

建築基準法の一部を改正する法律 概要

1. 総論・単体規定

「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要	4
建築基準制度の見直し	5
既存建築ストックの用途変更による活用 耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化①	6
耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化② 戸建住宅等の小規模建築物を対象とした防火規制の合理化	7
維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象の見直し① 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言	8
維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象の見直し② 大規模倉庫における防火対策について	9
「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し	10
木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化①	11
木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する制限の廃止	12
大規模建築物の区画に関する規制の合理化	13
長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化(遮音性能)	14
防火地域等内の建築物に関する規制の合理化③	15
防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規制の合理化③ 門・塀の基準の見直しについて	16
特定防災街区整備地区内の建築物に関する規制の合理化	17
仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例	18

既存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 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和	19
建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和	20
その他 国等の建築物の小規模増改築に係る計画通知の除外	21

2. 集団規定

接道規制の適用除外に係る手続の合理化	23
接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大①	24
接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大② 大規模重層長屋の敷地の形状とその規制について	25
用途規制の適用除外に係る手続の合理化	26
容積率規制の合理化①	27
容積率規制の合理化② 容積率特例を受ける老人ホーム等の範囲	28
建蔽率規制の合理化① 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化②	29
建蔽率規制の合理化②	30
日影規制の適用除外に係る手続の合理化	31
3月以内施行事項のまとめ(他の事項は1年以内施行)	32

1. 総論・単体規定

建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大① 別表第一（特殊建築物の用途別区分）	35
建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大② 建築確認の対象となる建築物	36
建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大③ 用途変更の概要（法第87条）	37
維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象の見直し 埼玉県三芳町倉庫火災について（平成29年2月）	38
既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言 既存不適格建築物	39
木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止① 22条区域（屋根不燃区域）について	40
木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止② 防火構造（法第2条第8号）・準防火構造（法第23条）の概要	41
防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規制の合理化② 耐火構造・準耐火構造の例	42
仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例 仮設で設置される建築物の事例（2016年リオデジャネイロオリンピック）	43
既存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 全体計画認定（法第86条の8）	44

2. 集団規定

接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大 火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について	46
用途規制の適用除外に係る手続の合理化① 用途地域による建築物の制限（建築基準法第48条、別表第2）	47
用途規制の適用除外に係る手続の合理化② 共同住宅を老人ホームに転用した事例（コーシャハイム千歳烏山）	48
延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化① 建蔽率（法第53条）	49
延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化② 建蔽率の特例（法第53条）	50
延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化③ 防火地域における建蔽率の緩和（法第53条第3項）	51
延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化④ 市街地火災シミュレーションによる延焼状況の確認	52
延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化⑤ 危険密集市街地における防火地域等の指定状況と建築物の状況	53
延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化⑥ 密集市街地における建替えの促進手法について	54

1. 総論・単体規定

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は3月以内施行。③は1年以内施行／3月以内施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
 - ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
 - ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化
- 等

最近の大規模火災を巡る状況

- 新潟県糸魚川市における市街地火災(H28.12)や、埼玉県三芳町における大規模倉庫火災(H29.2)に対応する防火関連規制の見直しの必要性

防火関連の技術開発を巡る状況

- 建築物における防火についての技術的知見※の蓄積を踏まえた、性能規定化による規制の合理化の推進

※国土技術政策総合研究所による総合技術開発プロジェクト(H28~H32)

防火関連規制の見直し

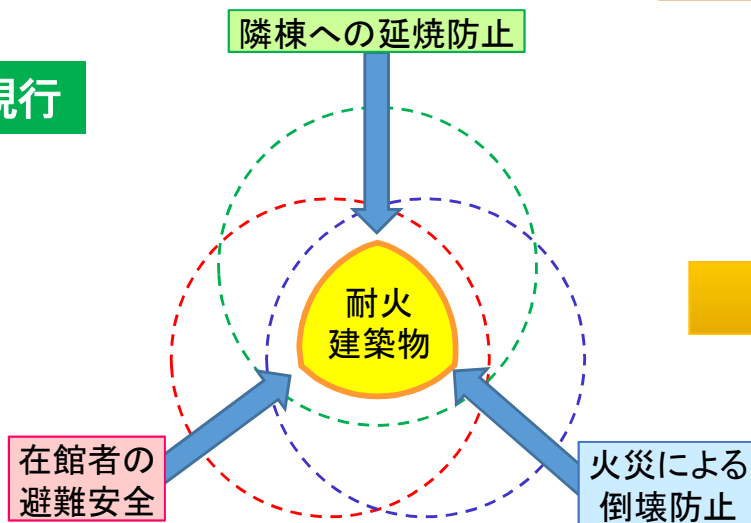
- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

その他の見直し

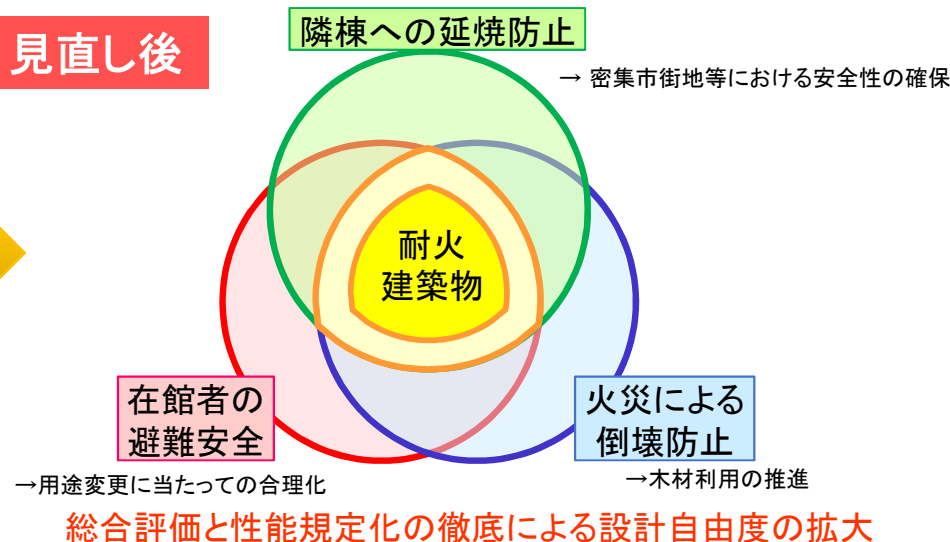
- 社会的要請等に対応した規制の合理化

防火関連規制の考え方

現行



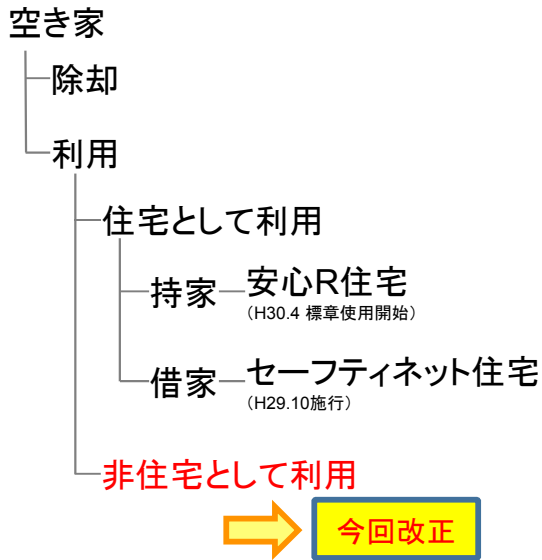
見直し後



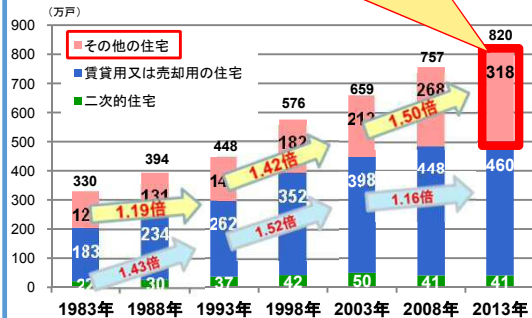
1年以内施行

現状・改正主旨

空き家の活用に当たって、
他用途への転用による
非住宅としての利用を推進



空き家となっている持家(その他の住宅)は、戸建住宅が大部分



改正概要

① 3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

現行

(1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施

(2) 非常用照明の設置など

改正後

(1) 3階建で200㎡未満の場合、**壁・柱等を耐火構造とする改修は不要** 第27条

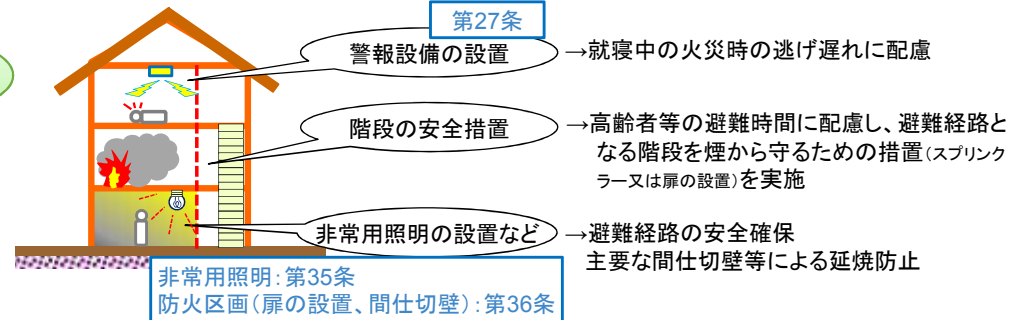
(必要な措置)

- ・飲食店等 : 特段の措置は不要
- ・就寝用途 : 早期避難の措置のみ
 - 警報設備等の設置 第27条 (避難困難者の就寝用途には、さらに配慮)

(2) 非常用照明の設置など(左と同様) 第35条

例: グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



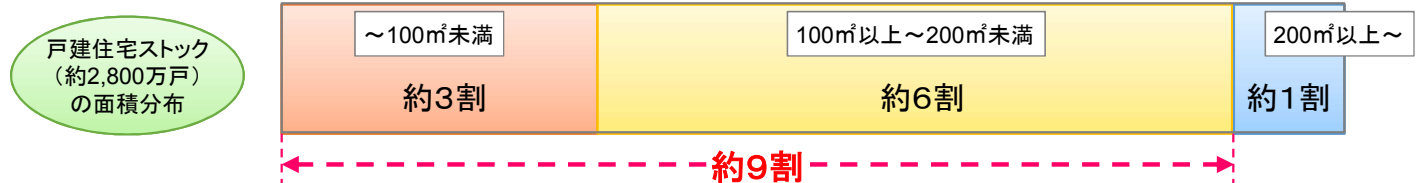
② 戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

現行

100㎡以下の他用途への転用は、**建築確認手続き不要** ※ 基準への適合は必要

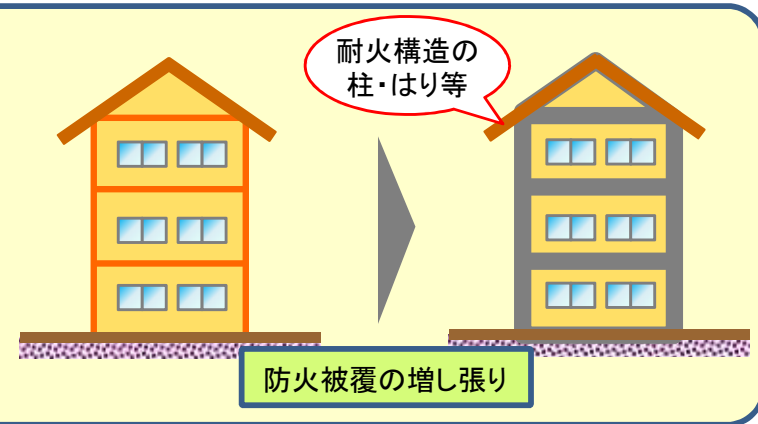
改正後

200㎡以下の他用途への転用は、**建築確認手続き不要** ※ 基準への適合は必要



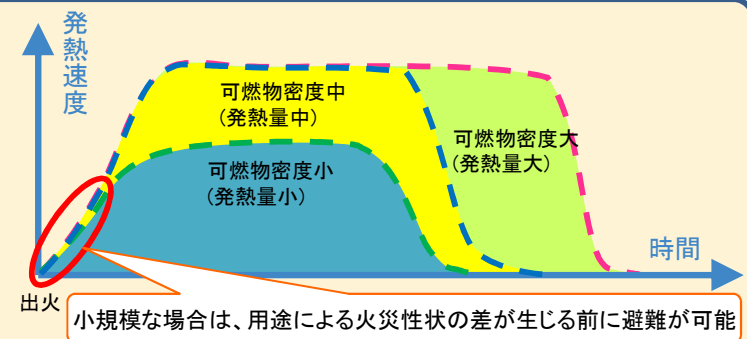
現行制度の課題

- 3階建以上の旅館や物販店舗等には、火災時の在館者の避難安全性を確保するため、「耐火構造」が義務づけられている。
- 木造で「耐火構造」を実現する場合は相当の厚さの防火被覆が必要となるため、3階建の戸建住宅を転用しようとする場合、**実質的には建替えに近い負担**が生じる。



見直し内容(案)

- 小規模な建築物の場合、火災初期の性状は用途による差が小さい。
- 従って、3階建についても、就寝用途について一定の措置を講じれば、小規模なものは迅速に避難が完了することから、耐火構造等としなくても**良いこととする**。

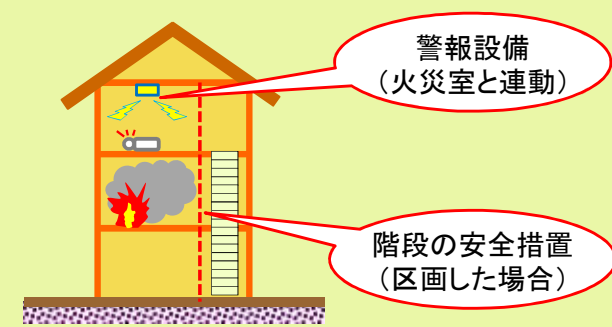


就寝用途を3階に設ける場合の措置

＜政令・告示見込事項＞

- (1) 避難覚知が遅れる可能性があることから、**警報設備**を各居室等に設置。 第27条
- (2) **自力避難困難者がもっぱら利用する用途**(グループホーム等)の場合、さらに、**階段の安全確保措置**(階段等の移動空間と居室との区画又は各居室等へのスプリンクラーの設置など)を確保。 第36条

※ 警報設備や階段等について、確実な作動等を確保するため、適正な維持管理が必要。



見込まれる効果

- 小規模な戸建住宅(3階建・200㎡未満)を旅館・物販店舗等に転用する場合、柱・はりなどの防火改修が**不要**となる。

1年以内施行

現状・改正主旨

○ 既存建築ストックが老朽化等により、保安上危険、衛生上有害な建築物となるリスクを抑制するため、予防的に適切なメンテナンスを促す仕組みが必要

○ 埼玉県三芳町倉庫火災(平成29年2月)においては、防火シャッターが適切に作動せず、鎮火までに長時間を要した

- ・ 建築物の所有者等による維持管理の促進
- ・ 電線のショート対策の実施
 ※告示改正
 H30.3.27 公布
 H31.4.1 施行



改正概要

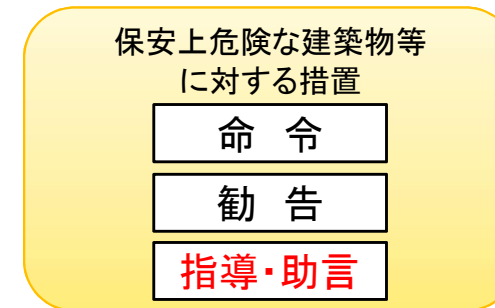
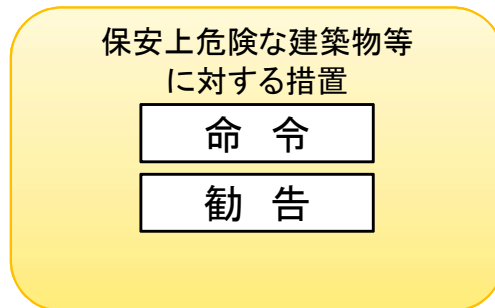
① 地方公共団体による既存不適格建築物※に係る指導・助言の仕組みの導入

新第9条の4

現行
 地方公共団体は、既存不適格建築物の所有者等に対して、保安上必要な措置等をとることの勧告・命令が可能

改正後

既存不適格建築物の所有者等に対して、予防的な観点から、建築物の適切な維持保全を促すため、指導・助言の仕組みを追加



※ 既存不適格建築物: 建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

② 維持保全計画※の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大

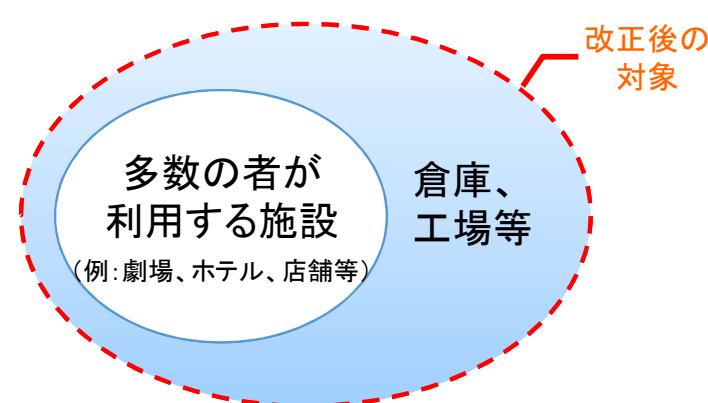
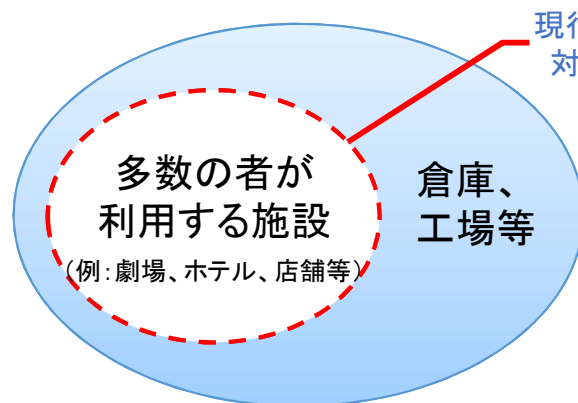
※日常的に適切な維持管理をするための計画

第8条

現行
 多数の者が利用する施設
 (例: 劇場、ホテル、店舗等)

改正後

現行に加え、大規模倉庫、工場などに対象を拡大



大規模な倉庫においては、可燃物量が大きいこと等から、防火シャッターが適切に閉鎖しなかった場合、初期消火が困難となり、火災の範囲が拡大するおそれがあるため、「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会」の提言を踏まえ、以下の取組みを進めているところ。

(i) ハード面での対応

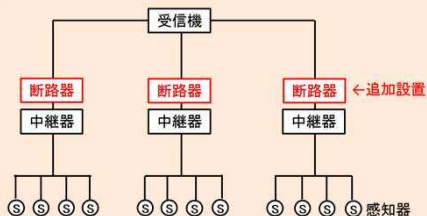
告示改正H30.3.27公布 H31.4.1施行

50,000㎡以上の倉庫に設けるアナログ式感知器※については、電線の一部のショートによって広範囲の防火シャッターが作動しなくなることを防ぐため、次の①又は②のいずれかの措置を講じる。

※アナログ式感知器以外の一般感知器は、ショートによって広範囲に影響を及ぼすことがないため、規制対象外。

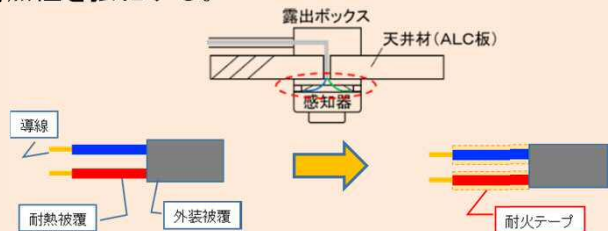
① 断路器の設置

ショートした部分を電氣的に切り離し、系統全体の機能が喪失することを防止する(3,000㎡以内ごとに電氣的な区画を形成)。



② 電線の端子部分の耐熱性の強化

加熱によるショートのおそれがある感知器の端子部分に、耐熱テープを巻いて耐熱性を強化する。



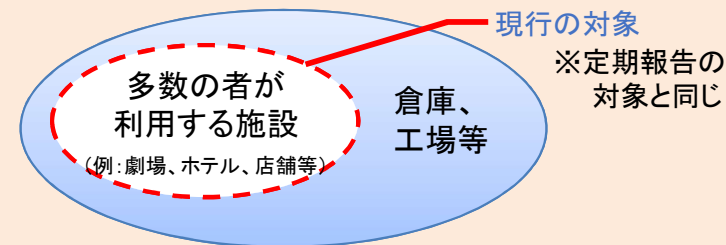
※スプリンクラー設備を設置した場合は、上記①・②の措置は不要。

(ii) ソフト面での対応

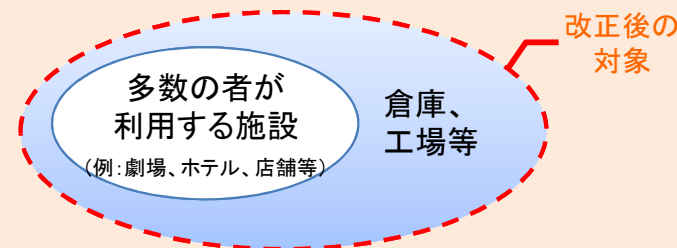
本改正法

- 維持保全計画※の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大。
※日常的に適切な維持管理をするための計画
- 対象となる倉庫の規模については、今後、倉庫の実態を踏まえつつ検討。

現行 多数の者が利用する施設(例:劇場、ホテル、店舗等)



改正案 現行に加え、大規模倉庫、工場などに対象を拡大



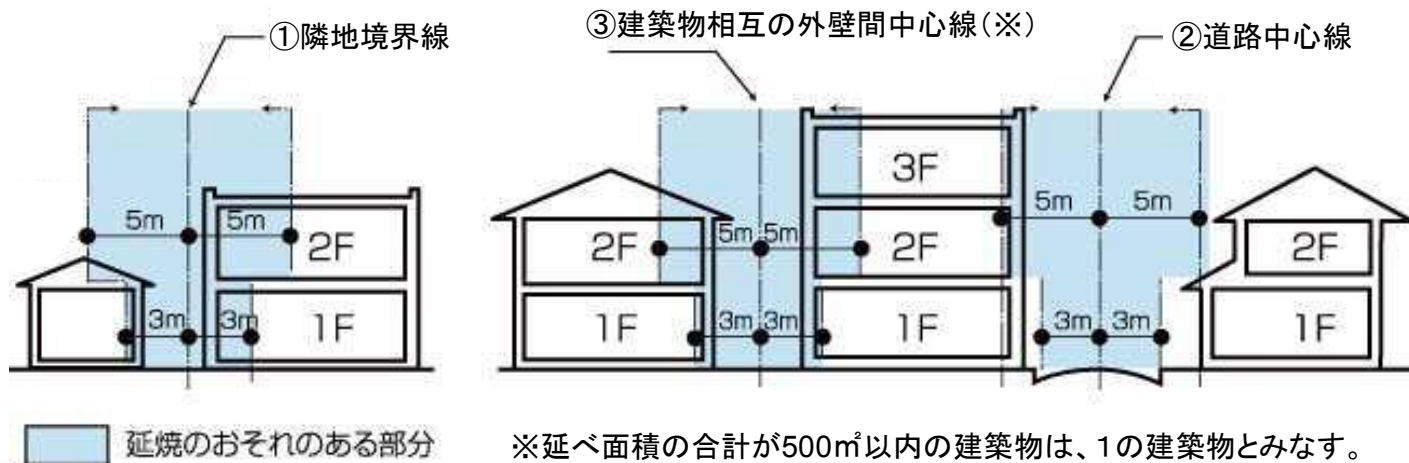
「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し

現行の延焼のおそれのある部分

- ①隣地境界線
- ②道路中心線
- ③同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁間の中心線

から、1階は3m以内、2階以上は5m以内の距離にある建築物の部分(*)を「延焼のおそれのある部分」として定義

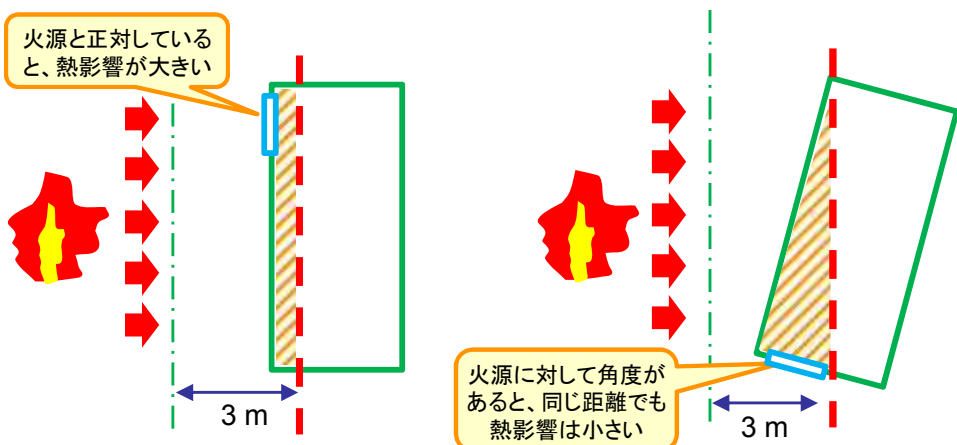
(*)ただし書により、防火上有効な広場や川等の空地・水面、耐火構造の壁等に面する部分は除かれる。



改正イメージ

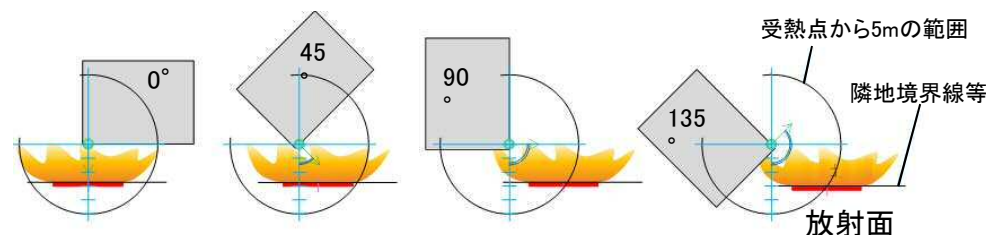
＜基本的な考え方＞

火源と正対している場合に比べ、火源に対して角度があると、同じ距離でも熱影響が小さいことを踏まえ、「延焼のおそれのある部分」を定めることとする。



＜具体的な延焼のおそれのある部分(告示イメージ)＞

隣地境界線と壁面が正対しない場合の火源の位置 → 形態係数が最大となる隣地境界線上の位置に火源を移動



角度に応じた延焼のおそれのある部分の範囲

$$d = 5 - 0.00034 \times \theta^2$$

d: 離隔距離
θ: 受害側壁面角度

現状・改正主旨

中層建築物における
木材利用の推進

- 中層建築物の壁・柱等について、すべて耐火構造とすることが必要
- 木造の場合、石膏ボード等の防火被覆で耐火構造を実現
- 木造であることが分かりにくく、木の良さが実感できないとの指摘



構造部材を「あらわし」としている
高知県森連会館
(2階建の事務所※)

※現行基準で、2階建は耐火構造は不要

改正概要

①中層建築物※において構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の実現

※改正法では、高さ16m超又は4階建て以上

現行

すべての壁・柱等が耐火構造

石膏ボード等で防火被覆した木造の壁

同等の安全性を確保

改正後

建築物全体の性能を総合的に評価することにより、耐火構造以外を可能に 第21条

○通常より厚い木材による壁・柱等

- ・火災時も、燃え残り部分で構造耐力を維持できる厚さを確保

+

○消火措置の円滑化のための設計

- ・延焼範囲を限定する防火の壁等の設置
- ・階段の付室(一定のスペース)の確保 など

②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大 第21条

現行 高さ13m以下かつ軒高9m以下

改正後 高さ16m以下かつ3階以下

【施行日：公布の日から1年以内】

③防火・準防火地域の門・塀(2m超)における木材の利用拡大 新第61条

現行 不燃材料とすること

改正後 一定の範囲で木材も利用可能とする



塀に木材を使用する事例※

※防火・準防火地域では、現行では使用不可

木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する制限の廃止

現行の第23条及び第24条による規制の対象建築物と求める水準

第23条

対象建築物：
屋根不燃区域(第22条第1項)の全ての木造建築物等
求められる水準：
外壁で延焼のおそれのある部分について、準防火性能(20分間)

第24条

対象建築物：
屋根不燃区域(第22条第1項)の一定の用途・規模※のもの
求められる水準：
外壁・軒裏で延焼のおそれのある部分について、防火性能(30分間)

●防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域(都市計画法第9条第21項)。

●屋根不燃区域(22条区域)

防火地域・準防火地域以外の市街地において、火の粉が屋根に着火することによる火災の発生を防止するために定める区域(建築基準法第22条)

※第24条で対象としている木造建築物等

	用途	規模
A	学校、劇場、映画館、観覧場、公会堂、マーケット、公衆浴場	延べ面積 1000㎡以下
B	自動車車庫	延べ面積 50㎡超 1000㎡以下
C	百貨店、共同住宅、寄宿舍、病院、倉庫	階数2かつ 延べ面積 200㎡超 1000㎡以下

第24条が現在と同様の規定内容となった昭和36年当時と比べ、**消防力は格段に向上**しており、**第23条に規定する20分間の非損傷性・遮熱性を有すれば、延焼の抑制という第24条の目的は達成される。**

改正の概要

現行

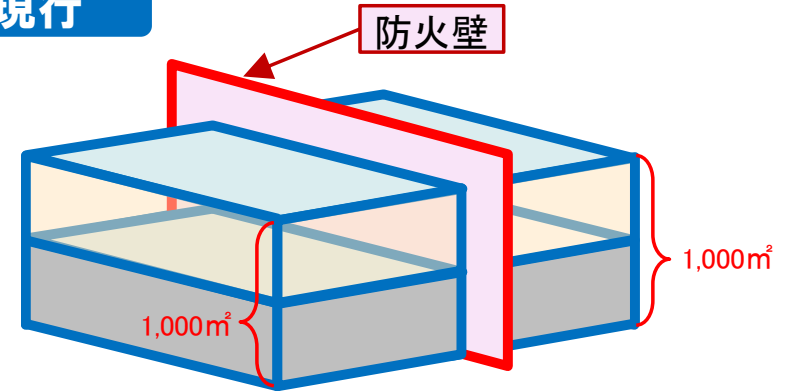
延べ面積が1000㎡を超える建築物について、耐火建築物や準耐火建築物である場合等を除き、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1000㎡以内としなければならないこととしている。

改正後(追加)

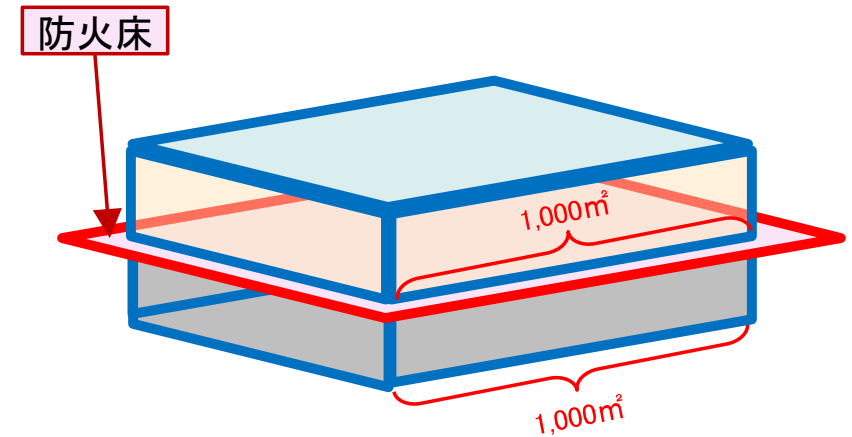
防火上有効な構造の防火床による区画も可能とする。



現行



改正後(追加)



長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化(遮音性能)

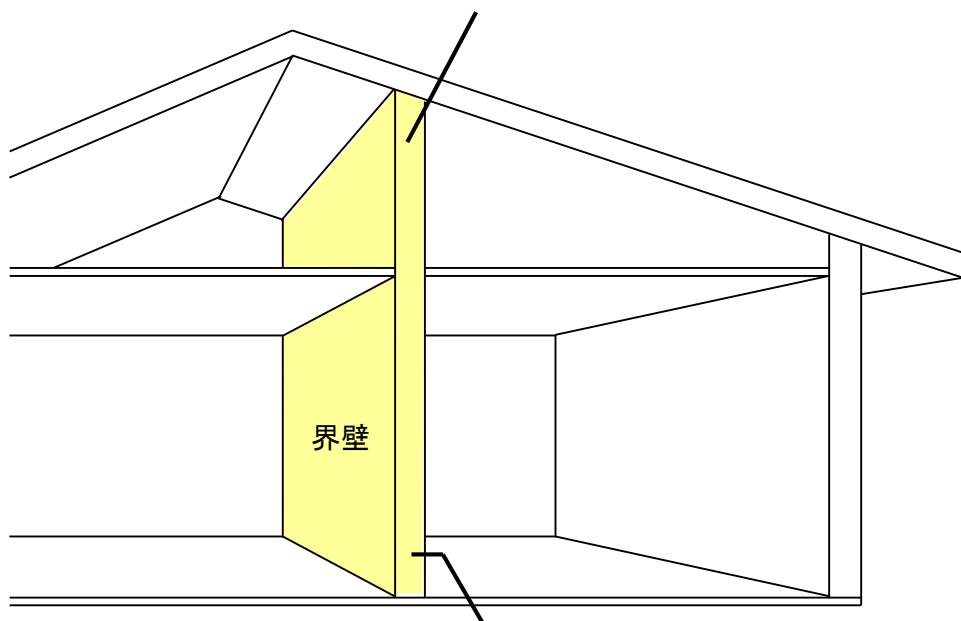
概要

○長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

長屋又は共同住宅の天井の構造を、遮音性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等とする場合には、当該各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達するものとしなくてもよいこととする。

現行

小屋裏まで達するものとする。

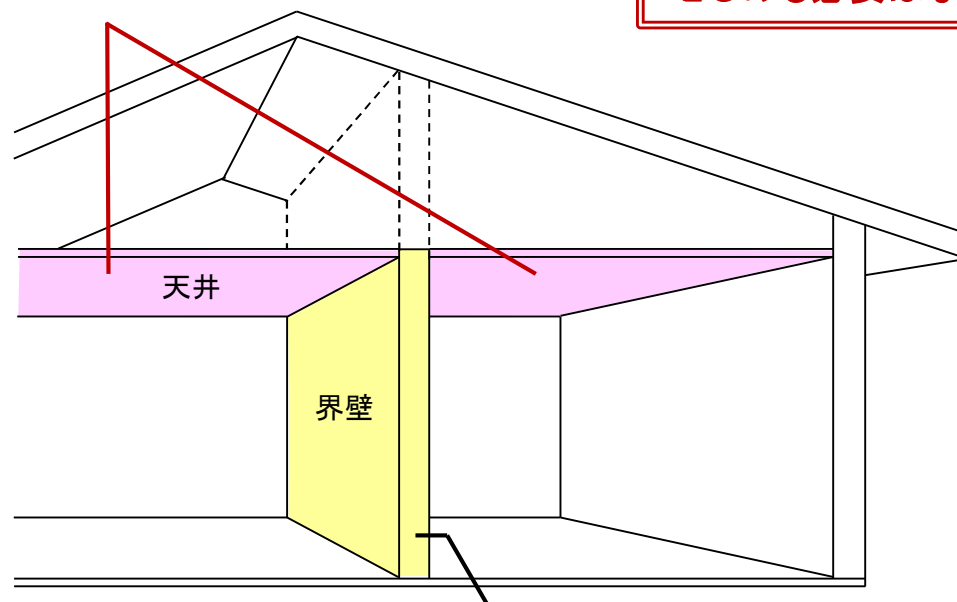


遮音性能に適合するものとする。

改正後に新たに認められる仕様

遮音性能に適合するものとする。⇒

界壁は、小屋裏に達せしめる必要はない。



遮音性能に適合するものとする。

○求められる遮音性能

界壁等による透過損失(125Hz: 25dB、500Hz: 40dB、2,000Hz: 50dB)

防火地域等内の建築物に関する規制の合理化③

1年以内施行

新第61条関係、新第67条関係

現行制度の課題

○ 防火地域・準防火地域に立地する建築物や門・塀については、市街地火災を防止する観点から、規模に応じて、「耐火構造」「準耐火構造」とすること(建築物)や、「不燃材料」とすること(門・塀)が義務づけられている。

階数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	50㎡超～100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超～1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火構造			耐火構造		
3階建	耐火構造			耐火構造		
2階建	耐火構造			耐火構造		
平屋建	防火構造	準耐火構造	耐火構造	防火構造	準耐火構造	耐火構造
門・塀	不燃材料(2m超の場合)			不燃材料(木造附属・2m超の場合)		

見直し内容(案)

○ 防火地域・準防火地域において、耐火構造等とした場合と同等に周囲への延焼リスクを低減することができる建築物は耐火建築物等としなくとも良いこととする。

延焼リスクの低減

外殻(外壁・開口部)の性能向上

内部の防火区画設置による性能向上

※特定防災街区整備地区内の建築物についても同様の見直しを行う。

新第67条

○ さらに、防火地域・準防火地域における2m超の門・塀についても、周囲への延焼を助長しない構造の場合は、不燃材料としなくとも良いこととする。



主要構造部に一律に耐火性能を要求(現行規定)

外殻に要求性能を重点化することも可能に(検討イメージ)

見込まれる効果

○ 防火地域・準防火地域に立地する建築物について、外殻(外壁・開口部)の性能を向上させるなど、重点的な措置を行う設計を可能とすることで、建物内部での木材の利用が可能となる。

○ 2m超の木造の門・塀について、不燃材料とすること以外の方法で、防火上の性能を確保することが可能となる。

- 現行制度では、防火地域・準防火地域における2mを超える門・塀については、着火そのものを防止するため、不燃材料とすることが義務付けられている。
- 京都、倉敷などの古い街並みが残る都市においては、既存の住宅を建て替える場合、**景観を維持するために木材を使用した門・塀だけでも残そうとする場合があるが、この場合、本体建築物の建替えに合わせて、既存不適格となっている門・塀も不燃材料とすることが必要となり、対応が困難となる。**

周囲への延焼を助長しない構造の場合は、
不燃材料としなくとも良いこととする。
(安全性を確保しつつ、木材の利用を可能に)



京都の事例



倉敷の事例

<政令・告示見込事項>

- 門・塀に対する規制の目的である「**周囲の建築物に対する延焼の防止**」を達成できる構造の門・塀を使用可能とする。(P)



- **土塗り壁など不燃性の下地の上を木材(板、焼杉など)で仕上げるなど、下地の性能に応じた構造が可能となる基準を定める予定。**

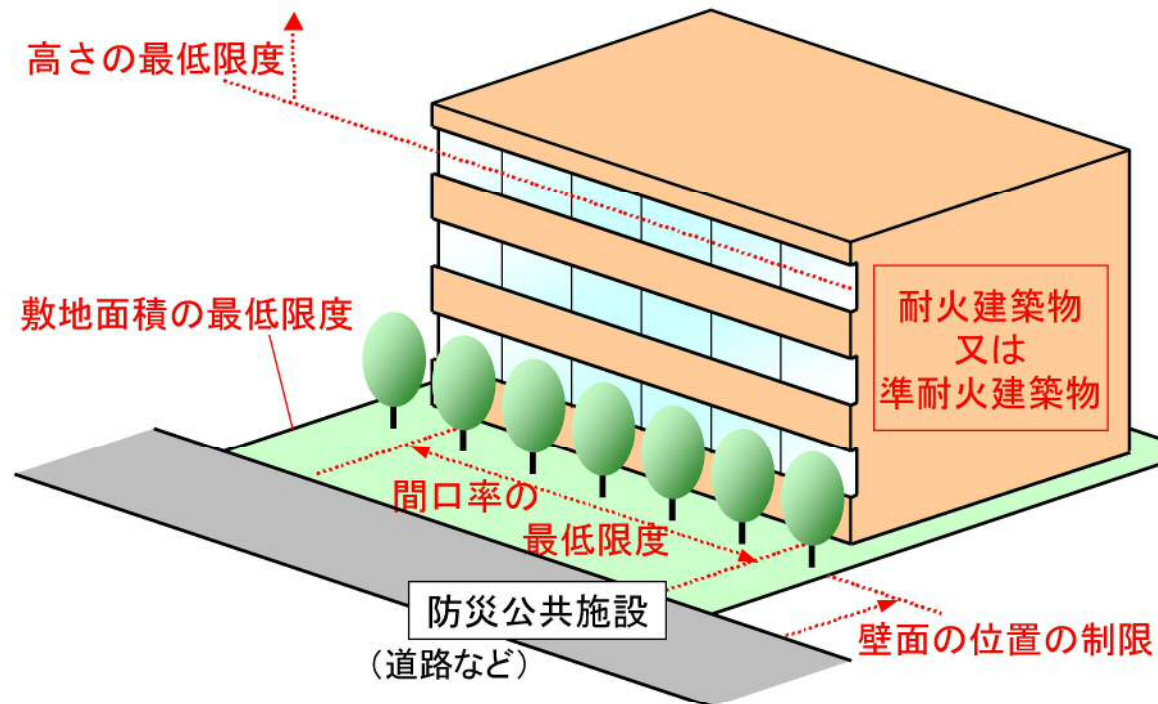
※ 防火地域、準防火地域内の建築物に関する基準の見直しと同様の見直しを密集法に基づく特定防災街区整備地区内の建築物についても行う。

現行規定

○特定防災街区整備地区内の建築物は、**耐火建築物又は準耐火建築物**としなければならない。

※特定防災街区整備地区は、密集法に基づき都市計画で定められ、防火地域又は準防火地域において、特定防災機能（火事又は地震時の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）の確保の観点から、以下を定める

- ◎建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の間口率（防災公共施設【道路等】に接する、「敷地の長さ」と「建築物の部分の長さ」の比）の最低限度
- 建築物の高さの最低限度 【○は必要に応じて】



改正内容

特定防災街区整備地区内に建築可能な建築物として、耐火建築物又は準耐火建築物に加え、以下を追加

- ・**耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物**
- ・**準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物**

現行規定

第85条第5項

仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗
その他これらに類する仮設建築物

1年が存続期間の上限

※建築物の施工期間中の仮設店舗等は、特定行政庁が施工上必要と認める期間

- 制定時(昭和25年)において、仮設建築物で開催する興行、博覧会、店舗営業等は、**実例に照らし、6か月以内の短期間に限り行われるものと想定されていた。**
- 昭和45年改正で、実例に照らし、**上限を1年に延長。**

(参考)第85条第1項・第2項

- ①次のいずれかに該当する応急仮設建築物(第1項)
 - 国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築
 - 被災者が自ら使用するために建築(延べ面積30㎡以内)
- ②公益上必要な用途に供する応急仮設建築物(第2項)

3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限

- 通常の災害では、2年3か月以内に恒久的な建築物が整備され、移行可能となるため。
 - ※著しく異常かつ激甚な非常災害では、恒久的な建築物の整備に更なる期間を要しうるため、住宅について、特定非常災害法で特例を規定。
 - ※東日本大震災では、これに加えて、地域住民の生活に必要な応急仮設建築物(住宅を除く。)について、東日本大震災復興特別区域法で特例を規定。

改正内容

国際的規模の競技会等の用に供することその他の理由により1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等の仮設建築物は、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て認めた場合には、1年を超えることができるようにする。

※例えば、東京オリンピック・パラリンピック競技大会では、プレ大会に備え、開催の約2～3年前から仮設観客施設等を設ける必要。

現状・改正主旨

○ 既存不適格建築物※の用途変更時には、現行基準に適合させるための改修工事が必要

※ 建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

○ 用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

○ 一方で、用途変更を行う時点で、一度に現行基準に適合させることは、コスト・工期の点で負担が大きい

○ 既存建築ストックを、一時的に他の用途に利用したいというニーズが増加

改正概要

①:新第87条の2関係、②:新第87条の3関係

1年以内施行

①用途変更に係る全体計画認定制度の導入

第87条の2

現行

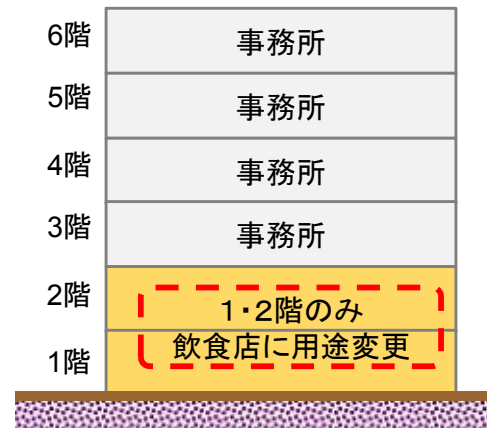
用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要
(段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ)

改正後

増改築等を伴わない用途変更についても、地方公共団体が「全体計画」を認定することで、段階的・計画的な改修が可能

例:事務所※の一部転用

※ 基準強化前に建設された既存の事務所



用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

改修例

- ① 排煙設備(全館にダクト及びファンを設ける等)の設置工事
- ② 壁・天井の不燃化工事(内装に石膏ボード等を追加)

階ごとに工事を分けるなど、段階的・計画的な改修が可能に

②一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和

第87条の3

現行

現行の仮設建築物は、新築等が前提
→ 既存建築物の一時的な転用に
対応する規定がない

改正後

既存建築物を一時的に他用途(住宅、学校、福祉施設、店舗、興行場等)に転用する場合、新築等の仮設建築物と同様に、一部の規定を緩和する制度を導入

1年以内施行

新設(第87条の3)

概要

○既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合(例:災害時に既存の事務所を一時的に学校に用途変更する場合等)について、仮設建築物を建築する場合(第85条第1項、第2項及び第5項)と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めることとする。

現行規定

第85条第1項

- ①次のいずれかに該当する応急仮設建築物等
- ・国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築
 - ・被災者が自ら使用するために建築(延べ面積30㎡以内)

建築確認等の手続き及び技術基準の全てを適用除外

第85条第2項

- ②公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等

建築確認等の手続き及び技術基準の一部を適用除外

第85条第5項

- ③仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物

技術基準の一部を適用除外

3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限

1年が存続期間の上限

※建築物の施工期間中の仮設店舗等は、特定行政庁が施工上必要と認める期間

いずれもこれらの建築物を「**建築**」(新築・増築・改築・移転)する場合に限定。
 このため、既存建築物を一時的に活用してこれらの建築物とする場合には、新用途の基準を適用。

改正案

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合についても、新たに建築する場合(第85条)と同様に法の全部又は一部を適用除外とする制度を創設する。

現行規定

【通常の建築物】建築確認（第6条）

第1項（確認の対象）

別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの

木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの

木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの

前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域等内又は都道府県知事が指定する区域内における建築物

建築
（新築・増築・改築・移転）
大規模の修繕
大規模の模様替

建築
（新築・増築・改築・移転）

【国等建築物】計画通知（第18条）

第2項（通知の対象）

同左

同左

同左

同左

建築
（新築・増築・改築・移転）
大規模の修繕
大規模の模様替

建築
（新築・増築・改築・移転）

例外なし

第2項（例外）

前項の規定は、防火地域・準防火地域外において増築、改築、移転しようとする場合で、その部分の床面積が10㎡以内であるときは、適用しない。

10㎡以内の極めて小規模な増改築等であれば、安全性等にほぼ影響がない（＝違反発生の可能性が低い）ことから、高い防火性が必要な防火地域・準防火地域内の建築物を除き、行政事務量の増加を勘案し、確認不要としている。

国等の建築物についても、左記と趣旨は変わるところがないが、一律に通知が必要。

改正内容

国等の建築物について、防火地域・準防火地域外において増築、改築、移転しようとする場合で、その部分の床面積が10㎡以内であるときは、計画通知（第18条）を不要とする。

2. 集团规定

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

1. 現行制度

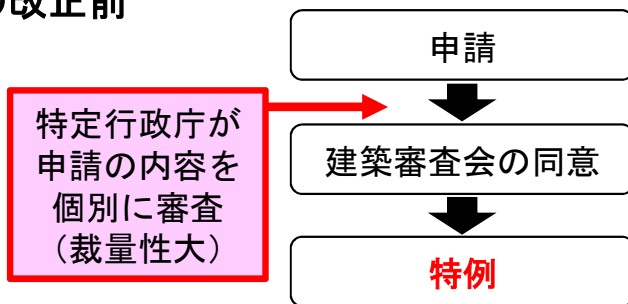
【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない（第43条第1項）

【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない（同項ただし書）

2. 改正の内容

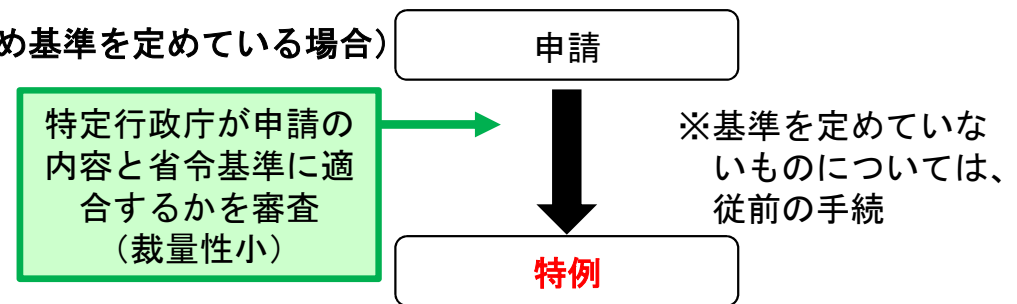
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準^①に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準^②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

○改正前



○改正後

（あらかじめ基準を定めている場合）



<省令見込事項>

①避難及び通行の安全上必要な道の基準

農道や通路等で、管理者の使用合意が得られていること、一定の舗装がなされていること等を想定

②利用者が少数である建築物の基準

当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、戸建て住宅とすることを想定

○火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する一定規模以上の長屋等の建築物（一戸建ての住宅を除く。）」について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できる制度の拡充を行う。（重層長屋への対応）

1. 現行制度

建築基準法第43条第2項では、避難に支障の生じるおそれがあることから、以下について、地方公共団体が条例で接道規制を強化することができることとされている。

①特殊建築物

建物の「用途」により避難に支障がある建築物

不特定多数が集合

劇場、映画館、学校、百貨店、ナイトクラブ等

多数の者が就寝

ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎等

火災過重が大

倉庫、自動車車庫、自動車修理工場等

- ②階数が3以上である建築物
- ③政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（＝採光・排煙上の無窓居室）を有する建築物
- ④延べ面積が1,000㎡を超える建築物

建物の「構造」により避難に支障がある建築物

出口までの避難距離が長い

②及び④

光の不足又は煙により避難に混乱

③

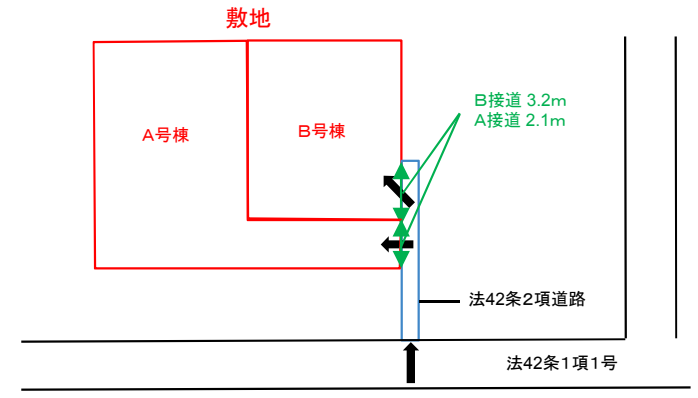
2. 改正の内容

近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じている。

このような建築物（※）のうち、延べ面積が150㎡超のものについては、地方公共団体が条例で接道規制を強化できるよう制度の拡充を行う。

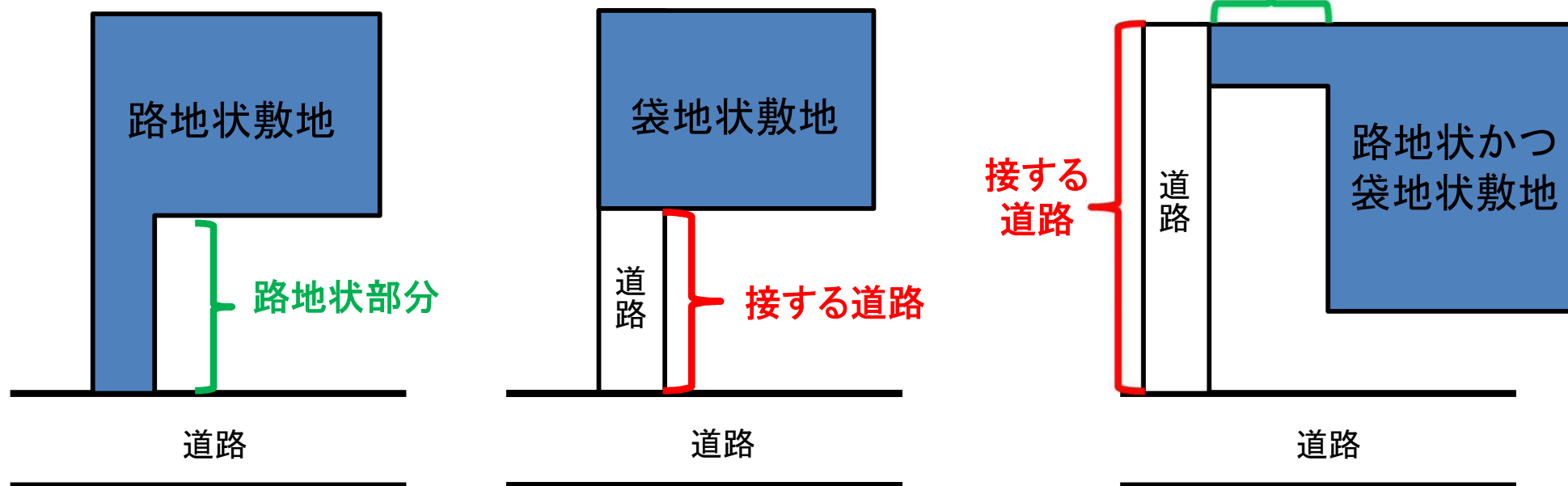
※一戸建ての住宅については、在館者密度が小さいため対象から除く。

（袋路状道路の奥地に建築されている建築物（長屋）のイメージ）



- 大規模重層長屋の敷地の形状は、通常の接道の敷地の他、「路地状敷地」、「袋地状敷地」、「路地状かつ袋地状敷地」に分類される。
- 現行法上、長屋の場合、敷地(路地状部分)については、第40条に基づく条例で規制を強化できるが、その敷地が接する道路については、規制を強化できない。

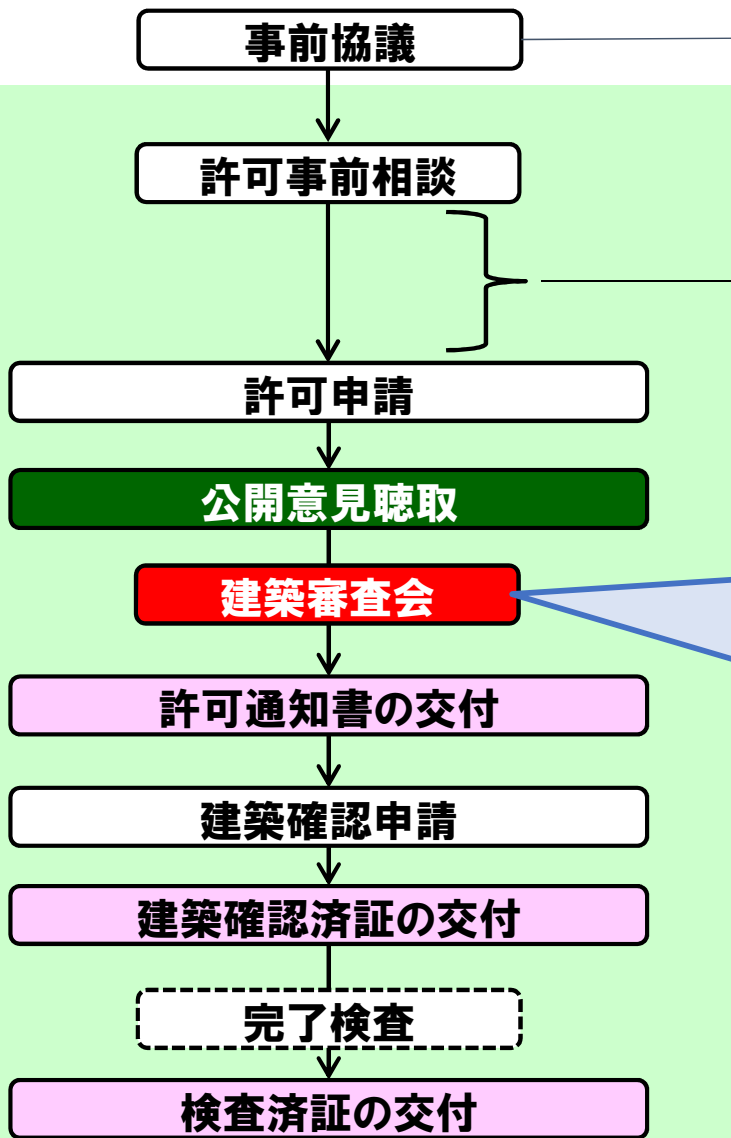
敷地の形状



○ 特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおり。

特例許可の手続き

建築確認の手続き



特定行政庁によっては、手続きを円滑に行うため、事前協議を課している。

関係部局間(建築部局、都市計画部局、環境部局、消防部局等)の協議調整。

今回の法改正により、これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、
 ①政令で対象(日常生活に必要な建築物)を規定
 ②省令で具体の基準(騒音や振動対策等)を規定することにより、**建築審査会の同意を不要化**

①政令で定める建築物のイメージ

- ・コンビニエンスストア(第一種低層住居専用地域等)
- ・自動車修理工場(第一種住居地域等)
- ・学校給食センター(第一種中高層住居専用地域等)

②国土交通省令で定める基準のイメージ

- (例) コンビニエンスストアの場合
- ・騒音に関して、外壁は一定の透過損失性能を有すること
 - ・交通に関して、駐車場の大きさは一定の面積以下とすること
 - ・営業時間に関して、深夜に営業しないこと 等

容積率規制の合理化①

○共同住宅から老人ホーム等への用途変更をしやすくし、既存ストックの利活用の促進を図るため、老人ホーム等の入所系福祉施設における共用の廊下・階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外する。

1. 現行制度

建築基準法第52条第6項では、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、以下について、容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている。

①エレベーターの昇降路の部分

緩和の理由：各階において同時に利用されず、利用者が階から階へ移動するために用いられるため。

②共同住宅の共用の廊下・階段の用に供する部分

緩和の理由：居住者がエントランスから住戸に通行するために用いられるため。

容積率規制・・・建築物の規模が大きくなると道路、公園、下水道等の公共施設への負荷が増大するという考え方のもと、公共施設に与える負荷をコントロールする目的で設けられた規制

(参考) 住宅又は老人ホーム等の地下室については、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている(建築基準法第52条第3項)。

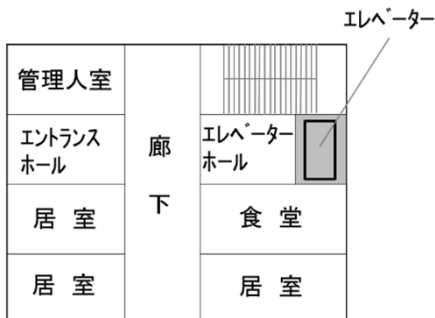
2. 改正の内容 (追加する部分)

③老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分

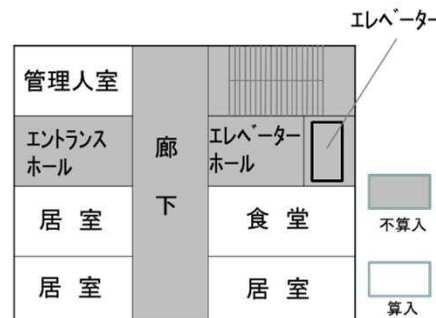
緩和の理由：老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分は、日常的な生活の場として使われず、滞在者が各居室等間で通行するために用いられるため。

【老人ホーム等の共用の廊下・階段における容積率緩和のイメージ】

○改正前



○改正後



○ 廊下・階段等を容積率規制の特例の対象とする老人ホーム等の範囲については、従来から設けられている地下室の容積率規制の特例の対象と同様であり、下記の通り。

※ 介護老人保健施設、療養病床など、建築基準法上病院・診療所と取り扱うものは対象としない。

【容積率特例の対象とする施設】

※平成5年の別表第2改正時に整理したルールで運用

法律の条文	該当施設	関係法
老人ホームその他これらに類するもの	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、グループホーム(認知症対応型共同生活介護事業を行う住居)、有料老人ホーム	老人福祉法
福祉ホームその他これらに類するもの	福祉ホーム、グループホーム(共同生活援助事業を行う住居)、ケアホーム(共同生活介護事業を行う住居)、障害者支援施設	障害者総合支援法
	母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童自立支援施設、乳児院、自立援助ホーム(児童自立生活援助事業を行う住居)、ファミリーホーム(児童自立生活援助事業を行う住居)	児童福祉法
	婦人保護施設、救護施設、更正施設、宿泊提供施設	売春防止法 生活保護法

1年以内施行

①: 第53条第3項関係、②: 新第61条関係

現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

○危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在

○糸魚川市の被災地域は、準防火地域

建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在

現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果
(国土技術政策総合研究所・建築研究所)

実際の市街地
(赤枠内が延焼範囲)

シミュレーション結果における延焼範囲



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

第53条第3項

現行

防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正後

現行に加え、**準防火地域内の耐火建築物※、準耐火建築物※**の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
準防火地域		対象の拡大

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

新第61条

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

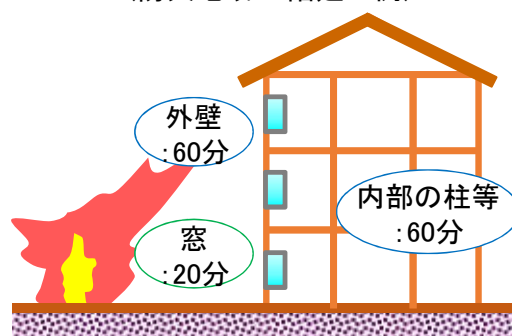
現行

すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

改正後

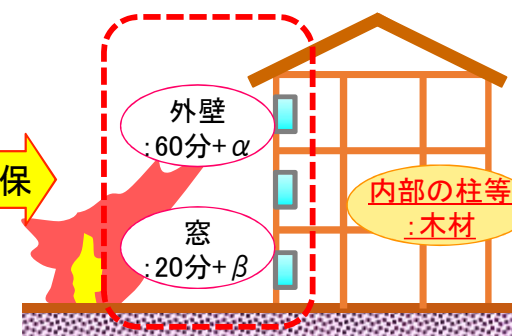
外壁や窓の防火性能を高めることにより、**内部の柱等に木材を利用できる設計が可能**

(防火地域・3階建の例)



延焼防止性能を総合的に評価

同等の安全性を確保



○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

1. 現行制度

①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

②連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

2. 新設する制度

第53条第3項

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

○防火地域 ※下線部が拡充箇所
耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

○準防火地域
耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防除するために定める地域（都市計画法第9条第21項）。

第53条第5項

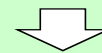
②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等*で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとする。

*一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

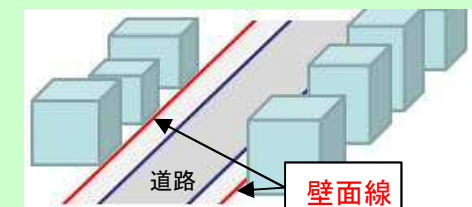
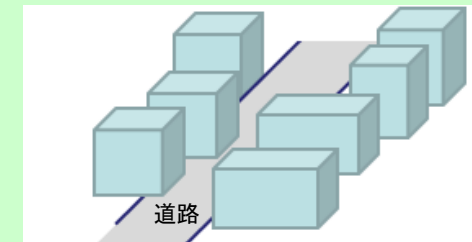
【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。



日影規制の適用除外に係る手続の合理化

3月以内施行

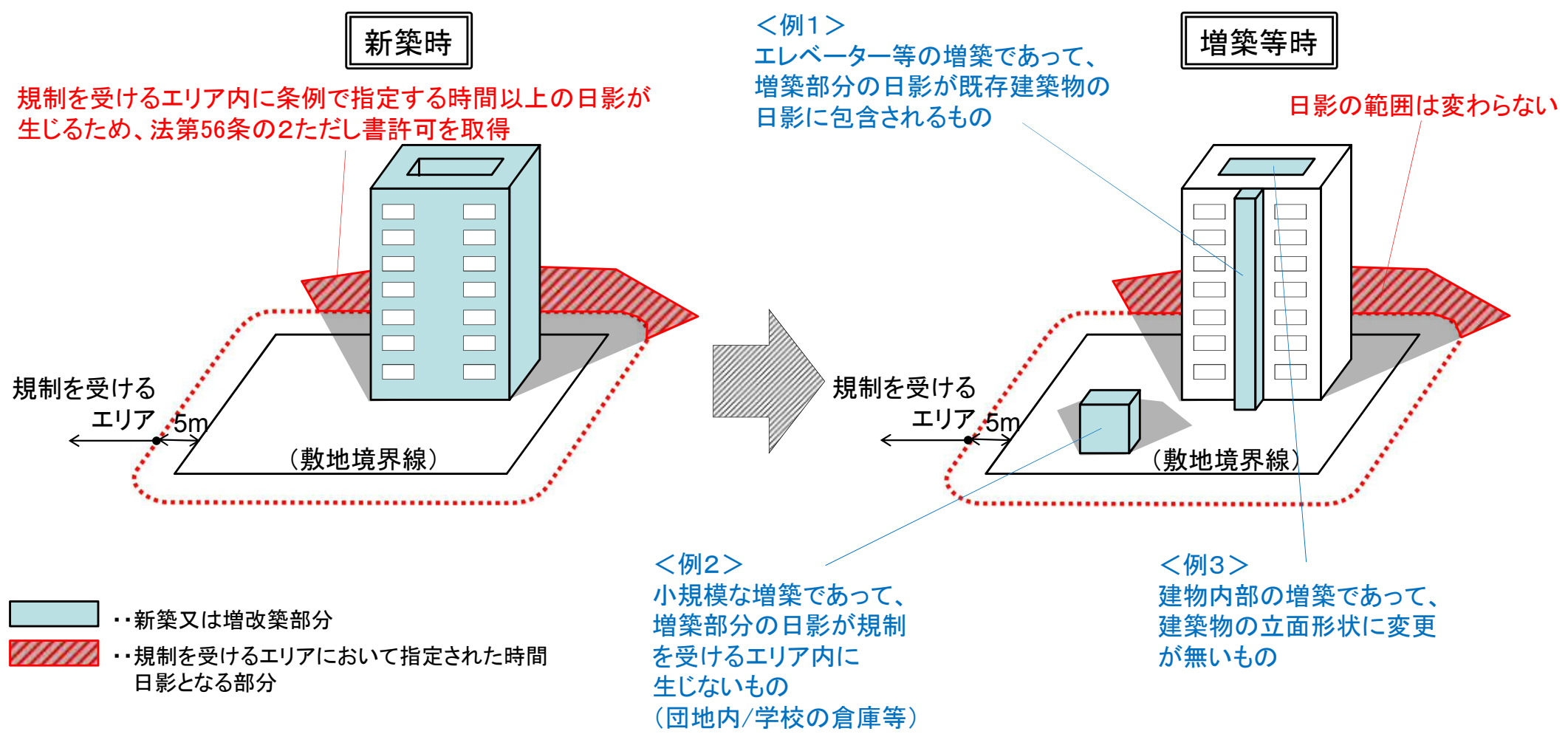
第56条の2第1項関係

現行制度(再許可)

法第56条の2ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

手続きの合理化(再許可不要)

許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要とする。



木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止

廃止(第24条)

外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲を見直す

接道規制の適用除外に係る手続の合理化

第43条第2項

接道の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、**建築審査会の同意を不要**とする

※ 幅員4m以上の道に接する一定規模以下の戸建住宅等を想定

接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

第43条第3項

袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、**条例により**、共同住宅と同様に**接道規制を付加することを可能**とする

容積率規制の合理化

第52条第6項

共同住宅と同様に、**老人ホーム等**についても、**共用の廊下・階段の床面積を、容積率の算定対象外**とする

日影規制の適用除外に係る手続の合理化

第56条の2第1項

特例許可を受けた建築物の日影の部分に影響を与えない増築等において、**再度の特例許可の手続きを不要**とする

仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

第85条第6項・第7項

仮設建築物のうち、**特に必要があるもの**※について、建築審査会の同意を得て、**1年を超える存続期間の設定を可能**とする

※ オリンピックのプレ大会や準備等に必要施設や、エンターテインメント施設等への活用等を想定

その他(仮設建築物に適用する規制の合理化)

第85条第5項

建築材料の品質に関する規定を適用除外とする

その他(計画通知の手続の合理化)

第18条第2項

防火地域及び準防火地域外において、10㎡以内の増改築等を行う場合の計画通知を不要とする

参考資料

参考資料 1. 総論・単体規定

別表第一（特殊建築物の用途別区分）

第6条関係

- 建築物の用途上の特殊性（建築物の利用上の特性や在館者の特性など、避難困難性に関わるもの）に応じ、「特殊建築物」として用途別に区分。
- 各用途区分ごとに、例えば、当該用途に供する部分の階数及び床面積に応じ、その主要構造部に耐火構造、準耐火構造等を要求。

	(い)欄 用途	耐火構造		60分準耐火構造	45分準耐火構造 ※1
		当該用途に供する階	当該用途の床面積		
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	・3階以上の階 ・主階が1階にない ※2	・客席の床面積 :200㎡以上		
(二)	病院、診療所、ホテル、旅館、児童福祉施設等	・3階以上の階			・2階の床面積 :300㎡以上
	下宿、共同住宅、寄宿舎			・3階建ての3階※3	
(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、スポーツの練習場	・3階以上の階		・3階建ての3階※3	・2階以下の床面積 :2,000㎡以上
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、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	・3階以上の階	・床面積 :3,000㎡以上		・2階の床面積 :500㎡以上
(五)	倉庫		・3階以上の床面積 :200㎡以上		・床面積 :1,500㎡以上
(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	・3階以上の階			・床面積 :150㎡以上

※1:口準耐火建築物を含む。 ※2:劇場、映画館、演芸場に限定。
 ※3:建物周囲に幅員3m以上の通路を設けるなどの要件を満たすものに限る。

概要

○建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち建築確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が200㎡超のものに改める。

(法第87条第1項の規定により、用途を変更して法別表第一(イ)欄に掲げる特殊建築物とする場合に建築確認を要する範囲も、200㎡超となる)

「100㎡超」から「200㎡超」へ改正



現行規定

第1号	法別表第一(イ)欄に掲げる特殊建築物		床面積が 100㎡を 超えるもの	用途変更 建築(新築・増築・改築・移転) 大規模の修繕 大規模の模様替
第2号	木造	3以上の階数を有するもの又は 延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒高9mを超えるもの		建築(新築・増築・改築・移転) 大規模の修繕 大規模の模様替
第3号	非木造	2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの		建築(新築・増築・改築・移転) 大規模の修繕 大規模の模様替
第4号	前3号に掲げる建築物を除くほか、 都市計画区域若しくは準都市計画区域等内 又は都道府県知事が指定する区域内における建築物			建築(新築・増築・改築・移転)

- 建築物の用途を変更して、100㎡を超える特殊建築物とする場合は、建築確認及び工事完了の届出が必要
- 用途変更の際には、用途変更後の用途に適用される規定に適合させることが必要
- 既存不適格建築物の用途変更の際し、類似用途への用途変更を除き、防火避難関係規定に関し現行基準へ適合(遡及適用)させることが必要

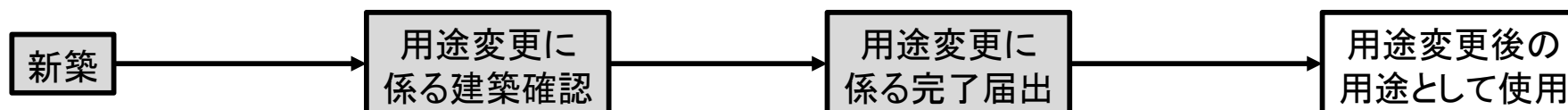
用途変更に伴い必要となる工事

① 用途変更後の用途に適用される規定への適合に必要な工事

単体規定	構造関係規定 : 用途に応じて要求性能が変わらないため、 対応不要
	防火・避難、一般構造(採光等)関係規定 : 転用後の用途に適用される規定への適合が必要
集団規定	形態規制 : 用途に応じて要求性能が原則として変わらないため、 原則対応不要 ※容積率特例を受けている共同住宅等を転用する場合、転用後の用途に適用される規定への適合が必要
	用途規制 : 転用後の用途に適用される規定への適合が必要
	接道規制 : 条例で制限が付加されている場合、転用後の用途に適用される制限への適合が必要

② この他、既存不適格建築物の場合は、遡及適用される防火・避難関係規定への適合も求められる

手続等の流れ



火災の概要



(1) 発生日時等

覚知時刻：2月16日(木) 9時14分
鎮圧時刻：2月22日(水) 9時30分
鎮火時刻：2月28日(火) 17時00分

(2) 出火建物

住所：埼玉県三芳町大字上富1163
構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造
階数：3階建て
延べ面積：71,891.59㎡

(3) 被害状況

- ①人的被害：負傷者2名
- ②建物被害：焼損床面積 約45,000㎡

(4) 火災原因等 調査中(出火階1階)

現地の状況

- ・解体中(平成30年1月時点)
- ・同一敷地に新たな物流倉庫(同規模)を建築し、事業を再開予定(平成32年)。

対策の状況

(1) これまでの対応状況

- ・大規模な倉庫で延焼拡大し、消火活動に長時間を要したことから、国土交通省と消防庁の共同で「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会」を開催(平成29年3月～6月)。
- ・検討会における取りまとめの内容(国交省関係)

(早期消火できなかった原因)

- ・防火区画(防火シャッター)が適切に形成されなかった

- ・防火シャッターを起動する電線のショートによる被害防止対策の強化
→告示改正のパブコメ済(下記①)
(H30.3.27公布済、H31.4.1施行)
- ・事業者自らが防火シャッター等の維持管理計画を策定し、実施。
→改正法案で対応予定(下記②)

(2) 今後の対応

○ 国土交通省の対応

- ① 初期火災の拡大要因となった電線のショートを想定し、防火シャッターの告示を改正して、ショート対策の基準を追加(平成30年3月27日公布・平成31年4月1日施行)。
- ② 維持保全計画の策定が求められる建築物の範囲を拡大し、多数の防火シャッターが設けられる大規模倉庫等も対象に加える(今回の法改正で対応予定)

○ 消防庁の対応

- ・より効率的な消火活動の実施に向けて、消防隊が早期に進入するための経路の確保や、建物中央部に放水する手段等に関するガイドラインを公表(平成30年3月27日)。

既存不適格建築物

新たな基準の施行時(都市計画変更等による新たな規定の適用を含む。)に既に存在する建築物は、新たに施行された基準のうち適合していない基準の適用を除外し、原則として、増改築等や用途変更を実施する機会に当該基準に適合させることとしている

※新築時に基準に適合しないものは、違反建築物であり、是正命令の対象となる。

<既存不適格建築物に関する基準の適用について>

既存建築物

〔新たな基準の施行〕

新たな基準の施行により、既存建築物に不適合が生じても当該基準の適用を除外
(「既存不適格建築物」として存在可能)

※ 改正前の従前の基準に適合していなかったものは違反建築物として取り扱われる

〔新たな基準の施行又は適用後、
増改築、大規模修繕・大規模模様
替・用途変更を実施〕

原則として建築物全体を現行
基準に適合させることが必要

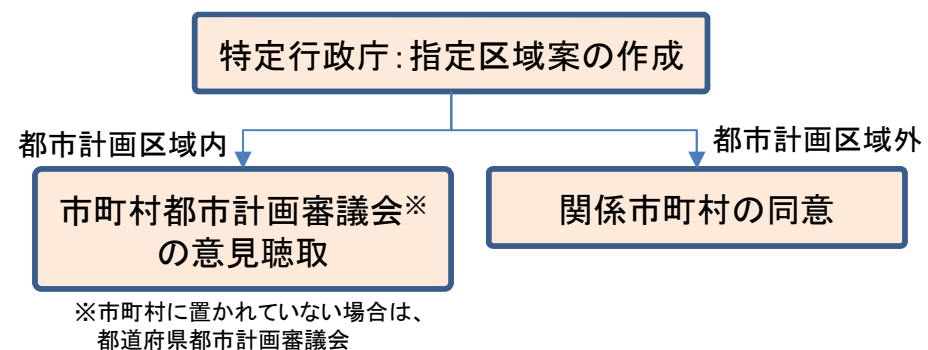
〔新たな基準の施行又は適用後、
左記のものにあたらぬ修繕・模
様替を実施〕

引き続き適用除外

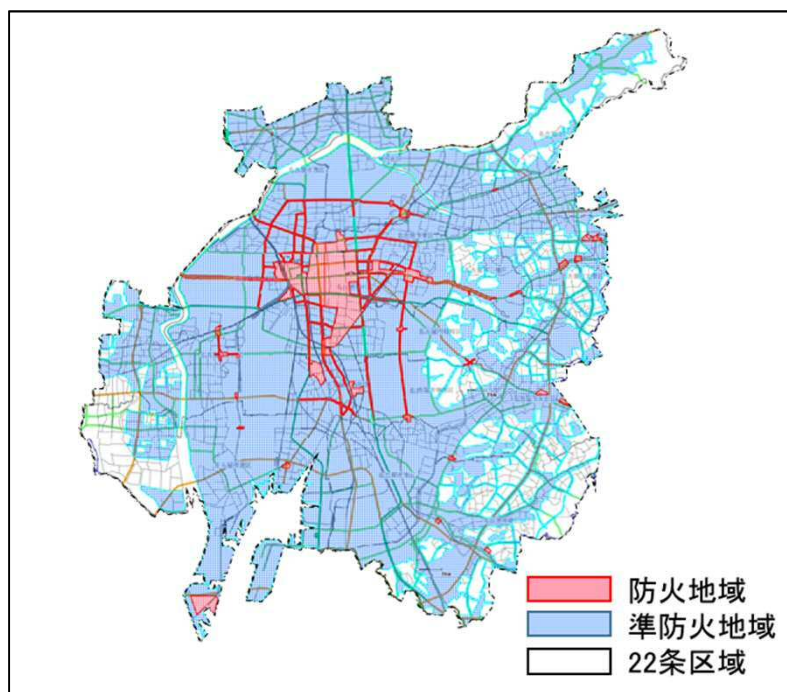
〔新たな基準の施行又は適用後、
工事を実施しない〕

概要

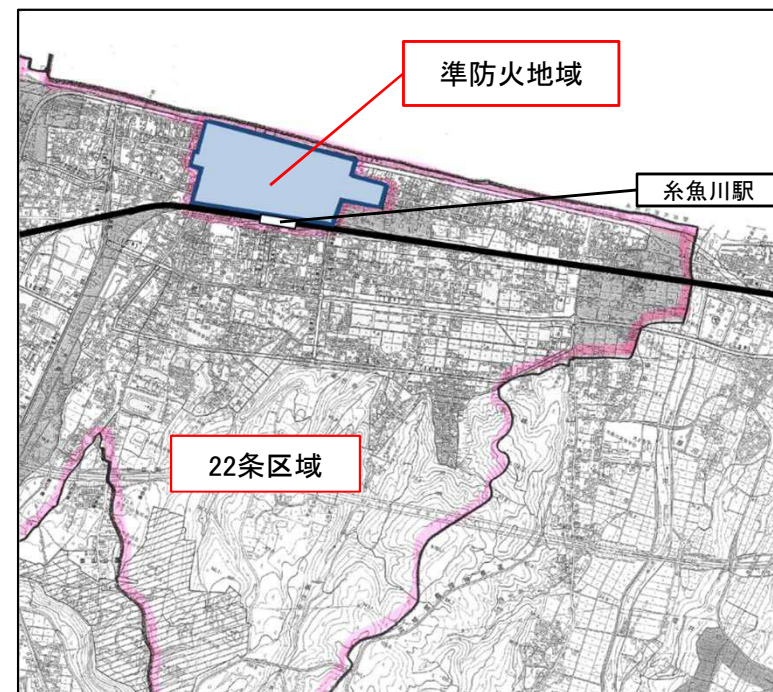
- 特定行政庁が防火地域・準防火地域以外の市街地について指定(建築基準法第22条に指定根拠)。
- 火の粉が屋根に着火することによる火災を想定し、市街地火災の発生を防止するために指定。



22条区域の指定例(都市部・地方部)



【名古屋市】 防火地域:1,330ha 準防火地域:23,850ha 22条区域:7,460ha



【糸魚川市】 準防火地域:88ha 22条区域:1,612ha

指定状況

- 全国における22条区域の指定状況は、5,394,471 ha(国土面積の約14%)

※平成22年4月1日時点

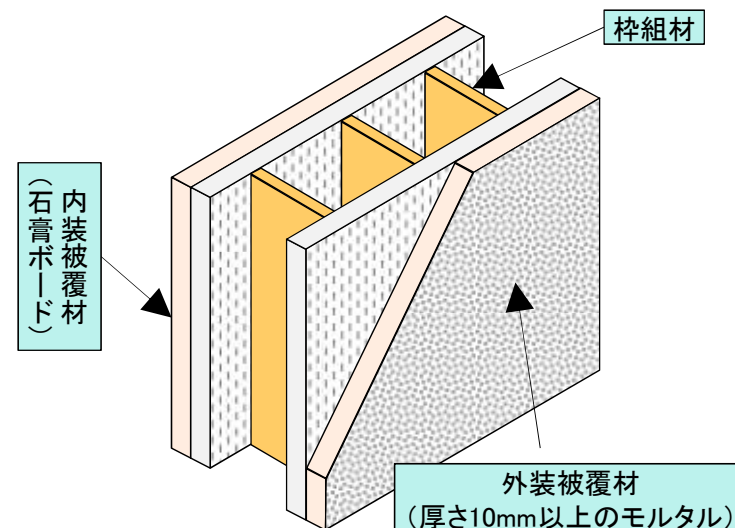
防火構造(法第2条第8号)・準防火構造(法第23条)の概要

防火構造

- 対象:外壁(屋外側加熱のみ)、軒裏
- 性能:建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために必要な性能【防火性能】
- 「防火性能」の技術的基準(令第108条)

	外壁		軒裏
	耐力壁	非耐力壁	
非損傷性	30分間		
遮熱性	30分間	30分間	30分間

- 構造方法:大臣認定(PC)、告示仕様(H12-1359号)

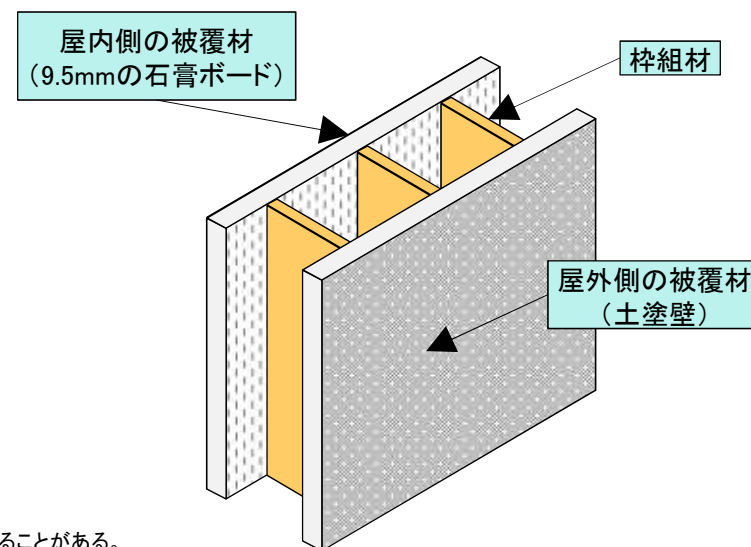


準防火構造※

- 対象:外壁(屋外側加熱のみ)
- 性能:建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼の抑制に一定の効果を発揮するために必要な性能【準防火性能】
- 「準防火性能」の技術的基準(令第109条の7)

	外壁	
	耐力壁	非耐力壁
非損傷性	20分間	
遮熱性	20分間	20分間

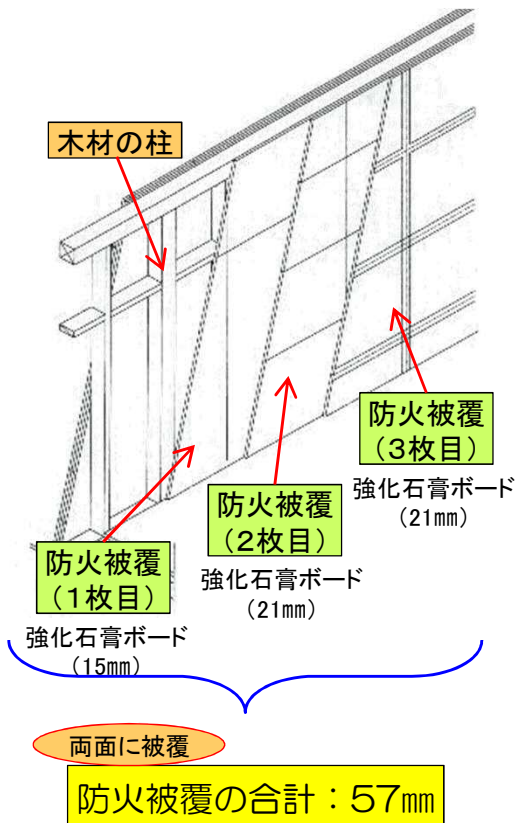
- 構造方法:大臣認定(QP)、告示仕様(H12-1362号)



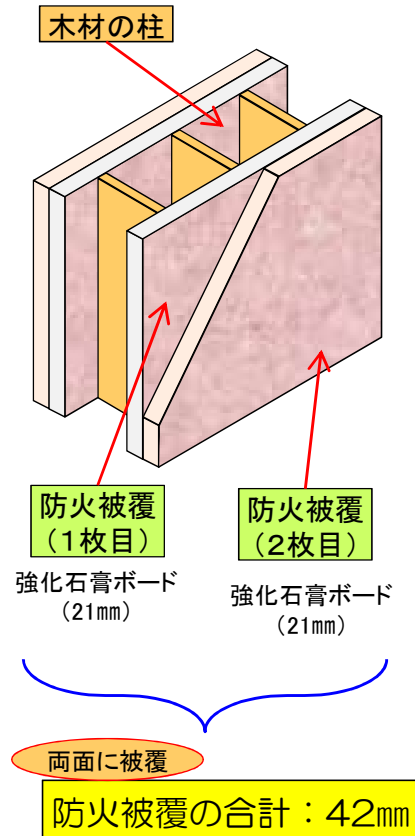
※ 法令上は「準防火構造」という用語は存在しないが、便宜上、「準防火性能を有する構造方法」のことを「準防火構造」と呼称することがある。

2時間耐火構造
(認定仕様の例)

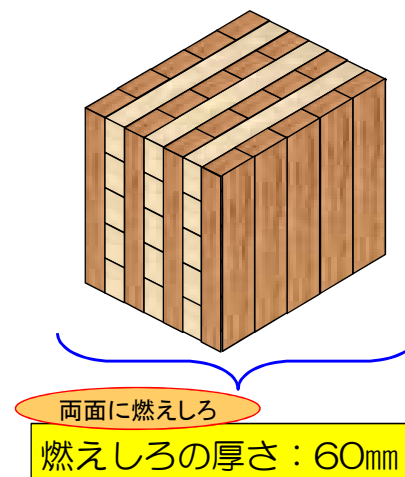
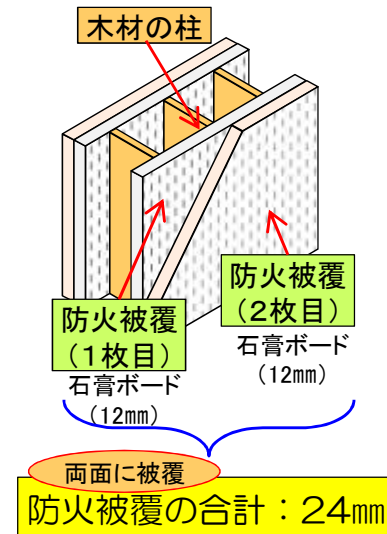
※ 現時点で告示仕様はない。



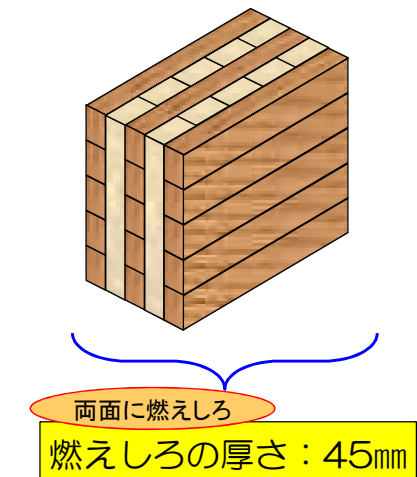
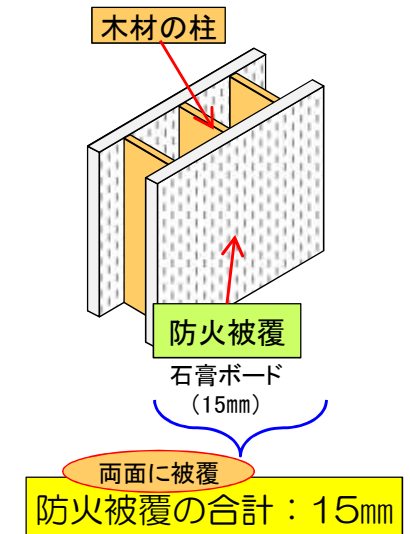
1時間耐火構造
(告示仕様の例)



60分準耐火構造
(告示仕様の例)



45分準耐火構造
(告示仕様の例)

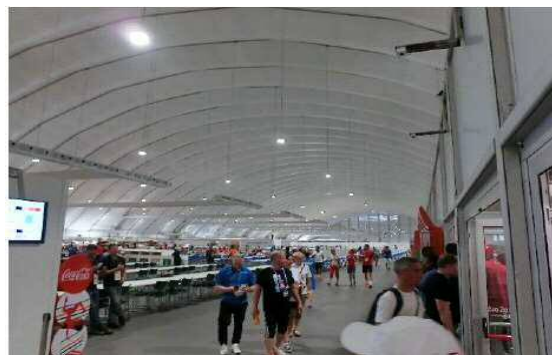


- 2016年リオデジャネイロオリンピックでは、運営スタッフの作業室のような小規模なものに加え、選手の練習場や観客席等といった大規模なものまで様々な仮設の建築物が設置された。
- 2020年東京オリンピック・パラリンピックにおいても、同様のものが、テストイベントやプレ大会時から本大会まで継続して設置され、1年を超えて存続する可能性がある。

テント(建築物)



練習会場や選手村のダイニングなど



内観(ダイニング)



俯瞰

観覧席(建築物)



観覧席側



観覧席裏側

全体計画認定(法第86条の8)

- 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)を含む工事を2以上に分けて行う場合、全体計画認定を活用すると、工事と工事の間は既存不適格が解除されない。
- 2以上の工事の最後の工事の終了時点で、現行基準に適合させる必要がある。

- ・2以上の工事に分けて**増築等**を含む工事を行う場合
- ・**第3条第3項第3号**の適用を読み替え

■既存不適格遡及の工事の実施

全体計画の認定(法第86条の8)

増築等の建築確認(法第6条)
 ● 工事実施
 完了検査(法第7条)

工事①

工事①と工事②の間

既存不適格の遡及適用なし

増築等の建築確認(法第6条)
 ● 工事実施
 完了検査(法第7条)

工事②

工事①と工事αの間

工事α

全体計画に係る全ての工事の完了後

既存不適格遡及の全ての工事が完了

全体計画の作成

建築主

全体計画の申請

建築主

全体計画の認定

特定行政庁

変更がある場合(第3項)

- ①1の建築物の**増築等を含む工事**を2以上の工事に分けて行うことが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
- ②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
- ③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增大しないものであること

※特定行政庁は、工事の状況について報告徴収可能(4項)

※計画に従っていないと認めるときは、改善命令、認定取消(5項・6項)

※計画期間は一般的には5年程度、耐震性があるなど一定の安全性が確保されている場合は20年程度(通知)

参考資料 2. 集團規定

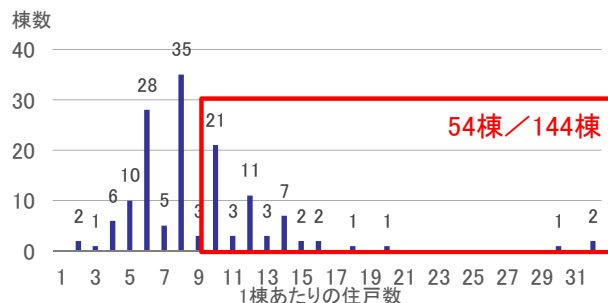
- 昨今、通常想定されている長屋とは異なる大規模な重層長屋が現出し、火災時等における避難安全性が危惧されるケースがあるとの指摘。
- 国及び関係公共団体で構成される「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」を設置（平成29年3月）。

大規模重層長屋の現状の分析

- 関係公共団体において、平成26、27年度に確認済証が交付された延べ面積300㎡以上の重層長屋（大規模重層長屋）を分析
- 昨今現出している大規模重層長屋の中には、通常想定されている長屋とは異なり、次のようなものが存在することを把握

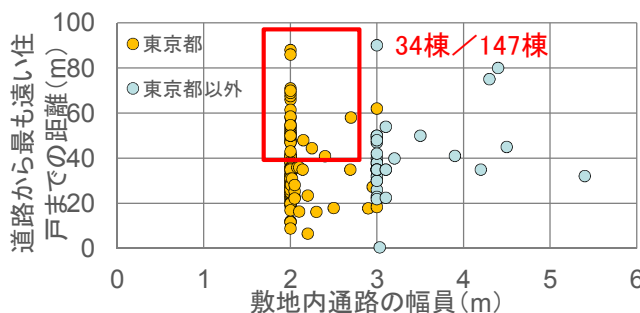
1棟あたりに多数の住戸が立地

10戸/棟以上が約4割を占め、通常の長屋と比べ非常に規模が大きいものが多い。
(長屋全体では、2~4戸の長屋が約85%)



幅員が狭く、道路までの距離が長い敷地内通路のみに各住戸の出入口が面している

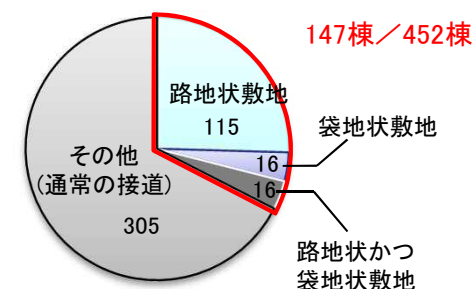
敷地内通路の幅員が2.0~3.0mに集中。特に、道路までの距離が40m以上ありながら、幅員が2.5m未満のものも存在。



※敷地内通路等の規制を行っている特定行政庁では、ほとんどの敷地内通路の幅員が3m以上となっている

路地状敷地等に立地

立地する敷地の形状が路地状敷地等であるものが32.5%存在。



火災時等における大規模重層長屋の危険性

- 火災等における避難時において幅員が狭く、また道路までの距離が長い敷地内通路の場合、敷地からの避難や救助、消防活動が困難となる可能性。

用途規制の適用除外に係る手続の合理化①

用途地域による建築物の制限(建築基準法第48条、別表第2)

第48条関係

○ 各用途地域においては、それぞれの住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について制限が行われる。ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合等や、**特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて建築審査会の同意を得て許可した場合には立地可能。**

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
キャバレー、料理店、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を生ずるものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

共同住宅を老人ホームに転用した事例(コーシャハイム千歳烏山)

- 旧烏山住宅(東京都住宅供給公社所有)の建替えに際して、1棟を**共同住宅から児童福祉施設等(老人ホーム)に用途変更して、改修・増築**し、サービス付き高齢者向け住宅を整備。
- 階段室型の住棟に、共用廊下等を増築。1棟内に、一般向けの賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を整備。

<従前>

- ・名称: 烏山団地(東京都世田谷区)
- ・建設時期: 昭和32年
- ・用途: 共同住宅(8号棟・32戸)

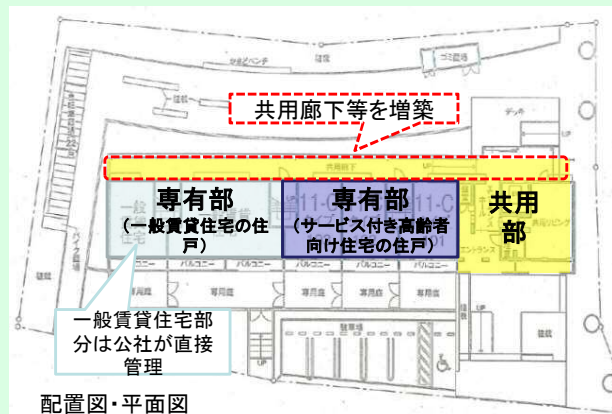
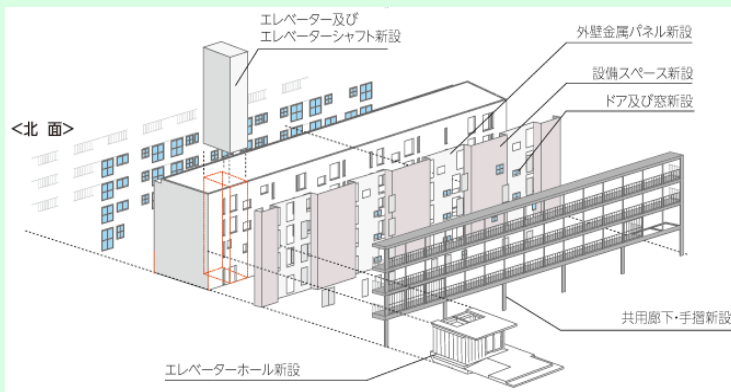


旧8号棟を用途変更し、改修・増築



<従後>

- ・名称: コーシャハイム千歳烏山
- ・改修竣工年: 平成26年
- ・用途: 児童福祉施設等(11号棟)
(一般向け賃貸住宅: 8戸
サービス付き高齢者向け住宅: 15戸 計: 23戸)



階段室の撤去



内壁等の補強

建蔽率(法第53条)

- 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。
- 建蔽率の上限は、建築基準法で規定した数値の中から都市計画で定める。

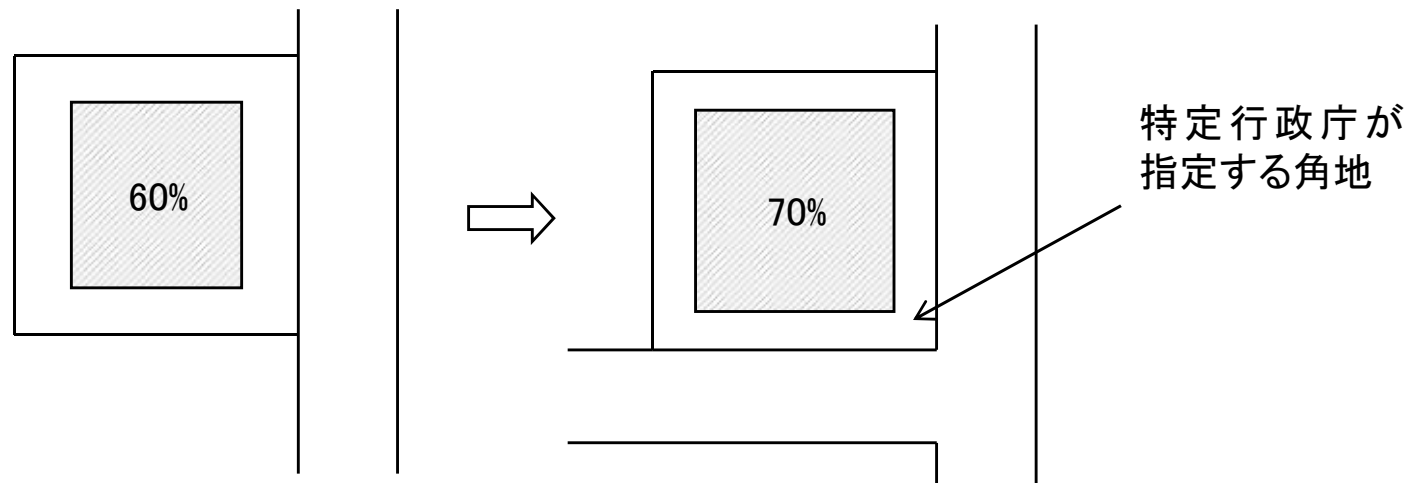
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
原則の建蔽率		30 40 50 60				50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域の数値

建蔽率の特例(法第53条)

敷地、建築物の条件	緩和内容
特定行政庁の指定する街区の角にある敷地に存する建築物	10%緩和
防火地域内にある耐火建築物	
上記の両方に該当するもの	20%緩和
都市計画で定める建蔽率80%、かつ、防火地域内にある耐火建築物	適用除外
巡査派出所、公衆便所など	
隣地側に壁面線の指定等がある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの	許可の範囲内

●角地の特例



防火地域における建蔽率の緩和(法第53条第3項)

- 防火地域又は準防火地域においては、建築物の耐火性能について、階数・規模に応じて必要な性能を求めている。
- 防火地域内にある耐火建築物は建蔽率の限度を10%引き上げ可。(建蔽率の限度が80%の地域は建蔽率の限度を撤廃することとしている。)
- ※ 準防火地域においてはこの規定は適用されない。

○ 防火地域内、準防火地域内の建築物への要求性能と建蔽率(※)の緩和

(※ 防火地域内においては、地域内の建築物を耐火建築物とした場合、建蔽率の限度を引き上げている。)

階数	防火地域(法第61条※ ¹)			準防火地域(法第62条※ ¹)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建						
2階建	準耐火建築物注)		防火構造※ ⁴ (外壁・軒裏)			
平屋建	防火構造※ ² 注) (外壁・軒裏)					

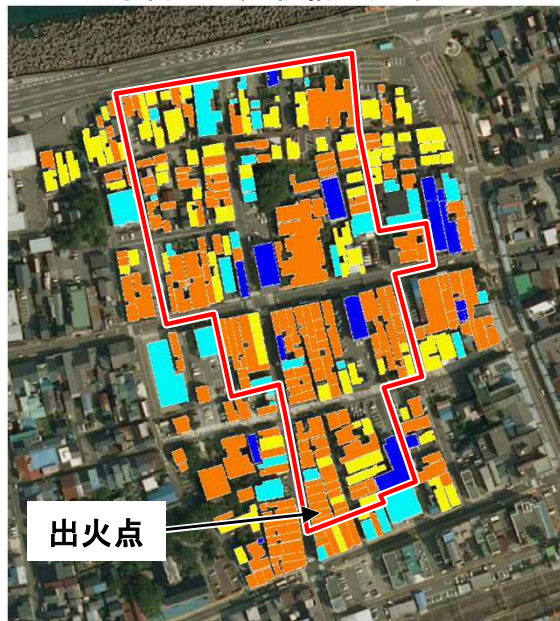
※¹: 条文は現行のもの。 ※²: 附属建築物の場合。 ※³: 火災時に倒壊しない寸法の柱・はり、防火構造(外壁・軒裏)などの防火措置が必要。 ※⁴: 木造建築物の場合。

注) 建築基準法上の要求性能に上乘せして耐火建築物とすれば建蔽率の限度を10%引き上げ可能。

市街地火災シミュレーションによる延焼状況の確認

シミュレーション条件

○再現市街地の建物構造分布※1



構造	棟数 (計算範囲内)
耐火	7
準耐火	22
防火構造	56
裸木造	121
計	206

○南風(真南から11度東より)12.5m/s

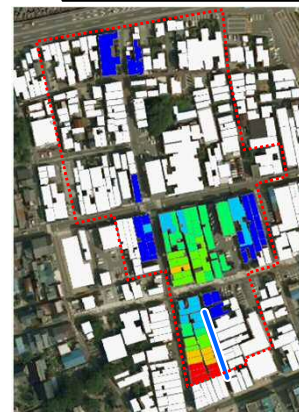
○出火から6時間後まで

※1 建物形状は糸魚川市資料より作成
構造は現地調査及び特定行政庁資料より推定

シミュレーション結果(6時間)



市街地①:再現市街地



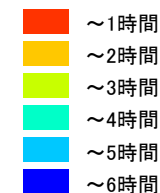
市街地②:防火構造



市街地③:市街地②+
屋根強化(飛火係数:①②の1/40)

計算範囲

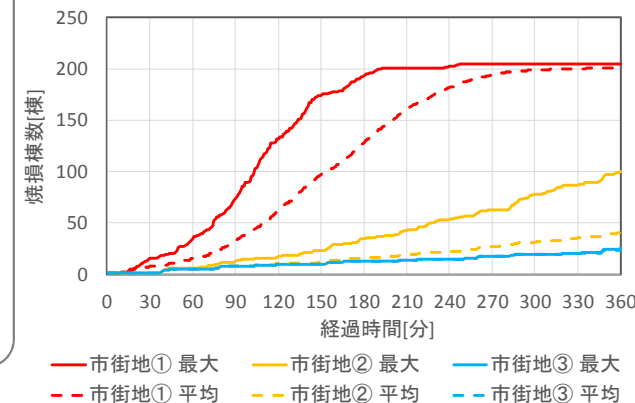
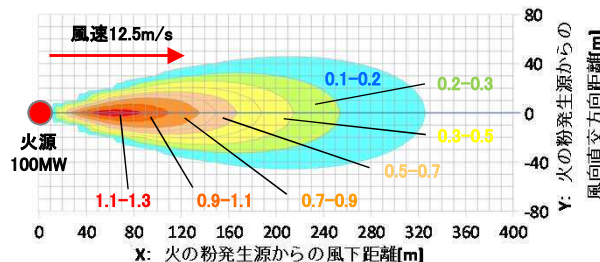
実際の消防活動記録を参考に、道路を挟む延焼が生じないものとして設定した道路※2



6時間の計算終了時点で延焼しなかった建物

- 市街地①:実際の火災と同様に多数の飛火が発生し、市街地北端まで3時間程度で延焼。計算範囲内のほとんどの建築物が焼失
- 市街地②:外壁・開口部に防火措置をすることで延焼速度が遅くなり、飛火の発生数及び焼損棟数が大きく減少
- 市街地③:さらに現代仕様の瓦屋根の場合(飛火係数が市街地①②の1/40に低減)、飛火がほとんど発生しなくなり、焼損棟数がさらに減少

【参考】市街地①②の飛び火係数設定時の建築面積100m²の木造建物への1分あたりの飛火確率[×10⁻⁴]



100回計算を行った最大及び平均の焼損棟数

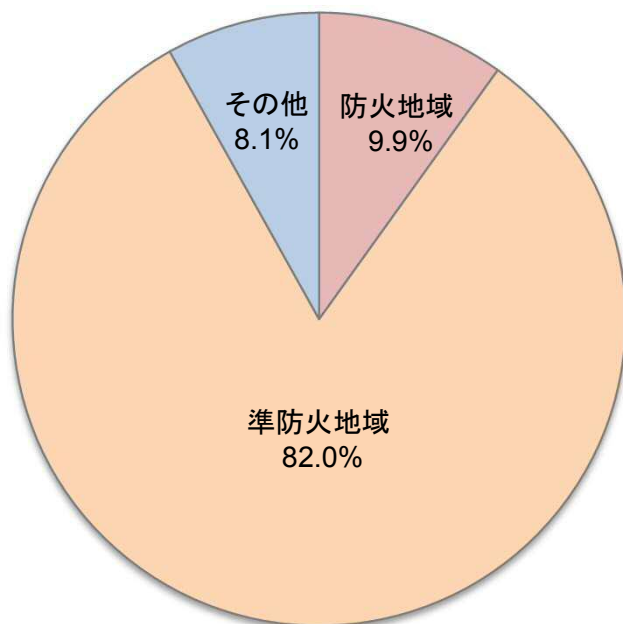
※2 実際の火災では消火活動により焼損範囲が限定的であったことを踏まえて、初期の延焼状況を再現するため、道路を挟む延焼が生じないように放射熱を遮蔽した。

写真出典:国土地理院撮影の空中写真(2009年撮影)

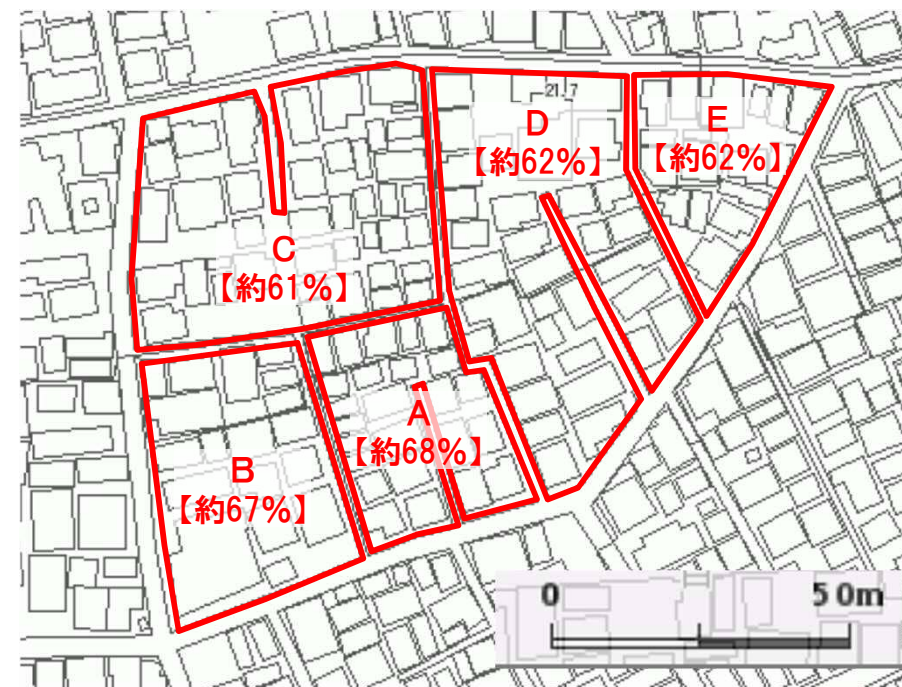
危険密集市街地における防火地域等の指定状況と建築物の状況

- 危険密集市街地のうち約1割が防火地域、約8割が準防火地域に指定されている。
- 危険密集市街地におけるブロック単位で建築物の状況についてみると、都市計画で指定された建蔽率を超える状況となっている。

●危険密集市街地に占める防火地域等の指定割合



<品川区内の例>



【 】内は、ブロックの総面積に対する建築物のある部分の面積の総和の比率

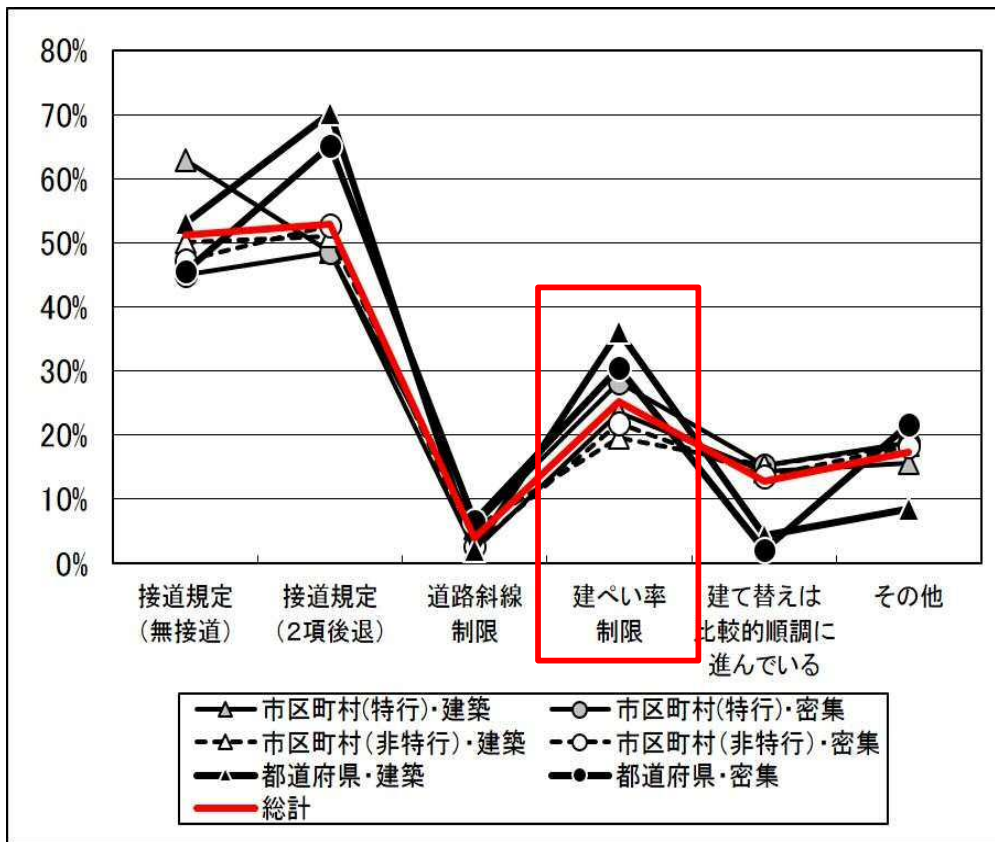
	危険密集市街地			
		防火地域	準防火地域	その他
指定面積	5,658.6ha	560.1ha	4,639.3ha	459.1ha
割合	100.0%	9.9%	82.0%	8.1%

用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
地域地区	準防火地域

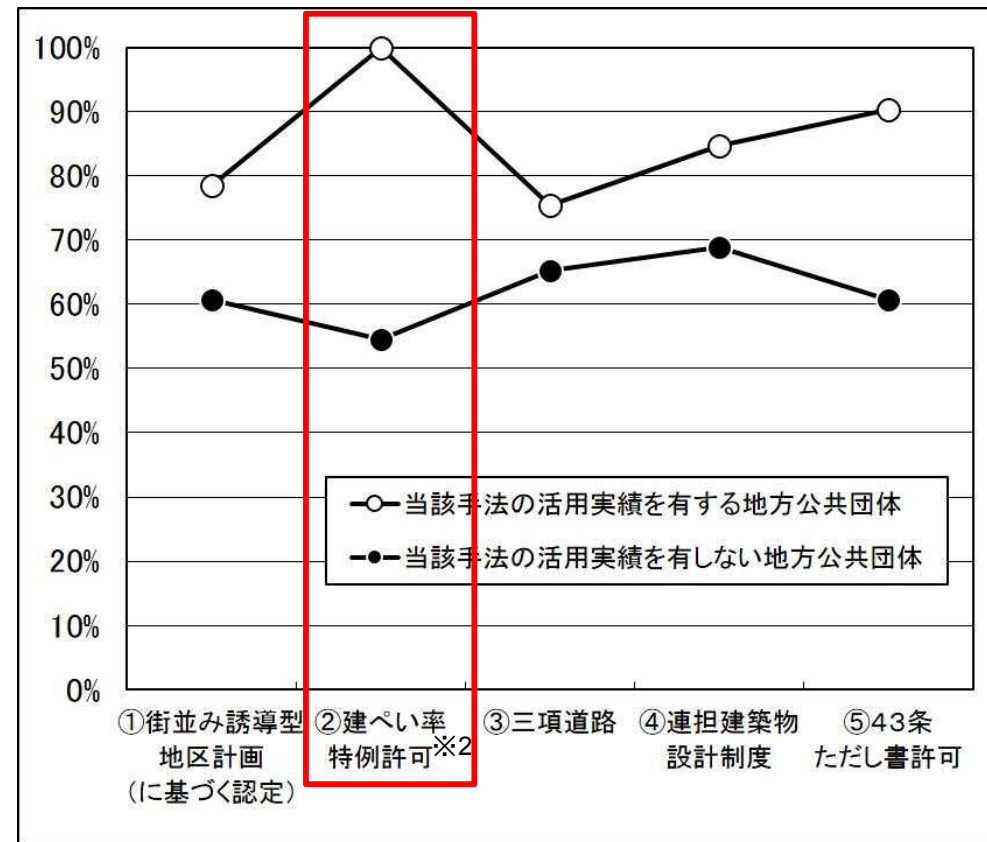
出典：品川区「品川区総合型地区情報提供サービス」を用いた計測による

- 国総研において、密集市街地における建替え促進に関して行った地方公共団体アンケート※1によると、
 - ・ **建替えが困難となる要因**として、**建築敷地と道路との関係**のほか、**建蔽率**が挙げられている。
 - ・ **建替え促進効果が期待できる規制誘導手法**として、活用実績を有する地方公共団体からは、**建蔽率の特例許可**は、**効果がある**と認識されている。

建替えが困難となる要因(2つまで回答)



建替え促進効果が期待できる規制誘導手法(複数回答)



※1 調査対象:都道府県(47)、密集市街地を抱える市区町村(275)のうち、建築指導部局及び密集市街地整備部局(322団体644部局) 2009年、国土技術政策総合研究所

※2 法第53条第4項の特例許可を想定。