

第2項は、既存建物に独立部分が複数あって、増築等をする独立部分以外の独立部分への既存不適格継続

第3項は、既存部分への既存不適格継続。

参考資料1：増築等を行う場合の既存部分への緩和対象となる条項毎の増築等の範囲と適用基準の一覧

緩和対象の条項			法86条の7第1項 政令で定める増築等の範囲と適用基準				法86条の7第2項、第3項 制限緩和の有無		
条項見出し	条	項	制限緩和の有無	令137条	増築改築範囲	増築改築時の既存部分への適用基準	令137条の12 大規模修繕等範囲	2項	3項
構造耐力	20	—	有	の2	>1/2 ≤1/2×基準時 ≤1/20かつ50㎡	一号の基準 二号の基準 三号の基準	危険性の増大しないすべての工事(以下、「すべての工事」という。)	有※1	—
防火壁 耐建特建	26 27	— 1 2 3	有 有 有	の3 の4	≤50㎡ ≤50㎡(主たる用途以外の部分)	—	すべての工事	—	—
居室の採光	28	—	—	—	—	—	—	—	有
居室の化学物質	28の2	—	—	の4の2 の4の3	—	—	—	—	有(令137条の15で規定)
地階の居室	29	—	—	—	—	—	—	—	有
界壁	30	—	有	の5	増築後≤1.5×基準時 改築部分≤1/2×基準時	—	すべての工事	—	有
便所 電気設備 昇降機	31 32 34	— — 1	— — —	—	—	—	—	—	有 有 有
非常用昇降機	34	2	有	の6	増築部分≤1/2×基準時&≤31m 改築部分≤1/5&≤基準時の高さ	—	すべての工事	—	—
特建等の避難等基準 無窓居室 他の技術基準 壁面線	35 35の3 36 47	— — — —	— — — 有	—	—	—	すべての工事 すべての工事 すべての工事 すべての工事	有※1※2	— 有 — —
用途地域	48	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14	有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有	の7	基準時の敷地内であること 増築後の(orの部分の)床面積等≤ 基準時×1.2 用途変更を伴わないこと	廊下幅、直通階段、避難 階段、排煙設備、非常用 照明など	用途変更の無い 全ての工事	—	—
特建の位置	51	—	有	—	—	—	すべての工事	—	—
容積率	52	1 2 7	有 有 有	の8	増改築部分の用途がEV昇降路、自 動車車庫等であること 対象部分の床面積制限等有	—	すべての工事 すべての工事 すべての工事	—	—
建蔽率	53	1 2	有 有	—	—	—	すべての工事 すべての工事	—	—
外壁後退 高さの限度(低層) 高さ 日影 特例容積 高層住居誘導 高度地区 高度利用地区	54 55 56 56の2 57の4 57の5 58 59	1 1 1 1 1 1 1 2	有 有 有 有 有 有 有 有	—	—	—	すべての工事 すべての工事 すべての工事 すべての工事 すべての工事 すべての工事 すべての工事	—	—
特定街区	60	1 2	有 有	の8	増改築部分の用途がEV昇降路、自 動車車庫等であること 対象部分の床面積制限等有	—	すべての工事	—	—
都市再生特別地区	60の2	1 2	有 有	の9	増築後建面延床≤基準時×1.5 &≤最低限度×2/3 改築部分床面≤1/2	—	すべての工事	—	—
特定用途誘導地区	60の3	1 2	有 有	の9	増築後建面延床≤基準時×1.5 &≤最低限度×2/3 改築部分床面≤1/2	—	すべての工事	—	—
防火地域	61	—	有	の10	≤50㎡&基準時面積 増築後≤階数2&≤500㎡ 外壁軒裏防火構造	—	すべての工事	—	—
準防火地域	62	1	有	の11	≤50㎡&基準時面積 増築後≤階数2&≤500㎡ 外壁軒裏防火構造	—	すべての工事	—	—
特定防災街区	67の3	1 5 6 7	有 有 有 有	の10	≤50㎡&基準時面積 増築後≤階数2&≤500㎡ 外壁軒裏防火構造	—	すべての工事	—	—
景観地区	68	1 2	有 有	—	—	—	すべての工事 すべての工事	—	—

法第28条の2第3

法第28条の2第1号と第2号。増築
改築の範囲は基準時の1/2

廊下幅、直通階段、避難
階段、排煙設備、非常用
照明など

居室の採光、天井高
さ、階段幅など

適用※1(法第20条及び法第35条適用時の独立部分を分ける規定)

令第137条の14第一号 法第20条の独立部分を分ける規定：応力を相互に伝えない構造方法であること(エキスパンションジョイント等)

第二号 法第35条(避難と非常用照明)の独立部分を分ける規定：開口部の無い耐火構造の床又は壁で区画され、通常の火災時において相互に火熱又は煙若しくはガスによる防火上有害な影響を及ぼさないこと。

第三号 法第35条(排煙)の独立部分を分ける規定：イ、開口部の無い準耐火構造の床又は壁で区画されていること。または、ロ、防火設備(令112条14項の常時閉鎖式か煙感知連動の遮煙性能を有する防火戸等)で区画されていること。

適用※2(令第137条の13：独立部分以外の独立部分に適用されない法第35条の政令規定)