

## 平成30年度 建築基準法の一部を改正する法律 の概要

(平成30年6月27日交付)

## 目次

- 第1 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 (用途変更申請対象面積拡大(確認特例・仮使用))  
1年以内施行 → P.5(上②)
- 第2 建築物の維持保全に関する規定の整備
1. 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年以内施行 → P.5(下②)
2. 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  
1年以内施行 → P.5(下①)
- 第3 防火・避難に関する規定の整備
1. 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し (角度に応じた延焼の恐れのある部分の設定)  
1年以内施行 → P.6(下)
2. 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化 (大規模木造耐火要求要件緩和等(空地・75分準耐))  
1年以内施行 → P.7(上①②)・P.18
3. 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 (第24条の廃止(異用区画廃止))  
3月以内施行 → P.7(下)
4. 大規模建築物の区画に関する規制の合理化 (防火床の新設)  
1年以内施行 → P.8(上)
5. 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 (小規模特建の耐火要求等緩和)  
1年以内施行 → P.8(下)
- 第4 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化 (天井措置による小屋裏・天井裏の省略)  
1年以内施行 → P.9(上)
- 第5 接道規制に関する規定の整備
1. 接道規制の適用除外に係る手続の合理化 (特定行政庁による認定)  
3月以内施行 → P.9(下)
2. 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大 (袋路状の長屋等)  
3月以内施行 → P.10
- 第6 用途規制の適用除外に係る手続の合理化 (建築審査会の同意不要)  
1年以内施行 → P.11(上)

- 第7 容積率規制の合理化 ( 老人ホーム・福祉ホーム等の共用廊下の不算入 + 宅配ボックスの不算入 )  
3月以内施行 → P. 11(下)・ P. 17(下)
- 第8 建蔽率規制の合理化 ( 準防火地域内にある耐火・準耐火建築物等などの建蔽率の緩和 )
1. 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年以内施行 → P. 12(下)・ P. 13(上)
  2. 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合における建蔽率規制の合理化  
1年以内施行 → P. 13(上)
- 第9 日影規制の適用除外に係る手続の合理化 ( 日影規制除外建物の増築等をする際の除外の適用 )  
3月以内施行 → P. 13(下)
- 第10 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化 ( 外殻性能向上等による耐火要求の緩和 )
1. 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  
1年以内施行 → P. 14
  2. 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  
1年以内施行 → P. 15(上)
- 第11 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備
1. 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例  
3月以内施行 → P. 15(下)
  2. 既存建築物について2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  
1年以内施行 → P. 16(上①)
  3. 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  
1年以内施行 → P. 16(上②・下)
- 第12 その他  
3月以内施行 → P. 17(上)

【参考】 建築基準法施行令の改正に向けた検討案の中で示された上記以外の内容について

## 平成30年度 建築基準法の一部を改正する法律 の概要

### 第1 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 (用途変更確認申請対象面積の拡大(確認特例・仮使用認定))

別表第1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち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㎡を超えるものとする。 (第6条第1項第一号関係) **1年以内施行** → P.5(上@)

### 第2 建築物の維持保全に関する規定の整備

#### 1. 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

維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象を、国等が所有し、又は管理する建築物を除く次のいずれかに該当する建築物とすること。 (第8条第2項関係) **1年以内施行** → P.5(下@)

- (1) 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの
- (2) 1の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

#### 2. 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

特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができるものとする。 (第9条の4関係) **1年以内施行** → P.5(下@)

### 第3 防火・避難に関する規定の整備

#### 1. 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し (外壁と境界線等の角度に応じた延焼の恐れのある部分の設定)

建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分については、「延焼のおそれのある部分」には該当しないものとする。 (第2条第六号関係) **1年以内施行** → P.6(下)

#### 2. 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化 (大規模木造の耐火要求要件の緩和等(周囲空地・75分準耐火))

次のいずれかに該当する建築物(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。)の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)は、その主要構造部を通常火災終了時間(建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間をいう。)が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないものとする。ただし、その周囲に延焼防止上有効な空地で政令で定める技術的基準に適合するものを有する建築物については、これを要しないものとする。 (第21条第1項関係)

**1年以内施行** → P.7(上①@)・ P.18

- (1) 地階を除く階数が4以上である建築物
- (2) 高さが16mを超える建築物
- (3) 別表第1(イ)欄(5)項又は(6)項に掲げる用途に供する特殊建築物で、高さが13mを超えるもの

### 3. 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 (第24条の廃止(小規模建物異種用途区画廃止))

第22条第1項の市街地の区域内にある木造建築物等である一定の特殊建築物について、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないこととする規制を廃止すること。(第24条関係)

3月以内施行 → P.7(下)

### 4. 大規模建築物の区画に関する規制の合理化 (防火床の新設)

延べ面積が1,000㎡を超える建築物について行うべき1,000㎡以内の区画は、防火床により行うことができることとし、その設置及び構造に関して必要な技術的基準は、政令で定めるものとする。(第26条及び第36条関係) 1年以内施行 → P.8(上)

### 5. 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 (小規模特建の耐火要求の緩和(+2直緩和))

第27条第1項の規定に適合ししなければならない特殊建築物の対象から、階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のもの(3階を別表第1(イ)欄(2)項に掲げる用途で政令で定めるものに供するものにあつては、政令で定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。)を除くものとする。(第27条第1項関係)

1年以内施行 → P.8(下)

## 第4 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化 (天井措置による小屋裏・天井裏の界壁の省略※)

長屋又は共同住宅の天井の構造が、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又は国土交通大臣の認定を受けたものである場合には、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ものとする。(第30条関係) 1年以内施行 → P.9(上)

## 第5 接道規制に関する規定の整備

### 1. 接道規制の適用除外に係る手続の合理化 (特定行政庁による認定)

その敷地が幅員4m以上の道(第43条第1項に規定する道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な一定の基準に適合するものに限る。)に2m以上接する建築物のうち、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一定の基準に適合するもので、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は、同項の規定は適用しないものとする。(第43条第2項第一号関係)

3月以内施行 → P.9(下)

### 2. 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの(一戸建ての住宅を除く。)について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第43条第1項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できるものとする。(第43条第3項第五号関係) 3月以内施行 → P.10

## 第6 用途規制の適用除外に係る手続の合理化

日常生活に必要な一定の建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な一定の措置が講じられているものの建築について第48条第1項から第7項までの規定のただし書の規定による許可をする場合においては、建築審査会の同意の取得を要しないものとする。(第48条第16項第二号関係) 1年以内施行 → P.11(上)

## 第7 容積率規制の合理化 (老人ホーム・福祉ホーム等の共用廊下の不算入+宅配ボックス(1/100)の不算入)

老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積については、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものとする。 (第52条第3項及び第6項関係)

**3月以内施行** → P.11(下)・P.17(下)

## 第8 建蔽率規制の合理化 (準防火地域内にある耐火・準耐火建築物等などの建蔽率の緩和)

### 1. 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) 都市計画で定められた建蔽率の限度の数値に10分の1を加えるものとする建築物として、防火地域(都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域を除く。)内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物又は準防火地域内にある耐火建築物、準耐火建築物等を追加するものとする。

(第53条第3項第一号イ及びロ関係)

(2) 建蔽率規制を適用しない建築物として、防火地域(都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域に限る。)内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物を追加するものとする。 (第53条第6項第一号関係) **1年以内施行** → P.12(下)・P.13(上)

### 2. 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合における建蔽率規制の合理化

前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合において、当該壁面線等を越えない建築物で、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の建蔽率は、その許可の範囲内で、第53条第1項から第3項までの限度を超えるものとしてすることができるものとする。 (第53条第5項関係)

**1年以内施行** → P.13(上)

## 第9 日影規制の適用除外に係る手続の合理化 (日影規制除外建物の増築等をする場合への除外の適用)

第56条の2第1項ただし書の規定による許可を受けた建築物を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等する場合においては、同項の規定は適用しないものとする。 (第56条の2第1項ただし書関係) **3月以内施行** → P.13(下)

## 第10 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化 (外殻性能向上等による防火地域等内の耐火要求の緩和)

### 1. 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

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じ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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないものとする。 (第61条関係(第62条・第64条は削除))

**1年以内施行** → P.14

### 2. 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

特定防災街区整備地区内に建築することができる建築物として、耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物及び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を追加するものとする。 (第67条第1項関係) **1年以内施行** → P.15(上)

## 第 1 1 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備

### 1. 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

特定行政庁は、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について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合には、建築審査会の同意を得て、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができるものとする。 ( 第 8 5 条第 6 項及び第 7 項関係 ) **3月以内施行** → P. 1 5 (下)

### 2. 既存建築物について 2 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

( 1 ) 一の既存不適格建築物について 2 以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合 ( 第 8 6 条の 8 第 1 項に規定する場合に該当する場合を除く。 ) において、特定行政庁が当該 2 以上の工事の全体計画が基準に適合すると認めるときは、全体計画に係る最後の工事に着手するまでは、第 8 7 条第 3 項に掲げる規定を準用しないものとする。

( 2 ) 第 8 6 条の 8 の申請の手続、認定を受けた全体計画の変更、工事状況の報告徴収、改善命令及び認定の取消しに関する所要の規定は、( 1 ) の認定について準用するものとする。 ( 第 8 7 条の 2 関係 )

**1年以内施行** → P. 1 6 (上①)

### 3. 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について、仮設建築物を建築する場合 ( 第 8 5 条 ) と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めるものとする。 ( 第 8 7 条の 3 関係 )

**1年以内施行** → P. 1 6 (上②・下)

## 第 1 2 その他 **3月以内施行** → P. 1 7 (上)

### 【参考】 建築基準法施行令の改正に向けた「検討案」の中で示された上記以外の主な内容について

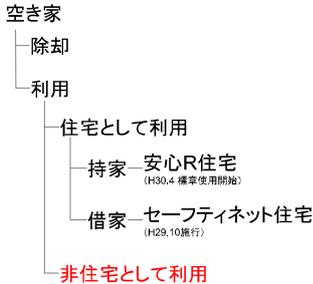
- ・ 窓その他の開口部を有しない居室 ( 第 3 5 条の 3 関係 )
  - 規制の対象から、非常用照明の設置を要さない居室で、非常用出入口の設置を要さない階にあるものを除外
- ・ アトリウム等における面積区画の合理化 ( 令第 1 1 2 条第 1 項関係 )
  - アトリウム等の物品の存置がされない大空間を対象に、廊下などの緩衝帯となる空間を特定防火設備とみなす
- ・ 異種用途区画の適用 ( 令第 1 1 2 条第 1 2 項関係 )
  - 火災が発生した場合に、他の用途部分の在館者が迅速に避難できるように警報設備等の措置をした場合は緩和
- ・ 排煙設備に関する別建築物みなしの基準 ( 令第 1 2 6 条の 2 第 2 項関係 )
  - 蓄煙効果を有する天井の高いアトリウム等の大空間を介して接続する部分を別の建築物とみなす
- ・ 敷地内通路の幅員 ( 令第 1 2 8 条関係 )
  - 階数 3 以下かつ延べ面積 2 0 0 m<sup>2</sup>未満の建築物については、9 0 c m 以上の幅員が確保されていれば認める
- ・ 内装制限の代替措置 ( 令第 1 2 8 条の 5 第 7 項関係 )
  - 有効に煙を蓄積することができる天井の高さの効果を考慮できるものとする
- ・ 避難安全検証法 ( 令第 5 章の 2 の 2 関係 )
  - 準耐火構造の壁・床又は遮煙性能を有する防火設備での区画単位での検証を可能とする
  - 避難時間経過時点における煙等の降下位置が避難上支障のある高さを下回らないことを確かめる方法を追加

第1 既存建築ストックの用途変更による活用  
第3-5 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

①:第27条関係、②:第6条関係

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



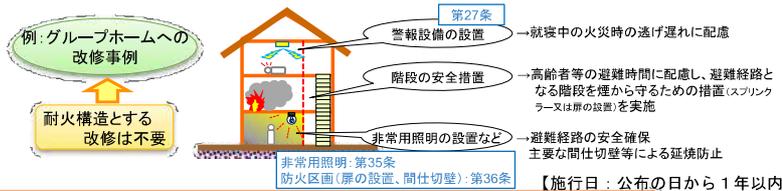
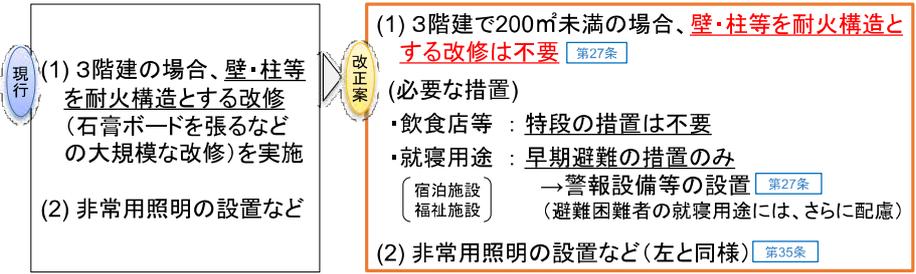
空き家となっている持家(その他の住宅)は、戸建住宅が大部分



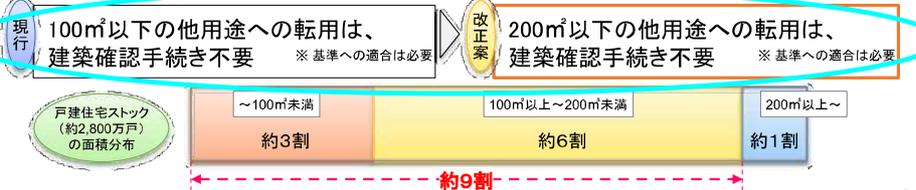
改正概要

【施行日：公布の日から1年以内】

①3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



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



第2-1 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  
第2-2 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

①:新第9条の4関係、②:第8条関係

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

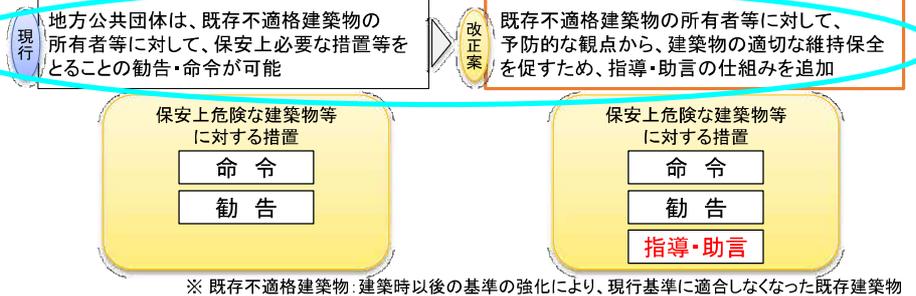
・ 電線のショート対策の実施  
※告示改正  
H30.3.27 公布  
H31.4.1 施行



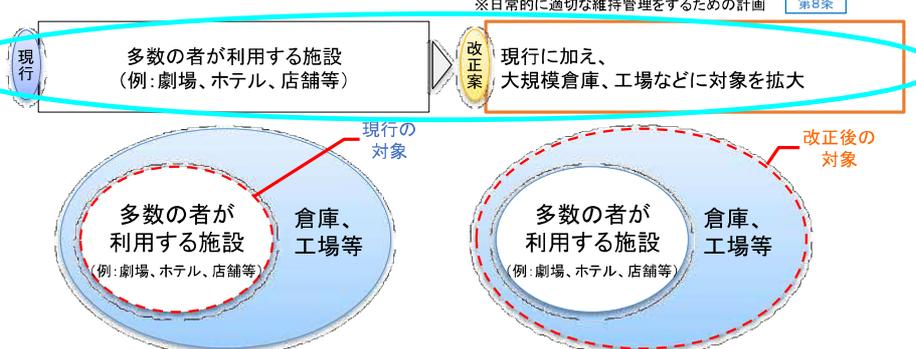
改正概要

【施行日：公布の日から1年以内】

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)



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 (第8条)



## 第2-1 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

大規模な倉庫においては、可燃物量が多いこと等から、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。

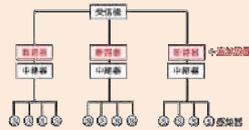
### (i) ハード面での対応 告示改正H30.3.27公布 H31.4.1施行

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、耐火テープを巻いて耐熱性を強化する。

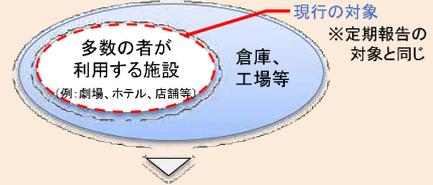


※スプリンクラー設備を設置した場合は、上記①・②の措置は不要。

### (ii) ソフト面での対応 本法案

- 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て検討。

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



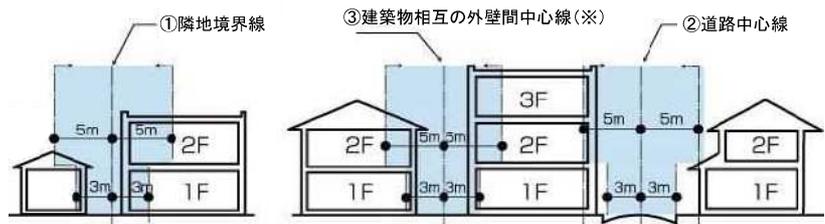
## 第3-1 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し

### 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。



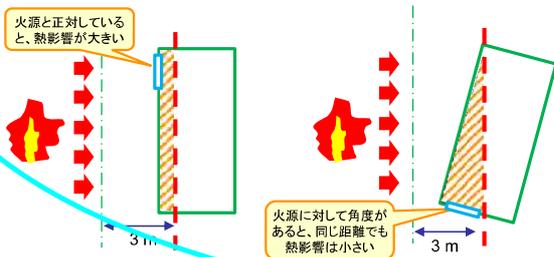
延焼のおそれのある部分

※延べ面積の合計が500㎡以内の建築物は、1の建築物とみなす。

### 改正イメージ

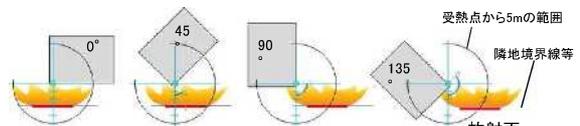
#### <基本的な考え方>

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: 受熱側壁面角度

第3-2 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化  
第10 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化①

①②:第21条関係、③:新第61条関係

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

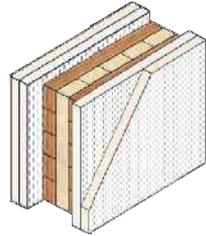
改正概要

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

【施行日：公布の日から1年以内】

\*改正案では、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

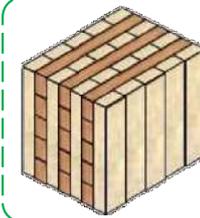


石膏ボード等で  
防火被覆した木造の壁

【改正案】

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

同等の安全性を確保

○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】

【施行日：公布の日から1年以内】

【現行】高さ13m以下かつ軒高9m以下

【改正案】高さ16m以下かつ3階以下

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

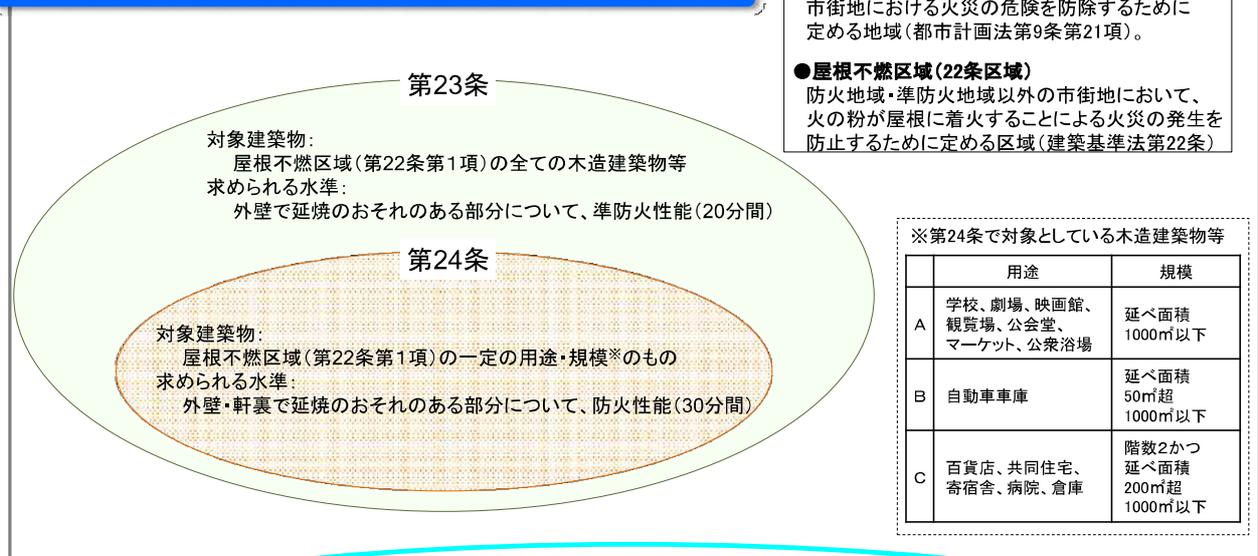
【改正案】一定の範囲で木材も利用可能とする

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

第3-3 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

廃止(第24条)

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。**

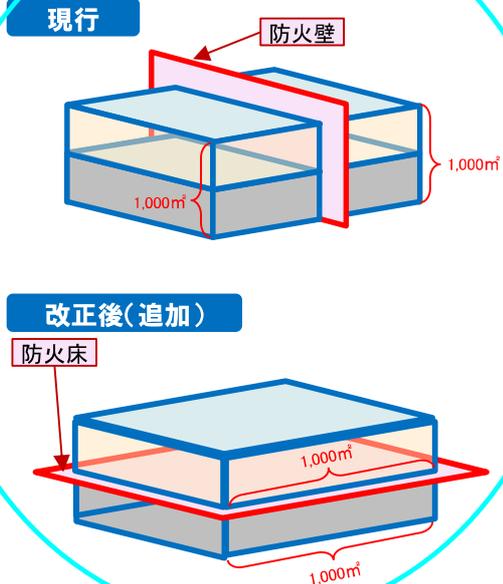
改正の概要

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)

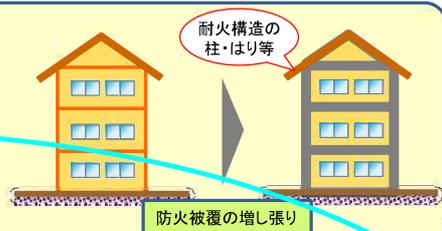
防火上有効な構造の防火床による区画も可能とする。



第3-5 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

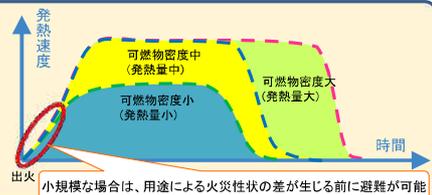
現行制度の課題

- 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。



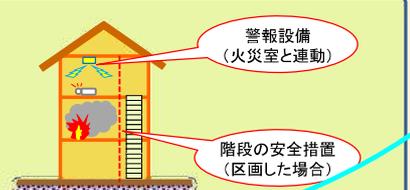
見直し内容(案)

- 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つぱら利用する用途(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。

## 第4 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)

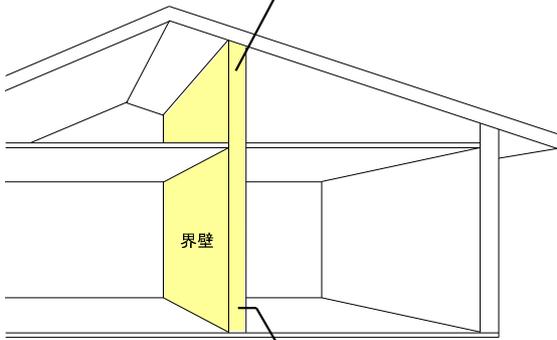
### 概要

#### ○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。

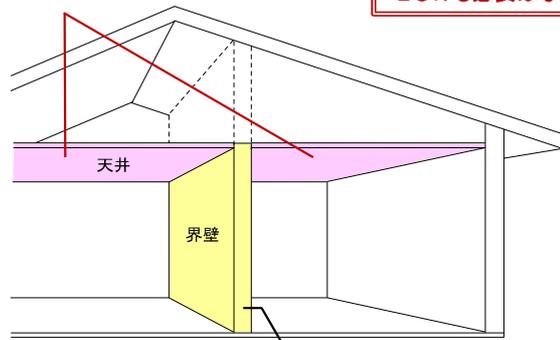


遮音性能に適合するものとする。

#### 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)

## 第5-1 接道規制の適用除外に係る手続の合理化

○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

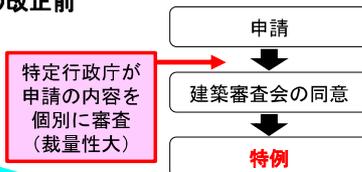
【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない(第43条第1項)

【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

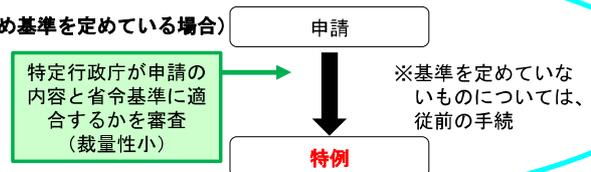
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準<sup>①</sup>に適合する幅員4m以上の道(道路に該当するものを除く。)に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準<sup>②</sup>に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、**接道規制を適用しないこととする(この場合においては、建築審査会の同意は不要とする。)**

#### ○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、戸建て住宅等とすることを想定

## 第5-2 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大①

○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

**火災過悪が大** 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

光の不足又は煙により避難に混乱

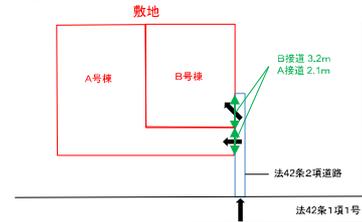
### 2. 改正の内容

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。

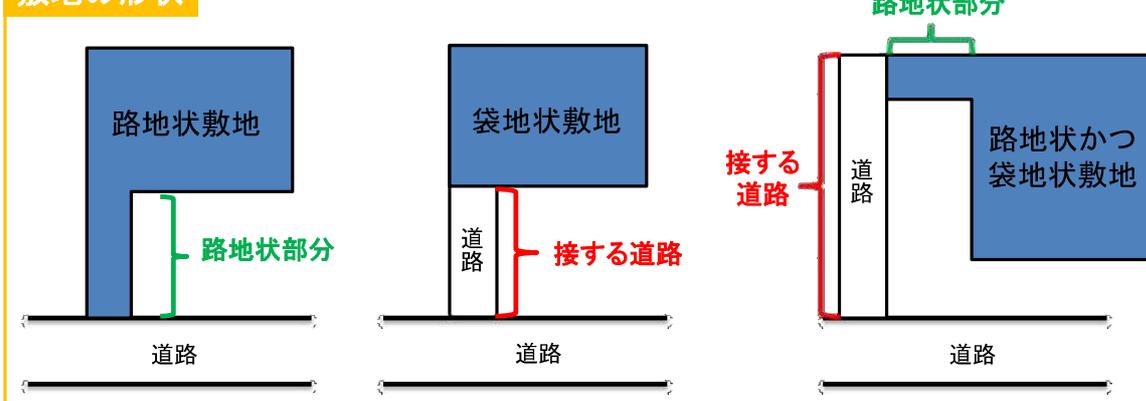
（袋路状道路の奥地に建築されている建築物（長屋）のイメージ）



## 第5-2 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

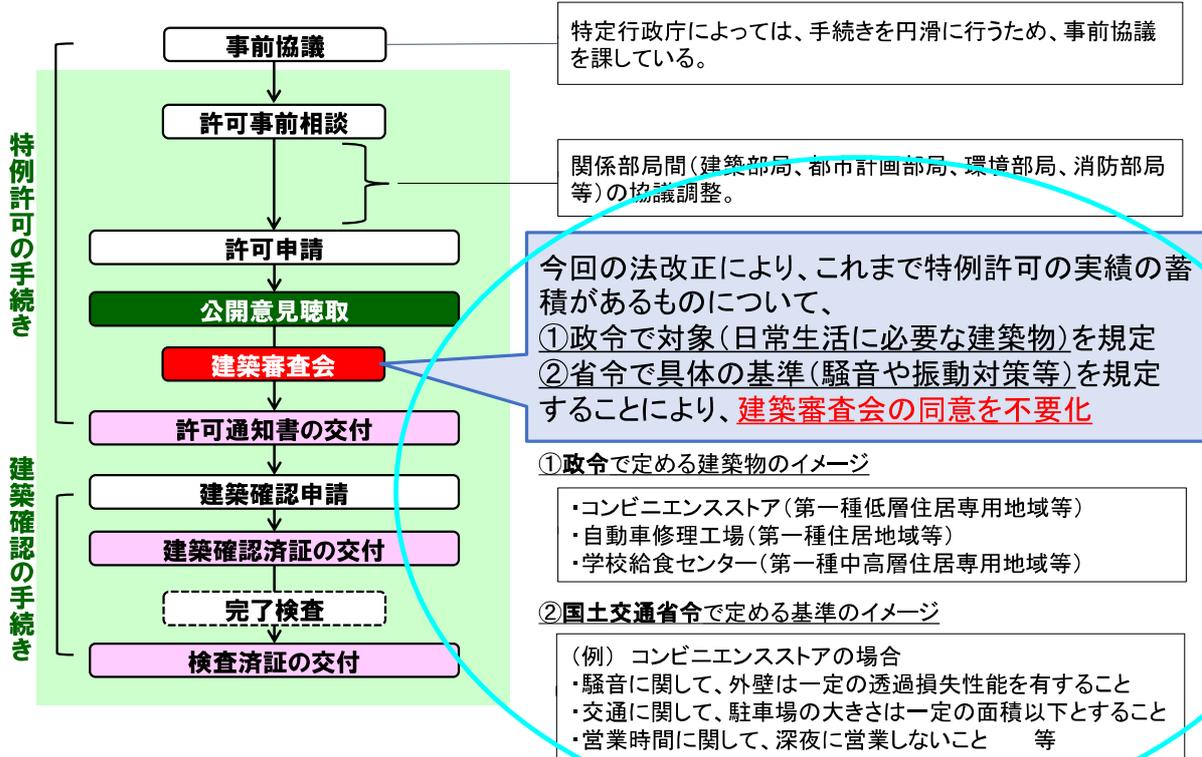
- 大規模重層長屋の敷地の形状は、通常の接道の敷地の他、「路地状敷地」、「袋地状敷地」、「路地状かつ袋地状敷地」に分類される。
- 現行法上、長屋の場合、敷地（路地状部分）については、第40条に基づく条例で規制を強化できるが、その敷地が接する道路については、規制を強化できない。

### 敷地の形状



## 第6 用途規制の適用除外に係る手続の合理化

○ 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。



## 第7 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を促進を図るため、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〕

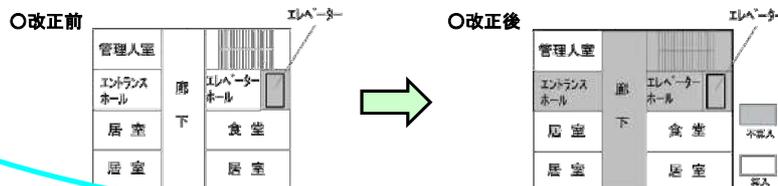
(参考) 住宅又は老人ホーム等の地下室については、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている(建築基準法第52条第3項)。

### 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】



**第7 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

○ 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

**第8 建蔽率規制の合理化①**  
第10 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化②

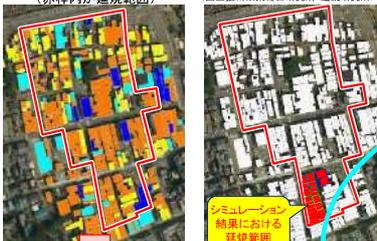
現状・改正主旨

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。

実際の市街地(赤枠内が延焼範囲) 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

【施行日：公布の日から1年以内】

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

改正案 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

【施行日：公布の日から1年以内】

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

改正案 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)



## 第8 建蔽率規制の合理化②

①: 第53条第3項関係、②: 同条第5項関係

- 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

#### ①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

第53条第3項

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。

※下線部が拡充箇所

- 防火地域  
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）。

#### 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

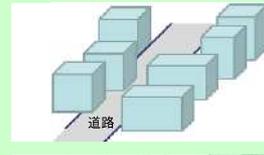
第53条第5項

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

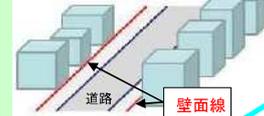
##### 【建替え前】

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。



## 第9 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

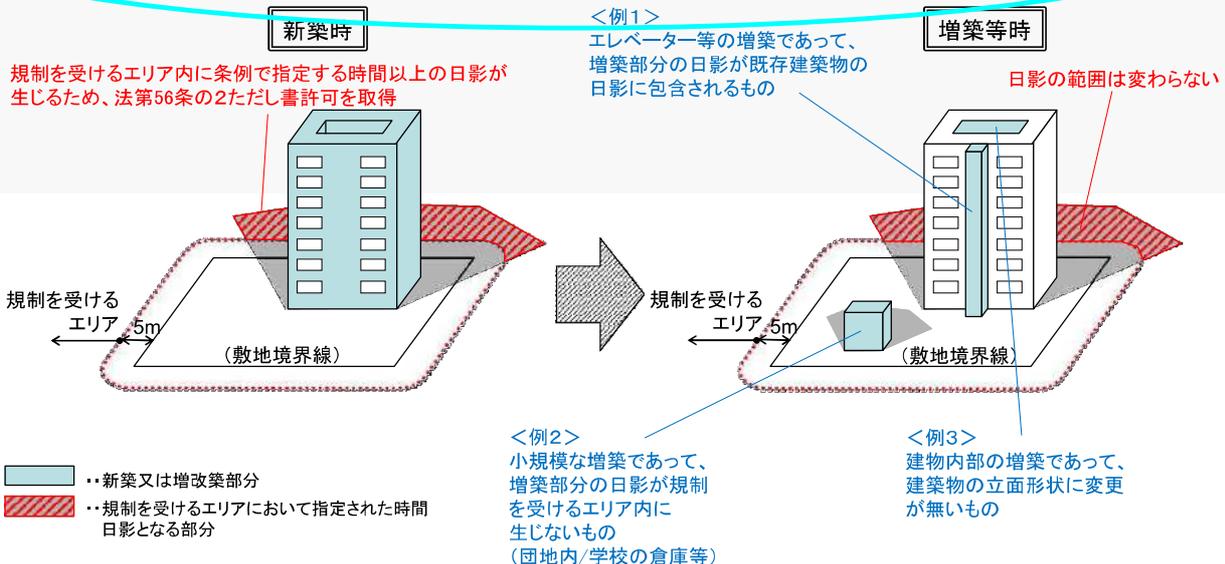
第56条の2第1項関係

### 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。



第10 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化③

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	準耐火構造			準耐火構造		
平屋建	防火構造	準耐火構造		防火構造	準耐火構造	
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。

第10-1 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

新第61条関係

○ 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づけられている。

○ 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)



<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。

## 第10-2 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

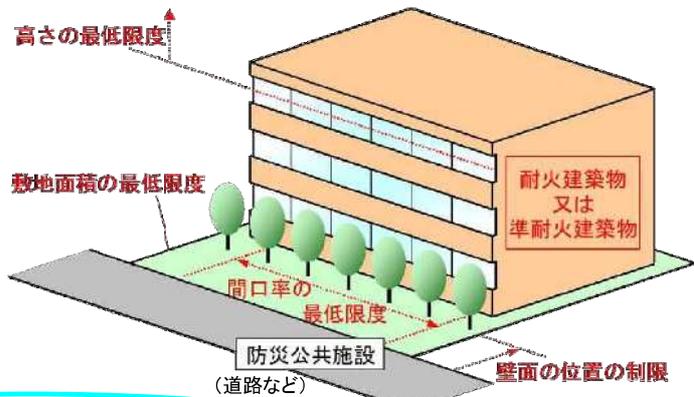
※ 防火地域、準防火地域内の建築物に関する基準の見直しと同様の見直しを密集法に基づく特定防災街区整備地区内の建築物についても行う。

### 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**

## 第11-1 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

### 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するため、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

第11-2 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  
 第11-3 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

### 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 用途変更に係る全体計画認定制度の導入 【施行日：公布の日から1年以内】

第87条の2

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）

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

6階	事務所
5階	事務所
4階	事務所
3階	事務所
2階	1・2階のみ 飲食店に用途変更
1階	

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**

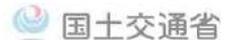
② 一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和 【施行日：公布の日から1年以内】

第87条の3

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

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

第11-3 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



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	第85条第2項	第85条第5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）	② 公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等	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
法の <b>全部</b> の規定を適用除外	法の <b>一部</b> の規定を適用除外	法の <b>一部</b> の規定を適用除外
3か月＋2年＝ <b>2年3か月</b> が存続期間の上限		<b>1年</b> 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）

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）

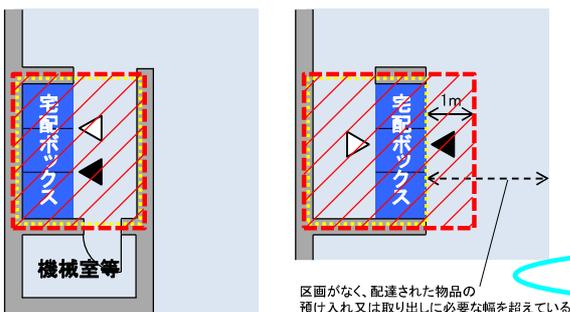
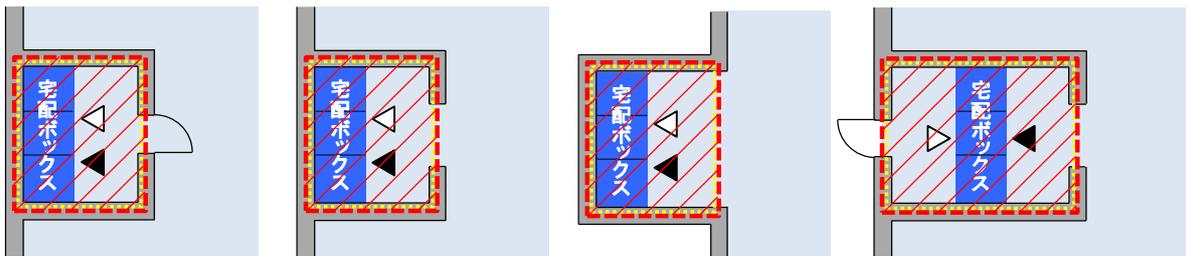
例外なし

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。

宅配ボックスの利用のために設ける室その他これに類する区画等の例

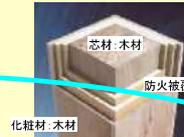


<凡例>

- △ …… 配達された物品の預け入れ方向
- ▲ …… 配達された物品の取り出し方向
- …… 宅配ボックスの利用のために設ける室その他これに類する区画
- …… 容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分（令第2条第1項第4号へ）

## 現行制度の課題

- 高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物は、火災時の倒壊による周囲への加害を防止する観点から、「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り、設計上の大きな制約が生じる。
- 準耐火構造は、45分・60分の性能に限られている。



木造の耐火構造の例

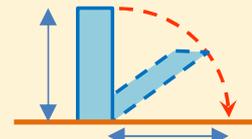


耐火構造として防火被覆を設けたことにより、化粧材に木材を張るなどの措置が必要となった例

## 見直し内容(案)

### ① 規制の対象

- (1) 高さ16m以下は対象外とする(ただし、可燃物量が増加しないよう、地上3階以下のものに限る。)。
  - ※ 収納可燃物が多い倉庫・車庫は引き続き13m以下。
- (2) 周囲に十分な空地が確保され、隣地に加害を及ぼさない場合は、規制対象外とする。



倒壊時の影響範囲を考慮

### ② 規制を受ける場合(16m超又は地上4階以上)の基準

- ・ 従来の45分・60分よりも高い性能を有する準耐火構造を設定する。
- ・ 消火の措置(火災を局限化する防火区画の設置、拠点となる付室の設置などの効果によって評価)を見込んだ通常の火災が終了するまでの間、火熱によって主要構造部が機能を喪失しないことを検証する。
- ・ これにより、建築物に必要な倒壊防止性能を確保する。



## 見込まれる効果

- 16m以下・地上3階以下の木造建築物の建築が容易に。
  - ※防火地域・準防火地域内では、別途、市街地火災の防止に係る規制が適用される。
  - ※3階建の特殊建築物は、別途、在館者の避難安全確保に係る規制が適用される。
- 16m超の木造中層建築物についても、高い性能を有する準耐火構造で建築することが可能。

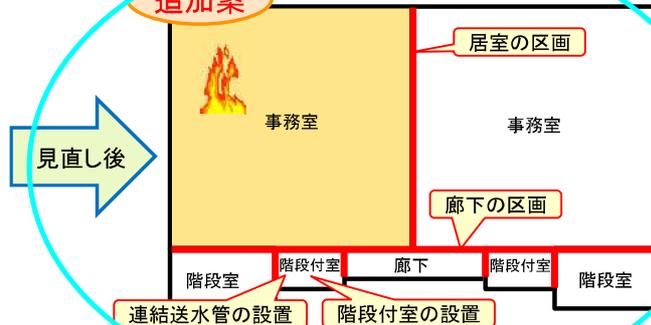
- 建築物全体で周囲への加害を防止する性能を検証する設計法を導入。 **法第21条の適用対象(周囲への加害防止)**
- 区画、階段付室、連結送水管などを設置することで火災範囲を制限するとともに、消火措置を円滑化することにより、火災が終了するまでの間、主要構造部が機能を喪失しない準耐火構造として整備することを可能とする。

階数	高さ
地上4階	18m > 16m (各階4.5m)

### 現行



### 追加案



	現行			追加案<建築物全体で性能を検証>	
	建築上の措置	期待される効果		建築上の措置	期待される効果
主要構造部の性能	外壁の性能確保	・耐火構造	➡	外壁の性能確保	・高い性能を有する準耐火構造※
	内部の柱等の性能確保	・耐火構造		内部の柱等の性能確保	・高い性能を有する準耐火構造※
火災範囲の制限及び消火措置の円滑化	区画の設置	・なし	➡	区画の設置	・火災範囲の制限・廊下の保護
	階段付室の設置	・なし		階段付室の設置	・消防活動拠点の確保
	連結送水管の設置	・なし		連結送水管の設置	・ホースの運搬時間の短縮

※: 75分準耐火構造などを想定。