



建物の改修等に伴う遵法性リスクについて

～確認申請の要否と専用部のリニューアル～

藤原 健 Takeshi Fujiwara

不動産リスクソリューション部 建物調査グループ
プロフェッショナル

概要

既往レポート「企業不動産に潜在する遵法性リスク～工場の場合～」¹で、主に工場用途に特化して建築物の遵法性リスクについて紹介したが、本レポートでは切り口を変えて、建物の改修等に伴う遵法性の確保について留意するポイントを紹介していきたい。当社で過去実施した遵法性調査の実績の中からよくある事例を抽出して整理した。

目次

概要	1
1. 建築ストック社会と改修	2
2. 建築基準法の確認審査制度	2
3. 確認申請の要否	3
3.1 増築	3
3.1.1 「屋内的用途」の解釈	4
3.1.2 屋外廊下等の開放要件	4
3.1.3 設備更新による増築	5
3.2 用途変更	6
4. 専用部のリニューアル	7
4.1 間仕切り壁の追加・変更	7
4.2 仕上げ材の変更・更新	7
4.3 非居室から居室への変更	8
4.4 排煙設備	8
5. 当社の取り組み状況	9
おわりに	9
参考文献	10

¹ 当社RMレポート「企業不動産に潜在する遵法性リスク～工場の場合～」(2023年3月),
<https://image.sompo-rc.co.jp/reports/r239.pdf>

1. 建築ストック社会と改修

2000年代以降、新築中心の社会から、既存の建築物（＝建築ストック）を有効活用し、長寿命化・再利用・改修を重視する「建築ストック社会」に移行しつつある。建築ストック社会のひとつの特徴として、既存建築物を現代のニーズに合わせて改修・リノベーションし、再利用する建築形態の推進がある。また、建築基準法等の法令も建築ストック社会の実現を推進するための改正が順次施行されてきている。

このような社会的な背景から建築ストックの改修等工事が年々増加している。2011年度からの政府統計によるリフォーム・リニューアル工事の受注高の推移を図1に示す。2020年度のコロナ時における一時的な落ち込みは見られるが、順調に伸びていることが分かる。特に非住宅建築物において顕著である。

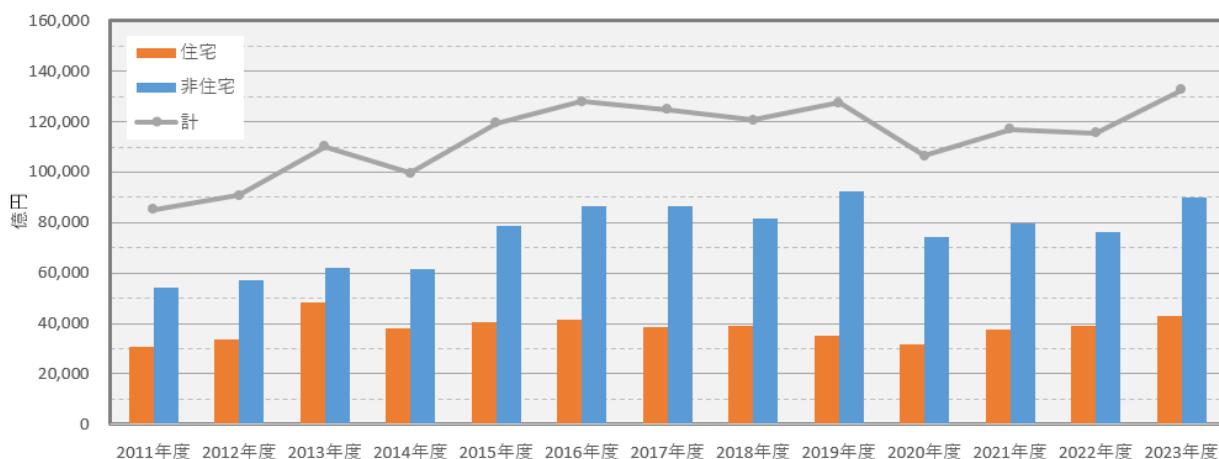


図1 リフォーム・リニューアル工事の受注高の推移²

2. 建築基準法の確認審査制度

日本国内の建築物は、原則として建築基準法、都市計画法、消防法、その他の関係規定（以下、「法等」という）に準拠して建築しなければならないことになっている。この建築という行為は、建築基準法（以下、「法」という）第2条にて、新築、増築、改築および移転と定義されており、だれもが頭に浮かべる新築という行為だけではなく改修等に伴い新築以外の建築行為が発生することもある。

法の中核となっているのが、確認審査制度である。これは建築主もしくは建築主に委任された設計者等が上記の建築行為のために設計した設計図書を審査機関に申請して、審査を受けるという制度である。行政や指定を受けた確認検査機関が審査を行い、法等に適合しているという証明書（確認済証）を発行して建築着工することができる。そして、竣工時に完了検査を受け、問題がなければ、検査済証が発行されて初めて建築物が使用できるようになる。

このように確認申請の対象となる建築物は、新築の時点では、法等に対する遵法性は担保されていると考えてよい。ただし、建築物は何十年も使用されるものであり、その間の社会的・経済的環境の変化に伴い、ハード・ソフトの両面で改修等の形で改変を繰り返していく。当然各改変に対しても法等への適合性は確保されなければならない。

² 政府統計の総合窓口（e-Stat）（<https://www.e-stat.go.jp/>）「建築物リフォーム・リニューアル調査結果」（国土交通省）（アクセス日 2025年5月16日）を基に当社が作成

なお、既存不適格建築物³についての現行法令の適用／適用除外の問題は、複雑になるため本レポートでは割愛する。

法の概要と関係法令については、既往レポート「企業不動産に潜在する遵法性リスク～工場の場合～」⁴の中でも紹介しており、これも参照されたい。

3. 確認申請の要否

まず、予定される改修工事が、確認申請が必要な建築行為にあたるかどうかである。実際に確認申請が必要な改修工事に対してその手続きが履行されていなければ、改修内容が法等に適合していたとしても手続き上の不備が生じてしまう。確認申請は時間や費用のかかる工程であり、当初から計画に盛り込んでおかなければ大幅な計画の変更を生じることとなる。また、確認申請はその性格上、改修後の手続きはできないため、十分な検討・行政等との打合せが必要である。

確認申請が必要な建築行為とは、法第6条にて、一定の規模・用途の建築物についての新築、増築、改築、移転、大規模な修繕、大規模な模様替えおよび用途変更と規定されている。本章では、よく問題とされる「増築」と「用途変更」について取り上げる。

3.1 増築

「増築」とは、一言でいうと床面積が増えることである。防火地域、準防火地域では、増築面積の多寡にかかわらず確認申請の対象となる（防火地域外、準防火地域外では増築面積が10m²を超える場合）。

一口に床面積といつても、その基づく法令や目的によって様々な床面積が存在する。このうち上記の床面積とは以下の①または③を指す。

①法床面積：建築物の各階又はその一部で壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（法施行令第2条第1項第3号）。延べ面積は、各階の床面積の合計である。なお、原則として、（一定の開放要素を満たした）屋外廊下・屋外階段・バルコニー・ベランダなどは含まれない。

②容積対象床面積：容積率算定の元となる面積。法床面積から容積除外部分や容積緩和部分を引くので、①よりも小さくなる。

③建築面積：建蔽率算定の元となる面積。建築物の水平投影面積。法施行令第2条第1項第2号にて定義づけられている。

④施工床面積：施工する床面積。屋外廊下/屋外階段などの面積も含む。主に工事費用に関わる。

⑤登記簿床面積：登記する際の床面積。固定資産税に関わる。不動産登記法で定められた方法に基づいて計算される。

①の法床面積についてすこし説明を加える。

法床面積とは、法的には上記定義であるが、基本的な考え方は以下である。

³ 建築時には適法であったが、その後建築基準法等の改正により現行法令に対して適合しなくなった項目を持つ建築物をいう。確認申請を伴う改修時には、現行法令に適合させが必要になるが、適用除外項目もある。

⁴ 前掲脚注1と同じ

- ・壁、屋根で囲まれた空間。
 - ・屋根があり、かつ、その下部が「屋内的用途」として、継続的に使用されている空間。
- 細かい規則は、主に「建設省住指発第 115 号 (S61.4.30) 床面積の算定方法について」(以下、通達という) や「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022 年版 1-7 章 面積の算定」の中で示されている。ここで、意図せず増築に扱われる可能性のある事例を 3 例ほど紹介する。

3.1.1 「屋内的用途」の解釈

法で規定される「屋内的用途」とは、居住や執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管、格納などの用途を指す。具体的例をあげると、自動車駐車場、自転車置場、バイク置場、空調室外機等の設備置場などは、「屋内的用途」であり、歩廊の類は「屋内的用途」ではない（室外機等については、所管建築行政によってその取扱いが異なるところがある）。見た目には屋外にみえても「屋内的用途」として法床面積への算入が必要になるものがある。

例えば、屋外階段の最下部スペースを自転車置場や物品保管スペースとして利用していたら「屋内的用途」となる。当初の確認申請で法床面積として含めていなければ増築に該当する。最近、軒下やピロティ、屋外階段などの下部スペースを利用して、「シェアサイクル置場」や「電動キックボード置場」としている事例があるが、法床面積への算入が必要となる可能性があるため新規設置には注意が必要である（図 2）。

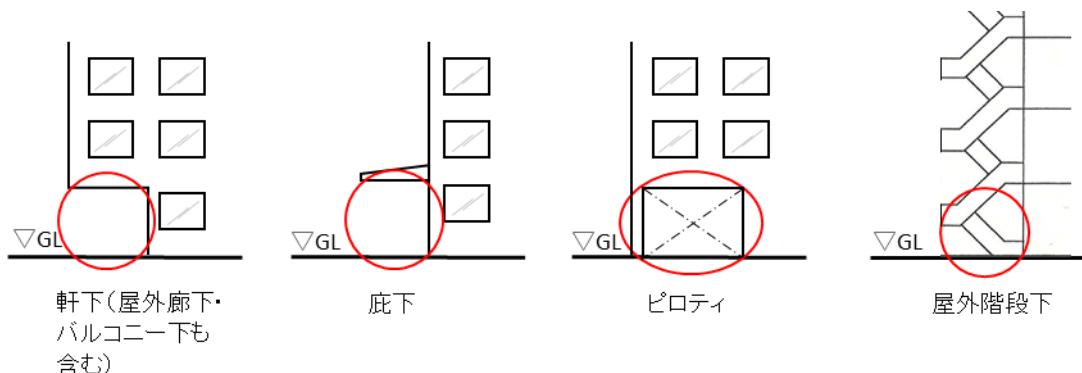


図 2 「屋内的用途」の発生に注意する箇所⁵

3.1.2 屋外廊下等の開放要件

通達 1.(4)「吹きさらしの廊下」（本レポートでは屋外廊下という。）では、「外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m 以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である廊下については、幅 2m までの部分を床面積に算入しない」と一定以上の開放要件がある廊下を法床面積から除外している。その開放要件を図式で表せば図 3 となる。

通常、屋外廊下として設計された廊下は法床面積には算入されていない。ただし、往々にして、一部がその条件を満たさなくなることがある。「プライバシー保護のための目隠しスクリーン」「隣地からの侵入防止柵」「安全上の乗越防止柵」「防風・防雨スクリーン」などがそれにあたる。

いずれも上記の開放要件を阻害するものとなるため、目的はなんであれ後から設置するのであれば増築行

⁵ 当社作成。

為になる可能性がある。屋外階段やバルコニー・ベランダの類も同様の開放要件である。

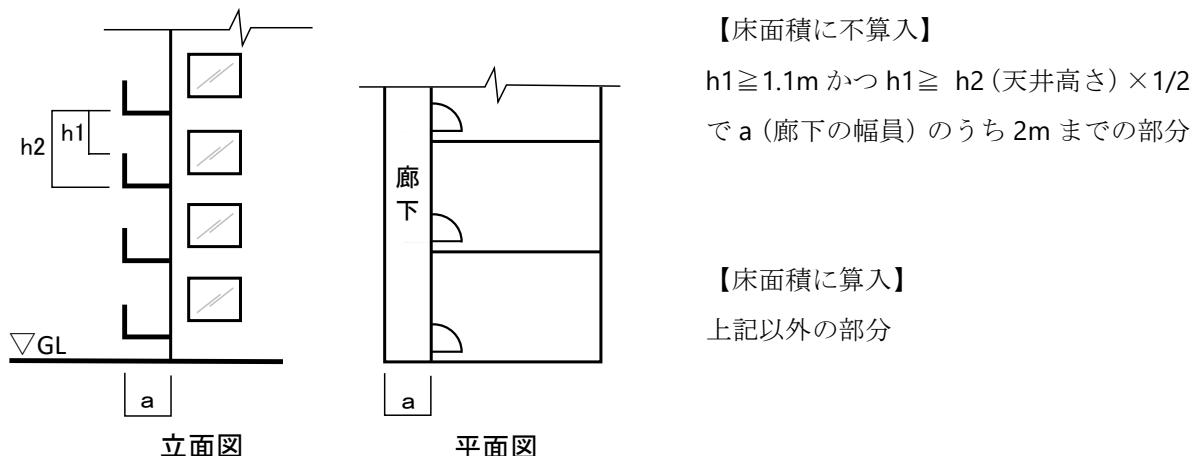


図3 屋外廊下の床面積の算定方法⁶

3.1.3 設備更新による増築

通達1.(9)で給水タンクまたは貯水タンクを設置する地下ピットについて、タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては法床面積に算入しないとある。一方で、タンクの脇にポンプ等の機器類が設置されていると、地下ピットは機械室となり、法床面積に算入される場合がある。

建設当初は貯水タンク一体型水中ポンプだったため法床面積から除外していたが、機器更新の際に外付けポンプにすると、増築確認申請が必要になる可能性がある（図4）。スペースとしては変わらなくてもその使い方や設備の種類によって増築となる例である。

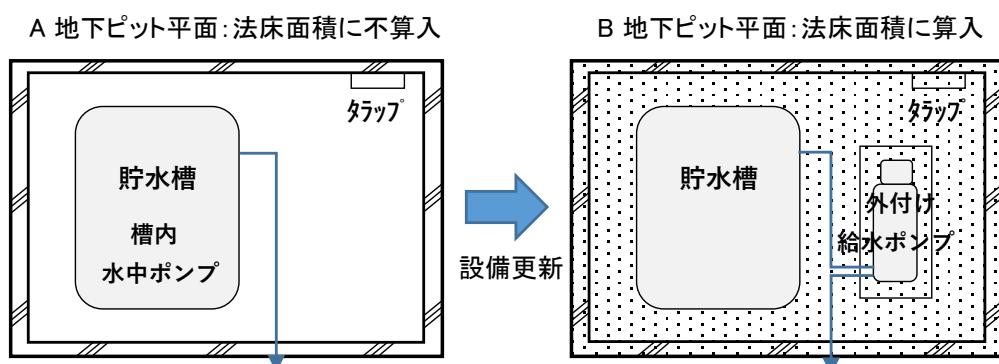


図4 地下ピット内の設備更新⁷

上記3例とも、すべてが確認申請を要する増築に該当するわけではないが、法では通達以上の細かい取扱い規定ではなく、各所管建築行政に運用を任せており、各条例や細則で取扱いを決めているところもあるため、個別に確認することが望まれる。

⁶ 当社作成。

⁷ 当社作成。

3.2 用途変更

建築物は、新築の確認申請の際に各階・各スペースを法上の用途で決めている。その用途はテナントの入替えなどにより度々変わることになる。用途変更時に最初にチェックしなければならないことは以下である。

- 都市計画法で定められた当該地の用途地域⁸における法の建築制限に適合しているか？

各用途地域によって建築可能な用途（法第 48 条、別表第二）が決められているので、このチェックは大前提である。

また、この建築制限には、床面積・階数や工場等の原動機出力の条件付き建築可の用途があるため、用途が変わらない場合でも、その用途の拡張や工場における設備拡充は要注意である。単なる工場等設備の更新で、建築できなくなる用途に変わってしまうことがある。

- 用途変更の確認申請が必要な規模・用途ではないか？

現行法では、床面積 200 m²を超える特殊建築物への用途変更⁹は、確認申請の履行を定めている。

(表 1)

表 1 特殊建築物の用途¹⁰

特殊建築物の用途	
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等
(三)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗（床面積が 10 m ² 以内のものを除く）
(五)	倉庫
(六)	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ

特殊建築物とは、表 1 に定める用途である。

近年では昔では考えられなかつた様々な用途が出現しており、特殊建築物か否かを安易に判断できない用途もある。比較的新しい用途で頻度の多いものは「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022 年版」日本建築行政会議（編集）の中でその判断方法が順次示されてきている。

何に該当するか判然としない用途については、所管建築行政および消防行政へ相談するのが最適であり、自己判断やテナント判断は危険である。

⁸ 用途地域とは、都市計画法で定められた 13 の地域に分け、各地域で建てられる建物の種類や規模などを制限する制度。

⁹ 建築ストックの活用を目的として、2019 年 6 月の建築基準法改正で基準床面積が 100 m²から 200 m²へと引き上げられた。

¹⁰ 建築基準法別表第一および建築基準法施行令第 115 条の 3 を基に当社作成。

4. 専用部のリニューアル

改修工事でよくあるのが専用部室内のリニューアルである。工事の具体的な内容としては、間仕切り壁の追加・変更、床の増築、仕上げ材の更新・変更、各種設備の更新などが多い。これらが、2章で示した確認申請が必要な行為に該当しなかったとしても、法等に適合させなければならないのは言うまでもない。ここでは、遵法性が確保されなくなりがちな改修工事について説明を加える。

4.1 間仕切り壁の追加・変更

一つの空間を間仕切り壁でいくつに区画すると、採光、換気、内装制限、排煙、非常用の照明装置、避難経路、防火区画、消防用設備などの制限は、基本的にはその区画された室内毎に検討しなければならない。また、その間仕切り壁によって廊下ができると、廊下の制限も加わってくる（図5）。

最近の社会事情により「サテライトオフィス」や「貸会議室」などが多くなってきており、上記に該当する典型的な例である。

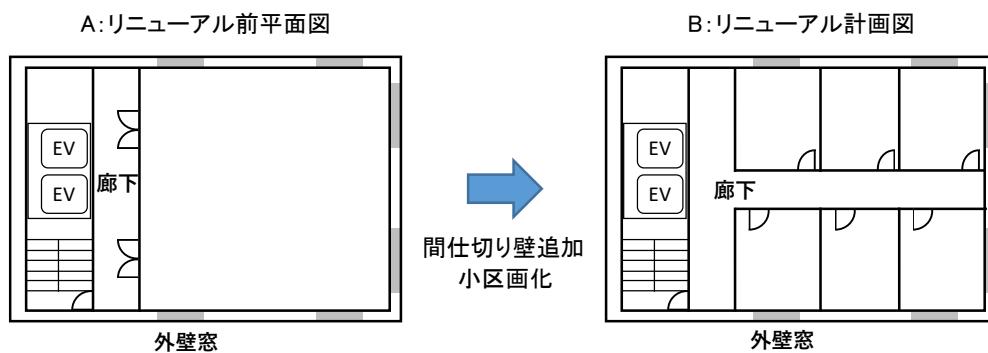


図5 間仕切り壁の追加による区画変更¹¹

4.2 仕上げ材の変更・更新

内装の仕上げ材の変更・更新において、遵法性上考慮しなければならないものの一つとして、内装制限と呼ばれる規定がある。

法では、建築物の火災時に、人々が安全に避難できるようにすることを目的として、火災の拡大や有害な煙の発生を防止するために、一定の用途・規模の建築物/箇所について内装制限を定めている。具体的には、居室・通路の天井・壁材の仕上げ（下地を含むこともあり）への防火材料（不燃材、準不燃材、難燃材等）の使用義務である。仕上げとなる壁紙や塗装の種類の不燃性能を考慮する必要がある。建築の設計者が介在していれば考慮するが、単に仕上げ材の更新程度の工事だと直接施工者が材料の選定をしてそのまま工事を進めることもあるため注意が必要である。

ちなみに、建築物全体の法床面積 500 m²かつ 3 階以上などの大規模建築物は、原則すべて該当するため、多くのテナントビルは内装の更新の際は内装制限の規定を検討しなければならない。

その他、内装制限は防火区画、排煙設備および避難上の歩行距離（各階の直通階段までの歩行距離）の緩和条件の一つとしても適用されることがあるため、内装制限を満たしていないとそもそも緩和された項目の制限が成り立っていないことになってしまう。

¹¹ 当社作成。

また、近年多くなってきた避難安全検証法¹²を使った設計では、「火災の発生のおそれの少ない室」として設定した室・廊下・階段などは、内装制限が必須となっている。

本来は、内装制限などは設計者からの申し送り事項として運用・管理サイドに伝わっていないといけないのだが、売却等を重ね所有者が変わっている建築物は当初の設計者との縁も切れ、上記のことは希薄になりがちである。

4.3 非居室から居室への変更

法 2 条にて、居室とは「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」と定義されている。非居室というのは、居室以外の室で、具体的にいうと、倉庫、物置、機械室、トイレ、洗面所、浴室（公衆浴場除く）、更衣室、廊下・階段、駐車場・駐輪場、エントランスホールなどが当てはまる。更衣室は、継続的に利用される室であれば居室となる。

居室になると、以下のように法の制限が大きく増えることになる。

- ・環境・衛生に関する制限：採光、換気、地階の居室の防湿等、天井の高さ、床の高さ
- ・防火・避難に関する制限：内装制限、無窓居室の区画、排煙設備、非常用の照明装置、避難上の歩行距離

例えば、倉庫や物置だった室を管理人の休憩室にというのはよくある話だが、休憩室は居室という扱いが通常である。上記の項目について検討が必要になる。

また、物流施設の倉庫内的一角を、継続的に作業スペースとして使用していれば、そのスペースは居室扱いとなる。この場合、まず壁・天井で区画（条件によって防火区画）する必要がある。その上で上記の項目について検討が必要になる。

4.4 排煙設備

4.1 で述べたように、間仕切り壁が追加・変更された場合は、各防災設備は区画された室毎に検討しなければならない。その中でもおざなりになりがちなのが排煙に対する検討である。

1970 年の法改正により、排煙設備の設置が法制化された。火災時の煙・ガスを屋外に排出するための窓（自然排煙設備）や設備機器（機械排煙設備）の設置義務である。

もともとの専用部を自然排煙設備（窓）で計画していると、区画化されたときに窓のない室、少ない室が出てくる可能性がある（図 5）。排煙設備を緩和する方法¹³はあるが、計画的に区画しないと仕上げや面積などの緩和条件を満たすことができない。機械排煙設備にても区画化された室に吸い込み口や手動起動装置がなければ排煙設備なしの室となってしまう。

¹² 性能規定（仕様規定に対する規定）の一つ。建築物の避難安全性能を計算により確認し、建築基準法の避難関係規定の一部を適用除外できる規定。

¹³ 代表的なもので、建設省告示第 1436 号（H12.5.31 最終改正（H6.4.1））がある。

5. 当社の取り組み状況

当社では、J-REIT を含む証券化対象不動産について、エンジニアリング・レポートの作成業務（建物状況調査、地震 PML 評価、土壤汚染リスク評価、建物環境リスク評価）や不動産鑑定評価業務を実施している¹⁴。

エンジニアリングレポートは、ファンド組成（物件取得）時に必要となることが多くその時に遵法性調査も行っている。ただ、取得後のそれらの建築物の改修時に対しては、取得時と同等の適切な遵法性調査/チェックが行われているか疑問が残るところである。当社では数年前からファンドポートフォリオ群に対する改修時の遵法性チェックを定期定額サービスの形態で行ってきている。改修等が多いテナントビルを保有しているファンドに対しては、継続的な遵法性確保の点で、有効な手段の一つと考えている。

おわりに

建築基準法は、1950 年に施行されて以来、社会情勢や災害・事故などの実例を鑑みて、繰り返し改正されてきた。その間多くの関係規定も整備されており、建築行為、とりわけ改修等に対しては、複雑かつ難解な法等となっている。本レポート内において、「一定の種類・規模・用途について」と多用しているが、項目によってそれぞれ異なるためであり、また規制緩和/強化の条件もある。専門外の方が読み解くのは、ほぼ不可能な状態である。

ただ建築基準法は、建築物の安全を確保し、国民の生命・健康・財産の保護を図ることを目的としており、そのために色々な項目について、最低の基準を定めている。昨今のコンプライアンスの気運だけでなく、安易な改修等が事故ひいては人命に結びつくこともあることを想像して、いかなる改修等においても信頼できる建築士の設計のもとでの改修や、所管行政・専門家のアドバイスやコンサルティングを積極的に活用するようにしたい。

¹⁴ 当社 RM レポート「不動産デューデリジェンスにおけるリスク評価」(2024 年 12 月)
<https://image.sompo-rc.jp/reports/r263.pdf>

参考文献

- 日本建築学会（編集）「建築ストック社会と建築法制度」
日本建築行政会議（編集）「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022 年版」
日本建築行政会議（編集）「建築物の防火避難規定の解説 2023」
公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）（編集・発行）「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2019 年版）」
一般財団法人日本建築センター（編集・発行）「既存建築物の法適合調査ガイドー円滑な改修のための AtoZー」（2024 年 5 月 17 日）
一般社団法人東京建築士会（発行）「東京都建築安全条例とその解説」改訂 35 版

執筆者紹介

藤原 健 Takeshi Fujiwara
不動産リスクソリューション部 建物調査グループ
シニアコンサルタント
技術士（建設部門）／一級建築士
専門は建築一般

SOMPO リスクマネジメントについて

SOMPO リスクマネジメント株式会社は、損害保険ジャパン株式会社を中心とする SOMPO ホールディングスのグループ会社です。「リスクマネジメント事業」「サイバーセキュリティ事業」を展開し、全社的リスクマネジメント（ERM）、事業継続（BCM・BCP）、サイバー攻撃対策などのソリューション・サービスを提供しています。

本レポートに関するお問い合わせ先

SOMPO リスクマネジメント株式会社
企業営業支援部 広報担当
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
TEL : 03-3349-3500