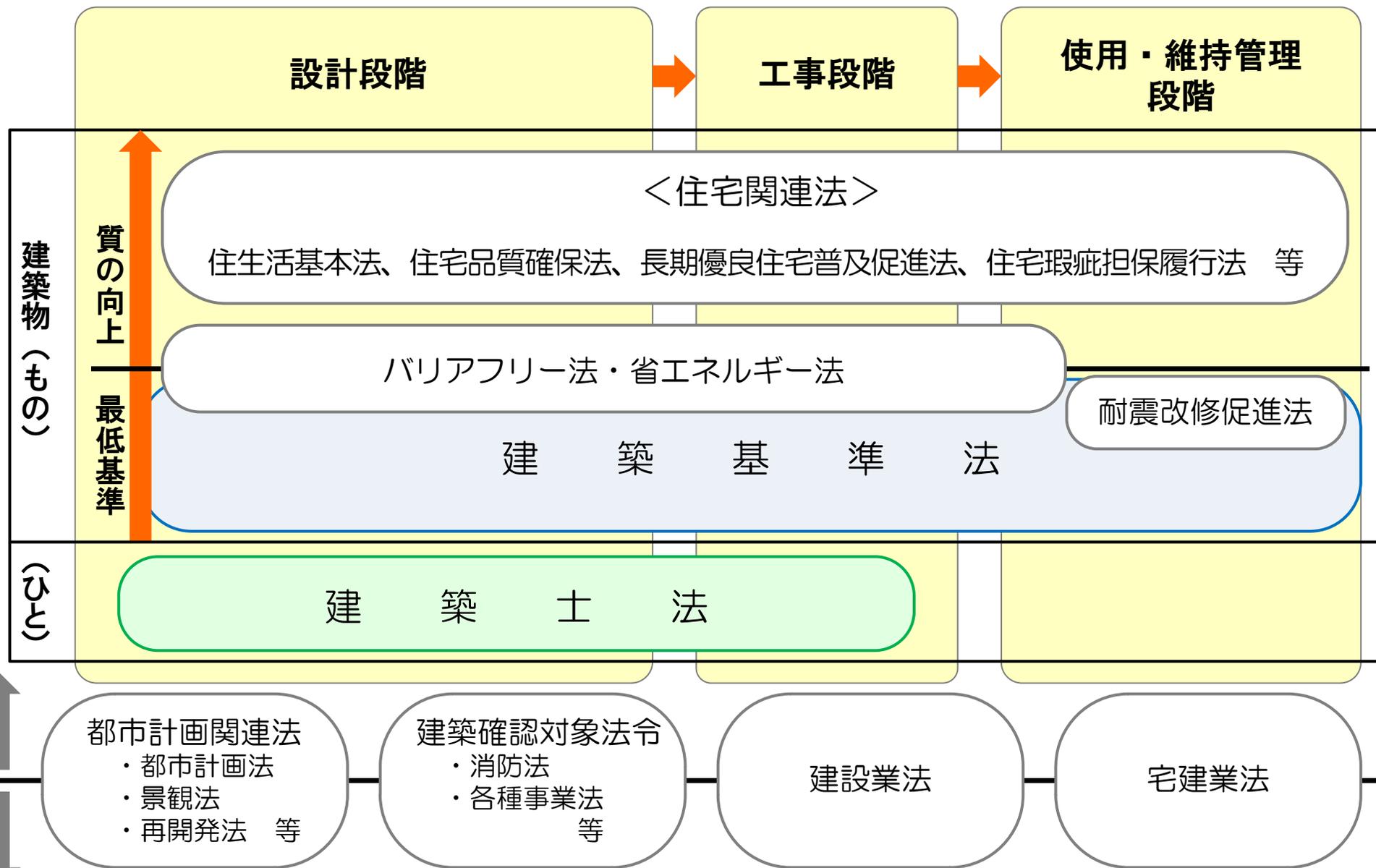


建築関係法の概要

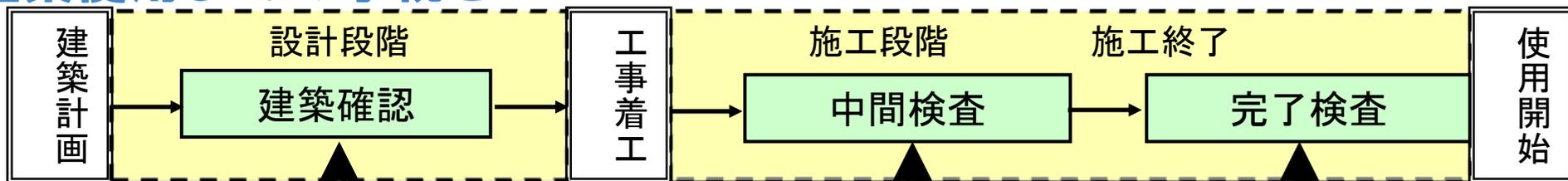
1. 建築法体系の概要	▪ ▪ ▪	p.1
2. 建築基準法について	▪ ▪ ▪	p.2
3. 建築基準法の改正経緯	▪ ▪ ▪	p.14
4. 建築士制度について	▪ ▪ ▪	p.22
5. その他関連法令について	▪ ▪ ▪	p.27
①消防法	▪ ▪ ▪	p.27
②耐震改修促進法	▪ ▪ ▪	p.28
③バリアフリー法	▪ ▪ ▪	p.29
④省エネルギー法	▪ ▪ ▪	p.31
⑤住生活基本法	▪ ▪ ▪	p.33
⑥住宅品質確保法	▪ ▪ ▪	p.34
⑦瑕疵担保履行法	▪ ▪ ▪	p.36
⑧長期優良住宅普及促進法	▪ ▪ ▪	p.37

1. 建築法体系の概要



2. 建築基準法(昭和25年法律第201号)について

○建築使用までの手続き



設計図書等の建築基準への適合性を審査

特定行政庁 or 指定確認検査機関

■ 単体規定【建築物の安全性確保】

『仕様規定』

『性能規定』

- | | | |
|--------------------|---------------|-----------------|
| ○敷地（衛生・安全の確保） | ○雨水排水溝、盛土等 | ○限界耐力計算等 |
| ○構造（地震等による倒壊の防止） | ○構造部材、壁量等 | ○耐火設計法、避難安全検証法等 |
| ○防火・避難（火災からの人命の確保） | ○耐火構造、避難階段等 | ○エレベーター強度検証法等 |
| ○一般構造・設備（衛生・安全の確保） | ○採光、階段、給排水設備等 | |

■ 集団規定【健全なまちづくり】

- | | |
|--------------------|-------------|
| ○接道規制（避難・消防等の経路確保） | ○敷地と道路の関係 |
| ○用途規制（土地利用の混乱の防止） | ○用途地域毎の建築制限 |
| ○形態規制（市街地の環境の維持） | ○容積率、斜線制限等 |

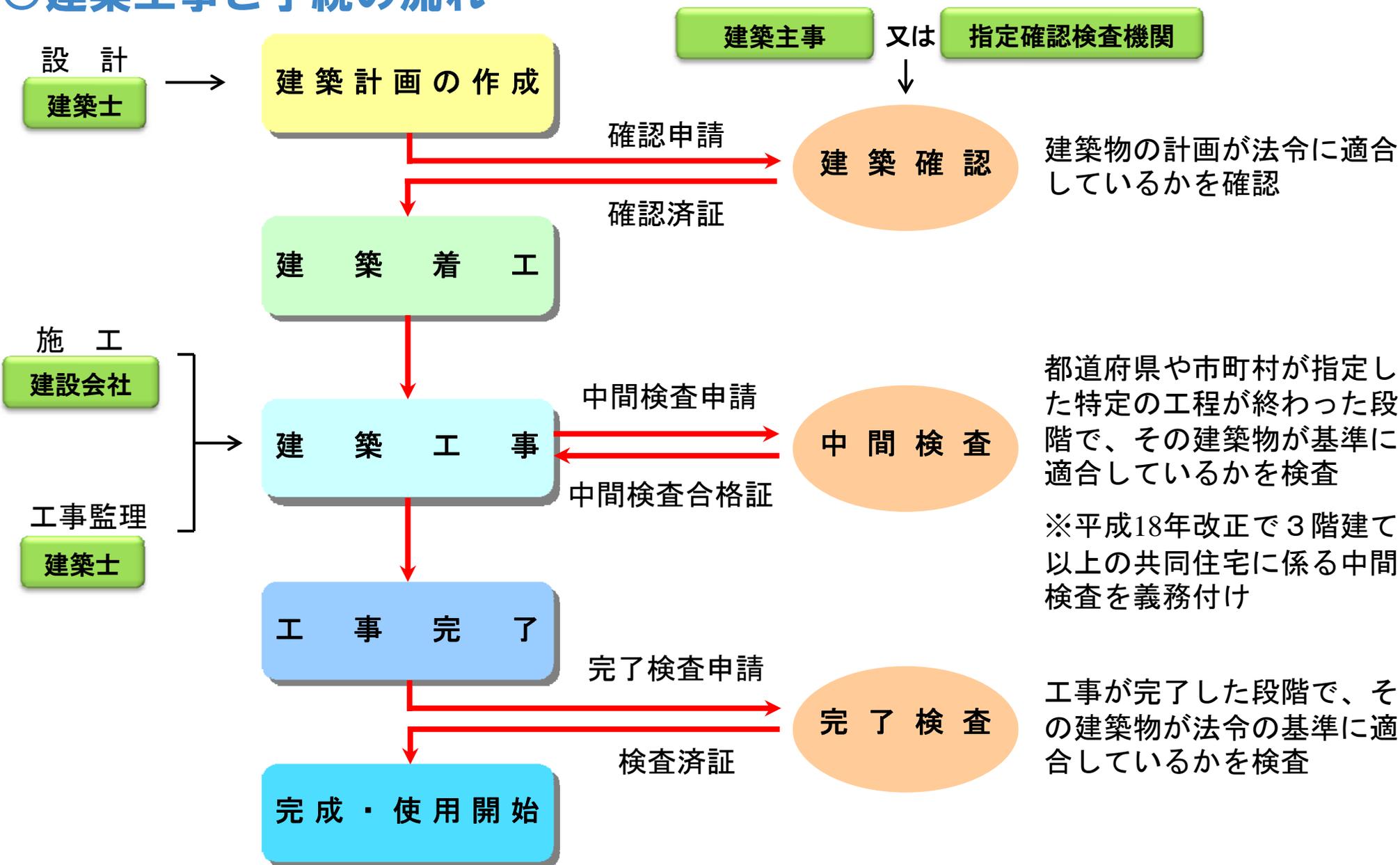
■ 建築基準関係規定

- バリアフリー法、消防法、都市計画法等の一部の規定等のうち建築物の敷地、構造又は建築設備に係るもの

【 建 築 基 準 】

2. 建築基準法について

○建築工事と手続の流れ



2. 建築基準法について

○建築確認及び検査に係る特例（4号特例）

4号特例

2階建て以下の木造住宅等の小規模建築物※については、建築基準法上、建築士が設計を行った場合には、建築確認において構造耐力関係規定等の審査を省略することとなっている。

また、それらの建築物について建築士である工事監理者が設計図書とおりに施工されたことを確認した場合には同様の規定に関し検査を省略することとなっている。

※建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物(いわゆる「4号建築物」)

< 4号建築物 >

	一般建築物の場合 (戸建住宅、事務所等)	特殊建築物の場合 (学校、病院、店舗、共同住宅等)
木造	2階建て以下 かつ、延べ面積500㎡以下 かつ、高さ13m・軒高9m以下	2階建て以下 かつ、延べ面積100㎡以下 かつ、高さ13m・軒高9m以下
非木造	平家 かつ、延べ面積200㎡以下	平家 かつ、延べ面積100㎡以下

< 建築士が設計（工事監理）した4号建築物に対する審査（検査）項目 >

	防火・準防火地域外の一戸建住宅	左欄以外の小規模な一般建築物
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する
設備その他単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機、浄化槽、排煙設備及び区画貫通部は審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する

2. 建築基準法について

○ 建築確認及び検査に係る特例 (型式適合認定・型式部材等製造者認証)

型式適合認定

- 建築物 (の部分) が、「構造耐力、防火避難など一連の規定と適合すること」をあらかじめ認定。
- 指定認定機関による認定。

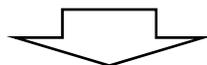
建築物 (の部分)
 (建築物のほぼ全体)
 (例) プレハブ住宅
 標準設計による事務所
 等
 (工業製品の型式)
 (例) 昇降機
 尿尿浄化槽 等

工作物 (の部分)
 (一定の工作物)
 (例) 乗用エレベーター・エスカレーターで観光のためのもの、コースター、観覧車 等



効果

- ・ 建築確認において、「一連の規定」の審査が省略される。検査も同様。
- ・ ただし、認定を受けた型式に適合するかどうかの照合 (設計仕様・工事内容と認定書が適合することの審査・検査) は必要。



型式部材等製造者認証

- 規格化された型式の建築物 (の部分) 等を製造・新築する者として認証。
- 製造設備、検査設備等の生産体制が一定の基準に適合している場合に認証。
- 指定認定機関による認証。
- 製造者は型式適合義務を負う。

【認証の対象】
 ・ 規格化された建築物 (の部分) 等の製造・新築を行う者

【認証の基準】
 ・ 型式適合認定を受けたものであること
 ・ 工場での製造設備、検査設備、検査の方法等の生産条件が適切なものであること。



効果

- ・ 建築確認において、認証に係る型式に適合するものとみなされ、「一連の規定」の審査において認証に係る型式との照合が省略される。(認証書が提出されていることを審査するのみ)
- ・ 建築士である工事監理者が設計図書とおりに施工されたことを確認した場合には検査において認証に係る型式との照合が省略される。

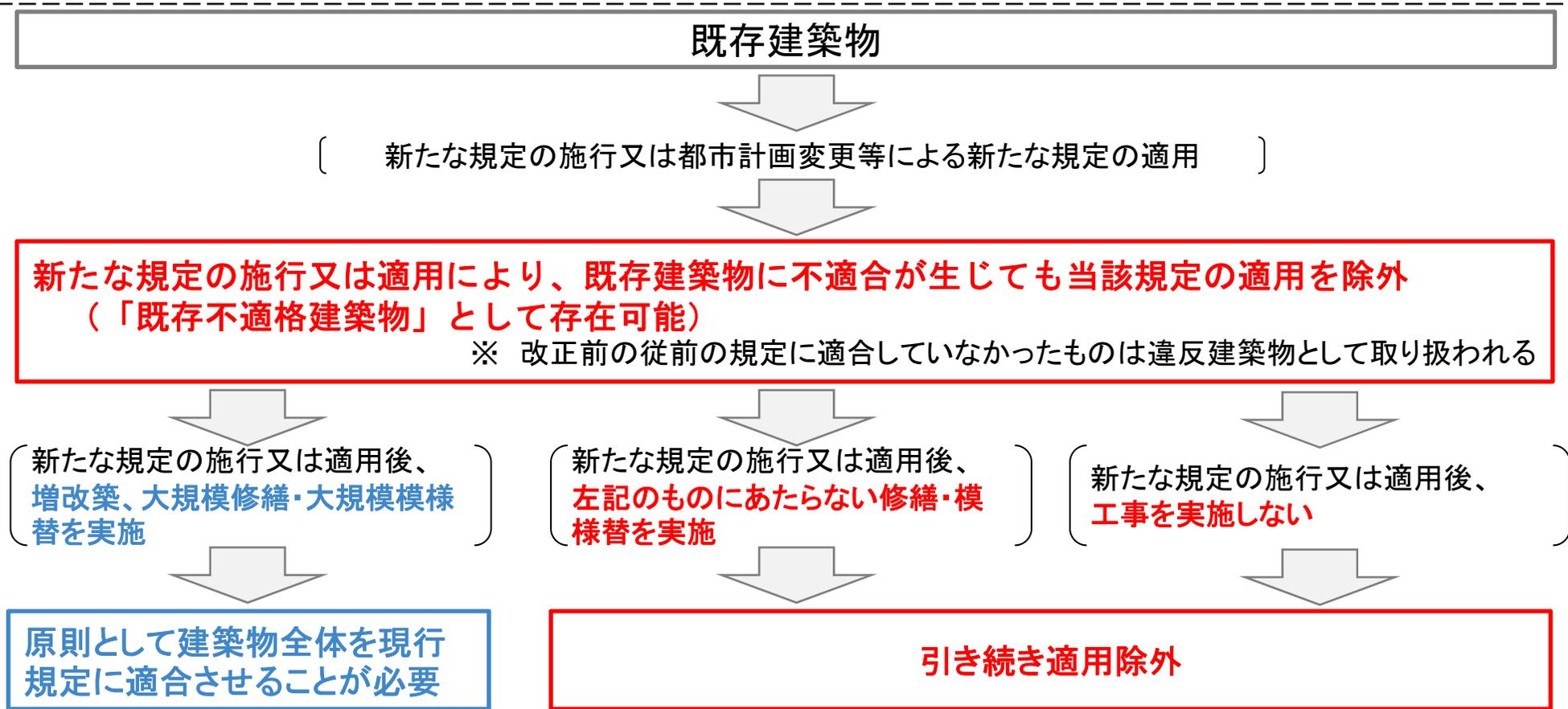
2. 建築基準法について

○既存不適格建築物について

既存不適格建築物

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、**新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外**することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている

<既存不適格建築物に関する規定の適用について>

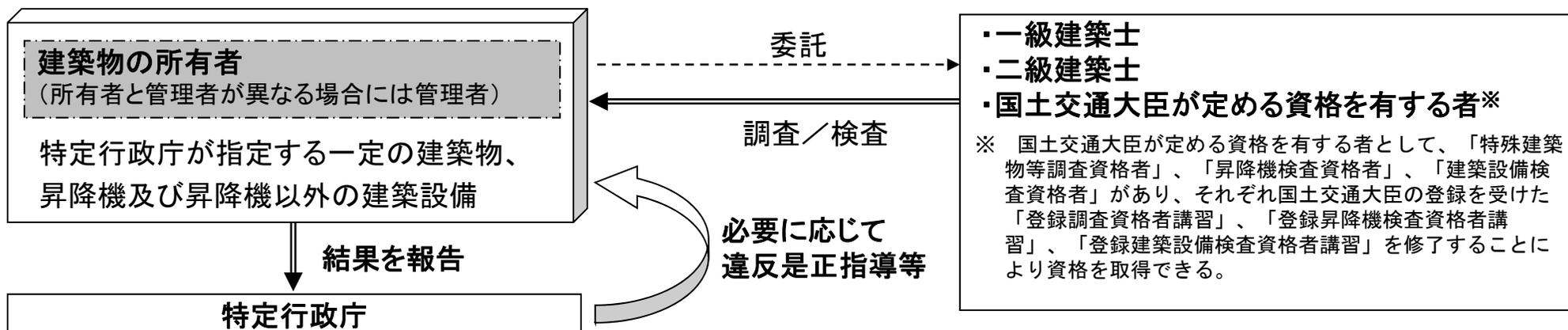


2. 建築基準法について

○定期報告制度について

特定行政庁が一定の建築物、昇降機及び排煙設備等の建築設備を指定し、これらの建築物等の所有者・管理者に対し、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁へ報告することを義務付けている。

<定期報告制度の概要>



<定期報告制度の対象及び調査内容等>

	対 象	調査／検査の内容	特定行政庁への報告の時期
建築物	劇場、映画館、ホテル、百貨店等の特殊建築物で特定行政庁が指定するもの	外壁のタイルに剥落等がないか、防火戸が撤去されていないか等について、目視、打診等により調査	概ね半年から3年の間で特定行政庁の定める時期
昇降機	特定行政庁が指定する昇降機	ブレーキパッドや主索が摩耗していないか等について目視、作動確認、機器測定等により検査	概ね半年から1年の間で特定行政庁の定める時期
排煙設備等の建築設備	劇場、映画館、ホテル、百貨店等の特殊建築物の換気設備、排煙設備等の建築設備で特定行政庁が指定するもの	機械換気設備の換気量が適切か、排煙設備が適切に作動するか等について目視、作動確認、機器測定等により検査	

2. 建築基準法について

○違反建築物等に対する措置について

違反建築物に対する措置

○対象

違反建築物（建築基準法令の規定等に違反した建築物又は建築物の敷地）

○措置内容

特定行政庁は、建築物の所有者等に対して、工事の施工停止命令、建築物の除却、修繕、使用制限等の違反是正措置命令を行うことができる。

保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

○対象

以下に該当する既存不適格建築物であって、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物等

劇場、映画館、ホテル、百貨店等の特殊建築物

一定規模以上（階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超）の事務所等

○措置内容

特定行政庁は、建築物の所有者等に対し、建築物の除却、修繕、使用制限等必要な措置をとることの勧告を行うことができる。

〔建築物の所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらない場合〕

特定行政庁は、建築物の所有者等に対し、勧告に係る措置をとることの命令を行うことができる。

※現に著しく保安上危険な建築物等については、即命令可能

2. 建築基準法について

○構造関係規定の構成

構造規定の目的：積雪、風圧、地震等による倒壊の防止

【 目的 】

【 規模別分類 】

【 基準内容 】

地震等による倒壊の防止

小規模な建築物

木造：階数2以下、延べ面積500㎡以下、高さ13m以下かつ軒の高さが9m以下のもの
木造以外：階数が1、かつ延べ面積が200㎡以下のもの

中規模・大規模な建築物

上記建築物以外の建築物で、高さが60m以下のもの

超高層建築物

高さが60mを超えるもの

仕様規定（全て）

仕様規定（全て） + 構造計算※
（許容応力度等計算等）

仕様規定（一部） + 構造計算※
（保有水平耐力計算）

仕様規定（耐久性等） + 構造計算※
（限界耐力計算）

※構造計算適合性判定の対象

仕様規定（耐久性等） + 構造計算※
（時刻歴応答解析）

※大臣認定が必要

2. 建築基準法について

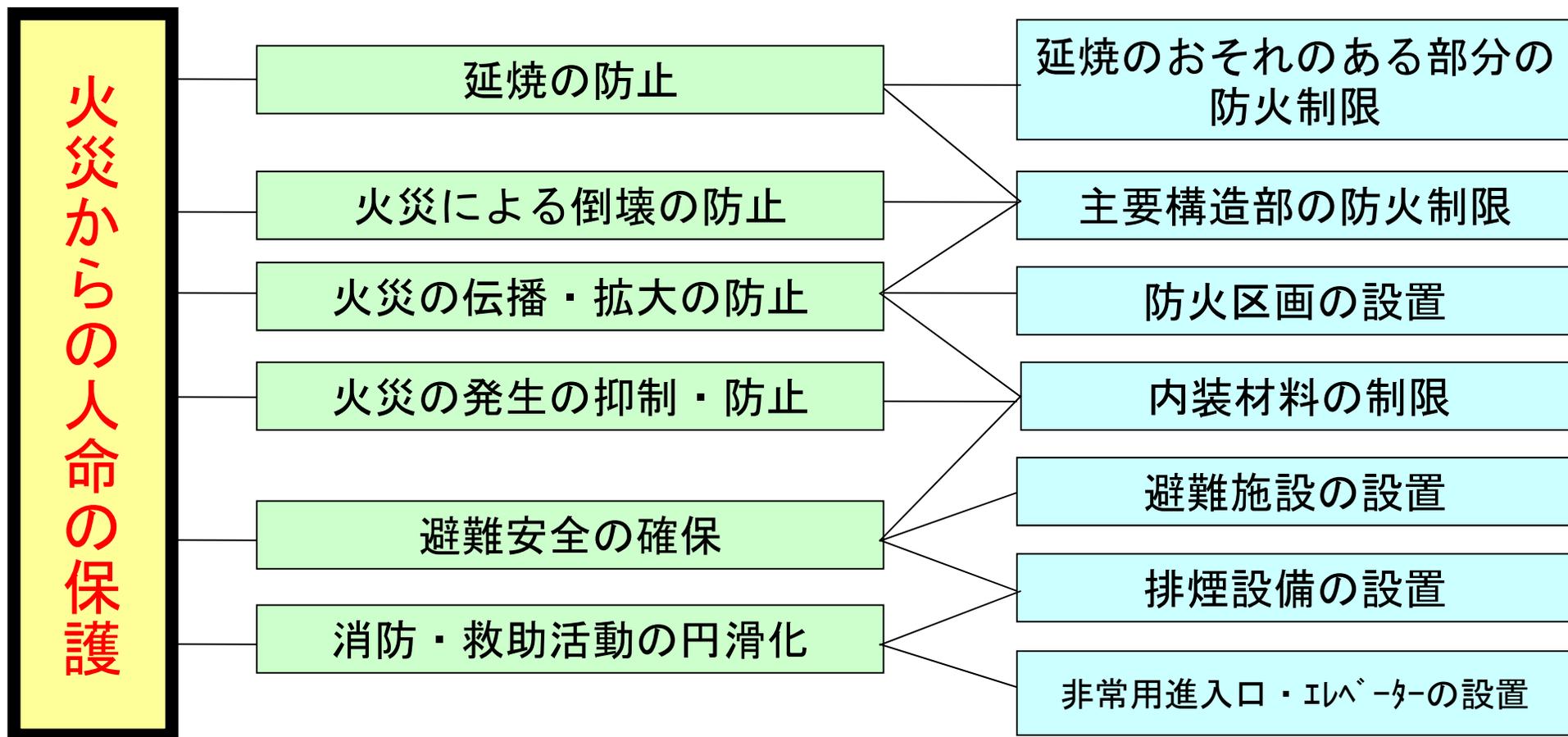
○防耐火・避難規定の構成

防耐火・避難規定の目的：火災からの人命の保護

【 目的 】

【 講ずべき対策 】

【 基準の内容 】



2. 建築基準法について

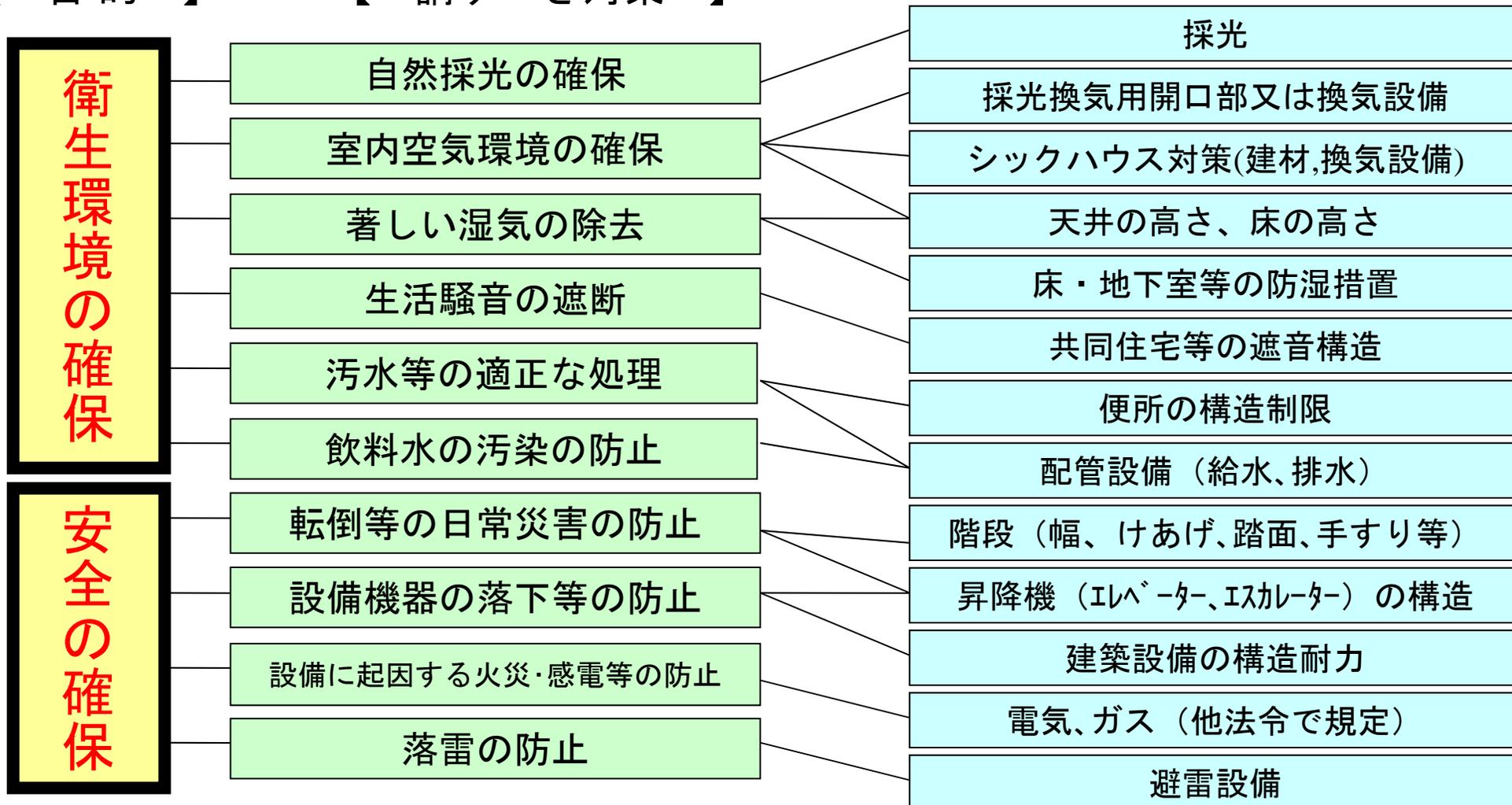
○一般構造・建築設備関係規定

一般構造・建築設備関係規定の目的：衛生環境・安全の確保

【 目的 】

【 講ずべき対策 】

【 基準内容 】



2. 建築基準法について

○都市計画区域における建築規制（集団規定）

都市計画法

用途地域

建築物の用途や容積、建ぺい、高さ等について、地方公共団体が都市計画で定める。

さらに、詳細に強化、緩和が可能

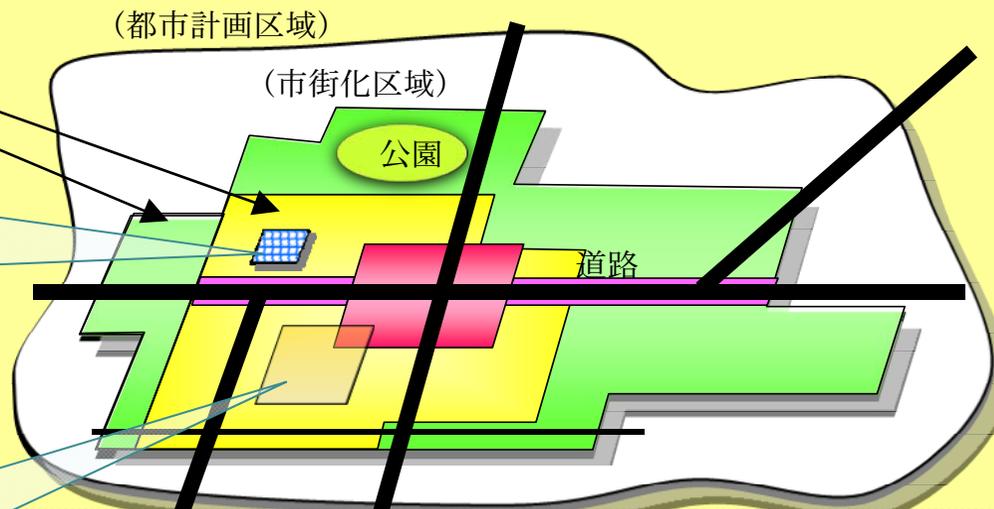
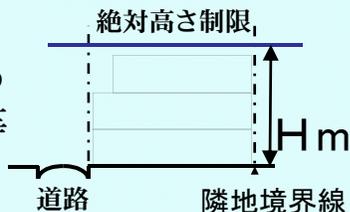
地区計画

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和



高度地区

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等



地域の実情に応じたきめ細かな建築規制の例（京都市祇園町）

- 地区計画の活用により、道路に面する壁面の位置の指定、道路斜線制限の緩和を行い、軒の連続性を確保。
- 緩和により課題となる防火性能については、建築基準法第40条に基づく条例により防火性能を確保。



建築基準法

- ・定められた計画内容にあった具体的基準を規定。当該基準に基づき規制を実施。
- ・個別の計画により、特定行政庁が許可等で緩和することも可能。

2. 建築基準法について

○ 集団規定の体系

集団規定

敷地と道路の関係

- ・ 接道義務、道路内の建築制限 等

建築物の用途制限

- ・ 用途地域、特別用途地区 等

建築物の形態制限

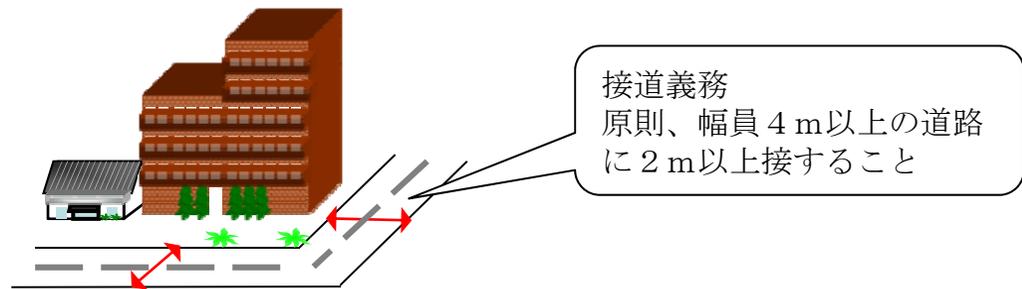
- ・ 容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制 等

防火地域・準防火地域内の制限

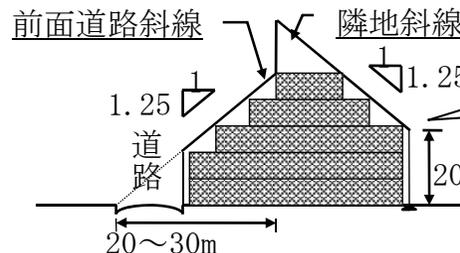
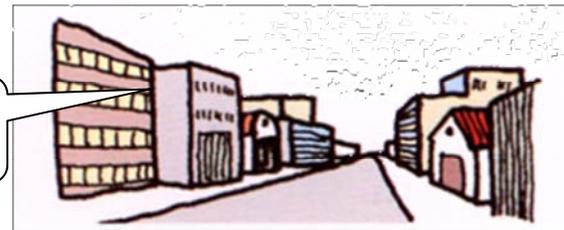
- ・ 耐火建築物、屋根・外壁の開口部等の防火措置 等

きめの細かい建築規制

- ・ 地区計画 等

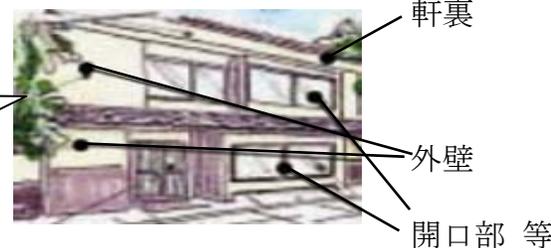


用途地域に応じて、建築物の用途を制限



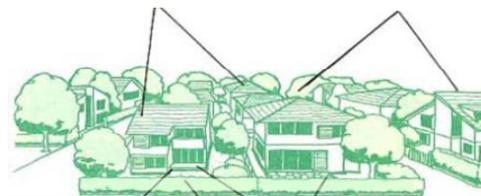
道路や敷地境界線からの距離により高さを制限

火災の延焼、拡大を抑制するため建築物の防火性能を規制



- ・ 建物の用途を制限
- ・ 建物の高さの制限

地区計画のイメージ



・ 敷地面積の最低限度

・ 壁面の位置

3. 建築基準法の改正経緯

○建築基準法の制定・主な改正経緯

大正 8 (1919)	市街地建築物法公布
昭和 25 (1950)	建築基準法公布
昭和 34 (1959)	耐火建築物等の規定・内装制限の新設、定期検査・報告制度の新設 等
昭和 45 (1970)	8種の用途地域の規定、容積率規制・隣地斜線制限の全域適用、北側斜線制限の新設 等
昭和 55 (1980)	(政令) 新耐震設計法の導入 (2次設計の新設等) 等
平成 4 (1992)	木造建築物に関する規制の見直し (準耐火構造・準耐火建築物の規定の新設等)、12種の用途地域の規定 等
平成 10 (1998)	建築基準の性能規定化、建築確認・検査の民間開放、中間検査の導入、型式適合認定・構造方法の認定の規定新設 等
平成 18 (2006)	構造計算適合性判定の導入、確認検査等に関する指針の策定・公表、罰則の強化 等

3. 建築基準法の改正経緯

○昭和55年改正（政令）の背景とポイント

新耐震設計法の導入

背景

総合技術開発プロジェクト「新耐震設計法の開発」が昭和52年に完了
→ 宮城県沖地震（昭和53年）等の地震被害で新耐震設計法の妥当性が明らかに

ポイント

- ・大地震に対する安全性を確認するための構造計算として「二次設計」を新設。構造形式等に応じ、3つの計算ルートのいずれかを適用
- ・地震力の計算方法の見直し（水平震度時代の終わり）
- ・木造、鉄筋コンクリート造、補強コンクリートブロック塀等の仕様規定も強化

3. 建築基準法の改正経緯

○平成10年改正の背景とポイント①

性能規定化

背景

建築物の設計の自由度拡大や建築生産の高コスト構造の是正が社会的要請に。しかし、従来の建築基準は仕様規定中心で、対応が困難

ポイント

- ・ 一定の性能を満たせば、多様な材料や構法を採用できる規制方式（性能規定）を導入。特に、防火・避難関係規定を大幅に見直し
- ・ 要求される性能項目を法で、満足すべき性能の内容（レベル）を政令の基準で規定。さらに、その基準についての検証の方法（計算法等）を規定
- ・ 従来の規定は、基準を満足する例示仕様として規定
- ・ 設計者は、性能の検証と例示仕様のいずれかを選択

3. 建築基準法の改正経緯

○平成10年改正の背景とポイント②

性能規定化された基準の体系イメージ

法律
又は
政令

性能項目

(例) 耐火建築物の性能

- ・ 主要構造部は、屋内において発生が予測される火災による火熱に耐えること
- ・ 外壁は、建築物の周囲において発生する火熱にも耐えること

性能項目例

- ・ 防火性能
- ・ 構造安全性能
- ・ 遮音性能

政令

性能基準

(例) 耐火建築物の主要構造部に関する基準

主要構造部が、火災による火熱が加えられた場合に、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないこと

政令
又は
告示

高度な検証方法

評価：指定性能評価機関

↓

認定：国土交通大臣

一般的な検証方法

(例) 耐火性能検証法

例示仕様

(例) 主要構造部が鉄筋コンクリート造であるもの

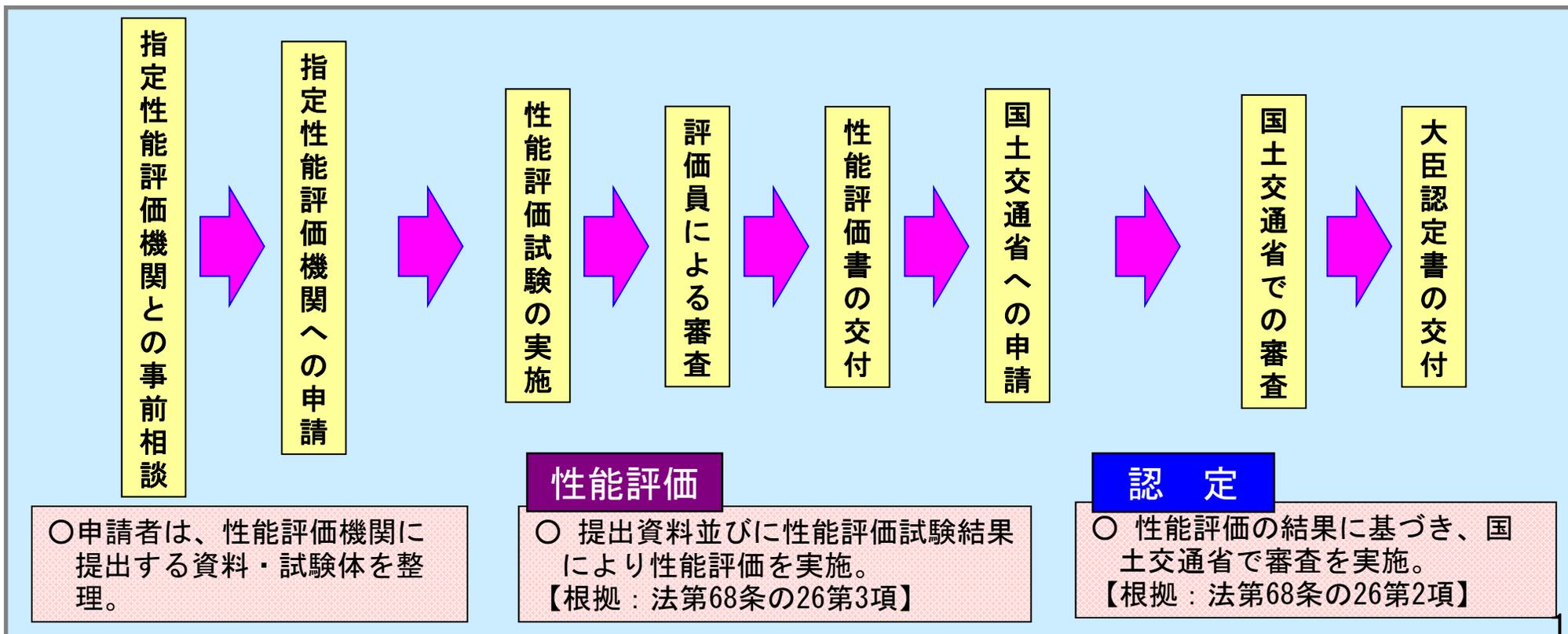
3. 建築基準法の改正経緯

○平成10年改正の背景とポイント③

高度な検証方法

大臣認定（構造方法等の認定）とは、特殊な建築材料や構造方法等について、その性能が建築基準法に適合していることを国土交通大臣が認定する制度であり（建築基準法第68条の26）、以下の2つのプロセスを経て実施される。

- ①性能評価：申請のあった構造方法等の性能を確かめるための技術評価。国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関において行われる。
- ②認定：性能評価機関において交付された性能評価書に基づいて、国土交通省において行われる。



3. 建築基準法の改正経緯

○平成10年改正の背景とポイント④

確認・検査の民間開放

背景

- ・ 行政の十分な実施体制が確保できない状況
- ・ 官民の役割分担の見直しによる効率的な執行体制の創出が必要

ポイント

これまで建築主事が行ってきた確認・検査業務を、必要な審査能力を有する公正中立な民間機関（指定確認検査機関）に開放

資格者：確認検査員の数在一定数以上いること

構成：役職員の構成が確認検査業務の公正な実施に支障を及ぼさないこと

兼業禁止：確認等の業務以外の業務を行うことによって、業務が不公正にならないこと

効果

- ・ 建築主のニーズに応じた多様なサービスの提供が可能に
- ・ 行政は違反是正などを中心により、制度の実効性を確保

3. 建築基準法の改正経緯

○構造計算偽装問題と確認検査の厳格化（平成18年改正）①

建築基準法の一部改正（平成18年6月公布）
建築確認・検査の厳格化

■一定の高さ以上等の建築物※について指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を義務付け

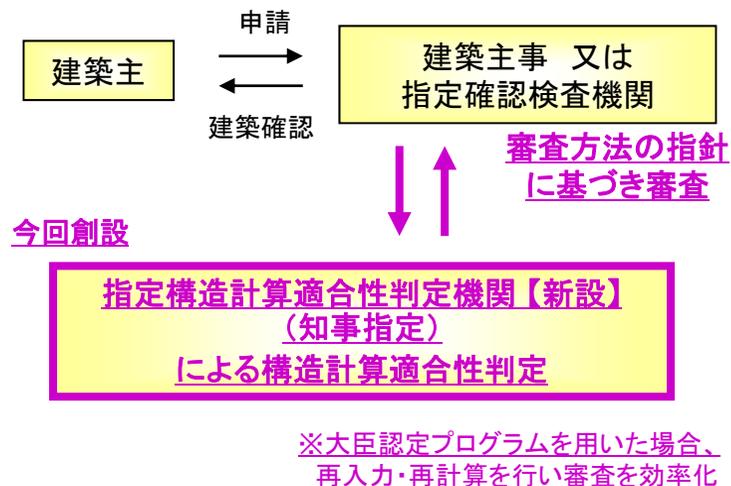
※木造：高さ13m超又は軒の高さ9m超、鉄筋コンクリート造：高さ20m超等 等

■3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付け

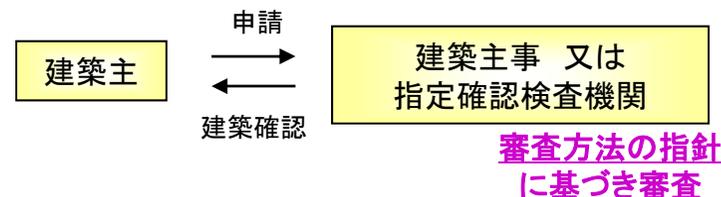
■建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法の指針の策定及び公表
⇒指針に基づく厳格な審査、検査の実施

■審査期間の延長
21日→35日（最大70日まで延長可）

＜一定の高さ以上等の建築物＞



＜上記以外の建築物＞



3. 建築基準法の改正経緯

○構造計算偽装問題と確認検査の厳格化（平成18年改正）②

指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 指定要件の強化（損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等）
- ◆ 指定取消し等の後、再指定を受けられない期間の延長（2年間→5年間）
- ◆ 指定に当たって業務区域内の特定行政庁の意見を聴取
- ◆ 特定行政庁による指導監督の強化（特定行政庁に立入検査権限を付与等）

建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

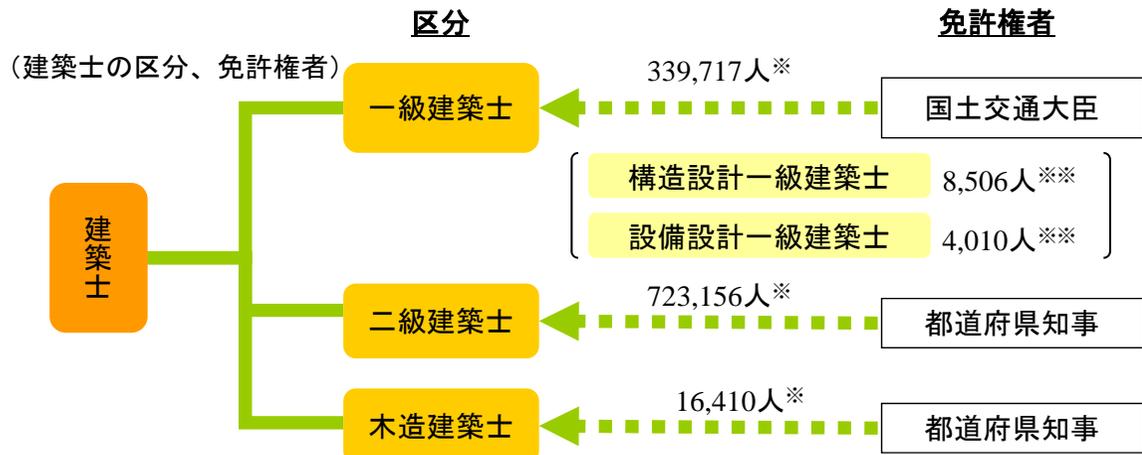
違反内容	改正前	改正後
耐震基準など重大な実体違反（建築基準法）	罰金50万円	懲役3年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)
建築確認の手續違反（建築基準法）	罰金50万円	懲役1年/罰金100万円
建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明（建築士法）	なし	懲役1年/罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の不実告知等（宅建業法）	懲役1年 罰金50万円	懲役2年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)

4. 建築士制度について

○ 建築士制度（建築士法〈昭和25年法律第202号〉）

1. 建築士

○ 建築士とは、国土交通大臣等の免許を受け、建築士の名称を用いて、建築物に関し、設計、工事監理その他の業務を行う者をいう。



*平成22年9月30日時点 **平成22年12月22日時点

2. 建築士による業務独占

○ 建築士でなければ、一定の建築物の設計又は工事監理をしてはならない。

設計・・・その者の責任において設計図書を作成すること
 工事監理・・・その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認すること

(建築士の業務独占の範囲)

延床面積 S(m ²)	高さ≤13m かつ 軒高≤9m					高さ>13m または 軒高>9m	
	木造			木造以外			
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建以上		
S ≤ 30m ²	建築士でなくてもできる			建築士でなくてもできる		① 1級建築士でなければならない	
30m ² < S ≤ 100m ²	③ 1級・2級・木造建築士でなければならない						
100m ² < S ≤ 300m ²	② 1級・2級建築士でなければならない						
300m ² < S ≤ 500m ²							
500m ² < S ≤ 1000m ²	特殊						
1000m ² < S	特殊	② 1級・2級建築士でなければならない					

(注)「特殊」とは学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーデイトリウムを有する集会場、百貨店

4. 建築士制度について

3. 構造設計一級建築士／設備設計一級建築士による法適合確認等

○高度な専門能力を必要とする一定の建築物[※]の構造設計／設備設計について、構造設計一級建築士／設備設計一級建築士の関与(自ら設計する、または、法適合確認を行う)が義務づけられている。

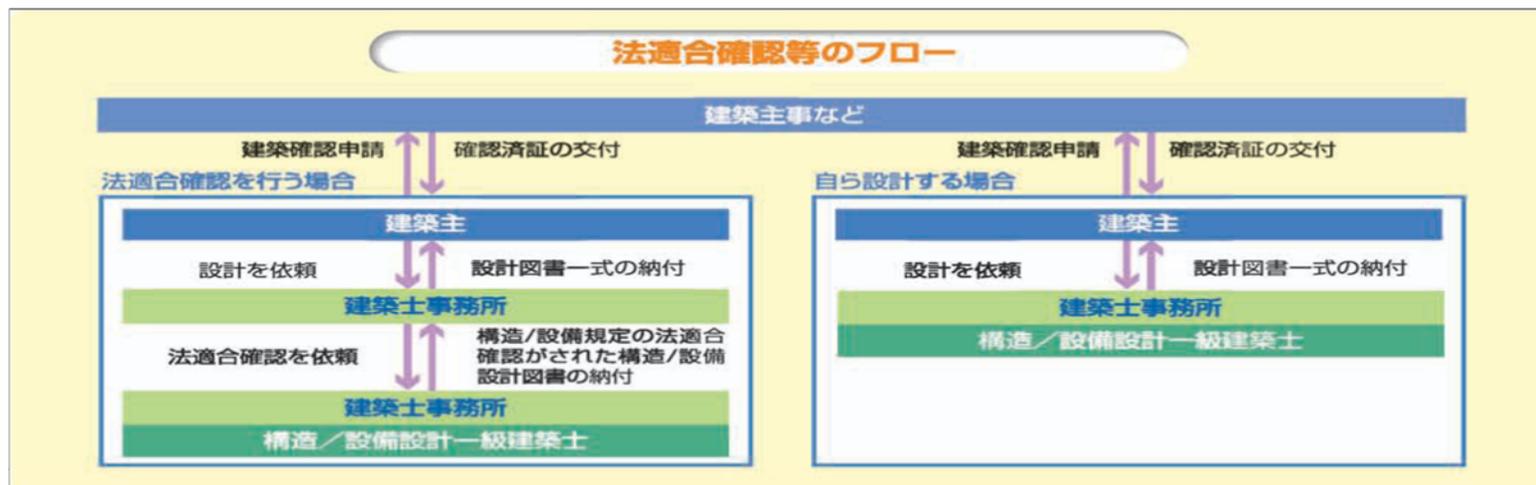
※ 一定の建築物について

＜構造設計の場合＞

- ・ 高度な構造計算（保有水平耐力計算、限界耐力計算等）が義務付けられる一定規模以上の建築物
 - － 鉄筋コンクリート造高さ20m超
 - － 鉄骨造4階建て以上
 - － 鉄骨造3階建て以下で高さ13m超又は軒高9m超
 - － 木造高さ13m超又は軒高9m超 等

＜設備設計の場合＞

- ・ 3階建て以上、かつ、床面積5,000㎡超の建築物



○構造設計一級建築士／設備設計一級建築士は、一級建築士として5年以上構造設計／設備設計に従事した後、構造設計一級建築士講習／設備設計一級建築士講習の課程を修了した一級建築士。

4. 建築士制度について

○ 建築士事務所制度

1. 建築士事務所

- 他人の求めに応じて報酬を得て、設計、工事監理等を業として行おうとするときは、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所を定めて、都道府県知事の登録を受けなければならない。(有効期間 5年)

⇒ 消費者への情報開示等を建築士事務所の開設者に義務づけ

(重要事項説明)

設計等の契約をしようとするときは、あらかじめ、建築主に対し管理建築士等をして、書面を交付して契約内容等を説明

(書面の交付)

設計等の契約を締結したときは、委託者に契約内容等を記載した書面を交付

(書類の閲覧等)

事務所において、その業務実績、所属建築士の氏名・業務実績等を閲覧。
また、業務報告書を毎年、都道府県知事に提出し、知事はこれを一般に閲覧。

事務所種別	事務所数
一級建築士事務所	85,688
二級建築士事務所	33,962
木造建築士事務所	559
計	120,209

(平成22年9月30日時点)

2. 管理建築士

- 建築士事務所の開設者は、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所ごとに、それぞれ当該事務所を管理する専任の一級建築士、二級建築士又は木造建築士(「管理建築士」)を置かなければならない。

⇒ 管理建築士は、その建築士事務所の業務に係る技術的事項を総括し、建築士事務所の開設者に対し、技術的観点からその業務が円滑かつ適正に行われるよう必要な意見を述べる。

- 管理建築士は、建築士として三年以上の設計業務等に従事した後、登録講習機関が行う講習の課程を修了した建築士でなければならない。

4. 建築士制度について

○建築士等に係る主な罰則について

〈建築基準法〉

対象	違反内容		罰則(括弧内は対法人)	併科
建築主、設置者等	無確認工事		懲役1年/罰金100万円 (罰金100万円)	×
	建築物の是正命令、工事施工停止命令等違反		懲役3年/罰金300万円 (罰金1億円※)	×
設計者等	実体規定違反	構造耐力に係る基準(小規模建築物に係るものを除く。)や防火に係る基準(一部のものを除く。)など重大なもの	懲役3年/罰金300万円 (罰金1億円※)	×
		昇降機、消火設備や建築材料の品質に係る基準など	懲役1年/罰金100万円 (罰金1億円※)	×
		衛生に係る基準など	罰金100万円 (罰金100万円)	×

〈建築士法〉

※学校、病院、共同住宅等の特殊建築物等に係るものに限りに、これらの建築物以外の建築物に係るものは各本条の罰金刑

対象	違反内容	罰則(括弧内は対法人)	併科
建築士	無資格業務	懲役1年/罰金100万円 (罰金100万円)	×
	業務停止命令違反		
	名義貸し、構造安全性の虚偽証明		

4. 建築士制度について

○一級建築士の処分基準について

〈建築士法〉

懲戒事由	処分内容
1 禁錮以上の刑に処せられた場合	免許取消 (絶対的欠格事由(5年間))
2 建築物の建築等に関し罰金刑に処せられた場合	免許取消 (絶対的欠格事由(5年間))
3 違反設計	
a 建築物の倒壊・破損等の発生に繋がるおそれのある場合(耐震強度不足)	業務停止6月 ～業務停止12月
b その他の場合	業務停止3月
4 工事監理不履行	業務停止3月
5 名義貸し	業務停止3月
6 無登録業務	業務停止1月

注；・1, 2は建築士法第9条に基づき免許を取り消さなければならない。その他は建築士法第10条による懲戒処分の基準

・処分を行うべき2以上の行為について併せて処分を行う場合(複数物件で違反設計を行った場合等)は、最も重い懲戒事由に加重する

5. その他関連法令について ① 消防法

○ 消防法（昭和23年法律第186号）の概要

建築基準法と消防法の役割分担

建築基準法

単体規定：耐火・準耐火建築物、防火区画、内装制限、排煙設備、
集団規定：防火・準防火地域、用途地域等



消防法

消防設備：消火栓・スプリンクラー等
防火管理：火気管理、設備等の維持管理、訓練等



許可又は確認に関する消防長等の同意等（消防同意）

- 建築主事等は、建築基準法の規定による許可又は確認（建築確認・検査等）をする場合においては、当該建築物の計画が法律等の規定で建築物の防火に関するものに適合していることについて、当該建築物の所在地を管轄する消防長等の同意を得ることが必要。

※ 防火地域・準防火地域以外の区域内における小規模な住宅等については、消防長等に通知を行えばよい（消防同意は不要）。

5. その他関連法令について ②耐震改修促進法

○耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律<平成7年法律第123号>）の概要

国による基本方針の作成

- ・住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標（75%（H15）→少なくとも9割（H27））
- ・耐震化の促進を図るための施策の方針
 - ・相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- ・耐震診断、耐震改修の方法（指針）

地方公共団体による耐震改修促進計画の作成

- ・住宅、特定建築物の耐震改修等の目標
 - ・公共建築物の耐震化の目標
- ・目標達成のための具体的な施策
 - ・緊急輸送道路等の指定

耐震改修のイメージ

<戸建住宅>

筋交いの設置
構造用合板の設置
筋交いの設置



<学校>



特定建築物

所有者に対して耐震診断・耐震改修の努力義務

指導・助言対象

- 多数の者が利用する一定規模の建築物
学校、病院、劇場、百貨店、賃貸住宅、事務所等
- 一定量以上の火薬類、石油類を取り扱う貯蔵場、処理場
ガソリンスタンド、塗料店等
- 倒壊した場合に道路を閉塞させる住宅等

指示・公表対象

- 不特定かつ多数の者が利用する一定規模の建築物
病院、劇場、百貨店等
- 避難確保上特に配慮を要する者が利用する一定規模の建築物
小・中学校、保育所、老人ホーム等
- 大規模な火薬類、石油類を取り扱う貯蔵場、処理場の建築物

建築基準法による改修命令等
倒壊の危険性が高い場合

総合的な支援

耐震改修支援センター

（債務保証、情報提供等）

総合的な支援

耐震改修計画の認定

効果

- 地震に対する安全上耐震関係規定に準じるものとして大臣が定める基準に適合する耐震改修も対象
- 耐震関係規定以外の規定に既存不適格の状態を継続可能

補助等の実施

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・耐震改修促進税制

5. その他関連法令について ③バリアフリー法

○バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律〈平成18年法律第92号〉）の概要

高齢者、障害者等の円滑な移動及び建築物等の施設の円滑な利用の確保に関する施策を総合的に推進するため、主務大臣による基本方針並びに旅客施設、建築物等の構造及び設備の基準の策定のほか、市町村が定める重点整備地区において、高齢者、障害者等の計画段階からの参加を得て、旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路の一体的な整備を推進するための措置等を定める。

○基本方針の策定

○主務大臣は、移動等の円滑化の促進に関する基本方針を策定

○移動等の円滑化のために施設管理者等が講ずべき措置

旅客施設及び車両等	道路	路外駐車場	都市公園	建築物	
					○これらの施設について、新設又は改良時の移動等円滑化基準への適合義務 ○既存のこれらの施設について、基準適合の努力義務 等

○重点整備地区における移動等の円滑化に係る事業の重点的かつ一体的な実施

○市町村は、高齢者、障害者等が生活上利用する施設を含む地区について、基本構想を作成

○公共交通事業者、道路管理者、路外駐車場管理者、公園管理者、建築物の所有者、公安委員会は、基本構想に基づき移動等の円滑化のための特定事業を実施

○重点整備地区内の駅、駅前ビル等、複数管理者が関係する経路についての協定制 度 等

★住民等の計画段階からの参加の促進を図るための措置

- 基本構想策定時の協議会制度の法定化
- 住民等からの基本構想の作成提案制度を創設 等

重点整備地区における移動等の円滑化のイメージ

ハートビル法の対象(一定の建築物の新築等)

交通バリアフリー法の対象(旅客施設及びその徒歩圏内の経路)

追加・拡大される部分(既存の路外駐車場、公園、建築物、施設間の経路等)

○スパイラルアップ・心のバリアフリー

- スパイラルアップ(当事者参加の下での施策等の段階的・継続的発展)を国等の責務に
- 心のバリアフリー(バリアフリー化の促進に関する国民の理解・協力の促進等)を国等や国民の責務に

5. その他関連法令について ③バリアフリー法

○バリアフリー法の概要（建築物分野）

特定建築物【令第4条】

多数の者が利用する建築物
 (例) 学校、事務所、共同住宅、工場 など
 注：条例により、特別特定建築物に、特定建築物を追加可

特別特定建築物【令第5条】

不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物
 (例) 病院、百貨店、ホテル、老人ホーム、美術館 など

新築、増築、改築、用途変更、修繕又は模様替えについて、建築物移動等円滑化基準への適合**努力義務**

①2,000㎡以上（公衆便所については50㎡以上）の新築、増築、改築又は用途変更について、建築物移動等円滑化基準への**適合義務**

②2,000㎡以下、及び既存建築物に対して建築物移動等円滑化基準への適合**努力義務**
 注：条例により、面積要件の引下げ可

努力義務

努力義務
 (2000㎡以下、既存建築物)

適合義務
 (2000㎡以上)

建築物移動等円滑化基準【令第10条～第23条】 【最低限のレベル】

高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために**必要な**建築物特定施設※の構造及び配置に関する基準。
 (例) ・車いす使用者と人がすれ違える廊下幅の確保 ・車いす使用者用のトイレがひとつはある など 注：条例により、必要な事項の付加可

建築物移動等円滑化誘導基準【省令】 【望ましいレベル】

高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために**誘導すべき**建築物特定施設※の構造及び配置に関する基準。（※義務づけの対象ではない）
 (例) ・車いす使用者同士がすれ違える廊下幅の確保 ・車いす使用者用のトイレが必要な階にある など

計画の認定【法第17条】

建築物移動等円滑化誘導基準を満たし、所管行政庁の認定を受けると、様々な支援措置を受けることができる。
 (例) ○認定マークの表示制度○容積率の特例○税制上の特例措置○補助制度

※建築物特定施設とは、出入口、廊下、階段、エレベーター、トイレ、ホテルの客室、敷地内通路、駐車場、浴室等を指す。

目標値◆及び実績値

(床面積2,000㎡以上の特別特定建築物の総ストック数のうち、建築物移動等円滑化基準に適合するものの割合)

目標値：約5割 (平成22年)
 実績値：約47% (平成21年度)

◆「移動等円滑化の促進に関する基本方針（平成18年12月15日国家公安委員会 総務省 国土交通省告示第一号）」において定めているもの。

5. その他関連法令について ④省エネルギー法

○省エネルギー法（エネルギーの使用の合理化に関する法律〈昭和54年法律第49号〉）の概要

工場・事業場

事業者の努力義務・判断基準の公表

○特定事業者・特定連鎖化事業者

（エネルギー使用量1,500kl/年）

- ・エネルギー管理者等の選任義務
- ・エネルギー使用状況等の定期報告義務
- ・中長期計画の提出義務

運輸

事業者の努力義務・判断基準の公表

○特定輸送事業者（貨物・旅客）

（保有車両数 トラック200台以上、鉄道300両以上等）

- ・中長期計画の提出義務
- ・エネルギー使用状況等の定期報告義務

○特定荷主

（年間輸送量が3000万トンキロ以上）

- ・計画の提出義務
- ・委託輸送に係るエネルギー使用状況等の定期報告義務

住宅・建築物

建築主・所有者の努力義務・判断基準の公表

○特定建築物

（延べ床面積300㎡以上）

- ・新築、大規模改修を行う建築主等の省エネ措置に係る届出義務・維持保全状況の報告義務

○住宅供給事業者

（年間150戸以上）

- ・供給する建売戸建住宅における省エネ性能を向上させる目標の遵守義務

機械器具に係る措置

エネルギー消費機器の製造・輸入事業者の努力義務

トップランナー基準（23機器）

- ・乗用自動車、エアコン、テレビ等の省エネルギー基準。それぞれの機器において現在商品化されている製品のうち最も優れている機器の性能以上にするを求める。

情報提供

一般消費者への情報提供の努力義務

- ・家電等の小売業者による店頭での分かりやすい省エネ情報（年間消費電力、燃費等）の提供
- ・電力・ガス会社等による省エネ機器普及や情報提供等

5. その他関連法令について ④省エネルギー法

○省エネルギー法の概要（住宅・建築物分野）

【省エネ法 第72条(要約)】

住宅・建築物の建築、修繕等をしようとする者及び特定建築物の所有者は、判断基準及び設計・施工指針に沿って、住宅・建築物に係るエネルギーの使用の合理化に努めなければならない。

【建築主等にかかる義務】

①新築等する住宅・建築物の省エネルギー計画書等を作成し、所管行政庁への届出を行う義務

【届出対象となる行為】

- 第1種特定建築物（2,000㎡～）の新築・増改築、設備改修等
- 第2種特定建築物（300～2,000㎡）の新築・増改築

②上記届出後、当該建築物の省エネルギー措置の維持保全の状況について所管行政庁に定期的に報告を行う義務

【定期報告対象となる建築物】

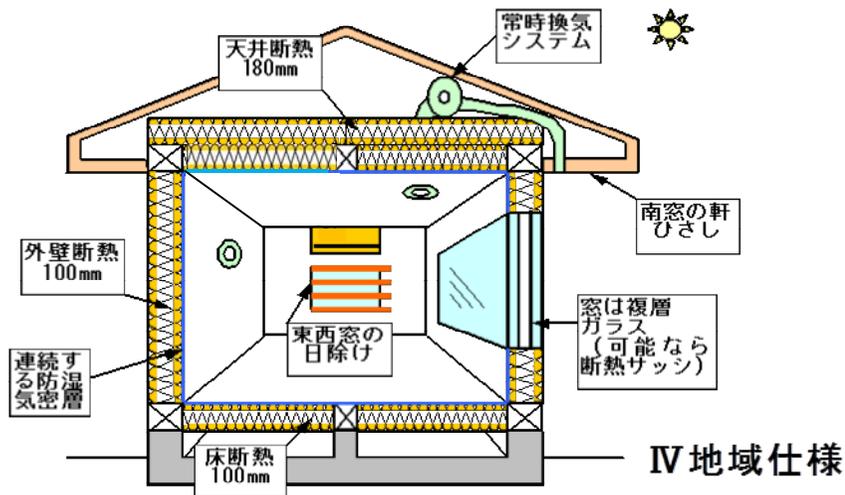
- 第1種特定建築物（2,000㎡～）
- 第2種特定建築物（300～2,000㎡）（住宅を除く）

※ 定期報告をすべき者は、建築物の省エネ措置の維持保全の状況について、自ら所管行政庁へ定期報告を行うか、登録建築物調査機関が行う建築物調査を受けるかのいずれかを選択することが出来る。

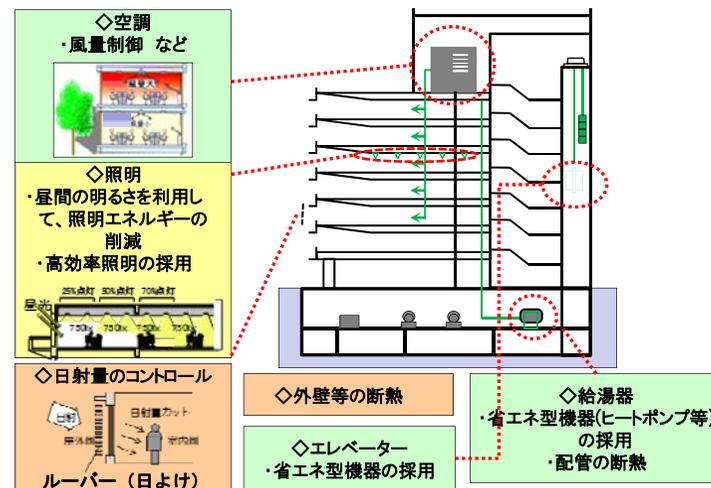
③住宅事業建築主※が、新築する住宅の省エネ性能の向上（他の住宅よりも高い基準を適用〔トップランナー基準〕）を図る義務

※政令で定める戸数(150戸/年)以上の住宅を新築する事業主

●木造戸建住宅の断熱化のイメージ



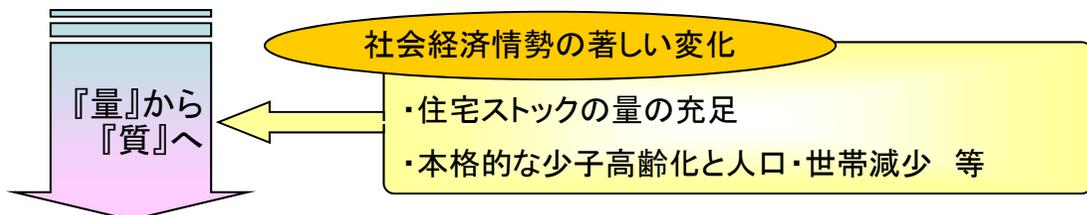
●建築物の省エネルギー対策のイメージ



5. その他関連法令について ⑤住生活基本法

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定(平成18年法律第61号)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月 策定、平成21年3月 変更)

・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。

・住宅の位置付けを明記。

『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…(中略)…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、(以下略)』

・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。

(「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行)

・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

基礎的安全性

住宅の新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】

地球環境対策

住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】

循環型市場形成

既存住宅の流通シェア【13%(H15)⇒23%(H27)】

住宅の利活用期間(滅失住宅の築後平均年数)【約30年(H15)⇒約40年(H27)】

5. その他関連法令について ⑥住宅品質確保法

○住宅品質確保法（住宅の品質確保の促進等に関する法律〈平成11年法律第81号〉）の概要

住宅性能表示制度

○住宅の性能に関する表示の適正化

住宅の基本的な性能について、等級や対策の有無、測定値などにより明示。

○住宅の性能を評価する第三者機関（住宅性能評価機関）を整備

住宅関連事業者に支配されていないことにより、表示の信頼性を確保。

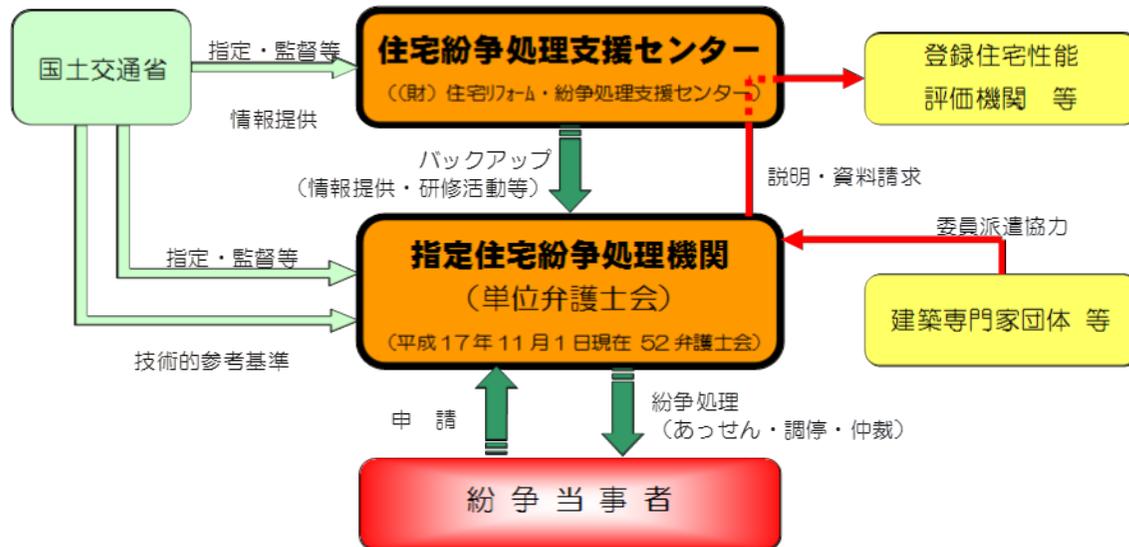
○住宅性能評価書を添付した契約へのみなし規定の適用

契約書に評価書を添付した場合には、評価書の記載内容通りの住宅を販売（建築請負）することを契約したものとみなされる。

住宅の紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅にかかわるトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化を図る。

〈住宅性能評価を受けた住宅に係る紛争処理の運営イメージ〉



新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例

○対象となる部分

- ・構造耐力上主要な部分
（耐力壁、柱 等）
- ・雨水の浸入を防止する部分
（屋根、外壁 等）

○請求できる内容

- ・修補請求
- ・損害賠償請求
- ・解除（解除は売買契約のみで、修補不能な場合に限る。）

○瑕疵担保期間

- ・完成引渡から10年間義務化

5. その他関連法令について ⑥住宅品質確保法

○住宅性能表示制度について

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て等級などで評価し、
- **評価書**（※1）が**交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

（※1 建設住宅性能評価書に限る）

●性能評価項目のイメージ

10分野32項目（新築住宅・共同住宅等）について等級による評価等を行う。

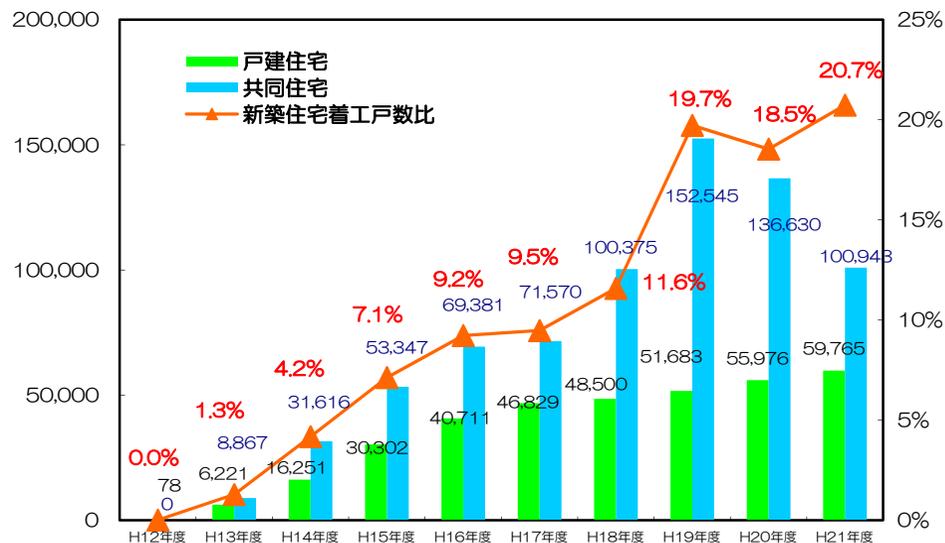


【例】「①構造の安定」の場合

④維持管理・更新への配慮

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に（数百年に一回）発生する地震による力の 1.5倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に（数百年に一回）発生する地震による力の 1.25倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に（数百年に一回）発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている 最低基準

●住宅性能表示制度の実績（新築住宅・H12～H21）



（このほか、平成14年度から既存住宅を対象とした住宅性能表示制度を運用実施）

- **平成21年度の実績は16万戸強。**（※2）
- **新設住宅の20%強が住宅性能表示制度を利用している。**

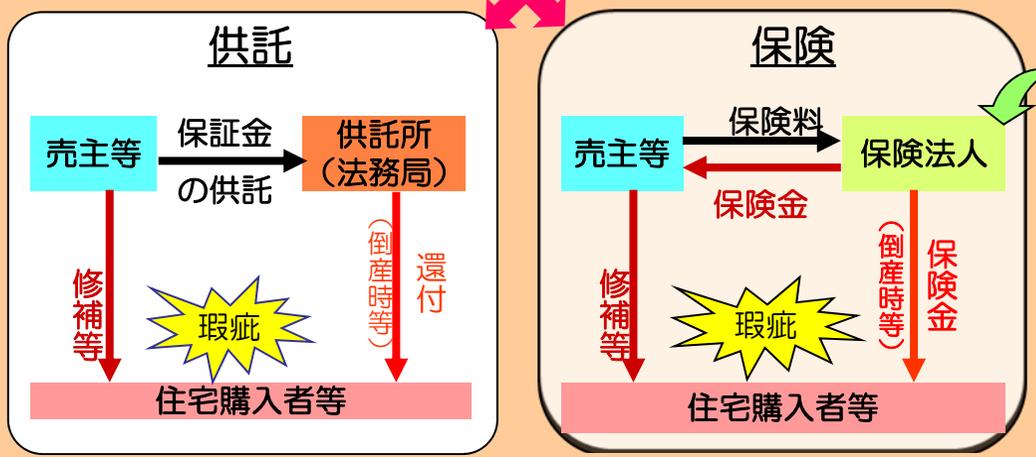
（※2）建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

○住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律〈平成19年法律第66号〉）の概要

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任等の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

5. その他関連法令について ⑧長期優良住宅普及促進法 (長期優良住宅の普及の促進に関する法律<平成20年法律第87号>)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

● 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

・長期優良住宅の普及の促進の意義 ・施策の基本的事項 ・その他重要事項 等

● 国、地方公共団体、事業者の努力義務

(財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、人材養成、木材使用に関する伝統技術を含む研究開発 等)

長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者

認定基準

- 一定以上の住宅の性能 (耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等)
- 維持保全に関する計画の作成 等

建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁(市町村長又は都道府県知事)

記録(住宅履歴書)の作成及び保存

住宅の所有者等による認定時の書類、定期点検結果等の保存

○ 供給の促進

- ・建築確認の特例 ・建築及び維持保全に関する助言・指導
- ・住宅ローン減税拡充、投資型減税創設、その他税負担額(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)の軽減
- ・長期優良住宅先導事業の推進
- ・長期優良住宅に対応した住宅ローンの供給支援(償還期間:35年→50年)
- ・住宅金融支援機構の金利優遇制度拡充(10年間⇒20年間に延長、金利引下げ0.3%⇒1%)

定期点検と必要な補修・交換等

○ 点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要な場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

○ 流通の促進

- ・住宅履歴書の活用 ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例(契約みなし)(※従来は新築のみ)
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険(築後年数要件を緩和)

既存住宅の流通促進

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

○長期優良住宅認定基準のイメージ（木造戸建住宅）

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

劣化対策等級3に加えて、

- ・床下及び小屋裏の点検口を設置。
- ・床下空間に330mm以上の有効高さを確保。

長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

- ・省エネルギー対策等級4

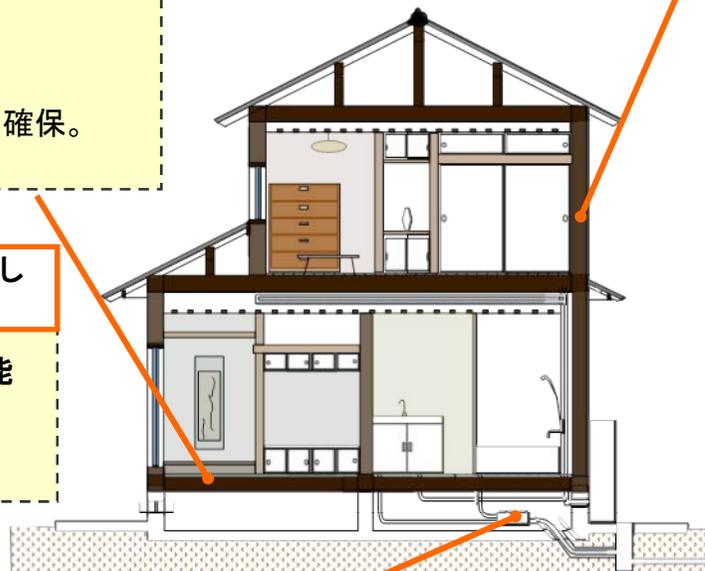
維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

- ・維持管理対策等級（専用配管）等級3

居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。



耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減をはかる。

次のいずれかの措置を講じる。

- ・免震建築物であること。
- ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/40以下とする。（層間変形角を確認）
- ・耐震等級（倒壊等防止）の等級2とする。

計画的な維持管理

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

- ・75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上
- ※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡（1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。