

国住指第 653 号
国住街第 40 号
令和元年 6 月 24 日

各都道府県知事 殿

国土交通省 住宅局長

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。）が平成 30 年 6 月 27 日に公布され、一部については同年 9 月 25 日に施行されているが、その他の内容について、令和元年 6 月 25 日から施行されることとなった。

また、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）及び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）についても、同年 6 月 25 日から施行されることとなった。

については、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職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、この旨通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 大規模木造建築物に係る主要構造部規制の合理化（法第21条及び法第61条関係）

木造建築物の整備の推進に資するよう、一定規模以上の木造建築物等について、その主要構造部が、消火の措置により通常の火災が終了するまでの間、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、耐火構造以外の構造でよいこととした。

また、防火地域又は準防火地域内にある建築物について、壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火設備が、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。

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）

従来、主要構造部を耐火構造等とすべき大規模な木造建築物の対象を、高さが13メートル又は軒の高さが9メートルを超えるものとしていたところ、倉庫等を除き、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とすることとした。

さらに、建築物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を有するものについては、法第21条第1項の適用を受けないこととした。

第3 小規模特殊建築物に係る合理化（法第27条関係及び法第6条）

既存建築ストックの用途変更による有効活用を促進するため、小規模の戸建住宅等を他の用途へ転用する場合において、用途により在館者が迅速に避難できる措置として、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。

また、建築物の用途を変更して特殊建築物のいずれかへ用途を変更する場合、200平方メートル以下の建築物について、建築確認手続きを不要とした。

第4 適切な維持保全（法第8条関係）

平成29年の埼玉県三芳町倉庫火災等を踏まえ、建築物を常時適法な状態に維持するため、維持保全に関する準則又は計画を作成すべき建築物の範囲を拡大し、大規模倉庫等を対象として位置付けることとした。

第5 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）

既存不適格建築物について劣化が生じた段階におけるより緩やかな措置を建築基準法上位置付け、当該措置を通じた当該建築物の所有者等による是正の促進に繋げることを目的として、法第9条の4を創設し、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。

第6 長屋又は共同住宅の界壁（法第30条関係）

長屋又は共同住宅の天井の構造が、界壁と同様の遮音性能を有していれば、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。

第7 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。

第8 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関係）

法第85条は、その対象となる仮設建築物が一時的にしか存続せず、最終的には撤去されるという点に着目し、その建築を認めるとともに、法の全部又は一部の規定の適用除外を認めているものであるが、この点、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おいても、当該他の用途の建築物として使用するのは一時的であるため、法第85条と趣旨は共通していることから、法第87条の3の創設により、当該緩和の対象を、建築物の用途を変更して一時的に他の用途に供する場合にも拡大した。

また、法第87条の3第2項、第5項又は第6項のいずれかに規定する建築物（高さが60メートル以下のものに限る。）についても、令第147条第1項と同様に、同条第2項において令の一部の規定を適用除外とした。ただし、適用除外とする規定は、当該建築物を仮設建築物として建築する場合に適用除外となる令の規定のうち、基本的

には用途により規制内容が異なるものとしている。

第9 限定特定行政庁の事務の追加（法97条の2関係）

今般の法改正により新たに特定行政庁の事務として追加された、法第9条の4に基づく指導・助言、法第87条の2第1項及び同条第2項において準用する法第86条の8に基づく認定並びに法第87条の3第3項及び第5項に基づく許可については、現行、限定特定行政庁が行うこととなっている事務と同等又はより簡易な事務であるものとして、新たに限定特定行政庁の事務として位置付けた。

II 集団規定関係

第1 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項関係）

一定の用途地域内で日常生活に必要な一定の建築物（日用品販売店舗・共同給食調理場・自動車修理工場）について、規則第10条の4の3に定める騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止する措置を講じている場合に、対象とする建築物に応じて、法第48条第1項から第7項までのいずれかのただし書の規定による許可に際し、建築審査会の同意の取得を要しないこととした。

なお、その場合であっても、同条第1項から第7項までのただし書にあるとおり、特定行政庁が各用途地域における住居の環境を害するおそれがないと認めるもの等であることを留意すること。

第2 密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化（法第53条関係）

1 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10分の1を加えるものとする建築物として、防火地域（都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域を除く。）内にあ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並びに準防火地域内にある耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物並びに準耐火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を追加することとした。

(2) 建蔽率規制を適用しない建築物として、防火地域（都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域に限る。）内にあ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を追加することとした。

2 壁面線の指定等がある場合の建蔽率規制の合理化

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いて、当該壁面線等を越えない建築物で、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、その許可の範囲内で、法第 53 条第 1 項から第 3 項までの限度を超えるものとするができることとした。