

既存不適格

Index

- 24 新耐震が分かれ目
法規・条例などもチェック
- 26 山梨市庁舎(山梨市)
工場から庁舎へと用途転用
切断・改修で悩んだ確認申請の必要な範囲
- 32 会津中央病院(福島県会津若松市)
全体計画認定制度を適用
段階的に既存部を改修
- 38 町田自然幼稚園(東京都町田市)
昇降機1基で条例をクリア
斜面に建つ建築群に求められたバリアフリー



既存建築物の増改築ルート (作成：青木茂建築工房)
 ・右に示すルートは一般的なものであり、各特定行政
 庁や指定確認検査機関で、取り扱いや見解が異なる。
 最終的な決定は、特定行政庁や指定確認検査機関と
 の協議が必要となる。
 ・破線で示すルートの適用は基本的には困難と思われる。

- ※1 定期調査報告書などによって既存不適格を判断し、
着工日については登記書類や固定資産税の課税
証明、航空写真、市町村の地図、電力会社との契
約書などを参考とすることができる。
- ※2 場合によっては違法建築物扱いとなる可能性も
考えられる。
- ※3 建物の構造調査は、実質的には不可能な場合が
多い。(基礎、配筋調査など)
- ※4 既存構造図がある場合に限り、自主的に計算を
行い、耐震性能の確認をする事は可能。ただし、
構造図通りに施工された事を立証できない(検査
済証が無い)ため信ぴょう性に欠ける。
- ※5 法的には構造検討無しで設計できるが、自主的
に検討を行って耐震性能を確保する事もできる。
- ※6 旧耐震建物を現行法にすべて適合させることは、
実質的には不可能な場合が多い。
- ※7 旧耐震建物を許容応力度計算にて耐震性能を満
足させる場合は、比較的壁が多く、かつ、3階建
て程度の小規模な建物に限られる。
- ※8 新耐震建物に限り、エキスパンションジョイント
を設けるなどで、既存建物の検討が不要な場
合がある。
- ※9 新耐震による設計であっても設計の考え方によっ
ては、満足できない場合もある。
- ※10 構造計算書が必要であれば作成できる。ただし、
元設計の考え方を復元することは困難なため、
補強を要する可能性がある。

(資料：青木茂建築工房、イラスト：浅賀 行雄)

の増改築術



環境問題。建設費削減。様々な観点から、既存建築の増改築が求められている。しかし、既存建築の増改築には、様々な問題が生じる。既存不適格建築をどこまで現行法規に適合させるのか。自治体の条例にどこまで合致させるのか。設計者が提示した様々な解決策を紹介する。

確認申請年月日は昭和56年(1981年)6月1日以降か?

No

Yes

旧耐震建築物

新耐震建築物



増築の有無

増築の有無



既存延べ面積の1/20かつ50m²以内か

Yes

既存延べ面積の1/2以内か

No

Yes

Yes

※6

No

危険性が
増大しないことの
確認

既存部分と
増築部分とを
Exp.Jで分離

現行法に
すべて適合

構造計算書の
有無

No

Yes

No

Yes

No

※8

Yes

No

Yes

判断 ※5

※5 判断

耐震診断計算により安全を確認

許容応力度計算により安全を確認 ※7

許容応力度計算により安全を確認 ※9

※10 判断

既存不適格建築物として
法的にOK
耐震性能に疑問なし

現行法にすべて適合した
建築物で
全く問題なし





新耐震が分かれ目 関連法規・条例もチェック

頭に入れておきたい増改築時の場合分け

既存建築のリファイン（再生）を40件以上、手がけてきた青木茂建築工房主宰の青木茂氏は、既存建築を増改築する際の手順について、「一通りこうすればうまくいく、といったマニュアルはない。設計者も審査する特定行政庁や民間確認検査機関も、増改築に慣れているとは限らないし、初めて体験する関係者ばかりということも多い。月並みな言い方だが、すべては個別解だ」と言い切る。ただし、「共通した手続きを示すことはできる」と言う。

確認日と増築の有無が分かれ目

青木事務所が、特定行政庁とやり取りする時に利用している「既存建築物の増改築ルート」を前ページに掲載した。国土交通省の資料を参考に、同事務所が経験してきた“知恵”を盛り込んで、作成したものだ。

青木氏は「まず建築確認済み証があるかを確認する。あれば、その建物の確認の下りた日が、新耐震基準が施行された1981年6月1日以前か以後かをチェックする。すべてはここから始まる」と言う。

建築台帳記載証明書がない場合、着工日については、登記書類や固定資産税の課税証明書などを参考にもできる。定期調査報告書などで既存不適格かどうかを判断できる。

新耐震以降に建設された建物なら、それほど問題はない。新耐震以前の建物では、増築の有無が次のポイントになる。

増築する場合、増える床面積によって扱いが変わる。分かれ目は「既存延べ面積の20分の1かつ50m²以内」と「既存延べ面積の2分の1以内」だ。例えば、どちらも超えていれば、現行法規に適合させる必要がある。ど

ちらにも収まっている場合、構造耐力上の危険性が增大しないことの確認ができれば既存部分に現行法規が適用されない。

増改築プロジェクトをスムーズに進行させるためには、こうした場合分けを頭に入れておく必要がある。

自治体独自の規制などにも目配り

建築基準法ばかりに目が向きがちだが、他の関連法規や自治体独自の条例などにも目配りが必要だ。

例えば、町田自然幼稚園の増築で、ナフ・アーキテクト&デザインの中佐昭夫氏が直面したのは、「町田市福祉のまちづくり総合推進条例」への適合だった（38ページを参照）。

横浜市では08年10月、「建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく許可（日影の許可）に関する建築審査会包括同意基準」を設けている。



青木 茂（あおき しげる）

1948年生まれ。77年大分市にアオキ建築設計事務所設立（85年青木茂建築工房）。福岡と東京にも事務所設立。08年首都大学東京戦略研究センター教授

● 増改築時のチェックポイント

（注）22ページのフローチャートを参照

- ・ 既存建物の建築確認済み書の有無を確認
- ・ 建築確認日が1981年6月1日以前か、以降かを確認
- ・ 増築するか、するとしたら面積は50m²を超えるか、既存建物の延べ面積の2分の1を超えるかなどを確認

これは、日影規制施行前に高低差のある敷地に建設された建物で、耐震改修やバリアフリーのためにエレベーターなどを増築しやすくするものだ。

超高層の改修にも道筋を示す

エキスパンションジョイントの扱いについて、誤解している設計者も多い。05年の建築基準法改正以前は、増築部分が既存不適格部分に対して、エキスパンションジョイントで接している場合は、既存部を現行法規に適合させなくてよいと運用していた特定行政庁も少なくなかった。

ある建築主事は、「おそらく、建築基準法施行令第81条第4項を誤解したものだろう」と話す。同項は、「2以上の部分が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している建築物の当該建築物の部分は、前3項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす」とする規定だ。

しかし現在は、原則的には現行法規に適合させることが求められる。05年の建基法改正で、エキスパンションジョイントで切っている場合、一定の条件を満たしたときだけ現行法規に適合させなくてよいという「例外」を定めた。これによって、結果的にそれ以外の場合は適合させなければならないことが明らかになった。

超高層ビルでは、00年が区切れ目だ。国土交通省告示第1461号が制定され、ここで定義された、いわゆる告示波での検証が超高層ビルの設計には求められるようになった。00年以前に建設された超高層ビルを改修する際には、現行法規に適合させるため、当時導入されていなかった

● 建築基準法など法制定・改正の例

年	法	主な内容
1959	建築基準法改正	必要耐力壁量の導入、柱や梁の太さなどの規定、土台と基礎の規定
1969	建築基準法改正	堅穴区画の規定を改正
1970	建築基準法改正	用途地域を整備、容積規定の整備、法35条排煙設備を導入、木造基礎はコンクリート造布基礎と規定
1976	建築基準法改正	日影制限などを導入
1981	建築基準法改正	新耐震設計法の導入（帯筋比や耐震設計2次設計法などの導入）、木造住宅で軸組み計算を導入
1995	耐震改修促進法制定	新耐震以前の建築のうち、特定建築物などの所有者に対して、耐震診断をしたうえで必要な耐震補強をする努力義務を課す
1998	建築基準法改正	性能規定を導入
2002	建築基準法改正	シックハウス対策のための規制を導入
2005	建築基準法改正	既存不適格建築物に関する規制の合理化、全体計画認定制度を導入
2006	バリアフリー新法制定	移動円滑化経路協定の認可制度を導入
2006	耐震改修促進法改正	指示などの対象を追加、規模要件を引き上げ
2007	建築基準法改正	新構造基準導入、構造計算適合性判定制度を導入

● 既存建築物に関する規制の合理化(構造耐力関係)(建築基準法86条の7、令137条の2)

増改築部分の面積が既存部分の1/2以下で、かつ、増築部分が既存部分にエキスパンションジョイントで接続している場合に、既存不適格部分が耐震診断において安全性が確かめられれば、既存部分については現行法20条が遡及適用されない。増改築部分の面積が既存部分の1/2より大きい場合は、増築部分と既存部分ともに現行法20条が適用される。

告示波による検証が必要となる。「設計し直すのと同じ手間がかかり、事実上、改修は難しかった」（日本建築センター評定部担当部長の大塚紀明氏）。

例えば、上下階に内階段を設けたいというテナントがいても、スラブに変更を加えるだけで性能評価の再申請をしなければならず、テナントの要望はかなわなかった。

こうした状況に風穴を開けるため、08年12月、日本建築センターは「平成12年告示制定以前の超高層建築物の軽微な変更について」というガイドラインを出した。

これは、構造の変更が軽微であり、かつ「地震動を敷地の周辺における断層、震源からの距離その他地震動

に対する影響および建築物への効果を適切に考慮して定めたものである場合」は、告示波による検証の適用を除外できることを定めている。00年以前に建設された超高層ビルでも、改修できる道筋を見せたものだ。

「ただし、いくら軽微な変更であっても、一定の性能のあるものに限る」と大塚氏はくぎを刺す。「現在の基準に照らし合わせて、安全性に不安があればなんらかの検討が必要だ。入力レベルが低く、応答結果も良くなければ改修は認められないだろう」。

既存不適格建築物でも、増改築の道筋がある。ただし、建物の状況などによって個別の判断が必要だ——。設計者は常に、この点を意識していなければならない。（高市 清治）



特集
既存不適格の増改築術