

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

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

② 既存建築ストックの活用

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

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家)

改修後

グループホーム、
飲食店、宿泊施設等

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

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

【木材活用ニーズへの対応】



法案の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

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

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

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

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

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

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

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

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

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

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

<その他>

【①、②は3月以内施行。③は1年以内施行／3月以内施行】

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

※施行日 【3月以内施行】：公布の日から3月以内、【1年以内施行】：公布の日から1年以内

建築基準法の一部を改正する法律案(概要)

最近の大規模火災を巡る状況

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

防火関連の技術開発を巡る状況

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

※国土技術政策総合研究所による総合技術開発プロジェクト(H28~H32)

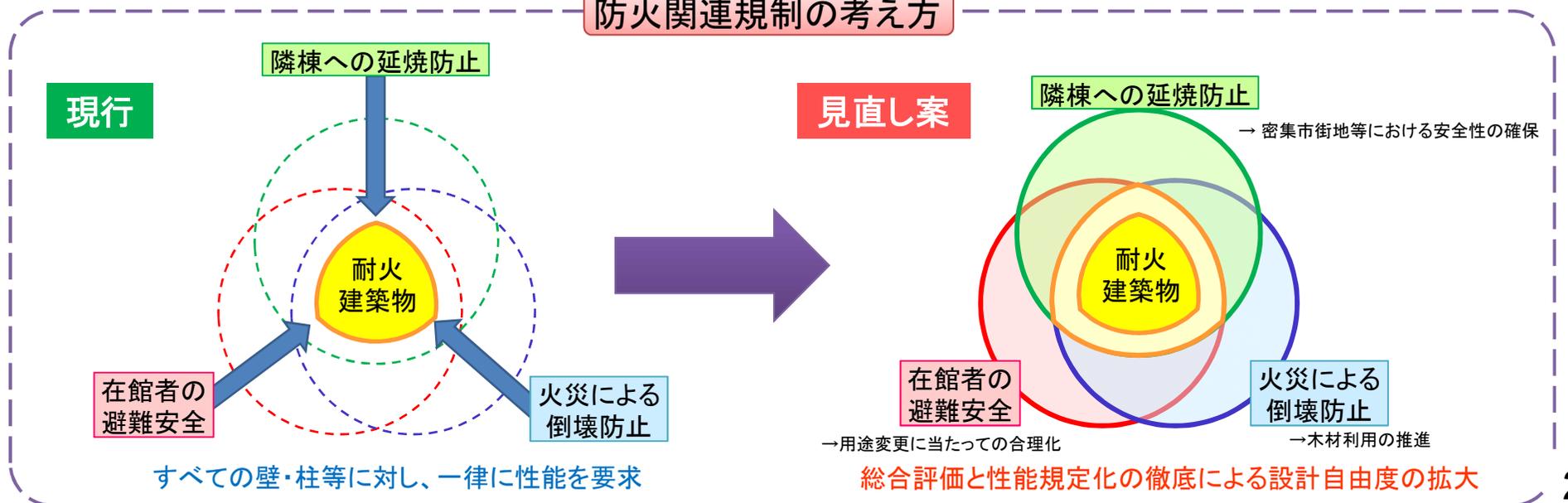
防火関連規制の見直し

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

その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

防火関連規制の考え方



現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

○危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在

○糸魚川市の被災地域は、準防火地域

建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在

現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

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



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

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

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

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

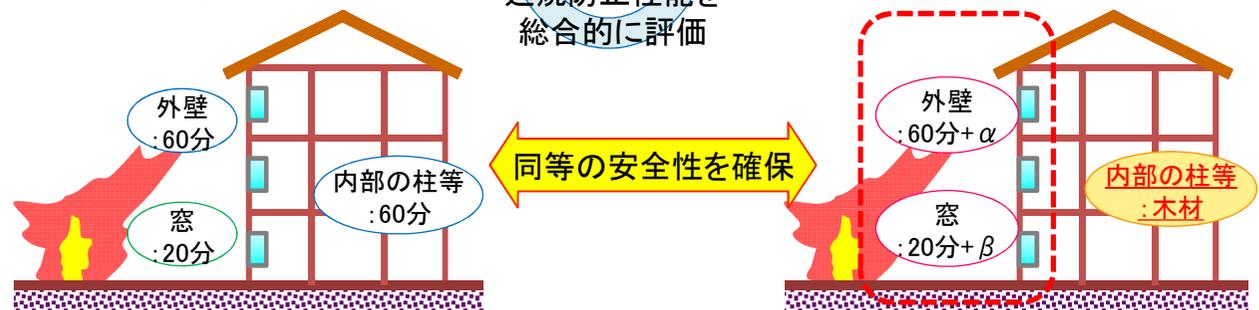
□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

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

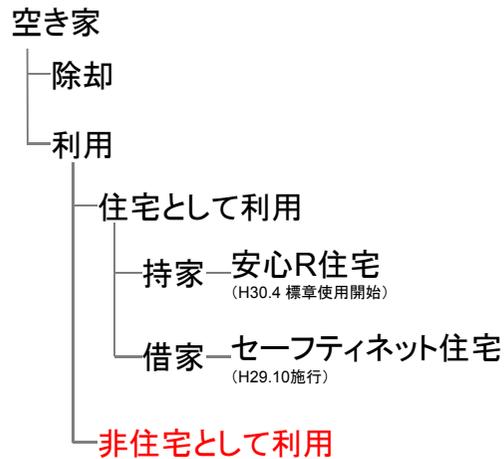
改正案 外壁や窓の防火性能を高めることにより、内部の柱等に木材を利用できる設計が可能

(防火地域・3階建の例)



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



⇒ **今回改正**

空き家となっている持家(その他の住宅)は、戸建住宅が大部分



改正概要

① 3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

現行

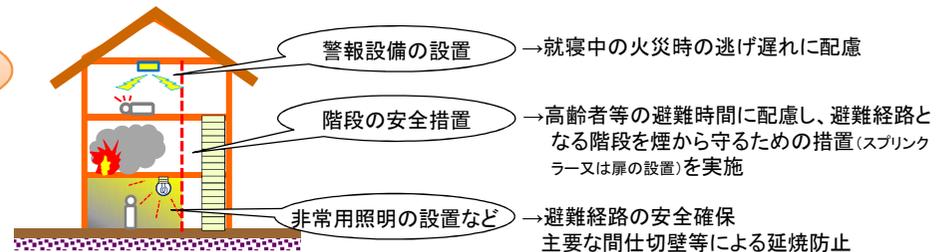
(1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施
(2) 非常用照明の設置など

改正案

(1) 3階建で200㎡未満の場合、**壁・柱等を耐火構造とする改修は不要**
(必要な措置)
・飲食店等：特段の措置は不要
・就寝用途：早期避難の措置のみ
→警報設備等の設置
(宿泊施設 福祉施設) (避難困難者の就寝用途には、さらに配慮)
(2) 非常用照明の設置など(左と同様)

例：グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



② 戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

現行

100㎡以下の他用途への転用は、
建築確認手続き不要 ※基準への適合は必要

改正案

200㎡以下の他用途への転用は、
建築確認手続き不要 ※基準への適合は必要

戸建住宅ストック(約2,800万戸)の面積分布



←約9割→

現状・改正主旨

中層建築物における木材利用の推進

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



構造部材を「あらわし」としている
高知県森連会館
(2階建の事務所※)

※現行基準で、2階建は耐火構造は不要

改正概要

①中層建築物※において構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の実現

※改正案では、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

○通常より厚い木材による壁・柱等

- ・火災時も、燃え残り部分で構造耐力を維持できる厚さを確保

+

○消火措置の円滑化のための設計

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

②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大

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

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