

# 平成30年改正 建築基準法・同施行令等の解説(第一部)

---

令和1年7月23日

株式会社 愛媛建築住宅センター

# 建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号) 平成30年6月27日に公布

## ■ 3か月以内施行(平成30年9月25日施行)

〈第一部で説明〉

(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) .....P04

〈第二部で説明〉

(2) 接道規制の適用除外に係る手続の合理化(法43条) .....P40

(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) .....P41

(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) .....P42

(5) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化(法56条の2) .....P44

(6) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例(法85条) .....P45

(7) その他所要の改正(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) .....P46

## ■ 1年以内施行(令和1年6月25日施行)

### 〈第一部で説明〉

- (1) 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大(法6条) .....P05
- (2) 建築物の維持保全に関する規定の見直し(法8条・法9条の4) .....P06
- (3) 防火・避難に関する規定の整備(法2条・法21条・法26条・法27条) .....P08・09・16・20

### 〈第二部で説明〉

- (4) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化(法30条) .....P47
- (5) 用途規制の適用除外に係る手続きの合理化(法48条) .....P49
- (6) 建蔽率規制の合理化(法53条) .....P50
- (7) 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化(法61条・法67条) .....P52
- (8) 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備(法87条の2・法87条の3) .....P57

## (1) 法24条

### 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

- ◆ 第22条第1項の市街地の区域内にある木造建築物である一定の特殊建築物について、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないこととする規制の廃止（旧令112条第12項廃止）  
（テキストP10）

### 22条区域における外壁等に係る基準の廃止

#### 旧法24条の廃止

- （一号）学校、劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場、マーケット、公衆浴場
- （二号）自動車車庫（50㎡超）
- （三号）百貨店、共同住宅、寄宿舍、病院、倉庫で（階数2かつその用途床面積200㎡超）

### 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の廃止

#### 旧令112条第12項の廃止

建築部の一部が法24条各号のいずれかに該当する場合には、その部分とその他の部分とを準耐火構造とした壁又は法2条第9号の二ロに規定する防火設備で区画しなければならない

# (1)法6条第1項第1号

## 建築確認を要しない 特殊建築物の範囲の拡大

### 既存建築ストックの活用による 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

◆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)

(テキストP66)

| 法別表第一(い)欄 用途 |   |
|--------------|---|
| (一)          | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場  |
| (二)          | 病院、有床診療所、ホテル、旅館、下宿、<br>共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等   |
| (三)          | 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場<br>スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場                            |
| (四)          | 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、<br>ナイトクラブバー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、<br>待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗 |
| (五)          | 倉庫  |
| (六)          | 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  |

## 法6条第1項

「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<br>100㎡を超<br>えるもの | 用途変更<br>建築(新築・増築・改築・移転)<br>大規模の修繕<br>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<br>延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒高9mを超えるもの |                        | 建築(新築・増築・改築・移転)<br>大規模の修繕<br>大規模の模様替         |
| 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、<br>都市計画区域若しくは準都市計画区域等内<br>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)                              |

## (2-1)法8条第2項

### 維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象の見直し

◆(一号)特殊建築物で安全上、防火上、又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

◆(二号)一号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

(令13条の3・令138条の3)

(テキストP67)

表12 維持保全準則・計画の作成対象となる建築物

| 用途  | 当該用途の規模・位置                             |                                   |
|---|--|-----------------------------------|
|   | 政令で指定するもの                              | 特定行政庁が指定しうるもの                     |
|   | A欄(令第13条の3第1項)                         | B欄(法第8条第2項第2号の「前号の特殊建築物以外の特殊建築物」) |
| 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場  | ①階数が3以上かつ床面積が100㎡超200㎡以下<br>②床面積が200㎡超 | A欄以外のすべて                          |
| 病院、有床診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等                                       | ①階数が3以上かつ床面積が100㎡超200㎡以下<br>②床面積が200㎡超 | A欄以外のすべて                          |
| 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                         | ①階数が3以上かつ床面積が100㎡超200㎡以下<br>②床面積が200㎡超 | A欄以外のすべて                          |
| 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* | ①階数が3以上かつ床面積が100㎡超200㎡以下<br>②床面積が200㎡超 | A欄以外のすべて                          |
| 倉庫、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   | 床面積が3,000㎡超                            | A欄以外のすべて                          |
| 市場、工場、危険物の貯留場、と畜場、火葬場、汚物処理場   | —                                      | すべて                               |
| 事務所その他これに類する用途  | —                                      | 階数5以上かつ述べ面積1,000㎡超                |

※床面積10㎡以内のものを除く。

## (2-2)法9条の4

### 既存不適格建築物の所有者 に対する特定行政庁による指 導及び助言

- ◆特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも既存不適格建築物)について、損傷、腐食その他劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合において、当該建築物又は敷地所有者、管理者または占有者に対して指導及び助言をすることができる

(テキストP77)

法10条の勧告及び命令の前段階として、既存不適格建築物について劣化が生じた段階であっても、指導や助言といった緩やかな措置を位置付けた。

対象建築物は**すべての建築物**とすることで、特定行政庁の指導・助言を通じた当該建築物の所有者等による是正の促進に繋げる。



## (3-1)法2条第6号

### 延焼のおそれのある部分の定義の見直し

- ◆6号イ 防火上主要な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分(改正前と同様)
- ◆6号ロ 建築物の外壁面と隣地境界線との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により延焼するおそれのないものとして告示で定める部分(追加)

(テキストp62)

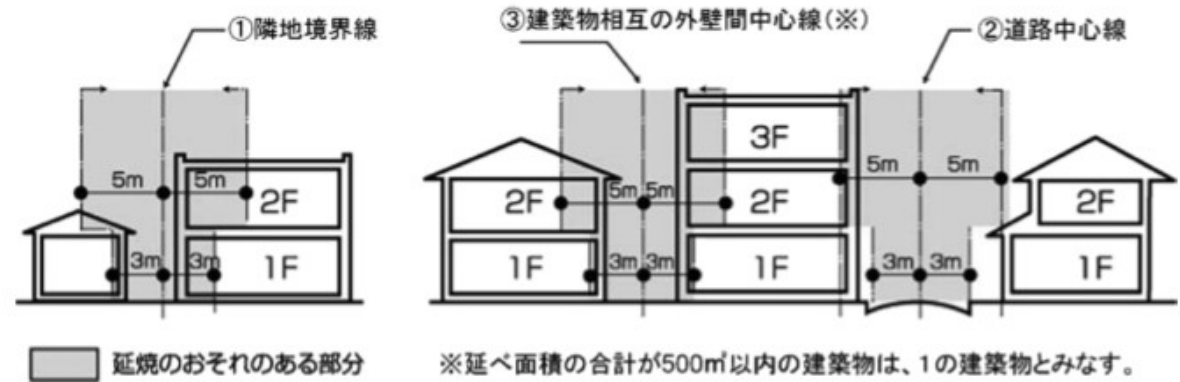


図10 「延焼のおそれのある部分」の概要

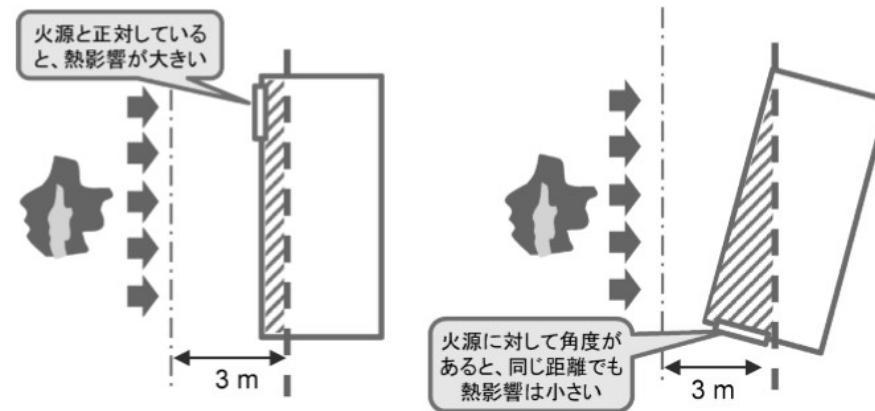


図11 告示で定める「延焼のおそれのある部分」のイメージ

火源と正対している場合に比べ、火源に対して角度があると、同じ距離でも熱影響が小さいことを踏まえ見直しを行う予定(現在告示未制定)



## (3-2)法21条第1項

### 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化

- ◆主要構造部規制を受ける木造建築物の階数・高さ基準の合理化(令109条の4・令109条の6)(テキストp63)
- ◆規模の観点に係る主要構造部規制の合理化(令109条の5)(テキストp23)

### 主要構造部規制を受ける木造建築物の階数・高さ基準の合理化

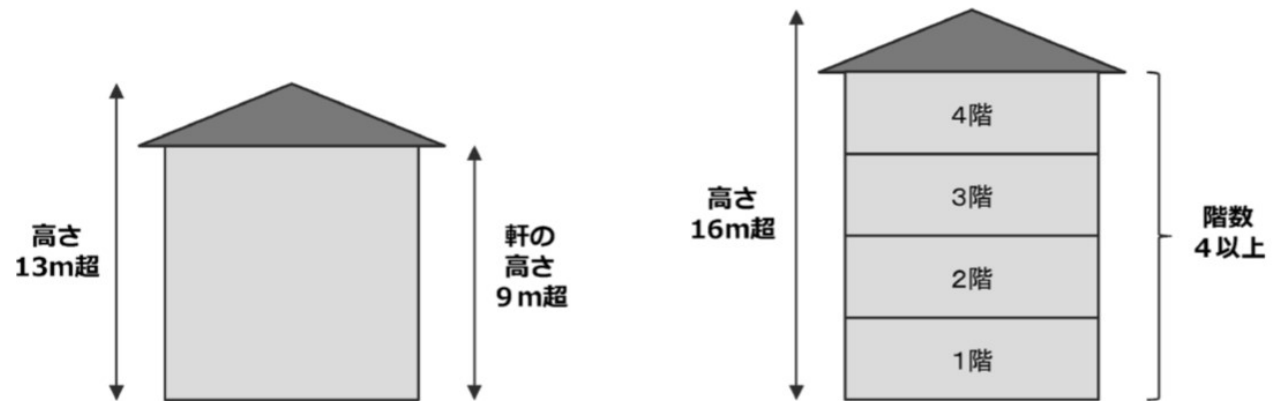
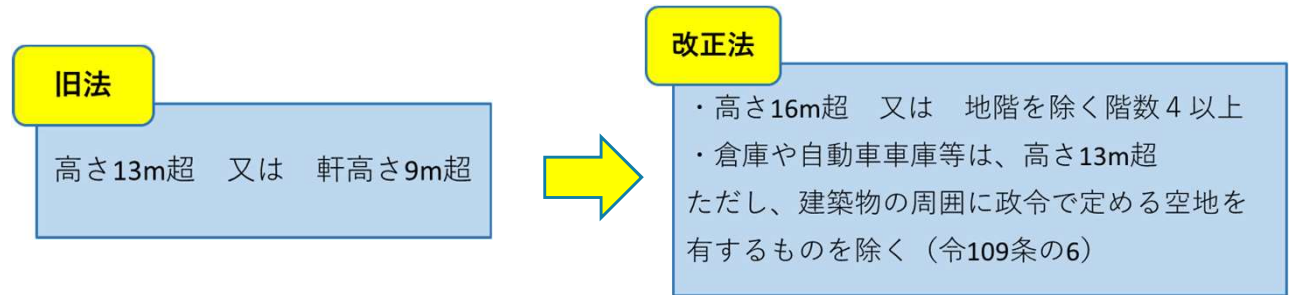


図12 耐火構造等としなければならない木造建築物等の規模の合理化のイメージ

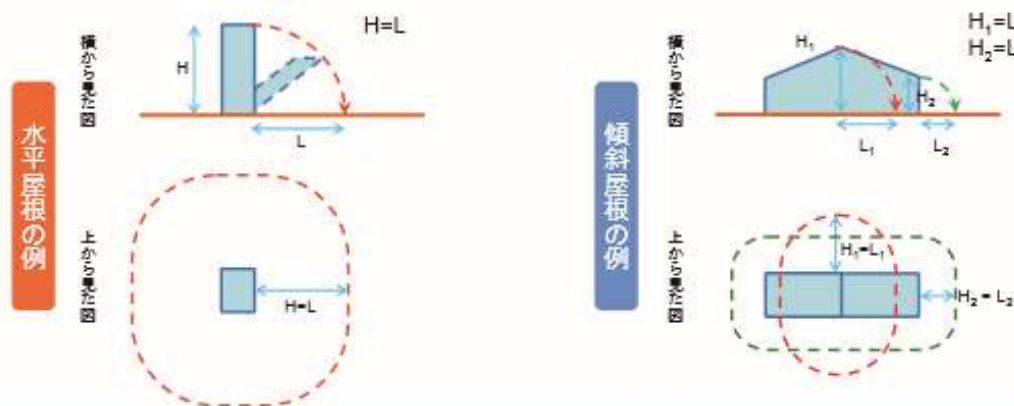
## 令109条の6

### 背景

- 法第21条第1項は、大規模の木造建築物で火災が発生し、火災の最中に当該建築物が倒壊することで、結果として周囲へ延焼することの防止を目的としている。
- このため、建築物の周囲に延焼防止上有効な空地がある場合には、同項の規定は適用しないこととしており、「空地」の具体的な範囲については、火災時に建築物が倒壊した場合に、周囲に加害を生じない範囲として定める必要がある。

### 見直しの考え方

倒壊の際に影響のある最大の範囲は、建築物がそのまま真横に倒壊した場合における範囲であり、具体的には下図のとおり、建築物の各部分からその「高さ」と同じ長さの「水平距離」で囲まれた範囲となる。



### 見直し内容

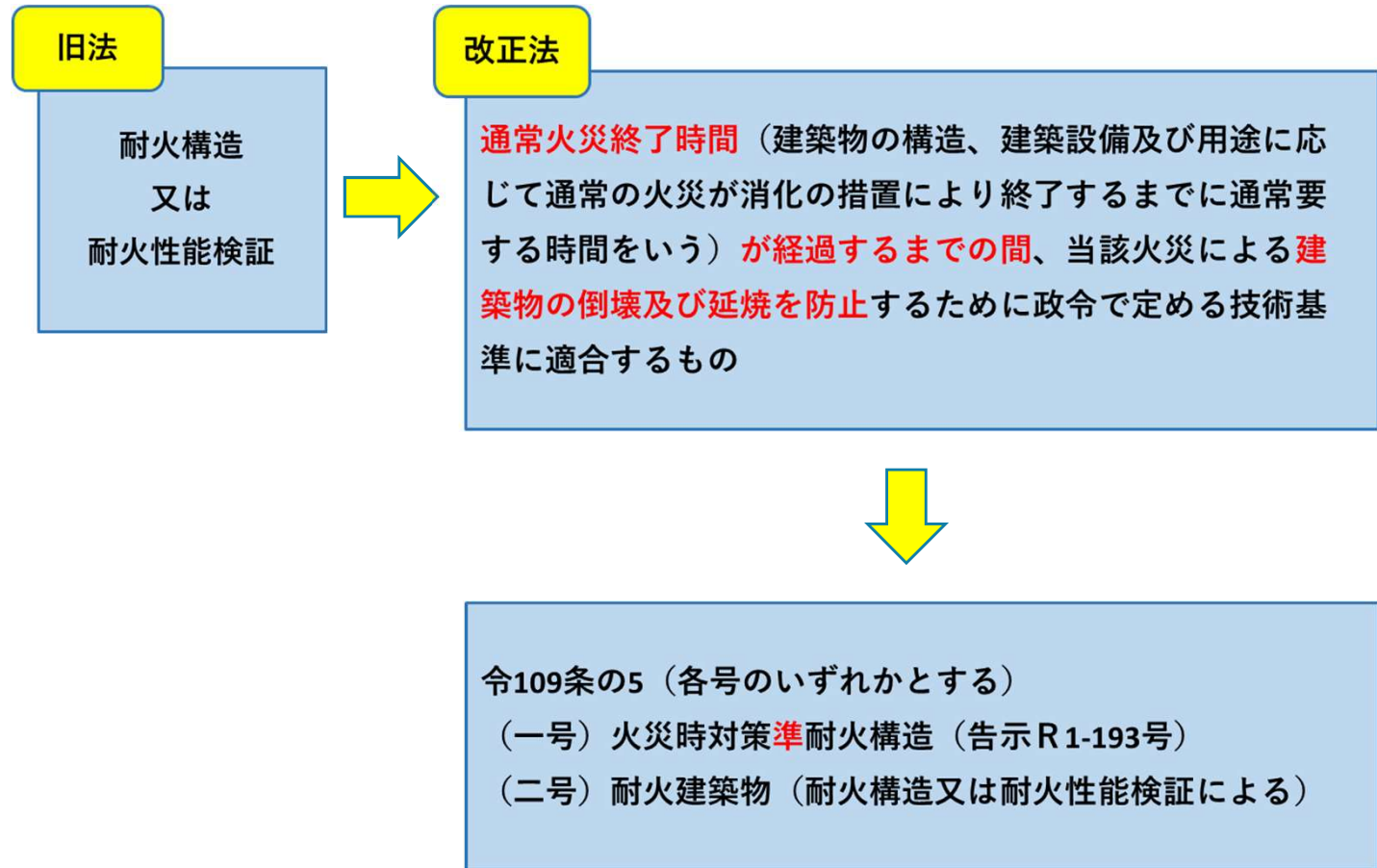
延焼防止上有効な空地に関する技術的基準(法第21条第1項ただし書に基づき政令で規定)は、当該建築物の各部分から当該空地の反対側の境界線までの水平距離が、当該各部分の高さに相当する距離以上であることとする。

## (3-2)法21条第1項

### 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化

- ◆規模の観点に係る主要構造部規制の合理化(令109条の5・新令112条第2項・告R1-193号)(テキストp23)

### 規模の観点に係る主要構造部規制の合理化



告示 R 1-193号

第一 第1項 (各号に掲げる建築物の区分による)

(一号) 75分準耐火構造 (今告示第2項)

- ・地階を除く階数4以下
- ・法別表第一 (五) (六) 項以外の用途
- ・スプリンクラー設備、自動火災報知設備が必要
- ・200㎡ or 500㎡ 区画が必要
- ・内装制限、建物周囲3.0m通路
- ・2階以上に居室がある場合は特別避難階段が必要
- ・用途地域が定められている区域内 など

(二号) 60分準耐火構造 (旧令129条の2の3⇒新令112条第2項)

- ・地階を除く階数3以下
- ・倉庫又は自動車車庫以外の用途
- ・建物周囲3.0m通路 (ただし下記の場合は不要)  
イ：200㎡60分準耐火区画  
ロ：外壁開口部の上階開口部への措置

(三号) 30分相当の防火措置 (令115条の2 第1項4,5,6,8,9号)

- ・地階を除く階数2以下
- ・倉庫又は自動車車庫以外の用途
- ・柱及び梁の燃えしろ設計

告示 R 1-193号

第一 第2項 (75分準耐火構造)

(一号) 耐力壁

イ：木造で防火被覆なし ⇒ 燃えしろ設計

ロ：木造で防火被覆あり、組積造、S、RC、SRC造

例：両面強化PB2枚貼り厚さ計42ミリかつ外壁部は金属板等

(二号) 非耐力壁 イ・ロ

(三号) 柱 イ・ロ

(四号) 床 イ・ロ

(五号) はり イ・ロ

(六号) 軒裏 イ・ロ

第一 第3項 (75分防火設備)

(一号～四号)

第二 第1項 (令109条の5第二号)

耐火構造又は令108条の3 第1項第1号若しくは第2号に該当

## 耐火構造と準耐火構造の違いについて

「耐火構造」と「準耐火構造」に共通する事項としては、両者ともに、その必要性能として、火熱に対して次の3つの性能が確保されているという点が共通している。

- ① 非損傷性： 通常の火災による火熱が加えられた場合に、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものとする性能。【耐力壁、床、柱、はり、屋根、階段】
- ② 遮熱性： 通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱面以外の面（屋内面に限る。）の温度が、当該面に接する可燃物が燃焼するおそれのある温度以上に上昇しないものとする性能。【壁、床】
- ③ 遮炎性： 屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものとする性能。【外壁】

さらに、両者のもうひとつの共通項は、いずれも指定された時間について、火熱が加えられている間は性能が確保されているという点である。例えば、要求時間が1時間である耐火構造と、要求時間が1時間である準耐火構造は、いずれも1時間の加熱中は性能を維持することができるという点では同一である。

(テキストP22より)



「耐火構造」と「準耐火構造」の違いが生じるのは、加熱が終了した後の性能である。指定された時間の加熱が終了した後、「耐火構造」は引き続き壊れないものとするのが求められている構造であるのに対し、「準耐火構造」については、加熱終了後の性能は規定されていない。

- ◆ 加熱の終了後も壊れない「耐火構造」とするためには、そもそも火災によって燃焼せず、容易に損傷しない鉄筋コンクリート造や、内部構造に炎や熱の影響が及ばないほどに厚さを確保した防火被覆を行った鉄骨造や木造が想定されるのに対し、
- ◆ 加熱中は壊れないことのみを規定されている「準耐火構造」については、上記のような構造のほか、加熱時間の炭化を見込んで、炭化する分だけあらかじめ厚さを確保しておく、いわゆる「燃えしろ設計」による木造が可能という点で、両者においては大きな違いが生じることとなる。言い換えれば、「燃えしろ設計」による木造は、放水などによる冷却効果がなければ、それ自身が燃焼し続けるおそれがあるため、耐火構造の定義には当てはまらず、準耐火構造として扱うということになる。

今回の改正は、「全ての主要構造部を耐火構造とした建築物」によって確保されてきた安全性について、「主要構造部とその他の措置を総合的に評価」することで同等以上の安全性を確保することとしているものである。

「耐火構造」でなく「性能の高い準耐火構造」による設計が可能



「燃えしろ設計」によって、木材をあらわしのまま構造部材として用いることができるようになる



# (3-3) 法26条及び36条

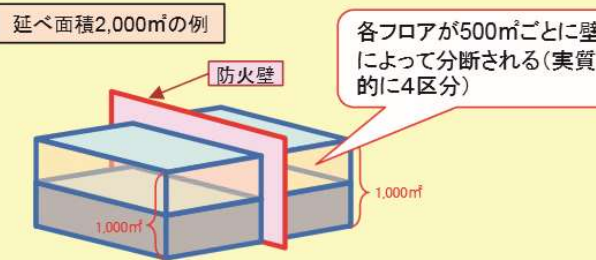
## 大規模建築物の区画に関する規制の合理化

- ◆ 延べ面積が1000㎡を超える建築物について行うべき1000㎡以内の区画について、防火床でも可能とした  
(令113条・告示R1-197号)  
(テキストP56)

### 区画材としての「防火床」の追加

#### 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こととしている。



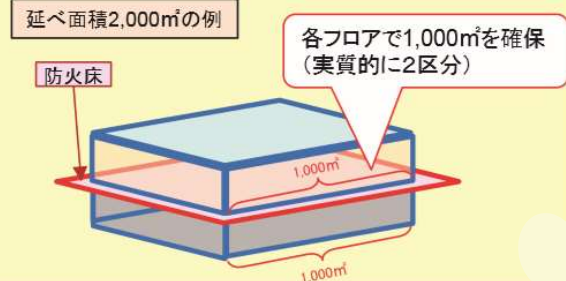
#### 改正後(追加)

- 防火上有効な構造の防火床による区画も可能とする。



- ・ 耐火構造とすること(防火床を支持する壁・柱・はりを含む。)
- ・ 床を突出(1.5m)させ、床の上方5mの外壁を防火構造とする等の上階延焼防止措置を行なう

- 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可能となり、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できるようになることが期待される。



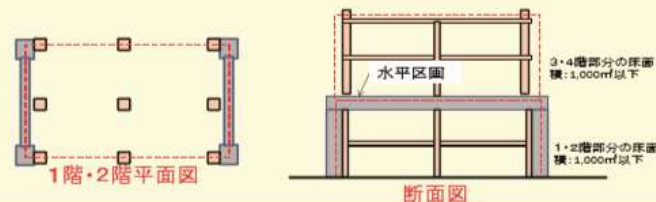
## 【防火床による区画の性能】

通常の火災を想定し、その火災によって当該防火床によって区画された他の部分への延焼を防止するとともに、防火床の自立性が必要となる。

防火床による区画の要求性能

延焼防止

自立性



### <延焼防止性能>

①一の区画部分で発生した火災が、他の区画部分に延焼しないよう、防火床において、以下の性能を確保すること

(1)非損傷性能 (2)遮熱性能 (3)遮炎性能

②防火床の開口部(区画貫通部を含む)において、①の性能を損なうことがないよう、遮炎性能を確保すること

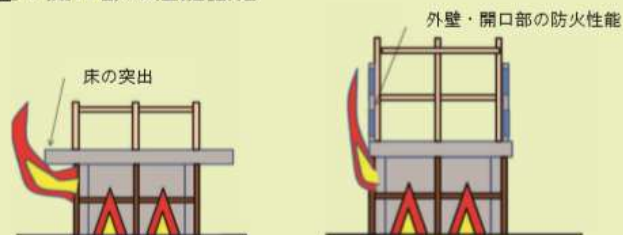
③屋外を介して上階へ延焼しないよう、防火床が外壁と接する部分について、以下のいずれかの措置を図ること

(1)火炎が上階に届かないようにするための措置

→床の突出

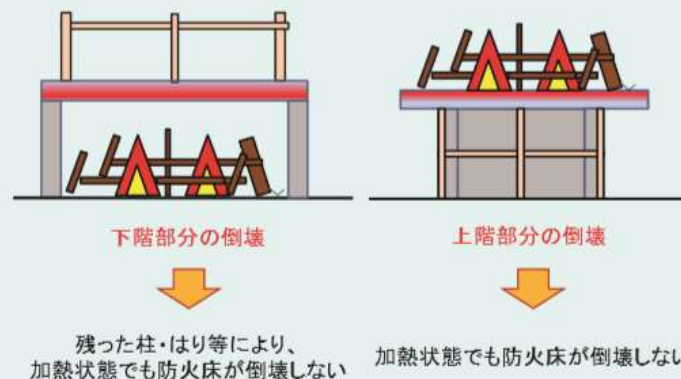
(2)上階高さまで伸長した火炎の侵入を防ぐ措置

→外壁+開口部の性能強化



### <自立性能>

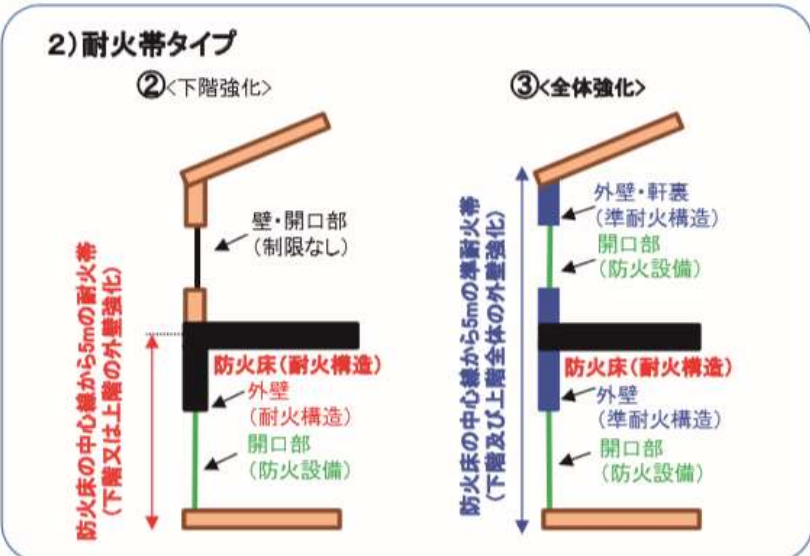
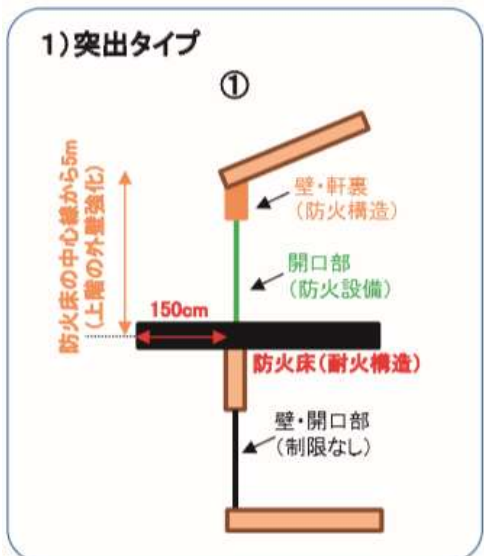
○火災によって一の区画部分が倒壊した場合に、その際に発生する応力によって防火床が倒壊しないこと



○ 防火床については、防火壁と同じ性能が必要であることを踏まえ、同様の内容を規定する。特に、「屋外を介した延焼防止性能」については、火炎の上方へ伸展する性状を踏まえて、定量的な内容を含めた詳細な仕様を定める。

| 性能     |              | 仕様   |   |  |
|--------|--------------|--|---|--|
|        |              | 防火壁  | 防火床   |  |
| 自立性能   |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自立する構造</li> <li>・無筋コンクリート造・組積造としない</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防火床を支える壁・柱・はりを耐火構造とすること</li> <li>・無筋コンクリート造・組積造としない</li> </ul>  |  |
| 延焼防止性能 | 屋外を介した延焼防止性能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・①～③のいずれか</li> <li>① 50cmの突出</li> <li>② 10cmの突出+防火構造の外壁(防火壁中心から1.8m以内)+屋根(20分)</li> <li>③ 耐火構造の外壁(防火壁含み3.6m)+防火設備(20分)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・①～③のいずれか</li> <li>① 150cmの突出+防火構造の外壁(防火床から上方5m)+防火設備(20分)</li> <li>② 耐火構造の外壁(防火床から下方5m)+防火設備(20分)</li> <li>③ 準耐火構造の外壁(防火床から上方及び下方5m)+防火設備(20分)</li> </ul> |  |
|        | 内部の延焼防止性能    | 壁・床  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐火構造</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐火構造</li> <li>(※ 防火床を支える壁・柱・はりを含む)</li> </ul>                                |
|        |              | 開口部  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・遮炎性</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定防火設備(60分)</li> <li>・開口部寸法:2.5m×2.5m以下</li> <li>・熱又は煙感知による自動閉鎖機構</li> </ul> |
|        | 区画貫通部の延焼防止性能 | 給水管<br>配電管   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・隙間を不燃材料で充填</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・隙間を不燃材料で充填</li> </ul>  |
|        |              | 風道   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・遮煙性を有する特定防火設備(60分)</li> <li>・熱又は煙感知による自動閉鎖機構</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・遮煙性を有する特定防火設備(60分)</li> <li>・熱又は煙感知による自動閉鎖機構</li> </ul>                      |





| 分類 | 上階 <sup>※1</sup>    |      | 下階 <sup>※1</sup>    |      | 防火床の突出等               |
|----|---------------------|------|---------------------|------|-----------------------|
|    | 外壁・軒裏               | 開口部  | 外壁                  | 開口部  |                       |
| ①  | 防火構造 <sup>※2</sup>  | 防火設備 | 制限なし                | 制限なし | 突出 1.5m <sup>※4</sup> |
| ②  | 制限なし                | 制限なし | 耐火構造 <sup>※3</sup>  | 防火設備 | 制限なし                  |
| ③  | 準耐火構造 <sup>※2</sup> | 防火設備 | 準耐火構造 <sup>※2</sup> | 防火設備 | 制限なし                  |

※1: 防火床の中心線から5m以内の範囲。  
 ※2: 屋外側の部分の仕上げを準不燃材料とする。  
 ※3: 屋外側の部分の仕上げを不燃材料とする。  
 ※4: 裏側の部分の仕上げを不燃材料とする。

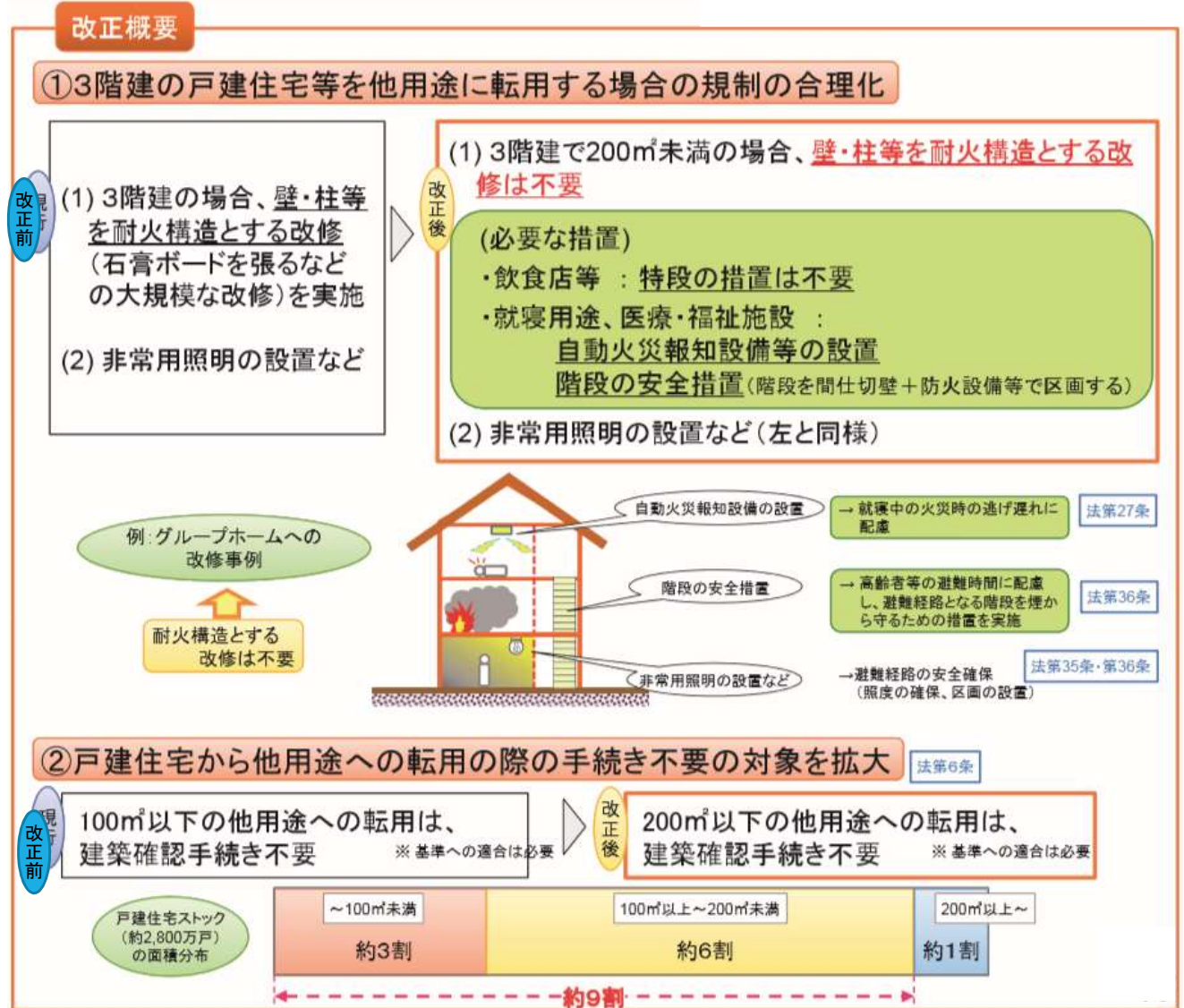
## (3-4)法27条第1項

### 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

◆法27条第1項の規定に適合しなければならない特殊建築物の対象から、階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のものを除く

◆ただし3階を別表第一(イ)欄(二)項の用途で政令で定めるものにおいては警報設備の設置が必要

(令110条・110条4・110条の5・112条第11、12、14、18項・告示R1-198号)  
(テキストP27・49)



(1) 小規模建築物の主要構造部規制の合理化

【法第27条第1項第一号・第四号】

(耐火建築物等としなければならない特殊建築物)

第27条 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、その主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる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又は国土交通大臣の認定を受けたものとし、かつ、その外壁の開口部であつて建築物の他の部分から当該開口部へ延焼するおそれがあるものとして政令で定めるものに、防火戸その他の政令で定める防火設備（その構造が遮炎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又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）を設けなければならない。

耐火構造・耐火性能検証が必要

一 別表第一(三)欄に掲げる階を同表(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供するもの （階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの（同表(三)欄に掲げる階を同表(イ)欄(二)項に掲げる用途で政令で定めるものに供するものにあつては、政令で定める技術的基準に従つて警報設備を設けたものに限る。）を除く。）

令110条の4

令110条の5・告示R1-198号

耐火構造・耐火性能検証が必要

二・三 (略)

四 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が1階にないもの （階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものを除く。）

2・3 (略)

法27条第1項第1号

|     | 法別表第一（い）欄の用途  | （ろ）欄   | 除外規模                            | 除外条件                   |
|-----|---|--------|---------------------------------|------------------------|
| （一） | 劇場、映画館、演芸場、<br>観覧場、公会堂、集会場  | 3階以上の階 | 階数が3で<br>延べ面積が<br>200㎡未満<br>を除く | なし                     |
| （二） | 病院、有床診療所、ホテル、<br>旅館、下宿、共同住宅、<br>寄宿舎、児童福祉施設等   | 3階以上の階 |                                 | 警報設備設置<br>と竖穴区画<br>が必要 |
| （三） | 学校、体育館、博物館、<br>美術館、図書館、ボーリング場、<br>スキー場、スケート場、水泳場、<br>スポーツの練習場                               | 3階以上の階 |                                 | なし                     |
| （四） | 百貨店、マーケット、展示場、<br>キャバレー、カフェー、<br>ナイトクラブバー、ダンスホール、<br>遊技場、公衆浴場、<br>待合、料理店、飲食店、<br>物品販売業を営む店舗 | 3階以上の階 |                                 | なし                     |

法27条第1項第4号

|                              | 除外規模                              | 除外条件 |
|------------------------------|-----------------------------------|------|
| 劇場、映画館、演芸場の用途に供するで主階が1階にないもの | 階数が3以下<br>で延べ面積が<br>200㎡未満<br>を除く | なし   |



## 令110条の4

○ 法第27条第1項の規定に基づく建築物で、3階建・200㎡未満の建築物であって耐火構造としないものについては、建築物の利用状況に応じて、以下の対策が必要となる。

- ① 就寝利用する建築物の場合は、警報設備の設置（自動火災報知設備・特定小規模施設用自動火災報知設備）
- ② 就寝利用する建築物や自力避難困難者が利用する建築物の場合は、縦穴部分への間仕切壁・戸（縦穴区画）の設置

| 対象建築物  | 警報設備   | 縦穴区画※   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | パターン①   | パターン②   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・病院</li> <li>・有床診療所</li> <li>・児童福祉施設等<br/>(就寝利用)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれの室で火災が発生した場合においても、有効かつ速やかに感知し、報知することができる構造方法及び設置位置</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間仕切壁</li> <li>・防火設備(20分)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間仕切壁</li> <li>・防火設備(10分)</li> <li>・スプリンクラー等の消火設備</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル</li> <li>・旅館</li> <li>・共同住宅</li> <li>・寄宿舎</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれの室で火災が発生した場合においても、有効かつ速やかに感知し、報知することができる構造方法及び設置位置</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間仕切壁</li> <li>・戸</li> </ul>         | —   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・児童福祉施設等<br/>(通所利用)</li> </ul>                              | (不要)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間仕切壁</li> <li>・戸</li> </ul>         | —   |

※：内装材料の種類、排煙設備やスプリンクラー設備の設置の有無や構造を考慮して大臣が定める部分については、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縦穴部分として扱う。

## 見直しの考え方

- 今般の法改正では、法第27条第1項第1号を改正し、特定特殊建築物のうち、階数3かつ延べ面積が200㎡未満の場合には、耐火建築物等としなくてよいこととしたところ。
- ただし、3階を法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途で政令で定めるものに供するものについては、逃げ遅れを防止する観点から、警報設備を設けたものに限ることとしている。
- ここで、法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途のうち、就寝利用する用途については、逃げ遅れが生じうることから、警報設備を要することとする必要がある。

## 見直し内容

法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途のうち、警報設備の設置を要する用途として政令で定めるものは、「病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎及び児童福祉施設等(入所する者の寝室があるものに限る。)」とする。

| 用途   | 就寝利用 | 警報設備の要否 |
|--|------|---------|
| 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)   | ○    | ○       |
| ホテル、旅館   | ○    | ○       |
| 下宿、共同住宅、寄宿舎  | ○    | ○       |
| 児童福祉施設等<br>児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設、保護施設、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業の用に供する施設 | ○    | ○       |
|  | ×    | ×       |

同一の用途でも利用形態が様々なため、入所する者の寝室があるものに限ることとする。

【例】

老人福祉施設

特別養護老人ホーム

老人福祉センター

就寝利用○

警報設備○

就寝利用×  
(通所のみ利用)

警報設備×

# テキストP51

表8 児童福祉施設等に関する就寝利用の有無の別

| 用途   |             | 就寝  |      |  |           |
|--|-------------|---|------|--|-----------|
| 児童福祉施設   | 助産施設        | ○   |      |  |           |
|  | 乳児院         | ○   |      |  |           |
|  | 母子生活支援施設    | ○   |      |  |           |
|  | 保育所         |   |      |  |           |
|  | 幼保連携型認定こども園 |   |      |  |           |
|  | 児童厚生施設      |   |      |  |           |
|  | 児童養護施設      | ○   |      |  |           |
|  | 障害児入所施設     | ○   |      |  |           |
|  | 児童発達支援センター  |   |      |  |           |
|  | 児童心理治療施設    | ○   |      |  |           |
|  | 児童自立支援施設    | ○   |      |  |           |
|  | 児童家庭支援センター  |   |      |  |           |
|  | 助産所         | 入所施設を有しないもの   |      |  |           |
| 入所施設を有するもの                                     |             | ○   |      |  |           |
| 身体障害者社会参加支援施設<br>(補装具製作施設・視聴覚障害者<br>情報提供施設を除く) | 身体障害者福祉センター |   |      |  |           |
|  | 盲導犬訓練施設     | <table border="1"> <tr> <td>下記以外</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宿泊訓練を行うもの</td> <td>○</td> </tr> </table> | 下記以外 |  | 宿泊訓練を行うもの |
| 下記以外   |             |   |      |  |           |
| 宿泊訓練を行うもの                                      | ○           |   |      |  |           |

|   |              |                          |   |
|---|--------------|--------------------------|---|
| 保護施設<br>(医療保護施設を除く)                         | 救護施設         | ○                        |   |
|   | 更生施設         | ○                        |   |
|   | 授産施設         |                          |   |
|   | 宿所提供施設       | ○                        |   |
| 婦人保護施設                                      |              | ○                        |   |
| 老人福祉施設                                      | 老人デイサービスセンター | 下記以外                     |   |
|   |              | 宿泊利用するもの                 | ○ |
|   | 老人短期入所施設     | ○                        |   |
|   | 養護老人ホーム      | ○                        |   |
|   | 特別養護老人ホーム    | ○                        |   |
|   | 軽費老人ホーム      | ○                        |   |
|   | 老人福祉センター     |                          |   |
|   | 老人介護支援センター   |                          |   |
| 有料老人ホーム                                     |              | ○                        |   |
| 母子保健施設                                      | 下記以外         |                          |   |
|   | 助産を行うもの      | ○                        |   |
| 障害者支援施設                                     |              | ○                        |   |
| 地域活動支援センター                                  |              |                          |   |
| 福祉ホーム                                       |              | ○                        |   |
| 障害福祉サービス事業に<br>供する施設<br>(右記の事業を行うもの<br>に限る) | 生活介護を行う事業    | 生活訓練 (下記以外)              |   |
|   |              | 生活訓練 (短期滞在加算)            | ○ |
|   |              | 生活訓練 (精神障害者退院支<br>援施設加算) | ○ |
|   | 自立訓練を行う事業    | 宿泊型自立訓練                  | ○ |
|   |              | 下記以外                     |   |
|   | 就労移行支援を行う事業  | 精神障害者退院支援施設加算            | ○ |
| 就労継続支援を行う事業                                 |              |                          |   |



見直しの考え方

- 3階建てで延べ面積が200㎡未満の建築物のうち、就寝用途の建築物については、火災時に避難の遅れが生じないよう、警報設備を設けたものに限って、耐火建築物等とすることを要しないこととしたところ。
- なお警報設備については、消防法令において、一定の建築物(防火対象物)に設置することが義務付けられているところ。今般、建築基準法においては延べ面積が200㎡未満の小規模な建築物を対象とするため、消防法令における設置義務があるとは限らないが(例えば共同住宅は500㎡以上に設置義務)、警報設備の基準は消防法令と整合をとる必要がある。

参考:消防法令上の警報設備の区分

| 警報設備の種類              | 根拠となる規定  |
|----------------------|--|
| 自動火災報知設備             | 消防法施行令第7条第3項第1号                                    |
| 特定小規模施設用<br>自動火災報知設備 | 特定小規模施設における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令第2条第2号 |



見直し内容

- 警報設備の設置・構造に関する基準について、下記の項目に関する基準を定める。
  - ・警戒区域
  - ・感知器の設置箇所
  - ・非常電源
  - ・天井高等に応じた感知器の種別 など
- 具体的には、消防法令における自動火災報知設備に関する技術的基準(消防法施行令第21条)、特定小規模施設用自動火災報知設備に関する技術的基準(特定小規模施設における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令)などを踏まえた内容。

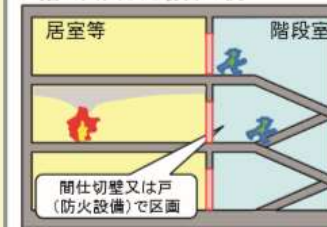
見直しの考え方

- 今般、法第27条第1項の改正により、3階建てで200㎡未満の建築物の一部については、耐火建築物等とすることを要しないこととなったため、改正前の令第112条第9項の規定による縦穴区画は求められないこととなる。
- しかし、これらの建築物であっても、**法別表第一(い)欄(二)項に掲げる用途に供するもの**については、利用方法(就寝用途:火災の覚知が困難)や在館者の特性(高齢者等:自力避難が困難)を踏まえ、階段室等の縦穴部分を火炎や煙から防護し、安全に避難できる措置を確保するために、引き続き縦穴部分を区画する必要がある。

見直し内容

- 法別表第一(い)欄(二)項に掲げる用途に供する建築物であって、3階建てで200㎡未満のものについては、**間仕切壁又は戸(遮煙性能)**で縦穴部分を区画しなければならないこととする。
- 上記の建築物のうち、3階を病院、診療所(患者の就寝施設があるものに限る。)又は児童福祉施設等(入所する者の寝室があるものに限る。)の用途に供する建築物については、**間仕切壁又は以下の防火設備**で縦穴部分を区画しなければならないこととする。
  - ① スプリンクラー等の消火設備が設けられた建築物 : 防火設備(10分間遮炎性能・遮煙性能)  
※消火設備の作動により、10分間遮炎性能があれば、20分間の火災に耐えることが可能。
  - ② 上記①以外の建築物 : 法第2条第9号の2ロに規定する防火設備(20分間遮炎性能・遮煙性能)

2階で出火した場合の例



|          | 3階の用途<br>(法別表第一(い)欄(二)項)                            | 求められる区画 |                              |                     |
|----------|---|---------|------------------------------|---------------------|
|          |   | 間仕切壁    | 戸(防火設備)                      |                     |
|          |   |         | ① スプリンクラー等の<br>消火設備が設けられた建築物 | ② 左記①以外の建築物         |
| 令112条12項 | ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎                                  | 設置      | 戸(遮煙性能)                      |                     |
|          | 児童福祉施設等(下記以外[=通所用途])                                | 設置      | 戸(遮煙性能)                      |                     |
| 令112条11項 | 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、児童福祉施設等(入所する者の寝室があるものに限る。) | 設置      | 防火設備(10分間遮炎性能・遮煙性能)          | 防火設備(20分間遮炎性能・遮煙性能) |

## (3-5) 令112条

### 今回の法改正により大幅に 中身が変わりました

◆ 令112条1、3、4項 面積区画 (テキストP39)

◆ 令112条2項(旧129条の2の3)

60分準耐火構造(テキストP35)

◆ 令112条10項 竪穴区画 (テキストP42)

◆ 令112条11、12、14項

法27条 竪穴区画(テキストP53)

◆ 令112条13項

1の竪穴部分(テキストP56)

◆ 令112条5～9、15～20項

旧令112条4～8、10～15項

### テキストP37

#### (6)ー2 準耐火構造の位置付けの明確化に伴う見直し

#### 【解説】

建築基準法の防火規制においては、「主要構造部が準耐火構造である建築物」を規制の対象としている規定が存在する。一方で、今回の見直しにより、準耐火構造そのものに含まれる構造を有する建築物が位置づけられたこと（下記のルール①・ルール②に相当）や、準耐火構造に該当するものとは限らないものの、同様に規制の対象とすべき建築物が新たに位置づけられたこと（下記のルール③・ルール④に相当）を踏まえた対応を行う必要がある。

ルール① 従来は時間について定めなかった特定避難時間について、その下限値が45分とされたことで、法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物（避難時対策建築物）の主要構造部の構造が準耐火構造に包含されるものとして再整理されたこと

ルール② 通常火災終了時間の下限値が45分であることから、法第21条第1項の規定に適合する木造建築物（火災時対策建築物）の主要構造部の構造が準耐火構造に包含されるものとして位置づけられたこと

ルール③ 防火地域又は準防火地域において耐火建築物とすべきとされた建築物について、これと同等以上に延焼防止の性能を有する建築物（延焼防止建築物）が位置づけられたこと

ルール④ 防火地域又は準防火地域において準耐火建築物とすべきとされた建築物について、これと同等以上に延焼防止の性能を有する建築物（準延焼防止建築物）が位置づけられたこと



◆令112条1、3、4項 面積区画（テキストP39～）

表5 建築物の種類に応じた面積区画の区画面積

| 主要構造部           | 建築物の種類                        | 改正前                                | 改正後                              | 区画面積   |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------|
| 耐火構造            | 耐火建築物                         | 任意か強制かによらない                        | 任意か強制かによらない                      | 1,500㎡ |
| 準耐火構造           | 一時間準耐火基準に適合する準耐火建築物           | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 |                               | 強制（法第21条第1項ただし書、第27条第3項、第67条の3第1項） | 強制（法第21条第1項ただし書、第27条第3項、第67条第1項） | 1,000㎡ |
|                 |                               | 強制（第62条第1項）                        | 強制（第61条【準防火地域の場合に限る】）            | 1,000㎡ |
|                 |                               | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 | 準耐火建築物 <sup>※1</sup>          | 強制（第27条第3項、第67条の3第1項）              | 強制（第27条第3項、第67条第1項）              | 500㎡   |
|                 |                               | 強制（第62条第1項）                        | 強制（第61条【準防火地域の場合に限る】）            | 500㎡   |
|                 |                               | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 | 避難時対策建築物（1時間以上）               | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 |                               | 強制                                 | 強制                               | 1,000㎡ |
|                 | 避難時対策建築物（1時間未満）               | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 |                               | 強制                                 | 強制                               | 500㎡   |
|                 | 火災時対策建築物（1時間以上）               | —                                  | 任意                               | 1,500㎡ |
| —               |                               | 強制                                 | 1,000㎡                           |        |
| 火災時対策建築物（1時間未満） | —                             | 任意                                 | 1,500㎡                           |        |
|                 | —                             | 強制                                 | 500㎡                             |        |
| 準耐火構造以外の構造      | 外壁耐火構造型の準耐火建築物（令第109条の3第一号）   | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 |                               | 強制（第27条第3項、第67条の3第1項）              | 強制（第27条第3項、第67条第1項）              | 500㎡   |
|                 |                               | 強制（第62条第1項）                        | 強制（第61条【準防火地域の場合に限る】）            | 500㎡   |
|                 | 柱・はり不燃構造型の準耐火建築物（令第109条の3第二号） | 任意                                 | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 |                               | 強制（第27条第3項、第67条の3第1項）              | 強制（第27条第3項、第67条第1項）              | 1,000㎡ |
|                 | 延焼防止建築物                       | 強制（第62条第1項）                        | 強制（第61条【準防火地域の場合に限る】）            | 1,000㎡ |
|                 |                               | —                                  | 任意                               | 1,500㎡ |
|                 | 準延焼防止建築物 <sup>※2</sup>        | —                                  | 強制（法第61条）                        | 1,500㎡ |
| —               |                               | 任意                                 | 1,500㎡                           |        |
| —               | —                             | 強制（法第61条【準防火地域の場合に限る】）             | 500㎡                             |        |

※1：一時間準耐火基準に適合する準耐火建築物を除く。 ※2：延焼防止建築物を除く。



◆ 令112条2項(旧129条の2の3) 60分準耐火構造(テキストP35)

1時間準耐火基準は 旧令129条の2の3第1項第1号ロ において定義されていた。

旧法21条ただし書きの規定に基づく建築物のみであるが、今回の改正による当該規定の削除に伴い、同ただし書きの規定によって技術的基準を定めている旧令129条の2の3の廃止される



令112条第2項(新設)

改正後においても面積区画や異種用途区画として1時間準耐火基準を求めている規定があり、技術的基準が必要となるkとから、旧令129条の2の3第1項第1号ロ において規定していた内容をそのまま令112条第2項として規定した。

◆令112条10項 縦穴区画（テキストP42）

（防火区画）

第112条

10 主要構造部を準耐火構造とした建築物又は第136条の2第一号ロ若しくは第二号ロに掲げる基準に適合する建築物であつて、地階又は3階以上の階に居室を有するものの<sup>たて</sup>縦穴部分（長屋又は共同住宅の住戸でその階数が2以上であるもの、吹抜きとなつている部分、階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分をいう。以下この条において同じ。）については、当該<sup>たて</sup>縦穴部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）と準耐火構造の床若しくは壁又は法第2条第九号の二ロに規定する防火設備で区画しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する<sup>たて</sup>縦穴部分については、この限りでない。

- 一 避難階からその直上階又は直下階のみに通ずる吹抜きとなつている部分、階段の部分その他これらに類する部分でその壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造つたもの
- 二 階数が3以下で延べ面積が200平方メートル以内の一戸建ての住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸のうちその階数が3以下で、かつ、床面積の合計が200平方メートル以内であるものにおける吹抜きとなつている部分、階段の部分、昇降機の昇降路の部分その他これらに類する部分

（警報設備の技術的基準）

第百十条の五 法第二十七条第一項第二号の政令で定める技術的基準は、当該建築物のいずれの至（火災の発生のおそれのないものとして国土交通大臣が定める事を除く。）で火災が発生した場合においても有効かつ速やかに、当該火災の発生を感知し、当該建築物の各階に警報設備が、国土交通大臣が定めるとらにより適当な位置に掛けられていることとする。

（防火区画）

第百十二条 主要構造部を耐火構造とした建築物、法第二十九条の三イ若しくはロのいずれかに該当する建築物又は法第三十六条の二第一号若しくはロに掲げる基準に適合する建築物で、延べ面積（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。）が千五百平方メートルを越えるものは、床面積の合計（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）が千五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（第九十九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、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をいう。以下同じ。）で区画しなければならぬ。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分でその用途上やむを得ない場合においては、この限りでない。

一（略）

二 階段室の部分又は昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロービーの部分を含む。）をいう。第十三項において同じ。）で一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画されたもの

2) 前項の一時間準耐火基準とは、主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の構造が、次に掲げる基準に適合するものとして、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とする。

|    |               |     |
|----|---------------|-----|
| 壁  | 間仕切壁（耐火壁に限る。） | 一時間 |
|    | 外壁（耐火壁に限る。）   | 一時間 |
| 柱  |               | 一時間 |
| 床  |               | 一時間 |
| はり |               | 一時間 |

一 壁（非耐火壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）（床及び屋根の軒裏）外壁により小屋裏又は天井裏と防火上有効に遮られているものを除き、延焼のおそれのある部分に限る。）にあっては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであることとする。

三 外壁（非耐火壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）にあっては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外に火炎を出す原因となる燃焼を生じないものであることとする。

3) 法第二十一条第一項の規定により第九十九条の五第一号に掲げる基準に適合する建築物（通常火災終了時間が一年以上であるものを除く。）としてた建築物、法第二十七條第一項の規定により第九十九条第一号に掲げる基準に適合する特殊建築物（特定避難時間が一年以上であるものを除く。）としてた建築物、法第三十七條第三項の規定により準耐火建築物（第九十九条の三第三号に掲げる基準又は、一時間準耐火基準（前項に規定する一時間準耐火基準をいう。以下同じ。）に適合するものを除く。）としてた建築物、法第六十一条の規定により第六十六条の二第一号に定める基準に適合する建築物、準防火地域内にあっては、前項に規定する一時間準耐火基準（第九十九条の三第三号に掲げる基準又は、一時間準耐火基準（前項に規定する一時間準耐火基準をいう。以下同じ。）に適合するもの）を除く。）としてた建築物又は法第六十七條第一項の規定により準耐火建築物等（第九十九条の三第三号に掲げる基準又は、一時間準耐火基準（前項に規定する一時間準耐火基準をいう。以下同じ。）に適合するもの）を除く。）としてた建築物で、延べ面積が五百平方メートルを越えるものについては、第二項の規定にかかわらず、床面積の合計五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画し、かつ、防火上主要な間仕切壁（自動スプリンクラー設備等設置部分（床面積が二百平方メートル以下の階又は床面積二百平方メートル以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法第二十九条の二ロに規定する防火設備で区画されている部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもを設けたものをいう。第百十四條第二項及び第二項において同じ。）その他防火土支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。）を準耐火構造とし、次の各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に連せしめなければならない。

（新設）

（防火区画）

第百十二条 主要構造部を耐火構造とした建築物又は法第二十九条の三イ若しくはロのいずれかに該当する建築物で、延べ面積（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）が千五百平方メートルを越えるものは、床面積の合計（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）が千五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準（第九十九条の二の三第一項第一号に掲げる基準（主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の構造が同号ロに規定する構造方法を用いるもの又は同号ロの規定による認定を受けたものであることに係る部分に限る。）をいう。以下同じ。）に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（第九十九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、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をいう。以下同じ。）で区画しなければならぬ。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分でその用途上やむを得ない場合においては、この限りでない。

一（略）

二 階段室の部分又は昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロービーの部分を含む。）で一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画されたもの

（新設） 前項の一時間準耐火基準とは、主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の構造が、次に掲げる基準に適合するものとして、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とする。

|    |               |     |
|----|---------------|-----|
| 壁  | 間仕切壁（耐火壁に限る。） | 一時間 |
|    | 外壁（耐火壁に限る。）   | 一時間 |
| 柱  |               | 一時間 |
| 床  |               | 一時間 |
| はり |               | 一時間 |

一 壁（非耐火壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）（床及び屋根の軒裏）外壁により小屋裏又は天井裏と防火上有効に遮られているものを除き、延焼のおそれのある部分に限る。）にあっては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであることとする。

三 外壁（非耐火壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）にあっては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外に火炎を出す原因となる燃焼を生じないものであることとする。

2) 法第二十七條第一項の規定により特定避難時間制限等防止建築物（特定避難時間が一年以上であるものを除く。）としてた建築物又は同条第三項、法第六十二条第一項若しくは法第六十七條の三第一項の規定により準耐火建築物とした建築物（第九十九条の三第三号に掲げる基準又は、一時間準耐火基準に適合するものを除く。）で、延べ面積が五百平方メートルを越えるものについては、前項の規定にかかわらず、床面積の合計五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画し、かつ、防火上主要な間仕切壁（自動スプリンクラー設備等設置部分（床面積が二百平方メートル以下の階又は床面積二百平方メートル以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法第二十九条の二ロに規定する防火設備で区画されている部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもを設けたものをいう。第百十四條第二項において同じ。）その他防火土支障がないものとして、国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。）を準耐火構造とし、次の各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に連せしめなければならない。







井の仕上げに用いる材料の種類並びに消火設備及び排煙設備の設置の状況及び構造を考慮して国土交通大臣が定めるものの堅六部分については、適用しない。

16) 第一項若しくは第三項から第五項までの規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁(第三項に規定する防火上主要な間仕切壁を除く。)若しくは特定防火設備、第六項の規定による耐火構造の床若しくは壁若しくは法第二條第九号の二に規定する防火設備又は第十項の規定による準耐火構造の床若しくは壁若しくは同号に規定する防火設備に接する外壁については、当該外壁のうちこれらに接する部分を含み幅九十センチメートル以上の部分を準耐火構造としなければならない。ただし、外壁面から五十センチメートル以上突出した準耐火構造のひさし、床、袖壁その他これらに類するもので防火上有効に遮られている場合においては、この限りでない。

18) 第一項、第三項、第四項、第九項又は前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第六項、第九項、第十項又は第十一項本文の規定による区画に用いる法第二條第九号の二に規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備及び第十二項の規定による区画に用いる戸は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める構造のものとしなければならない。

- 一 第一項本文、第三項若しくは第四項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第六項の規定による区画に用いる法第二條第九号の二に規定する防火設備、次に掲げる要件を満たすものとして、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
- イ～ロ (略)

二 第一項第二号、第九項若しくは前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第九項、第十項若しくは第十一項本文の規定による区画に用いる法第二條第九号の二に規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備又は第十二項の規定による区画に用いる戸、次に掲げる要件を満たすものとして、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

19) 給水管、配水管その他の管が第一項、第三項から第五項まで若しくは第十七項の規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁、第六項若しくは第九項の規定による耐火構造の床若しくは壁、第十項本文若しくは第十五項本文の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は同項ただし書の場合における同項ただし書のひさし、床、袖壁その他これらに類するもの(以下この条において、「準耐火構造の防火区画」という。)を貫通する場合においては、当該管と準耐火構造の防火区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めなければならない。

20) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が準耐火構造の防火区画を貫通する場合(国土交通大臣が防火上支障がないと認めて指定する場合を除く。)においては、当該風道の準耐火構造の防火区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、特定防火設備(法第二條第九号の二に規定する防火設備)によつて区画すべき準耐火構造の防火区画を貫通する場合にあつては、同号ロに規定する防火設備)であつて、次に掲げる要件を満たすものとして、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を国土交通大臣が定める方法により設けなければならない。

- 一・二 (略)
- (木造等の建築物の防火壁及び防火床)  
第百十三条 防火壁及び防火床は、次に定める構造としなければならない。
- 一 耐火構造とすること。
  - 二 通常の火災による当該防火壁又は防火床以外の建築物の部分の倒壊によつて生ずる応力が伝えられた場合に倒壊しないものとして図

10) 第一項から第四項までの規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁(第二項に規定する防火上主要な間仕切壁を除く。)若しくは特定防火設備、第五項の規定による耐火構造の床若しくは壁若しくは法第二條第九号の二に規定する防火設備又は前項の規定による準耐火構造の床若しくは壁若しくは法第二條第九号の二に規定する防火設備に接する外壁については、当該外壁のうちこれらに接する部分を含み幅九十センチメートル以上の部分を準耐火構造としなければならない。ただし、外壁面から五十センチメートル以上突出した準耐火構造のひさし、床、袖壁その他これらに類するもので防火上有効に遮られている場合においては、この限りでない。

11) 第一項から第五項まで、第八項又は前項の規定による区画に用いる特定防火設備及び第五項、第八項又は第九項の規定による区画に用いる法第二條第九号の二に規定する防火設備は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める構造のものとしなければならない。

- 一 第一項本文、第二項若しくは第三項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第五項の規定による区画に用いる法第二條第九号の二に規定する防火設備、次に掲げる要件を満たすものとして、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
- イ～ロ (略)

二 第一項第二号、第四項、第八項若しくは前項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第八項若しくは第九項の規定による区画に用いる法第二條第九号の二に規定する防火設備、次に掲げる要件を満たすものとして、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

14) 給水管、配水管その他の管が第一項から第四項まで若しくは第十二項の規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁、第五項若しくは第八項の規定による耐火構造の床若しくは壁、第九項本文若しくは第十項本文の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は同項ただし書の場合における同項ただし書のひさし、床、袖壁その他これらに類するもの(以下この項及び次項において、「準耐火構造の防火区画」という。)を貫通する場合においては、当該管と準耐火構造の防火区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めなければならない。

15) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が準耐火構造の防火区画を貫通する場合(国土交通大臣が防火上支障がないと認めて指定する場合を除く。)においては、当該風道の準耐火構造の防火区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、特定防火設備(法第二條第九号の二に規定する防火設備)によつて区画すべき準耐火構造の防火区画を貫通する場合にあつては、法第二條第九号の二に規定する防火設備)であつて、次に掲げる要件を満たすものとして、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を国土交通大臣が定める方法により設けなければならない。

- 一・二 (略)
- (木造等の建築物の防火壁)  
第百十三条 防火壁は、次に定める構造としなければならない。
- 一 耐火構造とし、かつ、自立する構造とすること。
  - 二 木造の建築物においては、無筋コンクリート造又は組構造としな

## 建築確認申請書4面の様式が変更になりました

### 【5. 主要構造部】

- 耐火構造
- 建築基準法施行令第108条の3第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合する構造 (耐火性能検証法)
- 準耐火構造 (準耐火時間: 分)
- 準耐火構造と同等の準耐火性能を有する構造 (ロー1)
- 準耐火構造と同等の準耐火性能を有する構造 (ロー2)

### 【6. 建築基準法第21条及び第27条の規定の適用】

- 建築基準法施行令第109条の5第1号に掲げる基準に適合する構造 (火災時対策準耐火構造・告示R1-193号 P12参照)
- 建築基準法第21条第1項ただし書に該当する建築物 (延焼防止上有効な空地・令109条の6 P10参照)
- 建築基準法施行令第110条第1号に掲げる基準に適合する構造 (避難時対策建築物・法27条第1項・告示H27-255号)

### 【7. 防火地域又は準防火地域における対策の状況】

- 延焼防止建築物
- 準延焼防止建築物
- その他 (法61条・令136条の2第1号ロ・同条第2号ロ)

6) 5欄は、「耐火構造」、「建築基準法施行令第108条の3第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合する構造」、「準耐火構造」、「準耐火構造と同等の準耐火性能を有する構造(ロー1)」、「建築基準法施行令第109条の3第1号に掲げる基準に適合する主要構造部の構造をいう。」又は「準耐火構造と同等の準耐火性能を有する構造(ロー2)」、「同条第2号に掲げる基準に適合する主要構造部の構造をいう。」のうち該当するチェックボックス全てに「レ」マークを入れてください。なお、「準耐火構造」に該当する場合においては、準耐火時間(主要構造部に要求される時間をいう。)を併せて記入してください。

7) 6欄は、「建築基準法施行令第109条の5第1号に掲げる基準に適合する構造」、「建築基準法第21条第1項ただし書に該当する建築物」又は「建築基準法施行令第110条第1号に掲げる基準に適合する構造」のうち該当するチェックボックス全てに「レ」マークを入れてください。また、「建築基準法施行令第109条の5第1号に掲げる基準に適合する構造」又は「建築基準法施行令第110条第1号に掲げる基準に適合する構造」に該当する場合においては、5欄の「準耐火構造」のチェックボックスにも「レ」マークを入れてください。

8) 7欄は、「延焼防止建築物」(建築基準法施行令第136条の2第1号ロに掲げる基準に適合する建築物をいう。)、 「準延焼防止建築物」(同条第2号ロに掲げる基準に適合する建築物をいう。)又は「その他」のうち該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。



令第二十三条第一項の規定に適合する階段と同等以上に昇降を安全に行うことができる階段の構造方法を定める件(告示R1-202号 令和1年6月24日施行)

第一 建築基準法施行令（以下「令」という。）第二十三条第四項に規定する同条第一項の規定に適合する階段と同等以上に昇降を安全に行うことができる階段の構造方法は、次に掲げる基準に適合するものとする。

一 階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法が、次の表の各項に掲げる階段の種別の区分に応じ、それぞれ当該各項に定める寸法（次の表の各項のうち二以上の項に掲げる階段の種別に該当するときは、当該二以上の項に定める寸法のうちいずれかの寸法）であること。ただし、屋外階段の幅は、令第二百十條又は令第二百一十一條の規定による直通階段にあつては九十センチメートル以上、その他のものにあつては六十センチメートル以上とすることができる。

| 階段の種別 | 階段及びその踊場の幅（単位 センチメートル） | 蹴上げの寸法（単位 センチメートル） | 踏面の寸法（単位 センチメートル） | (一)                   | (二)                   | (三)                   | (四)                              |
|-------|------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
|       |                        |                    |                   | 令第二十三条第一項の表の(一)に掲げるもの | 令第二十三条第一項の表の(二)に掲げるもの | 令第二十三条第一項の表の(三)に掲げるもの | 階数が二以下で延べ面積が二百平方メートル未満の建築物におけるもの |
|       |                        |                    |                   | 一四〇以上                 | 一四〇以上                 | 七五以上                  | 七五以上                             |
|       |                        |                    |                   | 一八以下                  | 二〇以下                  | 二三以下                  | 二三以下                             |
|       |                        |                    |                   | 二六以上                  | 二四以上                  | 一九以上                  | 一五以上                             |

二・三 (略)

四 第一号の表(四)の項に掲げる階段の種別に該当する階段で同項に定める寸法に適合するもの（同表(一)から(三)までの各項のいずれかに掲げる階段の種別に該当する階段でそれぞれ当該各項に定める寸法に適合するものを除く。）にあつては、当該階段又はその近くに、見やすい方法で、十分に注意して昇降を行う必要がある旨を表示したものであること。



建築工事届(第1面)の建築主の押印が不要となりました。

第四十号様式(第八条関係) (A4)

建築基準法第15条第1項の規定による

建築工事届

(第一面)

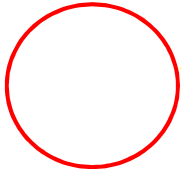
知事様

年 月 日

---

建築主  
氏名  
郵便番号  
住所  
電話番号

---



建築主の押印が  
不要となりました

# 平成30年改正 建築基準法・同施行令等の解説(第二部)

---

令和1年7月23日

株式会社 愛媛建築住宅センター

## ■ 3か月以内施行(平成30年9月25日施行)

- (2) 接道規制の適用除外に係る手続の合理化(法43条2項) .....P40
- (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) .....P41
- (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) .....P42
- (5) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化(法56条の2) .....P44
- (6) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例(法85条) .....P45
- (7) その他所要の改正(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) .....P46

## ■ 1年以内施行(令和1年6月25日施行)

- (4) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化(法30条、令114条1項) .....P47
- (5) 用途規制の適用除外に係る手続の合理化(法48条) .....P49
- (6) 建蔽率規制の合理化(法53条) .....P50
- (7) 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化(法61条・法67条) .....P52
- (8) 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備(法87条の2・法87条の3) .....P57

## (2) 法43条第2項第1号

### 接道規制に係る特例許可 手続の簡素化

一定の基準を満たすものについては、  
手続を合理化し、認定の対象とする  
こととした。

(法43条2項、令148条2項1号、2号・規  
則9条、10条の3、10条の4の2、12条)  
(テキストP85～89)

#### 接道規制の適用除外に係る手続の合理化

#### 2. 改正の内容

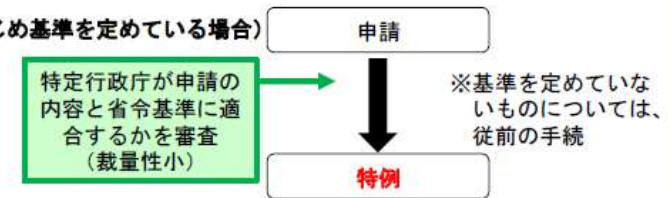
【特例】 避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準<sup>①</sup>に適合する幅員4m以上の道(道路に該当するものを除く。)に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準<sup>②</sup>に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする(この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。)

#### ○改正前



#### ○改正後

(あらかじめ基準を定めている場合)



建築基準法施行規則10条の3より道の基準、建物の用途規模

農道その他これに類する公共の用に供する道であること。

令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。

建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計)が200㎡以内の一戸建ての住宅

## (3) 法43条第3項

### 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

#### 第5号の内容を追加

(法43条第3項)  
(テキストP89～90)

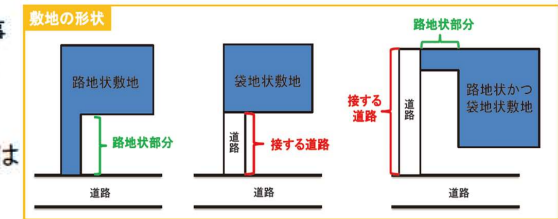
#### 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大①

○火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する一定規模以上の長屋等の建築物（一戸建ての住宅を除く。）」について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できる制度の拡充を行う。（重層長屋への対応）

#### 2. 改正の内容

近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じている。

このような建築物（※）のうち、延べ面積が150㎡超のものについては地方公共団体が条例で接道規制を強化できるよう制度の拡充を行う。  
※一戸建ての住宅については、在館者密度が小さいため対象から除く。



#### 法43条第3項

地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第1項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

#### 第5号

その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が150平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）



## (4) 法52条第3項、第6項

### 容積率の合理化(老人ホーム等の共用の廊下等)

容積率算定基礎となる延べ面積から

第3項 地階部分

1/3まで算入しない

第6項 共用の廊下部分

全て算入しない

老人ホーム等

「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」(平成27年5月27日付け国住指第558号、国住街第40号)

共同住宅の共用の廊下等

「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」(平成27年5月27日付け国住指第558号、国住街第40号)

(法52条第3項、6項)

(テキストP90～91)

## 容積率規制の合理化①

○共同住宅から老人ホーム等への用途変更をしやすくし、既存ストックの利活用の促進を図るため、老人ホーム等の入所系福祉施設における共用の廊下・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する。

### 1. 現行制度

建築基準法第52条第6項では、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、以下について、容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている。

#### ①エレベーターの昇降路の部分

緩和の理由：各階において同時に利用されず、利用者が階から階へ移動するために用いられるため。

#### ②共同住宅の共用の廊下・階段の用に供する部分

緩和の理由：居住者がエントランスから住戸に通行するために用いられるため。

〔容積率規制・・・建築物の規模が大きくなると道路、公園、下水道等の公共施設への負荷が増大するという考え方のもと、公共施設に与える負荷をコントロールする目的で設けられた規制〕

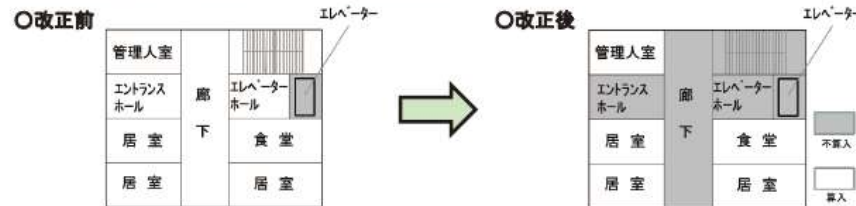
(参考) 住宅又は老人ホーム等の地下室については、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている(建築基準法第52条第3項)。

### 2. 改正の内容(追加する部分)

#### ③老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分

緩和の理由：老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分は、日常的な生活の場として使われず、滞在者が各居室等間で通行するために用いられるため。

#### 【老人ホーム等の共用の廊下・階段における容積率緩和のイメージ】





老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものを「老人ホーム等」という

「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」(平成27年5月27日付け国住指第558号、国住街第40号)

**容積率規制の合理化②**  
容積率特例を受ける老人ホーム等の範囲

○ 廊下・階段等を容積率規制の特例の対象とする老人ホーム等の範囲については、従来から設けられている地下室の容積率規制の特例の対象と同様であり、下記の通り。

※ 介護老人保健施設、療養病床など、建築基準法上病院・診療所と取り扱うものは対象としない。

【容積率特例の対象とする施設】 ※平成5年の別表第2改正時に整理したルールで運用

| 法律の条文             | 該当施設  | 関係法            |
|-------------------|---|----------------|
| 老人ホームその他これらに類するもの | 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、グループホーム(認知症対応型共同生活介護事業を行う住居)、有料老人ホーム                          | 老人福祉法          |
| 福祉ホームその他これらに類するもの | 福祉ホーム、グループホーム(共同生活援助事業を行う住居)、ケアホーム(共同生活介護事業を行う住居)、障害者支援施設                               | 障害者総合支援法       |
|                   | 母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童自立支援施設、乳児院、自立援助ホーム(児童自立生活援助事業を行う住居)、ファミリーホーム(児童自立生活援助事業を行う住居) | 児童福祉法          |
|                   | 婦人保護施設、救護施設、更正施設、宿泊提供施設   | 売春防止法<br>生活保護法 |

## (5) 法56条の2第1項ただし書

### 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項抜粋

ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合には、この限りでない

(法56条の2第1項、令135条の12第1項、2項)

(テキストP100～102)

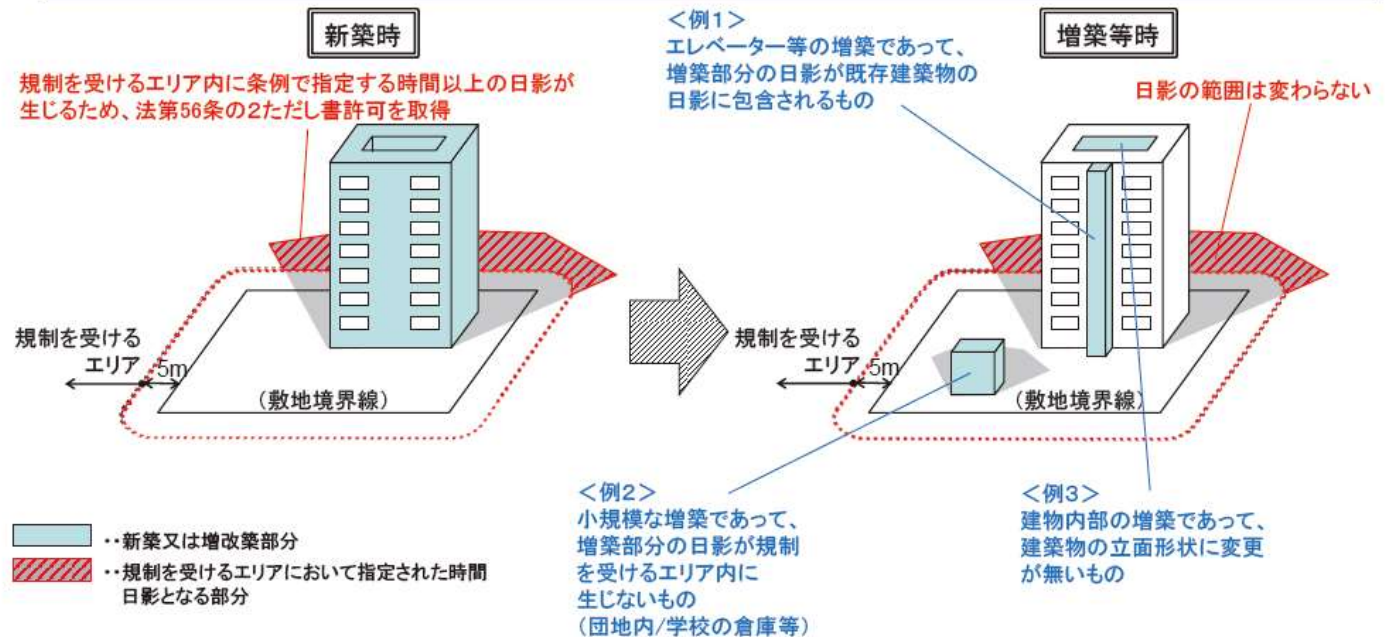
### 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

#### 現行制度(再許可)

法第56条の2ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

#### 手続の合理化(再許可不要)

許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要とする。



## (6) 法85条第6項、第7項

### 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項、7項 令147条)  
(テキストP14)

#### 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

3月以内施行

一部新設  
(第85条第6項・第7項)

#### 現行規定

##### 第85条第5項

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

##### 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

- ・ 制定時(昭和25年)において、仮設建築物で開催する興行、博覧会、店舗営業等は、**実例に照らし、6か月以内の短期間に限り行われるものと想定されていた。**
- ・ 昭和45年改正で、実例に照らし、**上限を1年に延長。**

##### (参考)第85条第1項・第2項

- ① 次のいずれかに該当する応急仮設建築物(第1項)
  - ・ 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(第2項)

3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限

- ・ 通常の災害では、2年3か月以内に恒久的な建築物が整備され、移行可能となるため。

※著しく異常かつ激甚な非常災害では、恒久的な建築物の整備に更なる期間を要しうするため、住宅について、特定非常災害法で特例を規定。

※東日本大震災では、これに加えて、地域住民の生活に必要な応急仮設建築物(住宅を除く。)について、東日本大震災復興特別区域法で特例を規定。

#### 改正内容

国際的規模の競技会等の用に供することその他の理由により1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等の仮設建築物は、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て認めた場合には、1年を超えることができるようにする。

※例えば、東京オリンピック・パラリンピック競技大会では、プレ大会に備え、開催の約2～3年前から仮設観客施設等を設ける必要。



## (7) その他所要の改正

### 宅配ボックス設置部分に係る容積率規制の合理化

令2条第3項6号

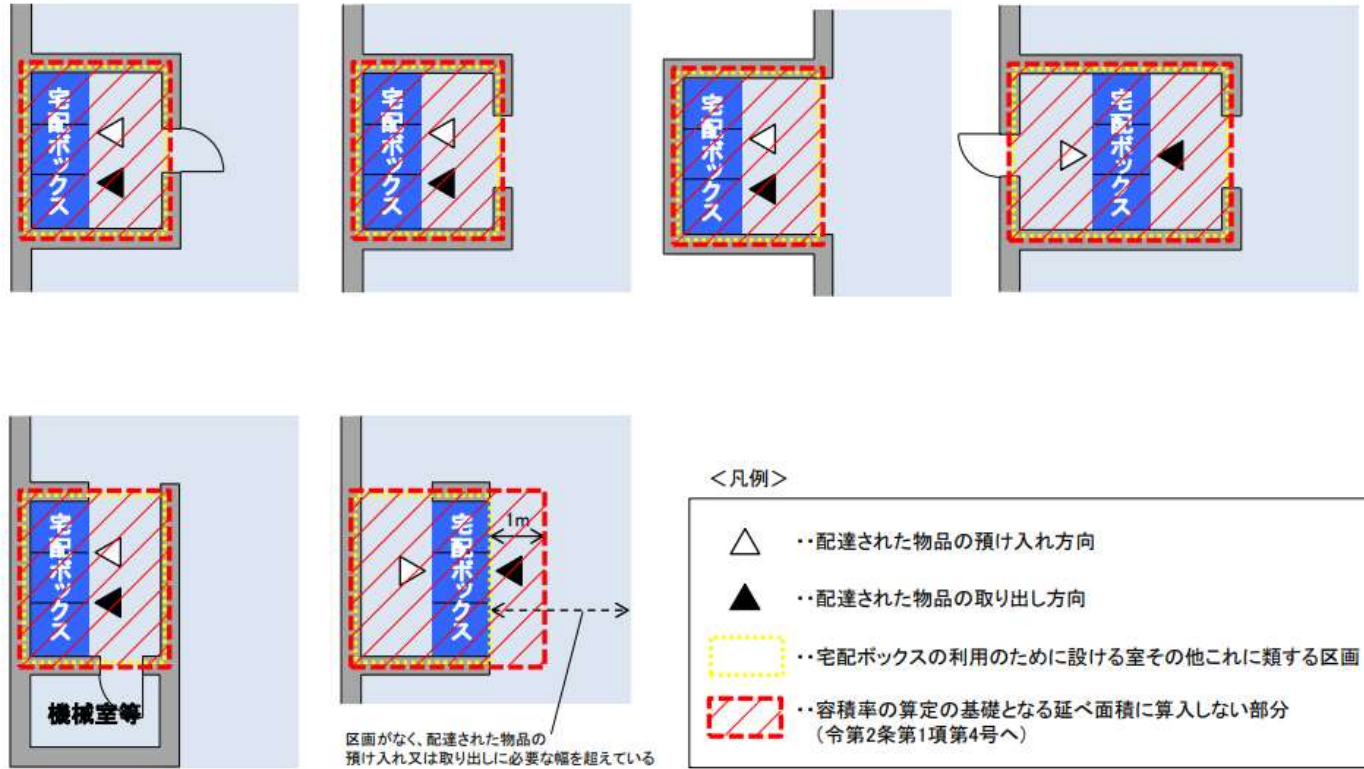
延べ面積の1/100を限度として容積率算定根拠床面積から緩和

(令2条1項4号、第3項6号、137条の8)

(テキストP96～99)

宅配ボックスの利用のために設ける室その他これに類する区画等の例

参考



《参考》

「共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合の建築基準法第52条第6項の規定の運用について(技術的助言)」(平成29年11月10日付け国住街第127号)



## (4) 令114条 法30条

### 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

(令114条1項 界壁)  
(法30条遮音界壁、令22条の3)  
(テキストP60～61)

## 長屋・共同住宅の各戸の界壁の合理化について

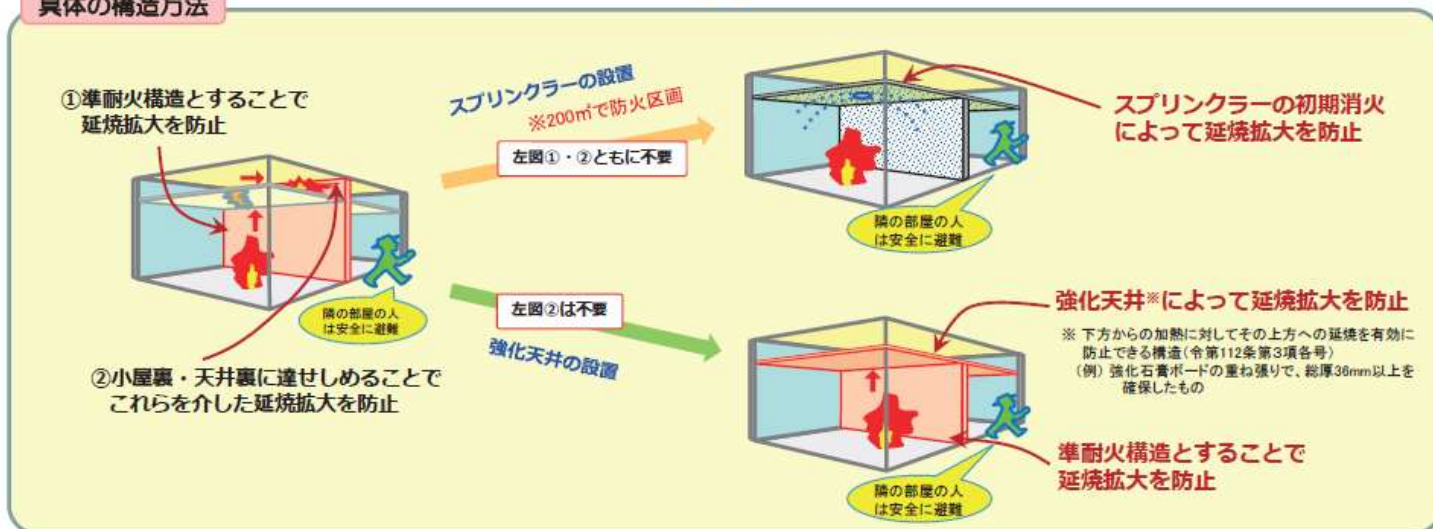
### 現行制度

○ 防火上の観点から、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、①準耐火構造とし、②小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないこととしている。

### 改正の考え方

○ 今般の法改正による法第30条の改正により、遮音の観点からは、天井において遮音性能を確保することで、界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめなくてもよくなったことを踏まえ、防火上の観点からの界壁に対する規制についても、寄宿舍等の防火上主要な間仕切壁(令第114条第2項)を参考に合理化を図ることとする。

### 具体の構造方法



《参考》令114条2項 防火上主要な間仕切り壁

自動スプリンクラー設備等設置部分:令第112条第3項(旧第2項)に規定する部分

強化天井:平成28年国土交通省告示第694号に規定する構造方法又は国土交通大臣の認定を受けた構造方法

# 天井の遮音性能について

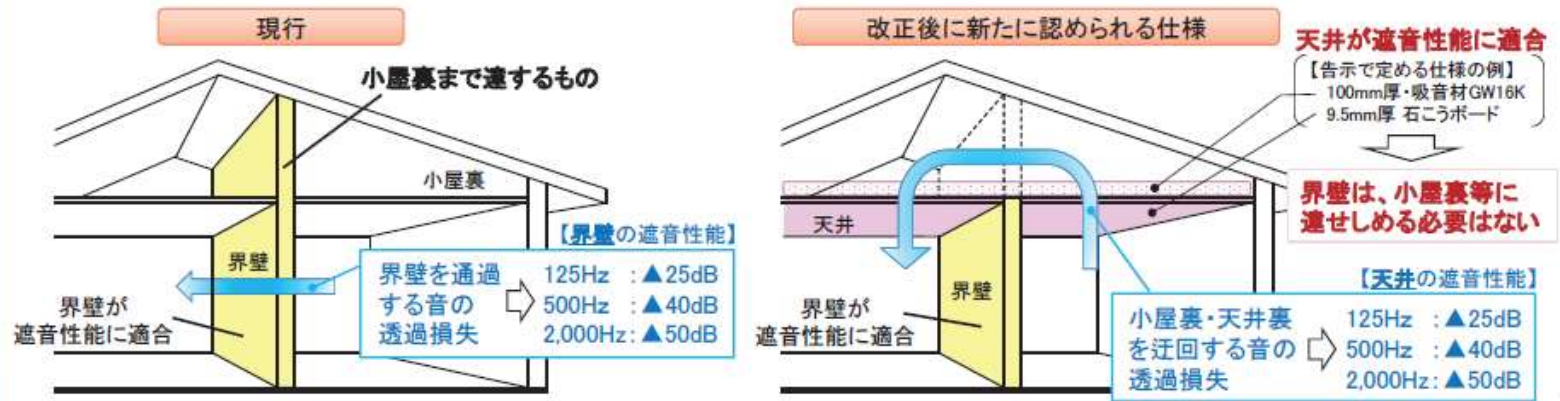
検討中の案

## 背景

- 法第30条は、長屋や共同住宅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、一定の遮音性能を求めるとともに、小屋裏又は天井裏に達せしめることを求めていたところ。
- 今般、法第30条の改正により、一定の性能を有する天井を用いた場合に、小屋裏又は天井裏に達せしめることを不要としたため、天井に必要とされる性能に関する技術的基準を定める必要がある。

## 改正の考え方

小屋裏又は天井裏を迂回する音について、界壁と同様の性能を有する天井を用いれば、小屋裏又は天井裏の部分の界壁を設置しなくとも、本規制の目的を達成することが可能。



天井点検口を使って隣の住戸へ侵入されなどが考えられます、界壁を設けない場合は防犯に対する配慮が必要！

## 改正内容

- 【政令第22条の3】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低減するために、天井に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準は、界壁に求める遮音性能と同様のものとする。
- 【建設省告示第1827号(昭和45年)】天井の構造方法は、厚さが9.5mm以上の石こうボード(その裏側に厚さが100mm以上のグラスウール(かさ比重が0.016以上のものに限る。))又はロックウール(かさ比重が0.03以上のものに限る。))を設けたものに限る。とする



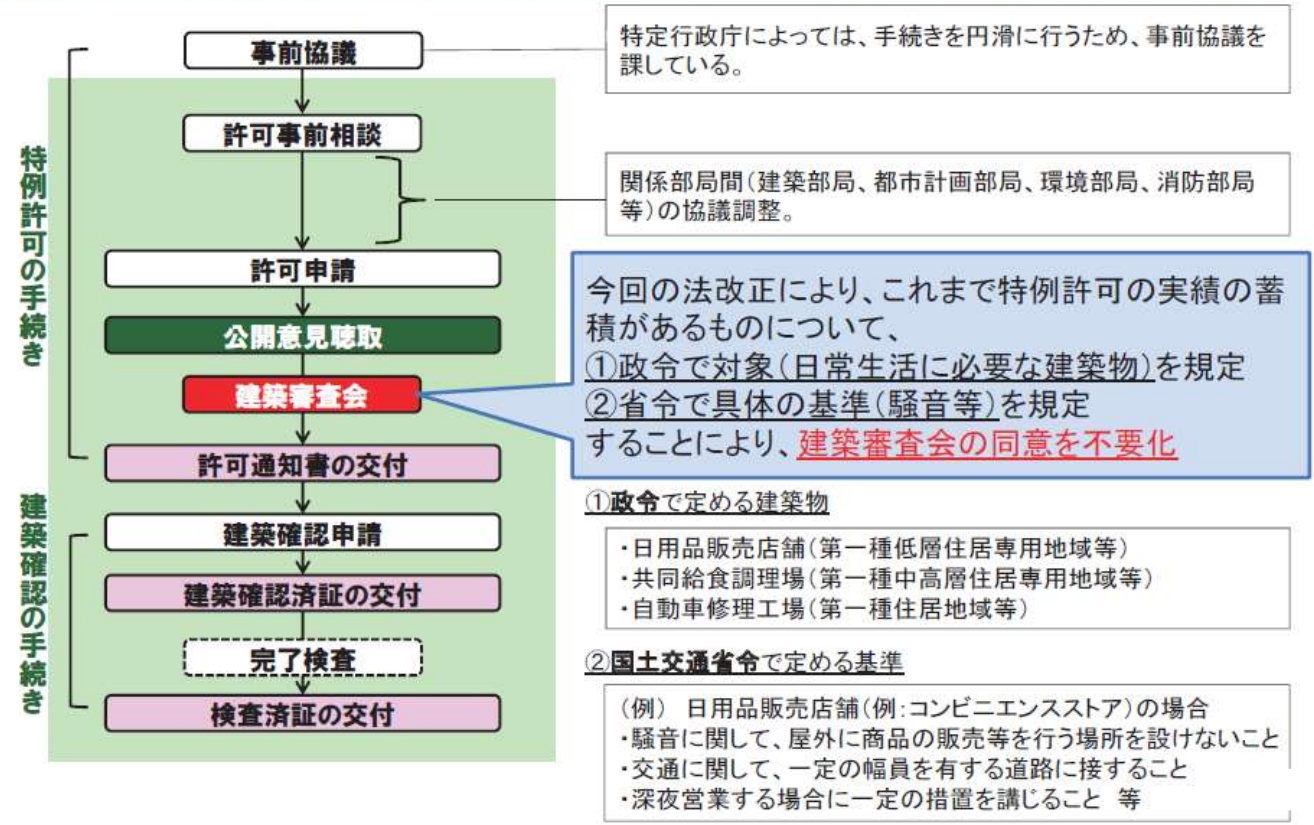
# (5) 法48条第16項第2号

## 用途規制の適用除外に係る手続きの合理化

(法48条15項、16項、17項)  
(テキストP102～104)

### 用途規制の適用除外に係る手続きの合理化

○ 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。



# (6) 法53条第3項、5項、6項

## 建蔽率規制の合理化

### 耐火建築物等 (令135条の20第1項)

耐火建築物これと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物

### 準耐火建築物等 (令135条の20第2項)

準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物

(法53条3項、6項、令135条の20)  
(テキストP102～104)

## 延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化①

### 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。



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(棟木造) | 合計  |
|----|------|-------|------|-------------|-----|
| 棟数 | 7    | 22    | 58   | 121         | 206 |

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

### 改正概要

1年以内施行 ①: 第53条第3項関係、②: 新第61条関係

#### 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

改正後 外壁や窓の耐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**





1年以内施行

①:第53条第3項関係、②:同条第5項関係

検討中の案

○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、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②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

## 1. 現行制度

①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

②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。

## 2. 新設する制度

第53条第3項

### ①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

○防火地域 ※下線部が拡充箇所  
耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

○準防火地域  
耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域  
市街地における火災の危険を防除するために定める地域（都市計画法第9条第21項）。

第53条第5項

### ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

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、建築物の建蔽率を緩和できることとする。

※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

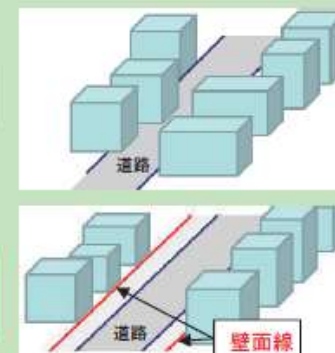
#### 【建替え前】

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。



#### 【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。



# (7) 法61条・法67条第1項

## 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化

### 延焼防止性能 (P31)

「通常の火災による周囲への延焼を防止するため」に必要な性能

### 計画建築物 (P34)

実際に建築しようとしている計画の内容(主要構造部、防火設備、消火設備など)に応じた構造方法が用いられている建築物

### 想定建築物 (P34)

計画建築物と同一の位置・用途・形状の建築物においてイ号の技術的基準に適合する主要構造部や防火設備の構造方法が用いられているものと仮定した建築物

(法61条、令136条の2、告示R1-194、法67条)

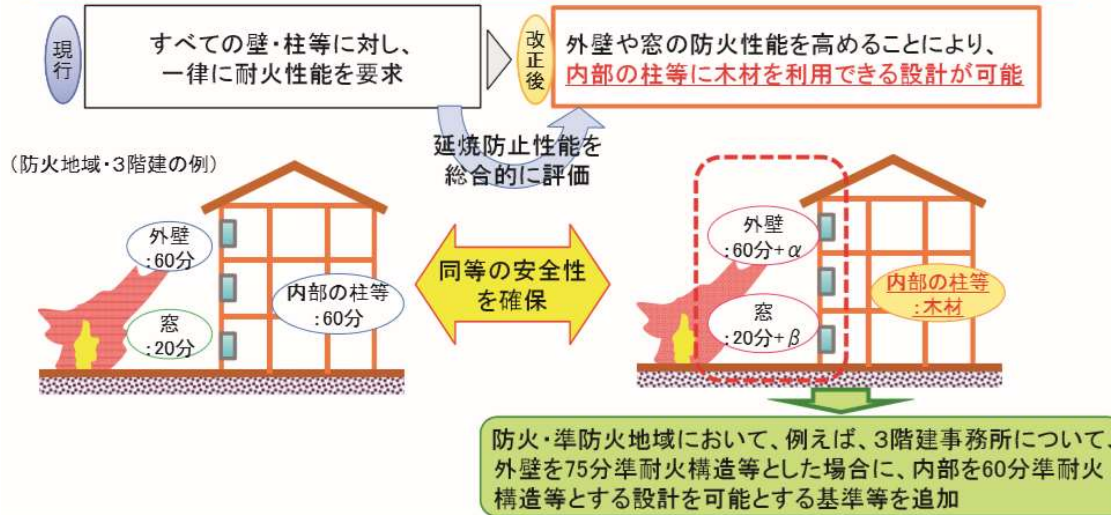
(テキストP28～35、65)

※注意P31 令136条の2は一部変更あり

## 防火地域・準防火地域に関する規制に関する構成の変更

| 改正前      |                              | 改正後   |
|----------|------------------------------|-------|
| 条文       | 規定の内容                        |       |
| 法第61条    | 防火地域における規制対象 (規模)            | 法第61条 |
|          | 防火地域における構造方法 (耐火建築物/準耐火建築物)  |       |
| 法第62条第1項 | 準防火地域における規制対象 (規模)           |       |
|          | 準防火地域における構造方法 (耐火建築物/準耐火建築物) |       |
| 法第62条第2項 | 準防火地域における規制対象 (木造)           |       |
|          | 準防火地域における構造方法 (防火構造等)        |       |
| 法第64条    | 防火・準防火地域における外壁開口部の構造方法       |       |
| 法第63条    | 防火・準防火地域における屋根の構造方法          | 法第62条 |

### 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





## 令136条の2 防火地域又は準防火地域内の建築物の壁、柱、床その他の部分及び防火設備の性能に関する技術的基準

法61条の政令で定める技術的基準は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものとする。

旧法第61条又は第62条第1項により「耐火建築物とする」とが求められていた規模

1 防火地域内にある建築物で階数が3以上のもの若しくは延べ面積が100㎡を超えるもの又は準防火地域内にある建築物で地階を除く階数が4以上のもの若しくは延べ面積が1500㎡を超えるもの 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 主要構造部が第107条各号又は第108条の3第1項第1号イ又はロに掲げる基準に適合し、かつ、外壁開口部設備（外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に設ける防火設備をいう。以下この条において同じ。）が第109条の2に規定する基準に適合するものであること。ただし、準防火地域内にある建築物で法第86条の4各号のいずれかに該当するものの外壁開口部設備についてはこの限りではない。

【告示R1-194号 第1】

ロ 当該建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した延焼防止時間（建築物が通常の火災による周囲への延焼を防止することができる時間をいう。以下この条において同じ。）が当該建築物の主要構造部及び外壁開口部設備（以下このロ及び次号ロにおいて「主要構造部等」という。）がイに掲げる基準に適合すると仮定した場合における当該主要構造部等の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であること。

【延焼防止建築物(テキストP37)】 【告示R1-194号 第2】

旧法第61条又は第62条第1項により「準耐火建築物とする」とが求められていた規模

2 防火地域内にある建築物のうち階数が2以下で延べ面積が100㎡以下のもの又は準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が3で延べ面積が1500㎡以下のもの若しくは地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 主要構造部が令107条の2各号又は第109条の3第1号若しくは第2号に掲げる基準に適合し、かつ、外壁開口部設備が前号イに掲げる基準（外壁開口部設備に係る部分に限る。）に適合するものであること。

【告示R1-194号 第3】

ロ 当該建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した延焼防止時間が、当該建築物の主要構造部等がイに掲げる基準に適合すると仮定した場合における当該主要構造部等の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であること

【準延焼防止建築物(テキストP37)】 【告示R1-194号 第4】

旧法第62条第2項及び第64条により「外壁 軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物」とすることが求められていた規模

3 準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡以下のもの(木造建築物等に限る) 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分が第108条各号に掲げる基準に適合し、かつ、外壁開口部設備に建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、当該外壁開口部設備が加熱開始後20分間当該加熱面以外の面(屋内に面するものに限る。)に火炎を出さないものであること。ただし、法第86条の4各号のいずれかに該当する建築物の外壁開口部設備についてはこの限りではない。

【告示R1-194号 第5】

ロ 当該建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造の応じて算出した延焼防止時間が当該建築物の外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分並びに外壁開口部設備(以下このロにおいて「特定外壁部分等」という。)がイに掲げる基準に適合すると仮定した場合における当該特定外壁部分等の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であること。

旧法第64条により「延焼のおそれのある部分の外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物」とすることが求められていた規模

4 準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡以下のもの(木造建築物等を除く) 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 外壁開口部設備が前号イに掲げる基準(外壁開口部設備に係る部分に限る。)に適合するものであること。

【告示R1-194号 第6】

ロ 当該建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した延焼防止時間が、当該建築物の外壁開口部設備がイに掲げる基準に適合すると仮定した場合における当該外壁開口部の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であること。

5 高さ2mを超える門又は扉で、防火地域内にある建築物に附属する門又は準防火地域内にある木造建築物等に附属するもの 延焼防止上支障のない構造であること

【告示R1-194号 第7】



## 法第61条の規定に適合する建築物

### 令136条の2 1項

防火地域内にある建築物で階数が3以上のもの若しくは延べ面積が100㎡を超えるもの又は準防火地域内にある建築物で地階を除く階数が4以上のもの若しくは延べ面積が1500㎡を超えるもの

口 当該建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した延焼防止時間が当該建築物の主要構造部及び外壁開口部設備がイに掲げる基準に適合すると仮定した場合における当該主要構造部等の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であること。

### 構造方法は告示R1-194号 第2

60分準耐火構造  
令112条2項  
告示R1-195号

75分準耐火構造:  
告示R1-194号 第2 2項  
告示R1-193号 第1 2項

90分準耐火構造:  
告示R1-194号 第2 3項

30分防火設備:  
告示R1-194号 第2 4項

準防火地域 地階を除く階数3  
延べ面積500㎡以下のもの  
告示R1-194号 第4 1項

- 法第61条では、「壁、柱、床、その他の建築物の部分及び防火設備について、**通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じ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又は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**」とされている。
- このうち「国土交通大臣が定めた構造方法」について、技術的基準に適合する建築物に対応した具体的仕様として、以下の基準に適合するものを定める。



### ① 3階建ての耐火建築物相当(防火地域/準防火地域の1,500㎡超)の建築物

| 用途※1              | 主要構造部等への要求性能 |            |          | 条件となる仕様  |  |      |        |
|-------------------|--------------|------------|----------|----------|--|------|--------|
|                   | 外殻           |            | 内部       | 延べ面積     | 外壁開口部の開口率  | SP設備 | 区画面積   |
|                   | 外壁           | 外壁開口部の防火設備 | 間仕切壁、柱など |          |  |      |        |
| 共同住宅、ホテル等※2       | 90分準耐火構造     | 20分防火設備    | 60分準耐火構造 | 3,000㎡以下 | セットバック距離sに応じた開口率制限<br>( $s \leq 1 \rightarrow 0.05$<br>$1 < s \leq 3m \rightarrow s/10-0.05$<br>$3 < s \rightarrow 0.25$ ) | あり   | 100㎡以下 |
| 物販店舗              | 90分準耐火構造     | 30分防火設備    |          |          |  |      | 500㎡以下 |
| 事務所/劇場等/学校等/飲食店※3 | 75分準耐火構造     | 20分防火設備    |          |          |  |      | 500㎡以下 |
| 戸建住宅              | 75分準耐火構造     | 20分防火設備    | 45分準耐火構造 | 200㎡以下   |  | なし   | なし     |

※1:可燃物量の多い倉庫、自動車車庫等(法別表第1(5),(6)項用途)を除く。 ※2:法別表第1(2)項用途 ※3:法別表第1(1),(3)又は(4)項用途(物販店舗以外)

### ② 3階建ての準耐火建築物相当(準防火地域)の建築物

- 準防火地域における3階建ての建築物(延べ面積500㎡以下) → 現行の令第136条の2の基準(防火構造等)と同一

1年以内施行

新第61条関係

- 現行制度では、防火地域・準防火地域における2mを超える門・塀については、着火そのものを防止するため、不燃材料とすることが義務付けられている。
- 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。

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。  
(安全性を確保しつつ、木材の利用を可能に)



京都の事例



倉敷の事例

告示R1-194号 第7

1号: 門の構造方法

- イ 不燃材料で作り、又は覆う
- ロ 道に面する部分は厚さ24mm以上の木材で作る

2号: 塀の構造方法

- イ 不燃材料で作り、又は覆う
- ロ 厚さ24mm以上の木材で作る
- ハ 土塗真壁造で塗厚さが30mm以上のもの(表面に木材を張ったものを含む)

令第136条の2第五号

告示R1-194号 第7



# (8) 法87条の2・法87条の3

## 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備

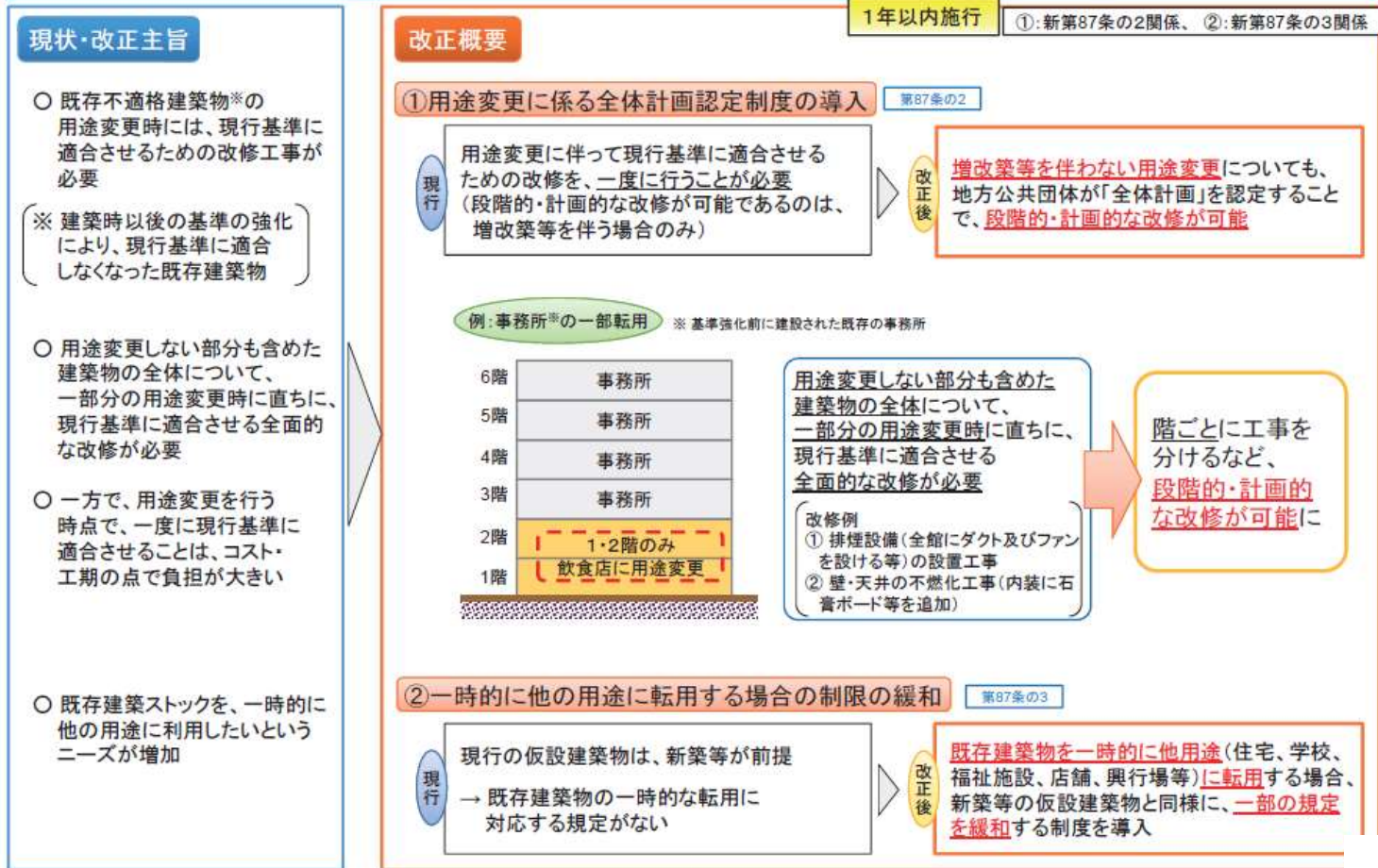
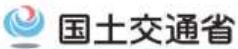
用途変更に係る全体計画認定制度  
【法第87条の2】

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の制限の緩和  
【法第87条の3】

(法87条の2、87条の3、令147条)  
(テキストP78～82)

※注意P31 令136条の2は一部変更あり

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



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おける制限の緩和に関連する政令の規定について

検討中の案

背景

- 令第147条第1項は、法第85条第2項、第5項又は第6項に規定する仮設建築物(高さが60m以下のものに限る。)について、**政令の一部の規定を適用除外**とすることとしている。
- 今般の法改正において、**法第87条の3を新設**し、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、仮設建築物を建築する場合(法第85条第2項、第5項又は第6項)と同様に、法の一部を適用除外とした。

改正の考え方

令第147条第1項は、その対象となる仮設建築物が**一時的にしか存続せず、最終的には撤去される**という点に着目しているが、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おいても、当該他の用途の建築物として使用するの**は一時的であり、最終的には変更前の用途に戻るため、仮設建築物を建築する場合と趣旨は共通**している。

- ① **法第87条の3に規定する建築物についても、令第147条第1項と同様に、同条第2項において政令の一部の規定を適用除外とする。**
- ② **ただし、①にて適用除外とする規定は、令第147条第1項に掲げる規定の内、用途により規制内容が異なるものとする。**

法第85条第2項、第5項、第6項による仮設建築物(60m以下)について  
令第147条第1項において適用除外とされている政令の規定

【用途により規制内容が異なるもの】

第22条、第28条～第30条、第41条～第43条、第46条、第48条※、  
第49条、第112条、第114条、第5章、第5章の2、  
第129条の13の2、第129条の13の3

【用途により規制内容が異なるもの】

第37条、第67条、第70条、第3章第8節、  
第129条の2の4(屋上から突出する水櫃、煙突その他これらに類するものに係る部分に限る。)

法第87条の3第2項、第5項、第6項による仮設建築物(60m以下)について  
令第147条第2項において適用除外とする政令の規定

第22条、第28条～第30条、第41条～第43条、第46条、  
第49条、第112条、第114条、第5章、第5章の2、  
第129条の13の2、第129条の13の3

※令第48条は用途により規制内容が異なるものの、用途変更事例が想定できなく、適用除外としなくても実態として問題がないと考えられるため、令第147条第2項に記載しないこととする

\* 下線は第2項においてのみ適用除外となる規定

改正内容

【政令第147条第2項】

法第87条の3第2項、第5項又は第6項に規定する建築物で高さ60m以下のものは、政令の一部の規定を適用除外とする。



改正後の法、施行令、告示等については、国土交通省のHPにて確認をお願いいたします。

建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)について

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000097.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html)