

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

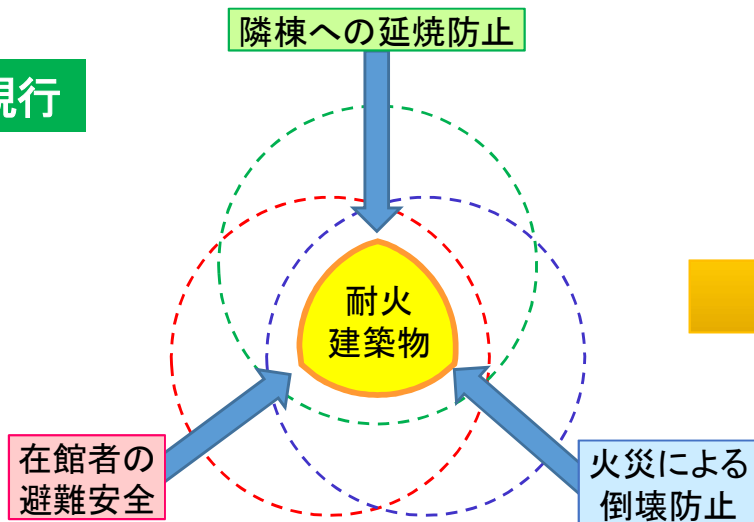
- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

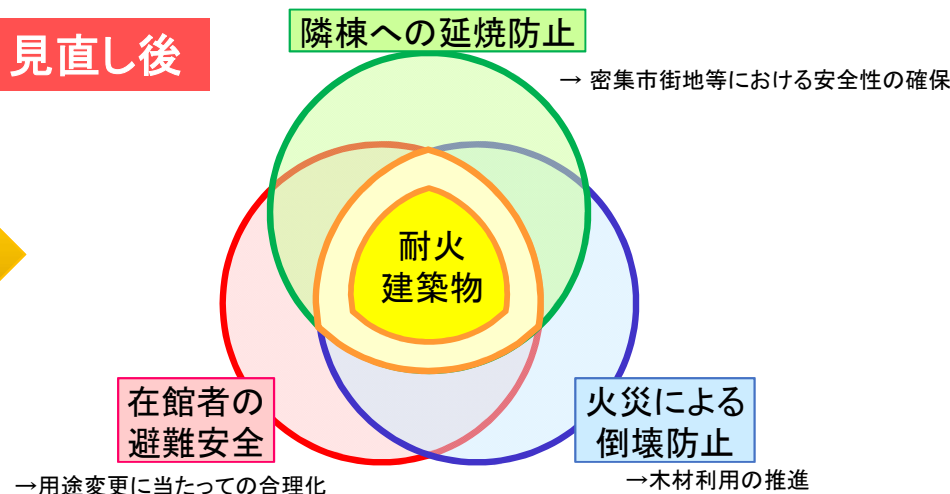
防火関連規制の考え方

現行



すべての壁・柱等に対し、一律に性能を要求

見直し後



→ 用途変更に当たっての合理化

→ 木材利用の推進

総合評価と性能規定化の徹底による設計自由度の拡大

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

現行

地方公共団体は、既存不適格建築物の所有者等に対して、保安上必要な措置等をとることの勧告・命令が可能

改正後

既存不適格建築物の所有者等に対して、予防的な観点から、建築物の適切な維持保全を促すため、指導・助言の仕組みを追加

保安上危険な建築物等
に対する措置

命令

勧告

保安上危険な建築物等
に対する措置

命令

勧告

指導・助言

※ 既存不適格建築物：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

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

【施行日：公布の日から1年以内】

※ 日常的に適切な維持管理をするための計画

現行

多数の者が利用する施設
(例：劇場、ホテル、店舗等)

改正後

現行に加え、
大規模倉庫、工場などに対象を拡大

現行の
対象

多数の者が
利用する施設

(例：劇場、ホテル、店舗等)

倉庫、
工場等

改正後の
対象

多数の者が
利用する施設

(例：劇場、ホテル、店舗等)

倉庫、
工場等

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

実際の市街地 (赤枠内が延焼範囲) 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)



シミュレーション結果における延焼範囲

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

現行

防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正後

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

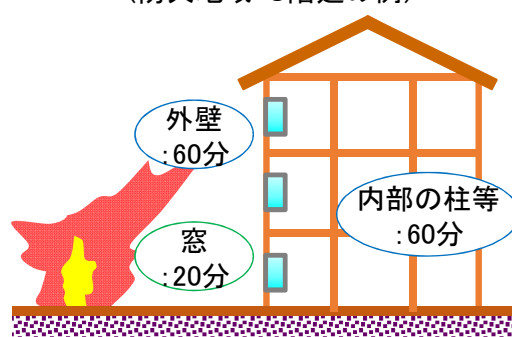
現行

すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

改正後

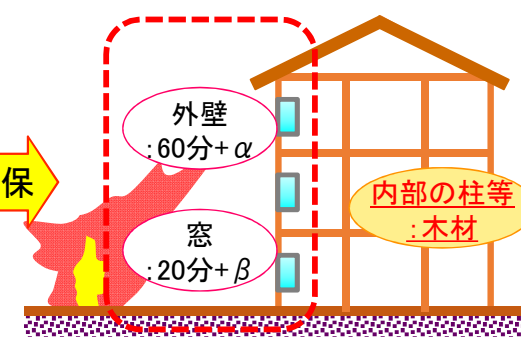
外壁や窓の防火性能を高めることにより、**内部の柱等に木材を利用できる設計が可能**

(防火地域・3階建の例)



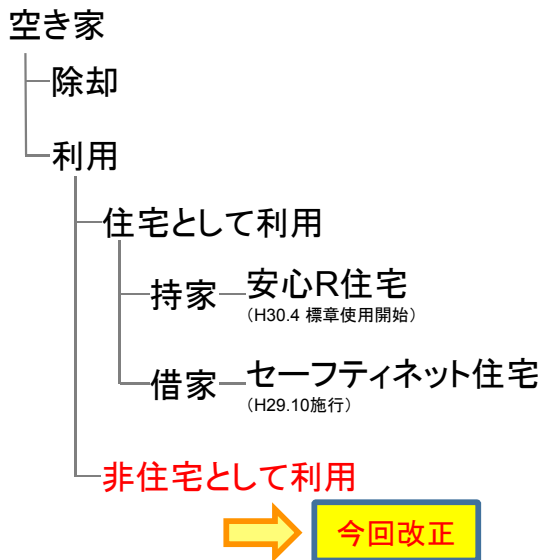
延焼防止性能を総合的に評価

同等の安全性を確保

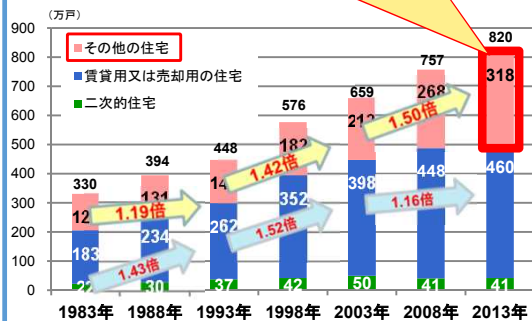


現状・改正主旨

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

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

改正後

(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**

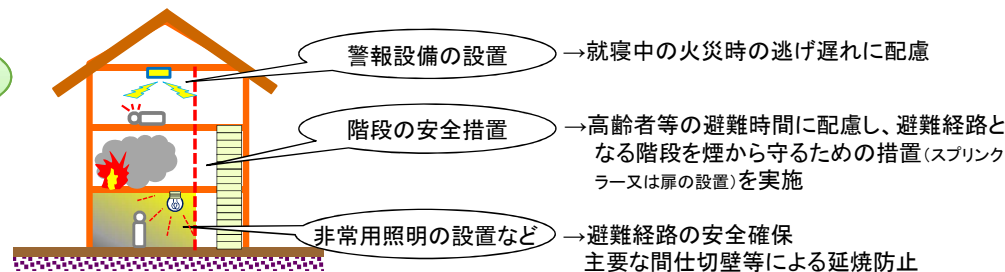
(必要な措置)

- ・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 (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



【施行日：公布の日から1年以内】

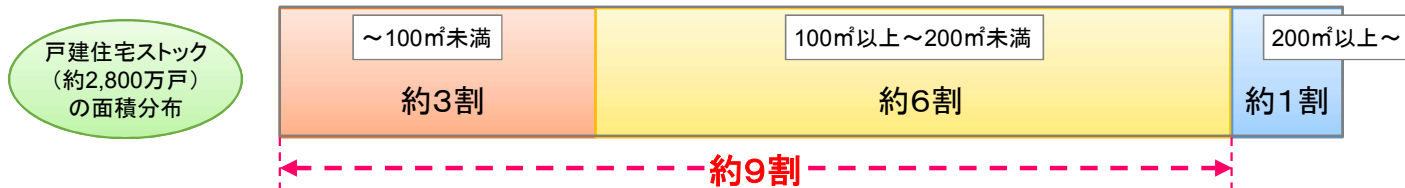
②戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

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

改正後

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



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】

現行

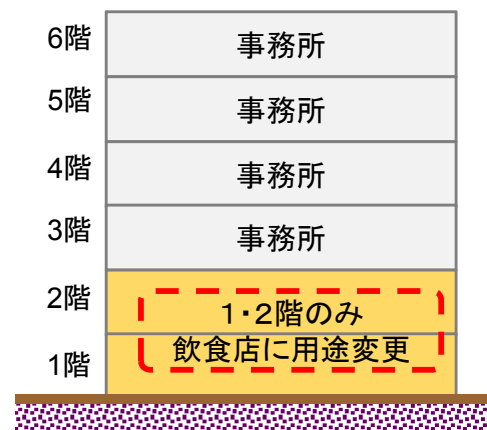
用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要（段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ）

改正後

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



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】

現行

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

改正後

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

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

【施行日：公布の日から1年以内】

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

※改正法では、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

同等の安全性を確保

改正後

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

【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

改正後 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

【施行日：公布の日から1年以内】

現行 不燃材料とすること

改正後 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

老人ホーム等に係る容積率制限の合理化 【平成30年9月25日施行】

共同住宅と同様に、**老人ホーム等**についても、**共用の廊下・階段の床面積を、容積率の算定対象外**とする

用途規制の特例許可手続の簡素化 【1年以内施行】

用途の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、**建築審査会の同意を不要**とする

※ 住専系用途地域内のコンビニや、住居系用途地域内の自動車修理工場等を想定

接道規制の特例許可手続の簡素化 【平成30年9月25日施行】

接道の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、**建築審査会の同意を不要**とする

※ 幅員4m以上の道に接する一定規模以下の戸建住宅等を想定

日影規制の特例許可手続の簡素化 【平成30年9月25日施行】

特例許可を受けた建築物の日影の部分に影響を与えない増築等において、**再度の特例許可の手続きを不要**とする

【1年以内施行】

壁面線等に沿って建替えをする場合の建蔽率規制の緩和

特定行政庁が指定する**壁面線等を越えない建築物の建蔽率を許可により緩和することを可能**とする

【平成30年9月25日施行】

条例による接道規制の強化が可能な建築物の対象拡大

袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、**条例により、共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能**とする

興行場等の仮設建築物の存続期間の延長 【平成30年9月25日施行】

仮設建築物のうち、**特に必要があるもの※**について、建築審査会の同意を得て、**1年を超える存続期間の設定を可能**とする

※ オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設や、エンターテインメント施設等への活用等を想定

仮設建築物に適用する規制の合理化 【平成30年9月25日施行】

建築材料の品質に関する規定を適用除外とする

延焼のおそれのある部分の見直し 【1年以内施行】

隣地境界線等と建築物の位置関係に応じ、**熱影響を受けにくい部分を除外**する

木造の特殊建築物の外壁等の規制の見直し 【平成30年9月25日施行】

外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲を見直す

【1年以内施行】

木造の大規模建築物の区画に関する規制の合理化

防火壁に加え、**防火床による区画も可能**とする

共同住宅等の界壁に関する遮音規制の合理化 【1年以内施行】

界壁と天井の組み合わせによる遮音も可能とする

計画通知の手続の合理化 【平成30年9月25日施行】

防火地域及び準防火地域外において、10㎡以内の増改築等を行う場合の計画通知を不要とする