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）

新日本法規

○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いては、小屋裏の直下の天井を強化天井とするか、又は桁行間隔12m以内ごとに小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければなりません（建基令112③）。

＜留意すべき過去の改正＞

施行時期	内　容	留意点
S25.11.23	・当該条文施行	

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。

建設時の計画が不明であれば、界壁等を設けるべき位置にある壁等を推測します。

3　界壁等の構造を確認する

2で特定、推測した界壁等について、天井点検口等から準耐火構造とされているかを確認します。

界壁等に用いられている材料については、目視で確認しづらい場合も多いので、既存図書等を参考にしながら、建設時から改修されていないかという視点でも確認しましょう。

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。

○防火上主要な間仕切壁の判断

法令では「防火上主要な間仕切壁」がどの部分を指すのか明記されていませんが、一般的には以下の部分を「防火上主要な間仕切壁」として取り扱っています。

判断に迷う場合は、あらかじめ特定行政庁に確認してみましょう。

用途	防火上主要な間仕切壁の範囲
学校	教室等相互を区画する壁及び教室等と避難経路を区画する壁

○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	
			階段室	バルコニー又は付室
区画	－	防火区画	同左	同左

内装	－	仕上げ下地共不燃材料	同左	同左
開口部	階段から2ｍ以上の距離を設ける	（屋外） その他の開口部等から90㎝の離隔を確保	（屋外） 同左 延焼のおそれのある部分以外に設置	（屋外） 同左 同左
		（屋内） 各々1㎡以内の防火設備（はめ殺し戸）	（屋内） バルコニー及び付室に面する部分：はめ殺し戸	（屋内） 出入口のみ可
その他	－	－	－	・排煙設備要 ・面積規定有

＜留意すべき過去の改正＞

施行時期	内　容	留意点
S25.11.23	・当該条文施行	
S39.1.15	・階段室の内装不燃化（建基令123）	規制の強化
	・付室の床面積の規定の追加（建基令123）	規制の強化
H12.6.1	・避難階段の設置免除のために100㎡以内ごとに区画すべき部分には区画することが困難又は区画することにより避難上不利となる階段室、昇降機の昇降路、廊下等の避難の用に供	規制の合理化

	する部分を含まないことが条文上明確化（建基令122） ・共同住宅の住戸のうち200㎡以内ごとに区画されているものは、避難階段等の設置が不要とされた（建基令122）。	規制の合理化

調査の方法

1　避難階段又は特別避難階段の設置を要する建築物か確認する

調査対象となる建築物の用途や規模等から、建築基準法施行令117条1項に掲げる建築物に該当するかを確認します。

建築基準法施行令117条1項に掲げる建築物
①　特殊建築物（建基別表第1(い)欄(1)～(4)項）
②　階数3以上の建築物
③　延べ面積1,000㎡超の建築物
④　採光に有効な部分の面積が床面積の1/20未満の居室を有する階

2　階段幅、出入口幅の合計を測定する（物品販売業を営む店舗）

調査対象となる建築物の用途が物品販売業を営む店舗である場合、避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅を測定します。また、物品等により出入口が塞がれており使用できない状態となっていないか確認します。

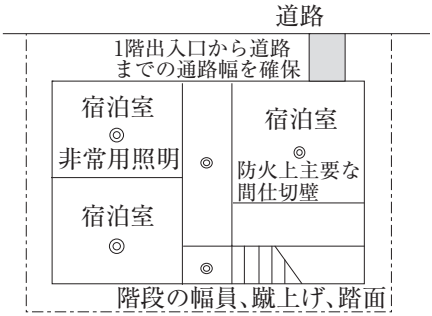
3　避難階段又は特別避難階段の構造等を確認する

階段を区画している壁の構造、内装仕上げ材料及びその下地、採光

○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。



2階平面図

▶建基27・48、建基令23・114・126の4・128等

チェックポイント

1　避難階以外の階の宿泊室の床面積の合計が100㎡を超えているか
2　必要な階段寸法を満たしているか
3　非常用の照明装置が設置されているか

4　屋外への出口から道に通じる通路が設けられているか
5　防火上主要な間仕切壁が設置されているか
6　耐火建築物等への改修が不要となる緩和措置が適用できるか

解　説

1　避難階以外の階の宿泊室の床面積の合計が100㎡を超えているか

2階の宿泊室の床面積の合計が100㎡を超える場合は、階段の数が2以上必要です。

ただし、階段部分を間仕切壁又は遮煙等一定の性能を備えた戸（ふすま、障子等は不可）で区画した場合は必要ありません（建基令121①五④二）。

2　必要な階段寸法を満たしているか

階段幅75cm以上、蹴上げ22cm以下、踏面21cm以上必要です。

ただし、階段の両側に手すりを設け、踏面の表面を粗面又は滑りにくい材料で仕上げた場合は、住宅の基準寸法と同じになり、階段幅75cm以上、蹴上げ23cm以下、踏面15cm以上（ただし3階建ての場合は踏面19cm以上）となります（建基令23①④、平26・6・27国交告709）。

3　非常用の照明装置が設置されているか

居室及び居室から地上に通ずる廊下、階段等の避難経路に非常用の照明装置を設ける必要があります（建基令126の4）。

ただし、居室の各部分から屋外の出口までの歩行距離が1階は30m

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

て、太陽光発電設備は、建築設備であると共に屋根材としての機能があり、主要構造部となります。

そのため、設置面積が屋根面積の過半（1/2超）となる場合は「大規模の模様替」に該当するため、当該建築物が建築基準法6条1項1号から3号までに該当する場合は、確認申請が必要となります（建基6）。

なお、屋根仕上げ材の面積によって判断するのか、下地（野地板や垂木等）まで含めた範囲で考えるのかについては、法に定めがないため、事前に特定行政庁等への確認が必要となります。

ADVICE

○構造安全性・防火性能

既存建築物の屋根は、当初から想定していない限り、太陽光発電設備を設置する際の積載荷重を想定していません。そのため、設計者は構造安全性の確認をする必要があります。また、建築基準法22条区域等の屋根に防火性能を求める規定がある場合は、太陽光発電設備と一体型の屋根については適合させる必要があります。

○建築物の高さ

建築物の屋上に設置する太陽光発電設備等の建築設備については、当該建築設備を建築物の高さに算入しても当該建築物が建築基準関係規定に適合する場合は、建築基準法施行令2条1項6号ロに規定する「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」以外の建築物の部分として取り扱うものとします（平23・3・25国住指4936）。そのため、太陽光発電設備は建築物の高さに算入されます。

○ホテルへ用途変更する場合

事　例　既存共同住宅をホテルへ用途変更する予定です。この場合、確認申請が必要となるのでしょうか。

既存旅館をホテルへ用途変更する予定です。この場合、確認申請が必要となるのでしょうか。

既存事務所をホテルへ用途変更する予定です。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　既存共同住宅からホテルへの用途変更は建築基準法施行令137条の18の類似の用途相互間に該当するか
2　既存旅館からホテルへの用途変更は建築基準法別表第1(い)欄(二)項に該当するか
3　既存事務所からホテルへの用途変更は建築基準法6条1項1号の同法別表第1(い)欄の特殊建築物に該当するか

解　説

1　既存共同住宅からホテルへの用途変更は建築基準法施行令137条の18の類似の用途相互間に該当するか

共同住宅は、特殊建築物として建築基準法別表第1(い)欄(二)項に該当します。ホテルは、特殊建築物として同法別表第1(い)欄(二)項

ADVICE

○ホテル

ホテルの客室の間仕切壁は、建築基準法施行令114条2項の防火上主要な間仕切壁に該当します。事務所の広い事務室をホテルの客室として利用するに当たり、客室ごとに間仕切壁によって複数の小区画に区切る必要があります。このため、多数の間仕切壁を設けることになります。間仕切壁の設置の規模によっては、壁である主要構造部の過半の修繕、模様替と判断される場合には、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当します。ホテルの規模によって建築基準法6条1項1号～3号に該当する場合は、大規模の修繕又は大規模の模様替の確認申請が必要となります。