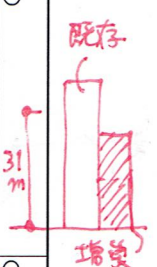


「既存不適格・用途変更」のピックアップ問題

- 1項: 条件付3 (政令)
2項: 独立部分
3項: 部分 (原則 2の3 OK)

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
05193	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、非常用エレベーター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、非常用エレベーター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「19095」「25124」「01202」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2」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1,000㎡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2」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ても、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(50mを超える場合は50m)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。 ① 成立条件はゆとりが、適合するハードル高い (これで、建替えは免れる) ③ 小規模限定、ハードル低 (Ex JでOKなだけOK)	×
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、50m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。 ③の成立条件に合致しないから。 ③の文法ではNGです × ※質問多数「③がダメと①、②でOKでは?」	×
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。	×



成立条件と文法
③→②→①
の順にやる?

→出題者は何かに誤謬するが、間違った。

この2パターン。人によって、間違えの傾向が異なる。⇒ 1/20以下、50mを超えない。
1/4 ページ

「既存不適格・用途変更」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。	「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。)	○
02124	用語の定義	大規模の修繕・模様替	柱について過半の修繕を行う場合においては、当該建築物の構造耐力上の危険性が增大しない修繕とすれば、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「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增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は適用されない。	○
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には、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)に増築を行うときには、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。よって正しい。	○
20112	既存不適格	部分適用	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に増築をする場合においては、当該増築をする部分以外の部分に対しては、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「3項」、及び、「令137条の15第2項」より、「非常用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)に増築等をする場合、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、非常用の照明装置を設けなくてもよい。」とわかる。 (上原則とは。) ※ 出題工場の場合は、500㎡。条件が書かれていないはず。	○
06203	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建築物について、2以上の工事に分けて増築を含む工事を行う場合、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。	「既存不適格(法3条第2項)により排煙設備の規定(法35条)の適用を受けない建築物について増築する場合においては、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86条の8」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建築物について2以上の工事に分けて増築を含む工事を行う場合、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。	×

「既存不適格・用途変更」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
05294	用途変更	完了届	延べ面積2,000㎡の「寄宿舍」を「有料老人ホーム」に用途の変更(大規模の修繕又は大規模の模様替は伴わないものとする。)をする場合、用途の変更に当たって、工事に着手する前に建築確認の申請を行い、当該工事の完了後は完了検査の申請を行わなければならない。	「法87条」に「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なる場合の確認申請を行うときは、法6条又は法6条の2の規定(建築主事又は指定確認検査機関による確認)を準用し、また、その工事が完了したときは、法7条1項の規定(建築主事等による完了検査)を準用する」とあり、 <u>法7条の2(指定確認検査機関による完了検査)については言及されていない。更に、「法87条」において、「第7条1項中「建築主事等の検査を申請し」とあるのは「建築主事等に届け出なければならない」と読み替える」と規定されている。問題文は、「検査を申請しなければならない」とあるため誤り(完了検査不要)。よって誤り。</u>	×
06044	用途変更	完了届	建築物の用途の変更についての確認済証の交付を指定確認検査機関から受けた場合においては、建築主は、建築物の用途の変更に係る工事が完了したときは、当該指定確認検査機関に届け出なければならない。	・・・「法87条」において、「第7条1項中「建築主事等の検査を申請し」とあるのは「建築主事等に届け出なければならない」と読み替える」と規定されている。つまり、建築主は、指定確認検査機関から建築物の用途の変更に係る確認済証の交付を受けた場合であっても、工事完了届については、 <u>建築主事等に届け出なければならない</u> とわかる。尚、これは、完了届けの届け出であって、完了検査の申請ではない(完了検査不要)。問題文は誤り。(この問題は、コード「17055」「28044」の類似問題です。)	×
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なる場合(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「 <u>令137条の18</u> 」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。 (一社中高層・二社中高層、工事なら)かんたん ※用途地域に要注意!! TX+J+H	×
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、寄宿舍への用途の変更(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。 共同住宅と寄宿舍は それぞれ別の用途	「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なる場合(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「共同住宅から寄宿舍への用途変更」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。) 法87条1、令137条の3「類似特建」と混同しない!!	○
06041	用途変更、類似用途	用途変更	商業地域内において、鉄筋コンクリート造、延べ面積400㎡、地上3階建ての診療所(患者の収容施設があるもの)の用途を変更して(大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わない)、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がない。	問題文は「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」についての記述であり、「令137条の18第三号」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。	○
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なる場合(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。 病院と診療所は別の用途。	×
05034	用途変更、類似用途	用途変更	都市計画区域内における「鉄骨造、延べ面積500㎡、平家建ての事務所の一部(床面積200㎡)の、診療所(患者の収容施設があるもの)への用途の変更(大規模の修繕又は大規模の模様替は伴わないものとする。)」は、確認済証の交付を受ける必要がない。	「法87条」に「用途変更」について載っており、「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なる場合には申請義務が生じる。」とわかる。問題文の「床面積200㎡の診療所」は、「法6条第一号条件」に該当しないため、確認済証の交付を受ける必要がない。(この問題は、コード「22034」「26032」の類似問題です。) 意外と反対にc.超	○

3項

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
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1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。 令137a18 三号 診療所、児童福祉施設等 → 令137a19 二号 病院、診療所、児童福祉施設等	○ 用途変更で 現行法が 適用される 一部の規定。 類似用途 それ以外
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2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。 二粒住居(OK) ↓ 一粒住居(3,000㎡ではOK)に変更。 併に与え影響は、 小さいと判断。	○
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。	・・・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。」 与え影響は小さい。	×
06043	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に変更することができる。	「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。」(この問題は、コード「26033」の類似問題です。)	○
05082	仮設建築物	仮設建築物	建替えのためその工事期間中、当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗で、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、内装の制限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受けたものについては、一部の規定は適用しない。」とわかる。問題文の「内装の制限に関する規定(法35条の2)」は、これに該当するため適用されない。 1~5項 6項 法85条は、除外されない。 7,8項	○
05084	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使用する興行場で、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るものについては、排煙設備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は、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、一部の規定を適用しない。」とわかる。問題文の「法35条(排煙設備に関する規定)」は、これに該当しないため適用除外とならない(=現行の規定が適用される)。よって誤り。	×

対比で扱うべき規定に着目。
本試験中に読解を始めた。
(半解いた、理解しようとして時間なし)

出題者がイメージして、映像が
見えないような問題は、一旦パスでOK。