる用途に供するもので、高さが 13 メートルを超えるもの

第 2 令第 137 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号ロに規定する増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法は、令和元年国土交通省告示第 193 号に定めるもの又は法第 21 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 ㎡以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第 21 条第 1 項	既存部分の倒壊及び延焼の危険性を増大させないものであること。	基準時における当該建築物の地階を除く階数及び高さを超えないこと。
(略)	(略)	(略)

(2) ～ (5) (略)

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

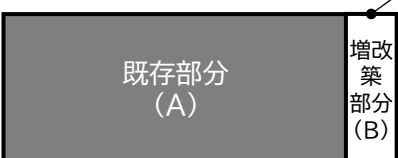
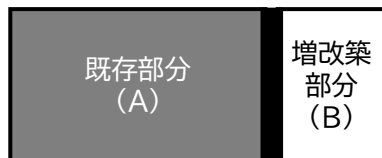
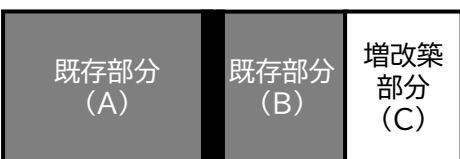
一 (略)

二 **法第 21 条第 1 項**若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項に規定する基準の適用上一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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の建築物の主要構造部等(3000㎡超の木造建築物)

(法第21条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第2項第2号】 対象床面積※が 50 ㎡以下  ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	なし
		B	
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の2第2項第1号】  火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】  火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
		C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	④ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】  火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
		C	

【参照条文】

増築・改築

(大規模の建築物の主要構造部等関係)

令第137条の2の2 (略)

2 法第3条第2項の規定により**法第21条第2項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分(法第21条第2項に規定する性能と同等の性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める部分に限る。)が、第109条の7第1項各号のいずれかに掲げる基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は**国土交通大臣の認定**を受けたものであること。

二 **工事の着手が基準時以後**である増築又は改築に係る部分の**対象床面積**の合計が **50 平方メートルを超えない**ものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件(令和6年国土交通省告示第275号)

第3 令第137条の2の2第2項第1号ロの規定による法第21条第2項に規定する性能と同等の性能を有すべき部分は、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が3000平方メートルを超えるもの(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の令第109条の4に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)とする。

第4 令第137条の2の2第2項第1号ロに規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、令和6年国土交通省告示第284号に定めるもの又は法第21条第2項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(独立部分)

令第137条の14 法第86条の7第2項(法第87条第4項及び法第88条第1項において準用する場合を含む。)の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

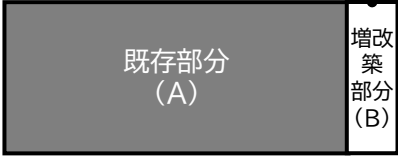
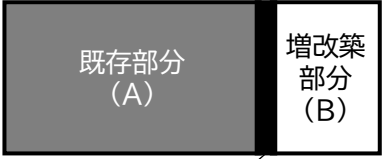
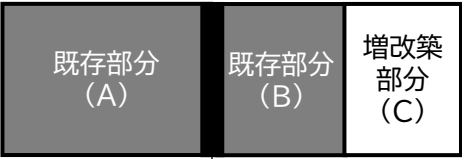
一 (略)

二 **法第21条**第1項若しくは**第2項**、法第23条、法第26条第1項、法第27条第1項から第3項まで、法第36条(法第86条の7第2項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。)又は法第61条第1項に規定する基準の適用上一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 **第109条の8に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

耐火建築物等としなければならない特殊建築物

(法第27条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (当該特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の4第2号】 	A	なし
		B	
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の4第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】	A	なし
		B	
用途 変更	⑤ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係)

令第 137 条の 4 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 27 条の規定の適用を受けない特殊建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**次の各号のいずれか**（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第 1 号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、**法第 27 条第 1 項から第 3 項までに規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準**として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、**国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの**であること。

二 **工事の着手が基準時以後**である増築又は改築に係る部分の**対象床面積**の合計が **50 平方メートルを超えないもの**であること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 8 令第 137 条の 4 第 1 号ロの規定による法第 27 条第 1 項から第 3 項までに規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

一 次のイからニまでのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 特定主要構造部が令第 110 条各号のいずれかに掲げる技術的基準に適合し、かつ、当該増築又は改築に係る部分の令第 110 条の 2 に定める外壁の開口部に、令第 110 条の 3 に定める基準に適合する防火設備を設けること。

イ 法別表第 1（ろ）欄に掲げる階を同表（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供するもの（階数が 3 で床面積の合計が 200 ㎡未満のもの（同表（ろ）欄に掲げる階を同表（い）欄（2）項に掲げる用途で令第 110 条の 4 に定める用途に供するものにあつては、令第 110 条の 5 に定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。）を除く。）

ロ 法別表第 1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分（同表（い）欄（1）項に掲げる用途に供する部分にあつては客席、同表（い）欄（2）項及び（4）項のいずれかに掲げる用途に供する部分にあつては 2 階の部分に限り、かつ、病院及び診療所にあつてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。）の床面積の合計が同表（は）欄の当該各項に該当するもの

ハ 法別表第 1（い）欄（4）項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3000 ㎡以上のもの

ニ 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が 1 階にないもの（階数が 3 以下で床面積の合計が 200 ㎡未満のものを除く。）

二 次のイ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 法第 2 条第 9 号の 2 イに掲げる基準に適合し、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、同号ロに規定する防火設備を設けること。

イ 法別表第 1（い）欄（5）項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する 3 階以上の部分の床面積の合計が同表（は）欄（5）項に該当するもの

ロ 法別表第 1（ろ）欄（6）項に掲げる階を同表（い）欄（6）項に掲げる用途に供するもの

三 次のイ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 法第 2 条第 9 号の 2 イ又は第 9 号の 3 イ若しくはロに掲げる基準に適合し、かつ、当該増築又は改築に係る部分における外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、同条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けること。

イ 法別表第 1（い）欄（5）項又は（6）項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が同表（に）欄の当該各項に該当するもの

ロ 法別表第 2（と）項第 4 号に規定する危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの（貯蔵又は処理に係る危険物の数量が令第 116 条に規定する限度を超えないものを除く。）

第 9 令第 137 条の 4 第 1 号ロに規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

一 第 8 第 1 号イからニまでのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの

イ 特定主要構造部は、平成 27 年国土交通省告示第 255 号に定める構造方法を用いるもの又は法第 27 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

ロ 令第 110 条の 2 に定める外壁の開口部に、令第 137 条の 10 第 1 号ロ（4）に規定する 20 分間防火設備を設けること。

二 第 8 第 2 号イ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの

イ 特定主要構造部は、耐火構造又は令和 6 年国土交通省告示第 219 号第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に適合するものとする。

ロ 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けること。

三 第 8 第 3 号イ又はロのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの

- イ 次のいずれかに掲げる基準に適合すること。
- (1) 主要構造部を準耐火構造とすること。
 - (2) 主要構造部の防火の措置その他の事項について、令第 109 条の 3 第 1 号又は第 2 号（法別表第 1（い）欄（6）項に掲げる用途に供する部分にあっては、同号）に掲げる基準に適合するものとする。
 - (3) 前号イに掲げる基準に適合すること。
- ロ 前号ロに掲げる基準に適合すること。

（独立部分）

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 （略）

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、**法第 27 条第 1 項から第 3 項まで**、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項に規定する基準の適用上一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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 （略）

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第 137 条の 12 （略）

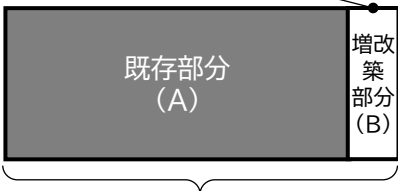
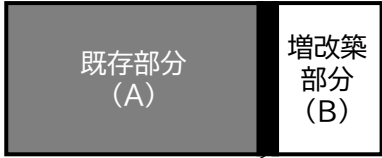
2～6 （略）

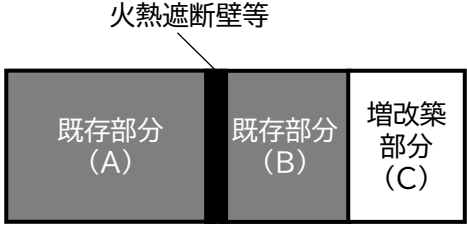
7 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、**法第 27 条**、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 （略）

防火地域内にある建築物

(法第61条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (木造建築物で外壁・軒裏が防火構造のもの又は非木造建築物に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の10第1号ロ】 床面積※が既存不適格となった時点の全体の床面積以下かつ 50 m²以下  既存部分 (A) 増改築部分 (B) 全体が2階建て以下かつ延べ面積500m²以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の10第1号イ・第2号】  既存部分 (A) 増改築部分 (B) 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】		
	(ア) 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の10第1号ロ】 床面積※が既存不適格となった時点の全体の床面積以下かつ 50 m²以下 火熱遮断壁等  既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C) 全体が2階建て以下かつ延べ面積500m²以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	(イ)(ア)以外の場合 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第14項】 	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	
	⑤ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 【法第86条の7第1項、令第137条の12第14項】 	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	

【参照条文】

増築・改築

(防火地域関係)

令第 137 条の 10 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 61 条（防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 **次号に掲げる建築物以外の建築物** 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の（１）及び（２）に該当するものであること。

（１） 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

（２） 増築又は改築に係る部分が、第 136 条の 2 各号に定める基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

ロ 次の（１）から（５）までに該当するものであること。

（１） 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に 2 以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、**50 平方メートルを超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。**

（２） **増築又は改築後における建築物の階数が 2 以下で、かつ、延べ面積が 500 平方メートルを超えないこと。**

（３） 増築又は改築に係る部分の**外壁及び軒裏は、防火構造**であること。

（４） 増築又は改築に係る部分の**外壁の開口部**（法第 86 条の 4 各号のいずれかに該当する建築物の外壁の開口部を除く。（５）及び第 137 条の 12 第 14 項において同じ。）で**延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備**（第 109 条に規定する防火設備であって、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 20 分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。（５）及び同項において同じ。）を設けること。

（５） 増築又は改築に係る部分**以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備が設けられていること。**

二 **木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの** 前号イに該当するものであること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 12 令第 137 条の 10 第 1 号イ（２）に規定する令第 136 条の 2 各号に定める基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準は、増築又は改築に係る部分（高さ 2 メートル以下の門又は塀を除く。）が同条各号に掲げる基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に適合することとする。

第 13 令第 137 条の 10 第 1 号イ（２）に規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、令和元年国土交通省告示第 194 号に定めるもの又は法第 61 条第 1 項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は**法第 61 条第 1 項に規定する基準の適用上一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** **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～13 (略)

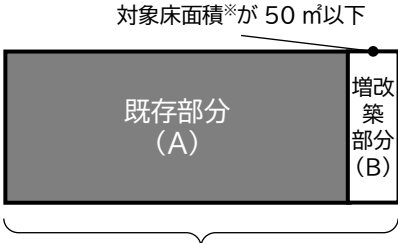
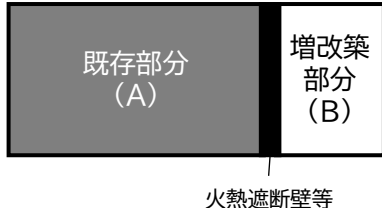
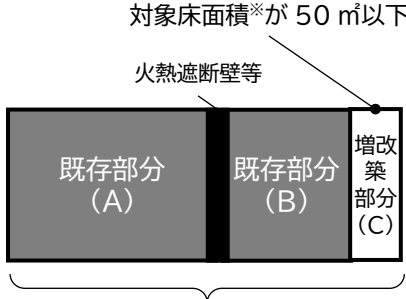
14 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 61 条の規定の適用を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における**次の各号のいずれにも該当する**大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

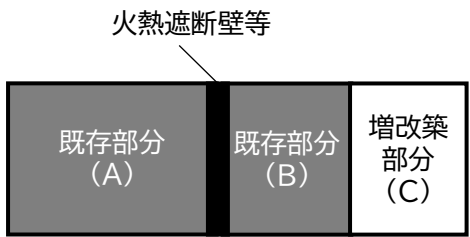
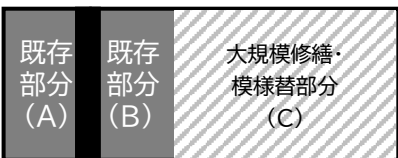
一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の**外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備を設けるものであること。**

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分**以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20 分間防火設備が設けられているものであること。**

準防火地域内にある建築物

(法第61条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (木造建築物で外壁・軒裏が防火構造のもの又は非木造建築物に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の11第1号ロ】  対象床面積※が 50 ㎡以下 既存部分 (A) 増改築部分 (B) 全体が2階建て以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の11第1号イ・第2号】  既存部分 (A) 増改築部分 (B) 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】		
	(ア) 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の11第1号ロ】  対象床面積※が 50 ㎡以下 火熱遮断壁等 既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C) 全体が2階建て以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	(イ)(ア)以外の場合  火熱遮断壁等 既存部分 (A) 既存部分 (B) 増改築部分 (C)	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第14項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	
	⑤ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 【法第86条の7第1項、令第137条の12第14項】  既存部分 (A) 既存部分 (B) 大規模修繕・模様替部分 (C) 火熱遮断壁等	A	なし
		B	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		C	

【参照条文】

増築・改築

(準防火地域関係)

令第137条の11 法第3条第2項の規定により**法第61条(準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。)**の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の(1)及び(2)に該当するものであること。

(1) 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が、第136条の2各号に定める基準(準防火地域内にある建築物に係るものに限る。)に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

ロ 次の(1)及び(2)並びに前条第1号ロ(3)から(5)までに該当するものであること。

(1) 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)は、**50平方メートルを超えない**こと。

(2) **増築又は改築後**における建築物の階数が2以下であること。

二 木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの 前号イに該当するものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件(令和6年国土交通省告示第275号)

第14 令第137条の11第1号イ(2)に規定する令第136条の2各号に定める基準(準防火地域内にある建築物に係るものに限る。)に相当する建築物の部分に関する基準は、増築又は改築に係る部分(門又は塀で、高さ2メートル以下のもの及び準防火地域内にある増築又は改築に係る部分(その主要構造部の令第109条の4に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものを除く。)に附属するものを除く。)が、令第136条の2各号に掲げる基準(準防火地域内にある建築物に係るものに限る。)に適合することとする。

第15 令第137条の11第1号イ(2)に規定する増築又は改築に係る部分の構造方法は、令和元年国土交通省告示第194号に定めるもの又は法第61条第1項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(独立部分)

令第137条の14 法第86条の7第2項(法第87条第4項及び法第88条第1項において準用する場合を含む。)の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第21条第1項若しくは第2項、法第23条、法第26条第1項、法第27条第1項から第3項まで、法第36条(法第86条の7第2項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。)又は**法第61条第1項**に規定する基準の適用上一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 **第109条の8に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～13 (略)

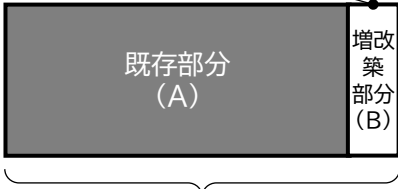
14 法第3条第2項の規定により**法第61条の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の**外壁の開口部で延焼のおそれのある部分**に、20分間防火設備を設けるものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分**以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分**に、20分間防火設備が設けられているものであること。

特定防災街区整備地区内の建築物

(法第67条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 (木造建築物で外壁・軒裏が防火構造のもの又は非木造建築物に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の11の3】 床面積※が既存不適格となった時点の 全体の床面積以下  全体が2階建て以下かつ延べ面積500㎡以下 ※既存不適格となって以降、増築・改築を複数回行う場合にあっては、それらの増築・改築に係る部分の対象床面積の合計とする。	A	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
		B	・ 外壁・軒裏を防火構造とする ・ 延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(特定防災街区整備地区関係)

令第137条の11の3 法第3条第2項の規定により**法第67条第1項の規定の適用を受けない建築物**(木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**第137条の10第1号ロ**に該当する**増築又は改築に係る部分**とする。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～6

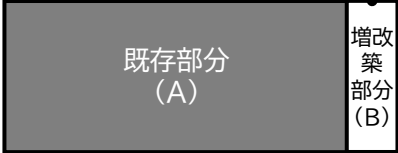
7 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、**法第52条第1項、第2項若しくは第7項**、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項**、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第68条第1項若しくは第2項**の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

(2)屋根、外壁

防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根

(法第62条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の11の2】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積以下かつ 50 ㎡以下 	A	なし
		B	Aの屋根における延焼の危険性を増大させない (B を現行基準に適合させるなど)
大規模修繕・模様替	屋根以外の部分に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(防火地域及び準防火地域内の建築物の屋根関係)

令第 137 条の 11 の 2 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 62 条の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**次の各号のいずれにも該当**する増築又は改築に係る部分とする。

- 一 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に 2 以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、**50 平方メートルを超えず**、かつ、**基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えない**ものであること。
- 二 増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の**屋根における延焼の危険性を増大させない**ものであること。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号）

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第 86 条の 7 関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 m²以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第 62 条	既存部分の屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の屋根を令第 136 条の 2 の 2 に掲げる基準に適合するものとする。

(2) ～ (5) (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

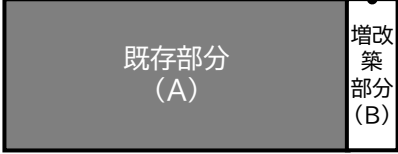
令第 137 条の 12 (略)

2 法第 3 条第 2 項の規定により法第 22 条第 1 項又は**法第 62 条の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における屋根以外の部分に係る**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3 ～ 14 (略)

法第22条区域内の建築物の屋根

(法第22条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の3】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの屋根における延焼の危険性を増大させない (Bを現行基準に適合させるなど)
大規模修繕・模様替	屋根以外の部分に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第2項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(屋根関係)

令第137条の2の3 法第3条第2項の規定により**法第22条第1項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の**20分の1を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の屋根における**延焼の危険性を増大させないもの**である増築又は改築に係る部分とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第22条第1項	既存部分の屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の屋根を令第109条の9に掲げる基準に適合するものとする。
(略)	(略)	(略)

(2)～(5) (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

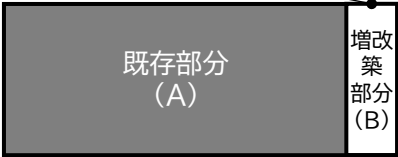
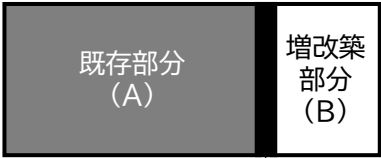
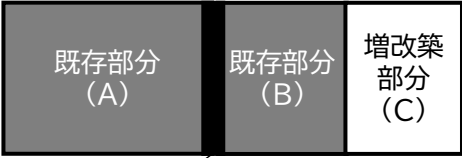
令第137条の12 (略)

2 法第3条第2項の規定により**法第22条第1項又は法第62条の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における屋根以外の部分に係る**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

3～14 (略)

法第22条区域内の建築物の外壁

(法第23条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の4第2号】 床面積が既存不適格となった時点の 全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの外壁における延焼の危険性を増大させない (Bの外壁を準防火構造とするなど)
	防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の4第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	外壁以外の部分に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第3項】 	A	なし
		B	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
	● 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 火熱遮断壁等	A	なし
		B	現行基準
		C	

【参照条文】

増築・改築

(外壁関係)

令第 137 条の 2 の 4 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 23 条の規定の適用を受けない木造建築物等** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築** については、**次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分とする。**

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分の**外壁**（法第 23 条に規定する準防火性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める外壁に限る。）が、第 109 条の 10 に掲げる基準に適合するもので、**国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの**であること。

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の **20 分の 1 を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁における**延焼の危険性を増大させないもの**であること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 5 令第 137 条の 2 の 4 第 1 号ロの規定による法第 23 条に規定する準防火性能を有すべき外壁は、法第 22 条第 1 項の市街地の区域内にある建築物（その主要構造部の令第 109 条の 4 に定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）における増築又は改築に係る部分の外壁のうち、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一 延焼のおそれのある部分

二 火熱遮断壁等（令第 109 条の 8 に規定するものをいう。以下同じ。）で区画された増築又は改築に係る部分とその他の建築物の部分との外壁間の中心線から、1 階にあつては 3 メートル以下、2 階以上にあつては 5 メートル以下の距離にある外壁の部分

第 6 令第 137 条の 2 の 4 第 1 号ロに規定する増築又は改築に係る部分の外壁の構造方法は、次の各号（第 5 第 1 号に該当する部分にあつては、第 1 号）に掲げるものとする。

一 平成 12 年建設省告示第 1362 号に定めるもの又は法第 23 条の規定による国土交通大臣の認定を受けたもの

二 当該外壁の屋外側の部分の仕上げが不燃材料でされているもの

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号）

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第 86 条の 7 関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 ㎡以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第 23 条	既存部分の外壁における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁の延焼のおそれのある部分を準防火構造とすること。
(略)	(略)	(略)

(2) ～ (5) (略)

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、**法第 23 条**、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項に規定する基準の適用上一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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

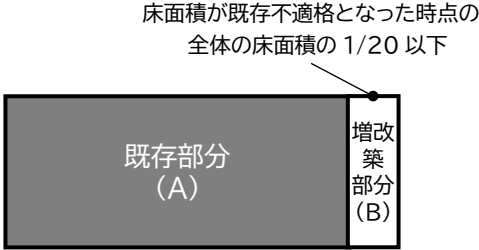
2 (略)

3 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 23 条の規定の適用を受けない建築物** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替** については、当該建築物における外壁以外の部分に係る**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

4～14 (略)

大規模の木造建築物等の外壁等

(法第25条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の2の5】 	A	なし
		B	BがAの外壁・軒裏・屋根における延焼の危険性を増大させない (Bを現行基準適合させるなど)
大規模修繕・模様替	法第25条のうち外壁に係る部分が既存不適格である建築物について、外壁以外の部分に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第4項】 	A	なし
		B	
	法第25条のうち軒裏に係る部分が既存不適格である建築物について、屋根及び外壁以外の部分に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第5項】 	A	なし
		B	
	法第25条のうち屋根に係る部分が既存不適格である建築物について、屋根以外の部分に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第6項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(大規模の木造建築物等の外壁等関係)

令第137条の2の5 法第3条第2項の規定により**法第25条の規定の適用を受けない木造建築物等**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の**20分の1を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の**外壁及び軒裏並びに屋根における延焼の危険性を増大させないもの**である増築又は改築に係る部分とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第25条	既存部分の外壁及び軒裏並びに屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁・軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。 増改築部分の屋根を令第109条の9に掲げる基準に適合するものとする。
(略)	(略)	(略)

(2)～(5) (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2・3 (略)

4 法第3条第2項の規定により**法第25条(外壁(延焼のおそれのある部分に限る。以下この項において同じ。))に係る部分に限る。)**の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該木造建築物等における外壁以外の部分に係る**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

5 法第3条第2項の規定により**法第25条(軒裏(延焼のおそれのある部分に限る。))に係る部分に限る。)**の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該木造建築物等における屋根及び外壁以外の部分に係る**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

6 法第3条第2項の規定により**法第25条(屋根に係る部分に限る。)**の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該木造建築物等における屋根以外の部分に係る**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

7～14 (略)

建築物に設ける煙突

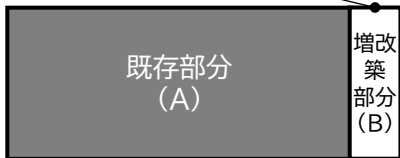
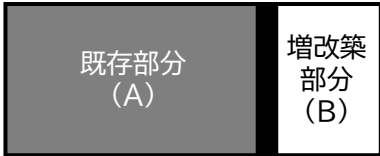
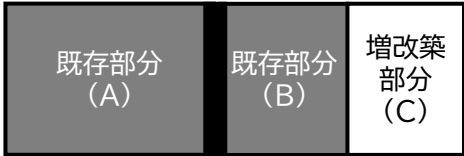
(法第36条(煙突の構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

(3)区画

防火壁・防火床

(法第26条、法第36条(防火壁・防火床の設置及び構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の3第2号】 	A	なし
		B	
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の3第1号】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(防火壁及び防火床関係)

令第 137 条の 3 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 26 条の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分**とする。

一 次の**イ及びロに該当**するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、法第 26 条第 1 項に規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに従い、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画されるものであること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が **50 平方メートルを超えない**ものであること。

○建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）

第 7 令第 137 条の 3 第 1 号ロの規定による法第 26 条第 1 項に規定する基準に相当する建築物の部分に関する基準は、増築又は改築に係る部分（床面積の合計が 1000 平方メートルを超えるものに限る。）を防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画における床面積の合計をそれぞれ 1000 平方メートル以内とすることとする。この場合において、同条第 2 項に規定する特定部分のうち、同項各号のいずれかに該当し、かつ、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を有するものは、当該基準に適合しているものとみなす。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、**法第 26 条第 1 項**、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は法第 61 条第 1 項に規定する基準の適用上一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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～6 (略)

7 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 26 条**、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

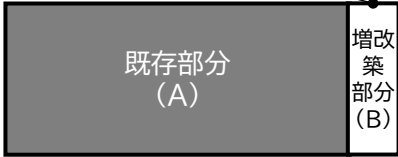
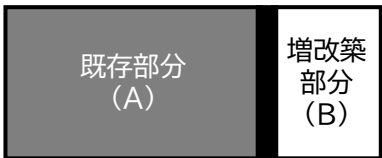
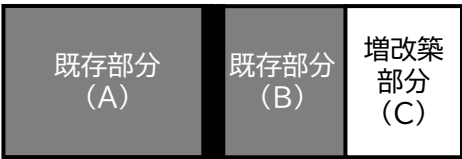
無窓の居室等の主要構造部

(法第35条の3)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

防火壁・防火区画

(法第36条(防火壁、防火区画の設置及び構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の6の4第2項第1号ロ・第2号】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの延焼の危険性を増大させない (AとBの境界部分を、階数、用途等に応じて求められる防火区画・界壁に用いられる壁・床、防火設備で区画するなど)
	② 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 (Aが竪穴部分の基準に適合する場合に限る。) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の4第2項第1号イ】 	A	なし
		B	現行基準
	③ 防火規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第2号】 	A	なし
		B	現行基準
		C	
大規模修繕・模様替	④ 屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第10項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(防火壁及び防火区画関係)

令第 137 条の 6 の 4 法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準は、**第 112 条及び第 114 条に規定する技術的基準**（第 112 条第 11 項から第 13 項までに規定する**堅穴部分の技術的基準のうち**、当該堅穴部分が**第 120 条又は第 121 条の規定による直通階段に該当する場合に適用**されることとなるもの（次項第 2 号において「**特定堅穴基準**」という。）を除く。）とする。

2 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 36 条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する**増築又は改築に係る部分**とする。

一 次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の（１）及び（２）に該当するものであること。

（１） 増築又は改築に係る部分が**火熱遮断壁等で区画**されるものであること。

（２） 増築又は改築に係る部分が、前項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として**国土交通大臣が定めるものに適合するもの**であること。

ロ 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が**基準時における延べ面積の 20 分の 1 を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における**延焼の危険性を増大させないもの**であること。

二 第 112 条第 11 項から第 13 項までに規定する**堅穴部分の技術的基準（特定堅穴基準を除く。）**に適合しない建築物 **前号ロに該当するもの**であること。

○**建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）**

第 11 令第 137 条の 6 の 4 第 2 項第 1 号イ（２）の規定による同条第 1 項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る令第 112 条及び第 114 条に規定する技術的基準（令第 112 条第 11 項から第 13 項までに規定する**堅穴部分に係る技術的基準を除く。**）とする。

(独立部分)

令第 137 条の 14 法第 86 条の 7 第 2 項（法第 87 条第 4 項及び法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一 (略)

二 法第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 23 条、法第 26 条第 1 項、法第 27 条第 1 項から第 3 項まで、**法第 36 条（法第 86 条の 7 第 2 項に規定する防火壁等に関する技術的基準に係る部分に限る。）**又は法第 61 条第 1 項に規定する基準の適用上一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 **第 109 条の 8 に規定する建築物の部分**

三～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～9 (略)

10 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 36 条（第 137 条の 6 の 4 第 1 項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

11～14 (略)

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号）

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第86条の7関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第36条 (防火壁等に関する技術的基準)	既存部分における延焼の危険性を増大させないものであること。	以下に掲げる場合に該当する増改築にあつては、増改築部分と既存部分との境界部分を各規定を満たす壁・床や防火設備で区画すること。 ・高層区画（令第112条第7～9項）：増改築部分が11階以上の部分である場合 ・堅穴区画（令第112条第11～13項）：増改築部分の全部又は一部が堅穴部分に該当する場合 ・異種用途区画（令第112条第18項）：増改築部分を特殊用途に供する場合 ・長屋・共同住宅の各戸の界壁（令第114条第1項）：住戸を増改築する場合 ・学校等における防火上主要な間仕切り壁（令第114条第2項）：増改築部分が防火上主要な間仕切り壁の設置単位に該当する場合 ・小屋裏隔壁（令第114条第3項）：増改築部分の小屋組が木造である場合 ・渡り廊下（令第114条第4項）：渡り廊下を新設する場合
(略)	(略)	(略)

(2) ～ (5) (略)

(4)内装

特殊建築物等の内装

(法第35条の2)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1)～(2) (略)

(3) 部分適用における制限の緩和について

法第86条の7第3項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第119条(廊下幅)、令第5章第4節(非常用の照明装置)、令第5章第5節(非常用の進入口)及び法第35条の2(内装制限)を追加した。

これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
(略)	(略)
法第35条の2(内装制限)	居室及び当該居室からの避難経路単位

○内装制限に係る浴室の取扱いについて

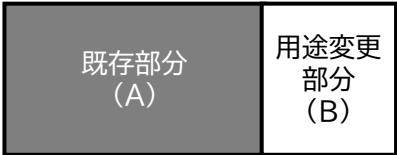
内装制限における浴室の取扱いについては、浴室外の給湯器から湯が供給されるユニットバス等給湯のために直接の火源を室内に有していない浴室は内装制限の対象となる火気使用室に該当しないと解釈して差し支えない。なお、熱源となる給湯器本体が浴室内に設置されている場合や風呂釜を薪等で加熱し湯を沸かす場合については、火気使用室として取り扱うこともありうる。

(4)～(5) (略)

3. 避難

廊下

(法第35条(令第119条))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】  既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準

【参照条文】

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

令第 137 条の 15 (略)

2 法第 86 条の 7 第 3 項の政令で定める技術的基準は、**第 119 条**並びに第 5 章第 4 節及び第 5 節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) ～ (2) (略)

(3) 部分適用における制限の緩和について

法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条(廊下幅)、令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)、令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)及び法第 35 条の 2(内装制限)を追加した。

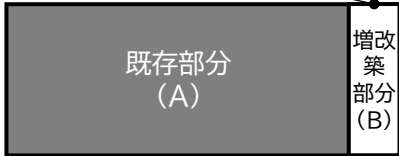
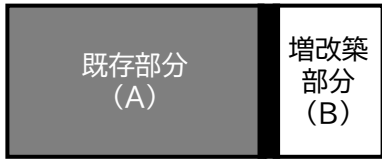
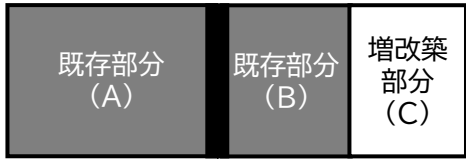
これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
令第 119 条(廊下幅)	階単位
(略)	(略)

(4) ～ (5) (略)

階段・出入口

(法第35条(令第117条～第126条(第119条を除く)))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (居室部分に係る増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第2号】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの避難の安全上支障とならない (2以上の直通階段の規定に係る既存不適格である場合には退避区画を設置する、避難階段や出入口を増設する場合はBが各規定に適合するなど)
	② 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第1号】  開口部のない耐火構造の床又は壁 【令第117条第2項各号】	A	なし
		B	現行基準
	③ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第3号】  開口部のない耐火構造の床又は壁 【令第117条第2項各号】	A	なし
		B	現行基準
		C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	④ 屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】	A	なし
		B	避難の安全上支障とならない
用途変更	⑤ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第2項】 開口部のない耐火構造の床又は壁 【令第117条第2項各号】	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(階段等関係)

令第137条の6の2 法第86条の7第1項の政令で定める階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準は、第5章第2節（第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

- 2 法第3条第2項の規定により法第35条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、第1号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ第117条第2項各号（法第35条（第5章第3節に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築を行う場合にあっては、第126条の2第2項各号）のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、前項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。

- 二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和6年国土交通省告示第275号）

第10 令第137条の6の2第2項第1号ロの規定による同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る令第5章第2節（令第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号）

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第86条の7関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第35条 (階段等に関する技術的基準)	既存部分における避難の安全上支障とならないものであること。	・令第121条（2以上の直通階段）の規定に係る既存不適格である場合には、退避区画※を設置すること。 ※一時的に煙から退避できるスペース。詳細は後述。 ・避難階段や出入り口を増設する場合にあっては、当該増設部分が各規定に適合すること。 ※居室に係る部分の増築は令第137条の6の2第2項により認められない。
(略)	(略)	(略)

(2)～(4) (略)

(5) 直通階段が一つの建築物について

直通階段が一つの建築物における２方向避難の確保等に係る対策として、既存の直通階段から離れた位置への直通階段又は避難上有効なバルコニーの設置や直通階段から離れた位置にある居室等の退避区画化が示されるとともに、避難経路の防護及び上階への煙の拡散防止に係る対策として、直通階段の防火・防煙区画化が示されたところである。（直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン（令和４年１２月１６日付け国住指第３４９号））

これを踏まえ、直通階段の堅穴区画に係る既存不適格は、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替における緩和の対象とせず、増築等の範囲によらず遡及適用を求めることとしている。

また、令第１２１条（２以上の直通階段）の規定に係る既存不適格の建築物において、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替を行う場合については、当該増改築が既存部分における避難の安全上支障とならないものとするため、退避区画の設置を要求する必要がある。当該退避区画の仕様は別紙４を参照されたい。

（独立部分）

令第１３７条の１４ 法第８６条の７第２項（法第８７条第４項及び法第８８条第１項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一～二 （略）

三 **法第３５条（第５章第２節（第１１７条第２項及び第１１９条を除く。）に規定する技術的基準に係る部分に限る。）に規定する基準の適用上一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 第１１７条第２項各号に掲げる建築物の部分**

四 （略）

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第１３７条の１２ （略）

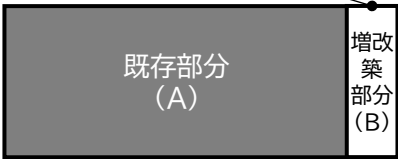
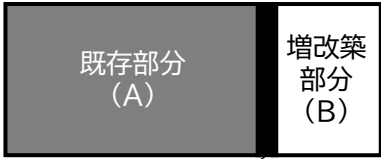
２～８ （略）

９ 法第３条第２項の規定により**法第３５条（第１３７条の６の２第１項又は第１３７条の６の３第１項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第８６条の７第１項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、当該建築物の**避難の安全上支障とならないものとする。**

１０～１４ （略）

排煙設備

(法第35条(令第126条の2・第126条の3))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する部分が小規模の場合 (居室部分に係る増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第2号】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAの避難の安全上支障とならない (2以上の直通階段の規定に係る既存不適格である場合には退避区画を設置する、避難階段や出入り口を増設する場合はBが各規定に適合するなど)
	② 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を増築・改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の6の2第2項第1号】  開口部のない準耐火構造の床・壁 又は遮煙性能を有する特定防火設備等 【令第126条の2第2項各号】	A	なし
		B	現行基準
	③ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分に増築・改築する場合 【法第86条の7第2項、令第137条の14第4号】  開口部のない準耐火構造の床・壁 又は遮煙性能を有する特定防火設備等 【令第126条の2第2項各号】	A	なし
		B	現行基準
		C	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	④ 屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】 	A	なし
		B	避難の安全上支障とならない
用途変更	⑤ 避難規定の適用上、別の建築物とみなせる部分を用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第2項、令第137条の14第4号】 開口部のない準耐火構造の床・壁 又は 遮煙性能を有する特定防火設備等 【令第126条の2第2項各号】	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(階段等関係)

令第137条の6の2 法第86条の7第1項の政令で定める階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準は、第5章第2節（第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

- 2 法第3条第2項の規定により法第35条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、第1号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ第117条第2項各号（法第35条（第5章第3節に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築を行う場合にあっては、第126条の2第2項各号）のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、前項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。

- 二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

○建築基準法第3条第2項の規定により同法第21条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和6年国土交通省告示第275号）

第10 令第137条の6の2第2項第1号ロの規定による同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る令第5章第2節（令第119条を除く。）及び第3節に規定する技術的基準とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号）

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第86条の7関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① (略)

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
(略)	(略)	(略)
法第35条 (階段等に関する技術的基準)	既存部分における避難の安全上支障とならないものであること。	・令第121条（2以上の直通階段）の規定に係る既存不適格である場合には、退避区画※を設置すること。 ※一時的に煙から退避できるスペース。詳細は後述。 ・避難階段や出入り口を増設する場合にあっては、当該増設部分が各規定に適合すること。 ※居室に係る部分の増築は令第137条の6の2第2項により認められない。
(略)	(略)	(略)

(2)～(4) (略)

(5) 直通階段が一つの建築物について

直通階段が一つの建築物における２方向避難の確保等に係る対策として、既存の直通階段から離れた位置への直通階段又は避難上有効なバルコニーの設置や直通階段から離れた位置にある居室等の退避区画化が示されるとともに、避難経路の防護及び上階への煙の拡散防止に係る対策として、直通階段の防火・防煙区画化が示されたところである。（直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン（令和４年１２月１６日付け国住指第３４９号））

これを踏まえ、直通階段の堅穴区画に係る既存不適格は、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替における緩和の対象とせず、増築等の範囲によらず遡及適用を求めることとしている。

また、令第１２１条（２以上の直通階段）の規定に係る既存不適格の建築物において、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替を行う場合については、当該増改築が既存部分における避難の安全上支障とならないものとするため、退避区画の設置を要求する必要がある。当該退避区画の様子は別紙４を参照されたい。

（独立部分）

令第１３７条の１４ 法第８６条の７第２項（法第８７条第４項及び法第８８条第１項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一～三 （略）

四 **法第３５条（第５章第３節（第１２６条の２第２項を除く。）に規定する技術的基準に係る部分に限る。）に規定する基準の適用上一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 第１２６条の２第２項各号に掲げる建築物の部分**

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第１３７条の１２ （略）

２～８ （略）

９ 法第３条第２項の規定により**法第３５条（第１３７条の６の２第１項又は第１３７条の６の３第１項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第８６条の７第１項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、当該建築物の**避難の安全上支障とならないものとする。**

１０～１４ （略）

非常用照明設備

(法第35条(令第126条の4・第126条の5))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし ※B において非常用照明装置の設置を要する居室からの避難経路にあたる部分を B とみなし、現行基準に適合させること等の措置を講じることが望ましい。
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし ※B において非常用照明装置の設置を要する居室からの避難経路にあたる部分を B とみなし、現行基準に適合させること等の措置を講じることが望ましい。
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし ※B において非常用照明装置の設置を要する居室からの避難経路にあたる部分を B とみなし、現行基準に適合させること等の措置を講じることが望ましい。
		B	現行基準

【参照条文】

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

令第 137 条の 15 (略)

- 2 法第 86 条の 7 第 3 項の政令で定める技術的基準は、第 119 条並びに**第 5 章第 4 節**及び第 5 節に規定する**技術的基準**とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) ～ (2) (略)

(3) 部分適用における制限の緩和について

法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条(廊下幅)、令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)、令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)及び法第 35 条の 2(内装制限)を追加した。

これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
(略)	(略)
令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)	居室及び当該居室からの避難経路単位
(略)	(略)

(4) ～ (5) (略)

非常用進入口

(法第35条(令第126条の6・第126条の7))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、 現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、 現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項、令第137条の15第2項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし ※Bと同じ階の部分をBとみなし、 現行基準に適合させることが望ましい。
		B	現行基準

【参照条文】

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

令第 137 条の 15 (略)

- 2 法第 86 条の 7 第 3 項の政令で定める技術的基準は、第 119 条並びに**第 5 章第 4 節及び第 5 節に規定する技術的基準**とする。

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号)

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第 86 条の 7 関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) ～ (2) (略)

(3) 部分適用における制限の緩和について

法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条(廊下幅)、令第 5 章第 4 節(非常用の照明装置)、令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)及び法第 35 条の 2(内装制限)を追加した。

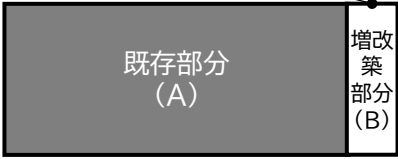
これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
(略)	(略)
令第 5 章第 5 節(非常用の進入口)	階単位
(略)	(略)

(4) ～ (5) (略)

敷地内通路

(法第35条(令第128条・第128条の2))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 (居室に係る部分の増築を除く) 【法第86条の7第1項、令第137条の6の3第2項】 床面積が既存不適格となった時点の全体の 床面積の 1/20 以下かつ 50 m ² 以下 	A	なし
		B	BがAにおける避難及び消火の 安全上支障とならない (敷地内通路の最小幅が基準時 における最小幅より狭くならないこ となど)
大規模修繕・模様替	屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第9項】 	A	避難の安全上支障とならない
		B	

【参照条文】

増築・改築

（敷地内の避難上及び消火上必要な通路関係）

令第 137 条の 6 の 3 法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準は、**第 5 章第 6 節（第 128 条の 3 を除く。）に規定する技術的基準**とする。

- 2 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 35 条（前項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、増築（居室の部分に係るものを除く。以下この項において同じ。）及び改築については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の**20 分の 1 を超えず**、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における**避難及び消火の安全上支障とならない**ものである増築又は改築に係る部分とする。

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第 137 条の 12 （略）

2～8 （略）

- 9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 35 条（第 137 条の 6 の 2 第 1 項又は第 137 条の 6 の 3 第 1 項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替**であつて、当該建築物の**避難の安全上支障とならない**ものとする。

10～14 （略）

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和 6 年 3 月 29 日付国住指第 434 号、国住街第 160 号）

第 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化（法第 86 条の 7 関係）

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

（1）小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面積が 50 ㎡以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① （略）

② 各規定における既存部分の危険性が増大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が増大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
（略）	（略）	（略）
法第 35 条 （敷地内の避難上 及び消火上必要な 通路に関する技術 的基準）	既存部分における避難及び消火の安全上支障とならないものであること。	敷地内通路の最小幅が基準時における最小幅より狭くならないこと。 ※居室に係る部分の増築は令第 137 条の 6 の 3 第 2 項により認められない。
（略）	（略）	（略）

（2）～（5） （略）

4. 設備

換気

(法第28条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

火気使用室等の換気

(法第28条第3項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

便所

(法第31・第36条(便所の設置及び構造並びに浄化槽の構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

電気設備

(法第32条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

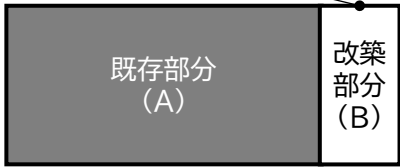
昇降機

(法第34条第1項、法第36条(昇降機の構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

非常用の昇降機

(法第34条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	増築する部分が1/2以下の場合 (高さ31mを超える建築物の場合のみ) 【法第86条の7第1項、令第137条の6第1号】 ・床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の1/2以下 ・高さが31m以下 	A	なし
		B	
改築	改築する部分が1/5以下の場合 (高さ31mを超える建築物の場合のみ) 【法第86条の7第1項、令第137条の6第2号】 ・床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の1/5以下 ・高さが既存不適格となった時点の高さ以下 	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(非常用の昇降機関係)

令第 137 条の 6 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 34 条第 2 項の規定の適用を受けない高さ 31 メートルを超える建築物**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、次に定めるところによる。

- 一 **増築**に係る部分の建築物の高さが **31 メートルを超えず**、かつ、増築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の **2 分の 1 を超えない**こと。
- 二 **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 **5 分の 1 を超えず**、かつ、改築に係る部分の建築物の高さが**基準時における当該部分の高さを超えない**こと。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～6

7 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項**、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

給水、排水その他の配管設備

(法第36条(給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

5. 材料

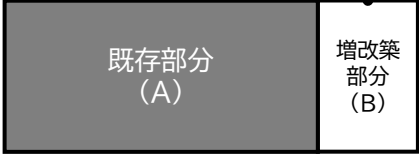
建築材料の品質

(法第37条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

石綿

(法第28条の2(第1号・第2号に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する部分が小規模の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の4の2】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/2 以下 	A	・ 石綿が添加された建築材料を囲い込む措置 又は ・ 建築材料に添加された石綿を封じ込める措置
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第8項】 	A	・ 石綿が添加された建築材料を囲い込む措置 又は ・ 建築材料添加された石綿を封じ込める措置
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

(石綿関係)

令第 137 条の 4 の 2 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 28 条の 2 (同条第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に係る部分に限る。)** の規定の適用を受けない建築物についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**増築及び改築**については、**次の各号のいずれにも該当する増築又は改築に係る部分**とする。

- 一 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 2 分の 1 を超えない**ものであること。
- 二 増築又は改築に係る部分が**法第 28 条の 2 第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に適合**するものであること。
- 三 増築又は改築に係る部分**以外の部分**が、建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして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**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。

○建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして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について国土交通大臣が定める基準を定める件 (平成 18 年国土交通省告示第 1173 号)

建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号) 第 137 条の 4 の 2 第 3 号の規定に基づき、建築材料から石綿を飛散させるおそれがないものとして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について国土交通大臣が定める基準は、建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 28 条の 2 第 1 号及び第 2 号に適合しない建築材料であつて、人が活動することが想定される空間に露出しているもの (以下「対象建築材料」という。) に対して、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じるものとする。

一 次のイからへまでに適合する方法により対象建築材料を**囲い込む措置**

イ 対象建築材料を板等の材料であつて次のいずれにも該当するもので囲い込むこと。

- (1) 石綿を透過させないものであること。
- (2) 通常の使用状態における衝撃及び劣化に耐えられるものであること。

ロ イの囲い込みに用いる材料相互又は当該材料と建築物の部分が接する部分から対象建築材料に添加された石綿が飛散しないよう密着されていること

ハ 維持保全のための点検口を設けること。

ニ 対象建築材料に劣化又は損傷の程度が著しい部分がある場合にあつては、当該部分から石綿が飛散しないよう必要な補修を行うこと。

ホ 対象建築材料と下地との付着が不十分な部分がある場合にあつては、当該部分に十分な付着が確保されるよう必要な補修を行うこと。

へ 結露水、腐食、振動、衝撃等により、対象建築材料の劣化が進行しないよう必要な措置を講じること。

二 次のイからニまでに適合する方法により対象建築材料に添加された石綿を**封じ込める措置**

イ 対象建築材料に建築基準法第 37 条第 2 項に基づく認定を受けた石綿飛散防止剤 (以下単に「石綿飛散防止剤」という。) を均等に吹き付け又は含浸させること。

ロ 石綿飛散防止剤を吹き付け又は含浸させた対象建築材料は、通常の使用状態における衝撃及び劣化に耐えられるものであること。

ハ 対象建築材料に石綿飛散防止剤を吹き付け又は含浸させることによつて当該対象建築材料の撤去を困難にしないものであること。

ニ 前号ニからへまでに適合すること。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～7 (略)

8 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 28 条の 2 (同条第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に係る部分に限る。)** の規定の適用を受けない建築物についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、**大規模の修繕及び大規模の模様替**については、当該建築物における**次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替**とする。

- 一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が**法第 28 条の 2 第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に適合**するものであること。
- 二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分が**第 137 条の 4 の 2 第 3 号の国土交通大臣が定める基準に適合**するものであること。

9～14 (略)

ホルムアルデヒド

(法第28条の2(第3号に掲げる基準のうちホルムアルデヒドに係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第1項】 既存部分 (A) 増改築 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項、令第137条の15第1項】 既存部分 (A) 大規模修繕・ 模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

(増築等をする部分以外の部分に対して適用されない基準)

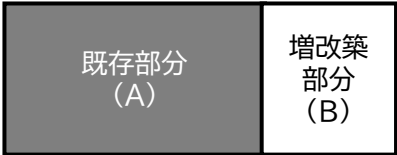
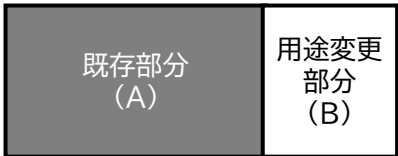
令第137条の15 法第86条の7第3項の政令で定める基準は、法第28条の2第3号に掲げる基準のうち、**第20条の7から第20条の9までに規定する技術的基準**に係る部分とする。

2 (略)

6. 一般構造

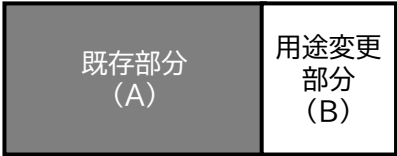
採光

(法第28条第1項、法第36条(居室の採光面積に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

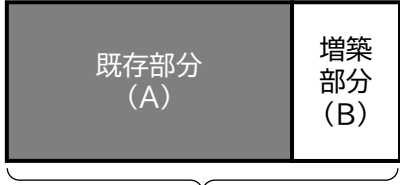
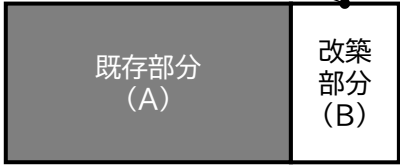
地階の防湿措置

(法第29条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
用途変更	用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 用途変更部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

長屋又は共同住宅の各戸の界壁

(法第30条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	① 増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】 	A	なし
		B	現行基準
増築	② 増築する部分が一定規模以下の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の5】  全体の床面積の合計が既存不適格となった時点の床面積の合計の1.5倍以下	A	なし
		B	
改築	③ 改築する部分が一定規模以下の場合 【法第86条の7第1項、令第137条の5】 既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/2 以下 	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	④ 大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項・第3項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
用途 変更	⑤ 用途変更する場合 【法第87条第4項で準用する法第86条の7第3項】 既存部分 (A) 用途変更 部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

【参照条文】

増築・改築

（長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係）

令第 137 条の 5 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 30 条の規定の適用を受けない長屋又は共同住宅** 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** については増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の **1.5 倍を超えない** こととし、**改築** については改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の **2 分の 1 を超えない** こととする。

大規模の修繕・大規模の模様替

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

令第 137 条の 12 （略）

2～6

7 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項**、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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** についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替** とする。

8～14 （略）

居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法

(法第36条(天井及び床の高さ並びに床の防湿方法に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

階段

(法第36条(階段の構造に係る部分))

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	増築・改築する場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 増改築部分 (B)	A	なし
		B	現行基準
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第3項】  既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	A	なし
		B	現行基準

7. 敷地

接道

(法第43条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準
大規模修繕・模様替	用途変更(変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く)を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第11項】 既存部分 (A) 大規模修繕・模様替部分 (B)	敷地 特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものであること

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～10 (略)

11 法第3条第2項の規定により**法第43条第1項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の**用途の変更(当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。)**を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの**とする。

12～14 (略)

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第6 接道義務等の規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

法第3条第2項の規定により法第43条第1項(接道義務)又は法第44条第1項(道路内建築制限)の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号又は第4号の規定にかかわらず、引き続きこれらの規定を適用しない増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲について、「一定の条件を満たす大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「大規模修繕等」という。)であつて、特定行政庁が安全上等支障がないと認めるもの」とし、特定行政庁の関与の下、市街地の安全性等が損なわれない範囲で既存建築物の省エネ改修等を許容することとした。

市街地における道路は、建築物との関係において、単に通行の場であるのみならず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保等、安全で良好な市街地環境を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。令第137条の12第6項及び第7項の規定の運用に当たっては、この点を踏まえた適切な運用を図られたい。

なお、本制度は、これまでの狭あい道路解消に向けた対応と矛盾するものではなく、特定行政庁の認定により市街地の安全性等を損なわない大規模修繕等を可能とし、老朽化した建築物が危険な状態のまま放置されることを防止すること等により、市街地の安全性等の向上に寄与するものである。

1. 令第137条の12第6項の規定に基づく認定について

特定行政庁が、令第137条の12第6項の規定に基づく認定(以下1.において「認定」という。)をするに当たっては、以下の(1)～(3)の観点に留意すること。

(1) 対象となる既存不適格建築物

法第3条第2項の規定により法第43条第1項の規定の適用を受けない建築物とは、

- (ア) 基準時に現に存する建築物であって、その敷地が法第 43 条第 1 項に規定する道路に接していなかったもの
- (イ) 基準時に現に存する建築物であって、その敷地が法第 43 条第 1 項に規定する道路に 2 m 未満で接していたもの

等が該当する。

これらの建築物は、これまでは、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定及び同項第 2 号の規定に基づく許可（以下 1. において「特例認定等」という。）により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認める範囲で、大規模修繕等が行われていた。

- (2) 「当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない」について

大規模修繕等と併せて、建築物の用途を利用者の増加が見込まれるものに変更する場合には、大規模修繕等前よりも避難及び通行の危険性が増大し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が生ずる蓋然性が高いことから、緩和対象となる大規模修繕等の範囲から除外した。

当該条件は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める際の前提条件であり、利用者の増加が明らかな場合を除外するためのものである。例えば、専用住宅から専用住宅以外の用途（物品販売業を営む店舗や飲食店等）に変更する場合が該当し、専用住宅以外の用途から専用住宅に変更する場合は該当しない。

専用住宅以外の用途間での用途の変更の場合においては、令第 137 条の 19 第 1 項に規定される類似の用途間であれば、原則、当該条件に該当しない。なお、類似の用途間でない場合においては、用途の変更前後の利用者の実態を踏まえ、当該条件に該当するかどうか個別に判断することが考えられる。

- (3) 「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」について

交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率規制や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地への影響等について、これまで行ってきた特例認定等における判断も踏まえて行うこと。ただし、特例認定等は法第 43 条第 1 項の接道義務に対する特例である一方で、今般の認定は法第 43 条第 1 項の規定に適合しない既存不適格建築物に対する特例であることを踏まえ、以下の点に留意の上、判断を行うこと。

- (ア) 大規模修繕等によって、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（大規模修繕等により建築物の防火性能が低下する場合、類似の用途間の用途の変更に該当するが実態上利用者が増加する場合 等）
- (イ) 既存不適格建築物を維持させることにより、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（敷地の接する道の幅員が著しく狭い場合 等）

なお、これらの判断を行うに当たっては、既存不適格建築物だけでなく、その周辺の市街地環境を踏まえた検討が必要であることから、認定対象を一定の区域又は路線に限定することも考えられる。

2～4 （略）

道路内の建築制限

(法第44条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	建築物の形態の変更(他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く)を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第12項】 	A・B	特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものであること

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～11 (略)

12 法第3条第2項の規定により**法第44条第1項の規定の適用を受けない建築物**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**当該建築物の形態の変更(他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。)**を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、**特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。**

13・14 (略)

○「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」(令和6年3月29日付国住指第434号、国住街第160号)

第6 接道義務等の規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

法第3条第2項の規定により法第43条第1項(接道義務)又は法第44条第1項(道路内建築制限)の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号又は第4号の規定にかかわらず、引き続きこれらの規定を適用しない増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲について、「一定の条件を満たす大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「大規模修繕等」という。))であつて、特定行政庁が安全上等支障がないと認めるもの」とし、特定行政庁の関与の下、市街地の安全性等が損なわれない範囲で既存建築物の省エネ改修等を許容することとした。

市街地における道路は、建築物との関係において、単に通行の場であるのみならず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保等、安全で良好な市街地環境を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。令第137条の12第6項及び第7項の規定の運用に当たっては、この点を踏まえた適切な運用を図られたい。

なお、本制度は、これまでの狭あい道路解消に向けた対応と矛盾するものではなく、特定行政庁の認定により市街地の安全性等を損なわない大規模修繕等を可能とし、老朽化した建築物が危険な状態のまま放置されることを防止すること等により、市街地の安全性等の向上に寄与するものである。

1 (略)

2. 令第137条の12第7項の規定に基づく認定について

特定行政庁が、令第137条の12第7項の規定に基づく認定(以下2.において「認定」という。)をするに当たっては、以下の(1)～(3)の観点に留意すること。

(1) 対象となる既存不適格建築物

法第3条第2項の規定により法第43条第1項の規定の適用を受けない建築物とは、

(ア) 法第 42 条第 2 項等の規定に基づく指定により、道路とみなされた範囲に建築されていたもの
(イ) 基準時に現に存する建築物であって、道路内に建築されていたもの
等が該当する。

(2) 「当該建築物の形態の変更（他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。）を伴わない」について

大規模修繕等と併せて、周囲の環境を悪化させるような建築物の形態の変更を行う場合、大規模修繕等前よりも道路が担っている種々の機能が損なわれ、通行上、安全上、防火上及び衛生上支障が生ずる蓋然性が高いことから、緩和対象となる大規模修繕等の範囲から除外した。

当該条件は、通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める際の前提条件であり、周囲の環境を悪化させることが明らかな場合を除外するためのものである。例えば、道路内に突き出ている軒等をさらに突き出す場合や軒等の高さを下げる場合が該当し、道路に面していない建築物の部分に係る形態の変更は、これに該当しない。

(3) 「通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」について

通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、良好な市街地環境を確保する上で極めて重要な役割を果たしている道路又は道路の上空を開放空間として確保し、道路が担っている種々の機能の保持を図るために、法第 44 条第 1 項の規定による道路内における建築制限が課されていることに留意しつつ、これまで行ってきた法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定及び同項第 2 号の規定に基づく許可並びに法第 44 条第 1 項第 2 号の規定に基づく許可（以下 2. において「特例許可等」という。）における判断も踏まえて行うこと。ただし、特例許可等は法第 44 条第 1 項の道路内建築制限に対する特例等である一方で、今般の認定は法第 44 条第 1 項の規定に適合しない既存不適格建築物に対する特例であることを踏まえ、以下の点に留意の上、判断を行うこと。

(ア) 大規模修繕等によって、通行上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（大規模修繕等により建築物の防火性能が低下する場合 等）

(イ) 既存不適格建築物を維持させることにより、通行上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（庇の突き出た道路の幅員が著しく狭い場合 等）

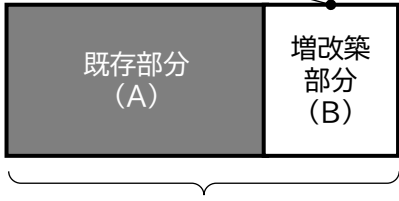
なお、これらの判断を行うに当たっては、既存不適格建築物だけでなく、その周辺の市街地環境を踏まえた検討が必要であることから、認定対象を一定の区域又は路線に限定することも考えられる。

3・4 （略）

8. 用途

用途制限

(法第48条第1項～第14項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築・改築	用途の変更※を伴わない増築・改築をする場合 ※類似の用途(令第137条の19第2項に規定)の範囲内のものを除く。 【法第86条の7第1項、令第137条の7】  既存不適格となった時点における敷地内 全体の床面積の合計が既存不適格となった 時点の床面積の合計の 1.2 倍以下	A	増改築後における延べ面積・建築面積が、既存不適格となった時点の敷地面積に対する容積率・建蔽率の制限に適合
		B	(不適合の事由が原動機の出力量、機械台数、容器等の容量による場合) 増築後の出力、台数又は容量の合計が、既存不適格となった時点の出力、台数又は容量の合計の 1.2 倍以下
大規模修繕・模様替	用途の変更※を伴わない大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 ※類似の用途(令第137条の19第2項に規定)の範囲内のものを除く。 【法第86条の7第1項、令第137条の12第13項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(用途地域等関係)

令第 137 条の 7 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定の適用を受けない建築物** 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、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が**基準時における敷地内**におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ**法第 52 条**第 1 項、第 2 項及び第 7 項並びに**法第 53 条**の規定並びに**法第 68 条の 2**第 1 項の規定に基づく条例の**第 136 条の 2 の 5**第 1 項第 2 号及び第 3 号の制限を定めた規定に**適合**すること。
- 二 **増築後の床面積**の合計は、基準時における床面積の合計の**一・二倍を超えない**こと。
- 三 **増築後の**法第 48 条第 1 項から第 14 項までの**規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計**は、基準時におけるその部分の床面積の合計の**一・二倍を超えない**こと。
- 四 法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定に**適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合**においては、**増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計**は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の**一・二倍を超えない**こと。
- 五 **用途の変更** (第 137 条の 19 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。) **を伴わない**こと。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～12 (略)

13 法第 3 条第 2 項の規定により **法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定の適用を受けない建築物** について法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更 (第 137 条の 19 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。) を伴わない**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

14 (略)

卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置

(法第51条)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模 修繕・ 模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～6

7 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、**法第52条第1項、第2項若しくは第7項**、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項**、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

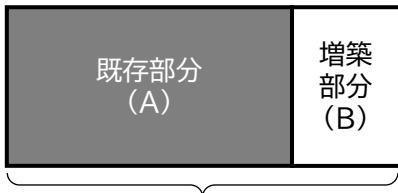
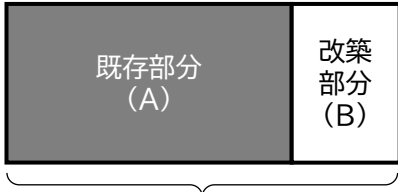
9. 形態

容積率の最高限度

(法第52条第1項・2項・7項、法第59条第1項、第60条第1項、第60条の2第1項)

表において用いる用語の意義は次のとおり

容積率不算入部分	①エレベーターの昇降路の部分、②①に付随して設置する共同住宅、老人ホーム等の共用廊下・階段、 ③住宅、老人ホーム等に設ける機械室等の部分(給湯設備等)、④自動車車庫等の部分、⑤備蓄倉庫の部分、 ⑥蓄電池を設置する部分、⑦自家発電設備を設置する部分、⑧貯水槽を設置する部分、 ⑨宅配ボックスを設置する部分
----------	--

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	容積率不算入部分を増築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の8、第137条の9】  容積率不算入部分それぞれの床面積の合計が、それぞれの不算入の限度※を超えないこと ※令第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築後における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。	A	増築前の容積不算入部分以外の部分の床面積の合計が、既存不適格となった時点の当該部分の床面積の合計を超えないこと (容積率不算入部分をそれ以外の用途に変更しないこと)
		B	容積率不算入部分であること
改築	容積率不算入部分を改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の8】  容積率不算入部分それぞれの床面積の合計が、それぞれの不算入の限度※を超えないこと ※令第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築後における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。 既存不適格となった時点ですでに不算入の限度を超えている場合は、既存不適格となった時点の容積率不算入部分の床面積の合計とする。	A	なし
		B	容積率不算入部分であること
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(容積率関係)

令第 137 条の 8 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項又は法第 60 条第 1 項**(建築物の高さに係る部分を除く。)**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、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後において**エレベーターの昇降路の部分**(当該エレベーターの設置に付随して設けられる**共同住宅又は老人ホーム等**(法第 52 条第 3 項に規定する老人ホーム等をいう。次号において同じ。))の**共用の廊下又は階段の用に供する部分**を含む。)、同条第 6 項第 3 号に掲げる建築物の部分、**自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分**となること。
- 二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、法第 52 条第 6 項第 3 号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が**基準時における当該部分の床面積の合計を超えない**ものであること。
- 三 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計、貯水槽設置部分の床面積の合計又は宅配ボックス設置部分の床面積の合計(以下この号において「**対象部分の床面積の合計**」という。))が、第 2 条第 3 項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における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**(改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における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を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計)**を超えない**ものであること。

(高度利用地区等関係)

令第 137 条の 9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 59 条第 1 項**(建築物の建蔽率に係る部分を除く。)、**法第 60 条の 2 第 1 項**(建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。))又は法第 60 条の 3 第 1 項**の規定の適用を受けない建築物**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、その適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の**容積率の最高限度**に係る場合の**増築及び改築**については**同条各号**に定めるところによる。

一～四 (略)

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

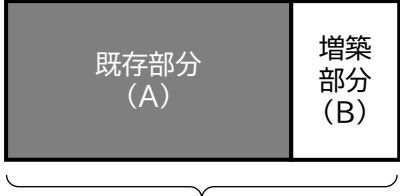
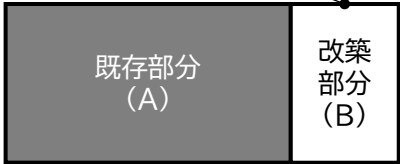
2～6

7 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項**、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

容積率の最低限度

(法第59条第1項、第60条の2第1項、第60条の3第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	増築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第1号～第3号】  ・全体の建築面積及び延べ面積が、A の1.5倍以下 ・全体の建築面積が都市計画に定められた建築面積の最低限度の2/3 以下 ・全体の容積率が都市計画に定められた容積率の最低限度の2/3 以下 Aの延べ面積は、既存不適格となった時点の面積とする。	A	なし
		B	
改築	改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第4号】 床面積が既存不適格となった時点の全体の床面積の 1/2 以下 	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(高度利用地区等関係)

令第 137 条の 9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 59 条第 1 項**（建築物の建蔽率に係る部分を除く。）、**法第 60 条の 2 第 1 項**（建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。）又は**法第 60 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けない建築物**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、その適合しない部分が、当該建築物の**容積率の最低限度**又は建築面積に係る場合の**増築及び改築**については**次の各号**に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の容積率の最高限度に係る場合の増築及び改築については同条各号に定めるところによる。

- 一 **増築後の建築面積**及び**延べ面積**が基準時における建築面積及び延べ面積の**1.5 倍を超えないこと**。
- 二 **増築後の建築面積**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築面積の**最低限度の 3 分の 2 を超えないこと**。
- 三 **増築後の容積率**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた容積率の**最低限度の 3 分の 2 を超えないこと**。
- 四 **改築に係る部分の床面積**が基準時における延べ面積の**2 分の 1 を超えないこと**。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～6

7 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項**、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

建蔽率

(法第53条第1項・2項、法第57条の5第1項、法第60条の2の2第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

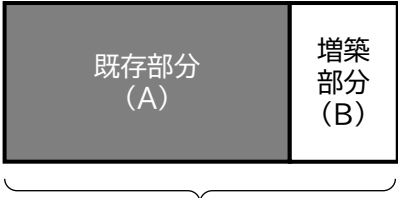
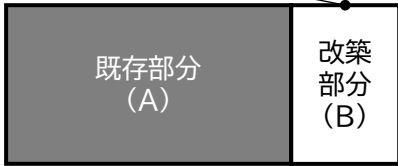
2～6

7 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、**法第52条第1項、第2項若しくは第7項**、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項**、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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**についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

建築面積の最低限度

(法第59条第1項、第60条の2第1項、第60条の3第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
増築	増築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第1号～第3号】  ・全体の建築面積及び延べ面積がAの1.5倍以下 ・全体の建築面積が都市計画に定められた建築面積の最低限度の2/3 以下 ・全体の容積率が都市計画に定められた容積率の最低限度の2/3 以下 Aの建築面積及び延べ面積は、既存不適格となった時点を基準に算定	A	なし
		B	
改築	改築する場合 【法第86条の7第1項、令第137条の9第4号】 床面積が既存不適格となった時点の延べ面積の 1/2 以下 	A	なし
		B	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

増築・改築

(高度利用地区等関係)

令第 137 条の 9 法第 3 条第 2 項の規定により**法第 59 条第 1 項**（建築物の建蔽率に係る部分を除く。）、**法第 60 条の 2 第 1 項**（建築物の建蔽率及び高さに係る部分を除く。）又は**法第 60 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けない建築物**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、その適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は**建築面積に係る場合の増築及び改築**については**次の各号**に、当該建築物の容積率の最高限度及び建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号及び前条各号に、当該建築物の容積率の最高限度に係る場合の増築及び改築については同条各号に定めるところによる。

- 一 **増築後の建築面積**及び**延べ面積**が基準時における建築面積及び延べ面積の**1.5 倍を超えないこと**。
- 二 **増築後の建築面積**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度の**3 分の 2 を超えないこと**。
- 三 **増築後の容積率**が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた容積率の最低限度の**3 分の 2 を超えないこと**。
- 四 **改築に係る部分の床面積**が基準時における延べ面積の**2 分の 1 を超えないこと**。

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第 137 条の 12 (略)

2～6

7 法第 3 条第 2 項の規定により法第 26 条、法第 27 条、法第 30 条、法第 34 条第 2 項、法第 47 条、法第 51 条、**法第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項**、法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 54 条第 1 項、法第 55 条第 1 項、法第 56 条第 1 項、法第 56 条の 2 第 1 項、法第 57 条の 4 第 1 項、法第 57 条の 5 第 1 項、法第 58 条第 1 項、**法第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項**、法第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、法第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、法第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は法第 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**についての法第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

建築物の高さの限度等

(法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第58条第1項、法第60条第1項、法第60条の2の2第3項、法第60条の3第2項、法第67条第6項・第7項、法第68条第1項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～6

7 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、**法第52条第1項、第2項若しくは第7項**、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項**、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

壁面後退

(法第47条、法第54条第1項、法第59条第2項、法第60条第2項、法第60条の2第2項、法第60条の2の2第2項、法第67条第5項、法第68条第2項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】	A	なし
		B	



【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～6

7 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、**法第52条第1項、第2項若しくは第7項**、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項**、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)

間口率

(法第67条第6項)

工事種別	増築等又は用途変更の規模等	各部分に適用される技術基準	
大規模修繕・模様替	大規模の修繕・大規模の模様替をする場合 【法第86条の7第1項、令第137条の12第7項】 	A	なし
		B	

【参照条文】

大規模の修繕・大規模の模様替

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

令第137条の12 (略)

2～6

7 法第3条第2項の規定により法第26条、法第27条、法第30条、法第34条第2項、法第47条、法第51条、**法第52条第1項、第2項若しくは第7項**、法第53条第1項若しくは第2項、法第54条第1項、法第55条第1項、法第56条第1項、法第56条の2第1項、法第57条の4第1項、法第57条の5第1項、法第58条第1項、**法第59条第1項若しくは第2項、法第60条第1項若しくは第2項、法第60条の2第1項若しくは第2項**、法第60条の2の2第1項から第3項まで、法第60条の3第1項若しくは第2項、法第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は法第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の法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における**全ての大規模の修繕又は大規模の模様替**とする。

8～14 (略)