

## 建築基準法第 86 条の 8 及び同法第 87 条の 2 の規定に基づく

# 全体計画認定の運用基準

令和 7 年 4 月

住宅都市局建築指導部建築審査課

建築基準法（以下「法」という）第 86 条の 8 及び同法第 87 条の 2 の規定に基づく全体計画認定制度の運用にあたり、既存建築ストックの増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替え（以下「増築等」という）及び用途変更による活用に資するため、運用基準を以下のとおり定める。

## 第 1 章 全体計画認定の対象等

### 1. 制度の概要

全体計画認定制度とは、法第 3 条第 2 項の規定により法の規定の適用を受けない既存不適格建築物について、増築等を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途変更に伴う既存不適格遡及に係る工事（以下「改修」という）を、二以上の工事に分けて段階的に法の規定に適合させていく計画について、特定行政庁（市長）が認定を行う制度である。

なお、令和元年 6 月施行の法改正により、増築等（法第 86 条の 8）だけでなく、用途変更（法第 87 条の 2）についても対象となった。

### 2. 対象となる建築物

- 一. この認定制度は、二以上の工事に分けて段階的に法の規定に適合させていく計画について、当運用基準に適合する既存不適格建築物であれば、対象とすることができる。ただし、法第 6 条第 1 項第三号に該当する建築物は対象としない。
- 二. 確認済証（確認通知書を含む。以下同じ）が交付されていない場合や、既往工事等により検査済証の内容と相違している等により、既存建築物が建築基準法令に適合しているか不明である建築物については、対象としない。

ただし、市長が定めた一定の基準を満たす建築基準法適合状況調査（令和 6 年 12 月 6 日国住指第 318 号）（以下「ガイドライン調査」という）の結果が添付された「全体計画認定に係る既存不適格調書」（以下「不適格調書」という）により、全体計画認定の申請前に手続き以外の違反がないことが確認された場合、その他市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。
- 三. 既存建築物が、建築基準法令に違反している状態である建築物（以下「違反建築物」という）については、対象とすることができない。

### 3. 既存不適格建築物であることの確認

- 一. 既存不適格建築物であるかどうかの判断は、建築士(建築士法第3条から第3条の3を適用。以下同じ)の作成した不適格調書による。
- 二. 確認済証は交付されているが検査済証が交付されていない場合や、既往工事等により検査済証の内容と相違している場合は、建築士が作成した不適格調書により判断を行う。この場合の不適格調書には、ガイドライン調査の結果が添付されている必要がある。
- 三. 不適格調書の扱いについては、別に定める。

### 4. 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、法第86条の7第1項から第3項までの規定による制限の緩和のほか、次の制度を併せて活用をすることができる。

- 一. 最初に耐震改修のために増築等を行い、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に基づく耐震改修の計画に係る認定制度
- 二. 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項の仮使用認定制度

## 第2章 全体計画認定の基準

### 1. 認定を受ける理由

一の建築物の増築等及び用途変更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。例えば次のような事例が該当する。

- 一. 営業や使用を停止できない合理的な理由があること。

イ. 改修時期に制約がある場合

(例：学校で、夏休み期間しか改修工事ができない)

ロ. 改修工事を棟毎で行わざるを得ない場合

(例：病院で、増築部分への患者移動後にしか改修工事ができない)

ハ. 改修工事範囲を建築物の区分所有毎に行わざるを得ない場合

(例：複合ビルで区分所有者が異なる場合)

- 二. 使用を中止できにくい特殊用途のため工事範囲毎に行わざるを得ない場合

(例：24時間操業の工場、公益施設等)

二. 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に合理的な理由があること。

イ. 予算執行が法律等により規制されているため年度毎に分けて改修を行わざるを得ない場合

ロ. 融資限度等の制約により、部分毎に改修を行わざるを得ない場合

三. 改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があること。

改修の施工方法の技術的難易度が高いことから、部分毎に改修を行わざるを得ない場合

四. 前号に掲げるものの他、部分毎に改修を行わざるを得ない合理的な理由があること。

## 2. 認定する期間

一. 全体計画の期間は、認定日から全体計画に係るすべての工事の完了まで、一般的には5年程度以下で、改修工事の施工上必要と認める期間とする。ただし、市長は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5年を超える期間を定めることができる。

二. 市長は、前号による期間を延長する場合、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年を超えない範囲で延長を認めることができる。

三. 市長は、国土交通省からの技術的助言等で、長期間の全体計画を認めても差し支えないとされた事由については、第一号の期間を超える期間を認めることができる。

四. 全体計画の期間が5年を超える場合には、認定建築主は認定日から3年毎に現況を施工状況報告書（市様式第一号）により市長へ報告すること。

## 3. 認定する工事の内容等

一. 二以上の工事に分ける改修工事の回数は、必要最小限度の工程の工事に分けた数とすること。

二. 二以上の工事に分ける改修工事は、緊急性が高いものや現行基準と現況とのかい離が大きい事項を優先的に改修すること。

例えば、耐震性が著しく低い（ $I_s$  値が0.3を下回る等）場合の法第20条や、既存の建築物にアスベストが使用されている場合の法第28条の2については認定の対象とせず、最初の工事において改修すること。

三. 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法令の規定に適合することとなること。

四. 全体計画認定により、全体計画が完了するまでに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、当該法令の定めるところによること。

五．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(以下「危険性等」という。)が増大しないものであること。

イ．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について、既存不適格となっている規定毎に計画すること。例えば、以下の事例は認められない。

なお、「危険性が増大しないものであること」は、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。

| 規定の名称  | 認められない事例                                                                  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| 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。    |

ロ．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の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原則として認められない。

ハ．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こと。

ニ．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法令の規定に適合するに至った場合は、当該部分は常に現行規定に適合させること。

## 1. 事前協議

全体計画認定の手続きは、まず全体計画認定に係る事前協議票（市様式第二号）に認定申請に必要となる図書及び書類（法施行規則第 10 条の 23 及び次項に掲げるもの）を添えて提出し、認定申請に先立ち課題等に対応する方針を協議すること。提出部数は正本、副本及び副本（消防用）の 3 部とする。

また、変更認定申請についても同様とするが、特に事前協議が必要ないと認められる場合にあっては、事前協議をせずに変更認定申請することができる。

別途、消防局予防部規制課と事前に協議することが望ましい。

## 2. 全体計画認定申請

認定申請については、法施行規則第 10 条の 23 の規定による図書及び書類に、次に掲げる図書及び書類を添えたものを提出すること。提出部数は正本及び副本の 2 部とする。また、名古屋市建築基準法施行条例の規定に従い手数料を納付すること。

### 一. 全体計画認定に係る既存不適格調書（市様式第三号）

同条第 1 項第一号ハの書面に代えることができるもの。

### 二. 申請理由書（市様式第四号）

認定申請書中「二以上の工事に分けることがやむを得ない理由」欄の記載に代えることができるもの

### 三. 事業資金計画書（自由書式）

申請理由が事業資金に係るものにあつては、当該書面に資金計画を記載し、補足する資料を添付すること。

### 四. 委任状（自由書式）

代理者によって認定の申請を行う場合に添付すること。

### 五. 構造計算適合判定通知書

法第 20 条について認定を受ける場合で、法第 6 条の 3 第 1 項又は法第 18 条第 4 項の規定による構造計算適合性判定を要する建築物が含まれている場合に添付すること。

## 3. 全体計画認定を変更する場合

全体計画認定の内容を変更する場合は、法施行規則第 10 条の 24 の規定により全体計画認定申請書に変更に係る図書等を添付して提出すること。また、市建築基準法施行条例の規定に従い手数料を納付すること。

なお、全体計画変更認定申請においては、当該変更時点で施行されている法令に適合させなければならない。

また、法施行規則第 10 条の 25 の規定による全体計画の変更に係る認定を要しない

軽微な変更その他、明らかに認定内容に係らない軽微な変更をする場合は、全体計画変更認定の申請は要しないが、法第 86 条の 8 第 4 項の規定により、軽微な変更報告書（市様式第五号）に変更に係る図書等を添付して報告すること。

いずれの場合も、提出部数は正本、副本の 2 部とする。

#### 4. 全体計画の遂行状況の把握

一. 各工程の工事が完了した段階で工事完了報告書(市様式第六号)を正・副各 1 部提出し、現地確認を受けること。ただし、当該工事について検査済証が交付されている場合は、検査済証の写しの提出により現地確認に代えることができる。

二. 市長は、前号による報告書が提出されない場合、又は工事内容や進捗状況に疑義がある場合は、法第 12 条第 5 項又は法第 86 条の 8 第 4 項の規定に基づき報告を求め、現地確認の実施等により状況を把握する。

状況を把握した結果、認定を受けた全体計画に従って工事を行っていないと認められるときは、法第 86 条の 8 第 5 項の規定に基づく改善命令を行う。

三. 全体計画の期間が 5 年を超える場合には、認定建築主は、認定日から 3 年毎に現況を施工状況報告書（市様式第一号）により市長へ報告すること。（再掲）

四. 市長は、法第 12 条第 8 項及び法施行規則第 6 条の 3 第 1 項第一号イの規定に基づき、全体計画認定を行った建築物について、その台帳を作成し全体計画の工程の管理を行うこと。なお、全体計画概要書は、法第 93 条の 2 の規定による閲覧の対象となるので留意すること。

#### 第 4 章 全体計画認定の取消し

認定建築主が認定を受けた全体計画に基づく工事を行っておらず、改善命令にも違反した場合には、市長は法第 86 条の 8 第 6 項の規定に基づき認定を取消す。

##### 附則

この運用基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

##### 附則

この運用基準は、令和 2 年 11 月 2 日から施行する。

##### 附則

この運用基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。