

建築基準法第86条の8（全体計画）に基づく認定の取扱い要領
【法第20条関連】

（趣旨）

1. この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第3条第2項の規定により法第20条の規定の適用を受けない一の建築物について、2以上の工事に分けて増築、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。）をしようとする場合における法第86条の8の規定による全体計画の認定を行う場合に適用する。

（位置付け等）

2. 全体計画の認定にあたっては、法第86条の8、平成17年6月1日付国住指第667号「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等をはかるための建築基準法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」及びその別添としての平成20年4月17日付国住指第225号「全体計画認定に係るガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）によるほか、この要領によるものとする。なお、この要領で使用する用語は、法、建築基準法施行令（以下「令」という。）、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）及びガイドラインで使用する用語の例による。

（全体計画認定申請書に添える図書）

3. 全体計画認定申請をする場合、規則第10条の23第1項から第6項に規定する添付図書（同条第1項第2号の全体計画概要書を除く。）は、当該分割した工事ごとの同条各項に規定する図書とする。ただし、平成20年4月17日付け国住指第224-1号及び同第224-2号による場合、既存部分についてはこの限りでない。（以下6.において同じ。）

（既存不適格であることを示す書面）

4. 規則第10条の23第1項第1号ハの「法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものであることを示す書面」は、不適格建築物調書とし、当該建築物が既存不適格であることの判断は、次の書類により行う。
 - ・確認済証（必要により添付図書を含む。）の写し
 - ・検査済証の写し
 - ・定期調査報告書の写し
 - ・現地調査書
 - ・その他既存不適格であることを証する書類

(全体計画認定理由書)

5. 全体計画の認定の審査にあたり、法第86条の8第1項第1号の「全体計画に係る一の建築物の増築等を含む工事を2以上の工事に分けて実施する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」については、その理由を規則に定める図書に記載するほか、別記様式第1「全体計画認定理由書」の提出を求め、その妥当性を確認する。

(既存不適格建築物の増改築)

6. 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(以下「新耐震基準」という。)に適合していない既存部分に増築又は改築をしようとする場合は、次のいずれかに該当することを証する図書又は書面を求め、その妥当性を確認する。

(1) 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1以下の場合 令第137条の2の各号のいずれかに適合。

(2) 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合 既存部分が、全体計画の期間中地震に対して安全な構造であることが平成17年国土交通省告示第566号第1口ただし書に規定する平成18年国土交通省告示第185号に定める基準(以下「耐震診断」という。)によって確かめられており(耐震改修により安全な構造となることが確かめられたものを含む。

9. (2)において同じ。)、かつ最終的に現行の法第20条の規定に適合。(増築又は改築に係る部分と既存部分がエキスパンションジョイントその他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。9.において同じ。)

(認定の拒否)

7. 法第86条の8第1項第2号の「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について、認定を申請した時点の建築基準法令の規定に適合すること」が施工上困難なものについては、全体計画の認定をしない。なお、「建築基準法令の規定に適合する」には、令第137条の2第1号イの規定により耐震診断によって既存部分の安全性を確認できる場合も含まれる。

(除却)

8. 既存部分について改修等を行わずに最終的にその一部又は全部を除却する計画については認定しない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

(1) 主要用途が、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条各号に規定する特定建築物(以下「特定建築物」という。)に該当しないもの

(2) 使用上、用途上、その他の合理的理由により当面は改修せずに使用し、最終的に除却するもの

(3) その他当面の間除却できない合理的理由があり、その内容が適切であるもの

(認定の期間)

9. ガイドラインの規定により、既存部分が次の各号のいずれかに該当し、かつ、工事内容等を勘案して工事の実施期間が5年を超えることが止むを得ないと判断される場合に限っては、全体計画の期間は、5年を超えて20年までの必要な期間とする。ただし、特定建築物については、原則として最大10年までとする。なお、上記の期間は、全体計画の変更認定にかかわらず当初の認定日からとする。

(1) 新耐震基準に適合しているもの

(2) 耐震診断によって地震に対して安全な構造であることが確かめられたもの

(工事の順番)

10. 既存部分が、新耐震基準に適合しているが耐震診断の結果耐震性が著しく劣っている場合は、原則として、既存部分の耐震性を確保するための工事を増築等と同時又は先行して実施させるものとする。

(図書省略における審査)

11. 全体計画認定の申請が、平成20年4月17日付国住指第224-1号及び同第224-2号による場合において、全体計画のうち既存部分の改修計画に係る構造設計に関する審査は、計画期間中に提出される確認申請等において行う。この場合、全体計画認定申請書に当該確認申請の時期及び改修に係る内容を記載させるとともに、下記13の報告により、法に適合させる旨の計画を記載させる。

(仮使用承認)

12. 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号に該当するものについて全体計画認定を受け、工事期間中に当該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号に規定する仮使用承認制度を活用することができる。

(報告)

13. 法第86条の8第4項の規定に基づき、認定建築主に対し、認定後1年以内毎に全体計画に係る工事の状況(予定の場合も含む。)について、別記様式第2「工事状況報告書」により報告を求めるものとする。

この報告については、全体計画に係るすべての工事が完了した後において、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していることが確認できるまで求めるものとする。

上記の報告の内容が、全体計画認定の内容と相違している等不適切な場合は、認定

建築主に対し、是正を求める。

(台帳の作成及び保存期間)

14. 建築基準法施行規則第6条の3第1項第1号イの規定により、市長は、全体計画認定を行ったものについて、台帳を作成しなければならない。

全体計画認定申請書及び添付図書については、最終の工事が完了し、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していることを確認後又は検査済証交付後15年間保存する。

(確認済証及び検査済証)

15. 全体計画認定に係る確認申請に伴う確認済証及び検査済証については、備考欄に全体計画認定年月日及び認定番号を記載し、通常の確認済証及び検査済証と区別することができるようにする。

(危険性が增大しないことの確認)

16. 増築等により、既存部分について構造関係規定以外の関係法令により、改修を必要とする場合は、構造関係規定を含めて危険性が增大しないことを確認する。

附 則

この要領は、平成21年4月1日から施行する。