

# 掲載内容

## 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
- 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
- 非常用の出入口
- 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

#### 第1 増改築等の方法

- 基本的事項
- 1棟の既存不適格建築物に接続して増築する場合
- EXP.J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)
- 最上階を除去し階数を減少させる場合
- 途中階の床の一部を除去する場合
- 同一敷地内の他の建築物を除去する場合

#### 第2 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3 移転

- 移転の方法

#### 第4 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5 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
- 反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
- 門扉を設置する場合
- 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。

# 既存建築ストックを活用するために!

## 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

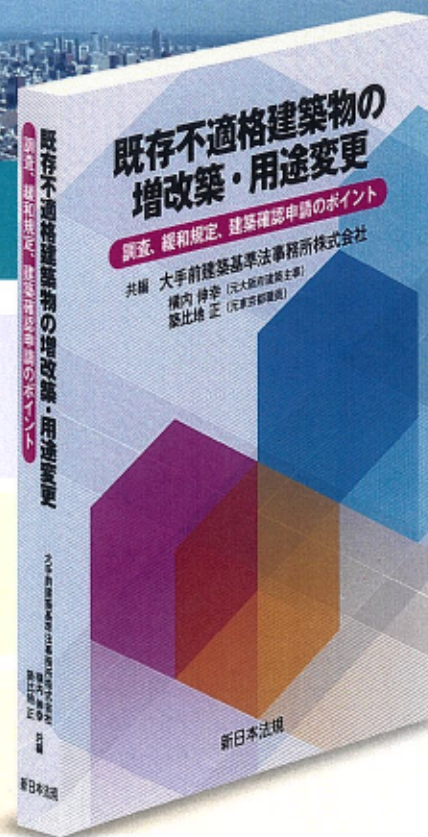
大手前建築基準法事務所株式会社

横内 伸幸(元大阪府建築主事)・築比地 正(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。

◆建築主事経験者や行政での審査・検査経験者が豊富な知見に基づき執筆しています。



A5判・総頁342頁

定価5,170円(本体4,700円) 送料460円

0120-089-339 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/>

E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)



詳細はコチラ!

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!

〈電子版〉  
定価 4,730円(本体 4,300円)

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8683 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2022.10)51002431

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



○界壁、間仕切壁、隔壁

チェックポイント

- 1 界壁を確認する
- 2 防火上主要な間仕切壁を確認する
- 3 隔壁を確認する

現行規制の内容

**1 界壁**  
 長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければなりません（建基令114①）。

**2 防火上主要な間仕切壁**  
 学校、病院、児童福祉施設等、ホテル、旅館、寄宿舎等については、防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければなりません（建基令114②）。

**3 隔壁**  
 建築面積が300㎡を超える建築物の小屋組みが木造である場合にお

**4 界壁等の設置状況及び貫通部の状況を確認する**  
 界壁等と小屋裏や天井の取り合い部分等に隙間がないか確認します。

界壁等の貫通部については、管と界壁等の間に隙間がないか、風道が貫通している場合は点検口よりダンパーが設置されているかを確認します。

防火区画同様、区画貫通部の処理については、大臣の認定工法にて施工されている場合もあるため、既存図書等において記録がないか確認しましょう。

ADVICE

○隠蔽部の調査  
 界壁等については、通常天井により隠蔽されており、適当な位置に点検口がない場合、天井材等の解体が必要になります。

調査目的も踏まえながら、どの部分を調査箇所とするか等、依頼主と相談しておきましょう。

○一戸建て住宅から民泊へ用途変更する場合

**事例** 一戸建て住宅を民泊として利用する予定です。この場合、法律上、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。

※「民泊」は、旅館業法、国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法のいずれかに基づき営業することになりますが、どの法に基づき営業するかで建築基準法上の取扱いも変わります。ここでは、民泊を旅館業法に基づく「簡易宿所営業」を行う施設とし、建築基準法上では「旅館・ホテル」として解説します。

第1章 増改築

○太陽光発電設備を設置する場合

**事例** 土地に太陽光発電設備を設ける予定です。この場合、確認申請が必要となるのでしょうか。

建築物の屋上に、大規模な太陽光発電設備を設ける予定です。この場合、確認申請が必要となるのでしょうか。  
 既存住宅の屋根を太陽光発電パネル一体型に取り替える予定です。この場合、確認申請が必要となるのでしょうか。

チェックポイント

- 1 土地に自立して設置するものは建築基準法2条1号の建築物に該当するか
- 2 架台下を屋内的用途に用いない場合は建築基準法2条13号の増築に該当するか
- 3 太陽光発電設備が屋根と一体で屋根面積の過半を占める取替えは建築基準法2条14号の大規模の修繕又は15号の大規模の模様替に該当するか

解説

**1 土地に自立して設置するものは建築基準法2条1号の建築物に該当するか**  
 土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設

○避難階段

チェックポイント

- 1 避難階段又は特別避難階段を確認する
- 2 避難階段又は特別避難階段の構造を確認する

現行規制の内容

**1 避難階段又は特別避難階段**  
 建築基準法施行令117条に規定される建築物は、5階以上の階又は地下2階以下の階に通ずる直通階段は避難階段又は特別避難階段とし、15階以上の階又は地下3階以下の階に通ずる直通階段は特別避難階段とするよう規定されています（建基令122）。

また、3階以上の階を物品販売業を営む店舗の用途として使用する建築物の場合は、各階の売場及び屋上広場に通じる2以上の避難階段又は特別避難階段を設けるよう規定されています。加えて、5階以上の売り場に通じる場合は、そのうちの1以上を、15階以上の売場に通じる場合は全てを特別避難階段とすることや、物品販売業を営む店舗における避難階段、特別避難階段及び出入口の幅についても規定されています（建基令124）。

**2 避難階段又は特別避難階段の構造**  
 建築基準法施行令123条に規定される避難階段及び特別避難階段の構造（内装仕様、開口部からの離隔距離等）は、下表のとおりです。

	屋外避難階段	屋内避難階段	特別避難階段
--	--------	--------	--------

S44.5.1	・区画貫通処理が義務付け	規制の強化
S62.11.16	・スプリンクラー等を設置した場合や基準に適合する畜舎等とする場合は適用除外となる規定が追加（建基令114③）	規制の合理化
H28.6.1	・天井を強化天井とした場合、適用除外となる規定が追加	規制の合理化

調査の方法

**1 調査対象建築物への適用を確認する**  
 調査対象建築物の用途、面積、構造を確認し、適用となる規定を確認します。  
 界壁、間仕切壁、隔壁それぞれ適用条件が異なりますので注意が必要です。

**2 既存図書より界壁等の計画を確認する**  
 既存図書を元に建設時に界壁、間仕切壁、隔壁として計画されていた壁を特定します。