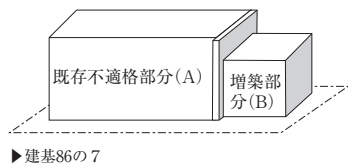


○既存不適格建築物に高い耐火性能の壁等により分棟的に区画された部分を増築する場合

事例 建築基準法61条において既存不適格建築物である建築物(A)に接続して建築物(B)を増築する場合において、既存部分に遡及適用がないようにしたいと考えていますが、どのような点に留意して計画・設計すればよいでしょうか。



▶建基86の7

チェックポイント

❶ 防火別棟となるよう計画しているか

解説

建築基準法では、原則、既存不適格建築物の増築や改築などを行う際には、現行の法令に適合させる必要があるとされていますが、延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等を設け、増築等において別棟とみなすことができる防火別棟とする場合は、既存部分に対する現行法の遡

2-10 非常用の照明装置 (令第126条の4・第126条の5)

現行規制の内容

(1) 非常用の照明装置の設置

避難時の安全性を確保するため、一定規模以上の建築物の居室及び避難経路には非常用の照明装置を設置しなければなりません(建基令126の4)。

	非常用の照明装置の設置が必要な居室(建基令126の4)
1	特殊建築物(法別表第1(イ)欄(1)～(4)項)の居室
2	階数3以上で延べ面積500㎡超の建築物の居室
3	延べ面積1,000㎡超の建築物の居室
4	採光に有効な部分の面積が床面積の1/20未満の居室

(2) 非常用の照明装置の構造

非常用の照明装置の構造は、直接照明とし、床面において1lx以上の照度を確保すること、火災時において温度が上昇した場合でも著しく光度が低下しないもの、予備電源を設けること等が規定されています(建基令126の5)。

主な改正履歴と改正の趣旨・内容

	主な改正	施行・適用
❶	非常用の照明装置の設置と構造に係る規定の制定	S46.1.1
❷	非常用の照明装置の設置緩和の要件の制定	S47.1.13
❸	非常用の照明装置の制限に係る性能規定化	H12.6.1
❹	非常用の照明装置の設置を要さない居室の要件の追加	H30.3.29
❺	別棟みなし規定の制定	R6.4.1

改訂版 既存不適格建築物の増改築・用途変更 —調査、緩和規定、建築確認申請のポイント—

❶ 防火別棟となるよう計画しているか

増築に際して既存不適格となっている部分がある場合であっても、増築に係る部分が延焼を遮断できる火熱遮断壁等で区画された場合は、建築基準法86条の7第1項及び建築基準法施行令137条の10により、防火別棟として既存不適格部分への現行法の遡及適用が緩和されます。

この「壁等(火熱遮断壁等)」の具体的な仕様は建築基準法施行令109条の8及び令和6年3月26日国土交通省告示227号に定められており、この仕様に適合する壁等を既存部分と増築部分との間に新たに設けることで、既存不適格部分へ防火規定の遡及適用を受けない扱いとすることが可能となります。

ADVICE

○火熱遮断壁等を設けた場合の堅穴区画の適用

「火熱遮断壁等」を設けた場合、上記の建築基準法61条だけでなく、建築基準法21条、23条、26条、27条、建築基準法施行令112条についても、防火別棟として既存不適格部分の遡及適用の緩和を受けられることとされていますが、堅穴区画の規定については、過去の火災事例を踏まえ、既存不適格部分への遡及適用の緩和が受けられないものとされているため、注意が必要です。

建築基準法 改正履歴確認のポイント

—重要条文・告示と改正のねらい—

166 2-10 非常用の照明装置

❶ 非常用の照明装置の設置と構造に係る規定の制定

○令第126条の4(設置)

[制定] 公布：昭和45年政令第333号 施行：昭和46年1月1日

法別表第一(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物の居室、階数が3以上で延べ面積が500㎡をこえる建築物の居室、第116条の2第1項第一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は延べ面積が1,000㎡をこえる建築物の居室及びこれらの居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路(採光上有効に直接外気に開放された通路を除く。)並びにこれらに類する建築物の部分で照明装置の設置を通常要する部分には、非常用の照明装置を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- 一 一戸建の住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸
- 二 病院の病室、下宿の宿泊室又は寄宿舎の寝室その他これらに類する居室
- 三 学校又は体育館

○令第126条の5(構造)

[制定] 公布：昭和45年政令第333号 施行：昭和46年1月1日

前条の非常用の照明装置は、次の各号に定める構造としなければならない。

- 一 照明は、直接照明とし、床面において1lx以上の照度を確保することができるものとする。
- 二 照明器具(照明カバーその他照明器具に附属するものを含む。)のうち主要な部分は、不燃材料で造り、又はおおうこと。
- 三 予備電源を設けること。
- 四 前各号に定めるもののほか、建設大臣が非常の場合の照明を確保するために必要があると認めて定める基準に適合する構造とすること。

○関係告示 非常用の照明装置の構造基準を定める件(昭45建告1830号)

[制定] 公布：昭和45年建設省告示第1830号 施行：昭和46年1月1日

第1 照明器具

改正建築基準法・政令を反映した最新版!

改訂版

既存不適格建築物の増改築・用途変更

調査、緩和規定、建築確認申請のポイント

共編 大手前建築基準法事務所株式会社

横内 伸幸(代表取締役/元大阪府建築主事)・築比地 正(顧問/元東京都職員)

- ◆既存不適格建築物の増改築・用途変更における法律の適用関係を、チェックポイントを掲げてわかりやすく解説しています。
- ◆既存建築物の調査から建築確認申請の要否判断まで、業務遂行に必要な法規制を取り上げています。
- ◆令和6年4月に施行された「既存建築物に対する制限の緩和」に関連する各政令の改正内容を踏まえて解説しています。

A5判・総頁390頁
定価 5,500 円(本体 5,000 円) 送料 460 円
ISBN978-4-7882-9497-4

<電子版>
定価4,950円(本体4,500円)

併せてのご利用で、難解な
建築基準法の理解が
より深まる!

既存建築物の法適合状況確認の必携書!!

建築基準法

改正履歴確認のポイント

—重要条文・告示と改正のねらい—

共編 大手前建築基準法事務所株式会社

横内 伸幸(代表取締役/元大阪府建築主事)
松本 俊哉(企画部長/元大阪府建築主事)

- ◆実務上重要な過去の改正を厳選し、当時の条文や告示を掲載しています。
- ◆改正時に示された通達や技術的助言をもとに、改正のねらいや概要を解説しています。
- ◆建築主事経験者をはじめ、建築指導行政で豊富な経験を積んだエキスパートが編集・執筆しています。

A5判・総頁472頁
定価 4,950 円(本体 4,500 円) 送料 460 円
ISBN978-4-7882-9483-7

<電子版>
定価4,510円(本体4,100円)

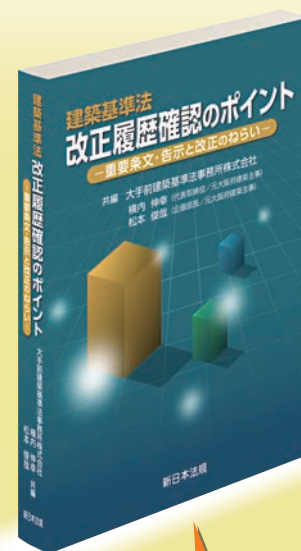


0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



WEBサイトはコチラ!

掲載内容

はじめに
○既存不適格建築物等の増改築、用途変更等について

第1編 既存建築物の調査

第1章 建築基準法に関する調査

第1 単体規定

- 屋 根
- 外 壁
- 防火壁等
- 耐火建築物等
- 採 光
- 換 気
- 石 綿
- シックハウス
- 階段・傾斜路
- 手すり（屋上広場等）
- 構造関係
- 防火区画
- 界壁、間仕切壁、隔壁
- 無窓居室
- 廊 下
- 直通階段
- 避難階段
- 排煙設備
- 非常用の照明装置
- 非常用の進入口
- 屋外への出口
- 内装制限
- 避難上の安全の検証
- 非常用エレベーター

第2 集団規定

- 道 路
- 壁面線等
- 用途地域
- 容積率
- 建蔽率
- 敷地面積の最低限度
- 外壁の後退距離
- 高さの限度
- 日影規制
- 斜線制限
- 防火地域、準防火地域
- その他の地域地区（地区計画等）
- 建築協定

第2章 建築基準関係規定等に関する調査

- バリアフリー法に関する法規制
- 都市緑地法に関する法規制
- 建築物省エネ法に関する法規制
- 開発許可に関する法規制（都市計画法）
- 都市計画施設の区域内に関する法規制（都市計画法）
- 地方公共団体の条例

第3章 その他の法規制に関する調査

- 文化財に該当する建築物に関する法規

制（文化財保護法）

- 住宅宿泊事業法に関する法規制（住宅宿泊事業法）
- 簡易宿所に関する法規制（旅館業法）
- ホテルに関する法規制（旅館業法）
- カラオケボックス等に関する法規制（風営法）
- 地方公共団体の条例、要綱等

第2編 緩和規定等の確認

第1章 増改築等

◆基本的事項

第1 増改築等の方法（防火避難規定等）

- 既存不適格建築物に接続して増築する場合
- 既存不適格建築物に接続して小規模な増築をする場合
- 既存不適格建築物に高い耐火性能の壁等により分棟的に区画された部分を増築する場合
- 既存不適格建築物に渡り廊下により分棟的に区画された部分を増築する場合
- 既存不適格建築物について2以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合
- メゾネット住戸内（特定区画内）に中間床等を増築する場合

第2 増改築等の方法（構造関係）

- 1棟の既存不適格建築物に接続して増築する場合
- EXPJ等で接した独立部分が2ある既存不適格建築物の一方に増築する場合
- 繰り返し増築する場合
- 2棟の既存不適格建築物の間に増築する場合
- 既存不適格建築物と基準時以降に建築された別棟の建築物との間に増築する場合
- 中間階を増築する場合（小規模一体増築の場合）
- 最上階を除却し階数を減少させる場合
- 途中階の床の一部を除却する場合
- 同一敷地内の他の建築物を除却する場合

第3 大規模の修繕又は大規模の模様替の方法

- 大規模の修繕の方法
- 大規模の模様替の方法

第4 移 転

- 移転の方法

第5 地 区

- 特例容積率適用地区内で増築する場合
- 高層住居誘導地区の場合
- 高度地区の場合
- 高度利用地区の場合
- 都市再生特別地区の場合
- 特定街区の場合
- 防火地域の場合
- 準防火地域の場合

第6 部 位

- 基礎に変更を加える場合
- 屋根に変更を加える場合
- 外壁に変更を加える場合
- 防火壁に変更を加える場合
- 防火区画に変更を加える場合
- 防火設備に変更を加える場合
- 界壁、間仕切壁及び隔壁に変更を加える場合

第2章 用途変更

◆基本的事項

- 一戸建て住宅から民泊へ用途変更する場合
- 長屋から民泊へ用途変更する場合
- 事務所から福祉施設等へ用途変更する場合
- 一戸建て住宅から福祉施設等へ用途変更する場合
- 一戸建て住宅から寄宿舎へ用途変更する場合
- 共同住宅からホテルへ用途変更する場合
- 事務所からホテルへ用途変更する場合
- 飲食店から物品販売業を営む店舗へ用途変更する場合
- 物品販売業を営む店舗から飲食店へ用途変更する場合
- 事務所から飲食店へ用途変更する場合

第3編 建築確認申請の要否

第1章 増改築

- 太陽光発電設備を設置する場合
- エレベーターを設置する場合
- 子供部屋を設置する場合
- 小規模倉庫を設置する場合
- 門塼を設置する場合
- 減築の場合

第2章 用途変更

- 民泊（簡易宿所）へ用途変更する場合
- 福祉施設等へ用途変更する場合
- 共同住宅へ用途変更する場合
- ホテルへ用途変更する場合
- 物品販売業を営む店舗へ用途変更する場合
- カラオケボックスへ用途変更する場合

附 録

- 法適合状況調査の一般的手順

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください

掲載内容

第1章 総 則

1-1 耐火構造

- 1 耐火構造に係る規定の制定（S25.11.23）
- 2 高層建築物に係る構造の規定の整備（S39.1.15）
- 3 耐火構造に必要な性能の性能規定化（H12.6.1）
- 4 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化（R5.4.1）

1-2 準耐火構造

- 1 準耐火構造に係る規定の制定（H5.6.25）
- 2 準耐火構造に必要な性能の性能規定化（H12.6.1）
- 3 1時間準耐火基準等の追加（H27.6.1）
- 4 特定主要構造部の位置付け（R6.4.1）

1-3 防火構造

- 1 防火構造に係る規定の制定（S25.11.23）
- 2 防火構造に必要な性能の性能規定化（H12.6.1）

1-4 不燃材料

- 1 不燃材料である建築材料に係る規定の制定（S25.11.23）
- 2 不燃材料の指定（S46.1.1）
- 3 不燃材料の性能規定化（H12.6.1）

1-5 耐火建築物

- 1 耐火建築物に係る規定の制定（S34.12.23）
- 2 耐火建築物の主要構造部の性能規定化（H12.6.1）
- 3 火災時に損傷を許容する主要構造部の規定（R6.4.1）

1-6 準耐火建築物

- 1 簡易耐火建築物に係る規定の制定（S34.12.23）
- 2 準耐火建築物の創設（H5.6.25）
- 3 準耐火建築物の主要構造部の性能規定化（H12.6.1）

第2章 単体規定

2-1 屋 根

- 1 屋根の不燃性能についての規定の制定（S25.11.23）
- 2 屋根の不燃性能についての技術的基準の制定（性能規定化）及び不燃性の物品を保管する倉庫等の屋根の技術的基準の制定（H12.6.1）
- 3 不燃性の物品を保管する倉庫等の屋根の技術的基準の改正（H27.5.29）

2-2 耐火建築物等としなければならない特殊建築物

- 1 各種特殊建築物ごとの構造制限の制定（S25.11.23）
- 2 用途・規模・階数に応じた構造制限（S34.12.23）
- 3 各種特殊建築物に類する用途の建築物の構造制限（S46.1.1）
- 4 木造建築物に係る建築規制の合理化（木造3階建共同住宅等）（H5.6.25）
- 5 特殊建築物の主要構造部に必要とされる性能（特定避難時間倒壊等防止建築物）（H27.6.1）
- 6 準耐火構造の位置付けの明確化に伴う見直し（R1.6.25）
- 7 小規模な建築物の主要構造部の規制の合理化（R1.6.25）
- 8 別棟みなし規定の制定（R6.4.1）

2-3 居室の採光及び換気

- 1 居室の採光・換気についての規定の制定（S25.11.23）
- 2 特殊建築物の居室、火気使用室の換気（S46.1.1）
- 3 学校等の居室における採光規定の合理化（S56.6.1）
- 4 換気設備の構造の性能規定の導入（H12.6.1）
- 5 採光規定が適用される居室の限定（H12.6.1）
- 6 有効面積の算定方法の合理化（採光補正係数）（H12.6.1）
- 7 一定の照度を確保できる照明設備を設けた場合の採光規定の緩和（R5.4.1）

2-4 石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置

- 1 クロルピリホスを添加した建築材料の使用禁止（H15.7.1）
- 2 ホルムアルデヒド発散建築材料の使用制限（H15.7.1）
- 3 居室に設ける機械換気設備（H15.7.1）
- 4 建築材料における石綿等の使用制限（H18.10.1）

2-5 直通階段・2以上の直通階段の設置

2-6 避難階段の設置・構造及び物品販売業を営む店舗における避難階段等の幅

2-7 屋外への出口

2-8 屋上広場等

2-9 排煙設備

2-10 非常用の照明装置

2-11 非常用の進入口

2-12 特殊建築物等の内装

2-13 無窓の居室等の主要構造部

2-14 階段

2-15 防火区画

2-16 界壁、間仕切壁、隔壁

第3章 集団規定

3-1 敷地等と道路との関係

3-2 用途地域等

3-3 容積率

3-4 建蔽率

3-5 建築物の各部分の高さ

3-6 日影による中高層の建築物の高さの制限

3-7 防火地域及び準防火地域内の建築物等

第4章 構造規定

4-1 構造耐力

第5章 雑 則

5-1 仮設建築物に対する制限の緩和等

5-2 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和

5-3 既存の建築物に対する制限の緩和

付 録

- 既存不適格建築物について

- 本書で取り上げた主な法令改正の年表

細目次については第2章2-4まで掲載し、以降は省略してあります。なお、カッコ内は施行日を示しています。