

脱炭素社会の実現に資するための建築物の  
エネルギー消費性能の向上に関する法律等  
の一部を改正する法律の解説  
令和5年3月版

ファイルサイズの都合上、別途国土交通省のウェブページに掲載している  
p.74以降は、本PDFファイル上では省略しています。ご了承ください。

国土交通省住宅局建築指導課  
参事官（建築企画担当）  
市街地建築課

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する  
法律等の一部を改正する法律の解説 令和5年3月版

## 目次

## 第1章 改正の経緯と概要

1 改正の経緯	2
1.1 改正の背景	2
1.2 法案提出、国会審議等の経緯	2

## 第2章 逐条解説等

1 建築物省エネ法関係	6
Ⅰ. 1年施行関係（令和5年4月1日施行）	6
(1) 住宅トップランナー制度の拡充	6
Ⅱ. 2年施行関係（令和6年4月1日施行（予定））	10
(1) 目的規定等の改正	10
(2) 表示制度	11
(3) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域	13
Ⅲ. 3年施行関係（令和7年4月1日施行（予定））	18
(1) 性能向上努力義務	18
(2) 建築士の説明努力義務	18
(3) 省エネ基準適合義務、適合性判定、手続きの特例	19
2 建築基準法関係	25
1) 単体規定関係	25
Ⅰ. 1年施行関係（令和5年4月1日施行）	25
(i) 既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化	25
(1) 住宅の採光規定の見直し	25
Ⅱ. 2年施行関係（令和6年4月1日施行（予定））	27
(i) 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化	27
(1) 部分的に木材を利用した建築物の主要構造部に係る防火規制の合理化	27
(2) 大規模の木造建築物等の延焼防止性能に係る制限の合理化	29
(3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設	30
(4) 防火壁等に関する規制の合理化	32
(5) 既存不適格建築物における増築時等における現行基準の遡及適用の合理化	33
Ⅲ. 3年施行関係（令和7年4月1日施行（予定））	38
(1) 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し	38
(2) 小規模伝統的木造建築物等における構造計算適合性判定の特例	40
(3) 検査済証の交付を受けるまでの使用制限の対象の見直し	42

(4) 国等の建築物に係る手続の見直し	42
(5) 市町村の条例による制限の緩和	44
(6) 建築設備・工作物への準用	44
(7) 工事中の特殊建築物等に対する措置の対象の見直し	45
(8) 消防同意に要する日数の見直し	46
(9) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化	46
2) 集団規定関係	49
I. 1年施行関係（令和5年4月1日施行）	49
(i) 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化	49
(1) 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設	49
(2) 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充	51
(3) 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充	53
(4) 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充	56
3) その他改正事項（令和5年4月1日施行）	61
(1) 大規模庇に係る基準の見直し	61
(2) 定期調査・報告等の対象の見直し	62
(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し	65
(4) 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化	68
(5) 採光無窓居室から直通階段までの歩行距離制限等の合理化	69
3 建築士法関係	73
I. 3年施行関係（令和7年4月1日施行（予定））	73
(1) 建築基準法改正に伴う二級建築士の業務独占範囲の見直し	73
4 改正建築物省エネ法等に係る質疑応答集（令和4年10月31日時点）	74
I. 建築物省エネ法関係	74
(1) 省エネ基準適合の義務化	74
(2) 表示制度	77
(3) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設	77
(4) 住宅トップランナー制度の拡充	80
(5) 仕様基準について	81
II. 建築基準法関係	82
(1) 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し	82
(2) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化	83
(3) 壁量計算に係る基準の見直し	84
(4) 中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化	85
(5) 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化	85
(6) 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化	86
(7) 既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化	89

Ⅲ. 建築士法関係	91
Ⅳ. その他	92

### 第3章 新旧対照条文

1 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）新旧対照条文	94
1-1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号） （抄）＜令和4年6月17日から1年以内施行＞	94
1-2 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号） （抄）＜令和4年6月17日から2年以内、3年以内施行＞	110
1-3 建築基準法（昭和25年法律第201号）（抄）＜令和4年6月17日から1年以内施行＞	142
1-4 建築基準法（昭和25年法律第201号）（抄）＜令和4年6月17日から2年以内、3年以内施行＞	153
1-5 建築士法（昭和25年法律第202号）（抄）＜令和4年6月17日から3年以内施行＞	170
2 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和4年政令第351号）新旧対照条文	171
2-1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）（抄）＜令和4年6月17日から1年以内施行＞	171
2-2 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）（抄）＜令和4年6月17日から1年以内施行＞	176
3 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和4年国土交通省令第92号）新旧対照条文	180
3-1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則（平成28年国土交通省令第5号）（抄）＜令和4年6月17日から1年以内施行＞	180
3-2 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）（抄）＜令和4年6月17日から1年以内施行＞	189

### 第4章 参考資料

1 改正の概要	230
2 答申（社会資本整備審議会）	261



# 第 1 章

## 改正の経緯と概要

## 1 改正の経緯

### 1. 1 改正の背景

我が国は、2020年10月の第203回国会における内閣総理大臣の所信表明演説において、「2050年カーボンニュートラル」を目指すことを宣言するとともに、2021年4月の気候変動サミットにおいて、2030年度の新たな温室効果ガス削減目標として、2013年度から46%削減することを目指し、さらに50%の高みに向けて挑戦を続けるとの方針を示した。この新たな削減目標は、2021年10月22日に閣議決定された新たな地球温暖化対策計画により我が国の温室効果ガス削減の中期目標（以下「政府の中期目標」という。）として位置づけられるとともに、パリ協定に基づく日本のNDC（Japan's Nationally Determined Contribution：国が決定する貢献）として国連気候変動枠組条約事務局に提出された。

この政府の中期目標等の実現に向けて、我が国のエネルギー需要の約3割、エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量の約1/3を占める建築物分野においても、省エネルギーの徹底を図ることが必要である。具体的には、政府の中期目標の達成のためには、建築物に係る2030年度のエネルギー消費量を2013年度からの取組の進捗により、約889万k<sub>1</sub>削減すること（以下「建築物分野の中期目標」という。）が求められており、また「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、（後略）」とされたことを踏まえ、建築物の省エネ性能の更なる向上を図ることが喫緊の課題となっている。

一方、こうした建築物分野の省エネ対策の徹底に加え、政府の中期目標等の実現に向けては、吸収源対策としての木材利用拡大を図ることも必要である。木材は、温室効果ガスの貯蔵能力を有し、また、その安定的な利用は森林による吸収効果の保全及び強化に寄与するものであるが、その需要量の約4割が建築物分野で利用されていることを踏まえると、建築物分野における木材の利用促進を図る必要性は高い。

これまで、建築物の省エネ対策については、平成27年の「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）」（以下「建築物省エネ法」という。）制定による2,000 m<sup>2</sup>以上の非住宅建築物への省エネ基準適合義務化や住宅トップランナー制度の創設、令和元年の建築物省エネ法改正による省エネ基準適合義務対象の拡大（300 m<sup>2</sup>以上の非住宅建築物）など、累次の取組が行われてきた。また、建築物における木材利用の促進や既存建築ストックの長寿命化に関連する建築基準制度についても、平成26年の建築基準法改正による木造建築関連基準及び構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化や、平成30年の建築基準法改正による防火規制の合理化など、社会的要請等に対応して規制の見直しが行われてきたところであるが、建築物分野の中期目標を達成するため、さらには脱炭素社会の実現に寄与できるよう、法制度の見直しが再び求められることとなった。

### 1. 2 法案提出、国会審議等の経緯

脱炭素社会の実現に寄与するために法制上の対応が必要とされたことに加え、建設技術に関

する重要な研究課題に関し産官学が連携して取り組む「総合技術開発プロジェクト」や民間事業者による取組等を通じて得られた技術的知見に基づき、規制の合理化に対する各種要請に対しても相当程度対応可能となったことなどを踏まえ、現時点における様々な課題に対応するための建築規制の見直し方向に関し、社会資本整備審議会建築分科会及びその下に設置された建築環境部会及び建築基準制度部会において審議した。

令和3年10月4日の建築分科会、建築環境部会及び建築基準制度部会において検討を開始し、同年10月29日及び12月7日に部会を開催して検討した後、令和4年1月20日の部会において「脱炭素社会の実現に向けた、建築物の省エネ性能の一層の向上、CO2貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進及び既存建築ストックの長寿命化の総合的推進に向けて」が部会報告として了承され、同日の建築分科会に報告後、最終的に審議会答申として2月1日付けでとりまとめられた。

審議会答申に即した内容の改正法案に関し、同年4月中旬以降、与党審査を経て4月22日に内閣提出法案として閣議決定し、国会に提出した。

まず衆議院において5月20日及び5月24日に国土交通委員会にて審議を行い、5月24日に本会議にて可決され、参議院では6月10日に国土交通委員会にて審議を行い、6月13日に本会議にて可決成立し、6月17日に改正法が公布された。





## 第2章

### 逐条解説等

## 1 建築物省エネ法関係

### I. 1年施行関係（令和5年4月1日施行）

#### (1) 住宅トップランナー制度の拡充

##### 【建築物省エネ法第28条～第30条】

（特定一戸建て住宅建築主及び特定共同住宅等建築主の努力）

第28条 特定一戸建て住宅建築主（自らが定めた一戸建ての住宅の構造及び設備に関する規格に基づき一戸建ての住宅を新築し、これを分譲することを業として行う建築主であつて、その1年間に新築する当該規格に基づく一戸建ての住宅（以下この項及び次条第1項において「分譲型一戸建て規格住宅」という。）の戸数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、第6条に定めるもののほか、その新築する分譲型一戸建て規格住宅を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

2 特定共同住宅等建築主（自らが定めた共同住宅等（共同住宅又は長屋をいう。以下この項及び第31条第2項において同じ。）の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新築し、これを分譲することを業として行う建築主であつて、その1年間に新築する当該規格に基づく共同住宅等（以下この項及び次条第1項において「分譲型規格共同住宅等」という。）の住戸の数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、第6条に定めるもののほか、その新築する分譲型規格共同住宅等を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

（分譲型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上に関する基準）

第29条 経済産業大臣及び国土交通大臣は、経済産業省令・国土交通省令で、分譲型一戸建て規格住宅又は分譲型規格共同住宅等（以下この条及び次条において「分譲型一戸建て規格住宅等」という。）ごとに、特定一戸建て住宅建築主又は特定共同住宅等建築主（次項及び同条において「特定一戸建て住宅建築主等」という。）の新築する分譲型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上（建築物エネルギー消費性能基準に適合する建築物において確保されるエネルギー消費性能を超えるエネルギー消費性能を当該建築物において確保することをいう。以下同じ。）のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準を定めなければならない。

2 前項に規定する基準は、特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅等のうちエネルギー消費性能が最も優れているものの当該エネルギー消費性能、分譲型一戸建て規格住宅等に関する技術開発の将来の見通しその他の事情を勘案して、建築物エネルギー消費性能基準に必要な事項を付加して定めるものとし、これらの事情の変動に応じて必要な改定をするものとする。

（特定一戸建て住宅建築主等に対する勧告及び命令等）

第30条 国土交通大臣は、特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅等につき、前条第1項に規定する基準に照らしてエネルギー消費性能の一層の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、当該特定一戸建て住宅建築主等に対し、その目標を示して、その新築する分譲型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上を図るべき旨の勧告をすること

ができる。

- 2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた特定一戸建て住宅建築主等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
- 3 国土交通大臣は、第1項の勧告を受けた特定一戸建て住宅建築主等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、前条第1項に規定する基準に照らして特定一戸建て住宅建築主等が行うべきその新築する分譲型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該特定一戸建て住宅建築主等に対し、相当の期限を定めて、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。
- 4 国土交通大臣は、前3項の規定の施行に必要な限度において、特定一戸建て住宅建築主等に対し、その新築する分譲型一戸建て規格住宅等に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、特定一戸建て住宅建築主等の事務所その他の事業場若しくは特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅等若しくはその工事現場に立ち入り、特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅等、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 (略)

#### 【令第9条】

(特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅の戸数等)

第9条 法第28条第1項の政令で定める数は、150戸とする。

2 法第28条第2項の政令で定める数は、1,000戸とする。

#### 【改正の趣旨】

改正前の法第28条から第33条までにおいては、1年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と法第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）を超える水準の基準（トップランナー基準）を目標として定め、新たに供給する住宅について平均的に当該目標を満たすことを努力義務として課す制度（住宅トップランナー制度）を措置している。改正前の住宅トップランナー制度においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートがその対象とされており、分譲マンションは対象外となっている。

地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）等においては、2030年度以降新築される住宅について、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準の省エネ性能の確保\*を目指すこと等が位置付けられており、分譲マンションについても、更なる省エネ性能向上の取組が必要となっている。この点、分譲マンションについても、規格化が進展し、効率的な性能向上が可能な状況にあることから、住宅トップランナー制度の対象に追加し、その性能の向上を図るものである。

※ 強化外皮基準への適合及び再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準から20%削減

#### 【改正の内容】

法第28条第2項において、特定共同住宅等建築主は、その新築する分譲型規格共同住宅等（分譲マンション）をトップランナー基準に適合させるよう努めるとの努力義務を新設する。その上で、法第

29 条第1項において、経済産業省令・国土交通省令でトップランナー基準を定めること、また、法第30条において、トップランナー基準に照らして必要な場合に国土交通大臣は努力義務を負う事業者（以下「トップランナー事業者」という。）に対して勧告及び命令等を行うことを定めている。なお、改正前の制度と同様に、当該命令に違反したトップランナー事業者には、100万円以下の罰金を科すこととしている（法第74条）。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号。以下この章において「令」という。）第9条において、特定共同住宅等建築主の該当要件は、1年間に新築する分譲型規格共同住宅等の住戸の戸数が1,000戸以上であることとしている。なお、改正前の法で対象とされている特定一戸建て住宅建築主の該当要件は、その1年間に新築する分譲型一戸建て規格住宅の戸数が150戸以上であることとされている。

### 【建築物省エネ法第31条～第33条】

（特定一戸建て住宅建設工事業者及び特定共同住宅等建設工事業者の努力）

第31条 特定一戸建て住宅建設工事業者（自らが定めた一戸建ての住宅の構造及び設備に関する規格に基づき一戸建ての住宅を新たに建設する工事を業として請け負う者であって、その1年間に新たに建設する当該規格に基づく一戸建ての住宅（以下この項及び次条第1項において「請負型一戸建て規格住宅」という。）の戸数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、その新たに建設する請負型一戸建て規格住宅を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

2 特定共同住宅等建設工事業者（自らが定めた共同住宅等の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新たに建設する工事を業として請け負う者であって、その1年間に新たに建設する当該規格に基づく共同住宅等（以下この項及び次条第1項において「請負型規格共同住宅等」という。）の住戸の数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、その新たに建設する請負型規格共同住宅等を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

（請負型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上に関する基準）

第32条 経済産業大臣及び国土交通大臣は、経済産業省令・国土交通省令で、請負型一戸建て規格住宅又は請負型規格共同住宅等（以下この条及び次条において「請負型一戸建て規格住宅等」という。）ごとに、特定一戸建て住宅建設工事業者又は特定共同住宅等建設工事業者（次項及び同条において「特定一戸建て住宅建設工事業者等」という。）の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準を定めなければならない。

2 前項に規定する基準は、特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等のうちエネルギー消費性能が最も優れているものの当該エネルギー消費性能、請負型一戸建て規格住宅等に関する技術開発の将来の見通しその他の事情を勘案して、建築物エネルギー消費性能基準に必要な事項を付加して定めるものとし、これらの事情の変動に応じて必要な改定をするものとする。

(特定一戸建て住宅建設工事業者等に対する勧告及び命令等)

第33条 国土交通大臣は、特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等につき、前条第1項に規定する基準に照らしてエネルギー消費性能の一層の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、当該特定一戸建て住宅建設工事業者等に対し、その目標を示して、その新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上を図るべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた特定一戸建て住宅建設工事業者等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第1項の勧告を受けた特定一戸建て住宅建設工事業者等が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、前条第1項に規定する基準に照らして特定一戸建て住宅建設工事業者等が行うべきその新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等のエネルギー消費性能の一層の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該特定一戸建て住宅建設工事業者等に対し、相当の期限を定めて、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

4 国土交通大臣は、前3項の規定の施行に必要な限度において、特定一戸建て住宅建設工事業者等に対し、その新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、特定一戸建て住宅建設工事業者等の事務所その他の事業場若しくは特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等若しくはその工事現場に立ち入り、特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

5 (略)

#### 【令第10条】

(特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅の戸数等)

第10条 法第31条第1項の政令で定める数は、300戸とする。

2 法第31条第2項の政令で定める数は、1,000戸とする。

#### 【改正の趣旨】

改正前の法では、分譲戸建住宅のトップランナー事業者を「特定建築主」とし、注文住宅のトップランナー事業者を「特定建設工事業者」と規定している。今般、分譲型住宅のトップランナー制度の対象に分譲マンションを追加し、分譲戸建住宅を供給する者を「特定一戸建て住宅建築主」、分譲マンションを供給する者を「特定共同住宅等建築主」と規定することとするに伴い、注文住宅についても同様に、注文戸建住宅を供給する者と賃貸アパートを供給する者を書き分けることとする。

#### 【改正の内容】

法第31条第1項において請負型一戸建て規格住宅(注文戸建住宅)を供給する者を「特定一戸建て住宅建設工事業者」、同条第2項において請負型規格共同住宅等(賃貸アパート)を供給する者を「特定共同住宅等建設工事業者」と規定し、それぞれの努力義務を定める。その上で、法第32条第1項において、経済産業省令・国土交通省令でトップランナー基準を定めること、また、法第33条において、



トップランナー基準に照らして必要な場合にトップランナー事業者に対して勧告及び命令等を行うことを定めており、命令に違反した場合には100万円以下の罰金が科される（法第74条）。

対象事業者は、改正前と変わらず、特定一戸建て住宅建設工事業者については1年間に新たに建設する請負型一戸建て規格住宅の戸数が300戸以上である者、特定共同住宅等建設工事業者については1年間に建設する請負型規格共同住宅等の住戸の戸数が1,000戸以上である者である（令第10条）。

## II. 2年施行関係（令和6年4月1日施行（予定））

### (1) 目的規定等の改正

#### 【建築物省エネ法第1条】

（目的）

第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上及び建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進（以下「建築物のエネルギー消費性能の向上等」という。）に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49号）と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

#### 【改正の趣旨】

改正前の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下この章及び次章において「法」という。）は、建築物分野におけるエネルギー消費量が著しく増加していることに鑑み、「建築物のエネルギー消費性能の向上」を図ることを目的としている。

2050年カーボンニュートラル、2030年度に温室効果ガスを46%削減（2013年度比）するとの目標の実現に向け、建築物分野においても、省エネルギーの徹底に加え、再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が不可欠である。このため、法目的について、「エネルギー消費性能の向上」に加えて「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進」を図る旨を追加するとともに、第6章の2として建築物再生可能エネルギー利用促進区域における措置を新設することとした。

#### 【改正の内容】

目的規定に「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進」を追加し、「建築物のエネルギー消費性能の向上」を「建築物のエネルギー消費性能の向上等」に改める。

#### 【建築物省エネ法第3条】

（基本方針）

第3条 国土交通大臣は、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する基本的な方針（以下この条、第35条第1項第二号及び第67条の2第1項において「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 建築物のエネルギー消費性能の向上等の意義及び目標に関する事項
  - 二 建築物のエネルギー消費性能の向上等のための施策に関する基本的な事項
  - 三 建築物のエネルギー消費性能の向上等のために建築主等が講ずべき措置に関する基本的な事項
  - 四 第67条の2第1項に規定する促進計画に関する基本的な事項
  - 五 前各号に掲げるもののほか、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する重要事項
- 3～6 (略)

### 【改正の趣旨】

法第3条において、国土交通大臣は建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならないこととされているところ、目的規定に「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する事項」が追加されたことに伴い、基本方針の策定事項にもこれを追加する必要がある。また、改正後の法第67条の2第1項において、市町村は、基本方針に基づき、建築物再生可能エネルギー利用促進区域の設定を含む建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画（以下「促進計画」という。）を作成することができることとされていることから、基本方針において、促進計画に関する基本的な事項（当該区域の設定に関する基本的な考え方）を定める必要がある。

### 【改正の内容】

基本方針の策定事項に「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する事項」を追加し、「建築物のエネルギー消費性能の向上」を「建築物のエネルギー消費性能の向上等」に改める。また、第四号に「第67条の2第1項に規定する促進計画に関する基本的な事項」を追加する。

## (2) 表示制度

### 【建築物省エネ法第33条の2、第33条の3】

#### (販売事業者等の表示)

第33条の2 建築物の販売又は賃貸（以下この項並びに次条第1項及び第4項において「販売等」という。）を行う事業者（次項及び同条において「販売事業者等」という。）は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による建築物のエネルギー消費性能の表示について、次に掲げる事項を定め、これを告示するものとする。

- 一 建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項
- 二 表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項

#### (販売事業者等に対する勧告及び命令等)

第33条の3 国土交通大臣は、販売事業者等が、その販売等を行う建築物について前条第2項の規定により告示されたところに従ってエネルギー消費性能の表示をしていないと認めるときは、当



該販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物について、その告示されたところに従ってエネルギー消費性能に関する表示をすべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた販売事業者等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第1項の勧告を受けた販売事業者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該販売事業者等に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

4 国土交通大臣は、前3項の規定の施行に必要な限度において、販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、販売事業者等の事務所その他の事業場若しくは販売事業者等の販売等を行う建築物に立ち入り、販売事業者等の販売等を行う建築物、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第17条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

#### 【改正の趣旨】

改正前の法第7条では、建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならないこととされている。今後、一層の建築物の省エネ性能の向上を図るには、消費者等の省エネ性能への関心を高め、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備が必要であり、建築物の省エネ性能の表示を一層推進することが求められることから、省エネ性能の表示に係る制度の強化を行う。

#### 【改正の内容】

法第33条の2第1項において、建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務を課すとともに、新たに以下の措置を講じることとする。

- ①国土交通大臣は、建築物の省エネ性能に関して販売・賃貸事業者が表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を定め、告示する。(法第33条の2第2項)
- ②国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が告示で定めるところに従って表示していないと認めるときは、告示に従って表示すべき旨を勧告することができる。(法第33条の3第1項)
- ③国土交通大臣は、勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。(法第33条の3第2項)
- ④国土交通大臣は、勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときは、審議会の意見を聴いて、勧告に係る措置をとるよう命令することができる。(法第33条の3第3項)

また、命令に違反した者は、100万円以下の罰金に処することとする。(法第74条)

このように、建築物の販売・賃貸事業者に対し、国土交通大臣が定める告示<sup>\*</sup>に従って省エネ性能を表示するよう努めることを求めるとともに、社会的な影響が大きい場合等に必要な措置を講じることにより適正化を図ることとしている。

※ 告示で定める表示すべき事項及び表示の方法その他表示に際して遵守すべき事項に関して、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」(令和4年11月～)を設置し、検討

を行っているところ(令和5年1月現在)。

### (3) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域

#### 【建築物省エネ法第67条の2】

##### 第6章の2 建築物再生可能エネルギー利用促進区域における措置

###### (建築物再生可能エネルギー利用促進区域)

第67条の2 市町村は、基本方針に基づき、当該市町村の区域内の一定の区域であつて、建築物への再生可能エネルギー利用設備(再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法(平成23年法律第108号)第2条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備その他の再生可能エネルギー源(太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるものをいう。)の利用に資する設備として国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。)の設置の促進を図ることが必要であると認められるもの(以下「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」という。)について、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画(以下この条、次条及び第67条の6において「促進計画」という。)を作成することができる。

2 促進計画には、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 建築物再生可能エネルギー利用促進区域の位置及び区域
- 二 建築物再生可能エネルギー利用促進区域において建築物への設置を促進する再生可能エネルギー利用設備の種類に関する事項
- 三 建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物について建築基準法第52条第14項、第53条第5項、第55条第3項又は第58条第2項の規定(第5項及び第67条の6において「特例対象規定」という。)の適用を受けるための要件に関する事項

3 促進計画には、前項各号に掲げる事項のほか、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置に関する啓発及び知識の普及に関する事項その他建築物再生可能エネルギー利用促進区域内における建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

4 市町村は、促進計画を作成するときは、あらかじめ、当該建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

5 市町村は、促進計画を作成するときは、あらかじめ、これに定めようとする第2項第三号に掲げる事項について、当該建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築物について特例対象規定による許可の権限を有する特定行政庁(建築基準法第2条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。)と協議をしなければならない。

6 市町村は、促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

7 前3項の規定は、促進計画の変更について準用する。

#### 【改正の趣旨】

2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向け、建築物分野におけ

る脱炭素化の実現を図るためには、建築物分野におけるエネルギー消費量の削減を図るとともに、建築物において再生可能エネルギーを積極的に活用することが重要である。

太陽光などの再生可能エネルギーによる発電等の効率性は、地域の気候条件や建築物の立地条件に大きく影響されるものであることから、全国一律的にその導入を図るよりも、導入のポテンシャルのあるエリア（気候・立地条件が適したエリア）において、地域の判断のもと、地域の意識向上や市街地環境への配慮を図りながら、地域の実情に応じた取組を進めていくことが効果的である。そのため、改正後の法では、市町村が、再生可能エネルギー導入のポテンシャルのある区域において、地域の実情を踏まえながら建築物への再生可能エネルギー利用設備の導入促進を図ることができる仕組みを構築することとする。

#### 【改正の内容】

市町村は、基本方針に基づき、当該市町村の区域内の区域であって、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる区域（建築物再生可能エネルギー利用促進区域）について、促進計画を作成することができる（法第67条の2第1項）。市町村が促進計画を作成・公表することにより、計画の対象区域内において、建築士による再生可能エネルギー利用設備に関する説明義務\*と建築基準法の形態規制の特例許可制度が措置される（法第67条の5・法第67条の6にて後述）。なお、地域の実情に応じて区域内において特例許可制度が措置されるエリアを限定することも考えられる。

※ 計画の作成・公表とあわせて、説明義務の対象となる建築物の用途・規模を市町村の条例で定める必要がある。

市町村は、促進計画には、以下の事項を記載することとする（法第67条の2第2項）。

#### ① 建築物再生可能エネルギー利用促進区域の位置及び区域

再生可能エネルギー導入のポテンシャル等を踏まえ、当該市町村の一部区域または全域について区域を対象とする。

#### ② 建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において建築物への設置を促進する再生可能エネルギー利用設備（以下「再エネ設備」という。）の種類

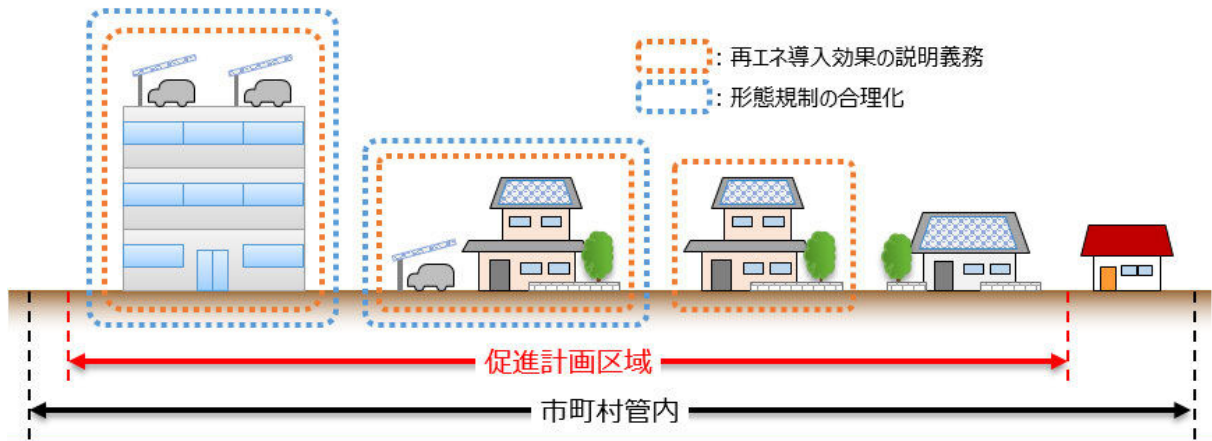
国土交通省令で定める設備の種類の中から、市町村が促進が必要と認めるものを選択する。（例：太陽光発電設備、太陽熱利用設備、風力発電設備等）

#### ③ 建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において再エネ設備を設置する建築物について建築基準法の特例許可の適用を受けるための要件（特例適用要件\*）に関する事項

※ 許可の対象としても差し支えない再エネ利用設備や建築物の要件（例えば、屋根や屋上にソーラーパネルを設置しても日影が増加しないことなど）

このほか、任意の記載事項として、再エネ設備の設置に関する啓発及び知識の普及に関する事項その他必要な事項について定めるよう努めることとする（法第67条の2第3項）。

市町村が促進計画を作成するときは、あらかじめ、区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講じることとされている（法第67条の2第4項）。また、記載事項③（特例適用要件）に適合している建築物については、建築基準法に基づく高さ規制等の特例許可の対象とすることができることとするため、促進計画を定めるに当たっては、当該事項について、特定行政庁（建築基準法第2条第三十五号）と協議を行わなければならないこととする（法第67条の2第5項）。



### 【建築物省エネ法第 67 条の 3】

(建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築物の建築主等への支援)

第 67 条の 3 促進計画を作成した市町村（第 67 条の 5 第 1 項において「計画作成市町村」という。）は、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置を促進するため、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築物の建築主等に対し、情報の提供、助言その他の必要な支援を行うよう努めるものとする。

#### 【改正の趣旨】

建築物再生可能エネルギー利用促進区域内においては、建築物への再エネ設備の設置に関し、法第 67 条の 4 の建築主に対する努力義務や法第 67 条の 5 の建築士に対する説明義務を併せて規定している。このため、建築主や建築士がこれらの義務を適切に履行することができるよう、促進計画を作成した市町村から必要な情報提供等（例：再エネ設備の設置に関する基本的な情報や留意点、支援制度等）の支援が行われる必要がある。

#### 【改正の内容】

促進計画を作成した市町村は、建築物への再エネ設備の設置を促進するため、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築物の建築主等に対して情報提供、助言その他の必要な支援を行うよう努めることとする。

### 【建築物省エネ法第 67 条の 4】

(建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築主の努力)

第 67 条の 4 建築物再生可能エネルギー利用促進区域内においては、建築主は、その建築又は修繕等をしようとする建築物について、再生可能エネルギー利用設備を設置するよう努めなければならない。

#### 【改正の趣旨】

建築物分野における再生可能エネルギーの導入を一層推進していくためには、個々の建築物の屋根等へ再エネ設備を設置することによることが有効であり、建築主一人一人における更なる取組が極めて重



要である。建築物再生可能エネルギー利用促進区域は、その地域のポテンシャルに鑑み、市町村が再エネ設備の設置を図ることが必要であると認めた区域であることから、区域内において建築物の建築を行おうとする建築主において再エネ設備の積極的な導入を求める必要がある。

【改正の内容】

建築物再生可能エネルギー利用設備促進区域内において建築物の建築又は修繕等を行おうとする建築主は、再エネ設備を設置するよう努めなければならないこととする。

【建築物省エネ法第 67 条の 5】

(建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築物に設置することができる再生可能エネルギー利用設備に係る説明)

第 67 条の 5 建築士は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において、計画作成市町村の条例で定める用途に供する建築物の建築で当該条例で定める規模以上のものに係る設計を行うときは、当該設計の委託をした建築主に対し、当該設計に係る建築物に設置することができる再生可能エネルギー利用設備について、国土交通省令で定める事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 前項の規定は、同項に規定する設計の委託をした建築主から同項の規定による説明を要しない旨の意思の表明があった場合については、適用しない。

3 建築士は、第 1 項の規定による書面の交付に代えて、国土交通省令で定めるところにより、当該建築主の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建築士は、当該書面を交付したものとみなす。

【改正の趣旨】

十分な専門的知識を有しない建築主による再エネ設備の設置を促進するには、専門家が関与して再エネ設備設置に係る情報提供を行うことを通じて、建築主の意識向上を図り、設備の設置、再エネの利用拡大に向けた行動変容を促していくことが必要である。このため、建築士が専門的知識に基づき、建築主に対して設置可能な再エネ設備についての情報提供を行う仕組みが有効と考えられる。

【改正の内容】

建築士は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において、市町村の条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた場合には、当該建築物へ設置することができる再エネ設備に係る国土交通省令で定める事項（例：設備の種類、設備の容量）について、建築主に対して説明しなければならないこととする（法第 67 条の 5 第 1 項）。なお、改正前の法第 27 条第 1 項に基づく建築士に対する小規模建築物に係る省エネ基準適否についての説明義務制度と同様、建築主から説明を要しない旨の意思の表明があった場合には、説明義務は適用しないこととする（法第 67 条の 5 第 2 項）。

## 【建築物省エネ法第67条の6】

(建築基準法の特例)

第67条の6 促進計画が第67条の2第6項(同条第7項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築物に対する特例対象規定の適用については、建築基準法第52条第14項第三号中「定めるもの」とあるのは「定めるもの又は同法第67条の2第6項(同条第7項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する促進計画に定められた同条第2項第三号に掲げる事項(次条第5項第四号、第55条第3項及び第58条第2項において「特例適用要件」という。)に適合する建築物」と、同法第53条第5項第四号、第55条第3項及び第58条第2項中「定めるもの」とあるのは「定めるもの又は特例適用要件に適合する建築物」とする。

## 【改正の趣旨】

今般、建築基準法における容積率(同法第52条)、建蔽率(同法第53条)及び建築物の高さ(同法第55条及び第58条)に関する制限について、建築物への再エネの導入や省エネ改修を促進する観点から、「再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置(建築物のエネルギー消費性能の向上)のため必要な屋根(外壁)に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないもの」については、特定行政庁の許可の範囲内で制限を超えることができるものとする規定を新設したところ。当該特例許可制度では、制限を特例的に超えられるものとして「構造上やむを得ないもの」に限って対象としているところであり、新築時に屋上に太陽光発電設備を設置する場合や、ソーラーカーポートを設置する場合などは特例の対象となっていない。

一方、建築物再生可能エネルギー利用促進区域の趣旨に鑑み、再生可能エネルギー利用設備の設置を促進するためには、このような場合でも、地域の実情に応じて高さ等に関する制限を超えることができることとすることが求められているため、本規定を新設する。

なお、この場合でも、市街地環境の維持の観点から、市街地における良好な環境を害するものでないことが必要であり、市町村が促進計画に定める「建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物について建築基準法第52条第14項、第53条第5項、第55条第3項又は第58条第2項の規定の適用を受けるための要件に関する事項」に適合している建築物に対して、特例許可の対象とすることとした。

## 【改正の内容】

建築基準法における容積率(同法第52条)、建蔽率(同法第53条)及び建築物の高さ(同法第55条及び第58条)に関する制限について、特例許可規定を新設するところであるが、当該特例許可規定の対象に、「促進計画に定められた特例適用要件に適合する建築物」を追加する。

### Ⅲ. 3年施行関係（令和7年4月1日施行（予定））

#### (1) 性能向上努力義務

##### 【建築物省エネ法第6条第1項】

(建築主等及び建築士の努力)

第6条 建築主は、その建築（建築物の新築、増築又は改築をいう。以下同じ。）をしようとする建築物について、エネルギー消費性能の一層の向上（建築物エネルギー消費性能基準（第2条第2項の条例で付加した事項を含む。次章第1節において同じ。）に適合する建築物において確保されるエネルギー消費性能を超えるエネルギー消費性能を当該建築物において確保することをいう。）を図るよう努めなければならない。

2・3 (略)

##### 【改正の趣旨】

改正前の法においては、中・大規模の非住宅建築物（300 m<sup>2</sup>以上）を対象として省エネ基準適合義務（法第11条）が、中・大規模の住宅（300 m<sup>2</sup>以上）を対象として省エネ基準への適合に係る届出義務（法第19条）がその建築主に課されているが、その他の小規模建築物の建築主に対しては、省エネ基準への適合が努力義務として規定されている（法第6条第1項）。

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス削減目標の実現に向けては、省エネ基準への適合義務化のみならず、省エネ基準の引上げなど省エネ性能の一層の向上が必要とされており、その際、建築主一人一人における省エネ基準を超える省エネ性能の向上に向けた取組が極めて重要である。

##### 【改正の内容】

建築主は、その建築（新築、増築及び改築）をしようとする建築物について、建築物のエネルギー消費性能の一層の向上を図るよう努めなければならないこととする。

#### (2) 建築士の説明努力義務

##### 【建築物省エネ法第6条第3項】

(建築主等及び建築士の努力)

第6条 (略)

2 (略)

3 建築士は、建築物の建築又は修繕等に係る設計を行うときは、国土交通省令で定めるところにより、当該設計の委託をした建築主に対し、当該設計に係る建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項について説明するよう努めなければならない。

##### 【改正の趣旨】

改正前の法においては、省エネ基準適合義務・届出義務対象外の小規模建築物の建築主に対し、省エネ基準への適合を努力義務として規定する（法第6条第1項）とともに、建築士に対し、建築主への基準適合性の評価結果等の説明を義務付け（法第27条第1項）、当該努力義務の履行を後押しすることとしている。改正後の法第6条第1項に基づき十分な専門的知識を必ずしも有しない建築主が省エネ性能の向上を図る上では、専門家である建築士が関与して建築主の行動変容を促すことが引き続き重要であ

る。

【改正の内容】

建築士は、建築物の建築等に係る設計を行うときは、当該設計を委託した建築主に対し、当該建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項について説明するよう努めなければならないこととする。

(3) 省エネ基準適合義務、適合性判定、手続きの特例

【建築物省エネ法第10条第1項】

(建築主の基準適合義務)

第10条 建築主は、建築物の建築（エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模以下のものを除く。）をしようとするときは、当該建築物（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築をする建築物の部分）を建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない。

2 (略)

【改正の趣旨】

改正前の法第11条では、中・大規模の非住宅の新築又は増改築（以下「新築等」という。）を行う建築主に対して省エネ基準への適合義務を課している。増改築については300㎡以上のものが義務対象であり、増改築部分を含め建築物全体が省エネ基準に適合する必要がある。また、改正前の法第19条第1項において、基準適合義務の対象外である、中・大規模の住宅の新築等を行う建築主に対しては、所管行政庁への届出義務を課している。

2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向け、建築物分野においても、省エネ対策の取組を一層進める必要性があり、住宅や小規模な建築物を含め、省エネ性能を確保することが求められている。

【改正の内容】

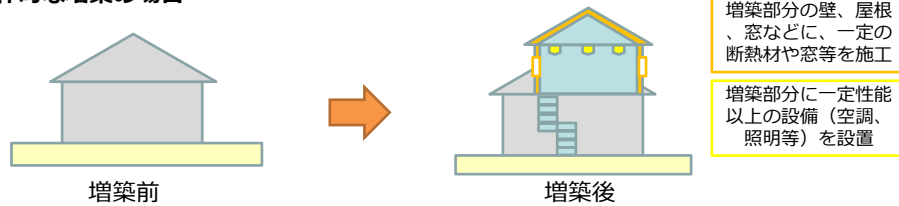
基準適合義務の対象を、小規模非住宅、住宅にも拡大する。この際、エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模以下（改正前の法第27条の小規模建築物の説明義務において対象外となっている10㎡以下を想定）のものを除くこととする。

※ 改正前の法第18条に規定されている建築物（例：居室を有しない建築物、文化財、仮設建築物等）は引き続き適用除外となる（改正後の法第20条）。

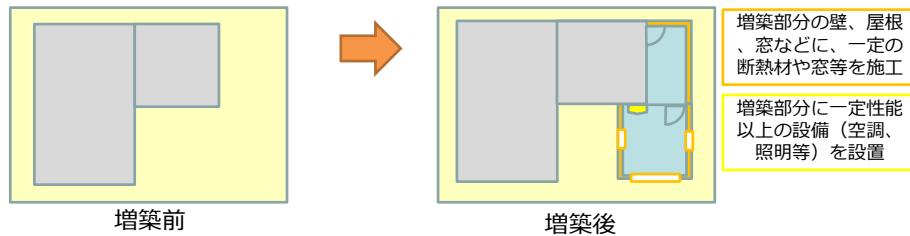
また、増改築を行う場合の省エネ基準適合が必要となる範囲を見直し、増改築をする場合には、増改築をする部分を基準適合させなければならないこととする。



1. 立体的な増築の場合



2. 平面的な増築の場合



なお、改正前の法における住宅部分に係る指示等（法第16条）、住宅に係る届出義務に係る規定（法第3章第2節）及び建築物のエネルギー消費性能に係る認定に係る規定（法第5章）については、基準適合義務の拡大に伴い、削除する。

【建築物省エネ法第10条第2項、第11条】

（建築主の基準適合義務）

第10条 建築主は、建築物の建築（エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模以下のものを除く。）をしようとするときは、当該建築物（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築をする建築物の部分）を建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない。

2 前項の規定は、建築基準法第6条第1項に規定する建築基準関係規定とみなす。ただし、同法第6条の4第1項第三号に掲げる建築物の建築をする場合における同法第6条第1項、第4項若しくは第7項若しくは第6条の2第1項、第4項若しくは第6項の規定又は同法第18条第3項若しくは第14項の規定の適用及び同法第7条の5に規定する同号に掲げる建築物の建築の工事をする場合における同法第7条第4項若しくは第5項、第7条の2第1項、第5項若しくは第7項、第7条の3第4項、第5項若しくは第7項若しくは第7条の4第1項、第3項若しくは第7項の規定又は同法第18条第17項、第18項、第20項、第21項若しくは第23項の規定の適用については、この限りでない。

（建築物エネルギー消費性能適合性判定）

第11条 建築主は、前条第1項の規定により建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない建築物の建築（建築基準法第6条の4第1項第三号に掲げる建築物の建築に該当するものを除く。以下この項並びに次条第1項及び第2項において「特定建築行為」という。）であつて、同法第6条第1項の規定による確認を要するもの（以下この条において「要確認特定建築行為」という。）をしようとするときは、その工事に着手する前に、建築物エネルギー消費性能確保計画（特定建築行為に係る建築物（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築をする建築物の部分）のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画をいう。以

下この条及び次条において同じ。)を提出して所管行政庁の建築物エネルギー消費性能適合性判定(建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するかどうかの判定をいう。以下同じ。)を受けなければならない。ただし、要確認特定建築行為が、建築物エネルギー消費性能適合性判定を行うことが比較的容易なものとして国土交通省令で定める特定建築行為である場合は、この限りでない。

2 建築主は、前項の建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けた建築物エネルギー消費性能確保計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をして要確認特定建築行為をしようとするときは、その工事に着手する前に、その変更後の建築物エネルギー消費性能確保計画を提出して所管行政庁の建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けなければならない。この場合には、同項ただし書の規定を準用する。

3～5 (略)

6 建築主は、第3項の規定により交付を受けた通知書が適合判定通知書(当該建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するものであると判定された旨が記載された通知書をいう。以下同じ。)である場合においては、当該要確認特定建築行為に係る建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認をする建築主事又は指定確認検査機関(同法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関をいう。第8項において同じ。)に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該要確認特定建築行為に係る建築物の計画(同法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請に係る建築物の計画をいう。次項及び第8項において同じ。)について同法第6条第7項又は第6条の2第4項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。

7 前項の場合において、要確認特定建築行為に係る建築物の計画が建築基準法第6条第1項の規定による建築主事の確認に係るものであるときは、前項の規定による適合判定通知書又はその写しの提出は、同条第4項の期間(同条第6項の規定によりその期間が延長された場合にあっては、当該延長後の期間)の末日の3日前までにしなければならない。

8 建築主事は、建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書を受理した場合において、指定確認検査機関は、同法第6条の2第1項の規定による確認の申請を受けた場合において、建築物の計画が要確認特定建築行為(第1項ただし書に規定する国土交通省令で定める特定建築行為であるものを除く。)に係るものであるときは、建築主から第6項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、同法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認をすることができる。

9 (略)

#### 【改正の趣旨】

改正前の法に基づく中・大規模の非住宅建築物に対する省エネ基準適合義務では、基準適合を建築基準法における建築基準関係規定とみなすことにより、建築確認における建築主事等による審査の対象としている(改正前の法第11条)。建築主は所管行政庁又は登録建築物エネルギー消費性能判定機関(以下「登録省エネ判定機関」という。)による建築物エネルギー消費性能適合性判定(以下「省エネ適合性判定」という。)を受け、判定通知書の写しを建築主事又は指定確認検査機関に提出しなければならないこととされている(改正前の法第12条及び第15条)。改正後も、基準適合義務は建築基準関係規

定とみなすこととしており（改正後の法第10条第2項）、これらの手続きも同様である（改正後の法第11条及び第14条）。

改正後の法により適合義務対象が全ての建築物に拡大されることに伴い、省エネ適合性判定の対象件数の大幅な増加、申請側・審査側双方の負担の増大が見込まれる。このため、省エネ基準への適合性の確認においては、複雑なエネルギー消費性能の計算による方法に加え、構造及び設備の仕様により基準への適合性を確認できる仕様基準による方法があること等も踏まえ、手続き・審査の簡素・合理化が必要である。

#### 【改正の内容】

改正後の法における省エネ基準適合義務の拡大にあたって、以下の通り、手続き・審査の合理化を行う。なお、手続き・審査の合理化の対象となる場合であっても、法第10条第1項の政令で定める規模以下のものを除き、省エネ基準適合義務の対象となる。

##### （1）建築確認等において省エネ基準適合の審査を行う建築物の限定

- ① 建築確認の対象外の建築物（都市計画区域・準都市計画区域外の平屋かつ200㎡以下のもの）については、省エネ適合性判定を要しないこととする（法第11条第1項）。
- ② 建築確認の対象ではあるが、建築基準法において構造規定等について審査や検査が省略される建築物（都市計画区域・準都市計画区域内の平屋かつ200㎡以下で、建築士が設計・工事監理を行ったもの）については、基準適合義務を建築基準関係規定とみなすこととしない（建築確認や完了検査等において省エネ基準適合の審査や検査を行わない）こととする（法第10条第2項）とともに、省エネ適合性判定を要しないこととする（法第11条第1項）。

##### （2）省エネ基準への適合性審査が容易な建築物の省エネ適合性判定手続の省略

省エネ基準への適合性の判定を行うことが比較的容易な建築である場合（仕様基準を用いることが可能な場合等）については、所管行政庁又は登録省エネ判定機関による省エネ適合性判定を要しない\*こととする。（法第11条第1項）

※ 省エネ基準への適合性は、適合判定通知書又はその写しの提出を受けずに、建築確認手続において建築主事等が確認することとする。

	非住宅	住宅	
			審査が容易な場合※3
300㎡以上	適合性判定／建築確認・検査	【省エネ適用必要】 適合性判定／ 建築確認・検査	【省エネ適用不要】 【(2)】建築確認・検査
300㎡未満	適合性判定／建築確認・検査	【省エネ適用必要】 適合性判定／ 建築確認・検査	【(2)】建築確認・検査
平屋かつ 200㎡以下	【(1)②】 省エネ基準への適合性審査・検査省略（構造・防火並び）※2		
	【(1)①】 建築確認・検査不要※1		

※1 都市計画区域・準都市計画区域の外の建築物（平屋かつ200㎡以下）  
 ※2 都市計画区域・準都市計画区域の内の建築物（平屋かつ200㎡以下）で、建築士が設計・工事監理を行った建築物  
 ※3 仕様基準による場合（省エネ計算なし）等

【適合義務対象建築物における手続き・審査の要否】

【建築物省エネ法第12条】

（国等に対する建築物エネルギー消費性能適合性判定に関する手続の特例）

第12条 国、都道府県又は建築主事を置く市町村（以下この条及び次条第2項において「国等」という。）の機関の長が行う特定建築行為については、前条の規定は、適用しない。この場合においては、次項から第9項までの規定に定めるところによる。

2 国等の機関の長は、特定建築行為であつて、建築基準法第18条第2項の規定による通知を要するもの（以下この条において「要通知特定建築行為」という。）をしようとするときは、その工事に着手する前に、建築物エネルギー消費性能確保計画を所管行政庁に通知し、建築物エネルギー消費性能適合性判定を求めなければならない。ただし、要通知特定建築行為が、建築物エネルギー消費性能適合性判定を行うことが比較的容易なものとして国土交通省令で定める特定建築行為である場合は、この限りでない。

3 国等の機関の長は、前項の建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けた建築物エネルギー消費性能確保計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして要通知特定建築行為をしようとするときは、その工事に着手する前に、その変更後の建築物エネルギー消費性能確保計画を所管行政庁に通知し、建築物エネルギー消費性能適合性判定を求めなければならない。この場合には、同項ただし書の規定を準用する。

4・5 （略）

6 所管行政庁は、第4項の場合において、第2項又は第3項の規定による通知の記載によっては当該建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を第4項の期間（前項の規定によりその期間を延長した場合にあつては、当該延長後の期間）内に当該通知をした国等の機関の長に交付しなければならない。

7 国等の機関の長は、第4項の規定により交付を受けた通知書が適合判定通知書である場合においては、当該要通知特定建築行為に係る建築基準法第18条第3項の規定による審査をする建築主事に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該要通知特定建築行為に係る建築物の計画（同条第2項の規定による通知に係る建築物の計画をいう。第9項に

において同じ。)について同条第14項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。

8 前項の場合において、同項の規定による適合判定通知書又はその写しの提出は、建築基準法第18条第3項の期間（同条第13項の規定によりその期間が延長された場合にあつては、当該延長後の期間）の末日の3日前までにしなければならない。

9 建築主事は、建築基準法第18条第3項の場合において、建築物の計画が要通知特定建築行為（第2項ただし書に規定する国土交通省令で定める特定建築行為であるものを除く。）に係るものであるときは、当該通知をした国等の機関の長から第7項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、同条第3項の確認済証を交付することができる。

#### 【改正の趣旨】

改正前の法第12条は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が建築主である場合について、省エネ適合性判定に関する手続きの特例を定めたものである。省エネ基準適合義務の拡大に伴い、これらの公的主体が建築主となる場合についても、改正後の法第11条同様、手続き・審査の合理化を行う必要がある。

#### 【改正の内容】

建築基準法第18条第2項の規定による通知の対象外の建築物については、省エネ適合性判定を要しない（工事に着手する前に、建築物エネルギー消費性能確保計画を所管行政庁に通知し、省エネ適合性判定を求めることは要しない）こととする（法第12条第1項）。また、省エネ基準への適合性の判定を行うことが比較的容易な建築である場合については、所管行政庁又は登録省エネ判定機関による省エネ適合性判定を求めることは要しない<sup>※</sup>こととする（法第12条第1項）。

※ 省エネ基準への適合性は、適合判定通知書又はその写しの提出を受けずに、建築確認手続において建築主事等が確認することとする。



## 2 建築基準法関係

### 1) 単体規定関係

#### I. 1年施行関係(令和5年4月1日施行)

##### (i) 既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化

##### (1) 住宅の採光規定の見直し

#### 【法第28条】

(居室の採光及び換気)

第28条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室(居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。)には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、5分の1から10分の1までの間において居室の種類に応じ政令で定める割合以上としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

2～4 (略)

#### 【令第19条】

(居室の採光)

第19条 (略)

2 (略)

3 法第28条第1項の政令で定める割合は、次の表の上欄に掲げる居室の種類の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる割合とする。ただし、同表の(1)の項から(6)の項までの上欄に掲げる居室のうち、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置が講じられているものにあつては、それぞれ同表の下欄に掲げる割合から10分の1までの範囲内において国土交通大臣が別に定める割合とする。

居室の種類		割合
(1)	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	5分の1
(2)	前項第一号に掲げる居室	
(3)	住宅の居住のための居室	
(4)	病院又は診療所の病室	
(5)	寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室	7分の1
(6)	前項第三号及び第四号に掲げる居室	
(7)	(1)の項に掲げる学校以外の学校の教室	
(8)	前項第五号に掲げる居室	10分の1

【令第19条第3項ただし書きの規定に基づき、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置の基準等を定める件（昭和55年建設省告示第1800号）】

第1 照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置の基準

一～三 (略)

四 住宅の居住のための居室にあつては、床面において50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。

第2 窓その他の開口部で採光に有効な部分の面積のその床面積に対する割合で国土交通大臣が別に定めるもの

一 (略)

二 第1第三号又は第四号に定める措置が講じられている居室にあつては、10分の1とする。

【改正の趣旨】

法第28条第1項は、居室内の明るさや防湿等の衛生的な環境を確保するため、住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿及び令第19条第1項に規定する児童福祉施設等の居室のうち、就寝、休息等日常生活の基本となる場である居室又は児童、老人、障害者等といった健康上の配慮を要する者が継続的に通い、日中の大部分を過ごす居室について、一定以上の大きさの採光のための開口部の設置を求める規定である。

改正前において、窓その他の開口部の採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあつては1/7以上、その他の建築物にあつては1/5から1/10までの間において政令で定める割合以上としなければならないとしていたところ、近年、コロナ禍における業務形態の変化により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更するニーズが生じている中で、現行基準に適合させるための改修工事が大規模なものとなるなど、採光規定が用途変更上の支障となる場合が発生していることを踏まえ、規定の見直しを行うものである。

法制定当時には居室内の明るさや防湿等の衛生的な環境の確保は、窓からの「自然光」に依存していたが、照明・暖房設備、断熱仕様等の普及・発展に伴う室内環境の大幅な改善により、自然光に依存することなく、常時、衛生的な環境を確保できるようになっていることを踏まえ、一定の照明設備により有効な明るさの確保の措置が行われることを前提に、住宅の居室に必要な採光上有効な開口部面積に関する規制を合理化する。

【改正の内容】

住宅の居室における窓その他の開口部の採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して原則1/7以上としつつ、床面において50ルクス以上の照度を確保することができる照明設備を設置する住宅の居室にあつては、当該居室における窓その他の開口部の採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して1/10以上で良いこととする。この場合、確認申請においては、当該照明設備を設置することにより採光規定に適合している旨を設計図書に明示すること、また、完了検査時には、当該照明設備の設置が可能であることについて検査を行うことなど審査・検査方法の考え方について技術的助言において示す予定である。

なお、居室の開口部の大きさや位置の検討にあたっては、諸作業時の安全性や居住環境の快適性等に十分に配慮した上で、バランスの取れた計画とすることが望ましく、採光規定の合理化は、安易に開口部

を小さくすることを求めているものではないことに留意されたい。

## II. 2年施行関係(令和6年4月1日施行(予定))

### (i) 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化

#### (1) 部分的に木材を利用した建築物の主要構造部に係る防火規制の合理化

##### 【法第2条】

(用語の定義)

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一～七 (略)

七の二 準耐火構造 壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能(通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。第九号の三口及び第26条第2項第二号において同じ。)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をいう。

八・九 (略)

九の二 耐火建築物 次に掲げる基準に適合する建築物をいう。

イ その主要構造部のうち、防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分以外の部分(以下「特定主要構造部」という。)が、(1)又は(2)のいずれかに該当すること。

(1) (略)

(2) 次に掲げる性能(外壁以外の特定主要構造部にあつては、(i)に掲げる性能に限る。)に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。

(i)・(ii) (略)

ロ (略)

九の三～十六 (略)

十七 設計者 その者の責任において、設計図書を作成した者をいい、建築士法第20条の2第3項又は第20条の3第3項の規定により建築物が構造関係規定(同法第20条の2第2項に規定する構造関係規定をいう。以下同じ。)又は設備関係規定(同法第20条の3第2項に規定する設備関係規定をいう。第5条の6第3項及び第6条第3項第三号において同じ。)に適合することを確認した構造設計一級建築士(同法第10条の3第4項に規定する構造設計一級建築士をいう。以下同じ。)又は設備設計一級建築士(同法第10条の3第4項に規定する設備設計一級建築士をいう。第5条の6第3項及び同号において同じ。)を含むものとする。

十八～三十五 (略)

##### 【法第21条】

(大規模の建築物の主要構造部等)

第21条 次の各号のいずれかに該当する建築物(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)は、その特定主要構造部を通常火災終了時間(建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間をいう。)が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために特定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なければならない。ただし、その周囲に延焼防止上有効な空地で政令で定める技術的基準に適合するものを有する建築物については、この限りでない。

一～三 (略)

2 (略)

(削る)

(削る)

3 (略)

### 【法第27条】

(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、その特定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特定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。

一～四 (略)

2・3 (略)

4 (略)

### 【改正の趣旨】

建築物における部分的な木造化の促進を図る観点から、主要構造部に係る防火規制（法第2条第九号の二、第21条第1項及び第27条第1項）について、主要構造部のうち防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分をこれらの規定の適用対象から除外することとする。

### 【改正の内容】

改正前の法第2条第九号の二では、耐火建築物はその主要構造部の全てを耐火構造とするか、耐火性能検証法により所定の性能を有することが確認されたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしてとされているほか、改正前の法第21条第1項及び第27条第1項では、大規模の木造建築物や一定規模以上の特殊建築物はその主要構造部の全てについて所定の性能を確保することが要求されている。したがって、限られた部分のみ木造化しようとする場合であっても、建築物全体の規模等によって、当該木造化部分に対して例外なく他の構造部分と同じ水準の防耐火性能の確保が求められ、設計上の大きな制約となっているとの指摘があったところである。

以上の背景を踏まえ、建築物における部分的な木造化の促進を図る観点から、建築物の倒壊及び延焼の防止を目的とした主要構造部に係る防火規制（法第2条第九号の二、第21条第1項及び第27条第1項）について、主要構造部のうち防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分については、

これらの規定の適用を除外とするとともに、当該適用除外部分以外の主要構造部（従来通り所定の性能を要求されるもの）を「特定主要構造部」と呼ぶこととする。

防火上及び避難上支障がない部分については、当該部分が火災により損傷・崩落した場合にあっても火災が当該部分にとどまり、火災による火熱によって建築物全体が倒壊及び延焼しないこと等を要件とすることを想定しているが、具体的な技術的基準及び構造方法については今後、政令・告示で定めることとする。

## (2) 大規模の木造建築物等の延焼防止性能に係る制限の合理化

### 【法第21条】

(大規模の建築物の主要構造部等)

第21条 次の各号のいずれかに該当する建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、その特定主要構造部を通常火災終了時間（建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間をいう。）が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために特定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なければならない。ただし、その周囲に延焼防止上有効な空地で政令で定める技術的基準に適合するものを有する建築物については、この限りでない。

一～三 (略)

2 延べ面積が3,000平方メートルを超える建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の前項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、その壁、柱、床その他の建築物の部分又は防火戸その他の政令で定める防火設備を通常の火災時における火熱が当該建築物の周囲に防火上有害な影響を及ぼすことを防止するためにこれら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なければならない。

(削る)

(削る)

3 前2項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

### 【改正の趣旨】

改正前の法第21条第2項では、延べ面積が3,000㎡超の木造建築物等において、「主要構造部を耐火構造等とする」又は「延焼防止上必要な性能を有する壁等により3,000㎡以内ごとに区画する」という対応を要求していたが、現行基準に適合させるためには設計上の制約が大きいことが指摘され、大規模建築物への木材の利用が進みづらい状況にあった。

上記の背景を踏まえ、大規模建築物への木材利用の促進を図るため、構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」による設計が可能となるよう、技術的検証により当該規制目的を達成することが確認された新たな構造方法を基準に位置づける。

【改正の内容】

改正前の法第 21 条（大規模の建築物の主要構造部等）は、「主要構造部」（第 2 条第五号）の自重等を支える部分に木材等の可燃材料を用いる建築物について、

- ・ 第 1 項は、高さが一定以上の木造建築物等が、火災時に「倒壊及び延焼」することによる周囲への危害の防止を、
- ・ 第 2 項は、延べ面積が 3,000 m<sup>2</sup>超の木造建築物等において、大規模な内部での「延焼」が生じ、消火が困難になることや、大量の放射熱が発生することなどによる近隣への危害の防止を、それぞれ目的として、必要な規制を行っている。

第 1 項については、平成 30 年度の改正により性能規定化を行い、耐火建築物以外のものについては通常火災終了時間が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止する構造（火災時倒壊防止構造という。）とすればよいこととし、建築物に求められる性能に対応した主要構造部の構造を定めることとした。

一方で、改正前の第 2 項においては、大規模な内部延焼を防止し、火災の規模を一定制限するために、以下①②のいずれかの対応をとらなければならないとしていたが、

① 主要構造部を耐火構造（法第 2 条第七号）又はこれに相当する性能を有する構造（法第 2 条第九号の二イ）（以下「耐火構造等」という。）とする。

②延焼防止上必要な性能を有する壁等（以下「壁等」という。）により 3,000 m<sup>2</sup>以内ごとに区画する。

①耐火構造等とする場合には、木材を石こうボード等の不燃材料等で覆う必要があるなど、木材の利点である木の質感を活かした設計が困難であり、かつ、大きなコスト・手間を要してしまう、また、②壁等により区画する場合には、建築物内部で 3,000 m<sup>2</sup>を超える延焼が広がらないよう、延焼防止性能の高い壁等により 3,000 m<sup>2</sup>以内ごとに一律に区画する必要がある、物理的に空間を分断する必要があるため、間取り上の制約が大きいなど、設計の自由度が低くなってしまふなどの課題があると指摘されていた。

そこで、今般の改正においては、法第 21 条第 2 項についても、同条第 1 項等と同様に法律上は規制目的に照らして必要とされる建築物の性能を規定することとし、3,000 m<sup>2</sup>超の大規模建築物の建築物について、上記の対応以外に、技術的な構造部材の木材をそのまま見せる「あらわし」による設計が可能な新たな構造方法を導入する。

なお、新たな構造方法の具体的な技術的基準は今後、政令・告示で定めることとするが、大断面の木造部材を使用しつつ、防火区画を強化すること等により火災による延焼を制御し、周囲の建築物への延焼を抑制できる構造方法などを定めることを想定している。

(3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設

【法第 21 条】

（大規模の建築物の主要構造部等）

第 21 条

1・2 （略）

3 前2項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

#### 【法第27条】

(耐火建築物等としなければならない特殊建築物)

第27条

1～3 (略)

4 前3項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

#### 【法第61条】

(防火地域及び準防火地域内の建築物)

第61条 (略)

2 前項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

#### 【改正の趣旨】

建築物における部分的な木材利用を促進するため、建築物に、別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が2以上ある場合には、建築基準法の防火規制のうち、規模等により規制の適用の有無や規制水準が異なる防火規制(法第21条、第27条及び第61条)の適用については、それぞれ別の建築物とみなすことを可能とする。

#### 【改正の内容】

建築基準法の防火規制(法第21条から第27条まで、第36条、第61条から第66条まで)のうち、第21条(大規模の建築物の主要構造部等)、第27条(耐火建築物等としなければならない特殊建築物)及び第61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)は、火災時に建築物が倒壊又は延焼することによる、建築物の周囲への危害の防止や、在館者の避難安全性の確保を図ろうとするものであるが、全ての建築物に対して一律適用される規制ではなく、建築物の階数、床面積、用途等の防火上の危険性に応じて、規制の適用の有無や要求性能の水準が異なっている。

一方、建築物への木材利用に関しては、全体を木造とするニーズがある一方、複数棟で構成される一の建築物の特定の棟など、建築物の部分に木材を利用するニーズ(混構造建築物)も高まっている。

しかし、改正前の法第21条、第27条及び第61条の防火規制については、その規制の対象となる建築物の全体について適用されることから、例えば、2棟の建築物を渡り廊下等で接続する場合木造棟と鉄筋コンクリート造棟とが混在する建築物など、構造上異なる部分を有する建築物とする場合等につい

ても、これらの全体を一の建築物として、建築物全体に同一の規制が適用されることとなり、混構造建築物の建築に係る負担が大きくなっていった。

このような状況の中、技術的検証により、建築物が2以上の部分で構成される場合において、一部の部分で火災が発生してもその影響が他の部分に及ばない構造であるときは、火災による危険性をそれぞれの部分毎に評価して規制を適用するための具体的な要件・基準が確立されたところである。

このため、今般の改正においては、延焼を遮断する高い性能の壁等で防火上分棟的に区画された場合には、規模等により規制の適用の有無や規制水準が異なる防火規制（法第21条、第27条及び第61条）について、2以上の部分を別の建築物として取り扱うことを可能とする。

なお、防火上分棟的に区画する場合に必要な性能や仕様については、今後、政令・告示で規定することとしており、必要な性能としては、区画部分の非損傷性・遮熱性・遮炎性や、火災発生部分が倒壊した場合に発生する応力に対して他の部分が損傷しないこと等を定めることを想定している。

#### (4) 防火壁等に関する規制の合理化

##### 【法第26条】

(防火壁等)

第26条 延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によつて有効に区画し、かつ、各区画における床面積の合計をそれぞれ1,000平方メートル以内と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建築物については、この限りでない。

一～三 (略)

2 防火上有効な構造の防火壁又は防火床によつて他の部分と有効に区画されている部分（以下この項において「特定部分」という。）を有する建築物であつて、当該建築物の特定部分が次の各号のいずれかに該当し、かつ、当該特定部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に第2条第九号の二ロに規定する防火設備を有するものに係る前項の規定の適用については、当該建築物の特定部分及び他の部分をそれぞれ別の建築物とみなし、かつ、当該特定部分を同項第一号に該当する建築物とみなす。

一 当該特定部分の特定主要構造部が耐火構造であるもの又は第2条第九号の二イ(2)に規定する性能と同等の性能を有するものとして国土交通大臣が定める基準に適合するもの

二 当該特定部分の主要構造部が準耐火構造であるもの又はこれと同等の準耐火性能を有するものとして国土交通大臣が定める基準に適合するもの（前号に該当するものを除く。）

##### 【改正の趣旨】

防火上有効な構造の防火壁等によつて他の部分と有効に区画されている部分（特定部分）を有する建築物であつて、当該特定部分の「主要構造部」\*を耐火構造、準耐火構造又はこれらと同等の性能を有する構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設置したものに係る法第26条第1項の規定の適用については、当該建築物の特定部分及び他の部分をそれぞれ別の建築物とみなし、かつ、当該特定部分を同項第一号に該当する建築物とみなすことで、当該特定部分については、防火壁等による区画を不要とすることとする。



## 【改正の内容】

法第26条は、大規模建築物において火災が発生し、内部で延焼が急拡大することを防ぐことを目的として、延べ面積が1,000㎡超の建築物について、防火上有効な構造の防火壁等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1,000㎡以内としなければならないこととしている。

ただし、耐火建築物（法第2条第九号の二）や準耐火建築物（法第2条第九号の三）である場合については、それ自身が一定の延焼防止性能を有することから、防火壁等の設置を要さないこととされている（法第26条第一号）。

建築物の特定の部材（柱、はり、壁等）や、複合用途の建築物の特定の用途部分など、建築物の一部のみに木材を利用するようなニーズも高まっているところ、木造部分以外の部分を耐火建築物又は準耐火建築物とする場合であっても、改正前の法第26条では当該部分も含めて全体を1,000㎡毎に防火壁等を設置して区画することを求めており、コストや設計上の制約が大きいという課題があった。

このような状況の中、技術的検証により、建築物の一部が耐火建築物又は準耐火建築物に相当する構造を有し、他の部分（木造の部分）と防火壁等により有効に区画されている場合は、当該他の部分（木造の部分）についてのみ防火壁等による区画を求めることとすれば、建築物の内部における火災の急拡大を防止するという目的を達成できることが検証されている。

そこで、今般の改正においては、防火上有効な構造の防火壁等によって他の部分と有効に区画されている部分（特定部分）を有する建築物であって、当該特定部分の「主要構造部」※を耐火構造、準耐火構造又はこれらと同等の性能を有する構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設置したものに係る法第26条第1項の規定の適用については、当該建築物の特定部分及び他の部分をそれぞれ別の建築物とみなし、かつ、当該特定部分を同項第一号に該当する建築物とみなすことで、当該特定部分については、防火壁等による区画を不要とすることとする。

※ 改正後の法第26条第2項第一号は、建築物の一部が耐火建築物に相当する構造であることを要件とするものであるため、第2条第九号の二イの規定を踏まえ、「特定主要構造部」と規定している。一方で、改正後の法第26条第2項第二号は、建築物の一部が準耐火建築物に相当する構造であることを要件とするものであるところ、現下で蓄積された技術的知見では、準耐火建築物は特定主要構造部のみが一定の構造を有すれば足りるものではないことから、第2条第九号の三の規定ぶりと同様に、「主要構造部」と規定している。

なお、①特定主要構造部が法第2条第九号の二イ(2)に規定する性能と同等の性能を有する建築物の部分及び②主要構造部が準耐火構造である建築物の部分と同等の準耐火性能を有する建築物の部分の基準については、今後、告示で規定することとなる。

## (5) 既存不適格建築物における増築時等における現行基準の遡及適用の合理化

## 【法第86条の7】

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第86条の7第3条第2項（第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第87条及び第87条の2において同じ。）の規定により第20条、第21条、第22条第1項、第23条、第25条から第27条まで、第28条の2（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）、第30条、第34条第2項、第35条（同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備

に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項及び第 87 条第 4 項において「階段等に関する技術的基準」という。）並びに第 35 条の敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 36 条（同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項において「防火壁等に関する技術的基準」という。）に係る部分に限る。）、第 43 条第 1 項、第 44 条第 1 項、第 47 条、第 48 条第 1 項から第 14 項まで、第 51 条、第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、第 54 条第 1 項、第 55 条第 1 項、第 56 条第 1 項、第 56 条の 2 第 1 項、第 57 条の 4 第 1 項、第 57 条の 5 第 1 項、第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、第 61 条、第 62 条、第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は第 68 条第 1 項若しくは第 2 項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第 3 条第 2 項の規定により第 20 条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第 3 条第 3 項（第三号及び第四号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

2 第 3 条第 2 項の規定により第 20 条、第 21 条、第 23 条、第 26 条、第 27 条、第 35 条（階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。）、第 36 条（防火壁等に関する技術的基準（政令で定める防火区画に係る部分を除く。）に係る部分に限る。）又は第 61 条の規定の適用を受けない建築物であつて、これらの規定に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が 2 以上あるものについて増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

3 第 3 条第 2 項の規定により第 28 条、第 28 条の 2（同条第三号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 29 条から第 32 条まで、第 34 条第 1 項、第 35 条（同条の廊下並びに非常用の照明装置及び進入口に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（第 87 条第 4 項において「廊下等に関する技術的基準」という。）に係る部分に限る。）、第 35 条の 2、第 35 条の 3、第 36 条（防火壁、防火床、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）又は第 37 条の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

4 （略）

#### 【改正の趣旨】

法第 86 条の 7 は、遡及適用がネックとなり、既存建築物の活用のために必要最低限の改修等が実施されなくなるなど、建築主に対する過度な負担が建築ストック全体の質の向上を妨げることとなる事態は極力回避することを目的に、別の建築物（独立部分）とみなすための手法がある場合（同条第 2 項）や、規定の内容が建築物の特定部分を対象として適用できる場合（同条第 3 項）は、「独立部分」や、

「増築等をする部分」について、それ以外の場合（同条第1項）についても、技術的な検証により、建築物全体の安全性等に影響しないこと、部分的な増改築等であっても建築物の安全性の向上等への高い効果が期待できること等の観点から決定した範囲の「増築等」について、遡及適用を求めないこととしているものである。

脱炭素社会の実現に向けて、建築物分野における取組を推進する必要があるところ、省エネ性能が確保されていない既存ストックが多数存在している状況を踏まえ、その改修促進を一層強化する必要があることから、技術的な検証等を踏まえ、安全性の確保等を前提として、増改築時等における防火・避難規定、集団規定（接道義務・道路内建築制限）の遡及適用の合理化を図る。

### 【改正の内容】

(1) 法第86条の7第1項の対象に、

- ・ 防火・避難関係規定（法第21条、第22条第1項、第23条、第25条、第35条（階段等に関する技術的基準※1及び敷地内通路に関する技術的基準※2に係る部分に限る。）、第36条（防火壁等に関する技術的基準※3部分に限る。）及び第62条）

※1 同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準のうち政令で定めるもの

※2 敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるもの

※3 同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの

- ・ 接道義務規定（法第43条第1項）
- ・ 道路内建築制限規定（法第44条第1項）

を追加することとした。

また、法第28条の2に関しては、今般の改正に併せて、政令への委任事項が法律上明確になるよう、委任に係る部分の規定ぶりを修正することとした。

(2) 法第86条の7第2項の規定による部分適用の対象に、防火・避難関係規定（法第21条、第23条、第26条、第27条、第36条（防火壁等に関する技術的基準（政令で定める防火区画（※直通階段に係る堅穴区画を想定）に係る部分を除く。）に係る部分に限る。）及び第61条）を追加することとする。また、法第35条に関しては、今般の改正に併せて、政令への委任事項が法律上明確になるよう、委任に係る部分の規定ぶりを修正することとした。

(3) 法第86条の7第3項の規定による部分適用の対象に、防火・避難関係規定（法第35条（廊下等に関する技術的基準※に限る。）及び第35条の2）及び建築材料の品質に関する規定（法第37条）を追加することとした。

※ 同条の廊下並びに非常用の照明装置及び進入口に関する技術的基準のうち政令で定めるもの

関連して、法第27条、第35条及び第35条の2の規定は、用途に応じて規制が適用されるものであるが、用途変更時の遡及対象と整合させる必要があることから、法第87条第4項にも併せて追加する。

なお、令和3年12月に発生した大阪市北区ビル火災を受けて、以下の規定について既存不適格の建築物に限っては、直通階段の増設等による現行基準適合化やこれに準じた効果が期待される一定の措置を求めることを想定しており、当該措置の具体的内容は政令・告示で規定する。

- ・ 2以上の直通階段の設置に関する規定（令第121条）



※これに準じた効果が期待される一定の措置としては、消防隊が到着するまでの間、一時的に人命安全が保たれるよう、直通階段から離れた位置にあり、区画された退避スペースの確保を想定している。

- ・直通階段の防火・防煙区画化に関する規定（令第112条第11～15項、第19項（第11～13項に係る部分に限る。）、第20項（第11項に係る部分に限る。）及び第21項（第11項に係る部分に限る。））

#### 【法第87条】

（用途の変更に対するこの法律の準用）

第87条 （略）

2・3 （略）

4 第86条の7第2項（第27条又は第35条（階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）及び第86条の7第3項（第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）、第35条の2、第35条の3又は第36条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第3条第2項の規定により第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（階段等に関する技術的基準及び廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は第35条の2から第36条までの規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第86条の7第2項及び第3項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項」とあるのは「第87条第3項」と読み替えるものとする。

#### 【改正の趣旨】

本条第4項は、法第86条の7第2項及び第3項の規定を準用し、用途変更による影響が及ぶ部分と及ばない部分を分離して考えることができる場合、用途変更が行われる部分と一体となっている部分のみを遡及適用の対象とするものである。今般、法第86条の7第2項及び第3項の対象に追加する規定のうち、用途に応じて規制が適用されるものについて、第87条第4項にも併せて追加する。

#### 【改正の内容】

今般、法第86条の7第2項の対象に追加する規定のうち第27条、第86条の7第3項の対象に追加する規定のうち第35条（廊下等に関する技術的基準に限る。）及び第35条の2の規定は、用途に応じて規制が適用されるものであるが、用途変更時の遡及対象と整合させる必要があることから、本条第4項にも併せて追加する。

#### 【法第88条】

（工作物への準用）

第88条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第3条、第6条（第3項、第5及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、昇降機等については第1項第一号又は第二号の建築物に係

る部分、その他のものについては同項第三号の建築物に係る部分に限る。)、第6条の2(第3項を除く。)、第6条の4(第1項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。)、第7条から第7条の4まで、第7条の5(第6条の4第1項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。)、第8条から第11条まで、第12条第5項(第三号を除く。))及び第6項から第9項まで、第13条、第15条の2、第18条(第4項から第13項まで及び第24項を除く。)、第20条、第28条の2(同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、第32条、第33条、第34条第1項、第36条(避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。)、第37条、第38条、第40条、第3章の2(第68条の20第2項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。)、第86条の7第1項(第28条の2(同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、第86条の7第2項(第20条に係る部分に限る。)、第86条の7第3項(第32条、第34条第1項、第36条(昇降機に係る部分に限る。))及び第37条に係る部分に限る。)、前条、次条並びに第90条の規定を、昇降機等については、第7条の6、第12条第1項から第4項まで、第12条の2、第12条の3及び第18条第24項の規定を準用する。この場合において、第20条第1項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

- 2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令で指定するものについては、第3条、第6条(第3項、第5項及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、第1項第一号又は第二号の建築物に係る部分に限る。)、第6条の2(第3項を除く。)、第7条、第7条の2、第7条の6から第9条の3まで、第11条、第12条第5項(第三号を除く。))及び第6項から第9項まで、第13条、第15条の2、第18条(第4項から第13項まで及び第19項から第23項までを除く。)、第48条から第51条まで、第60条の2第3項、第60条の2の2第4項、第60条の3第3項、第68条の2第1項及び第5項、第68条の3第6項から第9項まで、第86条の7第1項(第48条第1項から第14項まで及び第51条に係る部分に限る。)、第87条第2項(第48条第1項から第14項まで、第49条から第51条まで、第60条の2第3項、第60条の2の2第4項、第60条の3第3項並びに第68条の2第1項及び第5項に係る部分に限る。)、第87条第3項(第48条第1項から第14項まで、第49条から第51条まで及び第68条の2第1項に係る部分に限る。)、前条、次条、第91条、第92条の2並びに第93条の2の規定を準用する。この場合において、第6条第2項及び別表第2中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第68条の2第1項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

3・4 (略)

#### 【改正の趣旨】

法第88条は、建築物以外の工作物の一部について、建築物に関する規定を準用し、確認申請等の手続きを求めているものである。このうち、第1項において単体規定を準用している煙突や観光用エレベーター等については、法第86条の7を準用し、増築等を行う際に遡及適用される規定の一部を緩和しているところである。

今回、法第86条の7第3項の改正に併せて、既存不適格の煙突等の増築等を行う際に遡及適用される規定の見直しを行う。

【改正の内容】

法第 88 項第 1 項が適用される煙突や観光用エレベーター等を増築・大規模修繕・大規模模様替する場合、法第 37 条（建築材料品質規定）については、増築等をする部分に限って適用する（増築等をする部分以外の部分には遡及適用しない）こととした。

また、法第 6 条第 1 項の改正に伴い、同条から準用する規定を改正前と同一とするための形式的な改正を行った。

Ⅲ. 3年施行関係（令和7年4月1日施行（予定））

(1) 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し

【法第 6 条】

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第 6 条 建築主は、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一 （略）

二 前号に掲げる建築物を除くほか、2以上の階数を有し、又は延べ面積が200平方メートルを超える建築物

（削る）

三 前二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（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成16年法律第110号）第74条第1項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

2・3 （略）

4 建築主事は、第 1 項の申請書を受理した場合には、同項第一号又は第二号に係るものにあつてはその受理した日から 35 日以内に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日から

7日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。

5 (略)

6 建築主事は、第4項の場合（申請に係る建築物の計画が第6条の3第1項本文に規定する特定構造計算基準（第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。）に適合するかどうかを審査する場合その他国土交通省令で定める場合に限る。）において、第4項の期間内に当該申請者に第1項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、35日の範囲内において、第4項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。

7～9 (略)

#### 【法第6条の4】

(建築物の建築に関する確認の特例)

第6条の4 第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は第三号に掲げる建築物の建築に対する第6条及び第6条の2の規定の適用については、第6条第1項中「政令で定めるものをいう。以下同じ」とあるのは、「政令で定めるものをいい、建築基準法令の規定のうち政令で定める規定を除く。以下この条及び次条において同じ」とする。

一・二 (略)

三 第6条第1項第三号に掲げる建築物で建築士の設計に係るもの

2 (略)

#### 【改正の趣旨】

建築基準法では、原則すべての建築物を対象に、工事着手前の建築確認や、工事完了後の完了検査など必要な手続を設けているが、法第6条第1項第四号に掲げる建築物（階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物等）については、都市計画区域等の区域外において建築する場合や大規模の修繕・模様替を行う場合に建築確認・検査の対象外とされている。また、都市計画区域等の区域内において、法第6条第1項第四号に掲げる建築物で建築士の設計に係るものの建築を行う場合には、建築確認・検査において構造安全性基準など一部の審査・検査が省略される特例制度（以下「審査省略制度」という。）が設けられてきたところである。

審査省略制度は、制度が創設された昭和58年当時、建築行政職員の体制が限られる中で、建築確認や完了検査を十分に実施できなかったこと等を背景に導入されたものである。その後、平成10年の建築基準法改正による建築確認・検査の民間開放等によって建築確認・検査の実施率は格段に向上し続ける一方で、審査省略制度を活用した多数の住宅で不適切な設計・工事監理が行われ、構造強度不足が明らかになる事案が断続的に発生しており、こうした事態を受け、審査省略制度の見直しが検討されたが、構造計算書偽装問題を契機とした建築確認・検査の厳格化に伴う建築現場の混乱を踏まえ、平成22年には当面の間の制度の継続を公表するとともに、その後の社会資本整備審議会の答申において、審査省



略制度については、引き続き検討すべき課題として位置づけられてきたところである。

これらの状況を踏まえつつ、今般の改正において、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準への適合が義務付けられることとなり、省エネ化に伴い重量化している建築物の安全性を確保するため、省エネ基準や構造安全性基準等への適合を、審査プロセスを通じて確実に確保するため、建築確認・検査の対象外となっている建築物の範囲及び審査省略制度の対象となっている建築物の範囲を縮小し、現行の非木造建築物に係る建築確認・検査や審査省略制度の対象に統一化することとした。

【改正の内容】

改正前の法第6条第1項第四号に掲げる建築物（階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物等）で、建築士が設計・工事監理を行った場合には、建築確認・検査における構造規定等の審査・検査が省略されていたが、改正後においては、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物は、審査省略制度の対象外となり、適用される全ての規定について審査・検査の対象となる。

また、改正前の法第6条第1項第四号に掲げる建築物（階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物等）で、都市計画区域等の区域外において建築を行う場合や、大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合には、建築確認・検査の対象外であったが、改正後においては、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物は、都市計画区域等の区域外において建築を行う場合や大規模の修繕・大規模の修繕を行う場合にあっても建築確認・検査の対象となる。

結果的に、構造種別や都市計画区域等の内外にかかわらず、階数2以上又は延べ面積200㎡を超える建築物は、建築確認・検査の対象となり、省エネ基準への適合審査とともに、構造安全性の基準等も審査対象となる。

また、建築主事が確認を行う場合の審査日数は、改正前の法第6条第1項第四号に掲げる建築物（階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物等）については7日以内となっていたが、改正後においては、審査省略制度の見直しに伴い、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物については、建築主事が確認を行う場合の審査日数が最長で35日以内となる。改正法施行後、確認申請手続きが円滑に行われるよう、申請者、審査者向けのマニュアル等を策定する予定である。

なお、当該改正に伴い、法第7条の6（使用制限）、法第87条の4（建築設備への準用）、法第90条の2（工事中の特殊建築物等に対する措置）、法第93条（消防同意）についても見直しを行っている。

＜木造建築物に係る審査・検査の対象＞

現行			改正 ※非木造と統一化	
	建築確認	構造等の安全性審査	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
都市計画区域<<内>>	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域<<外>>	階数3以上又は延べ面積500㎡超		階数2以上又は延べ面積200㎡超	

(2) 小規模伝統的木造建築物等における構造計算適合性判定の特例

## 【法第6条の3】

(構造計算適合性判定)

第6条の3 建築主は、第6条第1項の場合において、申請に係る建築物の計画が第20条第1項第二号若しくは第三号に定める基準（同項第二号イ又は第三号イの政令で定める基準に従った構造計算で、同項第二号イに規定する方法若しくはプログラムによるもの又は同項第三号イに規定するプログラムによるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。以下「特定構造計算基準」という。）又は第3条第2項（第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定により第20条の規定の適用を受けない建築物について第86条の7第1項の政令で定める範囲内において増築若しくは改築をする場合における同項の政令で定める基準（特定構造計算基準に相当する基準として政令で定めるものに限る。以下「特定増改築構造計算基準」という。）に適合するかどうかの確認審査（第6条第4項に規定する審査又は前条第1項の規定による確認のための審査をいう。以下この項において同じ。）を要するものであるときは、構造計算適合性判定（当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの判定をいう。以下同じ。）の申請書を提出して都道府県知事の構造計算適合性判定を受けなければならない。ただし、当該建築物の計画に係る確認審査が次の各号に掲げる確認審査である場合において、当該確認審査を構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者として当該各号に掲げる確認審査の区分に応じて国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事がするとき又は前条第1項の規定による指定を受けた者が当該要件を備える者である第77条の24第1項の確認検査員にさせるときは、この限りでない。

- 一 当該建築物の計画が特定構造計算基準のうち第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分であつて確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるもの又は特定増改築構造計算基準のうち確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに適合するかどうかの確認審査
- 二 当該建築物の計画（第20条第1項第四号に掲げる建築物に係るもののうち、構造設計一級建築士の構造設計に基づくもの又は当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計に基づくものに限る。）が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの確認審査（前号に掲げる確認審査に該当するものを除く。）

2～9 （略）

## 【改正の趣旨】

通常は構造計算によることなく、仕様規定に適合させることにより構造安全性の確保を行う小規模の建築物（法第20条第1項第四号に掲げる建築物）であっても、伝統的構法等で一部の仕様規定に適合しない構造方法とする場合には、高度な構造計算（限界耐力計算等）により構造安全性を確認することが求められる。小規模な建築物であっても、こうした理由により高度な構造計算により構造安全性を検証した場合には、建築確認とあわせて構造計算適合性判定による複層的なチェックが必要となっている。

一方、小規模な建築物では、構造や計算内容の妥当性が比較的容易に判定できることを踏まえ、今回の改正では、一定の条件を満たすものについて構造計算適合性判定による複層的なチェックを不要とし、手続の合理化を図るものである。



【改正の内容】

今回の改正により、法第20条第1項第四号に掲げる建築物について、構造設計一級建築士が構造の設計または構造関係規定に適合するかどうかの確認を行い、さらに、専門的知識を有する建築主事等が建築確認の審査を行った場合には、構造計算適合性判定の手續を不要とすることとした。ここで示す専門的知識を有する建築主事等の要件としては、今後、国土交通省令において構造計算適合判定資格者であることを規定する予定である。

(3) 検査済証の交付を受けるまでの使用制限の対象の見直し

【法第7条の6】

(検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限)

第7条の6 第6条第1項第一号若しくは第二号に掲げる建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事（政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第18条第24項及び第90条の3において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、第7条第5項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一～三 (略)

2～4 (略)

【改正の趣旨】

本条は、工事中の建築物を使用する場合に予想される災害を未然に防止するため、一定規模・用途の建築物を新築する場合又は増築等の工事で避難施設等に関する工事を含むものをする場合には、原則として、検査済証の交付を受けるまで使用してはならないとするものである。

法第6条第1項の改正に伴い、検査済証の交付を受けるまでの使用制限が適用される建築物の範囲を拡大する。

【改正の内容】

従来、本規定の対象となっていたのは、改正前の法第6条第1項第一号から第三号に掲げる建築物であり、法第6条第1項第四号に掲げる建築物については、検査済証の交付を受けるまでの使用制限の対象外としていたが、法第6条第1項の見直しに伴い、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物を建築する場合には、仮使用認定を受けた場合等を除き、検査済証の交付を受けるまでは使用できないこととした。

(4) 国等の建築物に係る手續の見直し

## 【法第18条】

(国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に対する確認、検査又は是正措置に関する手続の特例)

第18条 (略)

2・3 (略)

4 国の機関の長等は、第2項の場合において、同項の通知に係る建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの前項に規定する審査(以下この項及び次項において「審査」という。)を要するものであるときは、当該建築物の計画を都道府県知事に通知し、構造計算適合性判定を求めなければならない。ただし、当該建築物の計画に係る審査が次の各号に掲げる審査である場合において、当該審査を構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者として当該各号に掲げる審査の区分に応じて国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事がするときは、この限りでない。

一 当該建築物の計画が特定構造計算基準のうち第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分であつて審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるもの又は特定増改築構造計算基準のうち審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに適合するかどうかの審査

二 当該建築物の計画(第20条第1項第四号に掲げる建築物に係るもののうち、構造設計一級建築士の構造設計に基づくもの又は当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計に基づくものに限る。)が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの審査(前号に掲げる審査に該当するものを除く。)

5 都道府県知事は、前項の通知を受けた場合において、当該通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて当該都道府県に置かれた建築主事が審査をするときは、当該建築主事を当該通知に係る構造計算適合性判定に関する事務に従事させてはならない。

6～23 (略)

24 第6条第1項第一号若しくは第二号に掲げる建築物を新築する場合又はこれらの建築物(共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。)の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の様替の工事で避難施設等に関する工事を含むものをする場合においては、第18項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一～三 (略)

25 (略)

## 【改正の趣旨】

法第18条は、国の機関又は建築行政を執行する機関である特定行政庁の建築物について、その特殊性を鑑み、一定の手続等について別個の取扱いを定めているものである。

国の機関又は建築行政を執行する機関である特定行政庁の建築物について、改正後の法第6条の3及

び第7条の6に相当する規定を置くこととした。

【改正の内容】

今回の改正により、国の機関又は建築行政を執行する機関である特定行政庁の建築物についても、法第20条第1項第四号に掲げる建築物であれば、構造設計一級建築士の構造設計によるもの又は構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によるものであり、さらに、専門的知識を有する建築主事が審査を行った場合には、構造計算適合性判定の手続きを不要とすることとした。

同様に、国の機関又は建築行政を執行する機関である特定行政庁の建築物について、改正前の法第6条第1項第四号に掲げる建築物に該当する場合は、検査済証の交付を受けるまでの使用制限の対象外としていたが、法第6条第1項の見直しに伴い、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物を建築する場合には、仮使用認定を受けた場合等を除き、検査済証の交付を受けるまでは使用できないこととした。

(5) 市町村の条例による制限の緩和

【法第41条】

(市町村の条例による制限の緩和)

第41条 第6条第1項第三号の区域外においては、市町村は、土地の状況により必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、区域を限り、第19条、第21条、第28条、第29条及び第36条の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。ただし、第6条第1項第一号に掲げる建築物及び同項第二号に掲げる建築物（木造以外の建築物に限る。）については、この限りでない。

【改正の内容】

本条は、都市計画区域等の区域外において、市町村が一定の規定に関してのみ、区域を限定して緩和できる途を開いたものであり、緩和の対象となる建築物を改正前と同一にするための形式的な改正を行うものである。

(6) 建築設備・工作物への準用

【法第87条の4】

(建築設備への準用)

第87条の4 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第6条第1項第一号又は第二号に掲げる建築物に設ける場合においては、同項（第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第18条第2項（第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第6条（第3項、第5項及び第6項を除く。）、第6条の2（第3項を除く。）、第6条の4（第1項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第7条から第7条の4まで、第7条の5（第6条の4第1項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第7条の6、第18条（第4項から第13項まで及び第25項を除く。）及び第89条から第90条の3までの規定を準用する。この場合において、第6条第4項中「同項第一号又は第二号に係るものにあつてはその受理した日から35日以内に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日

から7日以内に」とあるのは、「その受理した日から7日以内に」と読み替えるものとする。

#### 【改正の趣旨】

法第6条第1項の見直しに合わせ、令第146条第1項で指定する建築設備を設ける場合に、建築確認等の規定を準用する建築物の規模を見直す。

#### 【改正の内容】

本条の趣旨は、令第146条第1項で指定する建築設備を、法第6条第1項第一号又は第二号に該当する建築物に設ける場合には、建築物そのものに関する建築確認や計画通知を行う場合を除き、建築確認等に関する規定を準用するというものである。

従来、木造2階建て以下の一戸建て住宅等は本規定の対象ではなかったが、法第6条第1項の見直しに合わせ、木造2階建て以下の一戸建て住宅等であっても、2階建て又は延べ面積200㎡以上の建築物に令第146条第1項で指定する建築設備を設ける場合には、本規定の対象とすることとした。

これにより、木造2階建て以下の一戸建て住宅等にホームエレベーター等を後付けて設置する場合、従来は建築確認等の手続は不要であったが、改正後はこれらの手続が必要となる場合があるため留意されたい。

### (7) 工事中の特殊建築物等に対する措置の対象の見直し

#### 【法第90条の2】

(工事中の特殊建築物等に対する措置)

第90条の2 特定行政庁は、第9条又は第10条の規定による場合のほか、建築、修繕若しくは模様替又は除却の工事の施工中に使用されている第6条第1項第一号又は第二号に掲げる建築物が、安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認める場合においては、当該建築物の建築主又は所有者、管理者若しくは占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の使用禁止、使用制限その他安全上、防火上又は避難上必要な措置を採ることを命ずることができる。

2 (略)

#### 【改正の趣旨】

本条は、一定規模・用途の建築物について、工事中の建築物を使用する際に予想される災害を未然に防止することを目的とした規定であり、法第6条第1項の改正に伴い、工事中の使用禁止等の措置の対象となる建築物の範囲を見直すものである。

#### 【改正の内容】

従来、本規定の対象となっていたのは、改正前の法第6条第1項第一号から第三号に掲げる建築物であり、同項第四号に掲げる建築物については、工事中の使用禁止等の措置の対象外としていたが、法第6条第1項の見直しに伴い、改正後の法第6条第1項第二号に掲げる建築物である階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物について、本規定の対象とすることとした。

これに伴い、特定行政庁は、例えば、建築等の工事の施工中に使用されている2階建ての木造戸建住宅等について、安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認める場合においては、当該建築物の使

用禁止等の措置を採ることができることとなる。

## (8) 消防同意に要する日数の見直し

### 【法第93条】

(許可又は確認に関する消防長等の同意等)

第93条 (略)

2 消防長又は消防署長は、前項の規定によつて同意を求められた場合においては、当該建築物の計画が法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（建築主事又は指定確認検査機関が第6条の4第1項第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更又は同項第三号に掲げる建築物の建築について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される第6条第1項の政令で定める建築基準法令の規定を除く。）で建築物の防火に関するものに違反しないものであるときは、第6条第1項第三号に係る場合にあつては、同意を求められた日から3日以内に、その他の場合にあつては、同意を求められた日から7日以内に同意を与えてその旨を当該特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に通知しなければならない。この場合において、消防長又は消防署長は、同意することができない事由があると認めるときは、これらの期限内に、その事由を当該特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に通知しなければならない。

3～6 (略)

### 【改正の趣旨】

本条の規定の趣旨は、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が法の規定による許可又は確認をするにあたり、建築物の消防上の点について専門的知識を有する消防長等の同意（消防同意）を得させること又はこれに通知することにより、建築物の防火上の安全性を確認するものである。

今般、法第6条第1項の改正に伴い、消防同意の日数について改正を行うものである。

### 【改正の内容】

従来、法第6条第1項第四号に掲げる建築物の消防同意に要する期間については、同意を求められた日から3日以内と規定していたが、今般、法第6条第1項の改正に伴い、2階建て又は延べ面積が200㎡を超える建築物の消防同意に要する期間については、同意を求められた日から7日以内となる。

なお、改正後においても実態に応じた迅速な処理がなされるよう、関係機関間で調整を行うことが望ましい。

## (9) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化

### 【法第20条】

(構造耐力)

第20条 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

一 (略)



二 高さが 60 メートル以下の建築物のうち、木造の建築物（地階を除く階数が 4 以上であるもの又は高さが 16 メートルを超えるものに限る。）又は木造以外の建築物（地階を除く階数が 4 以上である鉄骨造の建築物、高さが 20 メートルを超える鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物その他これらの建築物に準ずるものとして政令で定める建築物に限る。）次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

イ・ロ (略)

三 高さが 60 メートル以下の建築物（前号に掲げる建築物を除く。）のうち、第 6 条第 1 項第一号又は第二号に掲げる建築物（木造の建築物にあつては、地階を除く階数が 3 以上であるもの又は延べ面積が 300 平方メートルを超えるものに限る。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

イ・ロ (略)

四 (略)

2 (略)

#### 【改正の趣旨】

改正前の基準では、高さ 13m または軒高 9 m を超える木造建築物を建築する場合には、許容応力度等計算（ルート 2）などの高度な構造計算により、構造安全性を確認する必要があることとされていた。

近年の建築物では、断熱性向上等のため、階高を高くした建築物のニーズが高まっており、階高の高い階数が 3 の建築物に適用される構造規定に関する技術的な検証の結果、高さ 16m 以下の木造建築物については、二級建築士においても設計できる簡易な構造計算（許容応力度計算（ルート 1））により構造安全性を確認できることが判明したところである。なお、一定の耐火性能が求められる木造建築物の規模については、平成 30 年の建築基準法改正により、高さ 13m 又は軒高 9 m を超えるものから階数が 4 以上又は高さ 16m を超えるものへ見直されている。

そこで、高度な構造計算までは求めず、許容応力度計算（ルート 1）で構造安全性を確認できる建築物の規模を拡大することとした。

加えて、2014 年に発生した豪雪被害を受けて、平成 30 年の告示改正（平成 19 年国土交通省告示第 594 号第 2 第三号ホ）により、スパンが大きいなどの要件に該当する建築物では、構造計算において積雪荷重を割り増すこととなっているが、階数が 2 以下で延べ面積が 500 m<sup>2</sup> 以下の木造建築物については構造計算が求められていないため、大スパンの屋根を有する建築物であっても豪雪に対する屋根の構造安全性が検証されていない。

近年における多様な建築物のニーズを背景として、大空間を有する建築物が増加しており、これらの建築物に対応した構造安全性の確保が必要となっていることから、階数 2 以下の木造建築物について構造計算が必要となる規模を引き下げることとした。

#### 【改正の内容】

改正前においては、許容応力度計算（ルート 1）により構造安全性の確認ができる規模について、高さ 13m 以下かつ軒高 9 m 以下であったところ、改正後には、階数が 3 以下かつ高さ 16m 以下とした。

また、改正前においては、階数が 2 以下の木造建築物で構造計算が必要となる規模について、延べ面積が 500 m<sup>2</sup> を超えるものとしていたところ、改正後は、延べ面積が 300 m<sup>2</sup> を超えるものとした。



なお、一級建築士でなければ設計または工事監理をしてはならない建築物についても、本改正にあわせて見直すこととした。(建築士法第3条の改正)

現行

		高さ13m以下 または軒高9m以下	高さ60m以下のうち、 高さ13m超または軒高9m超	高さ60m超
階数1 または 階数2	延べ面積 500㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算、 限界耐力計算)	時刻歴応答解析
	延べ面積 500㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
階数3				
階数4以上				

※階数は地階を除く

改正

		高さ16m以下	高さ60m以下のうち、 高さ16m超	高さ60m超
階数1 または 階数2	延べ面積 300㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算、 限界耐力計算)	時刻歴応答解析
	延べ面積 300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
階数3				
階数4以上				

※階数は地階を除く

図 木造建築物の規模と構造計算

## 2) 集団規定関係

## I. 1年施行関係(令和5年4月1日施行)

## (i) 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化

## (1) 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

## 【法第52条第6項】

(容積率)

第52条 (略)

2 (略)

3 第1項(ただし書を除く。)、前項、第7項、第12項及び第14項、第57条の2第3項第二号、第57条の3第2項、第59条第1項及び第3項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項及び第4項、第68条の3第1項、第68条の4、第68条の5(第二号イを除く。第6項において同じ。)、第68条の5の2(第二号イを除く。第6項において同じ。)、第68条の5の3第1項(第一号ロを除く。第6項において同じ。)、第68条の5の4(ただし書及び第一号ロを除く。)、第68条の5の5第1項第一号ロ、第68条の8、第68条の9第1項、第86条第3項及び第4項、第86条の2第2項及び第3項、第86条の5第3項並びに第86条の6第1項に規定する建築物の容積率(第59条第1項、第60条の2第1項及び第68条の9第1項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第6項において同じ。)の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この項並びに第6項第二号及び第三号において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(第6項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の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の3分の1を超える場合においては、当該建築物の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の3分の1)は、算入しないものとする。

4・5 (略)

6 第1項、第2項、次項、第12項及び第14項、第57条の2第3項第二号、第57条の3第2項、第59条第1項及び第3項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項及び第4項、第68条の3第1項、第68条の4、第68条の5、第68条の5の2、第68条の5の3第1項、第68条の5の4(第一号ロを除く。)、第68条の5の5第1項第一号ロ、第68条の8、第68条の9第1項、第86条第3項及び第4項、第86条の2第2項及び第3項、第86条の5第3項並びに第86条の6第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。

一 政令で定める昇降機の昇降路の部分

二 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分

三 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分(給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)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

7~15 (略)

【令第137条の8】

(容積率関係)

第137条の8 法第3条第2項の規定により法第52条第1項、第2項若しくは第7項又は法第60条第1項(建築物の高さに係る部分を除く。)の規定の適用を受けない建築物について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分(当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅又は老人ホーム等(法第52条第3項に規定する老人ホーム等をいう。次号において同じ。))の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。)、同条第6項第三号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること。
- 二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、法第52条第6項第三号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。
- 三 (略)

【規則第10条の4の4、第10条の4の5】

(容積率の算定の基礎となる延べ面積に床面積を算入しない機械室等に設置される給湯設備その他の建築設備)

第10条の4の4 法第52条第6項第三号の国土交通省令で定める建築設備は、建築物のエネルギー消費性能(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第2条第1項第二号に規定するエネルギー消費性能をいう。第10条の4の6第1項及び第10条の4の9第1項において同じ。)の向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備とする。

第10条の4の5 法第52条第6項第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 その敷地が幅員8メートル以上の道路に接する建築物に設けられるものであること。
- 二 その敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に設けられるものであること。
- 三 当該建築物の部分の床面積の合計を居住部分(住宅にあつては住戸をいい、老人ホーム等にあつては入居者ごとの専用部分をいう。)の数の合計で除して得た面積が2平方メートル以下であること。
- 四 当該建築物の部分の床面積の合計が建築物の延べ面積の50分の1以下であること。

【改正の趣旨】

住宅・建築物分野における省エネ対策の推進に際しては、建築物への高効率設備の導入が重要となる。これらの設備は一般に住戸ごとに設置され、1住戸に必要な床面積は1㎡ほどであるものの、数十戸から数百戸単位の共同住宅の各住戸に設置した場合は、合計で数戸分の床面積に相当することとなり、延べ面積に占める割合が相当大きくなることから、容積率の観点で設置が難しくなるケースも多い。こ

のため、特に都市部の共同住宅や老人ホーム等（法第52条第3項）を中心に、同条第14項第一号の規定による特例許可を行うことで対応する事例も多い。

こうした高効率設備の導入事例の増加を受け、同項の規定による特定行政庁の許可実績も積み上がっている一方で、特例許可を行うに当たっては、個別事例ごとに建築審査会の同意が必要とされているところ、その開催には相当程度の事務が生じ、許可までに一定の期間を要している。

そこで、許可実績の蓄積により定型化・類型化が進み、特定行政庁による適切な判断が可能となっていることを踏まえ、これまで第52条第14項第一号の規定に基づき建築審査会の同意を得て許可の対象としていたもののうち、一定の要件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。

#### 【改正の内容】

法第52条第6項（延べ面積に不算入とする部分）に、

・ 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（建築物のエネルギー消費性能の向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備を設置するためのものであって、以下の①～④の基準に適合するもの）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を追加した。認定の対象となる給湯設備の種類は告示において定める予定である。

①その敷地が幅員8m以上の道路に接する建築物に設けられるものであること。

②その敷地面積が1,000㎡以上の建築物に設けられるものであること。

③当該機械室等の床面積の合計を居住部分（住宅にあっては住戸をいい、老人ホーム等にあっては入居者ごとの専用部分をいう。）の数の合計で除して得た面積が2㎡以下であること。

④当該機械室等の床面積の合計が延べ面積の50分の1以下であること。また、容積率規制の適用が除外されるいわゆる既存不適格建築物について認められる一定の増築又は改築として、特定行政庁の認定を受けた機械室等の増築又は改築を認めることとした。（令第137条の8関係）

#### (2) 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充

##### 【法第52条第14項】

(容積率)

第52条 (略)

2～13 (略)

14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、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許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一・二 (略)

三 建築物のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第二号に規定するエネルギー消費性能をいう。次条第5項第四号において同じ。）の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

15 (略)

【法第53条】

(建蔽率)

第53条 (略)

2～4 (略)

5 次の各号のいずれかに該当する建築物で、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の建蔽率は、第1項から第3項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一～三 (略)

四 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

6～9 (略)

【規則第10条の4の6、第10条の4の8】

(容積率の制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物)

第10条の4の6 法第52条第14項第三号の国土交通省令で定める建築物は、次に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその容積率が法第52条第1項から第9項までの規定による限度を超えるものとする。

一 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁を通しての熱の損失の防止のための工事

二 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な軒又はひさしを外壁その他の屋外に面する建築物の部分に設ける工事

三 再生可能エネルギー源（法第55条第3項に規定する再生可能エネルギー源をいう。第10条の4の9第1項第一号及び第二号において同じ。）の利用に資する設備を外壁に設ける工事

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

(建蔽率の制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物)

第10条の4の8 法第53条第5項第四号の国土交通省令で定める建築物は、第10条の4の6第1項各号に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその建蔽率が法第53条第1項から第3項までの規定による限度を超えるものとする。

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

【改正の趣旨】

省エネ性能が確保されていない既存ストックが多数存在している状況を踏まえ、住宅等の省エネ改修を推進する必要がある。

一方で、既存建築物は容積率、建蔽率などの制限の上限近くで建てられていることが多いため、

- ・断熱材を外壁等の躯体の外側に貼り付けることによる改修（外断熱改修）を行う場合
- ・建築物の外壁に庇を設け、その下に給湯設備等を設置する場合



- ・日射遮蔽のために庇を大きく張り出すような場合

など既存建築物の構造を大きく変えずに改修を行う場合には、床面積や建築面積が増加し、これらの制限に抵触するという課題が指摘されている。

一方、容積率制限は公共施設への負荷の抑制を、建蔽率制限は通風、採光等の確保をそれぞれ目的としているところ、上記の例のように、壁の厚みが増加したり、大きな庇を設けたりといった建築物の構造上の要因による床面積・建築面積の増加によっては、公共施設への負荷の大幅な増加や、市街地環境に影響を与えるほどの建て詰まりの発生はおよそ想定されない。

このため、既存建築物の省エネ性能を向上させるための改修で構造上の理由によりやむを得ないといった限定的な場合には、特定行政庁が個々の建築物ごとに判断を行った上で、最小限の範囲で容積率・建蔽率に関する制限を超えることとしても差し支えないと考えられる。

### 【改正の内容】

法第52条第14項及び第53条第5項に、「建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの」を追加し、以下の①～③の工事を行った建築物について、特定行政庁が交通上（容積率に限る）、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合は、容積率・建蔽率制限の限度を超えられることとした。

- ① 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁を通しての熱の損失の防止のための工事
  - ※ 断熱材を外壁等の躯体の外側に貼り付けることによる改修（外断熱改修）を行う場合など
- ② 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な軒又はひさしを外壁その他の屋外に面する建築物の部分に設ける工事
  - ※ 建築物の外壁に庇を設ける場合など
- ③ 再生可能エネルギー源の利用に資する設備を外壁に設ける工事
  - ※ 建築物の外壁に太陽光パネルを設置する場合など

また、本制度は、省エネの向上等のために容積率・建蔽率制限に抵触することが構造上やむを得ない場合には当該制限等を緩和するものであるが、そのような場合であっても、不必要に床面積等を増大させるような工事を許容するのは望ましくはないため、必要最小限の工事によって制限を超えてしまうもののみ特例許可の対象とすることを明確化した。

なお、これらの許可をする場合においては、法第44条第2項の規定を準用し、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

### (3) 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充

#### 【法第55条】

（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）

第55条（略）

2（略）

3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として持続的に利用することができるものと認められるものをいう。第58条第2項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する



工事をを行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前2項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

4 第1項及び第2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一・二 (略)

5 第44条第2項の規定は、第3項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。

#### 【法第58条】

(高度地区)

第58条 (略)

2 前項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事をを行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、同項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとすることができる。

3 第44条第2項の規定は、前項の規定による許可をする場合について準用する。

#### 【令第2条】

(面積、高さ等の算定方法)

第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、当該各号に定めるところによる。

一～五 (略)

六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ (略)

ロ 法第33条及び法第56条第1項第三号に規定する高さ並びに法第57条の4第1項、法第58条第1項及び第2項、法第60条の2の2第3項並びに法第60条の3第2項に規定する高さ(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。)を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル(法第55条第1項から第3項まで、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項(法第55条第1項に係る部分に限る。)並びに法別表第4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項ロの場合には、5メートル)までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ (略)

七・八 (略)

2・4 (略)

## 【規則第10条の4の9、第10条の4の15】

(第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物)

第10条の4の9 法第55条第3項の国土交通省令で定める建築物は、次に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその高さが法第55条第1項及び第2項の規定による限度を超えるものとする。

- 一 屋根を再生可能エネルギー源の利用に資する設備として使用するための工事
- 二 再生可能エネルギー源の利用に資する設備を屋根に設ける工事
- 三 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な屋根を通しての熱の損失の防止のための工事
- 四 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な空気調和設備その他の建築設備を屋根に設ける工事(第二号に掲げるものを除く。)

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

(高度地区内における建築物の高さの制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物)

第10条の4の15 法第58条第2項の国土交通省令で定める建築物は、第10条の4の9第1項各号に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその高さが法第58条第1項の都市計画において定められた最高限度を超えるものとする。

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

## 【改正の趣旨】

再生可能エネルギーの導入や省エネ性能の確保がされていない既存ストックが多数存在している状況を踏まえ、住宅等の再生可能エネルギーの積極的な活用や省エネ改修を促進する必要がある。

しかし、再生可能エネルギーの導入や省エネ改修の促進に当たり、既存建築物は建築物の高さなどの制限の上限近くで建てられていることが多いため、

- ・ 既存建築物の屋上に再生可能エネルギー源の利用に資する設備を備え置く場合
- ・ 断熱材を屋根の外側に設けることによる改修(外断熱改修)を行う場合

など既存建築物の構造を大きく変えずに設備設置や改修を行う場合には、設備の高さや断熱材の厚さの分だけ建築物の高さが増加し、これらの制限に抵触するという課題が指摘されている。

一方、第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さに関する制限は、日照、通風、採光等を十分に確保し、低層住宅に係る良好な環境を保護することを目的としているところ、上記の例のように、設備を設けたり屋根の厚さが増加したりといった建築物の構造上の要因による高さの増加によっては、市街地環境に影響を与えるほどの事態が起こることはおよそ想定されない。

また、高度地区は、市街地環境の維持等を趣旨としているところ、不当に高い建築物が建築されることにより周囲の敷地に落とす日影が増大するといった、周辺への悪影響を引き起こすものでなければ、個々の建築物ごとに判断を行った上で、個別に制限の超過を認めることも許容され得る。

このため、これらの地域、地区において、再生可能エネルギーの利用に資する設備の設置等のためには、その建築物の構造上の理由によりやむを得ないといった限定的な場合には、特定行政庁が個々の建築物ごとに判断を行った上で、最小限の範囲で高さに関する制限を超えることとしても差し支えないと

考えられる。

**【改正の内容】**

法第55条第1項及び第2項に規定する第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの制限（いわゆる絶対高さ制限）について、「再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの」に対する特例許可制度を新たに創設し、以下の①～④の工事を行った建築物について、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、当該絶対高さ制限の限度を超えられることとした。

法第58条第1項の高度地区における高さ制限について、「再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの」に対する特例許可制度を新たに創設し、以下の①～④の工事を行った建築物について、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、当該高さ制限の限度を超えられることとした。

① 屋根を再生可能エネルギー源の利用に資する設備として使用するための工事

※ 太陽光パネルが一体化した屋根材に改修を行う場合など

② 再生可能エネルギー源の利用に資する設備を屋根に設ける工事

※ 建築物の屋根に直接太陽光パネルを設置する場合、建築物の屋根に架台を設けて太陽光パネルを設置する場合など

③ 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な屋根を通しての熱の損失の防止のための工事

※ 断熱材を屋根の外側に設けることによる改修（外断熱改修）を行う場合など

④ 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な空気調和設備その他の建築設備を屋根に設ける工事（②に掲げるものを除く。）

※ 建築物の屋上に省エネ設備を設置する場合など

また、本制度は、再エネの利用に資する設備の設置のために高さ制限に抵触することが構造上やむを得ない場合には当該制限を緩和するものであるが、そのような場合であっても、不必要に建築物の高さを増大させるような工事を許容するのは望ましくはないため、必要最小限の工事によって制限を超えてしまうもののみ特例許可の対象とすることを明確化した。なお、これらの許可をする場合においては、法第44条第2項の規定を準用し、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

その他、建築物の高さの算定にあたり、屋上の小規模な突出物まで含めて建築物の高さとして各種高さ制限を課すことは不合理であるため、一定の場合には、12mまでは建築物の高さに算入しないことを原則としている。ただし、高さ制限の目的等を踏まえ、①絶対高さ制限（法第55条第1項・第2項）等に係る高さの算定時には、建築物の高さに算入しない突出物の高さを5mまでとしており、高度地区の北側斜線制限型高さ制限（法第58条第1項）等に係る高さの算定時には、突出物の高さを建築物の高さに算入することとしている。

今般追加した特例許可に係る高さの算定についても、原則規定の算定と同様の取扱いで屋上の小規模な突出物の高さを算定することとした。（令第2条関係）

**(4) 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充**

**【法第86条】**

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第86条 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項及び第7項において同じ。）内において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び第86条の4において「建築等」という。）をする1又は2以上の構えを成す建築物（2以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によつて建築等をするものに限る。以下この項及び第3項において「1又は2以上の建築物」という。）について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該1又は2以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該1又は2以上の建築物に対する第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61条又は第68条の3第1項から第3項までの規定（次項から第4項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

2 一定の一団の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内において建築物の建築等をする場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが、政令で定める空地を有し、かつ、面積が政令で定める規模以上である一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項、第7項及び次条第8項において同じ。）内において建築等をする1又は2以上の建築物について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該1又は2以上の建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該1又は2以上の建築物に対する特例対象規定（第59条の2第1項を除く。）の適用については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなすとともに、当該1又は2以上の建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第55条第1項の規定又は当該一団地を一の敷地とみなして適用する第52条第1項から第9項まで、第56条若しくは第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

4 その面積が政令で定める規模以上である一定の一団の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項及び次条第8項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び建蔽率、



容積率、各部分の高さその他の構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内において建築物の建築等をし、かつ、当該区域内に政令で定める空地を有する場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、その建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象規定（第59条の2第1項を除く。）の適用について、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなすとともに、当該建築等をする建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第55条第1項の規定又は当該一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなして適用する第52条第1項から第9項まで、第56条若しくは第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5 (略)

6 第1項から第4項までの規定による認定又は許可を申請する者は、国土交通省令で定めるところにより、対象区域（第1項若しくは第3項の一団地又は第2項若しくは第4項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

7 第1項又は第3項の場合において、次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域内の建築物については、一団地内に2以上の構えを成す建築物の総合的設計による建築等を工区を分けて行うことができる。

一・二 (略)

8～10 (略)

### 【法第86条の2】

(公告認定対象区域内における建築物の位置及び構造の認定等)

第86条の2 公告認定対象区域（前条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第1項又は第2項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替（位置又は構造の変更を伴うものに限る。以下この項から第3項までにおいて「増築等」という。）をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

2 面積が政令で定める規模以上である公告認定対象区域内において、一敷地内認定建築物以外の建築物を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築等をしようとする場合（当該区域内に政令で定める空地を有することとなる場合に限る。）において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内認定建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環



境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該新築又は増築等に係る建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第55条第1項の規定又は当該公告認定対象区域を一の敷地とみなして適用される第52条第1項から第9項まで、第56条若しくは第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。この場合において、前項の規定は、適用しない。

- 3 公告許可対象区域（前条第3項又は第4項の規定による許可に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第3項又は第4項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内許可建築物」という。）以外の建築物を新築し、又は一敷地内許可建築物について増築等をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、当該新築又は増築等に係る建築物が、その位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内許可建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるとともに、当該区域内に同条第3項又は第4項の政令で定める空地を維持することとなると認める場合に限り、許可するものとする。
- 4 第2項の規定による許可を申請する者は、その者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、建築物に関する計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

5～12 (略)

#### 【法第86条の4】

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例)

第86条の4 次の各号のいずれかに該当する建築物について第27条第2項若しくは第3項又は第67条第1項の規定を適用する場合には、第一号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

一 第86条第1項又は第3項の規定による認定又は許可を受けて建築等をする建築物で、次のいずれかに該当するもの

イ・ロ (略)

二 第86条第2項又は第4項の規定による認定又は許可を受けて建築等をする建築物で、前号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内に現に存する建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）

三 第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けて建築等をする建築物で、第一号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内の他の一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）

#### 【改正の趣旨】

一団地認定制度（法第86条第1項）及び連担建築物設計制度（同条第2項）は、制度創設時には専ら建築物を新築又は建て替える際の利用が想定されていたため、建築行為（＝新築、増築、改築

又は移転)を対象とし、「大規模の修繕」(法第2条第十四号)及び「大規模の模様替」(同条第十五号)は対象としていなかった。しかし、既存建築物への修繕・模様替に関する技術の発展や、既存ストックを再生して長寿命化を図る社会的要請の高まりを受け、省エネ性能の向上等を目的とした大規模の修繕等における制度利用のニーズが高まっている。

特に、既存建築物に対する省エネ改修等の際に、既存不適格(法第3条第2項)として、接道規制(法第43条)などの現行の規定に適合していないケースについて、法第86条の一団地認定制度等を活用して一の敷地とみなすことで、接道規制等に適合させる手法が有効であるが、断熱改修のうち外壁の過半以上を改修するような場合は、建築行為(改築)には該当しない(「大規模の修繕」や「大規模の模様替」に該当する。)ため、改正前の法では当該制度を利用することができないという課題が指摘されている。

#### 【改正の内容】

法第86条第1項から第4項まで等において、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合についても、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の認定又は許可をした場合には、一団の土地の区域を一敷地とみなすこと等ができることとする。

法第86条の2第1項から第3項までにおいて、法第86条の一団地認定制度等の認定又は許可の対象となっている区域内で、当該認定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物に対して大規模の修繕又は大規模の模様替(位置又は構造の変更を伴うものに限る。)を行う場合、特定行政庁による安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の認定又は許可を受けなければならないこととする。

法第86条の4において、法第86条の一団地認定制度等の認定又は許可を受けて大規模の修繕又は大規模の模様替をする建築物についても、主要構造部が耐火構造等であるものは、耐火建築物等とみなすこととする。

## 3) その他改正事項(令和5年4月1日施行)

## (1) 大規模庇に係る基準の見直し

## 【令第2条】

(面積、高さ等の算定方法)

第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、当該各号に定めるところによる。

一 (略)

二 建築面積 建築物(地階で地盤面上1メートル以下にある部分を除く。以下この号において同じ。)の外壁又はこれに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの(以下この号において「軒等」という。))で当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たもの(建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物において専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設ける軒等でその端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等(以下この号において「特例軒等」という。))のうち当該中心線から突き出た距離が水平距離1メートル以上5メートル未満のものであるものを除く。)がある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線(建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、特例軒等のうち当該中心線から水平距離5メートル以上突き出たものにあつては、その端から水平距離5メートル以内で当該特例軒等の構造に応じて国土交通大臣が定める距離後退した線)で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、当該建築物又はその部分の端から水平距離1メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。

三～八 (略)

2～4 (略)

## 【改正の趣旨】

近年では、配達物の整理、保管、荷造り等を行う物流倉庫、物流センター等(以下「物流倉庫等」という。)のニーズが高まっている。こうした物流倉庫等では、雨天時におけるトラックからの積卸し作業等を効率的に行うため、大規模な庇を設けることが必要である一方、現行規定では、建蔽率の算定の基礎となる建築面積の算定に当たり、庇を含む軒等については、建築面積に不算入となる突き出し部分は1mまでとなっている。このため、建蔽率制限により確保される良好な市街地環境と同程度のものが確保されている場合であっても、大規模な軒等を設けると、結果として建築面積が増大し、建蔽率規制との関係で建築物本体のスペースが十分に確保できなくなるという不合理な状況が生じている。

トラックからの積卸し作業等を目的に設置された一定の要件に該当する軒等については、大規模なものであっても建蔽率が保護する空地の効果(採光・通風の確保、良好な市街地環境の確保)を減じないことが確認されたため、当該部分については、建蔽率の算定の基礎となる建築面積の算定に当たり、1mを超えて不算入とすることで、規制の合理化を図ることとした。

## 【改正の内容】

建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物にお

いて専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設ける軒等でその端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等（以下「特例軒等」という。）のうち当該中心線から水平距離5m以上突き出たものについて、その端から5m以内で当該特例軒等の構造に応じて国土交通大臣が定める距離後退した線（特例軒等の突き出た距離が5m未満の場合は中心線）により建築面積を算定することとする。

なお、特例軒等の具体的な基準については、技術的な細目であることから、国土交通大臣が底端は敷地境界線から5m以上離隔することや底部分は不燃材料とすること、不算入となる庇の合計面積は、当該敷地の建築可能面積の1割以下とすることなどを告示において規定する見込である。

## (2) 定期調査・報告等の対象の見直し

### 【法第8条】

第8条（略）

2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

- 一 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 前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

3（略）

### 【法第10条】

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2～4（略）

### 【法第12条】

（報告、検査等）

第12条 第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、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（国、都道府県及び建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物（以下この項及び第3項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該政令で定めるものの以外の特定制建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が

異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。)は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者(次項及び次条第3項において「建築物調査員」という。)にその状況の調査(これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備(以下「建築設備等」という。)についての第3項の検査を除く。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

- 2 国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する特定建築物の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者(以下この章において「国の機関の長等」という。)は、当該特定建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検(当該特定建築物の防火戸その他の前項の政令で定める防火設備についての第四項の点検を除く。)をさせなければならない。ただし、当該特定建築物(第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして前項の政令で定めるもの及び同項の規定により特定行政庁が指定するものを除く。)のうち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建築審査会の同意を得て指定したものについては、この限りでない。
- 3 特定建築設備等(昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。)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(国等の建築物に設けるものを除く。)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの(国等の建築物に設けるものを除く。)の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者(次項及び第12条の3第2項において「建築設備等検査員」という。)に検査(これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 4 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物の特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。ただし、当該特定建築設備等(前項の政令で定めるもの及び同項の規定により特定行政庁が指定するものを除く。)のうち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建築審査会の同意を得て指定したものについては、この限りでない。

5～9 (略)

### 【令第13条の3】

第13条の3 (略)

- 2 法第8条第2項第二号の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物(特殊建築物を除く。)のうち階数が3以上で延べ面積が200平方メートルを超えるものとする。



【令第14条の2】

第14条の2 法第10条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第6条第1項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち階数が3以上で延べ面積が200平方メートルを超えるもの

【令第16条】

第16条 (略)

2 法第12条第1項の政令で定める建築物は、第14条の2に規定する建築物とする。

3 (略)

【改正の趣旨】

法第12条第1項に規定する特定建築物の定期調査・報告制度では、法第6条第1項第一号の建築物のうち、安全上・防火上又は衛生上特に重要なものとして政令（令第16条第1項）で定める建築物については、全国一律で調査・報告の対象としている一方、当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令（令第16条第2項）で定める建築物をいう。）については、特定行政庁が地域の実情に応じて調査・報告の対象に追加することを可能としている。

令和3年12月に発生した大阪市北区ビル火災において、複数の避難ルートが確立していない建築物は、火災時に深刻な被害が生じるリスクが特に高いことから、そのリスクを平時から下げる対策を講じる必要があることが改めて認識された。また、同火災を契機に、全国の特定行政庁において、火災建物と同様に複数の避難ルートが確立していない雑居ビル等に対して、緊急立入検査を行ったところ、比較的小規模な建築物においても、堅穴部分の防火区画化（令第112条第11項等）等に関する建築基準法令の違反や、不十分な維持管理状態が確認されたところである。

一方、現行の定期調査・報告制度等において、事務所その他これに類する用途に供する建築物は階数5以上で延べ面積1,000㎡超のものに限り、特定行政庁が定期調査・報告等の対象として指定することを可能としており、今般の火災建物のような比較的小規模な建築物については指定対象外となっている。

こうした状況を踏まえ、「大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会」（消防庁・国土交通省共同設置）においては、「今般実施された緊急点検結果では、火災建物のような比較的小規模な雑居ビル等においても一定の建築基準法令違反等が確認されていることから、定期調査報告制度の指定可能対象範囲を拡大するとともに、特定行政庁による指定を促し、継続的に違反等の確認及び是正指導に取り組むことが望ましい」との提言がなされた。これを受け、定期調査・報告対象として特定行政庁が指定できる建築物の範囲等を拡大することとした。

また、法第8条第2項に規定する維持保全計画の作成等に係る措置の対象（令第13条の3第2項）及び法第10条第1項等に規定する著しく保安上危険等である既存不適格建築物に対する措置の対象（令第14条の2第2号）についても同様に拡大することとした。

【改正の内容】

定期調査・報告（法第12条第1項）の対象として特定行政庁が指定可能な建築物の範囲（第16条第2項）は、事務所その他これに類する用途に供する建築物にあつては、改正前は「階数5以上かつ延

べ面積1,000㎡超」としていたところ、改正後は「階数3以上かつ延べ面積200㎡超」に拡大する。

また、法第8条第2項に規定する維持保全計画の作成等に係る措置の対象として特定行政庁が指定できる範囲(令第13条の3第2項)及び法第10条第1項等に規定する著しく保安上危険等である既存不適格建築物に対する措置の対象(令第14条の2第2号)についても同様に、事務所その他これに類する用途に供する建築物にあつては、改正前は「階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超」としていたところ、改正後は「階数3以上かつ延べ面積200㎡超」に拡大する。

なお、国等の建築物の定期点検(法第12条第2項及び第4項)の対象についても本改正に伴い拡大されるが、円滑な施行のため一定の準備期間が必要となることから、本改正により新たに定期点検の対象となる建築物(令和2年3月31日までに検査済証の交付を受けたものに限る。)及び建築設備等(令和6年3月31日までの間に検査済証の交付を受けたものに限る。)の最初の点検については、令和8年3月31日までにを行うものとする旨の経過措置を設けることとする。

### (3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

#### 【令第20条の2】

(換気設備の技術的基準)

第20条の2 法第28条第2項ただし書の政令で定める技術的基準及び同条第3項(法第87条第3項において準用する場合を含む。以下この条及び次条第1項において同じ。)の政令で定める法第28条第3項に規定する特殊建築物(第一号において「特殊建築物」という。)の居室に設ける換気設備の技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 換気設備の構造は、次のイからニまで(特殊建築物の居室に設ける換気設備にあつては、ロからニまで)のいずれかに適合するものであること。

イ 自然換気設備にあつては、第129条の2の5第1項の規定によるほか、次に掲げる構造とすること。

(1) 排気筒の有効断面積(平方メートルで表した面積とする。)が、次の式によつて計算した必要有効断面積以上であること。

$$Av = \frac{Af}{250\sqrt{h}}$$

(この式において、Av、Af及びhは、それぞれ次の数値を表すものとする。)

Av 必要有効断面積(単位 平方メートル)

Af 居室の床面積(当該居室が換気上有効な窓その他の開口部を有する場合においては、当該開口部の換気上有効な面積に20を乗じて得た面積を当該居室の床面積から減じた面積)(単位 平方メートル)

h 給気口の中心から排気筒の頂部の外気に開放された部分の中心までの高さ(単位 メートル)

(2) 給気口及び排気口の有効開口面積(平方メートルで表した面積とする。)が、(1)の式によつて計算した必要有効断面積以上であること。

(3) (1)及び(2)に掲げるもののほか、衛生上有効な換気を確保することができ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であること。

ロ 機械換気設備(中央管理方式の空気調和設備(空気を浄化し、その温度、湿度及び流量を

調節して供給（排出を含む。）をすることができる設備をいう。以下同じ。）を除く。以下同じ。）にあつては、第129条の2の5第2項の規定によるほか、次に掲げる構造とすること。

- (1) 有効換気量（立方メートル毎時で表した量とする。(2)において同じ。）が、次の式によつて計算した必要有効換気量以上であること。

$$V = \frac{20Af}{N}$$

この式において、V、Af及びNは、それぞれ次の数値を表すものとする。

V 必要有効換気量（単位 1時間につき立方メートル）

Af 居室の床面積（特殊建築物の居室以外の居室が換気上有効な窓その他の開口部を有する場合においては、当該開口部の換気上有効な面積に20を乗じて得た面積を当該居室の床面積から減じた面積）（単位 平方メートル）

N 実況に応じた1人当たりの占有面積（特殊建築物の居室にあつては、3を超えるときは3と、その他の居室にあつては、10を超えるときは10とする。）  
（単位 平方メートル）

- (2) 1の機械換気設備が2以上の居室に係る場合にあつては、当該換気設備の有効換気量が、当該2以上の居室のそれぞれの必要有効換気量の合計以上であること。

- (3) (1)及び(2)に掲げるもののほか、衛生上有効な換気を確保することができ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であること。

ハ 中央管理方式の空気調和設備にあつては、第129条の2の5第3項の規定によるほか、衛生上有効な換気を確保することができ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とする。

ニ イからハマまでに掲げる構造とした換気設備以外の換気設備にあつては、次に掲げる基準に適合するものとして、国土交通大臣の認定を受けたものとする。

- (1) 当該居室で想定される通常の使用状態において、当該居室内の人が通常活動することが想定される空間の炭酸ガスの含有率をおおむね1,000,000分の1,000以下に、当該空間の一酸化炭素の含有率をおおむね1,000,000分の6以下に保つ換気ができるものであること。

- (2) 給気口及び排気口には、雨水の浸入又はねずみ、ほこりその他衛生上有害なものの侵入を防ぐための設備を設けること。

- (3) (略)

- (4) 中央管理方式の空気調和設備にあつては、第129条の2の5第3項の表の(一)の項及び(四)の項から(六)の項までの中欄に掲げる事項がそれぞれ同表の下欄に掲げる基準に適合するものであること。

二 法第34条第2項に規定する建築物又は各構えの床面積の合計が1,000平方メートルを超える地下街に設ける機械換気設備（1の居室のみに係るものを除く。）又は中央管理方式の空気調和設備にあつては、これらの制御及び作動状態の監視を中央管理室（当該建築物、同一敷地内の他の建築物又は一団地内の他の建築物の内にある管理事務所、守衛所その他常時当該建築物を管理する者が勤務する場所で避難階又はその直上階若しくは直下階に設けたものをいう。以

下同じ。)において行うことができるものであること。

### 【令第129条の2の5】

(換気設備)

第129条の2の5 (略)

一～五 (略)

六 給気口及び排気口並びに排気筒の頂部には、雨水の浸入又はねずみ、虫、ほこりその他衛生上有害なものの侵入を防ぐための設備を設けること。

2 (略)

一・二 (略)

三 給気機の外気取入口並びに直接外気に開放された給気口及び排気口には、雨水の浸入又はねずみ、虫、ほこりその他衛生上有害なものの侵入を防ぐための設備を設けること。

四・五 (略)

3 建築物に設ける中央管理方式の空気調和設備の構造は、前項の規定によるほか、居室における次の表の中欄に掲げる事項がそれぞれおおむね同表の下欄に掲げる基準に適合するように空気を浄化し、その温度、湿度又は流量を調節して供給(排出を含む。)をすることができる性能を有し、かつ、安全上、防火上及び衛生上支障が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としなければならない。

(1)	浮遊粉じんの量	空気1立方メートルにつき0.15ミリグラム以下 <u>であること。</u>
(2)	一酸化炭素の含有率	1,000,000分の6以下 <u>であること。</u>
(3)	炭酸ガスの含有率	1,000,000分の1,000以下 <u>であること。</u>
(4)	温度	一 18度以上28度以下 <u>であること。</u> 二 居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしない <u>ものであること。</u>
(5)	相対湿度	40パーセント以上70パーセント以下 <u>であること。</u>
(6)	気流	1秒間につき0.5メートル以下 <u>であること。</u>

### 【改正の趣旨】

一酸化炭素への長期ばく露による感覚運動能力の変化や認知能力への影響等との関連、冬季における室内温度と高齢者の血圧上昇との関連等の健康被害が報告されてきたことを踏まえ、WHO(世界保健機構)において、室内空気質に関するガイドラインの見直し(平成22年)及び住宅と健康のガイドラインの公表(平成30年)が行われたほか、建築物環境衛生管理基準の見直し(令和3年)等が行われた。こうした状況を踏まえ、健康被害防止や国際的な要請にも対応した仕様となるよう、中央管理方式の空気調和設備等に係る基準について、規制の見直しを行った。

### 【改正の内容】

令第20条の2第一号ハ及び令第129条の2の5第3項の規定による中央管理方式の空気調和設備並

びに令第20条の2第一号ニの認定による換気設備の基準について、以下のとおり見直すこととした。

項目	従来	改正後
一酸化炭素の含有率	100万分の <u>10</u> 以下	100万分の <u>6</u> 以下
温度	<u>17度</u> 以上28度以下	<u>18度</u> 以上28度以下

また、各条文の表現の適正化を図る改正を行っているが、基準の見直しではないため、一酸化炭素の含有率及び温度の基準の見直し以外については、従前のとおり運用されたい。

(4) 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化

【令第107条】

(耐火性能に関する技術的基準)

第107条 法第2条第七号の政令で定める技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 次の表の上欄に掲げる建築物の部分にあつては、当該各部分に通常の火災による火熱が同表の下欄に掲げる当該部分の存する階の区分に応じそれぞれ同欄に掲げる時間加えられた場合に、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であること。

建築物の部分	時 間					
	最上階及び最上階から数えた階数が2以上で4以内の階	最上階から数えた階数が5以上で9以内の階	最上階から数えた階数が10以上で14以内の階	最上階から数えた階数が15以上で19以内の階	最上階から数えた階数が20以上の階	
壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	1時間	1.5時間	2時間	2時間	2時間
	外壁（耐力壁に限る。）	1時間	1.5時間	2時間	2時間	2時間
柱	1時間	1.5時間	2時間	2.5時間	3時間	
床	1時間	1.5時間	2時間	2時間	2時間	
はり	1時間	1.5時間	2時間	2.5時間	3時間	
屋根	30分間					
階段	30分間					

備考

- 一 第2条第1項第八号の規定により階数に算入されない屋上部分がある建築物の当該屋上部分は、この表の適用については、建築物の最上階に含まれるものとする。
- 二 この表における階数の算定については、第2条第1項第八号の規定にかかわらず、地階の部分の階数は、全て算入するものとする。

- 二 前号に掲げるもののほか、壁及び床にあつては、これらに通常の火災による火熱が1時間（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分にあつては、30分間）加えられた



場合に、当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）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として国土交通大臣が定める温度（以下「可燃物燃焼温度」という。）以上に上昇しないものであること。

- 三 前二号に掲げるもののほか、外壁及び屋根にあつては、これらに屋内において発生する通常の火災による火熱が1時間（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分及び屋根にあつては、30分間）加えられた場合に、屋外に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること。

#### 【改正の趣旨】

耐火構造については、平成10年の法改正に伴う性能規定化により、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能）を有することとされたところである。これを受けて、令第107条においては、耐火性能の具体的な内容として以下の内容を規定している。

- ・ 第一号：壁、柱等の建築物の部分に、通常の火災による火熱が一定時間加えられた場合に、構造耐力上支障のある変形、溶融等の損傷を生じないものであること（非損傷性）
- ・ 第二号：壁及び床にあつては、通常の火災による火熱が一定時間加えられた場合に、裏面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（遮熱性）
- ・ 第三号：外壁及び屋根にあつては、屋内において発生する通常の火災による火熱が一定時間加えられた場合に、屋外に火炎を出す原因となる亀裂等を生じないものであること（遮炎性）

このうち、建築物の部分の非損傷性（第一号）について、建築物の部分のうち壁・柱・床・はりにあつては、下層階のものは高層階のものに比べて当該部分の荷重支持能力が失われた際に建物全体を倒壊に導く危険性が高いことから、より長時間の非損傷性を要求しているところである。

近年、中高層の木造耐火建築物の建築ニーズが高まっている中、改正前の令第107条は、階数5の建築物と階数14の建築物の最下層に関して同水準の非損傷性が要求されるなどきめ細かな規定となっていないとの指摘があったところである。このため、設計の自由度向上等を図る観点から、非損傷性に係る要求時間を合理化することとした。

#### 【改正の内容】

最上階から数えた階数が5以上で9以内の階の壁（耐力壁である間仕切壁及び外壁）、柱、床及びはりに係る非損傷性の要求時間について、2時間から1時間30分に短縮することとする。

また、最上階から数えた階数が15以上で19以内の階の柱及びはりに係る非損傷性の要求時間について、3時間から2時間30分に短縮することとする。

なお、備考及び令第107条第二号及び第三号の改正は表現の適正化を図るためのものであり、従前のとおり運用されたい。

### (5) 採光無窓居室から直通階段までの歩行距離制限等の合理化

#### 【法第35条】

（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）

第35条 別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する特殊建築物、階数が

3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000平方メートルをこえる建築物については、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラー、貯水槽その他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び出入口並びに敷地内の避難上及び消火上必要な通路は、政令で定める技術的基準に従つて、避難上及び消火上支障がないようにしなければならない。

【令第120条】

（直通階段の設置）

第120条 建築物の避難階以外の階（地下街におけるものを除く。次条第1項において同じ。）においては、避難階又は地上に通ずる直通階段（傾斜路を含む。以下同じ。）を次の表の上欄に掲げる居室の種類に応じ当該各居室からその一に至る歩行距離が同表の中欄又は下欄に掲げる場合の区分に応じそれぞれ同表の中欄又は下欄に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

居室の種類		構造	その他の場合 (単位 メートル)	
		主要構造部が準耐火構造であるか又は不燃材料で造られている場合 (単位 メートル)		
(1)	第116条の2第1項第一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室（当該居室の床面積、当該居室からの避難の用に供する廊下その他の通路の構造並びに消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造に関し避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものを除く。）又は法別表第1(イ)欄(4)項に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する居室	30	30	
(2)	法別表第1(イ)欄(2)項に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する居室	50	30	
(3)	(1)の項又は(2)の項に掲げる居室以外の居室	50	40	

2～4 (略)

## 【令第111条】

(窓その他の開口部を有しない居室等)

第111条 法第35条の3(法第87条第3項において準用する場合を含む。)の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号のいずれかに該当する窓その他の開口部を有しない居室(避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室その他の居室であつて、当該居室の床面積、当該居室からの避難の用に供する廊下その他の通路の構造並びに消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造に関し避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものを除く。)とする。

- 一 面積(第20条の規定により計算した採光に有効な部分の面積に限る。)の合計が、当該居室の床面積の20分の1以上のもの
- 二 直接外気に接する避難上有効な構造のもので、かつ、その大きさが直径1メートル以上の円が内接することができるもの又はその幅及び高さが、それぞれ、75センチメートル以上及び1.2メートル以上のもの

2 (略)

## 【改正の趣旨】

改正前の令第120条第1項においては、採光無窓居室(採光上有効な面積が居室の床面積の1/20以上の大きさの窓等を有しない居室)については火災覚知や避難の遅れが懸念されることから、避難階以外の階における居室から直通階段までの歩行距離については、当該居室が採光無窓居室でない場合には50m以下(※)と規制しているのに対し、採光無窓居室である場合(令第120条第1項の表(1)の項)には30m以下と規制している。

※ 主要構造部が準耐火構造であるか又は不燃材料で造られている場合であつて、当該居室が法別表第1(イ)欄第4項以外の用途に供する場合。

また、法第35条の3及び改正前の令第111条においては、採光上の無窓居室(採光上有効な面積が居室の床面積の1/20以上の大きさの窓等を有しない居室)及び避難上の無窓居室(直接外気に接する避難上有効な構造で、人が出入りできる程度の大きさの窓等を有しない居室)は、火災覚知や避難の遅れ、救助隊による救出遅れが懸念されることから、当該室の早期倒壊を防ぐことを念頭に、その居室を区画する主要構造部を耐火構造とし、又は不燃材料で造らなければならないこととしている。

近年、新型コロナウイルス禍を踏まえたテレワーク需要の高まり、働き方改革の要請等を受け、既存のオフィスビルの一室を間仕切壁の増設等により小区画化しシェアオフィスへと改修するニーズが高まっているところ、居室内に無窓居室が新たに発生しやすい状況となっているが、無窓居室については、前述のとおり、当該居室から直通階段までの歩行距離の制限等の規制が課されることから、既存建築物の改修時に適合が困難であるとの指摘がある。このため、今般の改正により、一定の観点から避難上支障がない無窓居室については、これらの規制の適用について合理化を行うこととした。

## 【改正の内容】

<無窓居室から直通階段までの歩行距離制限の緩和(令第120条第1項)>

改正前の令第120条では、採光無窓居室(同項の表(1)の項)から直通階段までの歩行距離は30m以下に制限されているところであるが、

- ・当該無窓居室の床面積
- ・当該無窓居室からの避難の用に供する廊下その他の通路（避難経路）の構造
- ・消火設備、非常用の照明装置、警報設備等の設置の状況及び構造

の観点から避難上支障がない無窓居室については、直通階段までの歩行距離上限を採光無窓居室でない居室と同等まで引き上げてもよいこととする。なお、これに伴い令第121条第3項や令第125条で規定する避難階における歩行距離についても同様の観点から合理化されることとなる。

歩行距離上限を引き上げてもよい条件となる具体的な技術的基準については今後、告示で定めることとするが、当該無窓居室から早期に避難できること、当該無窓居室から直通階段までの避難経路が火・煙から防護されていること等の条件を定めることを想定している。

<主要構造部を耐火構造等とする必要のある無窓居室の範囲の合理化（令第111条第1項）>

改正前の令第111条では、居室の床面積、居室の各部分から屋外出口の一に至る歩行距離並びに警報設備の設置状況及び構造の観点から避難上支障がないものとして、令和2年国土交通省告示第249号に規定する条件（当該居室を有する建築物への警報設備の設置及び当該無窓居室の規模又は避難距離の制限等）に適合する無窓居室については、当該無窓居室又は当該建築物からの早期避難が可能であることから無窓居室を区画する主要構造部について耐火性能又は不燃性能を要しないこととしていたところであるが、改正後の令第111条では、こうした観点に加えて、

- ・当該無窓居室からの避難の用に供する廊下その他の通路（避難経路）の構造
- ・消火設備、非常用の照明装置等の設置の状況及び構造

の観点から避難上支障がない無窓居室についても、規制の適用除外対象に追加することとする。

適用除外の条件となる具体的な技術的基準については今後、告示で定めることとするが、当該無窓居室から早期に避難できること、当該無窓居室から地上への出口までの避難経路が火・煙から防護されていること等の条件を定めることを想定している。

### 3 建築士法関係

#### I. 3年施行関係（令和7年4月1日施行（予定））

##### (1) 建築基準法改正に伴う二級建築士の業務独占範囲の見直し

###### 【建築士法第3条】

（一級建築士でなければならない設計又は工事監理）

第3条 次に掲げる建築物（建築基準法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物を除く。以下この章において同じ。）を新築する場合においては、一級建築士でなければならない。

- 一 学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場（オーディトリウムを有しないものを除く。）又は百貨店の用途に供する建築物で、延べ面積が500平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物又は建築物の部分で、高さが16メートルを超えるもの又は地階を除く階数が4以上であるもの
- 三 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造、コンクリートブロック造又は無筋コンクリート造の建築物又は建築物の部分で、延べ面積が300平方メートルを超えるもの、高さが16メートルを超えるもの又は地階を除く階数が4以上であるもの
- 四 延べ面積が1,000平方メートルを超え、かつ、階数が2以上である建築物

2 (略)

###### 【改正の趣旨】

木造及び鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れん瓦造、コンクリートブロック造若しくは無筋コンクリート造（以下「鉄筋コンクリート造等」という。）の建築物又は建築物の部分で、高さ13m又は軒高9m超のものは、設計等に高度な構造計算が必要であるため、一級建築士でなければ設計等をしてはならないとしていた。

技術的な検証に基づき、階数が3以下かつ高さ16m以下の建築物については、簡易な構造計算（許容応力度計算）によって、高度な構造計算を行う場合と同等の安全性を確保できることが確認されたことから、建築基準法に基づく、3階建て木造建築物のうち、簡易な構造計算によって構造安全性を確かめることが可能な範囲について、改正前の「高さ13m以下かつ軒高9m以下」から、「高さ16m以下」に見直されている。

当該見直しに伴い、簡易な構造計算の対象となる建築物の範囲を踏まえて定められている二級建築士が設計等を行うことができる建築物の範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合させる必要がある。

###### 【改正の内容】

二級建築士が設計等を行うことができる建築物の範囲について、「高さ13m以下かつ軒高9m以下」の建築物から、「高さ16m以下かつ階数3以下」の建築物に拡大※することとした。

※ 一級建築士でなければ設計等を行うことのできない木造建築物及び鉄筋コンクリート造等の建築物の「高さ」について、「高さ16m超又は地階を除く階数4以上」に見直すこととした。



脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の  
向上に関する法律等の一部を改正する法律の解説 令和5年3月版

---

令和5年3月1日

国土交通省住宅局建築指導課  
参事官（建築企画担当）  
市街地建築課

〒100-8918  
東京都千代田区霞が関 2-1-3  
電話 03-5253-8111（代表）

---