

国住指第 434 号
国住街第 160 号
令和 6 年 3 月 29 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 建築指導課長
(公印省略)
市街地建築課長
(公印省略)

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する
法律等の一部を改正する法律等の施行について

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号。以下「改正法」という。）、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 5 年政令第 280 号）及び脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和 5 年国土交通省令第 95 号）の施行については、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和 6 年 3 月 29 日付け国住指第 433 号、国住街第 159 号）により、国土交通省住宅局長から各都道府県知事あて通知されたところである。

今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。）及び関連する告示の運用に係る細目について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

第1 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化（法第2条第9号の2イ関係）

改正法による法第2条第9号の2の改正により、同号に規定する耐火建築物について、主要構造部のうち防火上及び避難上支障がない部分は耐火構造等でなくともよいこととされた。令第108条の3の改正により、当該防火上及び避難上支障がない部分は、通常の火災が発生した場合に建築物の他の部分又は周囲への延焼を有効に防止できる性能を有する床、壁又は防火設備（以下「特定区画」という。）で区画されていること等の基準を満たす部分とされた。本規定及び関連する規定の運用については以下を参考にされたい。

（1）特定区画の構造方法等について

「主要構造部のうち防火上及び避難上支障がない部分を区画する床等の構造方法を定める件」（令和6年国土交通省告示第231号）の趣旨・運用等については、別紙1を参考にされたい。

（2）大臣認定制度の運用について

- ・令第108条の3に定める基準に適合する壁、床等の主要構造部の大臣認定
長時間の遮熱性・遮炎性を有する壁、床等の主要構造部の大臣認定を取得することが可能となった。
- ・令第108条の3に定める基準に適合する防火設備の大臣認定
遮熱性又は令第109条の8第2号ロに規定する可燃物燃焼温度を超える温度であって延焼を防止することができる温度以上に上昇しない性能（準遮熱性）を有する防火設備の大臣認定を取得することが可能となった。この場合には、令第112条第19項第2号に掲げる要件をみたすことを併せて確認する必要がある。
- ・特定区画全体の大臣認定
特定区画全体に関する大臣認定を取得することが可能となった。

（3）特定区画の表示について

特定区画を有する建築物においては、消防活動時等に区画の位置の把握を容易にする観点から、建物の出入口や非常用エレベーターの乗降ロビー、当該特定区画の出入口等に特定区画の表示を行うことを規則第8条の4に定めた。当該表示は、建物の出入口や非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける場合にあつては、建築物の各階平面図や断面図を用いる等により、建築物における特定区画の位置を示すことができるものとする必要がある。また、特定区画の出入口に設ける表示は、火災時に視認しやすいよう、例えば蓄光式のものや火災時に点灯するもの等とすることが望ましい。その他、建築後時間が経過しても機能するよう、適切に維持管理することを周知されたい。

（4）特定区画が避難の用に供する通路の一部である場合について

令第 108 条の 3 第 2 号の改正により、特定区画が避難の用に供する廊下その他の通路の一部となっている場合においては、当該通路を経由せず地上までの避難を終了できるものであることが規定された。なお、令第 121 条第 3 項における 2 以上の直通階段を設ける場合における重複距離の算定については、居室の各部分から各直通階段に至る通常の歩行経路のすべてに対して算定するものであることから、特定区画を経由して直通階段に至る歩行経路についても規定の適用対象となる。

(5) 特定主要構造部を耐火構造とした建築物における層間変形角について

令第 109 条の 2 の 2 第 1 項の改正により、層間変形角の制限の対象が「法第 2 条第 9 号の 3 イに該当する建築物」から「主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）」と改正された。これは、従来より耐火構造についても適用されていた層間変形角の規定（旧令第 109 条の 2 の 2 において、規定の対象は主要構造部を準耐火構造等とした建築物となっており、耐火構造は準耐火構造に包含されることから耐火構造も規定の対象となる。）について、今般の改正により特定主要構造部を耐火構造とし、特定主要構造部以外の主要構造部を耐火構造以外とした建築物についても適用する観点から改正されたもので、従来からある耐火構造・準耐火構造の建築物に対する適用関係に変更はない点に留意すべきである。

なお、令第 109 条の 2 の 2 第 1 項に規定する「ただし、主要構造部が防火上有害な変形、亀裂その他の損傷を生じないことが計算又は実験によって確かめられた場合においては、この限りではない。」とは、防火被覆を設けた架構等について、水平加力実験、耐火実験等あるいは計算により、その安全性が確認できる場合のことをいう。具体的には、水平加力実験等や計算によって、層間変形角が 1/150 の場合における防火被覆の状態と、層間変形角が 1/150 を超えた場合の防火被覆の状態を比較し、目地の開き、防火被覆の剥離、亀裂等の損傷が、防火上支障のある程度に進行しないこと等を確認することとなる。

第 2 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化（法第 21 条第 2 項関係）

改正法により法第 21 条第 2 項が改正され、延べ面積が 3,000 m²超の木造建築物（以下「大規模木造建築物」という。）は、壁等を通常の火災時における火熱が当該建築物の周囲に防火上有害な影響を及ぼすことを防止するために必要とされる性能を有するもので、国土交通大臣が定める構造方法とするか、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こととされた。

また、令第 109 条の 7 が改正（旧令第 109 条の 7（大規模の建築物の壁等の性能に関する技術的基準）は同時に廃止）され、大規模木造建築物が満たすべき性能は以下のいずれかに適合するものとされた。

- ・建築物の周囲への放射熱（受熱量）の影響が避難上及び消火上必要な機能の確保に支障を及ぼさないものとなるよう、国土交通大臣が定める算出方法によって算

出される建築物の周囲における熱量が規定値以上となる建築物の周囲の面積が、一定規模以下となるような構造(周辺危害防止構造)とすること。(第1項第1号)
・特定主要構造部を令第109条の5各号のいずれかに掲げる基準(小規模建築物を対象とした簡易な仕様を除く。)に適合するもの(火災時倒壊防止構造)とすること。(第1項第2号)

本規定の運用については以下を参考にされたい。

(1) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化に係る告示について

「建築基準法第二十一条第二項に規定する建築物の部分又は防火設備の構造方法を定める件」(令和6年国土交通省告示第284号)「火災による熱量の算出方法を定める件」(令和6年国土交通省告示第285号)「避難上及び消火上必要な機能の確保に支障を及ぼさない周辺高火熱面積の規模を定める件」(令和6年国土交通省告示第286号)の各規定の趣旨・運用等については、別紙2を参考にされたい。

(2) 大臣認定制度の運用について

法第21条第2項に定める基準に適合する建築物全体の大臣認定を取得することが可能となった。

第3 防火規制に係る別棟みなし規定の創設(法第21条第3項、第27条第4項、第61条第2項等関係)

法第21条第1項及び第2項、法第27条並びに法第61条等の適用について、建築物が2以上の部分で構成される場合において、当該2以上の部分が火熱遮断壁等(壁、柱、床その他の建築物の部分又は令第109条に規定する防火設備(以下「壁等」という。))のうち、令第109条の8に定める基準に適合するもので区画されている場合には、当該2以上の部分を別の建築物として取扱い、低層棟など一部の部分については、これらの防火規制の適用を除外することを可能とした。本規定の運用については、以下を参考にされたい。

(1) 改正前の法第21条第2項第2号に規定する壁等の取扱いについて

火熱遮断壁等の基準及び構造は、改正前の法第21条第2項第2号に規定する壁等(以下「従来の壁等」という。)を基本としている。したがって、法第21条第2項の適用を受け、3000 m²以内毎に従来の壁等で区画した建築物は、今後は法第21条第3項の規定により、区画された単位ごとの別棟として取り扱うことが基本となる。これに伴い、平成27年国土交通省告示第249号及び平成27年国土交通省告示第250号を廃止している。

(2) 火熱遮断壁等で分離された部分に対する各規定の適用について

火熱遮断壁等で区画することにより、相互に延焼を遮断する性能が十分に確保されることから、法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分は、火熱遮断壁

等で区画された2以上の建築物の部分相互に対しては生じないこととする。

また、令第109条の2の2第2項並びに令第112条第4項、第5項及び第22項により、令第109条の2の2及び令第112条の適用上火熱遮断壁等で分離された部分を一の建築物とみなして適用するため、火熱遮断壁等で分離された部分の主要構造部の構造等に応じて、これらの規定を満たす必要がある。

(3) 大臣認定制度の運用について

- ・令第109条の8に定める基準に適合する防火設備

遮熱性又は令第109条の8第2号ロに規定する可燃物燃焼温度を超える温度であつて延焼を防止することができる温度以上に上昇しない性能（準遮熱性）を有する防火設備の大臣認定を取得することが可能となった。この場合には、令第112条第19項第1号イからハマまでに掲げる要件をみたし、かつ、防火上支障のない遮煙性能を有することをあわせて確認する必要がある。

- ・壁等全体の大員認定

壁等全体に関する大臣認定を取得することが可能となった。

- ・火熱遮断壁等で分離された部分に係る法第21条等の認定

今般の改正により火熱遮断壁等で分離された部分にのみ法第21条第1項等の規定を適用することが可能となることに伴い、当該部分のみ法第21条第1項等に基づく大臣認定を取得することが可能となる。当該認定の手数料は、火熱遮断壁等で分離された床面積の合計に応じ決まる。

(4) 「部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について（昭和26年住防発第14号）」の運用について

本通達が発出された昭和26年当時に比べ、木造建築物の大規模化や市街地での建築が進むなど建築物を取り巻く環境は大きく変化している。その中で、技術的検討の結果として、建築物の部分相互の延焼を生じさせない性能が確立され、当該性能を有する火熱遮断壁等で区画する場合には防火規制上の別棟と扱うことを今般措置した。今後、建築物を新築又は増築する場合にあって、1の建築物の2以上の部分を防火規制上の別棟と扱う場合には火熱遮断壁等で区画することが原則である。

また、これまで本通達を適用した建築物については、特定行政庁の判断により引き続き別の建築物として取り扱うことは可能である。ただし、当該建築物の接続部についても、令第109条の8に掲げる各性能を確保する観点から、必要な性能検証や改修を適宜行うことが望ましい。

(5) 壁等の構造方法等について

「壁等の構造方法を定める件」（令和6年国土交通省告示第227号）及び「壁等の加熱面以外の面で防火上支障がないものを定める件」（令和6年国土交通省告示第228号）、「壁等が防火設備である場合の内装の仕上げを不燃材料ですることその他

これに準ずる措置の基準等を定める件」(令和6年国土交通省告示第229号)及び「建築物の他の部分に防火上有害な変形、亀裂その他の損傷を生じさせないために壁等に必要とされる機能を定める件」(令和6年国土交通省告示第230号)の各規定の趣旨・運用等については、別紙3を参考にされたい。

第4 防火壁の設置範囲の合理化(法第26条関係)

延べ面積1,000㎡超の建築物(耐火建築物等を除く。)について、1,000㎡以内毎に防火壁等の設置を求めているところ、他の部分と防火壁等で有効に区画された部分(特定部分)のうち、耐火建築物や準耐火建築物相当の部分には、防火壁等の設置を不要とした。当該特定部分は、令第109条の2の2第3項及び令第112条第23項により、これらの規定の適用上建築物とみなされ、その主要構造部の構造に応じて、令第109条の2の2第1項又は令第112条第1項若しくは第11項が適用される。

防火壁の設置が不要となる特定部分のうち、法第26条第2項第1号に規定される法第2条第9号の2イ(2)に規定する性能と同等の性能を有する特定部分の基準は、「法第二条第九号の二イ(2)と同等の性能を有する特定部分の基準を定める件」(令和6年国土交通省告示第219号)において定めた。同告示第1号においては、耐火性能検証法に準じた方法により性能を確かめられたものであることを規定しており、同告示第2号においては、令第112条に規定される面積区画及び堅穴区画に係る規定を当該特定部分にも適用することを規定している。

法第26条第2項第2号に規定される主要構造部が準耐火構造であるものと同等の準耐火性能を有する特定部分の基準は、「主要構造部が準耐火構造であるものと同等の準耐火性能を有する特定部分の基準を定める件」(令和6年国土交通省告示第220号)において定めた。同告示には、防火区画に係る基準が規定されていないものの、令第112条第23項より、面積区画(令第112条第1項)が適用されることに留意されたい。

第5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化(法第86条の7関係)

既存不適格建築物に係る増築等時における制限の緩和の対象に防火避難規定を追加し、各規定の趣旨に応じ、小規模な増改築、規定の適用上別棟とみなすことができる部分の増築や屋根・外壁に係る大規模な修繕・模様替等、一定の範囲の増築等時においては、現行の基準に適合するための改修を行うことを不要とした。運用に当たっては、以下の内容を参照の上、適切な運用を図られたい。

(1) 小規模な増改築について

今般、防火避難規定に係る既存不適格建築物において、増改築に係る対象床面

積が 50 m²以下かつ基準時における延べ面積の 1/20 である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができることとした。

① 対象床面積の算定について

増改築に係る対象床面積の算定にあつては、「階段室、機械室その他の火災の発生のおそれの少ない用途を定める件」(令和 6 年国土交通省告示第 274 号)において定める用途に供する部分の面積は除くこととした。なお、当該対象床面積の算定方法は、防火避難規定に限ったものであることに留意されたい。

② 各規定における既存部分の危険性が增大しないこと等の確認について

各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が增大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
法第 21 条第 1 項	既存部分の倒壊及び延焼の危険性を増大させないものであること。	基準時における当該建築物の地階を除く階数及び高さを超えないこと。
法第 22 条第 1 項	既存部分の屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の屋根を令第 109 条の 9 に掲げる基準に適合するものとする事。
法第 23 条	既存部分の外壁における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁の延焼のおそれのある部分を準防火構造とすること。
法第 25 条	既存部分の外壁及び軒裏並びに屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁・軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。 増改築部分の屋根を令第 109 条の 9 に掲げる基準に適合するものとする事。
法第 35 条 (階段等に関する技術的基準)	既存部分における避難の安全上支障とならないものであること。	<ul style="list-style-type: none"> ・令第 121 条 (二以上の直通階段) の規定に係る既存不適格である場合には、退避区画※を設置すること。 ※一時的に煙から退避できるスペース。詳細は後述。 ・避難階段や出入り口を増設する場合にあつては、当該増設部分が各規定に適合すること。

		※居室に係る部分の増築は令第 137 条の 6 の 2 第 2 項により認められない。
法第 35 条 (敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準)	既存部分における避難及び消火の安全上支障とならないものであること。	敷地内通路の最小幅が基準時における最小幅より狭くならないこと。 ※居室に係る部分の増築は令第 137 条の 6 の 3 第 2 項により認められない。
法第 36 条 (防火壁等に関する技術的基準)	既存部分における延焼の危険性を増大させないものであること。	以下に掲げる場合に該当する増改築にあつては、増改築部分と既存部分との境界部分を各規定を満たす壁・床や防火設備で区画すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・高層区画 (令第 112 条第 7～9 項) : 増改築部分が 11 階以上の部分である場合 ・堅穴区画 (令第 112 条第 11～13 項) : 増改築部分の全部又は一部が堅穴部分に該当する場合 ・異種用途区画 (令第 112 条第 18 項) : 増改築部分を特殊用途に供する場合 ・長屋・共同住宅の各戸の界壁 (令第 114 条第 1 項) : 住戸を増改築する場合 ・学校等における防火上主要な間仕切り壁 (令第 114 条第 2 項) : 増改築部分が防火上主要な間仕切り壁の設置単位に該当する場合 ・小屋裏隔壁 (令第 114 条第 3 項) : 増改築部分の小屋組が木造である場合 ・渡り廊下 (令第 114 条第 4 項) : 渡り廊下を新設する場合
法第 62 条	既存部分の屋根における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の屋根を令第 136 条の 2 の 2 に掲げる基準に適合するものとする。

(2) 規定上別棟とみなすことのできる部分の増改築について

今般、建築物の 2 以上の部分が火熱遮断壁等で区画されている場合には、当該 2 以上の部分を防火規制の適用上別の建築物として取扱うことのできることをとしたところ (第 3 参照)、火熱遮断壁等で分離された部分の一方を増築等する場合にあつては、増築等をする部分以外の部分は現行規定への適合を求めないこととし

た。

増改築により新たに火熱遮断壁等で区画する場合に係る当該増改築部分の基準等を、「法第 3 条第 2 項の規定により法第 21 条等の適用を受けない建築物に係る増築又は改築に係る部分の構造方法等を定める件」（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）において定めた。

（3）部分適用における制限の緩和について

法第 86 条の 7 第 3 項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合については、当該増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。今般、同項における緩和対象規定に令第 119 条（廊下幅）、令第 5 章第 4 節（非常用の照明装置）、令第 5 章第 5 節（非常用の進入口）及び法第 35 条の 2（内装制限）を追加した。

これらの規定の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
令第 119 条（廊下幅）	階単位
令第 5 章第 4 節（非常用の照明装置）	居室及び当該居室からの避難経路単位
令第 5 章第 5 節（非常用の進入口）	階単位
法第 35 条の 2（内装制限）	居室及び当該居室からの避難経路単位

○内装制限に係る浴室の取扱いについて

内装制限における浴室の取扱いについては、浴室外の給湯器から湯が供給されるユニットバス等給湯のために直接の火源を室内に有していない浴室は内装制限の対象となる火気使用室に該当しないと解釈して差し支えない。なお、熱源となる給湯器本体が浴室内に設置されている場合や風呂釜を薪等で加熱し湯を沸かす場合については、火気使用室として取り扱うこともありうる。

（4）用途の変更における制限の緩和について

法第 87 条第 4 項の改正により、令第 137 条の 14 に規定する独立部分の一方を用途変更する場合については、用途変更をする独立部分以外の部分は、法第 27 条又は第 35 条（階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用は受けないこととされた。

また、第 35 条（廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）及び法第 35 条の 2 については、用途変更をする部分以外の部分は現行規定への適合は求めないこととされた。当該用途変更をする部分の判断においては、法第 86 条の 7 第 3 項同様、当該用途変更をする部分からの避難経路にあたる部分等は、当該用途変更をする部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

なお、「用途変更の円滑化について（技術的助言）」（平成 28 年 3 月 31 日付け国

住指第 4718 号) 2. (2) における第 35 条 (廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。) 及び法第 35 条の 2 に係る記載については、今般の改正法の施行をもって、当該記載部分を廃止する。

(5) 直通階段が一つの建築物について

直通階段が一つの建築物における 2 方向避難の確保等に係る対策として、既存の直通階段から離れた位置への直通階段又は避難上有効なバルコニーの設置や直通階段から離れた位置にある居室等の退避区画化が示されるとともに、避難経路の防護及び上階への煙の拡散防止に係る対策として、直通階段の防火・防煙区画化が示されたところである。(直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン (令和 4 年 12 月 16 日付け国住指第 349 号))

これを踏まえ、直通階段の堅穴区画に係る既存不適格は、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替における緩和の対象とせず、増築等の範囲によらず遡及適用を求めることとしている。

また、令第 121 条 (二以上の直通階段) の規定に係る既存不適格の建築物において、小規模な増改築や大規模な修繕・模様替を行う場合については、当該増改築が既存部分における避難の安全上支障とならないものとするため、退避区画の設置を要求する必要がある。当該退避区画の様子は別紙 4 を参照されたい。

第 6 接道義務等の規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化 (法第 86 条の 7 関係)

法第 3 条第 2 項の規定により法第 43 条第 1 項 (接道義務) 又は法第 44 条第 1 項 (道路内建築制限) の規定の適用を受けない建築物について、法第 3 条第 3 項第 3 号又は第 4 号の規定にかかわらず、引き続きこれらの規定を適用しない増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲について、「一定の条件を満たす大規模の修繕又は大規模の模様替 (以下「大規模修繕等」という。) であって、特定行政庁が安全上等支障がないと認めるもの」とし、特定行政庁の関与の下、市街地の安全性等が損なわれない範囲で既存建築物の省エネ改修等を許容することとした。

市街地における道路は、建築物との関係において、単に通行の場であるのみならず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保等、安全で良好な市街地環境を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。令第 137 条の 12 第 6 項及び第 7 項の規定の運用に当たっては、この点を踏まえた適切な運用を図られたい。

なお、本制度は、これまでの狭あい道路解消に向けた対応と矛盾するものではなく、特定行政庁の認定により市街地の安全性等を損なわない大規模修繕等を可能とし、老朽化した建築物が危険な状態のまま放置されることを防止すること等により、市街地の安全性等の向上に寄与するものである。

1. 令第137条の12第6項の規定に基づく認定について

特定行政庁が、令第137条の12第6項の規定に基づく認定（以下1.において「認定」という。）をするに当たっては、以下の（1）～（3）の観点に留意すること。

（1）対象となる既存不適格建築物

法第3条第2項の規定により法第43条第1項の規定の適用を受けない建築物とは、

（ア）基準時に現に存する建築物であって、その敷地が法第43条第1項に規定する道路に接していなかったもの

（イ）基準時に現に存する建築物であって、その敷地が法第43条第1項に規定する道路に2m未満で接していたもの

等が該当する。

これらの建築物は、これまでは、法第43条第2項第1号の規定に基づく認定及び同項第2号の規定に基づく許可（以下1.において「特例認定等」という。）により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認める範囲で、大規模修繕等が行われていた。

（2）「当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない」について

大規模修繕等と併せて、建築物の用途を利用者の増加が見込まれるものに変更する場合には、大規模修繕等前よりも避難及び通行の危険性が増大し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が生ずる蓋然性が高いことから、緩和対象となる大規模修繕等の範囲から除外した。

当該条件は、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際の前提条件であり、利用者の増加が明らかな場合を除外するためのものである。例えば、専用住宅から専用住宅以外の用途（物品販売業を営む店舗や飲食店等）に変更する場合は該当し、専用住宅以外の用途から専用住宅に変更する場合は該当しない。

専用住宅以外の用途間での用途の変更の場合においては、令第137条の19第1項に規定される類似の用途間であれば、原則、当該条件に該当しない。なお、類似の用途間でない場合においては、用途の変更前後の利用者の実態を踏まえ、当該条件に該当するかどうか個別に判断することが考えられる。

（3）「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」について

交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率規制や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地への影響等について、これまで行ってきた特例認定等における判断も踏まえて行うこと。ただし、特例認定等は法第43条第1項の接道義務に対す

る特例である一方で、今般の認定は法第 43 条第 1 項の規定に適合しない既存不適格建築物に対する特例であることを踏まえ、以下の点に留意の上、判断を行うこと。

- (ア) 大規模修繕等によって、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（大規模修繕等により建築物の防火性能が低下する場合、類似の用途間の用途の変更に該当するが実態上利用者が増加する場合 等）
- (イ) 既存不適格建築物を維持させることにより、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（敷地の接する道の幅員が著しく狭い場合 等）

なお、これらの判断を行うに当たっては、既存不適格建築物だけでなく、その周辺の市街地環境を踏まえた検討が必要であることから、認定対象を一定の区域又は路線に限定することも考えられる。

2. 令第 137 条の 12 第 7 項の規定に基づく認定について

特定行政庁が、令第 137 条の 12 第 7 項の規定に基づく認定（以下 2. において「認定」という。）をするに当たっては、以下の（1）～（3）の観点に留意すること。

（1）対象となる既存不適格建築物

法第 3 条第 2 項の規定により法第 44 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物とは、

(ア) 法第 42 条第 2 項等の規定に基づく指定により、道路とみなされた範囲に建築されていたもの

(イ) 基準時に現に存する建築物であって、道路内に建築されていたもの等が該当する。

（2）「当該建築物の形態の変更（他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。）を伴わない」について

大規模修繕等と併せて、周囲の環境を悪化させるような建築物の形態の変更を行う場合、大規模修繕等前よりも道路が担っている種々の機能が損なわれ、通行上、安全上、防火上及び衛生上支障が生ずる蓋然性が高いことから、緩和対象となる大規模修繕等の範囲から除外した。

当該条件は、特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める際の前提条件であり、周囲の環境を悪化させることが明らかな場合を除外するためのものである。例えば、道路内に突き出ている軒等をさらに突き出す場合や軒等の高さを下げる場合が該当し、道路に面していない建築物の部分に係る形態の変更は、これに該当しない。

（3）「通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」について

通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断に

については、良好な市街地環境を確保する上で極めて重要な役割を果たしている道路又は道路の上空を開放空間として確保し、道路が担っている種々の機能の保持を図るために、法第 44 条第 1 項の規定による道路内における建築制限が課されていることに留意しつつ、これまで行ってきた法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定及び同項第 2 号の規定に基づく許可並びに法第 44 条第 1 項第 2 号の規定に基づく許可（以下 2. において「特例許可等」という。）における判断も踏まえて行うこと。ただし、特例許可等は法第 44 条第 1 項の道路内建築制限に対する特例等である一方で、今般の認定は法第 44 条第 1 項の規定に適合しない既存不適格建築物に対する特例であることを踏まえ、以下の点に留意の上、判断を行うこと。

(ア) 大規模修繕等によって、通行上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（大規模修繕等により建築物の防火性能が低下する場合 等）

(イ) 既存不適格建築物を維持させることにより、通行上、安全上、防火上及び衛生上の支障が増大しないかどうか（庇の突き出た道路の幅員が著しく狭い場合 等）

なお、これらの判断を行うに当たっては、既存不適格建築物だけでなく、その周辺の市街地環境を踏まえた検討が必要であることから、認定対象を一定の区域又は路線に限定することも考えられる。

3. 限定特定行政庁の事務について

令第 137 条の 12 第 6 項及び第 7 項の規定は、いずれも特定行政庁が安全上等支障がない旨の認定を行うことが要件とされているところ、当該認定事務については、令第 148 条第 5 項の規定により、次のとおり限定特定行政庁に適用があるものと取り扱うこととする。

法第 97 条の 2 第 5 項前段では、「この法律中都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務で政令で定めるものは、政令で定めるところにより、第 1 項又は第 2 項の規定により建築主事等を置く市町村の長が行うものとする。」とされており、法律中の特定行政庁の権限に属する事務のうち、令第 148 条第 3 項に掲げられている事務を限定特定行政庁が行うこととされている。

また、法第 97 条の 2 第 5 項後段では、「この場合においては、この法律中都道府県知事たる特定行政庁に関する規定は、当該市町村の長に関する規定として当該市町村の長に適用があるものとする。」と、令第 148 条第 5 項では、「法第 97 条の 2 第 5 項の場合においては、この政令中都道府県知事たる特定行政庁に関する規定は、同条第 1 項又は第 2 項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の長に関する規定として当該市町村の長に適用があるものとする。」とされており、限定特定行政庁の事務である令第 148 条第 3 項に掲げられている事務に関連する法及び令中の規定については、都道府県知事たる特定行政庁に関する規定であっても限定特定行政庁に関する規定として、当該限定特定行政庁に適用されることとなっている。

改正令により新設された令第 137 条の 12 第 6 項及び第 7 項の規定は、令第 148

条第3項に掲げられていない法第86条の7に基づく規定であるものの、法第43条第1項又は法第44条第1項の規定の適用を除外するためのものであることを踏まえれば、令第148条第3項に掲げられている法第43条第2項第1号及び第2号並びに法第44条第1項第2号に関連する規定であることから、限定特定行政庁に適用があると取り扱うものである。

4. その他

(1) 道路管理者との調整について

本制度の適用にあたっては、建築物の敷地が接する道路が道路法（昭和27年法律第180号）による道路である場合には、事前に当該道路の道路管理者と調整を図ることが望ましい。また、本制度の適用にあたり事前に認定基準を整備する場合、特定行政庁は本制度の適用を想定している一定の区域又は路線における道路管理者と事前に調整を図ることが望ましい。

なお、道路法による道路内に突き出ている軒等は、同法第32条に規定する道路占用許可を道路管理者から受けることが必要になることについて留意されたい。

(2) 違反建築物の現出防止について

特定行政庁にあっては、本制度による認定を受け大規模修繕等がされる建築物について、台帳等の整備により当該認定の適用実態を適切に把握するとともに、大規模修繕等後の用途の変更等による法不適合を防止するため、必要に応じ、報告を求め、又は立入検査等により実態の把握を行うとともに、法不適合が生じている場合の是正に努めること。

第7 避難時倒壊防止構造の合理化（令第110条第2号関係）

法第27条第1項の規定に適合する構造（避難時倒壊防止構造）に法第21条第1項に適合する火災が消火の措置により終了するまで、倒壊及び延焼を防止する構造（火災時倒壊防止構造）を追加した。これにより、令和元年国土交通省告示第193号第1第2号に定める4階建の建築物の仕様が特殊建築物でも適用可能となる。なお、同告示第1第3号・第4号に掲げる火災時倒壊防止構造の仕様（3階建以下の建築物に対する簡易な仕様）は、特殊建築物にはそのまま援用できないので留意されたい。

第8 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規定の合理化（令第112条第1項ただし書及び第3項関係）

建築物の2以上の部分が吹抜き等一定規模以上の空間に接する場合であって、令第112条第3項の規定が適用される建築物の当該空間部分については、令第112条

第1項の規定による面積区画を適用しないこととした。

第9 建築基準法第21条第1項に規定する建築物の主要構造部の構造方法を定める件（令和元年国交告第193号）等の一部改正

通常火災終了時間が長時間である建築物の区画貫通部、長時間準耐火構造、長時間防火設備の仕様を以下のとおり告示に位置付けることとした。

・区画貫通部の仕様

通常火災終了時間が180分以下の場合の区画貫通部の仕様として、アルカリアースシリケート及び耐火二層管を用いた仕様を追加した。なお、告示に規定する呼称寸法未満の硬質塩化ビニル管を二層構造としたもの（JISに適合したものに限る。）については、告示に規定するものと同じの性能を有するものとして扱って差し支えない。また、施工にあつては、耐火二層管協会が発出するマニュアルを参照されたい。

・準耐火構造の仕様

長時間の準耐火構造の構造方法として、「2時間準耐火構造」「90分間準耐火構造」を新たに定めた。なお、構造用集成材を用いる場合においては、隣接するラミナの長さ方向の接着部の位置を15cm以上離れたものとするのが望ましい。また、構造用集成材、構造用単板積層材、直行集成板（以下「構造用集成材等」という。）を用いる場合においては、接着剤としてフェノール樹脂、レゾルシノール樹脂又はレゾルシノール・フェノール樹脂を用いたものとするのが望ましい。なお、今回の改正においては、構造用集成材等を用いたはりの仕様を追加していないことから、例えば床とはりを一体的に防火被覆する構造方法を用いる場合においては、今回追加される構造用集成材等を用いた床の仕様を用いることはできない。

・防火設備の仕様

長時間の遮炎性能を有する防火設備（30分間防火設備、45分間防火設備、75分間防火設備及び90分間防火設備）について、新たに仕様を追加するとともに、本告示にまとめて規定することとした。

第10 排煙設備の設置を要しない火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分を定める件（平成12年建設省告示第1436号）等の一部改正

(1) 令第126条の2第1項第5号に規定する火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分は、「排煙設備の設置を要しない火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分を定める件」（平成12年建設省告示第1436号）に定められ、当該部分については排煙設備の設置を要しないことされている。今般の改正

で、当該排煙設備の設置を要しない部分として、新たに一定の規模・用途であって、警報設備等を設けた建築物の部分を同告示第4号ロ、ハ、ニ及びへ(3)に位置付けることとした。なお、ロで規定する避難上支障がないことの条件としては、屋外への出口等の種類に応じ、「建築基準法施行令の一部を改正する政令等の施行について(技術的助言)」(令和2年4月1日付け国住指第4658号)第一(7)(告示第2号関係)に示された避難上支障がないことの要件が考えられるため、参考にされたい。

(2) 令第128条の5第7項に規定する火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分は、「壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにすることを要しない火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分を定める件」(令和2年国土交通省告示第251号)に定められているところ、当該部分については、同条第1項から第6項までに規定する内装制限のうち一部又は全部を適用しないこととされている。今般、内装制限のうち一部を適用しない部分として、新たに一定の規模・用途であって、警報設備等を設けた建築物の部分を同告示に位置付けることとした。なお、同告示第3号に規定する避難上支障がないことの条件としては、屋外への出口等の種類に応じ、「建築基準法施行令の一部を改正する政令等の施行について(技術的助言)」(令和2年4月1日付け国住指第4658号)第一(7)(告示第2号関係)に示された避難上支障がないことの要件が考えられるため、参考にされたい。

第11 建築基準法第27条第1項に規定する特殊建築物の主要構造部の構造方法等を定める件(平成27年国土交通省告示第255号)等の一部改正

スプリンクラー設備等の設置を求めていた規定について、スプリンクラー設備等を設けること又は消火上有効な措置が講じられていることと改正した。これは、例えば、消防法施行規則(昭和36年自治省令第6号)第13条第3項第11号に規定する区画が設けられている場合等が想定されるが、消防部局及び特定行政庁が消火上有効な措置が講じられていると認める場合に、スプリンクラーヘッドの設置を要しないという趣旨である。

また、自動火災報知設備の設置を求める規定について、避難上支障のない部分においては感知器の設置を要しないこととした。これは、例えば、消防法施行令(昭和36年政令第37号)第32条に基づく通知等に示された感知器の設置を免除できる箇所等が想定されるが、消防部局及び特定行政庁が避難上支障がないと認める場合に、感知器の設置を要しないという趣旨である。なお、令和元年国土交通省告示第193号第1第1項第1号へ及び平成27年国土交通省告示第255号第1第1項第1号ハに規定する「避難上支障のないよう自動火災報知設備が設けられていること」についても、同様の趣旨として扱って差し支えない。

第 12 確認申請書の改正（規則第 1 条の 3 等、別記第 2 号様式等関係）

別記第 2 号様式（第 4 面）等の「5. 主要構造部」及び「6. 建築基準法第 21 条及び第 27 条の規定の適用」において、今般の改正により追加された構造である「耐火構造（防火上及び避難上支障がない主要構造部を有する場合）」や「建築基準法施行令第 109 条の 7 第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合する構造」を追加した。一の建築物を火熱遮断壁等で区画し、防火規制に係る別棟みなし規定（第 3）の適用を受けた場合にあっては、備考欄にその旨を記入するとともに、各部分について建築基準法第 21 条、第 27 条及び第 61 条の規定の適用の有無を記入することとした。

また、別記第 2 号様式（第 4 面）において、主要構造部の全部又は一部に燃えしろ設計（準耐火構造の主要構造部を耐火被覆を用いない構造方法によるものとする設計をいう。）を用いた建築物については、備考欄にその旨を記入することとし、消防同意時にその旨を把握できることとした。