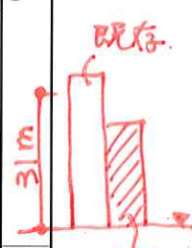


07.「既存不適格」のピックアップ問題

1項: 条件D
2項: 変換部分
3項: 容積(原則OK)

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
01202	既存不適格	非常用エレベーター	高さが31mを超えるホテルで、非常用の昇降機を設けていないことにより建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものについて増築する場合において、増築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えるときは、非常用の昇降機を設けなければならない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の6第一号」より、「非常用の昇降機に関する技術的基準(=法34条2項)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=非常用の昇降機に関する技術的基準)の適用上、増築に係る部分の高さが31mを超えず、かつ、床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えない場合、当該基準は適用されない。」とわかる。問題文は、「延べ面積の1/2を超える場合」とあるため、非常用の昇降機を設けなければならないため、正しい。(この問題は、コード「25124」の類似問題です。)	○
01053	既存不適格	石綿	石綿が添加された建築材料が使用されていることにより建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている倉庫について、基準時における延べ面積が1,200㎡のものを増築して延べ面積1,500㎡とする場合、増築に係る部分以外の部分においては、石綿が添加された建築材料を被覆すること等の措置が必要となる。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の4の3」より、「石綿等に関する技術的基準(=法28条の2第一号、二号)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=石綿等に関する技術的基準)の適用上、増築部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えない場合、増築部分以外の部分について、当該添加された建築材料を被覆する等の措置を行うことで、当該基準は適用されない。」とわかる。(この問題は、コード「24054」の類似問題です。)	○
24054	既存不適格	石綿	石綿が添加された建築材料が使用されていることにより建築基準法第3条2項の規定の適用を受けている倉庫について、基準時における延べ面積が1,000㎡のものを増築して延べ面積1,400㎡とする場合、増築に係る部分以外の部分においては、当該添加された建築材料を被覆する等の措置を要しない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の4の3」より、「石綿等に関する技術的基準(=法28条の2第一号、二号)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=石綿等に関する技術的基準)の適用上、増築部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えない場合、増築部分以外の部分について、当該添加された建築材料を被覆する等の措置を行うことで、当該基準は適用されない。」とわかる。問題文は「被覆する等の措置を要しない。」とあるため誤り。(この問題は、コード「20043」の類似問題です。)	×
22111	既存不適格	構造計算	構造耐力の規定に関して建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている既存建築物について、基準時の延べ面積が2,000㎡の図書館に、床面積1,200㎡の増築を行う場合は、増築後の建築物の構造方法が所定の規定に適合しているも、既存の図書館の部分にも現行の構造耐力の規定が適用される。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の2」より、「構造耐力に関する規定(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)について増築等を行う場合、条件に応じて所定の構造方法に適合すれば、既存部分は、現行の構造耐力に関する規定の適用を受けない。」とわかる。その条件は「令137条の2各号」の3つに区分される。①「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合」。②「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超え、2分の1を超えない場合」。③「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1(50㎡を超える場合は50㎡)を超えない場合」。問題文は「増築部分の面積が既存部分の1/2を超える」ため、①の条件で、所定の規定(「第一号又はロ」)に適合すれば、既存部分は現行の構造耐力に関する規定の適用を受けない場合がある。よって誤り。	×
22112	既存不適格	構造計算	構造耐力の規定に関して建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている既存建築物について、基準時の延べ面積が1,400㎡の事務所に、床面積60㎡の昇降機棟の増築を行う場合は、増築に係る部分が現行の構造耐力の規定に適合し、かつ、既存の事務所の部分の構造耐力上の危険性が增大しない構造方法とすれば、既存の事務所の部分に現行の構造耐力の規定は適用されない。	・・・問題文は、増築部分の面積が延べ面積の1/20以下であるが、50㎡を超えているため、③には該当しない。よって、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しない構造方法(エキスパンション・ジョイント等)としただけでは、「既存の事務所の部分に現行の構造耐力の規定は適用されない」とは、限らない(①、又は②の規定を適用する必要がある)。問題文は誤り。	×
02121	既存不適格	構造計算	基準時における延べ面積が800㎡の既存建築物に床面積50㎡の増築をする場合においては、増築に係る部分が現行の構造耐力の規定に適合し、既存建築物の部分の構造耐力上の危険性が增大しない構造方法とすれば、既存建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。	・・・問題文は、増築部分の面積が延べ面積の1/20を超えているため、③の仕様(増築に係る部分が現行の構造耐力の規定に適合し、既存建築物の部分の構造耐力上の危険性が增大しない構造方法)では、適用除外とならない。よって誤り。	×



↑ 容積の再算を要する

①より下の50㎡はOK
②は7でOK

成立条件と交換法

③→②→①
all OK

①おびハードル高し。ご建てる前に済む

③小規模増築既定。Exp-Jで切ったのでOK

③の成立条件に合致してないなら
③の交換法では、ダメでは?

※質問多数「③がダメでも①or②でOKなのは?」→ 出題者の意図は?

意外と人によって間違えの方向が異なる。

07.「既存不適格」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
02122	既存不適格	構造計算	基準時における延べ面積が800㎡の既存建築物に床面積400㎡の増築をする場合においては、増築後の建築物の構造方法が、耐久性等関係規定に適合し、かつ、所定の基準に適合するものとするれば、既存建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。	①「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合」、②「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超え、2分の1を超えない場合」、③「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1(50㎡を超える場合は50㎡)を超えない場合」の問題文のように、増築部分の面積が延べ面積の1/2を超えない場合②の条件を選択することができる。同条「二号イ」より、「増築後の建築物の構造方法が、耐久性等関係規定に適合し、かつ、「建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準」に適合するものとするれば、既存建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。」とわかる。よって正しい。(この問題は、コード「24134」の類似問題です。)	○
23124	既存不適格	大規模の修繕・模様替	構造耐力の規定に適合していない部分を有し、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている延べ面積3,000㎡の建築物について、構造耐力上の危険性が増大しない大規模の修繕を行う場合においては、現行の構造耐力の規定の適用を受けない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」及び「令137条の12」より、「構造耐力に関する規定(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)について大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、規定の適用を受けない範囲は、構造耐力上の危険性が増大しないこれらの修繕又は模様替のすべてとする。」とわかる。よって、当該建築物は、現行の構造耐力の規定の適用を受けない。(この問題は、コード「22113」の類似問題です。)	○
22114	既存不適格	独立部分	構造耐力の規定に関して建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている既存建築物について、事務所と物品販売業を営む店舗とが構造耐力の規定の適用上一の建築物であっても、各用途の建築物の部分がエキスパンションジョイントのみで接している場合、物品販売業を営む店舗の建築物の部分において増築を行うときは、事務所の建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「2項」、及び、「令137条の14第一号」より、「構造耐力に関する技術的基準(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=構造耐力に関する技術的基準)の適用上一の建築物であっても、建築物の2以上の部分がエキスパンションジョイント等で構造方法のみで接している場合は、別の建築物としてみなせる部分(独立部分)となる。問題文の場合、各用途の建築物の部分がエキスパンションジョイントのみで接しているため、物販店舗部分(独立部分)に増築を行うときは、事務所部分(別の独立部分)には現行の構造耐力の規定は適用されない。よって問題文は正しい。	○
20112	既存不適格	独立部分	非常用の照明装置を設けていないことについて、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている建築物であって、独立部分(開口部のない耐火構造の床又は壁で区画された部分)が2以上あるものについて増築をする場合においては、当該増築をする独立部分以外の独立部分には非常用の照明装置を設けなくてもよい。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「2項」、及び、「令137条の14第二号」より、「非常照明に関する技術的基準(=法35条のうち第5章第四節の規定)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=非常用照明に関する技術的基準)の適用上一の建築物であっても別の建築物としてみなせる部分(独立部分)がある場合において、増築する独立部分と開口部のない耐火構造の床又は壁で区画された既存部分(令117条2項第一号)には、当該基準(=非常用照明に関する技術的基準)は適用されない。」とわかる。問題文は正しい。	○
02273	既存不適格	全体計画	建築基準法第3条第2項の規定により排煙設備の規定の適用を受けない「事務所」について、2以上の工事に分けて「飲食店」とするための用途変更に伴う工事を行う場合、特定行政庁による工事に係る全体計画の認定を受けていれば、いずれの工事の完了後であっても、現行基準に適合するように排煙設備を設置するための改修を行う必要はない。	「法87条3項」より、「既存不適格(法3条第2項)により排煙設備の規定(法35条)の適用を受けない事務所を飲食店に用途変更する場合には、原則として、排煙設備の規定を準用する。」とわかる。ただし、「法87条の2」より、「既存不適格により排煙設備の規定の適用を受けない一の建築物について2以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合、行政庁による工事に係る全体計画の認定を受けていれば、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既存不適格を継続できる」とわかる。しかし、その「認定」の条件(第二号)として、「全体計画に係る全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こと。」とあるため、全体計画に係る最後の工事では、現行基準に適合するように排煙設備を設置するための改修を行う必要がある。よって誤り。	×

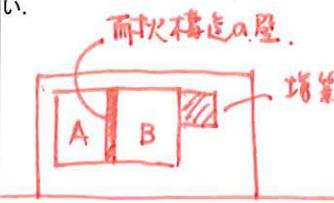
令137条の2第2号
2分の1つだけ...とある。口を運べなければイを選択しかねない。

※.50㎡に「二号イ」は、木造2F等の基礎の話。

増築なし。



法86条の1項
2項
法20条
法20条 → 独立部分



「二号」(非常用照明) 耐火構造の壁 (開口部あり)
「三号」(排煙)
耐火構造の壁、開口部は防火設備

増築なら
「法86条の8」
全体計画認定

07.「既存不適格」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
02032	用途変更, 類似用途	用途変更	「第一種低層住居専用地域内における鉄筋コンクリート造、延べ面積2,000㎡、地上2階建ての博物館の図書館への用途変更」は、確認済証の交付を受ける必要がある。	「法87条」より、「建物の用途を変更し、法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く。)には申請義務が生じる。」とある。この「類似用途」については「令137条の18」より、「ある特建に対して、条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる。問題文の「博物館から図書館への用途変更」は、「第六号」に該当するが、問題文は「第一種低層住居専用地域内」とあるため、「同条前段」より、類似用途の適用を受けない。よって、確認済証の交付を受ける必要がある。	○
03033	用途変更, 類似用途	用途変更	「第一種住居地域内にある鉄筋コンクリート造、延べ面積2,000㎡、地上2階建ての水泳場の、体育館への用途の変更(大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないもの)」は、確認済証の交付を受ける必要がある。	第一種住居地域内にある「水泳場から体育館への用途変更」についての記述であり、「法87条」、「令137条の18第七号」より「類似用途相互間の用途変更」に該当するため、この場合、規模にかかわらず申請義務は生じない。 かんたんが「×」じゃない。 改にて、問題文の用途地域に着目する習慣を。	×
30034	用途変更, 類似用途	用途変更	「木造、延べ面積300㎡、高さ8m、地上2階建ての共同住宅の、寄宿舎への用途の変更(大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないもの)」は、確認済証の交付を受ける必要がある。	「法87条」より、「建物の用途を変更し、法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く。)には申請義務が生じる。」とある。この「類似用途」については「令137条の18」より、「ある特建に対して、条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる。問題文の「共同住宅から寄宿舎への用途変更」は、「令137条の18各号」のいずれにも該当しないため、類似の用途相互間の変更には該当しない。よって、確認済証の交付を受けなければならない。(この問題は、コード「26034」の類似問題です。)	○
23031	用途変更, 類似用途	用途変更	延べ面積5,000㎡の病院の用途を変更して、地域活動支援センターとする場合においては、確認済証の交付を受ける必要はない。	「法87条」より、「建物の用途を変更し、法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く。)には申請義務が生じる。」とある。この「類似用途」については「令137条の18」より、「ある特建に対して、条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる。その「三号」より、「診療所(患者の収容施設があるものに限る。)から地域活動支援センター(令19条より、児童福祉施設等に該当。)への用途変更は、類似の用途相互間の変更」に該当する。とわかるが、問題文は、「病院から地域活動支援センターへの用途変更」であるため、類似の用途相互間の変更には該当しない。よって、確認済証の交付を受けなければならない。	×
23032	用途変更, 類似用途	用途変更	特殊建築物等の内装の規定に適合しない部分を有し、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている延べ面積5,000㎡の病院の用途を変更して、有料老人ホームとする場合においては、現行の特殊建築物等の内装の規定の適用を受けない。ただし、大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないものとする。	「法87条」に「用途の変更」について載っており、その「3項」より、「既存不適格(法3条第2項)の規定により内装の規定(法35条の2)の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、所定の条件の場合を除き、これらの規定を準用する。」とわかる。その「二号」条件より、「当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものであって、かつ、大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わない場合は、規定の適用を受けない。」とわかる。その政令である「令137条の19第一項第二号」より、問題文の「病院」から「有料老人ホーム(=児童福祉施設等)への用途変更は、「類似の用途相互間の用途変更」とわかる。よって、現行の特殊建築物等の内装の規定の適用を受けない。	○
23033	用途変更, 類似用途	用途変更	床面積の合計が5,000㎡のホテル部分と床面積の合計が1,000㎡の事務所部分からなる一棟の建築物で、その建築後に用途地域が変更されたため、ホテル部分が現行の用途地域の規定に適合せず、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものについて、事務所部分の用途を変更して、延べ面積6,000㎡のホテルとする場合においては、現行の用途地域の規定の適用を受けない。ただし、大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないものとする。	「法87条」に「用途の変更」について載っており、その「3項」より、「既存不適格(法3条第2項)の規定により用途地域の規定(法48条)の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、所定の条件の場合を除き、これらの規定を準用する。」とわかる。その「三号」条件より、「用途地域の規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合は、規定の適用を受けない。」とわかる。その「政令で定める範囲」は、「令137条の19第二項第三号」より、「用途変更後の用途地域の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。」とわかる。よって、問題文の「事務所部分の用途を変更して、延べ面積6,000㎡のホテル(1.2倍を超えない)とする場合」においては、現行の用途地域の規定の適用を受けない。	○

1項
不登記申請
要・不要

「令137条の18」
類似用途でいい

共同住宅と寄宿舎は
類似用途でいい

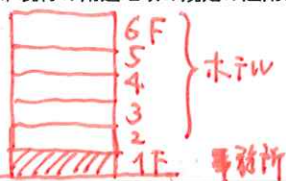
類似特建とは別の号(法35条の2)
うん-20

「令137条の19」
は病院と合致する

当時のルール
ではOKだった
現行法はNG

3項
用途変更ごと
現行法が
適用された現定
↓
類似の用途は
除外

5,000㎡ }
1,000㎡ }



二種住居(OK)
↓
一級住居(3000㎡以上のOK)
に変わった

1.2倍までは
街に与える影響は変わらない

07.「既存不適格」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
26033	用途変更、類似用途	用途変更	原動機の出力の合計が3.0kWの空気圧縮機を使用する自動車修理工場において、その建築後に用途地域が変更されたため、原動機の出力の合計が現行の用途地域の規定に適合せず、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものについては、原動機の出力の合計を3.5kWに変更することはできない。	「法87条」に「用途の変更」について載っており、その「3項」より、「既存不適格(法3条第2項)の規定により用途地域の規定(法48条)の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、所定の条件の場合を除き、これらの規定を準用する。」とわかる。その「三号」条件より、「用途地域の規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合は、規定の適用を受けない。」とわかる。その「政令で定める範囲」は、「令137条の19第2項」に載っており、その「二号」条件より、「用途変更後の用途地域の規定に適合しない事由が原動機の出力等による場合、用途変更後の合計は、基準時の1.2倍をこえないこと。」とわかる。問題文の「原動機の出力の合計が3.0kWの場合、3.6kW以下(1.2倍を超えない)の変更であれば、既存不適格の適用を継続することができる。 23033と同様の考え方。	×
04083	仮設建築物	仮設建築物	防火地域内に建築する仮設店舗で、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして特定行政庁の許可を受けたものについては、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分への防火戸等の防火設備の設置に関する規定は適用されない。	「法85条」に「仮設建築物等の制限緩和」について載っており、その「6項」より、「仮設店舗で、特定行政庁の許可をうけたものについては、第3章規定(=集団規定)を適用しない。」とわかる。「法64条(防火地域内・準防火地域内における、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分への防火戸等の防火設備の設置に関する規定)」は、第3章に含まれるため、適用されない。 1~5項 6~7項 → 法64条は除外しない と7.8項	○
23043	仮設建築物	仮設興行場等	特定行政庁は、一時的な興行のための仮設興行場について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には、2年以内の期間を定めてその建築を許可することができる。	「法85条」に「仮設建築物等の制限緩和」について載っており、その「6項」より、「仮設興行場等については、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、原則として、1年以内の期間を定めてその建築を許可することができる。」とわかる。問題文は「2年」とあるため誤り。尚、同条「7、8項」より「国際的な規模の会議又は競技会の用に供すること等の理由で1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、期間を定めてその建築を許可することができる(この場合は、あらかじめ、建築審査会の同意が必要)。 6項:1年以内なら、審査会同意不要。	×
02274	用途変更	特別興行場等	既存建築物の用途を変更して、国際的な規模の競技会を行うための「特別興行場等」として利用する場合、特定行政庁の許可を受けることにより、建築基準法第21条及び第27条の規定に基づく主要構造部に対する規制等を受けることなく、一年を超えて使用することができる。	「法87条の3」に「建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限緩和」について載っており、その「6項」より「建築物の用途を変更して興行場等とする場合、行政庁が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、原則として、1年以内の期間を定めてその使用を許可することができる。この場合、「法21条」「法27条」等の所定の規定は適用しない。」とわかる。また「7項」より「建築物の用途を変更して特別興行場等(1年を超えて使用する特別の必要がある興行場等)とする場合、行政庁が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、かつ、公益上やむを得ないと認めるときは、前項の規定にかかわらず、使用上必要と認める期間を定めて、使用することを許可することができる(6項同様、所定の規定は適用しない)。」とわかる。尚、その「8項」より、「行政庁が、特別興行場等(7項)を許可するには、審査会の同意を得なければならない(興行場等(6項)の許可には、審査会の同意は不要)。」とわかる。 法85条と同じ構成!	○
04084	用途変更	特別興行場等	建築物の用途を変更して一時的に興行場として使用する場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして特定行政庁の許可を受けたものについては、内装の制限に関する規定は適用されない。	「法87条の3」に「建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限緩和」について載っており、その「6項」より、「建築物の用途を変更して興行場等とする場合、特定行政庁の許可を受けたものについては、「法35条の2(内装の制限に関する規定)」を適用しない。」とわかる。	○

対比で扱えば、規定は着目。
本設問中に読解を始めた！
(押す時間のロスが入る様子)
質問と判断したら、一旦パスでOK。
出題者がイキ-ズしている印象が
見えないよ。!