

建築基準法における「移転」の改正概要について ①

【改正概要】

- 現行制度では、同一敷地内で移転する場合、すべての規定について既存不適格のまま移動することができる。
- 一方、敷地外に移転する場合、「新築」扱いとなり、すべての規定について現行基準への適合を求められる。

➡ 敷地外に移転する場合も含め特定行政庁が認めた場合に限って既存建築物に対する制限の緩和を行えるよう改正

《規定の内容》

1. 同一敷地内での移転

(改正前)

- ・同一敷地内で移転する場合は、そのまま移動することが可能（＝既存不適格扱い）



(改正後)

- ・同一敷地内で移転する場合は、そのまま移動することが可能（＝既存不適格扱い）

《改正前と変わらず》

2. 他の敷地への移転

(改正前)

- ・新築扱いとなるため、すべて現行の基準に適合させるための改修が必要



(改正後)

- ・交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるもの（＝既存不適格扱い）

- ・建ぺい率、容積率等の集団規定については、原則移動先の基準を適用

⇒上記の考え方に適合するようにすれば、そのまま移動可能

《改正前から大幅な緩和》

建築基準法における「移転」の改正概要について ②

《参考》他の敷地へ移転する場合の補足

- 構造の規定 . . . 耐震
- 防火・避難の規定 . . . 防火構造、内装制限、避難階段、排煙設備 など
- 衛生の規定 . . . 採光、換気、シックハウス対策、便所 など

○安全上、防火上及び衛生上支障のない場合のイメージ

(例) 構造(耐震)については、移転に当たり上物に手を加えず、移転先の敷地で新たな基礎をつくることになることなどから、構造安全性は悪くならないことが想定されるため、耐震改修を行わずに移転することが可能となる。

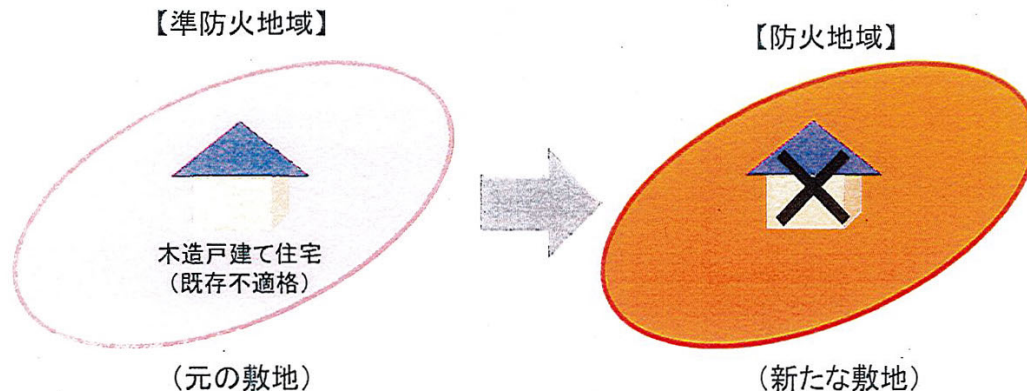
(例) 採光、換気、シックハウス、便所などの規定については、移転に当たり上物に手を加えないため、従前より悪くならないことが想定されるため、改修を行わずに移転することが可能となる。

○安全上、防火上及び衛生上支障がある場合のイメージ

(例) 準防火地域内にあった建築物を、防火地域内に移転する場合、防火上の危険性が増大するものがあるため、そうしたものは防火上支障があるものとなる。

※防火地域 : 防火上の建築物の規制が最も厳しい地域

準防火地域 : 防火地域の外側にあり、建築物の制限は防火地域より緩やか規制がかかる地域



建築基準法における「移転」の改正概要について ③

<建築基準法>

《関係条文》 ※下線部が改正した部分

(適用の除外)

第三条 (略)

2 (略)

3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

一・二 (略)

三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地

四・五 (略)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 (略)

2～3 (略)

4 第三条第二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について政令で定める範囲内において移転をする場合においては、第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。

<建築基準法施行令>

(移転)

第一百三十七条の十六 法第八十六条の七第四項の政令で定める範囲は、次の各号のいずれかに該当することとする。

一 移転が同一敷地内におけるものであること。

二 移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものであること。