

横浜市建築基準法第 86 条の 8 の規定に基づく全体計画認定に関する基準

平成 18 年 7 月 1 日 当初制定

令和 6 年 11 月 1 日 最終改正

1 はじめに

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条の 8 の規定による「全体計画認定制度」の運用に当たり、この法並びにこれに基づく命令、条例の規定及び技術的助言の趣旨を踏まえ、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。）を含む工事を行う場合において、既存建築物の安全性の確保及び向上について、積極的な活用を図るため、この制度の取扱いについての基準（以下「全体計画認定基準」という。）を定める。

本全体計画認定基準は技術基準であり、認定の審査にあたって、原則、必要とされる条件としての性格を持つものであるが、その条件を満たすものであるか否かは、具体的な計画に即し制度の趣旨を勘案して判断するものであり、個々の事案における判定・取扱いについては、弾力的に取り扱うものとする。

また、当該基準に定めがない事項は、「全体計画認定に係るガイドライン」（平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 225 号）（以下「ガイドライン」という。）及び「横浜市建築基準法第 86 条の 8 の規定に基づく全体計画認定に関する基準・要綱の解説」に拠る。

2 用語の定義

本全体計画認定基準における用語の定義は、下記のとおりとする。

- | | |
|----------------|-----------------------------------------|
| (1) 法 | : 建築基準法（昭和25年法律第201号） |
| (2) 令 | : 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号） |
| (3) 施行規則 | : 建築基準法施行規則（昭和25年省令第40号） |
| (4) ガイドライン | : 全体計画認定に係るガイドライン（平成20年4月17日付け国住指第225号） |
| (5) 全体計画認定基準 | : 横浜市建築基準法第86条の8の規定に基づく全体計画認定に関する基準 |
| (6) 手続き要綱 | : 横浜市建築基準法第86条の8の規定に基づく全体計画認定に関する手続き要綱 |
| (7) 増築等 | : 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替 |
| (8) 既存不適格建築物 | : 法第3条第2項の規定により着工後の改正法令の適用が除外されている建築物 |
| (9) 既存不適格状況調査書 | : 既存不適格建築物であることを証する図書 |
| (10) 旧耐震基準建築物 | : 昭和56年6月1日の時点で施行されている法第20条の規定に適合しない建築物 |

- (11) 新耐震基準 : 昭和56年6月1日の時点で施行されている法第20条に規定する基準
- (12) 新耐震基準建築物 : 昭和56年6月1日の時点で施行されている法第20条の規定に適合する建築物
- (13) 耐震改修促進法 : 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)
- (14) 耐震診断基準 : 平成18年国土交通省告示第185号に定める基準及び平成18年国土交通省告示第184号附則3に示された国土交通大臣が指定した診断方法
- (15) 耐震改修建築物 : 耐震診断基準に基づき耐震診断し、耐震改修促進法第17条第3項にて認定又は評定機関にて評定を取得した後、耐震改修工事を完了した建築物
- (16) 新耐震基準等 : 新耐震基準又は耐震診断基準
- (17) 増築部分 : 増築等に係る部分
- (18) 既存部分 : 既存建築物の部分

3 認定基準

第1 対象建築物

既存不適格建築物

第2 対象行為

2以上の工事に分けて増築等を含む工事

第3 既存不適格建築物の確認

申請者は、認定の申請に係る既存建築物の既存不適格状況調査書を、次の(1)から(3)に掲げるケースに応じて添付する。

市長は、当該調査書を審査し、認定を行うことについて支障がないことを確認する。

(1) 確認済証(確認通知書を含む。以下同じ。)及び検査済証を取得しているもの

- ① 確認済証、検査済証
- ② 調査報告書^{※1} 1、2

(2) 確認済証を取得しているが、検査済証の取得が不明なもの

- ① 確認済証
- ② 構造図^{※2}、構造計算書^{※2}、その他資料^{※3}
- ③ 調査報告書^{※1} 1、2、3、4、6

(3) 確認済証の取得が不明なもの又は(1)、(2)にかかわらず、確認済証を取得した計画と竣工した計画が異なるもの

- ① 構造図^{※2}、構造計算書^{※2}、その他資料^{※3}
- ② 調査報告書^{※1} 1、2、3、5、6

表 1 調査報告書の一覧

報告名	調査内容
調査報告書 1	建築物の概要、法令等適合についての履歴、判定についての総合所見等及び一般図 ^{※4}
調査報告書 2	構造上の劣化状況等（定期報告等を活用できる）
調査報告書 3	構造上の使用材料の規格等の調査、基礎に関する調査
調査報告書 4	構造体についての破壊・非破壊による強度試験、施工状況調査
調査報告書 5	構造体について調査報告書 4 と同内容だが、サンプリング数を増やすなど詳細な調査を実施
調査報告書 6	着工 ^{※5} 時期の参考となる資料

- ※1 「表 1 調査報告書の一覧」を参照すること。
- ※2 構造図及び構造計算書が現存しない場合は、現地調査に基づき復元すること。
- ※3 施工結果報告書、各種試験結果書、施工図及び施工写真等
- ※4 必要に応じて、施工図や現況図等を添付すること。
- ※5 着工： 建築物の根切り工事に着手し、工事が継続して実施されていること。
その他当該建築物の着工日については、登記書類、固定資産税の課税証明、航空写真、市区町村の地図、電力会社等との契約等を参考にすること。

第 4 認定理由

一の建築物の増築等を含む全体の工事を 2 以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情により、市長がやむを得ないと認めるものであること。

手続き要綱第 2 号様式「理由書」に、下記に示すような利用状況その他の事情によりやむを得ないものである理由を記載すること。

- (1) 営業や使用を停止できない建築物の利用用途上の合理的な理由
- (2) 改修方法の難易度が高い等の技術的な理由
- (3) 一の工事とするには申請者が用意できる資金が十分でない等の資金的な理由

第 5 全体計画の期間

原則 5 年以内とするが、市長が当該期間を延長することがやむを得ないと認める場合は、再認定（全体計画変更認定）を取得することにより、1 年に限り延長できる。

また、増築等の計画と既存建築物の維持保全や機能向上のための大規模な改修工事を計画する場合にあっては、「第 6 既存部分が安全な構造であることの確認」に示す、一定の安全性が確保されていることを条件とし、市長は、全体計画に係る建築物の構造方法、安全性等を勘案し、適宜、個別の案件に応じて最大 20 年の期間を認めることとする。

第 6 既存部分の安全性の確認

ガイドライン第 2 第 1 項に示される「一定の安全性が確保されている」建築物とは、下記に該当するものとする。

(1) 構造関係規定

既存部分と増築部分がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している計画で、当該既存部分が次のいずれかに該当するもの。

- ① 新耐震基準建築物に適合することを証明する「確認済証」及び「検査済証」を取得しているもの。ただし、ピロティ形式の建築物や直近の検査済証取得後に構造強度に影響する改修等を行った場合などは、地震に対して安全な構造であることを確かめたもの。
- ② 既存建築物が①の「確認済証」若しくは「検査済証」の取得が不明なもの又は旧耐震基準建築物で、耐震診断基準に基づき地震に対して安全な構造であることを確かめたもの。

(2) 防火・避難・設備関係規定

手続き要綱第4号様式「不適合規定改善計画書」等の内容により、市長が安全と認めたもの。

第7 工事順序等

次に掲げる全ての規定を満たすものとする。

(1) 耐震、防火・避難等の生命・身体に重大な危害が発生するおそれがある規定に係る不適合事項がある場合は、緊急性の高いものから優先的に改修を行うこと

既存建築物が旧耐震基準建築物で、かつ耐震診断結果等により耐震性に問題があり、当該認定において耐震改修等を行って使用する計画の場合には、最初の増築等の工事において既存部分の当該工事を行う。

また、第6に示した建築物又は第8に示す図書省略の大臣認定を活用する場合には、最初の増築等の建築確認申請時に既存部分が新耐震基準等に適合することとなる建築計画に係る図書を添付し、当該増築等の完了検査時に既存部分の改修工事が完了していることの検査を受ける。

(2) 全体計画に係る全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が建築基準法令の規定に適合すること

全体計画に係る全ての工事が実際に施工可能な計画となっていることを確認する。
消防法等他法令の規定についても各工程において適合していることを確認する。

また、申請者は、既存部分が建築確認申請の手続きを要しない計画である場合には、当該計画が建築基準法令の規定に適合する改修計画が立てられていることを確認するために、当該工事に着手する前に、手続き要綱第7号様式「工事状況報告書」を市長に提出しなければならない。

(3) 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、危険性等（交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性のことをいう。以下同じ。）が増大しないものであること

市長は、各工事の完了後において危険性等が増大しないことについて、既存不適合の規定ごとに確認する。

第8 既存部分の構造関係規定に係る図書省略

ガイドライン第2第2項及び第3第1項に示される、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）に該当する建築物とは、第6(1)に示した建築物とする。

第9 構造計算適合性判定の扱い

全体計画に係るそれぞれの工事に第6条の3第1項又は第18条第5項の規定による構造計算適合性判定を必要とする建築物(又は建築物の部分)が含まれている場合については、工事着手前の全体計画認定及び全体計画変更認定の申請時において、当該建築物(又は建築物の部分)に係る適合判定通知書又はその写しの提出を要する。

また、上記以外に、全体計画に係るそれぞれの工事に法第6条の3に定める「特定構造計算基準」又は「特定増改築構造計算基準」によって構造耐力上の安全性を確認する必要がある建築物(又は建築物の部分)が含まれている場合にあつては、市長が認定に際し、当該建築物(又は建築物の部分)について「特定構造計算基準」又は「特定増改築構造計算基準」に適合するかどうかの審査を行う。(当該建築物(又は建築物の部分)に係る適合判定通知書又はその写しの提出があるものを除く。)

第10 横浜市全体計画認定連絡協議会の同意

全体計画認定、全体計画変更認定及び認定基準の変更を行う場合は、あらかじめ横浜市全体計画認定連絡協議会の同意を得ること。(「横浜市全体計画認定連絡協議会規約」による。)

4 手続き

全体計画認定及び全体計画変更認定に関する手続きは、「横浜市建築基準法第86条の8の規定に基づく全体計画認定手続き要綱」による。

(附 則)

- 1 この基準は、平成21年5月1日から施行する。
- 2 この基準の施行前になされた処分又は手続きは、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。

(附 則)

- 1 この基準は、平成27年6月1日から施行する。
- 2 この基準の施行前になされた処分又は手続きは、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。

(附 則)

- 1 この基準は、令和6年11月1日から施行する。
- 2 この基準の施行前になされた処分又は手続きは、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。