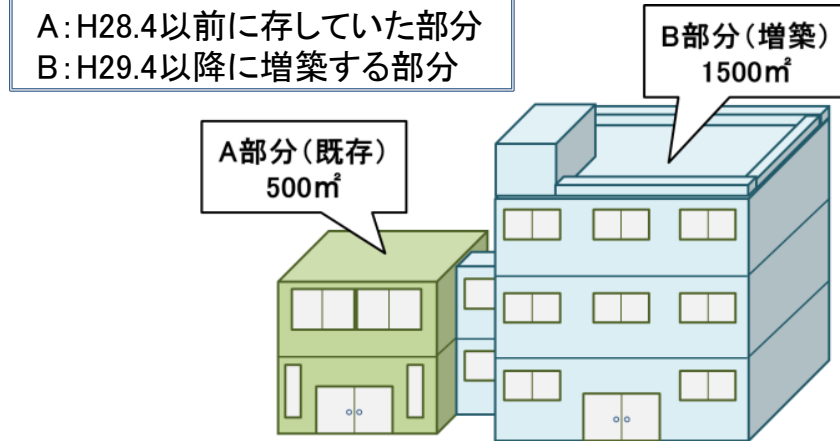


## 特定増改築の考え方（現に存する建築物について）

特定建築行為に該当する増改築を行う際に、当該増改築をする既存の建築物について、過去に増築や部分撤去が行われ、基準日以前から存在していた建築物の部分がすでに無くなっている建築物であっても、基準日以前から存続している建築物であれば「現に存する」建築物と扱うことが可能である。以下にその例を示す。

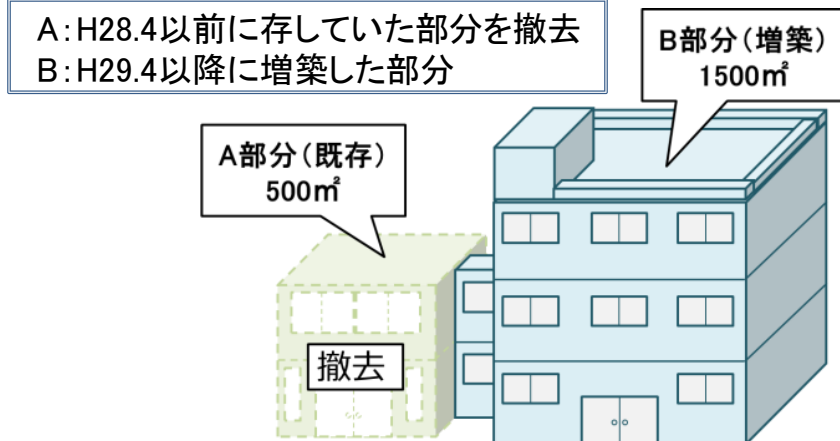
### 《工程1》 既存建築物(A)に増築(B)

- B増築について  
増築後の非住宅部分が2000㎡で特定建築行為になり、かつ、特定増改築に該当しない  
⇒省エネ適合性判定が必要  
⇒省エネ基準の適合水準  $BEI \leq 1.1$ （建築物全体として）



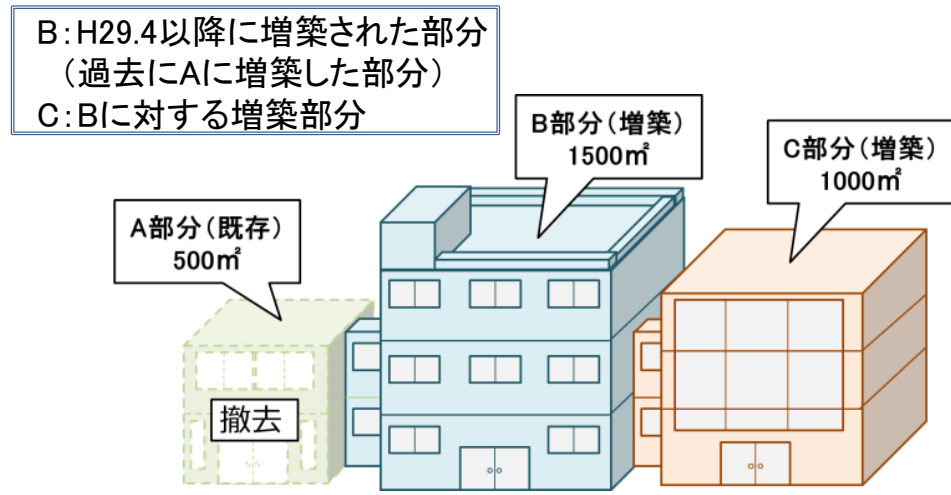
### 《工程2》 既存建築物(A)の撤去

- A撤去について  
撤去後の非住宅部分は1500㎡(B部分のみ)となる。  
この撤去により、H28.4以前に存していた部分は全て無くなる。



### 《工程3》 既存建築物(B)に増築(C)

- C増築について  
増築後の非住宅部分が2500㎡で特定建築行為になるが、Bの既存建築物はA部分はすでに撤去されているものの、H28.4.1時点で存している建築物であり、特定増改築に該当する。  
⇒省エネ適合性判定は不要  
⇒省エネ基準の適合水準  $BEI \leq 1.1$ （建築物全体として）



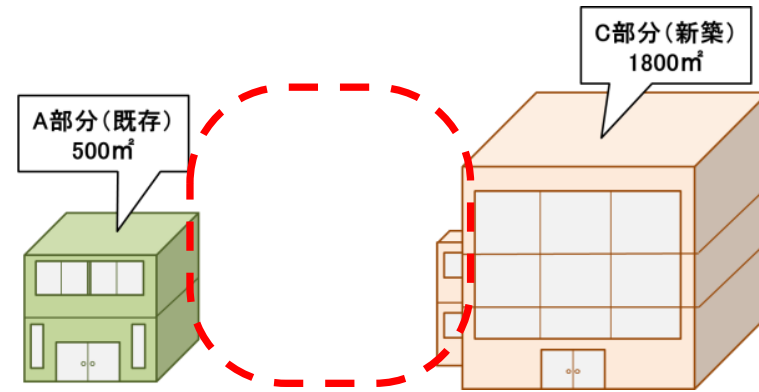
※A・B・Cは非住宅建築物であり、意匠上、一の建築物

# 特定増改築の考え方（最終的な形態が同じでも手続きが異なる場合）

## 《EX.1》 特定増改築の考え方について①

### 【第1期工事】

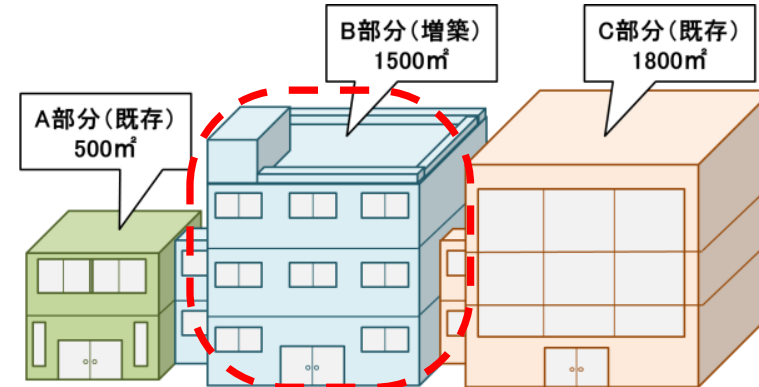
A: H29.4以前に  
存していた部分  
C: 新築(敷地内増築)



● C部分の新築について  $2000\text{m}^2 \geq 1800\text{m}^2 \Rightarrow$  届出対象となる。

### 【第2期工事】

A: H29.4以前に  
存していた部分  
B: 増築  
C: H29.4以降に新築  
した既存建築物

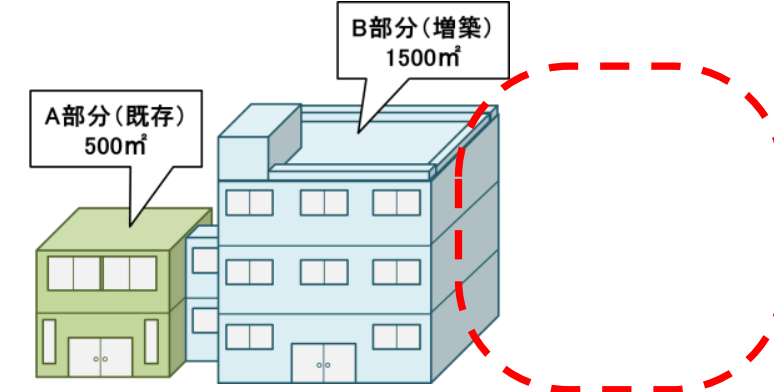


● B部分の増築について  
増築後 $2000\text{m}^2$ 以上、増築部分 < 既存部分、特定増改築に該当する。  
 $\Rightarrow$  届出対象となる。

## 《EX.2》 特定増改築の考え方について②

### 【第1期工事】

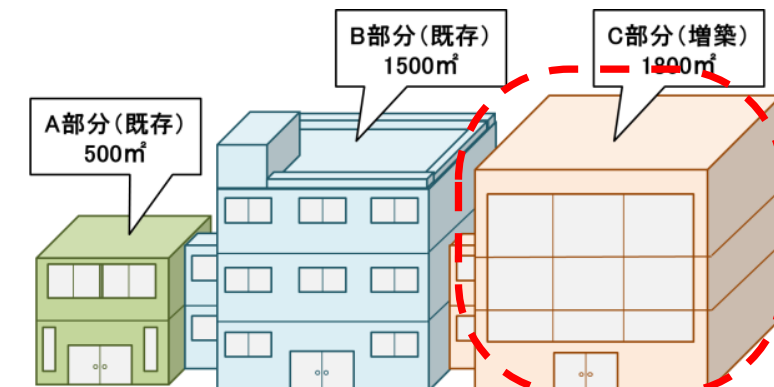
A: H29.4以前に  
存していた部分  
B: H29.4以降に増築



● B部分の増築について  
増築後 $2000\text{m}^2$ 以上、増築部分  $\geq$  既存部分、特定増改築に該当しない。  
 $\Rightarrow$  省エネ適合性判定が必要となる。

### 【第2期工事】

A: H29.4以前に  
存していた部分  
B: H29.4以降に  
増築された部分  
C: 増築



● C部分の増築について  
 $2000\text{m}^2 (500\text{m}^2 + 1500\text{m}^2) > 1800\text{m}^2$  で特定増改築に該当する。  
 $\Rightarrow$  届出対象となる。

【考え方】 A(H29年4月時点で現に存する建築物)及びCに対して、Bを増築する。

- ① 増築後にA・B・Cの合計が $2000\text{m}^2$ 以上になり、かつ増築部分Bが、 $300\text{m}^2$ 以上であるため、特定建築行為に該当
- ② 当該増築に係る部分の床面積の合計  $\Rightarrow$  B( $1500\text{m}^2$ )
- ③ 当該増築後の特定建築物の延べ面積  $\Rightarrow$  A・B・Cの合計  $\Rightarrow 3800\text{m}^2$  ( $3800\text{m}^2 \times 1/2 = 1900\text{m}^2 > 1500\text{m}^2$ )  
 $\Rightarrow$  よって、特定増改築に該当する。(省エネ適合性判定は不要)

※各第2期工事の完成後は、  
意匠上、一の建築物