

日語	中文
既存不適格建物について ◆はじめに 日本の建築法規の根幹を成す法律は、建築基準法である。日本国民の生命・健康・財産保護の最低基準を指し示す方針を掲げている。建築物を建設する際の手続きや建築物を安全に維持するための技術的基準などの具体的な内容が示される。 建築基準法には、建設する際の手続きを司るために建築主事を配置するとしている。建築物の建築、大規模修繕工事などを行う場合に、建築基準法に基づいて行われる工事着工前の建築確認業務、工事中の中間検査業務、および工事完了後の完了検査業務などを行う。 既存不適格は、既存建物が現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことを言う。建築完成当時の「旧法・旧規定の基準で合法的に建てられた建築物」であって、その後、法令の改正や都市計画変更などにより、現行法に適合していない。違法というわけではないが、増築や改築を行う際には、法令に適合するよう建築しなければならない。 建築時に適法であった建築物が、その後の法改正や、都市計画の変更などで現行法に適合しなくなった場合、法第3条第2項の規定による「既存不適格」となる。（違反建築物とは区別される） また、そのような状態が生じる原因となる法改正や都市計画の変更のあった時点を「基準時」と言う。 ◆建築基準法の規定 既存不適格建築物について増築する場合等の規定について、下記のとおり確認した。 ・基準法の大原則は、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(増改築等)を行う時点で最新の建築基準法が遡及適用される。（法第3条第3項第三号） ・ただ、上記を全ての増改築等に当てはめると、多大な経済負担が生じる。（例：旧耐震の建物に小規模な小部屋を増築しただけで、本体を現行法に適合するよう改修する必要があるなど） ・このため、基準法では、既存不適格建築物の救済措置として、法第86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和）の規定がある。 ・既存不適格となる条文（例えば法第20条の構造規定→旧耐震など、法第48条→用途地域など…）ごとに、遡及適用を免れることのできる条件や範囲が施行令第8章（令137条～例137条の19）で定められている。 ・用途地域関連の緩和規定は例題137条の7に記載があり、定められた範囲内での増築等は遡及適用を免れることができる。 ◆まとめ 上記により、現行規定に照らすと適合していない「既存不適格建築物」への増改築等については、政令で定める範囲内であれば増改築等が可能となる場合がある。 「敷地」の範囲や、「基準時」の取り方も含め、建築主事に相談し、進めることが求められる。	关于现有不合格建筑物 ◆现有建筑物的增建、改建 构成日本建筑法规根基的法律是建筑基准法。提出了指示日本国民的生命、健康、财产保护的最低标准的方针。显示了建设建筑物时的手续和维持建筑物安全的技术标准等具体内容。 在建筑基准法中，为了掌管建设时的手续，配置了建筑主事。在进行建筑物的建筑、大规模修缮工程等的情况下，根据建筑基准法进行的工程开工前的建筑确认业务、施工中的中间检查业务、以及工程完成后的完成检查业务等。 既存不合格是指既存建筑物对现行法产生不合格部分的建筑物。这是建筑完成当时的“以旧法、旧规定的标准合法建造的建筑物”，之后由于法令的修改和城市计划变更等，不符合现行法。虽然不是违法的，但是在进行增建和改建时，必须按照现在的法令进行建筑。 建筑时合法的建筑物因之后的法修改、城市计划变更等不符合现行法的情况下，根据法第3条第2项的规定成为“现有不合格”。（区别于违章建筑物） 另外，将成为产生这种状态的原因的法律修改和城市计划变更的时刻称为“基准时”。 ◆建筑基准法的规定 关于现有不合格建筑物增建等的规定，确认如下。 ・基准法的大原则在进行增建、改建、迁移、大规模修缮或大规模的置换（增建等）时追溯适用最新的建筑基准法。（法第3条第3款第3号） ・但是，如果将上述内容应用于所有的改建等，则会产生巨大的经济负担。（例：在旧抗震建筑中只增建了小规模的小房间，需要对主体进行改建以符合现行法等） ・因此，在基准法中，作为现有不合格建筑物的救济措施，有法第86条的7（放宽对现有建筑物的限制）的规定。 ・对于现有不合格的条文（例如法第20条的构造规定→旧抗震等，法第48条→用途地区等…），施行令第8章（令137条～例137条的19）中规定了可以避免追溯适用的条件和范围。 ・用途地域关联的缓和规定在例题137条的7中有记载，在规定的范围内的增建等可以避免追溯适用。 ◆总结 如上所述，关于对不符合现行规定的“现有不合格建筑物”的增建等，如果在政令规定的范围内，有时可以增建改建等。 包括“用地”的范围和“基准时”的取法在内，要求与建筑主事商量并推进。