

**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**

令和6年11月版

編集 横浜市建築局

目 次

第1編 はじめに	1
1. 1 制度の背景	1
1. 2 制度の概要	2
1. 3 本書について	2
第2編 認定基準	3
2. 1 対象建築物	3
2. 2 既存不適格建築物の確認	3
2. 3 対象行為と認定理由	4
2. 4 全体計画の期間	5
2. 5 既存部分の安全性の確認	6
2. 6 工事順序等	7
2. 7 既存部分の構造関係規定に係る図書省略	8
2. 8 構造計算適合性判定の扱い	10
2. 9 横浜市全体計画認定連絡協議会の同意	11
2. 10 その他の留意事項	11
第3編 手続き等	15
3. 1 手続きの流れ（例）	15
3. 2 提出書類（事前相談から本申請）	17
3. 3 認定申請手数料	19
3. 4 全体計画の遂行状況の把握	20
3. 5 改善命令	20
3. 6 認定の取消し	20
3. 7 消防関係	20
3. 8 関係諸手続	20
3. 9 関係法令等の取扱い	21
第4編 参考資料	22
4. 1 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基準	22
4. 2 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	27
4. 3 横浜市全体計画認定連絡協議会規約・運用要綱	31
4. 4 関連条文	33
4. 5 様式	47
4. 6 参考・引用文献	53

第1編 はじめに

1. 1 制度の背景

法第86条の8の規定に基づく「全体計画認定制度」の背景について説明します。

(1) 経過

平成16年6月2日に「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が公布され、平成17年6月1日政省令とともに施行されました。本法律では、既存不適格建築物に関する規制の合理化を目的に、改正により、既存建築物に対する勧告・是正命令制度の創設、報告・検査制度の充実等、既存建築物に関する規制の合理化が図られました。

同時に、法第86条の8(既存の一の建築物について2以上の工事に分けて行う場合の制限の緩和)が制定され、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」(平成17年6月1日付け国住指第667号)の別添として「全体計画認定に係るガイドライン(平成17年6月1日当初制定、平成20年4月17日一部改正)」が通知されました。

(2) 活用

横浜市内には、現行の法の規定を満たさない古い建築物が数多く存在しており、これらの建物のストック活用と共に、増築等の機会において適切に安全性を確保するための改修や維持管理等が進められることが望まれています。平成17年6月1日の法施行前に既存不適格建築物に増築等を行う場合には、1回の工事で建築物全体について現行規定に適合させなければならなかったため、建築物の利用用途上の特殊性、所有に関する権利関係、改修に関する資金計画、改修方法の難易度が高い等の技術面等の都合から、事業化が遅延あるいは断念し、結果として既存不適格建築物が改善されないまま放置される要因の一つとなっていました。

また、法令の解釈上、一旦工事に着手した後において当該工事を中断し、相当の期間の経過後、工事を再開した場合、再開後の工事が従前の工事と一連のものとは認められず、法第3条第2項の適用を受けるためのいわゆる「途切れ途切れ工事」については「工事中」には当たらないものとして解釈されます。しかしながら、学校や病院、工場等の増築に伴う既存建築物の改修においては、全体の改修の規模が大きく、かつ用途の特性上、工事の中断を挟みながら改修を行わざるを得ない場合(学校において毎年の夏休み中のみに工事を行う場合等)があります。

これらの既存ストック建築物の有効活用を図ることを目的として、増改築の際に同時に既存部分の改修を行うことが困難な場合に、改修を要する既存建築物の工事を複数に分けて段階的に改修する当該工事の全体計画を特定行政庁が認定することによって、認定の期間内で最終的に法令に適合する計画を行うことが可能となりました。

1. 2 制度の概要

全体計画認定は、法第 86 条の 8 の規定により、法第 3 条第 2 項の適用を受ける既存不適格建築物に増築等を行う場合において、特定行政庁が一の建築物について二以上の工事の全体計画が平成 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）第 2 の「全体計画認定の基準」に適合すると認められた時は、最後の工事に着手するまでは法第 3 条第 2 項が適用される制度です。つまり、特定行政庁の認定を受けた二以上の工事の全体計画に係る期間内の当該建築物及び建築物の敷地は、増築部分も含めて既存不適格扱いとなりますが、全体計画に係る全ての工事の完了後においては、当該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なければなりません。

また、全体計画認定の期間内における「各工事」の段階の完了後においては、それぞれの工事ごとに、「当該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）が増大しない」計画とする必要があります。

なお、本制度は、既存建築物が法第 3 条第 2 項の適用を受けるもの（既存不適格）であることが条件となるため、現行法令に適合する既存建築物への増築等を行う場合には適用できません。

1. 3 本書について

本書は、「全体計画認定に係るガイドライン」を基軸に実務的な運用を行う目的で、「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」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手続き要綱」の解説書として作成しました。

第2編 認定基準

2. 1 対象建築物

全体計画認定基準に適合する全ての既存不適格建築物（法第3条第2項の規定の適用を受ける建築物）が対象となります。

2. 2 既存不適格建築物の確認

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）により、認定を行うことについて支障がないと判断できるものを、既存不適格建築物とします。

次の（1）から（3）に掲げるケースに応じて確認します。

（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 2.2-1 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（不適格規定の項目）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 2.2-1 調査報告書の一覧」を参照してください。

※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してください。

- ※3 その他資料とは、施工結果報告書、各種試験結果書、施工図及び施工写真等をいいます。
- ※4 一般図：平成12年の建築基準法改正前は、計画変更確認申請制度がなく、確認済証を受けた計画と竣工した計画が必ずしも一致しない場合があるため、施工図や現況図等必要に応じて添付します。
- ※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をもっていいます。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ができます。

2.3 対象行為と認定理由

一の建築物の増築等を含む全体の工事を、二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、やむを得ないものであること。以下に例をあげます。

(1) 建築物の利用用途上の都合

(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)

① 授業の都合

例) 学校(夏休み毎に改修せざるを得ない場合)

【解説】 適正な学習環境を確保するため、改修工事を夏休み等毎に行わざるを得ない場合

② 入院患者等の都合

例) ・病院(工程毎に分けて改修せざるを得ない場合)

・児童福祉施設等(工程毎に分けて改修せざるを得ない場合)

【解説】 適正な居住環境及び療養環境等を確保するため、改修工事を工程(増築部分への移動後等)毎に行わざるを得ない場合

③ 権利関係による都合

例) ・複合用途ビル(権利関係上から営業や使用を停止できない場合)

・地下街(形態機能上から営業や使用を停止できない場合)

【解説】 建築物の所有等に関する権利関係の理由により、改修工事を工程、工種、工事範囲(所有区分毎)等に行わざるを得ない場合

④ 特殊用途による都合

例) ・港湾施設(使用を停止できない場合)

・旅客ターミナル(使用を停止できない場合)

・証券取引所等(使用を停止できない場合)

・流通業務施設(使用を停止できない場合)

・行政施設(使用を停止できない場合)

・公益施設(使用を停止できない場合)

【解説】 使用を中止できにくい特殊用途のため、改修工事を工程、工種、工事範囲毎等に行わざるを得ない場合

(2) 改修方法の技術上の都合

(改修方法の難易度が高い等の技術的な理由)

例) 増築等に伴い、認定時の法令に適合することが困難な場合

【解説】 既存の建築物を認定時の法令に適合する改修方法の難易度が高い等の技術的な理由がある場合

(3) 事業資金運用上の都合

(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)

① 毎年度の予算の都合

例) 公営住宅(予算執行年度毎に分けて改修せざるを得ない場合)

【解説】 公共事業等で当該予算執行年度等の都合により、改修工事を複数年度等にわたって行わざるを得ない場合

② 事業全体の準備資金計画の都合

例) 事業資金不足(複数回に分けて改修せざるを得ない場合)

【解説】 事業資金の運用上(融資限度等)の都合により、改修工事を工程、工種、工事範囲毎等に行わざるを得ない場合

2.4 全体計画の期間

全体計画の期間について説明します。期間の例については、表 2.4-1 に示します。

(1) 期間

一般的には、5年程度以下としますが、延長することがやむを得ないものであるかどうかを個別の計画ごとに判断し、原則として1年程度以下ごとに期間の延長を認めます。

なお、工事回数については、必要最小限の回数とします。

(2) 20年の長期間にわたる全体計画

当該建築物の構造方法、安全性等を勘案し、適宜、個別の案件に応じて判断することとし、一定の安全性が確保されているものには、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事の実施時期等を勘案し、20年程度の長期間にわたる全体計画を認めても差し支えないことが「全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について」(平成20年4月17日付け国住指第225号)により示されました。

これを受けて、次の「2.5 既存部分の安全性の確認」に示す、一定の安全性が確保されていることを条件として、最長20年にわたる全体計画を認めることとします。

表 2.4-1 認定期間の例

	項目	期間
1	営業や使用を停止できない合理的な理由がある場合（2.3（1））	各段階の工事に要する期間により判断
2	既存の建築物を認定時の法令に適合する改修方法の難易度が高い等の技術的な理由がある場合（2.3（2））	最長で20年程度の延長が可能
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がある場合（2.3（3））	各工事にかかる年度毎の資金計画及び収支計画等の提示により、各段階の工事に要する期間により判断

2.5 既存部分の安全性の確認

最長20年にわたる全体計画を認める場合又は認定時に既存部分の構造関係規定に係る図書省略の大臣認定を活用する場合の条件としてのガイドライン第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します。

（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とします。

- 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。

昭和56年6月1日時点(以降)で施行されている法第20条の規定に適合するものをいいます。適合しているかどうかは、原則として、確認済証及び検査済証、又は台帳記載証明で判断します。

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図書の添付を要します。

また、木造建築物については、原則として平成12年6月1日時点(以降)で施行されている法第20条の規定に適合するものとします。

- 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。

平成18年国土交通省告示第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめられたものをいいます。建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」といいます。）第4条第2項第三号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行なった結果、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をいいます。

（2）防火・避難・設備関係規定

当該既存部分の構造関係規定以外の規定については、原則として第1回目の工事の完了後において、建築基準法関係規定（認定時の法令）に適合する計画とする必要があります。

2. 6 工事順序等

各工事の完了後において危険性等（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。）が増大しないことについて、既存不適格の規定ごとに確認しなければなりません。

(1) 段階改修の優先順位

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格事項において、特に緊急性が高いものについては優先的に改修する必要があります。

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わなければなりません。なお、ここでいう「耐震改修等」とは、最初の増築等の工事の確認申請後における当該工事において、同時に既存部分の耐震改修等を行う必要があり、認定の期間等を勘案し、必要に応じて適切な改修工事を行うということです。例えば、ごく短期間の認定で、期間終了の段階で法令に適合する改修や建て替え等を行う場合には、工事当初においては「既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度のガイドライン」における「耐震性について勧告を実施すべきと判断される建築物」の判断基準（ I_s が 0.3 を下回る場合には、勧告の対象）等に基づき判断を行い、長期間の認定を行う場合には、 I_s が 0.6 以上となることの耐震診断の確認又は当該耐震改修を行うこと等が考えられます。

また、2. 5 (1) に示した建築物又は 2. 7 に示す図書省略の大臣認定を活用する場合については、増築等の最初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こととなります。

なお、既存の建築物にアスベストが使用されている可能性がある場合には、その調査を行い、除去等の改修工事が必要となる場合には、その工事を早期に改修する工事を行う必要があります（法第 28 条の 2）。

(2) 最後の工事完了時における法令適合の確認

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。

認定時の審査においては、全ての工事の完了後に建築基準法関係規定に適合する計画となることを確認するとともに、当該全体計画の実効性の点から実際に施工可能な計画となっていることや各段階の工事が危険性を増大しない工事であることが重要となります。なお、「全ての工事の完了後に建築基準法関係規定（認定時の法令）に適合する計画」とは、取り壊し等を行う計画も含まれます。

これらの工事の遂行状況については、認定時に求めた全体工程表に基づいて、必要に応じて法第 86 条の 8 第 4 項に基づく報告を求めます（報告を行う事項や時期を認定時に指定します。）。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、法第 86 条の 8 第 4 項の規定による別紙第 8 号様式「工事状況報告書」を市長に提出しなければなりません。

なお、全体計画が完了するまで適用除外とできる規定は、法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定に限られ、消防法等他法令の規定については、当該法令の定めによることに留意してください。

(3) 各工事完了時における危険性等の確認

全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該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）が増大しないものであること。

全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完了後に危険性等が増大しないことを計画とする必要があります。この場合、構造関係規定については、図書省略の大臣認定を受けた場合も、構造関係規定以外の変更に伴って構造関係規定が「危険性が増大しないこと」の確認を要する（国住指第 224-1 号）ので、これらを検証する図書を認定時に添付します。なお、全体計画認定時及び各工事の段階において適法である規定については、「危険性が増大しないものであること」の確認を要しません。

【構造関係規定の危険性が増大しないことの確認事項】

構造耐力上主要な部分又は既存部分の荷重等が増加する変更（意匠の変更に伴う非構造壁や仕上げ材の変更など）、構造耐力上主要な部分への設備開口の新設について、建築物の部分及び建築物全体として構造安全上の負荷が増大しない検討が行われていること（「構造計算の安全証明書」添付）

(4) 構造関係規定以外の改修等

構造関係規定以外の規定については、原則として第 1 回目の工事において認定時の法令に適合する改修を行うこととします。

(5) 早期適合

できるかぎり早期に現行法令に適合する努力を行うこと。

建築主は、長期間の全体計画認定を受けた場合も、計画より早期に認定時の法令に適合することが可能となった場合には、当該認定の変更を行い全体計画の認定を終了するように努めることとします。また、将来的に、構造関係規定の緩和等の法令改正が行われた場合には、当該法令に適合することができる場合には、その旨の検討の報告を法第 86 条の 8 第 4 項の規定により行うこととします。

2. 7 既存部分の構造関係規定に係る図書省略

認定申請時における既存部分の構造関係規定に係る図書省略について説明します。

(1) 図書省略の大臣認定の概要

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、「2. 5 既存部分の安全性の確認（1）構造関係規定」に示した建築物とします。

図書省略の大臣認定は、全体計画認定の申請時における既存部分に係る構造関係図書を省略できるものであり、確認申請時には、構造関係規定に係る図書を省略することはできないことに留

意する必要があります。同様に、全体計画認定の申請時における増築部分の構造関係規定に係る図書についても省略はできません。

なお、この図書省略の大臣認定については、(社)日本建築構造技術者協会が申請を行っているものですが、当該認定書の写しは国土交通省のホームページ等で公開されており、当該認定を活用できることとなっています。

(2) 図書省略を適用した申請を行う上での留意事項

- ① 図書省略の大臣認定とは、当該申請において法令の規定上は図書の添付を要するものについて、あらかじめ大臣が安全であることを認定した場合には、当該図書の添付を要しない規定であり、設計者における「設計図書」の作成及びその責任は生じるものと解されます。したがって、申請者及び設計者等は、当該図書省略の大臣認定を適用した申請の際には、既存建築物の安全性の確認について特に留意する必要があります。
- ② 全体計画認定の申請においては、申請者が図書省略の大臣認定を用いずに、構造関係規定について建築基準法令の規定に適合する改修計画に関する図書を添付して認定申請することもできます(推奨)。
- ③ 図書省略の大臣認定の適用の際、認定時に新耐震基準又は耐震診断基準に適合することの図書を提出することとします。(補強等の改修を要する場合にはその図書も添付します。)

新耐震基準については、当該建築物の部分が着工した日付が昭和56年6月1日以降であるものです。

また、耐震診断基準に適合することの図書とは、認定の取得の有無に係わらず、当該基準に適合するものです。

※ 耐震診断基準に適合する改修を行う場合の留意事項

- i) 既存の部分を将来的に認定時の法令に適合する改修を行う場合には、それらを踏まえた耐震改修計画を行う必要があります。例えば、法第37条に適合する材料や法令に適合する工法を採用することが望ましく、適合しない材料や工法を用いる場合に、大臣認定の取得等の計画を行うこととなります。
 - ii) 構造関係規定以外の法令について、適合する改修を要する場合には、これらを見込んで耐震改修計画を行う必要があります。
- ④ 倒壊の危険性がないことを確認するため、阪神淡路大震災において、新耐震基準に適合する建築物においてもピロティ形式の建築物については倒壊事例があることから、ピロティ形式の建築物については報告を行うこととします。

報告の検討に際しては、「2007年版 建築物の構造技術基準解説書」の「付録1-6 ピロティ形式の建築物に対する耐震設計上の留意点」によることとします。

なお、鉄筋コンクリート造において、「2001年版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」により第2次診断が適用できる建築物(5~6階以下)においては、下階壁抜けを考慮してピロティ建築物の安全性の評価を行う方法もあります。

また、その他の構造についても設計者が特段の配慮を要するか否かの報告を行うこととします。

⑤ 図書省略の大臣認定では、施行規則第1条の3表4に規定される図書省略の大臣認定を受けていないため、当該建築物に大臣認定製品が使用されている場合には、大臣認定書の添付を要することとなります。しかしながら、平成18年改正以前については建築確認申請書に大臣認定書の添付が必ずしも明示されていなかったことから、これらの把握が困難な場合には、実態に即して当該規定に照らし、法適合性の確認において必要な大臣認定部分の性能等が把握できる図書を添付することとします。

⑥ 大臣認定書（国住指第224-1号）の添付図書の「1. 構造方法等の内容（2）」の「全体計画のうち増築等を含む工事を行う時点では・・・」について、既存部分が新耐震基準等に適合しない場合には、最初の増築の建築確認申請時に当該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、当該増築部分の完了検査を受けるまでに既存部分の改修工事を完了し、増築工事と合わせて検査を受けることを規定しています。

また、全体計画認定の期間内で将来的に建て替えを計画する場合においても、既存部分が新耐震基準等に適合しない場合には、上記同様に最初の増築部分を含む工事の完了検査までに新耐震基準等に適合する改修を行わなければなりません。

⑦ 構造関係規定以外は増築の申請時に既存部分についても現行法令に適合する計画の図書の添付を要し、構造関係規定以外の意匠等、関係法令の遡及により改修を要する場合には、構造関係規定を含めて危険性が增大しないことの確認を必要とします。

この確認については、認定時に、既存建築物の現況や確認申請時の図書等により判断し、また必要に応じて危険性が增大しないことの検討書を求めることとします。

2. 8 構造計算適合性判定の扱い

全体計画に係る途中の工事の確認申請において、法第3条第2項が適用されていますが、全体計画に係る全ての工事完了後に法第20条各号に適合しなければならないことを勘案し、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要する建築物（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を求めることとします。（構造計算適合性判定を要する建築物（又は建築物の部分）が複数ある場合は、その全てにおいて、それぞれに係る適合判定通知書又はその写しが必要になります。）

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^{※1}」又は「特定増改築構造計算基準^{※2}」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います。（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は除きます。）

※1 「特定構造計算基準」とは、法第20条第1項第2号若しくは第3号に定める基準（同項第2号イ又は第3号イの政令で定める基準に従った構造計算で、同項第2号イに規定する方法若しくはプログラムによるもの又は同項第3号イに規定するプログラムによるもの）によって確かめられ

る安全性を有することに係る部分に限る。)をいいます。

- ※2 「特定増改築構造計算基準」とは、法第3条第2項(第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第20条の規定の適用を受けない建築物について第86条の7第1項の政令で定める範囲内において増築若しくは改築をする場合における同項の政令で定める基準(特定構造計算基準に相当する基準として政令で定めるものに限る。)をいいます。

2. 9 横浜市全体計画認定連絡協議会の同意

全体計画認定又は全体計画変更認定の申請前に、横浜市全体計画認定連絡協議会の同意を得なければなりません。(「横浜市全体計画認定連絡協議会規約」によります。)

2. 10 その他の留意事項

(1) 計画期間中の安全対策と代替措置

既存建築物の増築、改築、用途変更、大規模な修繕及び模様替等の工事では、使用部分の避難施設等にまったく支障を生じさせなくするのは困難な場合が多くあります。

本来は適法な状態で使用することが望ましいのですが、建設省住宅局建築課長通達(工事中の建築物の安全確保について「S53年11月7日住指発第805号」によれば現実的な方策として、工事部分と使用部分の双方における適切な管理体制のもとに、ある程度緩和した代替措置に代えることを認めることを示しています。

① 工事部分と使用部分との区画

ア 使用部分とその他の部分とは、建築物の構造、用途、又は工事内容等に応じて、耐火構造の壁、不燃材料で作られた間仕切り等により、防火上有効に区画されていること。

イ 工事施工部分に面する換気、暖房、冷房及び排煙の設備の風道の吹出口等が、鉄板その他の不燃材料で塞がれていること。

② 工事計画

工事計画に応じた避難施設等に係る代替措置、工事に使用する火気、資材等の管理の方法、防火管理体制等が適切に計画されていること。

③ 安全計画

ア 工事によって防火性能の低下、欠落の発生する部分及び期間を最小限に留める。

イ 防災上支障のある部分の使用は、できる限り避ける。

ウ 工事施工部分に関しては、特に出火防止に努める。

エ 万が一出火しても他の部分に延焼させないための対策を行う。

オ 避難施設等で工事によりその機能に支障が生じる場合、その支障の代替措置を施す。

(2) 他制度の併用等

全体計画認定制度の活用による既存不適格建築物の改修の際は、次のような制度も併せて活用することができます。

① 仮使用認定制度又は法第 86 条の 7 の手続きの優先

全体計画認定制度を適用することなく、法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号（仮使用認定制度）又は法第 86 条の 7（既存の建築物に対する制限の緩和）が適用できる場合には、それらの手続きを優先します。

② 法第 86 条の 7（既存の建築物に対する制限の緩和）

法第 86 条の 7 第 1 項から第 4 項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和と、全体計画認定とを併用することができます。例えば、法第 86 条の 7 第 2 項の規定により既存部分が遡及適用を受ける場合には、それらの工事を複数に分けて行う場合にも全体計画認定を適用することが可能となります（この場合、最終的には法第 86 条の 7 の規定に適合する計画にしなければなりません。）。

市長は、全体計画認定の申請において既存建築物に増築等を行う計画の場合は、法第 20 条及び法第 86 条の 7 の構造関係規定に適合する増築及び既存建築物の改修計画の図書（各部分の工事を分割する場合は、それぞれの工事の段階における図書）の添付を確認し、かつ、それらの図書が建築基準関係法令に適合することを審査します。

③ 耐震改修促進法

旧耐震基準建築物の耐震改修計画等について、当該全体計画認定の申請前にすでに耐震改修促進法第 17 条第 3 項の認定を受けたものである場合には、その認定書の写しを添付することとします。

④ 仮使用認定制度

建築物を使用しながら増築等を行う場合は、法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号の規定による仮使用認定制度を活用することができます。仮使用認定期間は、原則として 3 年以内とします。

（「工事中建物の仮使用手続きマニュアル」（財団法人日本建築防災協会発行）参照）

仮使用認定の必要性については、全体計画認定を受け、法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号までの建築物のうち既存不適格建築物である部分の避難施設等に関する工事を行う場合において、工事期間中に建築物又は建築物の部分を使用する場合には、特定行政庁の仮使用認定を受ける必要があります。（建設省住指発第 805 号（S53.11.7）「工事中の建築物の安全確保について」参照）

なお、全体計画認定の期間内における確認済証及び検査済証の交付を受けた建築物の使用については、当該工事の完了後から次の工事が始まるまでは、仮使用の認定は要しません。

（3） 全体計画認定申請後の最新法令

法令改正により、規制強化がなされた場合の取扱いについて説明します。

法第 86 条の 8 においては、既存部分だけではなく増築部分も法第 3 条第 2 項が適用されるため、増築部分についても原則として認定時の法令に適合することが求められます。（図 2.10-1 参照）

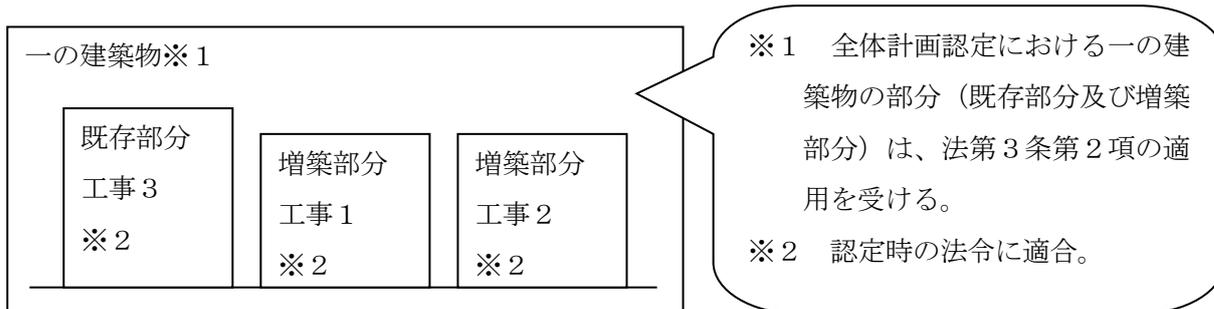


図 2.10-1 法第3条第2項の適用を受ける部分

法令の改正により規制強化がされ、増築部分が改正法令の規定を満たさない場合であっても、工事に着手されていれば、改正法令施行日時点において当該増築部分は既存不適格となり、着工後の改正法令は適用されません。

しかし、改正法令施行日以降に全体計画認定の変更が生じた場合には、途中の工事段階においては改正法令の適用は受けませんが、最後の工事に着手する段階においては、全ての工事（工事1・工事2・工事3）における建築物の部分について、全体計画認定の変更時点での改正法令に適合する変更を行わなければなりません。なお、工事1（既存部分）について図書省略の大臣認定が適用された場合についても、全体計画認定の変更時点での改正法令に適合する計画としなければなりません（全体計画認定の変更を要する場合には、全ての工事がこの変更時点での法令に適合しなければなりません。）。

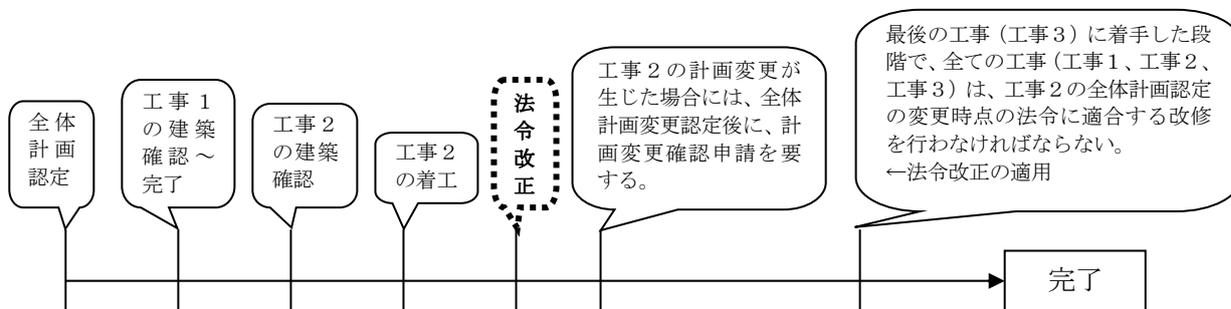


図 2.10-2 法令改正により、規制強化がされた場合の取扱い

工事2については着工済みなので計画変更確認申請を行っても改正法の適用は受けませんが、全体計画認定における最後の工事の計画については改正法令が適用されるので、全体計画変更認定の申請（及び計画変更確認申請）において、改正法令の適用を反映した計画を要します。

認定時に既存部分について図書省略の大臣認定が適用された場合は、法令改正により規制強化がされた場合を除いて、将来的に既存部分の改修等に伴う全体計画認定の変更が生じることを勘案し、随時、改正法令の適用の検討を行うことは要さず、最後の全体計画認定の変更時点において行うことでよいこととします。

(4) 耐震改修促進法による認定の活用

全体計画認定において、既存建築物の改修（令第137条の2に適合する耐震診断による改修等）を要し、かつ当該改修等の建築確認申請の手続きを要しない場合には、これらの改修計画について、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」による認定の取得を活用する方法もあります。

(5) 建築確認時の計画と竣工した計画との整合性

既存の建築物の完了後に、既存の建築物について構造耐力上主要な部分への改修、変更等が行われているかどうかを確認し報告を行うこととします（特に貫通口や開口部、荷重の状況等）。

また、検査済証の交付を受けていない建築物についても確認申請時の図書と照らして同様の調査を行い報告します。

(6) 劣化等の状況

建築物の部分や建築物に設置された工作物等について、有害な劣化等が見られないことを確認し、報告を行うこととします。

外壁や屋根等について、地震時や風荷重時に大きな損傷の危険性の有無の報告と危険性がある場合にはその対処方法の報告を行うこととします（特に工場等）。

第3編 手続き等

3.1 手続きの流れ (例)

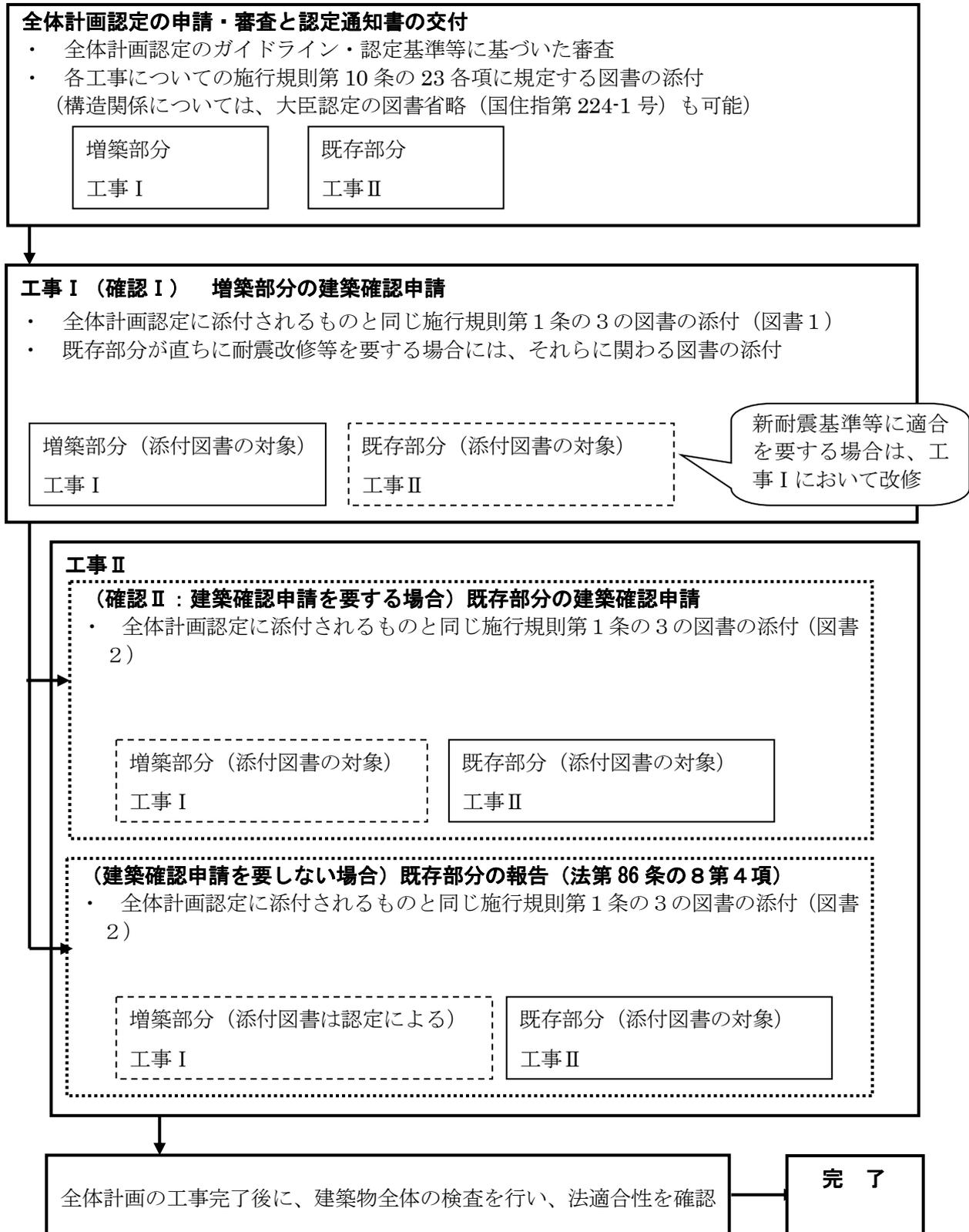


図 3.1-1 全体計画認定の手続きの流れ (例)

事前相談から認定の期間終了までの流れについて、最も代表的な例を下記に示します。

(個々の案件については詳細な協議が必要となります)

①既存建築物の調査

- 確認通知書・確認申請図面・検査済証がある。(※1)
- 新耐震基準(S56年以降)の建築物である。(※2)
- 不適格建築物の不適格条項についてまとめてある。
- 既存建築物はピロティ形式の建築物でない。(※3)

②工事方法等の検討

- 新設建築物はE X P. Jによる増築計画である。
- 既存建築物は危険性が增大しない計画である。(※4)
- 既存建築物は20年後に解体撤去予定である。(※5)
- 既存建築物の構造関係については大臣認定の図書省略(国住指第224-1号)を利用する。

③建築事前相談票の提出

- ①②に関する資料を添付した事前相談票を提出(※6)

④許認可準備会議の開催(毎週水曜日) 市街地建築課

- 認定の対象の可能性について判断(※7)

⑤全体計画認定連絡協議会資料の提出(8部)

- ④において可能性ありと判断された場合、関係各課と協議を経た上で、全体計画認定連絡協議会資料を提出(※8)

⑥全体計画認定連絡協議会の開催(不定期) 市街地建築課

- 正式な認定手続に向けた総合的確認(※9)
- 計画内容、全体工程、指摘事項等の確認

⑦関係法令等手続きの実施

⑧全体計画認定申請書の提出(正・副・消防用)

- ⑥における指摘事項等について関係各課と調整が終了したもののについて、全体計画認定申請書を提出(※10)

⑨全体計画認定通知書の交付 市街地建築課

- 決裁(建築指導課合議)後、認定通知

⑩建築確認申請・確認通知書受理・着工

⑪計画変更(※11)

⑫中間検査・完了検査・検査済証受理

⑬工事状況報告書の提出(検査済証(写)の添付)

⑭工事状況報告書の提出(20年後解体完了後)

—認定期間終了—

- (※1) 検査済証等が無い場合については、施工中の写真がある等建築指導課と協議してください。
- (※2) 昭和56年以前の建築物については、耐震補強済である等、建築指導課と協議してください。
なお、木造の場合は、原則として平成12年以降の建築物が対象となります。
- (※3) ピロティ部分の補強工事計画等については、建築指導課と協議してください。
- (※4) 詳細については、建築指導課と協議をしてください。
なお、構造規定以外の規定については、1回目工事において、敷地内の全ての建築物が現行規定(認定時の法令)に適合する計画であることが必要となります。
- (※5) 改修・補強工事等で現行法の基準を満たす計画である場合等については建築指導課と協議してください。
- (※6) 3.2(1)提出書類(事前相談の列)参照
- (※7) あわせて仮使用認定による計画の可能性についても建築安全課と協議してください。
- (※8) 3.2(1)(連絡協議会の列)参照
- (※9) 協議会の構成
(「横浜市全体計画認定連絡協議会規約」5.3参照)
消防局予防部指導課
建築局建築指導部建築企画課
建築局建築指導部建築指導課
建築局建築指導部市街地建築課
- (※10) 関係法令手続を適切に進めてください。
3.2(1)提出書類(認定申請の列)、(2)①を参照し、A4ファイル綴じ3部提出してください。
- (※11) 3.2(1)提出書類(全体計画変更認定申請の列)、(2)②参照

3. 2 提出書類（事前相談から本申請）

(1) 提出書類一覧

全体計画認定手続きに係る提出書類は、次の表に掲げるとおりです。A4ファイル綴じにして提出してください。

表 3.2-1 提出書類一覧

提出書類	内 容	全体計画認定申請			全体計画変更認定申請		
		事前 相談	連絡 協議会	本 申請	事前 相談 ※1	連絡 協議会	本 申請
		4部	8部	3部	4部	8部	3部
① 建築許認可事前相談票 (第1号様式)	必要事項を記入	○			○		
② 既存建築物の概要に関する 報告書	・確認申請等の履歴 ・既存建築物が建築当時適法であることの証明 ・不適格条項の整理(③と兼用も可) ・耐震改修工事等の履歴	○					
③ 既存不適格状況調査書	・確認済証・検査済証(台帳記載証明等の写し) ・調査報告書 (「2.2 既存不適格建築物の確認」参照) ・その他必要資料	○					
④ 工事毎の工事概要説明書 (工事方法等の検討資料)	・EXP.Jによる増築計画等 ・段階的に行う工事計画平面図等 ・第1回目工事で既存建築物における改修工事計 画(案)・計画方針	○					
⑤ 全体計画認定申請書 (施行規則第 67 号の3様式)	必要事項を記入		○	○		○	○
⑥ 全体計画概要書 (施行規則第 67 号の4様式)	必要事項を記入		○	○		○	○
⑦ 理由書(第2号様式)	全体計画認定を受ける必要性の確認	○	○	○	○	○	○
⑧ 不適合規定改善計画書 (第3号様式)	・各不適合規定を現行規定に適合させる時期等の 確認 ・全工程完了時に全てを現行規定(認定時の法令) に適合	○	○	○		○	○
⑨ 事業資金計画書 (第4号様式)	事業の遂行能力の有無の審査		○	○		○	○
⑩ 不適合規定施工計画書 (第5号様式)	各工事において、各不適合規定を現行規定(認定 時の法令)に適合させる工程を確認		○	○		○	○
⑪ 全体工程表	・着手時期・工事時期及び完了時期を記入 ・仮使用申請が必要な場合は、仮使用予定期間を 明示(複数の仮使用がある場合は、個別に明示) ・法第 86 条の8第4項による第7号様式「工事状況 報告書」の提出時期を明示	○	○	○		○	○
⑫ 施行規則第10条の23に規定 する図書 (工事毎の添付図書一式)	・工事毎に一式揃えて添付 ・施行規則第10条の23に定める図書 (「3. 2 (2) 提出書類の概要」参照)		○	○		○	○
⑬ 変更に係る内容を明示した 設計図書	建築変更確認申請図書と同程度				○		
⑭ 適合判定通知書又はその写 し(施行規則第3条の12を 準用し、必要な図書及び書類 を添付すること)	各工事において、構造計算適合性判定を要する建 築物等を含む場合に提出 ・施行規則第3条の7第1項第1号ロ(1)及び(2) に定める図書及び書類を添付			○			○
⑮ その他必要な書類	必要に応じて添付		○	○		○	○

※1 事前相談において、施行規則第10条の25に規定する「軽微な変更」に該当する場合は、第6号様式「認定に関する計画変更届出書」を提出してください。この場合、全体計画変更認定を要しません。

(2) 提出書類の概要

全体計画認定又は全体計画変更認定の申請時における必要な図書等について説明します。

① 全体計画認定の申請時に必要な図書

- ア 全体計画認定申請書〔表 3.2-1 提出書類一覧⑤〕
- イ 施行規則第 1 条の 3 表 1 の図書（施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号イ）〔表 3.2-1 提出書類一覧⑫〕
- ウ 施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ (1) から (3)（施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロ）〔表 3.2-1 提出書類一覧⑫〕
 （ただし、既存部分にかかる下記の構造詳細図、構造計算書等については、図書省略の大臣認定（国住指第 224-1 号）に該当する場合は、省略することができます。）
 - ・ 表 2 規定の図書
 - ・ 表 3 構造計算書
 - ・ 表 4 認定書
- エ 法第 3 条の 2 に関する既存不適格調書（施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ハ）〔表 3.2-1 提出書類一覧②③〕
- オ 全体計画概要書（施行規則第 10 条の 23 第 1 項第二号）〔表 3.2-1 提出書類一覧⑥〕
- カ 適合判定通知書又はその写し（施行規則第 10 条の 23 第 6 項）〔表 3.2-1 提出書類一覧⑭〕
 （各工事において、構造計算適合性判定を要する建築物（又は建築物の部分）を含む場合に提出してください。構造計算適合性判定を要する建築物（又は建築物の部分）が複数ある場合は、その全てにおいて、それぞれに係る適合判定通知書又はその写しが必要です。また、適合判定通知書又はその写しの提出にあたっては、確認申請に準じ、施行規則第 3 条の 7 第 1 項第 1 号ロ (1) 及び (2) に定める図書及び書類を添付してください。）
- キ その他、特定行政庁において 必要があると認めて規則で定める図書及び書類（施行規則第 10 条の 23 第 6 項）〔表 3.2-1 提出書類一覧⑮〕

表 3.2-2 全体計画認定申請時の添付図書

部分	構造関係規定の適用	意匠・設備関係添付図書	大臣認定書	構造関係添付図書	
				構造図	構造計算書
増築部分	現行法令	施行規則第 1 条の 3	施行規則第 1 条の 3（表 4）	施行規則第 1 条の 3（表 1、表 2 他）	施行規則第 1 条の 3（表 3）
既存部分	法第 86 条の 7	それぞれの規定による		施行規則第 1 条の 3（表 1、表 2、表 3 他） ただし、図書省略の大臣認定（国住指第 224-1 号）の構造方法に該当する場合は、新耐震基準又は耐震診断基準に適合する図書	

建築確認申請の有無にかかわらず、全体計画に係るそれぞれの工事毎に作成した図書（施行規則第 1 条の 3 に規定する図書）を添付することが必要です。

② 全体計画変更認定の申請時に必要な図書

全体計画認定後に、工事中であるかどうかに関わらず、施行規則第 10 条の 25 に規定される軽微な変更以外の変更が生じた場合には、当該工事に着手する前に全体計画変更認定の申請を行う必要があります。なお工事中の場合には、計画変更確認申請を行う前に全体計画変更認定の申請を行う必要があります。

全体計画変更認定の申請時に必要な図書は、下記のとおりです。

ア 全体計画認定申請書〔表 3.2-1 提出書類一覧⑤〕

イ 全体計画概要書（施行規則第 10 条の 23 第 1 項第二号）〔表 3.2-1 提出書類一覧⑥〕

ウ 全体計画認定申請時における添付図書のうち変更に係るもの（「① 全体計画認定の申請時に必要な図書」参照）

なお、全体計画の変更に係る認定を要しない軽微な変更は、下記に掲げるとおりです。変更内容が、協議の上、全体計画の内容に支障がないと判断できる場合には、その内容を法第 86 条の 8 第 4 項の規定に基づく報告を行うこととします。

- ・施行規則第 3 条の 2 第 1 項各号に掲げる変更（計画変更確認時の判断と同様）
- ・全体計画認定を受けた全体計画に係る工事の実施時期の変更のうち、工事の着手又は完了の予定年月日の 3 ヶ月以内の変更

また、全体計画変更認定が生じた場合には、申請者は変更時点の法令への適合性を確認する必要があります。

例) 段階的に既存建築物（下記の工事Ⅱ）の改修工事を行っている際に、工事Ⅲが追加された場合、変更認定の申請においては、分割した工事のそれぞれの図書（図書 1、図書 2、図書 3）を添付し、変更認定の申請時における法令に適合する計画とする必要があります。



図 3.2-1 全体計画変更認定における工事と図書

3.3 認定申請手数料

認定の申請に係る手数料は下記のとおりです。

全体計画認定申請又は全体計画変更認定申請

一件につき 120,000 円

※ 認定に際し、適合判定通知書又はその写しが提出されたもの以外で、「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場合は、別途手数料が必要です。

（「2.8 構造計算適合性判定の扱い」参照）

※ 建築確認・検査を要する工事の場合は、別途申請手数料が必要です。

※ 仮使用認定制度を活用する場合は、別途申請手数料が別途必要です。

※ 施行規則第 10 条の 25 に規定する軽微な変更該当する場合は、手数料は要しません。

3. 4 全体計画の遂行状況の把握

工事内容や進捗状況により市長が必要と判断した場合には、第86条の8第4項（又は法第12条第5項）に基づく報告徴収及び現場検査を行います。

既存建築物の増築において、増築部分と既存部分の改修を全体計画認定により分離して工事を行う場合には、既存部分のみの改修（最終的に建築基準法令に適合する改修等）に伴う建築確認申請手続きは、その改修工事に伴う増築等が生じない限り要しませんが、この場合の既存建築物の当該工事の状況について、法第86条の8第4項の規定に基づき、原則として以下の報告を行うこととします。

- ・当該工事に着手する前の適切な時期に、手続き要綱第7号様式「工事状況報告書」により、改修計画に関する報告を行う。（認定の審査において、本報告を行う時期を工程表等により明示。）。
- ・その他必要な場合

3. 5 改善命令

認定計画に従って工事を行っていないと認めるときは、法第86条の8第5項により認定を受けた建築主に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命じます。

3. 6 認定の取消し

市長は、認定を受けた者が改善命令に違反したときは、法第86条の8第6項により認定を取り消すことができます。

この場合、既に確認済証が交付されていたとしても、全体計画認定が取り消された時点で行っている工事により建築物全体を現行規定に適合させる場合を除き、違反建築物となります。

3. 7 消防関係

(1) 事前協議

別途、消防局予防部指導課と事前協議をしてください。

(2) 消防法の取扱い

全体計画認定後に消防法が改正された場合には、法第3条第2項の適用に係わらず、消防法第17条の2の5の適用を受けます。なお、改正された消防法の適用により施行規則第10条の25に規定する軽微な変更以外の全体計画の変更が生じた場合には、全体計画変更認定の手続きを行う必要があります。

3. 8 関係諸手続

(1) 建築確認申請

それぞれの工事に係る建築確認申請時における必要な図書等について説明します。

施行規則第1条の3第3項の規定により、それぞれの工事ごとの建築確認申請時の図書は、全体

計画認定の図書と同じ施行規則第1条の3に定める図書となり、建築確認申請書に全体計画認定通知書（全体計画変更認定通知書）及び添付図書（全体計画認定に係る全ての工事の添付図書）の写しの添付が必要です。

また、同条第9項の規定により、建築確認申請書の添付図書と全体計画認定（全体計画変更認定）に要した図書の内容が同一であるときは、建築確認申請書にその旨を記載した上で、同一である図書を建築確認申請書の正本及び副本各一通に添付することを要しません。（全体計画認定の図書＋施行規則第1条の3の図書＝計4通（正・副×2）を要さず、計2通となります。）。

（2） 中間検査・完了検査

- ① 建築確認済証の交付を受けた場合は、中間検査・完了検査を受検する必要があります。（横浜市の中間検査は、50㎡以上の増築・改築工事が対象です。）
- ② 各工事の終了段階では、法第86条の8第4項の規定により適宜、工事状況報告書を求めます。
中間検査合格証又は検査済証、軽微な変更の概要等を添付してください。（「3.4 全体計画の遂行状況の把握」参照）

3.9 関係法令等の取扱い

- （1） 関係法令等の手続きは、全体計画認定申請時まで完了させてください。
- （2） 全体計画認定後の認定期間中の建築基準関係規定の適用については、各法令によることとなります。なお、それらの法令の適用により、建築物の計画の変更が生じた場合には、全体計画認定の変更等の手続きを要します。

第4編 参考資料

4. 1 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

平成18年7月1日 当初制定

令和 年 月 日 最終改定

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 認定期由

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ついては、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、既存不適格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要する建築物（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は除く。）

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。

4. 2 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

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

平成 18 年 7 月 1 日 当初制定

令和元年 5 月 1 日 最終改定

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」の規定に関する手続きは、次に掲げる事項による。なお、用語の定義は、「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に関する基準」によるものとする。

第 1 全体計画認定申請

(1) 事前相談

申請者は、全体計画認定申請前に、次の表に掲げる書類を 4 部ずつ揃えて提出する。

	必要書類	様式
(1)	建築許認可事前相談票	第 1 号様式
(2)	既存建築物の概要に関する報告書	—
(3)	既存不適格状況調査書	—
(4)	理由書	第 2 号様式
(5)	工事毎の工事概要説明書（工事方法等の検討資料）	—
(6)	不適合規定改善計画書	第 3 号様式
(7)	全体工程表	—

(2) 横浜市全体計画認定連絡協議会

申請者は、事前相談後、次の表に掲げる書類を 8 部ずつ揃えて提出する。

	必要書類	様式
(1)	全体計画認定申請書	施行規則第 67 条の 3 様式
(2)	全体計画概要書	施行規則第 67 条の 4 様式
(3)	理由書	第 2 号様式
(4)	不適合規定改善計画書	第 3 号様式
(5)	事業資金計画書	第 4 号様式
(6)	不適合規定施工計画書	第 5 号様式
(7)	全体工程表	—
(8)	施行規則第 10 条の 23 第 1 項から第 5 項に規定する図書及び書類	—
(9)	その他全体計画認定に必要な書類	—

(3) 本申請

申請者は、横浜市全体計画認定連絡協議会の同意後、次の表に掲げる書類を3部ずつ揃えて提出する。

	必要書類	様式
(1)	全体計画認定申請書	施行規則第67条の3様式
(2)	全体計画概要書	施行規則第67条の4様式
(3)	理由書	第2号様式
(4)	不適合規定改善計画書	第3号様式
(5)	事業資金計画書	第4号様式
(6)	不適合規定施工計画書	第5号様式
(7)	全体工程表	—
(8)	施行規則第10条の23第1項から第5項に規定する図書及び書類	—
(9)	適合判定通知書又はその写し ^{※1} (施行規則第3条の7第1項第1号ロ(1)及び(2)に定める図書及び書類を添付したもの)	—
(10)	その他全体計画認定に必要な書類	—

※1 構造計算適合性判定を要する場合に限る。

第3 全体計画変更認定申請

(1) 事前相談

申請者は、全体計画の変更が生じた場合、全体計画変更認定申請前に、次の表に掲げる書類を4部ずつ揃えて提出する。

	必要書類	様式
(1)	建築許認可事前相談票	第1号様式
(2)	理由書	第2号様式
(3)	変更に係る内容を明示した設計図書 (建築変更確認申請図書と同程度)	—
(4)	その他必要な書類	—

なお、施行規則第10条の25に規定する全体計画変更認定を要しない軽微な変更該当する場合は、第6号様式「認定に関する計画変更届出書」を提出する。

(2) 横浜市全体計画認定連絡協議会

申請者は、事前相談後、次の表に掲げる書類を8部ずつ揃えて提出する。

	必要書類	様式
(1)	全体計画認定申請書	施行規則第67条の3様式
(2)	全体計画概要書	施行規則第67条の4様式
(3)	理由書	第2号様式
(4)	不適合規定改善計画書	第3号様式
(5)	事業資金計画書	第4号様式
(6)	不適合規定施工計画書	第5号様式
(7)	全体工程表	—
(8)	施行規則第10条の23第1項から第5項に規定する図書及び書類	—
(9)	その他全体計画認定に必要な書類	—

(3) 本申請

申請者は、事前相談後、次の表に掲げる書類を3部ずつ揃えて提出する。

	必要書類	様式
(1)	全体計画認定申請書	施行規則第67条の3様式
(2)	全体計画概要書	施行規則第67条の4様式
(3)	理由書	第2号様式
(4)	不適合規定改善計画書	第3号様式
(5)	事業資金計画書	第4号様式
(6)	不適合規定施工計画書	第5号様式
(7)	全体工程表	—
(8)	施行規則第10条の23第1項から第5項に規定する図書及び書類	—
(9)	適合判定通知書又はその写し (施行規則第3条の7第1項第1号ロ(1)及び(2)に定める図書 及び書類を添付したもの)	
(10)	その他全体計画変更認定に必要な書類	—

※ 添付図書は変更に係るものに限る。

第4 認定申請手数料

全体計画認定申請又は全体計画変更認定申請 1件につき 120,000円

※ 認定に際し、適合判定通知書又はその写しが提出されたもの以外で、「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場合は、別途手数料を徴収する。

第5 全体計画の遂行状況の把握

(1) 報告徴収等

市長は、必要に応じて、法第86条の8第4項の規定に基づく報告徴収等により状況を把握する。

(2) 工事報告（建築確認申請を要しない場合）

申請者は、全体計画に位置付けられた各工事について建築確認申請の手続きを要しない場合は、当該工事に着手する前に、法第86条の8第4項の規定に基づく工事報告を市長へ提出する。この場合、本報告を行う時期を「全体工程表」に明示し、第7号様式「工事状況報告書」にて報告する。

第6 全体計画認定の取消し

申請者が認定を受けた全体計画に基づき工事を行っておらず、改善命令にも違反した場合には、市長は、当該認定を取消し、是正命令等の必要な措置をとる。

第7 消防との連携

市長は、建築物の全体計画の認定を行うことに際し、消防機関に意見照会をする。

(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、令和元年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。

4. 3 横浜市全体計画認定連絡協議会規約・運用要綱

横浜市全体計画認定連絡協議会規約

平成 18 年 7 月 1 日 制定
平成 29 年 4 月 1 日 最終改正

(目的及び設置)

- 1 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連絡及び調整を行うため横浜市全体計画認定連絡協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(組織)

- 2 協議会は、次に掲げる委員をもって組織する。
消防局予防部指導課長
建築局建築指導部建築企画課長
建築局建築指導部建築指導課長
建築局建築指導部市街地建築課長

(委員長)

- 3 協議会には委員長をおく。委員長は建築局建築指導部市街地建築課長とする。

(関係者)

- 4 協議会は必要があると認めた場合には、関係者の出席を求めることができる。

(招集)

- 5 協議会は、委員長が招集する。
 - (1) 委員長は緊急やむを得ない場合を除き、開会 3 日前までに会議の日時、場所及び付議する事項を委員に通知する。
 - (2) 委員は必要があると認めるときは、委員長に招集を請求することができる。

(所管事項)

- 6 協議会は次の各号に掲げる事項に関する関係当局間の事務の連絡調整について協議する。
 - (1) 「全体計画認定」の運営に関すること。
 - (2) 「全体計画認定」の報告徴収に関すること。
 - (3) 「全体計画認定」の取り消し及び法令違反の措置に関すること。

(庶務)

- 7 協議会の庶務は、建築局建築指導部市街地建築課が行う。

(委任)

- 8 この規約に定めるもののほか、協議会について必要な事項は委員長が協議会に諮って定める。

附則

この規定は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

附則

この規定は、平成 22 年 11 月 4 日から施行する。

附則

この規定は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この規定は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

横浜市全体計画認定連絡協議会規約運用要綱

平成 18 年 7 月 1 日 制定
平成 21 年 5 月 1 日 改定

(趣旨)

この運用要綱は、横浜市全体計画認定連絡協議会規約（以下「協議会規約」という。）の連絡調整に関する必要な事項を定める。

- 1 「協議会規約」（招集）は協議会の庶務が各委員及び関係者に通知する。
- 2 「全体計画認定又は全体計画変更認定」に関する調整事項は、次に掲げる内容とする。
 - (1) 対象建築物
 - (2) 対象行為
 - (3) 既存不適格建築物の確認
 - (4) 認定理由
 - (5) 全体計画の期間
 - (6) 既存部分の安全性の確認
 - (7) 工事順序等
 - (8) 既存部分の構造関係規定に係る図書省略
 - (9) 構造計算適合性判定の扱い
 - (10) その他必要事項
- 3 委員長は、「全体計画認定又は全体計画変更認定」に関する報告を受理した場合は、速やかに各委員及び関係者に通知する。
- 4 「全体計画認定又は全体計画変更認定」の取り消し及び法令違反の措置に関する調整事項は、次に掲げる内容とする。
 - (1) 認定計画に従って工事を行っていないと認める場合の措置
 - ア 計画遂行の期限
 - イ その改善に必要な措置
 - (2) 認定計画に従って工事を行っていないと認める場合の、建築主への通知
 - (3) 建築主への取り消し通知
 - (4) 法令違反に関する関係機関への報告

附則

この規定は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

附則

この規定は、平成 21 年 5 月 1 日から施行する。

4. 4 関連条文

(法)

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて工事を行う場合の制限の緩和)

第86条の8 第3条第2項の規定によりこの法律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1の建築物について2以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該2以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける同項及び同条第3項の規定の適用については、同条第2項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第86条の8第1項の認定を受けた全体計画に係る2以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第3項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第3号又は第4号に該当するものにあつては、第86条の8第1項の認定を受けた全体計画に係る2以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第3号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第86条の8第1項の認定を受けた全体計画に係る2以上の工事」とする。

- 一 1の建築物の増築等を含む工事を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やむを得ないものであること。
 - 二 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となること。
 - 三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、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が増大しないものであること。
- 2 前項の認定の申請の手續その他当該認定に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。
 - 3 第1項の認定を受けた全体計画に係る工事の建築主（以下この条において「認定建築主」という。）は、当該認定を受けた全体計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければならない。前2項の規定は、この場合に準用する。
 - 4 特定行政庁は、認定建築主に対し、第1項の認定を受けた全体計画（前項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの。次項において同じ。）に係る工事の状況について報告を求めることができる。
 - 5 特定行政庁は、認定建築主が第1項の認定を受けた全体計画に従つて工事を行っていないと認めるときは、当該認定建築主に対し、相当の猶予期限を付けて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
 - 6 特定行政庁は、認定建築主が前項の命令に違反したときは、第1項又は第3項の認定を取り消すことができる。

(施行規則)

(全体計画認定の申請等)

第10条の23 全体計画認定の申請をしようとする者は、次の各号に掲げる図書及び書類を特定行政庁に提出するものとする。ただし、第一条の三第一項の表一の(イ)項に掲げる配置図又は各階平面図は、同条第一項の表二の(二十四)項の(ロ)欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の(二十九)項の(ロ)欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の(三十)項の(ロ)欄に掲げる日影図と、同条第一項の表一の(ロ)項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、同条第一項の表二の(二十九)項の(ロ)欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の(四十七)項の(ロ)欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

一 別記第六十七号の三様式による申請書(以下この条及び次条において単に「申請書」という。)の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類で、全体計画に係るそれぞれの工事ごとに作成したものを添えたもの(正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。)

イ 第一条の三第一項の表一の各項に掲げる図書(同条第一項第一号イの認定を受けた構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては、同号イに規定する国土交通大臣の指定した図書を除く。)

ロ 申請に係る建築物が第一条の三第一項第一号ロ(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

ハ 申請に係る建築物が法第三条第二項(法第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。)の規定により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

二 全体計画概要書

2 申請に係る全体計画に建築設備に係る部分が含まれる場合においては、申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。

一 別記第六十七号の三様式による正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類で、全体計画に係るそれぞれの工事ごとに作成したものを添えたもの(正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。)

イ 前項第一号イからハマまでに掲げる図書及び書類

ロ 申請に係る全体計画に法八十七条の二の昇降機に係る部分が含まれる場合又は法第六条第一項第一号から第三号までに掲げる建築物の全体計画に令百四十六条第一項第二号に掲げる建築設備に係る部分が含まれる場合にあつては、別記第八号様式中の「昇降機の概要の欄」又は「建築設備の概要の欄」に記載すべき事項を記載した書類

ハ 申請に係る全体計画に含まれる建築設備が第一条の三第四項第一号ハ(1)及び(2)に掲げる建築設備である場合にあつては、それぞれ当該(1)及び(2)に定める図書及び書類

二 全体計画概要書

3 第一項及び前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物の全体計画に係る申請書にあつては、それぞれ当該

各号に定めるところによるものとする。

- 一 法第六条の四第一項第二号 に掲げる建築物 認定型式の認定書の写しを添えたものにあつては、第一条の三第五項の表一の (い) 欄に掲げる建築物の区分に応じ、同表の (ろ) 欄に掲げる図書についてはこれを添えることを要しない。
- 二 法第六条の四第一項第三号 に掲げる建築物 第一条の三第五項 の表二の (い) 欄に掲げる建築物の区分に応じ、同表の (ろ) 欄に掲げる図書についてはこれを添えることを要せず、同表の (は) 欄に掲げる図書については同表の (に) 欄に掲げる事項を明示することを要しない。
- 三 認証型式部材等を有する建築物 認証型式部材等に係る認証書の写しを添えたものにあつては、第一条の三第五項の表一の (い) 欄に掲げる建築物の区分に応じ、同表の (ろ) 欄及び (は) 欄に掲げる図書についてはこれらを添えることを要せず、同表の (に) 欄に掲げる図書については同表の (ほ) 欄に掲げる事項を明示することを要しない。
- 4 第一条の三第一項の表一の各項に掲げる図書に明示すべき事項を同表に掲げる図書のうち他の図書に明示してその図書を第一項又は第二項の申請書に添える場合においては、第一項又は第二項の規定にかかわらず、当該各項に掲げる図書に明示することを要しない。この場合において、当該各項に掲げる図書に明示すべきすべての事項を当該他の図書に明示したときは、当該各項に掲げる図書を第一項又は第二項の申請書に添えることを要しない。
- 5 特定行政庁は、申請に係る建築物が法第三十九条第二項、第四十条、第四十三条第二項、第四十三条の二、第四十九条から第五十条まで、第六十八条の二第一項若しくは第六十八条の九第一項の規定に基づく条例（法第八十七条第二項 又は第三項 においてこれらの規定に基づく条例の規定を準用する場合を含む。）又は第六十八条の九第二項の規定に基づく条例の規定に適合するものであることについての確認をするために特に必要があると認める場合においては、規則で、第一項又は第二項の規定に定めるもののほか、申請書に添えるべき図書について必要な規定を設けることができる。
- 6 前各項に規定する図書及び書類のほか、特定行政庁が全体計画の内容を把握するため又は申請に係る建築物の安全性を確かめるために特に必要があると認めて規則で定める図書及び書類を申請書に添えなければならない。
- 7 前各項の規定により申請書に添えるべき図書及び書類のうち二以上の図書及び書類の内容が同一である場合においては、申請書にその旨を記載した上で、これらの図書及び書類のうちいずれかの図書及び書類を申請書に添付し、他の図書及び書類の添付を省略することができる。
- 8 特定行政庁は、全体計画認定をしたときは、別記第六十七号の五様式による通知書に、当該全体計画認定に係る申請書の副本及びその添付図書及び添付書類を添えて、申請者に通知するものとする。
- 9 特定行政庁は、全体計画認定をしないときは、別記第六十七号の六様式による通知書に、当該通知に係る申請書の副本及びその添付図書及び添付書類を添えて、申請者に通知するものとする。

(全体計画認定の変更の申請等)

第10条の24 全体計画変更認定の申請をしようとする者は、申請書の正本及び副本並びに全体計画概要書に前条第一項から第七項までの規定による添付図書及び添付書類のうち変更に係るものを添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 2 前条第八項及び第九項の規定は、全体計画認定の変更の場合について準用する。この場合において、同条第八項及

び第九項中「全体計画認定」とあるのは「全体計画変更認定」と、「添付図書及び添付書類」とあるのは「添付図書及び添付書類（変更に係るものに限る。）」と読み替えるものとする。

（全体計画の変更に係る認定を要しない軽微な変更）

第10条の25 法第八十六条の八第三項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 第三条の二第一項各号に掲げる変更であつて、変更後も全体計画に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかなもの
- 二 全体計画認定を受けた全体計画に係る工事の実施時期の変更のうち、工事の着手又は完了の予定年月日の三月以内の変更

(横浜市建築基準法施行細則)

(認定申請)

第9条 法第86条第1項若しくは第2項、法第86条の2第1項、法第86条の8第1項若しくは第3項又は省令第10条の4の2第1項の認定関係規定の規定により認定を受けようとする者は、当該認定の申請の際、案内図、配置図その他当該認定を受けようとする事項の審査に必要な図書及び書類を市長に提出しなければならない。

2～4 (略)

(全体計画認定に係るガイドライン)

平成 17 年 6 月 1 日 当初制定

平成 20 年 4 月 17 日 一部改正

全体計画認定に係るガイドライン

平成 17 年 6 月 1 日、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が施行され、既存不適格建築物に係る規制の合理化の観点から、建築基準法（以下「法」という。）第 86 条の 8 の規定により全体計画認定制度が創設されたところである。

全体計画認定制度の活用により、既存不適格建築物の安全性の向上を図るに当たっては、次の事項に留意するものとする。

第 1 全体計画認定の対象等

1 全体計画認定の対象

全体計画認定制度は、法第 3 条第 2 項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない既存不適格建築物を、複数の工事に分けて段階的に建築基準法令の規定に適合させていく計画について、特定行政庁が認定を行う制度である。この認定制度は、当該計画が第 2 に示す全体計画認定の基準に適合する場合であれば、すべての既存不適格建築物について対象とすることができる。

2 既存不適格建築物であることの確認

特定行政庁は、建築物が既存不適格建築物であるかどうかについて判断する際には、当該建築物の確認済証（旧確認通知書）及び検査済証によることが望ましい。

確認済証又は検査済証がない場合は、定期調査報告書の内容等により当該建築物が着工当時の建築基準法令の規定に適合していたかどうかを判断し、既存不適格建築物であるかどうかについて確認することが望ましい。この場合において、当該建築物の新築時・増築等時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、市町村の地図、電力会社等との契約等を参考にすることができる。

なお、特に疑義がある場合については、現地調査を行い判断することが望ましい。

3 他制度の併用

全体計画認定制度の活用による既存不適格建築物の改修の際には、次のような制度も併せて活用することができる。

① 最初に耐震改修のために増築（壁のない部分に壁を設けることにより建築物の延べ面積を増加させるものに限る。）、大規模の修繕又は大規模の模様替を行い、その後に防火・避難関係の改修を行うような場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 5 条第 3 項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度を活用することができる。

② 建築物を使用しながら増築等を行う場合は、法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号の規定による仮使用承認制度を活用す

ることができる。

- ③ 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和と、全体計画認定とを併用することができる。例えば、法第86条の7第2項の規定により部分的に遡及適用される工事について、全体計画認定により複数の工事に分けて行う場合、全体計画に係るすべての工事が完了した時点で増築等をする部分と一連の部分のみに建築基準法令の規定が適用されることとなる。

第2 全体計画認定の基準

- 1 一の建築物の増築等を含む工事を二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やむを得ないものであること。

特定行政庁は、全体計画認定の審査に当たって、営業や使用を停止できない合理的な理由があるかどうか、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があるかどうか、改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があるかどうかなど、全体計画に係る工事を二以上に分けて実施することがやむを得ないものであることを判断すべきである。

全体計画の期間は、一般的には、5年程度以下となるよう指導するとともに、当該期間を延長する場合には、延長することがやむを得ないものであることを確認した上で、1年程度を超えない範囲で全体計画を遂行するよう指導することが望ましい。ただし、当該建築物の構造方法、安全性等を勘案し、適宜、個別の案件に応じて判断することとする。例えば、既存部分に増築しようとする場合（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場合に限る。）で、当該既存部分が、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もの又は平成18年国土交通省告示第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめられたものであるなど、一定の安全性が確保されている場合にあっては、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事の実施時期等を勘案し、20年程度の長期間にわたる全体計画を認めても差し支えない。

なお、二以上の工事に分けるに当たっては、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格事項であって、特に緊急性が高いものを優先的に改修するよう指導することが望ましい。

- 2 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が建築基準法令の規定に適合することとなること。

すべての工事の完了後の基準適合を確認するとともに、当該全体計画の実効性の観点から、実際に施工可能な計画となっているかどうかについても確認することが望ましい。ただし、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の2第3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）に該当する場合にあっては、提出された図書の範囲内で確認することとして差し支えない。

全体計画認定により、全体計画が完了するまで適用除外とできる規定は、法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定に限られ、消防法等他法令の規定については、当該法令の定めによることに留意すべきである。

なお、法第86条の8第1項第2号の「建築基準法令の規定に適合する」には、法第86条の7第1項から第3項までの既存の建築物に対する制限の緩和の規定を適用する場合も含まれる。

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

全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、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、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際には、例えば、次の事項に留意することが望ましい。

構造関係規定	構造耐力上主要な部分を取り除き、又は既存部分の荷重等が増加するにもかかわらず、構造耐力に関する十分な措置を行わず、構造安全上の負荷が増大する場合
防火関係規定	床面積の増加に伴い防火関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、防火に関する十分な措置を行わず、火災安全上の負荷が増大する場合
避難関係規定	床面積の増加に伴い在館者数が増加し、又は歩行距離が長くなるにもかかわらず、避難安全に関する十分な措置を行わず、避難安全上の負荷が増大する場合
設備関係規定	床面積の増加に伴い在館者数が増加し設備関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、設備に関する十分な措置を行わず、衛生上の負荷が増大する場合

最初の工事で増築のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分について改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。なお、既存部分について不適合になっている規定が法第20条のみであり、かつ、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場合には、増築により当該建築物の危険性等は増大しないものとして差し支えないが、新たに増築等をする部分については、当該増築等に係る工期の完了時に現行規定に適合させるべきである。また、既存不適格の規定に係る部分であっても、全体計画の期間中に現行の建築基準法令の規定に適合するに至った場合は、当該部分についてはその後常に現行規定に適合させることが望ましい。

なお、「危険性等が増大しないものであること」は、全体計画認定時に既に適法となっている規定について、全体計画に係る各工事の完了後において適法の範囲内で負荷が増大することを妨げる趣旨ではない。

<参考>構造関係規定に関する判断方法について

構造関係規定について、危険性等が増大するかどうかを判断する際には、次のような点に留意することが望ましい。なお、積載荷重について実況による低減を許容することも考えられるが、その場合には、最後の工事までに当該積載荷重が著しく変化することのないよう、特定行政庁において利用状況等の把握に特に留意すべきである。

① 通常の荷重及び外力に対する安全性について、例えば、構造耐力上主要な部分の断面に生ずる応力度が許容応力度を超える場合は、当該応力度が工事着工前における応力度以下であることについて確認することが望ましい。

② 大規模の地震に対する安全性について、例えば、次のような事項について確認することが望ましい。

イ 各階の保有水平耐力が必要保有水平耐力を下回る場合は、各階の必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比が、工事着工前における比以上であること

ロ 特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平成7年建設省告示第2089号）によるI_s値が、工事着工前におけるI_s値以上であること

- ③ 以上のほか、工事完了後における層間変形角や剛性率・偏心率が工事着工前と比較して悪化しないことを確認することが望ましい。

第3 全体計画認定の手続き等

1 全体計画認定申請に必要な図書等

特定行政庁は、全体計画認定に係る各工事の計画について、規則第10条の23の規定により、原則として建築確認申請時と同程度の図書の提出を求めて、当該計画が第2の全体計画認定の基準に適合しているかどうかを審査する。ただし、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）に該当する場合にあっては、既存部分の改修計画に係る構造設計図書（構造詳細図、構造計算書等）の提出は要しない。

全体計画認定の際に、上記のただし書の場合を除き、当該計画について詳細に審査することとなるため、全体計画認定の申請に係る手数料は、当該計画の建築確認申請に係る手数料程度の額を徴収することもあり得るが、それぞれの工事における建築確認申請に係る手数料は、認定時における事前審査の程度に応じて減額することが望ましい。

2 全体計画認定の手続き

全体計画認定の申請は、全体計画認定申請書（規則第67条の3様式）及び全体計画概要書（規則第67条の4様式）に、全体計画に係るそれぞれの工事ごとに作成した設計図書を添えて、特定行政庁に対して行われる。

特定行政庁は、全体計画認定をしたときは、全体計画認定通知書（規則第67号の5様式）に申請書の副本及び設計図書を添えて、申請者に通知する。

3 全体計画変更認定の手続き

規則第10条の25の規定に基づき、規則第3条の2第1項各号の計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更該当する場合、工事の着手又は完了の予定年月日の3ヶ月以内の変更の場合は、全体計画変更認定の手続きは要しないが、それ以外の場合には全体計画変更認定が必要となる。当該手続きは、変更部分について、認定と同様の手続きを行うことになるが、全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合もあることから、建築物の各部分について、変更時点の法令への適合状況を確認する必要がある。

なお、全体計画の期間の延長を続けて、いつまでも全体計画が実現されない場合は、全体計画認定の取消しを行うべきである。

4 全体計画の遂行状況の把握

特定行政庁は、建築確認・検査を要しない工事の場合は、必要に応じて、法第86条の8第4項に基づく報告徴収を行い工事の状況を把握すべきである。

全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認・検査については、指定確認検査機関において行うことができる。指定確認検査機関において建築確認・検査が行われる場合は、指定確認検査機関からの建築計画概要書の報告（法第6条の2第3項）、完了検査結果の報告（法第7条の2第6項）、中間検査結果の報告（法第7条の4

第6項)等によって全体計画の遂行状況の把握に努めるべきである。また、特定行政庁は、法第77条の32第1項の規定に基づき、指定確認検査機関からの照会に対して、全体計画の内容を通知すべきである。

なお、建築確認・検査が必要であるにもかかわらず、それらの申請をせずに工事が行われている疑義がある場合は、法第12条第5項又は第86条の8第4項に基づく報告徴収により状況を把握し、必要な措置をとるべきである。

第4 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認・検査等の手続き

1 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認

全体計画に位置付けられた各工事ごとに、建築確認が必要な工事について、認定を受けた全体計画に適合するものであることを確認する。

2 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る中間検査・完了検査

全体計画に位置付けられた各工事ごとに、認定を受けた全体計画に適合するものであることを検査する。全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合には、建築物の部分によっては既に既存不適格でなくなっている場合もあることに留意すべきである。

建築確認・検査を要しない工事の場合は、第3の4に基づき状況を把握し、その結果によっては、法第86条の8第5項に基づく改善命令を実施すべきである。

3 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る仮使用承認

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号までの建築物に該当するものについて全体計画認定を受け、当該建築物の避難施設等に関する工事を行う場合で、工事期間中に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号に基づく特定行政庁の仮使用承認を受けなければならない。

なお、仮使用承認の手続きについては、「工事中建物の仮使用手続きマニュアル」(財団法人日本建築防災協会発行)が参考となる。

4 全体計画認定を行った既存不適格建築物に係る台帳整備及び閲覧

特定行政庁は、規則第6条の3第1項第1号の規定に基づき、全体計画認定を行った既存不適格建築物について、その台帳を作成し、各工事に係る建築確認・検査に際して活用すべきである。

なお、全体計画概要書は、建築計画概要書、定期調査報告概要書及び建築基準法令による処分の概要書とともに、法第93条の2の規定による閲覧の対象となる。

第5 全体計画認定の取消し

特定行政庁は、認定建築主が認定を受けた全体計画に基づき工事を行っておらず、改善命令にも違反した場合には、認定を取り消すことができる。特に、既存不適格建築物の安全性の確保が図られないまま増築のみが行われている場合などは、速やかに全体計画認定を取り消し、是正命令等の必要な措置をとるべきである。全体計画認定が取り消さ

れた場合、既に確認済証が交付されていたとしても、全体計画認定が取り消された時点で行っている工事により建築物全体を現行規定に適合させる場合を除き、違反建築物となる。

全体計画認定の取消しに係る一連の手続きについて、例えば次のような手順を踏むことが考えられる。

- ① 特定行政庁は、法第86条の8第4項に基づく報告徴収等により、全体計画に従って工事が行われているかどうか把握する。
- ② 全体計画どおりに工事が行われていない場合には、適正に工事が行われるように行政指導し、それでも従わない場合には法第86条の8第5項に基づき、相当の猶予期限（原則として1ヶ月程度）を付けて改善命令を行う。
- ③ 認定建築主が改善命令に従わない場合は、法第86条の8第6項に基づき、全体計画認定の取消しを行う。
- ④ 全体計画認定が取り消された時点で、当該建築物は違反建築物となるため、必要に応じて法第9条の命令の手続きに移行する。なお、当該建築物についても、基本的には、法第9条に基づき、改築、増築、修繕、模様替等の命令を行い、取り消された全体計画の実現を図るべきである。場合によっては、使用制限又は使用禁止命令を行うことも考えられる。

第6 消防部局との連携

特定行政庁は、全体計画認定及び全体計画変更認定に当たっては、防火・避難関係規定に関して、所轄の消防長又は消防署長に意見を聞くことが望ましい。

※ 平成20年4月17日一部改正後、「全体計画認定に係るガイドライン」は改正されていないため、その後の法改正等による条項ずれ、文言修正等は反映されていません。必要に応じて適宜読み替えるなどの対応をお願いいたします。

(技術的助言 抄)

国住指第2 3 1 5号

国住街第1 1 3号

平成24年 9 月27日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

建築基準法施行令の一部を改正する政令等の施行について（技術的助言）

建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成24年政令第239号）、建築基準法施行規則等の一部を改正する省令（平成24年国土交通省令第76号）及び建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件の一部を改正する件（平成24年国土交通省告示第1365号）については、いずれも、平成24年9月20日に公布・施行されることとなった。

改正後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）等の運用について、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

第1 （略）

第2 既存不適格建築物に関する規制の合理化（令第137条の2 関係）

1 改正の概要

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の7 第1 項の規定に基づく既存の建築物に対する制限の緩和の対象となる増改築の範囲については、改正前の令第137条の2 第1 号の規定により増改築に係る部分の床面積の合計が従前の延べ面積の2 分の1 を超えず、かつ、増改築後の建築物の構造方法が耐久性等関係規定に適合するとともに、改正前の建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件（平成17年国土交通省告示第566号。以下「告示」という。）第1 に定める基準に適合する建築物等を対象としていたが、今般の政令等の改正により、増改築部分の床面積の合計が従前の延べ面積の2 分の1 を超える増改築であっても、増改築後の建築物の構造方法が改正後の告示第1 又は第2 に定める基準等に適合する建築物について制限の緩和の対象とすることとした。

2 既存の建築物に対する制限の緩和の対象

制限の緩和の対象となる増改築の範囲を次のように改正した。

(1) 令第137条の2第1号の追加

増改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。

- ① 建築物全体として、現行基準の構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。
- ② 増改築部分について、建築設備も含め、現行の仕様規定に適合すること。
- ③ 既存部分が、耐久性等関係規定に適合し、かつ、改正後の告示に定める以下の基準に適合すること。

イ 法第20条第1号から第3号までに掲げる建築物に設ける屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するもの（以下「屋上突出物」という。）について、平成12年国土交通省告示第1389号に定める基準に従った構造計算により構造耐力上安全であることを確かめること。

ロ 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備（以下「配管設備」という。）について、構造耐力上主要な部分を貫通して配管する場合において建築物の構造耐力上支障を生じないようにすること等を求めること。

ハ 建築物に設けるエレベーター及びエスカレーターについて、主要な支持部分等が構造耐力上安全であることや駆動装置等の地震時の転倒・移動防止措置を講ずることのほか、エレベーターのかごについては、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。具体的には、平成20年国土交通省告示第1455号第1第1号から第3号まで及び第5号から第7号までの規定に適合することのほか、かごの壁又は囲い及び出入口の戸について、任意の5平方センチメートルの面にこれと直角な方向の300ニュートンの力がかご内から作用した場合において、き裂その他の損傷が生じないことを確かめる必要がある。

ニ 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁（以下「屋根ふき材等」という。）について、昭和46年建設省告示第109号に定めるところにより、構造耐力上主要な部分に緊結すること等に適合すること。

(2) 令第137条の2第2号の追加

増改築部分が既存部分と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、かつ、増改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。

- ① 構造上分離された増改築部分について、建築設備も含め、現行の仕様規定に適合し、かつ、現行基準の構造計算によって構造耐力上安全であることを確認すること。
- ② 構造上分離された既存部分について、耐久性等関係規定に適合し、かつ、改正後の告示に定める以下の基準に適合すること。

イ 構造計算によって地震に対して構造耐力上安全であることを確かめること又は耐震診断基準（平成18年国土交通省告示第185号に定める基準をいう。）によって地震に対して安全な構造であることを確かめること。

ロ 地震時を除き、許容応力度計算によって構造耐力上安全であることを確かめること。

- ハ 屋上突出物については（１）③イと同様。
- ニ 配管設備については（１）③ロと同様。
- ホ エレベーター及びエスカレーターについては（１）③ハと同様。
- ヘ 屋根ふき材等については（１）③ニと同様。

（３）令第137条の２第３号イの改正

令第137条の２第３号イにおけるエレベーターに係る基準を（１）③ハと同様に改正した。

３ 法第86条の８第１項の認定を受けた全体計画の変更に係る取扱いについて

「全体計画認定に係るガイドライン」（平成17年６月１日制定）において示しているとおり、法第86条の８第１項第２号の「建築基準法令の規定に適合する」には、法第86条の７に規定する既存の建築物に対する制限の緩和の規定も適用される。

全体計画は、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を認定時の建築基準法令の規定に適合させることを要件として認定されるものであることから、法第86条の８第１項の認定を受けた全体計画の変更認定に際しては、改正後の令第137条の２及び告示が適用されることに留意されたい。

４ 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針に係る認定について

平成24年９月26日付け国住指第2274号において、平成18年国土交通省告示第184号別添（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項。以下「指針」という。）第１本文ただし書の規定に基づき、建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第１第１号及び第２号に掲げる建築物の耐震診断の方法と同等以上の効力を有する建築物の耐震診断の方法として、建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年６月１日以降におけるある時点の法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであることを確認することを認定した。

従来は、昭和56年６月１日時点における法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に対象が限られていたが、本認定により、限界耐力計算など昭和56年以降に導入された耐震関係規定も対象に含むことができることとなったため、改正後の令第137条の２及び告示の適用に当たっては留意されたい。

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築基準法の一部を改正する法律（平成26年法律第54号。以下「改正法」という。）については平成26年6月4日に公布され、エレベーターの昇降路の部分の床面積の容積率不算入（平成26年7月1日施行）及び定期調査・検査報告制度（公布日から2年以内において政令で定める日から施行）に係る部分を除き、平成27年6月1日から施行されることとなった。

また、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成27年政令第11号）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（平成27年国土交通省令第5号）及び関連する告示についても、平成27年6月1日から施行されることとなった。

については、今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令（平成11年建設省令第13号。以下「機関省令」という。）等の運用について、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに貴職指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨周知方お願いする。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

第1 構造計算適合性判定制度の見直し

1 構造計算適合性判定に係る手続きの見直し（法第6条から第6条の3まで、第18条及び第94条関係）

（1）構造計算適合性判定及び建築確認の申請及び審査の手続き等について（法第6条から第6条の3まで関係）

従来の構造計算適合性判定制度においては、建築主が建築主事又は指定確認検査機関（以下「建築主事等」という。）に建築確認の申請を行い、その後、建築主事等が構造計算適合性判定を求めるところとしていたところ、構造計算適合性判定の段階での指摘により設計全体の大幅な見直しを要する場合があること等が課題であったことを踏まえ、建築主が指定構造計算適合性判定機関又は都道府県知事

(以下「指定構造計算適合性判定機関等」という。)に直接申請する仕組みに改め、建築主事等は、建築主から適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、確認をすることができることとした。

したがって、建築主事等は、それぞれの審査において補正等があった場合を含め、最終的に確認を行う建築物の構造計算について適合判定がなされていることを確かめた上で、確認を行う必要がある。このため、「確認審査等に関する指針」(平成19年国土交通省告示第835号)第1第4項第3号ロ(2)(i)においては、建築確認の申請書等と適合判定通知書等の記載事項が相互に整合していることを確かめることとしており、当該事務を適確かつ円滑に行うことができるよう、申請者に対し、補正等があった場合を含め整合した図書を提出するよう適切に周知・指導されたい。また、建築主事等及び指定構造計算適合性判定機関等の間においても、互いの指摘事項、留意事項、補正された図書等を適切に情報共有・調整し、制度の適確な施行の確保に努められたい。こうした情報を共有しながら審査を進めることは、秘密保持義務に抵触するものではない。

(2) 増改築を行う建築物に係る申請図書及び書類の合理化(施行規則第1条の3第10項及び第11項並びに第3条の7第4項関係)

総務省による平成26年10月14日付け「規制の簡素合理化に関する調査結果に基づく勧告」を踏まえ、増改築に係る部分とそれ以外の部分がエキスパンションジョイント等により構造上分離されており、かつ、増改築に係る部分以外の部分の計画が、令第81条第2項又は第3項に規定する基準(以下「構造計算基準」という。)に適合することが明らかなものとして国土交通大臣が定めるもの(以下「構造計算基準に適合する部分の計画」という。)に係る確認の申請においては、当該建築物に係る検査済証の写し等を提出する場合にあっては、構造計算基準に適合する部分の計画に係る構造計算書等の提出を不要とした(施行規則第1条の3第10項及び第11項)。このような場合には、構造計算適合性判定においても、構造計算基準に適合する部分の計画に係る構造計算書等の提出を不要とした(施行規則第3条の7第4項)。すなわち、構造計算適合性判定が必要となる構造計算基準(以下「特定構造計算基準等」という。)による構造計算によって安全性が確かめられた建築物でなければならない場合であっても、構造計算基準に適合することが明らかな部分については、これらの基準に適合するかどうかの確認審査を要するものではないため、構造計算適合性判定は不要であることを明確化したものである。

なお、原則として検査済証の写しの提出が必要であるが、建築確認台帳に係る記載事項証明(完了検査を行った機関が交付したもの)を検査済証の写しと同等の書類とみなして審査を行っても差し支えない。

(3) 全体計画認定における構造計算適合性判定(施行規則第10条の23第6項関係)

法第86条の8第1項の規定に基づき特定行政庁が全体計画認定を行う際に、状況に応じて構造計算適合性判定を実施できるよう制度改正が求められていたところ、改正法により構造計算適合性判定を独立して受けることができることとなったことを踏まえ、全体計画認定の申請に際し、特定行政庁が建築物の安全性を確かめるために特に必要があると認めて規則で定める図書及び書類を申請書に添え

なければならないこととした。

これにより、特定行政庁の規則で適合判定通知書又はその写しを定めた場合にあっては、法第6条の3の構造計算適合性判定の申請を行い適合判定通知書が交付された後、全体計画認定の申請の際に当該適合判定通知書又はその写しを提出をすることとなる。この場合、建築確認の時点で計画の変更がなければ、当該適合判定通知書又はその写しを建築主事等に提出すれば、再度構造計算適合性判定を受けることを要しない。

なお、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）第17条第1項の規定に基づく認定等他法令に基づく認定に係る建築物等については、構造計算適合性判定の取扱いに変更はないため、留意されたい。

2 比較的審査が容易な構造計算に関する構造計算適合性判定の見直し（法第6条の3第1項ただし書及び第18条第4項ただし書関係）

建築物の計画が特定構造計算基準等のうち確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに適合するかどうかを、構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者として施行規則第3条の13第1項で定める要件を備える者（以下「特定建築基準適合判定資格者」という。）である建築主事又は確認検査員が審査する場合には、構造計算適合性判定を要しないこととし、確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものは、令第81条第2項第2号イに掲げる構造計算（許容応力度等計算（ルート2））で、法第20条第1項第2号イに規定する方法によるものによって確かめられる安全性を有することとした（令第9条の3）。

また、特定行政庁及び指定確認検査機関は、その監督下にある建築主事及び確認検査員が特定建築基準適合判定資格者として法第6条の3第1項ただし書の規定による審査を行う場合にあっては、その旨をウェブサイトへの掲載等により公表することとした（施行規則第3条の13第2項）。

法第6条の3第1項ただし書の規定による審査は、「確認審査等に関する指針」における審査の方法及び審査すべき事項に基づく審査であって、確認のための審査と同様の審査を、構造計算適合性判定による複層的な審査ではなく、特定建築基準適合判定資格者である建築主事又は確認検査員が単独で行うことを規定したものである。

したがって、特定行政庁又は指定確認検査機関において、例えば、所轄区域等の全部又は一部において、その監督下にある建築主事又は確認検査員が特定建築基準適合判定資格者であり、法第6条の3第1項ただし書に規定する特定構造計算基準等に適合するかどうかの審査を行う場合においては、当該所轄区域等において、同項ただし書の規定による審査を行う旨の公表が必要であり、当該審査の申請を受理することを拒否することはできない。この場合、申請者に対して構造計算適合性判定を求めることはできないことに留意されたい。なお、一の所轄区域等において当該審査を行う者が特定建築基準適合判定資格者に該当する者と該当しない者を含む複数名存在する場合には、どちらの者も審査することが可能であるが、本特例の適用の有無について申請者の意向を踏まえ、申請者と適切に調整されたい。

本特例の適用の有無については、適切な公表・周知、事前相談、申請書（施行規則別記第2号様式第4面第9欄イ）の確認等により、申請者と認識の齟齬が生じないよう円滑な施行に留意されたい。

3 既存不適格建築物の増改築時の構造計算適合性判定の義務付け（法第6条の3第1項、第18条第4項及び第86条の7第1項関係）

法第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建築物について、法第86条の7第1項の政令で定める範囲内において増改築をする場合において、同項の政令で定める基準（以下「特定増改築構造計算基準」という。）に適合するかどうかの確認審査を要するものであるときは、構造計算適合性判定を要することとした（法第6条の3第1項、第18条第4項及び第86条の7第1項）。

また、特定増改築構造計算基準は、令第81条第2項又は第3項に規定する基準に従った構造計算で、法第20条第1項第2号イに規定する方法若しくはプログラムによるもの又は同項第3号イに規定するプログラムによるものによって確かめられる安全性を有すること（法第6条の3第1項の特定構造計算基準と同一の基準）とした（令第9条の2）。

なお、令第137条の2の改正を行っているが、上記改正に伴う所要の改正であり、内容の実質的な変更は行っていない。

また、既存建築物を増改築して活用する様々なニーズが現れており、法第86条の7第1項の緩和措置の活用が見込まれるなか、構造計算の審査を万全とするため、「建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件の一部を改正する件」（平成27年国土交通省告示第674号）により、既存不適格建築物に対し延べ面積1/2以下の増改築を行う場合であっても、同じ規模・構造の建築物を新築する場合と同様に、構造計算適合性判定の対象となる（平成27年6月1日施行）ため、留意されたい。なお、構造上分離された既存部分については、従来どおり、構造計算適合性判定を要しないことに留意されたい。

なお、法第3条第2項の規定により既存不適格建築物として法第20条の規定が適用されない場合であっても、構造計算基準の適用を判断する場合にあっては、エキスパンションジョイント等で構造上分離されている建築物の各部分ごとに、法第20条第1項各号を適用することが可能であり、第3を参考にされたい。

4～7 （略）

第2 指定確認検査機関等による仮使用認定制度の創設（法第7条の6及び第18条関係）

指定確認検査機関又は建築主事が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準（以下「仮使用認定基準」という。）に適合することを認めたときは、完了検査を受ける前であっても建築物を仮使用できることとした（法第7条の6第1項第2号）。

増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事で避難施設等に関する工事を含むものについては、国土交通大臣が定めるものを除き、特定行政庁に申請しなければならないことに留意されたい（施行規則第4条の16第3項）。

また、指定確認検査機関が仮使用を認めたときは、仮使用認定報告書を特定行政庁に提出しなければ

ならないこととし、特定行政庁は、当該建築物が仮使用認定基準に適合しないと認めるときは、建築主及び指定確認検査機関にその旨を通知し、当該認定を失効させることとした（法第7条の6第3項及び第4項）。

第3 構造耐力に関する規定の整備（法第20条関係）

エキスパンションジョイント等で構造上分離されている建築物の各部分（以下「独立部分」という。）は、法第20条第1項に規定する基準の適用については、それぞれ別の建築物の部分とみなすこととし、不要となった令第81条第4項を削除したほか、関連する告示等の整理を行った。

これにより、法第20条第1項各号の適用に当たっては、独立部分ごとに、高さ、階数及び面積等を算定し、それぞれ同項各号に掲げる建築物の区分のいずれに該当するかを確認することとなる。

なお、今般の法改正に伴い追加された確認申請書（施行規則別記第2号様式）の第6面に記載する「延べ面積」及び「建築物の高さ等」については、独立部分がそれぞれ法第20条第1項各号に掲げる建築物の区分のいずれに該当するかを確認するためのものであり、当該独立部分ごとに算定された数値等を記載することとなる。

第4～第8 （略）

4. 5 様 式

- (1) 全体計画認定申請書（施行規則第 67 号の 3 様式）
- (2) 全体計画概要書（施行規則第 67 号の 4 様式）
- (3) 建築許認可事前相談票（第 1 号様式）
- (4) 理由書（第 2 号様式）
- (5) 不適合規定改善計画書（第 3 号様式）
- (6) 事業資金計画書（第 4 号様式）
- (7) 不適合規定施工計画書（第 5 号様式）
- (8) 認定に関する計画変更届出書（第 6 号様式）
- (9) 工事状況報告書（第 7 号様式）

4. 6 参考・引用文献

- ・ 平成 17 年 6 月 1 日施行 改正建築基準法・同施行令等の解説
編集 国土交通省住宅局建築指導課・市街地建築課
発行 株式会社ぎょうせい
- ・ 工事中建物の仮使用手続きマニュアル ―スケルトン貸しのニーズに応じて―
発行 財団法人 日本建築防災協会
- ・ 建築構造審査・検査要領 編集 日本建築行政会議

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

令和 6 年 11 月
編集 横浜市建築局

(本書の問い合わせ窓口)
横浜市建築局市街地建築課

TEL : 0 4 5 - 6 7 1 - 4 5 2 5