

既存不適格・用途変更遡及緩和条文リスト

2024/5/10更新

■：遡及緩和又は 遡及しない			既存不適格建築物の遡及緩和(増築等は原則遡及する) ※増築等：増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替			用途変更への準用(用途変更は原則遡及しない) ※用途変更前の用途には適用されないが、用途変更後の用途には適用されることとなる規定は、新たに整備が必要です。		
			法86条の7第1項	法86条の7第2項	法86条の7第3項	法87条第2項	法87条第3項	法87条第4項
構造等 ☆：令137条の12より大規模の修繕又は大規模の模様替で遡及免除の規定有			独立部分の適用	当該部分適用	(用途変更時既存遡及) 右記第3項建築物以外の建築物	(用途変更時既存遡及) ※下記いずれかの場合は除く 1.増改築・大規模修繕・模様替 2.用途変更が類似用途間(大規模修繕・模様替なし) 3.法第48条に関しては類似用途間	(用途変更時、法86条の7第2項・3項準用) 「増築等」は「用途変更」と読替。	
遡及適用除外条文			政令	令137条の2～令137条の12	令137条の13・14	令137条の15	令137条の18	
構造耐力	法20条		令137条の2で定める1/2ルール(耐震性能)、1/20かつ50㎡ルール(危険性増大しない)の遡及免除 令137条の12 1項の大規模修繕・模様替で構造耐力上危険の増大しないもの遡及免除	エキスパンションでの区画単位の独立部分	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない
防火壁	法26条		☆令137条の3で増改築50㎡未満遡及免除 S34～	遡及	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない
耐火特殊建築物	法27条		☆令137条の4で増改築50㎡未満遡及免除 S34～	遡及	遡及	遡及	遡及しない	遡及しない
採光	法28条第1項	令19条・令20条	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
換気	法28条第2項	令20条の2	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
火気使用換気	法28条第3項	令20条の3	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室・火気使用単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
石綿規制(シックハウス)	法28条の2	令20条の4	☆令137条の4の2・3で1/2ルール遡及免除(居室の換気規定除く)だが、既存部分の飛散防止対策を条件(H18.9.29告示第1173号)	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
地下居室	法29条	令22条の2	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
長屋・共同住宅の界壁	法30条	令22条の3	☆令137条の5で1/2ルール遡及免除 S46～	遡及	当該増築等部分適用(但し界壁単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
便所	法31条	令32条	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室・設備単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
電気設備	法32条		遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室・設備単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
昇降機	法34条第1項	令129条の3～	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し昇降機単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
非常用昇降機関係	法34条第2項	令129条の13の3	☆令137条の6で1/2ルール(改築時1/5)遡及免除 S46～	遡及	遡及	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
廊下・階段・出入口		令117条～	遡及	防火区画(耐火)単位の独立部分適用	遡及	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
排煙設備	法35条	令126条の2・3	遡及	防火区画(準耐火)単位の独立部分適用	遡及	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
非常用照明		令126条の4・5	遡及	防火区画(耐火)単位の独立部分適用	遡及	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
特殊建築物等の内装	法35条の2	令128条の3の2～	遡及	遡及	当該増築等部分適用(但し居室単位適用)	遡及	遡及	当該部分のみ遡及
無窓居室不燃	法35条の3	令111条	遡及	遡及	当該増築等部分適用(防火壁、防火床、防火区画、消防設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く)(但し居室・対象設備単位適用)	遡及	法28条1項と法35条に関する部分のみ遡及	居室の採光面積に係る部分のみ遡及
避難・消火規定	法36条	令20条～ 令129条の15	遡及	遡及	当該増築等部分適用(防火壁、防火床、防火区画、消防設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く)(但し居室・対象設備単位適用)	遡及	法28条1項と法35条に関する部分のみ遡及	居室の採光面積に係る部分のみ遡及
災害危険区域条例付加	法39条第2項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
単体規定条例付加	法40条		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
接道条例付加	法43条第3項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
4m未満接道条例付加	法43条の2		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
壁面後退	法47条		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
用途地域関係	法48条第1～14項		☆令137条の7で床面積かつ不適合面積ともに1.2倍まで遡及免除 S34～S46までは1.5倍 S46～	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
用途地域条例制限	法49条～第50条	令130条の2	遡及 ※但し令130の2により適用除外規定有	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
卸売り市場等の位置	法51条	令130条の2の2	☆但し令130条の2により適用除外規定有	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
容積率	法52条第1・2・7項		☆令137条の8で駐車場で1/5以内遡及免除 S39～	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
建ぺい率	法53条第1・2項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
低層外壁後退	法54条第1項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
低層高さの限度	法55条第1項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
斜線制限	法56条第1項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
日影規制	法56条の2第1項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
容地区高さ	法57条の4第1項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
高住誘地区高さ	法57条の5第1項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
高度地区	法58条		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
高度利用地区	法59条第1・2項		☆令137条の9で1/2ルールかつ建ぺい率容積率1.5倍以内かつ最低限度の2/3以下で遡及免除 S46～	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
特定街区	法60条第1・2項		☆令137条の8で駐車場で1/5以内遡及免除	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
都市再生特別地区	法60条の2第1・2項		☆令137条の9で1/2ルールかつ建ぺい率容積率1.5倍以内かつ最低限度の2/3以下で遡及免除 S46～	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
	法60条の2第3項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
特定用途誘導地区	法60条の3第1・2項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
	法60条の3第3項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
防火地域及び準防火地域	法61条		☆令137条の10で増改築50㎡未満遡及免除 S34～	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
特定防災街区整備地区	法67条第1・5～7項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
景観地区	法68条第1・2項		☆	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
条例による用途制限	法68条の2第1・5項		遡及	遡及	遡及	遡及	1項のみ遡及	遡及しない
沿道地区計画緩和	法68条の3第7項		遡及	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない
条例による集団規定制限	法68条の9第1項	令136条の2の9	遡及 ※但し令136条の2の9により公益建築物は除外規定	遡及	遡及	遡及	遡及	遡及しない