

# BCJ 技研レポート Vol.1 2019.4.

## 創刊号：アニュアル・レポート2019

一般財団法人日本建築センター（以下、BCJ）は、1965年（昭和40年）に設立されて以来、建築技術等の審査・評価、研究開発、情報提供、国際交流等の業務に取り組んでまいりました。

その中において研究開発は設立当初から業務の柱の一つで、1982年（昭和52年）には建築技術研究所を設立し、構造技術から都市計画まで、多様な調査研究を行い、当財団の中核的な業務として位置づけてまいりました。

その後、一時的に活動を休止していましたが、昨2018年6月に建築技術研究所を再開することとなり、あらためて民間企業、学識経験者、行政の交流を促進し、建築界の発展に貢献することを目標にすえて、先進的かつ注目度や問題意識が高いテーマについて調査・研究を推進することになりました。再開した当技術研究所の当面の活動方針はBCJの「中期研究ビジョン（～2020年度）」としてまとめ、公表しております。

技術研究所の所員は、大半が建築確認や評価・評定等の審査の現場に携わっている者で構成され、日々の業務において建築の設計、確認、施工等の建築生産の現場における新しい動きやニーズ、課題を肌で実感していることから、現場に即した課題を研究のテーマとして採用し、建築活動の高度化や新技術の円滑な展開に役立つ研究とすることを目標にすえております。

一年目の取組みとしては、「SDGs」、「BIM」といった今時点で建築界において喫緊に取り組むべきとされる課題や、BCJが発足時より長年にわたり業務を担ってきた「建築基準法旧38条認定建築物」や、「既存建築物のリノベーション」といった課題を取りあげることといたしました。

まだこれらの課題の成果を世に問うには時間不足の感がありますが、未成熟であってもなるべく早い段階において皆様にお知らせすることが望ましいと判断し、「BCJ技研レポート」創刊号として冊子プリントの形にて取りまとめ、活動成果の公表を行うことにいたしました。

本レポートを手にとられた皆様方から、忌憚のないご意見やご感想をいただければ、今後の所員の研究活動への刺激、励み、シーズの開発になると考えます。

今後ともBCJ建築技術研究所の活動に、皆さま方からのご支援、ご鞭撻のほどをお願い申し上げます。



2019年4月

一般財団法人日本建築センター  
建築技術研究所長 久保哲夫  
(東京大学名誉教授)

## 「中期研究ビジョン」(～2020年度)

日本建築センターでは、中期計画(2018～2020年度)において、公益への貢献を使命とする法人としての社会的役割を十分に果たしていくために、建築技術研究所の体制を整備し、建築分野の産学官(企業、学識経験者、行政)の交流促進、建築界の発展等に寄与する調査、研究を展開することとしました。

当研究所において、戦略的、計画的に調査・研究業務を推進するため、長期的視座から10年程度の期間を見据えた上で、現在の中期計画を中心とする活動方針として「中期研究ビジョン」を策定します。

これからの建築界では、人口・世帯数の減少に伴い、住宅等の新築需要は減少が予想される一方、社会経済的なニーズの多様化・高度化、環境制約の一層の高まりのなか、建築ストックの有効活用による良質な建築ストックの形成が求められています。

また、社会全体で長時間労働の是正等働き方改革が推進されており、そのような動向を踏まえた対応が建築界においても求められています。

日本建築センターでは、昭和40年の設立以来、国等からの委託を受ける等により、新技術の開発促進や実用化、普及のために、技術提案競技や基準の作成をはじめとする各種の調査・研究事業を、学識経験者等による委員会の設置や民間技術者との連携の下に実施していました。

平成10年の建築基準法改正による確認検査の民間開放、建築基準の性能規定化(旧38条認定の廃止と構造方法等の認定の導入等)により、日本建築センターの中心業務である技術審査・評価業務のあり方も変化する中で、調査・研究業務については業務を縮小し、近年では実質上、停止状態としていました。

しかし、現在の建築界を概観すると、この間の社会経済状況の変化を踏まえ、改めて、新技術(構造、工法、建築部材等のハード面、設計手法、施工方法等のソフト面)の開発、実用化が一層進められるとともに、それらの新技術を適切に評価・審査する方法も求められる状況となっています。

このため、50年を超える日本建築センターの遍歴を踏まえた、

- 建築技術(特に新技術)に関する審査・評価機関としての様々な蓄積、
- 中立公正な機関としての建築関係企業、学識経験者、

行政との幅広いネットワーク、  
という2つの資源を活かして建築界の発展に貢献するための調査・研究に改めて注力することとしました。

また、これにより、日本建築センターの技術審査・評価等に関する技術力の向上を図るとともに、新たな蓄積、ネットワークを積み重ね、継続的な建築界の発展に寄与できる機関として取り組んでいくことが可能になると考えています。

特に、ここ数年の社会情勢等を踏まえ、先進的かつ注目度が高く、関係者の問題意識が高い事柄といえる分野から順次、調査・研究を進めていきます。

このため、国際連合で平成27年に採択され、様々な主体が取り組みを始めつつあるSDGsについて、我が国の建築産業界においても他の分野に先行して広範かつ円滑な導入が進められるようにするため、産学官が一体となって調査・研究を行い、実践的なガイドラインを取りまとめるとともに、その普及を図るための方策等に取り組んでいきます。

さらに、既存ストックの有効利用による良質な建築ストックの形成の観点から、既存建築物の増改築等に関して様々な調査・研究が求められていると考えられるため、既存建築物のリノベーション対策の中でも当財団の既往事業と関連の深いテーマとして(RC造建築物の)耐用年数評価手法や建築基準法旧38条の大匠認定を受けた建築物の増改築等の際の隘路の解消等から検討に着手し、調査・研究の対象範囲を拡大していきます。

また、働き方改革等の社会の意識変革、構造変化に対応していくためのツールともなるBIMに関連して、産業界における設計段階での導入と行政による法手続きとの間を円滑にリンクさせるためのBIMを活用した建築確認について、調査・研究を進めていきます。

このように、産業界や学会と行政をつなぐ、技術を社会システムとつなぐといった面から必要とされつつも、我が国の社会において十分な取り組みが進んでいない分野について、諮問委員会、基本企画委員会等においてご意見をいただきながら優先順位をつけつつ、調査・研究対象の幅を拡大するとともに、その成果についても年次レポートの発行等の情報発信や技術評価に関する手法の開発や仕組みの構築等の様々な方法により社会へと還元していくことを目指します。

# 1. 建築分野におけるSDGs 導入

## ■調査研究の概要

SDGs (Sustainable Development Goals 持続可能な開発目標) は、2015年に国連で採択された、持続可能な開発に関する2030年の世界共通の目標で、その達成に向けた取り組みが世界の国々で活発化している。

そこで、建築・住宅分野でのSDGsへの取り組みを推進するため、「建築関連産業とSDGs委員会」(全体委員会委員長: 村上周三 東京大学名誉教授、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構理事長)を設置し、建築産業(一般建築産業、住宅産業、不動産業)がSDGsに取り組むための方策を検討した。

## ■2018年度の成果の概要

委員会の活動成果を2018年11月に「建築産業にとってのSDGs—導入のためのガイドライン—」(以下単に「ガイドライン」という。)として取りまとめ、2019年2月に日本建築センターより書籍として出版した。

また、2019年2月に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構と共催でガイドラインを紹介するシンポジウム(参加者数262名)を開催し、ガイドラインの広報・普及を図った。

## ■ガイドラインの概要

ガイドラインは、SDGsと建築産業の関係を明らかにし、SDGsをそれぞれの企業の課題に落とし込んで考えるための方策を提示したものである。ガイドラインでは、建築産業がSDGsに取り組むために必要な段階を4つの章に整理した。



図 ガイドラインの表紙

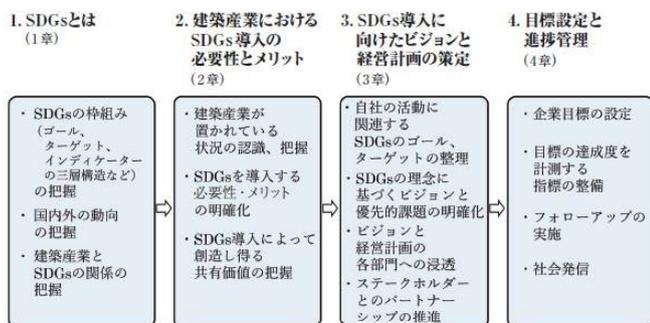


図 ガイドラインの構成

1章では、建築産業の事業活動とSDGsの17のゴールとの関係等を説明した。

2章では、まず、なぜ建築産業がSDGsに取り組む必要性

があるのかについて説明した。次に、建築産業がSDGsに取り組むことは、経済・社会・環境の諸課題の解決に貢献すると同時に、各企業の新たなビジネスチャンスの創出やリスク削減等に繋がり、企業にとっても多くのメリットをもたらすことを説明した。

3章では、企業のビジョン・経営計画にSDGsを導入する際の基本的な考え方として、各企業が優先的に取り組む課題を明確化する方法を説明した。また、ビジョンと経営計画にSDGsを導入した後は、設計、調達、生産・施工、運営等、建築産業の各部門・部署においてSDGsへの具体的取組方針を検討することが求められることから、建築産業の各部門・部署におけるSDGsの取組事例と関連するゴールを紹介した。

4章では、SDGsの理念を踏まえた目標設定と進捗管理の方法について説明した。3章で策定したビジョンや経営計画を目標として具体化させるとともに、その進捗を管理するための指標(インディケーター)を整備する手順を解説した。このうち、目標の設定にあたっては、「これまでの取り組み」をSDGsに関連づける「後づけマッピング」に加えて、「これからの取り組み」をSDGsの観点から順位づける「先づけマッピング」という手法を提案した。

このほか、参考資料として、4章で提案した「先づけマッピング」において「これからの取り組み」を検討する際の参考になるよう「SDGsのゴール・ターゲットと建築産業がこれから取り組むべき活動(事例)」を掲載した。また、企業の担当者がSDGs推進に際して取組状況を自己認識することができるチェックリストを掲載した。

## ■今後の予定

2019年度は、建築生産を現場で担う中小規模の工務店にSDGsの取り組みを促進させるため、工務店向けの普及方策を検討する。また、ガイドラインの国内外へのさらなる広報・普及を図るため、ガイドラインの要約版を作成するとともに、ガイドライン(書籍版、要約版)の英訳版を作成し、成果の社会還元を図る。このほか、個々の企業における取り組みを促進するため、具体的な普及方策の整備について検討する。



【出典】国際連合広報センター

## 2. BIM を活用した建築確認

### ■調査研究の概要

BIM (Building Information Modeling) とは、コンピュータ上に作成した3次元形状情報に加え、室等の名称・面積・仕上げ、材料・部材・設備の仕様・性能といった様々な属性情報を併せ持つ総合的な建物情報モデルを構築するシステムである。昨今の急速なICT技術の革新と発展に伴い、建築分野において計画から設計・施工・維持管理までのプロセスにBIMの活用が一層の広がりを見せている。建築確認においても、BIMを活用した事例が複数公表されており、今後、ますます増えることが予想される。

そこで、BIMモデルを活用した建築確認図面の効率的な作成や的確で円滑な確認審査を推進するため、「BIMを活用した建築確認における課題検討委員会」(委員長:松村秀一 東京大学大学院特任教授)を設置し、建築確認におけるBIMの活用段階に応じた課題の整理と、最初の段階の課題であるBIMを活用した確認申請図面表現の標準化に向けた基礎的な検討を行った。なお、委員会の事務局は日本ERI株式会社と共同で実施した。また、BIMモデル作成等を行うため、株式会社久米設計、株式会社日建設計、株式会社日本設計の協力を受けた。

### ■2018年度の成果の概要

#### (1) 建築確認におけるBIMの活用段階に応じた課題(素案)

まず、BIMモデルを利用して確認申請図面を作成する段階(ステップ1)では、BIMモデルから生成された図面は相互に整合性が確保されているため、確認申請図面の作成や確認審査の効率化が期待できるが、確認申請図面の表現が申請者ごとに異なっていることから、その標準化が課題となっている。そこで、BIMモデルから作成する建築確認に必要な図面表現の標準(以下「確認図面の表現標準」という)の作成と、種々のBIMソフトウェアにおいて確認図面の表現標準を作成するために必要な入出力情報を定めるための解説書(以下単に「解説書」という)の作成が必要になるとした。

次に、BIMモデルデータを建築確認の事前審査の際に利用する段階(ステップ2)では、従来の二次元図面のみ審査よりも、審査時間の短縮や審査の的確性の向上が期待できるが、審査者が少ない費用負担で利用できる、確認審査に適したBIMモデル閲覧用のソフトウェア(BIMビューアソフトウェア)が整えられていないこと等が課題となっている。そこで、BIMモデルデータを建築確認の事前審査の際に利用する場合に、審査者が使用する、確認審査に適したBIMビューアソフトウェアの仕様を策定し、その円滑な開発に向け

た環境を整えること等が必要になるとした。

また、ステップ1と同2の共通事項として、法令改正等に伴う解説書・BIMビューアソフトウェア仕様の見直し等の継続的運用の確保等が必要になるとした。

#### (2) BIMを活用した確認申請図面表現の標準化に向けた基礎的な検討

2018年度は、確認図面に明示すべき事項を意匠(単体規定)に限定して、BIMモデル(主用途:事務所、延べ面積:5,000㎡程度)を“ARCHICAD”と“Revit”を用いて作成し、①確認図面の表現標準の試作成を行った。試作成は、審査者側が図面間の整合確認作業の効率化や審査対象図面枚数の削減の観点から整理した「確認図面の希望表現項目」(求積図、採光・換気・排煙等の開口部算定、仕上表、耐火リスト、階段の種別・寸法等、非常用出入口・代替出入口の設置位置寸法、追記情報の可視化)の7項目に、防火区画図、断面図を加えた9項目について行った。併せて、防火区画等、使用頻度の高い凡例の標準素案を整理した。また、②確認図面の表現標準を作成するために必要な入出力情報と課題を一覧表に整理した。課題は、設計事務所における設計のワークフローを踏まえて抽出し、確認図面の表現標準の試作成を行った9項目に関しては、別途シートに整理した。

①では、例えば、求積図については、アドインツール(BIMソフトウェアの機能を拡張するソフトウェア)の活用と、求積図の色分けや平面図の重ね合わせによる表現が提案された。

一方、②では、例えば、階段の手すりや天井等、BIMモデルから生成された図面に追記を行う必要があるものが少ないことや、例えば、仕上表については、仕上を構成する基材と表層材の範囲等の考え方が異なるため、防火種別の明示方法の検討を要すること等が明らかになった。このため、今後の検討にあたっては、目標設定(申請者側による入出力情報のBIMモデルへの組み込み度をどの程度とするか等、申請者側と審査者側が相互にどの程度の合理化を目指すのか等)の必要性等が指摘された。



図 作成されたBIMモデル

### ■今後の予定

2019年度以降は、建築確認の申請者側、審査者側をはじめとする幅広い関係者により構成される協議会を設立し、確認申請図面表現の標準化に向けた検討を深化させるとともに、その他の課題を順次検討する。

### 3. 既存建築物（リノベーション・旧38条）

#### 3-1 既存建築物のリノベーション

##### ■調査研究の概要

##### (1) 調査研究事項

膨大な建築・住宅ストックの長期有効活用による不動産投資の拡大・効率化、環境負荷の低減等、ストック社会への移行を促進するため、改修や用途変更等における技術的、法的な隘路や障害を把握し、既存建築物のリノベーションが円滑に実施できるような条件整備に資する以下の事項について調査研究を行う。

##### ① 既存RC造の耐用年数評価

長期活用を目的とするリノベーションを促進するため、調査・診断に基づき構造体の耐用年数を合理的に評価できる基準等を整備

##### ② 法的阻害要因の課題の整理・解決方策

リノベーション後の建築物の適法性を確保するため、現況調査や違反是正・既存不適格事項への遡及適用等法的対応実務をできる限り明確化

##### ③ リノベーションの総合的な支援体制等

リノベーションを発意した建物所有者等に対し、総合的な支援メニュー（現況調査、法的対応、事業採算、工事費、資金調達等）と相談体制等の整備

##### (2) 検討状況

- ① 学識者等へのヒアリングを23者に実施
- ② リノベの経験のある設計者等へのアンケートを実施
- ③ 既存RC造の耐用年数評価基準検討委員会の開催
- ④ 相談案件やヒアリング等による法的阻害要因の事例情報の収集

##### ■2018年度の成果の概要

- ① リノベに関する設計者アンケート結果の集計
- ② 既存RC造の耐用年数評価基準等を整備し、5月より評価業務を開始する予定

##### ■今後の予定

- ① 既存RC造の耐用年数評価基準等について、評価業務の標準化に資する個別建築物での実証検討等
- ② 法的阻害要因等について、設計実務者等に対するヒアリングによる課題解決方策の検討
- ③ 事業者、設計者等に対し、ビルディングレター等を通じてリノベの成功事例の情報発信や事業の円滑化に資するノウハウの蓄積と相談体制の検討

##### ■参考

リノベーションに関するアンケート調査結果について

##### (1) 調査方法等

- ① 調査期間 2018年9月～11月
- ② 調査方法 アンケート用紙をメール等により送付し回収（一部ヒアリングによるものを含む。）
- ③ 調査事項 リノベの動向、取組における障害・隘路、当財団への意見・要望等  
注）本アンケートの対象としているリノベは、機能性の向上や用途変更等により、建築ストックを再生し、長期有効活用を目的とした改修等の工事（修繕・リフォームのような現状回復的なものは対象としていない。）

##### ④ 調査対象 73社

（当財団の建築確認業務等において、過去にリノベに関する相談等があった設計者を対象とした。内訳は、ゼネコン・ハウスメーカー17、設計事務所41、コンサル3、不動産等12）

##### ⑤ アンケート回収数 52社

##### (2) 調査結果のポイント

##### ① リノベの動向

- ・リノベ相談は、2～3年前と比べ60%が増加
- ・従前用途と全く異なる用途変更が多いのは、「事務所」、「学校」。これは社会構造等の変化を反映

##### ② リノベの背景・動機

- ・リノベの背景・動機は多い順に「収益性の向上」、「適法性の回復」、「助成措置の活用」。特に「適法性の回復」は昨今のコンプライアンス重視を反映

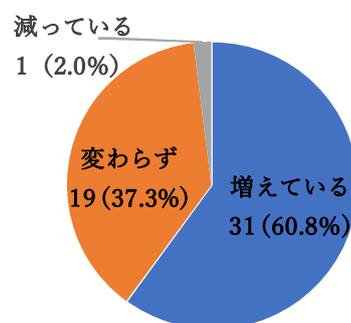
##### ③ リノベにおける調査設計業務での苦労の主な要因

- ・検査済証、設計図書、改修履歴等がないこと
- ・建築基準法等の運用や手続きの不明確さ
- ・改修設計上の物理的制約や新築時の施工状況

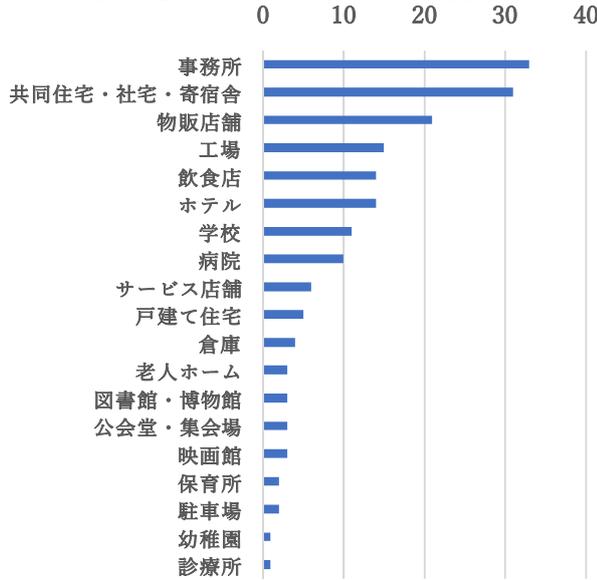
##### (3) 調査結果

##### ① リノベの相談件数の2～3年前との比較

（選択項目への択一回答）



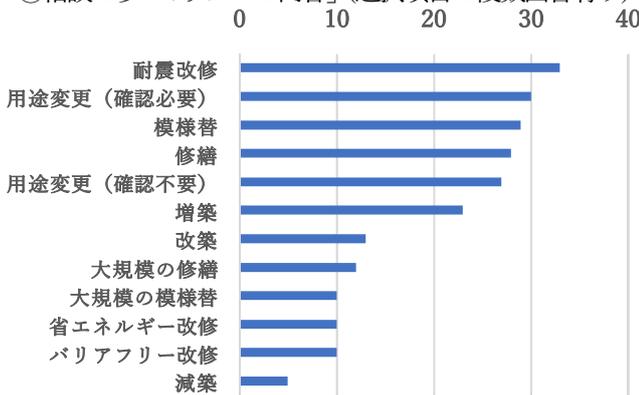
② 相談の多い現在の用途 (選択項目への複数回答有り)



③用途変更の多い用途 [従前・リノベ後] (複数回答有り)

従前	リノベ後
事務所(36)	店舗(17) ホテル等(8) 保育所(4) 診療所(2) 学校(2) 共同住宅(1) 集会場(1) 図書館(1)
店舗(29)	店舗(飲食・物販等の入替え)(14) ホテル等(5) 幼稚園・保育所(3) 事務所(2) 集会場(2) 病院(1) 資料館(1) 福祉施設(1)
共同住宅等 (13)	住居系(9) 共同住宅(3) 老人ホーム(3) 寄宿舎(3) ホテル等(3) 事務所(1)
学校(11)	ホテル(5) 介護施設(1) 寄宿舎(1) 公共施設(1) 事務所(1) 店舗(1) 共同住宅(1)
病院(5)	市役所(1) 共同住宅(1) ホテル(1) 学校(1) 店舗(1)
倉庫(4)	工場(3) ホテル(1)

④相談の多い「リノベの内容」(選択項目の複数回答有り)

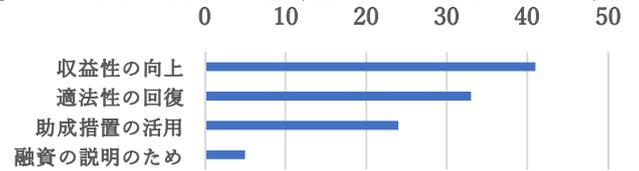


[自由記載の概要]

観点	改修内容等
安全性の向上 (耐震改修以外)	・特定天井の改修 ・非構造部材の耐震化
適法性の回復等	・工場等の用途変更や間仕切壁変更等、違反状態の是正 ・用途変更等に係る確認申請を通じて、建物全体の適法性を確保 ・検査済証がない建物の適法性の証明を目的として、建築確認申請を要する改修を実施し、検査済

	証を取得
バリアフリー化	・エレベーター、エスカレーターを設置
バリューアップ	・事務所の共用部分の改修 ・吹抜空間の増床
その他	・マンションの1棟丸ごとリノベ ・公共施設(庁舎、学校、病院等)のリノベは、住民ニーズ把握が前提

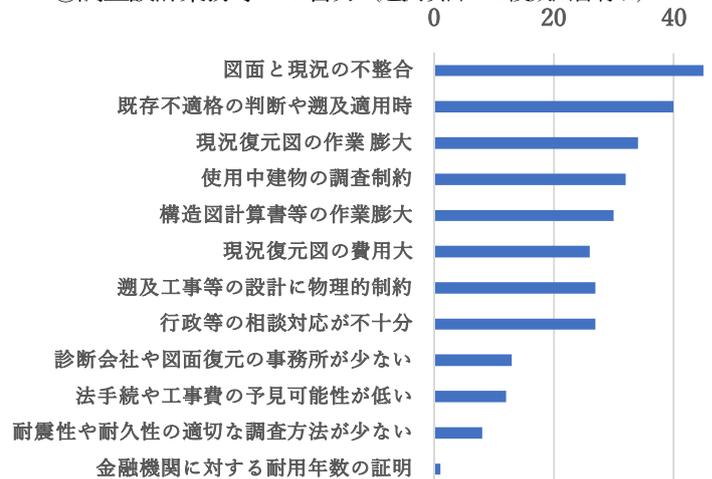
⑤リノベ相談の背景・動機(選択項目への複数回答有り)



[自由記載の概要]

<b>収益向上の事例</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社宅の売却や一括借上契約の解除に伴い、建物所有者が改めて賃貸目的で1棟リノベを実施</li> <li>・事業拡大に伴う拠点展開を既存建築物のリノベ対応で時間の短縮化</li> <li>・既存建築物の長期使用のため快適性等を新築並みに向上させる改修が増加</li> <li>・昔の落ち着いたファサードを活用した改修で集客力をアップ</li> <li>・将来の建替までの間の収益アップ、低コストでの収益アップ</li> </ul>
<b>適法性の回復等の事例</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校は文科省通達に基づく安全性の向上への対応</li> <li>・用途変更や荷重増加等で建築確認申請していない過去の改修に対する適法性の確認</li> <li>・石油関連建屋の強靱化法に伴う耐震補強や津波対策</li> <li>・既存物件を売却する際、買手からの検査済証の要求を踏まえ、確認申請を要する改修を実施し、検査済証を取得</li> <li>・建物をリートに組み込み資金調達する場合等は、適法性の証明が特に必要</li> <li>・確認済証や検査済証がない建物の改修は、積極的には受注しない。また、受注は行政協議を踏まえ判断する。</li> </ul>
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢年の公共建築物のさらなる継続活用(劣化状況を把握せず進めようとする場合もある)</li> <li>・リノベの受注では、建替えては対応困難(事業収支、現行法では規模縮小、用途変更や施工困難な立地)なケースが多い</li> <li>・地方公共団体の財政上の理由から、公共施設の民間転用への動きが増加</li> </ul>

⑥調査設計業務等での苦勞(選択項目への複数回答有り)



[自由記載の概要]

<p>検査済証、設計図書、改修履歴等がないことに起因する問題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時の設計図書や検査済証、その後の改修履歴等が残っていない場合がある</li> <li>・新築時の確認図書と竣工図、さらには現在の建物に不整合がある場合が多い</li> <li>・新築後に無届けの増築や改修等がなされ、現状が違反状態になっている場合がある</li> <li>・現況調査、現況図の復元、構造再計算に時間とコストがかかる（特に基礎や杭では顕著）</li> </ul>
<p>建築基準法等の運用や手続きの不明確さ等に起因する問題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁等の担当者によって法解釈が異なる場合がある（排煙、防火区画、少量危険物等）</li> <li>・廻及工事や是正工事がどこまで必要か、特定行政庁が不慣れで時間がかかる場合がある</li> <li>・確認申請の可否の判断が難しい場合がある（テナントの入替えでも、用途変更が発生し得る）</li> <li>・違反部位分を是正した後でなければ、リノベの確認申請を受けてくれない場合がある</li> <li>・既存不適格建築物のガイドライン調査の方法が不明確で特定行政庁で通らない場合がある</li> <li>・改修により適法化する部分の従前適法性の確認は、無駄な作業であり合理化すべき</li> </ul>
<p>改修設計の物理的制約や新築時の施工等に起因する問題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況図だけでは改修工事の工程や見積りが確定しない。解体段階で設計調整を行い工期やコストの見直しが新築より多いため、施主への事前説明や予備費の計上が必要となる</li> <li>・建物を使用しながらの改修では、制約が多い（特にエスカレーターの耐震化等は難しい）</li> <li>・階段幅が狭くバリアフリー法をクリアできない</li> </ul>

⑦ 既存建築物に対して求められる第三者評価（自由記載）

誰から	どのようなときに	求められる第三者評価
事業主 建物所有者	改修・用途変更 購入・売却・賃貸 テナント入居 補助金申請	現況建物の遵法性評価 耐震診断 ガイドライン調査評価 省エネ性評価
マンション 管理組合	建替え 耐震改修	現況建物の遵法性評価 耐震診断 ガイドライン調査評価 耐用年数評価
買取再販 事業者	改修、再販時	現況建物の遵法性評価 是正工事の評定 改修計画の法適合性評価
特定行政庁等	事前協議 確認申請 補助金受付	現況建物の遵法性評価 耐震診断 ガイドライン調査評価 改修計画の適法性確認
金融機関	融資申込時	融資期間以上の耐用年数評価
リート法人	リート組入時	現況建物の遵法性評価 業務継続機能評価

3-2 建築基準法日38条の大臣認定を受けた建築物の増改築等

■調査研究の概要

建築基準法旧第38条等に基づき大臣認定を受けた建築物の増改築等にあたっての技術的又は法制度的な阻害要因（課題）について、構造、防災等の分野毎にプロジェクトメンバーが抽出・整理し、その解決方を検討する。

■2018年度の成果の概要

構造分野については、旧第38条認定による超高層建築物等の軽微な増築等の際、大臣認定再取得の要否が不明確であることが、課題として確認された。

この点については、国土交通省の平成26年建築基準法改正の「改正建築基準法に係る質疑応答集」が平成30年7月下旬に追加され、改正施行令137条の2等の運用（平成28年6月施行）が明確になったことから、解消された。

具体的には、旧第38条認定による超高層建築物等について、大規模の修繕・模様替えの際、小規模な増改築の際又は分離増改築の際に、従前の認定範囲内であることから「危険性が増大しないこと」や「耐震診断基準に適合すること」※注が分かれば、大臣認定の再取得や評定の取得を行わなくてよいことが明確になった。

これを踏まえ、BCJ評定部では、構造分野に関して旧第38条認定による超高層建築物等の軽微な増築等について、建築物の所有者、設計者等からの相談に対応している。

なお、防災分野に関しても、軽微な計画変更等について、同様に対応している。

■参考1：関連通知等の抜粋

改正建築基準法に係る質疑応答集（最新：平成30年8月13日）

<p>○構造関係</p> <p>(2) 法第86条の7・令第137条の2関係の12</p> <p>問 「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（平成28年6月1日付け国住指第669号）」第3第3項において、「なお、増改築等を行う場合における大臣認定の取扱いについては、認定範囲を超える増改築等に限り、法第20条第1項第1号の大臣認定の再取得が必要となることに留意されたい。」としているが、大規模の修繕・模様替えの際又は小規模な増改築の際に、建築主事等が、増改築後の超高層建築物の既存不適格の部分について「危険性が増大しないこと」を確認した場合や、分離増改築の際に、建築主事等が、増改築後の超高層建築物の既存不適格の部分について「耐震診断基準に適合すること」を確認した場合でも、大臣認定の再取得が必要であるのか。</p> <p>答 ご質問の技術的助言における当該記述は、既存建築物の部分について、「危険性が増大しないこと」や「耐震診断基準に適合すること」を建築主事等が確認できない場合には、大臣認定を再取得することや評定を取得することも考えられる、という趣旨です。</p> <p>このため、当該技術的助言は、大規模の修繕・模様替えの際、小規模な増改築の際又は分離増改築の際に、建築主において、危険性が増大し</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ないこと等を前提に、(必要に応じて、事前に建築主事等の意向を確認しつつ、) 大臣認定の再取得や認定の取得を行わずに、確認申請を行うことを妨げるものではありません。

- 「改正建築基準法に係る質疑応答集」は、国土交通省のウェブサイト(ホーム>政策・仕事>住宅・建築>建築>建築基準法の一部を改正する法律(平成26年法律第54号)について)で提供されています。  
[ [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000071.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000071.html) ]

平成28年6月1日付け国住指第669号国土交通省住宅局建築指導課長通知「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」

第3 構造に関する規制の合理化関係  
3 法第20条について既存不適格のまま増改築等を行うことができる特例の対象建築物への超高層建築物の追加について(令第137条の2、令第137条の12第1項関係)  
[略]  
今般、令第137条の2及び令第137条の12第1項の対象に超高層建築物を追加し、超高層建築物であっても、一定の場合には、法第20条について既存不適格のまま増改築等を行うことができることとした。  
具体的な増築又は改築(略)の基準については、[略]、エキスパンションジョイント等により既存の超高層建築物に分離増改築を行う場合は、超高層建築物以外と同様、既存部分について、地震に対しては耐震診断基準(略)、地震時を除いては令第82条第1号から第3号までに定めるところによる構造計算等によって、構造耐力上安全であることを確かめることができることとした。  
なお、増改築等を行う場合における大臣認定の取扱いについては、認定範囲を超える増改築等を行う場合に限り、法第20条第1項第1号の大臣認定の再取得が必要となることに留意されたい。

※注：時刻歴応答解析により安全性を検証し、大臣認定を受けた建築物が「耐震診断基準に適合すること」を確認する方法については、次の通知も示されている。

平成26年2月10日付け国住指第3860号国土交通省住宅局建築指導課長通知「時刻歴応答計算検証建築物に係る建築物の耐震改修の促進に関する法律の運用について(技術的助言)」

1. 時刻歴応答計算検証建築物の耐震性について  
時刻歴応答計算検証建築物については、検証過程において大規模な地震動に対する耐震性の検証がなされている。  
このため、大臣認定書の写しを提出すること等により当該建築物が大規模な地震動に対する耐震性を有することを確認した場合は、[略]、指針第1に定める建築物の耐震診断の指針の一部と同等以上の効力を有する建築物の耐震診断の方法として国土交通大臣が認める耐震診断の方法のうち、「建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法(略)並びにこれに基づく命令及び条例の規定(略)に適合するものであることを確認する方法」に該当するものとして取り扱ってよい。

■参考2：BCJ評定部の「38条相談窓口」

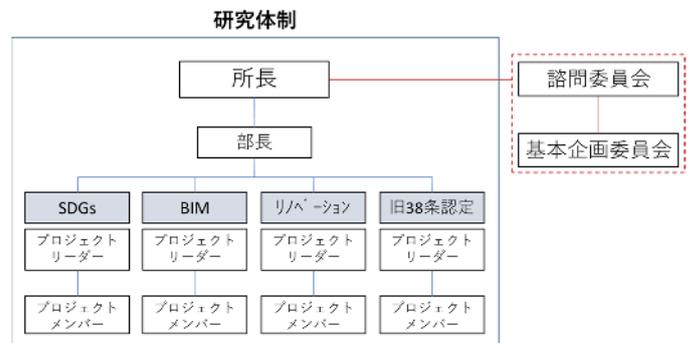
防火避難・設備関係：設備防災課 TEL 03-5283-0466  
構造関係：構造課 TEL 03-5283-0465

■今後の予定

防災等の分野についても課題の抽出・整理を行ってきたところであるが、平成30年建築基準法改正\*等を踏まえた政令等の技術的基準の整備の動向も踏まえつつ、引き続き、解決方策の検討を行う。

\* 公布の日から1年以内施行分：改正内容は、防火・避難関係規定の見直し等(本年6月下旬に施行予定)

■BCJ 建築技術研究所研究体制のご紹介



■お問い合わせ先

一般財団法人日本建築センター建築技術研究所

〒101-8986 東京都千代田区神田錦町1-9

東京天理ビル

Tel 03-5577-7884

URL <https://www.bcj.or.jp/>

Mail [bttri@bcj.or.jp](mailto:bttri@bcj.or.jp)