

建築基準法第86条の8の規定に基づく
全体計画認定基準取扱要領

平成22年4月制定
令和3年4月一部改正

沖縄県土木建築部建築指導課

目 次

	ページ
第1. 認定に際しての基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 認定基準の目的	
2 認定基準の運用	
第2. 適用対象建築物等・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 適用対象建築物	
2 既存不適格建築物であることの確認手段等	
第3. 認定基準・・・・・・・・・・・・・・・・	2
1 二以上の工事に分けて行うことがやむを得ない理由	
2 全体計画の期間	
3 既存不適格となっている規定の改修優先順位	
4 全体計画認定工事完了後の建築基準法令の規定の適合性について	
5 全体計画に係るいずれの工事の完了後も危険性等が増大しないものである ことの判断	
第4. 認定に際しての手続き・・・・・・・・・・・・・・・・	4
1 事前協議書の提出	
2 認定申請書の提出	
3 全体計画変更認定	
第5. 全体計画認定後の適正な工事等の進行管理・・・・・・・・	4
第6. 改善命令等・・・・・・・・・・・・・・・・	5
1 改善命令	
2 全体計画認定の取消し等	
第7. その他・・・・・・・・・・・・・・・・	5

《添付資料》

- I. 建築基準法第86条の7の規定に基づく増築等に伴う構造規定の緩和
- II. 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事務の流れ
- III. 認定申請時等の必要書類
- IV. 手続きフロー
- V. 申請様式

第1. 認定に際しての基本的な考え方

1 認定基準の目的

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。

これは、法第3条第2項の規定により法令の規定の適用を受けない既存不適格建築物について、増改築の機会を捉えて性能確保を図るという現行制度とあわせ、最終的に全ての不適合状態が改善されることとなる全体的な改修計画を前提に、改修計画期間内における遡及適用を猶予し、段階的な改修を認めるものである。

本認定基準は、本制度の適正な運用を図ることにより、既存不適格建築物の改修等を促進し、もって既存不適格建築物の安全・衛生の向上を図ることを目的とする。

ただし、法第86条の7（構造規定の緩和）、平成21年国土交通省告示第891号（平成17年国土交通省告示第566号改正）又は平成21年9月1日国住指第2072号技術的助言（平成18年国土交通省告示第184号別添第1本文ただし書の認定）の適用を受ける場合は、当該全体計画認定を受ける必要はないものとする。（添付資料Ⅰ、Ⅱ 参照）

2 認定基準の運用

法第86条の8の規定に基づく全体計画認定にあたっては、法又はこれに基づく命令若しくは条例によるほか、本認定基準によるものとする。

ただし、本認定基準によることが必ずしも適切でない認められる場合は、法の趣旨に従い総合的な判断に基づき運用する。

第2. 適用対象建築物等

1 適用対象建築物

本認定の適用は、法第3条第2項の規定により法令の規定の適用を受けない既存不適格建築物であって、当該既存不適格建築物の増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事を行う建築物を対象とする。

よって、既存不適格建築物に該当するかどうかの判断をするために、当該建築物の関係書類や構造計算等により事前に検証すること。検証の結果、適用対象建築物である場合の全体計画の期間は、原則として5年以下とする。

ただし、全体計画の期間を5年超20年以内とする場合の適用対象建築物は、法第6条第1項第1号から第3号建築物とし、第4号建築物は適用しないものとする。

なお、不適合となっている規定は、法又はこれに基づく命令若しくは条例とする。

2 既存不適格建築物であることの確認手段等

既存不適格建築物であること及び既存不適格事項の確認については、当該建築物の確認済証等（確認通知書及び適合する旨の通知書を含む）、検査済証並びに確認申請書及びその添付図書（以下「確認申請図書」という。）等と既存建築物が相違ないこと等を調査した結果を示す調書（様式A）及び既存不適格事項を調査したチェックリスト（様式C）によること。

また、確認済証の交付を受けたが確認申請図書がない建築物については、様式A及び様式Cに加えて現況の状況を調査した結果を示す調書（様式B）を提出すること。

第3. 認定基準

1 二以上の工事に分けて行うことがやむを得ない理由

二以上の工事に分けて行うことがやむを得ない理由は、次に掲げるような場合とし、当該建築物の特性や資金的な理由等の具体的な理由を示すこと。

- (1) 学校であって、授業の都合から、夏休み毎に改修せざるをえない場合
- (2) 病院であって、入院患者がいるため数度に分けて改修せざるをえない場合
- (3) 公営住宅であって、予算の都合上数度に分けて改修せざるをえない場合
- (4) 営業や使用を停止できない場合
- (5) 一の工事とするには用意できる資金が十分でない場合
- (6) 利用状況やその他の事情によりやむを得ない場合

2 全体計画の期間

- (1) 全体計画認定に係る当初の工事の着手予定年月日から全体計画にかかる最終の工事の完了予定年月日までの期間は、原則5年以下とし2期工事以内で完了するように計画すること。
- (2) 完了予定年月日までに全体工事が完了せず、延長することがやむを得ないと特定行政庁が認めた場合は、当該期間の1年を限度として延長することができる。この場合、当該工事の完了の30日前までに法第86条の8第3項の規定による変更申請を行うこと。ただし、法施行規則第10条の24各号に掲げる軽微な変更を除く。
- (3) 既存部分が、一定の耐震性（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が確かめられたもの。）が確保され、当該既存部分と増築部分がエキスパンションジョイントで分離されている既存建築物については、全体計画の期間を5年超20年以内とすることができる。その場合、後半に集中することなく早期（4期工事以内）に完了するように計画すること。
- (4) 特定行政庁は認定に当たって、全体計画認定を申請しようとする者から、当該建築物の利用状況、申請者が用意できる資金の状況、改修工事の規模

や難易度など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必要であることを証する理由書の提出を求め、計画期間については、既存部分の構造方法、安全性、将来の維持保全や機能向上の大規模の改修工事の時期等を総合的に勘案し、個別の案件に応じて適宜判断するものとする。

3 既存不適格となっている規定の改修優先順位

二以上の工事に分けるに当たっては、生命・身体に重大な危害が発生するおそれがある規定（防火・避難等）に係る不適格事項であって、特に緊急性が高いものから優先的に改修すること。一期工事として増築と併せて先に既存部分の耐震改修工事を行い、二期工事に避難関係改修工事を実施する計画で認定を受ける場合もある。

4 全体計画認定工事完了後の建築基準法令の規定の適合性

全体計画認定を受けた改修工事が全て完了したときは、工事状況報告書（様式D）を特定行政庁に提出すること。

また、全体計画に係る全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。

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。

5 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても危険性等が増大しないものであることの判断

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。その際の留意事項については、次に例示する。

(1) 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

(2) 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

(3) 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

(4) 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

第4. 認定に際しての手続き

1 事前協議書等の提出

認定申請に先立ち、事前協議書に、「認定申請時等の必要書類」に定める図書等を添えて、特定行政庁に提出すること。また、建築確認審査を要するものは申請前に、建築確認事前審査願を確認審査機関（建築主事）に提出すること。

2 認定申請書の提出

認定の申請は、法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の23、別記第67号の3 様式に定める全体計画認定申請書の正本、副本に「認定申請時等の必要書類」に定める必要書類を添えて、特定行政庁に提出すること。

既存部分の構造関係規定の図書については、国土交通大臣の認定書（国住指発第224-1号）及び指定書（国住指発第224-2号）を添付することにより省略することができる。

3 全体計画変更認定

法施行規則第10条の25の規定に基づき、法施行規則第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、工事の着工又は完了の予定年月日の3ヶ月以内の変更の場合には、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等が途中まで進んでいる場合、建築物の各部分について、変更時点の法令に適合するものであること。

第5. 全体計画認定後の適正な工事等の進行管理

1 遂行状況の把握と管理

全体計画認定を受けた建築主（以下「認定建築主」という。）は、認定の内容に従って、適正に工事等の遂行状況の把握及び管理をしなければならない。

全体計画に位置づけられた各工事（以下「認定工事」という。）について、建築確認が必要な場合は、建築確認申請を提出の上、確認済証及び検査済証の交付を受けること。

2 工事状況報告書の提出

認定工事について、工事着工前及び完了後に、工事状況報告書（様式D）

を作成の上、特定行政庁に提出すること。

全ての認定工事が完了するまでの間、改修工事の有無に関わらず、全体計画認定通知書の交付を受けた年度から起算して、2年度を経過した年度（以下「初回報告年度」という。）の1月1日から1月31日（土日祝祭日を除く。）並びに初回報告年度から起算して、3年度又は3の倍数の年度を経過した年度毎の同期間内までに工事状況報告書（様式D）を作成し、特定行政庁に提出すること。

3 認定建築主の変更届

全ての認定工事が完了する前に、所有権移転等により認定建築主の変更があった場合、新建築主は特定行政庁に変更届を提出すること。提出後の新建築主は、新しい認定建築主になるものとする。

第6. 改善命令等

1 改善命令

特定行政庁は、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項又は法第86条の8第4項に基づく報告徴収を求める。

この報告徴収の結果、認定建築主が全体計画認定に従って工事を行っていない場合は、適正に工事が行われるよう指導する。

この指導に従わない場合、法第86条の8第5項の規定による改善命令など必要な措置をとる。

2 全体計画認定の取消し等

特定行政庁は、認定建築主が、法第86条の8第5項の規定による改善命令などに従わない場合、当該全体計画認定の取り消しを行なう。

なお、認定の取り消しを行った時点で、当該建築物は違反建築物となり、法第9条による命令等の措置をとる。

第7. その他

特定行政庁は、認定建築主が、本制度の趣旨、認定後の工事の実施状況報告及び計画どおりの工事が進捗しない場合の措置等について、十分な理解を得るために必要な留意事項を作成し、全体計画認定書を交付する際に、面談にて説明を行うと共に建築主から確認印を取得すること。

なお、認定建築主の変更により、新建築主から認定事項の変更届が提出された場合についても同様とする。

本認定基準に定めるほか、本制度の運用に関して必要な事項は、別途定めるものとする。

附 則

本認定基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

本認定基準は、令和3年4月1日から施行する。