

# 令和5年4月施行の 基準法の改正内容について

---



一般財団法人  
**宮城県建築住宅センター**

## ～ 令和 5 年 4 月施行の基準法の改正内容について ～

令和 4 年 6 月 17 日に公布された改正建築基準法で、1 年以内に施行するものと

されていた部分及び、近年の社会経済情勢の変化等に鑑み改正が行われた建築基準

法施行令等について、次の事項が令和 5 年 4 月 1 日から施行されました。

- ① 住宅の採光規定の見直し
- ② 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設
- ③ 建築物の構造上やむを得ない場合における形態規制の特例許可の拡充
- ④ 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充
- ⑤ 倉庫等に設ける一定の軒等に係る建蔽率規制の合理化
- ⑥ 定期調査報告等の対象の見直し
- ⑦ 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し
- ⑧ 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化（令第107条関係）
- ⑨ 採光無窓居室から直通階段までの歩行距離制限等の合理化

## ① 住宅の採光規定の見直し（法第28条関係）

- ・**住宅の居室**における開口部の採光に有効な面積は、床面積の**1／7**以上としなければならない



- ・原則として1／7以上としつつ、**床面において50ルックス以上**の照度を確保することができる照明設備を設置する居室にあっては、**1／10**まで緩和が可能（各界平面図等に照明設備の位置及び50ルックス以上の照明設備を設置する旨の明示が必要）

## 現状・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては1/7以上、他の学校等の建築物にあっては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途(事務所、ホテル等)から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

## 改正概要

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

現行

住宅の居室にあっては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

改正案

原則1/7以上(政令措置予定)としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

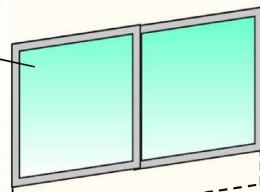
### <合理化イメージ>

事務所から住宅へ用途変更するケース

必要な大きさの開口部を確保する改修は、代替措置によって不要

用途変更前の事務所に設置された窓の大きさ  
(採光上居室の床面積の1/10以上のケースを想定)

住宅の場合に本来追加で必要となる窓の大きさ  
(採光上、既存の窓と合計で床面積の1/7以上)



→開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置

※具体的な緩和条件については検討中(告示に規定予定)

【施行日：公布の日から1年以内】

## ② 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

(法第52条第6項関係)

- ・高効率給湯設備を対象とした **法第52条第14項第1号の規定に基づく許可** の実績が蓄積



- ・一定の要件を満たすものについては、**建築審査会の同意を不要**（用途は住宅又は老人ホーム等に限  
る）

## 【建築基準法第52条】 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設



### 現状・改正主旨

- 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

### 改正概要

- 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化



#### <制度概要>

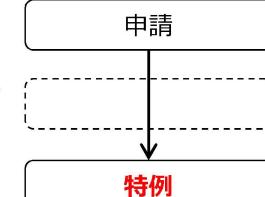
改正前  
(法第52条第14項第1号の許可)

特定行政庁が申請の  
内容を個別に審査  
(裁量性大)  
△  
建築審査会の同意  
が必要

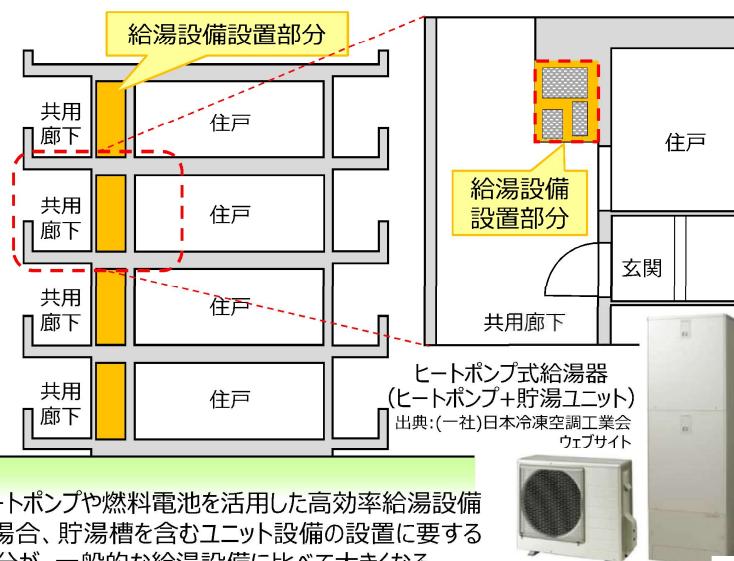


改正後  
(法第52条第6項第3号の認定)

特定行政庁が、申請の  
内容が省令基準に適合  
するかを審査  
(裁量性小)  
△  
建築審査会の同意不要



#### <認定の対象となる機械室等の部分> ※ 省令で規定予定



### ③ 建築物の構造上やむを得ない場合における形態規制の特例許可の拡充 (法第52条、第53条、第55条及び第58条関係)

- 既存建物の省エネ性能向上のための改修工事等により、各形態規制の制限を超える場合



- 建築物の構造上やむを得ない場合には、市街地環境を害しないものに限り、特定行政庁が特例許可を行うことで、必要最小限の範囲で制限を超えることが可能（法第54条（外壁の後退距離）、法第56条（斜線制限）、法第56条の2（日影規制）は対象外）

## 現状・改正主旨

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

## 改正概要

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

 現行

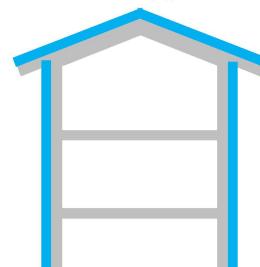
都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（現行では、制限の例外は限定的）

 改正後

屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

【施行日：公布の日から1年以内】

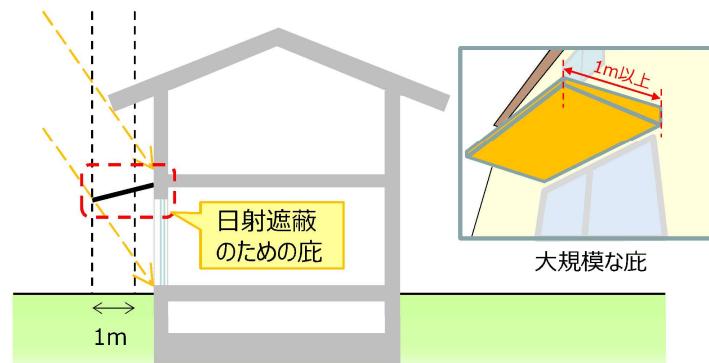
### <構造上やむを得ないものの例> ※ 省令で規定予定



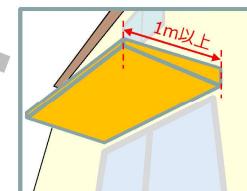
外壁の断熱改修  
(断熱材 + 通気層分が増加)



外壁の断熱化工事



日射遮蔽  
のための庇



大規模な庇

- ・外断熱改修を行う場合、外壁の厚さが外側に大きくなり、建築面積や床面積が増加し、建蔽率や容積率制限に抵触することがある。

 増加する部分

- ・日射遮蔽により省エネ効果を高めるために庇を大きく張り出す場合、建築面積に算入され、建蔽率制限に抵触することがある。

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

## 【建築基準法第55条、第58条】

### 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充



#### 現状・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

#### 改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

【施行日：公布の日から1年以内】

現行

第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

<構造上やむを得ないものの例> ※ 省令で規定予定

絶対高さ制限

省エネ設備の設置  
(高効率の熱源設備等)

※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



・外断熱改修を行う場合、屋根自体の厚さが増加することにより、高さ制限に抵触する可能性がある。



・新たに屋上に省エネ設備や再生可能エネルギーを設ける場合に、高さの制限に抵触する場合がある。

## ④ 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

(法第 86 条、第 86 条の 2 及び第 86 条の 4 関係)

- ・断熱改修、防火改修又は耐震改修などの、**大規模の修繕又は大規模の模様替**を行う場合についても、  
**特定行政庁が**安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の**認定等**をした場合には、一団地の総合的設計制度等を活用することが可能となった（無接道の既存不適格建築物の救済による市街地の安全性の向上）

## 【建築基準法第86条】 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

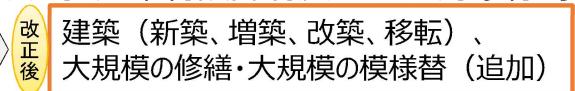
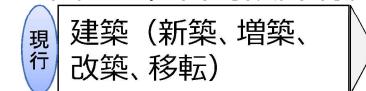


### 現状・改正主旨

- 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る場合に、一団の土地の区域を一の敷地とみなして集団規定等を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、一又は二以上の建築物の建築（新築、増築、改築、移転）が対象であるが、現行制度では、大規模修繕等は対象外。
- このため、無接道の敷地を含む一団の土地において、既存建築物の修繕等により省エネ性能の向上を図ろうとしても、制度を利用できない。

### 改正概要

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充

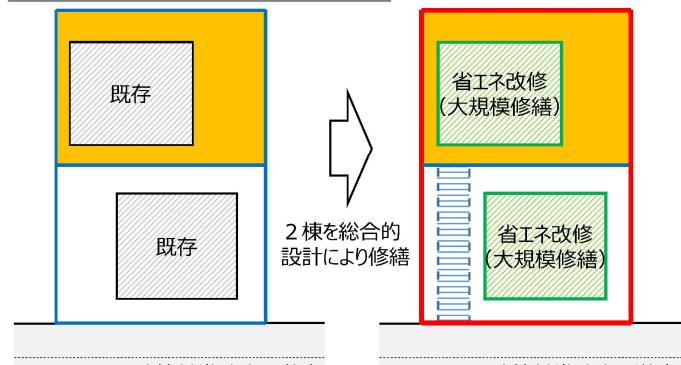


【施行日：公布の日から1年以内】

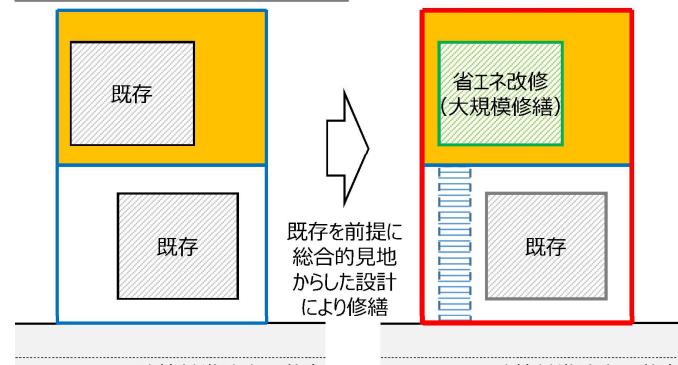


<大規模修繕等において安全上、防火上又は衛生上支障がない例>

#### 一団地の総合的設計制度の場合



#### 連担建築物設計制度の場合



- ・道路より奥側の建築物を含む複数の建築物を改修する際、一団地の総合的設計の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。
- ・道路側の既存建築物を前提として、道路より奥側の建築物を改修する際、連担建築物の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。