

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条関連以外】

（趣旨）

1. この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第3条第2項の規定により建築基準法令（法第20条を除く。）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。

（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。

(都市計画区域内建築物の増築等)

6. 既存不適格の内容が法第3章の規定に係る建築物の増築等については、全体計画の認定はしない。なお、当該建築物の敷地が都市計画区域の内外にわたる場合はそのすべてが都市計画区域内にあるものとする。

(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。また、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も認定をしない。

(認定の期間)

8. 変更認定の有無に関わらず当初の認定日から最大5年とする。

(仮使用承認)

9. 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)

10. 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)

1 1. 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)

1 2. 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。

附 則

この要領は、平成21年4月1日から施行する。