

大谷石建造物の保全・活用に向けた解説集

～石蔵などの建築物を保全・活用するために、建築基準法の中でできること～



宇 都 宮 市

目次

はじめに	P 2
1. 確認申請の手続が不要なもの	
(1) 屋根を修繕する場合	P 3
(2) 壁を修繕する場合	P 4
(3) 階段の設置	P 6
(4) 小屋組・2階床・1階床の修繕	P 7
2. 確認申請手続が必要となるが、規定の一部が緩和されるもの（既存不適格）	
(1) 用途変更	P 9
(2) 大規模の修繕・模様替	P 10
(3) 増築	P 11
(4) 移転	P 12
3. 確認申請手続において全ての現行規定が適用されるもの	
(1) 新築	P 13
4. 解説編	
(1) 用語の定義, 手続, 規定の適用について	P 14
(2) 用途変更	P 17
(3) 大規模の修繕・模様替	P 18
(4) 増築	P 19
参考 構造耐力に関する仕様規定について	P 22

はじめに

本市の貴重な資源である大谷石による蔵などの建造物は、市内に数多く存在し、特徴のある景観を形成するなど生活に深く根ざしており、広く「宇都宮市＝大谷石のまち」のイメージを持たれているところでありますが、その一方で、このような建造物は年々滅失している状況にあります。

蔵をはじめとする伝統的な大谷石建造物（以下「大谷石建造物」といいます。）の多くは、建築基準法施行以前に建築され、現行法の適用を受けない既存不適格建築物が多く、大谷石建造物を活用するために増築や用途変更などの建築行為を行う場合には、確認申請の要否にかかわらず、既存部分についても、原則として現行法に適合させることが求められます。

このような場合、特徴のある意匠形態が失われたり、大規模な改修工事が必要となったりするケースがあることから、大谷石建造物の改修やその活用を断念されることが数多くあると考えられます。

また、経年等による建築物の老朽化や、地震や火災等に対する安全性の問題などの課題を抱えていることも多いと思われます。

現行の建築基準法の取扱いの中で適切な改修や用途変更を行うことにより、これらの課題を改善し、大谷石建造物の意匠・構造を守りながらその活用を図ることができます。

本書は、建築基準法の取扱いの不明確であった部分を明確にし、大谷石建造物の改修に役立つと思われる現行制度の適用方法を解説しています。

本書が大谷石建造物の設計や施工のヒントとなれば幸いです。

1. 確認申請手続が不要なもの

大谷石建築物の多くは建築基準法上、建築当時の法律には適合しているものの、現行の法律には適合しない部分を有している既存不適格建築物ですが、一定の修繕や模様替を行う場合、原則として、現行法に適合させる必要があります。これを既存遡及といいます。

既存遡及の適用を受けることにより、大規模な改修工事が必要となる場合がありますが、ここでは、遡及適用を受けずにできる修繕、改修について紹介します。

(1) 屋根を修繕する場合

Q：屋根からの雨漏りなど、傷みにより屋根全体を修繕したい場合、適法に修繕できるかわからない。

A：以下の修繕は適法に行えます。

- ・屋根瓦の葺き替え
- ・野地板の全面修繕
- ・垂木の修繕（屋根面積の半分以下）

⇒上記の修繕は建築基準法の遡及適用を受けません。

ア. 屋根瓦の葺き替え・野地板の全面修繕

瓦、野地板の葺き替えは、屋根を構成する部材の一部の補修であるため、瓦や野地板の全面的な葺き替えを行っても大規模の修繕に当たらず、建築基準法の遡及適用は受けません。



1. 確認申請の手続が不要なもの

イ. 垂木の修繕

垂木の部分的な修繕はできます。屋根の面積の半分以下の垂木の修繕であれば、建築基準法の遡及適用は受けません。

(2) 壁を修繕する場合

Q：外壁が汚れたり，一部はがれて傷んでいる場合に適法に修繕できるかわからない。

A：以下の修繕は適法にできます。

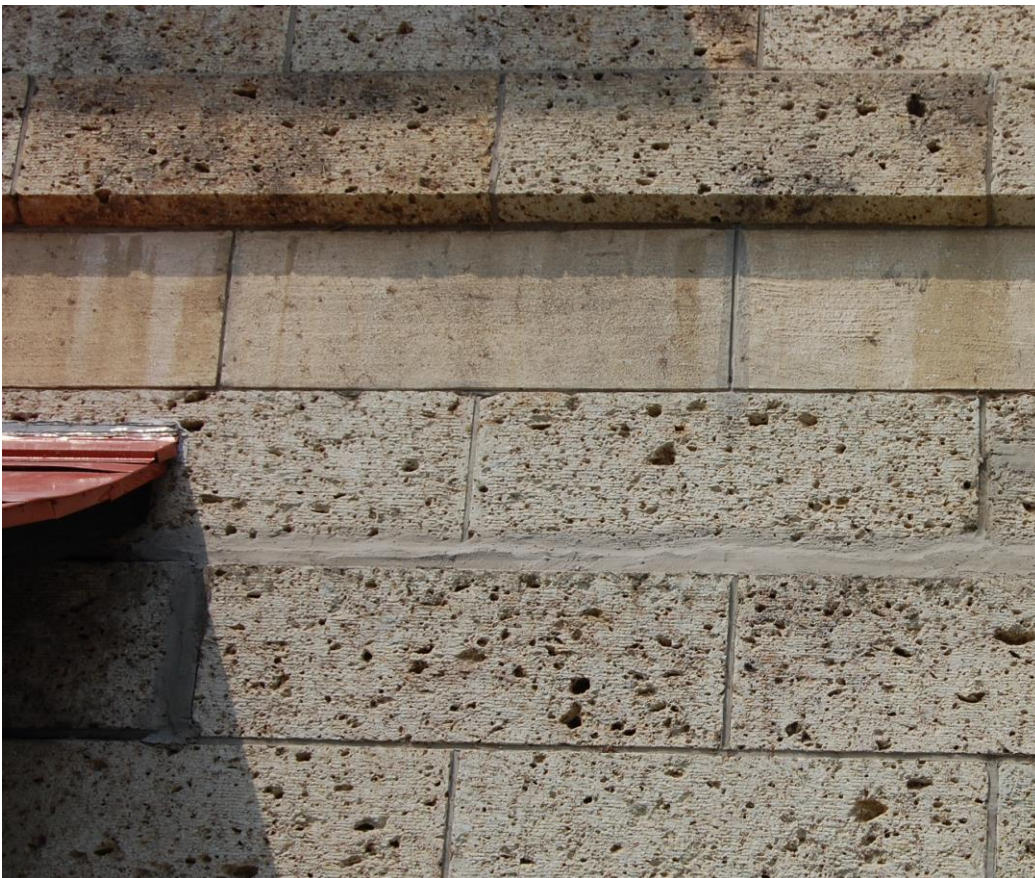
- ・木造や鉄筋コンクリート構造の建築物の壁面に大谷石が張られている石張の壁の張替
- ・目地の補修
- ・大谷石積の壁の修理（壁面積の半分以下）

⇒ 上記の修繕は、建築基準法の遡及適用を受けません。

ア. 木造・鉄筋コンクリート構造の建築物の表面に大谷石が貼られているものの大谷石貼の壁の貼替・目地の補修

大谷石貼の壁の貼替えは、大規模の修繕に当たらず、建築基準法の遡及適用は受けません。

(外壁の貼石材について外壁面積の過半を修繕する場合を除きます。)



1. 確認申請の手続が不要なもの

イ. 目地の補修

目地の補修は大規模の修繕に当たらず、建築基準法の遡及適用は受けません。

ウ. 大谷石積の壁の補修（壁面積の半分以下）

組積造である大谷石積の壁の補修は、壁全体の面積の半分以下のものは大規模の修繕に当たらず、建築基準法の遡及適用は受けません。



1. 確認申請の手続が不要なもの

(3) 階段の設置

ア. 急勾配の階段（小階段）から現行規定適合の階段への改修（増築を除く）

大谷石蔵等の急勾配の階段については、安全確保の観点から安全性の高い階段への改善が望まれます。急勾配の階段（小階段）を、現行の規定に適合する階段に取り換える場合（増築に該当する場合を除きます。）は、法の趣旨を鑑み、遡及適用が生じない行為として取り扱います。



1. 確認申請の手続が不要なもの

(4) 小屋組・2階床・1階床の修繕

ア. 小屋組・2階床梁の補強・部分的な修繕（半数以下）

小屋組・2階床梁については、部分的な修繕ができます。

柱、梁の半数以下の修繕であれば、建築基準法の遡及適用は受けません。



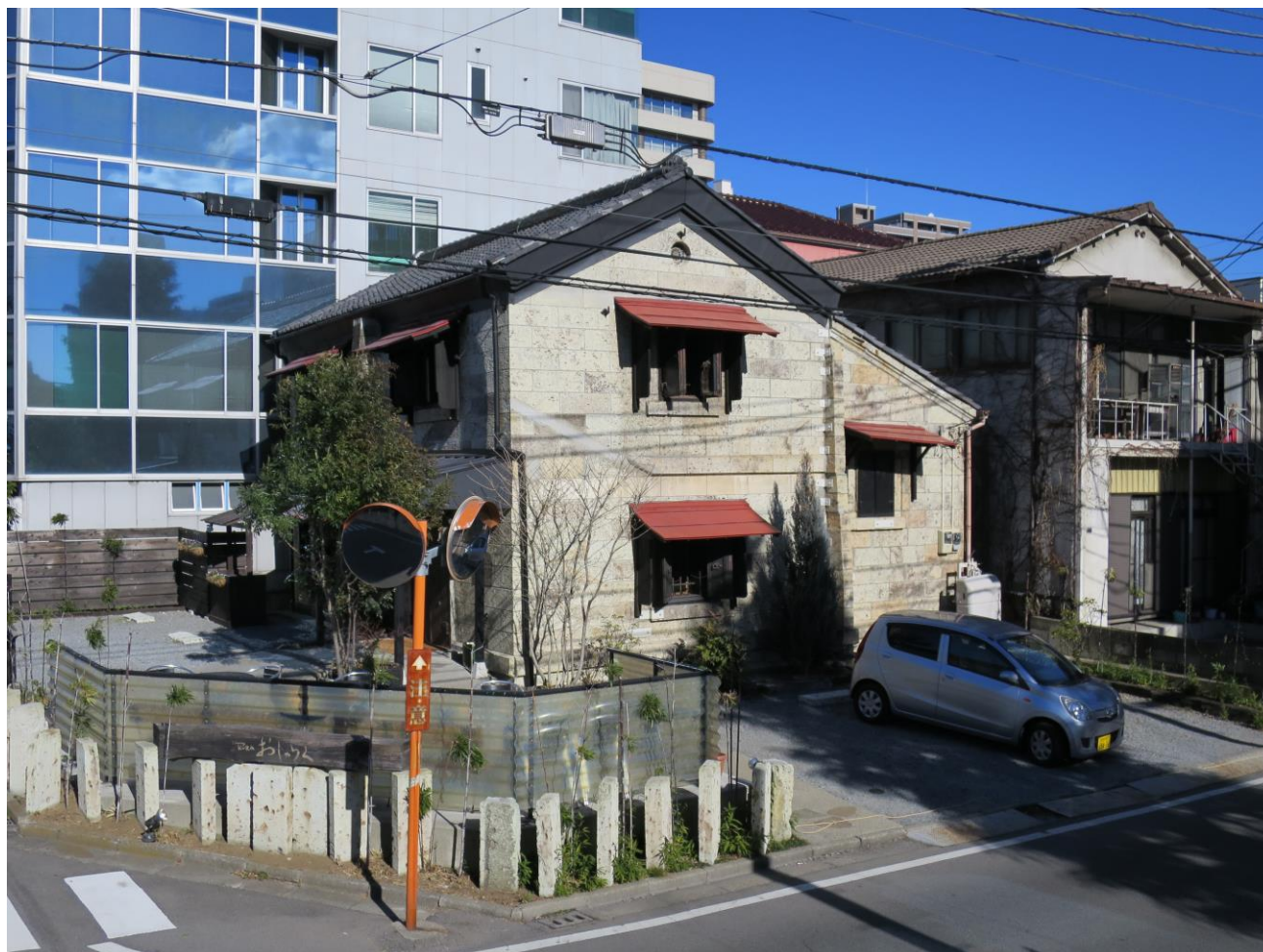
イ. 1階床の修繕

1階床の修繕は大規模の修繕に当たらず、建築基準法の遡及適用は受けません。



2. 確認申請は必要となるが、規定の一部が緩和されるもの（既存不適格建築物）

既存不適格建築物であっても、用途変更、大規模の修繕、大規模の模様替、増築、移転を行う場合、様々な規定が適用されます。ここでは、建築基準法の遡及適用を受けますが、一定の条件のもとで行うことのできる、比較的容易な用途変更、大規模の修繕・模様替、別棟の増築、移転について紹介します。



2. 確認申請が必要となるが、規定の一部が緩和されるもの（既存不適格建築物）

（1）用途変更

非居室の用途から居室への用途に変更する場合は、建築当時の規定により適法に造られた建築物であれば構造耐力の規定は適用されませんが、用途地域などの制限や、変更しようとする用途、規模に応じて防火、避難に関する規定や採光、換気、排煙に関する規定が適用されます。

Q：倉庫として利用していた大谷石蔵を店舗に利用したいが、容易に用途変更できるか分からない。

A：建築当時の構造規定に適合し、防火や避難、衛生に関する安全性を確保できれば、用途変更できます。

⇒非居室を居室にする場合、防火設備や避難施設、排煙や照明設備などの改修ができれば、用途の変更ができます。（ただし、大規模の修繕、大規模の模様替に該当しないことが条件です。）



倉庫



飲食店

■ 手続規定

- 床面積100㎡を超える用途変更をする場合は、建築確認申請が必要となります。ただし、建築基準法施行令第137条の18にある類似間用途であれば手続は不要ですが、建築基準法には適合させる必要があります。
- 建築確認を必要とする用途変更は、工事完了後、工事完了届を建築主事に届け出る必要があります。

■ 他の法令

- 用途変更は、建築基準法以外の他の法令の許認可が必要になる場合があります。

■ 居室に関する規定

- 居室等の採光や換気における十分な窓等の開口があるか検討が必要ですが、所定の開口面積を確保していれば改修不要です。

■ 避難規定

- 居室等に排煙設備が必要となりますが、既に排煙上有効な窓等が所定の面積を確保していれば、改修は不要です。
- 居室等に非常用照明が必要となります。

■ 主な関係規定

消防法

- 一定規模以上の大谷石蔵の場合、避難誘導灯や消火器の設置が必要です。

都市計画法

- 市街化調整区域では開発許可が必要になる場合があります。

構造耐力の規定は、建築当時の構造規定に適合するものは遡及適用されませんが、安心安全な建築物とするため、耐震改修をするように努めてください。

2. 確認申請が必要となるが、規定の一部が緩和されるもの（既存不適格建築物）

（2）大規模の修繕・模様替

大規模の修繕、模様替に該当する工事を行う際には、原則、建築基準法が遡及適用されることにより現行の法律に適合させることが求められます。

しかし、多くの緩和規定が設けられていますので、一定条件のもとで、大規模の修繕、模様替をすることができます。

Q：外壁の大部分を修繕（模様替）したいが、容易にできるかわからない。

A：容易にできることがあります。

- ・外壁の組石材・貼石材について、外壁面積の過半を修繕する場合
- ・2階以上の床について、床面積の過半の修繕
- ・組石壁を支える臥梁や柱、梁など主要構造部を全て造り替える場合
- ・屋根下地から屋根面積の過半を修繕する場合（ただし、瓦・野地板を除く、屋根面積の過半）

⇒上記の行為は 大規模な修繕（模様替）に該当します。

建築基準法の遡及適用がありますが、緩和条項もあります。

■ 手続規定

- 建築基準法第6条第1項第一号から第三号に規定される建築物については、建築確認申請、完了検査申請が必要です。
- 建築基準法第6条第1項第四号に規定される建築物については、建築確認申請は不要です。
- 建築確認申請が不要であっても、建築基準法に適合させる必要があります。

■ 構造規定

- 構造耐力上、危険性が増大しなければ可能です。
- ⇒屋根瓦から金属板葺きへの軽量化、傷んだ外壁の部分的な改修などで対応ができます。

■ 防火規定

- 大谷石葺き屋根や屋根瓦は不燃材料であり、防火性能上、改修は不要です。
- 大谷石積みの外壁は、防火性能上、改修は不要です。
- ⇒大谷石蔵の意匠を活かした修繕ができます。

大規模の修繕、模様替に当たらない工事の例

- ・屋根瓦、野地板の葺き替え
- ・外壁の面積の半分以下の修繕、模様替
- ・柱、梁の半分以下の修繕、模様替
- ・階段の設置（ただし、大谷石蔵等の急勾配な階段に限る）

2. 確認申請が必要となるが、規定の一部が緩和されるもの（既存不適格建築物）

（3）増 築

増築をする際には、原則として現行の規定に適合させることが求められますが、増築の種類によって、既存建築物への遡及適用が異なってきます。

Q：手狭なので増築したいが、容易に増築できるかわからない。

A：容易にできる場合があります。

⇒既存建築物と一体増築する場合は、既存部分に対しても集団規定や構造、防火、避難規定などの単体規定が遡及適用されます。別棟で増築する場合は、既存建築物には単体規定及び集団規定の一部が遡及適用されません。

■ 手続規定

- 原則、建築確認申請、完了検査申請が必要です。
- 増築する建築物によっては中間検査が必要な場合があります。
- 防火、準防火地域以外の地域で床面積10㎡以下の増築にあつては、建築確認申請は不要です。
- 建築確認申請が不要であっても、建築基準法に適合させる必要はあります。

■ 集団規定

- 建ぺい率、容積率については、増築部分を加味して適合する必要があります。
- 高さ規定（道路斜線、隣地斜線、北側斜線）について、増築部分を加味して適合する必要があります。

■ 単体規定（既存建築物への規定）

- 原則的に単体規定（建築基準法第二章の規定）の遡及適用は受けません。
ただし、適法であった部分にあつては、増築後も適法である必要があります。

⇒単体規定については、遡及適用を受けません。

■ 単体規定（別棟増築）

- 現行の規定が適用されます。

※ 別棟とは（以下の全てを満足する必要があります。）

- 1 構造耐力上、別棟であること。（それぞれの建物が構造耐力上独立している。）
- 2 機能上、別棟であること。（離れと母屋が屋内空間で接続していない。）
- 3 外観上、別棟であること。（外観が社会通念上2棟と認識できる。）

2. 確認申請が必要となるが、規定の一部が緩和されるもの（既存不適格建築物）

(4) 移 転

同一敷地内で移転するもの、または敷地外に移転をする場合で交通上、安全上等支障がない旨の認定を受けたものは、一部の規定のみ遡及適用が求められます。

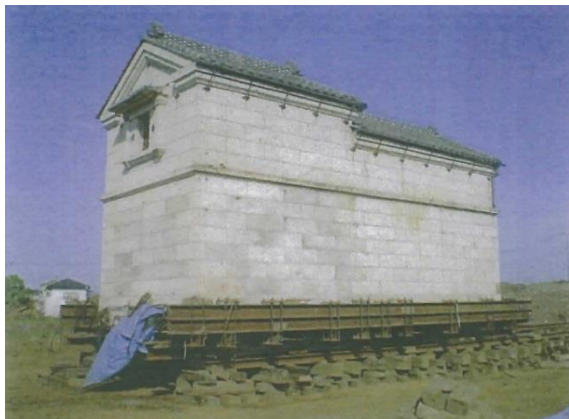
移転とは、曳家など建物を解体することなく場所を移動することをいい、壁、柱、小屋組、土台、斜材などの躯体を一旦解体して移築する「解体移転」は新築扱いとなるため、注意が必要です。

Q：建物を移転したいが、容易に移転できるかわからない。

A：容易にできる場合があります。

⇒敷地外に移転を行う場合であっても、建築確認申請を受ける前に宇都宮市による認定を申請し、支障がない旨認められれば、敷地内での移転と同様に、着工ときに適用されていた規定に適合させることで移転が可能です。

⇒移転認定は、移転先の地域に支障を与えるような既存不適格建築物の移転を認めるべきではないため、個々の事案ごとに、移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものに限られています。



移 転（曳 家）の様子



移転先の基礎施工例

■ 手続規定

- 建築確認申請，完了検査申請が必要です。
- 敷地外に移転する場合には，建築確認申請の前に移転認定を申請し，認定を受ける必要があります。

■ 単体規定

- 適法であった部分については，移転後も適法である必要があります。

■ 集団規定

- 適法であった部分については，移転後も適法である必要があります。
例：着工時には延焼のおそれなかった建築物において，移転により延焼のおそれのある部分が生じる場合は，防火構造等適法な措置を行う必要があります。
- 建ぺい率，容積率については，適合する必要があります。
- 高さ規定（道路斜線，隣地斜線，北側斜線）については，適合する必要があります。

法〇〇条

令・・条

令△△条

(例：S50年新築)
着工時適用されていた規定には適合している。

移転時の
規定



法〇〇条

令・・条

令△△条

法□□条 (新設)

法■ ■条 (新設)

令◎◎条 (新設)

(例：H30年移転)
上図-----の法令は，新築着工後に新設された規定なので，訴求適用されない。

3. 確認申請手続きが必要なもの

(1) 新築（認定を受けない敷地外への移転を含む）

新築をする際には、現行の規定に適用させることが求められます。また、敷地外へ移転をする際には、新築と同様の適用となります（移転認定を除く）。

大谷石造建築物などの組積造建築物においても、構造耐力に関する規定及び防火に関する規定について現行の規定に適合させることが可能な場合があります。



Q：伝統的な意匠の大谷石造建築物を新築したいが、容易に新築できるかわからない。

A：新築できます。

⇒組積造によって大谷石造建築物を新築する場合には、防火避難や構造耐力に関する仕様規定等、現行の法律に適合した計画であれば可能です。

■ 手続規定

- 建築確認申請が必要となります。
- 完了検査申請が必要となります。

■ 防火規定

- 大谷石や屋根瓦は不燃材料であり、防火性能上、新設は可能です。
 - 大谷石積みの外壁は、防火性能上、新設は可能です。
- ⇒大谷石蔵の意匠を活かした新築ができます。

■ 構造規定

- 壁石の厚さや長さ、柱、梁などの仕様規定に適合した組石材、鋼材やコンクリート材を使用すれば、新築が可能です。

4. 解 説 編

(1) 用語の定義, 手続, 規定の適用について

建築基準法（以下、「法」といいます。）では、新築や増築等、建築行為の種類によって適用される手続、規定が異なります。建築行為の種類毎の手続及び規定は次のとおりです。

ア. 建築行為の種類について

- ① 用途変更 建築物の用途を変更することをいいます。
- ② 建築 建築物を建築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。
 - a 新築 建築物が建っていない土地、若しくは建築物を除却した後に更地となった状態の土地に建築物を建てる行為をいいます。
 - b 増築 既存の建築物に建て増しを行ない、床面積を増やす工事をいいます。また、同一の敷地内に用途上不可分な建築物を別に建てることも増築といいます。
 - c 改築 建築物の全部若しくは一部を除却し、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいいます。
 - d 移転 同一敷地内で曳家を行う行為をいいます。別敷地に移す場合は新築扱いとなります。
- ③ 大規模の修繕 主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいいます。

なお、修繕とは、性能や品質が劣化した部分を既存のものと、概ね同じ位置、材料及び仕様で造り替え、性能や品質を回復する工事をいいます。
- ④ 大規模の模様替 主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいいます。

なお、模様替とは、性能や品質が劣化した部分を既存のものと、異なる材料及び仕様を用いて造り替える工事をいいます。
- ⑤ 主要構造部 壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいいます。建築物の構造上重要でない建築物の部分は除かれます。「構造上」とは防火構造上の意味を指しています。

イ. 手続について

①用途変更該当する場合の手続

建築物の用途を変更して法第6条第1項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合は、確認申請が必要です。

ただし、当該用途の変更が類似の用途相互間におけるものである場合、確認申請は不要です。工事を完了した際は、工事完了届を建築主事に提出する必要があります。

②建築に該当する場合の手続

a 確認申請について

建築をする場合は原則、確認申請が必要です。確認済証の交付を受けた後でなければ、工事に着手することはできません。

また、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であるときは、確認申請は不要です。

b 完了検査について

工事を完了した際は、完了検査申請を行う必要があります。完了検査済証の交付を受けた後に、建築物の使用が認められます。

③大規模の修繕、大規模の模様替に該当する場合の手続

法第6条第1項第一号、第二号及び第三号に該当する建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替をする場合は、確認申請が必要です。工事を完了した際は、完了検査申請を行う必要があります。完了検査済証の交付を受けた後に、建築物の使用が認められます。

なお、法第6条第1項第四号に該当する建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替をする場合は、確認申請は不要です。

ウ. 既存不適格建築物に適用される規定について

①用途変更に関する規定

用途変更の際に準用する条文が規定されています。また、既存の部分が現行の法律に適合していない場合は、一部の条文に関して遡及適用されます。

なお、確認申請を要しない工事であっても、現行の法律に適合させる必要があります。

②建築、大規模の修繕、大規模の模様替に関する規定について

新築、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替については、原則、現行の法律に適合させる必要があります。

既存部分が現行の法律に適合していない場合は、既存部分を改修し、現行の法律に適合させる必要があります。これを遡及適用といいます。

ただし、一定規模の増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替については、既存の建築物に対する制限の緩和が法律で定められている場合があります。

なお、確認申請を要しない工事であっても、現行の法律に適合させる必要があります。

③移転に関する規定について

移転については、遡及適用はされません。ただし、現に適合している法律、着工事に適用されていた法律に関しては移転後も適合させる必要があります。

(2) 用途変更

ア. 手続について

第6条第1項第一号の特殊建築物とする場合は、建築確認申請が必要です。この場合、建築主事に対して、工事が完了した後に工事完了届を提出する必要があります。

イ. 用途変更の際に適用される規定について

建築物の用途を変更する場合は、変更しようとする用途、形態に即して法に適合する必要があります。加えて、法第87条の規定により、用途変更であっても、建築行為に関する規定が適用されたり（法第87条第2項）、既存不適格の遡及（法第87条第3項）が適用されたりします。

単体規定は、耐火建築物の規定（法第27条）、採光や換気の規定（法第28条）、避難の規定（法第35条）、内装の規定（法第35条の2）に適合する建築物とする必要があります。

これらの規定は、既存不適格建築物であっても遡及適用を受けるため、現行の規定に適合させる必要があります。詳しくは、法第87条に照らし合わせてご確認ください。

用途変更の際に適用される主な条項

条 項	内 容
法第27条	耐火建築物及又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物
法第28条 第1項, 第3項	居室の採光及び換気
法第35条	特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準
法第35条の2	特殊建築物の内装
法第35条の3	無窓の居室等の主要構造部
法第36条中 法第28条第1項, 法第35条に関する部分	居室の採光面積
法第40条	地方公共団体の条例による制限の付加（栃木県建築基準条例等）
法第43条第2項	敷地等と道路との関係
法第43条の2	その敷地が4メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加
法第48条	用途地域等
法第49条	特別用途地区

(3) 大規模の修繕・大規模の模様替

ア. 主要構造部の定義について

主要構造部の一種以上の過半の修繕をすることが大規模の修繕，主要構造部の一種以上の過半の模様替をすることが大規模の模様替といます。(法第2条第十四号，第十五号)

主要構造部は壁，柱，床，梁，屋根又は階段をいい，建築物の構造上重要でない間仕切壁，間柱，附け柱，揚げ床，最下階の床，廻り舞台の床，小梁，ひさし，局部的な小階段，屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものをいいます。

イ. 過半の判断について

過半の判断については，屋根は水平投影面積，壁にあつては見付面積によって，柱や梁にあつては本数によって判断します。

なお，柱について，通し柱は1階を1本，2階を1本，合計2本として，それぞれ各階ごとに本数を数えます。

ウ. 大規模の修繕，大規模の模様替を行うことによる遡及適用について

大規模の修繕，大規模の模様替を行うと，原則，遡及適用を受けますが，一定の大規模の修繕，大規模の模様替に関しては緩和が設けられています。以下に主な緩和条項を列挙します。

(建築基準法施行令(以下，「令」といいます)第137条の12)

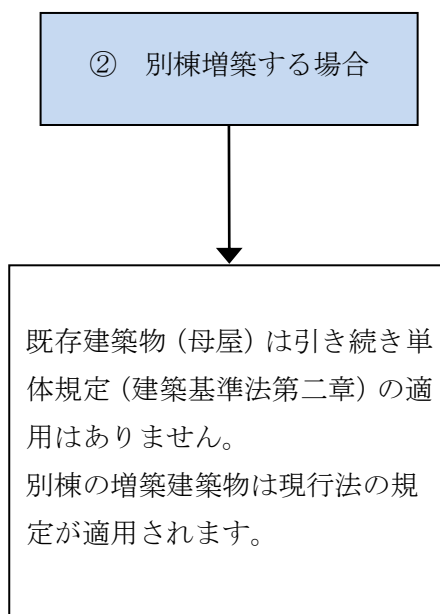
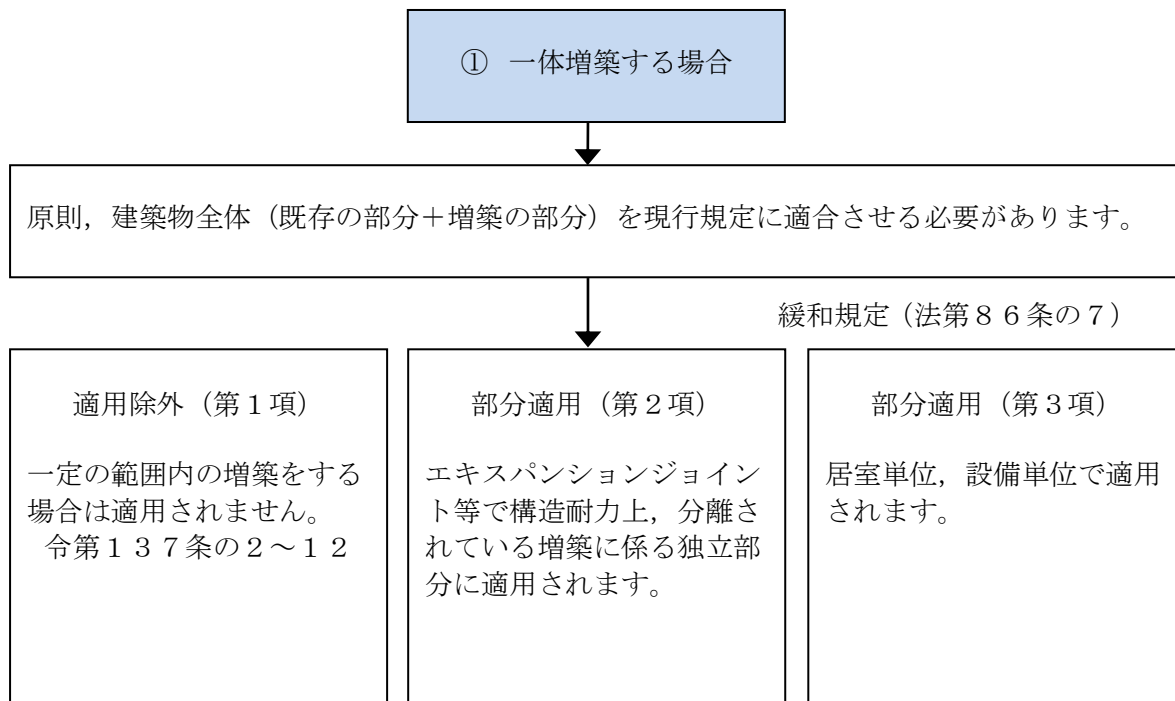
大規模の修繕・大規模の模様替に関する緩和条項

条 項	内 容	緩和条項
法第20条	構造耐力	構造耐力上の危険性が増大しないこと。
法第26条 法第27条	防火壁 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物	条件は特にありませんが，性能を向上させる改修が望まれます。
法第28条の2	石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置	大規模の修繕，模様替に係る部分について，建築材料に石綿等を添加せず，石綿等をあらかじめ添加した建築材料を使用しないことが必要です。また，大規模の修繕，模様替に係る部分以外の部分を封じ込め等の措置をする必要があります。
法第48条 第1項から 第12項	用途地域等	用途変更を伴わない大規模の修繕，模様替

(4) 増 築

ア. 増築の種類について

増築には、① 既存建築物と一体増築の場合と、② 同一敷地内での別棟増築の場合とがあり、それぞれ適用される条項が異なります。



イ. 別棟増築の条件及び規定について

別棟（離れ）となる場合は、以下の場合です。この条件を全て満たした増築は、別棟増築となり、既存建築物（母屋）は単体規定と集団規定の一部の遡及はありません。

- ① 構造耐力上、別棟であること。 （それぞれの建物が構造耐力上独立している。）
- ② 機能上、別棟であること。 （離れと母屋が屋内空間で接続していない。）
- ③ 外観上、別棟であること。 （外観が社会通念上2棟と認識できる。）

別棟（離れ）を増築する場合、既存建築物（母屋）に遡及適用される主な集団規定

条 項	内 容	解 説
法第43条	敷地等と道路との関係	2 m以上の接道が必要です。
法第52条	容積率	現行の容積率の規定が適用されます。 政令で定める緩和規定があります。
法第53条	建ぺい率	現行の建ぺい率の規定が適用されます。
法第56条の2	日影による中高層の建築物の高さの制限	敷地内の既存建築物に日影規制を受ける建築物があれば、増築しようとする建築物も日影規制の対象となります。 また、増築しようとする建築物が日影規制の対象であれば、既存建築物も日影規制の対象となります。
法第62条 第2項	準防火地域内の建築物	増築によって生じた延焼のおそれのある部分（従前からの延焼のおそれのある部分であった部分の内、増築によっても延焼のおそれのある部分となる部分も含む）。の外壁及び軒裏は防火構造にする必要があります。 既存建築物と増築しようとする建築物の延べ面積の合計が500㎡以内の場合は、一の建築物となります。
法第64条	外壁の開口部の防火戸	増築によって生じた延焼のおそれのある部分（従前からの延焼のおそれのある部分であった部分の内、増築によっても延焼のおそれのある部分となる部分を含む。）の外壁の開口部を防火設備にする必要があります。 既存建築物と増築しようとする建築物の延べ面積の合計が500㎡以内の場合は、一の建築物となります。

ウ. 一体増築の緩和規定について

一体増築（2階建、延べ面積100㎡程度の店舗を想定した場合）を行う場合、遡及適用の緩和等の内容は以下のとおりです。（法第3条、法第86条の7）

条 項	内 容	解決方法
法第20条	構造耐力	構造耐力に関する規定をご参照ください。
法第22条	法第22条区域内の屋根不燃	既存部分が瓦屋根であれば支障ありません。
法第28条	居室の採光及び換気	既存部分への遡及適用はありません。ただし、増築により、既存建築物の室が居室となる場合は、支障がないか検討が必要です。
法第28条の2	シックハウス	増築する部分及び増築する部分と一体の居室以外への遡及適用はありません。
法第35条の3	無窓の居室等の主要構造部	増築する部分及び増築する部分と一体の居室以外への遡及適用はありません。
法第61条	防火地域内の建築物	既存の外壁及び軒裏が防火構造であって、基準時以後の増築面積の合計が50㎡以下で、基準時における建築物の延べ面積の合計を超えなければ増築が可能です。増築後の階数が2以下であり、増築部分の外壁、軒裏は防火構造であることが必要です。
法第63条	準防火地域内の屋根	既存が瓦屋根であれば支障ありません。
法第64条	準防火地域内の開口部措置	延焼のおそれのある部分の開口部は、防火設備への改修が必要です。

参考 構造耐力に関する仕様規定について

(適用の範囲)

令第51条

この節の規定は、れんが造、石造、コンクリートブロック造その他の組積造（補強コンクリートブロック造を除く。以下この項及び第4項において同じ。）の建築物又は組積造と木造その他の構造とを併用する建築物の組積造の構造部分に適用する。ただし、高さ13メートル以下であり、かつ、軒の高さが9メートル以下の建築物の部分で、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによつて補強され、かつ、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられたものについては、適用しない。

- 2 高さが4メートル以下で、かつ、延べ面積が20平方メートル以内の建築物については、この節の規定中第55条第2項及び第56条の規定は、適用しない。
- 3 構造耐力上主要な部分でない間仕切壁で高さが2メートル以下のものについては、この節の規定中第52条及び第55条第5項の規定に限り適用する。
- 4 れんが造、石造、コンクリートブロック造その他の組積造の建築物（高さ13メートル又は軒の高さが9メートルを超えるものに限る。）又は組積造と木造その他の構造とを併用する建築物（高さ13メートル又は軒の高さが9メートルを超えるものに限る。）については、この節の規定中第59条の2に限り適用する。

(組積造の施工)

令第52条

組積造に使用するれんが、石、コンクリートブロックその他の組積材は、組積するに当たつて十分に水洗いをしなければならない。

- 2 組積材は、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積しなければならない。
- 3 前項のモルタルは、セメントモルタルでセメントと砂との容積比が1対3のもの若しくはこれと同等以上の強度を有するもの又は石灰入りセメントモルタルでセメントと石灰と砂との容積比が1対2対5のもの若しくはこれと同等以上の強度を有するものとしなければならない。
- 4 組積材は、芋目地ができないように組積しなければならない。

(壁の長さ)

令第54条

組積造の壁の長さは、10メートル以下としなければならない。

- 2 前項の壁の長さは、その壁に相隣つて接着する二つの壁（控壁でその基礎の部分における長さが、控壁の接着する壁の高さの3分の1以上のものを含む。以下この節において「対隣壁」という。）がその壁に接着する部分間の中心距離をいう。

(壁の厚さ)

令第55条

組積造の壁の厚さ（仕上材料の厚さを含まないものとする。以下この節において同じ。）は、その建築物の階数及びその壁の長さ（前条第2項の壁の長さをいう。以下この節において同じ。）に応じて、それぞれ次の表の数値以上としなければならない。

壁の長さ 建築物の階数	5メートル以下の場合（単位 センチメートル）	5メートルをこえる場合（単位 センチメートル）
階数が2以上の建築物	三〇	四〇
階数が1の建築物	二〇	三〇

- 2 組積造の各階の壁の厚さは、その階の壁の高さの15分の1以上としなければならない。
- 3 組積造の間仕切壁の壁の厚さは、前2項の規定による壁の厚さより10センチメートル以下を減らすことができる。ただし、20センチメートル以下としてはならない。
- 4 組積造の壁を二重壁とする場合においては、前3項の規定は、そのいずれか一方の壁について適用する。
- 5 組積造の各階の壁の厚さは、その上にある壁の厚さより薄くしてはならない。
- 6 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物における組積造の帳壁は、この条の規定の適用については、間仕切壁とみなす。

がりょう (臥 梁)

令第56条

組積造の壁には、その各階の壁頂（切妻壁がある場合においては、その切妻壁の壁頂）に鉄骨造又は鉄筋コンクリート造のがりょうを設けなければならない。ただし、その壁頂に鉄筋コンクリート造の屋根版、床版等が接着する場合又は階数が1の建築物で壁の厚さが壁の高さの10分の1以上の場合若しくは壁の長さが5メートル以下の場合においては、この限りでない。

(開 口 部)

令第57条

組積造の壁における窓、出入口その他の開口部は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 各階の対隣壁によつて区画されたおのおのの壁における開口部の幅の総和は、その壁の長さの2分の1以下とすること。
- 二 各階における開口部の幅の総和は、その階における壁の長さの総和の3分の1以下とすること。
- 三 1の開口部とその直上にある開口部との垂直距離は、60センチメートル以上とすること。

- 2 組積造の壁の各階における開口部相互間又は開口部と対隣壁の中心との水平距離は、その壁の厚さの2倍以上としなければならない。ただし、開口部周囲を鉄骨又は鉄筋コンクリートで補強した場合には、この限りでない。
- 3 幅が1メートルをこえる開口部の上部には、鉄筋コンクリート造のまぐさを設けなければならない。
- 4 組積造のはね出し窓又ははね出し縁は、鉄骨又は鉄筋コンクリートで補強しなければならない。
- 5 壁付暖炉の組積造の炉胸は、暖炉及び煙突を十分に支持するに足りる基礎の上に造り、かつ、上部を積出しとしない構造とし、木造の建築物に設ける場合には、更に鋼材で補強しなければならない。

(壁のみぞ)

令第58条

組積造の壁に、その階の壁の高さの4分の3以上連続した縦壁みぞを設ける場合には、その深さは壁の厚さの3分の1以下とし、横壁みぞを設ける場合には、その深さは壁の厚さの3分の1以下で、かつ、長さを3メートル以下としなければならない。

(鉄骨組積造である壁)

令第59条

鉄骨組積造である壁の組積造の部分は、鉄骨の軸組にボルト、かすがいその他の金物で緊結しなければならない。

(補強を要する組積造)

令第59条の2

高さ13メートル又は軒の高さが9メートルを超える建築物にあつては、国土交通大臣が定める構造方法により、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによつて補強しなければならない。

(組積造の建築物等を補強する構造方法を定める件)

平成12年5月23日建設省告示第1354号

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第59条の2の規定に基づき、組積造の建築物等を補強する構造方法を次のように定める。

建築基準法施行令（以下「令」という。）第59条の2に規定する組積造の建築物等を補強する構造方法は、次のとおりとする。

- 一 組積造を鉄筋によつて補強する場合にあつては、次に定めるところによらなければならない。
 - イ 鉄筋で補強する組積造の耐力壁は、その端部及び隅角部に径12ミリメートル以上の鉄筋を縦に配置するほか、径9ミリメートル以上の鉄筋を縦横に80センチメートル以下の間隔で配置したもの又は鉄筋を縦横に配置してこれと同等以上の耐力を有するものとする。

ロ 鉄筋で補強する組積造の耐力壁は、イの規定による縦筋の末端をかぎ状に折り曲げてその縦筋の径の40倍以上基礎又は基礎ばり及び^{がりよう}臥梁又は屋根版に定着する等の方法により、これらと互いにその存在応力を伝えることができる構造とすること。

ハ イの規定による横筋は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 末端は、かぎ状に折り曲げること。ただし、鉄筋で補強する組積造の耐力壁の端部以外の部分における異形鉄筋の末端にあつては、この限りでない。
- (2) 継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、径の25倍以上とすること。
- (3) 鉄筋で補強する組積造の耐力壁の端部が他の耐力壁又は構造耐力上主要な部分である柱に接着する場合には、横筋の末端をこれらに定着するものとし、鉄筋に溶接する場合を除き、定着される部分の長さを径の25倍以上とすること。

ニ 組積材は、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積し、鉄筋を入れた空洞部及び縦目地に接する空洞部は、モルタル又はコンクリートで埋めなければならない。

ホ 組積材の耐力壁、門又は扉の縦筋は、組積材の空洞部内で継いではならない。ただし、溶接接合その他これと同等以上の強度を有する接合方法による場合においては、この限りでない。

二 組積造を鉄骨によって補強する場合にあつては、補強する組積造の壁の組積造の部分は、鉄骨造の軸組にボルト、かすがいその他の金物で緊結したものとしなければならない。

三 組積造を鉄筋コンクリートによって補強する場合にあつては、補強する組積造の壁の組積造の部分は、鉄筋コンクリート造の軸組又は耐力壁にシアキー（接合部分に相互に設けた^{かん}嵌合部をいう。）、鉄筋による接着その他これらに類する方法で緊結したものとしなければならない。

附 則（平成12年5月23日 建設省告示第1354号）

この告示は、平成12年6月1日から施行する。

（手すり又は手すり壁）

令第60条

手すり又は手すり壁は、組積造としてはならない。ただし、これらの頂部に鉄筋コンクリート造の

^{がりよう}臥梁を設けた場合においては、この限りでない。

（組積造のへい）

令第61条

組積造のへいは、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 高さは、1.2メートル以下とすること。
- 二 各部分の壁の厚さは、その部分から壁頂までの垂直距離の10分の1以上とすること。

三 長さ4メートル以下ごとに、壁面からその部分における壁の厚さの1.5倍以上突出した控壁（木造のものを除く。）を設けること。ただし、その部分における壁の厚さが前号の規定による壁の厚さの1.5倍以上ある場合においては、この限りでない。

四 基礎の根入れの深さは、20センチメートル以上とすること。

（構造耐力上主要な部分等のささえ）

令第62条

組積造である構造耐力上主要な部分又は構造耐力上主要な部分でない組積造の壁で高さが2メートルをこえるものは、木造の構造部分でささえてはならない。

（適用の範囲）

令第62条の2

この節の規定は、補強コンクリートブロック造の建築物又は補強コンクリートブロック造と鉄筋コンクリート造その他の構造とを併用する建築物の補強コンクリートブロック造の構造部分に適用する。

2 高さが4メートル以下で、かつ、延べ面積が20平方メートル以内の建築物については、この節の規定中第62条の6及び第62条の7の規定に限り適用する。

（耐力壁）

令第62条の4

各階の補強コンクリートブロック造の耐力壁の中心線により囲まれた部分の水平投影面積は、60平方メートル以下としなければならない。

2 各階の張り間方向及びけた行方向に配置する補強コンクリートブロック造の耐力壁の長さのそれぞれの方向についての合計は、その階の床面積1平方メートルにつき15センチメートル以上としなければならない。

3 補強コンクリートブロック造の耐力壁の厚さは、15センチメートル以上で、かつ、その耐力壁に作用するこれと直角な方向の水平力に対する構造耐力上主要な支点間の水平距離（以下第62条の5第2項において「耐力壁の水平力に対する支点間の距離」という。）の50分の1以上としなければならない。

4 補強コンクリートブロック造の耐力壁は、その端部及び隅角部に径十二ミリメートル以上の鉄筋を縦に配置するほか、径九ミリメートル以上の鉄筋を縦横に80センチメートル以内の間隔で配置したものとしなければならない。

5 補強コンクリートブロック造の耐力壁は、前項の規定による縦筋の末端をかぎ状に折り曲げてその縦筋の径の40倍以上基礎又は基礎^{がりよう}ばり及び^{がりよう}臥梁又は屋根版に定着する等の方法により、これらと互いにその存在応力を伝えることができる構造としなければならない。

6 第4項の規定による横筋は、次の各号に定めるところによらなければならない。

一 末端は、かぎ状に折り曲げること。ただし、補強コンクリートブロック造の耐力壁の端部以外の部分における異形鉄筋の末端にあつては、この限りでない。

- 二 継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、径の 25 倍以上とすること。
- 三 補強コンクリートブロック造の耐力壁の端部が他の耐力壁又は構造耐力上主要な部分である柱に接着する場合には、横筋の末端をこれらに定着するものとし、これらの鉄筋に溶接する場合を除き、定着される部分の長さを径の 25 倍以上とすること。

がりよう (臥梁)

令第 6 2 条の 5

補強コンクリートブロック造の耐力壁には、その各階の壁頂に鉄筋コンクリート造のがりようを設けなければならない。ただし、階数が 1 の建築物で、その壁頂に鉄筋コンクリート造の屋根版が接着する場合においては、この限りでない。

- 2 がりようの有効幅は、20 センチメートル以上で、かつ、耐力壁の水平力に対する支点間の距離の 20 分の 1 以上としなければならない。

(目地及び空洞部)

令第 6 2 条の 6

コンクリートブロックは、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積し、鉄筋を入れた空洞部及び縦目地に接する空洞部は、モルタル又はコンクリートで埋めなければならない。

- 2 補強コンクリートブロック造の耐力壁、門又はへの縦筋は、コンクリートブロックの空洞部内で継いではならない。ただし、溶接接合その他これと同等以上の強度を有する接合方法による場合においては、この限りでない。

(帳壁)

令第 6 2 条の 7

補強コンクリートブロック造の帳壁は、鉄筋で、木造及び組積造（補強コンクリートブロック造を除く。）以外の構造耐力上主要な部分に緊結しなければならない。

(塀)

令第 6 2 条の 8

補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号（高さ 1.2 メートル以下の塀にあつては、第五号及び第七号を除く。）に定めるところによらなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

- 一 高さは、2.2 メートル以下とすること。
- 二 壁の厚さは、15 センチメートル（高さ 2 メートル以下の塀にあつては、10 センチメートル）以上とすること。

- 三 壁頂及び基礎には横に，壁の端部及び隅角部には縦に，それぞれ径九ミリメートル以上の鉄筋を配置すること。
- 四 壁内には，径九ミリメートル以上の鉄筋を縦横に80センチメートル以下の間隔で配置すること。
- 五 長さ3.4メートル以下ごとに，径九ミリメートル以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの5分の1以上突出したものを設けること。
- 六 第三号及び第四号の規定により配置する鉄筋の末端は，かぎ状に折り曲げて，縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に，横筋にあつてはこれらの縦筋に，それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし，縦筋をその径の40倍以上基礎に定着させる場合にあつては，縦筋の末端は，基礎の横筋にかぎ掛けしないことができる。
- 七 基礎の丈は，35センチメートル以上とし，根入れの深さは30センチメートル以上とすること。