

# 建築基準法制度概要集

---

1. 手続き関係等 \_\_\_\_\_ 2
  - 建築確認が必要な建築物について(法第6条)
  - 建築・検査、定期報告制度(法第6条・法第12条第1項・第3項)
  - 改正による定期報告対象の見直し
  - 定期報告の対象となる建築物・昇降機・防火設備【政令指定】
  - 定期報告の対象となる建築物(就寝用福祉施設)【政令指定】
  - 調査・検査を行う資格者制度の見直し
  - 調査・検査を行うことができる資格者
  - 既存住宅状況調査技術者講習制度の概要(宅地建物取引業法関係)
  - 既存住宅状況調査方法基準の概要(宅地建物取引業法関係)
  - 維持保全計画の作成(法第8条)
  - 保安上危険な建築物等に対する措置(法第10条)
2. 一般構造 \_\_\_\_\_ 15
  - 長屋又は共同住宅の遮音の界壁(法第30条)
  - 建築基準法の採光規定(法第28条)
  - 採光補正係数の算定方法(法第28条)
  - 階段の構造(令第23条関係)
  - 換気設備に関する規定(法第28条)
3. 構造関係 \_\_\_\_\_ 22
  - 構造関係規定の主な改正経緯
  - 枠組壁工法の床版及び屋根版にCLTを使用するための基準整備
  - 伝統的構法に係る基準の合理化①(柱脚の仕口の接合方法の追加)
  - 伝統的構法に係る基準の合理化②(伝統的仕様の耐力壁の追加)
  - 木造建築物のルート2に係る地震力の割増係数に関する合理化
  - 伝統的構法データベースの公開
4. 防火・避難関係 \_\_\_\_\_ 29
  - 防火・避難規定の強化に係る経緯
  - 防火・避難規定の合理化に係る経緯
  - 耐火建築物・準耐火建築物
  - 耐火構造・準耐火構造
  - 不燃材料・準不燃材料・難燃材料
  - 建築基準法の防火規制の基本的な考え方
  - 主要構造部の制限【用途に応じた規制】(法第27条)
  - 主要構造部の制限【規模に応じた規制】(法第21条)
  - 主要構造部の制限【立地に応じた規制】(法第61条・第62条)
  - 建築物の外殻に対する制限(法第22条～第25条・第63条・第64条)
  - 防火区画の設置(法第36条)
  - 内装材料の制限(法第35条の2)
  - 避難施設等の設置(法第35条)
  - 消防活動の支援(法第34条・第35条)
5. 集団規定関係 \_\_\_\_\_ 44
  - 敷地と道路(法第42～第44条)
  - 接道義務(法第43条)
  - (参考)東京都における法第43条ただし書許可基準
  - 壁面線の指定(法第46条、法第47条)
  - 用途地域による建築物の制限(法第48条、法別表第2)
  - (参考)東京都における法第48条ただし書許可の実績
  - 容積率(法第52条)
  - 容積率の特例(法第52条第6項)
  - 建蔽率(法第53条)
  - 建蔽率の特例(法第53条)
  - 防火地域における建蔽率の緩和(法第53条第3項)
6. その他 \_\_\_\_\_ 57
  - 仮設建築物に関する制限の緩和(法第85条)
  - 全体計画認定(法第86条の8)
  - 用途変更の手続きについて(法第87条第1項・第2項)
  - 用途変更時における既存不適格遡及(法第87条第3項)
  - 工作物への準用(法第88条)

# 1. 手続き関係等

# 建築確認が必要な建築物について(法第6条)

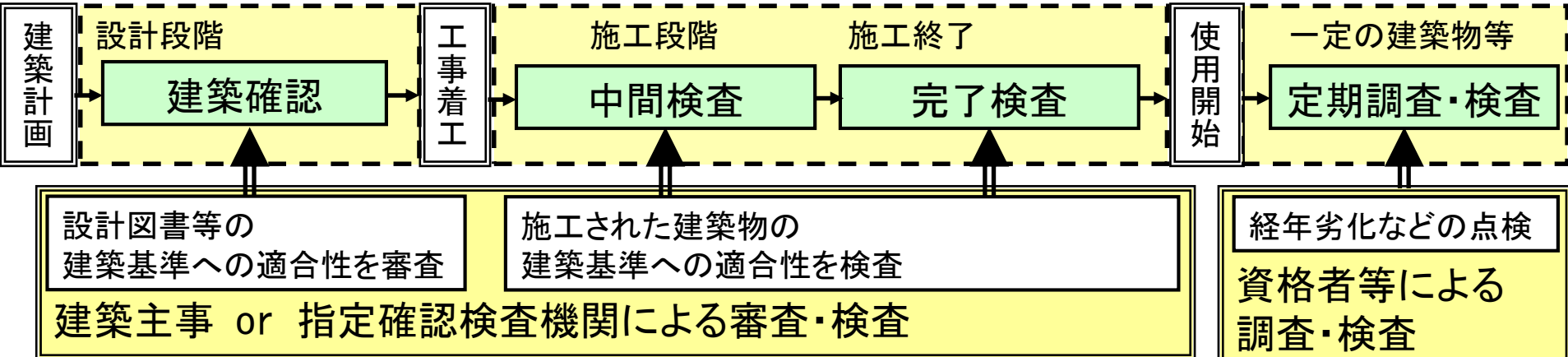
○ 建築主は、一定の範囲を超える規模、構造、用途の建築物を建築(新築・増築・改築・移転)しようとする場合、大規模の修繕、大規模の模様替えをしようとする場合は、工事を着工する前に建築主事等の確認を受けなければならない

第1号	法別表第1に掲げる特殊建築物		床面積 100㎡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		
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		
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・検査、定期報告制度(法第6条・法第12条第1項)

- 建築主は着工前に、確認の申請書を提出して建築主事(指定確認検査機関)の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。
- 一定の建築物については定期に一級建築士等の資格者による経年劣化などの状況の調査を受け、結果を特定行政庁に報告しなければならない。

## ○建築から使用までの手続き



## ○法律で規定される建築基準関係規定

### ■単体規定【建築物の安全性確保】

(仕様規定)

(性能規定)

- |                         |                  |                 |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| ○敷地(衛生・安全の確保).....      | ○雨水排水溝、盛土等       |                 |
| ○構造(地震等による倒壊の防止).....   | ○構造部材、壁量等.....   | ○限界耐力計算等        |
| ○防火・避難(火災からの人命の確保)..... | ○耐火構造、避難階段等..... | ○耐火設計法、避難安全検証法等 |
| ○一般構造・設備(衛生・安全の確保)..... | ○採光、階段、給排水設備等    |                 |

### ■集団規定【健全なまちづくり】

- 接道規制(避難・消防等の経路確保).....○敷地と道路の関係
- 用途規制(土地利用の混乱の防止).....○用途地域毎の建築制限
- 形態規制(市街地の環境の維持).....○容積率、斜線制限等

### ■その他の建築基準関係規定

- バリアフリー法、消防法、都市計画法等の一部の規定等のうち建築物の敷地、構造又は建築設備に係るもの

# 定期報告制度(法第6条・法第12条第1項・第3項)

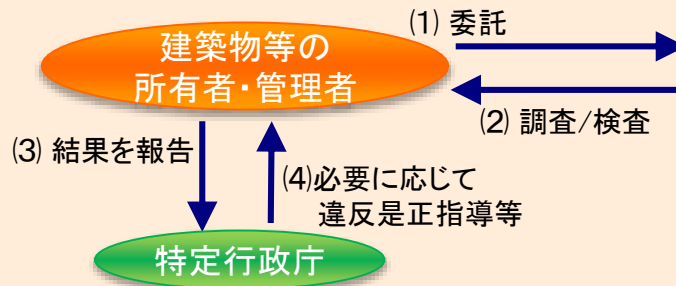
- 建築基準法第12条においては、①建築物、②建築設備(給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置)、③昇降機等、④防火設備について、経年劣化などの状況を定期的に調査・検査する制度が設けられている。
- 具体的には、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者の義務として、(1) 専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、(2) その結果を特定行政庁へ報告することを定めている。

## 【定期報告制度の概要】

### 【報告対象の建築物等】

- ・ 国が政令で指定する
  - ①建築物、②建築設備、
  - ③昇降機等、④防火設備
- ・ 特定行政庁が指定する
  - ①建築物、②建築設備、
  - ③昇降機、④防火設備

### 【報告手続きの流れ】



- 専門技術を有する資格者
  - ・ 一級建築士
  - ・ 二級建築士
  - ・ 法定講習の修了者で国土交通大臣から資格者証の交付を受けた者  
(特定建築物調査員・建築設備検査員・昇降機等検査員・防火設備検査員)

## 【定期報告制度の調査対象及び調査内容等】

	調査対象(※)	調査/検査の内容	特定行政庁への報告時期
建築物	・ 劇場、物販店舗など、不特定多数の者が利用する建築物 ・ 病院、老人ホームなど、自力避難困難者が就寝利用する建築物	外壁のタイルに剥落がないか等について、目視、打診等により調査	おおむね半年から3年の間で特定行政庁の定める時期
建築設備	・ 給排水設備 ・ 換気設備 ・ 排煙設備 ・ 非常用の照明装置	機械換気設備の換気量が適切か、排煙設備が適切に作動するか等について目視、作動確認、機器測定等により検査	おおむね半年から1年の間で特定行政庁の定める時期
昇降機等	・ エレベーター ・ エスカレーター ・ 小荷物専用昇降機(フロアタイプ) ・ 遊戯施設	ブレーキパッドや主索が摩耗していないか等について、目視、作動確認、機器測定等により検査	
防火設備	・ 随時閉鎖式の防火戸	防火戸が正常に閉鎖すること等について、目視、作動確認、機器測定等により検査	

※その他、特定行政庁が指定する建築物及び建築設備等も調査対象となる。

# 改正による定期報告対象の見直し

○ 「安全上、防火上又は衛生上特に重要である建築物等」については、政令により一律に定期報告の対象とし、それ以外の建築物等については、特定行政庁が地域の実情に応じた指定を行うこととなった。

## 定期報告の対象

	報告対象となり得る範囲	報告対象	
		改正前	現行
建築物	<b>○ 特定建築物</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>法第6条第1項第1号に掲げる建築物（別表第一に掲げる用途で100㎡超）</li> <li>法第12条第1項の政令で定める建築物（階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等）</li> </ul>	特定行政庁が指定する建築物	政令で指定する建築物
			特定行政庁が指定する建築物
建築設備等	<b>○ 特定建築設備等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>昇降機</li> <li>特定建築物に設けられる建築設備※及び防火設備</li> </ul>	特定行政庁が指定する建築設備等	政令で指定する建築設備等
			特定行政庁が指定する建築設備等
準用工作物	<b>○ 法第88条で準用する工作物</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>観光用エレベーター・エスカレーター</li> <li>ウォーターシュート、コースターなどの高架の遊戯施設</li> <li>メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔などの原動機による回転運動をする遊戯施設</li> <li>看板、広告塔、装飾塔などの工作物</li> </ul>	特定行政庁が指定する準用工作物	政令で指定する準用工作物
			特定行政庁が指定する準用工作物

※ 昇降機を除く(上記のとおり、昇降機は特定建築物以外の建築物に設けられるものであっても「特定建築設備等」に該当するため)。



# 定期報告の対象となる建築物・昇降機・防火設備【政令指定】

※ 建築設備については、政令では指定しない。

## A. 建築物※1

対象用途	対象用途の位置・規模※2(いずれかに該当するもの)
劇場、映画館、演芸場	①3階以上の階にあるもの ②客席の床面積が200㎡以上のもの ③主階が1階にないもの ④地階にあるもの
観覧場(屋外観覧場を除く)、公会堂、集会場	①3階以上の階にあるもの ②客席の床面積が200㎡以上のもの ③地階にあるもの
病院、有床診療所、旅館、ホテル、就寝用福祉施設(別紙)	①3階以上の階にあるもの ②2階の床面積が300㎡以上であるもの※3 ③地階にあるもの
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(※いずれも学校に附属するものを除く)	①3階以上の階にあるもの ②床面積が2,000㎡以上であるもの
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	①3階以上の階にあるもの ②2階の床面積が500㎡以上であるもの ③床面積が3,000㎡以上であるもの ④地階にあるもの

※1: 該当する用途部分が避難階のみにあるものは対象外。      ※2: 該当する用途部分の床面積が、100㎡超のものに限る。      ※3: 病院、有床診療所については、2階の部分に患者の収容施設があるものに限る。

## B. 昇降機

対 象	例 外
<input type="checkbox"/> エレベーター <input type="checkbox"/> エスカレーター <input type="checkbox"/> 小荷物専用昇降機(フロアタイプ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸内のみを昇降する昇降機</li> <li>・ 工場等に設置されている専用エレベーター (労働安全衛生法施行令第12条第1項第6号に規定するエレベーター)</li> </ul>

## C. 防火設備

(防火扉、防火シャッター)

対 象	例 外
<input type="checkbox"/> 上記Aの建築物の防火設備 <input type="checkbox"/> 病院、有床診療所又は就寝用福祉施設※3の防火設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 常時閉鎖式※4の防火設備</li> <li>・ 防火ダンパー</li> <li>・ 外壁開口部の防火設備</li> </ul>

※3: 該当する用途部分の床面積の合計が200㎡以上のもの  
 ※4: 普段は閉鎖された状態となっており、開放してもドアクローザーなどで自動的に閉鎖状態に戻る方式のもの

## D. 準用工作物

<input type="checkbox"/> 観光用エレベーター・エスカレーター <input type="checkbox"/> コースター等の高架の遊戯施設 <input type="checkbox"/> メリーゴーラウンド、観覧車等の原動機による回転運動をする遊戯施設
---



# 別紙：定期報告の対象となる建築物(就寝用福祉施設)【政令指定】

- 就寝用福祉施設(下表に掲げる用途をいう。)については、利用者が高齢者、障害者、妊産婦など火災時の避難に時間を要すると考えられる状態であることと、就寝時には火災の発生に気づくのが遅れるということに配慮し、避難上の安全を確保する観点から、定期報告の対象として指定している。

就寝用福祉施設
サービス付き高齢者向け住宅
認知症高齢者グループホーム、障害者グループホーム
助産施設、乳児院、障害児入所施設
助産所
盲導犬訓練施設
救護施設、更生施設
老人短期入所施設
小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護の事業所 <small>(※1)</small>
老人デイサービスセンター(宿泊サービスを提供するものに限る。) <small>(※2)</small>
養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム
母子保健施設
障害者支援施設、福祉ホーム、障害福祉サービス(自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る。)の事業所(利用者の就寝の用に供するものに限る。)

※1 「老人短期入所施設」に該当。

※2 「老人短期入所施設に類するもの」に該当。

# 調査・検査を行う資格者制度の見直し

## ポイント

- 調査・検査資格者が法律に位置づけられ、国が当該者に対し「資格者証の交付」や「調査等に関して不誠実な行為をしたときなどの資格者証の返納命令」などの監督を行うこととなった。

## 資格者の業務範囲(見直し)

改正前

### 特殊建築物等調査資格者

劇場、病院、百貨店などの外壁の損傷の有無、天井の耐震対策の状況の確認、防火設備の設置状況の確認などを実施

### 昇降機検査資格者

エレベーター、エスカレーターなどの安全装置の点検、動作確認などを実施

### 建築設備検査資格者

配管設備の腐食状況の点検、換気設備の換気量の確認などを実施



改正後

### 特定建築物調査員

劇場、病院、百貨店などの外壁の損傷の有無、天井の耐震対策の状況の確認などを実施

### 防火設備検査員※

防火戸、防火シャッターなどの駆動装置の点検、感知器と連動させた動作確認などを実施

### 昇降機等検査員※

(同左)

### 建築設備検査員※

(同左)

※ 法律上、「防火設備検査員」「昇降機等検査員」「建築設備検査員」は、「建築設備等検査員」として一括りで定義されているが、施行規則で各資格者を区分して定義している。

## 懲戒処分(新規創設)

- ・ 建築基準法令への違反、調査・検査に関する不誠実な行為が認められる場合、資格者証の返納。
- ・ 上記の資格者証の返納命令に違反した者は、30万円以下の過料。

# 調査・検査を行うことができる資格者

【法第12条、法第12条の2、法第12条の3関係】

## ポイント

- 定期調査・検査を行う「資格者」が法律に位置づけられ、国が当該者に対し「資格者証の交付」や「調査等に関して不誠実な行為をしたときなどの資格者証の返納命令」などの監督等を行うこととなった。
- 防火設備について、専門的な知識と技能を有する者(防火設備検査員)が検査を行う仕組みが導入された。

	改正前		現行
建築物	一級建築士・二級建築士		一級建築士・二級建築士(変更なし)
	特殊建築物等 調査資格者	建築基準適合判定資格者 登録調査資格者講習(現講習)の修了者	 特定建築物調査員(新講習の受講が不要) 特定建築物調査員(新講習の受講が不要)
	(無資格者)		特定建築物調査員(新講習の受講が必要)
昇降機等	一級建築士・二級建築士		一級建築士・二級建築士(変更なし)
	昇降機 検査資格者	建築基準適合判定資格者 登録昇降機検査資格者講習(現講習)の修了者	 昇降機等検査員(新講習の受講が不要) 昇降機等検査員(新講習の受講が不要)
	(無資格者)		昇降機等検査員(新講習の受講が必要)
建築設備	一級建築士・二級建築士		一級建築士・二級建築士(変更なし)
	建築設備 検査資格者	建築基準適合判定資格者 登録建築設備資格者講習(現講習)の修了者	 建築設備検査員(新講習の受講が不要) 建築設備検査員(新講習の受講が不要)
	(無資格者)		建築設備検査員(新講習の受講が必要)
設 防 備 火	(新設)		 一級建築士・二級建築士 防火設備検査員(新講習の受講が必要)

※ 現資格者(現講習の修了者等、従来、調査・検査資格者であった者をいう。)については、法第12条の2等の規定により、新講習を修了した者と同等以上の専門的知識及び能力を有する者であると認定。これにより、現資格者は新講習を受講せずに資格者証の交付を申請することができる。

※ 防火設備に関する事前講習を修了した者については、法第12条の3の規定により、新講習を修了した者と同等以上の専門的知識及び能力を有する者であると認定。これにより、新講習を受講せずに資格者証の交付を申請することができる。

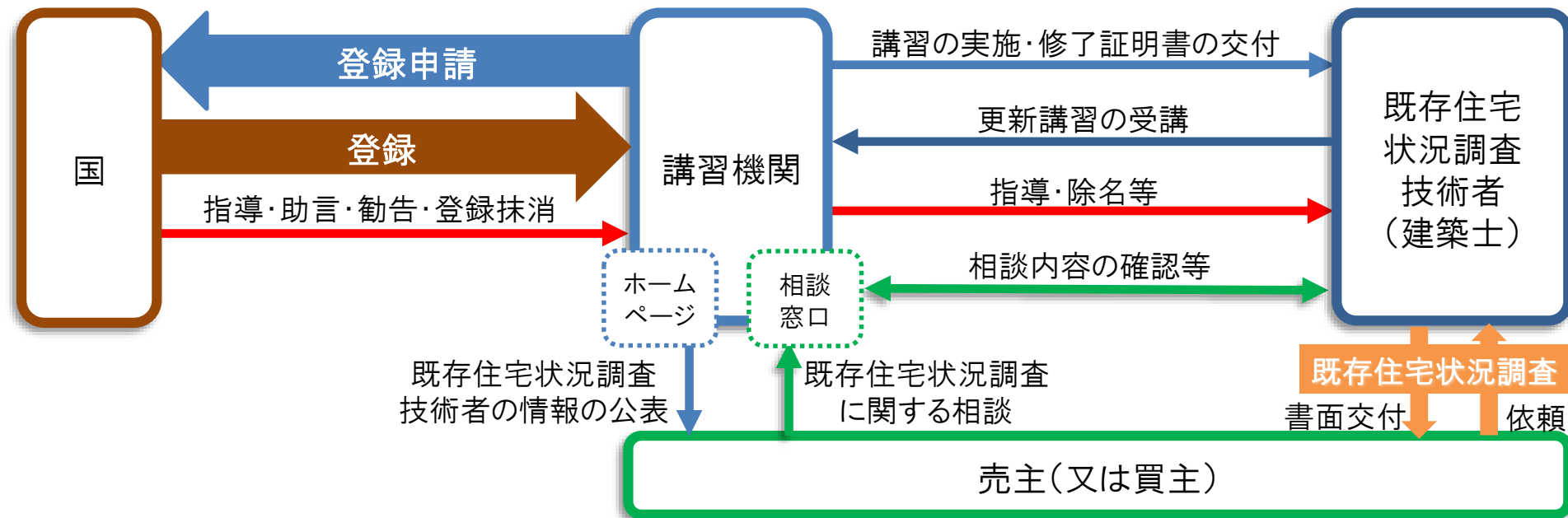
※ 防火設備の点検に関して知識・経験を十分に有している者は、実技等の一部講習を免除。なお、昇降機・建築設備の一部講習の免除規定についても、現行どおりとする。

# 既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

## 既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



# 既存住宅状況調査方法基準の概要

- 既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めている。
- 既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能とするため、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定めている。
- 調査方法基準は、①構造耐力上主要な部分の調査、②雨水の浸入を防止する部分の調査、③耐震性に関する書類の確認から構成される。

## 既存住宅状況調査方法基準の内容

### 調査の種類

- 以下の区分により、それぞれ調査部位、調査する劣化事象等、調査方法を定めている。
- ・一戸建ての住宅、共同住宅等
  - ・小規模住宅、大規模住宅
  - ・構造の区分(木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等)

### 調査者

- 既存住宅状況調査技術者は、一級・二級・木造建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて、調査を行う。
- 既存住宅状況調査技術者が調査を行う場合は、この基準に則り公正に実施する。

### 調査方法

- 調査の対象となる部位には、対象住宅に存在しない部位を含まない。
- 歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行い、対象部位について調査することができる部分がない場合には、その部位は調査できないものとして扱う。
- 共同住宅等の共用部分の調査は、以下のいずれかとする。  
 住戸型調査:基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、出入口から対象住戸に至る経路上、対象住戸から確認できる部分  
 住棟型調査:基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、全ての階の部分(木造及び木造以外の小規模住宅)、一定の階の部分(木造以外の大規模住宅)
- 調査者は、「調査の結果の概要」及び「調査の結果の報告書」を作成し、調査の依頼者に交付するとともに調査の結果を依頼者に報告する。

### 調査部位等

- | ● 木造・鉄骨造  | ● 鉄筋コンクリート造等  |
|---|---|
| <構造耐力上主要な部分><br>基礎(立ち上がり部分を含む)<br>土台及び床組<br>床<br>柱及び梁<br>外壁及び軒裏<br>バルコニー<br>内壁、天井<br>小屋組(下屋含む)<br>蟻害、腐朽・腐食<br>非破壊検査 | <構造耐力上主要な部分><br>基礎(立ち上がり部分を含む)<br>床<br>柱及び梁<br>外壁<br>バルコニー<br>内壁<br>天井<br>非破壊検査 |
| <雨水の浸入を防止する部分><br>外壁(開口部含む)<br>軒裏<br>バルコニー<br>内壁、天井、小屋組<br>屋根   | <雨水の浸入を防止する部分><br>外壁(開口部等との取り合い部分含む)<br>内壁、天井<br>屋根                             |
- (共通)耐震性に関する書類の確認

# 維持保全計画の作成(法第8条)

- 法第8条第1項の規定に基づき、全ての建築物の所有者等に対し、当該建築物を常時適法な状態に維持することの努力義務が課せられている。
- 法第8条第2項の規定に基づき、定期報告対象の建築物の所有者等に対し、当該建築物を常時適法な状態に維持するとともに、必要に応じ、維持保全計画を作成し、適切な措置を講じなければならないこととされている。

## 対象

法第8条第1項	法第8条第2項
全ての建築物	定期報告の対象となる建築物 (法第6条第1項第1号に掲げる建築物 <sup>※1</sup> で 政令で定めるもの <sup>※2</sup> 等)

## 必要な措置

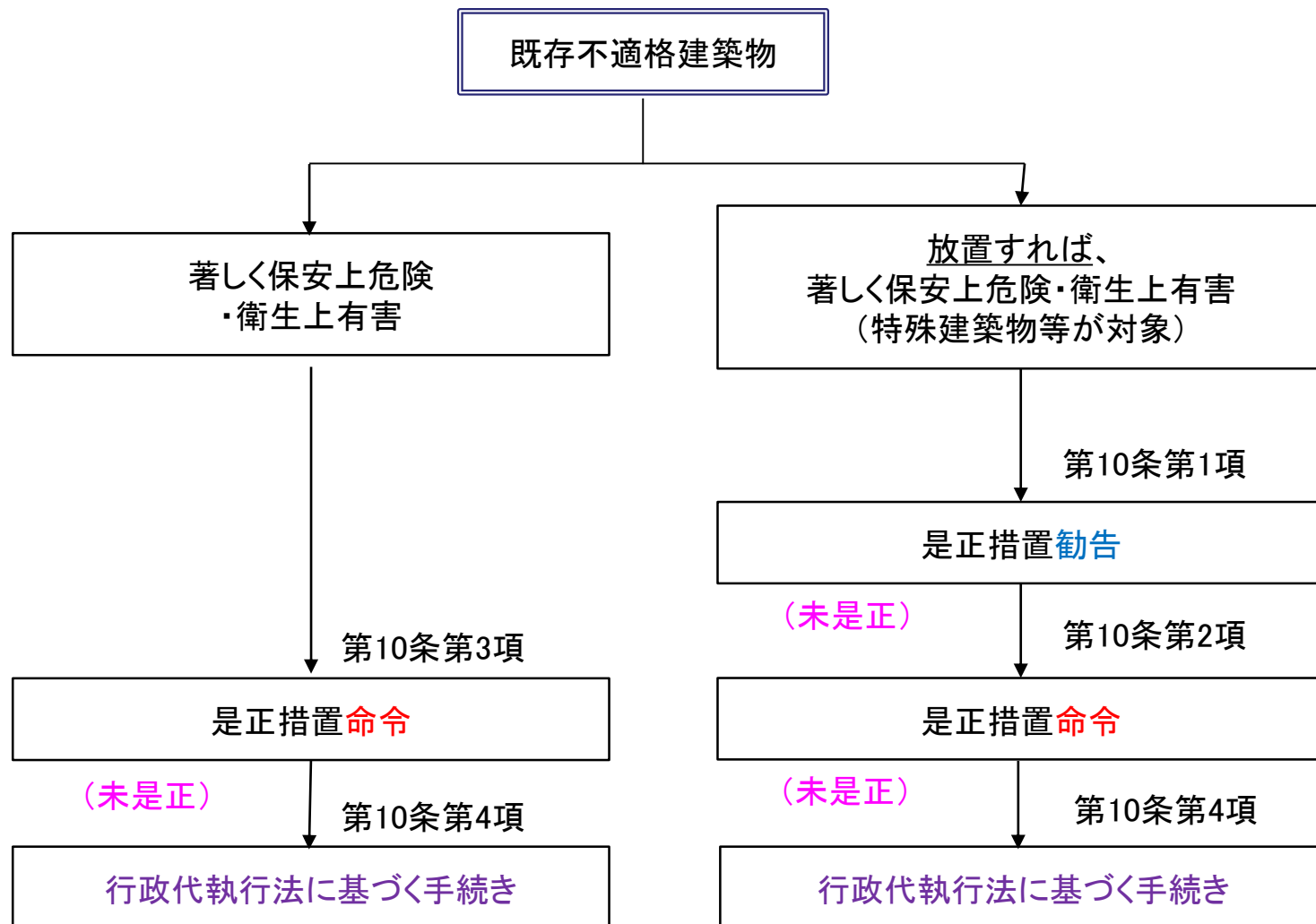
維持保全の努力義務

必要に応じ、  
維持保全計画の作成  
及び  
その他適切な措置の実施

※1 法別表第一に掲げる用途(劇場、病院等)でその用途に供する部分の床面積が100㎡超のもの  
 ※2 国等の建築物を除く

# 保安上危険な建築物等に対する措置(法第10条)

- 特定行政庁は、著しく保安上危険又は衛生上有害な建築物について、命令等の必要な措置をとることができる
- 放置されることにより、著しく保安上危険又は衛生上有害な特殊建築物等については、勧告・命令等の必要な措置をとることができる。



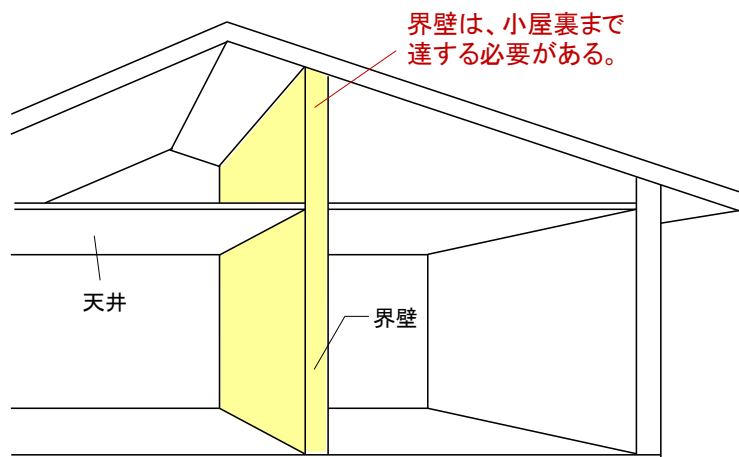


## 2. 一般構造

# 長屋又は共同住宅の遮音の界壁(法第30条)

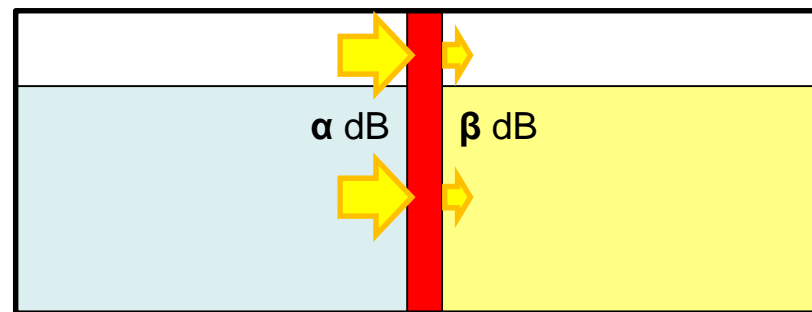
○ 各住戸が壁を隔てて接続している長屋や共同住宅については、住宅としてのプライバシーを確保することを目的に、各戸の界壁について以下の基準への適合が求められる。

- ・小屋裏又は天井裏に達すること
- ・遮音性能(隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないようにするために必要な性能)を有すること



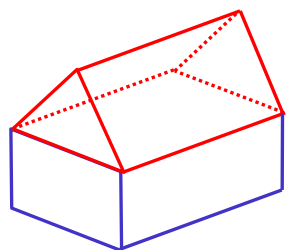
## ■ 界壁の遮音構造

政令(令第22条の3)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

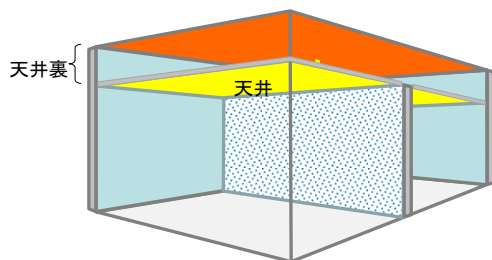


界壁による透過損失

125Hz: 25dB  
500Hz: 40dB  
2,000Hz: 50dB



小屋組(※): 赤線部分  
小屋裏: 小屋組の裏側の空間  
※木造建築物等の屋根を支える骨組み



天井: 黄色部分  
天井裏: 天井の裏にある空間

# 建築基準法の採光規定(法第28条)

- 建築基準法第28条第1項及び建築基準法施行令第19条に基づき、住宅、学校などの居室に、採光のための窓等を設置することを義務付けている。
- その採光に有効な窓等の面積は、住宅の場合は各居室の床面積の1/7以上、その他の建築物の場合は居室の床面積の1/10～1/5の政令で定める割合以上としなければならない。(詳細は下表のとおり)
- 敷地境界に隣接した窓の場合、採光上不利なため、敷地等の状況を踏まえ、有効となる割合を補正。
- 幼稚園や小中高等学校、認定こども園、保育所において、照度を確保できる照明の設置により、窓等の開口面積に関する緩和措置がなされている。

## ◆ 「採光に有効な部分の面積」の算定方法(例) 住宅の場合

①居室の開口部面積×採光補正係数を計算

②居室の床面積×(1/7)を計算

③①≥②であることを確認

居室の種類	割合
<ul style="list-style-type: none"> <li>・幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校又は幼保連携型認定こども園の教室(※これ以外の学校の教室は1/10)</li> <li>・保育所・幼保連携型認定こども園の保育室</li> </ul>	1/5
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・病院・診療所の病室</li> <li>・寄宿舎の寝室</li> <li>・下宿の宿泊室</li> <li>・児童福祉施設等の寝室(入所者の使用するもの)</li> <li>・児童福祉施設等(保育所を除く。)の居室(入所者等に対する保育、訓練、日常生活に必要な便宜の供与等のために使用するもの)</li> </ul>	1/7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院、診療所及び児童福祉施設等の居室(入院患者や入所者の談話、娯楽等に使用されるもの)</li> </ul>	1/10
・事務所等上記以外	なし

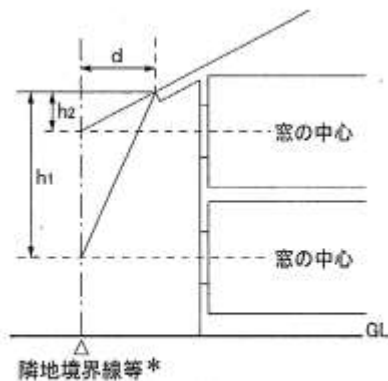
幼稚園や小中高等学校、認定こども園、保育所における 現行の緩和規定	割合
イ 床面からの高さが50センチメートルの水平面において200ルクス以上の照度を確保することができるよう照明設備を設置すること。 ロ 窓その他の開口部で採光に有効な部分のうち床面からの高さが50センチメートル以上の部分の面積が、当該教室又は保育室の床面積の7分の1以上であること。	1/7

※その他商業地域に設ける住宅の場合、各室ごとではなく、住戸ごとに既定の適用を行うことができる旨の緩和

# 採光補正係数の算定方法(法第28条)

採光補正係数を算出する際のd/hの考え方

※窓より上部の、建築物の頂部が複数ある場合は、最も小さい値となる。



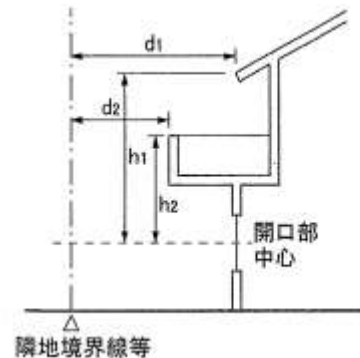
$d/h_1$ : 1階の窓の採光関係比率

$d/h_2$ : 2階の窓の採光関係比率



開口部1の採光関係比率は、 $d_1/h_1$ となる。

開口部2の採光関係比率は、 $d_2/h_2$ 、 $d_1/h_2$ のうち、小さい方の数値とする。



採光関係比率は、 $d_1/h_1$ 、または  $d_2/h_2$ のうち、小さい方の数値とする。

区域	採光補正係数	補正係数の結果を補正する場合
住居系用途地域 第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域	$d/h \times 6 - 1.4$	イ 開口部が道に面する場合であつて、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0 ロ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が7メートル以上であり、かつ、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0 ハ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が7メートル未満であり、かつ、当該算定値が負数となる場合 0
工業系用途地域 準工業地域、工業地域又は工業専用地域	$d/h \times 8 - 1$	イ 開口部が道に面する場合であつて、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0 ロ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が5メートル以上であり、かつ、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0 ハ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が5メートル未満であり、かつ、当該算定値が負数となる場合 0
商業系用途地域 近隣商業地域、商業地域又は用途地域の指定のない区域 ※天窗にあっては採光補正係数は3.0	$d/h \times 10 - 1$	イ 開口部が道に面する場合であつて、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0 ロ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が4メートル以上であり、かつ、当該算定値が1.0未満となる場合 1.0 ハ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が4メートル未満であり、かつ、当該算定値が負数となる場合 0

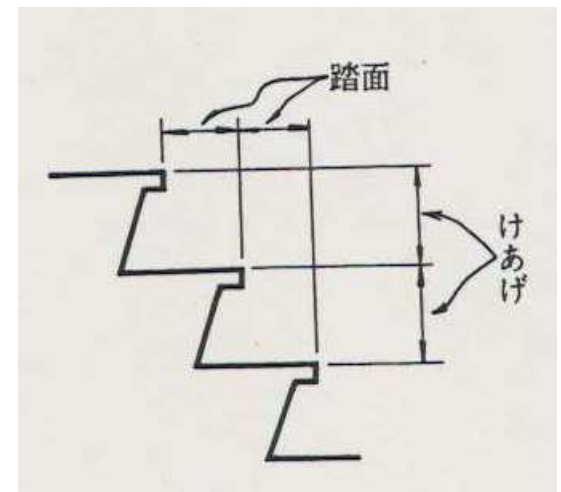
## 階段等の幅、けあげ・踏面の寸法等の基準

階段の種類	階段及びその踊場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法
小学校における児童用の階段	$\geq 140\text{cm}$	$\leq 16\text{cm}$	$\geq 26\text{cm}$
中学校、高等学校又は店舗・劇場・映画館等の公共施設の階段	$\geq 140\text{cm}$	$\leq 18\text{cm}$	$\geq 26\text{cm}$
住宅の階段(共同住宅の供用のものを除く)	$\geq 75\text{cm}$	$\leq 23\text{cm}$	$\geq 15\text{cm}$

## その他の基準

- ・ 階段には、手すりを設けなければならない。また、階段及び踊場の両側のうち、手すりがない所には、側壁を設けなければならない。
- ・ 小学校、中学校、高校、百貨店、劇場などの階段で、高さが3mを超えるものは、高さ3m以内ごとに、その他の場合は高さ4m以内ごとに踊場を設けなければならない。

等の基準が設けられている。

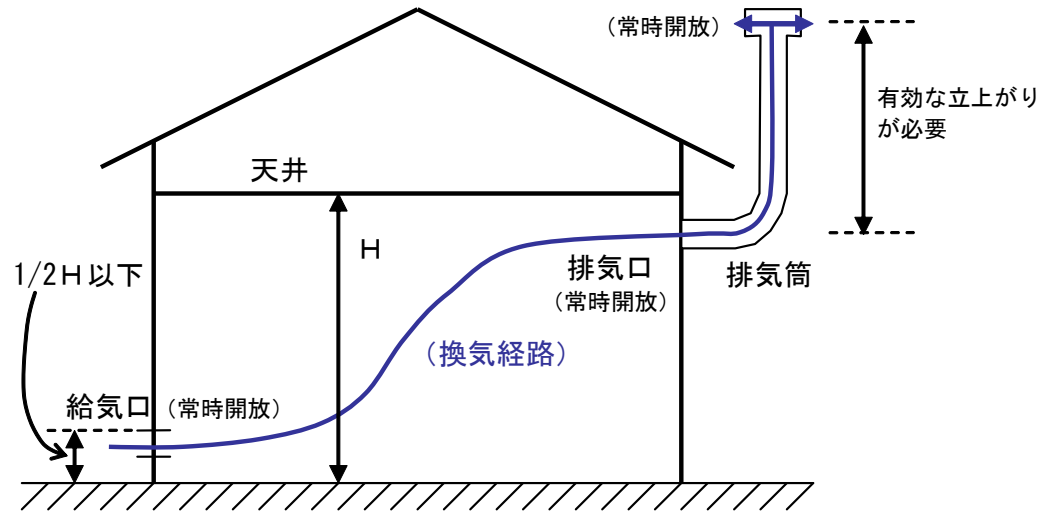


# 換気設備に関する規定①(法第28条)

○ 以下のように、換気設備や空気調和設備の設置を義務づけ、さらに構造基準を定めている。

設置が義務づけられる場合	換気設備等の種類
I 住宅等の居室	①窓等の換気に有効な開口部（居室の床面積の1／20以上） ②自然換気設備 ③機械換気設備 ④中央管理方式の空気調和設備 等
II 劇場・映画館・集会所等の居室	①機械換気設備 ②中央管理方式の空気調和設備 等
III 調理室・浴室その他の室でかまど・こんろその他火を使用する設備又は器具を設けた室	①火気使用室の自然換気設備 ②火気使用室の機械換気設備 等

## 自然換気設備の構造



## 機械換気設備の構造

- ① 給気機＋排気機、給気機＋排気口、給気口＋排気機のうちいずれかの組み合わせとする
- ② 給・排気口の位置・構造は、居住域での空気分布を均等なものとし、著しく局部的な空気の流れを生じないようにする
- ③ 室の床面積等に応じて一定の有効換気量を満たすこと 等



## 3. 構造関係

## 昭和25年／建築基準法制定



平成13年国土交通省告示第1540号  
H29.9.26 改正告示 公布・施行

## 【背景】

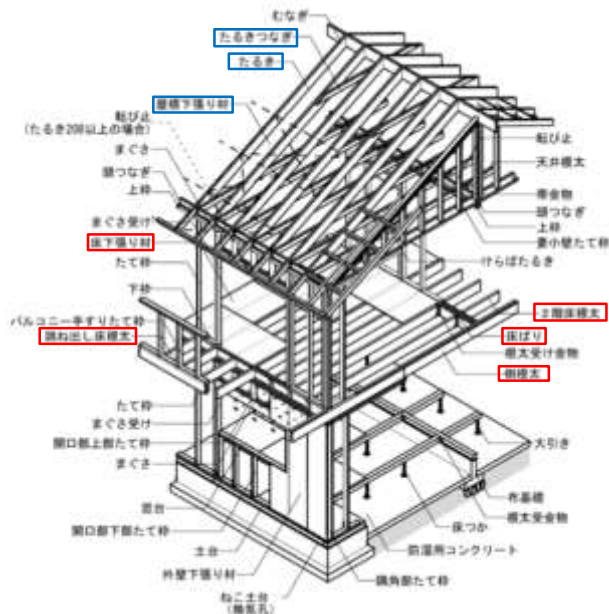
枠組壁工法(ツーバイフォー工法)において、工期の短縮、意匠性、施工性等の観点から、新しい木質系の建築材料であるCLTの活用ニーズが高まっているところ。

## 【改正内容】

従来、枠組壁工法においては、精緻な構造計算を行わなければCLTを構造部材として用いることはできなかったところ、今般、構造計算を行った場合においては、床版及び屋根版にCLTを用いることを可能とする。

### 一般的な枠組壁工法の仕様

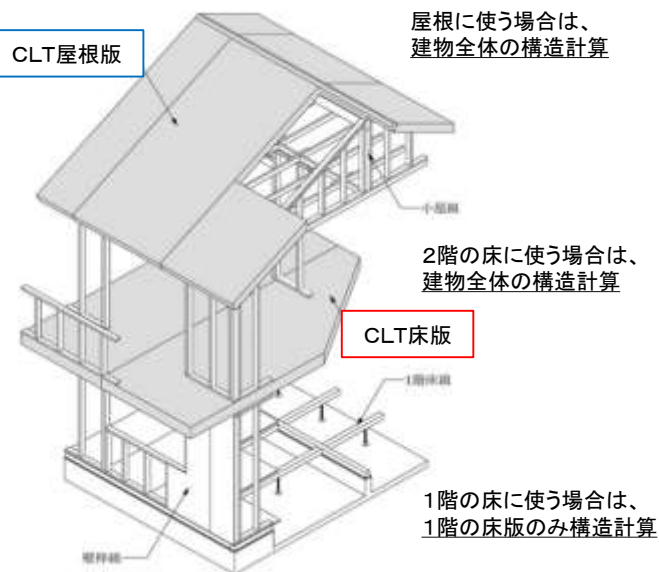
床版 : 床組と床下地材で構成  
小屋組等 : 小屋組と屋根版(屋根下地材と屋根葺材)で構成



CLTの床版と屋根版の導入

### 屋根版及び床版をCLT版とした枠組壁工法の仕様

床版 : CLT版で構成  
小屋組等 : 小屋組(たるきを除く)とCLT版で構成



平成12年建設省告示第1460号  
H29.9.26 改正告示 公布・施行

## 【背景】

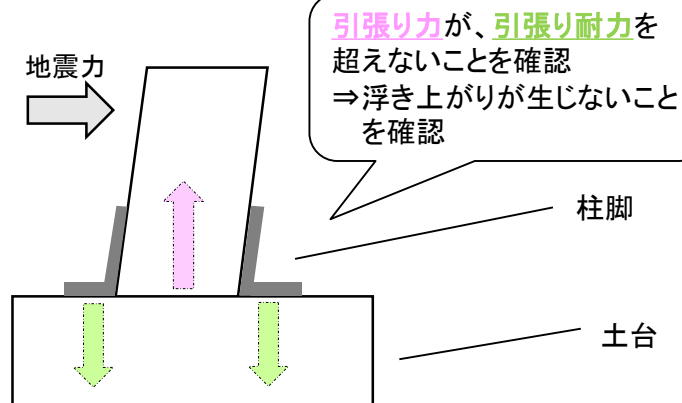
古民家など、伝統的構法の建築物の活用に対する社会的ニーズが高まっているところ。伝統的構法に係る基準の整備を図るための所要の改正を行う。

## 【改正内容】

軸組の柱の柱脚及び柱頭の仕口にあつては、原則として柱の浮き上がりを許容していなかったところ、1階の柱脚に限り、十分な壁量を確保した場合については、これを適用しないこととした。

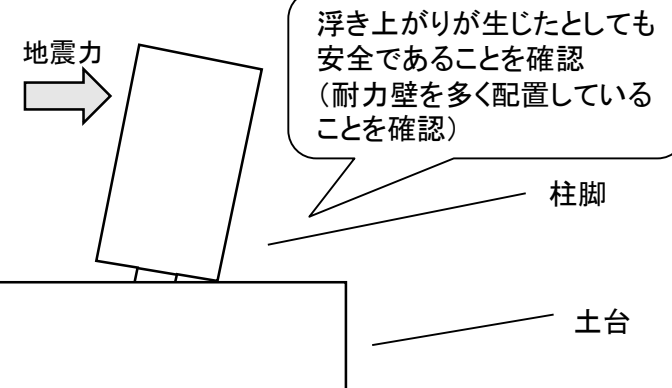
### 改正前

柱の仕口について、浮き上がりが生じないように金物等で鉛直方向に緊結



### 改正後

柱の仕口について、**十分な壁量を確保した場合**には、鉛直方向に緊結しなくてもよい。



昭和56年建設省告示第1100号  
H29.9.26 改正告示 公布・施行

## 【背景】

伝統的構法は開放的な空間を確保するため、通常の在来軸組工法に比べ、全面的に壁が少ないことが特徴。

## 【改正内容】

従来の壁量計算では考慮されていない、伝統的仕様の壁の追加や、従来の仕様より高倍率の仕様の壁を追加する。

## 【開放的間取りの伝統的木造住宅の例】



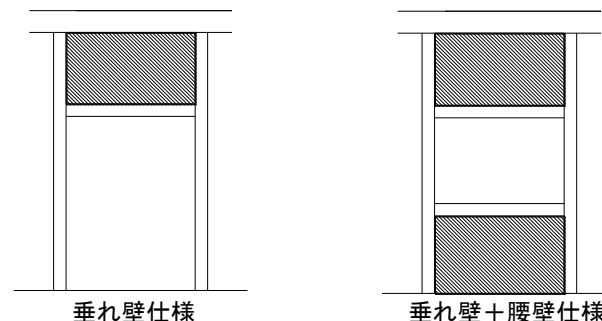
伝統的仕様（全面に土が塗られていない土塗り壁）の耐力壁は、従来、壁量の計算では考慮できなかった

改正後



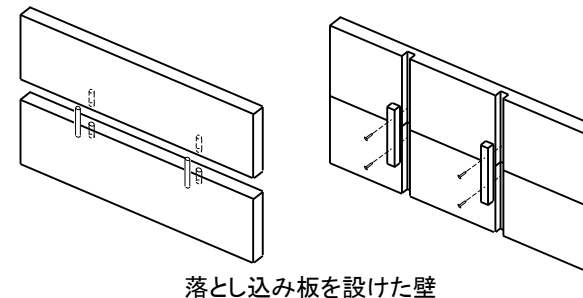
### ■ 耐力壁の仕様の追加

従来、壁倍率が与えられていなかった全面に土が塗られていない土塗り壁の耐力壁の仕様を追加



### ■ 高耐力の仕様の板壁の追加

従来、伝統的仕様の耐力壁の壁倍率は最大で1.5倍。壁倍率最大3倍の伝統的仕様の板壁の仕様を追加。



# 木造建築物のルート2に係る地震力の割増係数に関する合理化

## 【背景】

木材の利活用促進を背景に、中大規模の木造建築物の建築ニーズの高まりとともに、主に中規模の木造建築物に係る基準の合理化を図る。

## 【改正内容】

中規模木造建築物の構造計算(ルート2)にあたっては、筋かいを有する階は、筋かいの仕様によらず、一律に告示で定める割増数値を乗じて地震力の割増を求めていたところ、特別な調査又は研究に基づく場合は、より合理的な割増数値を設定することを可能とする。

※筋かいは、合板等に比べ、地震エネルギーの吸収性能が劣るため、地震力の割増を求めている。

### 改正前

筋かいを設けた階については、筋かいの仕様等によらず、一律に、筋かいが負担する水平力の割合に応じて、告示に定める割増数値を地震力に乗じて構造計算を行う必要あり。

建築物の地震に対する安全性を確かめるために必要な構造計算の基準を定める件((昭和56年建設省告示第1791号)「第1 木造の建築物等に関する基準」に規定する、水平力を負担する筋交いを設けた階の構造耐力上主要な部分に生ずる地震力による応力への割増数値

$\beta \leq 5/7$ の場合	$1+0.7\beta$
$\beta > 5/7$ の場合	1.5

この表において、 $\beta$ は、令第88条第1項に規定する地震力により建築物の各階に生ずる水平力に対する当該階の筋かいが負担する水平力の比を表すものとする。

### 改正後

告示に定める割増数値のほか、特別な調査研究に基づく割増数値を用いることが可能。

例)筋かいが負担する水平力の割合及び筋交いの仕様(筋交いの断面形状等)を考慮して、地震力の割増数値を設定

#### 特別な調査研究に基づく割増数値の例

「建築物の地震に対する安全性を確かめるために必要な構造計算の基準を定める件等の改正について(技術的助言)」(国住指第2167号平成29年9月26日)

$\beta \leq 5/7$ の場合	$1 + \frac{0.7\beta\gamma}{1.5}$ 又は $\gamma$ のうちいずれか小さい数値
$\beta > 5/7$ の場合	$\gamma$

この表において、 $\beta$ は、令第88条第1項に規定する地震力により建築物の各階に生ずる水平力に対する当該階の筋かいが負担する水平力の比を表すものとする。また、 $\gamma$ は次の式によって計算した数値(1.0未満の場合にあっては、1.0)又は1.5のうちいずれか小さい数値とする。

$$\gamma = \frac{0.45}{\sqrt{\delta_u} \cdot (1 + 10h_{eq})}$$

ここで、 $\delta_u$ : 対象とする耐力壁の終局変形角で1/15以下の数値(rad.)  
 $h_{eq}$ : 対象とする耐力壁の等価粘性減衰定数(最大値)



- 平成26・27年度建築基準整備促進事業（国交省補助事業）において、実務者が伝統的構法による構造設計を行う際に活用可能な、接合部等の構造上の特性に関するデータ※1の整理を実施。
- 平成29年3月30日に（公財）日本住宅・木材技術センターにおいてデータベース※2を公表。

※1 「伝統的工法の設計法作成及び性能検証実験検討委員会」において平成22年度～平成24年度までに実験を行ったデータ等  
 ※2 伝統的構法データベース：<http://www.denmoku-db.jp/>

## 【伝統的構法に係るデータベース検討委員会】

データベースの検討にあたっては、学識者・実務者を中心とした委員会を組織して検討を行った。

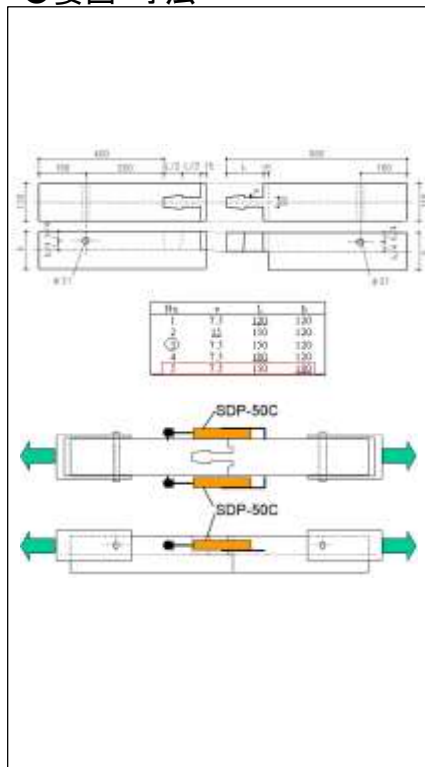
- |     |       |                           |
|-----|-------|---------------------------|
| 委員長 | 五十田 博 | 京都大学 生存圏研究所 生活圏構造機能分野 教授  |
| 委員  | 腰原 幹雄 | 東京大学 生産技術研究所 教授           |
|     | 河合 直人 | 工学院大学 建築学部 教授             |
|     | 鈴木 祥之 | 立命館大学 衣笠総合研究機構 教授         |
|     | 齋藤 幸雄 | 齋藤構造研究所 代表                |
|     | 後藤 正美 | 金沢工業大学 環境・建築学部 建築系建築学科 教授 |
|     | 大橋 好光 | 東京都市大学 工学部 建築学科 教授        |
|     | 槌本 敬大 | (国研)建築研究所 材料研究グループ 上席研究員  |
|     | 荒木 康弘 | (国研)構造研究グループ 主任研究員        |

\* 下線が「伝統的構法の設計法作成及び性能検証実験検討委員会」委員

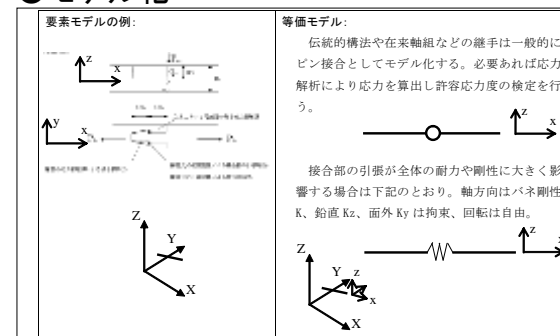
## 【伝統的構法に係る設計用データベースのイメージ】

### 腰掛鎌継ぎ手の例

#### ● 姿図・寸法



#### ● モデル化



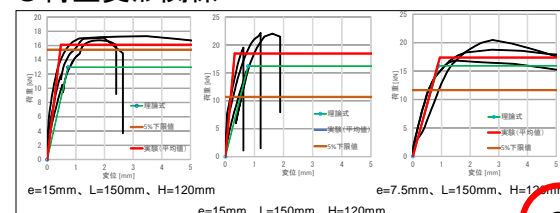
#### ● 特性値

e=7.5mm, L=120mm, H=120mm

	K (kN/mm)	Py (kN)	Pmax (kN)	Pu (kN)	δv (mm)
実験値 (平均値)	(33.57)	8.71 (9.49)	16.28 (17.05)	15.40 (16.12)	(0.54)

注：K 剛性、Py 降伏耐力、Pmax 最大耐力、Pu 終局耐力 \* (n=3、5%下限値)

#### ● 荷重変形関係





## 4. 防火・避難関係

# 防火・避難規定の強化に係る経緯

○ 木造建築物に係る防火規制は戦前からも行われており、昭和25年に制定された建築基準法では、大規模木造建築物の火災による多数の犠牲者や市街地火災の経験を踏まえ規制を強化している。

## 【災害の発生等に応じた改正】

### 大規模な火災多発

昭和31年 神田共立講堂火災（東京都千代田区）  
 昭和32年 明治座火災（東京都中央区）  
 昭和33年 東京宝塚劇場火災（東京都千代田区）  
 死者3名

### 昭和34年 建築基準法改正

- 内装制限の創設
- 簡易耐火建築物の創設

### バー、キャバレー等の火災の増加

### 昭和36年 建築基準法施行令改正

- 内装制限の強化

### 耐火建築物の火災多発（酸欠、ガス中毒多し）

昭和41年 川崎市金井ビル火災（神奈川県川崎市）、死者12名  
 昭和43年 有楽サウナ火災（東京都千代田区）  
 死者3名  
 国際劇場火災（東京都台東区）死者3名

### 昭和44年 建築基準法施行令改正

- 区画貫通部の措置
- 竪穴区画の創設
- 内装制限の強化

### 旅館、ホテル火災多発

昭和41年 菊富士ホテル火災（群馬県水上温泉）  
 死者30名  
 昭和43年 池ノ坊満月城火災（兵庫県神戸市）  
 死者30名  
 昭和44年 磐光ホテル火災（福島県常磐熱海温泉）  
 死者30名

### 昭和45年 建築基準法改正

- 非常用の昇降機の設置
- 排煙設備の設置
- 非常用照明装置の設置
- 非常用出入口の設置

### 史上最大のビル火災

昭和47年 千日デパート火災（大阪府大阪市）  
 死者118名

### 昭和48年 建築基準法施行令改正

- 常時閉鎖式防火戸の規定
- 防火ダクトの基準整備
- 2以上の直通階段の適用拡大
- 内装制限の強化

### 増築等の工事中の火災多発

昭和48年 西武高槻ショッピングセンター火災（大阪府高槻市）、死者6名  
 大洋デパート火災（熊本県熊本市）  
 死者100名

### 昭和51年 建築基準法の一部改正

- 検査済証交付前の使用制限等



酒田大火（昭和51年）



阪神・淡路大震災（平成7年）

# 防火・避難規定の合理化に係る経緯

○ 建築材料・部材の試験結果や、実大火災実験により得られた科学的知見等に基づき、技術的に避難安全の確保や周囲への危険防止等が確認できたものについて、順次、合理化を図っている。

## 平成4年改正(法律)

- ・ 木造であっても、防火被覆などによって耐火構造に準ずる性能を実現できることが技術的に検証できたことを踏まえて、「火災による延焼を抑制する性能」を有するものを「準耐火構造」として新たに定義し、木材の利用可能性を拡大。
- ・ 平成3年12月の実大火災実験等の知見に基づき、防火地域・準防火地域外で1時間準耐火構造の木造3階建て共同住宅を可能とした。



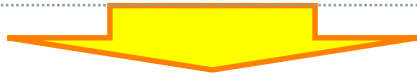
## 平成10年改正(法律)

- ・ 更なる性能規定化により、木造による耐火構造の実現を可能とした。
- ・ 平成8年3月の実大火災実験等の知見に基づき、準防火地域で1時間準耐火構造の木造3階建て共同住宅を可能とした(平成4年改正の範囲拡大)。



## 平成16年改正(告示)

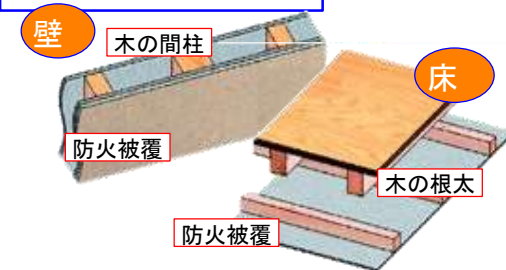
- ・ 伝統的構法で用いられる木造の外壁・軒裏を、防火構造の告示仕様として追加。



## 平成26年改正(法律)

- ・ 平成23年度～平成25年度(3カ年)の実大火災実験等の知見に基づき、一定の基準を満たす木造3階建て学校等を可能とした。

準耐火構造のイメージ(木造)



伝統的構法による木造の外壁・軒裏



木造3階建て学校の実大火災実験



# 耐火建築物・準耐火建築物

## 耐火建築物(法第2条第九号の二)

- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)  
⇒ **耐火構造**とすること。  
(通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊及び延焼を防止するために必要な構造とすること。)

※ 個別の建築物について、告示に定められた耐火性能検証法又は高度な検証法(大臣認定が必要)で検証する方法も別途規定。



例:鉄筋コンクリート造

### 耐火構造

- **耐火性能を有する構造**
  - ・ 告示で定められた例示仕様
  - ・ 試験等により性能を確認した上で、国土交通大臣の認定を受けたもの

### 耐火性能

1～3時間の加熱に対する非損傷性、遮熱性、遮炎性が確保されていること

## 準耐火建築物(法第2条第九号の三)

- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)  
⇒ **準耐火構造**とすること。  
(通常の火災による延焼を抑制するために必要な構造とすること。)



例:木造

### 準耐火構造

- **準耐火性能を有する構造**
  - ・ 告示で定められた例示仕様
  - ・ 試験等により性能を確認した上で、国土交通大臣の認定を受けたもの

### 準耐火性能

加熱開始後45～60分間の加熱中の非損傷性、遮熱性、遮炎性が確保されていること

※ 耐火建築物・準耐火建築物ともに、外壁の延焼のおそれのある部分の開口部には**防火設備**を設ける必要がある。

## 考え方

- 耐火構造は「一定時間の火熱が加えられた場合であっても、損傷などが生じない構造」として、準耐火構造は「一定時間の火熱が加えられている間、損傷などが生じない構造（火熱が加えられなくなった後は、損傷などが生じることを許容）」として、それぞれ性能が定められている。

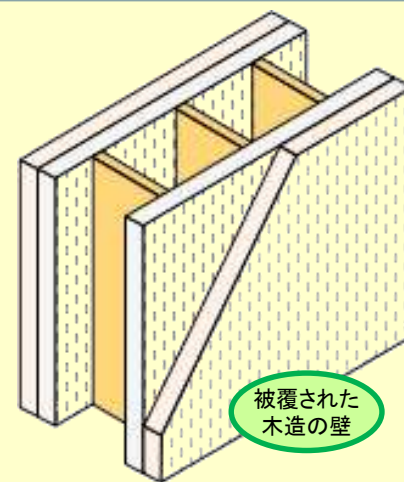
	加熱中	加熱終了後
耐火構造	非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されている	非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されている
準耐火構造	非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されている	—

## 考え方を踏まえた実態

- 木材については、火熱を加えなくなった後であっても、燃焼が継続するおそれがあることから、いわゆる「あらわし」の状態では耐火構造を実現することが困難。  
 （石膏ボードなどの防火被覆で木材を覆う工法など、「あらわし」によらない方法であれば、木材であっても、耐火構造とすることは可能）。



あらわしの  
木造の壁

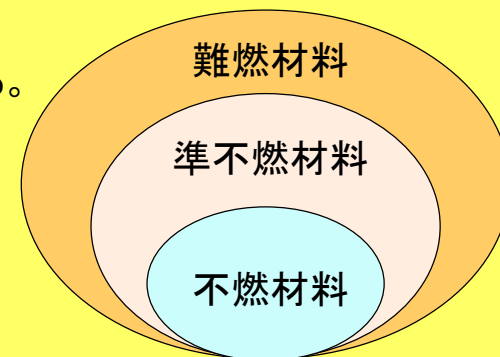


被覆された  
木造の壁



# (基礎的な考え方) 不燃材料・準不燃材料・難燃材料

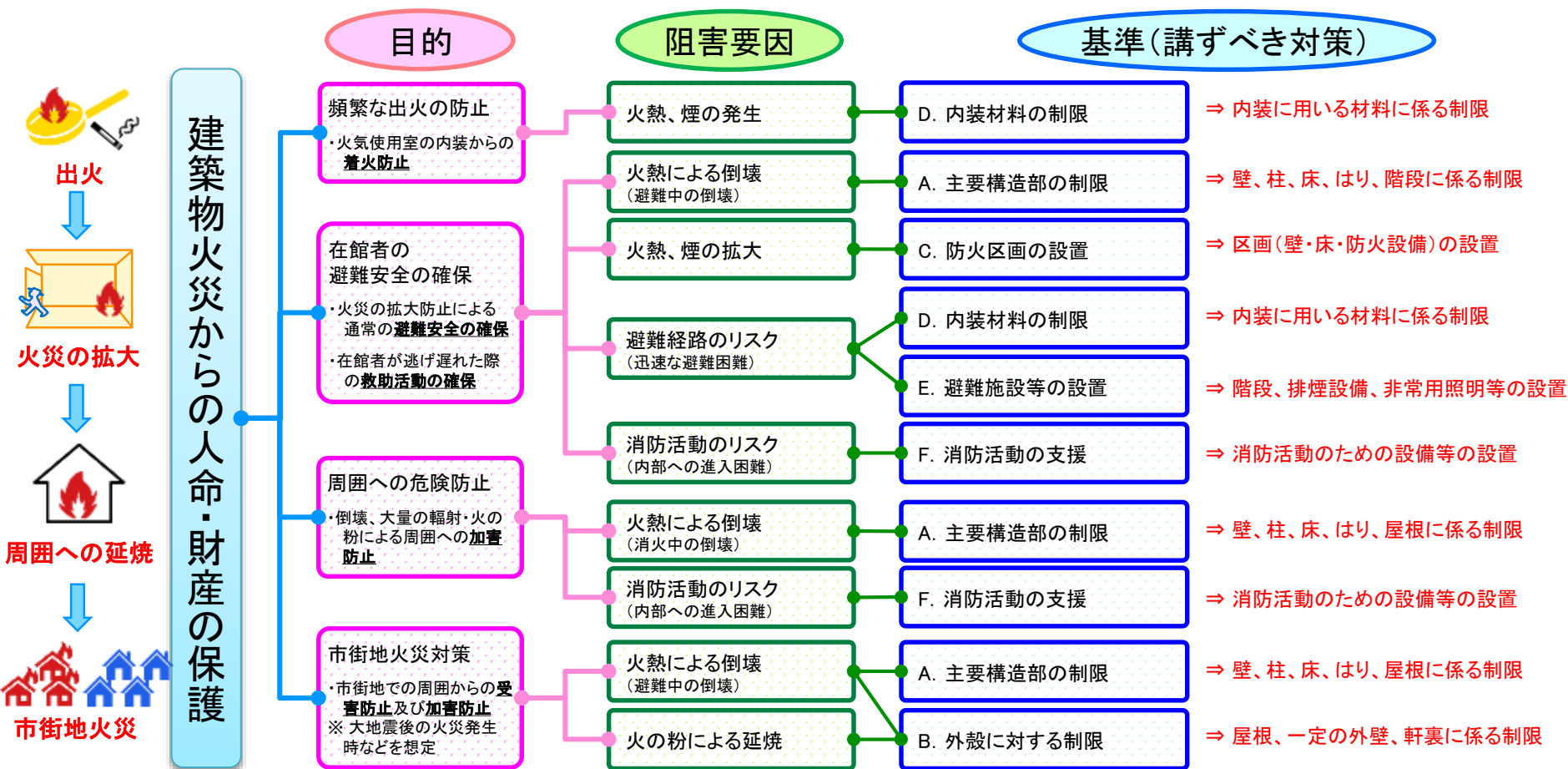
- 通常の火災時の火熱に対して多少の溶融・赤熱を生じることはあっても、燃焼現象や防火上有害な損傷を生じることがなく、かつ、避難上有害な煙・ガスを発生しない性能を有する建築材料として、建築基準法上は「不燃材料」「準不燃材料」「難燃材料」を定義している。
- 具体的には、通常の火災による火熱が加えられた場合に、上記の性能を発揮することができる加熱時間の長さに応じて、性能を下表のとおり規定している。
- なお、加熱時間の長さによって性能を規定している関係上、各材料は右図のような包含関係にある。



	性能 (加熱時間)	告示仕様 (代表的な材料)	認定番号
不燃材料	20分間	H12・1400号 ・コンクリート ・れんが ・瓦 ・陶磁器質タイル ・金属板 ・モルタル ・ロックウール ・厚さ5mm以上の繊維混入ケイ酸カルシウム板 ・厚さ12mm以上の石膏ボード 等	NM
準不燃材料	10分間	H12・1401号 ・厚さ15mm以上の木毛セメント板 ・厚さ9mm以上の石膏ボード 等	QM
難燃材料	5分間	H12・1402号 ・厚さ5.5mm以上の難燃合板 ・厚さ7mm以上の石膏ボード 等	RM

# 建築基準法の防火規制の基本的な考え方

- 建築基準法では、災害の発生や規制の実績等を踏まえた建築物の防火に関する規制(防火規制)を定め、消防法とも相まって、建築物の火災から人命、財産の保護を図っている。
- 具体的には、主に火災発生時における在館者の避難安全の確保や建築物の火災による倒壊等の周囲への危険防止、市街地火災対策などの複眼的な観点から、講ずべき措置を規定。



※消防法では、防火管理、消防設備(自動火災報知設備等の警報設備、誘導灯等の避難設備、スプリンクラー等の消火設備)、消防活動などについて定めている。



# A. 主要構造部の制限【用途に応じた規制】(法第27条)

- 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、一般の建築物と区分して「特殊建築物」との区分を設けた上で、当該用途にする部分の階数及び床面積に応じ、その主要構造部に一定の性能(非損傷性・遮熱性・遮炎性)を要求。
- H26改正により、「避難時間」に応じて主要構造部の性能を決定することを明確化(個別の建築物を対象とした避難時間の検証法は未整備)。

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		
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		
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	
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
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
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
倉庫		・3階以上の床面積 :200㎡以上		・床面積 :1,500㎡以上

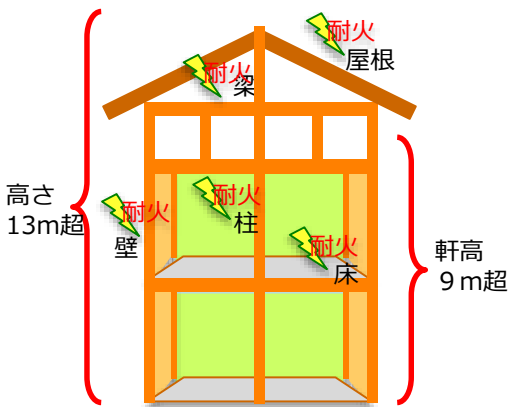
※1:口準耐火建築物を含む。 ※2:劇場、映画館、演芸場に限る。

※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。

# A. 主要構造部の制限【規模に応じた規制】 (法第21条)

- 大規模な木造建築物等については、特殊建築物以外の建築物であっても、火災の際の周囲への危険性が大きいことから、一定規模以上の建築物について、「高さ又は軒高」及び「延べ面積」に応じ、その主要構造部に一定の性能(非損傷性・遮熱性・遮炎性)を要求。
- H26改正により、「延べ面積」については、建築物全体の火災拡大を防止するために、各部分の面積が一定以下となるような壁等による区画が形成されていけば良いものとする規定を追加。

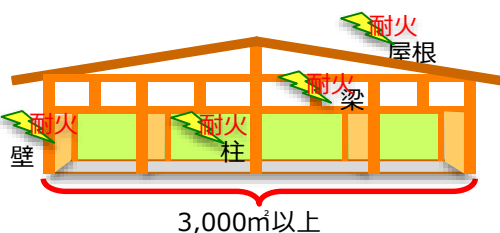
## <高さ又は軒高に応じた制限の考え方>



○ 高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物等は、火災により倒壊した場合に周囲への影響が大きいことから、主要構造部を耐火構造とすることを義務付け。

○ ただし、3階建て以下については、一定時間までは耐火構造に準ずる性能を有する1時間準耐火構造等とすることを許容している。

## <延べ面積に応じた制限の考え方>



○ 大規模な木造建築物等は、火災が発生した場合に最終的には大規模な火災となることで周囲への影響が大きいことから、火災の規模を限定するため、延べ面積が3,000㎡を超えるものは主要構造部を耐火構造とすることを義務付け。

高さ・軒高	階数	延べ面積	
		3,000㎡以下	3,000㎡超
高さ13m超 又は 軒高9m超	4階以上	耐火構造	耐火構造
	3階建	60分準耐火構造※1	
	2階建	30分の火熱に耐える 置※2	
	平屋		
高さ13m以下 かつ 軒高9m以下			

※1:他に、周囲に幅員3m以上の通路が確保されていること等の措置が求められる。  
 ※2:①柱・横架材への一定の品質の木材使用・柱脚部の緊結、②外壁・軒裏を防火構造とし、1階・2階の床を一定の構造、③地階の主要構造部は耐火構造又は不燃材料、④火気使用室はその他の部分と耐火構造・特定防火設備で区画、⑤各室・各通路の壁・天井の内装は難燃材料とし、又はスプリンクラー設備等・排煙設備を設置、⑥柱・梁を接合する継手・仕口は一定の構造方法、⑦一定の構造計算により通常の火災により容易に倒壊するおそれがないこととする。

# A. 主要構造部の制限【立地に応じた規制】(法第61条・第62条)

○ 防火地域又は準防火地域内においては、特殊建築物以外の建築物であっても、市街地における火災の危険性が大きいことから、一定規模以上の建築物について、「階数」及び「延べ面積」に応じ、その主要構造部に一定の性能(非損傷性・遮熱性・遮炎性)を要求。

- ① 防火地域においては、大地震後の放任火災を想定し、市街地火災の防止や、市街地火災が発生した場合の延焼の遮断を図るため、小規模なものを除き、全ての建築物を耐火建築物とすることを義務付け。
- ② 準防火地域においては、大地震後の放任火災で市街地火災が発生した場合に広域避難に支障を及ぼすことがないよう、延焼速度を抑制するため、建築物の規模に応じて制限。ただし、一般的な木造住宅(2階建以下の戸建て住宅等)は許容。

階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火構造			耐火構造		
3階建						
2階建	45分準耐火構造	防火構造※3 (外壁・軒裏)				
平屋建	防火構造※1 (外壁・軒裏)					

※1: 附属建築物の場合。

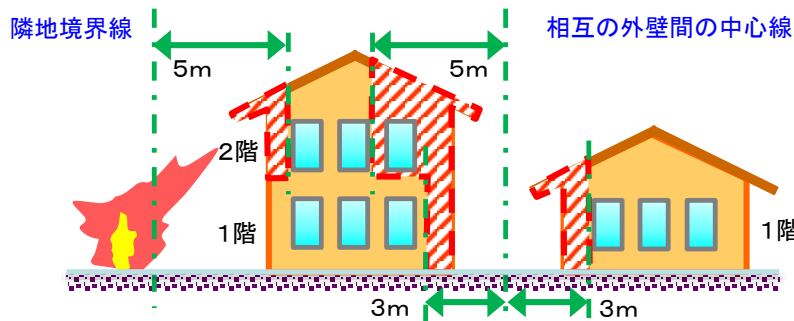
※2: ①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

※3: 木造建築物の場合。

- 市街地における建築物相互の延焼を防止し、市街地における火災の危険性を抑制するため、建築物の外殻(屋根、延焼のおそれのある部分に該当する外壁・軒裏・開口部)について、一定の性能を要求。
- ① 屋根については、周囲の建築物からの火の粉により屋根から延焼しないよう、屋根を不燃材料で造るか又はふくこと等※とすることを義務付け。
  - ② 延焼のおそれのある部分に該当する外壁・軒裏については、周囲の建築物の火災による輻射、接炎等によって延焼しないよう、防火構造等※とすることを義務付け。
  - ③ 延焼のおそれのある部分に該当する外壁開口部については、周囲の建築物の火災による接炎によって延焼しないよう、防火設備の設置を義務付け。

※ 主要構造部を耐火構造又は準耐火構造とした建築物は、これらの延焼防止性能を有する。

規制対象		外殻の構造制限		
地域	面積その他の条件	屋根	延焼のおそれのある部分	
			外壁・軒裏	開口部
防火地域・準防火地域	特になし	市街地火災の飛び火防止※ <sup>1</sup>	防火構造	防火設備※ <sup>2</sup>
22条地域	特殊建築物※ <sup>3</sup>	通常の火災の飛び火防止※ <sup>1</sup>	防火構造	なし
	延べ面積1,000㎡超の木造建築物		準防火構造	なし
	上記以外		防火構造	なし
上記以外の地域	延べ面積1,000㎡超の木造建築物		防火構造	なし



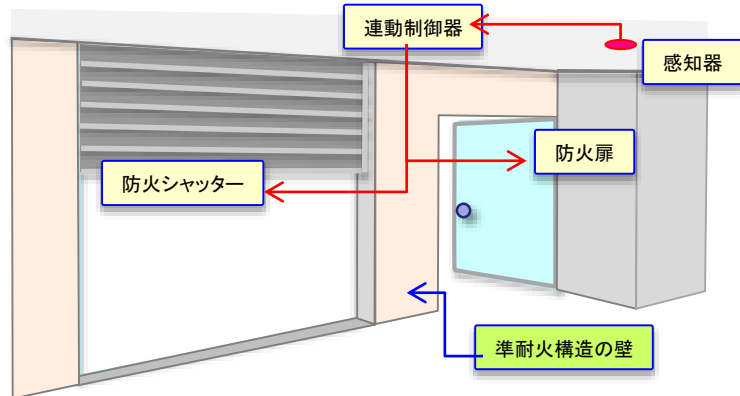
※<sup>1</sup>: 不燃材料で葺くこと等による。  
 ※<sup>2</sup>: 屋外の火炎が屋内に侵入することを防ぐ方向のみ。  
 ※<sup>3</sup>: 学校、観覧場、共同住宅(2階建・200㎡超)などに限る【法第23条】。

……延焼のおそれのある部分

# C. 防火区画の設置(法第36条)

○ 急激な火災の拡大を抑制することで在館者の避難安全の確保を図るとともに、火災の規模をできる限り限定することにより周囲への危険防止を図るため、床・壁・防火設備によって防火上有効に区画することを要求。

	条件	考え方	区画の形成	イメージ
面積区画	一定以上の床面積	建築物内の延焼を局部的なものに留めるため、一定の床面積ごとに床や壁、特定防火設備(加熱開始後1時間の遮炎性能)で有効に区画。	一定面積ごと(500~3,000㎡)に区画	
	高層区画	はしご車が届かない階は、消防活動が困難であることから、さらなる小区画。	一定面積ごと(100~500㎡)に区画	
縦穴区画	吹抜き等	延焼や煙が建築物内の縦方向に連続する空間を通過して拡大しないようにするとともに、在館者が階段により安全に地上に到達できるよう、吹抜け、階段、昇降路、ダクトスペース等の縦方向の空間とその他の部分とを床や壁、遮煙性能を有する防火設備で有効に区画。	吹抜き等を区画	
異種用途区画	複数の用途	用途に応じて利用形態や空間形態が異なり、火災時には避難の遅れ等が生じる原因ともなることから、異なった用途に延焼や煙が拡大しないよう、特殊建築物用途とその他の用途などを床や壁、遮煙性能を有する特定防火設備等で有効に区画。	用途の境界部分で区画	



・壁及び床による区画が基本。  
 ・開口部には防火設備(防火シャッター・防火扉)を設け、火災の煙や熱を感知した場合に自動閉鎖するものとする。



# D. 内装材料の制限(法第35条の2)

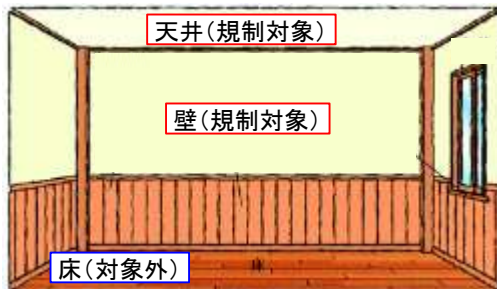
○ 頻繁な出火の防止を図るとともに、初期火災の成長を遅延させ、火災が拡大しても有害な煙・ガスの発生を少なくすることで在館者の避難安全の確保を図るため、壁や天井に用いる内装材料を制限。

	対象建築物		措置の内容	
	用途	規模等	居室等	通路等
①	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・400㎡以上の耐火建築物</li> <li>・100㎡以上の準耐火建築物</li> <li>・100㎡以上のその他建築物</li> </ul>	難燃材料※3,4	準不燃材料※5
	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童施設等（100㎡区画されている耐火建築物等は対象外）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・300㎡以上※1の耐火建築物</li> <li>・300㎡以上※2の準耐火建築物</li> <li>・200㎡以上のその他建築物</li> </ul>		
	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー等、ダンスホール、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物販等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1,000㎡以上※1の耐火建築物</li> <li>・500㎡以上※2の準耐火建築物</li> <li>・200㎡以上のその他建築物</li> </ul>		
②	自動車車庫・修理工場、①の用途の地階	—	準不燃材料	準不燃材料※5
③	すべての用途※6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階数3以上・延べ面積500㎡超</li> <li>・階数2・延べ面積1,000㎡超</li> <li>・階数1・延べ面積3,000㎡超</li> </ul>	難燃材料※3	準不燃材料※5
④	内装制限上の無窓居室	—	準不燃材料	準不燃材料※5
⑤	火気使用室（住宅）	【最上階を除く（階数2以上）】	準不燃材料	—
	火気使用室（住宅以外）	—	準不燃材料	—

※1: 三階以上の床面積 ※2: 二階の床面積 ※3: 壁のうち床面から1.2m以下の部分は対象外。 ※4: 三階以上の階を特殊建築物の用途とする場合、天井は準不燃材料で仕上げる必要がある。  
 ※5: 避難階段・特別避難階段の場合、内装及び下地を不燃材料としなければならない。 ※6: 学校等、法別表第一の2項用途で31㎡以下の部分、100㎡区画等の条件を満たす部分は対象外

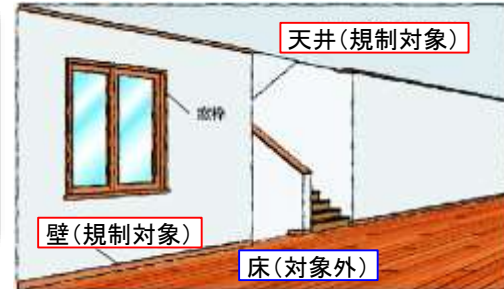
### 居室等に対する規制の考え方

： 火災時の逃げ遅れなどに配慮し、**就寝利用の建物や不特定多数が利用する建物などの居室**を規制対象とする。



### 通路等(廊下・階段)に対する規制の考え方

： 火災時における確実な避難を実現するため、上記のような**内装制限の対象となる居室から、地上に通ずる廊下・階段等**を規制対象とする。



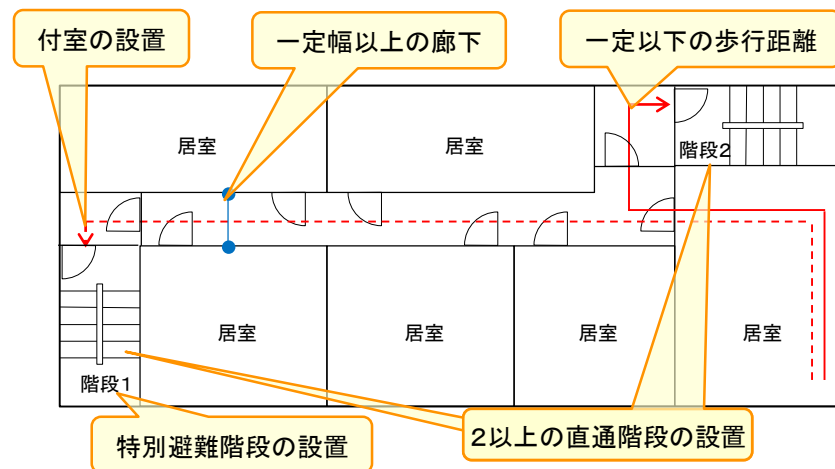
# E. 避難施設等の設置(法第35条)

○ 火災時における在館者の避難安全確保の観点から、煙・ガスに巻かれることなく地上まで避難できる通路等の安全性を確保するため、一定の基準に適合する避難施設、排煙設備、非常用の照明装置の設置を義務付け。

## ① 避難施設

：在館者が居室から廊下、階段等を通じて最終的に屋外など安全な空間に円滑に避難できるよう、建築物の用途・規模に応じて、以下の避難施設の設置を義務付け。

- ・廊下の幅を一定以上とすること
- ・居室からの歩行距離が一定以下となる直通階段の設置
- ・二以上の直通階段の設置
- ・避難階段・特別避難階段の設置 等



## ② 排煙設備

：火災時において、天井・壁や可燃物から発生する煙・ガスが避難行動を妨げ、一酸化炭素中毒などの死傷事故を引き起こすことを防ぐため、建築物の用途・規模に応じて、煙・ガスを外部に排出する排煙設備の設置を義務付け。

排煙方式		排煙の考え方
排煙設備	排煙窓	外気に向かって開く窓から、煙の浮力を利用して排煙する方式
	排煙機	120m <sup>3</sup> /minの排出能力により、煙を強制的に屋外へ排出する方式
	押出排煙	送風機の機械力により、室内に給気することで煙を押し出す方式

※ 特別避難階段の付室や非常用EVの乗降ロビーの場合、他の排煙方式(加圧防排煙方式など)がある。

## ③ 非常用の照明装置

：夜間や火災時の停電により、照明が確保されないことによって、避難方向の認識が困難になったり、避難速度の低下などが想定されることから、建築物の用途・規模に応じて、停電時に自動点灯する非常用の照明装置の設置を義務付け。



- ・火災時に停電した場合には自動的に点灯
- ・床面において1ルクス以上の照度を確保(温度が上昇した場合であっても光度が低下しないもの)
- ・予備電源の確保(常用電源が断たれた場合に自動的に切り替え)

# F. 消防活動の支援(法第34条・第35条)

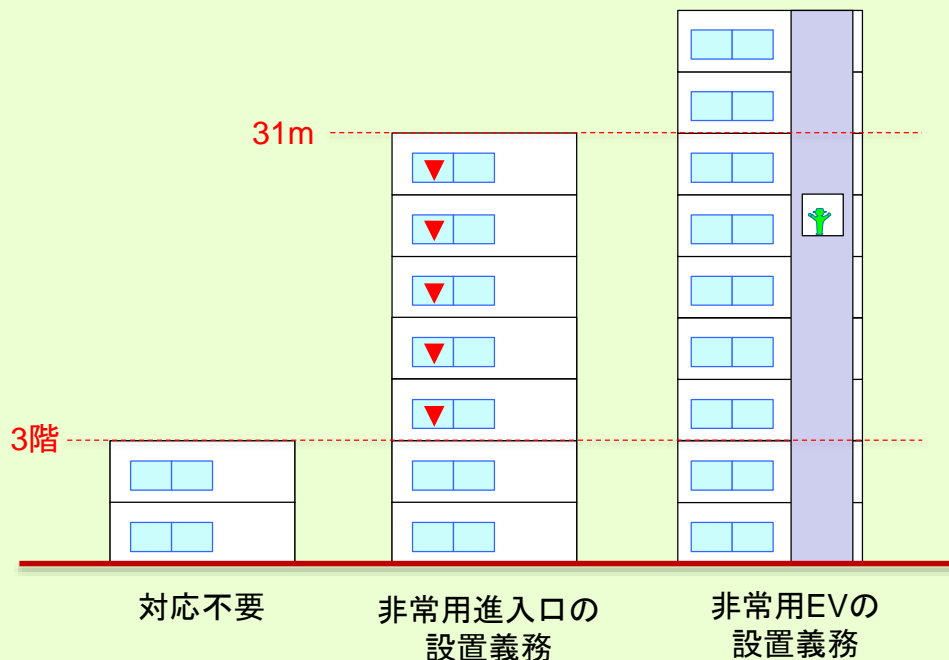
○ 消防隊の救助活動・消火活動の支援を通じた在館者の避難安全の確保・周囲への危険防止を図る観点から、消防隊の屋外からの進入経路を確保するために、非常用の進入口・非常用エレベーターの設置を義務付け。

- ① 建築物の高さ31m以下の部分の3階以上の階 → 非常用の進入口(窓などの代替進入口も可)の設置
- ② 高さ31mを超える建築物 → 非常用エレベーターの設置

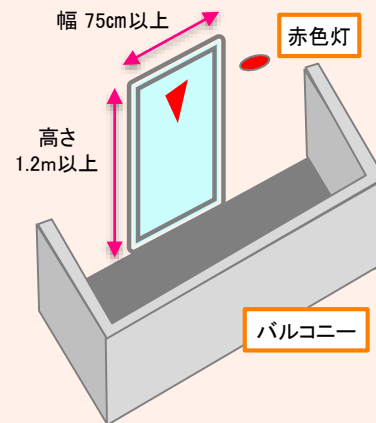
○ 敷地内において、消火上や避難上必要な通路として、一定の幅員を有する通路の設置を義務付け。

## 設置基準

※ 消防車によるはしごが届かない高さ(31m超)の階には、非常用エレベーターの設置が義務付けられている。

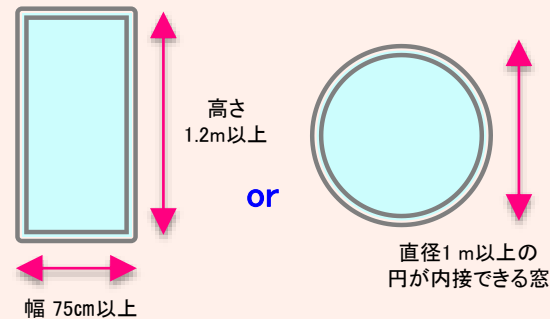


## 非常用の進入口



※進入口同士の間隔は40m以下

## 代替進入口となる窓

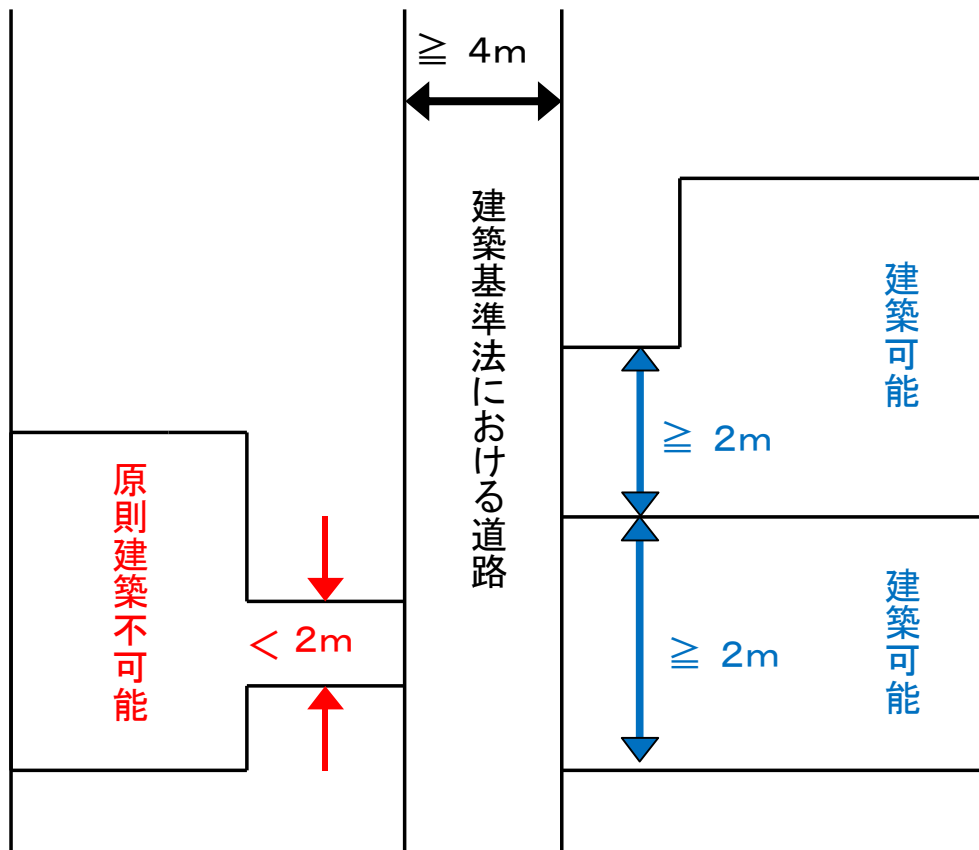


※外壁面10m以内ごとに1箇所



## 5. 集团规定关系

- 都市内で建築物を建築する場合、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要。
- 建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。



# 接道義務(法第43条)

- 建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。
- ただし、次の基準に適合する建築物で、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は、上記の接道義務を満たさない敷地にも建築することができる。  
(施行規則第10条の2の2)

① 周囲に広い空地があること

道路

敷地

公園、緑地、広場等

② (建築基準法上の道路ではないが、) 農道等(公共の用に供する道)に接していること

農道等 4m以上

敷地 接道は2m以上

③ 建築基準法上の道路に通ずる通路(避難通行上安全なもの)に接していること

道路

敷地

通路

# (参考)東京都における法第43条ただし書許可基準

- 事務の迅速化を図るために、一括審査による許可同意基準を定めている。
- この基準に適合するものは、建築審査会への提出図書が個別審査に比べ軽減され、申請者の負担が軽くなる。

基準項目	許可基準内容				
	1	2※2	3-1	3-2	4
適用対象	水路等※1を挟んだ敷地	道路に有効に接続する十分な幅員の通路等に有効に接する敷地			
接道長さ	2m				
通路幅員	2m以上	4m以上	2.7m ≤ 幅員 < 4m (両側後退)	2.7m ≤ 幅員 < 4m (片側後退)	4m以上
建物用途	—	—	専用住宅、二戸長屋		
階数	—	—	地上2階、地下1階		
関係者等の同意	管理者の占有許可、承諾又は同意等	—	道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾※3	道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者の1/2以上の承諾※4	
その他	—	—	申請者の権原の及ぶ道及び道となる部分について、不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記されたもの		

※1：①管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路、②地方公共団体が管理する認定外道路等、③都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地

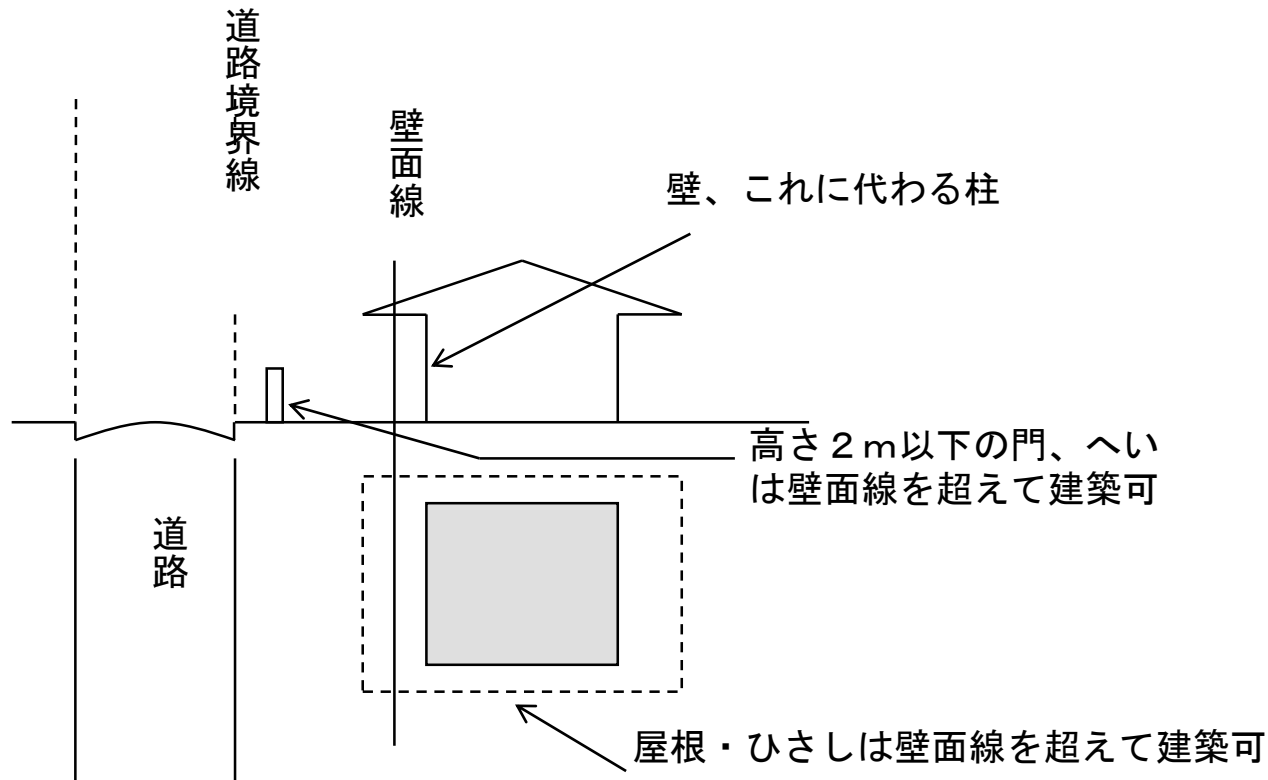
※2：①地方公共団体から管理証明が得られた道、②土地改良法第2条第2項第1号に規定する農業用道路、③地方公共団体へ移管する予定であることを証明する書面が得られた道

※3：道の中心線から水平距離2mの線又は道の反対側境界線から水平距離4mの線を道の境界線とし、将来現況の道の部分について不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記することについての承諾

※4：将来にわたって幅員4m以上の道を確保することについての承諾

# 壁面線の指定(法第46条、法第47条)

- 特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えることにより、環境の向上を図るため必要と認める場合には、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定できる。
- 指定にあたっては、利害関係者の意見を聴取することが必要。



# 用途地域による建築物の制限(法第48条、法別表第2)

○ 各用途地域における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に、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。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	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、バ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	
校・公共施設	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。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	※著しい騒音を発生するものを除く。	
	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		

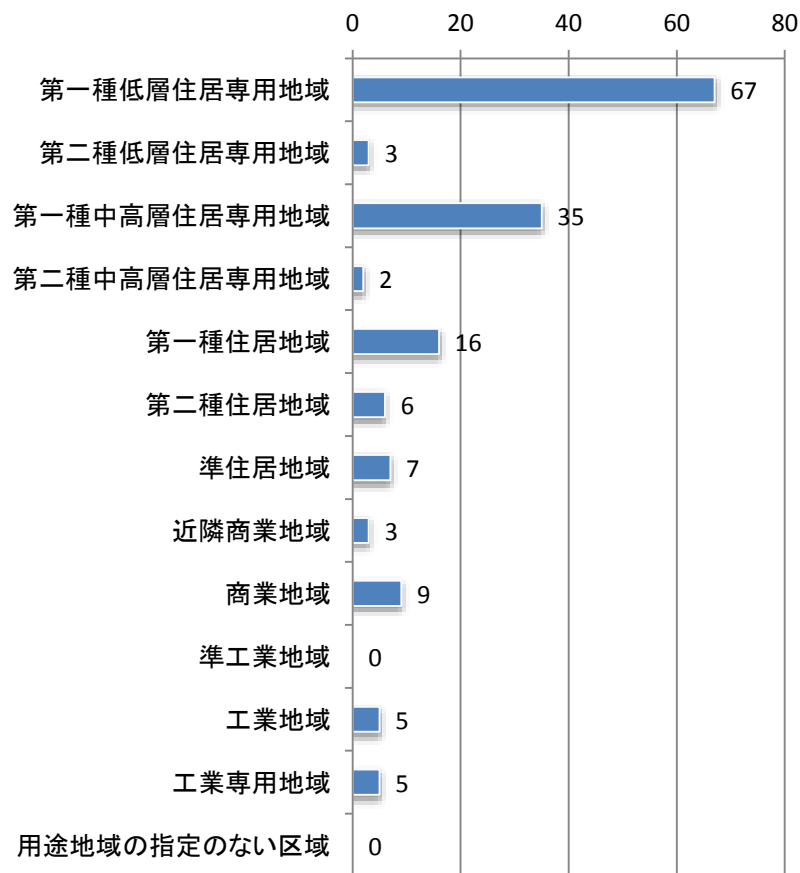
注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 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

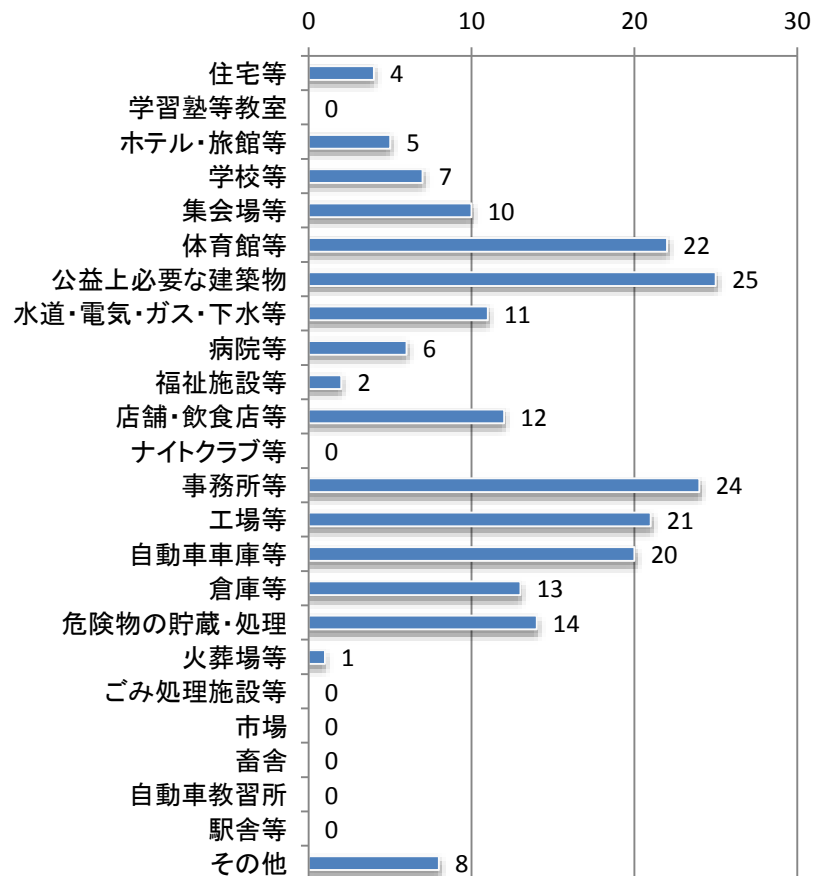
# (参考)東京都における法第48条ただし書許可の実績(25年度~27年度)

- 用途地域別では、概ね全国と同様の傾向。
- 建物用途別では、公益上必要な建築物や事務所等の数が多い。

■ 東京都における  
用途地域別の法第48条ただし書許可件数  
(平成25~27年度)



■ 東京都における  
建物用途別の法第48条ただし書許可件数  
(平成25~27年度) ※複合用途は各用途で計上

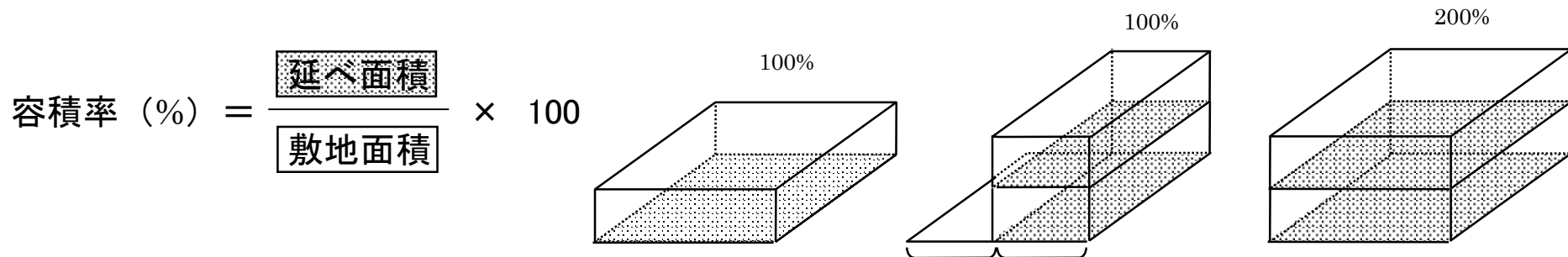




# 容積率①(法第52条)

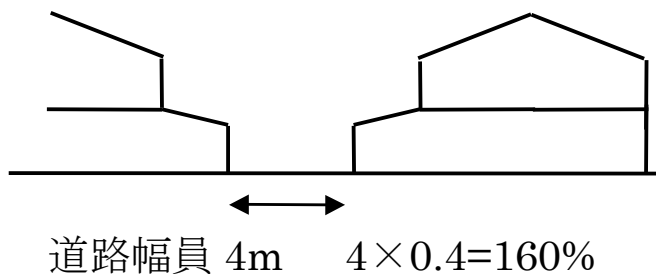
○ 地域で行われる各種の社会経済活動の総量を誘導することにより、建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保することを目的として行われており、もって市街地環境の確保を図るものである。

① 容積率の上限は、建築基準法で規定した数値の中から都市計画で定める。

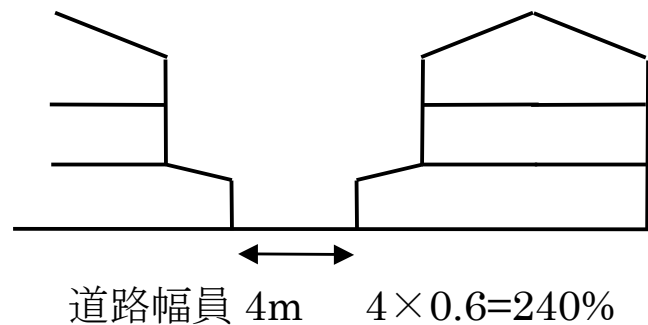


② 前面道路の幅員が12m未満の場合、前面道路の幅員に用途地域による係数(0.4又は0.6)を乗じて容積率の上限を算出する。

住居系用途地域の場合の例



非住居系用途地域の場合の例



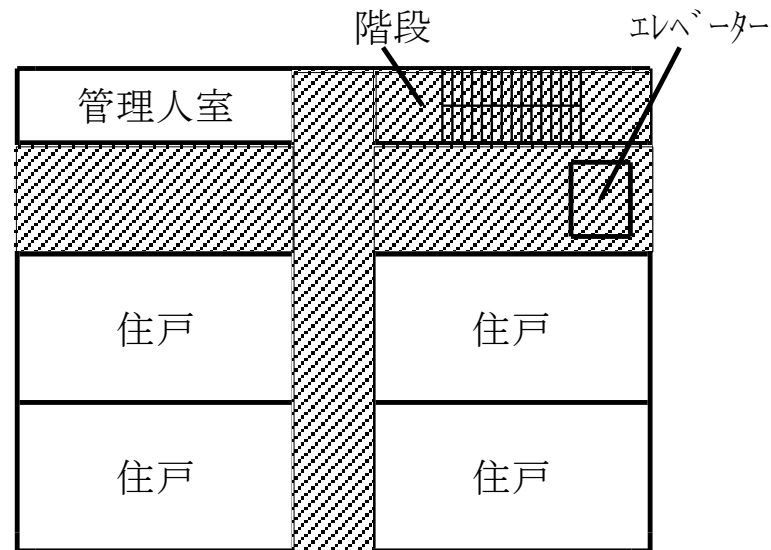
# 容積率②(法第52条)


○ ①都市計画による指定容積率と②前面道路による容積率を比較し、小さい方を容積率の上限として採用する。

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
① 都市計画による指定容積率(%) (前面道路幅員 $\geq$ 12mの場合)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400	500 600 700 800 900 1,000	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	(50) (80) (100) (200) (300) (400) ※
② 前面道路による容積率 (前面道路幅員 $<$ 12mの場合)	前面道路幅員 $\times$ 0.4		前面道路幅員 $\times$ 0.4 (特定行政庁指定区域: $\times$ 0.6)				前面道路幅員 $\times$ 0.4		前面道路幅員 $\times$ 0.6 (特定行政庁指定区域: $\times$ 0.4又は $\times$ 0.8)					

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

○ 共同住宅の共用の廊下・階段  
マンション等共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分及びエレベーターの昇降路の部分の床面積については、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

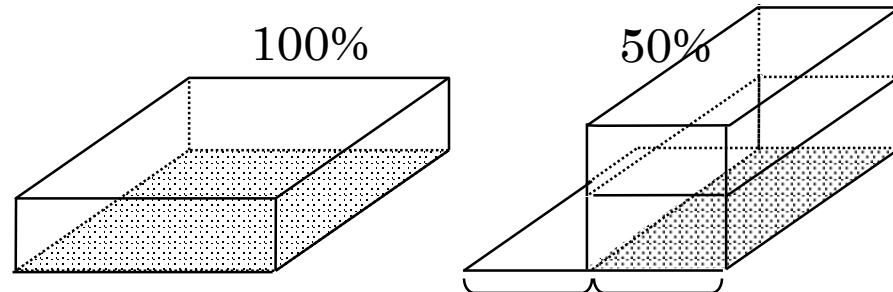


 : 容積率不算入とする部分

# 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。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積(建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



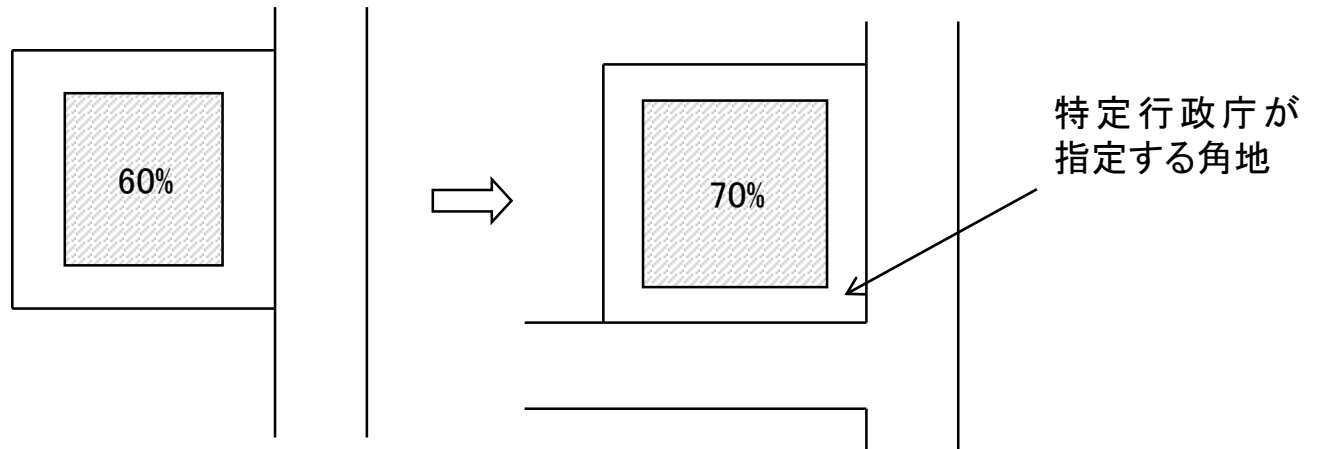
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
原則の建蔽率		30 40 50 60				50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※ 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)			準防火地域(法第62条)			
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	
4階以上	<b>耐火建築物</b>			<b>耐火建築物</b>			
3階建				一定の 防火措置※2		<b>準耐火建築物</b>	
2階建				防火構造※3 (外壁・軒裏)			
平屋建							

※1: 附属建築物の場合。 ※2: 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。 ※3: 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。

## 6. その他



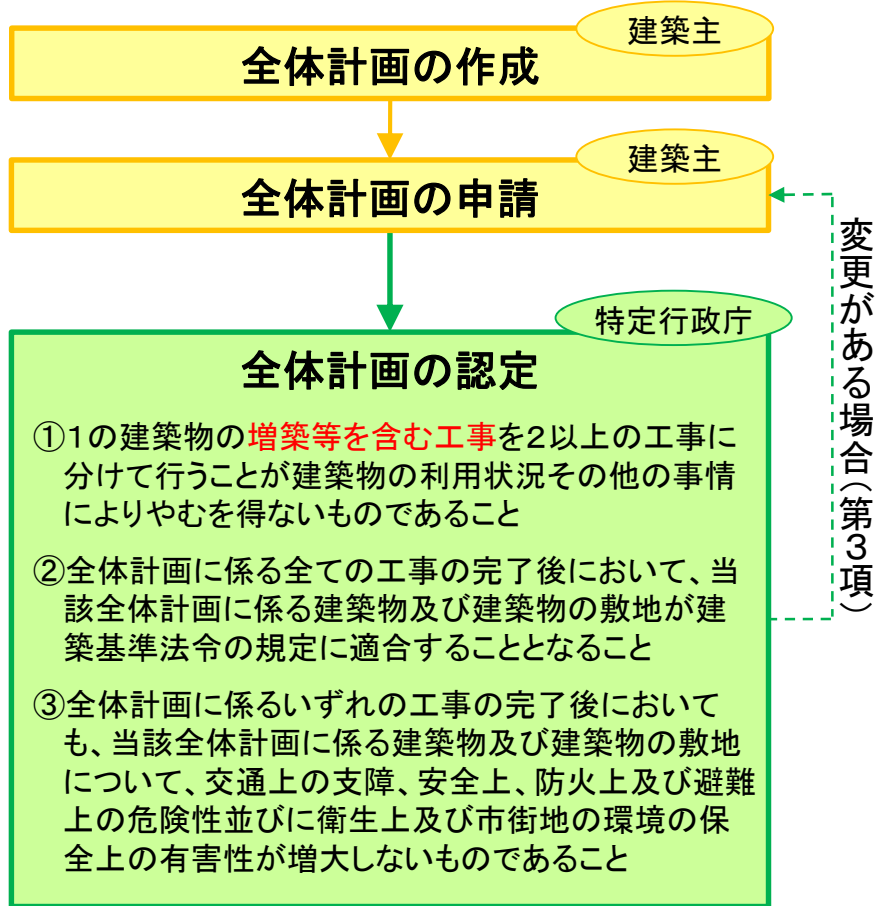
# 仮設建築物に関する制限の緩和(法第85条)

	恒久的な建築物として建築する場合	非常災害があった場合に、発生区域等において行われる ・応急の修繕 ・災害救助のための建築物の建築 ・被災者が自ら使用するための建築物(延べ面積30㎡以内)の建築に1ヶ月以内に着手する場合	災害があった場合において公益上必要な用途に供する応急仮設建築物(応急仮設住宅含む)として建築する場合	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を建築する場合
根拠規定	建築基準法	建築基準法第85条第1項	建築基準法第85条第2項	建築基準法第85条第5項
必要な手続	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒必要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒不要
適合が求められる建築基準	○単体規定 ・構造耐力、建築材料、防火・避難、採光、換気、建築設備 等  ○集団規定 ・接道、用途、形態 等	○単体規定 ⇒適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外 ※防火地域内の建築は不可	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※建築材料、防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部は適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部は適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外
存続期間	(特段の定めなし)	○3ヶ月を超えて存続しようとする場合、特定行政庁の許可が必要。 ○許可後2年間、存続が可能。(当初と併せて最長で2年3ヶ月) (※特定非常災害法の特例により、応急仮設住宅は、1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。また、東日本大震災復興特別区域法を適用することにより、応急仮設建築物についても、1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。) 		○特定行政庁が1年以内の期間※を定めて、建築を許可。 ※建築物の工事を施工するため、その工事期間中、当該建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間

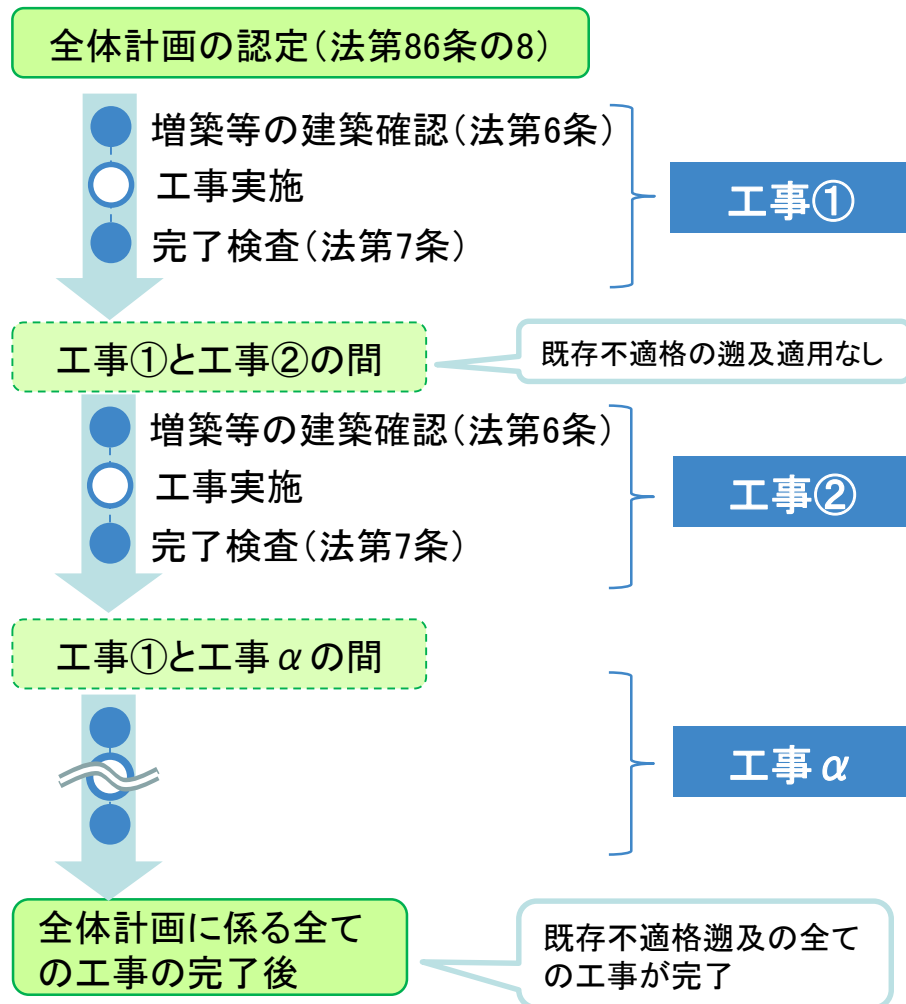
# 全体計画認定(法第86条の8)

- 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



※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)

# 用途変更の手続きについて(法第87条第1項・第2項)

- 法第6条第1項第1号の特殊建築物（病院・ホテル等）に用途変更をする場合は、原則として建築確認等の手続が必要。  
（用途変更をする建築物の部分の床面積が100㎡を超えない場合は、建築確認等の手続を省略。）
- ただし、用途規制については、特殊建築物等に限らず、規定に適合させる必要がある。

## <手続が必要な場合>

病院・ホテル等へ用途変更する部分の床面積が100㎡超の場合

### ◇必要な手続

- 建築確認の申請が**必要**。

#### 建築確認申請

建築確認には、申請書に図面・書類等を添付。



#### 確認済証交付

計画が建築基準関係規定に適合していることを確認する。

- 完了検査の申請は**不要**。

工事を行った場合は、工事完了後に**届出のみが必要**で、完了検査を受ける必要はない。

# 用途変更時における既存不適格遡及(法第87条第3項)

- 既存不適格建築物を用途変更する場合、用途変更時に既存不適格遡及の工事を行う必要がある。
- ただし、増築等を行う場合は、所定の条件を満たせば全体計画認定を活用することが可能。

## 既存不適格建築物の用途変更

### ■ 法第87条第3項第1号に該当しない

- ・ 工事を行わない場合
- ・ 大規模でない修繕・模様替を行う場合

### 既存不適格遡及(法第87条第3項)

※一部の規定について遡及適用

### 全体計画認定(法第86条の8)

を活用できない(※)

※法第86条の8は、既存不適格建築物について増築等を含む工事を2以上に分けて行う場合、第3条第3項第3号の読み替えを行うこととしているため。

### ■ 法第87条第3項第1号に該当

- ・ 増改築を行う場合
- ・ 大規模の修繕・模様替を行う場合

### 既存不適格遡及(法第3条第3項第3号)

### 全体計画認定(法第86条の8)

を活用可能

用途変更時に既存不適格遡及の全ての工事を行う必要がある。

用途変更時に増改築等を合わせて行う場合、段階的な工事による現行基準への適合が可能。

# 工作物への準用(法第88条)

○ 仮設興行場その他これらに類する仮設建築物を建築する場合には、建築基準法の一部が適用されない(法第85条第5項)が、仮設工作物については、法第88条第1項において法第85条を準用していないため、仮設建築物の場合と同様の建築基準法の適用除外がなされない。

## ■建築確認申請が必要な工作物(法第88条第1項関係)

該当条文	対象となる工作物	
令第138条第1項 (※1)	煙突(ストーブの煙突は除く)	高さ>6m
	RC柱、鉄柱、木柱等(旗ざおを除く)	高さ>15m
	広告塔、広告板、装飾塔、記念塔等	高さ>4m
	高架水槽、サイロ、物見塔等	高さ>8m
	擁壁(※2)	高さ>2m
令第138条第2項	観光用の乗用エレベーター、エスカレーター(一般交通用は除く)	
	高架の遊戯施設(ウォーターシュート、コースターの類)	
	原動機を使用する回転遊戯施設(メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔等)	

※1 以下の工作物を除く。

- ・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これに類するもの(架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものに限る)
- ・太陽電池発電設備(電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気工作物であるものに限る)
- ・風力発電設備(船舶安全法第2条第1項の規定の適用を受けるもの又は電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気工作物であるものに限る)

※2 宅地造成等規制法第8条第1項本文若しくは第12条第1項、都市計画法第29条第1項若しくは第2項若しくは第35条の2第1項本文又は津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項若しくは第78条第1項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁は除く。