

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間（法令）

法令名及び条項	処分の概要	担当課名
建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条の2	既存建築物の用途変更に伴う全体工事計画の認定	建築指導課

標準処理期間は、30日とする。

備考 法令に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。

全体計画認定に係るガイドライン

平成17年6月1日、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が施行され、既存不適格建築物に係る規制の合理化の観点から、建築基準法（以下「法」という。）第86条の8の規定により増築等に係る全体計画認定制度が創設されたところである。

また、令和元年6月25日、「建築基準法の一部を改正する法律」が施行され、既存建築物の活用の促進の観点から、法第87条の2の規定により用途変更に係る全体計画認定制度が創設される。

全体計画認定制度の活用により、既存不適格建築物の安全性の向上や活用を図るに当たっては、次の事項に留意するものとする。

第1 全体計画認定の対象等

1 全体計画認定の対象

全体計画認定制度は、法第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既存不適格建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途の変更（以下「用途変更」という。）に伴う既存不適格遡及に係る工事を、複数の工事に分けて段階的に建築基準法令の規定に適合させていく計画について、特定行政庁が認定を行う制度である。この認定制度は、当該計画が第2に示す全体計画認定の基準に適合する場合であれば、すべての既存不適格建築物について対象とすることができる。

2 既存不適格建築物であることの確認

特定行政庁は、建築物が既存不適格建築物であるかどうかについて判断する際には、当該建築物の確認済証（旧確認通知書）及び検査済証によることが望ましい。

確認済証又は検査済証がない場合は、法第12条第1項の規定に基づく定期調査報告書の内容等により当該建築物が着工当時の建築基準法令の規定に適合していたかどうかを判断し、既存不適格建築物であるかどうかについて確認することが望ましい。この場合において、当該建築物の新築時・増築等時の着工日については、登記書類、固定資産税の課税証明、航空写真、市町村の地図、電力会社等との契約等を参考にすることができる。

なお、特に疑義がある場合については、現地調査を行い判断することが望ましい。

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、次のような制度も併せて活用することができる。

- ① 最初に耐震改修のために増築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行い、その後に防火・避難関係の改修を行うような場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度を活用することができる。
- ② 建築物を使用しながら増築等を行う場合は、法第7条の6第1項第1号又は第2号の規定による仮使用認定制度を活用することができる。
- 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と、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定とを併用することができる。例えば、法第86条の7第2項の規定により部分的に遡及適用される工事について、全体計画認定により複数の工事に分けて行う場合、全体計画に係るすべての工事が完了した時点で増築等をする部分と一連の部分のみに建築基準法令の規定が適用されることとなる。

なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定及び法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定について、一方の全体計画の期間中にもう一方の全体計画の認定を受けた場合には、双方の計画を満たすことが必要である。

第2 全体計画認定の基準

- 1 一の建築物の増築等を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途変更に伴う既存不適格遡及に係る工事を二以上の工事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ものであること。

特定行政庁は、全体計画認定の審査に当たって、営業や使用を停止できない合理的な理由があるかどうか、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かどうか、改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があるかどうかなど、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ものであることを判断すべきである。

全体計画の期間は、一般的には、目安として5年程度以下となるよう指導するとともに、当該期間を延長する場合には、延長することがやむを得ないものであることを確認した上で、1年程度を超えない範囲で全体計画を遂行するよう指導することが望ましい。ただし、当該建築物の構造方法、安全性等を勘案し、適宜、個別の案件に応じて判断することとする。例えば、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、当該既存部分が、昭和56年6月1日以降におけるある時点の法第20条の規

定に適合するもの又は平成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られたものであるなど、一定の安全性が確保されている場合にあっては、維持保全や機能向上のための大規模な改修工の実施時期等を勘案し、目安としては、20年程度の長期間にわたる全体計画を認めても差し支えない。

なお、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よう指導することが望ましい。

2 全体計画に係るすべ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。なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定に関し、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。また、法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定に関し、法第87条の2第1項第1号の「建築基準法令の規定に適合する」とは、法第87条により遡及適用されない規定について全体計画に係るすべての工事の完了後も引き続き既存不適格となっていることを妨げるものではない。

すべての工事の完了後の基準適合状況を確認するとともに、当該全体計画の実効性の観点から、実際に施工可能な計画となっているかどうかについても確認することが望ましい。ただし、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）（別添を参照）に該当する場合にあっては、提出された図書の範囲内で確認することとして差し支えない。

全体計画認定により、全体計画が完了するまで適用除外とできる規定は、法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定に限られ、消防法等他法令の規定については、当該法令の定めによることに留意すべきである。

3 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。その際には、例えば、次の事項に留意することが望ましい。

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（ただし、負荷が増大することによって、構造安全性が損なわれないことが確認できる場合は危険性等が増大するとは扱わない。例えば、構造耐力上主要な部分に生じる応力度が許容応
--------	---

	力度を超えない範囲で増大したとしても、そのことをもって危険性等が増大するとは扱わない。)
防火関係規定	床面積の増加又は用途変更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	床面積の増加又は用途変更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	床面積の増加又は用途変更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

最初の工事で増築等又は用途変更のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分について必要な改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定において、既存部分について不適合になっている規定が法第20条のみであり、かつ、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は、増築により当該建築物の危険性等は増大しないものとして差し支えないが、新たに増築等をする部分については、当該増築等に係る工期の完了時に現行規定に適合させるべきである。また、既存不適格の規定に係る部分であっても、全体計画の期間中に現行の建築基準法令の規定に適合するに至った場合は、当該部分についてはその後常に現行規定に適合させることが望ましい。

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。

<参考>構造関係規定に関する判断方法について

構造関係規定について既存不適格となっている建築物について、危険性等が増大するかどうかを判断する際には、次のような点に留意することが望ましい。なお、積載荷重について実況による低減を許容することも考えられるが、その場合には、最後の工事までに当該積載荷重が著しく変化することのないよう、特定行政庁において利用状況等の把握に特に留意すべきである。

- ① 通常の荷重及び外力に対する安全性について、例えば、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について確認することが望ましい。
- ② 大規模の地震に対する安全性について、例えば、次のような事項について確認することが望ましい。
 - イ 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

- ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月25日国土交通省告示第184号）別添における耐震診断方法により算出される I_s 値が、工事着工前における I_s 値以上であること、又は、 I_s 値が0.6以上であること
- ③ 以上のほか、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を確認することが望ましい。

第3 全体計画認定の手続き等

1 全体計画認定申請に必要な図書等

特定行政庁は、全体計画認定に係る各工事の計画について、規則第10条の23の規定により、原則として建築確認申請時と同程度の図書の提出を求めて、当該計画が第2の全体計画認定の基準に適合しているかどうかを審査する。ただし、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）（別添を参照）に該当する場合にあっては、既存部分の改修計画に係る構造設計図書（構造詳細図、構造計算書等）の提出は要しない。

全体計画認定の際に、上記のただし書の場合を除き、当該計画について詳細に審査することとなるため、全体計画認定の申請に係る手数料は、当該計画の建築確認申請に係る手数料程度の額を徴収することもあり得るが、それぞれの工事における建築確認申請に係る手数料は、認定時における事前審査の程度に応じて減額することが望ましい。

2 全体計画認定の手続き

全体計画認定の申請は、全体計画認定申請書（規則第67条の3様式）及び全体計画概要書（規則第67条の4様式）に、全体計画に係るそれぞれの工事ごとに作成した設計図書を添えて、特定行政庁に対して行われる。なお、法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定に関し、全体計画に係るすべての工事の完了後も引き続き既存不適格となっている規定については、その内容が規則第67条の3様式第三面及び規則第67条の4様式第二面の各工事の概要欄に記載されることとなる。

特定行政庁は、全体計画認定をしたときは、全体計画認定通知書（規則第67号の5様式）に申請書の副本及び設計図書を添えて、申請者に通知する。

3 全体計画変更認定の手続き

規則第10条の25の規定に基づき、規則第3条の2第1項各号の計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更該当する場合、工事の着手又は完了の予定年月日の3ヶ月以内の変更の場合は、全体計画変更認定の手続きは要しないが、それ以外の場合には全体計画

変更認定が必要となる。当該手続きは、変更部分について、認定と同様の手続きを行うことになるが、全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合もあることから、建築物の各部分について、変更時点の法令への適合状況を確認する必要がある。

なお、全体計画の期間の延長を続けて、いつまでも全体計画が実現されない場合は、全体計画認定の取消しを行うべきである。なお、取消しの際には第5に示す内容を参照されたい。

4 全体計画の遂行状況の把握

特定行政庁は、建築確認・検査を要しない工事の場合は、必要に応じて、法第86条の8第4項（法第87条の2第2項の規定により準用する。以下同じ。）に基づく報告徴収を行い工事の状況を把握すべきである。

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・検査については、指定確認検査機関において行うことができる。指定確認検査機関において建築確認・検査が行われる場合は、指定確認検査機関からの建築確認結果の報告（法第6条の2第5項）、完了検査結果の報告（法第7条の2第6項）、中間検査結果の報告（法第7条の4第6項）、建築主から建築主事への工事完了届の提出（法第87条第1項において読み替えて準用する法第7条第1項）等によって全体計画の遂行状況の把握に努めるべきである。また、特定行政庁は、法第77条の3第2第1項の規定に基づき、指定確認検査機関からの照会に対して、全体計画の内容を通知すべきである。

なお、建築確認・検査が必要であるにもかかわらず、それらの申請をせずに工事が行われている疑義がある場合は、法第12条第5項又は第86条の8第4項に基づく報告徴収により状況を把握し、必要な措置をとるべきである。

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・検査等の手続き

1 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

全体計画に位置付けられた各工事ごとに、建築確認が必要な工事について、認定を受けた全体計画に適合するものであることを確認する。

2 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る中間検査・完了検査

全体計画に位置付けられた各工事ごとに、認定を受けた全体計画に適合するものであることを検査する。全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合には、建築物の部分によっては既に既存不適格でなくなっている場合もあることに留意すべきである。建築確認・検査を要しない工事の場合は、第3の4に基づき状況を把握し、その結果によっては、法第86条の8第5項（法第87条の2第2項の規定により準用する。以下同じ。）に基づく改善命令を実施すべきである。

3 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る仮使用認定

既存不適格建築物であって法第6条第1項第1号から第3号までの建築物に該当するものについて法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定を受け、当該建築物の避難施設等に関する工事を行う場合で、工事期間中に建築物又は建築物の部分を使用する場合には、法第7条の6第1項第1号又は第2号に基づく仮使用認定を受けなければならない。

なお、仮使用承認の手続きについては、「2014年改正建築基準法対応版 工事中建築物の仮使用認定手続きマニュアル」（一般財団法人日本建築防災協会発行）が参考となる。

4 全体計画認定を行った既存不適格建築物に係る台帳整備及び閲覧

特定行政庁は、規則第6条の3第1項第1号の規定に基づき、全体計画認定を行った既存不適格建築物について、その台帳を作成し、各工事に係る建築確認・検査や、第3の4に記載した、法第77条の3第1項の規定に基づく指定確認検査機関からの照会に対する全体計画の内容の通知に際して活用すべきである。

なお、全体計画概要書は、建築計画概要書、定期調査報告概要書及び建築基準法令による処分の概要書とともに、法第93条の2の規定による閲覧の対象となる。

第5 全体計画認定の取消し

特定行政庁は、認定建築主が認定を受けた全体計画に基づき工事を行っておらず、改善命令にも違反した場合には、認定を取り消すことができる。特に、既存不適格建築物の安全性の確保が図られないまま増築等又は用途変更のみが行われている場合などは、速やかに全体計画認定を取り消し、是正命令等の必要な措置をとるべきである。全体計画認定が取り消された場合、既に確認済証が交付されていたとしても、全体計画認定が取り消された時点で行っている工事により建築物全体を建築基準法令の規定に適合させる場合を除き、違反建築物となる。

全体計画認定の取消しに係る一連の手続きについて、例えば次のような手順を踏むことが考えられる。

- ① 特定行政庁は、法第86条の8第4項に基づく報告徴収等により、全体計画に従って工事が行われているかどうか把握する。
- ② 全体計画どおりに工事が行われていない場合には、適正に工事が行われるように行政指導し、それでも従わない場合には法第86条の8第5項に基づき、相当の猶予期限（原則として1ヶ月程度）を付けて改善命令を行う。
- ③ 認定建築主が改善命令に従わない場合は、法第86条の8第6項（法第87条の2第2項の規定により準用する。）に基づき、全体計画認定の取消しを行う。
- ④ 全体計画認定が取り消された時点で、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条の命令の手続きに移行する。なお、当該建築物についても、基本的には、法第9条に基づき、改築、増築、修繕、模様替等の命令を行い、取り消された全体計画の実現を図るべきである。場合によっては、使用制限又は使用禁止命令を行うことも考えられる。

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・避難関係規定に関して、所轄の消防長又は消防署長に意見を聞くことが望ましい。



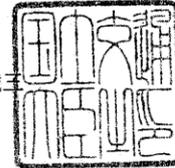
参考資料 2

認 定 書

国住指第 224-1 号
平成 20 年 4 月 17 日

申請者 社団法人日本建築構造技術者協会
会長 木原 碩美 様

国土交通大臣 冬柴 鐵三



下記の構造方法等については、建築基準法第 68 条の 26 第 1 項（同法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)（同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。）及び(2)（同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。）並びに第 10 条の 23 第 1 項第一号イの規定に適合するものであることを認める。

記

1. 認定番号
TOPB-0001
2. 認定をした構造方法等の名称
二以上の工期に分けてエキスパンジョイント等を用いた増築又は改築を含む工事をを行う
既存不適格建築物の既存部分
3. 認定をした構造方法等の内容
添付図書の通り

(注意) この認定書は、大切に保存しておいてください。

(添付図書)

1. 構造方法等の内容

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 第 1 項の規定に基づく全体計画（以下単に「全体計画」という。）の認定の申請時に法第 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。）の規定により法第 20 条の規定の適用を受けない一の建築物のうち、増築又は改築（以下「増築等」という。）に係る部分以外の部分（建築基準法施行令第 137 条の 14 第一号に規定する部分（以下「独立部分」という。）が二以上あるものにあつては、増築等に係る部分に接する独立部分）で、次の(1)から(3)までに該当するもの。

- (1) 増築等に係る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ものであること。
- (2) 全体計画のうち増築等を含む工事を行う時点で、昭和 56 年 6 月 1 日の時点で施行されている法第 20 条の規定に適合するもの又は平成 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られたもの（以下「新耐震基準等に適合するもの」という。）であること。
- (3) 全体計画に係るすべての工事の完了後において、建築基準法令の規定に適合するものであること。

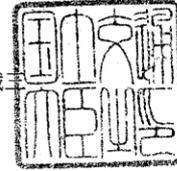


指 定 書

国住指第 224-2 号
平成 20 年 4 月 17 日

社団法人日本建築構造技術者協会
申請者 会長 木原 碩美 様

国土交通大臣 冬柴 鐵



下記の建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1) (同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。)及び(2) (同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。)並びに第 10 条の 23 第 1 項第一号イの規定に適合するものとして国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分について、同施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)の規定に基づき、同項表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるもの、同施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(2)の規定に基づき、同項表三の各項の(ろ)欄に掲げる構造計算書に代えて当該構造であることを確かめることができるもの及び同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号イの規定に基づき、同施行規則第 1 条の 3 第 1 項の表一の(は)項に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるものを以下のとおり指定する。

記

1. 認定番号
TOPB-0001
2. 認定をした構造方法等の名称
二以上の工期に分けてエキスパンジョイント等を用いた増築又は改築を含む工事を行う
既存不適格建築物の既存部分
3. 建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)の規定に基づき、同項表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるものとして指定する図書
建築基準法第 3 条第 2 項 (同法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。)の規定により同法第 20 条の規定の適用を受けない建築物のうち、増築又は改築 (以下「増築等」という。)に係る部分以外の部分 (建築基準法施行令第 137 条の 14 第一号に規定する部分 (以下「独立部分」という。)) が二以上あるものにあつては、増築等に係る部分に接する独立部分 (以下単に「既存部分」という。)に係る建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)の規定に基づき、同項表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書

4. 建築基準法施行規則第1条の3第1項第一号ロ(2)の規定に基づき、同項表三の各項の(ろ)欄に掲げる構造計算書に代えて国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造であることを確かめることができるものとして指定する図書及び書類

既存部分が、昭和56年6月1日の時点で施行されている建築基準法第20条の規定に適合するもの又は平成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られたもの(以下「新耐震基準等に適合するもの」という。)であることを証する書類

5. 建築基準法施行規則第10条の23第1項第一号イの規定に基づき、同施行規則第1条の3第1項の表一の(は)項に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるものとして指定する図書

既存部分に係る建築基準法施行規則第1条の3第1項の表一の(は)項に掲げる図書

(注意) この指定書は、大切に保存しておいてください。