

建築基準法第 86 条の 8 の規定に基づく

# 全体計画認定制度の運用基準

平成 23 年 11 月

(改正 令和 3 年 3 月)

長崎市建築部建築指導課

建築基準法第 86 条の 8 の規定に基づく  
全体計画認定制度の運用基準

目 次

第 1 全体計画認定の対象建築物等	1
1. 制度の概要	1
2. 全体計画認定の対象建築物	1
3. 既存不適格建築物であることの判断	1
4. 他制度の併用	2
第 2 全体計画認定の基準	2
1. 認定を受ける理由	2
2. 認定する期間	3
3. 認定する工事の内容等について	3
4. 認定期間中の安全対策と代替措置	5
第 3 全体計画認定の手続き等	6
1. 事前協議	6
2. 全体計画認定申請	6
3. 全体計画変更認定申請	7
4. 建築確認申請の取り扱い	7
5. 全体計画の遂行状況の把握	8
第 4 全体計画認定の取り消し	8
第 5 消防部局との連携	9
第 6 その他	9
様 式 (第 1 号～第 9 号)	11～19
参考資料	20～41
(1) 全体計画認定に係るガイドライン (平成 20 年 4 月 17 日一部改正)	
(2) 平成 20 年度日本建築行政会議全国会議 部会検討結果報告 (平成 20 年 11 月 6 日)	
(3) 全体計画認定制度の事務の流れ	
(4) 全体計画認定制度 (段階改修制度) の概要 (熊本市)	

# 建築基準法第86条の8の規定に基づく全体計画認定制度の運用基準

## 第1 全体計画認定の対象建築物等

### 1. 制度の概要

建築基準法（以下法という。）第86条の8に規定する全体計画認定制度の概要は、次のとおりである。

（1）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。

（2）一の既存不適格建築物について二以上の増改築等を含む工事により現行規定に適合させようとするときに、当該二以上の工事の全体計画について特定行政庁の認定を受けた場合には、最初の工事の着手前に適合していなかった規定を最後の工事の着手時に適用させるとともに、最初の工事の着手時と最後の工事の着手時の間に規制強化があった場合には当該規制強化に係る規定を適用しない。ただし、全体計画終了後の新たな増築工事などの際には、最新の規定に適合させなければならない。

（3）全体計画認定の要件は、「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位置が建築基準法令の規定に適合することとなるものであること」であり、構造耐力規定を含む建築基準法令の規定に最終的に適合することが条件となっている。

### 2. 全体計画認定の対象建築物

（1）この認定制度は、段階的に法令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場合であれば、全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。ただし、既存不適格部分の改修工事の概要が不明なものについては、対象とすることができない。

（2）確認済証が交付されていない場合又は確認済証の内容と相違している等により建築基準法違反となっている建築物については対象とすることができない。ただし、全体計画認定の事前申請時に是正方法が明確になり、本申請時までには違反の状態が是正された場合は、この限りでない。

### 3. 既存不適格建築物であることの判断

（1）既存不適格建築物の判断は、原則として当該建築物の確認済証および検査済証により行う。ただし、これらの交付日から相当の期間が経過している場合等必要に応じて、建築士（建築士法第3条から第3条の3を適用。以下同じ。）が調査した法第12条第5項の報告書により判断を行う。

（2）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は、建築士が調査した法第12条第5項の報告書により判断を行う。この場合において、当該建築物の新築時・増築時等の着工日については、建物登記簿謄本、固定資産税の課税証明、航空写真、水道・電力会社等の契約書を参考とすることができる。

（3）法第12条第1項の定期調査報告対象建築物の場合は、定期調査報告書の内容により当該建築物が着工当時の法令に適合していたかどうか、及び、既存不適格建築物であるかどうかについて判断を行う。

#### 4. 他制度の併用

(1) 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、次の制度を併せて活用をすることができる。

イ. 最初に耐震改修のために増築(柱の径若しくは壁の厚さを増加させ、又は柱若しくは壁のない部分に柱若しくは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。)、改築(形状の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。))を伴わないものに限る。)、大規模の修繕(法第2条第14号に規定する大規模の修繕をいう。))又は大規模の模様替(法第2条第15号に規定する大規模の模様替をいう。))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17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。

ロ. 耐震改修のための工事を2回に分けて行う場合は、全体計画認定制度を活用することができる。

ハ. 法第6条第1項第1号から第3号までの建築物で、既存建築物の避難施設等に関する工事を行うときで、工事期間中に既存建築物を使用する場合は、法第7条の6第1項第1号の仮使用承認が必要となる。

ニ. 法第6条第1項第1号から第3号までの建築物で、建築物を使用しながら増築等を行うときで、避難施設等に支障がでる場合は、法第7条の6第1項第1号の仮使用承認が必要となる。

ホ. 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、全体計画認定制度とを併用することができる。

#### 第2 全体計画認定の基準

##### 1. 認定を受ける理由

(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。例えば次のような事例が該当する。

イ. 営業や使用を停止できない合理的な理由があること。

i. 改修時期に制約がある場合(例えば、集中的な夏休み期間中の工事等)

学校 等

ii. 改修工事を棟毎等で行わざるを得ない場合(例えば、増築部分への患者移動後に改修工事に着手)

病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)、児童福祉施設等 等

iii. 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(例えば、複合ビルで区分所有者が異なる場合)

複合用途ビル、大規模な物品販売業を営む店舗 等

iv. 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

(例えば、24時間操業の工場、公益施設等)

工場、大規模な物品販売業を営む店舗、電気・水道・ガス・鉄道等の公益施設、

税務署、警察署、保健所、消防署、地方公共団体等の行政施設 等

ロ. 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こと。

i. 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

公営住宅、学校 等

- ii. 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
- iii. 増改築の経費に対し改修に要する経費が過大である場合
- ハ. 改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があること。
- i. 耐震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
- ニ. 前号に掲げるものの他、部分的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

(1) 全体計画の認定期間は原則として、5年程度以下とする。

(2) 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、次のいずれかに該当するもの(以下「新耐震基準適合建築物」という。)は一定の安全性が確保されていることから、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事等を勘案し、(1)の規定にかかわらず全体計画の認定期間を20年程度以下とすることができる。

イ. 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条の規定に適合しているが、平成12年6月1日の時点で施行されている法第20条の規定に適合していない場合は、平成18年国土交通省告示第185号に定める基準(H18告示184号)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

ロ. 平成18年国土交通省告示第185号に定める基準(H18告示184号)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

(3) 新耐震基準適合建築物にあっても構造関係規定以外の改修工事に係る認定期間は、原則として5年程度以下とする。

(4) 前各号による認定期間を延長する場合は、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年程度を越えない範囲とする。

## 3. 認定する工事の内容等について

(1) 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。

(2) 二以上の工事に分ける改修工事は、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合事項であって、特に緊急性が高いものを優先的に改修すること。ただし、新耐震基準適合建築物にあっては、防火・避難等の規定を優先的に改修すること。

(3) 改修に係る工事は、用途変更、修繕、大規模の修繕、模様替、大規模の模様替、解体等の工事を対象とする。

(4) 一の工事と一の工事は、原則として継続して行われること。ただし、継続して行うことのできない正当な理由がある場合は、この限りでない。

(5) 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。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こと。ただし、建築基準法施行規則第10条の23第1項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できる内容でやむを得ない。

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。

(6) 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確認すること。その際には、例えば、次の事項に留意すること。

なお、「危険性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。

規定の名称	留意する事項
構造関係規定 (法第 20 条、37 条 関連)	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。  既存部分に増築をする場合で、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以外で接続することにより、構造安全上の負荷が増大する場合。
防火関係規定 (法第 21 条～27 条、36 条関連)	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 (法第 35 条～36 条 関連)	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 (法第 28 条～34 条、36 条関連)	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。

※上記規定以外に法第 40 条による長崎県建築基準条例についても、危険性が増大しないものであること。

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う計画の場合は、危険性等の増大の観点から特に慎重に審査をすること。

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。

〔参考〕構造関係規定に関する判断方法等

第 1. 構造関係規定について、危険性が増大するかどうかを判断する際には、次の点に留意すること。

① 積載荷重について実況による低減を許容する場合は、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ること。

② 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を確認すること。

③ 大規模の地震に対する安全性について、次の事項について確認すること。

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．建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成 14 年建設省告示第 184 号)による  $I_s$  値又は  $I_w$  値が、工事着工前における  $I_s$  値又は  $I_w$  値以上であること。

④ 上記による他、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。

第 2．鉄筋コンクリート造については、柱と梁の接合部の(パネルゾーン)の強度が不足することが予測され、これを平成 19 年 6 月施行の新構造基準に適合させるためには、柱寸法やコンクリート強度を上げることが必要である。新構造基準にて適合する合理的な補強方法等が示されていない現状では、全体計画認定完了時に既存建築物を撤去するというだけでしか現実的な適合化は考え難いので、認定に際しては留意をすること。

#### 4．認定期間中の安全対策と代替措置

既存建築物への増築、改築及び既存建築物の用途変更、大規模な修繕、大規模な模様替等の工事では、使用部分の避難施設等に支障を生じさせなくするのは困難な場合が多い。

本来は、適法な状態で使用させることが望ましいが、国土交通省住宅局建築指導課長通達の昭和 53 年 11 月 7 日住指発第 805 号「工事中の建築物の安全確保について」を準用し、既存建築物の安全確保をある程度緩和した次による代替措置で認めることができる。

##### (1) 工事部分と使用部分との区画

イ．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、不燃材料で造られた間仕切り壁等により、防火上有効に区画されていること。

ロ．工事施工部分に面する換気、暖房、冷房、排煙の設備の風道の吹き出し口等が、鉄板その他の不燃材料で塞がれていること。

##### (2) 安全計画

工事計画に応じて、工事に使用する火気、資材等の管理の方法、防火管理の体制等が適切に計画されていると共に、既存部分は、次に定めるところによる。

イ．政令第 112 条第 9 項及び第 14 項(第 9 項に係る部分に限る。)の規定に適合していること。ただし、防火区画に用いられる防火戸は、同条第 14 項第 2 号ロに規定する遮煙性能を有さないものであっても良い。

ロ．仮設屋外階段、仮設はしご等が建築物の形態、使用状況等に応じて適切に設置されている場合を除き、政令第 120 条、第 121 条、第 125 条第 1 項の規定に適合していること。

ハ．物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物にあつては、各階における直通階段の幅員の合計が、その直上階以上の階のうち床面積が最大の階における床面積 100  $m^2$ につき 30 cmの割合で計算した数値以上確保されていること。

ニ. 小規模な居室、バッテリー内蔵型の非常用の照明装置等の設置により床面において概ね 1 ルックス程度の明るさが確保されている建築物の部分又は夜間使用がない建築物で十分な明るさを確保できる窓等の開口部が設けられている建築物の部分を除き、政令第 126 条の 4、126 条の 5 の規定に適合していること。

ホ. 消防機関において、消防活動上支障がないと認める措置が講じられている場合を除き、政令第 126 条の 6、第 126 条の 7 の規定に適合していること。

### 第 3 全体計画認定の手続き等

#### 1. 事前協議

全体計画認定については、本申請に先立ち事前協議をすること。なお、変更認定の場合も同様とする。事前協議にあたっては、次に掲げる④から⑦の図書及び各工事の設計図書のうち必要なものを提出すること。

#### 2. 全体計画認定申請

認定に対する申請については、規則第 10 条の 23 の規定により、次に定める図書を提出すること。

①全体計画認定申請書（規則別記第 67 号の 3 様式）

② 全体計画概要書(規則別記 67 号の 4 様式)

③ 各工事の設計図書は、

付近見取り図、配置図、各階平面図、床面積求積図、2 面以上の立面図、2 面以上の断面図、地盤面算定表、基礎伏図、各階伏図、小屋伏図、構造詳細図、使用構造材料一覧表、基礎・地盤説明書、施工方法等計画書、その他法令の適用のある条文に掲げる図書、構造計算書、その他規則に定める図書とする。なお、既存不適格調書は⑥又は⑦の様式に記載することで替えることができる。

※1 ③の設計図書は、増築等に係る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、既存部分の構造性能が平成 12 年 6 月 1 日施行法に適合している場合は、平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 224-1 号による認定書及び平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 224-2 号による指定書を添付することにより、既存部分の基礎伏図、各階伏図、小屋伏図、構造詳細図、使用構造材料一覧表、基礎・地盤説明書、施工方法等計画書は添付を省略、構造計算書は昭和 56 年 6 月 1 日時点での法第 20 条の規定に適合又は平成 18 年国土交通省告示第 185 号による基準(H18 告示第 184 号)で地震に対して安全であることの書面に代えることができる。

※2 ③の設計図書は、既存部分の構造性能が昭和 56 年 6 月 1 日施行法に適合している建築物で平成 12 年 6 月 1 日施行法に適合していない場合(平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準 (H18 告示 184 号) によって地震に対して安全な構造であることが確かめられない建築物に限る。)、又はピロティ形式の建築物(2007 年版 建築物の構造関係技術基準解説書付録 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」)等で審査において倒壊の危険性が想定される場合は、平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 224-1 号による認定書及び平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 224-2 号による指定書が添付されても、既存部分の基礎伏図、各階伏図、小屋伏図、構造詳細図、使用構造材料一覧表、基礎・地盤



説明書、施工方法等計画書、その他法令の適用のある条文に掲げる図書、構造計算書は添付を省略することができない。ただし、認定期間が5年間までの場合は、この限りでない。

- ④ 理由書(第1号様式)
- ⑤ 事業資金計画書(第2号様式)
- ⑥ 既存不適格部分の改修計画書(第3号様式)
- ⑦ 既存不適格部分の改修工事施工計画書(第4号様式)
- ⑧ 構造計算書については、構造計算によって建築物の安全性を確かめた旨の証明書
- ⑨ 代理者によって認定の申請を行う場合にあっては、委任状
- ⑩ 設計者又は工事監理者が建築士である場合にあっては、建築士の免許書の写し
- ⑪ 構造計算適合性判定が必要なものにあっては、指定構造計算適合性判定機関その他の第三者機関が当該構造計算の内容について安全であると確かめられた旨の書面

※認定後の各建築確認審査において構造計算適合性判定に準じた審査を行う場合は、建築主事等から指定構造計算適合性判定機関その他の第三者機関に判定を求めるか、又は確認申請図書に「当該構造計算の内容について安全であると確かめられた旨」の書面の添付を求めることを認定の条件とすることができる。

### 3. 全体計画変更認定申請

全体計画認定の内容を変更する場合は、規則第10条の24の規定により全体計画変更認定申請(第5号様式)を第2項に定める図書を添付して提出すること。ただし、規則第10条の25の規定により、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、又は規則第10条の25第2号の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月以内の変更については、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項により変更後の工程等を第6号様式により報告をすること。

なお、全体計画変更認定申請の審査は、当該変更時点で施行されている法令への適合状況を確認する必要がある。

### 4. 建築確認申請の取り扱い

(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申請の図書は、省令第1条の3第3項により全体計画認定通知書又は全体計画変更認定通知書及び添付図書の写しを添付すること。

(2) 建築確認申請に係る建築物の計画が全体計画認定又は全体計画変更認定を受けたものである場合においては、省令第1条の3第9項の規定により省令第1条の3に定める申請書に添えるべき図書と当該建築物が受けた全体計画認定又は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、申請書にその旨を記載した上で、当該申請書に添えるべき図書のうち当該内容が同一であるものについては、申請書の正本及び副本に添えることを要しない。

(3) 全体計画認定又は全体計画変更認定を受けた建築物の審査は、確認審査等に関する指針第1第3項第6号の規定により法第86条の8第1項の認定書及び添付図書の写しが添えられている場合にあっては、建築確認申請に係る建築物の計画等が認定を受けた全体計画と同一であることを確かめなければならない。

(4) 既存建築物を含み、建築物全体が法第 20 条第 2 号又は第 3 号に適合することが求められる計画については、法第 86 条の 8 第 2 号の規定により全体計画認定に係る全ての工事の完了後において建築基準法令に適合させなければならないことから、全体計画認定の工事について最初の建築確認を申請する場合に、建築主等は構造計算適合性判定を求める必要がある。このことから、認定建築主は、全体計画認定申請時に指定構造計算適合性判定機関その他の適切な第 3 者機関により当該構造計算の内容について安全を確かめておく必要がある。

ただし、渡り廊下で接続する等既存部分と構造的に独立した増築の場合は、建築確認審査において構造計算適合性判定を行うことを認定の条件とすることができる。

#### 5. 全体計画の遂行状況の把握

(1) 全体計画に係る工事で建築確認申請を要しない場合は、認定建築主は法第 86 条の 8 第 4 項の規定に基づく報告書(第 6 号様式)を工事の着工前に正・副各 1 部提出すること。

(2) 各工程の工事が完了した段階で工事完了報告書(第 7 号様式)を正・副各 1 部提出し、現地確認を受けること。ただし、法第 7 条又は第 7 条の 2 による検査の結果、検査済証が交付されている場合は、現地確認を実施しないことができる。

(3) 第 2 号によるほか、認定を受けた後の年度当初毎に前年度分の工事施工状況及び当該年度以降の工事施工予定について工事施工状況及び工事施工予定の報告書(第 8 号様式)を正・副各 1 部提出すること。

(4) 前各号による工事完了報告書等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、現地確認の実施、法 86 条の 8 第 5 項及び法第 9 条に基づき必要な措置を講ずること。

(5) 認定建築主が変更となる場合は、速やかに認定建築主変更届(第 9 号様式)及び事業資金計画書(第 2 号様式)を正・副各 1 部提出すること。

(6) 法第 12 条第 8 項及び規則第 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その管理に留意すること。

#### 第 4 全体計画認定の取り消し

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、法第 86 条の 8 第 5 項に基づく改善命令にも違反した場合には、同条第 6 項により認定を取り消すこと。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、建築物全体が現行規定に適合していない場合は、違反建築物となるため、必要に応じて法第 86 条の 8 第 5 項による措置を講ずること。

全体計画認定の取り消しに係る一連の手続きについては、次によること。

(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、全体計画に従った工事が行われているかどうかを把握する。

(2) 全体計画どおりに工事が行われていない場合には、適正に行われるよう行政指導を行い、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、相当の猶予期間を設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り消

しを行う。なお、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。

## 第5 消防部局との連携

全体計画認定、全体計画変更認定及び取り消しにあたっては、防火・避難規定に関して、消防局と連携を図った上で意見を聞くこととする。

## 第6 その他

この運用基準に定めがないものについては、平成 20 年度日本建築行政会議全国会議部会検討結果報告(平成 20 年 11 月 6 日日本建築行政会議)の「7.1 全体計画認定制度(法第 8 条の 8)の手続きについて(219 頁から 232 頁)」を参考とする。

### 附 則

この運用基準は、平成 23 年 11 月 21 日から施行する。

### 附 則

この運用基準は、平成 30 年 6 月 27 日から施行する。

### 附 則

(施行期日)

1. この基準は、平成31年 4 月26日から施行する。

(経過措置)

2. 改正前の建築基準法第 8 6 条の 8 の規定に基づく全体計画認定制度の運用基準に定める様式による用紙は、当分の間所要の調整をして使用することができる。

### 附 則

(施行期日)

1 この基準は、令和 3 年 3 月22日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の建築基準法第86条の 8 の規定に基づく全体計画認定制度の運用基準に定める様式による用紙は、当分の間所要の調整をして使用することができる。

- 第 1 号様式 理由書
- 第 2 号様式 事業資金計画書
- 第 3 号様式 既存不適格部分の改修計画書
- 第 4 号様式 既存不適格部分の改修工事施工計画書
- 第 5 号様式 全体計画変更認定申請書
- 第 6 号様式 建築基準法第 86 条の 8 第 4 項の規定に基づく報告書
- 第 7 号様式 工事完了報告書（第 回認定工事）
- 第 8 号様式 工事施工状況及び工事施工予定の報告書
- 第 9 号様式 認定建築主名義変更届

第1号様式

理 由 書

(あて先)

特定行政庁 長崎市長

様

年 月 日に申請しました建築基準法第86条の8の規定による全体計画認定は、下記の理由により必要となります。なお、下記の誓約事項を遵守すると共に、記載の内容は事実に相違ありません。

年 月 日

申請者 住所  
氏名

1. 申請地の地名地番
2. 主要用途
3. 工事種別
4. 二以上の工事に分けて行うことがやむを得ない理由(具体的に記載してください。)
5. 誓約事項
  - ・ 全体計画認定に係る各工事が完了した場合には工事完了報告書(第7号様式)を、認定を受けた後の年度当初毎に工事施工状況及び工事施工予定の報告書(第8号様式)を提出し、報告します。
  - ・ 全体計画の認定を受けた内容を遵守しない場合は、建築基準法令に違反することとなることを承知します。
  - ・ 建築物の所有権等が移転する場合は、権利の移転を受ける者に対し、この全体計画認定の内容を説明すると共に認定建築主名義変更届(第9号様式)及び事業資金計画書を提出します。

第2号様式

事業資金計画書

【事業の資金計画】

第 1 回	工事種別	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替 <input type="checkbox"/> その他	
	支出	建設費	万円
		借入金利息	万円
			万円
		合計	万円
	収入	自己資金	万円
		借入金	万円
			万円
合計		万円	
第 2 回	工事種別	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替 <input type="checkbox"/> その他	
	支出	建設費	万円
		借入金利息	万円
			万円
		合計	万円
	収入	自己資金	万円
		借入金	万円
			万円
合計		万円	
第 3 回	工事種別	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替 <input type="checkbox"/> その他	
	支出	建設費	万円
		借入金利息	万円
			万円
		合計	万円
	収入	自己資金	万円
		借入金	万円
			万円
合計		万円	

※ 表が不足する場合は別葉として追加してください。

第3号様式

既存不適格部分の改修計画書

		既存不適格条項		改修計画					該当部分(図面 番号等を記入)
		法	施行令	第1回	第2回	第3回	第4回	最終回	
建築 基準 法	構造 関係	第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
	防火 関係	第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
	避難 関係	第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
	設 備 関 係	第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
		第 条	第 条						
	長崎県 建築基 準条例	第 条							
第 条									
第 条									
関 係 法 令 等	法令名	上(法) 下(令)	第1回	第2回	第3回	第4回	最終回	備考	
		第 条							
		第 条							
		第 条							
		第 条							
		第 条							
各工程における確認申請の 要・不要	要								
	不要								
各工程における仮使用承認 の要・不要	要								
	不要								

※ 既存不適格条項の実施工事に○を記入してください。  
用紙が不足する場合は別葉として追加してください。

第4号様式

既存不適格部分の改修工事施工計画書

第 回		着工予定年月日	年 月 日	確認申請の要・不要										
既存不適格部分の改修工事施工計画書		完了予定年月日	年 月 日	<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 不要										
既存不適格条項		工 事 概 要		備 考										
①法第 条	令第 条													
②法第 条	令第 条													
③法第 条	令第 条													
④法第 条	令第 条													
⑤法第 条	令第 条													
⑥法第 条	令第 条													
⑦法第 条	令第 条													
工 事 施 工 手 順 の 概 要 (概念図)														
実 施 工 事	工 事 工 程 表													
①														
②														
③														
④														
⑤														
⑥														
⑦														

※ 既存不適格部分の改修工事の工程毎に作成してください。  
用紙が不足する場合は別葉として追加してください。



第5号様式

全体計画変更認定申請書

建築基準法第86条の8第3項の規定による認定の計画の変更を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

(あて先)

特定行政庁 長崎市

様

年 月 日

申請者氏名

設計者氏名

【1. 申請者】

【イ. 氏名のフリガナ】

【ロ. 氏名】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 住所】

【ホ. 電話番号】

【2. 設計者】

【イ. 資格】 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 建築士事務所名】 ( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【計画を変更する全体計画の直前の認定】

【認定済証番号】 第 号

【認定済証交付年月日】 年 月 日

【計画変更の概要】

※手数料欄		
※受付欄	※決裁欄	※認定番号欄
年 月 日		年 月 日
第 号		第 号
係員名		係員名

第 6 号様式

建築基準法第 8 6 条の 8 第 4 項の規定に基づく報告書

年 月 日付け、第 号で全体計画認定を受けた建築物について建築基準法第 8 6 条の 8 第 4 項の規定により工事の概要等を報告します。 年 月 日 (あて先) 特定行政庁 長崎市長 様 報告者 住所 氏名 電話 ( ) 番		
1 認定建築主 住所・氏名		
2 設計者 住所・氏名		
3 工事監理者 住所・氏名		
4 施工者 住所・氏名		
5 敷地の地名・地番		
6 敷地面積	(	m <sup>2</sup> ) m <sup>2</sup>
7 建築面積	(	m <sup>2</sup> ) m <sup>2</sup>
8 延べ面積	(	m <sup>2</sup> ) m <sup>2</sup>
9 工事着手予定年月日	(	年 月 日) 年 月 日
10 工事完了予定年月日	(	年 月 日) 年 月 日
(報告の内容)		
※ 受付欄	※ 受理欄	注 1 用紙の大きさは、日本工業規格 A 列 4 番とします。 2 ※欄は記入しないでください。 3 工事の概要の分かる写真を添付してください。

第7号様式

工事完了報告書(第 回認定工事)

(あて先)

特定行政庁 長崎市長

様

認定建築主 住所

氏名

先に全体計画認定を受けた下記の建築物の第 回認定工事が完了しましたので、建築基準法第86条の8第4項の規定により報告します。

1. 認定年月日・番号	年 月 日 ・ 第 号	
2. 建築物の位置		
3. 確認申請の有無	有 ・ 無	
4. 工事完了年月日	年 月 日	
5. 工事の概要		
6. 備考		
※ 受 付 処 理 欄	※ 現地確認欄	
	現地確認	年 月 日
	現地確認結果	合 格 ・ 不 合 格
	指 摘 事 項	処 理

注 ※印の欄は記入しないでください。  
必要に応じて図面及び写真を添付してください。

第8号様式

工事施工状況及び工事施工予定の報告書

(あて先)

特定行政庁 長崎市長

様

認定建築主 住所

氏名

先に全体計画認定を受けた下記の建築物について、建築基準法第86条の8による全体計画認定制度の運用基準第3第5項第3号の規定により報告します。

1. 認定年月日・番号	年 月 日 ・ 第 号
2. 建築物の位置	
3. 前3年度までの工事施工状況の概要	
4. 今年度以降の工事施工状況の概要	
5. 工事監理者	<b>【資格】</b> ( 級) 建築士 ( ) 登録第 号 <b>【氏名】</b> <b>【建築士事務所名】</b> ( 級) 建築士事務所 ( ) 登録第 号 <b>【所在地】</b> <b>【電話番号】</b>
※ 受 付 処 理 欄	※ 処理欄

注 ※印の欄は記入しないでください。

必要に応じて図面及び写真を添付してください。

第9号様式

認定建築主名義変更届

建築基準法第86条の8の規定による全体計画認定制度の運用基準第3の第5項第5号による認定建築主の変更を届け出ます。なお、下記の誓約事項を遵守することを誓約します。

年 月 日

(あて先)

特定行政庁 長崎市長

様

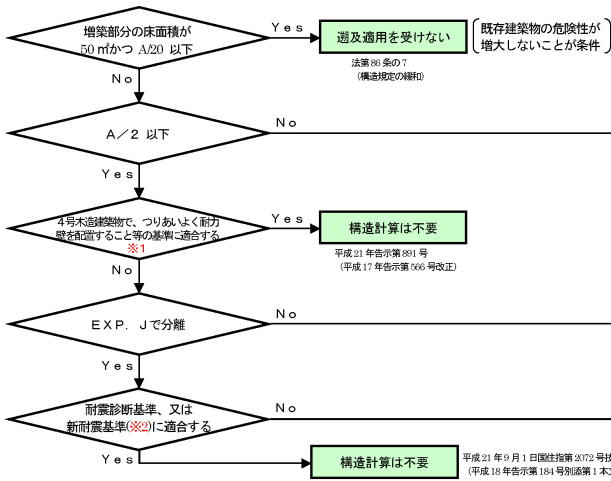
届出人 住所

氏名

1. 変更後の認定建築主	フリガナ	
	氏名	
	住所	〒
	電話番号	
2. 変更前の認定建築主	フリガナ	
	氏名	
	住所	〒
	電話番号	
3. 認定番号・年月日		第 号 ・ 年 月 日
4. 敷地の地名・地番		
5. 主要用途		
6. 名義変更の理由		
7. 誓約事項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>全体計画認定に係る各工事が完了した場合に工事完了報告書(第5号様式)及び認定を受けた後3年毎の年度当初に工事施工状況報告書及び施工予定の報告書(第8号様式)により報告します。</li> <li>全体計画の認定を受けた内容を遵守しない場合は、建築基準法令に違反することとなることを承知します。</li> <li>建築物の所有権等が移転する場合は、権利の移転を受ける者に対し、この全体計画認定の内容を説明すると共に認定建築主名義変更届(第9号様式)及び事業資金計画書(第2号様式)を提出します。</li> </ul>		
※受付欄	※受理欄	注1 用紙の大きさは、日本工業規格A列4番とします。 2 ※欄は、記入しないでください。 3 認定済証を添付してください。



# 全体計画認定制度の事務の流れ



## 構造規定の緩和(第 86 条の 7)

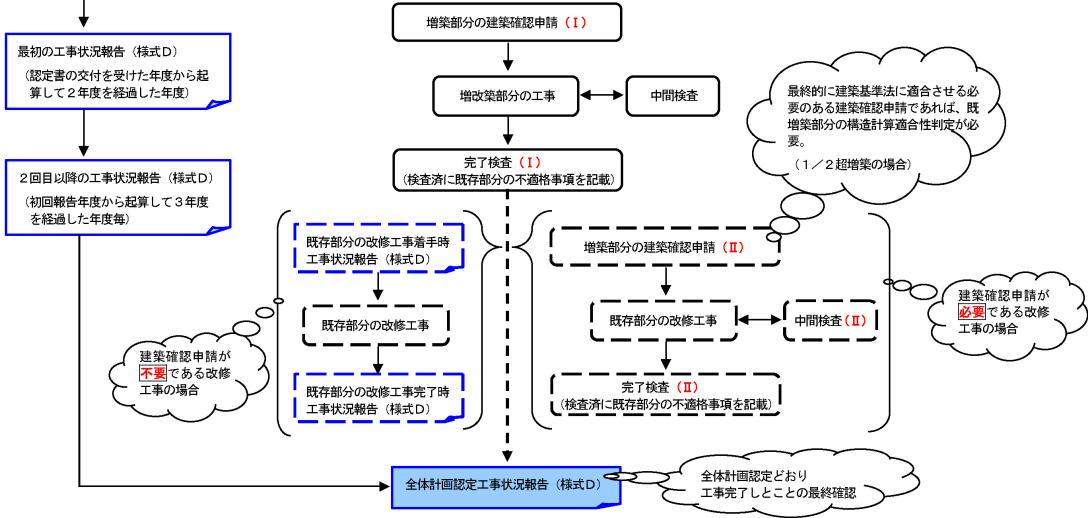
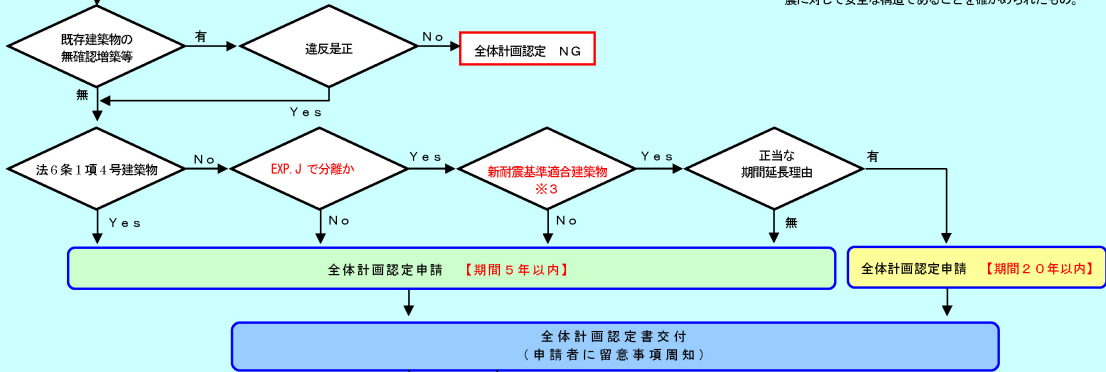
- ※1 建築基準法施行令第 42 条 (土台)、第 43 条 (柱) 及び第 46 条 (耐力壁等) の基準 (枠組壁工法又は、木質プレハブ工法の場合は平成 13 年国交告示 第 1540 号第一から第十までの規定)。
- ※2 耐震診断の方法として、新たに『新耐震基準』(昭和 56 年 6 月 1 日当時の耐震関係規定によって確かめること) を追加。これにより、昭和 56 年 6 月 1 日以降に適法に建築された建築物は原則として改修は不要。

全体計画認定を活用できる

- ### 【事前協議】
- ・事前協議書 (配置図、平面図、立・断面図等含む)
  - ・認定理由書
  - ・現況調書 (様式 B)
  - ・全体計画認定工事工程表
  - ・新築又は増築等の時期を示す書類
- 原則**  
検査済証、又は記載事項証明 (完了検査)
- ない場合**  
確認済証、記載事項証明 (建築確認)、登記事項証明書、建築確認後の工事の実施を特定できるその他の書類
- ・その他図書

## 全体計画認定(第 86 条の 8)

- ※3 新耐震適合建築物とは、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 年国交省告示第 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。



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伝力を与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、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の場合、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3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。

国住指第225号  
平成20年4月17日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

### 全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について

建築基準法第86条の8の規定に基づく全体計画認定の運用については、「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)別添2「全体計画認定に係るガイドライン」を示しているところである。

昨年6月20日に建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律(平成18年法律第92号)及びこれと併せて改正された構造関係告示等が施行されたことに伴い、いわゆる新耐震基準に適合する建築物であっても、既存不適格建築物となる場合が生じ、当該建築物について増改築を行おうとする際に、既存部分の大規模な改修工事等を要する場合があることから、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事等に併せて合理的に実施できるよう、全体計画認定制度の積極的な活用を図ることとし、別紙のとおり、「全体計画認定に係るガイドライン」の内容を一部改定したので通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事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、国土交通大臣及び地方整備局長等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。

(別紙)

平成20年4月17日付け国住指第225号と平成17年6月1日付け国住指第667号の「全体計画認定に係るガイドライン」新旧対照表

(参考資料1)

今回の見直し内容を反映させた「全体計画認定に係るガイドライン」

(参考資料2)

建築基準法施行規則第10条の23第1項等の規定に基づく、「二以上の工期に分けてエキスパンションジョイント等を用いた増築又は改築を含む工事を行う既存不適格建築物の既存部分」に係る図書省略の認定書及び指定書(平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号)

(下線部：変更箇所)

平成 20 年 4 月 17 日付け国住指第 2 2 5 号	平成 17 年 6 月 1 日付け国住指第 6 6 7 号
<p>第 1 全体計画認定の対象等 (略)</p> <p>第 2 全体計画認定の基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>全体計画の期間は、<u>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。）</u>で、<u>当該既存部分が、昭和 5 6 年 6 月 1 日の時点で施行されている法第 2 0 条の規定に適合するもの又は平成 1 8 年国土交通省告示第 1 8 5 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つては、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、2 0 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。</u></p> <p>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つて、特に緊急性が高いもの</p>	<p>第 1 全体計画認定の対象等 (略)</p> <p>第 2 全体計画認定の基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>全体計画の期間は、5 年程度以下となるよう指導することが望ましい。また、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。</p> <p>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つて、特に緊急性が高いもの</p>

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、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
--------	--

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。

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> (略)

	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、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> (略)

<p>第3 全体計画認定の手続き等</p> <p>1 全体計画認定申請に必要な図書等</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>全体計画認定の際に、<u>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。</u></p>	<p>第3 全体計画認定の手続き等</p> <p>1 全体計画認定申請に必要な図書等</p> <p>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、<u>建築基準法施行規則（以下「規則」という。）規則第10条の23の規定により、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。</u></p> <p>全体計画認定の際に、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。</p>
<p>2～4 (略)</p> <p>第4～第6 (略)</p>	<p>2～4 (略)</p> <p>第4～第6 (略)</p>

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伝力を与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、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の場合、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3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。

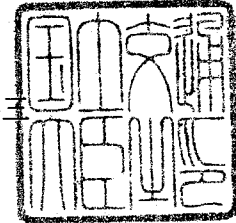


# 認 定 書

国住指第 224-1 号  
平成 20 年 4 月 17 日

申請者 社団法人日本建築構造技術者協会  
会長 木原 碩美 様

国土交通大臣 冬柴 鐵三



下記の構造方法等については、建築基準法第 68 条の 26 第 1 項（同法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)（同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。）及び(2)（同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。）並びに第 10 条の 23 第 1 項第一号イの規定に適合するものであることを認める。

## 記

1. 認定番号  
TOPB-0001
2. 認定をした構造方法等の名称  
二以上の工期に分けてエキスパンジョイント等を用いた増築又は改築を含む工事をを行う  
既存不適格建築物の既存部分
3. 認定をした構造方法等の内容  
添付図書の通り

(注意) この認定書は、大切に保存しておいてください。

1. 構造方法等の内容

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 第 1 項の規定に基づく全体計画（以下単に「全体計画」という。）の認定の申請時に法第 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。）の規定により法第 20 条の規定の適用を受けない一の建築物のうち、増築又は改築（以下「増築等」という。）に係る部分以外の部分（建築基準法施行令第 137 条の 14 第一号に規定する部分（以下「独立部分」という。）が二以上あるものにあつては、増築等に係る部分に接する独立部分）で、次の(1)から(3)までに該当するもの。

- (1) 増築等に係る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するものであること。
- (2) 全体計画のうち増築等を含む工事を行う時点で、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（以下「新耐震基準等に適合するもの」という。）であること。
- (3) 全体計画に係るすべての工事の完了後において、建築基準法令の規定に適合するものであること。

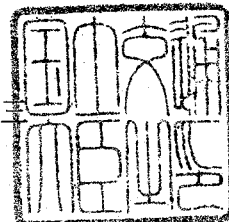
# 指 定 書

国住指第 224-2 号  
平成 20 年 4 月 17 日

申請者 社団法人日本建築構造技術者協会  
会長 木原 碩美 様

国土交通大臣

冬柴 鐵三



下記の建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1) (同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。)及び(2) (同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号ロの規定による場合に限る。)並びに第 10 条の 23 第 1 項第一号イの規定に適合するものとして国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分について、同施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)の規定に基づき、同項表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるもの、同施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(2)の規定に基づき、同項表三の各項の(ろ)欄に掲げる構造計算書に代えて当該構造であることを確かめることができるもの及び同施行規則第 10 条の 23 第 1 項第一号イの規定に基づき、同施行規則第 1 条の 3 第 1 項の表一の(は)項に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるものを以下のとおり指定する。

## 記

1. 認定番号  
TOPB-0001
2. 認定をした構造方法等の名称  
二以上の工期に分けてエキスパンジョイント等を用いた増築又は改築を含む工事をを行う  
既存不適格建築物の既存部分
3. 建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)の規定に基づき、同項表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるものとして指定する図書  
建築基準法第 3 条第 2 項 (同法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。)の規定により同法第 20 条の規定の適用を受けない一の建築物のうち、増築又は改築 (以下「増築等」という。)に係る部分以外の部分 (建築基準法施行令第 137 条の 14 第一号に規定する部分 (以下「独立部分」という。)) が二以上あるものにあつては、増築等に係る部分に接する独立部分 (以下単に「既存部分」という。)に係る建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項第一号ロ(1)の規定に基づき、同項表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書

4. 建築基準法施行規則第1条の3第1項第一号ロ(2)の規定に基づき、同項表三の各項の(ろ)欄に掲げる構造計算書に代えて国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造であることを確かめることができるものとして指定する図書及び書類  
既存部分が、昭和56年6月1日の時点で施行されている建築基準法第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(以下「新耐震基準等に適合するもの」という。)であることを証する書類
5. 建築基準法施行規則第10条の23第1項第一号イの規定に基づき、同施行規則第1条の3第1項の表一の(は)項に掲げる図書のうち確認の申請書から除かれるものとして指定する図書  
既存部分に係る建築基準法施行規則第1条の3第1項の表一の(は)項に掲げる図書

(注意) この指定書は、大切に保存しておいてください。