

① 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大（法第6条第1項第一号関係）

ポイント

【確認手続き（確認申請や用途変更）が必要となる法6条一号建築物の規模が引き上げ】

旧：100㎡を超える特殊建築物 ⇒ 改正：200㎡を超える特殊建築物

法第6条第1項第一号に規定する建築確認の対象となる床面積の合計について、100㎡から200㎡を超える建築物へと改正されました。

この改正により、今まで法第6条第1項第一号建築物であったものが四号建築物となり、審査の特例を受けられるようになり、また、用途変更の手続きが不要となるなど手続きの合理化が進められています。

※確認手続きは不要となるが建築基準法の技術的基準に適合させる必要があることに留意！

② 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（法第8条第2項関係）

ポイント

【建築物の維持保全計画作成の対象となる建築物の範囲が拡大】

旧：法第12条第1項の特殊建築物 ⇒ 改正：法第6条第1項第一号建築物※など

※倉庫や自動車車庫などは3,000㎡を超えるものに限る

過去の火災などを踏まえ、建築物の維持保全計画について、必要に応じ、作成を義務づけている建築物の範囲が拡大され、従来、法第12条第1項の特殊建築物とされていたものが、次の表に掲載されている建築物へと改正されました。

【維持保全準則・計画の策定対象となる建築物】

用途	当該用途の規模・位置	
	政令で指定するもの A欄（令第13条の3第1項）	特定行政庁が指定しうるもの B欄（法第8条第2項第2号）
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 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
病院、有床診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、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 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て

学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホールの練習場、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 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、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 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
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欄以外の全て
市場、工場、危険物の貯留場、と畜場、火葬場、汚物処理場	—	全て
事務所その他これらに類する用途	—	階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超

※床面積10㎡以内のものを除く。

③ 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言 (法第9条の4関係)

ポイント

【保安上危険な建築物に対する、特定行政庁の指導、助言が新たに規定】

旧：保安上危険な建築物に対して、勧告、命令

⇒ 改正：勧告、命令（罰則規定有り）に加え指導、助言（罰則規定なし）が可能

勧告や命令の前段階として、特定行政庁が指導や助言といった緩やかな措置を法に位置づけるとともに、対象となる建築物を全ての建築物とすることで、建築物の所有者等による是正の促進を促すものとなっています。

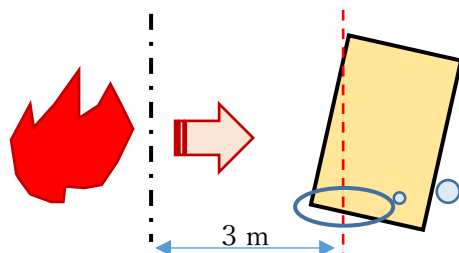
④ 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し（法第2条第六号関係）

ポイント

【申請建物と隣地境界線等との角度により延焼のおそれのある部分の範囲が異なる】

旧：隣地や他の建築物などからの距離により、範囲を一律に規定

⇒ 改正：隣地や他の建築物などの距離や角度に応じて範囲を規定



火源に対して建物に角度があると、同じ距離でも熱影響は小さい

延焼のおそれのある部分については、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、角度に応じて範囲を定めることとなりました。

延焼のおそれのある部分の範囲の基本的な考えは次のとおりです。

- ① 対象となる建物と隣地境界等線とのなす角度に応じて、算定式に基づき範囲を求める
- ② 同一敷地内の他の建築物の高さから15m以上高い部分は①から除く

※算定式などは告示によりご確認ください。

⑤ 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化（法第21条第1項関係）

ポイント

【木造建築物等で、耐火構造以外とすることができる構造が追加】

旧：一定規模の建築物において、一律に耐火建築物等の構造方法を規定

⇒ 改正：耐火構造等によらない、火災時対策建築物の考えが新たに追加

今まで耐火構造等の対象となっていた規模の木造建築物等について、火災時の倒壊などに関する検討がなされ、耐火構造と同等の性能を有する構造が新たに追加されました。

新たに追加された考えは、主要構造部に通常火災終了時間（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）が経過するまでの間、当該建築物の倒壊や延焼防止をするために必要とされる性能を規定し、確保する事によって、従前は耐火建築物としていたものをそれ以外の火災時対策建築物（主要構造部が通常火災終了時間等を満たす構造としている建築物）とすることができるようになっております。

なお、建築物の周囲に当該建築物の各部の高さに相当する距離を有する空地がある場合は、耐火構造等としなくても良いこととなっております。

⑥ 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 (旧・法第24条関係)

ポイント

【**法第24条**(法第22条区域の木造特殊建築物等に係る外壁、軒裏の規定)が廃止】

旧：法第22条区域の木造特殊建築物等で外壁、軒裏で延焼のおそれのある部分は防火構造としなくてはならなかった。⇒ 改正：廃止

近年の消防力の向上などにより、旧・法第23条及び第25条の規定(外壁に20分間の非損傷性・遮熱性等)があれば、延焼の抑制という目的が達成されると判断され、旧・法第24条が廃止されました。

⑦ 大規模建築物の区画に関する規制の合理化 (法第26条及び法第36条関係)

ポイント

【**法第26条**の防火壁に加え、**防火床による水平方向の区画が可能となった**】

旧：防火壁により1,000㎡以内に区画が必要

⇒ 改正：防火壁又は防火床により1,000㎡以内に区画が必要

法第26条では、大規模な建築物を防火壁により1,000㎡以内に区画する規定が設けられていますが、上下階で区画することができませんでしたが、今回の改正により、防火床による上下階の水平方向の区画が可能となっております。

なお、防火床は、自立性能として防火床を構成する壁・柱・はりを耐火構造とする必要があることに留意する必要があります。

⑧ 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 (法第27条第1項関係)

ポイント

【一定の**小規模建築物**は主要構造部の耐火等に係る規制対象から除かれた】

旧：一定規模、用途の特殊建築物は主要構造部を耐火構造等とする

⇒ 改正：3階で200㎡未満(就寝利用用途は警報設備を設置)建築物等が除外

法第27条第1項では、法別表第1により、一定の特殊建築物に耐火構造等を求めているが、避難時間が短いなどから、階数3で延べ面積200㎡未満の小規模な建築物について、規制の対象外とされました。

ただし、就寝利用する用途については、警報設備の設置と竪穴区画が必要となり、法別表第1(い)欄(五)項及び(六)項(倉庫、自動車修理工場など)は規制の対象外となっていないことに留意してください。

【児童福祉施設等に関する就寝利用の有無の別（基本的な考え）】

用 途		就寝	
児 童 福 祉 施 設 等	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（補装具製作施設・視聴覚障害者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	下記以外 宿泊訓練を行うもの	○
保護施設（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	老人テイサービスセンター	下記以外	
		宿泊利用するもの	○
	老人短所入所施設		○
	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			○
母児保健施設	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供する施設（右記の事業を行うものに限る）	生活介護を行う事業	生活訓練（下記以外）	
	自立訓練を行う事業	生活訓練（短期滞在加算）	○
		生活訓練（精神障害者退院支援施設加算）	○
		宿泊型自立訓練	○
	就労移行支援を行う事業	下記以外	
		精神障害者退院支援施設加算	○
就労継続支援を行う事業			

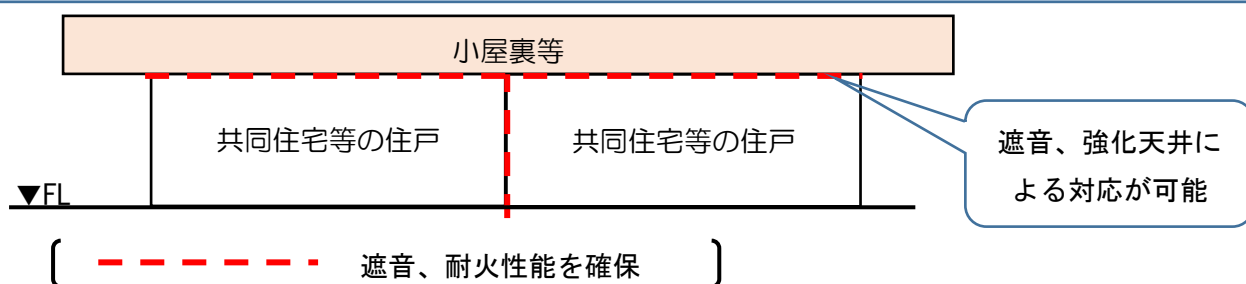
⑨ 長屋及び共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化（法第30条関係）

ポイント

【界壁の遮音に関して、天井の遮音性能により、界壁を小屋裏等に達しないことが可能】

旧：共同住宅等の界壁は遮音性能を有する界壁を小屋裏等に達するものとする。

⇒ 改正：遮音性能天井の場合は、小屋裏等に達しない界壁とすることが可能



防火上主要な間仕切りなどにおいて、強化天井による対応が可能でしたが、共同住宅等の界壁は遮音性能も必要であることから強化天井による対応を法で規定されていませんでしたが、一定の遮音性能を有する天井の場合は、界壁を小屋裏等に達することなく、遮音性能の確保が可能であることが確認されたため、規定が合理化されました。

なお、令第114条第1項（建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁）に関して、防火上主要な間仕切壁と同様に強化天井や自動スプリンクラー設備等による対応が可能となるよう改正されていることにご留意ください。

⑩ 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（法第43条第2項第一号関係）

ポイント

【接道規制に関して、建築審査会の同意が不要となる特定行政庁の認定が追加】

旧：道路に接していない場合は、建築審査会の同意を得て許可を受ける。

⇒ 改正：農道に接している住宅の場合などは、特定行政庁の認定を受ける。

従前は、敷地が道路に2m以上接していない場合は、建築審査会の同意を得て、特定行政庁の許可が必要でしたが、許可の実績が一定程度蓄積されていること等を踏まえ、一定の基準を満たすものについては、手続きが合理化されました。

【認定の対象例】

- 敷地が4m以上の「農道その他これらに類する公共の用に供する道※」又は位置指定道路と同等の基準に適合する道に2m以上接している
- ※ （例）農道、港湾道路
- 延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅（店舗や事務所等の併用住宅は除く）

⑪ 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大（法第43条第3項第五号関係）

ポイント

【袋路状道路にのみ接する建築物の接道規制を、地方公共団体が条例で強化可能】

改正：袋路状道路にのみ接する150㎡を超える建築物に対し、

条例で接道規制の強化が可能。

接道規制について、地方公共団体が条例で規制を強化できるものは、特殊建築物などでしたが、敷地からの避難、救助、消火活動を考慮し、袋路状道路にのみ接する150㎡を超える建築物（一戸建ての住宅を除く）に対しても、規制することが可能となるよう改正されました。

⑫ 用途規制の適用除外に係る手続きの合理化（法第48条第16項第二号関係）

ポイント

【用途制限の特例許可に関して、基準に適合する建築物は建築審査会の同意が不要】

改正：一定の基準に適合する建築物が、用途制限に係る特例許可を受ける場合は、建築審査会の同意が不要となる。

用途制限に係る特例許可実績等をもとに作成された基準に適合する建築物（政令で対象が規定され、省令で具体の基準が規定されています。）については、特例許可手続きが簡素化されました。

【対象となる施設の例】

学校への共同給食調理場やコンビニ、薬局など

⑬ 容積率規制の合理化（法第52条第3項及び第6項関係）

ポイント

【入所系福祉施設の共用部分や宅配ボックスなどについて、容積率制限を緩和】

改正：入所系福祉施設の共用部分や宅配ボックス設置部分などは容積率の算定の対象となる床面積から除かれる。

老人ホーム等の入所系福祉施設について、その発生交通量が共同住宅と比べ同等以下であり、その様態が共同住宅に類似していることから、容積率制限に関して共同住宅と同様に扱うこととなりました。

また、宅配ボックスについては、再配達削減による発生交通量などの減少といった公共施設に負荷を抑制するものであることから、自動車車庫等部分と同様に容積率算定の基礎となる床面積から除外することとなりました。

※老人ホームの共用廊下等には、入所者が使用しない廊下や単なる通行以外に使用される廊下は含まない場合もあるので、留意！

また、ここで言う「宅配ボックス」には、床や壁に定着されていないものやロッカ、トランクルームは含まない場合もあるので、留意！

⑭ 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（法第53条第3項及び第6項関係）

ポイント

【準防火地域内及び準耐火建築物等が建蔽率の制限緩和に加わった】

旧：防火地域内の耐火建築物は建蔽率の制限緩和

⇒ 改正：防火地域内又は準防火地域内の耐火建築物又は準耐火建築物等は制限緩和

準防火地域において、老朽化した木造建築物の建替えを促進し、延焼防止性能を有する建築物の一層の普及を促進するため、防火地域内、耐火建築物以外に準防火地域と準耐火建築物等（延焼防止性能について、耐火建築物又は準耐火建築物と同等の安全性を確保できるものを含む。）においても建蔽率の制限を緩和する特例が設けられました。

なお、延焼防止性能に関しては、法第61条関係で紹介させていただきます。

【改正のイメージ】

区分	耐火建築物	延焼防止性能が 耐火建築物同等	準耐火建築物	延焼防止性能が 準耐火建築物同等
防火地域	従前緩和対象	緩和対象が拡大		
準防火地域	緩和対象が拡大			

⑮ 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合における
建蔽率規制の合理化（法第53条第5項関係）

ポイント

【前面道路からの壁面位置の制限に係る建築物について、建蔽率の制限緩和が可能】

旧：隣地境界に係る壁面位置の制限に係る建築物に、建蔽率の制限緩和が可能

⇒ 改正：前面道路に係る壁面位置の制限に関しても建蔽率の制限緩和が追加

市街地における道路は、緊急時の避難路や消火活動の場の確保等の観点からも、重要な機能を担っており、道路と一体となった空地形成が必要な地域において、建替え促進を図るための措置として、前面道路からの壁面位置の指定等により、道路と一体となった空間を確保できるもので、特定行政庁が許可した場合は、建蔽率の制限が緩和されることとなりました。

⑯ 日影規制の適用除外に係る手続きの合理化（法第56条の2第1項関係）

ポイント

【日影規制の特例許可を受けた建築物を一定範囲で増築等する場合は、許可不要】

旧：日影規制の特例許可を受けた建築物を増築等する場合は、再度特例許可が必要

⇒ 改正：日影部分に影響を明らかに及ぼさない増築等は、再度の特例許可は不要

日影規制に係る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一定の範囲内で増築、改築又は移転する場合には、改めての許可は要しないこととなり、手続きの合理化が図られました。

【許可不要の事例】

- ・ 増築部分の日影が既存建築物の日影に包含されるもの
- ・ 小規模な増築であって、増築部分の日影が隣地境界線の外に生じないもの など

⑰ 防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規制の合理化 (法第61条関係)

ポイント

【耐火、準耐火建築物に加え、延焼防止時間を考慮した建築物の考えが新たに規定】

旧：防火、準防火地域において、規模等により一律に耐火建築物等の構造方法を規定

⇒ 改正：必要な性能（延焼防止性能）が規定され、部分的な木材利用などが可能

防火・準防火地域で火災の危険を防除することを前提とした重点的な性能向上を図ることにより、部分的に木材を利用することなどが可能となるよう設計基準が追加され、改正前の法第61条～64条関係が大きく見直されました。

なお、従前、防火地域等にある高さ2mを超える一定の門・塀は、不燃材で造るか覆うとしなければならなかった規定についても、見直されていることにご留意ください。

【防火地域・準防火地域に関する規制に関する構成の変更概要】

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

改正後の法第61条では、規制対象となる具体的な規模及びその構造が規定されておらず、政令で規定されており、政令第136条の2の内容は改正前と全く異なることに留意が必要です。

【令第136条の2の概略】

	規模の区分	旧法
第一号	旧法で「耐火建築物」とすることが求められていた規模	旧法第61条又は第62条第1項
第二号	旧法で「準耐火建築物」とすることが求められていた規模	旧法第61条又は第62条第1項
第三号	旧法で「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	旧法第62条第2項及び第64条
第四号	旧法で「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	旧法第64条

	設けた建築物」とすることが求められていた規模	
令第136条の2各号において、 イ：旧法において規定されていた技術基準 オ：新たに位置づけられた延焼防止性能に係る技術的基準		

【延焼防止性能の評価】

延焼防止性能はあくまでも耐火建築物等の技術的基準を前提としており、それと同等以上の性能を有するための相対的な基準とされています。

また、ここで、同等の性能を量るための指標として、「延焼防止時間」（建築物で火災が発生した場合に、その火災によって周囲の建築物への延焼を抑制し続けることができる時間）という概念を定義しています。

法改正で新たに追加された、耐火建築物と同等以上の延焼防止時間を有する建築物（延焼防止建築物）や準耐火建築物と同等以上の延焼防止時間を有する建築物（準延焼防止建築物）の判断は次のとおりとなっています。

延焼防止性能を有する場合

計画建築物（建築を計画している建築物）の延焼防止時間： t_{FS}

想定建築物（計画建築物を耐火建築物等とした場合の建築物）の延焼防止時間： $t_{FS,O}$

$t_{FS} \geq t_{FS,O}$ が成立すれば、延焼防止性能を有すると評価可能

⑱ 特定防災街区整備地区内の建築物に関する規制の合理化
 （法第67条第1項関係）

ポイント

【特定防災街区整備地区内で、延焼防止建築物等の建築が可能】

改正：特定防災街区整備地区内に建築できる建築物として、延焼防止建築物、準延焼防止建築物が追加

法第61条の改正に合わせて、特定防災街区整備地区内に建築することができる建築物として、耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物及び準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物が追加されました。

⑱ 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例
(法第85条第6項及び第7項)

ポイント

【仮設興行場等において、1年を超える期間を定めた建築が可能】

旧：1年以内の期間を定め、建築の許可を受けることが可能

⇒ 改正：国際的規模の競技会等の場合、1年を超える期間を定めた許可が可能

近年、国際的規模の競技会等（2020東京オリンピック・パラリンピック競技大会）において、旧法の1年以内と定められた期間を超えて仮設興行場等を設置する必要性が発生しており、こういった特別の理由がある場合は、特定行政庁が認め、第三者である建築審査会が同意することにより、建築を許可できることとされました。

なお、仮設建築物として適用が除外される規定については、法第85条第5項の仮設興行場等と同じものが規定されています。

⑳ 既存建築物について2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（法第87条の2関係）

ポイント

【増築等に該当しない用途変更に伴う工事も2以上の工事の全体計画の認定が可能】

旧：増築等に該当しない用途変更では、2以上の工事の全体計画の認定が不可

⇒ 改正：増築等に該当しない用途変更でも全体計画認定により段階的な工事が可能

一の既存不適格建築物について、増築等に該当する工事を伴う用途変更の場合は、法第87条第3項により、法第3条第3項の既存不適格の規定が遡及され、法第86条の8に基づき、2以上の工事として全体計画の認定を受けることが可能となり、全体計画に係る最後の工事に着手するまで現行規定を遡及適用しないことが可能でした。

一方、増築等に該当しない工事を伴う用途変更の場合は法第86条の8に基づく全体計画の認定が受けられず、計画的・段階的な工事が困難でした。

今回の改正により、用途変更に伴う増築等に該当しない工事の場合も、特定行政庁がその工事の全体計画を認めることにより、全体計画に係る最後の工事に着手するまでは法第87条第3項の規定を準用しないこととされました。

⑳ 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（法第87条の3関係）

ポイント

【災害時等で用途を一時的に変更する場合の緩和措置が規定された】

旧：一時的に用途を変更する場合でも、用途変更の規定が適用された

⇒ 改正：仮設建築物の考えが、災害時等の一時的な用途変更にも拡大

災害時に一時的に事務所を学校に用途変更する場合など、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仮設建築物を建築物する場合と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めることとされました。

なお、適用の除外となる規定は、仮設建築物における適用除外となる規定のうち、用途により規制内容が異なるもの（法第37条など）は除かれています。