

建築基準法第86条の8の規定に基づく全体計画認定要綱

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 認定基準（第3条―第7条）

第3章 認定の手続き等（第8条―第11条）

第4章 認定建築物に係る建築確認・検査の手続き（第12条・第13条）

第5章 認定後の全体計画遂行状況の把握（第14条―第16条）

第6章 雑則（第17条―第20条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、三田市における建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の8の規定による全体計画認定制度の運用を定め、法第3条第2項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の安全性の向上が合理的に図られることを目的とする。

（全体計画認定制度の対象）

第2条 全体計画認定制度の対象建築物は、第2章に規定する認定基準に適合するすべての既存不適格建築物とする。

第2章 認定基準

（二以上の工事に分けて行うことがやむを得ない理由）

第3条 法第86条の8第1項に掲げる当該二以上の工事の全体計画（以下「当該計画」という。）は、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当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。

2 市長は、前項の判断をするに当たり、次に掲げる事項を参考とするものとする。

(1) 営業や使用を停止できない合理的な理由がある場合

(2) 一の工事とするには用意できる資金が十分でない資金的な理由がある場合

(3) 改修方法の難易度が高い等の技術的な理由がある場合

（全体計画の期間）

第4条 当該計画は、原則として全体計画に係る当初の工事着手予定年月日から最終の工事完了予定年月日までの期間を5年以下とし、2期工事以内で完了させるように計画されたものであること。ただし、当該建築物の既存部分が一定の安全性を確保していると判断できるもの等については、市長が認める場合に限り、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事の実施時期等を勘案して全体計画の期間を20年を限度に計画できるものとする。

2 認定を受けた全体計画に係る工事の建築主（以下「認定建築主」という。）は、前項の規定により認定された期間を延長しようとする場合は、市長がやむを得ないものであると認める場合に限り延長を行うことができるものとする。この場合において、延長期間は1年を限度とする。

（改修の優先順位）

第5条 当該計画の二以上の工事については、耐震、防火・避難等の生命・身体に重大な危害が発生するおそれがある規定に係る不適格事項であって、特に緊急性が高いものを優先的に改修するよう計画されたものとする。

（工事完了後の建築基準法令の適合性）

第6条 当該計画は、全体計画に係るすべての工事の完了後において、当該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（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む。）こととする。

（各工事後に危険性等が増大しないものであることの確認）

第7条 当該計画は、全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該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等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。）が増大しないものとする。

2 前項の規定による危険性等が増大しないことの確認は、次の表に掲げる項目により判断するものとする。

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
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

	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
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
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3章 認定の手続き等

(事前協議)

第8条 法第86条の8第1項の認定を申請しようとする者（以下「申請者」という。）は、認定申請に先立って、市長にあらかじめ協議を行うものとする。

2 前項の規定により協議を行おうとする者は、事前協議書（第1号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 現況調査書
- (2) 工事工程表
- (3) 全体計画認定理由書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(認定申請)

第9条 申請者は認定申請を行うに当たり、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第10条の23に規定する正本、副本及び添付図書に、次の各号に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

- (1) 前条第2項各号に掲げる図書
- (2) その他市長が必要と認める図書

2 申請者は、前項に掲げる図書のうち既存部分の構造関係規定の図書について、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定書（平成20年国住指第224-1号）及び指定書（平成20年国住指第224-2号）の添付により、認定条件のもとで図書の一部を省略することができる。

(構造計算適合性判定に準じた審査)

第10条 申請者は、全体計画に係るすべての工事の完了後の計画が、構造計算適合性判定を要する規模等であって、法第20条各号に適合することが求められる

ものにあつては、技術的助言（平成19年11月14日国住指第3110号の助言を言う。以下同じ。）の趣旨に鑑み、認定申請前に第三者機関（指定構造計算適合性判定機関その他市長が同等であるものと認める機関）の構造計算適合性判定に準じた審査を受け、適正である旨の評価等を受けるものとする。ただし、全体計画認定後の確認申請又は計画通知（以下「確認申請等」という。）時に法第6条第5項又は法第18条第4項による構造計算適合性判定を受ける場合は、この限りでない。

（変更認定申請）

第11条 認定建築主は、規則第10条の25に掲げる軽微な変更以外の変更を行おうとする場合は、法第86条の8第3項に基づき全体計画変更認定の申請を行わなければならない。この場合において、変更認定に係る建築物の各部分においては、変更時点の法令へ適合するものであること。

第4章 認定建築物に係る建築確認・検査の手続き

（建築確認及び検査の手続き）

第12条 認定建築主は、全体計画認定後の各工事に係る計画が確認申請を要する工事であるものについては、その後の確認及び検査は原則として、建築主事に申請するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、認定建築主は、指定確認検査機関に確認及び検査の申請を行おうとする場合は、あらかじめ第8条の事前協議の際にその旨を申し出しておくものとする。

（建築確認に係る構造計算適合性判定）

第13条 建築主事又は指定確認検査機関は、全体計画に係るすべての工事の完了後の計画が、構造計算適合性判定を要する規模等であつて、法第20条各号に適合することが求められる場合の確認申請にあつては、当該部分について、全体計画認定図書に第10条による評価等の図書の添付があつた場合を除き、技術的助言の趣旨に鑑み、確認審査の際に法第6条第5項又は法第18条第4項による構造計算適合性判定を求めるものとする。

第5章 認定後の全体計画遂行状況の把握

（遂行状況の把握と管理）

第14条 認定建築主は、認定の内容に従つて、適正に工事等の遂行状況の把握及び管理をするものとする。

(工事状況報告書)

第15条 法第86条の8第4項の規定に基づき、認定建築主は、次に掲げる時期に工事状況報告書を作成して市長に提出するものとする。

(1) 各工事の着工前及び完了後

(2) 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。)まで又は初回報告年度から起算して3年度若しくは3の倍数の年度を経過した年度毎の同期間まで

(3) その他市長が必要と認める時期

(認定建築主の変更届)

第16条 認定建築主は、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る場合は、市長に認定建築主変更届を提出するものとする。

第6章 雑則

(改善命令)

第17条 法第86条の8第5項の規定による改善命令は、改善命令書により行うものとする。

(認定の取消し)

第18条 市長は、認定建築主が認定を受けた全体計画に基づき工事を行っておらず、前条の改善命令にも従わない場合は法第86条の8第6項の規定により、認定を取り消すものとする。

2 前項の規定による認定の取り消しは、計画認定取消通知書により行うものとする。

(消防部局との連携)

第19条 市長は、全体計画認定及び全体計画変更認定にあたって、防火・避難関係規定に関して消防長に意見を聞くものとする。

(補則)

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成22年6月1日から施行する。