

国住指第 654 号
国住街第 41 号
令和元年 6 月 24 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 建築指導課長

印影印刷

市街地建築課長

印影印刷

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号。以下「改正法」という。）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第 30 号）並びに建築基準法の一部を改正する法律等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（令和元年国土交通省令第 15 号）の施行については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（令和元年 6 月 24 日付け国住指第 653 号、国住街第 40 号）により、国土交通省住宅局長から各都道府県知事あて通知されたところである。

今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。）、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令（平成 11 年建設省令第 13 号）及び関連する告示の運用に係る細目について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

I 総則・単体規定関係

第1 木材の利用範囲拡大に向けた主要構造部規制の合理化(法第21条及び第61条関係)

法第21条第1項の改正により、一定規模以上の木材その他の可燃材料を用いた建築物については、その主要構造部が、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の間、当該火災による倒壊及び延焼を防止するために必要な性能を有していればよいこととした。技術的基準及び構造方法等については、令第109条の5及び「建築基準法第21条第1項に規定する建築物の主要構造部の構造方法を定める件」(令和元年国土交通省告示第193号)に定めた。運用にあたっては別紙1を参照のうえ、適切な運用を図られたい。

また、旧法第61条、同62条及び同64条の改正による改正後の法第61条により、防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その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け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備が通常の火災による周囲への延焼を防止するために必要な性能を有していればよいこととした。技術的基準及び構造方法等については、令第136条の2及び「防火地域及び準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件」(令和元年国土交通省告示第194号)に定めた。運用にあたっては同じく別紙1を参照のうえ、適切な運用を図られたい。

第2 大規模な木造建築物に係る規制対象の合理化(法第21条関係)

法第21条第1項の改正により、同項の規制対象となる規模基準は、従来は「高さが13メートル又は軒の高さが9メートルを超える建築物」とされていたところであるが、火災時の安全性を確保しつつ、用途に応じて可燃物量や可燃物の特性が異なることも踏まえ、法別表第一(イ)欄(五)項及び(六)項に掲げる倉庫や自動車車庫等を除き、「地階を除く階数が4以上である建築物」又は「高さが16メートルを超える建築物」のいずれかに該当する場合に改めることとした。

なお、法別表第一(イ)欄(五)項及び(六)項に掲げる建築物については、従来と同様に「高さが13メートルを超える建築物」であることをもって、引き続き規制対象とされていることに留意されたい。

さらに、同項の適用対象となる規模を有する建築物であっても、同項ただし書により、「その周囲に延焼防止上有効な空地で令で定める技術的基準に適合するもの」については、同項の適用を受けないこととした。この場合、同項ただし書の令で定める技術的基準については、対象となる建築物が倒壊した場合に周囲へ延焼する可能性がある範囲として、令第109条の6において「当該建築物の各部分から当該空地の反対側の境界線までの水平距離が、当該各部分の高さに相当する距離以上であること」を定めている。

また、ここでいう「延焼防止上有効な空地」とは、当該建築物の倒壊によって延焼が生じないよう、原則として他の建築物が存在していない状態が維持される必要があることから、当該空地が対象となる建築物の敷地に含まれているか、公園や広場などに該当するものであ

ることが想定される。

なお、当該空地においては、対象となる建築物の倒壊による影響が小さい自転車置き場や公衆便所などの小規模な建築物は許容されるものとして取り扱って差し支えない。

第3 既存建築ストックの活用に向けた合理化（法第27条及び第6条関係）

法第27条第1項の規定により、法別表第一(イ)欄(一)から(四)項までに掲げる用途に供する特殊建築物で階数が3以上の場合は耐火建築物等とする必要があるが、改正法により、階数が3の場合はその用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル未満であって、かつ、用途により警報設備の設置や階段の安全措置を講じた場合には、耐火建築物とすることを要しないこととした。関係する各規定の趣旨・運用等については、別紙2を参考にされたい。

また、法別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち、法第6条第1項第1号に規定する確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものから200平方メートルを超えるものへ改めた。これに伴い、法第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかへ用途を変更する場合(類似の用途相互間におけるものを除く。)については、法第6条の規定が準用される法第87条第1項の規定に基づき、確認の申請必要とされているが、当該用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下の特殊建築物への用途変更時については、確認申請が不要となる。

なお、法第6条第1項第1号の改正に関しては、以下の点に留意されたい。

1 新築や増改築等の確認について

新築や増改築等において法第6条第1項第2号から第4号までの規定に掲げる建築物に該当する場合には、引き続き確認の申請が必要となること。

2 限定特定行政庁の所管となる4号建築物について

法第6条第1項第1号の改正により、これまで都道府県である特定行政庁の所管であった建築物であっても、限定特定行政庁の所管となるものが存在すること。

施行日において、都道府県である特定行政庁は、今般の改正により法第6条第1項第1号から同項第4号となる建築物に関する台帳等の情報について、都道府県内で新たに限定特定行政庁が設置される場合の運用や準備を参考に、施行日以後に所管となる限定特定行政庁に適切に引き継ぎを行い、以降は当該限定特定行政庁にて違反指導等を行っていくこととなること。

3 1号建築物として確認済証を交付されたが、4号建築物として中間検査又は完了検査を申請する場合について

施行日以前にいわゆる1号建築物であったものについて、中間・完了検査においていわゆる4号建築物として審査の特例を受けようとする場合には、設計が建築士によって行われ、工事が法第7条の5に基づき、建築士である工事監理者によって設計図書のとおり

実施されたことを確認する必要があること。

4 審査又は検査が施行日を跨ぐ場合について

(1) 管内に限定特定行政庁のない特定行政庁又は限定特定行政庁が申請を受けていた場合

施行日以前に当該特定行政庁又は限定特定行政庁に1号建築物として確認申請又は中間・完了検査申請がなされたものは、審査又は検査（以下「審査等」という。）が施行日を跨ぐ場合であっても、1号建築物として審査等を行い、確認済証、中間検査合格証又は検査済証を交付することとなること。

(2) 管内に限定特定行政庁のある特定行政庁が申請を受けていた場合

施行日以前に当該特定行政庁に1号建築物として確認申請又は中間・完了検査申請がなされたものは、審査等が施行日を跨ぐ場合であっても、申請がなされた当該特定行政庁において1号建築物として審査等を行い、確認済証、中間検査合格証又は検査済証を交付することとなること。

5 関係部局との情報連携について

用途変更後の建築物が建築基準法及び関係法令等に違反した状態とならないよう、引き続き、消防部局をはじめ関係部局と日常的に情報共有を行うなど、緊密に連携されたい。

第4 既存の大規模建築物のストック活用に向けた合理化（法第87条の2及び法第87条の3関係）

1 既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和（法第87条の2及び規則別記第67号の3様式から第67号の6様式まで関係）

一の既存不適格建築物について、二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合（法第86条の8第1項に規定する場合に該当する場合を除く。）において、これらの工事の全体計画が工事を二以上に分けて行うことがやむを得ないこと等の基準に適合すると特定行政庁が認めたときには、当該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項に掲げる規定を準用しないこととした。

法第87条の2の規定に基づく申請書等の様式は、法第86条の8の規定に基づく申請書等の様式と共通のものとしたが、法第87条の2の適用を受ける建築物は、法第86条の8の適用を受ける建築物と異なり、全ての工事完了後も引き続き既存不適格となる規定が存在しうるため、その内容を記入できるよう、別記第67号の3様式第三面及び別記第67号の4様式第二面の各工事の概要欄について、それぞれ欄を追加したので、留意されたい。

なお、法第86条の8の規定に基づく全体計画認定の運用については、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（平成17年6月1日付け国住指第667号）別添2「全体計画認定に係るガイドライン」を示しているところであり、本ガイドラインは「全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について」（平成20年4月17日付け国住指第225号）の

通り改正されていたところであるが、別紙3のとおり、本ガイドラインの内容を一部改正したので、法第86条の8及び法第87条の2の運用に当たっては、本ガイドラインも参考とされたい。

2 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和（法第87条の3、令第147条第2項、規則第10条の4及び規則別記第44号様式関係）

法第87条の3の創設により、既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合と同様に、法の全部又は一部の規定を適用除外とした。具体的には、例えば、災害時に既存の事務所を一時的に学校に用途変更する場合等が想定される。

法第87条の3第5項又は第6項の規定に基づく許可にあたっては、特定行政庁が、法第85条第5項又は第6項の規定に基づく許可の際の運用も参考に、個別の建築物に応じて判断することとなるが、許可の期限が過ぎた後の扱い等について申請者側に注意喚起をすることも重要である。また、許可の期限が過ぎるまでの間に再度、法第87条の3第5項又は第6項の規定に基づく許可を行い、一時的な用途変更を行うことも可能である。

また、法第87条の3の規定に基づく許可申請書の様式は、法第85条の規定に基づく許可申請書の様式と共通のものとするが、別記第44号様式第一面2欄（設計者に関する記入欄）には、法第87条の3の規定に基づく許可の申請を行う場合においては、用途変更に係る工事の設計者について記入することとなる。

なお、法第87条の3第1項又は第2項に基づき災害救助用建築物又は公益的建築物として使用する場合は、これらの項で法第87条第1項が適用除外とされていることから、同項に基づく用途変更手続は不要である。一方、法第87条の3第5項又は第6項の許可を受ける場合は、これらの項で法第87条第1項が適用除外とされていないことから、同項に基づく用途変更手続が必要であることに留意されたい。また、通常、用途変更前の建築物において既存不適格となっていた規定のうち一部の規定は、用途変更に際し遡及適用される（法第87条第3項）が、法第87条の3各項の規定により一時的に用途変更を行った場合、当該各項において適用除外とされている規定であれば適用されず、一時的な用途変更を行った時点で既存不適格ではなくなることに留意する必要がある。

第5 検査済証の無い既存建築物の活用の促進について

既存建築ストックの活用を促進するために、検査済証の無い既存建築物について増築、改築、大規模の修繕・模様替（以下「増築等」という。）を行う場合にあっては、以下の考え方が適用できる。

1 計画全体が最新の建築基準関係規定に適合する場合

当該増築等に係る計画において、当該計画が最新の建築基準関係規定に適合するものであれば、確認済証を交付する。この場合、中間検査及び完了検査において、申請等に係る建築物等が最新の建築基準関係規定に適合することを認めた場合に、中間検査合格証及び

検査済証を交付することとなる。

2 増築等により最新基準適合となる不適合箇所が、既存不適格であるか実体違反であるか不明な場合

当該増築等に係る計画において、従前から既存不適格を継続する部分がある場合は、当該計画の確認申請において提出が必要な既存不適格調書を作成するために、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成26年7月策定・公表、別添「平成26年7月2日国住指第1137号「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について（住宅局建築指導課長）」を参照）等を参考に、既存部分を実体に即して調査し、最新基準への不適合箇所の有無、最新基準への不適合箇所が存在する場合、当該不適合箇所が既存不適格であるか実体違反であるかについて、明らかにすることも可能である。

当該増築等に係る計画において、不適合箇所が明らかとなったものの、当該不適合の状況に至った年代が不明である場合等、当該不適合箇所が既存不適格であるか実体違反であるかを特定することが困難であり、実体違反である可能性を示す資料等も存在しない場合には、確認審査において、既存不適格である場合に適用可能な全体計画認定の活用を含め、当該不適合部分について現行基準に適合させる計画に対応していくことが考えられる。

第6 共同住宅等の界壁に関する基準の合理化（法第30条及び令第114条関係）

1 長屋又は共同住宅の界壁（法第30条及び令第22条の3関係）

従来、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、一定の遮音性能を有するものとし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないこととされてきたところ、長屋又は共同住宅の天井の構造が、界壁と同等の遮音性能を有するものとした場合には、当該長屋又は共同住宅の各戸の界壁を小屋裏等に達するものとしなくてもよいこととした。

2 共同住宅等の界壁の代替措置（令第114条第1項関係）

従来、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないこととされてきたところ、法第30条の改正により、天井の構造が一定の遮音性能を満たしているものについては、界壁を小屋裏等に達するものとしなくてもよいこととしたことを踏まえ、自動スプリンクラー設備等設置部分とすること及び天井を強化天井とすることに関する技術的基準について、令第114条第2項の防火上主要な間仕切壁と同様の基準を位置付けることとした。

第7 その他の合理化

1 延焼のおそれのある部分の合理化（法第2条関係）

法第2条第6号の規定に基づく延焼のおそれのある部分については、従来、1階部分は

隣地境界線等から3メートル以下、2階以上の部分は5メートル以下の距離にある建築物の部分延焼のおそれのある部分としつつ、「防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分」をその対象に含めないものとしていたが、改正法により、「建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのない部分」についても、国土交通大臣が告示において規定することができるものとした。

なお、具体的な告示については、今後、技術的な検討を踏まえ、定める予定である。

2 防火壁・防火床に関する基準の見直し（法第26条関係）

法第26条の規定に基づき、従来、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物について、耐火建築物又は準耐火建築物である場合等を除き、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計を1,000平方メートル以内としなければならないこととしてきた。

今般、改正法により、垂直方向の区画を形成する防火壁に加え、水平方向の区画を形成する防火上有効な構造の防火床による措置も可能とした。

また、令第113条について、従来、防火壁の具体的な構造方法を仕様の規定していたところ、防火壁及び防火床に係る技術的基準として整理している。具体的な構造方法については、「防火壁及び防火床の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第197号）」において定める。

なお、当該告示において、防火床を貫通する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを区画する特定防火設備については、令第112条第18項第1号に規定する構造であるものとしているが、防火床を設けた建築物が、令第112条第10項に規定する建築物に該当する場合には、令第112条第18項第2号に規定する遮煙性能を有する特定防火設備とする必要があることに留意されたい。

3 防火地域・準防火地域における門・塀（法第61条関係）

門又は塀に関して、従来は防火地域内にあるもので、高さ2メートルを超えるもの又は、準防火地域内にある木造建築物に附属するもので高さ2メートルを超えるものについては、不燃材料で造るか覆うことが義務付けられていたが、改正法により延焼防止上支障のない構造であれば不燃材料以外で造ることも可能とした。

4 階段に係る規制の合理化（令和元年国土交通省告示第202号関係）

令第23条第4項の規定に基づき、同条第1項に規定する寸法基準と同等以上に昇降を安全に行うことができる階段について本告示で定めており、今回の改正により、令第23条第1項の表(二)に規定する中学校（義務教育学校の後期課程を含む。）、高等学校若しくは中等教育学校における生徒用のもの又は物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場における客用のものについては、階段の両側に手すりを設け、かつ、踏面の表面を粗面とするか又は滑りにくい材料で仕上げた場合は、階段及びその踊り場の

幅を 140 センチメートル以上、蹴上げの寸法を 20 センチメートル以下、踏面の寸法を 24 センチメートル以上とすることができるとした。

また、用途に限らず、階数が 2 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の建築物については、階段の両側に手すりを設け、かつ、踏面の表面を粗面とするか又は滑りにくい材料で仕上げるほか、階段又はその付近に見やすい方法で十分に注意して昇降を行う必要がある旨を表示した場合は、蹴上げの寸法を 23 センチメートル以下、踏面の寸法を 15 センチメートル以上とすることができるとした。

なお、「十分に注意して昇降を行う必要がある旨」としては「十分に注意して昇降して下さい」や「しっかりと手すりを掴んで昇り降りして下さい」、「足を踏み外さないよう気をつけて昇降して下さい」等を表示することが考えられる。

5 住宅宿泊事業において宿泊者使用部分を 3 階に設ける場合の規制の合理化（令和元年国土交通省告示第 200 号関係）

平成 29 年国土交通省告示 1109 号「非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件」において、法に準じる形で住宅宿泊事業の届出を行った住宅の安全措置を定めており、当該告示において、届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋である場合においては、当該届出住宅を耐火建築物としない限り 3 階を宿泊者使用部分とすることはできなかった。

今般の改正により、届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋である場合において、当該届出住宅の延べ面積が 200 平方メートル未満であり、かつ令第 110 条の 5 に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられており、当該届出住宅の堅穴部分（令第 112 条第 10 項に規定する堅穴部分をいう。）と当該堅穴部分以外の部分とが間仕切壁又は同条第 18 項第 2 号に規定する構造である戸で区画されていれば、耐火建築物とせずとも宿泊者使用部分を 3 階に設けることができることとした。

第 8 適切な維持保全（法第 8 条及び第 12 条関係）

1 維持保全計画について（法第 8 条関係）

法第 8 条第 2 項では、従来、定期報告を行わなければならない建築物を対象として、その所有者等に対し、必要に応じて、維持保全に関する準則又は計画（以下「維持保全計画」）の作成を行うことを求めていたが、改正法により、維持保全計画の作成対象として、延べ面積が 3,000 平方メートルを超える倉庫等を位置付けることとした。大規模倉庫に係る各規定の趣旨・運用等については、別紙 4 を参考とされたい。

2 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）

特定行政庁は、既存不適格建築物について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認めるときは、当該建築物の所有者等に対し、修繕、防腐措置その他当該建築物の維持保全に関し必要な指導

及び助言をすることができることとした。

なお、「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」を別紙5のとおり策定したので、既存不適格建築物に対する法第9条の4及び第10条各項の運用に当たっては、本ガイドラインも参考とされたい。

第9 確認申請等の電子化の促進

1 委任状の写しの提出について（規則第1条の3、第2条の2、第3条、第4条及び第4条の8関係）

改正前の規則第1条の3、第2条の2、第3条、第4条及び第4条の8においては、代理者によって建築確認、構造計算適合性判定、中間検査、完了検査の申請を行う場合、確認申請書等と併せて委任状の正本を建築主事に提出する必要があるため、紙媒体により作成された当該委任状の提出をオンラインで行う場合は、その正本性を保証するために押印に代わり建築主の電子署名が必要となっていた。

一方、近年、行政手続のオンライン化のニーズが高まっているところ、電子署名の取得が有料であり、かつ手間がかかる等の理由から、電子署名の取得が確認申請等のオンライン化の障壁の一つとなっており、特に委任状については、委任元である建築主の電子署名取得の困難さが原因となり電子的な提出が進んでいないことから、これを解消する必要がある。

このため、今般の改正により、代理者によって建築確認（計画変更を含む。）、構造計算適合性判定、中間検査、完了検査の申請を行う場合に提出する委任状について、正本に加えてその写しの提出を認め、押印に代わる建築主の電子署名を不要とした。

2 建築工事届において建築主の押印を不要とすることについて（規則別記第40号様式関係）

法第15条の規定により、都道府県知事は建築統計を作成し、国土交通大臣に送付しなければならないこととされており、統計の基礎となる建築物の建築等について把握するため、同条第1項の規定により、建築主は、建築物を建築等しようとするときはその旨を都道府県知事に届け出なければならないこととされている。当該届出に使用する建築工事届の様式においては、改正前の規則別記第40号様式により、建築主による押印が求められており、オンラインにより届出を行う場合には押印の代わりに電子署名が必要となっていた。

一方、押印主体である建築主の電子署名取得の困難さが原因となり電子的な提出が進んでいないことから、これを解消する必要がある。また、建築工事届は、統計作成のために建築主に提出を求めているものであり、押印による本人確認を行う必要性が乏しく、建築主の押印を不要としても実態上影響がないものである。

このため、今般の改正により、建築工事届において、建築主による押印を求めないこととした。

3 事前協議における手続きについて

現状、一部の特定行政庁においては、申請者に対し、指定確認検査機関に確認申請をする前に当該特定行政庁の担当部局や特定行政庁ではない市町村の担当部局に事前に照会すること（いわゆる「市町村経由」）を求め、その手続きを経たことを示す押印（経由印）を確認申請書原本（又はその裏側）にさせる措置を講じている運用実態がある。また、事前協議の協議済みを保証する書面の発行や、申請者等が作成した事前協議の書面への追記や押印を行い、その原本を指定確認検査機関に提出することを求めている場合もある。

申請者が指定確認検査機関に確認申請をオンラインで行う際には、これらの手続きが障壁となり得るため、当該運用を行っている特定行政庁においては、オンラインでの申請が実施可能となるような方式を検討することが望ましい。なお、具体的には以下の方法等が考えられる。

- ・ 経由印を押した書面について、当該書面の写しを指定確認検査機関に提出することでもよいとする
- ・ 事前協議済みを保証する書面等について、当該書面の写しを指定確認検査機関に提出することでもよいとする

4 電子申請の対象について

確認申請等をオンラインで行う対象となる建築物については、いわゆる4号建築物に限らず、構造計算適合性判定が必要な建築物も対象となることに留意されたい。

II 集団規定関係

第1 用途規制の適用除外手続の合理化（法第48条第16項第2号及び規則第10条の4の3関係）

1 住居の環境の悪化を防止するために必要な措置について

（1）日用品の販売を主たる目的とする店舗

①対象となる建築物

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における日用品の販売を主たる目的とする店舗（以下「日用品販売店舗」という。）を対象としている。一般的に、いわゆるコンビニエンスストアや調剤薬局等が該当すると考えられる。

②立地環境

主要な幹線道路の沿道への立地に限定することとし、建築物の敷地は幅員9メートル以上の道路に接すること。

③建築物の規模

店舗の用途に供する床面積は200平方メートル以内とすること。

④騒音対策

室外機から発生する騒音については、令和元年国土交通省告示第 189 号（以下、「告示第 189 号」という。）により算定することとしているが、告示第 189 号における「 ΔL_2 ：消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量」、「 ΔL_3 ：遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量」は、必ずしも実験等により検証した値とする必要はなく、当該製品のメーカーにより仕様として示された値を用いることを想定している。

なお、告示第 189 号に定める算定方法は、音源が一点と捉えられる場合を想定したものであるため、複数の室外機が離れた場所で同時稼働する場合等の音源が一点とならない場合については、対象とならないことに留意すること。

なお、複数の室外機がまとまって設置され、音源が一点とみなせる場合については、複数の室外機のうち、騒音値が最大であるものに対して、下記のとおり台数に応じた補正をすることで室外機の騒音値を算定してよい。

(参考) 令和元年国土交通省告示第 189 号において複数の室外機がまとまって設置され音源が一点とみなせる場合の計算方法

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3) - 10 \log_{10} N$$

この式において、N は次の数値を表すものとする。

$$\left[\frac{N \text{ 設置される室外機の台数 (単位 台)}}{\quad} \right]$$

※ $10 \log_{10} N$: 複数の室外機がまとまって設置され、音源が一点とみなせる場合の複数の室外機の騒音を考慮するための補正值 (単位 デシベル)

⑤臭気対策

i) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けることとしている。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで 4 メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、日用品販売店舗としての営業により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

ii) 生鮮食料品の加工場や喫煙設備の設置について

生鮮食料品の加工場や喫煙設備は、臭気を発生させることから、設けないこととしている。なお、「生鮮食料品の加工」とは、野菜や魚等を加工すること (例：生野菜等を用いた総菜の製造、鮮魚の解体) を指し、既に加工された食品の最終加工のみを行う場合 (例：冷凍食品の加熱) は含まない。

iii) 屋外における商品の陳列又は販売について

屋外で商品の陳列又は販売をすることによる臭気や騒音等の発生を防止するため、屋外に商品を陳列又は販売する場所は設けないこととしている。

日用品販売店舗の外壁や扉により囲まれていない屋根軒下等の屋内的用途が発生する部分で、周辺への臭気や騒音等を防止できる場合、当該部分における商品の陳列及び販売は認められる。

iv) ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこととしている。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。

ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

⑥交通負荷

日用品販売店舗の営業に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車が随時使用できるようにすること。

発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

⑦交通安全対策

発生交通量の増加に伴う交通安全を確保するため、敷地内への自動車の出入りの際の安全確保が求められることから、道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵等は設けないこととしている。また、日用品販売店舗の営業のために設置される屋外広告物や夜間営業を行う日用品販売店舗に設ける車両の灯火の光を遮る壁等についても、道路の見通しに支障を及ぼさないよう配慮する必要がある。

⑧夜間営業を行う場合の特別の配慮

夜間（午後十時から午前六時までの間）営業を行う日用品販売店舗は、以下の措置を講じることとしている。

- i) 車両の灯火の光による隣地への影響を防止するため、隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁等を設けること。

車両の灯火の光を遮る壁は、これまでの許可事例では、高さ1.2～1.8メートル程度の高さのものを設けている事例が多いので参考とすること。

なお、壁等を設ける際は、道路の見通しに支障を及ぼさないよう配慮すること。

- ii) 飲食料品を販売する日用品販売店舗においては、店舗外における利用客の滞留を防止するため、当該店舗内に、テーブル、椅子その他の店舗内において飲食が可能な設備（いわゆるイートインスペース）を提供すること。
 - iii) 敷地内の照明による周辺環境への影響を考慮し、隣地境界線上の適切な箇所における内側の鉛直面の照度を5ルクス以下とすること。ただし、敷地内の交通安全上、支障がない照度を確保することが望ましい。
 - iv) 屋外広告物の輝度については、周辺環境への影響を考慮し400cd/m²以下とすること。
 - v) 屋外に設ける照明設備の射光については、隣地への影響を考慮し、照明の照射角度を70度以内とすること。また、隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度については、敷地の内側に向けて70度以内とすることが望ましい。
- なお、夜間営業を行わない日用品販売店舗であっても、防犯等の目的で夜間に照明を使用する場合、当該照明に関して、夜間営業を行う日用品販売店舗において必要となる照明に関する措置に準じた措置を講じること。

⑨その他

日用品販売店舗のうちコンビニエンスストアの許可に当たっては、「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（平成28年8月3日付け国住街第93号）も参考にすること。

なお、許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等にも配慮し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

その際、例えば、以下のような地域の例も参考にされたい。

- ・低層住宅が連担している地域であって、住民の徒歩圏内に日常生活のために必要な店舗が不足している等、生活利便性に欠ける地域
- ・地域の主要な生活道路の沿道等、店舗併用住宅や小規模店舗が立地しており、良好な住居の環境を害するおそれがない地域
- ・道路や鉄道の新設等により、土地利用の転換が将来的に見込まれる等、立地を許可しても差し支えないと考えられる地域

(2) 共同給食調理場

①対象となる建築物

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内における共同給食調理場を対象としている。一般的には、学校給食センターと称されている。

②建築物の規模

調理業務の用に供する床面積は、500平方メートル以内とすること。

なお、調理業務の用に供する部分とは、調理場のほか、調理・配膳に必要な道具の

保管庫、食品を保管する倉庫及び給食の配送作業に必要な部分等を指し、調理に直接関係がない職員の事務室、備品の倉庫及びロッカー等は含まないものとして扱ってよい。

③騒音対策

i) 室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第 190 号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

ii) ボイラーの騒音対策

共同給食調理場にボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けるか、専用室と同等以上の遮音効果のある遮音壁を設けること。

④臭気対策

i) 作業場等について

隣地への影響を考慮し、作業場には臭気を除去する装置を設けることとしている。また、食品を保管する倉庫等を設ける場合には、臭気が漏れない構造とすることとしており、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

ii) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、当該敷地内において排気口から隣地境界線まで4メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、調理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

iii) ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。

ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

⑤交通負荷

共同給食調理場の業務に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨

物自動車は随時使用できるようにすること。

また、発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

⑥交通安全対策

いわゆる親子式（共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式）の共同給食調理場における交通安全対策として、当該施設が設けられた学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにすること。

また、貨物自動車の出入り口周辺には、道路の見通しを確保するための空地及びガードレールを設けること。さらに、交通誘導員の配置や貨物自動車が行き通る時間帯と生徒等が行き通る時間帯とを分離するなど安全上の配慮が必要である。

⑧その他

許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等を勘案し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

(3) 自動車修理工場

①対象となる建築物

第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内における自動車修理工場を対象としている。

②立地環境

主要な幹線道路の沿道への立地に限定することとし、建築物の敷地は幅員 16 メートル以上の道路に接すること。

③建築物の規模

作業場の床面積は、第一種住居地域及び第二種住居地域における自動車修理工場においては 150 平方メートル以内、準住居地域内における自動車修理工場においては 300 平方メートル以内とすること。

④騒音対策

i) 室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第 190 号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

ii) 作業場内の騒音対策

作業場内で発生する騒音による周辺環境への影響を考慮し、作業場の出入口が

ある面以外の外壁については、シミュレーション等により、作業場内で発生する騒音が、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）等を踏まえた適切な値まで低減できるような構造とすること。

また、作業場の出入口がある面以外の外壁には、原則として開口部を設けないこととしているが、換気又は採光のために開口部を設けることがやむを得ない場合は、必要最小限度の面積とし、かつ、防音上有効な措置を講じること。

iii) 作業場の出入口

作業場の出入口は幅員 16 メートル以上の道路に向けて設け、当該道路から作業場の出入口を離し、隣地境界と作業場の間に遮音壁を設けるなど騒音の影響を抑えるために必要な措置を講じること。この場合の当該道路から作業場の出入口までの離隔距離は、これまでの許可事例では、20 メートル程度の離隔距離を設けている事例が多いので参考にすること。

なお、接道する道路が直線道路でない場合や作業場が道路に対して正対していない場合等については、周辺環境や建築計画の内容に応じて、適切に判断すること。

自動車修理工場で行われる作業のうち、騒音や悪臭等の要因となり得る板金作業及び塗装作業並びに屋外での作業を行わないこと。

iv) 作業の制限

空気圧縮機（いわゆるコンプレッサー）を設ける場合においては、騒音防止の観点から、比較的騒音が小さいとされるロータリー式またはパッケージ式のものとし、かつ、その周囲には遮音壁を設けること。

さらに、午後六時から午前八時までの営業については、受付等の事務的な作業に限定し、騒音を発する機械を稼働させないこと。

⑤臭気対策

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで 4 メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、自動車の修理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

⑥廃油流出防止等

作業場で発生する廃油の外部への流出を防止するため、油水分離装置を設置すること。また、産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設ける必要がある。

なお、油水分離装置や産業廃棄物の保管の用に供する専用室については、当該装置等が期待される効果を発揮するために、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

⑦交通負荷

i) 敷地の出入口

発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。また、自動車を運搬するための自動車（いわゆるキャリアカー等）が問題なく敷地内に侵入できるような出入口とする必要がある。

ii) 貨物自動車の駐車及び貨物の荷下ろしの用に供する駐車施設

自動車修理工場の営業に必要な物品の搬入時における貨物自動車やキャリアカー等の路上駐車を防止するため、貨物自動車等の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車等の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車等が随時使用できるようにすること。

⑧交通安全対策

発生交通量の増加に伴う交通安全を確保するため、敷地内への自動車の出入りする際の安全確保が求められることから、敷地の出入口には警報装置の設置や、警備員の配置など、歩行者等に対する安全上必要な措置を講じることが考えられる。

⑨夜間営業を行う場合の特別の措置

夜間（午後十時から午前六時までの間）に営業を行う自動車修理工場は、以下の措置を講じること。

- i) 敷地内の照明による周辺環境への影響を考慮し、隣地の状況等に応じた、隣地境界線上の適切な箇所における内側の鉛直面の照度を 10 ルクス以下とすること。ただし、敷地内の交通安全上、支障がない照度を確保することが望ましい。
- ii) 屋外に設ける照明設備の射光については、隣地への影響を考慮し、照明の照射角度を 70 度以内とすること。また、隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度については、敷地の内側に向けて 70 度以内とすることが望ましい。

なお、夜間営業を行わない自動車修理工場であっても、防犯等の目的で夜間に照明を使用する場合、当該照明に関して、夜間営業を行う自動車修理工場において必要となる照明に関する措置に準じた措置を講じること。

⑩その他

自動車修理工場の許可に当たっては、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（平成 24 年 3 月 31 日付け国住街第 257 号）及び「自動車修理工場に係る建築基準法第 48 条第 5 項から第 7 項までの規定に関する許可の運用について」（平成 5 年 6 月 25 日付け住街発第 95 号）も参考にすること。

なお、許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等を勘案し、立地を許容するか

どうかを総合的に判断すること。

2 地方公共団体の条例による制限と緩和

法第 48 条第 1 項から第 14 項までのただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）のうち、建築審査会の同意の取得を要しないために必要な措置については、規則第 10 条の 4 の 3 第 1 項に定める措置に関わらず、条例を定めることにより、地域の実情に応じた制限の付加及び国土交通大臣の承認を得た上での緩和を行えることとしていることから、適切に運用すること。

3 許可制度について

今般の改正により、建築審査会の同意を要しない許可が創設されたが、従来の特例許可については、内容を変更していないことから、その運用についてはこれまでと同様とすること。すなわち、法第 48 条第 16 項第 2 号の規定の対象建築物に該当しないものであっても、建築審査会の同意を得て許可することにより建築することは可能である。

なお、これまで発出した特例許可に係る運用通知については、今後も引き続き効力を有する。

また、公開による意見の聴取については変更がないことから、法第 48 条第 16 項第 2 号の規定の対象建築物に該当するものであっても、当該意見聴取の内容も踏まえ、適切に判断すること。

なお、規則第 10 条の 4 の 3 に定める措置に適合するものとして、建築審査会の同意の取得を要しない手続により許可された建築物について、当該措置に適合しない変更が生じた場合は、法第 48 条第 15 項に基づき、建築審査会の同意を得なければならないことに留意すること。

また、特別用途地区（法第 49 条）、特定用途誘導地区（法第 60 条の 3）及び地区計画（法第 68 条の 2）に基づく条例による用途規制の緩和は地区全体で包括的に緩和を行うものであり、本緩和に当たって、特定行政庁が個別の建築物を建築審査会の同意を要さずに許可する際に求められる規則第 10 条の 4 の 3 に規定される措置をそのまま条例に位置付けることは、地域の事情に鑑み、慎重にされたい。

第 2 前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率制限の緩和（法第 53 条第 5 項関係）

1 建蔽率緩和の対象となる壁面線の指定について

特定行政庁が前面道路の境界線から後退して壁面線の指定をした場合、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとした。壁面線の指定に当たっての留意事項については、「住宅地等における壁面線制度の積極的かつ弾力的活用について」（平成 7 年 5 月 25 日付け建設省住街発第 53 号）において通知しているところであるが、今般の改正における建蔽率緩和の対象となる壁面線は、指定の目的に防災上の観点を含んでいる必要があり、交通上や景観上の

みを目的として指定されたものは対象とならないことに留意すること。

その他、防災上の観点から、以下の条件に該当する壁面線についても、本規定を適用することができる。

- ・特定防災街区整備地区に関する都市計画に基づく特定防災機能の確保を図るために必要な壁面線
- ・法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例において、防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るために必要な壁面線

なお、本規定による壁面線の指定に当たっては、指定の根拠の書類に、防災上の観点が含まれている旨の記載をすること。

2 壁面線の指定がある場合の建蔽率緩和に当たっての留意事項等

壁面線の指定等がある場合の建蔽率制限の緩和制度の運用については、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成 13 年 5 月 15 日付国住街第 40 号）において通知しているところであるが、今般の改正における建蔽率緩和の許可に当たっても当該通知を参考とすること。

併せて、狭あい道路解消に向けた対応については、社会資本整備総合交付金等の基幹事業である「狭あい道路整備等促進事業」を令和元年度予算において期限延長したところであり、狭あい道路に係る情報整備に必要な経費の他、道路の拡幅整備に必要な経費（用地の測量や取得、門や塀などの撤去、道路の築造、舗装等）を幅広く対象としているため、積極的に活用すること。また、建築基準法上の道路に関する情報は、私人の権利義務等に深く関係しており、建築主事や指定確認検査機関にとっても、建築確認申請の審査等を適切に行う上で必要不可欠な情報であるため、特定行政庁においては、指定道路に関する図面の作成・保存をはじめとする道路情報管理の適正化に関する施策の推進をお願いする。

第 3 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率制限の緩和（法第 61 条関係）

1 一の敷地内にあるとみなされる建築物の外壁開口部に係る制限の特例の扱いについて

改正前の法第 86 条の 4 第 1 項各号に該当する建築物については、改正前の法第 62 条 1 項、第 67 条の 3 第 1 項又は第 64 条の規定の適用に当たって、外壁開口部設備に係る基準が緩和されていた。

今般、当該建築物については令等で外壁開口部設備に係る基準を定めることとなったことから、令第 136 条の 2 及び令和元年国土交通省告示 194 号において必要な規定の整備が行われたところであるが、これらの規定については、現行制度と同様の取扱とするものである。

なお、今回新たに位置づけられた耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するもの及び準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するものとして令で定める建築物については、本特例の対象となっていないことに留意すること。