

建築基準法第 86 条の 8 の規定に基づく全体計画認定制度の運用基準

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条の 8 の規定に基づく全体計画認定制度の運用に当たり、運用基準を次のとおり定め、既存不適格建築物について増築等を含む工事を行う機会に本制度の活用を図り、既存不適格建築物の安全性を向上させることを目的とする。

第 1 全体計画認定の対象等

1 全体計画認定の対象

第 2 に示す全体計画認定の基準に適合するすべての既存不適格建築物の改修計画

2 既存不適格建築物であることの確認

当該建築物が既存不適格であるかどうかについては以下の資料により判断する。

- (1) 当該建築物の確認済証及び検査済証
- (2) 定期調査報告書又は法第 12 条 5 項に基づく報告書

3 他制度の併用

全体計画認定制度の活用による既存不適格建築物の改修の際には、次の制度を併せて活用することができる

- (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 8 条第 3 項の規定に基づく耐震の改修の計画に係る認定制度
- (2) 法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号の規定による仮使用承認制度
- (3) 法第 86 条の 7 第 1 項から第 3 項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和制度

第 2 全体計画認定基準

1 認定を受ける理由

一の建築物の増築等を含む工事を二以上の工事に分けて行うことが、次の理由によりやむを得ないものであること。

- (1) 営業や使用を停止できない合理的な理由があること。
- (2) 一の工事とするには申請者が用意できる資金が十分でない等の資金的な理由があること。
- (3) 改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があること。
- (4) その他特別な事情により全体計画に係る工事を二以上に分けて実施することがやむを得ない理由があること。

2 認定する期間

- (1) 全体計画の認定期間は原則として、5 年以下とする。
- (2) 既存部分に増築しようとする場合（既存部分と増築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場合に限る。)で、次のいずれかに該当するものは(1)にかかわらず全体計画の認定期間を20年以下とすることができる。

- イ 既存部分が昭和56年6月1日時点で施行されている法第20条の規定に適合しているもの
- ロ 既存部分が平成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もの

(3)(1)及び(2)による認定期間を延長する場合は、延長することがやむを得ないものを確認した上で、1年を超えない範囲とする。

- 3 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。

また、法第86条の8第1項第2号の「建築基準法令の規定に適合する」には、法第86条の7第1項から第3項までの既存の建築物に対する制限の緩和の規定を適用する場合も含まれる。

- 4 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性(以下「危険性等」という。)が増大しないものであること。

全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完了後において危険性等が増大しないことについて、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際の留意事項については、次に例示する。

なお、「危険性等が増大しないものであること」は、全体計画認定時に既に適法となっている規定について、全体計画に係る各工事の完了後において適法の範囲内で負荷が増大することを妨げる趣旨ではない。

構造関係規定	構造耐力上主要な部分を取り除き、又は既存部分の荷重等が増加するにもかかわらず、構造耐力に関する十分な措置を行わず、構造安全上の負荷が増大する場合
防火関係規定	床面積の増加に伴い防火関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、防火に関する十分な措置を行わず、火災安全上の負荷が増大する場合
避難関係規定	床面積の増加に伴い在館者数が増加し、又は歩行距離が長くなるにもかかわらず、避難安全に関する十分な措置を行わず、避難安全上の負荷が増大する場合
設備関係規定	床面積の増加に伴い在館者数が増加し、設備関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、設備に関する十分な措置を行わず、衛生上の負荷が増大する場合

- 5 二以上の工事に分けるに当たっては、耐震、防火、避難等の生命・身体に重大な危害が発生するおそれがある規定に係る不適格事項であって、特に緊急性が高いものを優先的に改修すること。ただし、新耐震基準適合建築物にあっては、防火・避難等の規定を優先的に改修すること。

第3 全体計画認定の手続等

1 全体計画認定の手続

認定の申請は、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 2 3 に規定する図書及び別表に定める必要書類を特定行政庁に提出すること。

2 全体計画変更認定

全体計画認定の内容を変更する場合は、法施行規則第 10 条の 2 4 に規定する図書を添付して提出すること。

当該手続は、変更部分について認定と同様の手続を行うこととなるが、全体計画に基づく改修等が途中まで進んでいる場合、建築物の各部分について、変更時点の法令に適合するものであること。

3 全体計画の遂行状況の把握

- (1) 全体計画認定を受けた建築主（以下「認定建築主」という。）は、認定内容に従って適正に工事の遂行状況の把握及び管理をしなければならない。
- (2) 全体計画に位置づけられた各工事について、工事着工前及び完了後に工事状況報告書を作成の上、特定行政庁に提出すること。

また、全体計画に係る全ての工事が完了するまでの間、改修工事の有無に関わらず、全体計画認定通知書の交付を受けた年度から起算して 2 年度を経過した年度（以下「初回報告年度」という。）の 1 月 1 日から 1 月 31 日（土日祝日を除く。）並びに初回報告年度から起算して 3 年度及び 3 の倍数の年度を経過した年度ごとの 1 月 1 日から 1 月 31 日（土日祝日を除く。）までの間に工事状況報告書を作成し、特定行政庁に提出すること。

- (3) 全体計画に係る全ての工事完了前に認定を受けた建築物の建築主が、所有権移転等により変更があったときは、新建築主は全体計画認定事項変更届を特定行政庁に提出すること。

第4 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認・検査等の手続

1 建築基準法に基づく許可

全体計画認定に係る計画に関して、建築基準法上の許可を要する場合は、あらかじめ許可を受けておくこと。

2 建築確認

全体計画に位置づけられた各工事ごとに、建築確認が必要な工事について、建築確

認を受けること。この場合、認定を受けた全体計画に適合するものであること。

3 中間検査・完了検査

全体計画に位置づけられた各工事ごとに、所定の工程に達した段階で検査を実施する。

4 構造計算適合性判定機関による構造審査

既存不適格部分の基準時における延べ面積の2分の1を超える増築を含む全体計画の認定に当たって、増築部分が全体計画認定を受けていない確認申請時には構造計算適合性判定が必要な計画である場合、認定建築主は全体計画認定時に和歌山県知事が指定する指定構造計算適合性判定機関により当該構造計算が適正に行われている旨の通知を受けておくことを条件とする。

第5 全体計画認定の取消し等

1 改善命令

特定行政庁は、認定を受けた全体計画に基づいて工事が行われていない疑義がある場合は、法第12条第5項又は第86条の8第4項の規定に基づく報告を求める。

その結果、認定建築主が全体計画認定に従って工事を行っていない場合は、適正に工事が行われるよう指導する。

この指導に従わない場合は、法86条の8第5項の規定による改善命令など必要な措置をとる。

2 全体計画認定の取消し

特定行政庁は、認定建築主が、法86条の8第5項の規定による改善命令などに従わない場合、当該全体計画認定の取消しを行う。

なお、認定の取消しを行った時点で、当該建築物は違反建築物となるため、必要に応じて法第9条に基づく命令を行う。

第6 消防部局との連携

特定行政庁は、全体計画認定及び全体計画変更認定に当たっては、防火・避難規定に関して、所轄の消防庁又は消防署長に意見を聞く。

附 則

この運用基準は、平成22年11月25日から施行する。

別表

	図書の種類	必要書類及び内容
1	既存建築物状況報告書	<p>確認図書と既存建築物が相違ないこと等を調査した結果を示す報告書で次の図書を添付すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認済証 ・ 検査済証 ・ 適切に施工されていることを調査した報告書（検査済証が交付されていない場合）
2	現況調査書	確認図書がない場合等
3	工事工程表	工事予定を表示したもの
4	委任状	申請書の提出、認定書の受理等を他人に委任する場合
5	理由書	一の建築物の増築等を含む工事を二以上に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ない理由を具体的に記入
6	その他必要な図書	上記以外で別途特定行政庁が必要と認める図書