

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.056

処 分 名	全体計画認定
処 分 の 概 要	<p>1の既存不適格建築物について増築等の工事を行うときに、その工事を2以上に分割する場合において、特定行政庁が工事の全体計画が一定の基準に適合すると認めるときは、段階的な改修をすることができます。</p> <p>段階的な改修を認めるケースとして、耐震改修と防火・避難関係の改修が必要な大規模なテナントビルにおいて、まず早急に耐震改修を行い、その後テナントの移転が必要な防火・避難関係の改修を行うケースが想定されます。</p>
根拠法令等・条項	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の8第1項 建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条の2第1項 ※参考 「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（H17国住指第667号）別添2「全体計画認定に係るガイドライン」</p>
審 査 基 準	<p>処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。</p>
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1件につき 27,000円

■建築基準法

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和)

第八十六条の八 第三条第二項の規定によりこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける同項及び同条第三項の規定の適用については、同条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第三項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第三号又は第四号に該当するものにあつては、第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第三号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事」とする。

- 一 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。
- 二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体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こととなること。
- 三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体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並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が増大しないものであること。

2～6 省略

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和)

第八十七条の二 第三条第二項の規定により第二十七条等の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合（第八十六条の八第一項に規定する場合に該当する場合を除く。）において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける第三条第二項及び前条第三項の規定の適用については、第三条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十七条の二第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、前条第三項中「準用する」とあるのは「準

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

用する。ただし、次条第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」とする。

一 一の建築物の用途の変更に伴う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。

二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体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こととなること。

三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体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並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が増大しないものであること。