

既存建築物の構造 No.1

まだまだ簡単ではない増改築の構造と確認申請。既存部分の把握が大切！



最近は、リノベーションという言葉も良く耳にし、増改築の現場も増えているようです。ポイントはやはり構造です。

増改築工事をする場合は、既存部分も増改築部分も両方も建築基準法に適合させる必要があります。しかし、一部屋程度の小規模の増改築工事であっても、既存部分も含めて現行の基準法に適合させることは現実的ではないとされ、平成17年の国交省告示によって、さらに平成21年の告示改正により緩和されました。

増改築部分は当然、現行基準に適合させなければなりません。既存部分は増改築部分と合わせて、つり合いよく耐力壁を配置する、壁量計算でよく、接合金物は問わない、という程度で可能となりました(詳しくは、増改築部分の床面積に応じて下表のように緩和の条件が異なります)。

「なんだ、新築工事と同じだ」と思うかもしれませんが、既存

部分がどうなっているかを把握しなければいけませんので、そう簡単ではないのです。実際に、以前の木造2階建ては4号建築として、殆どが確認申請に耐力壁などの構造関係の図面は提出しておらず、施主が工務店からもらっていることも稀です。そうすると、壁を剥がして耐力壁を見つける作業から始めなければならないのです。

では、4号建築ではない木造3階建て住宅であれば、確認申請に構造計算書を添付することが義務付けられているから記録があるし、当時の基準もクリアしているから大丈夫、と思いがちですが、そう楽観はできないのです。例えば、水平構面。以前は木造3階建てには基準がありませんでした。したがって増改築する場合は、水平構面を現行の基準に合わせなければなりません。図面では簡単なことかもしれませんが、現場では床、あるいは天井を剥がして補強することが必要となるわけです。

このように、たった6帖程度の増改築であっても既存建物の壁や床や天井を剥がして調査をし、建物の状

態を把握しなければ構造の検討ができません。調べた結果、既存建物の補強が予想以上に必要と分かり、予算不足で断念することもあるでしょう。新築工事にはない様々な問題が潜んでいる可能性があるため、十分に注意しなければなりません。

確認申請について

4号建築物の大規模修繕や模様替と異なり、増改築工事は防火・準防火地域以外の10㎡未満を除き、確認申請が必要です(下表参照)。申請先は、民間ではなく行政に限られ、行政によって受入れ方法や対応が異なりますので、事前に相談するなどの注意が必要です。

特に、既存建物の検査済がない、あるいは、当時の確認申請から建物が変わっていると大変です。まずはその建物が合法なのかどうか、建ぺい率や容積率、斜線に違反していたとしたら、その時点で増改築は不可能になってしまいます。施主と増改築の契約をする前に様々な調査をすることが必須条件です。

●増改築部分の床面積の規模による構造の緩和条件

既存部分の1/2を超える場合	既存部分 増改築部分	建物全体で現行基準に適合すること
既存部分の1/2以下の場合	構造上一体とする場合	建物全体で構造耐力上安全であることを確認すること
	構造上分離とする場合	増改築部分 現行基準の適合すること
既存部分の1/20以下かつ50㎡以下の場合	既存部分	構造耐力上安全であることを確認すること
	増改築部分	現行基準の適合すること

●確認申請の提出義務 (○:必要・×不要)

	防火・準防火地域	その他の地域
新築	○	○
増改築	○	10㎡未満は×
4号建築物の大規模修繕・模様替	×	×



TEC branchはHPにて連載中です。

教えてほしい疑問などをお寄せ下さい！

今回は、増改築に絡む擁壁について

東昭エンジニアリング株式会社

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-20-8 BENEX S-3ビル2階

TEL: 045-534-7500 FAX: 045-534-7501

URL: <http://www.tosho-engineering.co.jp>

