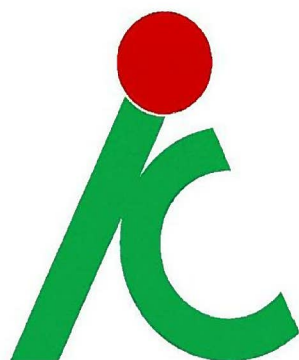


# 「既存の建築物に対する制限の緩和」 を適用する建築設備について

2022 年版



編集 近畿建築確認検査協会  
設備・省エネ部会

## 「既存の建築物に対する制限の緩和」を適用する建築設備について

既存建築物（現に存する建築物又は現に建築、修繕、模様替えの工事中の建築物）については、それらの工事着手時点の建築基準法令の規定が適用されます。（建築基準法第3条2項）

工事着手時点以降に法改正があり、既存建築物及びその敷地に対して、改正法に適合しない部分が出来たとしても違反建築物とはなりません。このような建築物を一般に「既存不適格建築物」と言います。

既存不適格建築物の権利を付与されるのは、不適合となった規定ごとの建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分となります。

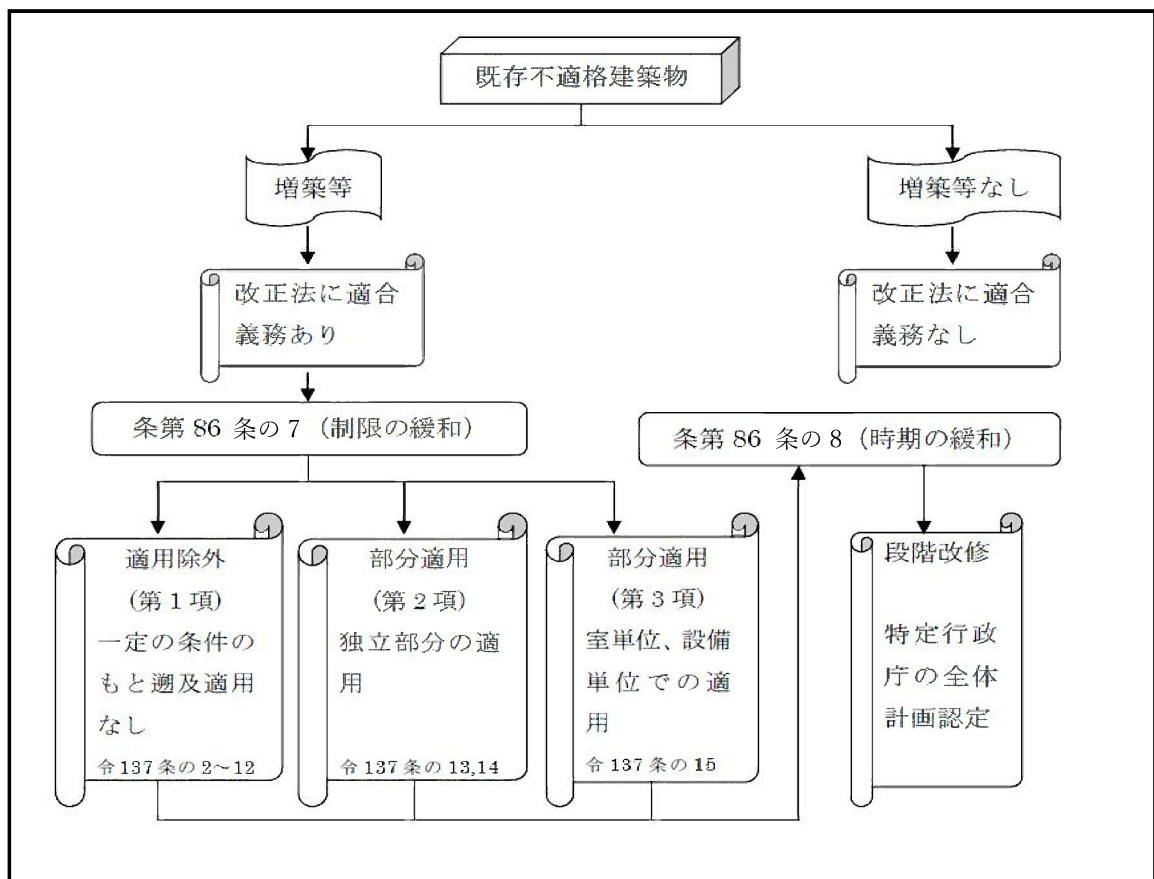
このような既存不適格建築物に増築等（増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え）を行う場合は、当該既存建築物及びその敷地に対しても、増築等の工事着手時点の建築基準法令の規定に適合させる必要があります。（建築基準法第3条第3項第三号、第四号）

ただし、建築基準法第86条の7により、一部の規定については、一定条件のもと、引き続き改正法の規定に適合することを要しません。

この「既存の建築物に対する制限の緩和」（建築基準法第86条の7）に規定されている条文は意匠、構造、建築設備と、種別や項目が多岐にわたっております。

今回、建築設備の増築等の相談や申請があった場合に検査員等が統一した判断、審査ができることを目的に、近畿建築確認検査協会、設備・省エネ部会において、建築設備関連の建築基準法第86条の7の適用を受ける項目を整理し、用途変更の場合を含めて早見表として一覧表を取りまとめました。

### 【既存不適格建築物の増築等の適用条文フロー（参考）】



前ページの図は既存不適格建築物の増築等における適用条文を体系的に示しております。既存不適格建築物を改正法に適合させる行為は、増築等の完了と同時であることが必要です。しかしながら、建築基準法第86条の8により、それらの時期を段階的に行うことも許容しています。

ただし、段階的に行うためには、事前に特定行政庁の認定（全体計画認定）を取得する必要があります。

近畿確認検査協会の会員様におかれましては、設備・省エネ部会で作成いたしました、本資料を参考にいただき審査等に活用いただければ幸いです。

令和4年9月1日  
近畿建築確認検査協会  
設備・省エネ部会

【本資料作成メンバー】

 近畿建築確認検査協会 <b>設備・省エネ部会</b> (令和3年度(8月1日現在))		
役職	協会員	担当者
委員長	(株)西日本住宅評価センター	池上 雅信
副委員長	(一財)日本建築センター大阪事務所	横山 士朗
委員	(一財)日本建築総合試験所	林 勝己
委員	日本ERI(株)大阪支店	飯山 篤史
委員	(株)近確機構	裏野 昌一
委員	(一財)大阪建築防災センター	杉本 薫
委員	(一財)大阪建築防災センター	神戸 昌二
委員	(株)日本確認検査センター	長松 聡志
委員	(株)西日本住宅評価センター	正力 弘昭
委員	アール・イー・ジャパン(株)	大西 祐一郎

【資料作成協力】

近畿建築行政会議 建築設備部会 部会長 高崎 智也  
(大阪府 都市整備部 住宅建築局 建築指導室 審査指導課 総括主査)

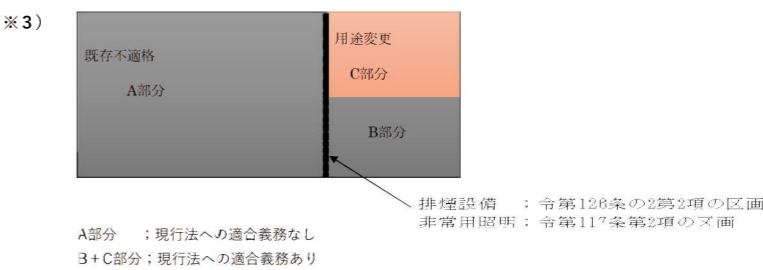
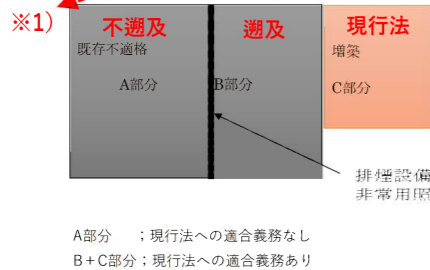
### 既存部分の不遡及対象一覧

パターン・概要			増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替（以下「増築等」）の場合				用途変更の場合		
			パターン① 法第86条の7第1項による緩和 (増築等の規模に応じた不遡及)		パターン② 法第86条の7第2項による緩和 (増築等する独立部分以外の独立部分の不遡及)	パターン③ 法第86条の7第3項による緩和 (増築等をする部分以外の部分の不遡及)	パターンA 法第87条第3項による準用	パターンB 法第87条第4項による緩和	
項目	法	政令	令第137条の2～11	令第137条の12			令第137条の13・14	令第137条の15	(用途変更する既存不適格建築物への遡及・不遡及) 下記の場合を除く。 1.増改築・大規模修繕・模様替 2.用途変更が類似用途間(令第137条の19)かつ大規模修繕・模様替なし
1 換気	法第28条2項	令第20条の2	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	不遡及	不遡及	
2 火気換気	法第28条3項	令第20条の3					不遡及 ただし、増築等をする部分の居室と一の居室となる既存部分は遡及	遡及	不遡及 ただし、用途の変更をする部分の居室と一の居室となる部分は遡及
3 シック換気	法第28条の2第3号	令第20条の8							
4 便所(浄化槽含む)	法第31条	令第28条～第35条							
5 電気設備	法第32条								
6 避雷設備	法第33条	令第129条の14,15							
7 昇降機	法第34条第1項	令第129条の3～13							
8 非常用昇降機	法第34条第2項	令第129条の13の2,3	・増築部分が31m以下で、基準時面積の1/2以下の場合、不遡及 ・改築部分が基準時面積の1/5以下で、基準時の高さ以下の場合、不遡及	不遡及	規定なし	規定なし	不遡及	不遡及	
9 排煙設備	法第35条	令第126条の2,3	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	不遡及 ただし、令第129条の2の4第1項第七号は遡及	遡及	既存建築物に独立部分がある場合は、用途の変更をする独立部分以外の独立部分は不遡及 ※3
10 非常用照明		令第126条の4,5							
11 配管設備	法第36条	令第129条の2の4	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	不遡及 ただし、令第129条の2の4第1項第七号は遡及	不遡及	(法第87条第3項により法第36条文中の法第35条に係る部分を除く)
12 煙突		令第115条							
13 構造耐力関係 (平成17年国土交通省告示第566号)	法第20条の規定に係る部分		以下のいずれにも該当する場合は不遡及 ・増築又は改築部分の面積が、基準時面積の1/20以下かつ50㎡以下の場合 ・既存部分の構造耐力上の危険性が増大しない場合	構造耐力上の危険性が増大しない場合、不遡及	既存建築物に独立部分が2以上ある場合は、増築等をする独立部分以外の独立部分は不遡及 ※2	規定なし	不遡及	不遡及	不遡及
建築設備の構造強度	令第129条の2の3第三号								
配管設備	令第129条の2の4第1項第二号、三号								
昇降機(エレベーター、エスカレーター)	令第129条の4等								
<b>例示イメージ</b> (※1～※3)	※1)		※2)		※3)		排煙設備：令第126条の2第2項の区画 非常用照明：令第117条第2項の区画		
	A部分：現行法への適合義務なし B+C部分：現行法への適合義務あり		A部分：現行法への適合義務なし B+C部分：現行法への適合義務あり C部分は基準時面積÷20超又は50㎡超		A部分：現行法への適合義務なし B+C部分：現行法への適合義務あり		排煙設備：令第126条の2第2項の区画 非常用照明：令第117条第2項の区画		

注) 建築基準法による条例の遡及・不遡及については、各条例の規定による。

既存部分の不遡及対象一覧（一覧表の見方）

① 不遡及項目の抽出 パターン・概要			増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替（以下「増築等」）の場合				用途変更の場合				
			パターン① 法第86条の7第1項による緩和 (増築等の規模に応じた不遡及)		パターン② 法第86条の7第2項による緩和 (増築等する独立部分以外の独立部分の不遡及)		パターン③ 法第86条の7第3項による緩和 (増築等をする部分以外の部分の不遡及)		パターンA 法第87条第3項による準用	パターンB 法第87条第4項による緩和	
項目	法	政令	増築又は改築 令第137条の2～11	大規模の修繕又は大規模の模様替え 令第137条の12	令第137条の13・14	令第137条の15	—	—			
1 換気	法第28条2項	令第20条の2	規定なし	規定なし	規定なし	不遡及 ただし、増築等をする部分の居室と一の居室となる既存部分は遡及	不遡及	不遡及			
2 火気換気	法第28条3項	令第20条の3				不遡及	不遡及	不遡及	遡及	不遡及 ただし、用途の変更をする部分の居室と一の居室となる部分は遡及	
3 シック換気	法第28条の2第3号	令第20条の8				不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	
4 便所(浄化槽含む)	法第31条	令第28条～第35条				不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	
5 電気設備	法第32条					不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	
6 避雷設備	法第33条	令第129条の1第1号				不遡及	不遡及	規定なし	不遡及	不遡及	
7 昇降機	法第34条第1項	令第129条の3～13				不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	
8 非常用昇降機	法第34条第2項	令第129条の13の2,3				・増築部分が31m以下で、基準時面積の1/2以下の場合、不遡及 ・改築部分が基準時面積の1/5以下で、基準時の高さ以下の場合、不遡及	不遡及	規定なし	規定なし	不遡及	
9 排煙設備	法第35条	令第126条の2,3				規定なし	規定なし	規定なし	不遡及	遡及	不遡及
10 非常用照明	法第35条	令第126条の4,5							既存建築物に独立部分が2以上ある場合は、増築等をする独立部分以外の独立部分の不遡及 ※1	不遡及	不遡及
11 配管設備	法第36条	令第129条の2の4	規定なし	規定なし	規定なし	不遡及 ただし、令第129条の2の4第1項第七号は遡及	不遡及 (法第87条第3項により法第36条文中の法第35条に係る部分を除く)	不遡及 (法第87条第3項により法第36条文中の法第35条に係る部分を除く)			
12 煙突		令第115条				不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	不遡及	
13 構造耐力関係 (平成17年国土交通省告示第566号)	法第20条の規定に係る部分		以下のいずれにも該当する場合は不遡及 ・増築又は改築部分の面積が、基準時面積の1/20以下かつ50㎡以下の場合 ・既存部分の構造耐力上の危険性が增大しない場合	構造耐力上の危険性が增大しない場合、不遡及	既存建築物に独立部分が2以上ある場合は、増築等をする独立部分以外の独立部分の不遡及 ※2	規定なし	不遡及	不遡及			
建築設備の構造強度	令第129条の2の3第三号										
配管設備	令第129条の2の4第1項第二号、三号										
昇降機(エレベーター、エスカレーター)	令第129条の4等		不遡及となる部分の確認								



注) 建築基準法による条例の遡及・不遡及については、各条例の規定による。

【凡例】

- : 不遡及(既存部分は既存不遡及と扱えるもの)
- : 条件付き不遡及(各欄の条件に適合する場合のみ、不遡及となるもの)
- : 遡及(遡及緩和できる条文が存在しない)



## 【参考法文】（抜粋）

### ■ 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替（以下「増築等」）の場合

#### 【パターン①】

第 86 条の 7 第 1 項による緩和（既存の建築物に対する制限の緩和）

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。以下この条、次条、第 87 条及び第 87 条の 2 において同じ。）の規定により第 20 条、第 26 条、第 27 条、第 28 条の 2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 30 条、第 34 条第 2 項、第 47 条、第 48 条第 1 項から第 14 項まで、第 51 条、第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、第 54 条第 1 項、第 55 条第 1 項、第 56 条第 1 項、第 56 条の 2 第 1 項、第 57 条の 4 第 1 項、第 57 条の 5 第 1 項、第 58 条、第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、第 61 条、第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は第 68 条第 1 項若しくは第 2 項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第 3 条第 2 項の規定により第 20 条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあつては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

#### 【パターン②】

法第 86 条の 7 第 2 項による緩和（増築等をする独立部分以外の独立部分の不遡及）

- 2 第 3 条第 2 項の規定により第 20 条又は第 35 条（同条の技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。以下この項及び第 87 条第 4 項において同じ。）の規定の適用を受けない建築物であつて、第 20 条又は第 35 条に規定する基準の適用上 1 の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が 2 以上あるものについて増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

#### 【パターン③】

法第 86 条の 7 第 3 項による緩和（増築等をする部分以外の部分の不遡及）

- 3 第 3 条第 2 項の規定により第 28 条、第 28 条の 2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 29 条から第 32 条まで、第 34 条第 1 項、第 35 条の 3 又は第 36 条（防火壁、防火床、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

## ■ 用途変更の場合

### 【パターン A】

法第 87 条第 3 項による準用（用途変更する建築物への遡及・不遡及）

- 3 第 3 条第 2 項の規定により第 27 条、第 28 条第 1 項若しくは第 3 項、第 29 条、第 30 条、第 35 条から第 35 条の 3 まで、第 36 条中第 28 条第 1 項若しくは第 35 条に関する部分、第 48 条第 1 項から第 14 項まで若しくは第 51 条の規定又は第 39 条第 2 項、第 40 条、第 43 条第 3 項、第 43 条の 2、第 49 条から第 50 条まで、第 68 条の 2 第 1 項若しくは第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の規定の適用(次条第 1 項において「第 27 条等の規定」という。)を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、これらの規定を準用する。

### 【パターン B】

法第 87 条第 4 項による緩和（増築等のパターン②と③を準用）

- 4 第 86 条の 7 第 2 項（第 35 条に係る部分に限る。）及び第 86 条の 7 第 3 項（第 28 条第 1 項若しくは第 3 項、第 29 条、第 30 条、第 35 条の 3 又は第 36 条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第 3 条第 2 項の規定により第 28 条第 1 項若しくは第 3 項、第 29 条、第 30 条、第 35 条、第 35 条の 3 又は第 36 条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第 86 条の 7 第 2 項及び第 3 項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第 3 条第 3 項第三号及び第四号」とあるのは「第 87 条第 3 項」と読み替えるものとする。

### 【問い合わせ先】

近畿建築確認検査協会 設備・省エネ部会事務局  
(株式会社西日本住宅評価センター内)

・ 正力弘昭 [h-shouriki@whec.co.jp](mailto:h-shouriki@whec.co.jp)

・ 池上雅信 [m-ikegami@whec.co.jp](mailto:m-ikegami@whec.co.jp)

TEL : 06-6539-5411 FAX : 06-6589-5427