

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案要綱

第一 建築基準法施行令の一部改正

一 維持保全に関する準則の作成等を要する建築物の範囲

維持保全に関する準則の作成等を要する建築物等として、次に掲げる建築物等を規定すること。

- 1 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）別表第一(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供する特殊建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超えるもの（当該床面積の合計が二百平方メートル以下のものにあつては、階数が三以上のものに限る。）

- 2 法別表第一(イ)欄(五)項又は(六)項に掲げる用途に供する特殊建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの

- 3 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。）のうち階数が五以上で延べ面積が千平方メートルを超えるもの

- 4 建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。）第三百三十八条第二項各号に掲げる昇降機等
（第十三条の三及び第三百三十八条の三関係）

二 特定行政庁による勧告及び定期調査の対象となる建築物の範囲

特定行政庁による勧告の対象となる建築物並びに特定行政庁が指定した場合に定期調査及び特定行政庁への報告を要する建築物として、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階数が三以上でその用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超え二百平方メートル以下のものを追加すること。
(第十四条の二及び第十六条第二項関係)

三 長屋又は共同住宅の天井の遮音性能に関する技術的基準

長屋又は共同住宅の天井の遮音性能に関する技術的基準は、令第二十二條の三第一項に規定する基準とすること。
(第二十二條の三第二項関係)

四 大規模の建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準等

1 大規模の建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準は、次のイ又はロのいずれかに掲げるものとすること。

イ 通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後通常火災終了時間次に掲げる要件を満たすものであること。

(1) 構造耐力上支障のある損傷を生じないものであること。

(2) 当該加熱面以外の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。

(3) 屋外に火炎を出す原因となる損傷を生じないものであること。

ロ 令第七十七条各号又は令第一百八条の三第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合するものであること。
(第百九条の五関係)

2 延焼防止上有効な空地の技術的基準は、当該建築物の各部分から当該空地の反対側の境界線までの水平距離が、当該各部分の高さに相当する距離以上であることとする。
(第百九条の六関係)

五 特殊建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準等

1 特定避難時間の下限値は、四十五分間とすること。
(第百十条第一号イ関係)

2 警報設備を設けた場合に耐火建築物等とすることを要しないこととなる用途は、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎及び児童福祉施設等（入所する者の寝室があるものに限る。）とすること。
(第百十条の四関係)

3 2の警報設備の技術的基準は、当該建築物のいずれの室（火災の発生のおそれの少ないものとして

国土交通大臣が定める室を除く。）で火災が発生した場合においても、有効かつ速やかに、当該火災の発生を感知し、当該建築物の各階に報知することができるよう、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる警報設備が、国土交通大臣が定めるところにより適当な位置に設けられていることとすること。

（第百十条の五関係）

六 防火区画を要する建築物の範囲

1 一定の床面積以内ごとに区画しなければならない建築物として、法第二十一条第一項の規定に適合する建築物、令第三百三十六条の二第一号ロ若しくは第二号ロの規定に適合する建築物又は法第六十七条第一項の規定により準耐火建築物とした建築物で、延べ面積が一定規模以上であるものを追加すること。

2 その^{たて}堅穴部分について、当該^{たて}堅穴部分以外の部分と準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画しなければならない建築物として、令第三百三十六条の二第一号ロ又は第二号ロの規定に適合する建築物を追加すること。

3 三階を病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。4において同じ。）又は児童福祉施設等

(入所する者の寝室があるものに限る。4において同じ。)の用途に供する建築物のうち階数が三で延べ面積が二百平方メートル未満のもの、^{たて}堅穴部分については、当該^{たて}堅穴部分以外の部分と間仕切壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画しなければならないものとする。ただし、居室、倉庫その他これらに類する部分にスプリンクラー設備その他これに類するものを設けた建築物の^{たて}堅穴部分については、当該防火設備に代えて、十分間防火設備で区画することができるものとする。

4 三階を法別表第一(イ)欄(二)項に掲げる用途(病院、診療所又は児童福祉施設等を除く。)に供する建築物のうち階数が三で延べ面積が二百平方メートル未満のもの(令第一百十二条第十項に規定する建築物を除く。)の^{たて}堅穴部分については、当該^{たて}堅穴部分以外の部分と間仕切壁又は戸(ふすま、障子その他これらに類するものを除く。)で区画しなければならないものとする。

5 火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物として、壁及び天井の仕上げに用いる材料の種類並びに消火設備及び排煙設備の設置の状況及び構造を考慮して国土交通大臣が定めるものの^{たて}堅穴部分については、3及び4の規定は、適用しないものとする。

6 3の区画に用いる防火設備及び4の区画に用いる戸は、一定の遮煙性能及び煙感知による自動閉鎖機構等を有しなければならないものとする事。
(第百十二条関係)

七 木造等の建築物の防火壁及び防火床の構造

1 防火壁及び防火床は、次に定める構造としなければならないものとする事。

イ 耐火構造とする事。

ロ 通常の火災による当該防火壁又は防火床以外の建築物の部分の倒壊によつて生ずる応力が伝えられた場合に倒壊しないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとする事。

ハ 通常の火災時において、当該防火壁又は防火床で区画された部分から屋外に出た火災による当該防火壁又は防火床で区画された他の部分への延焼を有効に防止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事。

ニ 防火壁に設ける開口部の幅及び高さ又は防火床に設ける開口部の幅及び長さは、それぞれ二・五メートル以下とし、かつ、これに特定防火設備で熱感知による自動閉鎖機構等を有するものを設ける事。

2 給水管等が防火壁又は防火床を貫通する場合は、一定の延焼防止性能を有する構造としなければならないものとする事。
(第百十三条第一項及び第二項関係)

八 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制について、次のとおり合理化すること。

1 自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の界壁については、準耐火構造とすること及び小屋裏又は天井裏に達せしめることを要しないものとする事。

2 令第百十二条第三項各号のいずれかに該当する場合には、小屋裏又は天井裏に達せしめることを要しないものとする事。
(第百十四条第一項関係)

九 用途規制の適用除外に係る手続の合理化

法第四十八条第一項から第七項までの規定のただし書の規定による許可をする場合において建築審査会の同意の取得を要しない日常生活に必要な建築物は、次に掲げる建築物で住居の環境の悪化を防止するために必要な一定の措置が講じられているものとする事。

1 日用品の販売を主たる目的とする店舗で第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に
あるもの

2 共同給食調理場（二以上の学校（法別表第二(イ)項第四号に規定する学校に限る。）において給食を
実施するために必要な施設をいう。）で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あるもの

3 自動車修理工場で第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの

（第三百三十条第二項関係）

十 延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化

1 都市計画で定められた建蔽率の限度の数値に十分の一を加えるものとする耐火建築物と同等以上の
延焼防止性能を有する建築物は、次に掲げる要件に該当する建築物とすること。

イ 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備が設けられていること。

ロ 壁、柱、床その他の建築物の部分及びイの防火設備が十一ロに掲げる基準に適合し、かつ、法
第六十一条に規定する構造方法を用いるもの又は同条の規定による認定を受けたものであること。

2 都市計画で定められた建蔽率の限度の数値に十分の一を加えるものとする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は、次に掲げる要件に該当する建築物とすること。

イ 1イに掲げる要件に該当すること。

ロ 壁、柱、床その他の建築物の部分及びイの防火設備が十一2ロに掲げる基準に適合し、かつ、法第六十一条に規定する構造方法を用いるもの又は同条の規定による認定を受けたものであること。

(第三百三十五条の二十関係)

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

防火地域又は準防火地域内の建築物の壁、柱、床その他の部分及び防火設備の性能に関する技術的基準は、次の1から5までに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該1から5までに定める基準とすること。

1 防火地域内にある建築物で階数が三以上のもの若しくは延べ面積が百平方メートルを超えるもの又は準防火地域内にある建築物で地階を除く階数が四以上のもの若しくは延べ面積が千五百平方メー

トルを超えるもの 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 主要構造部が令第百七条各号又は令第百八条の三第一項第一号イ及びロに掲げる基準に適合し、かつ、外壁開口部設備（外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設ける防火設備をいう。以下同じ。）が令第百九条の二に規定する基準に適合するものであること。ただし、準防火地域内にある建築物で法第八十六条の四各号のいずれかに該当するものの外壁開口部設備については、この限りでない。

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

2 防火地域内にある建築物のうち階数が二以下で延べ面積が百平方メートル以下のもの又は準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が三で延べ面積が千五百平方メートル以下のもの若しくは地階を除く階数が二以下で延べ面積が五百平方メートルを超え千五百平方メートル以下のもの 次のイ

又はロのいずれかに掲げる基準

イ 主要構造部が令第一百七条の二各号又は令第一百九条の三第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合し、かつ、外壁開口部設備が1イに掲げる基準（外壁開口部設備に係る部分に限る。）に適合するものであること。

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

3 準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が二以下で延べ面積が五百平方メートル以下の（木造建築物等に限る。） 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が令第一百八条各号に掲げる基準に適合し、かつ、外壁開口部設備に建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、当該外壁開口部設備が加熱開始後二十分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものであること。ただし、法第八十六条の四各号のいずれかに該当する建築物の外壁開口部設備

については、この限りでない。

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

4 準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が二以下で延べ面積が五百平方メートル以下の（木造建築物等を除く。） 次のイ又はロのいずれかに掲げる基準

イ 外壁開口部設備が3イに掲げる基準（外壁開口部設備に係る部分に限る。）に適合するものであること。

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

5 高さ二メートルを超える門又は扉で、防火地域内にある建築物に附属するもの又は準防火地域内に

ある木造建築物等に附属するもの 延焼防止上支障のない構造であること。

(第三百三十六条の二関係)

十二 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合（令第四百四十七条第一項）と同様に、令の一部の規定を適用除外とすること。

(第四百四十七条第二項関係)

十三 限定特定行政庁の事務の追加

法第六条第一項第四号に掲げる建築物等に係る事務を担う建築主事を置いている市町村の長が行う事務として、次に掲げる事務を追加するものとする。

1 保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言

2 建築物の用途を変更して公益的建築物又は興行場等として使用する場合における許可

3 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を伴う工事を行う場合の全体計画の認

定等

(第四百四十八条第二項第一号関係)

第二 宅地建物取引業法施行令の一部改正

一 宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前における広告の規制等に係る法令に基づく許可等の処分として、法第五十三条第五項の規定による許可を追加するものとする。

(第二条の五第二号関係)

二 宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして宅地建物取引業者の相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合等における建蔽率規制を追加するものとする。

(第三条第一項第二号関係)

第三 不動産特定共同事業法施行令の一部改正

宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前における広告の規制等に係る法令に基づく許可等の処分として、法第五十三条第五項の規定による許可を追加するものとする。

(第七条第二号関係)

第四 その他

その他所要の改正を行うものとする。

第五 附則

一 この政令は、建築基準法の一部を改正する法律（平成三十年法律第六十七号）の施行の日（令和元年六月二十五日）から施行するものとする。

（附則第一条関係）

二 所要の経過措置を定めるものとする。

（附則第二条から第四条まで関係）

三 その他所要の改正を行うものとする。

（附則第五条関係）