

1-2

建築基準法の一部を改正する法律等について

(1) 「建築基準法の一部を改正する法律」の概要(平成30年法律第67号)

【公布日：平成30年6月27日】

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。

図表 1-2-1 既存建築ストックの活用イメージ

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。



図表 1-2-2 木材活用ニーズへの対応

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。



概要

■ 建築物・市街地の安全性の確保【施行日：平成30年6月27日より1年以内】

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【施行日：平成30年6月27日より**1年以内**】

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【施行日：平成30年6月27日より**1年以内**】

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【施行日：平成30年6月27日より**1年以内**】

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

【①、②は平成30年9月25日施行。③は平成30年6月27日より1年以内施行／平成30年9月25日施行】

平成30年「三月施行」と「1年施行」
三月施行 令和元年より試験の範囲
1年施行 令和2年より試験の範囲

平成30年9月7日
住宅局建築指導課
市街地建築課

改正建築基準法の一部が、9月25日から施行されます

本年6月27日に公布された建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)の施行に関し、一部の施行期日を定める政令及び関係政令の整備等に関する政令が、本日、閣議決定されました。

1. 改正の概要(※今回一部施行されるもの)

(1) 木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止 **法24条(廃止)**

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。

01062 異種用途区画で法24条各号を参照していたものが無くなった(間接的な出題)

(2) 接道規制の適用除外に係る手続の合理化 **法43条2項**

一定の基準(※)に適合する建築物について、建築審査会の同意を不要とする。

※基準については、改正法の施行に併せて改正を行う建築基準法施行規則に規定。

(3) 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大 **法43条3項** **01142**

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。

(4) 容積率規制の合理化(老人ホーム等の共用の廊下等) **法52条6項** **01192**

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

(5) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化 **法56条の2第1項**

日影規制を適用除外とする特例許可を受けた建築物について、一定の位置及び規模の範囲(※)内で増築等を行う場合には、再度特例許可を受けることを不要とする。

※位置及び規模の範囲については、関係政令の整備等に関する政令に規定。

(6) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例 **法85条第6,7項**

仮設建築物のうち、オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設等、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。

(7) その他所要の改正

今般の政令改正とあわせて行った、宅配ボックス設置部分を容積率規制の対象外とする改正の概要については、9月7日プレスリリース「オフィス・商業施設などにも宅配ボックスを設置しやすく!」をご参照ください。 **令2条第四号** **03022**

2. スケジュール

公布:平成30年9月12日(水) / 施行:平成30年9月25日(火)

(問い合わせ先) 国土交通省 代表番号 03-5253-8111

(1)、(6)について

住宅局建築指導課 高木(内線39515) 直通 03-5253-8513 F A X 03-5253-1630

上記以外について

住宅局市街地建築課 松野(内線39602)、石井(内線39633) 直通 03-5253-8515

F A X 03-5253-1631

建築基準制度の見直し

■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)

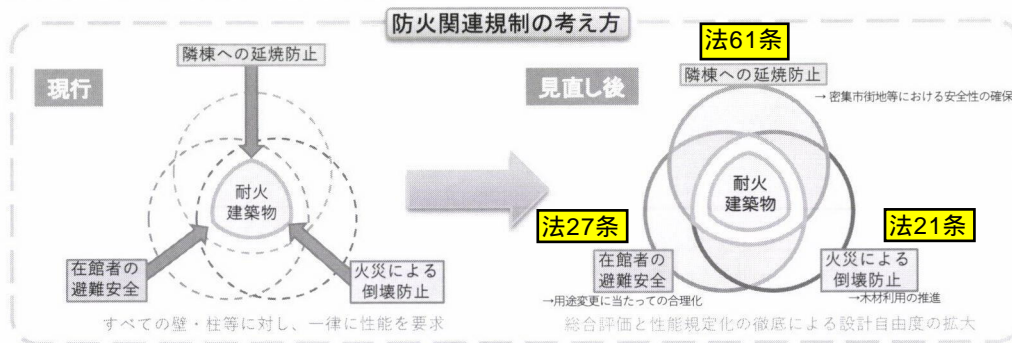
■防火関連規制の見直し

- ・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

図表 1-2-3 防災関連規制の考え方



02281
 No.28-2 告示255号第1
 75分間準耐火構造
 告示193号第1の基準を参照
 4階建ての特殊建築物でも、耐火建築物以外（木造）で建てられるルートを作ったという事（ただし規模は限定的で、ハードルは高い）

1-2
 建築基準法の一部を改正する法律等について

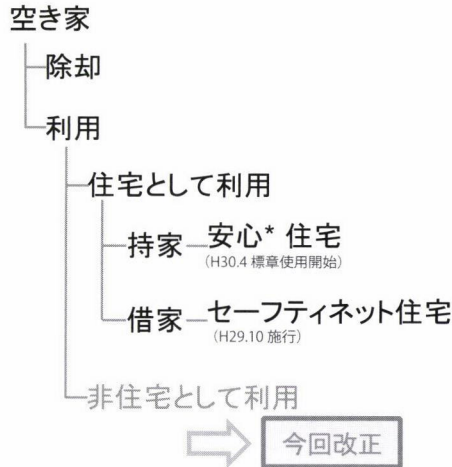
(2) 「建築基準法の一部を改正する法律」の改正内容

①既存建築ストックの用途変更による活用～耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化～

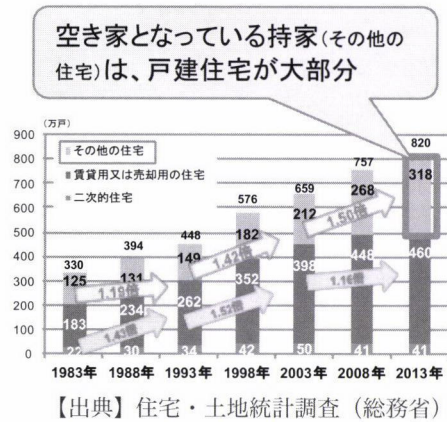
<現状>

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

図表 1-2-4 空き家の活用分類



図表 1-2-5 空き家の推移

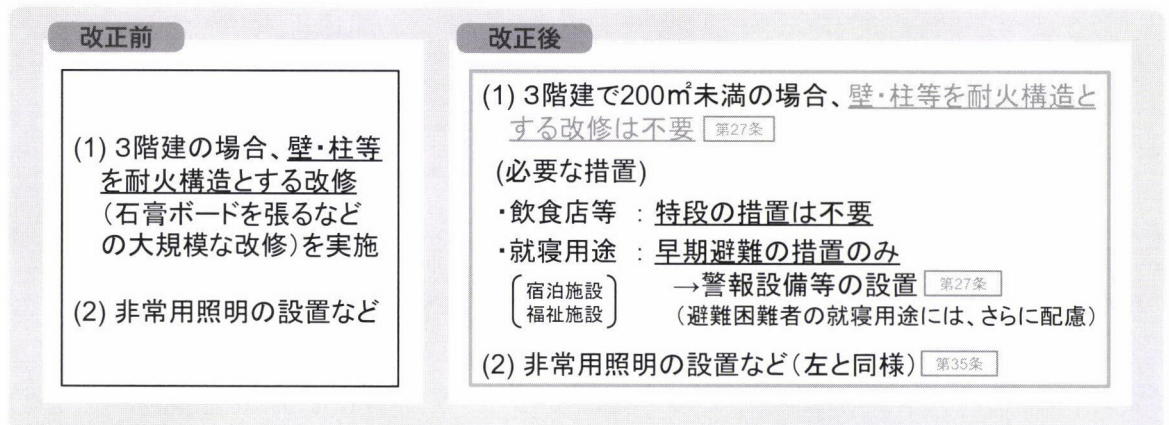


① -1 3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化(第27条関係)

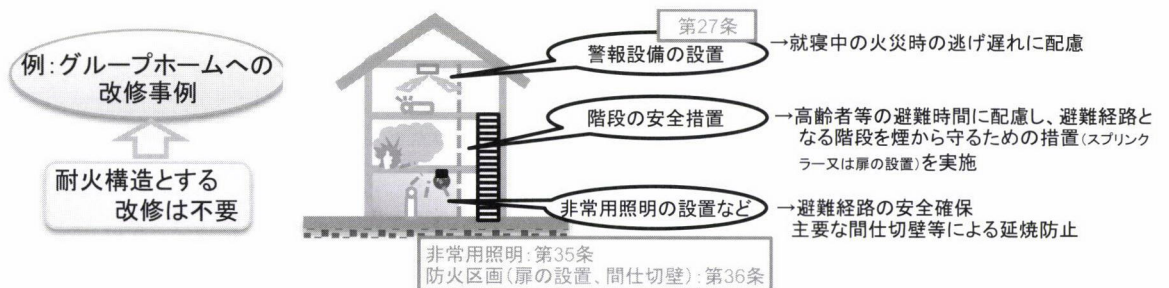
【施行日:平成30年6月27日より 1年以内】

02271

<改正内容>



図表 1-2-6 グループホームへの改修事例



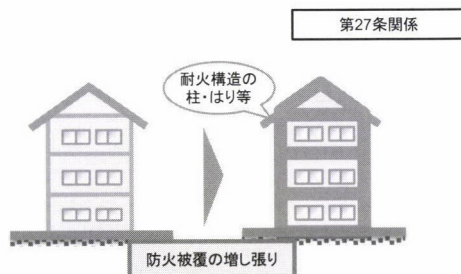
戸建住宅等の小規模建築物を対象とした防火規制の合理化

<課題>

3階建以上の旅館や物販店舗等には、火災時の在館者の避難安全性を確保するため、「耐火構造」が義務づけられている。

木造で「耐火構造」を実現する場合は相当の厚さの防火被覆が必要となるため、3階建の戸建住宅を転用しようとする場合、実質的には建替えに近い負担が生じる。

図表 1-2-7 小規模建築物の防火規制



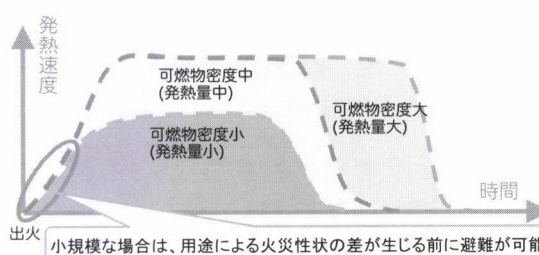
1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

<改正内容>

小規模な建築物の場合、火災初期の性状は用途による差が小さい。

従って、3階建についても、就寝用途について一定の措置を講じれば、小規模なものは迅速に避難が完了することから、耐火構造等としなくても良いこととする。

図表 1-2-8 可燃物密度による発熱速度



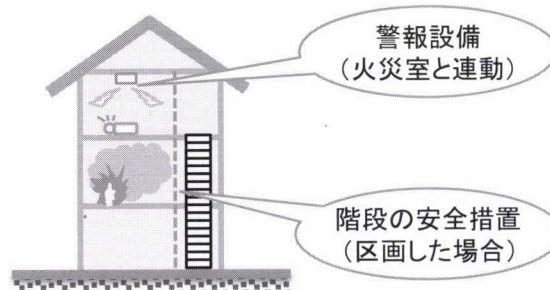
就寝用途を3階に設ける場合の措置

<政令・告示見込事項>

- (1) 避難覚知が遅れる可能性があることから、警報設備を各居室等に設置。 **第27条**
- (2) 自力避難困難者がもつぱら利用する用途（グループホーム等）の場合、さらに、階段の安全確保措置（階段等の移動空間と居室との区画又は各居室等へのスプリンクラーの設置など）を確保。 **第36条**

※警報設備や階段等について、確実な作動等を確保するため、適正な維持管理が必要。

図表 1-2-9 就寝用途を3階に設ける場合の措置



<見込まれる効果>

小規模な戸建住宅（3階建・200㎡未満）を旅館・物販店舗等に転用する場合、柱・はりなどの防火改修が不要となる。

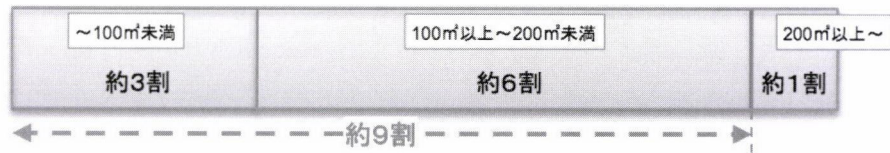
①-2 戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

【施行日：平成 30 年 6 月 27 日より **1 年以内**】 第 6 条関係

02272

<改正内容>

改正前	改正後
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	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



図表 1-21 戸建住宅ストック（約 2,800 万戸）の面積分布

02034

参考 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 第 6 条関係

03043

現状建築確認の対象となる建築物

別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち建築確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が 200㎡超のものに改める。

（法第 87 条第 1 項の規定により、用途を変更して法別表第一（い）欄に掲げる特殊建築物とする場合に建築確認を要する範囲も、200㎡超となる）

図表 1-2-10 建築確認を要しない特殊建築物の範囲

「100㎡超」から「200㎡超」へ改正

第 1 号	法別表第一（い）欄に掲げる特殊建築物	床面積が 100㎡を超えるもの	用途変更 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 13 m 若しくは軒高 9 m を超えるもの	建築（新築・増築・改築・移転） 大規模の修繕
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	大規模の模様替
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）

用途変更の概要（法第 87 条）

建築物の用途を変更して、100㎡を超える特殊建築物とする場合は、建築確認及び工事完了の届出が必要。

用途変更の際には、用途変更後の用途に適用される規定に適合させることが必要。

既存不適格建築物の用途変更の際し、類似用途への用途変更を除き、防火避難関係規定に関し現行基準へ適合（遡及適用）させることが必要。

②-1 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

【施行日：平成 30 年 6 月 27 日より **1 年以内**】 新第 9 条の 4 関係

<改正内容>

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

改正前

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

保安上危険な建築物等
に対する措置

- 命令
- 勧告

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
- 指導・助言

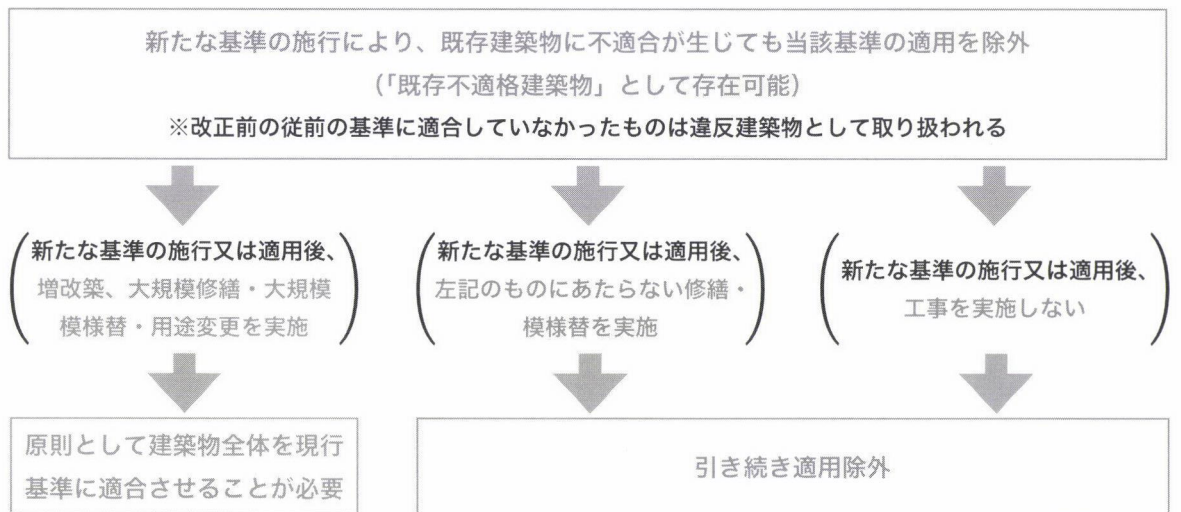
* 既存不適格建築物：建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

参考 既存不適格建築物における扱い

新たな基準の施行時（都市計画変更等による新たな規定の適用を含む。）に既に存在する建築物は、新たに施行された基準のうち適合していない基準の適用を除外し、原則として、増改築等や用途変更を実施する機会に当該基準に適合させることとしている

※新築時に基準に適合しないものは、違反建築物であり、是正命令の対象となる。

既存不適格建築物に関する基準の適用について



②-2 維持保全計画※の作成が必要となる建築物等の範囲

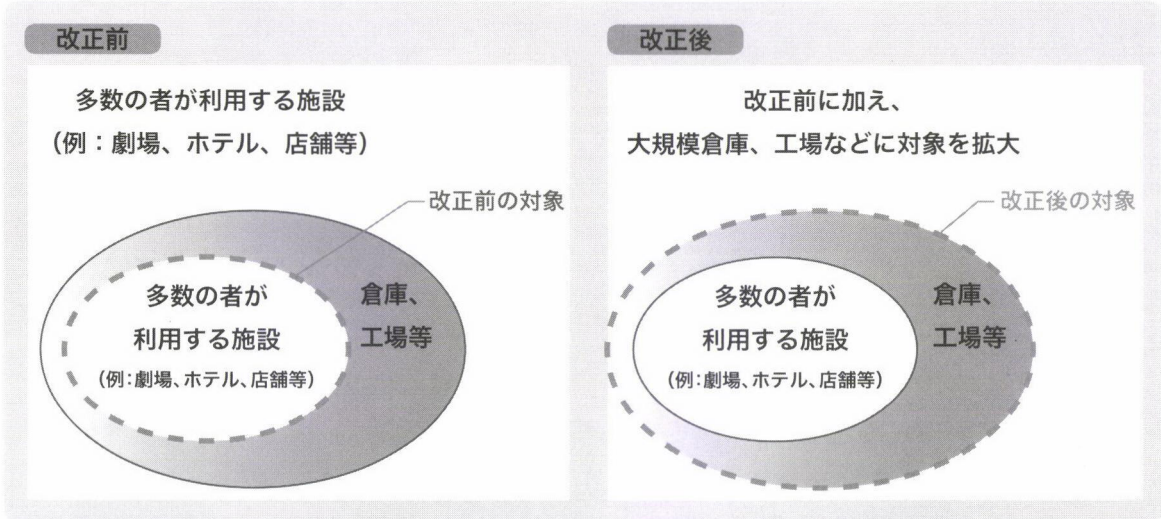
【施行日：平成30年6月27日より1年以内】 第8条関係

02281
No.28-4

<改正内容>

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

※日常的に適切な維持管理をするための計画



1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

参考 大規模倉庫における防火対策

大規模な倉庫においては、可燃物量が多いこと等から、防火シャッターが適切に閉鎖しなかった場合、初期消火が困難となり、火災の範囲が拡大するおそれがあるため、「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会」の提言を踏まえ、改正内容に加え以下のハード面での対応を行っている。

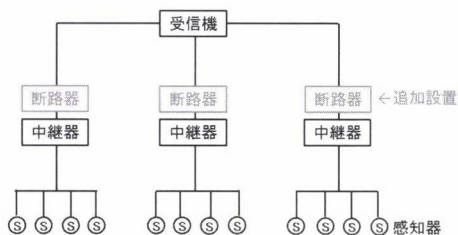
告示改正 H30.3.27 公布 H31.4.1 施行

50,000㎡以上の倉庫に設けるアナログ式感知器※については、電線の一部のショートによって広範囲の防火シャッターが作動しなくなることを防ぐため、次の①又は②のいずれかの措置を講じる。

※アナログ式感知器以外の一般感知器は、ショートによって広範囲に影響を及ぼすことがないため、規制対象外。

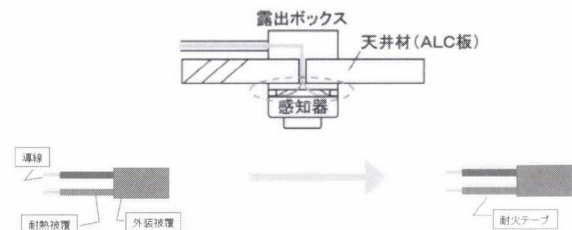
① 断路器の設置

ショートした部分を電氣的に切り離し、系統全体の機能が喪失することを防止する（3,000㎡以内ごとに電氣的な区画を形成）。



② 電線の端子部分の耐熱性の強化

加熱によるショートのおそれがある感知器の端子部分に、耐火テープを巻いて耐熱性を強化する。

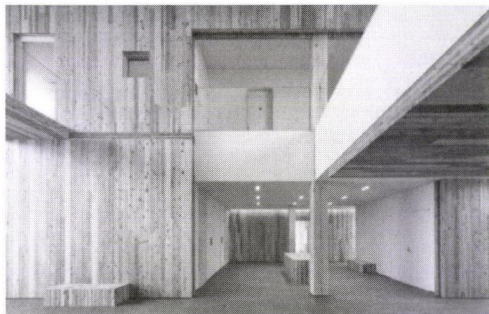


※スプリンクラー設備を設置した場合は、上記①・②の措置は不要。

④木造建築物等に対する基準の見直し

＜現状＞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

1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

④-1 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化

【施行日：平成30年6月27日より1年以内】 1)、2)：第21条関係

＜改正内容＞

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

改正前	改正後
<p>すべての壁・柱等が耐火構造</p> <p>石膏ボード等で 防火被覆した木造の壁</p>	<p>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 第21条</p> <p>○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</p> <p>○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</p>
<p>同等の安全性を確保</p>	

2) 耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大 第21条

改正前	改正後
高さ13m以下かつ軒高9m以下	高さ16m以下かつ3階以下

④-3 大規模建築物の区画に関する規制の合理化

【施行日：平成30年6月27日より1年以内】 第26条・第36条関係

<改正内容>

改正前

延べ面積が1000㎡を超える建築物について、耐火建築物や準耐火建築物である場合等を除き、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1000㎡以内としなければならない。

改正後

防火上有効な構造の防火床による区画も可能とする。これにより、同一階での壁の区画ではなく、1階RC造・2階木造といった床による区画の形成が認められることとなるため、同じ延べ面積の建築物であっても、ひとつのフロアを広く利用することができるようになることが期待される。

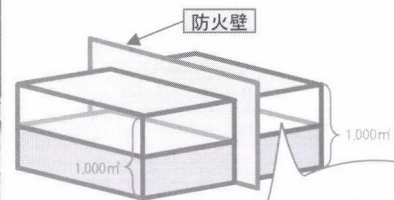
1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

改正前

防火壁の例



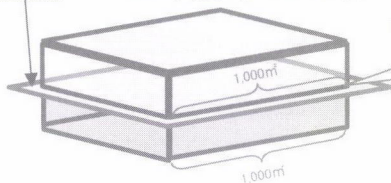
延べ面積 2,000㎡の例



各フロアが500㎡ごとに壁によって分断される。(実質的に1,000㎡、4区分)

改正後

防火床 延べ面積 2,000㎡の例



各フロアで1,000㎡を確保(実質的に2区分)

⑤ 防火地域及び準防火地域における建築物に対する基準の見直し

⑤-1 防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規制の合理化

【施行日：平成 30 年 6 月 27 日より **1 年以内**】 新第 61 条関係、新第 67 条関係

02181、02182

<課題>

防火地域・準防火地域に立地する建築物や門・塀については、市街地火災を防止する観点から、規模に応じて、「耐火構造」「準耐火構造」とすること（建築物）や、「不燃材料」とすること（門・塀）が義務づけられている。

図表 1-2-13 防火地域・準防火地域内における建築物の構造規制

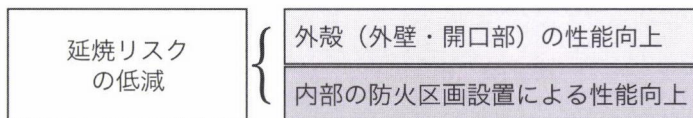
別紙解説

階数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	50㎡超～ 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	準耐火構造		防火構造	準耐火構造		
平屋建	防火構造			防火構造		
門・塀	不燃材料（2m 超の場合）			不燃材料（木造附属・2m 超の場合）		

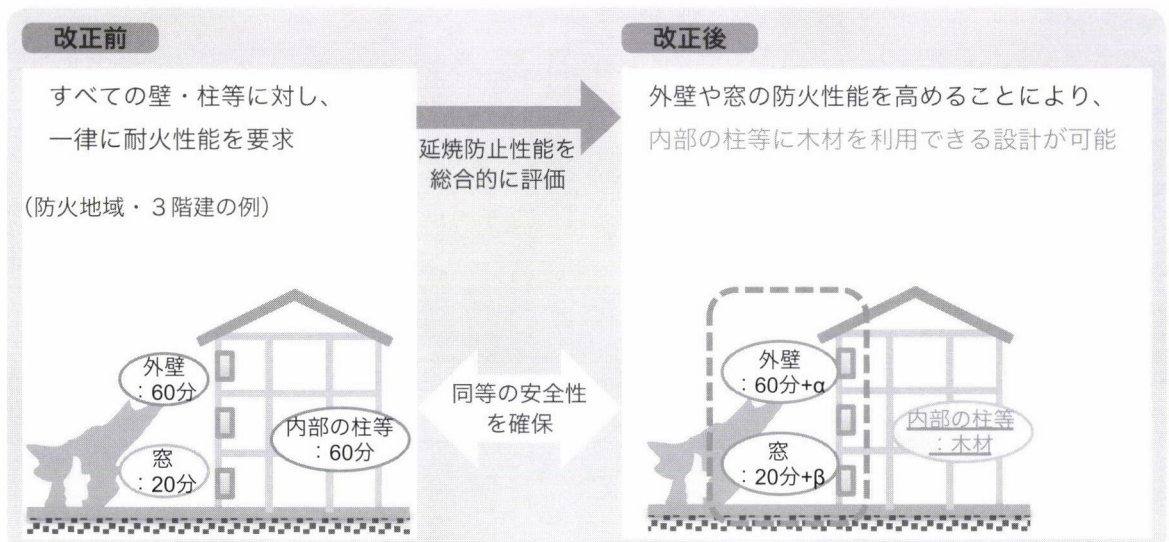
例) 京都、倉敷などの古い街並みが残る都市においては、既存の住宅を建て替える場合、景観を維持するために木材を使用した門・塀だけでも残そうとする場合があるが、この場合、本体建築物の建替えに合わせて、既存不適格となっている門・塀も不燃材料とすることが必要となり、対応が困難となる。

<改正内容> 【施行日：平成 30 年 6 月 27 日より 1 年以内】

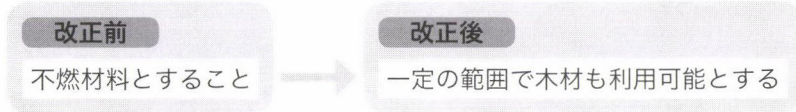
防火地域・準防火地域において、耐火構造等とした場合と同等に周囲への延焼リスクを低減することができる建築物は耐火建築物等としなくとも良いこととする。



※特定防災街区整備地区内の建築物についても同様の見直しを行う。新第 67 条

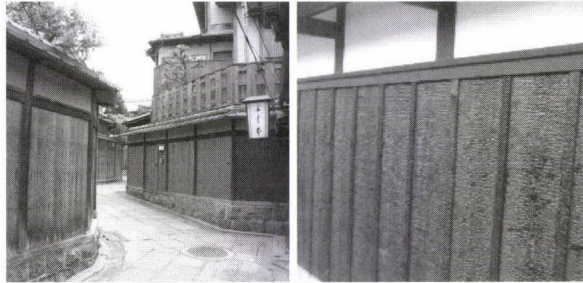


さらに、防火地域・準防火地域における2m超の門・塀についても、周囲への延焼を助長しない構造の場合は、不燃材料としなくとも良いこととする。



堀に木材を使用する事例

※防火・準防火地域では
改正前は使用不可



京都の事例

倉敷の事例

<見込まれる効果>

防火地域・準防火地域に立地する建築物について、外殻（外壁・開口部）の性能を向上させるなど、重点的な措置を行う設計を可能とすることで、建物内部での木材の利用が可能となる。

2m超の木造の門・塀について、不燃材料とすること以外の方法で、防火上の性能を確保することが可能となる。

1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

⑤-2 特定防災街区整備地区内の建築物に関する規制の合理化

【施行日：平成30年6月27日より **1年以内**】 新第67条関係

<改正内容>

※防火地域、準防火地域内の建築物に関する基準の見直しと同様の見直しを密集法に基づく特定防災街区整備地区内の建築物についても行う

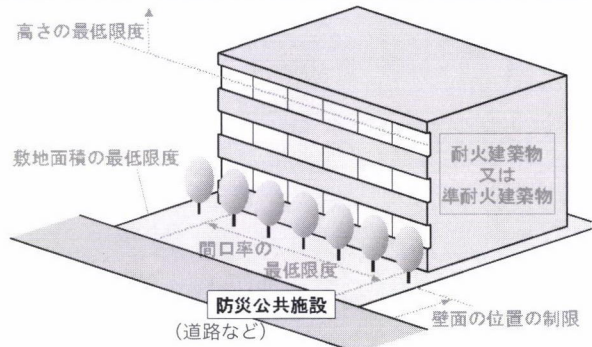
改正前

特定防災街区整備地区内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

※特定防災街区整備地区は、密集法に基づき都市計画で定められ、防火地域又は準防火地域において、特定防災機能（火事又は地震時の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）の確保の観点から、以下を定める

- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の間口率（防災公共施設【道路等】に接する、「敷地の長さ」と「建築物の部分の長さ」の比）の最低限度
- 建築物の高さの最低限度【○は必要に応じて】

図表 1-2-14 特定防災街区整備地区内の建築物の規制



改正後

特定防災街区整備地区内に建築可能な建築物として、耐火建築物又は準耐火建築物に加え、以下を追加する。

- ・耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物
- ・準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

⑦既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和
建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

<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
- ・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
※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

1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

⑦-1 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和

【施行日：平成30年6月27日より1年以内】新第87条の2関係

02273

<改正内容>

用途変更に係る全体計画認定制度の導入 第87条の2

改正前

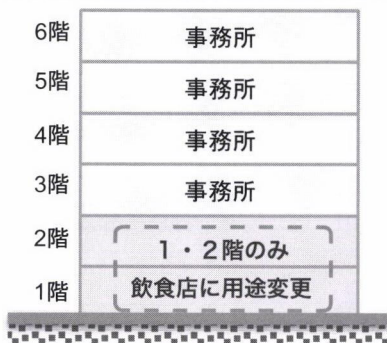
用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要（段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ）

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

図表 1-2-15 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



改正前

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）

改正後

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

⑦-2 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における

制限の緩和

【施行日：平成30年6月27日より **1年以内**】 新第87条の3関係

02274

<改正内容>

一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和 第87条の3

改正前

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

<解説>

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合（例：災害時に既存の事務所を一時的に学校に用途変更する場合等）について、仮設建築物を建築する場合（第85条第1項、第2項及び第5項）と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めることとする。

改正前

第85条第1項	第85条第2項	第85条第1項
①次のいずれかに該当する応急仮設建築物等 ・国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築 ・被災者が自ら使用するために建築（延べ面積30㎡以内）	②公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等	③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
建築確認等の手続き及び技術基準の全てを適用除外	建築確認等の手続き及び技術基準の一部を適用除外	技術基準の一部を適用除外
3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限		1年が存続期間の上限 ※建築物の施工期間中の仮設店舗等は、特定行政庁が施工上必要と認める期間

いずれもこれらの建築物を「建築」（新築・増築・改築・移転）する場合に限定。このため、既存建築物を一時的に活用してこれらの建築物とする場合には、新用途の基準を適用。

改正後（案）

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合についても、新たに建築する場合（第85条）と同様に法の全部又は一部を適用除外とする制度を創設する。

1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

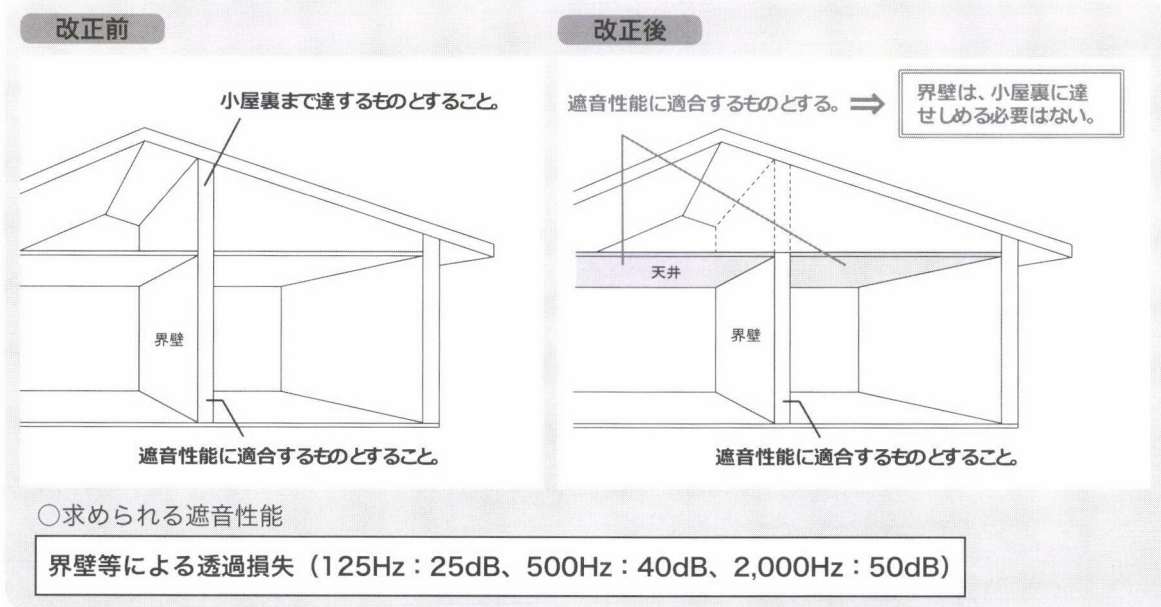
⑧-2 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化（遮音性能）

【施行日：平成30年6月27日より1年以内】 第30条関係

03053

<改正内容>

長屋又は共同住宅の天井の構造を、遮音性能に関して政令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等とする場合には、当該各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達するものとしなくてもよいこととする。



1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

⑧-3 仮設建築物に適用する規制の合理化

【施行日：平成30年9月25日】 第85条第5項関係

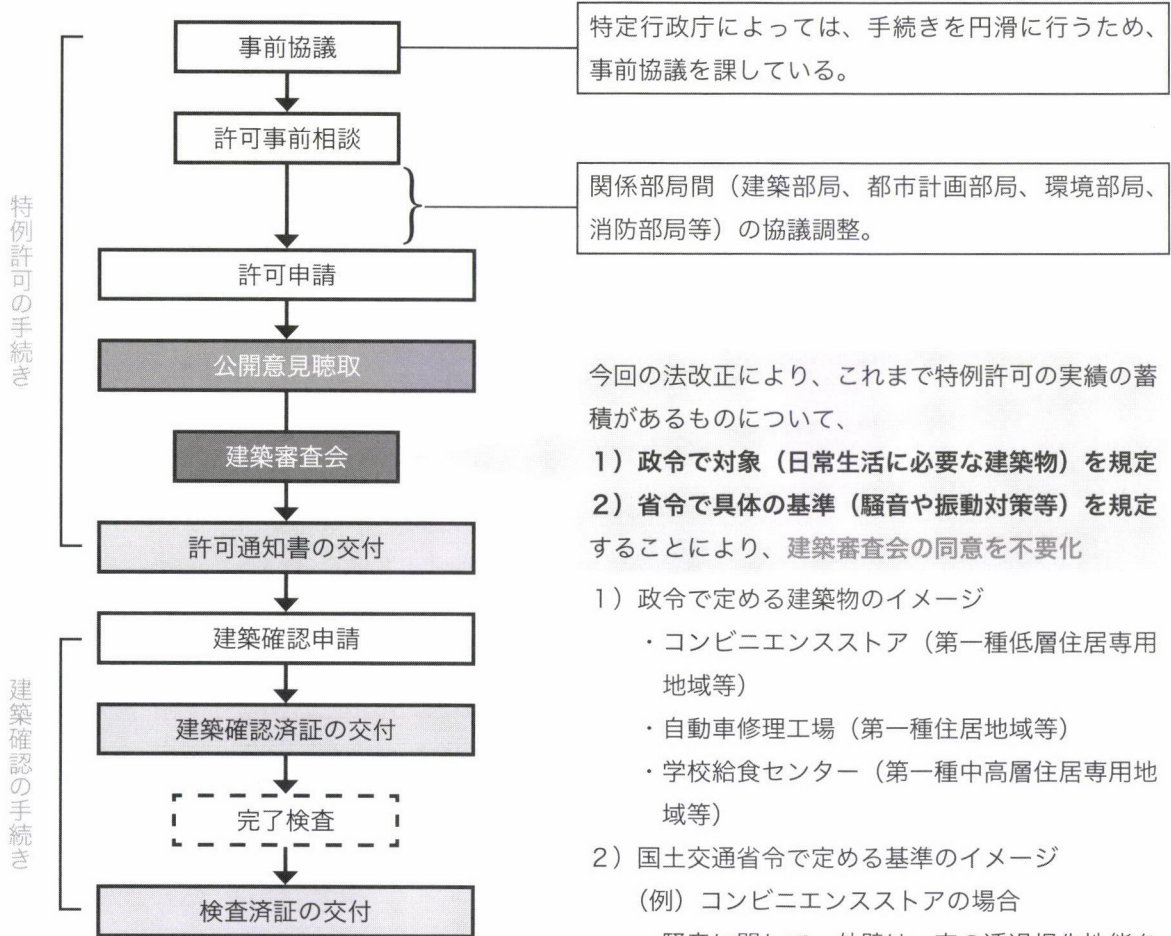
<改正内容>

建築材料の品質に関する規定を適用除外とする。

⑩用途規制の適用除外に係る手続の合理化

【施行日：平成30年6月27日より **1年以内**】 第48条関係

特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおりである。



1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

⑫ -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

【施行日：平成30年6月27日より1年以内】 第53条第3項関係

<改正内容>

02161

改正前	改正後
防火地域内の耐火建築物は、 建蔽率を1/10緩和	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	

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

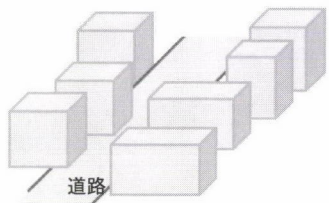
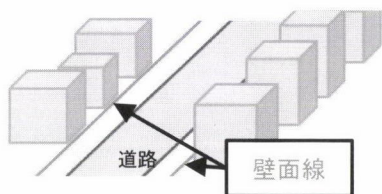
1-2 建築基準法の一部を改正する法律等について

⑫ -2 前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率の緩和

【施行日：平成30年6月27日より1年以内】 第53条第5項関係

<改正内容>

建築物の建替え等の促進により市街地の安全性の向上を図るため、前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

改正前	改正後
連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。	特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※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範囲内において、 <u>建築物の建蔽率を緩和</u> できることとする。 ※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置
<p>【建替え前】 道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。</p> 	<p>【建替え後】 道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。</p> 

令136条の2

階数	防火地域		準防火地域		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超1500㎡以下	1500㎡超
4階以上	耐火建築物 or延焼防止建築物		耐火建築物 or延焼防止建築物		
3階建			準耐火建築物 or準延焼防止建築物		
2階建	準耐火建築物 or準延焼防止建築物		防火構造建築物 or防火構造相当		
1階建					

赤：一号 青：二号 黄：三・四号

「耐火建築物・準耐火建築物」以外の呼称は通称

二号：準防火地域・3階建・500㎡以下 → 旧・政令

令112条11項～竪穴区画

3階の居室の用途	主要構造部	床面積	区画する壁・床の仕様	区画する開口部
住宅・住戸部分 (11項ただし書)	準耐火構造以上 その他	200㎡未満 適用除外	適用除外 適用除外	適用除外 適用除外
病院・診療所(収容 児童福祉施設(寝室 12項	問わず 準耐火構造以上	200㎡未満 200㎡以上	間仕切壁 準耐火構造	sp + 10分防火設備 20分防火設備
↑以外の別表(2)項 共同住宅・ホテル 13項	問わず 準耐火構造以上	200㎡未満 200㎡以上	間仕切壁 準耐火構造	戸(襖障子以外) 20分防火設備
それ以外全て 11項	準耐火構造以上	問わず	準耐火構造	20分防火設備

準耐火構造以上（耐火構造・準耐火構造とした場合）

間仕切壁 仕様の指定なし

開口部に遮煙性能

■3階建ての木造住宅を診療所や宿泊施設に用途変更するようなケースを想定

令128条の6 避難安全検証法（区画避難安全検証法を追加，煙高さ判定法を追加）

