

## 第2章 既存不適格建築物の内容調査と類型化

## 2.1 既存不適格建築物の実態調査

建築当時には法規に適合していたものの、その後の法令改正などによって現在の規定には適合しない状態となった建築物は、一般的には違反建築とはいわず「既存不適格建築物」といつている。すなわち、現に存在する建築物又はその敷地については既得権が認められ新法は適用されない。既存不適格建築物をそのまま使いつづける限りでは問題は無いが、新法が施行された後で、増築・改築等をする場合は、それを機会に新法に合わせなければならない。既存不適格建築物の実態を調査するには、古い建物を長く使い続ける場合は、既存不適格事項が明確になりやすく、建物の既存不適格部分又は既存不適格事項を明らかにするためには、リノベーションやコンバージョンに伴う増改築時の建築関連法規を調査することが有効な手段となる。一般的にどの建物が既存不適格建築物かを明らかにするには、建物の確認申請許可時期の法規とその後の法規の改正内容を照合し法規に適合しているかを調査することになる。この調査を一般的に進めるにはかなりの困難を伴い、また既存不適格建築物が明らかに出来ても、建物所有者はじめ建物関係者からの調査は大変に難しい。

建物の増改築計画は、総事業費及び工事費が意思決定の決め手になる場合が多く、既存不適格部分への遡及対応に要する費用が課題となる。リノベーションは同一用途での改修であり、同一用途間の法規への対応が課題となる。コンバージョンは用途変更による改修のために、用途が変わることによる法規のチェックが更に必要になる。これらの事例を調査することで改修前の既存不適格部分や既存不適格事項への対応と法適合への解決策が明らかになり、法的な課題への調査が可能となる。この場合においてもプロジェクトの情報開示に関しては関係者に迷惑が掛からない配慮が必要である。

今回の調査は、最近完成したリノベーションによる改修事例とコンバージョンによる改修事例に関わる建物所有者、事業企画者、設計者や工事関係者にヒアリング調査を実施し建設当時からその後の建築関連法規への対応と改修時の法規にどのように対応したかを調査し、既存不適格事項への対応を明らかにする。

### 2.1.1 リノベーション、コンバージョン事例のヒアリング調査

#### 1. 調査対象建物

事務所等の代表的な用途を中心に、比較的築年数の長い建物で最近リノベーション又はコンバージョンが完成した規模の大きな建物を選定する。これらの建物は多くの建築関連法規の改正を経てきているため、既存不適格建築物の調査に最適である。

#### 2. 調査方法

建物の改修・増築に関わったビルオーナー、設計者、工事関係者等にリノベーション、コンバージョンにかかわる下記の項目をヒアリングする。

- ・建設当時の背景、当時の建築基準法とその後の改正状況
- ・リノベーション、コンバージョンの動機
- ・実施のための法的課題
- ・各種申請対応
- ・建築基準法の他、耐震改修促進法、ハートビル法、消防法、各種条例への対応
- ・既存不適格事項の扱い（容積超過、用途不適格、日影規制不適格、構造遡及、階段の防火区画、排煙設備、非常照明、非常用進入口、受水槽等）
- ・実施上ネックとなる法規、どうしてもクリアできなかった法規、緩和事項、法的な解釈の幅、ブレイクスルーできたこと、近隣関係、環境対策等
- ・既存遡及が対象外となった事項

### 3. ヒアリング調査建物及びヒアリング対象者

- (1) 千代田区Sビル（事務所ビルのリノベーション）
- (2) 港区Dビル（事務所ビルのリノベーション）
- (3) 豊島区Mビル（事務所ビルの低層階を店舗にコンバージョン）
- (4) 中央区Tビル（事務所ビル全体を店舗にコンバージョン）
- (5) 中央区Iビル（事務所ビルをホテルにコンバージョン）
- (6) 港区Nビル（事務所ビル全体をSOHO住宅にコンバージョン）
- (7) 建物所有者ヒアリング
- (8) 設計者（計画系）ヒアリング

#### 2.1.2 ヒアリング調査の概要

ヒアリングの概要は、関係者への配慮から一部具体的な記述を省略している。

改修及び用途変更、耐震改修促進法等による法手続きが重要であり、申請と既存不適格への適及についての関係は、後述の「図2. 4-1 既存建築物に対する建築規制」を参照すると理解が進む。

##### (1) Sビル（大規模事務所ビルをリノベーション）

昭和34年（1959年）竣工

昭和46年（1971年）10階増築

平成13年（2001年）改修

地下3階、地上10階、塔屋2階、SRC造、延べ面積89,000㎡

#### 申請手続きと耐震補強

外壁全体の改修と内装の改修をしたが、主要構造部すべてに対して過半に当たらないため確認申請不要の改修工事であった。オーナーの方針として所有ビルすべてに耐震診断・補強を行っているため、このビルのリニューアル工事に併せて耐震改修の補強工事を同時に行った。耐震改修では、耐震壁は新設することなく増し打ちだけで強度が確保されたため工事がやりやすくなった。

#### 竣工後の増改築

建物の竣工は昭和34年であるが、その後昭和45年の建築基準法改正による容積率規定で容積に余裕ができたため、昭和46年に残りの容積分を10階に増築し床面積増を図った。

同じ地区内にあるMビルが昭和51年（1976年）竣工し、同ビルの地下に地域全体に熱供給をする会社の設備ができた。この設備の利用に切り替えたため地下機械室関係にゆとりが出来、既存不適格であった受水槽廻りに余裕ができたため、昭和50年法改正による受水槽の六面点検に対応できた。

#### 防災への対応

1, 2階にスプリンクラーを新設した。1階店舗部分は昔、消防と打合せの結果15項のままでよいとされ、現在に至っているが今回の改修を期に、今後16項への変更に備えスプリンクラーを設置した。2階は連結散水管を兼ねている。

避難関係では外部からの非常用進入口を新設。階段室の防火区画は新たに全ての階段を改修し法規に適合させた。階段の数と幅、歩行距離について再チェックしたが現状のままで問題なかった。

排煙設備について、事務室は外壁側窓を開放することで自然排煙対応が可能であったが、セン

ターコア方式の中廊下は、歩行距離が長くまた天井高が低いため排煙区画等の対応はできず止むを得ず既存不適合のままとなっている。

昭和 57 年改正の ELV ホールの遮煙区画対策は工事が難しく使用上の問題も有り、ELV 扉・三方枠廻りが旧式のままに対応できなかった。

### 基準階事務室の天井高

既存事務室の天井高さを少しでも高くする方法を種々検討した。天井高さだけの単独の検討では無理であったが、今回はビル全体の空調設備システムの変更があり、システムの変更に併せて天井高を確保することが可能となった。築年の長い古い建物の改修は、特にシステム全体を総合的に検討しないと良い改善案が出ない。また古い建物の設備はほとんど全てを更新せざるを得ない。

### ハートビル法対応

身障者用トイレを新設。その他の円滑化基準への対応は特にしていない。

### その他

東京都安全条例の避難経路の防火区画は、避難経路が複数ある場合はそのすべてについて対応する必要がないのではないかと。

現在、検査済み証のない建物が建物全体の 3 割程度有るといわれている。昭和 25 年以前の建物では確認申請すらないものがある。こうした建物に対する対処方法など、建築ストックの活用を考える上で重要な課題と考える。

### オフィス 1 階の物販専門店テナント対応（類似事務所の事例）

オフィス街の事務所ビル 1 階部分に賑わいを取り戻すための商業施設をテナント誘致した。道路に面している部分はブティック等の商業施設をテナントとし外部から直接出入り可能とし、店舗廻りは令 8 区画を完全にすることで可能となった。令 8 区画によりビルの一部の用途変更を可能とした。令 8 区画では配水管以外の壁貫通は認められず、電気はいったん外部に出し振り回して解決した。また、建物内部の用途変更した部分の周囲壁は一面壁となってしまう、サービス動線がとれず、商業施設としての使い方に問題が出るため必ずしも壁ではなく、性能による検証で別の解決策が採用できるようにして欲しいという要望がオーナー、テナント双方から出された。

#### （2） Dビル（事務所ビルのリノベーション）

昭和 38 年（1963 年）竣工

昭和 46 年（1971 年）増築

昭和 59 年（1984 年）外壁のリニューアル

平成 8 年（1996 年）建物総合診断実施

平成 13 年（2001 年）耐震改修促進法による改修工事

### 申請手続きと耐震補強

昭和 38 年竣工、昭和 46 年に増築（外部階段他増設）をしたが、昭和 45 年の建築基準法改正（排煙設備、非常用進入口、非常照明、など）は増築工事着工後であったため適合せず既存不適合のままとなっている。

平成 13 年の改修は、平成 7 年の耐震改修促進法による耐震補強である。申請手続きは確認申請ではなく耐震改修促進法による耐震関係の規定のみの適用に関する評価を受けた。都知事の技

術評定は受けたが認定は受けていない。耐震補強は、建物外周の柱の外側に新設柱を既存の柱に抱き合わせた補強とした。道路境界線側に外周バルコニーが有るため既存柱の外側に余裕のスペースが有り増設柱設置可能となった。また、柱を既存柱外部に沿わせる形で補強したが、柱のみで実質的な床面積増がないために、この新設した柱部分の面積を算入されずに済んだため増築扱いにならず、確認申請不要と判断された。地下部分についても同様の解釈であった。

### 内部改修

耐震補強は外周部の補強がほとんどで内部補強が少なかったため、テナントが使いながらの工事が可能となり、内装改修は使用中のテナントに十分に配慮した工事となった。梁には構造的な手を加えていない。IT対応のためフリーアクセスフロアとし、梁を露出させることで改修前よりも高い天井高を確保した。当時の設計は上層階で梁成が少なくなる分、天井高を一定にし、階高を1フロアごとに50mm下げる経済設計をしていて、天井高改修工事は各階で少しずつ対応を変えた。

### 防災対応

耐震改修促進法のため耐震関係の規定のみ適用で他の既存遡及は求められなかったが、堅穴区画、非常用進入口、非常照明は現法に適合させた。地下3～5階に通じる階段は特別避難階段（昭和44年改正）にしなければならないが、躯体に囲まれ附室のスペースが確保できないため既存不適格のままとなっている。

昭和45年に改正された排煙設備はなく、今回検討したが技術・コスト的に対応が難しく改修しなかった。その他のビルの一般的な設備はすべて新しく更新した。

### 改修工事

今回の改修工事に当たって、テナントの多くが立地環境、建物に対する愛着等に評価が高く、オーナーは建て替えではなくリニューアルを選択した。工事着工の2年半前からテナント募集をやめ着工時に1フロア半の空きスペースを確保し改修に備えてきた。また、オーナーの要望は新築並みのリニューアルであり、予算的にも通常のリニューアルより余裕があった。1階の銀行店舗は停電が許されない難しい改修工事であった。

ビル設備やELVも耐震基準にあわせ最新の仕様に更新したため、地下と屋上の機械室にスペースのゆとりができた。

受水槽は竣工時のピット式（既存不適格）からFRP製水槽に更新、既存水槽を防火用水槽に活用した。

### 改修がうまくいったポイント

事務所ビルとしての立地のよさ（テナント側の評価が高い）と、オーナーが新築と同等かそれ以上の性能を求め、更にリニューアルへの理解が深かった（コスト、工程、テナントの移動スペースの理解など）

設計者の技術力（テナント稼働中工事での工夫、ブレース補強からブレースのない耐震補強に変更して快適なオフィス空間を確保）が高かった。

面積算定の解釈（耐震改修促進法による補強で実質的に使える面積は増えないと説明）で増築にならなかった。既存建物がバルコニー、庇を外部に持ち（建物と道路境界との間に補強のゆとりがあった）、外壁外まわりの耐震補強が可能であった。

### （3）Mビル（事務所ビルの低層階を店舗にコンバージョン）

昭和49年（1974年）10月竣工、建物は複合ビルである。

昭和 55 年 12 月 低層階（1～3 階）の映画館を用途変更申請により銀行支店に改修。

平成 14 年 2 月 低層階の銀行支店を用途変更申請により 1～2 階を物販店舗 3 階を音楽教室とした。

### 区分所有により低層部を購入、コンバージョンを決定

建物は区分所有ビルであり、T社所有 1～3 階（約 1,500 ㎡）、その他部分をS社が所有する。銀行が撤退することが解り、T社が、低層部の銀行部分を購入して他の用途に変更して活用する方法を検討してきた。立地のよさから店舗系で進め、店舗として成り立つかどうかの検討が始まった。オーナーは初期段階で事業計画立案のための改修費用の算出が必要で有り、想定賃料によるテナントとの交渉を早期に進めたい要望が出された。設計者側は法規にかかわる部分は役所折衝が済まないし設計が確定せず概算に進めないし、施工者側は既存建物の詳細な調査が済まないし施工費が算出できないこと、更に建物の上層階を使いながらの居ながら改修となり、改修範囲や安全対策が確定できない段階で総改修費の算定が大変に難しい状況であった。このような不確定な状況の中で意思決定をしていかなければならず、プロジェクトのメンバーを早期に立ち上げコンカレント（同時並行作業）な対応で予測を立てながらオーナーの期待に応えた。また役所側の前向きな対応に助けられた。

### 建物調査について

昭和 49 年に建てられたビルであり、耐震など構造的に大丈夫かどうかの検討をした。建物調査結果より、構造耐力上は大きな問題がなく補強が必要なかった。

### 申請手続き、法規への対応

特殊建築物への用途変更部分面積が 100 ㎡を超えるため建築基準法の用途変更申請を提出した。都の安全条例 23 条で延べ面積が 3,000 ㎡を超えるため大規模店舗扱いとなり、空地（奥行き 5.0m 梁下 3.5m）の確保が必要となる。賃料の高い 1 階店舗でセットバックさせることは事業採算上きつかったが、出来上がってみると空間的なゆとりとなって評価できた。梁下寸法 3.5m の確保は無理のため現状のままで許可してもらった。（第 23 条、店舗への変更部分だけの面積ではなく全体の面積の合計が 3000 ㎡を超えることで大規模店舗扱いとなった。）

既存建物は 2 階にエレベーターが停まらなかったが、今回 2 階に着床させるため一部床面積増となったがトータルで面積増にならず増築とはならなかった。E L V ホールの遮煙区画は法規改正前であったため、改修は行っていない。

受水槽は旧法規で出来ていて、第 35 条の消火水槽基準（受水槽と消火水槽が一緒）を満たしていないコンクリート製である。消防署、水道局、建築指導課、保健所が関係し、見解の相違を設計者が調整しながら指導を仰いだ。（消防は容量を満たしていてOK、給水部分を増圧直結でOKとなる）

事務所はスプリンクラー設備が設置されていたが低層部の銀行及び共用部はスプリンクラーの設置がなく今回の改修で店舗の他共用部にスプリンクラーをつけるよう指導され設置したが、エレベーターホールは階段室区画の一部であると解釈（当初確認申請時の解釈、旧法規）して免除された。消防は設置する方針であったが建築指導課の上記判断でスプリンクラーなしで許可された。

機械排煙、スプリンクラーは当初低層部の銀行部分のみ設置されていなかったが、メイン管が近くを通っていて、あまり費用を掛けずに設置可能となった。

建物使用中の工事で安全など細心の注意で工事が行われた。工事中の役所への対応は、工事計画書の提出でスムーズに進んだ。

#### (4) Tビル（事務所ビル全体を店舗にコンバージョン）

大正8～9年に銀行の支店として建設

銀行専用ビルから一般事務所ビルに使い方が変わり 1999年まで使用

その後 1999年まで空きビルであったが 2000年店舗にコンバージョン

#### 建物の履歴と特性

大正時代に建設されたこのビルは銀行建築のはしりであり、銀行としての機能とRC造の技術はアメリカから入ってきたと推察される。その後の関東大震災にも耐えて長く使われてきた。その後、銀行の支店から一般の事務所に改修され 1999年まで使われてきた。その後1年間空き家となっていたが、レストラン運営会社が購入、中華レストランにコンバージョンされた。大正9年（1920年）から現在まで築後82年経ち、記念建造物や保存建築物などを除いた一般建築で極めて長生きしている数少ない長寿命建物の一つである。

#### 出店の背景、動機

店舗としての立地のよさ、店舗経営に相応しい建物規模、レトロな建物の外観が店舗のイメージに合うことが決め手となった。オーナーの意思決定は、本店の代替建物を作ることで決定していて、後はスケジュールにあわせ、コストをまとめていくことで進められた。

#### 改修のコンセプト

- ・レトロな外観イメージを残す。入り口を除くファサードは既存をそのまま残す。
- ・内部は、中華レストランにふさわしいインテリアに全面改修する。
- ・構造は補強により現在の法規に近い水準まで引き上げる。
- ・設備は、全面的に新しい性能を持つ設備に更新する。

#### 建物調査を全面的に実施

建設当時の設計図書や計算書、申請関係資料などの建物資料が残されていない。また、部分的な改修も実施されてきたが、その履歴も残されていない。そのため計画着手前に建物調査を全面的かつ詳細に行ない、実測に基づく現状図面を作成して改修、補強計画を進めた。旧店舗取り壊しから新店舗開業まで、オーナーの事業スケジュールに合わせた短工期施工で竣工させた。

#### 建築法規上の課題と解決

事務所から店舗への用途変更申請を行った。店舗への変更面積が約1,000㎡（延べ面積1,050㎡）で、この規模ではハードルの高い法規が少なく計画しやすかった。1,500㎡以上になればチェックすべき項目が増えて計画が難しくなる。

店舗は階段の数と幅員が問題（昭和45年物品販売店舗の避難階段規定）となるが、既存の1箇所の階段で階段に関する法規をクリアできたことが大きい。そうでないと新しく階段を作らなければならない古い建物だけに難しくなる。階高の低い建物のためレストランの機能を満たすべく5階のスラブを抜いて天井の高い豊かな室内を作り上げた。5階のスラブを抜くことで延べ面積を小さくさせた。

屋上は既存のハト小屋を撤去し、設備関係機器置き場に整備した。

ハートビル法のバリアフリーについては、道路から1階の床レベルまで階段があり、スロープの設置は、道路と建物間の空きが少なく勾配が確保出来ないため設置不可能で、役所と折衝の上階段の改修で認めてもらった。トイレやエレベーターは身障者対策用に全面改修をした。

店舗の用途に対し厳しくなった駐車場の整備（都条例）は、用途変更申請のため駐車場法の適用を免れた。

構造については、区から「構造の検討書」を提出するように求められた。80年も前の建物であり、関東大震災、戦災を免れていてそれなりの強度があると推定されるが劣化もあり、躯体の強度調査を実施した。コンクリートのコア抜き調査では、たまたま鉄筋が入っている部分であったがその後の調査で無筋の部分があることが判明し対策に苦勞した。躯体は一部組積造部分が有り、基礎は松杭が想定された。隣地側コンクリート外壁と柱を鉄板で覆い躯体強度を持たせた。事務所から店舗へ用途変更するため設計用積載荷重が増えることへの対策として5階を4階に減階して固定荷重と積載荷重を合わせた。スラブの解体により建物総重量を減とした構造計画検討書を区に提出した。(62条認定)

設備はすべて新しくする計画とした。パイプシャフトやEDPS等の設備配管スペース室内にないため多くの設備配管を外壁の外を露出で立ち上げている。全て更新した設備は建築基準法、消防法など現行法規に適合させている。

規模が店舗面積1,000㎡強のため難しい法的な対応が少なく余り問題はなかったが、80年を越える古い建物のため建設関連資料ほとんどなく、技術的な検討が難しかった。

役所である区の担当者が保存価値の高い建物と判断し、施設を活用し使うことが街の活性化に繋がるとして、データのない古い建物を全面的に調査し安全な建物に再生することが重要であると前向きに対応してくれた。

#### (5) Iビル(事務所ビルをホテルにコンバージョン)

SRC,S造 B3F,14F 延面積 13,000㎡

竣工 1995年 総合設計制度適用建築物

B1F~2F 店舗、2F~12F 事務所をホテルに用途変更

13~14F は既存のまま住宅(付置住宅)

#### コンバージョンの事業計画について

貸事務所の空室が増えて建物価値が下がりつつあるビルをバリューアップさせる目的で計画された。この旧事務所ビルは、容積割増しと斜線制限緩和のために総合設計制度の許可を取っており、階高は3,110mmと切り詰めた計画で、高さ制限内で最大容積を確保した建築である。そのためオフィスへの改修ではOA化に対応する二重床のために天井高が2,300mm程度となり、事務所ビルとしては競争力が弱かった。立地のよさと建物形状(奥行きが浅く幅の長い長方形ビル)から、天井高や平面計画を考慮しホテルへのコンバージョンを決定した。ホテルへのコンバージョンとしては国内最大級の事例であろう。高級ビジネスを主たるターゲットとし、一部の専用スペースを女性専用客室とした。海外チェーンのため外国人宿泊客が2割程度を占めている。平日だけでなく、金曜日、土曜日にはレジャー客が宿泊し、稼働状況は良好で現在の稼働率は80%を超える。

#### コンバージョンでの設計条件、法的対応等

この建物は築10年経過した建物であり、新耐震設計法で建設された比較的新しい建物である。そのため改修に当って耐震補強やその他の建築関連法規への対応が少ないコンバージョンに好条件な建物であった。建物の平面形状は細長く、エレベーター・階段等のコア部分が2箇所あり更に両側に避難階段があったが、客室からの2方向避難を確実にするために、建物の両サイド端部に避難バルコニーを新設した。基準階事務室の奥行きが8mと事務室には狭いが、ホテル客室のプランには程よい奥行きであり商品企画による客室面積が上手く確保できたことが有利な条件となった。

1階の一部に店舗、13,14階にメゾネットタイプの付置義務住宅があった。住宅のある13階か

らセットバックし、その部分をバルコニーで活用している。付置義務住宅で計画された住宅で使用されているため、使いながらの改修工事となり安全面に十分な配慮を行った。

コンバージョン改修コストは概略新築工事費の 1/2 程度であった。

総合設計制度が適用された建築物であったが、構造・面積に変更を加えなかったため用途変更のみの申請で許可された。そのため、建設後強化された都の駐車場の条例による荷捌き場、身障者用駐車場などの規定は適用されなかった。総合設計制度適用建築物の用途変更は国内初の事例であり、同制度の取り直しをしないですんだことがプロジェクト成立の鍵となった。取り直すためには公聴会、近隣の同意などが大変である。

外観は連窓でオフィス風であるが、総合設計制度のため外壁部に大きな変更が出来ず既存のまま活用した。各室の間仕切壁は、窓ガラスと直接に接合しないよう窓縦枠に繋ぎ壁面との接触部分は耐火被覆処置をした。

ハートビル法は、可能な範囲内で対応した。廊下幅は、既存柱部分のみ拡幅が出来なかった。

### 改修工事について

上層階に住居と 1 階に店舗があったため、住宅用のコア廻り（エレベーター、階段他設備）を使いながらの居ながら改修で工事の時間帯や工事の騒音対策に苦労した。ホテルにコンバージョンする上で特に客室の遮音性能の確保、個別空調化、配水管の収まりに重点を置いて施工した。遮音性能向上のため、窓の内側にガラスを加えた 2 重窓とし、上下階への振動防止として鉄骨のサポート柱を設置した。

空調はビルマルチ方式のヒートポンプエアコンで、室外機は避難階段部分に設置した。ユニットバスは、既存スラブを下げる事が出来ないためにスラブ上に設置、そのためユニットバスに入るのに段差を設けざるを得なかった。ユニットバスの換気は、ビルと隣接している廊下側外壁面へ排気している。ELV は既存の内装を改修したが遮煙区画は旧エレベーターのままである。エレベーターを不特定多数が利用できないようにカード式を採用した。ホテルにコンバージョンすると給水量が増加するため、受水槽を増設した。地下の既存受水槽室に余裕があったため、対応に苦労しなかった。給水量については、テナントから十分な量を確保するよう強い要望があった。

工事期間は、内装の撤去に 1 ヶ月、工事に 5 ヶ月かかった。

### (6) Nビル（事務所から SOHO 住宅にコンバージョン）

SRC,S 造 B2,8F 竣工 40 年

参考事例として 1 件 RC 造 B1,5F 竣工 41 年

### 申請手続き、法的な対応

コンバージョンする用途を SOHO オフィスにするか SOHO 住宅にするかで法規への対応が異なり、2 つの選択肢から SOHO 住宅として事務所から住宅への用途変更の申請をした。事務所から SOHO オフィスへの変更は同一用途とみなされていて、この方法で改修しているケースも多いと聞く。

増改築なしで荷重変更は実施しないことで通常の確認申請ではなく、増改築等を伴わない用途変更申請で対応した。既存建物は昭和 45 年以降の基準法改正に対応しきれていないためである。住宅の場合、共用部の面積算定免除により結果として容積が余り、増築の可能性も生まれるが、増改築による既存遡及対応はコストがかかるため増改築なしと決定した。住宅より事務所のほうが荷重条件は厳しいが、用途が変わること、間仕切りやユニットバス等の増加のために、荷重の構造計算書は、参考として役所に提出した。

用途変更は、建築基準法上の竣工検査はなく、報告のみでよい（消防法の検査はある）。

### 計画時の方針・留意点

オフィスと住宅とでは荷重条件がオフィスの方が厳しいため、荷重に余裕ができる。しかし、バスユニットや間仕切りの新設などをすると、その余裕は殆どなくなってしまう。立地やコンセプトにより、バスユニットかシャワーユニットのどちらを設置するか検討した。

オフィスの床スラブの遮音性能は、住宅としては不満足であるが、重量床衝撃音対策のためのスラブ厚確保が難しく、住宅がファミリー型ではなくスタジオタイプのため許容下限の性能にシートを貼ることで対応した。軽量床衝撃音は、ホテルのようなフェルトとカーペットである程度カバーできるもののデザインコンセプトから床はフローリングやタイルカーペットとなり十分な対策は取らずに、入居者へ配慮してもらうようにしている。

Nビルは、周辺の集合住宅を調査した結果、ファッション関係の事務所が入居していることが多かったことから、ファッション関係のクリエイターをターゲットとした。1F～B2Fはターゲットにあわせ、深夜まで打合せのできる飲食店とOAサービス、スタジオを誘致した。設備は全て新設。耐震改修は、プランを阻害しない範囲で実施した。

竣工図と実際の施工には誤差の有ることが多く、実測に基づいた計画が特に重要で、施工に当っては既存の施工誤差の部分で苦労が多かった。

### 改修の問題等

- ・採光：不足分を外壁に開口部新設、採光不可能な一部の部屋は事務室で申請、採光と居住性から開口部を拡大するなど採光上の工夫をした。
- ・避難：都安全条例 19 条 3 による避難上有効なバルコニー又は避難器具等を設けることから、建物外郭と敷地境界線間のスペースに有効幅 75 c m の鉄骨バルコニーを新設した。スペースのない別ビルは緩降機で対応した。
- ・遮音：重量衝撃音を一般的な住宅並みにするには床の既存スラブ厚（一般事務所 120～150）が住宅には薄く、対策をするにはコストが高くなりすぎてしまうため、ファミリータイプへのコンバージョンは成立しにくい。
- ・設備：築年の長い古いビルの設備は、まだ使える機器があっても新しい性能にするために、全て更新する方法でコンバージョンを進めている。
- ・配管の納まり：住戸内に縦シャフトを新設し、スラブに穴を開けた。新築と基本的には同じ仕様であるが、配管を天井から露出させてインテリアとして扱った。配管のルート・材質・色などはこだわり、入念な検討を行った。バスユニットの換気ダクトを腰壁と垂れ壁から外部へ引いている納まりで一部ダクトが通常より低くなる。
- ・消防法：消防法では、緩降機は縦に一直線に配置してはいけない。ただし、1フロアの収用人員が 10 人未満ならば避難器具の設置義務はなく、参考事例はこれに該当したため、都建築安全条例上の避難器具の設置義務を満たせばよく、緩降機を同一直線状に配置できた。1F～B2F の活用案がなかなか決まらず、消防法上の用途を決定できなかった。決定が遅れたことで消防法上必要な設備の決定やコスト算定ができず苦労した。
- ・電力会社の借室：戸数が少ない場合は（20 戸程度）、外部玄関脇に変圧器を設置することで対応できる。戸数が増えると借室を地階に設置し、メンテナンス用の通路が必要となる。

### （7）建物所有者ヒアリング

### ① 改修、建替え、確認申請について

建物を改修するかどうかの判断は、下記の二つの視点で検討している。

#### 1) 社会的なニーズが有るか

企業の社会的責任、企業理念、テナントからの要望などを加味して判断する。

最近では、安全に対する企業責任から耐震改修、防災改修を優先して進めることが多い。

また、ビルの競争力維持のため情報化対応改修、性能向上改修などを推進している。

#### 2) ライフサイクルコスト (LCC) の視点

中長期的な維持管理によりライフサイクルコストを考えた設備改修、外装改修を進める。

設備改修では、環境への対策技術を取り入れたシステム、機器を検討する。

改修では、工事による産業廃棄物の排出を押さえた改修にするよう心がけている。

建替えの検討では、容積超過になっている建物が建替えることにより容積がダウンする場合は、建替えを断念し改修することで対応すると決めている。一方、土地区画が整備され、都市基盤が整っていて将来性の高い立地では建替えを選択する。

オーナーの立場では、大規模改修は既存適及を受けない範囲の確認申請不要の改修にとどめる方針としている。

### ② 既存不適格の適及改修について

耐震改修は、社会的ニーズや企業責任で改修に踏み切る。最近では、REIT との競争から、安全面が重要になってきていることもあり優先するようにしている。耐震改修促進法は耐震関係の規定以外の既存適及を免れることができるのだが、行政からは補強工事に併せて既存不適格を直すような指導を受ける。しかしオーナーの立場として折衝の中で出来るだけお断りして事業費を抑えている。

防火関係及び避難関係の既存不適格は、他の改修工事例えばエントランスや外装を改修するなどの工事の機会に併せて実施するようにし、単独で改修したことはない。ELV ホールの遮煙区画についてはまだ適及対応の改修を実施していない。ELV の更新や大規模改修の時でも適及対応しなかった。

### ③ 建物の一部の用途変更

B1～1F をオフィスから店舗に用途変更した事例

- ・消防法令 8 区画に準ずる形で区画し、用途変更の範囲内のみの適及となった。
- ・ダクトは堅穴で区画、2 方向避難も既存建物の階段とは別に、B1～1F の直通階段を新設した。
- ・消防法上、無窓階の扱いとなったため、関連する階全てにスプリンクラーを設置した。

### ④ 避難安全検証法について

仕様規定では 11 階以上の高層階に防火シャッターの設置が必要だが、避難安全検証でこれを設置しなくてもよくなり、大部屋を作れるようになった。検証法施行当初、避難時間に余裕がない設計をした建物があって、テナント入居後の間仕切り変更設置に苦労した。検証法を適用する場合は、いろいろな使われ方を考慮し余裕を持った設計にしないと後から使い難い建物になってしまう。現在は、使われ方を複数スタディするようにしている。仕様規定で建てられた既存建物を避難安全検証により改修を検討すると防火シャッターなどの設置が緩和されるなどコスト削減への期待を持っている。

店舗の場合は、避難安全検証により従来コストよりコスト縮減が可能になるかもしれない。しかし、店舗は間仕切り変更や同じ店舗でも店の種類が変るなど変更が激しいため、余裕を持たせた計画にしておかないと将来的には不利になることが考えられる。避難については、避難安全検

証法上適法であっても消防活動上の理由で却下されることがあるので、国土交通省と総務省で取り決めをして欲しい。

## （８）設計者（計画系）ヒアリング

### ①安全について

安全性は、安全に関わる基準を一通り満たさなければその効果は薄いと考えている。従って既存不適格建築物の防火関係の改修を「できる範囲で」対応することは良くあるが、一通り対応していなければ、例えば安全性が 50 点であったものが 55 点になった程度の効果しかないことが多い。

### ②スプリンクラーについて

スプリンクラーの設置は、建物の防火に対し安全性に関する効果は非常に高い。但し、設置コストが高いため普及は完全ではない。1990 年の長崎屋尼崎店火災をきっかけに消防法施行令の一部が 1990 年 12 月に改正され、物品販売店舗のスプリンクラー設備に関して、床面積の合計が 6,000 m<sup>2</sup>以上から 3,000 m<sup>2</sup>以上のものに設置が義務付けられることになった。特定防火対象物は遡及適用されるので、普及の後押しとなっている。

スプリンクラーが設置してあるのに大火災となったケースは過去に 1 件しかなく、特異な例だと記憶している。もっとスプリンクラーの効果が認められても良い。アメリカでは、超高層ビルが建築され始めた時にスプリンクラー設置義務がなかったため、スプリンクラーの設置されていない超高層ビルが多くある。

### ③ファイナンス

デュー・ディリジェンスによる調査報告書では、既存不適格の項目が一つでもあれば技術的な根拠に関らず、資産価値が 0 と査定されると聞いている。既存不適格の項目があると融資を受けられないことがあり、その場合は多少お金をかけてでも現法に適合させることがある。

既存不適格建築物を減らしていくのにファイナンス側からの既存不適格項目解消の推進は効果が高い。

### ④避難安全検証法

ELV と階段が一体となって設計された古い建物は、堅穴区画の確保が困難である。しかし、避難安全検証法を利用すれば、仕様規定よりは低コストで既存不適格項目の解消が可能になることがある。避難安全検証法は有効な手段であるが、その効果は各社のノウハウによるところが大きい。避難安全検証法を申請する時は、実際の使われ方による間仕切り以外に今後予想される間仕切りのパターンについてあらかじめ検討した上で許可を取れば、その後の多様な使い方に対応できる。仮に、想定外の使い方をして、再計算はそれほど困難ではない。避難安全検証法は、既存ビルの改修に対し既存不適格を減少させる有効な手法である。

### ⑤建物の使い方

安全面での一番の課題は、法律を無視した使い方をしている建物である。階段室を物置として使用している建物があり、ひどい場合は避難階段への誘導灯を外していることもある。建物使用段階で消防の立ち入り検査が有効であるが、それ以外に建物の引渡し時点で建物の使い方の説明を確実に実施することも重要である。

一般的には、既存遡及を免れるために、改修は確認申請の要らない範囲で工事を実施する。その際、法規に精通していない関係者が改修計画と改修工事をするが多く、その度に違法建築物となるケースが多い。

建築基準法 12 条の定期調査報告制度が強化され既存不適格が以前より明確になってきた。

今後は、防火改修と耐震改修が強化されることが望まれる。

### 2.1.3 調査建物のまとめ

ヒアリング調査をした建物は、既存用途が事務所でリノベーションによる改修が2事例、コンバージョンによる改修が4事例、合計6事例であった。事例の他に建物所有者と設計者にプロジェクトを特定せずに既存不適格や防災についてヒアリングを実施した。

「表2.1-1 調査建物の既存不適格項目への対応」に、改修時の申請対応と既存不適格項目にどのように対応したかを整理し一覧表とした。項目に取り上げた事項は、法規の改正により既存不適格になる主な項目を抽出して表に整理した。

「表2.1-2 調査建物の改修時に課題となる主な既存不適格事項」を前表2.1-1から抽出した。表の網の掛かった部分の項目である。例えば内装制限などは材料を変更することで遡及事項としては対応が簡単であるが、排煙設備とか堅穴区画の一部に対応が難しいかほとんど対応できない既存建物があることが判った。また、事例調査により対応は可能であってもコストが掛かる事項、改修工事として難度の高い項目も取り上げている。

## 2.2 改修における既存不適格事項の類型化

第1章1.5により既存不適格建築物に関する防火規定の類型化と消防法の遡及適用される消防設備が整理されている。第2章で改修事例から課題となる既存不適格事項が整理された。

「表2.2-1 改修時に課題となる主な既存不適格事項」を整理した。改修時の既存不適格事項の類型化として15項目を取り上げた。この中には容積率等の防火関連以外の重要な項目も一部含めている。

表2. 1-1 調査建物の既存不適格項目への対応

項目	建物名称	S事務所ビル	D事務所ビル	M事務所ビル	T事務所ビル	I事務所ビル	N事務所ビル
竣工年(築年数) 構造種別・階数 述べ床面積		S34年(1959)(築46年) 地下3階、地上10階 89,000㎡ S46年(1971)10階増築	S38年(1963)(築42年) 地下5階、地上9階	S49年(1974)(築31年) 地下2階、地上8階	T9年(1920)(築84年) 地上5階 1,000㎡	H7年(1995)(築10年) 地下3階、地上14階 13,000㎡	S40年(1965)(築40年) 地下2階、地上8階 4,000㎡
リノベーション		外装内装大改修 (目録、新築並リニューアル)	外装内装大改修 (目録、新築並リニューアル)	—	—	—	—
コンバージョン		—	—	低層階銀行から店舗 (1~3階、約1,500㎡)	事務所から全館飲食店舗 (建物全面詳細調査実施)	事務所から全館ホテル	事務所から全館SOHO住宅
申請状況		建築確認申請無し (主要構造部過半未済)	耐震改修促進法による評価	用途変更申請	用途変更申請 (店舗面積約1,000㎡)	用途変更申請 (元の総合設計制度のまま)	用途変更申請
容積率(1970)		—	容積超過(推測)	容積超過(推測)	—	—	—
新耐震設計(1981)		耐震補強(柱打増し)	耐震補強(柱新設、耐震壁) (柱新設も面積増なし)	調査より構造耐力問題なし	耐震補強 (構造検討書を区に提出)	新耐震後の建物	—
高さ制限斜、線制限		—	—	—	—	—	—
採光面積		—	—	—	—	—	採光面積確保(開口部新設)
避難階段、階段室の防火区画(1970)		改修で対応	改修で対応	一部対応不可	改修で対応	既存対応済み	改修で対応
特別避難階段(15階以上、地下3階)		特設改修不可(地階附室)	特設改修不可(地階附室)	—	—	既存対応済み	改修で対応 (外部バルコニー新設)
物品販売店舗の避難階段(1970)		—	—	—	既存階段でクリアー可能	—	—
防火区画(1959)		—	—	—	—	—	—
異種用途区画 上下階、界壁区画		対応済み	—	対応済み	—	新たに対応	新たに対応
堅穴区画(1969)		—	改修で対応	ELVホールと階段一体型 (堅穴区画不可)	改修で対応	—	—
エレベーターホール遮煙区画(1982)		既存のまま	既存のまま	既存のまま	既存のまま	既存対応済み	既存のまま
内装制限		—	—	—	—	—	—
排煙設備、排煙区画(1970)		不可(既存不適格のまま)	不可(既存不適格のまま)	対応済み	対応なし	対応済み	既存のまま
非常用出入口(1970)		改修で対応	改修で対応	対応済み	対応なし	対応済み(バルコニー増設)	改修で対応
非常用照明(1970)		改修で対応	改修で対応	改修で対応	改修で対応	対応済み	改修で対応
給水タンク(受水槽6面点検)(1975)		改修により対応	ビット式→FRP製に更新	改修で対応 (受水槽と消火水槽分離)	改修で対応	容量増対応で受水槽増設	容量増対応で受水槽増設
ハートビル法(1994)(利用円滑化基準)		身障者トイレ設置	一部対応	—	1Fへの段差のみ改修不可 (その他は対応)	ほぼ対応済み(一部不可) (基礎階柱部分廊下幅不可)	—
屋内消火栓		対応済み	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み
スプリンクラー		1,2階にスプリンクラー新設 (16項への変更は備える)	対応済み	1~3階スプリンクラー新設 (共用部への指導有り→なし)	スプリンクラー設置	対応済み	—
消防法令8区画		内装改修時不可	—	改修で対応	—	—	—
都安全条例(空地の確保)		既存のまま	既存のまま	空地を確保	—	—	既存のまま
都駐車場法(荷捌き、身障者スペース)		—	—	改修で対応	用途変更申請で免除	—	電力会社の借室(地下1F)

表2.1-2 調査建物の改修時に課題となる主な既存不適格事項(塗りつぶし項目で示す)

項目	建物名称	S事務所ビル	D事務所ビル	M事務所ビル	T事務所ビル	I事務所ビル	N事務所ビル
竣工年(築年数) 構造種別・階数 述べ床面積		S34年(1959)(築46年) 地下3階、地上10階 89,000㎡ S46年(1971)10階増築 外装内装大改修	S38年(1963)(築42年) 地下5階、地上9階 — 外装内装大改修 (目標、新築並リニューアル)	S49年(1974)(築31年) 地下2階、地上8階 —	T9年(1920)(築84年) 地上5階 1,000㎡ —	H7年(1995)(築10年) 地下3階、地上14階 13,000㎡ —	S40年(1965)(築40年) 地下2階、地上8階 4,000㎡ —
リノベーション		—	—	—	—	—	—
コンバージョン		—	—	—	—	—	—
申請状況		建築確認申請無し (主要構造部過半未済)	耐震改修促進法・評価 —	低層階銀行から店舗 (1~3階、約1,500㎡) 用途変更申請 —	事務所から全館飲食店舗 (建物全面詳細調査実施) 用途変更申請 (元の総合設計制度のまま) —	事務所から全館ホテル —	事務所から全館SOHO住宅 用途変更申請 —
容積率(1970)		—	容積超過(推測)	容積超過(推測)	—	—	—
新耐震設計(1981)		耐震補強(柱打増し)	耐震補強(柱新設、耐震壁) (柱新設も面積増なし)	調査より構造耐力問題なし	耐震補強 (構造検計書を区に提出) —	新耐震後の建物 —	—
高さ制限斜、線制限		—	—	—	—	—	—
採光面積		—	改修対応 特選改修不可(地階附室)	一部対応不可 —	改修対応 —	既存対応済み 既存対応済み —	採光面積確保(開口部新設) 改修対応 (外部バルコニー新設) —
避難階段・階段室の防火区画(1970) 特別避難階段(15階以上、地下3階) 物品販売店舗の避難階段(1970)		改修対応 特選改修不可(地階附室)	—	—	—	—	—
防火区画(1959)		—	—	—	—	—	—
異種用途区画 上下階、界壁区画		対応済み —	—	対応済み —	—	—	—
壁穴区画(1969)		—	改修対応	ELVホールと階段一体型 (壁穴区画不可) —	改修対応 —	新たに対応 —	新たに対応 —
エレベーターホール遮煙区画(1982) 内装制限		既存のまま —	既存のまま —	既存のまま —	既存のまま —	既存対応済み —	既存のまま —
排煙設備、排煙区画(1970) 非常用出入口(1970) 非常用照明(1970)		不可(既存不適格のまま) 改修対応 改修対応	不可(既存不適格のまま) 改修対応 改修対応	対応済み 対応済み 改修対応	対応なし 対応なし 改修対応	対応済み 対応済み(バルコニー増設) 対応済み —	既存のまま 改修対応 改修対応
給水タンク(受水槽6面点検)(1975)		改修により対応	ビット式→FRP製に更新	改修で対応 (受水槽と消火水槽分離)	改修対応 —	容量増対応で受水槽増設 —	容量増対応で受水槽増設 —
ハートビル法(1994)(利用円滑化基準)		身障者トイレ設置	一部対応	—	1Fへの段差のみ改修不可 (その他は対応) —	ほぼ対応済み(一部不可) (基準階柱部分廊下幅不可) —	—
屋内消火栓		対応済み	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み
スプリンクラー		1.2階にスプリンクラー新設 (16項への変更(備える))	—	1~3階スプリンクラー新設 (共用部に設置指導一なし)	スプリンクラー設置 —	対応済み —	—
消防法令8区画 都安全条例(空地の確保) 都駐車場法(荷捌き、身障者スペース)		内装改修時不可 —	—	改修対応 空地を確保 改修対応	—	—	—
都駐車場法(荷捌き、身障者スペース)		既存のまま	既存のまま	改修対応	用途変更申請で免除 —	ほぼ対応済み(一部不可) —	既存のまま 電力会社の措置(地下1F)

表2. 2-1 改修時に課題となる主な既存不適格事項

既存不適格事項(数字は法改正年)	課題となる主な既存不適格事項	改修・増築時の問題
容積率(1970)	容積超過	建替えて容積減の可能性有り 階高の低いビルが多い
新耐震設計(1981)	新耐震設計(耐震補強)	耐震改修促進法で遡及なし 但しコストが高い
高さ制限斜、線制限		
採光面積(用途による)		(住宅へのコンバージョン時課題)
避難階段、階段室の防火区画(1970)	階段室の防火区画	区画の難しい階段有り
特別避難階段(15階以上、地下3階)	特別避難階段	地階の改修は困難
物品販売店舗の避難階段(1970)	物品販売店舗の階段増設	敷地にゆとりがないと難しい コストが掛かる
防火区画(1959)		
異種用途区画	異種用途区画	コンバージョン時の課題 (住宅へのコンバージョン時課題)
上下階、界壁区画		
竪穴区画(1969)	竪穴区画	プラン上難しいケース コストが掛かる
エレベーターホール遮煙区画(1982)	エレベーター遮煙区画	改修実施事例がほとんどない 対応可能
内装制限(特殊建築物)		
排煙設備、排煙区画(1970)	排煙設備、排煙区画	改修が難しく、コストが掛かる 申請を出さない理由になる 排煙タレ壁設置難しい(天井高低い)
非常用進入口(1970)	非常用進入口	外観に影響有るが対応しやすい 対応可能
非常用照明(1970)		
給水タンク(受水槽6面点検)(1975)	受水槽	コンクリート製、ピット式が残っている
ハートビル法(1994)(利用円滑化基準)	ハートビル法対応	一般的には対応可 身障者用トイレ、ELV対応で コストが掛かる 対応可能
屋内消火栓(基準法、消防法遡及適用)	スプリンクラー	消火効果は高いがコスト高
スプリンクラー(基準法、消防法遡及適用)	消防法令8区画	部分コンバージョンに対応可
警報設備(消防法遡及適用)		
消防法令8区画		
避難設備(消防法遡及適用)		
都安全条例(空地の確保)	駐車場スペース	敷地にゆとりがないと難しい 梁下寸法の確保難しい
都駐車場法(荷捌き、身障者スペース)		

## 2.3 既存不適格建物の遡及対応に関する建物所有者の課題

建物調査及び関係者のヒアリング及び参考文献等から、既存不適格建築物の遡及対応に関する建物所有者の課題を整理する。

### 2.3.1 所有する建物の活用と申請上の課題

(1) 既存建物の価値向上のために、リノベーションやコンバージョンの可能性を考える。その場合の改修範囲、改修グレード、増築の可能性、投資効果を検討する中で、申請手続きとして確認申請を提出する改修にするか、提出なしの範囲で改修を済ませるかが大きな課題となる。確認申請を提出することにより、遡及対応で既存不適格事項のない建物とするか、そのための費用が大きいために遡及適応を受けない改修にとどめるかの判断が重要となる。事例調査によれば多くの場合、遡及を受けない申請不要の改修に留まっている。

申請手続きの方法と概要については後述する。

### 2.3.2 都市計画・集団規定関係

#### (1) 建物の容積超過

昭和49年前後に竣工した建物（昭和45年建築基準法改正、容積率規定、確認申請許可のため建物竣工が昭和49年前後となる）は、建物高さ31m制限の中で床面積を最大にするために階高を詰めて9階建てにするなど経済性効率を高めた設計で造られている。特に都市中心部に立地する昭和30～40年代の事務所ビルは容積率規定後に容積超過となっていて、建替えを検討しても容積ダウンとなることから、建て替えや増改築が進まないビルが多い。これらのビルは通常は建て替えを断念し、確認申請不要な範囲内の改修で対応せざるを得ない。

#### (2) 用途不適格

用途地域の建築制限から法改正後用途不適格になっている場合は、基準時床面積の1.2倍までは増築可能（法137条の4）であるが、それ以上は不可である。（建て替えの場合は建築審査会の同意が必要）

#### (3) 日影規制不適格

通常、増築の場合、既存日影ラインの既得権を認める指導がされているが、あくまで各地方行政庁の判断による。工場など敷地内に複数の建物があり、老朽化した建物を建て替える場合、複合日影でボリュームの確保が出来ないため建て替えが進まない等のケースが出ている。特に住居系用途地域近くの事務所ビルでは、増改修時に注意が必要である。

#### (4) その他

特定街区や総合設計制度により緩和された容積率や高さ制限が、周辺地域の都市計画制限よりも厳しくなってしまう地域が稀にある。周辺地域と同程度の建物ボリュームを実現する場合でも、都市計画の変更や総合設計制度の許可が再度必要となり、計画が中止されたケースがあった。また、総合設計制度で建設されたビルをコンバージョンしたケースでは、前の総合設計のまま用途変更申請のみで改修が可能となった。新たに許可を取り直すとなれば、公聴会等の同意が難しくコンバージョンが実現できたか解らないケースであった。

### 2.3.3 単体規定関連、消防法関連

#### (1) 構造遡及

基準法81条により構造計算上の別建物扱いは規定されているが、従来は増改築時の遡及

に関しては特に緩和措置はなく各地方行政庁の判断となっていて、増築が検討されても既存建物への遡及から多くの建物が計画を断念せざるを得なかった。昨年の建築基準法改正でエキスパンションジョイントにより分離された建物の既存建物への既存遡及が緩和されたが、未だ事例が少なく効果が見えていない。構造補強は安全上実施したいが、費用が大きいためなかなか進まないのが現状である。

## (2) 特別避難階段等

避難階段が地下3階に通じるものは特別避難階段としなければならない(昭和44年改正)既存ビルの基本構造上附室の設置が難しく現行の「特別避難階段」に対応できないケースでは、確認申請による増改築が出来ないことになる。現状では既存ビル対応のやむをえない緩和措置としてある程度は認められているが、既存建物改修運用規準に明記して欲しい事項である。

## (3) 堅穴区画、水平区画

昭和44年の基準法の堅穴区画の改正で、それ以前のビルで、階段室、エレベーターホール、ロビー等がホールでつながり階段の防火区画、堅穴区画が明確に出来ないビルがある。また昭和40年代に多い階段を同一平面に重ねた2階段では事実上階段区画が出来ないケース、階段室の踊り場と廊下が一部兼用されているケースなどは、改修でも正しい階段区画が出来ない事例である。

天井裏などの水平区画等の区画形成は、改修工事でビル稼動中使用している既存配管、ダクトがある場合は、現実的に無理なケースがある。

事務所ビルの地下街で、地下店舗がある場合、店舗機能と通路の関係から消防法の区画である令8区画が実質上確保出来ない建物がある。

## (4) 大規模店舗の避難階段幅員

ビル内に合計1,500㎡以上の店舗がある場合、店舗部分の避難階段は幅員1.4m以上必要であり、既存の1.4m未満の階段を避難階段の幅員の合計に加えることが出来ない。また昭和45年の物品販売店舗の避難階段規定の階段幅を確保するのが難しい建物が都心店舗に多い。

## (5) 排煙設備

排煙設備のない竣工49年以前の古い建物は、後から排煙設備の設置が難しい建物が多い。天井高さが低く(排煙タレ壁が難しい)、歩行距離の長い廊下など実質的に不可能であり、また改修コストの上で、排煙設備対応に苦勞している。多くは予算面から自然排煙を採用することになるが、事務所ビルなどの中廊下、内側居室で対応できない。(30mの排煙距離や1/50の排煙面積)

## (6) スプリンクラー

消防法16項イで11階以上は原則全館スプリンクラーが義務付けられているが、31m以下での事務所階の改修は条件付で緩和希望が多い。建物所有者は、多くの場合スプリンクラーの消火効果を理解しているがコスト面で改修に踏み込めない。スプリンクラーの設置規準について、改修でも設備がしやすいよう設置しやすいタイプ(3.6mモジュール→4~4.5m)を希望するケースが多い。

## (7) ELV ホールの遮煙区画、その他

最近の法改正で、原則は全て遡及事項となっており、事業者にとっては大きな負担となるため、いかにして確認申請不要な改修にとどめるか、軽微な改修で我慢するかになる。

特に既存ビルのELVホールの遮煙対策は実施例が少ない。

(8) 避難安全検証法について

改修工事のうち、既存遡及が難しいもの、費用が多くかかる建物は、避難安全検証法により道が開けるケースが出てくる。所有者として期待できる手法である。

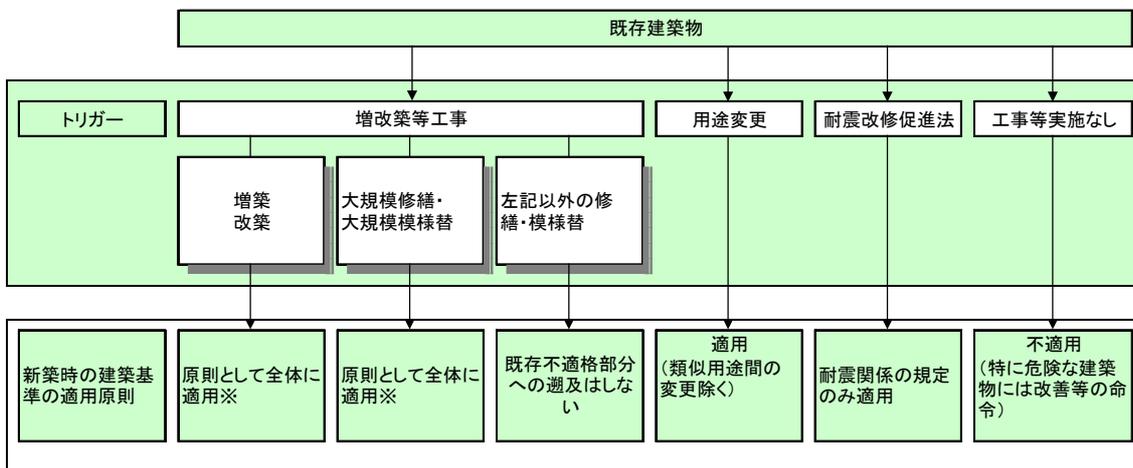
2.4 既存建築物に対する建築規制

増改築に関する建築規制は、「図 2. 4 - 1 既存建築物に対する建築規制」により下記の遡及適用範囲が明確になる。

- (1) 建築確認申請を提出し増改築又は大規模修繕・大規模模様替をする。  
(原則として全体に適用)
- (2) 建築確認申請不要の範囲の改修をする。(既存不適格部分への遡及はしない)
- (3) 用途変更申請による改修をする。(適用、但し類似用途間の変更を除く)
- (4) 耐震改修促進法により耐震補強をする。(耐震関係の規定のみ適用)

実際の改修工事では、発注者・オーナーの意向により既存不適格の範囲であっても出来る範囲は遡及させて現法に適合させている場合が多い。

平成 16 年の改正で第 86 条の 7 (既存の建築物に対する制限の緩和) で適用しない範囲が変更されて制限の緩和がされた。



※ 小規模の増改築等については一部不適用の規定有り。

(出典) 建築・住宅国際機構  
「既存不適格建築物に対する各国建築規制に関する調査資料」(2004年3月)より抜粋

図2. 4-1 既存建築物に対する建築規制

## 2.5 既存不適格建築物の法的課題

### 2.5.1 既存不適格建築物について

既存不適格建築物については、前章までに概略を記述してきたが再度記述し整理する。建築当時には法規に適合していたものの、その後の法令改正などによって現在の規定には適合しない状態となった建築物は、法的には違反建築とはいわず「既存不適格建築物」といつている。すなわち、現に存在する建築物又はその敷地については既得権が認められ新法は適用されない。ただしその建築が当時の法令に違反していたものに対して既得権は認められない。

既存不適格建築物をそのまま使いつづける限りでは問題は無いが、新法が施行された後で、増築・改築等をする場合は、それを機会に新法に合わせなければならない。そのためリノベーションやコンバージョンの増改築時における法規への対応が重要となる。しかしすべてを新法に合わせるには困難なケースが多くなるため、ある程度の条件をつけ緩和している。また、用途変更する場合に対して類似用途のグループを指定し、そのグループ内の変更に対して緩和項目を設定している。

用途変更とは、建築物がいったん適法な用途に供された後、他の用途に供される事（転用）を言う。最近事例の多いコンバージョンであり、用途が変わることで適法であった建物が不適合となる場合が生ずる。変更する用途が特殊建築物で 100 m<sup>2</sup>以上であれば建築確認申請が必要となり改正法に適合させなければならない。

しかし斜線制限、建ぺい率、防火区画、非常用出入口、構造強度に関して救済規定は無く、原則として新法が適用される。

### 2.5.2 構造関連の法的課題

(用途変更での改正規定の適用、確認申請時期による取り扱いの違い)

#### (1) 用途変更（コンバージョン）の場合

法第 87 条では、当該部分に増築、改築、大規模な修繕または大規模な模様替えを伴わない用途変更では、構造耐力関係の改正規定は適用されないことになっている。しかし実際には規則 3 条の 2 で「当該変更により建築基準法関係規定に係る変更が生じる場合においてはこの限りでない。」とされており、大部分の場合はこれに抵触すると考えた方がよい。もっとも用途変更の確認申請は現実ではかなり手探り状態にあるといえる。例えば東京都条例の 11 章 11-7 の 2（用途変更の場合）には以下の記述がされている。

「用途変更をする場合には、当該部分に増築、改築、大規模な修繕または大規模な模様替えを伴わない限り、構造耐力関係の改正規定は適用されない（法第 87 条）。

従って、用途変更により積載荷重などの設計条件が変わるときは、当該建築物を建築した当時の旧法令によって再検討することとなる。ただし建築後 15～20 年以上経過しているような建築物の場合は、建築主事が維持保全の観点から、既存部分に対しても劣化状態の調査等の報告を求めることがある。東京都ではこれらの場合の手続きとして法第 12 条第 3 項に基づく報告書の提出を求めることにしている。」

#### (2) 検査済証について

既存不遡及から除外された場合の既存建築物をリニューアルする場合には建築確認申請が必要である。この場合重要なのは、当初の検査済証である。既存建物の法的適合性、特に建築基準法に規定した構造耐力があることを証するものとして、検査済証は必須の書類である。

若し検査済証を紛失した場合は、担当した特定行政庁にある検査済証発行台帳で交付を受けたことを証明出来れば、検査済証が無くても建築確認申請を受理してもらえる。何らかの理由で交付を受けていない場合は、設計図書を整理して、破壊検査、非破壊検査を実施して、施工状況を

証明する必要がある。

### (3) 確認申請の時期について

構造耐力上の安全性を考慮する場合には、建物用途による法的扱いの差は重要視されない。法的扱いに差がついているのは、確認申請の時期である。昭和 45 年以前のいわゆる旧法の建物と、新法への移行期と言われる昭和 46 年 1 月から昭和 56 年 5 月までの建物、そして昭和 56 年 6 月以降の新耐震設計法による建物では法的な扱いが異なる。

## 2.5.3 集団規定

### (1) 建物用途（新しい種類の用途分類）

建物の使われ方は時代とともに変わり、その時代が求める用途が変わっていく。最近は特に従来の用途の枠に収まらない新しい用途の建物が増えている。例えば、データセンター、シニアホテル、高齢者在宅サービスセンター、メディカルモール、デザインスタジオ、ソーホー住宅、事務所仕様のワンルームマンションなど従来の用途間の垣根が見えなくなっている。また従来用途でも、テナントの集合体としての貸しビルから 1 社で使う本社ビルへの変更なども広くは用途変更といえる。

建築基準法別表 1 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及び別表 2 用途地域内の建築物の制限で用途が規定されているが、用途分類上判断しにくい。規定された用途で今後も対応を続けるかどうか用途分類の見直しが必要と言える。施設の収容人員や不特定多数の利用者状況、車や自転車の発生量、設備備品装備状況、エネルギー使用量など、実質の使われ方から見た安全性の検証が今後重要となる。

### (2) 容積率（現行法で容積超過となっている建物）

昭和 45 年、建築基準法第 5 次改正で容積制が導入された。それ以前の建物は建物の高さ制限内で階高を詰め階数を確保した建物が多い。昭和 45 年以前に都市中心部に建設された事務所ビルは、現行法では容積超過になっている建物が多い。法規に適合させるには延床面積を削ることしか方法がなく、経済性から建替えや増改築が進まない。したがって建築確認申請の必要のない程度の改修にとどめ、劣化した機能を更新していくしかなく、求められている機能向上を達成できない場合が多い。容積超過になっている建物は、昭和 56 年新耐震設計法以前の建物であり、平成 7 年の耐震改修促進法によりその他の既存遡及を免れた耐震補強工事はある程度実施されてきた。しかし建築確認申請が必要となる改修の場合は、容積超過が現行法に対応できないことになる。既存ビルに対する容積超過だけはある程度容認することで、これらの建物を良好な建築ストックに変えていくことが可能となる。

### (3) 建ぺい率（バルコニー等付加で建ぺい率オーバー）

福祉施設や住宅等への用途変更の場合、既存外壁外部に避難用バルコニーや避難通路設置が望ましい計画の場合、1m 以上の部分が建築面積にカウントされて建ぺい率オーバーになることがある。福祉施設の場合は、1.8m 以上の通路を建物外周に設ける場合があり建築面積への影響が大きい。避難上設置する場合の建ぺい率緩和策は考えられないか。

## 2.5.4 単体規定

### (1) 居室の採光

病院・診療所、共同住宅、福祉施設、学校の用途で居室の採光規定が定められている。採光規定のない用途(事務所、ホテル、図書館、店舗等)から規定のある用途への転用は計画時のチェックが必要である。

## (2) 避難階段

階段の蹴上げ、踏面、踊場幅の寸法、2以上の直通階段の設置、直通階段までの歩行距離、避難階段の設置等の規定が建物の用途で異なる。共同住宅、福祉施設、学校、店舗等は特に注意が必要である。階段は躯体の中に必要幅で作られる場合が多く、改造が出来にくい部分である。また、階段の数が不足の場合は設置スペースと避難ルートの確保が課題となる。

福祉施設等への転用では、ハートビル法や介護保険法の規定が厳しいために、新たに階段の設置が求められることがある。避難階段幅員が1.2mであるが新用途に必要な1.4mより不足のため、従来の階段は単なる避難器具扱いとなる場合がある。実質的には有効に働くため、今後は避難安全検証法で有効性を確認する方法が考えられる。

店舗の階段幅は、昭和45年建築基準法で物品販売店舗の避難階段規定が改正され、大幅に増えた(床面積100㎡あたり60cm)を、店舗への転用は階段が適法になるかがポイントである。

大型事務所ビルの改修で地下3階以上に通じる既設階段を特別避難階段(昭和44年改正)にしなければ現行法で適法とならないが、構造上施工不可のため既設のまま使用せざるを得ない。既存不適格のままの使用で違法ではないが、確認申請が必要な改築が難しい。

## (3) 廊下幅、避難通路等

廊下幅は各施設片廊下 $\geq 1.2$ m中廊下 $\geq 1.6$ mであるが、学校は片廊下 $\geq 1.8$ m中廊下 $\geq 2.3$ mとなり、学校への転用はチェックが必要である。

避難通路は、避難階出口、屋外避難階段から道路への屋外通路の幅員 $\geq 1.55$ mであるが、共同住宅や店舗では東京都安全条例による通路幅及び窓先空地規定が厳しいため用途により検討が必要である。

## (4) 防火区画関連

防火区画は、原則として新法が適用される。

面積区画、異種用途区画、壁・床貫通部の防火区画があり、改修時に対応しなければならない。昭和44年の建築基準法で、堅穴区画の規定(階段、吹き抜け等の区画)が改正され、避難階の直上直下階以外の吹き抜け、ならびに3層吹き抜けが禁止された。

また昭和45年に階段室の防火区画の改正があり、エレベーターホールと一体型のオープン階段、2階段同一平面で構成された階段など防火区画の規制が強化された。これらの階段は、階段区画が不明確(ELVホールやロビー等と共通)な建物が数多く存在し、区画を完全にするには、スペースが不足したり躯体を伴う改修が必要であったり機能的に分化が難しいなどの課題を抱えている。

店舗に転用する場合、1,500㎡の区画と3,000㎡の異種用途区画があり、その他の法規もそれを境に厳しくなる。1,500㎡以内の店舗転用は対応し易いと言える。

消防法による令8区画で部分コンバージョンに対応している場合、区画の性能に対し、完全な区画が求められて実際上の使い勝手や設備のルートで我慢せざるを得ないケースが出る。令8区画対応はコンバージョンに有効に働くために、区画の設置方法など総合的に検討することが必要である。

## (5) 排煙設備 (自然排煙不可能な部分)

昭和45年の建築基準法第5次改正で法35条排煙設備が導入された。防煙区画500㎡以内と垂壁の規定である。リノベーション、コンバージョンによる大改修でこの排煙設備がネックとなるケースが多い。予算上、出来得る限り自然排煙対応としたいが、外壁の構造、建物の奥行きの高

さ、中廊下の長さ、廊下など低い天井、などから自然排煙、機械排煙ともにコストを含め対応出来ない事例が多い。

学校建築は適用除外施設であるが、学校から他の用途に変更する場合は適用となる。学校からの用途変更、事務所の大改修の事例で一部対応できないケースがあった。避難安全検証法により解決できる場合もある。

#### (6) 非常用進入口

昭和 45 年、建築基準法 35 条により設置と構造が規定された。非常用進入口は新法に対応しなければならない。非常用進入口の設置ないし進入口代用窓の設置は技術的にもコスト的にも対応可能である。

#### (7) 非常用照明

昭和 45 年、建築基準法 35 条により設置が規定された。新法に対応可能である。

#### (8) 受水槽

建築物の内部・屋上又は最下階の床下に設ける場合の基準が、昭和 50 年建設省告示（国土交通省）第 1597 で詳細が定められた。受水槽の 6 面点検と言われているもので、50 年以前の建物は、旧式のコンクリート製で点検のできないものが多い。消防用水兼用のものもあり、改修に当たっては、スペースの確保、引き込みルート等検討を要す。

建物用途によって、施設の利用人口が変わるために容量チェックが課題となる。

### 2.5.5 ハートビル法関連

平成 6 年に制定されたハートビル法は、平成 14 年 7 月に改正され、対象建築物の拡大と遵守義務の強化、優遇制度の拡大が図られ、平成 15 年 4 月から施工されている。

不特定多数の人や高齢者、身体障害者が利用する建築物で最低限のバリアフリーを義務付けた 18 種類の特別特定建築物を指定している。更に、特定建築物が 21 種類リストアップされ、従来、デパート、劇場、ホテル等の不特定多数の者が利用する建築物としていたものを、不特定でなくとも多数の者が利用する学校、事務所、共同住宅等の用途に拡大している。

改修する場合、多くの用途が上記に含まれるが、最近の法規のために既存建物ではほとんどバリアフリーに対応できていない。段差解消、廊下、出入口、階段、スロープ、ELV、トイレ等の改修が必要となる。敷地の広さと高低さ、既存建物の柱位置など改修できない場合がある。事例の中に、道路と建物が近接、更に 1 階床レベルが高いためスロープ確保が出来ないケース（既存の状態でも許可）、敷地地盤面と 1 階床の段差が大きく過ぎてスロープが設置できないケース（別ルートを確保）があった。また既存柱の関係で廊下幅が拡幅できないケースがあった。

### 2.5.6 消防法関連

消防法では多くの規定が「・・・を設置し及び維持しなければならない」という義務規定が特色となっている。設置、維持義務は禁止規定と違って積極的に設置しなければならない、かつそれを常に適法な状態に維持しなければならないことを同時に義務付けている。

#### (1) 厳密な用途区分

消防法令では建物用途ごとに消防用設備等の設置規準が異なるため、詳細な建物用途区分（防火対象物）を定めている。また令別表第 1(16)項に複合用途防火対象物を定め「主たる用途」と「従たる用途」とを区分し、単一用途か複合用途かを決めている。

## (2) 消防用設備等が遡及適用される建築物

特定防火対象物（令別表第1）「多数のものが出入りするものとして政令で定める防火対象物」と定義し、規準が改正された場合にあっては、原則として新基準に適合させなければならない。遡及適用は、特定防火対象物以外の防火対象物であっても、規模や改修の範囲で適用される。用途変更の場合は、新用途が特定防火対象物かのチェックが必要である。

遡及適用されない建築物も別表第1に明記されている。

## (3) 同一棟での別棟扱い（令8区画）

消防法施工令第8条で防火対象物の範囲が定められている。概略「開口部のない耐火構造の床または壁で区画されているときは、その区画された部分はそれぞれ別の防火対象物とみなす」となっている。開口部のない耐火構造の区画を「令8区画」と呼んでいる。

例えば一つのビルが、異なった用途を持ち、その一つが特定防火対象物で他の防火対象物と令8区画されていない場合、複合用途となり16項(イ)が適用される。

ビルの一部を用途変更する場合、事例では事務所ビルの下層階を店舗に転用した場合と、事務所ビルの下層階の銀行店舗を飲食店舗に転用したいいずれの場合も、令8区画で消防法に対応した。いずれの場合も区画が厳密で、使い勝手と設備計画で実現に苦労が多かった。コンバージョンでは、令8区画が可能かどうか検討課題となる。

## 2.5.7 その他の関連法規

東京都条例では、例えば共同住宅の窓先空地や避難通路幅、店舗における駐車場、駐輪場、荷捌きスペースの確保、身体障害者用車のスペースの確保、店舗前空地の確保など用途ごとに条例があり、用途を変更する場合の法的な検討事項が多い。

福祉施設などは、介護保険法による施設規準で居室の広さ、階段幅、通路幅、避難通路幅（車椅子対応）等が建築基準法より厳しい数値が定められている。

用途種別ごとに施設特有の法規準がある場合があり、個別プロジェクトごとに細部の法関連事項の検討が必要になる。