

建築行政に係る最近の動向(施策集)

1. 近年の対応策に係る方法論の整理	P 2
2. 答申への対応状況	
（1）改正耐震改修促進法の施行状況（平成25年2月第一次答申）	P16
（2）改正建築基準法の施行状況（平成26年2月第二次答申）	P25
（3）建築物省エネ法の施行状況（平成27年1月第一次答申(建築環境部会)）	P29
（4）改正建築基準法の施行状況（平成30年2月第三次答申）	P32
（5）都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行状況	P49
（平成30年2月第三次答申）	
（6）改正建築物省エネ法の施行状況（平成31年1月第二次答申(建築環境部会)）	P51
（7）改正建築物省エネ法・建築基準法等の施行状況	P54
（令和4年2月第三次答申（建築環境部会）・第四次答申）	
3. 近年のその他施策の概要	P82

1. 近年の対応策に係る方法論の整理

作業途中のものであり、「建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会」
規約第5条第3項但し書きの規定に基づき、P3～P14は非公表

2. 答申への対応状況

(1)改正耐震改修促進法の施行状況

(平成25年2月第一次答申)

建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

平成7年12月25日施行
平成18年1月26日改正法施行
平成25年11月25日改正法施行
平成31年1月1日改正政令施行

国による基本方針の作成

○住宅、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標の設定
○相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針

○耐震化の促進を図るための施策の方針
○耐震診断、耐震改修の方法（指針）

○ブロック塀等の安全対策

都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成

○建築物の耐震診断及び改修の目標 ○目標達成のための具体的な施策 ○緊急輸送道路等の指定（都道府県、市町村） ○防災拠点建築物の指定（都道府県）

耐震化の促進のための規制措置

所管行政庁による指導・助言

○住宅や小規模建築物を含む、全ての既存不適格建築物

所管行政庁による指示・公表

- 不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの
- 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上のもの

耐震診断の義務付け・結果の公表

○要緊急安全確認大規模建築物

- ・病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物のうち大規模なもの
- ・学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
- ・一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

○要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進計画に位置付け）

- ・都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
（平成31年1月1日施行の改正政令により、建物に附属するブロック塀等を対象に追加）
- ・都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

耐震化の円滑な促進のための措置

○耐震改修計画の認定

- ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままで可とする特例
- ・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例

○区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
（区分所有法の特例：3/4以上→過半数）

○耐震性に係る表示制度（任意）

- ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

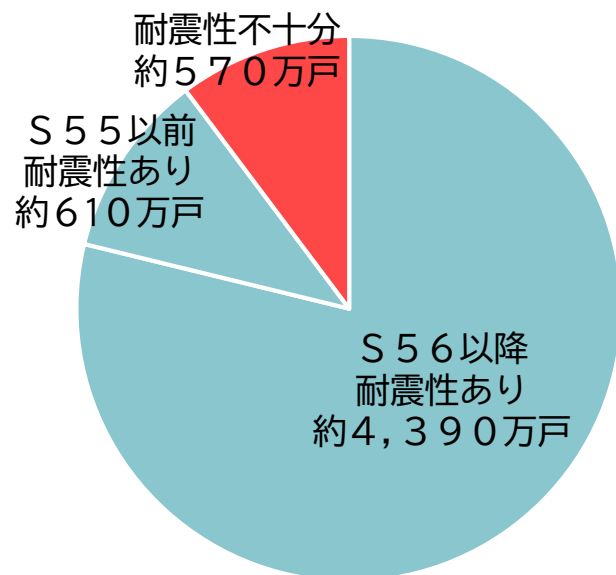
○耐震改修支援センター

- ・耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施

補助等の実施 ・住宅・建築物安全ストック形成事業 ・地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 ・耐震改修促進税制 等

住宅の耐震化率(全国)

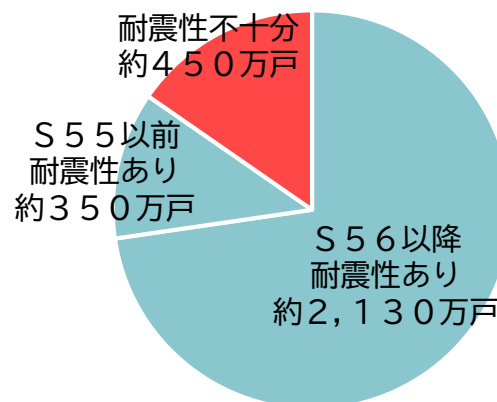
現状値：令和5年



耐震化率 約90%

総戸数 約5,570万戸
耐震性あり 約5,000万戸

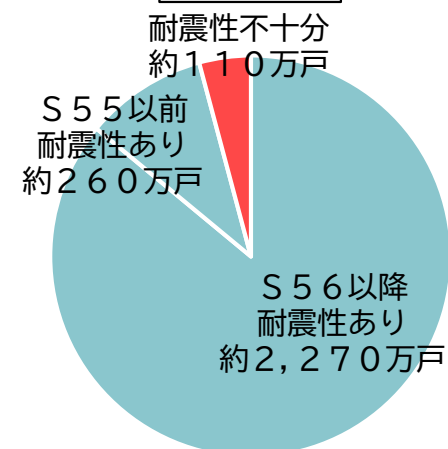
戸建て住宅



耐震化率 約85%

総戸数 約2,930万戸
耐震性あり 約2,480万戸

共同住宅



耐震化率 約96%

総戸数 約2,640万戸
耐震性あり 約2,530万戸

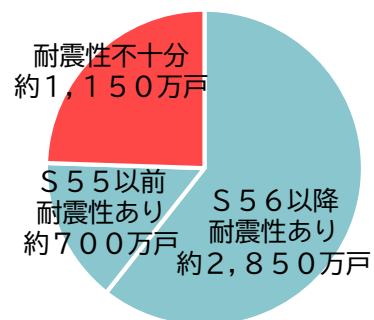
総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

目 標

令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

住宅の耐震化率(全国)の進捗状況

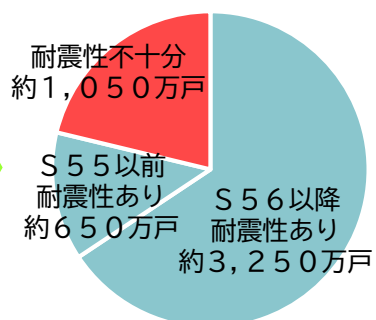
平成15年



耐震化率 約75%

総戸数 約4,700万戸
耐震性あり 約3,550万戸

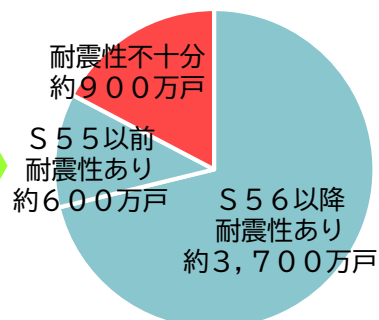
平成20年



耐震化率 約79%

総戸数 約4,950万戸
耐震性あり 約3,900万戸

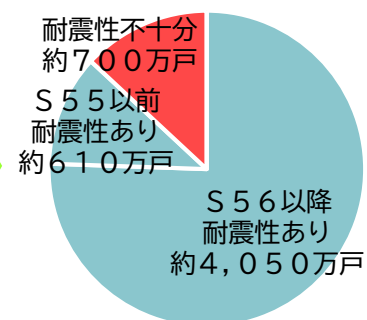
平成25年



耐震化率 約82%

総戸数 約5,200万戸
耐震性あり 約4,300万戸

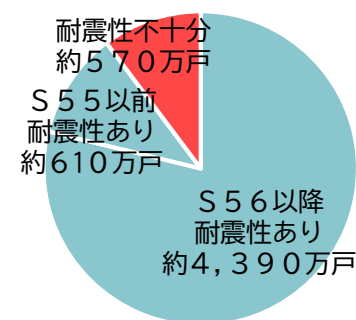
平成30年



耐震化率 約87%

総戸数 約5,360万戸
耐震性あり 約4,660万戸

現状値：令和5年



耐震化率 約90%

総戸数 約5,570万戸
耐震性あり 約5,000万戸

総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計
※平成30年時点で推計方法の改善を行っている

要安全確認計画記載建築物のうち防災拠点建築物の指定状況、報告期限

○法第5条第3項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物

【都道府県】 38道県

(令和6年4月1日時点)

都道府県	指定	報告期限
北海道※	平成28年5月	平成27年12月
	平成29年1月	平成27年12月
	平成29年7月	平成27年12月
	平成29年10月	平成27年12月
	平成31年2月	平成27年12月
青森県	平成30年3月	令和元年12月
岩手県	平成27年3月	平成30年3月
宮城県	平成30年9月	平成30年10月
秋田県	平成27年3月	平成29年3月
	平成27年5月	平成29年3月
山形県	平成26年5月	平成27年12月
	平成28年2月	平成29年3月
	平成29年3月	平成30年12月
	令和5年12月	令和6年3月
福島県	平成28年7月	平成30年12月
	平成29年7月	令和元年12月
	令和元年7月	令和3年12月
茨城県	令和4年3月	令和7年3月
栃木県	令和6年2月	令和6年3月
群馬県	平成30年4月	令和2年3月
	平成31年4月	平成27年12月
千葉県	平成26年3月	平成27年12月
	平成27年3月	平成28年12月
	平成29年3月	平成30年12月
	平成30年3月	令和元年12月
	令和4年3月	令和7年3月
神奈川県※	平成26年3月	平成27年12月
新潟県	平成27年4月	平成29年3月
	平成29年4月	平成30年9月
	平成30年4月	令和元年9月
	令和4年4月	令和5年9月
	令和5年3月	令和5年9月

都道府県	指定	報告期限
石川県	平成29年3月	平成29年12月
岐阜県	平成28年8月	平成29年7月
	平成29年4月	令和2年3月
愛知県	平成27年7月	平成31年3月
	令和3年3月	令和6年12月
三重県	平成29年3月	令和3年3月
滋賀県	平成28年3月	令和元年12月
	令和3年3月	令和3年4月
兵庫県※	平成28年10月	平成29年3月
奈良県	令和4年10月	令和5年3月
	令和4年10月	令和7年3月
和歌山県	平成28年3月	平成29年12月
	平成29年3月	平成29年12月
鳥取県	平成28年3月	平成31年3月
	平成31年3月	平成31年3月
島根県	平成29年4月	令和3年3月
岡山県	平成28年5月	令和3年3月
	平成29年7月	令和4年3月
	令和4年2月	令和8年3月
広島県	平成28年4月	平成31年3月
山口県	平成27年7月	平成31年3月
徳島県	平成26年3月	平成28年3月
	平成29年7月	令和2年3月
	平成30年3月	令和2年3月
	平成31年3月	令和3年3月
	令和3年3月	令和6年3月
香川県	平成26年9月	令和3年10月
愛媛県	平成27年3月	平成30年3月

都道府県	指定	報告期限
高知県	平成27年8月	平成31年3月
	平成28年6月	令和2年3月
	平成29年12月	令和3年3月
	平成31年3月	令和4年3月
	令和2年7月	令和6年3月
	令和3年3月	令和6年3月
	令和4年3月	令和7年3月
	令和5年4月	令和8年3月
	令和6年3月	令和9年3月
福岡県	平成28年4月	平成30年12月
	平成29年4月	平成30年12月
	平成30年4月	令和元年12月
	平成31年4月	令和2年12月
	令和2年4月	令和3年12月
	令和5年4月	令和6年12月
佐賀県	平成29年3月	平成30年3月
長崎県	平成27年9月	平成27年12月
	平成29年2月	平成31年3月
	令和4年11月	令和6年3月
熊本県	平成29年11月	令和元年12月
	平成30年9月	令和2年12月
大分県	平成26年4月	平成27年12月
宮崎県	平成29年12月	令和4年3月
	令和4年5月	令和6年3月
鹿児島県	平成29年12月	令和2年3月
沖縄県	平成30年4月	令和2年12月

※ 指定された建築物は全て要緊急安全確認大規模建築物と重複。

要安全確認計画記載建築物に係る避難路の指定状況、報告期限

○法第5条第3項第二号および、法第6条第3項第一号の規定により都道府県・市町村耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路等の避難路

※令第4条第一号に規定する建築物に係るもの

(令和6年4月1日時点)

【都道府県】22都府県

都道府県	指定	報告期限
福島県	平成29年7月	令和3年12月
茨城県	令和4年3月	令和7年3月
群馬県	令和2年4月	令和5年3月
埼玉県	令和元年7月	令和4年3月
千葉県	平成30年10月 令和4年3月	令和4年12月 令和7年3月
東京都	平成23年6月	平成27年3月
神奈川県	平成27年3月	平成30年3月
岐阜県	平成29年4月	令和2年3月
静岡県	平成31年4月	令和4年3月
愛知県	平成26年3月 令和3年3月	平成31年3月 令和6年12月
三重県	平成27年12月 平成31年3月	令和3年3月 令和8年3月
滋賀県	平成27年4月	平成30年12月
京都府	平成29年2月	令和5年3月
大阪府	平成25年11月 令和2年3月	平成28年12月 令和4年9月
和歌山県	令和3年4月	令和6年3月
島根県	平成29年4月	令和8年3月
岡山県	平成28年5月 平成29年7月 平成30年6月 令和3年3月	令和3年3月 令和4年3月 令和5年3月 令和8年3月
広島県	平成28年4月	令和3年3月
徳島県	平成26年3月	令和3年3月
香川県	平成26年4月	令和3年3月
高知県	平成27年8月 平成27年11月 平成28年6月	平成31年3月 平成31年3月 令和2年3月
佐賀県	平成30年8月	令和3年12月

【市町村】71市町村

市町村	指定	報告期限
茨城町(茨城県)	令和4年4月	令和7年3月
前橋市(群馬県)	令和4年4月	令和6年3月
さいたま市(埼玉県)	令和5年7月	令和8年3月
横浜市(神奈川県)	平成25年11月	平成27年12月
川崎市(神奈川県)	平成27年5月	平成31年3月
相模原市(神奈川県)	平成27年4月	平成31年3月
平塚市(神奈川県)	平成28年4月	平成31年3月
鎌倉市(神奈川県)	平成27年9月	令和3年3月
藤沢市(神奈川県)	平成28年4月	令和3年3月
厚木市(神奈川県)	平成28年4月	平成31年3月
大和市(神奈川県)	平成27年1月	平成31年3月
山梨県内25市町村※	平成26年度	令和5年3月 令和8年3月
長野市(長野県)	平成26年4月	平成28年3月
四日市市(三重県)	平成28年3月 令和3年3月	令和3年3月 令和8年3月
京都市(京都府)	平成29年3月	令和5年3月
堺市(大阪府)	平成26年3月	平成29年12月
高槻市(大阪府)	平成29年3月	令和2年12月
茨木市(大阪府)	平成26年3月	平成28年12月
箕面市(大阪府)	令和5年12月	令和7年12月
門真市(大阪府)	平成29年3月	平成30年12月
東大阪市(大阪府)	平成26年3月	平成28年12月
松江市(島根県)	平成30年3月	令和8年3月
出雲市(島根県)	平成30年4月	令和8年3月

市町村	指定	報告期限
岡山県内20市町※	平成27年度 平成29年度 平成30年度 令和2年度	令和3年3月 令和4年3月 令和5年3月 令和8年3月
広島市(広島県)	平成28年4月	令和5年3月
呉市(広島県)	平成29年6月	令和3年3月
大豊町(高知県)	令和元年11月	令和6年3月
佐賀市(佐賀県)	平成30年8月	令和4年12月

※ 市町村により指定時期が異なる

○山梨県内25市町村

甲府市、富士吉田市、都留市、山梨市、大月市、韮崎市、南アルプス市、北杜市、甲斐市、笛吹市、上野原市、甲州市、中央市、市川三郷町、身延町、南部町、富士川町、昭和町、道志村、西桂町、忍野村、山中湖村、富士河口湖町、小菅村、丹波山村

○岡山県内20市町

岡山市、倉敷市、津山市、玉野市、笠岡市、高梁市、新見市、備前市、瀬戸内市、真庭市、美作市、浅口市、和気町、早島町、里庄町、鏡野町、奈義町、久米南町、美咲町、吉備中央町

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の状況

(令和6年4月1日時点)

都道府県		公表された建築物棟数 (A)	耐震性不足 解消棟数※ (B)	耐震性不足 棟数 ※診断命令済み含む	対象建築物の 耐震性不足 解消率 (B/A)
1	北海道	692	605	87	87.4%
2	青森県	71	55	16	77.5%
3	岩手県	108	104	4	96.3%
4	宮城県	263	259	4	98.5%
5	秋田県	60	59	1	98.3%
6	山形県	73	63	10	86.3%
7	福島県	121	101	20	83.5%
8	茨城県	189	184	5	97.4%
9	栃木県	173	158	15	91.3%
10	群馬県	153	132	21	86.3%
11	埼玉県	801	779	22	97.3%
12	千葉県	566	529	37	93.5%
13	東京都	1,946	1,887	59	97.0%
14	神奈川県	1,004	947	57	94.3%
15	新潟県	115	105	10	91.3%
16	富山県	49	38	11	77.6%
17	石川県	74	58	16	78.4%
18	福井県	36	36	0	100.0%
19	山梨県	24	24	0	100.0%
20	長野県	97	88	9	90.7%
21	岐阜県	118	105	13	89.0%
22	静岡県	303	282	21	93.1%
23	愛知県	481	457	24	95.0%
24	三重県	99	93	6	93.9%

都道府県		公表された建築物棟数 (A)	耐震性不足 解消棟数※ (B)	耐震性不足 棟数 ※診断命令済み含む	対象建築物の 耐震性不足 解消率 (B/A)
25	滋賀県	163	154	9	94.5%
26	京都府	187	159	28	85.0%
27	大阪府	854	778	76	91.1%
28	兵庫県	624	574	50	92.0%
29	奈良県	191	174	17	91.1%
30	和歌山県	99	93	6	93.9%
31	鳥取県	21	15	6	71.4%
32	島根県	43	40	3	93.0%
33	岡山県	125	107	18	85.6%
34	広島県	275	247	28	89.8%
35	山口県	112	94	18	83.9%
36	徳島県	32	30	2	93.8%
37	香川県	52	48	4	92.3%
38	愛媛県	149	136	13	91.3%
39	高知県	61	59	2	96.7%
40	福岡県	435	412	23	94.7%
41	佐賀県	41	36	5	87.8%
42	長崎県	129	113	16	87.6%
43	熊本県	59	54	5	91.5%
44	大分県	52	46	6	88.5%
45	宮崎県	28	28	0	100.0%
46	鹿児島県	79	70	9	88.6%
47	沖縄県	37	31	6	83.8%
合計		11,464	10,646	818	92.9%

※耐震性不足解消棟数：耐震性のある建築物棟数及び耐震性が不十分な建築物の解消棟数。

※要緊急安全確認大規模建築物の所在するすべての所管行政庁（47都道府県及び256市区）において、耐震診断結果を公表済。

要安全確認計画記載建築物(防災拠点建築物)の耐震化の状況

(令和6年4月1日時点)

都道府県		公表された 建築物棟数 (A)	耐震性不足 解消棟数※ (B)	耐震性不足 棟数 ※診断命令済み含む	対象建築物の 耐震性不足 解消率 (B/A)
1	北海道	477	460	17	96.4%
2	青森県	11	7	4	63.6%
3	岩手県	14	10	4	71.4%
4	宮城県	4	3	1	75.0%
5	秋田県	17	16	1	94.1%
6	山形県	41	34	7	82.9%
7	福島県	205	170	35	82.9%
10	群馬県	12	7	5	58.3%
12	千葉県	86	78	8	90.7%
14	神奈川県	8	6	2	75.0%
15	新潟県	31	29	2	93.5%
17	石川県	3	3	0	100.0%
21	岐阜県	41	31	10	75.6%
23	愛知県	66	57	9	86.4%
24	三重県	3	2	1	66.7%
25	滋賀県	7	5	2	71.4%
28	兵庫県	15	8	7	53.3%
29	奈良県	25	4	21	16.0%

都道府県		公表された 建築物棟数 (A)	耐震性不足 解消棟数※ (B)	耐震性不足 棟数 ※診断命令済み含む	対象建築物の 耐震性不足 解消率 (B/A)
30	和歌山県	25	21	4	84.0%
31	鳥取県	7	6	1	85.7%
32	島根県	39	27	12	69.2%
33	岡山県	13	9	4	69.2%
34	広島県	36	26	10	72.2%
35	山口県	11	11	0	100.0%
36	徳島県	33	30	3	90.9%
37	香川県	10	10	0	100.0%
38	愛媛県	81	61	20	75.3%
40	福岡県	70	63	7	90.0%
41	佐賀県	26	22	4	84.6%
42	長崎県	56	35	21	62.5%
43	熊本県	14	12	2	85.7%
44	大分県	23	20	3	87.0%
45	宮崎県	6	2	4	33.3%
46	鹿児島県	65	57	8	87.7%
47	沖縄県	29	26	3	89.7%
合計		1,610	1,368	242	85.0%

※耐震性不足解消棟数：耐震性のある建築物棟数及び耐震性が不十分な建築物の解消棟数。

要安全確認計画記載建築物(避難路沿道建築物)の耐震化の状況

(令和6年4月1日時点)

都道府県		公表された 建築物棟数 (A)	耐震性不足 解消棟数※1 (B)	耐震性不足 棟数 ※診断命令済み含む	対象建築物の 耐震性不足 解消率 (B/A)	道路延長※2 (km) (C)	指定道路との関係を示した 耐震性不足解消状況の公表方法
7	福島県	40	14	26	35.0%	27	－
10	群馬県	34	9	25	26.5%	440	－
11	埼玉県	16	9	7	56.3%	461	耐震診断結果を路線別に公表
12	千葉県	2	2	0	100.0%	336	－
13	東京都	4,308	2,257	2,051	52.4%	1,043	「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況」の地図を公表
14	神奈川県	773	261	512	33.8%	799	「耐震診断義務付け路線の交差点間の耐震化の状況」の地図を公表（横浜市）
20	長野県	7	2	5	28.6%	6	－
21	岐阜県	36	8	28	22.2%	400	－
22	静岡県	418	110	308	26.3%	688	耐震診断結果を路線別に公表
23	愛知県	531	152	379	28.6%	873	耐震診断結果を路線別に公表
24	三重県	95	36	59	37.9%	819	－
25	滋賀県	41	14	27	34.1%	15	－
26	京都府	46	9	37	19.6%	299	耐震診断結果を路線別に公表
27	大阪府	454	160	294	35.2%	462	「主要交差点間の耐震性不足の建物状況」の地図を公表 耐震診断結果を路線別に公表
33	岡山県	119	36	83	30.3%	421	耐震診断結果を路線別に公表
34	広島県	260	80	180	30.8%	1,614	耐震診断結果を路線別に公表
36	徳島県	111	22	89	19.8%	253	－
合計		7,291	3,181	4,110	43.6%	8,953	－

※1：耐震性不足解消棟数：耐震性のある建築物棟数及び耐震性が不十分な建築物の解消棟数。

※2：道路延長：耐震改修促進法第5条第3項第二号及び第6条第3項第一号に基づき都道府県及び市町村が耐震改修促進計画に定めた道路の長さの合計（公表された建築物に係るもの）

(2)改正建築基準法の施行状況

(平成26年2月第二次答申)

「建築基準法の一部を改正する法律」の概要(平成26年法律第54号)

より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化等の所要の措置を講ずる。

法改正の必要性

建築物において木材利用や新技術導入を促進するための規制緩和、建築関連手続きの合理化、事故・災害対策の徹底など多様な社会経済的要請に的確に対応し、国民の安全・安心の確保と経済活性化を支える環境整備を推進することが急務。

法改正の概要

【公布日：平成26年6月4日】

■ 木造建築関連基準の見直し

【施行日：平成27年6月1日】

- 木材の利用を促進するため、耐火構造としなければならない3階建ての学校等について、実大火災実験等により得られた新たな知見に基づき、一定の防火措置を講じた場合には準耐火構造等にできることとする。

■ 実効性の高い建築基準制度の構築

1. 定期調査・検査報告制度の強化

【施行日：平成28年6月1日】

- 定期調査・検査の対象の見直し、防火設備等に関する検査の徹底や、定期調査・検査の資格者に対する監督の強化等を図ることとする。

2. 建築物の事故等に対する調査体制の強化

【施行日：平成27年6月1日】

- 建築物においてエレベーター事故や災害等が発生した場合に、国が自ら、必要な調査を行えることとする。
- 国及び特定行政庁において、建築設備等の製造者等に対する調査を実施できるよう調査権限を充実する。

■ 合理的な建築基準制度の構築

1. 構造計算適合性判定制度の見直し

【施行日：平成27年6月1日】

- ①建築主が、審査者や申請時期を選択できるよう、指定構造計算適合性判定機関等へ直接申請できることとする。
- ②比較的簡易な構造計算について、十分な能力を有する者が審査する場合に、構造計算適合性判定の対象外とする。

2. 指定確認検査機関等による仮使用認定事務の創設

【施行日：平成27年6月1日】

- 特定行政庁等のみが承認することができる工事中の建築物の仮使用について、一定の安全上の要件を満たす場合には、指定確認検査機関が認めたときは仮使用できることとする。

3. 新技術の円滑な導入に向けた仕組み

【施行日：平成27年6月1日】

- 現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入を促進する。

4. 容積率制限の合理化

【施行日：①平成26年7月1日②平成27年6月1日】

- ①容積率の算定に当たりエレベーターの昇降路の部分の床面積を延べ面積に算入しないこととする。
- ②住宅の容積率の算定に当たり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を、老人ホーム等についても適用する。

木造3階建ての学校の取組状況

- 平成26年の建築基準法改正により、耐火構造によらない方法で、木造3階建て・延べ面積3,000㎡以上の学校を建設することが可能となった。

階数 : 3階建て
構造 : 木造
延べ面積 : 3,000㎡



改正前 : 「耐火構造」とすることが必要

改正後 : 「準耐火構造」で実現可能

<高知学園 新学部棟 8号館 (令和2年2月竣工)>

※平成30年サステイナブル建築物等先導事業 (木造先導型)

■ 諸元

構造 : 木造

用途 : 学校

階数 : 地上3階

延べ面積 : 1,623.4㎡

<特徴>

天井を不燃化することで、柱や壁に木をあらわして使用することが可能となった。



実験・実習室



講義室



北側外観

第一次大極殿院建造物に係る特殊構造方法等認定(第38条認定)の概要

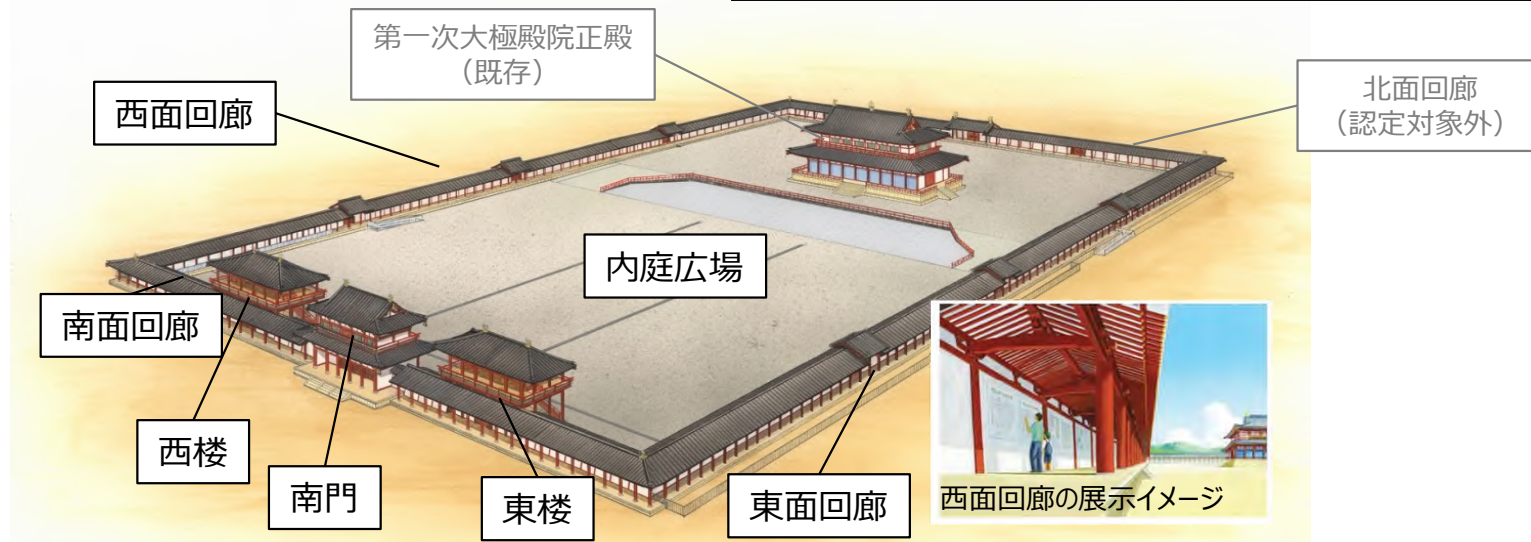
■計画概要

- 申請者
国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所
- 計画地
国営飛鳥歴史公園内（奈良県奈良市）
- 計画内容
第一次大極殿院の門、東西楼及び回廊を当時の構法で復原するもの
- 認定日
平成29年2月14日、（第1回変更）令和6年6月28日
※第1回変更では首里城火災を踏まえ防火対策を強化
（炎感知器へグレードアップ、易操作性消火栓の追加など）
- 工事スケジュール
（南門）着工 平成29年 竣工 令和4年
（東楼）着工 令和4年 竣工 令和7年（予定）

■抵触条文と対応

- 計画された内容が各抵触条文において要求される性能と同等以上の性能を有しているものと評価して認定

抵触条文	計画内容に対する評価
法第21条（大規模木造の制限）	(出火防止) ・可燃物量が少ない ・公園内では火気を使用しない (火災の拡大防止) ・初期消火態勢が整っている ・火災の拡大を抑制する土壁を有している (加害防止) ・30分間は倒壊しない ・盛期火災となっても周囲へ加害する恐れが極めて少ない
法第26条（防火壁の設置）	
令第114条 （小屋裏の隔壁設置）	
令第126条の2（排煙設備）	(避難安全性) ・避難の妨げとなる高さまで煙が降下しない
法第35条の2（内装制限）	



第一次大極殿院建造物復原整備計画における完成予想図

(3)建築物省エネ法の施行状況

(平成27年1月第一次答申(建築環境部会))

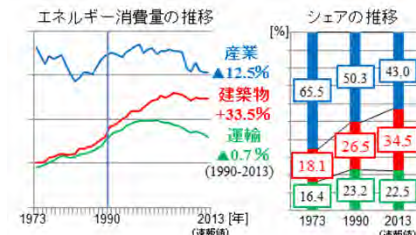
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

【平成27年7月8日公布】
【平成28年4月1日／平成29年4月1日施行】

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
 - 他部門（産業・運輸）が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒ 建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



法律の概要

● 基本方針の策定（国土交通大臣）、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

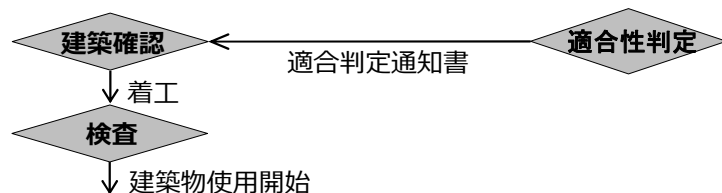
特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物（政令：2000㎡）

省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準（省エネ基準）への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関（創設）の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録省エネ判定機関



その他の建築物 一定規模以上の建築物（政令：300㎡） ※特定建築物を除く

届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**
<省エネ基準に適合しない場合>
必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

住宅事業建築主*が新築する一戸建て住宅 *住宅の建築を業として行う建築主

住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準（住宅トップランナー基準）を定め、省エネ性能の向上を誘導

<住宅トップランナー基準に適合しない場合>

一定数（政令：年間150戸）以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

エネルギー消費性能の表示

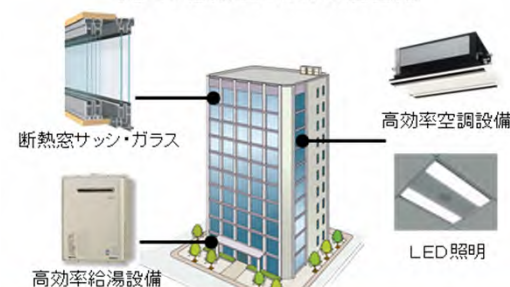
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例***を受けることができる。

* 省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入（10%を上限）

〔省エネ性能向上のための措置例〕



誘導措置

- その他所要の措置（新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等）

省エネ法と建築物省エネ法の比較概要（新築）

		省エネ法 エネルギーの使用の合理化等に関する法律	建築物省エネ法 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
大規模建築物 (2,000㎡以上)	非住宅	第一種特定建築物 届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【 <u>建築確認手続きに連動</u> 】
	住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	届出義務 【 <u>基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等</u> 】
中規模建築物 (300㎡以上 2,000㎡未満)	非住宅	第二種特定建築物 届出義務 【著しく不十分な場合、 勧告 】	届出義務 【 <u>基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等</u> 】
	住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、 勧告 】	届出義務 【 <u>基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等</u> 】
小規模建築物 (300㎡未満)	住宅事業建築主 (住宅トップランナー)	努力義務 【必要と認める場合、 勧告・命令等 】	努力義務 【必要と認める場合、 勧告・命令等 】
	その他	努力義務	努力義務

※省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、平成29年3月31日をもって廃止。

(4)改正建築基準法の施行状況 (平成30年2月第三次答申)

建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)の概要

【平成30年6月27日公布】
【平成30年9月25日／令和元年6月25日施行】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災（H28.12）や埼玉県三芳町倉庫火災（H29.2）などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大（大規模倉庫等を想定）。
- 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の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し（高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上）。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は令和元年6月25日施行／平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行1年）の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

等

建築基準制度の見直し

最近の大規模火災を巡る状況

- 新潟県糸魚川市における市街地火災（H28.12）や、埼玉県三芳町における大規模倉庫火災（H29.2）に対応する防火関連規制の見直しの必要性

防火関連の技術開発を巡る状況

- 建築物における防火についての技術的知見※の蓄積を踏まえた、性能規定化による規制の合理化の推進

※国土技術政策総合研究所による総合技術開発プロジェクト（H28～R1）

防火関連規制の見直し

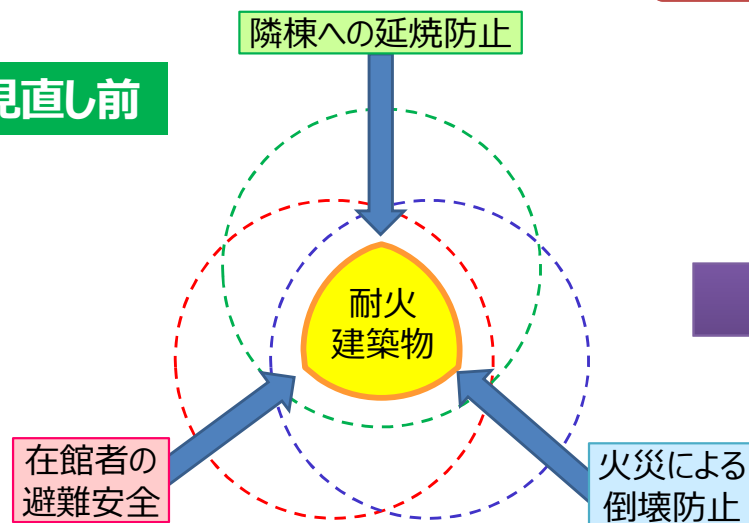
- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

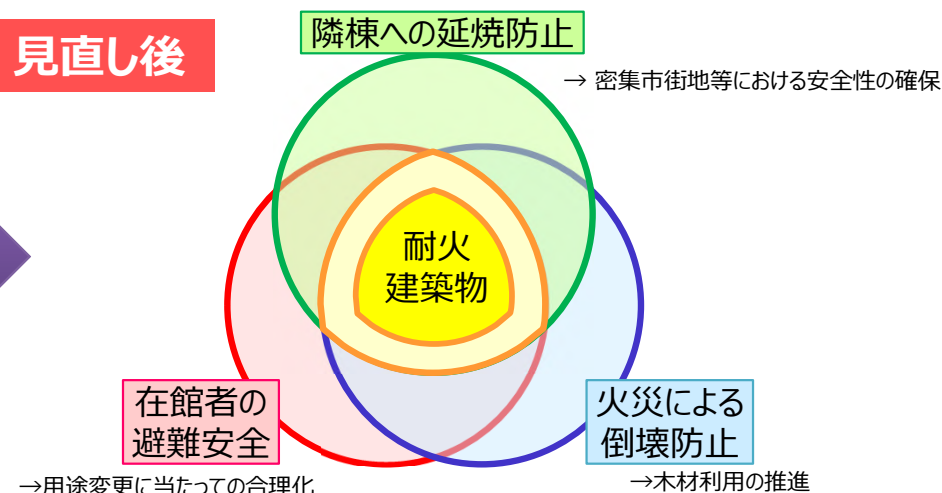
防火関連規制の考え方

見直し前



すべての壁・柱等に対し、一律に性能を要求

見直し後



総合評価と性能規定化の徹底による設計自由度の拡大

木造建築物等に対する基準の見直し

改正主旨

中層建築物における木材利用の推進

- 中層建築物の壁・柱等について、すべて耐火構造とすることが必要
- 木造の場合、石膏ボード等の防火被覆で耐火構造を実現
- 木造であることが分かりにくく、木の良さが実感できないとの指摘



構造部材を「あらわし」としている
高知県森連会館
(2階建の事務所※)

※改正前基準で、2階建は耐火構造は不要

改正概要

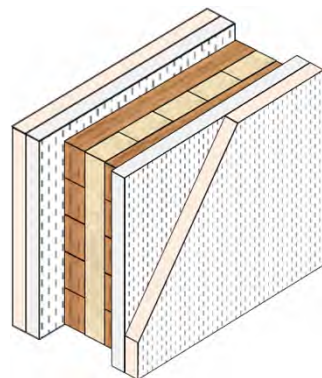
①中層建築物※において構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の実現

法第21条

※改正法では、高さ16m超又は4階建て以上

改正前

すべての壁・柱等が
耐火構造

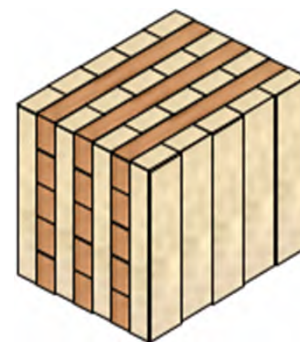


石膏ボード等で
防火被覆した木造の壁

同等の安全性
を確保

改正後

建築物全体の性能を総合的に評価することにより、耐火構造以外を可能に



- 通常より厚い木材による壁・柱等
- ・火災時も、燃え残り部分で構造耐力を維持できる厚さを確保

+

○消火の措置の円滑化のための設計

- ・延焼範囲を限定する防火の壁等の設置
- ・階段の付室（一定のスペース）の確保 など

例えば、4階建の事務所を燃えしる設計で設計可能とする基準を整備※（一定の区画ごとにスプリンクラーを設置、75分間準耐火構造とする等）

※告示に規定。これ以外は大員認定によって建築可能。

法第21条

②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大

改正前

高さ13m以下かつ軒高9m以下

改正後

高さ16m以下かつ3階以下

延焼防止上有効な空地の確保

各部分の高さ≤空地の境界線までの距離であること

長時間準耐火構造の事例

長時間準耐火構造による中層建築物のプロジェクト事例

「awaもくよんプロジェクト」

主催：徳島県

最優秀作品提案者：

(有)内野設計／島津臣志建築設計事務所／(株)カワグチテイ建築計画

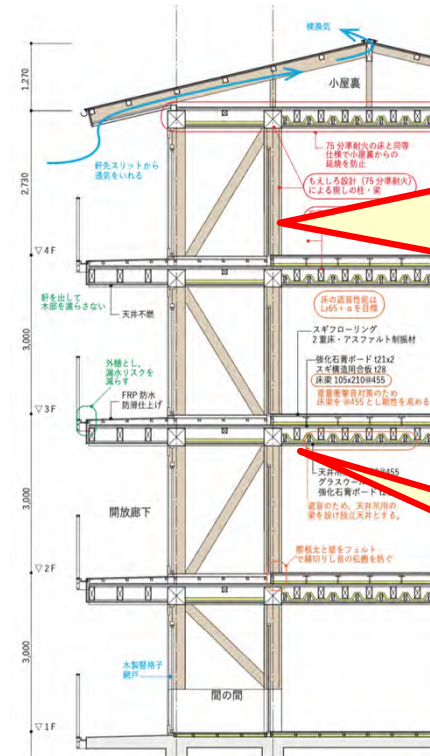
用途	共同住宅 (県営住宅)	階数	地上4階	施工	22年5月～ 23年2月
----	----------------	----	------	----	-----------------

- 徳島県における、県営住宅旧3棟を1棟に集約化するための建替事業。
- 平成30年の建築基準法改正により可能となった設計手法により、主要構造部を「75分間準耐火構造」とすることで、木の「あらわし」による設計の実現。**

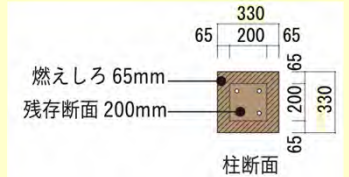
外観(イメージ)



第21条関係



○ 柱・はりは「燃えしろ型の75分間準耐火構造」



○ 壁・床は「被覆型の75分間準耐火構造」

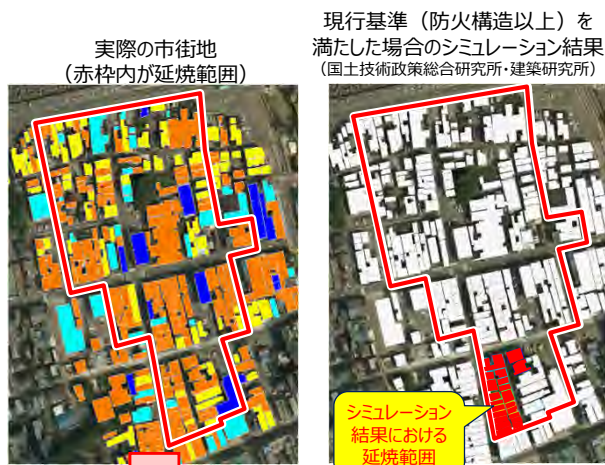
北東側

防火地域等における建築物に対する規制の見直し

改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

- 危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在
- 糸魚川市の被災地域は、準防火地域
建替えが進まず、現行基準（防火構造以上）を満たしていない建築物が多く存在
現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。



実際の市街地における建物構造（棟数は赤枠内のもの）

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造（裸木造）	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造（4割）（6割）

改正概要

①：第53条第3項関係、②：新第61条関係

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

第53条第3項

改正前 防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正後 現行に加え、準防火地域内の耐火建築物※、準耐火建築物※の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
準防火地域		対象の拡大

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

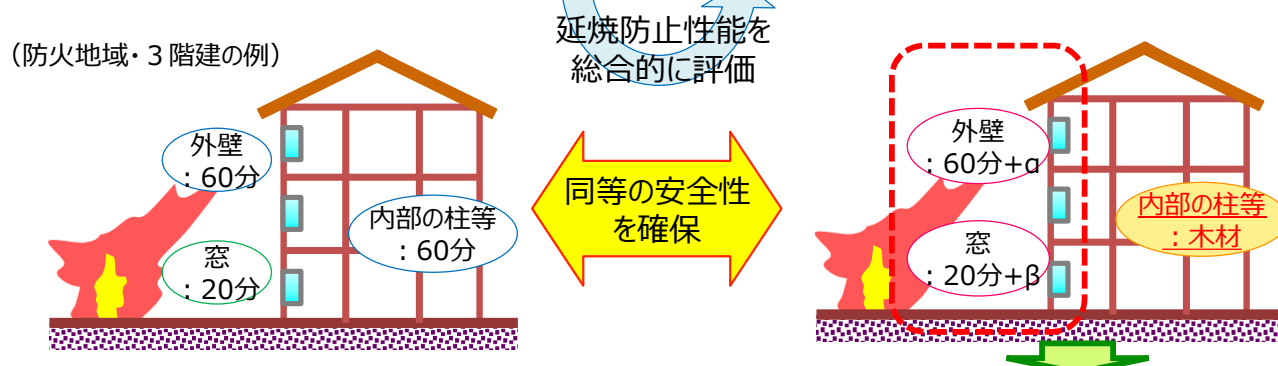
□ 対象（地域及び建築物）の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

新第61条

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

改正前 すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

改正後 外壁や窓の防火性能を高めることにより、内部の柱等に木材を利用できる設計が可能



防火・準防火地域において、例えば、3階建事務所について、外壁を75分間準耐火構造等とした場合に、内部を1時間準耐火構造等とする設計を可能とする基準等を追加

既存建築ストックの用途変更による活用(法第27条第1項関係)

①：第27条関係、②：第6条関係

改正主旨

空き家の活用に当たって、
他用途への転用による
非住宅としての利用を推進

空き家

— 除却

— 利用

— 住宅として利用

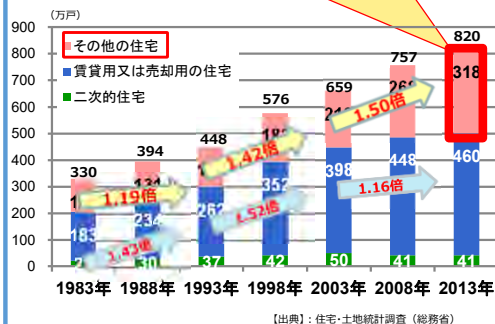
— 持家—安心R住宅
(H30.4 標準使用開始)

— 借家—セーフティネット住宅
(H29.10施行)

— 非住宅として利用

今回改正

空き家となっている持家（その他の住宅）は、戸建住宅が大部分



改正概要

① 3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

改正前

- (1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修（石膏ボードを張るなどの大規模な改修）を実施
- (2) 非常用照明の設置など

改正後

(1) 3階建で200㎡未満の場合、**壁・柱等を耐火構造とする改修は不要**

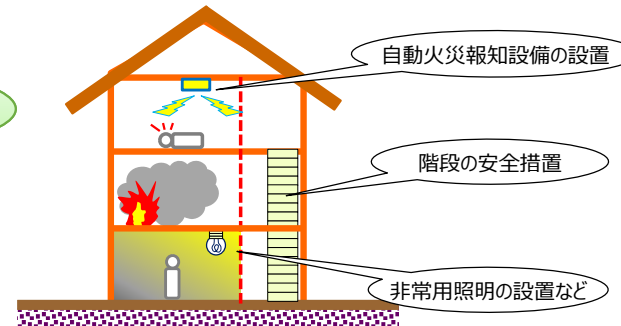
(必要な措置)

- ・飲食店等：特段の措置は不要
- ・就寝用途、医療・福祉施設：自動火災報知設備等の設置
階段の安全措置（階段を間仕切壁＋防火設備等で区画する）

(2) 非常用照明の設置など（左と同様）

例：グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



→ 就寝中の火災時の逃げ遅れに配慮
法第27条

→ 高齢者等の避難時間に配慮し、避難経路となる階段を煙から守るための措置を実施
法第36条

→ 避難経路の安全確保（照度の確保、区画の設置）
法第35条・第36条

② 戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

法第6条

改正前

100㎡以下の他用途への転用は、
建築確認手続き不要 ※ 基準への適合は必要

改正後

200㎡以下の他用途への転用は、
建築確認手続き不要 ※ 基準への適合は必要

戸建住宅ストック
(約2,800万戸)
の面積分布

～100㎡未満

約3割

100㎡以上～200㎡未満

約6割

200㎡以上～

約1割

～約9割～

建築物の適切な維持保全等の推進

改正主旨

- 既存建築ストックが老朽化等により、保安上危険、衛生上有害な建築物となるリスクを抑制するため、予防的に適切なメンテナンスを促す仕組みが必要

- 埼玉県三芳町倉庫火災（平成29年2月）においては、防火シャッターが適切に作動せず、鎮火までに長時間を要した



- ・ 建築物の所有者等による維持管理の促進
- ・ 電線のショート対策の実施
※告示改正（H31.4.1施行）



改正概要

①地方公共団体による既存不適格建築物※に係る指導・助言の仕組みの導入

法第9条の4

改正前

地方公共団体は、既存不適格建築物の所有者等に対して、保安上必要な措置等をとることの勧告・命令が可能

改正後

既存不適格建築物の所有者等に対して、予防的な観点から、建築物の適切な維持保全を促すため、指導・助言の仕組みを追加

保安上危険な建築物等
に対する措置

命令

勧告

保安上危険な建築物等
に対する措置

命令

勧告

指導・助言

※ 既存不適格建築物：建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

②維持保全計画※の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大

法第8条

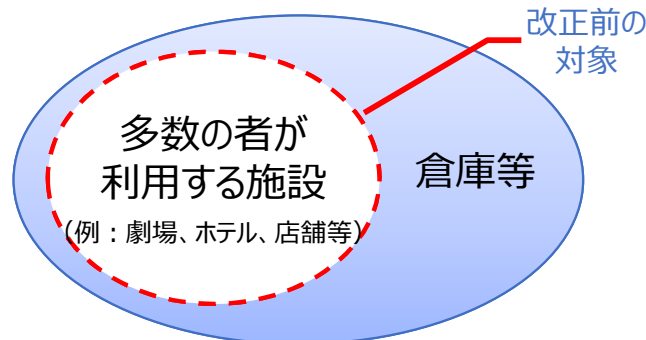
※ 日常的に適切な維持管理をするための計画

改正前

多数の者が利用する施設
(例：劇場、ホテル、店舗等)

改正後

現行に加え、
大規模倉庫などに対象を拡大



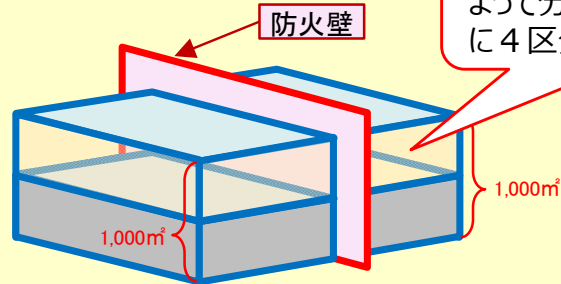
区画材としての「防火床」の追加

第26条・第36条関係

改正前

- 延べ面積が1000㎡を超える建築物について、耐火建築物や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それぞれ1000㎡以内としなければならないこととしている。

延べ面積2,000㎡の例



各フロアが500㎡ごとに壁によって分断される（実質的に4区分）



木造のデザインを損なう防火壁が設けられている

改正後（追加）

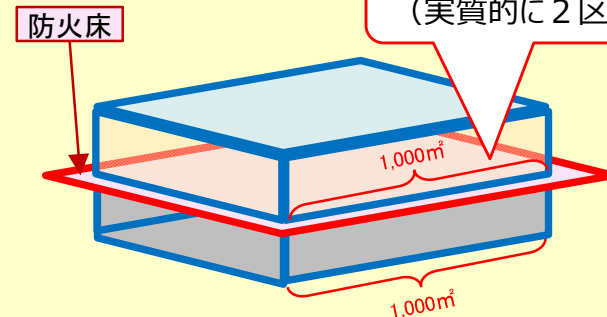
- 防火上有効な構造の防火床による区画も可能とする。



- 耐火構造とすること（防火床を支持する壁・柱・はりを含む。）
- 床を突出（1.5m）させ、床の上方5mの外壁を防火構造とする等の上階延焼防止措置を行なう

- これにより、同一階での壁の区画ではなく、1階RC造・2階木造といった床による区画の形成が可能となり、同じ延べ面積の建築物であっても、ひとつのフロアを広く利用できるようになることが期待される。

延べ面積2,000㎡の例



各フロアで1,000㎡を確保（実質的に2区分）

門・塀の基準の見直し

- 防火地域・準防火地域における2 mを超える門・塀については、着火そのものを防止するため、不燃材料とすることが義務付けられていた。
- 京都、倉敷などの古い街並みが残る都市においては、既存の住宅を建て替える場合、**景観を維持するために木材を使用した門・塀だけでも残そうとする場合があるが、この場合、本体建築物の建替えに合わせて、既存不適格となっている門・塀も不燃材料とすることが必要となり、対応が困難であった。**

周囲への延焼を助長しない構造の場合は、
不燃材料としなくとも良いこととする。
(安全性を確保しつつ、木材の利用を可能に)



京都の事例



倉敷の事例

<具体的な構造方法>

- 門・塀に対する規制の目的である「**周囲の建築物に対する延焼の防止**」を達成できる構造として、次のいずれかの構造とすること
 - ・ 不燃材料で造るか、覆うこと（従来の構造）
 - ・ 土塗り壁（厚さ30mm以上）
 - ・ 厚さ24mm以上の木材で造られたもの

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

令和元年6月25日施行

①：第53条第3項関係、②：同条第5項関係

○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

1. 改正前の制度

- ①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

- ②連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

2. 改正の内容

第53条第3項

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

- 防火地域（下線部が拡充箇所）
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
- 準防火地域
耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防除するために定める地域（都市計画法第9条第21項）。

第53条第5項

②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※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範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとする。

※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

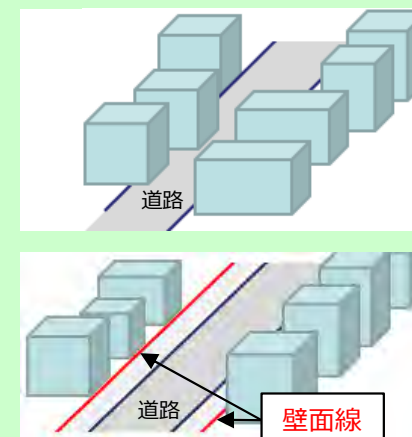
【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。



大規模な建築物等に係る制限の合理化

令和元年 6月25日施行

改正主旨

- 既存不適格建築物※の用途変更時には、現行基準に適合させるための改修工事が必要

※ 建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

- 用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

- 一方で、用途変更を行う時点で、一度に現行基準に適合させることは、コスト・工期の点で負担が大きい

- 既存建築ストックを、一時的に他の用途に利用したいというニーズが増加

改正概要

①用途変更に係る全体計画認定制度の導入

第87条の2

現行

用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要
(段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ)

改正後

増改築等を伴わない用途変更についても、地方公共団体が「全体計画」を認定することで、段階的・計画的な改修が可能

例：事務所※の一部転用

※ 基準強化前に建設された既存の事務所

6階	事務所
5階	事務所
4階	事務所
3階	事務所
2階	1・2階のみ
1階	飲食店に用途変更

用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

改修例

- ① 排煙設備（全館にダクト及びファンを設ける等）の設置工事
- ② 壁・天井の不燃化工事（内装に石膏ボード等を追加）

階ごとに工事を分けるなど、段階的・計画的な改修が可能に

②一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和

第87条の3

現行

現行の仮設建築物は、新築等が前提
→ 既存建築物の一時的な転用に
対応する規定がない

改正後

既存建築物を一時的に他用途（住宅、学校、福祉施設、店舗、興行場等）に転用する場合、新築等の仮設建築物と同様に、一部の規定を緩和する制度を導入

○共同住宅から老人ホーム等への用途変更をしやすくし、既存ストックの利活用の促進を図るため、老人ホーム等の入所系福祉施設における共用の廊下・階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外する。

1. 改正前の制度

建築基準法第52条第6項では、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、以下について、容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている。

①エレベーターの昇降路の部分

緩和の理由：各階において同時に利用されず、利用者が階から階へ移動するために用いられるため。

②共同住宅の共用の廊下・階段の用に供する部分

緩和の理由：居住者がエントランスから住戸に通行するために用いられるため。

容積率規制・・・建築物の規模が大きくなると道路、公園、下水道等の公共施設への負荷が増大するという考え方のもと、
公共施設に与える負荷をコントロールする目的で設けられた規制

(参考) 住宅又は老人ホーム等の地下室については、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている（建築基準法第52条第3項）。

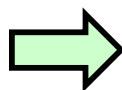
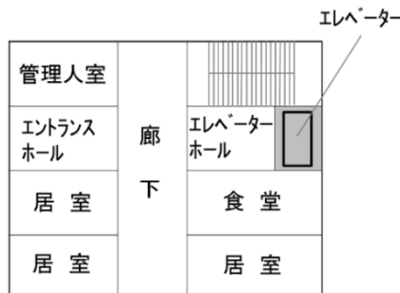
2. 改正の内容（追加する部分）

③老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分

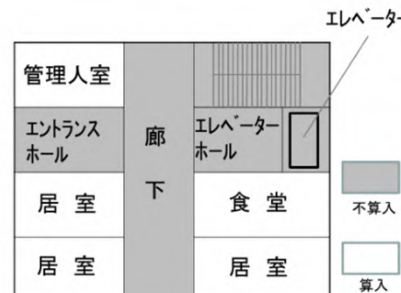
緩和の理由：老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分は、日常的な生活の場として使われず、
滞在者が各居室等間で通行するために用いられるため。

【老人ホーム等の共用の廊下・階段における容積率緩和のイメージ】

○改正前



○改正後



用途規制等の適用除外に係る手続の合理化

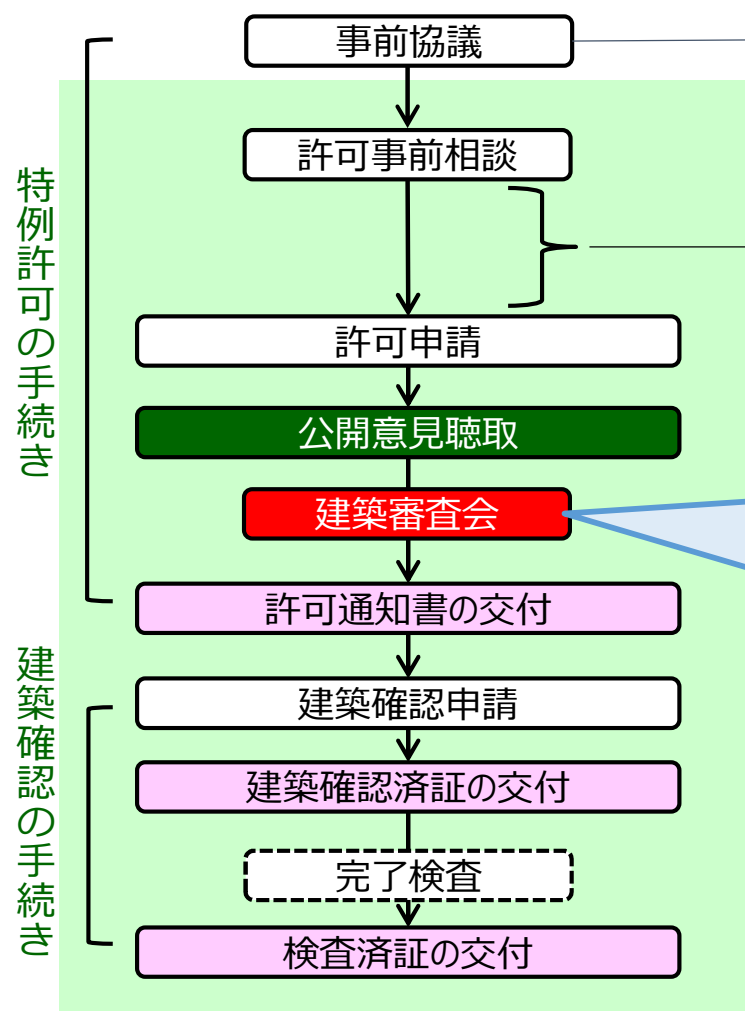
令和元年 6月25日施行

第48条第16項関係

- 用途規制等に関する特例許可について、一定の要件を満たす建築物については、制限を適用 除外とする場合の建築審査会の同意は要しないこととする。

実績：89件（令和5年度末時点）

【例：用途規制の特例許可手続の流れ】



特定行政庁によっては、手続きを円滑に行うため、事前協議を課している。

関係部局間（建築部局、都市計画部局、環境部局、消防部局等）の協議調整。

平成30年の法改正により、これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、

- ①政令で対象（日常生活に必要な建築物）を規定
②省令で具体の基準（規模等）を規定
することにより、**建築審査会の同意を不要化**

①**政令**で定める建築物【令第130条第2項】

- ・日用品販売店舗（第一種低層住居専用地域等）
- ・共同給食調理場（第一種中高層住居専用地域等）
- ・自動車修理工場（第一種住居地域等）

②**国土交通省令**で定める基準【規則第10条の4の3】

（例）日用品販売店舗の場合

- ・規模に関して、店舗部分の面積を200㎡以下とすること
- ・騒音に関して、屋外に商品の販売等を行う場所を設けないこと
- ・交通に関して、一定の幅員を有する道路に接すること 等

- これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

1. 改正前の制度

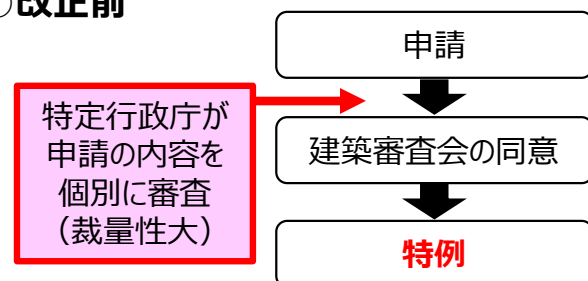
【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2 m以上接していなければならない（第43条第1項）

【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない（同項ただし書）

2. 改正の内容

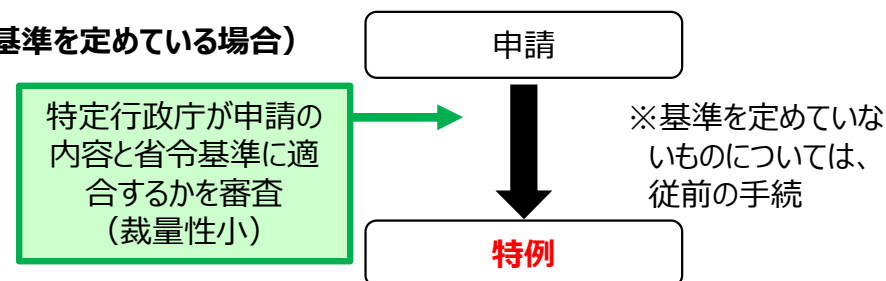
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準^①に適合する幅員4 m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2 m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準^②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

○改正前



○改正後

（あらかじめ基準を定めている場合）



<省令事項>

認定実績：1232件（令和5年度）

①避難及び通行の安全上必要な道の基準（規則第10条の3 関係）

農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道であること

②利用者が少数である建築物の基準（規則第10条の3 関係）

当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅とする

③接道規制に係る特例認定の申請に必要な提出書類（規則第10条の4の2 第2項 関係）

申請者等が道を将来にわたって通行することについての、管理者等の承諾書を添えるものとする

接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

平成30年9月25日施行

第43条第3項関係

- 火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する一定規模以上の長屋等の建築物（一戸建ての住宅を除く。）」について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できる制度の拡充を行う。（重層長屋への対応）

1. 改正前の制度

建築基準法第43条第2項では、避難に支障の生じるおそれがあることから、以下について、地方公共団体が条例で接道規制を強化することができることとされている。

①特殊建築物

建物の「用途」により避難に支障がある建築物

不特定多数が集合

劇場、映画館、学校、百貨店、ナイトクラブ等

多数の者が就寝

ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎等

火災過重が大

倉庫、自動車車庫、自動車修理工場等

- ②階数が3以上である建築物
- ③政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（＝採光・排煙上の無窓居室）を有する建築物
- ④延べ面積が1,000㎡を超える建築物

建物の「構造」により避難に支障がある建築物

出口までの避難距離が長い

②及び④

光の不足又は煙により避難に混乱

③

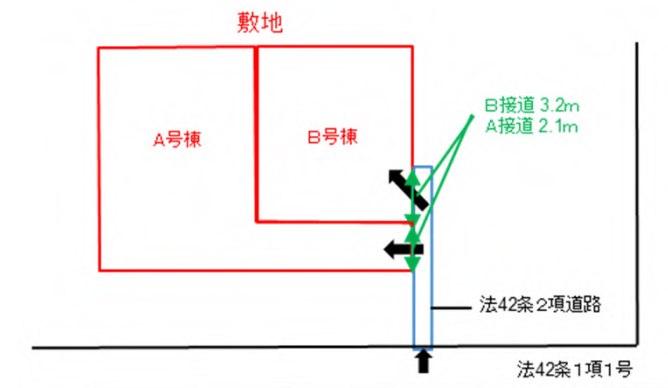
2. 改正の内容

近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じている。

このような建築物（※）のうち、延べ面積が150㎡超のものについては、地方公共団体が条例で接道規制を強化できるよう制度の拡充を行う。

※一戸建ての住宅については、在館者密度が小さいため対象から除く。

（袋路状道路の奥地に建築されている建築物（長屋）のイメージ）



日影規制の適用除外に係る手続の合理化

平成30年 9月25日施行

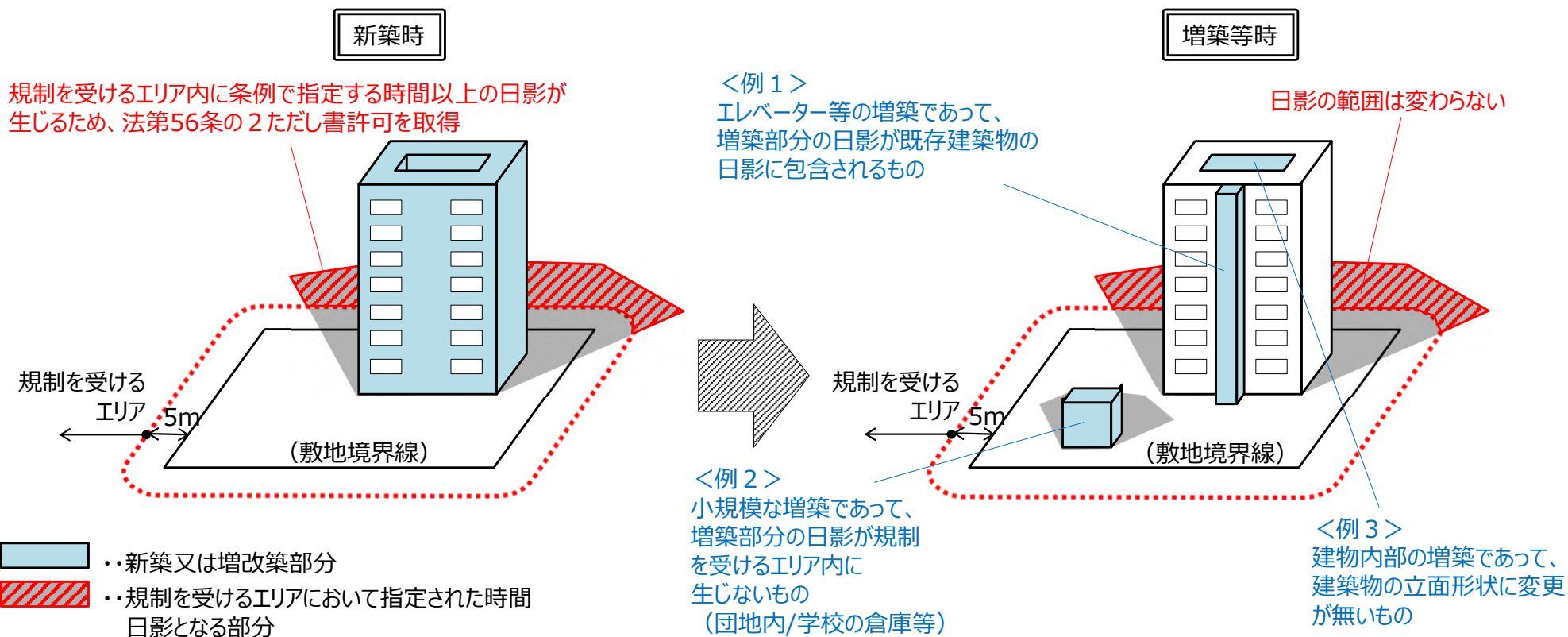
第56条の2 第1項関係

1. 改正前の制度

- 法第56条の2 ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

2. 改正の内容

- 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ものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要とする。
 - ① 特例許可を受けた際における敷地の区域
 - ② 法第56条の2 第1項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5 mを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模



(5)都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (平成30年2月第三次答申)

立体道路制度の適用対象の拡充

【平成30年4月25日公布、平成30年7月15日施行】

- 現行制度において、都市再生緊急整備地域以外の一般道路では立体道路制度の活用が認められていない。
- 近年、地方都市においてもニーズが認められることから、本改正で全ての一般道路において立体道路制度活用が適用できるよう対象を拡充する。

背景・課題

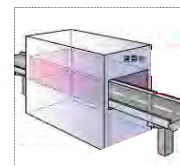
- ・近年、地方都市の駅前や中心市街地で市街地更新が必要。
- ・バリアフリー対応・回遊性の確保等の社会的要請に応えつつ土地の有効利用を促進することが求められている。

市街地環境との調和を図りながら道路空間の立体的利用を行うことが有効と考えられるが、現行制度上、都市再生緊急整備地域以外の一般道路では立体道路制度が活用できない。

※ 現行制度における立体道路制度の適用範囲

	都市再生緊急整備地域	その他の地域
自動車専用道路・高架道路	○	○
一般道路	○	×

重点的に高度利用化を図るべき地域である都市再生緊急整備地域を除き、**適用対象は自動車専用道路等に限定**



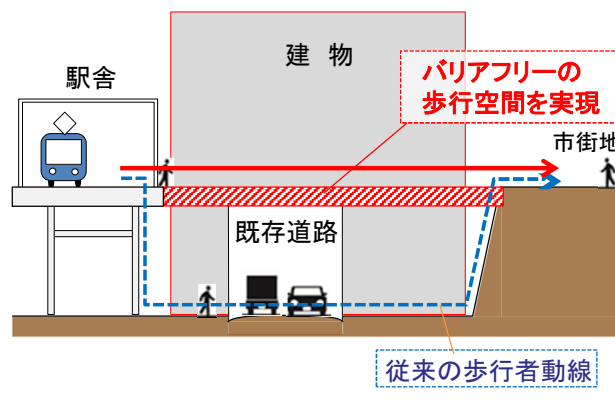
拡充内容

市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進とを図るため必要な場合に、**全ての一般道路において立体道路制度が適用できるよう対象を拡充**（地区計画を定め、その内容に適合することは必要）

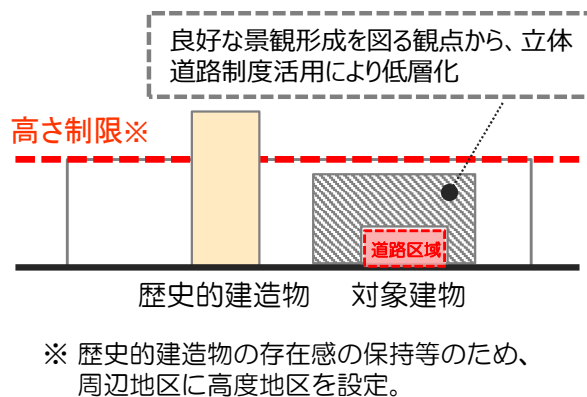
認定実績：5件（立体道路制度全体の認定実績は20件）
（令和5年度末時点）

地方都市における道路上空を活用した土地の有効活用のニーズの例

1) バリアフリーや回遊性の向上



2) 市街地特性を活かしたまちづくり



3) 既存の駅前広場等の上空利用



(6)改正建築物省エネ法の施行状況 (平成31年1月第二次答申(建築環境部会))

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律

公布日：2019年5月17日

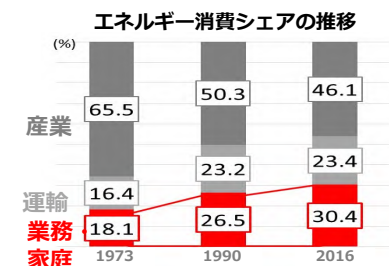
背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度)：温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)

*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」における方針を踏まえたもの

- ⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠



法律の概要

オフィスビル等に係る措置の強化

2021年4月1日施行

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化

- 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大(延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直し)

複数の建築物の連携による取組の促進

2019年11月16日施行

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進

- 省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加(高効率熱源(コージェネレーション設備等)の整備費等について支援(※予算関連))

*新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等に係る計画届出制度の審査手続の合理化

2019年11月16日施行

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底

- 所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督(指示・命令等)体制を強化

戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け

2021年4月1日施行

設計者(建築士)から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進

- 小規模(延べ面積300㎡未満)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

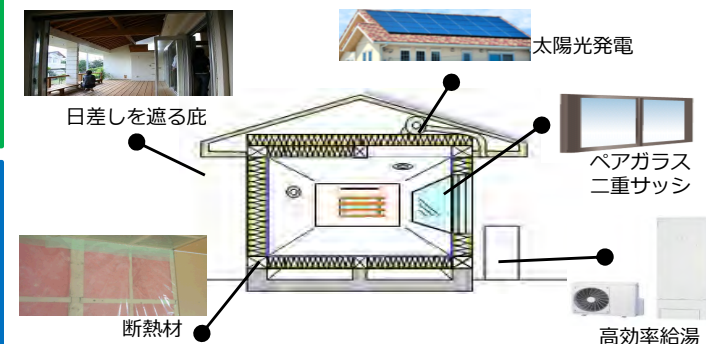
大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

2019年11月16日施行

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底

- 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

[省エネ性能向上のための措置例]



改正建築物省エネ法における規制措置の強化の取組

法制定時（H27.7公布）		
	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】 トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建

令和元年改正後（R1.5公布）		
	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 <u>所管行政庁の審査手続を合理化</u> ⇒ 監督（指示・命令等）の実施に重点化
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	<u>適合義務</u> <u>【建築確認手続きに連動】</u>	
小規模 (300㎡未満)	努力義務 <u>【省エネ基準適合】</u> + <u>建築士から建築主への説明義務</u>	努力義務 <u>【省エネ基準適合】</u> + <u>建築士から建築主への説明義務</u> トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 <u>対象の拡大</u> 対象住宅 持家 建売戸建 注文戸建 貸家 賃貸アパート



(7)改正建築物省エネ法・建築基準法等の施行状況 (令和4年2月第三次答申(建築環境部会)・第四次答申)

改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

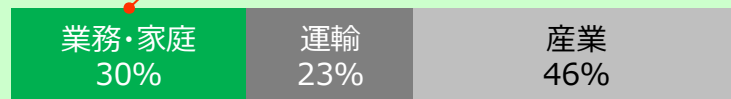
背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞（2019年度）

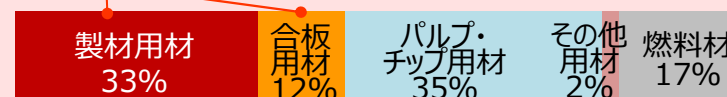
建築物分野：約3割



木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞（2020年度）

建築物分野：約4割



- 「エネルギー基本計画」（2021年10月22日閣議決定）※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、総合的な誘導基準・住宅トッパー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※ 「地球温暖化対策計画」（2021年10月22日閣議決定）にも同様の記載あり

- 「成長戦略フォローアップ」（2021年6月18日閣議決定）

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜ 2050年カーボンニュートラルに向けた取組 ＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル）水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減（2030年度）

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

公布日：2022年6月17日

- 2022年に建築物省エネ法の改正法が公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けるなど、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置。

■ 省エネ性能の底上げ

2025年4月施行

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	改正前			改正後	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4～	届出義務	→	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務		適合義務 2021.4～	適合義務
小規模 300m ² 未満	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の 対象拡充

2023年4月施行

省エネ性能表示の推進

2024年4月施行

【改正前】建売戸建、注文戸建
賃貸アパート

【改正後】分譲マンションを追加

(参考) 誘導基準の強化(省令・告示改正)
低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
一次エネルギー消費量基準等を強化

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

	【改正前】	【改正後】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

2022年9月施行

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

2023年4月施行

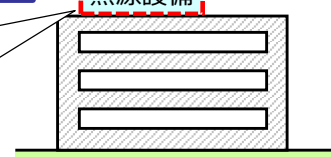
省エネ改修で設置

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合

⇒ (市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の特例許可



建築基準法

■ 再エネ利用設備の導入促進

2024年4月施行

建築物省エネ法

促進
計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ利用設備※1
の設置を促進する区域※2を設定

※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等

※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

再エネ導入効果の説明義務

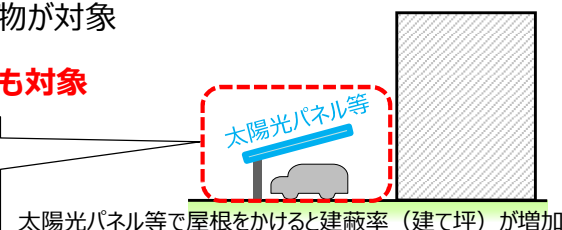
- ・ 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、再エネ利用
設備を設置する場合

⇒ 形態規制の特例許可



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

改正建築基準法による木材利用の促進のための建築基準の合理化等

建築基準法

防火規制

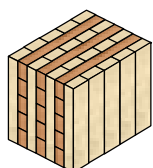
3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

(改正前) 耐火構造とする か
3000㎡毎に耐火構造体 (壁等)
で区画する必要あり

石こうボード
(木材を不燃材料で覆う必要)

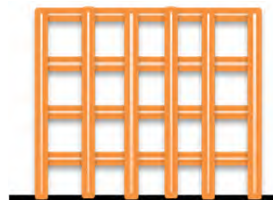


新たな木造化方法の導入



燃えしろ設計法
(大断面材の使用)

+



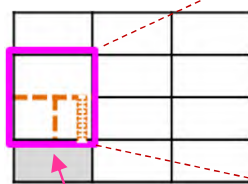
防火区画の強化

2024年4月施行

大規模建築物における 部分的な木造化の促進

(改正前) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に



高い耐火性能の壁・床
で区画された住戸等



メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等) を木造化
【区画内での木造化】

2024年4月施行

低層部分の木造化の促進 (防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に

※3階建ての事務所部分等



(改正前)
3階建ての低層部にも
階数4以上の防火規制を適用
延焼を遮断する壁等

低層部分

木造化を可能に

2024年4月施行

【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]

(例) 90分耐火性能等に対応可能な範囲を新たに規定 (改正前は60分刻み (1時間、2時間 等))

2023年4月施行

構造規制

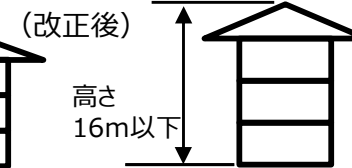
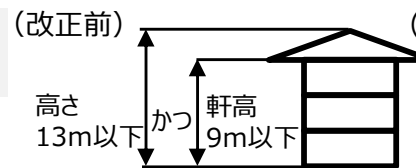
簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

2025年4月施行

(改正前) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造
計算 (許容応力度計算) で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大

※建築士法も改正



建築基準法

建築士法

【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

2025年4月施行

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

2025年4月施行

建築基準法

建築物省エネ法

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える (省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒ 2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

2024年4月施行

2023年4月施行

等

改正建築物省エネ法・建築基準法の施行時期について

令和4年9月1日施行

(公布日から3月以内施行)

○住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度

令和5年4月1日施行

(公布日から1年以内施行)

○住宅トッパーナー制度の拡充

○採光規制等の合理化

○省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化 等

令和6年4月1日施行

(公布日から2年以内施行)

○建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示

○再エネ利用促進区域制度

○防火規制の合理化 等

令和7年4月1日施行

(公布日から3年以内施行)

○原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

○建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

○構造規制の合理化

○二級建築士の業務独占範囲の見直し 等

改正前・改正趣旨

- 現行の住宅トップランナー制度(※)においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートがその対象とされており、分譲マンションは対象外となっている。
※ 一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準(トップランナー基準)を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度。
- 新たな地球温暖化対策計画等においては、2030年度以降新築される住宅について、ZEH水準の省エネ性能の確保を目指すこと等が位置付けられており、分譲マンションについても、更なる省エネ性能向上の取組が必要。

改正概要

- 分譲型住宅のトップランナー制度の対象を、分譲マンションにも拡大(※)することとする。【第28条～第30条改正】

※年間1,000戸以上供給する事業者が対象

現行	改正
- 分譲型一戸建て規格住宅 - 建売戸建住宅 [省エネ法～] - 請負型規格住宅 - 注文戸建住宅 [2019.11～] - 賃貸アパート [2019.11～]	<u>分譲型規格住宅</u> - 建売戸建住宅 [省エネ法～] - <u>分譲マンション</u> - 請負型規格住宅 - 注文戸建住宅 [2019.11～] - 賃貸アパート [2019.11～]

【住宅トップランナー制度の対象】

住宅トッパーナー制度の概要

制度の目的

規格化された住宅を大量に供給し性能を効率的に向上することが可能な大手住宅事業者に対して、市場で流通するよりも高い省エネ性能の目標を掲げ、その達成に係る取り組みを促すことにより、省エネ性能の向上に係るコストの縮減・技術力の向上を図り、中小事業者が供給する住宅も含めた省エネ性能の底上げを図る。

制度の対象

構造・設備について規格化された住宅を、年間に一定戸数供給する事業者が対象。

建売戸建住宅（150戸以上） 注文戸建住宅（300戸以上）
賃貸アパート（1,000戸以上） 分譲マンション（1,000戸以上）

制度の対象

- 国が目標年度と省エネ基準を超える水準の基準（トッパーナー基準）を制定。
対象事業者には、トッパーナー基準の達成に係る努力義務。
- 目標年度において、達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）が可能。

※ 命令は、事業者に正当な理由がなく、かつ、住宅の省エネ性能の向上に著しく害する場合に限って、社会資本整備審議会の意見を聞いた上で実施。

住宅トッパーナー基準

建て方	年間供給戸数	現行基準			見直し基準（R7.2.28公布、4.1施行）			
		外皮基準	一次エネ基準 BEI（再エネ含む）	目標年度	外皮基準	一次エネ基準 BEI（再エネ除き）	太陽光発電設備 設置率※2	目標年度
建売戸建住宅	150戸以上	省エネ基準	0.85	2020年度	強化外皮	0.80	37.5%	2027年度
注文戸建住宅	300戸以上	省エネ基準	0.80	2024年度	強化外皮	0.75	87.5%	
賃貸アパート	1000戸以上	省エネ基準	0.90	2024年度	強化外皮	0.80	-	
分譲マンション	1000戸以上	強化外皮	0.80	2026年度	強化外皮	0.80※1	-	2026年度

※1：分譲マンションのBEIについては、従前通り再エネ含む水準。

※2：多雪地域、都市部狭小地、その他周辺環境等により設置が困難な住宅を除く。

背景・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては1/7以上、その他の学校等の建築物にあっては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

改正概要

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

改正前

住宅の居室にあっては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

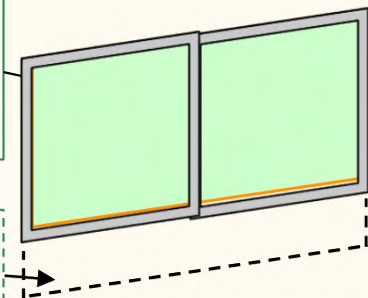
改正後

原則1/7以上としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

<合理化イメージ>

用途変更前の事務所に設置された窓の大きさ
(採光上居室の床面積の1/10以上のケースを想定)

住宅の場合に本来追加で必要となる窓の大きさ
(採光上、既存の窓と合計で床面積の1/7以上)



照明設備の設置

→ 開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置
(床面において50lx以上の照度を確保)



確認・検査方法（技術的助言を発出）

建築確認 照明設備の設置位置等を図書に明示
完了検査 シーリングローゼット等を目視等で確認

背景・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

改正前

第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定

絶対高さ制限



- ・外断熱改修を行う場合、屋根自体の厚さが増加することにより、高さ制限に抵触する可能性がある。



屋根の断熱化工事

省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



屋上の省エネ設備

- ・新たに屋上に省エネ設備や再生可能エネルギーを設ける場合に、高さの制限に抵触する場合がある。

背景・改正主旨

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

改正前

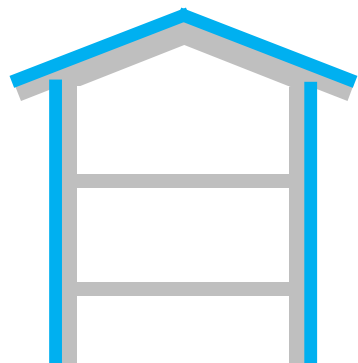
都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（改正前は、制限の例外は限定的）

改正後

屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

<構造上やむを得ないものの例>

※ 省令で規定

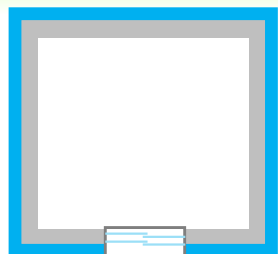


外壁の断熱改修
(断熱材+通気層分が増加)

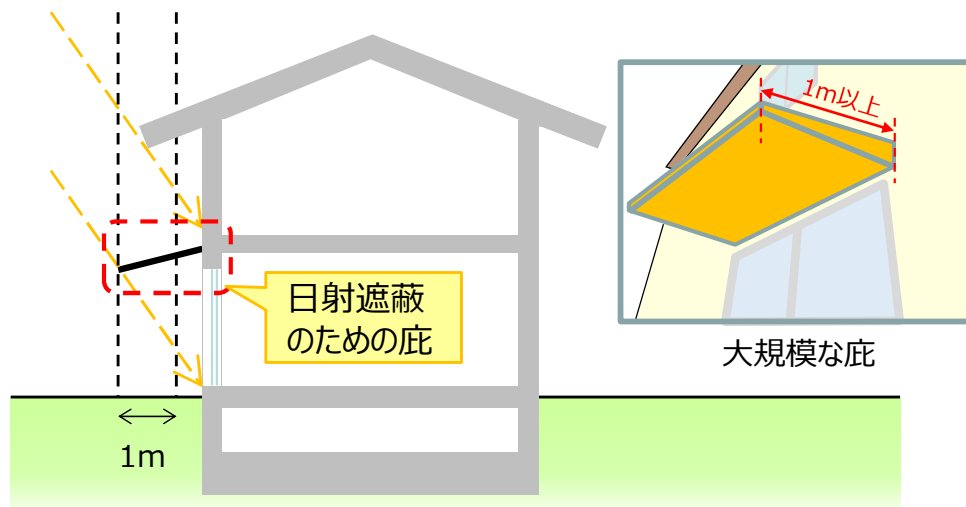


外壁の断熱化工事

・外断熱改修を行う場合、外壁の厚さが外側に大きくなり、建築面積や床面積が増加し、建蔽率や容積率制限に抵触することがある。



増加する部分



日射遮蔽
のための庇

大規模な庇

・日射遮蔽により省エネ効果を高めるために庇を大きく張り出す場合、建築面積に算入され、建蔽率制限に抵触することがある。

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

令和6年4月1日施行

非住宅

住宅

Point

- 2024年4月から、**住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して**、販売等の対象となる住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示することが努力義務化**されました。
- **省エネルギー性能を表示する際は、原則として規定のラベルを使用することが必要**です。

エネルギー消費性能表示制度

- ✓ **住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※**は、その販売等を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)**。
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ **告示に定められたラベル**を使用して表示。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は勧告等の対象※。

※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定

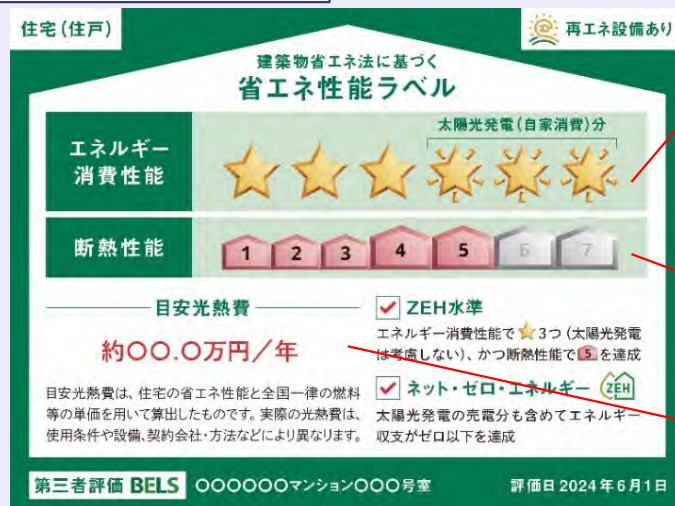
表示制度をもっと知りたい！

表示制度の詳細や留意事項について整理したガイドラインやオンライン講座を国土交通省ホームページに公開しています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

省エネ性能ラベル



ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行（自己評価）

エネルギー消費性能

- ✓ ★1つで省エネ基準適合
- ✓ 以降★1つにつき10%削減
- ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

断熱性能

- ✓ 断熱等性能等級1～7に相当する7段階で表示
- ✓ 4で省エネ基準適合

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



住宅における省エネ部位ラベル

非住宅

住宅

Point

- 建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物については、告示に従った表示を行うことが困難なものもあります。
- このため、既存住宅における省エネ性能の向上に資する改修等の取組みを評価するため、**改修等の部位の表示(省エネ部位ラベル)**を新たに設定します。
- この新しい**省エネ部位ラベルは2024年11月から運用開始**です。

 主たる項目 副次的項目

表示例(1) 主たる項目及び副次的項目を全て「有り」とした場合

表示例(2) 一部の項目を「有り」とした場合

既存住宅

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

☒ 窓

リビング・ダイニング
その他居室

☒ 給湯器

アルミ樹脂製サッシ
二層複層ガラス
(Low-E)
(2024年3月)



ハイブリッド給湯器
(2024年3月)



☒ 外壁
(2004年3月)

☒ 玄関ドア
(2024年3月)

☒ 節湯水栓
(2024年3月)

☒ 高断熱浴槽
(2024年3月)

☒ 空調設備
(2024年3月)

☒ 太陽光発電
(2024年3月)

☒ 太陽熱利用
(2024年3月)

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示
※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日
このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

既存住宅

再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

☒ 窓

リビング・ダイニング
● その他居室

☐ 給湯器

アルミ樹脂製サッシ
二層複層ガラス
(Low-E)
(2024年3月)





☒ 外壁
(2004年3月)

☒ 玄関ドア
(2024年3月)

☐ 節湯水栓

☐ 高断熱浴槽

☒ 空調設備
(2024年3月)

☐ 太陽光発電

☐ 太陽熱利用

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示
※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日
このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

Point

- ・ **2024年4月**から、太陽光発電設備などの再生可能エネルギー利用設備の導入促進のため、**建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度が創設**されました。
- ・ 市町村が促進計画を作成・公表することで、当該計画の区域内には、**建築士から建築主に対する再エネ利用設備についての説明義務**や**建築基準法の形態規制**の特例許可などが適用されます。

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

- ✓ 市町村が、建築物への再エネ利用設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる区域について、促進計画を作成。（作成は任意）
- ✓ 促進計画が作成・公表された場合、以下の措置が適用。

計画区域内に適用される措置

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象
- ・ 建築主に対し、設置可能な再エネ設備を書面で説明

市町村の努力義務（建築主等への支援）

- ・ 建築主に対し、情報提供、助言その他の必要な支援を行う。（例：再エネ利用設備の設置に関する基本的な情報や留意点）

建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）

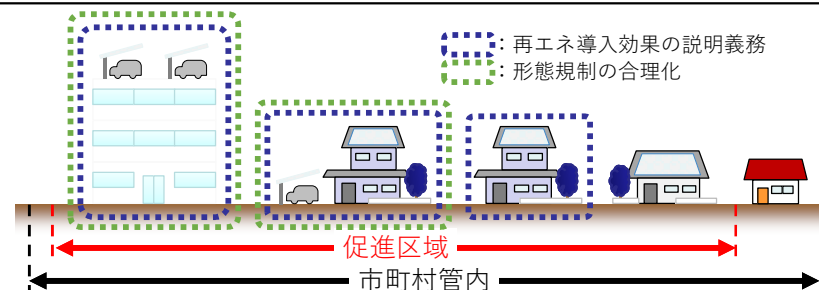
- ・ 区域内の建築主に対し、再エネ利用設備を設置する努力義務

形態規制の合理化

- ・ 促進計画に定める特例適用要件に適合して再エネ設備を設置する場合、建築基準法の形態規制について特定行政庁の特例許可対象とする

【特例許可の対象規定（建築基準法）】

- ・ 容積率 ・ 建蔽率
- ・ 第一種低層住居専用地域等内や高度地区内における建築物の高さ



改正前

- 大規模な建築物(例:4階以上等)や避難上困難が生じる用途(例:就寝/不特定多数の者が利用)の建築物では、原則耐火建築物とすることが求められている。
- この耐火建築物では**全ての主要構造部を耐火構造**(例:RC造、被覆S造など)とし、火災時に損傷を許容しないことが原則となる。

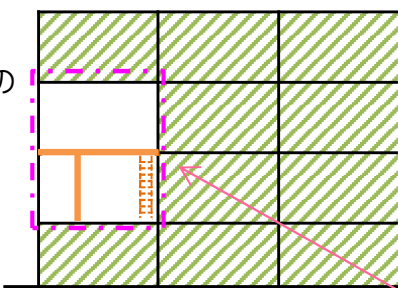
改正概要

- 耐火建築物においても、火災時の損傷によって**建築物全体への倒壊・延焼に影響がない主要構造部**について、**損傷を許容し、耐火構造等とすることを不要(あらわしの木造で設計可能)**とする。

耐火構造等とすることを不要とする(火災時に損傷を許容する)主要構造部のイメージ

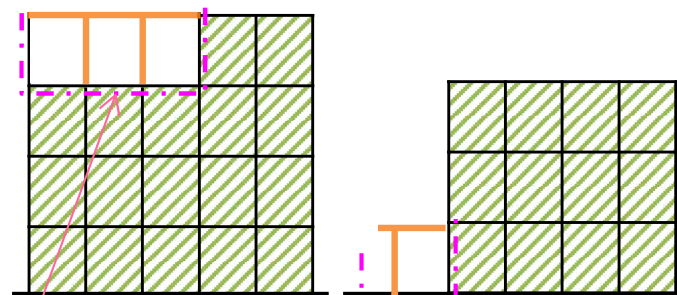
■ 中間階

メゾネット住戸・客室等の
中間床・階段及び
これを支える柱・はり・壁



■ 最上階及び地上

飲食店・会議室等の
屋根・天井及び
これを支える柱・はり・壁



長時間の耐火構造の壁・床や防火設備で区画

— 損傷を許容する主要構造部

■ 損傷を許容しない主要構造部(特定主要構造部)

□ 強化防火区画

改正の効果

- 建築物の見せ場となる特定の居室・空間(例:最上階の飲食店・ホール、メゾネットの住居・客室等)の部分的な木造化など混構造建築物の設計ニーズに対応

大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化

令和6年4月1日施行

改正前

- 大規模木造建築物については、延べ面積が3000㎡を超える場合は、以下のいずれかに適合することを求めている。
 - ① 主要構造部を**耐火構造**とする
 - ② 床面積3000㎡以内毎に**耐火構造の「壁等」**で区画する



改正概要

- **準耐火構造(あらわしの木造で設計可能)のみで**3000㎡超の大規模木造建築物等が可能な構造方法(③④)を追加。

	3000㎡以下	3000㎡超(法第21条第2項)	
4階以上 16m超 (法第21条 第1項)	■ 耐火構造 ■ 火災時倒壊防止構造	① 耐火構造 	追加する新たな構造方法 (主要構造部を準耐火構造とする構造方法) 小割の区画により延焼・倒壊を防止 ※ 法第21条第1項(4階建以上の木造建築物等規制)を満たす構造 ③ 火災時倒壊防止構造 防火区画(準耐火構造,原則100㎡毎)
3階以下 16m以下	■ 規制なし(木造での設計例) 延焼 防火壁(耐火構造,1000㎡毎) 木造(耐火性能不要)	※ 柱・壁等に木材をあらわしとすることは困難 ② 「壁等」により3000㎡毎に区画 (※改正後は第21条第3項の別棟みなし) 壁等(強化耐火構造) 延焼 防火壁 木造(耐火性能不要)	④ 周辺危害防止構造 周囲への放射熱量を制御 ・外殻(外壁・屋根)の強化、中規模区画により延焼を防止

改正の効果

- 大断面の木材をあらわしで使用する構造等が可能に

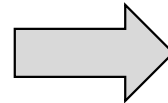
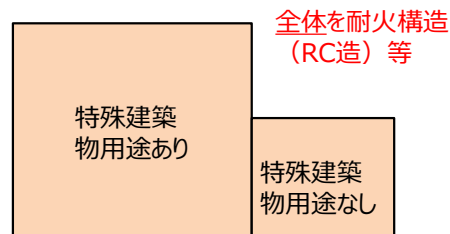
改正前

混構造建築物や複合用途建築物の場合、防火規制については一部の構造や用途に引きずられ、建築物全体に厳しい規制が適用されている。

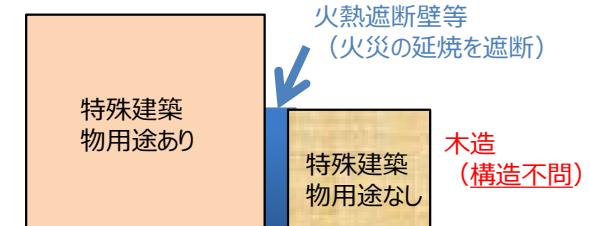
改正概要

- 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等（火熱遮断壁等）（法第21、27、61条）や防火壁（法第26条）で区画すれば、**建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能**とする。（区画された部分ごとに規制を適用する。）

【法第27条】

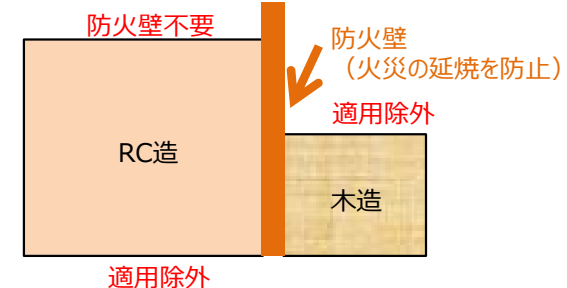
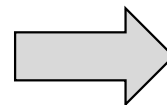
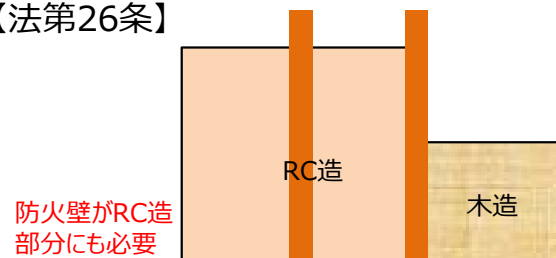


耐火構造（RC造）等



※火熱遮断壁等の仕様として、壁やコア（階段室等）のほか、渡り廊下も想定。

【法第26条】



改正の効果

火熱遮断壁等で区画することにより防火規制を一部適用除外することが可能となることで、混構造建築物や複合用途建築物において、木造化等の設計を採用しやすくなる効果が見込まれる。

既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化①

令和6年4月1日施行

改正前

防火・避難規定における既存不適格遡及の緩和措置は限定的にしか設けられておらず（※）、原則遡及適用されるため、ストック活用が困難な場合がある。
※法では小規模増改築に係る第26条、第27条、第61条の緩和措置

改正概要

- 既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を大幅に拡充する。

既存遡及を緩和する増築等		対象規定	
① 増築等を行わない部分（法第86条の7第3項、第87条第4項）		廊下幅（令第119条） 内装制限（法第35条の2）等 ※建築物の一部分のみ遡及させることで効果を発する一部の規定のみ対象	
② 増築等が小規模・部分的な範囲に限る場合（法第86条の7第1項）		① の 対 象 規 定 を 除 く 規 定	主要構造部規定 防火区画規定 ※ 避難関係規定 ※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、特定の竪穴区画等の規定においては例外的に遡及や代替措置を要求することを想定（P.28・29）
■ 小規模増改築（小規模な機能向上工事） ⇒基準時の延べ面積1/20以下かつ50㎡以下（火災の発生のおそれの少ない用途に供する部分を除く。）の増改築 ※既存部分の危険性が増大しないこと等の追加要件あり（P31～33） ■ 防火別棟・避難別棟を増築 ※増築等により別棟とみなすことができる部分を新設する場合 ■ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替			
③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分（法第86条の7第2項、第87条第4項） ※増築等の前から、別棟とみなすことのできる部分が2以上存在する場合			主要構造部規定 防火区画規定※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、竪穴区画の規定においては例外的に遡及を要求することを想定（P29）

改正の効果

増築等に当たっての防火・避難規定における現行規定の適用範囲を規定の趣旨上適用させるべき最低限の部分に限定することで、一定の安全性向上を図りつつ、増築等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を円滑化する。

背景・改正主旨

- 接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等となる省エネ改修等を行う場合、現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修等自体を断念せざるを得ない。

改正概要

- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

改正前

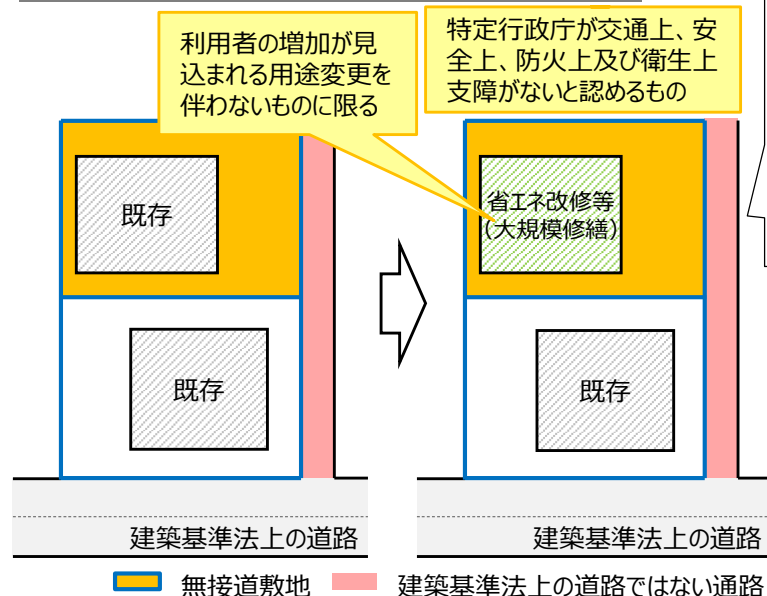
増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

改正後

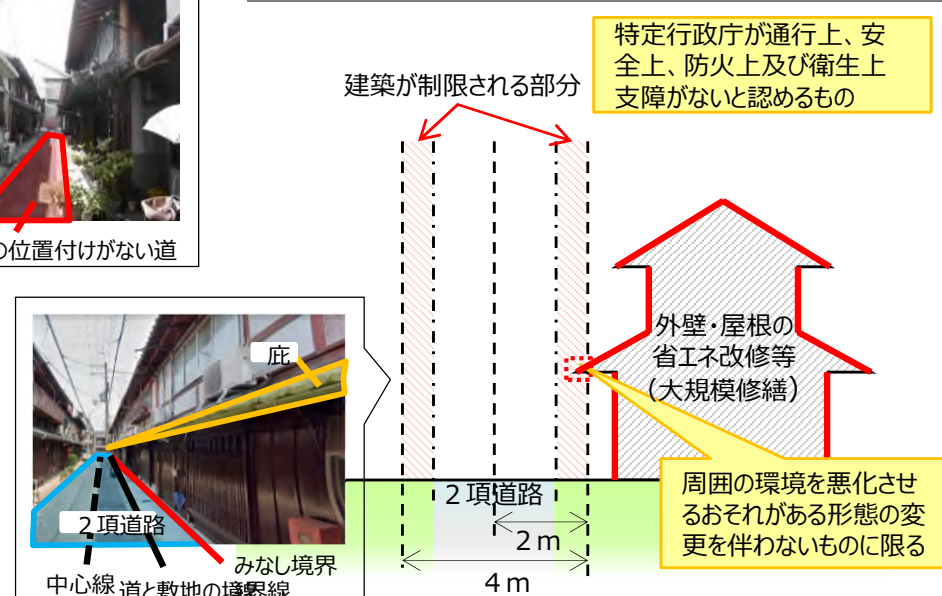
政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜政令で定める範囲【令第137条の12第6項・第7項】＞

接道義務（法第43条第1項）が不適格の場合



道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の場合



改正概要

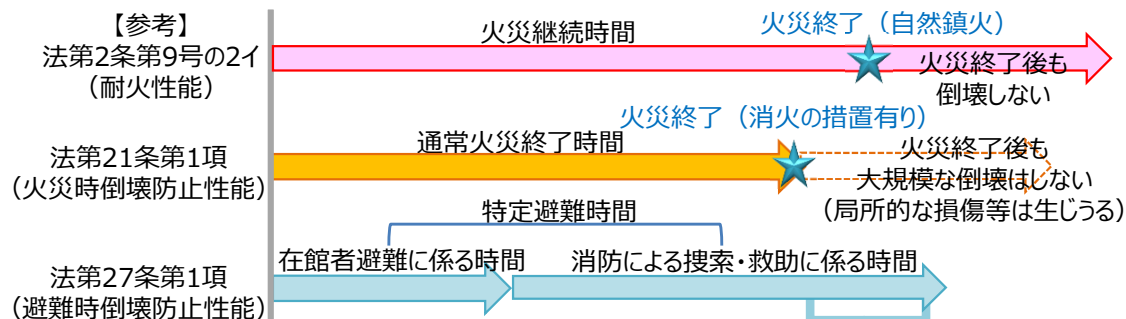
火災時倒壊防止構造（法第21条第1項）を法第27条第1項(避難時倒壊防止構造)に適合する構造として追加する。

■ 法第21条第1項、法第27条第1項の要求内容

	法第21条第1項 令第109条の5第1号 (火災時倒壊防止性能)	法第27条第1項 令第110条第1号 (避難時倒壊防止性能)
目的	通常の火災が消火の措置により終了するまでの間、倒壊及び延焼を防止	在館者が地上までの避難を終了するまでの間、通常の火災による倒壊及び延焼を防止
対象	【規模】4階以上又は16m超の木造建築物等	【用途】一定規模以上等の特殊建築物
倒壊・延焼前提	通常の火災においては消火の措置が終了するまでの時間（通常火災終了時間）倒壊・延焼しない（⇒消火さえすれば、その後局所的な部材の損傷等は生じうるが大規模な倒壊は生じない）	通常の火災においては避難完了までの時間（特定避難時間）倒壊・延焼しない ⇒法第21条第1項を満たせば、避難上支障となる大規模な倒壊・延焼しないので、目的達成
主要構造部の性能	75分準耐火構造 (4階建て、延べ面積2000㎡程度の場合)	75分準耐火構造 (4階建て、延べ面積2000㎡程度の場合)
区画面積	100㎡	1000㎡

■ 要求性能の比較

- 法第21条第1項と法第27条第1項は、同じ部位について、非損傷性・遮熱性・遮炎性を要求しており、双方の違いは、想定する加熱時間のみ



【特定避難時間が通常火災終了時間を上回る場合】
通常火災終了時間時点において火災は鎮火しており、これ以降大規模な倒壊に至ることはなく、避難上支障がないことから、同時間以降の消防捜索・救助活動時間分の性能を考慮する必要はない。

改正の効果

法第21条、第27条の規定が共にかかる建築物(例:4階建て共同住宅)の場合、基準適合のための検証を省力化可能。

吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画(面積区画)に係る規定の合理化

令和6年4月1日施行

改正前

- 建築物の各部分がアトリウムのような吹抜き空間を介して接する際、火災が発生した場合、吹抜き空間を介して他の部分へ火熱の影響が及ばない場合は、当該吹抜き空間とその他の部分の間に特定防火設備の設置を不要とする防火区画(面積区画)の合理化を規定している(令和元年改正)。
- 現行規定においては、令第112条第1項が適用され、吹抜き空間の床面積が1,500㎡を超える場合には、当該吹抜き部分には別途防火区画が要求される。

改正概要

吹抜き部分においても防火区画を不要とする。

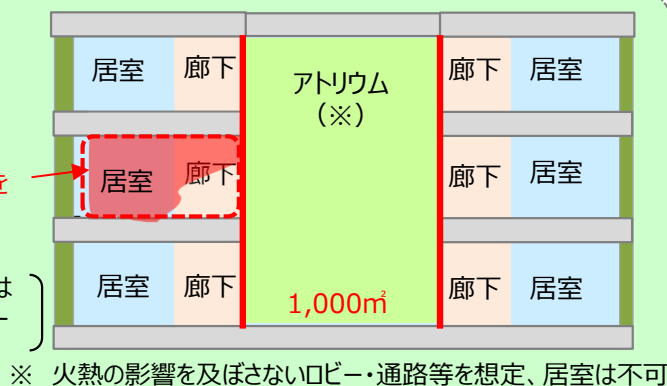
R元改正

改正前

防火区画により
区画外への延焼を
防止

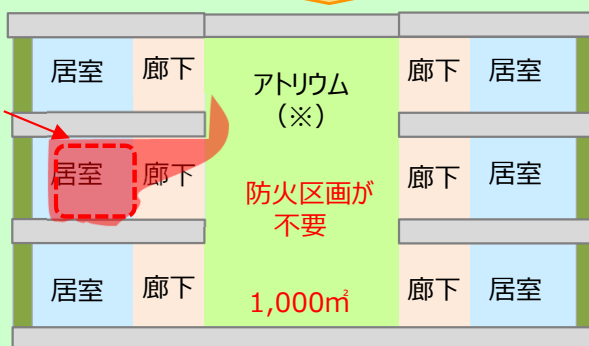
防火区画

(耐火構造の壁・床又は
防火扉・防火シャッター
で区画)



改正後

延焼防止性能を有する
アトリウム空間により
延焼を防止

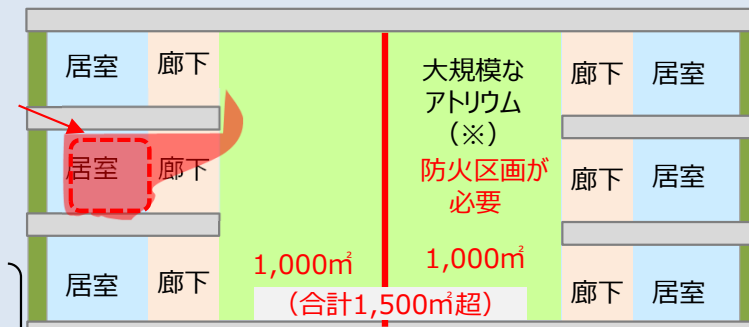


今回改正

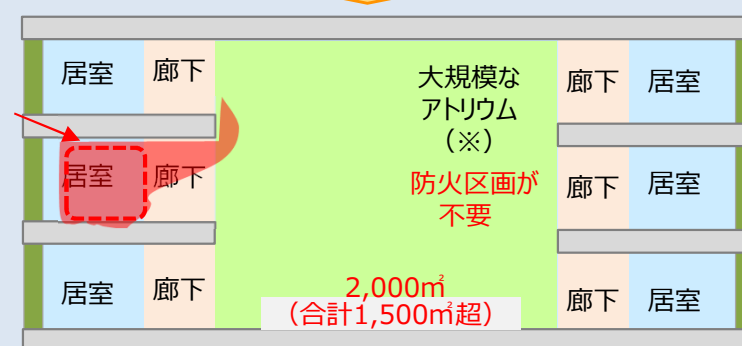
補正前

防火区画

(耐火構造の壁・床又は
防火扉・防火シャッター
で区画)



補正後



改正の効果

1500㎡超の大規模なアトリウムが設計可能となる。

基準適合義務の対象拡大(届出義務制度・説明義務制度の廃止)

令和7年4月1日施行

Point

- **2025年4月(R7年4月)以降に着工する原則全ての住宅・建築物**について省エネ基準適合が義務付けられます。
- 現在、中規模以上の住宅に適用されている**届出義務制度**及び小規模住宅・非住宅に適用されている建築主に対する**説明義務制度**は、省エネ基準適合義務制度開始以降(2025年4月以降)は**廃止**されます。

省エネ基準適合義務の対象

原則、**全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合が義務付けられます。**

<現行制度からの変更点>

	現行制度	
	非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務	届出義務
中規模(300㎡以上)	適合義務	届出義務
小規模(300㎡未満)	説明義務	説明義務

2025年
4月以降

改正(2025年4月以降)	
非住宅	住宅
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下の新築・増改築
- ② 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

届出義務制度及び説明義務制度の廃止

- **届出義務制度**(現在、300㎡以上の住宅に適用)及び**説明義務制度**(現在、300㎡未満の住宅・非住宅に適用)は、**2025年4月以降廃止されます。**
- **施行日以後に着工する場合は、省エネ基準適合義務の対象**となり、**施行日前に着工する場合は、届出義務制度又は説明義務制度の対象**となります。

Point

- すでに基準適合義務の対象となっている**非住宅建築物**は、**規模に応じて、基準が順次引上げ**られています。**大規模**(2000㎡～):**2024年4月**以降(施行済)、**中規模**(300～2000㎡):**2026年4月**以降(予定)

大規模非住宅建築物に係る省エネ基準引き上げについて

大規模・中規模の非住宅建築物は、それぞれ下表の時期以降に**省エネ適判申請を行うものから**適合が必要となる省エネ**基準が引上げ**られます。

大規模 (2000㎡以上)	2024年4月以降に省エネ適判申請を行うもの (施行済)
中規模 (300㎡以上2000㎡未満)	2026年4月以降に省エネ適判申請を行うもの (予定)

＜中大規模非住宅建築物に係る引上げ後の省エネ基準＞

用途	現行省エネ基準 [BEI]	引上げ後省エネ基準 [BEI]
工場等	1.0	0.75
事務所等、学校等、 ホテル等、百貨店等	1.0	0.80
病院等、飲食店等、 集会所等	1.0	0.85

注:2022年10月に非住宅建築物の誘導基準を以下のとおり引上げ。
事務所等、学校等、工場等: 0.6
ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等: 0.7

＜省エネ計画書における記載内容＞

(一次エネルギー消費量に関する事項)

☐基準省令第1条第1項第1号イの基準
基準一次エネルギー消費量 G J / 年
設計一次エネルギー消費量 G J / 年
BEI ()

☐基準省令第1条第1項第1号ロの基準
BEI ()

☐国土交通大臣が認める方法及びその結果
()

基準値・設計値とも、Webプログラムの結果を記載

注:**増改築**の場合は、**2025年4月前後で**、省エネ基準適合の方法・基準が変わります。

建築確認等の対象の見直し

令和7年4月1日施行

今般の法改正により旧4号建築物から新2号建築物に移る2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物において、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、新たに建築確認等の手続きが必要となる。

改正前

法第6条第1項に 規定する建築物

1号建築物

2号建築物

3号建築物

4号建築物
(旧4号建築物)

建築確認が 必要な工事

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転
- ・大規模の修繕
- ・大規模の模様替

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転

審査省略制度
の対象

改正後

法第6条第1項に 規定する建築物

- 1号建築物
- ・特殊建築物
かつ
 - ・当該部分の面積が200㎡超

- 2号建築物
(新2号建築物)
- ・階数2以上
又は
 - ・延べ面積200㎡超

- 3号建築物(都計区域等の区域内)
- ・平家
かつ
 - ・延べ面積200㎡以下

建築確認が 必要な工事

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転
- ・大規模の修繕
- ・大規模の模様替

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転

審査省略制度
の対象

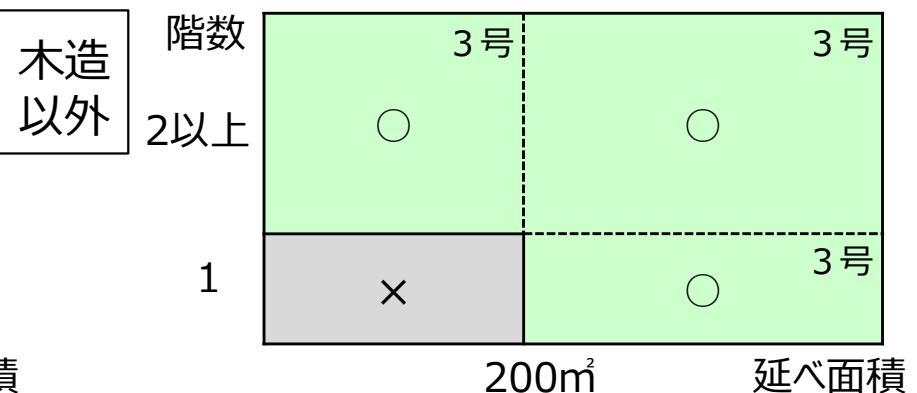
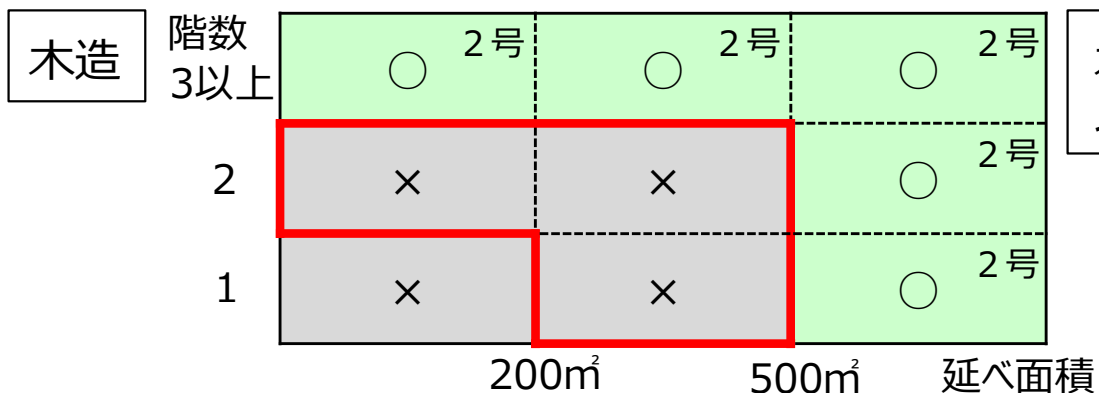
建築確認の対象となる建築物の規模

令和7年4月1日施行

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

改正前

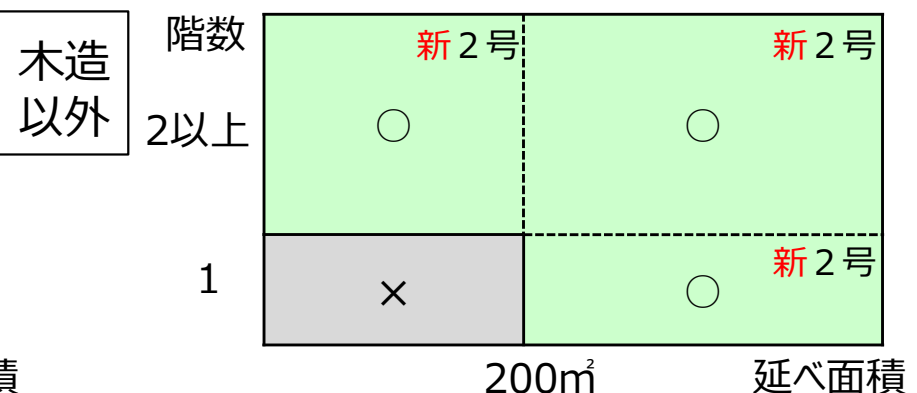
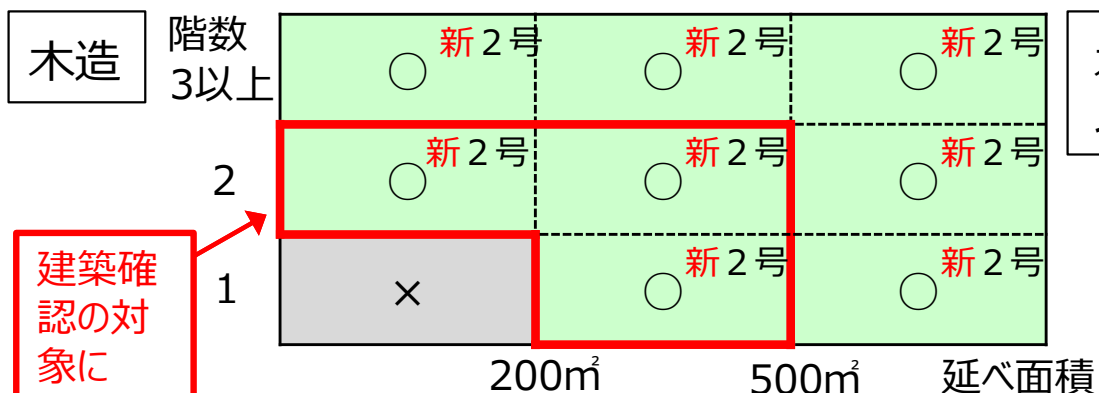
階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の対象外



■ : 確認対象 □ : 確認対象外

改正後

構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象に



■ : 確認対象 □ : 確認対象外

建築確認の対象に

建築確認の対象となる建築物の規模

令和7年4月1日施行

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

改正前

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象

木造	階数	延べ面積		
	3以上	200㎡	500㎡	延べ面積
	3以上	○ 2号	○ 2号	○ 2号
	2	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号
	1	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号

木造以外	階数	延べ面積	
	2以上	200㎡	延べ面積
	3号	○ 3号	○ 3号
	1	△ 4号 (一部審査省略)	○ 3号

■ : 審査対象 □ : 審査対象であるが一部審査省略あり

改正後

平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造関係規定等の審査が必要に（省エネ基準の審査対象も同一の規模）

木造	階数	延べ面積		
	3以上	200㎡	500㎡	延べ面積
	3以上	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号
	2	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号
	1	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号	○ 新2号

木造以外	階数	延べ面積	
	2以上	200㎡	延べ面積
	新2号	○ 新2号	○ 新2号
	1	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号

■ : 審査対象 □ : 審査対象であるが一部審査省略あり

構造関係規定等の確認も必要に

背景・改正主旨

- 現行の壁量基準・柱の小径の基準では、「軽い屋根」「重い屋根」の区分に応じて必要壁量・柱の小径を算定。
一方、木造建築物の仕様は多様化しており、この区分では適切に必要な壁量や必要な柱の小径が算定できないおそれ。
- 特に、より高い省エネ性能のニーズが高まる中、断熱性能の向上や階高の引き上げ、トリプルガラスサッシ、太陽光発電設備等が設置される場合には、従来に比べて重量が大きく、地震動等に対する影響に配慮が必要。
- このため、木造建築物の仕様の実況に応じて必要壁量・柱の小径を算定できるよう見直す。
(建築基準法施行令等を改正し、令和7年4月に施行。なお、1年間、現行の壁量基準等を適用可能とする経過措置を設ける。)

壁量基準の見直し（令第46条）

- 仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し
現行：「軽い屋根」「重い屋根」の区分により必要壁量を算定
⇒ 見直し：建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、必要壁量を算定
- 存在壁量に準耐力壁等を考慮可能化
現行：存在壁量として、耐力壁のみ考慮
⇒ 見直し：存在壁量として、耐力壁に加え、腰壁、垂れ壁等を考慮可能
- 高耐力壁を使用可能化
現行：壁倍率は5倍以下まで
⇒ 見直し：壁倍率は7倍以下まで
- 構造計算による安全性確認の合理化
現行：構造計算による場合も壁量計算が必要
⇒ 見直し：構造計算（昭和56年告示1100号6号）による場合は壁量計算は不要

柱の小径の基準の見直し（令第43条）

- 仕様の実況に応じた柱の小径の算定方法への見直し
現行：階高に対して「軽い屋根」「重い屋根」等の区分に応じて一定の割合を乗じて算定
⇒ 見直し：建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、
 - ・ 柱の小径を算定
 - 又は、
 - ・ 小径別の柱の負担可能な床面積を算定

設計支援ツールの整備

- 住宅の諸元※を入力すれば、必要壁量、柱の小径や柱の負担可能な床面積を容易に算定できる設計支援ツールを整備

※諸元：階高、床面積、屋根・外壁の仕様、太陽光発電設備等の有無等

(技術的助言にて設計支援ツールを使用可能であることを位置づけ)

現状・改正主旨

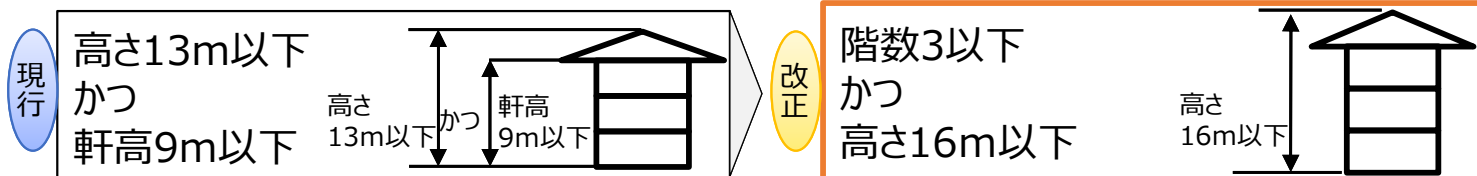
- 高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物を建築する場合、高度な構造計算（許容応力度等計算等）により、構造安全性を確認する必要がある、一級建築士でなければ設計又は工事監理をしてはならない。（法第20条第1項第2号）
- 近年の建築物の断熱性向上等のために、階高を高くした建築物のニーズが高まっている。
- 一定の耐火性能が求められる木造建築物の規模（第21条第1項）については、安全性の検証の結果、高さ13m超又は軒高9m超から、4階建て以上又は高さ16m超に見直されている（H30法改正）。

		～13m※ ※軒高9m	13m※～60m ※軒高9m	60m～
1階建	～500㎡	仕様規定	高度な構造計算 （許容応力度等計算、 保有水平耐力計算）	時刻歴 応答解析
	500㎡～	簡易な構造計算（許容応力度計算）		
2階建	～500㎡	仕様規定		
	500㎡～	簡易な構造計算 （許容応力度計算）		
3階建				
4階建～				

改正概要

- 高度な構造計算までは求めず、二級建築士でも設計できる簡易な構造計算（許容応力度計算）で建築できる範囲を拡大

【簡易な構造計算の規模】



背景・改正主旨

- 「高さ13m又は軒高9m超」の木造建築物等の新築、増改築等を行う場合は、設計等に高度な構造計算が必要であるため、一級建築士でなければ、設計又は工事監理をしてはならないとされている。（簡易な構造計算の対象となる「高さ13m以下かつ軒高9m以下」の建築物は二級建築士も設計等を担えることとしている。）
- 今般の建築基準法の改正により、3階建て木造建築物のうち、簡易な構造計算によって構造安全性を確かめることが可能な範囲を、現行の「高さ13m以下かつ軒高9m以下」から、「高さ16m以下」に見直すこと等に伴い、簡易な構造計算の対象となる建築物の範囲として定められている二級建築士等の業務範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合させる必要。

改正概要

- 従来は「高さ13m以下かつ軒高9m以下」の建築物について担えることとしていた二級建築士の業務範囲を、「階数が3以下かつ高さ16m以下」の建築物に改正する（※）

※ 一級建築士でなければ設計等をすることのできない木造建築物等の「高さ」について、「地階を除く階数4以上又は高さ16m超」に見直す。

※ 木造建築士の業務範囲についても「階数が2以下かつ高さ16m以下」の木造建築物に見直す。

改正前

延 べ 面 積 S (㎡)	高さ≦1.3m かつ 軒高≦9m					高さ> 1.3m または 軒高> 9m
	木造			RC造・S造等		
	1 階 建	2 階 建	3 階 建	2 階 建 以 下	3 階 建	
S ≦ 30㎡	建築士でなくても 設計等できる			建築士でなくても 設計等できる		
30㎡ < S ≦ 100㎡						
100㎡ < S ≦ 300㎡	③ 1 級・2 級・木造建築士 でなければ設計等できない			② 1 級・2 級建築士でなければ 設計等できない		
300㎡ < S ≦ 500㎡						
500㎡ < S ≦ 1000㎡	特殊					
1000㎡ < S						
	特殊			① 1 級建築士でなければ設計等できない		

改正後

※改正事項：赤字下線部

高さ ≤ 16 m					高さ > 16 m または 4 階建 (地階を除く) 以上
木造			RC造・S造等		
1 階建	2 階建	3 階建	2 階建 以 下	3 階建	
建築士でなくても 設計等できる		建築士でなくても 設計等できる			
③ 1 級・2 級・木造建築士 でなければ設計等できない		② 1 級・2 級建築士でなければ 設計等できない			
② 1 級・2 級建築士で なければ設計等できない		① 1 級建築士でなければ設計等できない			

3. 近年のその他施策の概要

- (1) スtock活用
- (2) 人材確保・育成
- (3) 新技術・新材料
- (4) 地球環境問題
- (5) 建築物の質
- (6) 持続可能な市街地

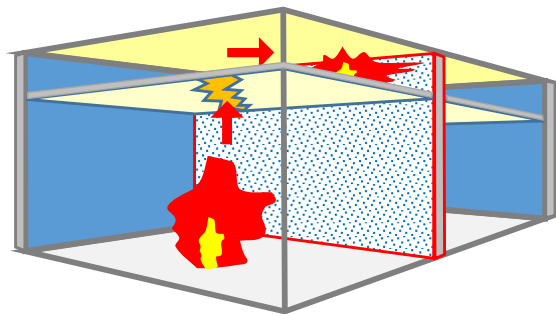
防火上主要な間仕切壁の代替措置となる強化天井【政令改正】

令第112条、令第114条関係

改正前

防火上主要な間仕切壁を小屋裏まで設ける防火対策が必要。

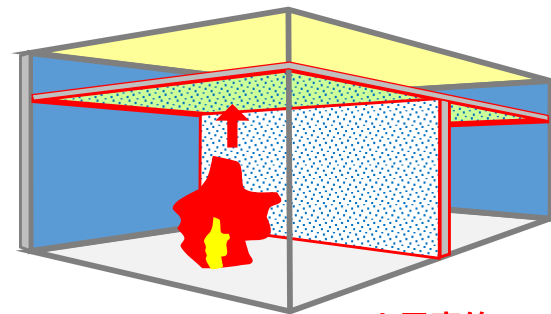
スプリンクラーを設けた場合や小規模で避難が極めて容易な構造の場合には、火災警報器の設置など、設備も含む簡易な対策で間仕切壁の防火対策を不要とした。（平成26年7月）



小屋裏等に侵入した火炎を壁で遮断

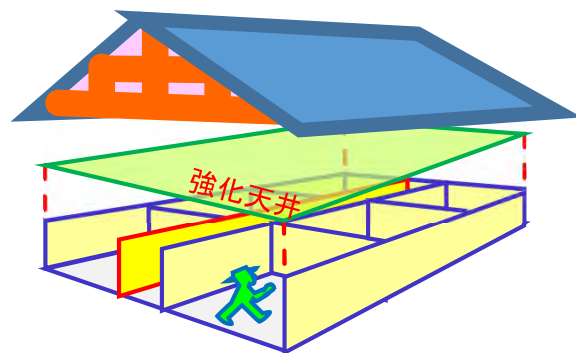
改正後

- 強化天井で延焼を防止できる構造（天井裏延焼防止構造）とした場合、間仕切壁を小屋裏又は天井裏まで達せしめなくてもよいものとする。
- 部分的に強化天井とする場合は、準耐火構造＋防火設備による区画が必要。
- 告示仕様の強化天井は、強化石膏ボード2枚張り以上（総厚36mm以上）。

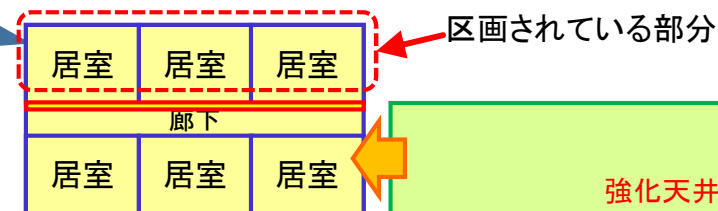
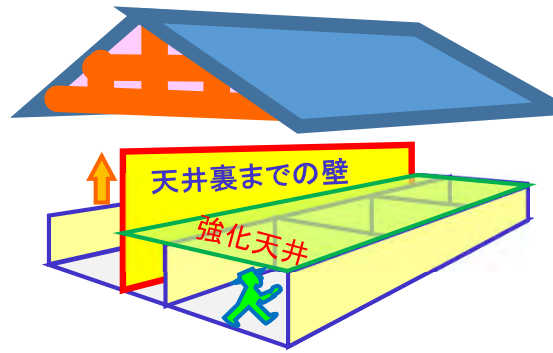


小屋裏等への火炎の侵入を遮断

階全体が強化天井



部分的に強化天井



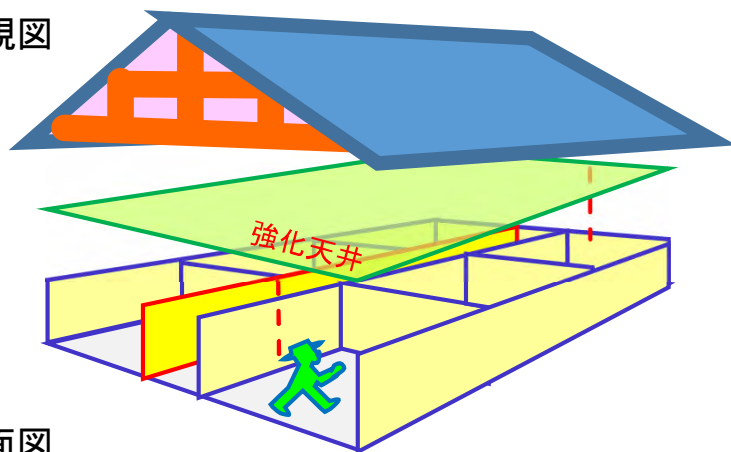
強化天井の考え方について

- 一部でも天井の燃え抜けがあれば、その箇所を起点に水平方向に火炎が広がるおそれがあるため、原則として、階全体を強化天井とした場合に限って、当該階の全ての間仕切壁について、天井裏等まで達することを要しないこととする。
- ただし、準耐火構造の壁等で区画されている部分であって、当該部分の天井を強化した場合にあっては、当該部分の天井裏等を通じた延焼を防止することができるため、当該部分にある間仕切壁のみについて、天井裏等まで達することを要しないこととする。

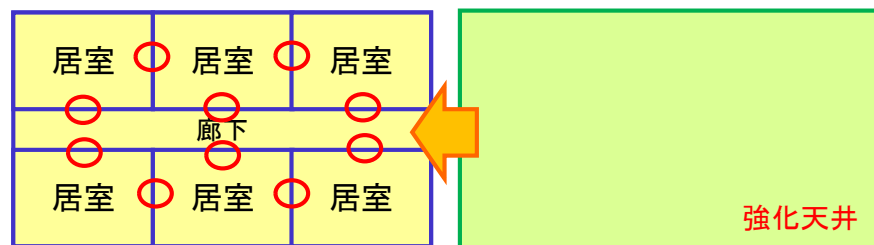
原則

.....階全体を強化天井

透視図



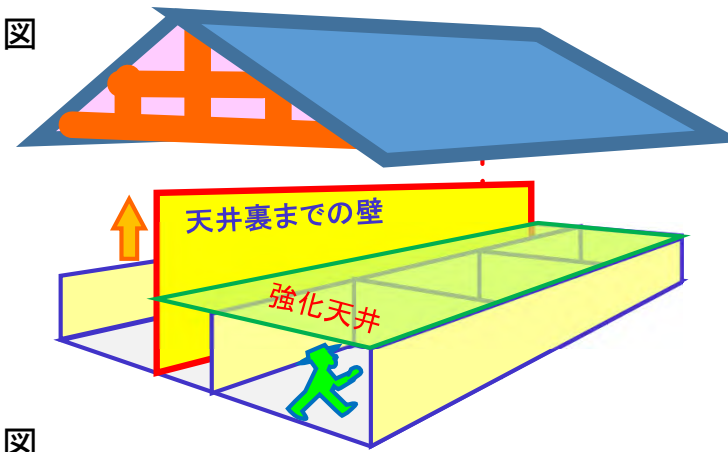
平面図



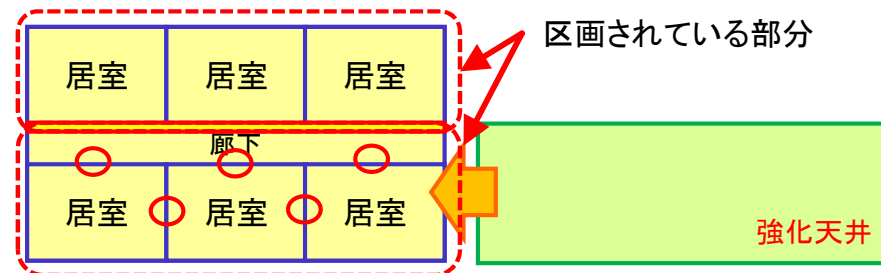
例外

.....区画部分を強化天井

透視図



平面図



○ : 天井裏等まで達することを要しない間仕切壁

長期優良住宅制度に係る主な改正概要

施行時期	主な改正概要
平成21年6月施行	○制度創設（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行）
平成22年6月施行	○申請書の様式自由化、着工時期に関する運用の弾力化等（省令改正） ①申請書の記載内容について法令で定める必要事項の全てが記載されている場合、別の書面を使用可能に ②申請を着工前にしている場合、認定前に着工可能に（従前は認定後着工のみ可能） ③申請時の提出資料について審査の実情に応じて、書類省略可能に
平成24年4月施行	・共用配管に関する基準の緩和（告示改正） 共同住宅の共用配管について、パイプスペースが「区画された竖穴」である必要がなくなる
平成27年4月施行	・省エネルギー性の基準改正（品確法の省令、告示改正） 住宅性能表示制度の「省エネルギー対策等級」に代わり、「断熱等性能等級」「一次エネルギー消費量等級」が設定されたことを受け、長期優良住宅の基準では「断熱等性能等級」を準用することに （※H11基準からH25基準に変更）
平成28年4月施行	○増改築認定の創設（省令、告示改正）
令和3年2月施行	・耐震性の基準にCLTパネル工法を追加
令和4年2月施行	令和3年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） ○分譲マンションにおける住棟認定の導入 ○住宅性能評価との一体審査の導入 ・自然災害に配慮する基準を追加
令和4年10月施行	令和3年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正）等 ・増改築を伴わない既存住宅を認定対象に追加（以下、「既存認定」） ・新築認定の省エネ基準をZEH水準に引き上げ ・省エネ基準の引き上げに伴い、壁量基準を暫定的に見直し（等級2→等級3） ・共同住宅等における認定基準の合理化
令和7年4月施行	・評価方法基準の壁量基準改正に伴い、令和4年10月施行の壁量基準の暫定的な見直しを廃止（等級3→等級2） ・増改築認定及び既存認定の省エネ基準の引き上げ ・耐震性の基準に木質接着パネル工法を追加

住宅性能表示制度に係る主な改正概要

施行時期	主な改正概要
平成12年4月施行	○新築住宅における住宅性能表示制度(平成12年10月より運用開始)
平成13年8月施行	・室内空気中の化学物質の濃度等の測定を追加
平成14年8月施行	○既存住宅における住宅性能表示制度(平成14年12月より運用開始)
平成18年4月施行	・防犯に関すること(開口部の侵入防止対策)の基準を追加
平成19年4月施行	・耐震等級における免震建築物等の表示を開始 ・更新対策(共用排水管・住戸専用部)の基準を追加
平成27年4月施行	・省エネルギー基準の見直し等に伴う改正 「省エネルギー対策等級」に代わり「断熱等性能等級」「一次エネルギー消費量等級」を設定 ・液状化に関する情報提供 ○必須/選択項目の範囲の見直し 等
平成28年4月施行	・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正 ・既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加 ・既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し ・既存住宅における評価対象住宅の範囲の見直し 等
令和3年12月施行	・耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の追加
令和4年4月施行	・断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6の創設
令和4年10月施行	・断熱等性能等級6・7(戸建住宅)の創設 ○必須項目の見直し(断熱・一次エネ両項目を必須化)
令和4年11月施行	・省エネルギー基準の誘導仕様基準の創設に伴う改正
令和5年4月施行	・断熱等性能等級6・7(共同住宅)の創設
令和7年4月施行	建築基準法の改正に伴う耐震等級等の基準の改正 ・階数が2以下の木造等に係る壁量基準を改正 ・CLTパネル工法の基準の改正(仕様規定ルートを追加) ・木質接着パネル工法に係る基準を追加(仕様規定ルートを追加等)

「直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン」の概要

○直通階段が一つの既存建築物の安全性向上に向けて特に重要となる改修と各改修において満たすべき仕様等をまとめた。

- ・原則、既存の直通階段から離れた位置に直通階段又は避難上有効なバルコニーを設置することが重要。
- ・他方、これらの改修が現実的に困難な場合は、避難器具を用いた避難や消防隊による救助までの一時的な退避が可能なスペース(退避区画)を設置することが有効である。
- ・小規模な増改築等における2以上の直通階段の設置に係る規定(令第121条第1項)の遡及適用に際しては、本ガイドラインを踏まえた退避区画の設置による代替措置を許容

①退避区画の設置(居室退避型) ⇒居室単位で区画

○退避区画を構成する戸

- ・不燃材料で造り、又は覆われたもの/10分間防火設備
- ・遮煙性能を有するもの
- ・常時閉鎖式又は煙感知器連動の随時閉鎖式
- ・開放後に自動で閉鎖するもの

※退避区画に隣接する室が火気使用室に該当する場合には、法第2条第九号の二に規定する防火設備(20分間の遮炎性能を有するもの)に限る。

○開口部

- ・外部からの救助が可能で、人が乗り出せる大きさのもの
- ・避難器具を設置

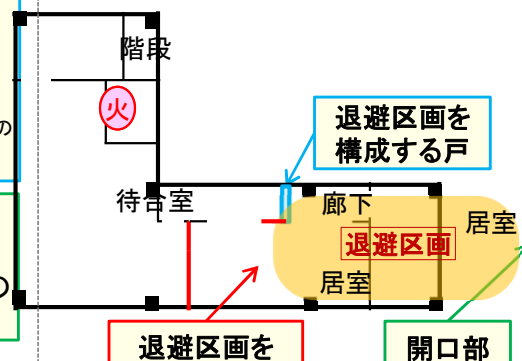
○退避区画を構成する間仕切壁 ※垂れ壁は不可

- ・準耐火構造であるもの又は石膏ボード等の不燃材料で造り、若しくは覆われたもの
- ・間仕切壁を原則小屋裏又は天井裏まで達せしめること
- ・区画貫通処理をしたもの



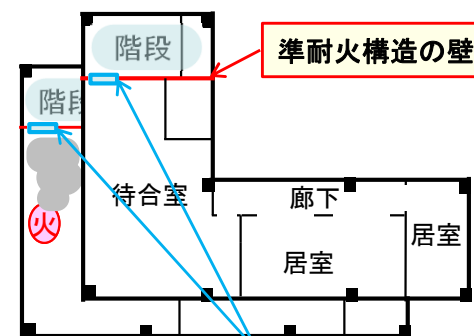
①退避区画の設置(水平避難型) ⇒廊下を一定間隔毎に区画

⇒廊下を一定間隔毎に区画



※壁・戸・開口部の仕様及び性能は居室退避型と同様

②直通階段の防火・防煙区画化



○防火設備

- ・遮炎性能・遮煙性能を有するもの
- ・常時閉鎖／煙感知器連動で随時閉鎖
- ・開放後に自動で閉鎖するもの

※退避区画を用いた退避・避難のイメージ

①出火階において退避を行う場合

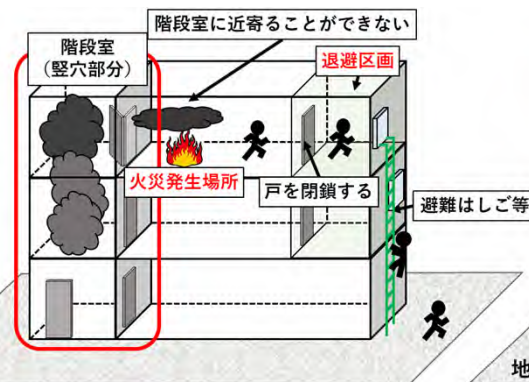
- ・退避区画に退避し、煙の流入を防ぐため、戸を確実に閉鎖。

②出火階より上階において退避を行う場合

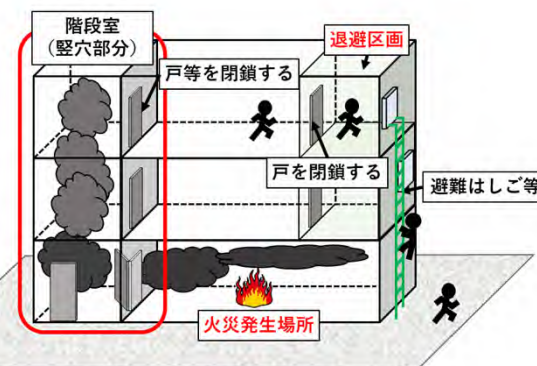
- ・煙の流入を防ぐため、可能な場合は階段室の戸等を閉鎖。
- ・退避区画に退避し、煙の流入を防ぐため、戸を確実に閉鎖。

⇒具体的な避難行動のあり方については、消防庁策定の「直通階段が一つの建築物向けの避難行動に関するガイドライン」において記載。

<出火階において退避を行う場合>



<出火階より上階において退避を行う場合>



長期優良住宅化リフォーム推進事業

令和7年度当初予算:

住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(373.40億円)の内数

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームに対し幅広く支援を行う。

事業概要

【対象事業】

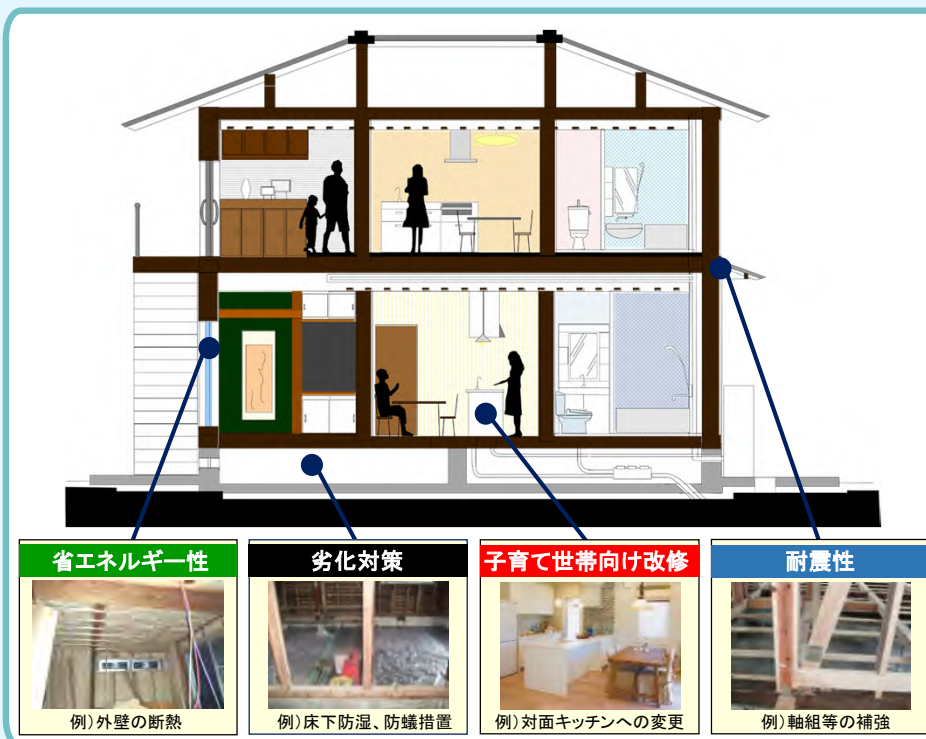
以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 80万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合
若者・子育て世帯が工事を実施する場合 } ⇒ 上記の限度額に、
既存住宅を購入し工事を実施する場合 } 50万円/戸を加算



効果

○ 良質な既存住宅ストックの形成

○ 既存住宅流通・
リフォーム市場の活性化

○ 子育てしやすい
生活環境の整備

等

住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)

令和7年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2／3
公共実施：国1／2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。

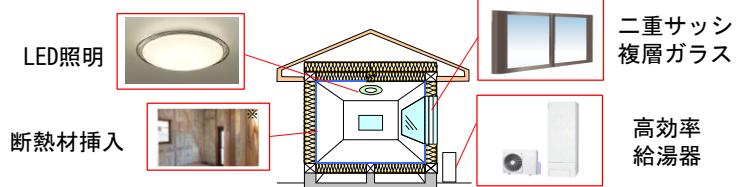
※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

省エネ診断

民間実施：国と地方で2／3
公共実施：国1／3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2／3
公共実施：国1／3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部・躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。

※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)

※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%

公共実施：国11.5%

■ 補助限度額 (国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

既存建築物の防火上・避難上の安全性の確保を図るため、建築物の火災安全改修、実施に向けた環境整備及びモデル的な取組に対する支援を行う。

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助（地方公共団体による補助制度の整備が必要）

事業概要

○対象建築物

以下のいずれかの条件に該当する3階以上の建築物

- ・直通階段が一つである
- ・直通階段等の縦穴部分が防火・防煙区画化されていない

○事業主体・内容・補助率

事業内容	事業主体・補助率	
	民間事業者等 (間接)	地方公共団体 (直接)
①火災安全改修の実施に向けた環境整備に関する事業 ・火災安全改修のための計画の策定 ・火災安全改修に係る普及啓発、専門家派遣等	国1/3 地方1/3	国1/2
②火災安全改修に関する事業 ・調査設計計画 ・火災安全改修（※1）	国1/3 地方1/3	国1/3
③火災安全改修に関するモデル事業（R5～R7） ・モデル的な取組（※2）	国10/10	国10/10

※1：改修の結果、直通階段又は当該改修を行った各階が火災に対して避難上安全な構造となること、所有者は、各テナントに対し火災安全改修ガイドラインを周知すること等の要件を満たす必要。

※2：技術的な工夫又は事業プロセスの工夫が必要な火災安全改修に関するモデル的な取組であること、事業主体は事業の実施により得られた成果・知見を国に報告すること等の要件を満たす必要。

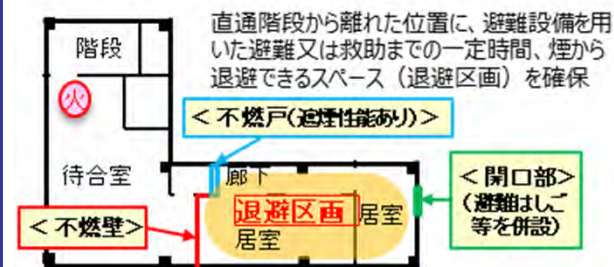
火災安全改修の概要

2方向避難の確保等

直通階段の増設又は避難上有効なバルコニーの設置

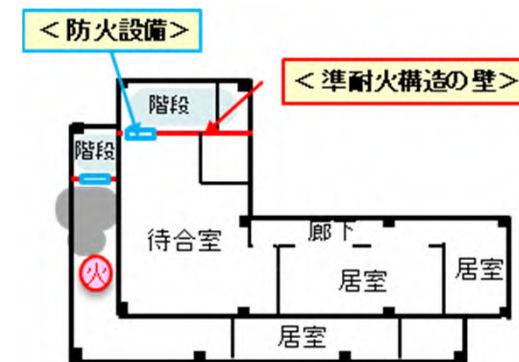
(又は)

直通階段と一定離隔した室等の退避区画化



避難経路・上階の防火・防煙対策

直通階段等の縦穴部分の防火・防煙区画化



子育てグリーン住宅支援事業の概要



令和7年度当初予算額： 250億円
令和6年度補正予算額：2,250億円 ※GX経済移行債を含む。

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅※4,5,6	建替前住宅等の除却を行う場合※7	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅※4,6	建替前住宅等の除却を行う場合※7	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

各対象住宅の要件		GX志向型住宅	長期優良住宅・ZEH水準住宅
断熱性能※8		等級6以上	等級5以上
一次エネルギー消費量の削減率	再エネを除く	35%以上	20%以上
	再エネを含む	原則100%以上※9	
HEMSの設置		設置※10	

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」
※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。
①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅
※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
※5: 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。
※6: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
※7: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。
※8: 結露防止に係る基準は含まない。
※9: 戸建住宅・共同住宅の別に応じて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

【戸建住宅(立地)】			【共同住宅(階数)】		
右記以外の地域	寒冷地又は低日射地域	都市部狭小地等又は多雪地域	1~3	4・5	6以上
100%以上	75%以上	要件なし	75%以上	50%以上	要件なし

※10: 他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。(接続の是非は居住者の判断)

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限: 60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限: 40万円/戸

補助対象工事

必須工事※15	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※16	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。
※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- ・ 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- ・ 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- ・ 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- ・ 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- ・ 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。
(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- ・ 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

住宅・建築物の耐震化に関する支援制度（令和7年度）

◇住宅・建築物安全ストック形成事業 <社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業（令和7年度予算）>

※地方公共団体の補助制度については、住宅・建築物がある地方公共団体にお問い合わせください。

住 宅

○耐震診断

- ・民間実施：国と地方で2／3
- ・地方公共団体実施：国1／2

○補強設計等

- ・民間実施：国と地方で2／3
- ・地方公共団体実施：国1／2

○耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
マンション	国と地方で1／3
その他	国と地方で23%

パッケージ支援（補強設計等＋耐震改修又は建替え）

耐震改修の種別	交付額 (国と地方で定額)
密集市街地等（防火改修含む）	175万円
多雪区域	140万円
その他	115万円

建築物

○耐震診断、補強設計等

- ・民間実施：国と地方で2／3
- ・地方公共団体実施：国1／3

○耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
避難所等の防災拠点	公共建築物：国1／3 民間建築物：国と地方で2／3
多数の者が利用する 建築物（1,000㎡以上の 百貨店等）	公共建築物：国11.5% 民間建築物：国と地方で23%

◇住宅・建築物防災力緊急促進事業（建築物耐震対策緊急促進事業） <令和7年度予算：国費110億円>

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物等の耐震化に対し、重点的・緊急的に支援（令和7年度末まで）

- ・要緊急安全確認大規模建築物（ホテル・旅館、デパート等）：補強設計1／2、耐震改修1／3
- ・要安全確認計画記載建築物（避難路沿道建築物、防災拠点建築物）：耐震診断1／2、補強設計1／2、耐震改修2／5
- ・緊急輸送道路沿道建築物等：耐震診断1／3、補強設計、1／3、耐震改修1／3

◇耐震改修促進税制（住宅・建築物）

住 宅

- 所得税（R7.12まで） 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10％等を所得税から控除
- 固定資産税（R8.3まで） 固定資産税額（120㎡相当部分まで）を1年間1／2に減額（特に重要な避難路沿道にある耐震診断義務付け対象の住宅は、2年間1／2減額）

建築物（耐震診断義務付け対象）

耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1～R8.3.31の間に耐震改修を行った場合、固定資産税額を2年間1／2に減額

◇住宅金融支援機構による融資制度（リフォーム融資）

※金利は毎月見直します。最新の金利は住宅金融支援機構のHPをご確認ください。
※このほか、マンション管理組合向けの「マンション共用部分リフォーム融資」もあります。

個人向け

- 融資限度額：1,500万円（住宅部分の工事費が上限）
- 金利：償還期間10年以内1.30%、11年～20年以内1.67%（R7.4.1現在）

◇【リ・バース60】による融資・利子補給制度

※住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供。取扱金融機関によって詳細は異なります。
※地方公共団体の補助制度を併用する必要があります。

高齢者向け

- 融資限度額：1,000万円（工事費や担保評価額に応じた上限あり）
- 金利：70歳以上で申し込む場合無利子化（60歳代で申し込む場合も金利低減措置あり）
- 返済方法：利用者の死亡時に物件売却等で返済

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税) ～R7.12

10年以上のローンを組んで一定のリフォームを行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除。
(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
R4～R7	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

所得税(リフォーム促進税制) ～R7.12

一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。
(対象工事限度額超過分及びその他工事についても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。)

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)	
対象工事 (いずれか実施)		対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額		控除率
耐震		250万円	10% ※ 1	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	1,000万から必須工事の対象工事限度額を引いた額※ 2	5 %	62.5万円
バリアフリー		200万円					60万円
省エネ		250万円 (350万円※ 3)					62.5万円 (67.5万円※ 3)
三世帯同居		250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震 + 省エネ + 耐久性向上	500万円 (600万円※ 3)					75万円 (80万円※ 3)
	耐震 or 省エネ + 耐久性向上	250万円 (350万円※ 3)					62.5万円 (67.5万円※ 3)
子育て		250万円					62.5万円

※1 標準的な費用相当額が対象工事限度額を上回る場合は、対象工事限度額が対象。標準的な費用相当額が対象工事限度額を下回る場合は、その金額が対象。

※2 必須工事全体に係る標準的な費用相当額の方が少ない場合は、その金額

※3 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

固定資産税(リフォーム促進税制) ～R8. 3

一定のリフォームを行った場合、固定資産税の一定割合を減額。

対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年 ※
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年 ※

※特に重要な避難路として自治体が指定する道路の
沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額
(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

※耐久性向上工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

制度の申請方法

制度の活用にあたっては、以下の証明主体による各種証明書類の発行を受けた上で、自身での申告が必要

発行主体

建築士事務所登録している事務所に属する建築士 **建** 指定確認検査機関 **指**
登録住宅性能評価機関 **登** 住宅瑕疵担保責任保険法人 **瑕** 地方公共団体 **地**

証明書類

増改築等工事証明書 : 発行主体 **建 指 登 瑕**
住宅耐震改修証明書(耐震のみ) : 発行主体 **地**

申告先

・所得税(住宅ローン減税、リフォーム促進税制) ⇒ 税務署
・固定資産税(リフォーム促進税制) ⇒ 市区町村等

住宅ローン減税の概要

○ 住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）。

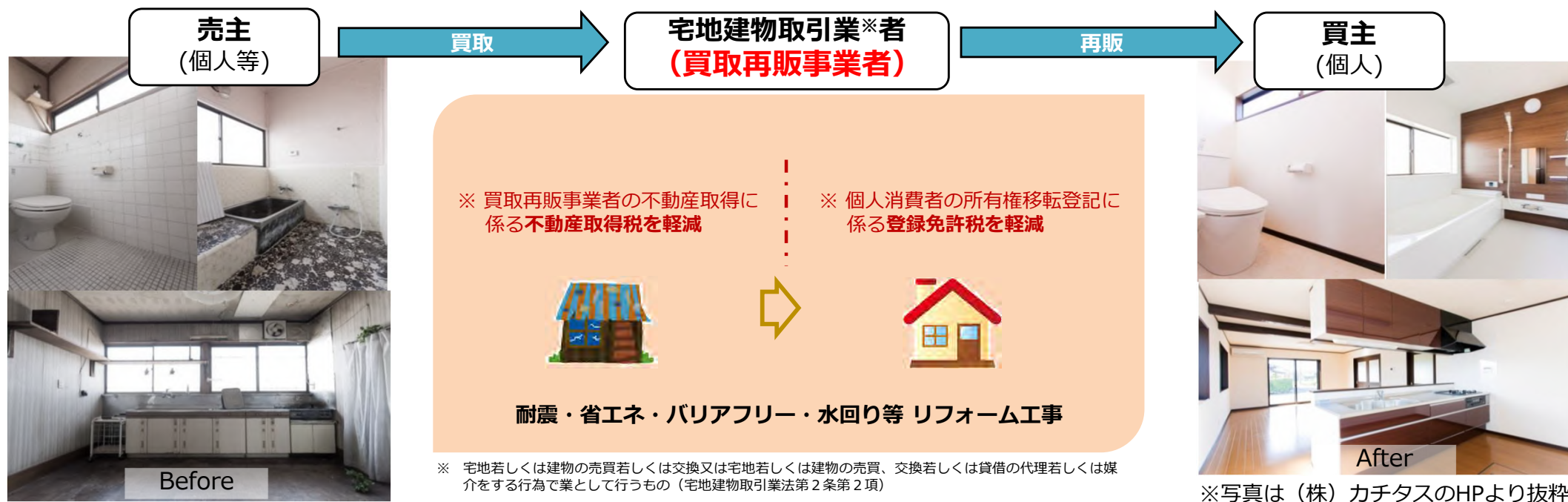
			<入居年>			
			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%			1年間の控除額 ＝借入金額×0.7% ※限度額あり			
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年（「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年）			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡ (新築の場合、2025(R7)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

94

買取再販事業

- 買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、**効率的・効果的にリフォーム**を行った後に販売する事業形態。
- このため、**消費者の既存住宅の「質」への不安感を払拭**し、質の高い既存住宅の流通を促進させることから、**既存住宅流通市場の活性化に大きな役割を果たすもの**として期待。



既存住宅流通の課題

既存住宅の質への不安

- ・ 適切な質が確保されていない不安感

購入後のリフォームへの不安

- ・ 購入時にリフォームが発生するか判断が困難
- ・ どのようなリフォームが適切か判断が困難

買取再販事業のメリット

物件の質の確保

- ・ 個人のリフォームよりも、確実に高品質なリフォーム

買主保護・取引安全

- ・ 個人間売買と違い、買取再販事業者は最低2年間は必ず瑕疵担保責任を負う



**消費者の既存住宅への不安感を払拭し、
既存住宅市場を活性化に大きな役割を果たすもの**として期待

住宅宿泊事業法

平成29年6月16日 公布、平成30年6月15日 施行
関係政省令：平成29年10月27日 公布

背景・必要性

- ここ数年、**民泊サービス**(住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの)が世界各国で展開されており、**我が国でも急速に普及**。
- 急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、**民泊サービスの活用を図ることが重要**。
- 民泊サービスの活用に当たっては、**公衆衛生の確保**や**地域住民等とのトラブル防止**に留意したルールづくり、**無許可で旅館業を営む違法民泊への対応**が急務。

法律の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

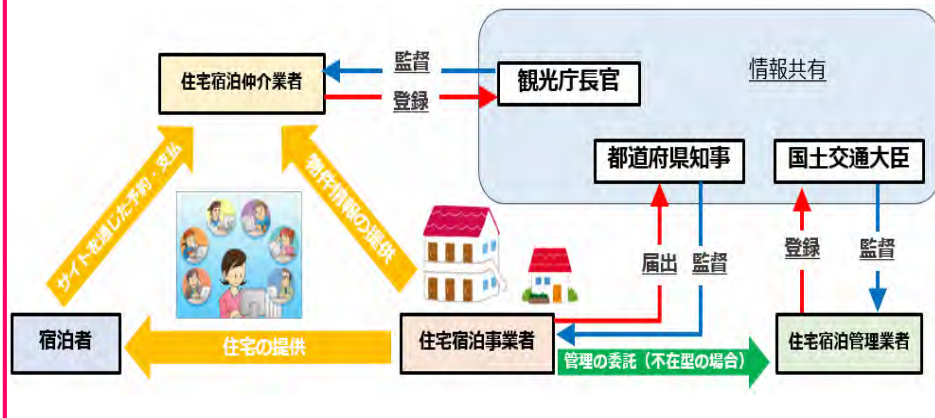
- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**が必要(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
 - ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
 - ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
 - ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
- ※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
- ② 住宅宿泊管理業者に対し、**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は**観光庁長官の登録**が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、**住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



【目標・効果】

国内外からの観光旅客の来訪及び滞在の促進並びに国民経済の発展 (KPI)

訪日外国人旅行者数

836万人(2012年確定値) ⇒ 2404万人(2016年推計値) ⇒ 4000万人(2020年)

訪日外国人旅行消費額

1.1兆円(2012年) ⇒ 3.7兆円(2016年速報) ⇒ 8兆円(2020年)

地方部(三大都市圏以外)での外国人延べ宿泊者数

855万人泊(2012年) ⇒ 2514万人泊(2015年) ⇒ 7000万人泊(2020年)

日本人国内旅行消費額

19.4兆円(2012年) ⇒ 20.4兆円(2015年) ⇒ 21兆円(2020年)

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインについて

1. 目的

- 魅力ある観光まちづくりのため、現行の建築基準への適合が難しい歴史的建築物も活用することが重要
- 条例により、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられた歴史的建築物については、建築基準法の適用を除外する仕組み（建築基準法第3条第1項第3号）が設けられているが、内容の自由度が高い独自条例の制定など文化財保護条例以外の仕組みにより適用を除外している取組みは限定的
- このため、独自条例の制定等の取組みを促進するため、条例制定のプロセスや留意点、安全性確保のための代替措置の事例等を盛り込んだガイドラインを踏まえ公表（H30.3.16）

2. 検討体制

地方公共団体、建築の専門家、国で構成する「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」を設置（H29.2）し、審議。

【地方公共団体】

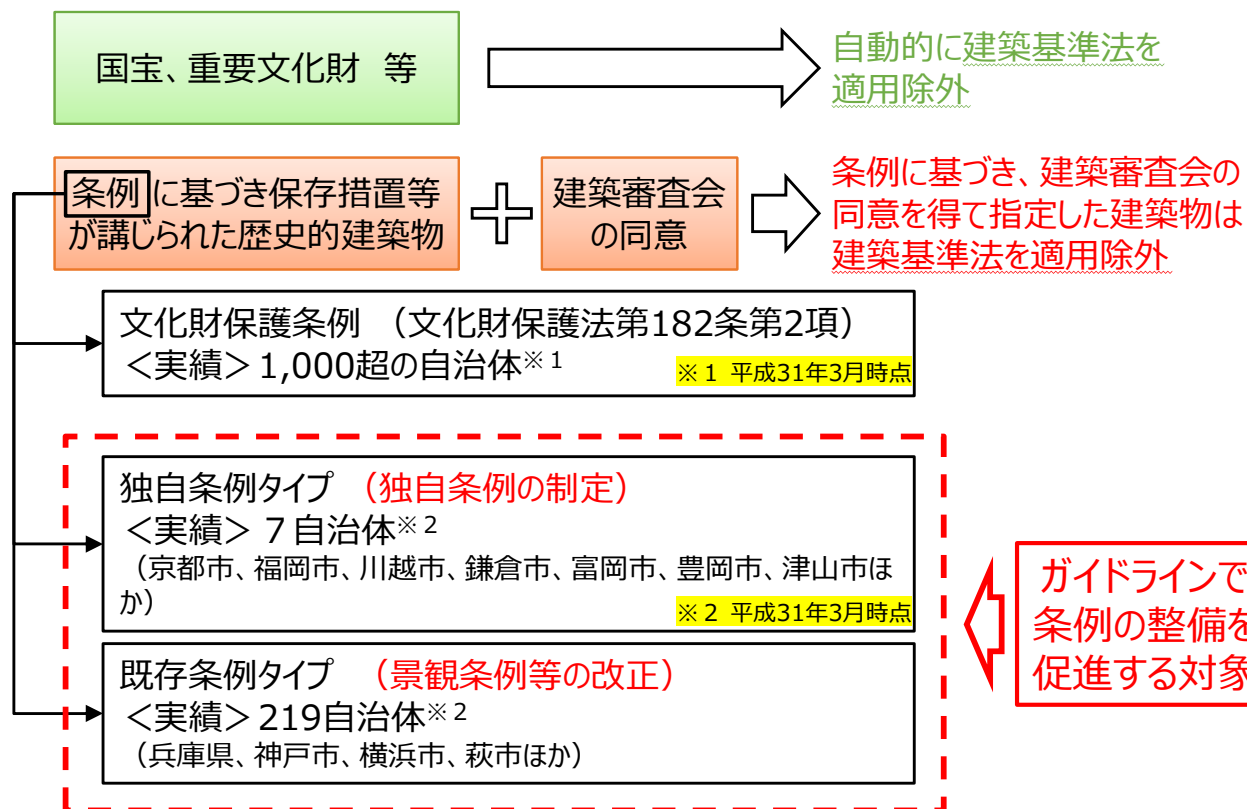
富岡市※ 川越市※ 横浜市※ 鎌倉市※ 藤沢市 小田原市
氷見市 京都市※ 兵庫県※ 神戸市※ 豊岡市※ 津山市※
福岡市※ ※建築基準法適用除外条例を制定済み

【学識経験者】

後藤 治（工学院大学建築学部建築デザイン学科 教授）
長谷見 雄二（早稲田大学理工学部建築学科 教授）
藤田 香織（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）

【建築設計関係者】

公益社団法人 日本建築士会連合会
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
公益社団法人 日本建築家協会



既存建築物の緩和措置に関する解説集(概要)

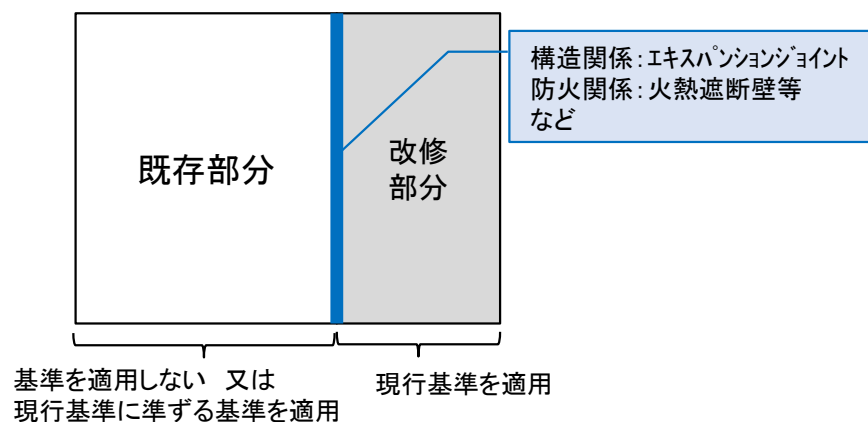
- 既存不適格である建築物については、改修(増改築、大規模の修繕・模様替、用途変更)の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の改修については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。
- 上記緩和措置を適用した改修を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集」を策定・公表。

既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

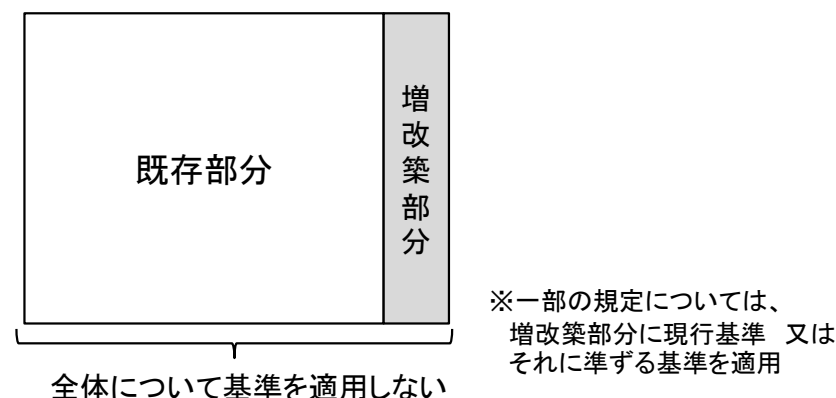
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

①規定の適用上、改修部分と既存部分を分けられる場合

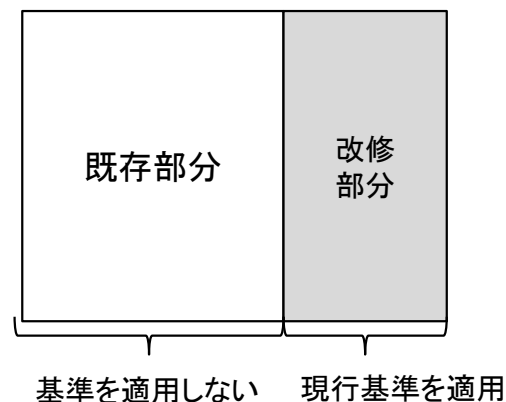
構造、防火・避難の関係規定



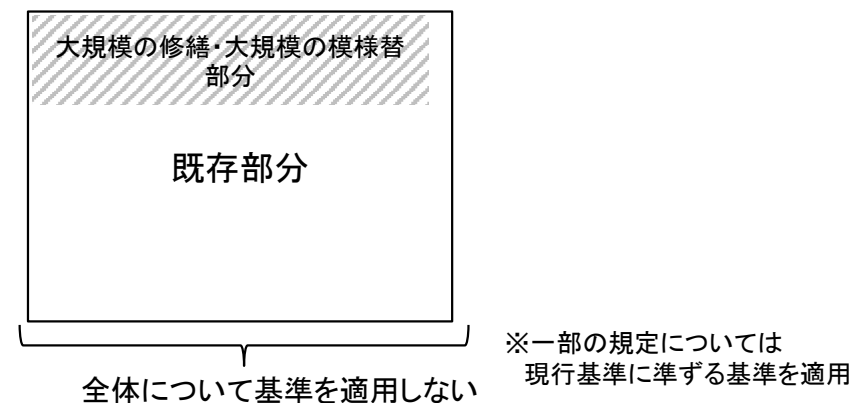
②増改築部分が小規模な場合



居室、建築設備等の関係規定



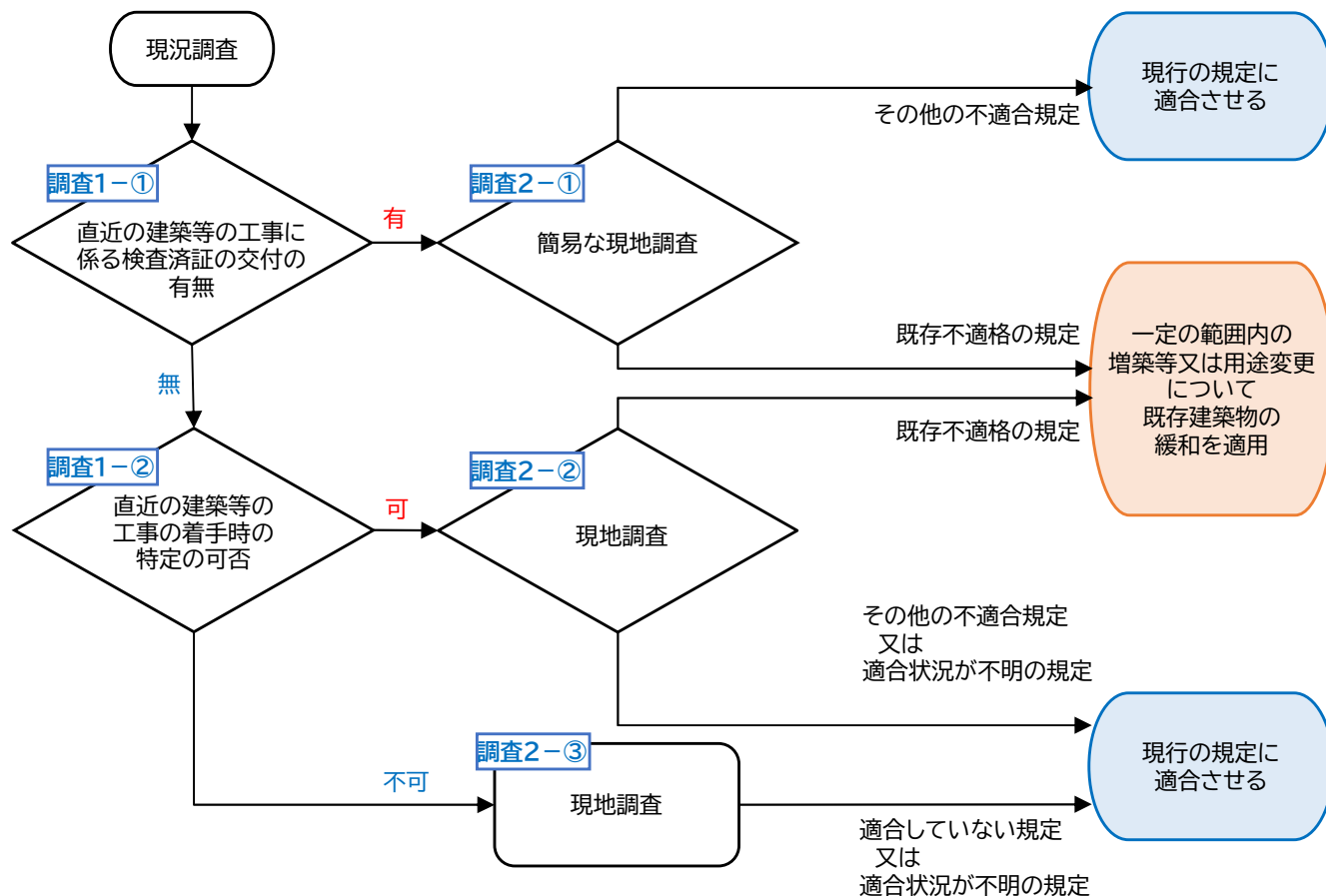
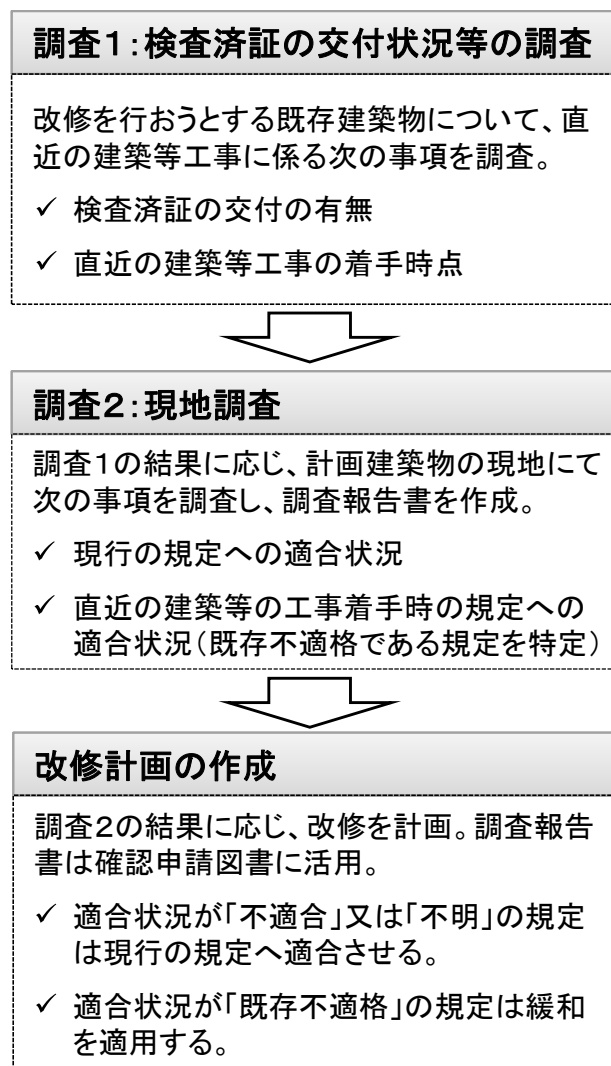
③大規模の修繕・大規模の模様替の場合



既存建築物の現況調査ガイドライン(概要)

- 既存建築物の改修(増改築、大規模の修繕・模様替、用途変更)をしようとする場合に、改修を行わない既存部分の建築基準法令の規定への適合性を確認することが難しく、既存建築ストックの有効活用の障壁となっている。
- こうした背景を受け、国土交通省では、既存建築ストックの有効活用を図るために「既存建築物の現況調査ガイドライン」を策定・公表。本ガイドラインは、改修をしようとする既存建築物について、建築士が行う現況調査の手順・方法、調査結果に応じた既存建築物の緩和措置の適用の可否、確認申請での活用を想定した調査報告書の作成方法を解説している。

<ガイドラインに基づく現況調査の全体像>



住宅宿泊事業における安全確保のための措置について①

民泊における安全確保のための措置の考え方

- 住宅宿泊事業法上の届出住宅（民泊）は、建築基準法上の「住宅」「長屋」「共同住宅」「寄宿舍」のいずれかとして扱われる
（住宅宿泊事業法第21条）が、その利用形態から、ホテル・旅館と同等の安全措置を講じる必要がある。
- 住宅宿泊事業法第6条において、住宅宿泊事業者は、届出住宅に非常用照明装置の設置など告示※で定める安全上の措置を講じなければならないこととされており、当該安全上の措置は、民泊使用する部分を小規模とするか（規模要件）、同規模のホテル・旅館に係る建築基準法上の措置を講じる（代替措置）ことを求めている。

	住宅宿泊事業法の安全確保のための措置		該当する 建築基準法の規定
規模によらず必要な措置	①	一定の居室等を除き、非常用照明器具を設置	非常用の照明装置 令第126条の4
	②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、自動火災報知器等を設けた場合を除き、防火区画又は自動スプリンクラー設備等を設置	防火上主要な間仕切壁 令第114条第2項
規模に連動して必要となる措置	③	規模要件 2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下	2以上の直通階段 令第121条
		代替措置 当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設置	
	④	規模要件 宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満	内装制限 令第128条の4
		代替措置 1) 届出住宅が耐火建築物、準耐火建築物等 又は 2) 宿泊者使用部分の居室及び地上に通ずる部分の内装の仕上げを難燃材料等とする	
	⑤	規模要件 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡（地階にあっては100㎡）以下	廊下の幅 令第119条
		代替措置 1) その階の廊下を3室以下の専用の廊下とする 又は 2) その階の廊下幅を1.6m以上（両側に居室がある廊下の場合。それ以外は1.2m以上）とする	
	⑥	規模要件 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満	耐火建築物等 法第27条
		代替措置 届出住宅が準耐火建築物	
	⑦	規模要件 宿泊者使用部分を3階以上の階に設けない	
		代替措置 届出住宅が耐火建築物	

住宅宿泊事業における安全確保のための措置について②

改正概要

- 従来、3階をホテル・旅館とする場合には耐火建築物等とする必要があり（建築基準法第27条）、この規制と整合をとるため、届出住宅を耐火建築物としない限り、3階部分を民泊として利用することはできなかった。
- 建築基準法改正により、階数が3で延べ面積が200㎡未満のホテル・旅館のうち警報設備を設けたものについては、耐火建築物等としなくてもよいこととされたことを踏まえ、届出住宅についても、延べ面積が200㎡未満で警報設備を設置したものについては、耐火建築物としなくとも3階部分を民泊として利用できることとする。

ホテル・旅館に係る建築基準法上の基準

改正前

- ・ 3階以上の階をホテル・旅館として使用する場合、耐火建築物等とする必要。
- ・ 火災が建築物内を縦方向に拡大することを防止するため、縦穴部分を準耐火構造の壁等で区画。

改正後

階数が3で延べ面積200㎡未満（小規模）

- ・ 階数が3で3階をホテル・旅館として使用する場合、警報設備を設ければ耐火建築物とする必要はない。
- ・ 縦穴部分を間仕切壁又は戸で区画。

⇒従来は3階をホテル等にするには耐火建築物等とする必要があったが、警報設備を設けることにより、耐火建築物等とせずに3階部分をホテル等として利用することが可能に。

上記以外の小規模でない建築物

- ・ 引き続き改正前と同じ規制

民泊の安全措置

改正前

以下の①又は②の措置

- ① 宿泊者使用部分を3階以上の階に設けない
- ② 耐火建築物とし、縦穴部分を準耐火構造の壁等で区画（建築基準法と同様の規制）

改正後

延べ面積200㎡未満（小規模）

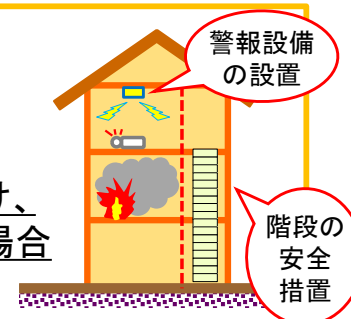
以下の(i)又は(ii)の措置

- (i) 宿泊者使用部分を3階（警報設備を設け、縦穴部分を間仕切壁又は戸で区画した場合は4階）以上の階に設けない
- (ii) 上記②の措置

⇒従来は3階を民泊利用するには耐火建築物とする必要があったが、警報設備を設けることにより、耐火建築物とせずに3階部分を民泊利用することが可能に。

上記以外の小規模でない建築物

- ・ 引き続き改正前と同じ規制（上記①又は②の措置）



3. 近年のその他施策の概要

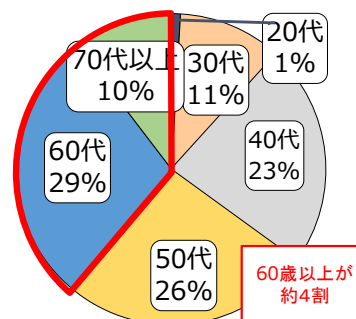
- (1) スtock活用
- (2) 人材確保・育成
- (3) 新技術・新材料
- (4) 地球環境問題
- (5) 建築物の質
- (6) 持続可能な市街地

「建築士法の一部を改正する法律」(平成30年法律第93号)の施行について

背景・必要性

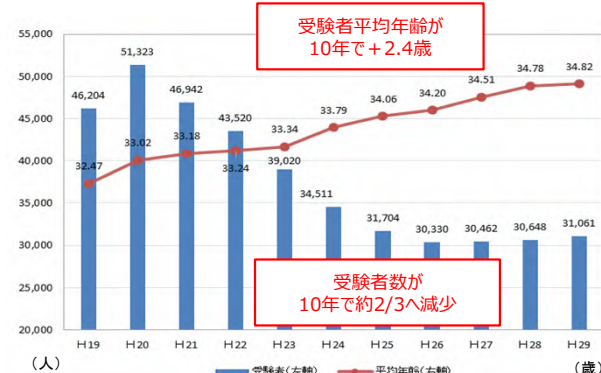
- 近年の一級建築士試験は、受験者数の急減に加え、受験者の高齢化が顕著。
- 業務を行っている建築士の高齢化が進んでおり、このままの傾向が続く場合、建築物の安全性の確保等において重要な役割を担う建築士人材の確保が困難。

【一級建築士(所属)の高齢化】



平成30年12月14日 公布・令和2年3月1日施行

【一級建築士試験受験者数・平均年齢の推移】



法改正の概要

建築士人材を継続的かつ安定的に確保するため、建築士試験の受験資格を改めること等により、建築士試験の受験機会を拡大する。

具体的には、建築士試験を受験する際の要件となっている実務の経験について、免許登録の際の要件に改めることにより、試験の前後にかかわらず、免許登録の際までに積んでいけばよいこととする。

【建築士法第4条、第14条及び第15条関連】

※ 実務経験のみの者が二級・木造建築士免許を受ける場合等を除く。

【改正前】

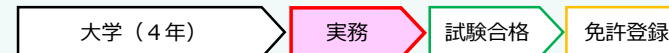
実務経験は受験要件

【改正後】

実務経験は免許登録要件

〔例〕大学を卒業し、一級建築士の免許を取得する場合

【改正前】



【改正後】



※ A+B=2年以上

※ 二級・木造建築士についても、原則として、学校卒業直後に受験が可能となるよう措置。

- **建築士を目指す者にとって、建築士試験の受験機会が拡大し、建築士免許の取得に向けた見通しが立てやすくなる。**
- **事務所(雇用側)にとって、建築士免許を取得する可能性の高い若手職員を確保しやすくなる。**

建築士人材の
安定的な確保

政令改正の概要

令和元年9月11日公布・令和2年3月1日施行

- 今回の法改正に伴い、実務経験を審査する事務が試験機関から登録機関に移管されること、実務経験の審査手続が厳格化されること及び物価の変動等を踏まえ、建築士の登録・受験に係る手数料の額を見直し。

- 建築士法の一部を改正する法律の施行日を**令和2年3月1日**とする。

⇒令和2年建築士試験から適用

業務報酬基準について

- ✓ 業務報酬基準は、建築士法第25条に基づき、建築士事務所による設計等の業務の適切かつ円滑な実施を推進するため、国土交通大臣が、中央建築士審査会の同意を得て、告示で制定するもの。
- ✓ 設計受託契約又は工事監理受託契約を締結しようとする者は、業務報酬基準に準拠した委託代金で契約を締結するよう努めなければならない（建築士法第22条の3の4）。

建築士法第25条 国土交通大臣は、中央建築士審査会の同意を得て、**建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準**を定めることができる。

一般的な報酬基準

令和6年国土交通省告示第8号（令和6年1月9日公布・施行）

建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準

経緯

- 昭和54年に、業務報酬基準（S54建設省告示第1206号）を初めて制定。
- 平成21年に、告示第1206号を、業務報酬基準（H21国土交通省告示第15号）として改正。
- 平成31年に、告示第15号を、業務報酬基準（H31国土交通省告示第98号）として改正。
- 令和6年に、告示第98号を、新たな業務報酬基準（R6国土交通省告示第8号）として改正。

耐震診断・耐震改修
に特化した報酬基準

平成27年国土交通省告示第670号（平成27年5月25日公布・施行）

建築士事務所の開設者が耐震診断及び耐震改修に係る業務に関して請求することのできる報酬の基準

業務報酬基準による報酬の算定方法概要（令和6年国土交通省告示第8号）

建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準として、**業務報酬の算定方法**等を定めている。業務報酬の算定方法として、2つの方法を示している。

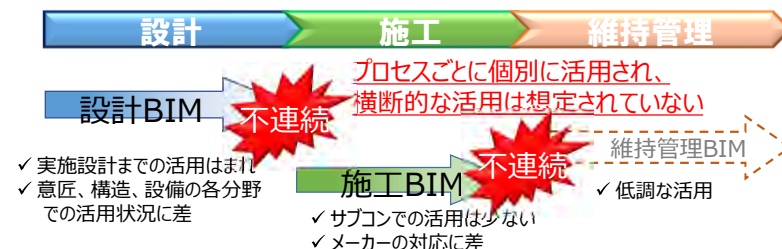
- ① **実費加算方法**：業務に要する費用（直接人件費、直接経費、間接経費、特別経費、技術料等経費、消費税相当額）を個別に積み上げて算出する方法
- ② **略算方法**：実態調査を基に策定した略算表（建物の用途別・規模別に標準業務量を定めるもの）等をもとに、直接人件費、直接経費、間接経費を簡易に算出する方法

建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン(第1版)

ガイドライン策定の背景・目的

○BIMの活用により建築分野における生産性向上等が期待される中、現状は、設計段階のみ、施工段階のみの活用にとどまり、プロセスを横断するかたちでのBIMの活用の促進が課題となっている。

○有識者、関係団体等で構成される「建築BIM推進会議」において、BIMのプロセス横断的な活用に向け、関係者の役割・責任分担等の明確化等をするため、標準ワークフロー、BIMデータの受け渡しルール、想定されるメリット等を内容とするガイドラインを策定。(令和2年3月)



標準ワークフロー

○BIMをプロセスを横断して活用する場合における、各事業者の業務の進め方や契約等を標準ワークフローとして整理。

○プロセス間の連携のレベルに応じて、様々なパターンのフローを整理。

- ・設計・施工段階の連携
- ・設計・施工・維持管理段階の連携
- ・設計・施工・維持管理段階の連携
+ 設計段階での施工技術の検討
- ・設計・施工・維持管理段階の連携
+ 設計段階での施工図の作成等

※さらに、事業の企画段階から、発注者を事業コンサルティング業者がサポートするパターンも想定

BIMデータの受け渡しルール等

○BIMデータをプロセス横断型で円滑に活用するために必要となる、データ受渡し等に関する共通ルールを整理。

【設計⇒施工】

- ・図面間（構造図、設備図等）の整合性を必ず確保すること
- ・設計時でのBIMへの情報入力に係るルール(部材の情報の詳細度等)を受渡時に提供すること 等

【設計・施工⇒維持管理】

- ・維持管理者に引き継ぐべき情報を事前に設計・施工段階の関係者に共有すること
- ・設計時のBIMに、施工段階で決まる設備等に関する情報を加えて維持管理段階へ受け渡すこと 等

想定される主なメリット

○省力化・効率化
同一BIMデータの継続的活用により
・各プロセスでの入力作業が省力化
・情報共有により関係者間の確認が減少し、作業が効率化

○業務の効率化・コストの低減等
設計段階から併行して施工計画や維持管理方針を検討し設計に反映させることによりコスト低減等を実現

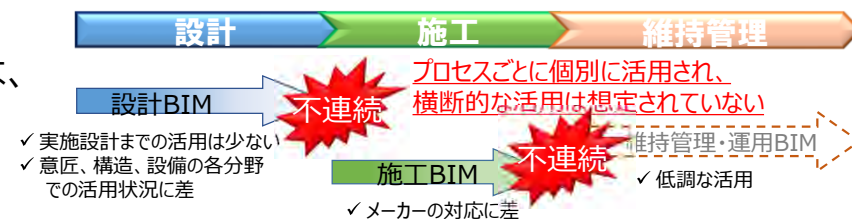
○合意形成の円滑化
BIMによる3次元映像の活用により関係者間の合意形成が円滑化

○精度の向上等
コスト管理、工程管理等の精度が向上し効率性が向上

建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン(第2版)

ガイドライン改定の背景・目的

- BIMの活用により建築分野における生産性向上等が期待される中、現状は、設計段階のみ、施工段階のみの活用にとどまっていることが課題となっており、プロセスを横断するかたちでのBIM活用の促進が求められている。
- 「建築BIM推進会議」において、BIMのプロセス横断的な活用に向け、関係者の役割・責任分担等の明確化等を図るため、標準ワークフロー、BIMデータの受け渡しルール、想定されるメリット等を内容とするガイドラインを策定。(令和2年3月)



<標準ワークフロー>

- プロセス間の連携のレベルに応じて、各事業者の業務の進め方や契約等を標準ワークフローとして整理。
- ・ 設計・施工・維持管理段階の連携 + 設計段階での施工技術検討、施工図作成 等

<BIMデータの受け渡しルール等>

- BIMデータをプロセス横断型で円滑に活用するため必要なデータ受渡し等に関する共通ルールを整理。
- ・ 設計⇒施工：図面間の整合性確保、情報入力ルールの受渡し時の提供 等
- ・ 設計・施工⇒維持管理：維持管理者に引き継ぐべき情報の設計・施工段階での事前共有 等

<想定される主なメリット>

- 省力化・効率化：同一BIMデータの継続的活用により、各プロセスでの入力作業・関係者間の合意形成が効率化。設計段階から施工計画や維持管理方針を検討・反映させることによりコスト低減等を実現。
- 精度の向上等：コスト管理、工程管理等の精度が向上し効率性が向上

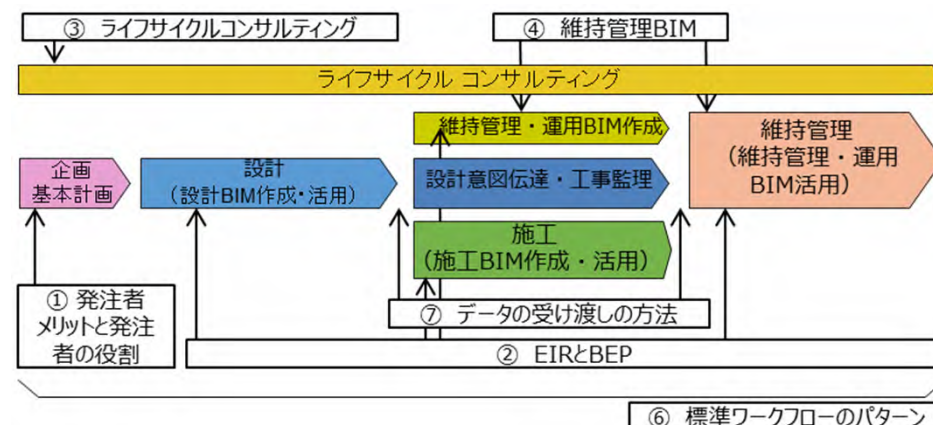
- 令和2年度より、「BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業」において、ガイドラインを実際の様々な建築プロジェクトに活用し、標準ワークフローに沿ってBIMを活用した場合のメリットや、実運用に際した留意点が明らかとなったことから、ガイドラインの改定を実施。(令和4年3月)

※今後も、継続的にガイドラインの改定に関する議論を予定。

ガイドライン第2版における改定の概要

- これまでの建築BIM推進会議の活動成果、モデル事業の成果等から得られた知見を盛り込むとともに、実務者の意見を踏まえ、記載順を整理するなどわかりやすい構成とした。
- ワークフロー全体にわたって、以下の8項目に関する記載を充実させた。

- | | |
|-------------------|------------------|
| ① 発注者メリットと発注者の役割 | ⑤ 各ステージの業務内容と成果物 |
| ② EIRとBEP | ⑥ 標準ワークフローのパターン |
| ③ ライフサイクルコンサルティング | ⑦ データの受け渡しの方法 |
| ④ 維持管理・運用BIM | ⑧ 各部会等の取組 |



標準ワークフローのパターンの例と改定項目との関係

建築分野において生産性向上に資するBIMの活用を促進するため、設計・施工等のプロセスを横断してBIMを活用する試行的な建築プロジェクトにおけるBIM導入の効果等を検証する取組みを支援する。

支援対象

○有識者、関係団体等から構成される建築BIM推進会議で策定された「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン」(令和2年3月第1版、令和4年3月第2版)に沿って、BIMを活用する試行的な建築プロジェクトについて実施される、効果検証・課題分析等の取組みに要する費用を支援。

※既に実施済みのプロジェクトで改めてBIMを活用して検証するものや、増改築工事に係るプロジェクトも含む。

※プロジェクト全体の効果検証等だけでなく、その一部分(例:設計・施工等のプロセス間、又はプロセス内等)の効果検証等を含む。

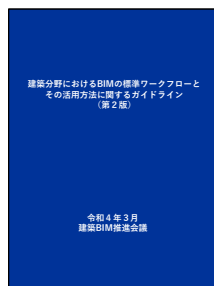
公募概要

- 令和2年度
 - 【モデル事業】 : (採択8件)
 - 【連携事業】 : モデル事業で採択されなかった提案のうち、建築BIM推進会議と連携し検討内容の熟度を高めることで成果物の発展性・波及性等が見込まれるものとして、有識者により構成される評価委員会にて評価され、応募事業者の確認が得られたもの(14件)
- 令和3・4年度
 - 【先導事業者型】 : 先導性をもった事業者の中から、過年度に検証されていない内容であり、かつ特に発注者メリットを含む検証等を行うもの(R3採択7件、R4採択8件)
 - 【パートナー事業者型】 : 過年度に検証されていない内容であり、広範なメリットや課題について検証等を行い、建築BIM推進会議に連携・提言を行うもので、評価委員会にて一定の評価を受け、自らの費用負担にて事業を実施するもの(注:補助対象外)(R3採択5件、R4採択3件)
 - 【中小事業者BIM試行型】 : 中小事業者が事業者間でグループを形成し、試行的にBIMを活用し、BIMの普及に向けた課題解決の検証等を行うもの(R3採択9件、R4採択4件)
 - 【継続事業】 : 複数年度にわたり検証を行うもの(R3採択4件、R4採択5件)

BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業の成果

- モデル事業により、**建築BIMの活用可能性を示す先導的な取組の実現を支援するとともに、一般化可能な知見を建築BIMガイドラインへ反映してきたところ。**
- 先導的な取組の中で明らかとなった、**建築BIM活用を更に進めるために必要とされる取組を「社会実装を加速化するためのキーポイント」として特定。**

【ガイドラインへの反映】



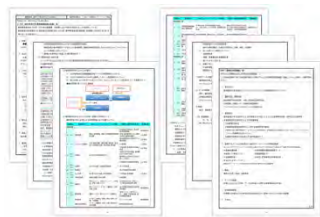
- ・ 発注者メリットと発注者の役割
- ・ EIRとBEP
- ・ ライフサイクルコンサルティング
- ・ 標準ワークフローのパターン

等

モデル事業の成果を反映し改訂
(第2版：令和4年3月)

➤ EIR（発注者情報要件）とBEP（BIM実行計画書）

発注者目線で考えたBIMの作成要件書と、それに対する業務計画書のあり方を一般化



【R2年度モデル事業・安井建築設計事務所】

➤ ライフサイクルコンサルティング

建築生産～維持管理のライフサイクルを通じて建築物の価値向上のために発注者を支援する役割を定義

発注者（+ライフサイクルコンサルティング）主導のBIM運用



【R3年度モデル事業・日建設計】

【キーポイントの特定】

① BIMによる確認申請の審査環境整備

- ✓ 一部審査項目での試行より、**申請図作成業務工数の20～30%減**が見込まれた。
- ✓ 審査環境の整備には**更なる検討が必要**。

② 横断的活用の円滑化

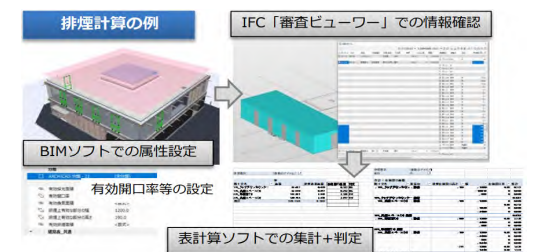
- ✓ CDEの利用により**データ連携の作業時間27.6%減**が見込まれた。
- ✓ 一方、現状では異種ソフト間のIFC連携では取り込めない情報がある等の課題も判明。**書き出しルールの策定等が必要**。

③ 維持管理・運用段階での利用促進

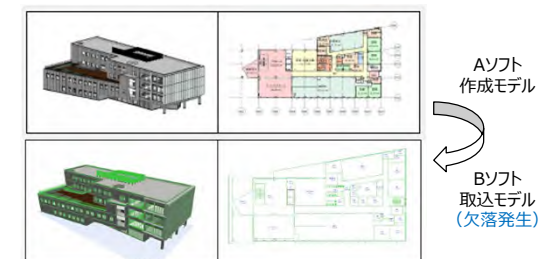
- ✓ 個別事例において、BIMの活用による**維持管理業務の削減効果**等が見込まれた。
- ✓ 建築主・建物管理者に維持管理・運用におけるBIMの活用方法を認識してもらうために、**ガイドラインに反映する必要**。

④ 中小設計・建設事業者の活用促進

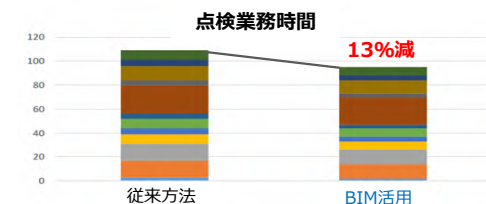
- ✓ 一部の試行的PJで**導入効果が実感**された。
- ✓ 機会創出による**ノウハウ蓄積と横展開が必要**。



【R2年度モデル事業・竹中工務店】

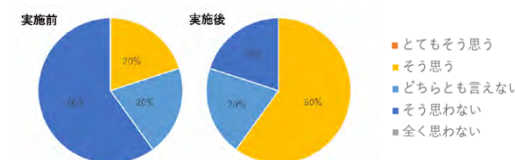


異種ソフト間のデータ検証【R3年度モデル事業・東洋建設】



技術研究所における事例【R3年度モデル事業・奥村組】

BIMソフトの活用により業務が軽減すると思うか



【R3年度モデル事業・プレンスタッフ】

中小事業者が建築BIMを活用する建築プロジェクトについて、建築BIMモデル作成費を上限として支援することにより、建築BIMの社会実装の更なる加速化を図る。

● 事業内容

建築BIMを活用し、一定の要件を満たす建築物を整備するプロジェクト（既存建築物に係るものを含む。）における、設計費及び建設工事費について補助する事業

● 補助対象事業者

民間事業者等（設計者又は施工者）

● 補助額

定額

※設計費は設計BIMモデル作成費、
建設工事費は施工BIMモデル作成費を上限とする

※延べ床面積に応じて次の額を上限とする

延べ面積	設計費	建設工事費
10,000㎡未満	25,000千円	40,000千円
10,000㎡以上、 30,000㎡未満	30,000千円	50,000千円
30,000㎡以上	35,000千円	55,000千円

● スケジュール（予定）

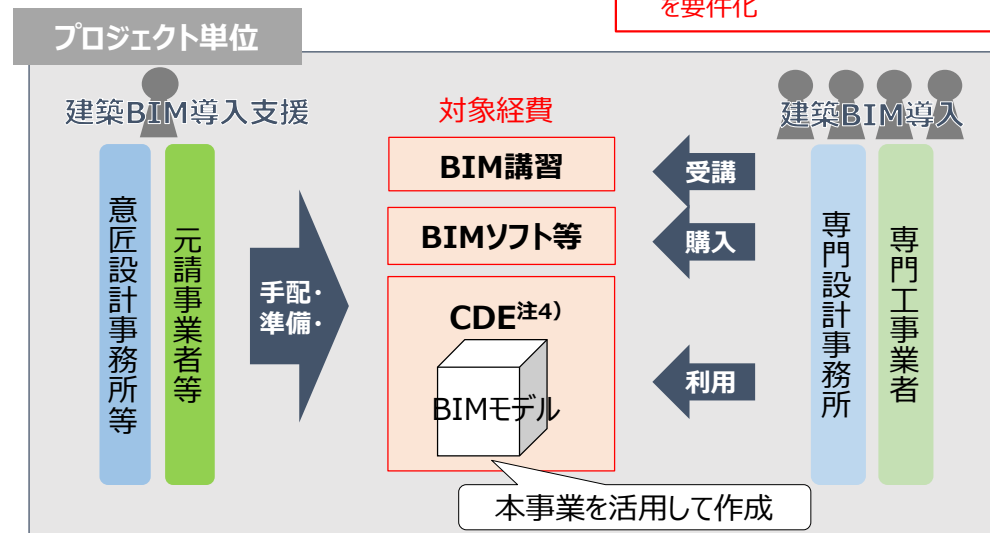
事業者登録： 令和6年1月22日～12月24日
交付申請： 令和6年4月1日～12月31日
完了実績報告： 令和6年12月1日～令和7年2月28日

● 補助要件

- 元請事業者等が、下請事業者等による建築BIMの導入を支援すること
- 本事業により建築BIMを活用する全事業者が「建築BIM活用事業者宣言」を行うこと（元請事業者等においては、本事業の活用により整備する建築物について、維持管理の効率化に資するBIMデータ^{注1)}を整備することを含む。）
- 大規模な^{注3)}新築プロジェクトにあつては、BIMモデルの活用により業務の効率化又は高度化に資するものとして国土交通省が定める利用方法を用いるものであること
- 次の要件に該当する建築物であること。
 - ▶耐火/準耐火建築物等
 - ▶省エネ基準適合
 - ▶公共的通路等の整備
 - ▶原則として土砂災害特別警戒区域外

【R5補正：補助要件の見直し】

- ①小規模なプロジェクトにも対象を拡充（階数要件、面積要件を廃止）
- ②改修プロジェクトにも対象を拡充
- ③大規模の新築プロジェクトについては、業務の効率化又は高度化に資するBIMの活用を行うことを要件化



注1) 維持管理の効率化に資するBIMデータの例：維持管理ソフトや不動産管理ソフト等にデータを受け渡し又は連携することを想定したIFCデータ^{注2)}

PLATEAU上におけるLOD4（建物内で歩行空間が認識できるレベル）のオブジェクトの整備に資するIFCデータ 等

注2) IFC：BIMデータの中間ファイルフォーマットの一つ

注3) 次のすべての条件を満たすこと：地区面積1,000㎡以上、延べ面積1,000㎡以上、地階を除く階数が3以上

注4) CDE：元請事業者等及び下請事業者等が、設計・施工情報を共有し受け渡すための手続きや環境をいう

建築物のLCAの実施によるLCCO2削減の推進（GX）と建築BIMの普及拡大による生産性向上の推進（DX）を一体的・総合的に支援し、取組を加速化させることを目的として、「建築GX・DX推進事業」を創設する。

● 補助要件

<BIM活用型>

- 次の要件に該当する建築物であること。
▶耐火/準耐火建築物等 ▶省エネ基準適合
- 元請事業者等は、下請事業者等による建築BIMの導入を支援すること
- 元請事業者等は、本事業の活用により整備する建築物について、維持管理の効率化に資するBIMデータ整備を行うこと
- 元請事業者等または下請事業者等またはその両者は、上記のうち大規模な新築プロジェクトにあつては、業務の効率化又は高度化に資するものとして国土交通省が定めるBIMモデルの活用を行うこと
- 元請事業者等及び下請事業者等は、「BIM活用事業者登録制度」に登録し、補助事業完了後3年間、BIM活用状況を報告すること。また、国土交通省が定める内容を盛り込んだ「BIM活用推進計画」を策定すること

<LCA実施型>

- LCA算定結果を国土交通省等に報告すること（報告内容をデータベース化の上、国土交通省等において毎年度公表）
- 国土交通省等による調査に協力すること

※ BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合は、BIM活用型、LCA実施型のいずれの要件も満たすこと。

● 補助額等

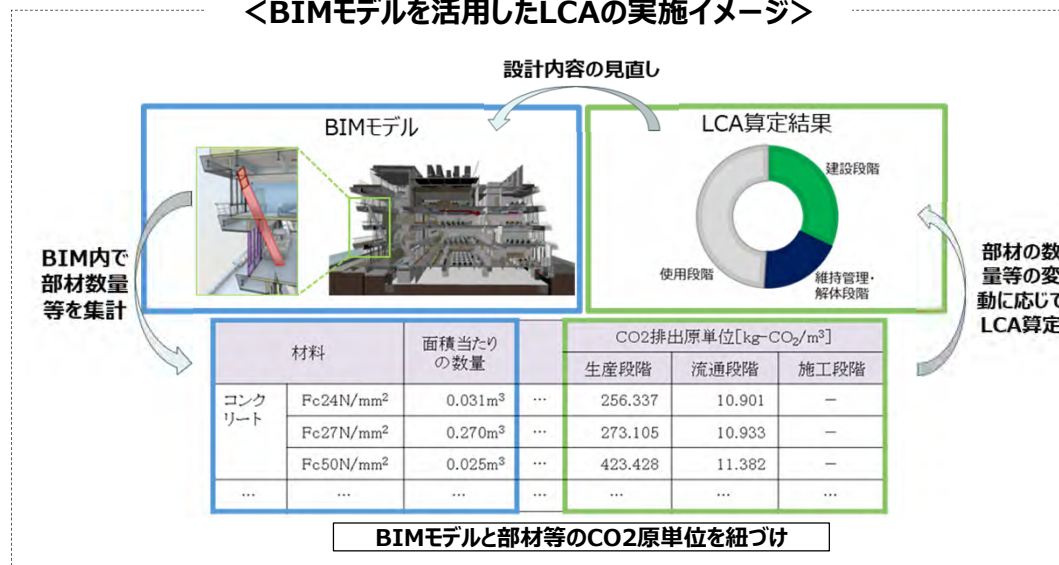
<BIM活用型>

- 設計調査費及び建設工事費に対し、BIM活用による掛かり増し費用の1/2を補助（延べ面積に応じて補助限度額を設定）

<LCA実施型>

- LCAの実施に要する費用について、上限額以内で定額補助
BIMモデルを作成せずにLCAを行った場合：650万円/件
BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合：500万円/件
※ LCA算定に必要なCO2原単位も策定する場合の上限額は、400万円を加算

<BIMモデルを活用したLCAの実施イメージ>



構造計算ルートと構造計算適合性判定について

建築物の規模

構造計算方法

手続き

構造設計一級建築士の関与

超高層建築物

高さ60m超

⑤ 時刻歴応答解析

大臣
認定

+

建築
確認

大規模建築物

木造・鉄骨造：
階数4以上又は高さ16m超
RC造：高さ20m超 等

ただし、任意に構造計算ルート②～④と
した場合の中・小規模建築物を含む。

④ 限界耐力計算

③ 保有水平耐力計算（ルート3）

高さ31m超の建築物は不可

② 許容応力度等計算（ルート2）

※H26改正で一定の建築主事等が確認審査等を担う場合、
ルート2については構造計算適合性判定の対象外となった

建築
確認

+

構造計算
適合性判定
(ピアチェック)

H19改正で導入

中規模建築物

木造：3階以上又は延べ面積300㎡超
木造以外：2階以上又は延べ面積200㎡超 等

① 許容応力度計算（ルート1）

建築
確認

※ルート1でも大臣認定
プログラムを使用した場
合は構造適合性判定の対
象となる

小規模建築物

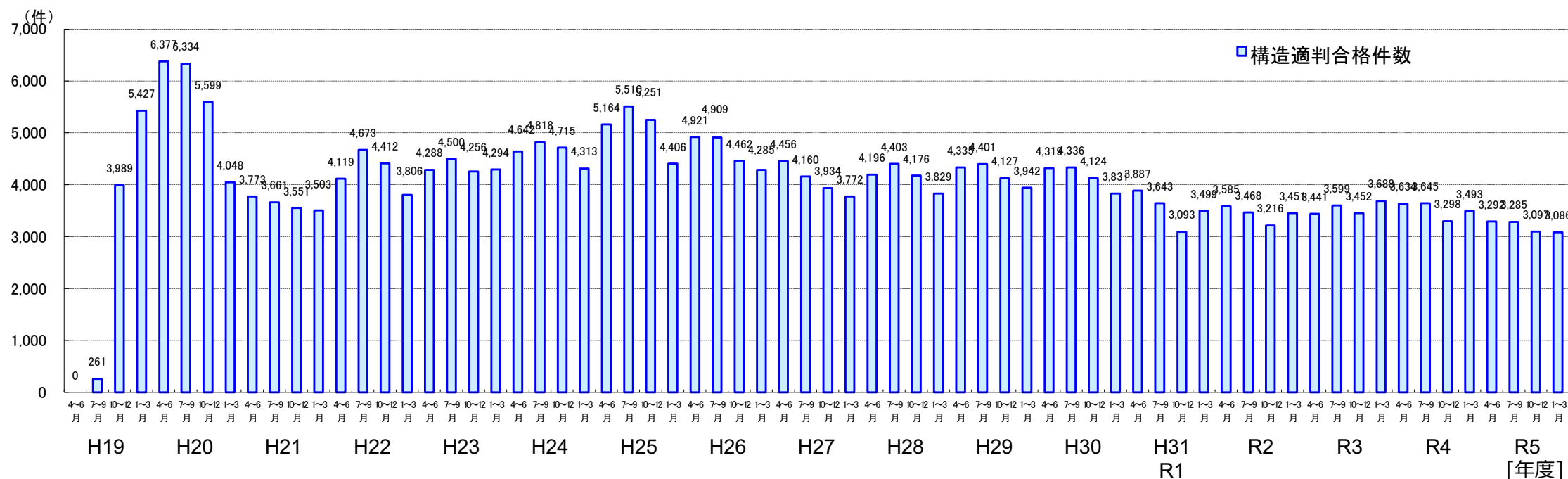
（構造計算不要）

建築
確認

構造計算適合性判定の実績等

- 構造適判合格件数は、微減傾向で推移しており、令和 5 年度は1.3万件程度だった。
- 特定建築基準適合判定資格者（ルート 2 主事）制度が導入された平成27年6月1日以降において、ルート 2 主事によるルート 2 審査の件数は、平成28年度は3,667件（93.7%）、令和 4 年度は4,063件（85.3%）と微増傾向である。

<構造計算適合性判定合格件数の推移>



<ルート 2 主事によるルート 2 審査について>

ルート 2 審査件数とルート 2 主事制度導入前後での構造適判（ルート 2）件数

	ルート 2 主事によるルート 2 審査		適判合格件数 (B)	
	件数 (A)	ルート 2 全体に対する割合 (A/(A+C))		うちルート 2 (C)※ 【割合 (C/B)】
平成26年度	制度無し	—	18,577	1,226 【6.60%】
平成28年度	3,667	93.7%	16,604	247 【1.49%】
令和 4 年度	4,063	85.3%	14,180	702 【4.95%】

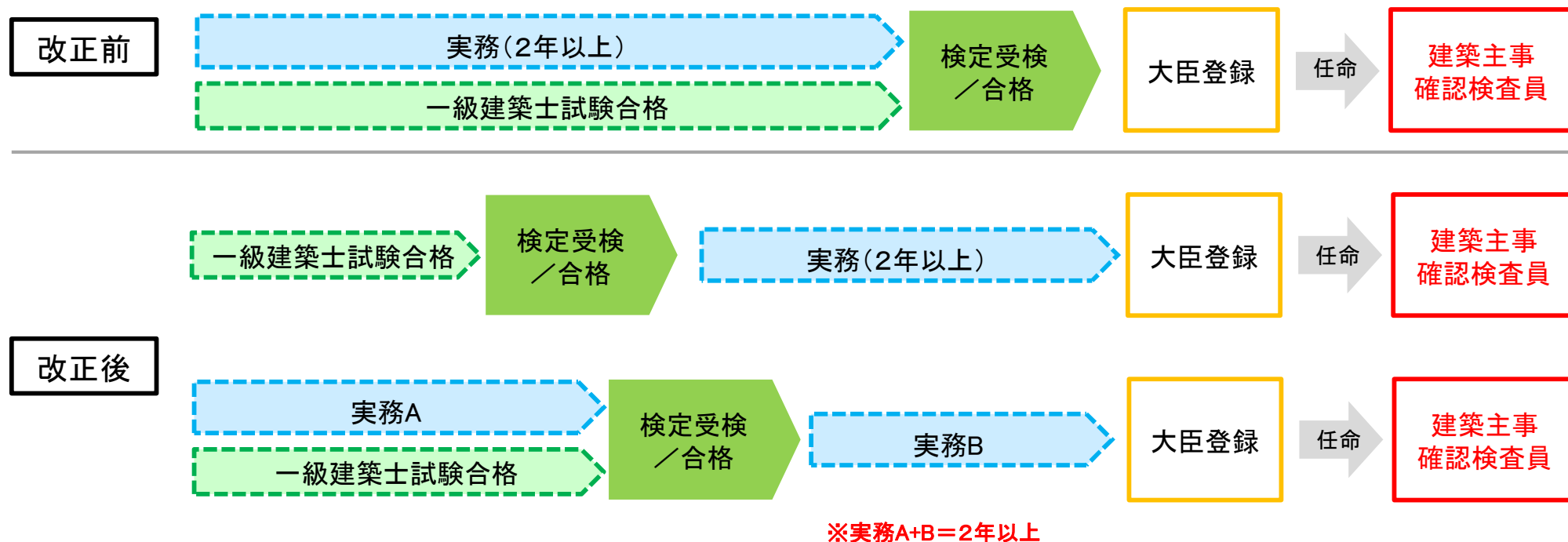
※ 単月の件数より年間件数を推計

建築主事等となるための検定の受検要件の緩和

背景

- 建築物の新築等にあたっては、地方公共団体の建築主事等による建築確認が必要。
- 建築主事等は、一級建築士試験合格者であって、建築指導等に関する実務経験(2年以上)を有する者を対象とした検定(建築基準適合判定資格者検定)に合格し、大臣登録を受けた者(建築基準適合判定資格者)から選任。
- 建築主事の高齢化等に伴い、将来的な担い手の確保や審査体制の維持が困難となることが懸念される中、空家対策、マンション政策等建築・住宅行政を取り巻く課題が多様化し、建築指導等に関する実務経験が難しくなっている。
- 地方分権提案として、「実務経験」については、検定受検要件から外し、大臣登録までの間に有すれば足りるとすることで、検定の受検者増加、継続的・安定的な審査体制の確保を推進すべき、との提案があった。

改正概要



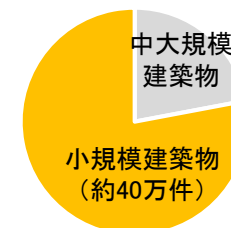
期待される効果 検定の受検者数の増加により、継続的・安定的な審査体制の確保に資する

小規模建築物の建築確認等を担当する資格者(建築副主事等)の創設

背景

- 建築物の新築等にあたっては、地方公共団体の建築主事等による建築確認が必要。
- 建築主事の高齢化等に伴い、将来的な担い手の確保や審査体制の維持が困難となることが懸念。
- 建築主事等は、建築物の規模・構造等を問わず、全ての建築物の建築確認等を一元的に担当することとされているが、建築される建築物の7割以上は、二級建築士でも設計可能な小規模な建築物である。
- 地方分権提案として、小規模建築物の建築確認等に二級建築士試験合格者を活用し、担い手確保や審査体制の維持を図るべき、との提案があった。

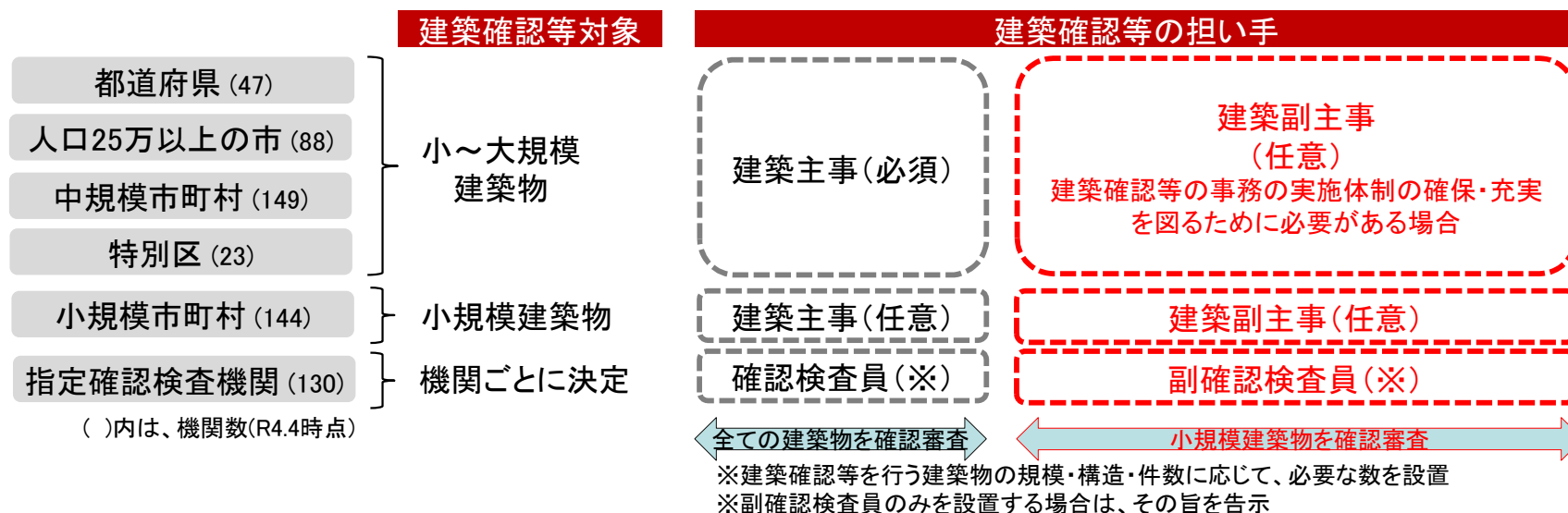
建築確認件数と規模別内訳
(年間50万～60万件)



7割超が小規模な
木造戸建住宅等

改正概要

- 二級建築士試験合格者を対象とした検定に合格し、大臣登録を受けた者から選任された「建築副主事」等は、小規模建築物(二級建築士が設計可能な範囲の建築物。高さ13m以下の木造等)の建築確認等を担当できることとする。



期待される効果 二級建築士を活用した新たな資格者の創設により、継続的・安定的な審査体制の確保に資する

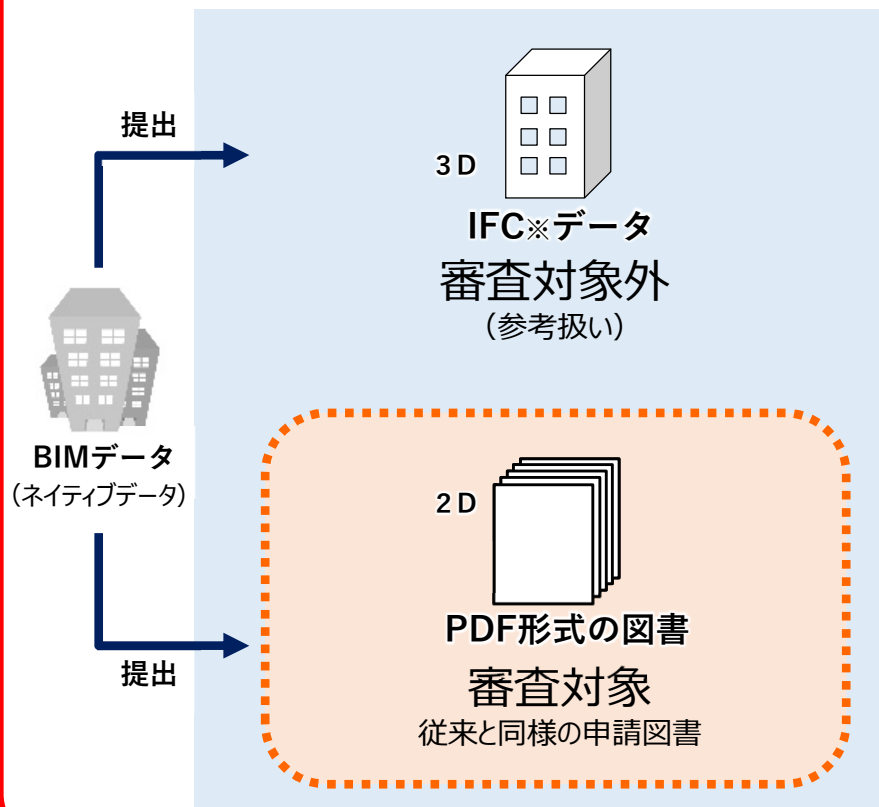
BIMによる建築確認

BIM図面審査

BIMデータから出力されたIFCデータとPDF形式の図書の提出により、図面間の整合チェックが不要となり、審査期間の短縮に寄与

2026年春
開始

2027年度
全国展開



※ IFC : BIMの共通ファイルフォーマット

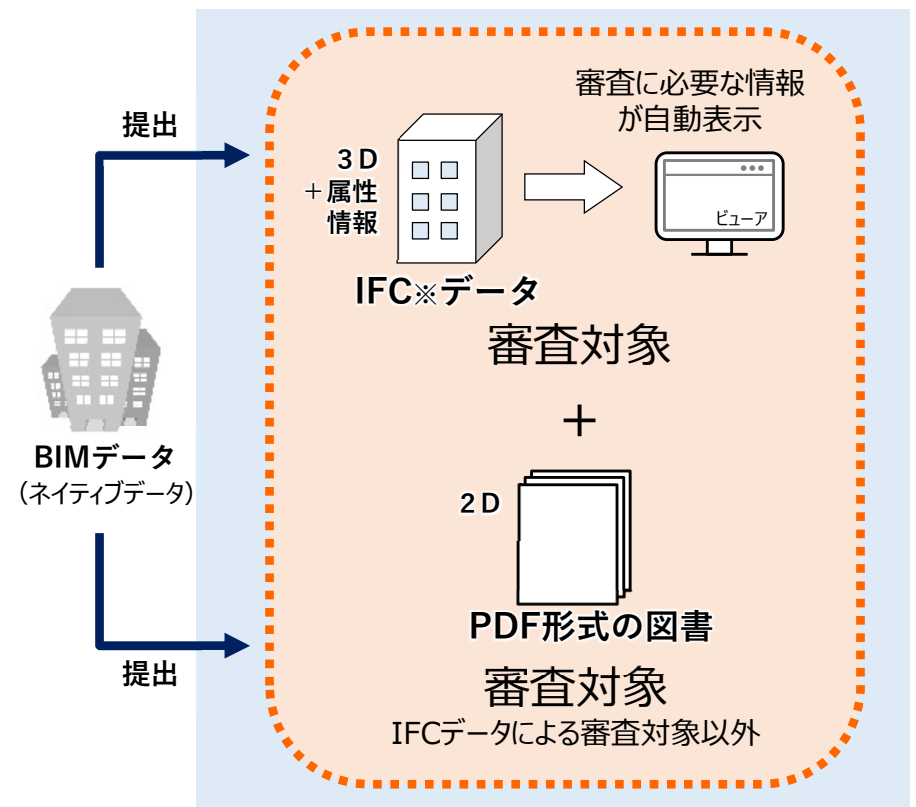
BIMデータ審査

IFCデータを審査に活用し、審査に必要な情報が自動表示されることにより、更なる審査の効率化（審査期間の更なる短縮）に寄与

2029年春
開始

将来像

IFCデータを活用した
審査対象を順次拡大



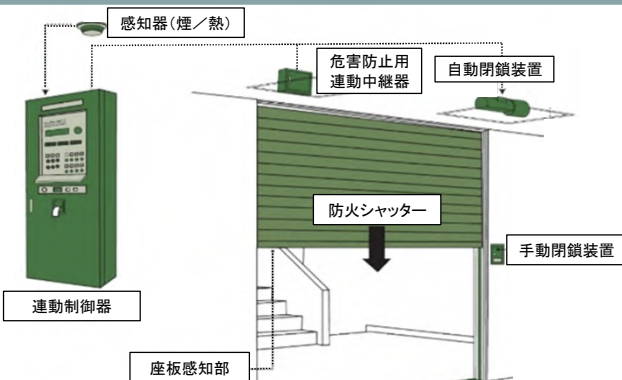
■ : CDE上での提出範囲 ■ : 審査対象範囲

防火設備検査員制度の概要

- 建築基準法第12条において、建築物、建築設備、昇降機等、防火設備について、経年劣化などの状況を定期的に点検する制度が設けられており、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者に対し、専門技術を有する資格者に建築物等の調査・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づけている。
- 防火設備の検査については、従来、建築物調査の一部として扱われてきたが、火災時に自動で閉鎖するものについては、火災感知やシステム制御など機構が高度化・複雑化していることを踏まえて、平成28年度以降は建築物から独立した検査とし、専門性の高い防火設備検査員が検査することとしている。
- 現在の資格者数は14,846人(令和元年末)。

検査内容

- ・ 防火設備の各構成部品（鋼板、感知器、危害防止装置など）の劣化状況の点検。
- ・ 感知器を実際に作動させて、防火設備が連動して閉鎖するかどうかを確認。
- ・ 人が挟まれた場合に途中停止する危害防止装置が適切に作動するかどうかを確認。



検査対象となる防火設備

下記に掲げる建築物に設ける、煙や熱の感知器と連動して作動する防火設備（防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等）

○政令で指定した建築物

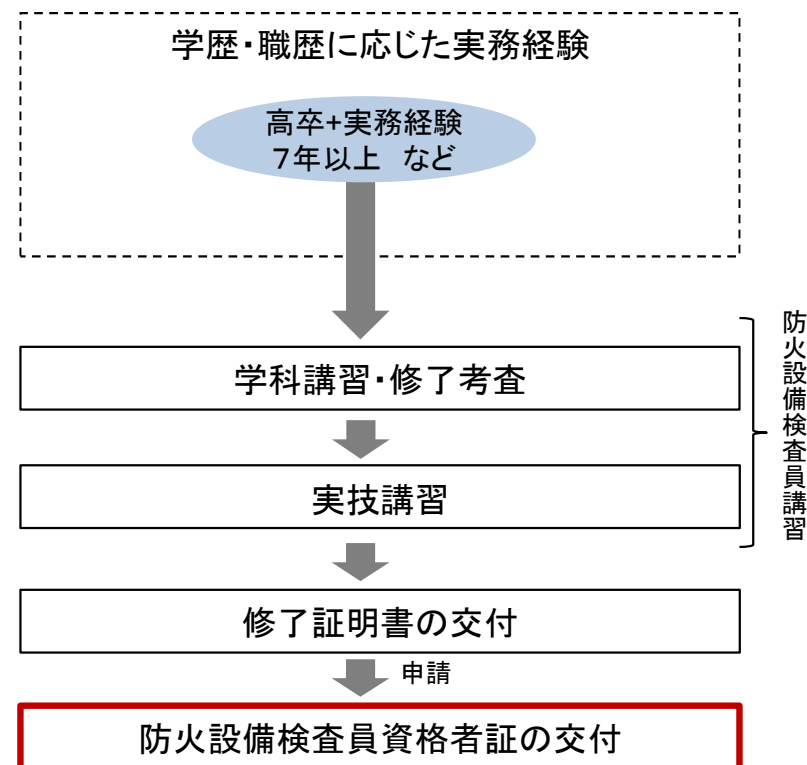
- ・ 一定規模の劇場、病院、ホテル、飲食店、物販店舗など、不特定又は多数の者が利用する建築物※1
- ・ 病院、有床診療所又は就寝用福祉施設※2

○次の建築物のうち、特定行政庁が指定したもの

- ・ 100㎡以上の劇場、病院、ホテル、飲食店、物販店舗など、不特定又は多数の者が利用する建築物
- ・ 階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等

※1) 屋外観覧場、下宿、共同住宅、寄宿舎、学校、児童福祉施設等（就寝用福祉施設は除く）は含まない。
※2) 該当する用途部分の床面積の合計が200㎡超のもの。

資格者証取得の流れ



3. 近年のその他施策の概要

- (1) スtock活用
- (2) 人材確保・育成
- (3) 新技術・新材料
- (4) 地球環境問題
- (5) 建築物の質
- (6) 持続可能な市街地

特殊構造方法等認定(第38条認定)の概要

特殊な構造方法・材料に関する認定制度(法第38条)：

H26改正により現行の建築基準法令が想定していない構造方法等の認定制度の創設(認定件数1件)

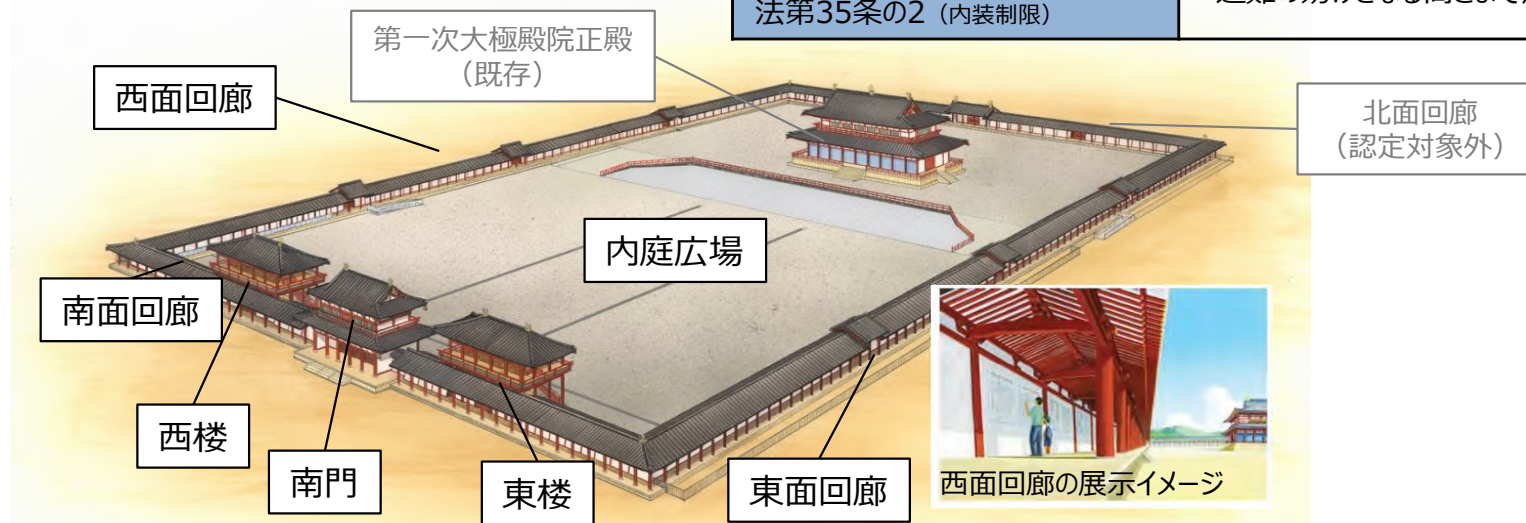
■計画概要

- 申請者
国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所
- 計画地
国営飛鳥歴史公園内(奈良県奈良市)
- 計画内容
第一次大極殿院の門、東西楼及び回廊を当時の構法で復原するもの
- 認定日
平成29年2月14日、(第1回変更) 令和6年6月28日
※第1回変更では首里城火災を踏まえ防火対策を強化
(炎感知器ヘグレードアップ、易操作性消火栓の追加など)
- 工事スケジュール
(南門) 着工 平成29年 竣工 令和4年
(東楼) 着工 令和4年 竣工 令和7年(予定)

■抵触条文と対応

- 計画された内容が各抵触条文において要求される性能と同等以上の性能を有しているものと評価して認定

抵触条文	計画内容に対する評価
法第21条(大規模木造の制限)	(出火防止)
法第26条(防火壁の設置)	・可燃物量が少ない ・公園内では火気を使用しない
令第114条 (小屋裏の隔壁設置)	(火災の拡大防止) ・初期消火態勢が整っている ・火災の拡大を抑制する土壁を有している
令第126条の2(排煙設備)	(加害防止) ・30分間は倒壊しない ・盛期火災となっても周囲へ加害する恐れが極めて少ない
法第35条の2(内装制限)	(避難安全性) ・避難の妨げとなる高さまで煙が降下しない



第一次大極殿院建造物復原整備計画における完成予想図

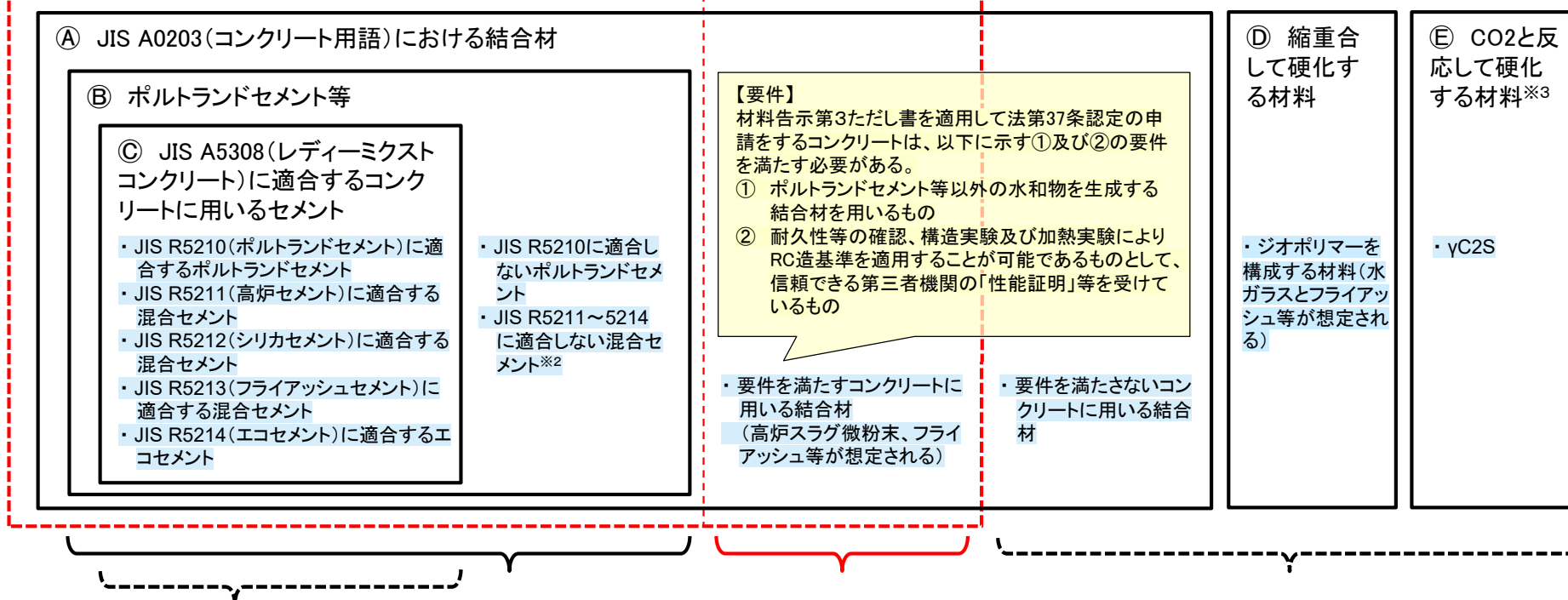
法第37条認定の対象とするコンクリートについて

- ポルトランドセメント、混合セメント又はエコセメント(以下「ポルトランドセメント等」という。)を用いないコンクリートであっても、所定の要件をみたすものを、法第37条認定の対象とする。
- ポルトランドセメント等を用いないコンクリートは、平成12年建設省告示第1446号(以下「材料告示」という。)第3ただし書を適用して大臣認定の適合の確認を行う。

【コンクリートに用いる結合材等】

法第37条認定の対象の整理・明確化

○ 法第37条認定の対象とするコンクリート※1に用いることのできる結合材



【適用する品質基準等】

材料告示別表第1の指定JISへの適合を確認する。

材料告示別表第2の品質基準や測定方法等を用いる。

基本方針※4の別添に示す方法に従って定めた品質基準や測定方法等を用いる(材料告示第3ただし書を適用)。

指定建築材料のコンクリートに採用するための知見が十分でないため、法第37条において品質の適合を確認できない。

※1: 結合材、水、細骨材、粗骨材及び必要に応じて加える混和材料を構成材料としたものであり、結合材にセメントを用いるものの他、セメント以外の結合材を用いるものを含む

※2: 高強度コンクリート用セメントでJASS5など使用方法の知見があるものを含む

※3: ①と併用して用いる場合を除く

※4: 「低炭素型のコンクリートを用いた部材への鉄筋コンクリート造基準の適用可否の判断基準に関する基本方針、令和7年4月、国土技術政策総合研究所・建築研究所」

強度指定を受けた「あと施工アンカー」の使用部位の拡大(告示改正概要)

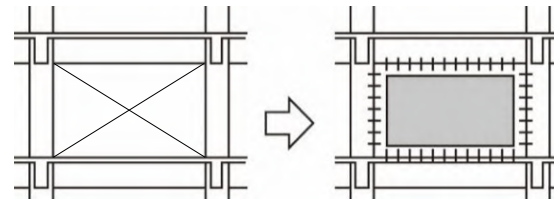
特殊な許容応力度及び特殊な材料強度を定める件(平成13年国土交通省告示第1024号)

改正前

第一 特殊な許容応力度

14 あと施工アンカー(既存の鉄筋コンクリート造等の部材とこれを補強するための部材との接合に用いるものをいう。第二第十三号において同じ。)の接合部の引張り及びせん断の許容応力度は、その品質に応じてそれぞれ国土交通大臣が指定した数値とする。

○ 改正前の基準では、「あと施工アンカー」は既存の鉄筋コンクリート造等の部材とこれを補強するための部材との接合に用いるものに限定。



【補強】RC増設壁を設置する工法の例



【補強】枠付き鉄骨ブレースを設置する工法の例

令和4年3月31日施行

改正後

第一 特殊な許容応力度

14 鉄筋コンクリート造等の部材と構造耐力上主要な部分である部材との接合に用いるあと施工アンカーの接合部の引張り及びせん断の許容応力度は、その品質に応じてそれぞれ国土交通大臣が指定した数値とする。

(材料強度についても、同様の改正が行われている。(同告示 第二13))

○ 新築、増改築等の際における補強以外の用途※に「あと施工アンカー」を使用することが可能に。
(ただし、改正後の告示に基づき、国土交通大臣が強度を指定したものに限る。)

※ 構造耐力上主要な部分同士の接合等

(「非構造部材や設備の接合等」については、従来の取扱から変更なし。)

建築基準法に基づく完了検査の遠隔実施について

- 生産年齢人口が減少する中で建築物の安全性を担保するため、持続可能な審査・検査体制の確保が求められる。
- 建築基準法に基づく完了検査等について、リモートで実施することにより、移動時間の削減や一日当たりの検査箇所数の増等が可能となり、生産性向上や働き方改革に資すると期待されるところ、実施にあたっての基本的な考え方を運用指針として公表し、実施に向けた環境整備を行った。

<完了検査等のリモート実施のイメージ>

検査機関等の事務所



現場の映像等を確認しながら検査を実施

検査者

検査の現場

検査補助者

現場担当者

検査対象建築物



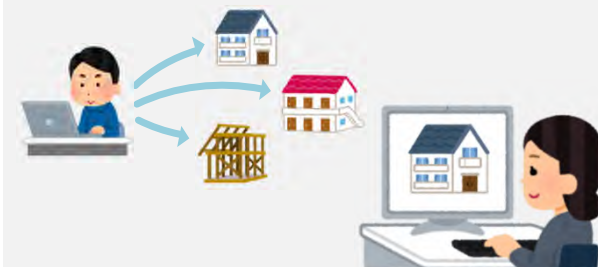
通信回線で接続

検査者は、現場にいる検査補助者から送信される映像等を確認

検査対象建築物の状態、計測・動作確認の状況を映像等を検査者に送信

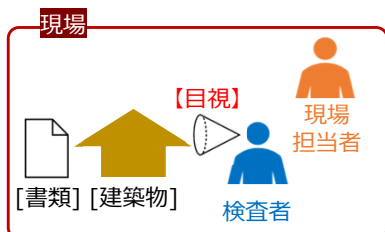
<リモート検査のメリット>

- ・移動時間の削減
- ・1日当たりの検査箇所数の増
- ・在宅での検査も可能に



■リモート検査のパターンと運用指針との関係

現行
①検査者⇒現場
②現場担当者⇒現場



R4.5
運用指針
発出

リモートA

- ①検査者⇒現場
- ②現場担当者⇒遠隔臨場
- ③補助者⇒現場（撮影者）



R6.4
運用指針
発出

リモートB

- ①検査者⇒リモート検査
- ②現場担当者⇒現場
- ③検査補助者⇒現場（撮影者）



(今後運用を整理)

リモートC

- ①検査者⇒リモート検査
- ②現場担当者⇒遠隔臨場
- ③検査補助者⇒現場（撮影者）



3. 近年のその他施策の概要

- (1) スtock活用
- (2) 人材確保・育成
- (3) 新技術・新材料
- (4) 地球環境問題
- (5) 建築物の質
- (6) 持続可能な市街地

住宅性能表示制度に係る主な改正概要

施行時期	主な改正概要
平成12年4月施行	○新築住宅における住宅性能表示制度(平成12年10月より運用開始)
平成13年8月施行	・室内空気中の化学物質の濃度等の測定を追加
平成14年8月施行	○既存住宅における住宅性能表示制度(平成14年12月より運用開始)
平成18年4月施行	・防犯に関すること(開口部の侵入防止対策)の基準を追加
平成19年4月施行	・耐震等級における免震建築物等の表示を開始 ・更新対策(共用排水管・住戸専用部)の基準を追加
平成27年4月施行	・省エネルギー基準の見直し等に伴う改正 「省エネルギー対策等級」に代わり「断熱等性能等級」「一次エネルギー消費量等級」を設定 ・液状化に関する情報提供 ○必須/選択項目の範囲の見直し 等
平成28年4月施行	・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正 ・既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加 ・既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し ・既存住宅における評価対象住宅の範囲の見直し 等
令和3年12月施行	・耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の追加
令和4年4月施行	・断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6の創設
令和4年10月施行	・断熱等性能等級6・7(戸建住宅)の創設 ○必須項目の見直し(断熱・一次エネ両項目を必須化)
令和4年11月施行	・省エネルギー基準の誘導仕様基準の創設に伴う改正
令和5年4月施行	・断熱等性能等級6・7(共同住宅)の創設
令和7年4月施行	建築基準法の改正に伴う耐震等級等の基準の改正 ・階数が2以下の木造等に係る壁量基準を改正 ・CLTパネル工法の基準の改正(仕様規定ルートを追加) ・木質接着パネル工法に係る基準を追加(仕様規定ルートを追加等)

長期優良住宅制度に係る主な改正概要

施行時期	主な改正概要
平成21年6月施行	○制度創設（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行）
平成22年6月施行	○申請書の様式自由化、着工時期に関する運用の弾力化等（省令改正） ①申請書の記載内容について法令で定める必要事項の全てが記載されている場合、別の書面を使用可能に ②申請を着工前にしている場合、認定前に着工可能に（従前は認定後着工のみ可能） ③申請時の提出資料について審査の実情に応じて、書類省略可能に
平成24年4月施行	・共用配管に関する基準の緩和（告示改正） 共同住宅の共用配管について、パイプスペースが「区画された竖穴」である必要がなくなる
平成27年4月施行	・省エネルギー性の基準改正（品確法の省令、告示改正） 住宅性能表示制度の「省エネルギー対策等級」に代わり、「断熱等性能等級」「一次エネルギー消費量等級」が設定されたことを受け、長期優良住宅の基準では「断熱等性能等級」を準用することに （※H11基準からH25基準に変更）
平成28年4月施行	○増改築認定の創設（省令、告示改正）
令和3年2月施行	・耐震性の基準にCLTパネル工法を追加
令和4年2月施行	令和3年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） ○分譲マンションにおける住棟認定の導入 ○住宅性能評価との一体審査の導入 ・自然災害に配慮する基準を追加
令和4年10月施行	令和3年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） 等 ・増改築を伴わない既存住宅を認定対象に追加（以下、「既存認定」） ・新築認定の省エネ基準をZEH水準に引き上げ ・省エネ基準の引き上げに伴い、壁量基準を暫定的に見直し（等級2→等級3） ・共同住宅等における認定基準の合理化
令和7年4月施行	・評価方法基準の壁量基準改正に伴い、令和4年10月施行の壁量基準の暫定的な見直しを廃止（等級3→等級2） ・増改築認定及び既存認定の省エネ基準の引き上げ ・耐震性の基準に木質接着パネル工法を追加

「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」促進計画の作成ガイドライン

①ガイドラインの目的・位置づけ

- 市町村における制度の円滑な活用に向けて、市町村職員が促進計画の作成等の業務を円滑に実施できるよう、本制度の解説や促進計画の作成手順、関連する参考情報等を提供するもの。

②ガイドラインの構成

- 制度内容を解説する【解説編】、市町村における促進計画の作成手順等を示す【実務編】等により構成。
- 温対法に基づく施策や環境部局との連携、都道府県との連携等、市町村において関心が高いと考えられる内容については、コラムにより詳しく記載。

編	各編の使い方（想定される読み手のニーズ）	構成・内容	
解説編	- 制度の概要を知りたい。 「促進計画」とはどのようなものか知りたい。 - 制度を活用することによるメリット（適用される措置）を知りたい。 - 説明義務制度、特例許可制度の概要について知りたい。	1	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度とは
		1－1	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の趣旨・全体像 【コラム】温対法に基づく施策との連携等
		1－2	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度に基づく「促進計画」
		1－3	建築物再生可能エネルギー利用促進区域内で適用される措置
実務編	- 制度の活用に向けた、全体の流れを知りたい。 - 促進計画作成の具体的な手順・検討内容を知りたい。 - 説明義務制度・特例許可制度の施行に向けて、事前に検討すべき事項について知りたい。	2	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の活用に係る手順
		2－1	制度の活用に向けた全体の流れ
		2－2	計画作成に向けた準備 【コラム】都道府県など他の地方公共団体との連携等
		2－3	計画案の検討・作成
		2－4	計画公表に向けた手続き
		2－5	制度の施行に向けた準備等
附属資料	説明義務制度に関連する文書（説明に用いる書面、リーフレット）のひな形を知りたい。	3	附属資料
		3－1	説明義務制度に用いるリーフレットのひな形
		3－2	説明義務制度に用いる説明書の参考様式
参考情報	- 根拠条文を確認したい。 - 再エネ利用設備導入に関する先行自治体の事例を知りたい。	4	参考情報
		4－1	関係法令
		4－2	再エネポテンシャル等の把握方法
		4－3	再エネ導入に係る地方公共団体の取組事例（建築物省エネ法以外の取組）

※制度の概要やガイドラインは国土交通省のHPに掲載しております。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/03.html>

検索

再エネ促進区域制度

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン

目的

- 木造の**非住宅建築物の耐久性に係る評価の基準や枠組みを示す**ことで、**第三者評価**をしやすいとする。
- 建築事業者や建築主と金融、会計、投資分野とが相互に連携しながら本ガイドラインに基づく取組を促進する。
- 資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上に寄与**する。

評価対象

新築の木造の非住宅建築物

※木造住宅（共同住宅を含む）については、住宅性能表示制度により評価

評価の方法

平面図や断面図、仕様書（仕上げ表）等の**設計図書**に必要事項を明示し、その内容を**登録住宅性能評価機関が審査**する。

評価の基準

※住宅性能評価の基準を参考としている

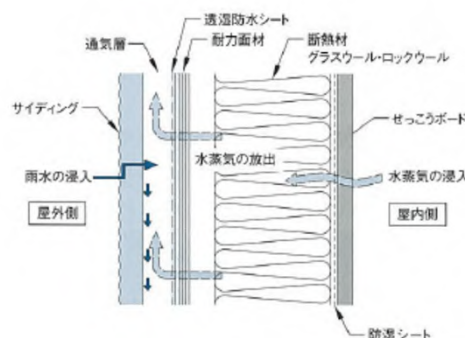
下記イ～ハについて、それぞれ必要な措置が講じられていること。

イ 構造躯体の内部への雨水の浸入の防止 カーテンウォール等による雨水の遮断 等



断面イメージ

ロ 雨水の浸入があった場合の速やかな排出 外壁の通気層による雨水の速やかな排出 等



浸入した雨水、湿気等の水分排出の仕組み※1

※1 国土技術政策総合研究所資料第975号 第XⅢ章木造住宅外皮の換気・通気計画ガイドライン

ハ 雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体の防腐処理等

薬剤処理による腐朽等の防止 等



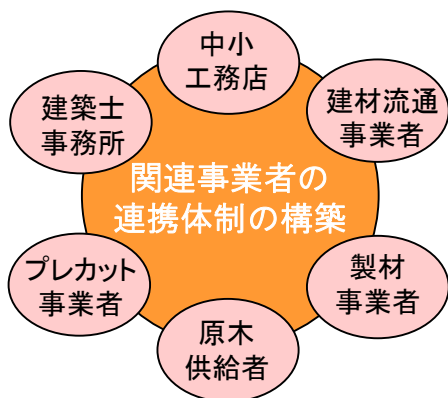
薬剤を加圧注入した木材※2

※2 木net～木と森の情報館～、一般財団法人日本木材総合情報センター

地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅（ZEH等）の整備等に対して支援を行うとともに、地域材の活用促進の支援を強化する。

グループの構築



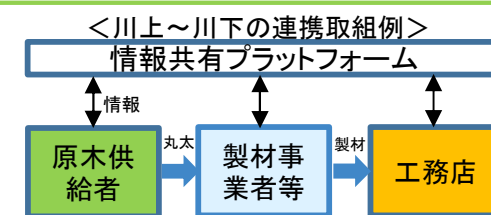
共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

安定的な木材確保に向けた取組

【補助対象、補助率、補助限度額】

- ・体制整備等に係る費用 定額等※ 1,000万円
- ※既存システム等の導入は補助率1/2

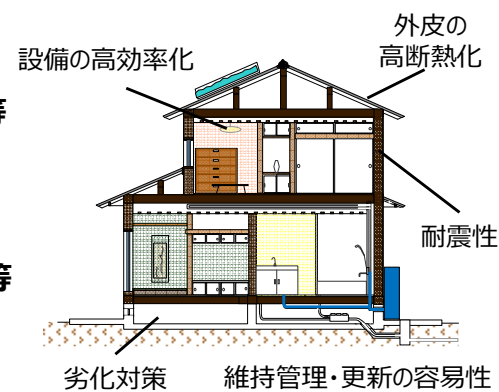


地域型住宅の整備

【補助対象、補助限度額】

認定長期優良住宅	140万円/戸 等
ZEH・Nearly ZEH	
認定低炭素住宅	125万円/戸 等
ZEH Oriented	

補助対象となる住宅のイメージ



【加算措置（戸あたり）】

- ①地域材加算：30万円
 - ・柱・梁・桁・土台の全てに地域材を使用
 - ※過半に地域材を使用する場合は20万円
- ②地域住文化加算：20万円
 - ・地域の伝統的な建築技術を活用
- ③三世帯同居/若者・子育て世帯加算：30万円
 - ・玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれかを複数箇所設置
 - ・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯
- ④バリアフリー加算：30万円
 - ・バリアフリー対策を実施

サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)

木造化に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

(1) 多様な用途の先導的木造建築物への支援

先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費】

先導的な木造化に関する費用の1/2以内

【建設工事費】

木造化による掛増し費用の1/2以内

(ただし算出が困難な場合は建設工事費の15%)

※補助額の上限は合計5億円



木造・S造平面混構造
12階建てビル



純木造
11階建て研修所

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造建築物（公募し、有識者委員会により選定）

- ① 構造・防火面で先導的な設計・施工技術の導入され、耐久性にも十分配慮するもの
- ② 使用材料や工法の工夫によるコスト低減等の木材利用に関する建築生産システムの先導性を有するもの
- ③ 主要構造部に木材を一定以上使用するもの
- ④ 建築基準上、構造・防耐火面の特段の措置を要する一定規模以上のもの
(防火・準防火地域：延べ面積500㎡超又は3階以上、その他地域：延べ面積1000㎡超又は3階以上に限る)
- ⑤ 先導的な技術について、内容を検証し取りまとめて公表するもの
- ⑥ 建築物及びその情報が、竣工後に多数の者の目に触れると認められるもの
- ⑦ 省エネ基準に適合するもの（公的主体が事業者の場合は、ZEH・ZEBの要件を満たすもの）

(2) 実験棟整備への支援と性能の検証

CLT等の新たな木質建築材料を用いた工法等について、建築実証と居住性等の実験を担う実験棟の整備費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費・建設工事費】

定額（上限3千万円）



CLT（直交集成板）パネル



CLT工法による実験棟

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造の実験棟
(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 木材利用に関する建築生産システム等の先導性を有するもの
- ② 国の制度基準に関する実験・検証を行うもの
- ③ 公的主体と共同または協力を得た研究の実施
- ④ 実験・検証の内容の公表
- ⑤ 実験・検証の一般公開等による普及啓発等

優良木造建築物等整備推進事業

カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築物の普及に資するプロジェクトや先導的な設計・施工技術が導入されるプロジェクトに対して支援を行う。

● 補助対象事業者

民間事業者等

● 補助率・補助限度額

【調査設計費】木造化に関する費用の 1 / 2 以内

【建設工事費】木造化による掛増し費用の 1 / 3 以内
(ただし算出が困難な場合は建設工事費の 7 %以内)

【補助限度額】合計 2 億円

※先導的なプロジェクトの場合は、補助率及び補助限度額を引き上げ

● 補助要件

- ① 主要構造部に木材を一定以上使用すること
- ② 建築基準上、耐火構造又は準耐火構造とすることが求められること
- ③ 不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供する用途であること
- ④ 木造建築物の普及啓発に関する取組がなされること
- ⑤ ZEH・ZEB水準に適合すること
- ⑥ 伐採後の再造林や木材の再利用等に資する取組がなされること 等

※先導的なプロジェクトの場合は、有識者委員会で先導性を評価されること

【補助対象イメージ】



地上 9 階建て混構造事務所

国産木材活用住宅ラベル

- 国産木材を多く活用する住宅について、その旨を分かりやすく表示する仕組みを構築。
- 消費者の選択を促し国産木材活用の一層の促進を図る。
- 本ラベルは、住宅そのものへの表示に加え、消費者の目に留まるよう各社の**住宅カタログ**や**WEBページ**に表示されることを想定。

ー主な表示項目ー

①キャッチフレーズ

国産木材・地域産木材を多く活用している住宅である旨を表示（一定以上使用している場合に限る）。

②国産木材活用レベル

国産材使用量に応じて3段階で表示。

★☆☆：国産木材使用割合が**3割以上5割未満**相当
★★☆：　　　　　　　　　　　　　　　**5割以上7割未満**相当
★★★：　　　　　　　　　　　　　　　**7割以上**相当

③スギの使用量

分かりやすいよう**本数換算**して表示。

※その他、住宅の炭素貯蔵量等を表示可能

国産木材活用住宅ラベル 表示の一例



国産木材活用住宅ラベル協議会より（左） 国産木材活用住宅ラベルHP（右）

維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫

- 建築主が木造化、木質化を検討する際の懸念事項の一つとして、木材・木質材料の経年劣化や維持管理方法・コスト面の情報の不足が挙げられる。
- そのため、建築主向けに、それらの情報を分析・整理した「**中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫**」を令和6年10月に公表。

○目次

1. はじめに
2. 中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方
3. 木材を利用した部位別の維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫
4. (参考情報) 木材を利用した場合のコストシミュレーション例

(別冊) 技術情報資料編

○木造建築物の適切な維持・管理情報の提供事業委員会

東京都市大学名誉教授 大橋 好光<委員長>

関東学院大学名誉教授 中島 正夫<WG主査>

宇都宮大学地域デザイン科学部 教授 中島 史郎

(一社) 不動産協会

(一社) 日本建設業連合会

(一社) JBN・全国工務店協会

○発行 (公財) 日本住宅・木材技術センター



木造建築物の維持保全・
維持管理について
QRコード

中大木造建築普及加速化プロジェクト(林野庁との連携事業)

みらいを切り拓く！中大木造建築～中大木造建築物の普及加速化に資する構法解説集（令和7年3月）

- 民間建築物を含めた木造化を加速させるため、「中大木造建築普及加速化プロジェクト」（令和5年7月～令和7年3月）※において公募・選定された5つの構法を「構法解説集」として取りまとめ、令和7年3月に公表。
 - 設計者や施工者に対して、活用のしやすさ、活用した場合のメリット、活用する際の留意点等をわかりやすく解説。
- ※木造4階建ての事務所や共同住宅をモデルに、「構法」とそれを実装する「部材供給の枠組み」を取りまとめ、普及を図る。



構法の名称	概要	イメージ
木のみ構法	在来軸組工法の施工を行っている一般の工務店等にターゲットを絞り、住宅用プレカット設備により加工可能な一般流通材を使用するなど、既存の戸建木造住宅の技術の延長線上にある技術を組み合わせた工法。 提案代表者：（一社）中大規模木造プレカット技術協会(PWA)、株式会社AQ Group	
GIR接合による 4階建て木造 事務所標準モデル	GIR（Glued In Rod：鋼棒挿入接着接合）という剛性の高い接合部を用いた一方向ラーメンとし、かつ、規模を限定することにより、単純な架構でわかりやすく無理のない構法。準耐火構造として木の現し部分も多い。 提案代表者：GIR研究会	
モクタス4	カラマツの大断面集成材を一般化が容易な鋼板挿入ドリフトピンで接合した一方向ラーメンと構造用合板張り高耐力壁を用いる構法。耐火被覆や耐力壁においてクローズドなものをできるだけ用いず、普及性が高い。 提案代表者：東急建設株式会社	
ツーバイフォー パネル工法	既に多数の4階建てを実現している枠組壁工法（ツーバイフォーパネル工法）について、事業者ごとに異なっていたパネル化の仕様を標準化したことにより、さらに生産性を高めている。 提案代表者：（一社）日本ツーバイフォー建築協会	
中大規模木造用 ブレース構法	材料をLVL（Laminated Veneer Lumber：単板積層材）に限定し、汎用性の高い鋼製ブレースを用いることにより、単純な架構で大スパンを実現。耐火被覆に難燃処理LVLを用いることで、木の現しとすることも可能。 提案代表者：有限会社ビルディングランドスケープ、BXカネシン株式会社	

3. 近年のその他施策の概要

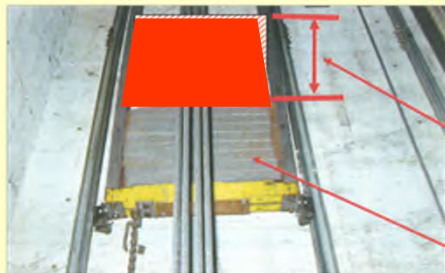
- (1) スtock活用
- (2) 人材確保・育成
- (3) 新技術・新材料
- (4) 地球環境問題
- (5) 建築物の質
- (6) 持続可能な市街地

EV耐震基準強化

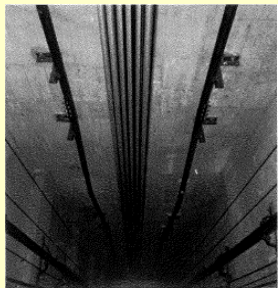
エレベーターの地震対策について（改正政省令H25.7.12公布、告示H25.10.29公布、H26.4.1施行）

- 東日本大震災において、エレベーターの釣合おもりの脱落やレールの変形する事案が多数発生したことを踏まえ、地震その他の震動に対する釣合おもりの脱落防止並びに主要な支持部分の構造上の安全性に関する政令等を改正。
- これまでエレベーターの地震対策は、かご・釣合おもり枠の脱レール防止、主索の外れ防止、駆動装置・制動機の転倒防止等について規定されてきたが、釣合おもりの脱落防止、主要な支持部分の地震に対する構造上の安全性に関する規定はなかった。

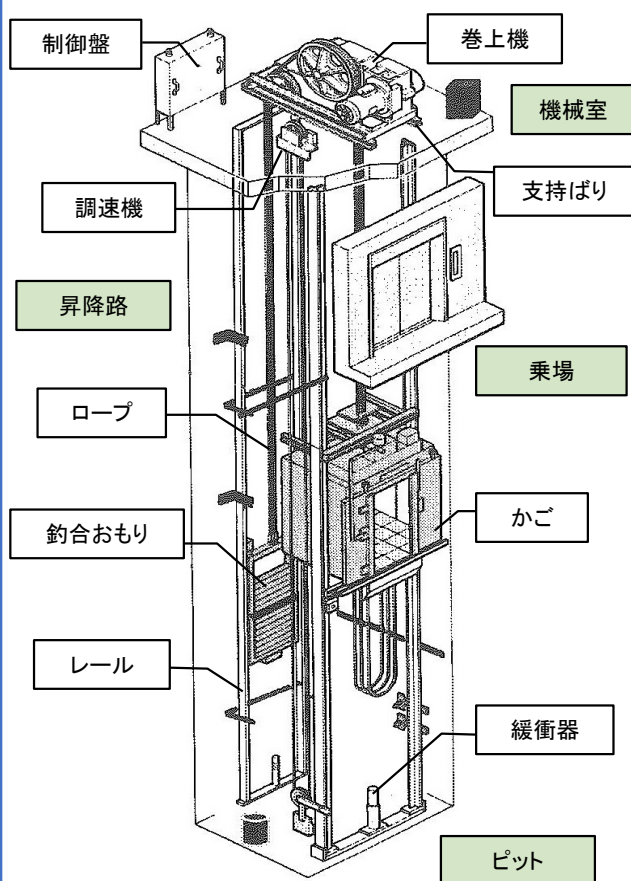
釣合おもりの脱落事例



レール変形事例

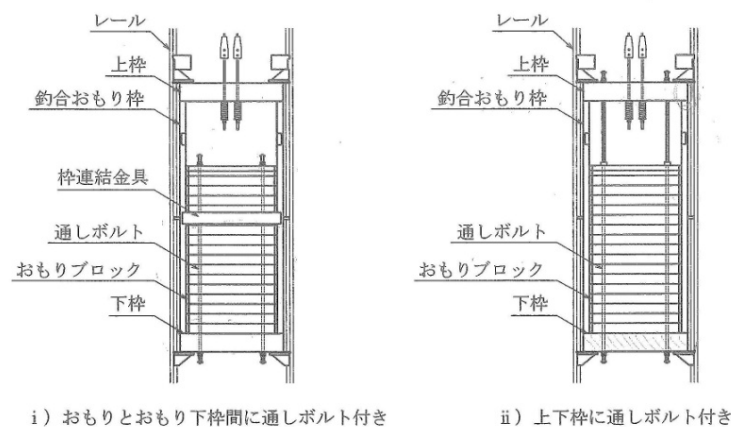


ロープ式エレベーターの構造



◇釣合おもりの脱落防止を規定

釣合おもりが脱落しない構造方法の例



◇主要な支持部分の地震に対する構造計算の基準を規定

主要な支持部分：エレベーターのかごを支え、
又は吊る構造上主要な部分
【例】レール（レール支持部材を含む）、
支持ばり、プランジャー、シリンダーなど

建築物における天井脱落対策の全体像

■ 建築基準法の天井脱落に係る規定

- 建築基準法では、天井について、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によって脱落しないようにしなければならない旨規定【建築基準法施行令第39条】



■ 建築基準法に基づく天井脱落対策の規制強化

- 天井脱落対策に係る基準を定め、建築基準法に基づき、新築建築物等への適合を義務付け

対象 : 6m超の高さにある200㎡超の吊り天井

基準 : 吊りボルト等を増やす、接合金物の強度を上げるなど

※ 建築基準法施行令等は平成25年7月12日公布、関連告示は平成25年8月5日公布（平成26年4月1日施行）

※ 平成28年度に新たな仕様を告示に位置づけ（平成28年5月31日公布、平成28年6月1日施行）

※ 今後も汎用性の高い設計法が開発された場合等には告示への位置付けを検討

■ 既存建築物への対応

- ネットやワイヤの設置の基準について、増改築時に適用できる基準として位置付け

- 防災拠点施設など特に早急に改善すべき建築物*について改修を行政指導

* ア. 災害応急対策の実施拠点となる庁舎、避難場所に指定されている体育館等の防災拠点施設

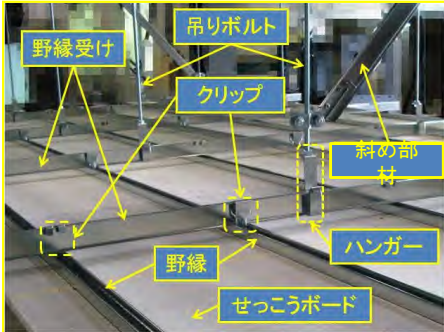
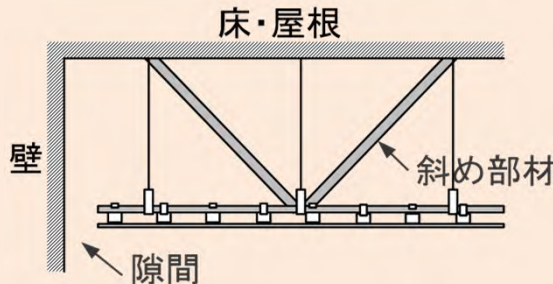
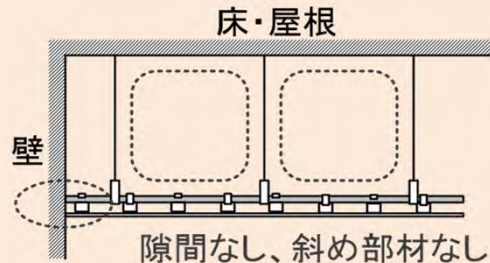
イ. 固定された客席を有する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場

- 定期報告制度の活用による状況把握

- 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の活用による改修費用への支援

（天井のみの耐震改修を交付対象に追加【平成25年度当初予算】）

天井脱落対策に係る基準

	従来の仕様	基準（仕様ルート1） ※平成26年4月1日施行	基準（仕様ルート2） ※平成28年6月1日施行
クリップ、ハンガー等の接合金物	引っ掛け式等で地震時に滑ったり外れたりするおそれ	ねじ留め等により緊結	
吊りボルト、斜め部材等の配置	設計により様々	密に配置 ・吊りボルト：1本/m ² ・強化した斜め部材：基準に従って算定される組数	密に配置 ・吊りボルト：1本/m ² ・斜め部材：設けない
吊り長さ	設計により様々	3 m以下で、概ね均一	原則、1.5 m以下 （吊り材の共振を有効に防止する補剛材等を設けた場合、3 m以下）
設計用地震力（水平方向）	実態上、1 G程度	最大2.2 G	最大3.0 G （天井面の端部と周囲の壁等との間に生じる衝撃力を考慮）
クリアランス	実態上、明確に設けられていない	原則、6 cm以上	隙間なし
			

天井の耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業、住宅・建築物防災力緊急促進事業)

■ 目的

迅速な避難が困難となる固定された客席を有する劇場、避難所等震災時の機能確保・安全確保が特に必要な施設等について、天井の改修を促進する。

■ 内容

(1) 天井のみの耐震改修工事(平成25年度予算より補助対象化)

補助対象

○ 対象となる天井

- 設置されている建築物が次のいずれかであること
建物用途 a: 固定された客席を有する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等の用に供する建築物
建物用途 b: 災害時に重要な機能を果たす建築物(避難所に指定されている体育館、災害応急対策の実施拠点となる庁舎等)
- 設置されている建築物の延べ面積が1,000㎡以上
(幼稚園、保育所、地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結している建築物は500㎡以上)
- 吊り天井であって、次の要件に該当するもの
 - ・人が日常立ち入る場所(居室、廊下等)に設けられたもの
 - ・6m超の高さにある200㎡超の天井であること
 - ・1㎡当たりの平均質量が2kg超の天井であること
- 設置されている建築物の構造躯体が、地震に対して安全な構造であること
- 耐震診断※の結果、天井が脱落する危険性があること

※天井の耐震診断に要する費用は、耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づき行うものであれば、交付対象とすることができる。

○ 対象費用

- 天井の耐震改修(撤去費用を含む。)工事費

補助率

国費 11.5%(避難所等については 1/3)

補助対象限度額(天井面積当たり)

		建物用途 a 〔 固定された客席を 有する劇場等 〕	建物用途 a 以外 の用に供する建築物
① 天井の耐震改修（②③を除く）		400,000 円／㎡	80,000 円／㎡
② 構造計算が必要な天井の耐震改修			90,000 円／㎡
③ ネット等による 落下防止措置	ワイヤーの設置	160,000 円／㎡	13,600 円／㎡
	上記以外	64,700 円／㎡	

左図のとおり

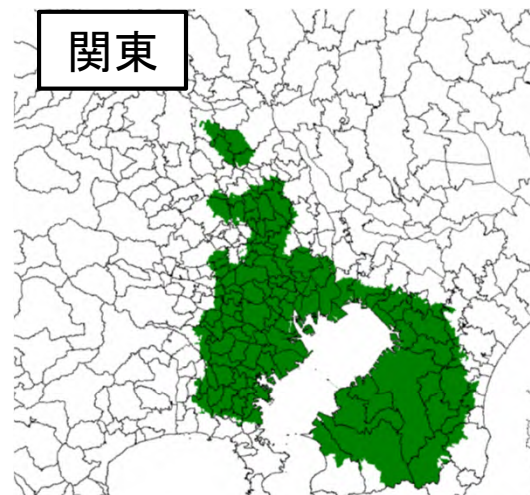
* 平均天井高が10mを超える場合、高さ3m毎に3,150円を加算し、屋根面の耐震改修工事と併せて実施する場合、9,460円を減じる。

(2) 構造躯体と天井とを併せて耐震改修する場合の単価の設定

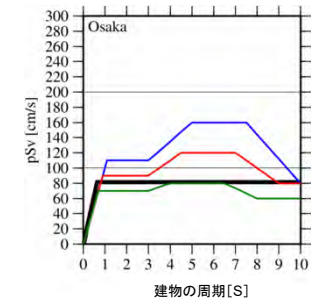
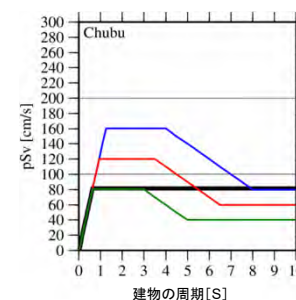
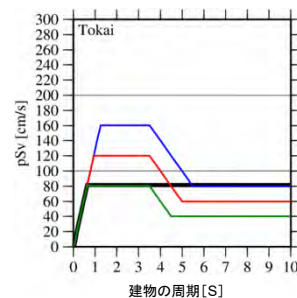
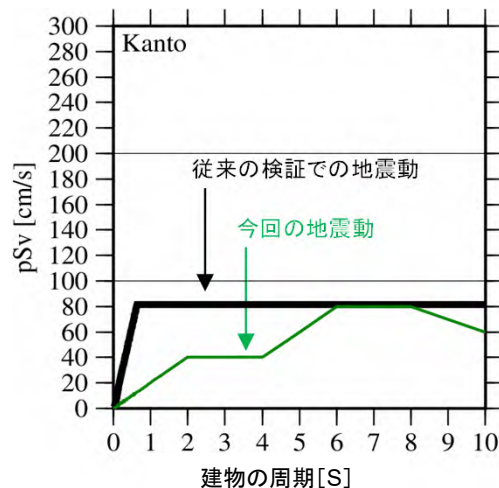
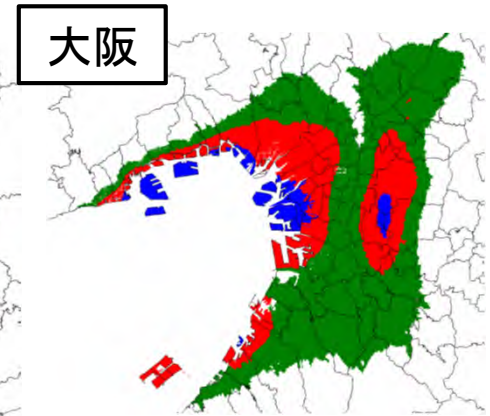
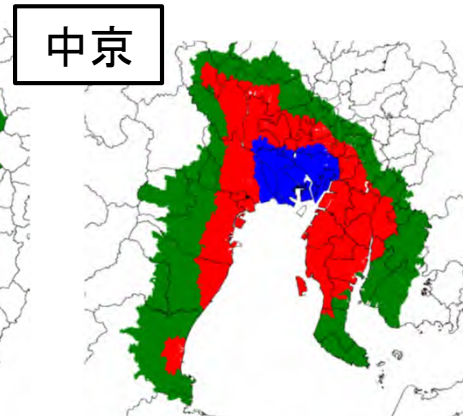
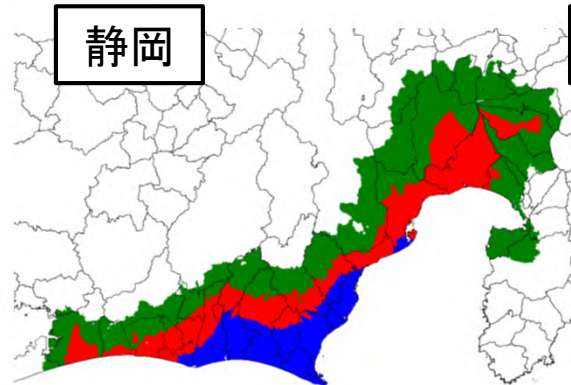
耐震改修の補助対象限度額に天井面積あたり耐震改修の内容に応じて上記 ①～③を限度として加算する。

設計用長周期地震動の策定

- 内閣府が設定(H27.12.17)した南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の震源・規模を踏まえて、**超高層建築物等の設計用に、標準的な設計用長周期地震動の作成手法**を策定。



- 過去の地震動の観測データをもとに、地震動の継続時間の影響も踏まえて従来の検証での地震動との比較を行い、建築物の設計用に平準化を行ったうえで、長周期地震動を考慮すべき区域、長周期地震動の大きさ※を決定。
- 長周期地震動を考慮すべき区域は、関東地方、静岡地方、中部地方、近畿地方に分布しており、長周期地震動の大きさ※は、現行制度上検証を求めている長周期地震動以外の地震動の最大2倍。 ※疑似速度応答スペクトル(pSv):建築物の周期に応じた最大の応答値を示す値。



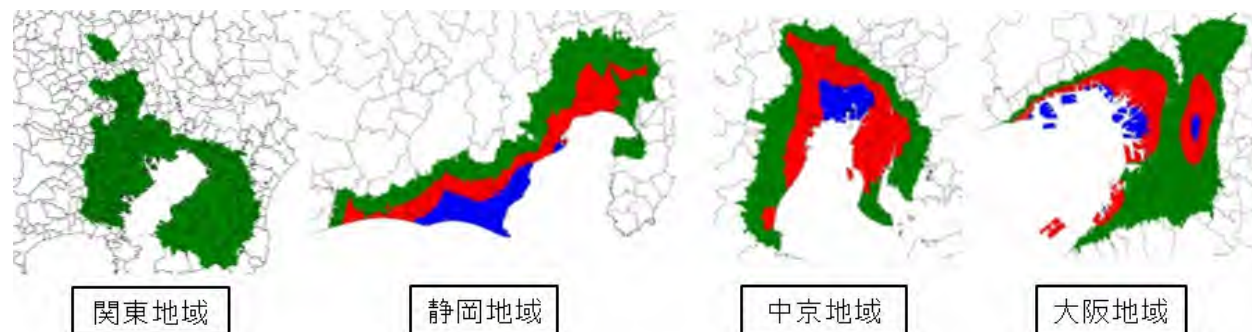
超高層建築物等の長周期地震動対策事業（住宅・建築物防災力緊急促進事業）

<対象建築物>

- ①超高層建築物（高さ60mを超える建物）
- ②免震建築物（免震装置が設置され、大臣認定を受けて建設された建物）

<補助対象>

- ①長周期地震動対策の対象区域（右図の青、赤及び緑の区域）にあるマンションを含む区分所有物
- ②平成12年5月以前に建築されたもので、長周期地震動対策の対象区域（右図の青、赤及び緑の区域）にあるもの
- ③平成12年6月以降に建築されたもので、長周期地震動対策の対象区域のうち、想定される地震動が特に大きい区域（左図の青及び赤の区域）にあるもの



- : 建設時の想定を上回る可能性が非常に高い地域
- : 建設時の想定を上回る可能性が高い地域
- : 建設時の想定を上回る可能性がある地域
(建設時に告示波の検討を行っている場合は対象外)

国による補助

詳細診断に要する費用	詳細診断に要する費用の1/3を補助※1
補強設計に要する費用	補強設計に要する費用の1/3を補助
改修工事に要する費用	改修工事に要する費用の11.5%を補助※2

補助限度額

※1 1,000㎡以内の部分 3,670円/㎡

1,000㎡以内を超え
2,000㎡以内の部分 1,570円/㎡

2,000㎡を超える部分 1,050円/㎡

※2 いずれか低い方

・51,200円/㎡

(免震工法等の場合83,800円/㎡)

・8,150円/㎡に16億3千万を加えた額

<支援制度に関するお問い合わせ> 耐震対策緊急促進事業実施支援室

○電話:03-6803-6293 ○問い合わせ先メールアドレス:info@taishin-shien.jp ○ホームページ <https://www.taishin-shien.jp/>

瓦の緊結方法に関する基準の強化(昭和46年建設省告示第109号)

【施行: 令和4年1月1日】

改正の概要

建築物の瓦屋根に係る現行の仕様基準(S31年に政令に規定、S46年に告示に移行)を改正し、業界団体※¹作成の「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」の仕様を義務化する。

<主な改正事項>

(緊結箇所)

軒、けらば(端部から2枚までの瓦)
むね(1枚おきの瓦)

⇒

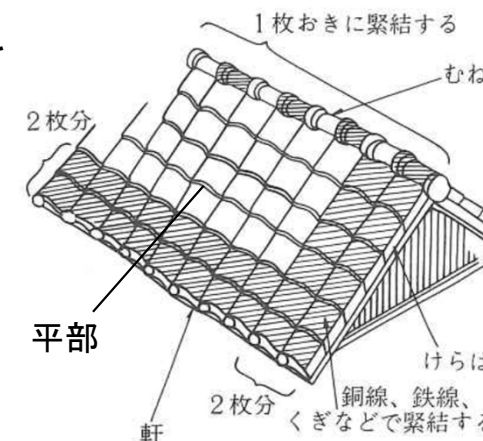
軒、けらば、むね、平部の全ての瓦

(緊結方法)

銅線、鉄線、くぎ等で緊結

⇒

瓦の種類、部位、基準風速に応じた緊結方法を規定



改正告示概要

瓦屋根は、以下の緊結方法又はこれと同等以上に耐力を有する方法でふくこと。ただし、平成12年建設省告示第1458号に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合はこの限りではない。

緊結箇所		全ての瓦
緊結方法 (※2)	軒、けらば	3本のくぎ等(くぎ*又はねじ)で緊結
	むね	ねじで緊結
	平部	くぎ等で緊結(詳細は下表参照)
耐久性		屋根ふき材・緊結金物にさび止め・防腐措置をすること

<平部の瓦の緊結方法>

*容易に抜け出ないように加工したものに限る。

基準風速 V_0 ※3 瓦の種類	30m/s	32～36m/s	38～46m/s
F形		くぎ等2本で緊結	使用不可
J形、S形			
防災瓦 (J形、S形、F形)		くぎ等1本で緊結	

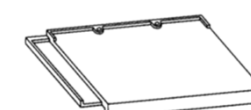
棧瓦の種類



J形

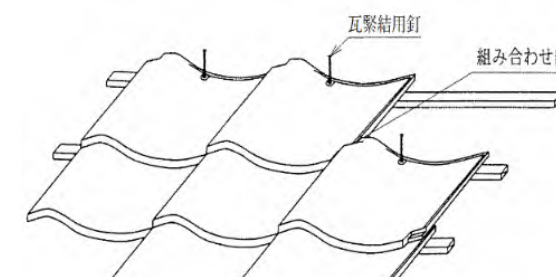


S形



F形

防災瓦(J形・組み合わせぶき**)



**フックその他これに類する部分によって構造耐力上有効に組み合わせる方法

※1 (社)全日本瓦工事業連盟、全国陶器瓦工業組合連合会、全国厚形スレート組合連合会

※2 緊結強度は銅線、鉄線くぎくねじ

※3 平成12年建設省告示第1454号に規定

新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法について

- 「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」の報告では、新耐震基準導入以降の木造住宅のうち、接合部の仕様などが定性的に規定されていた平成12年以前の在来軸組構法の住宅※については、被害の抑制に向けた取り組みが必要とされた。
- そのため、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅について、平成12年以前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、耐震性能を検証する方法を、耐震改修促進法に基づく耐震改修支援センター((一財)日本建築防災協会)において検討した。

※ 在来軸組構法以外の枠組壁工法、木質系工業化住宅については、当初より告示又は大臣認定において詳細な技術基準を適用。

- 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法として、「所有者等による検証」と、これにより判断ができなかった場合に実施する、「専門家による効率的な検証」(一般診断法に準じた方法)を作成。
 - ・新耐震基準(昭和56年6月～)の木造住宅のうち、以下に該当するものが対象。
 - ①在来軸組構法(基礎がコンクリート造のもの) ※柱、はり、筋かい等を用いた一般的な構法
 - ②昭和56年6月～平成12年5月に建築
 - ③平家建て又は2階建て
- 「所有者等による検証」は、所有者やリフォーム業者など、耐震診断の専門家でなくとも検証可能なチェック項目を用いて耐震性能を確認する方法。
- 「専門家による効率的な検証」は、「所有者等による検証」で「耐震性あり」と判定されなかったものを対象に、耐震診断の専門家が、現地調査を行わずに図面や写真を活用し、従来の耐震診断方法(一般診断法)に準じて耐震性能を確認する方法。
- 今後、国土交通省と耐震改修支援センターが協力して、新耐震基準の木造住宅に係る耐震性能検証法について、地方公共団体、建築関係団体等を通じて所有者、リフォーム業者、設計者等に幅広く周知するとともに、耐震診断の専門家等を対象とする講習会を実施。

新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法＜検証フロー＞

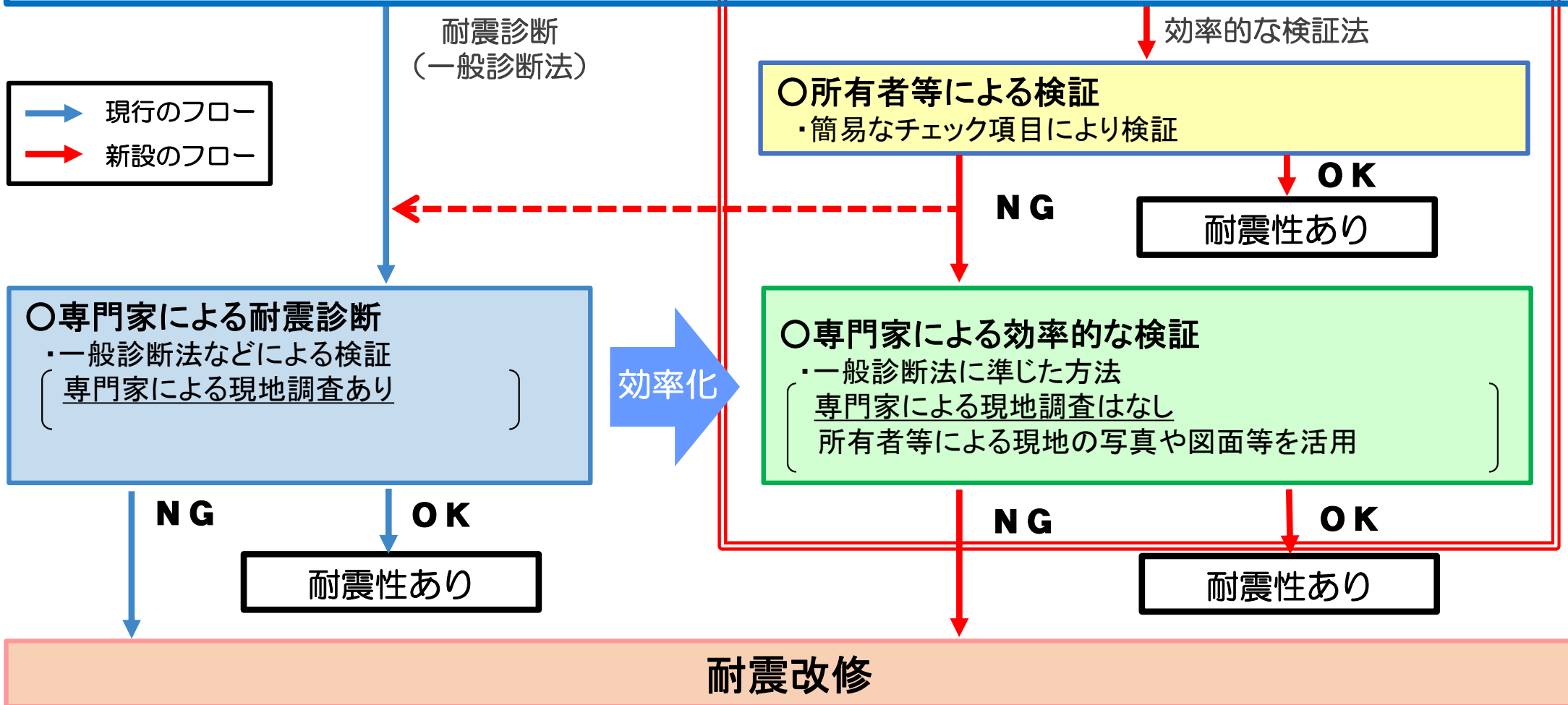
○在来軸組構法の木造住宅※

※柱、はり、筋かい等を用いた一般的な構法。
在来軸組構法であるかどうかの判別は、図面や、天井裏等をのぞいて
柱、はりを確認することにより可能。

＜新設＞新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法

新耐震基準（昭和56年6月～）のうち、以下に該当するものが対象

- ・在来軸組構法（基礎がコンクリート造のもの）
- ・昭和56年6月～平成12年5月に建築
- ・平家建て又は2階建て



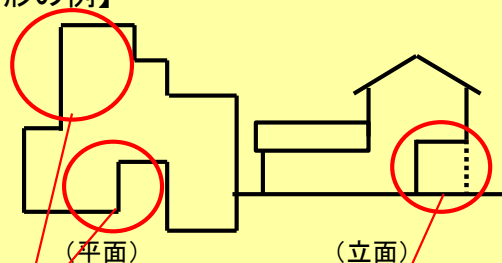
※他の構法の建築物については、構造方法に応じて、耐震診断方法が定められている。

「所有者等による検証」の方法について

○「平面・立面の形」、「接合部の金物」、「壁の配置バランス」、「劣化の状況」のいずれにも適合していることを確認

- ✓ 平面・立面の形（例示と比較して不整形でないことを確認）

【不整形の例】



平面形状に
大きな凹凸部

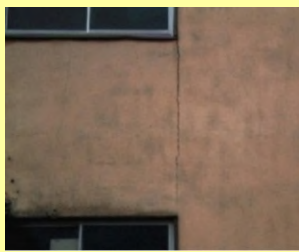
オーバーハング

- ✓ 劣化の状況（著しい劣化が生じていないことを確認）

【例】



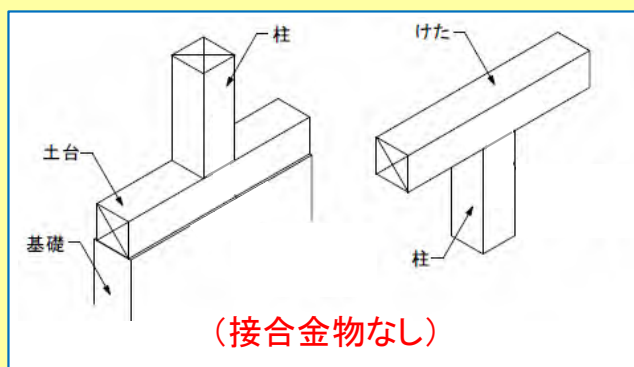
基礎にひび割れがないか



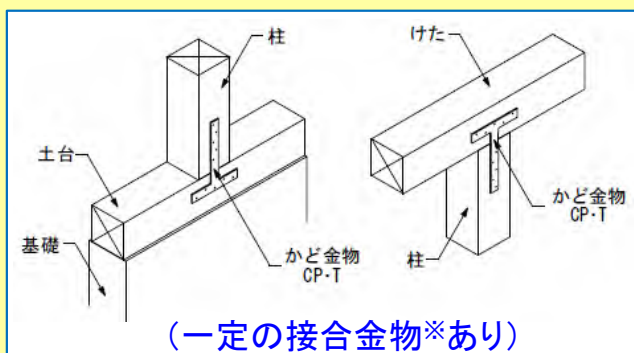
外壁にひび割れや剥落がないか

- ✓ 接合部の金物があること（小屋裏、床下等を目視等により確認）

NG例



OK例

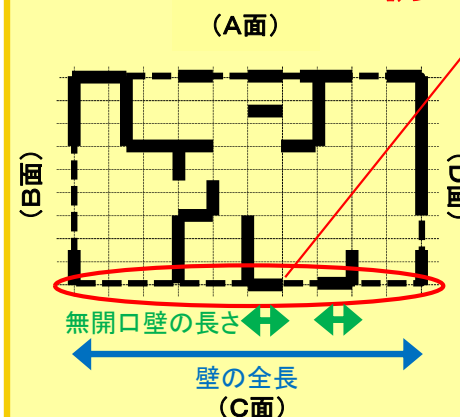


※平成12年に明確化した接合仕様以外の羽子板ホルト、山形プレート、かど金物等でも可

- ✓ 壁の配置バランス（1階外壁の状況を簡易な計算により確認）

無開口壁の長さ／壁の全長 ≥ 0.3

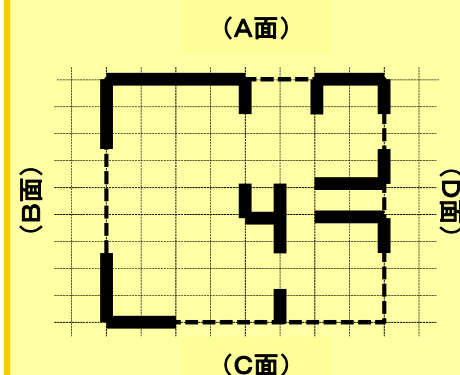
NG例



各面毎に算定

A面: $6/10 = 0.6 > 0.3$
B面: OK
C面: $3/6 = 0.5 > 0.3$
D面: $2/10 = 0.2 < 0.3$ NG
5/6 = 0.83 > 0.3 OK

OK例



A面: $6/8 = 0.75 > 0.3$
B面: OK
C面: $4/7 = 0.57 > 0.3$
D面: $4/8 = 0.5 > 0.3$ OK
3/7 = 0.43 > 0.3 OK

⇒ 全てに適合している場合は、「耐震性あり」の判定
（不適合な項目がある場合は、「専門家による検証」又は「耐震診断」を実施）

「専門家による効率的な検証」の方法について

○所有者等から提供された情報を活用して、専門家による検証を実施し、一定の評点以上であることを確認。

通常の耐震診断（一般診断法）

■専門家による現場調査

専門家が現地に赴いて、半日～1日程度かけて耐震診断に必要な建物調査を実施。

<実測図の作成>（図面がない場合）

現場での実測に基づいて新たに作成

<壁の耐力に関する調査>

壁（耐力壁、雑壁）の仕様・配置等の確認

<柱接合部に関する調査>

・壁周辺の柱頭・柱脚接合部の仕様の確認

<基礎に関する調査>

・基礎の仕様、施工状況等の確認

<劣化状況のチェック>

建物の内部・外部について網羅的に調査



効率化

■専門家による診断

専門家による現場調査に基づき、評点を算出して判定。

専門家による効率的な検証（一般診断法に準じた方法）

■所有者等からの情報提供

新耐震基準以降の建物であることを踏まえ、所有者やリフォーム業者でも調査できるよう、ポイントを限定。

① 図面の提供

平面図等の提供、実際の建物と図面との照合



② 写真の撮影

外観、接合部等の写真を撮影



接合部

※天井裏等から撮影

③ 劣化状況のチェックリストの作成

主要な5項目に絞ってチェック（外壁、屋根、基礎、居室の傾斜、浴室）

■専門家による検証

所有者等からの情報提供に基づき、一般診断法と同様に検証。（診断プログラムも一般診断法のものを活用。）

屋根の耐風診断及び耐風改修に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

※地震により瓦屋根の被害を受けた住宅についても、本制度を活用可能

事業内容

耐風性能が十分ではないおそれのある既存住宅・建築物の屋根の耐風性能の診断及び脱落の危険性があると判断された屋根の改修に必要な費用の一部に対する支援を行う。

○対象区域：DID地区等で基準風速32m/s以上の区域又は地域防災計画等で地方公共団体が指定する区域

※DID地区等：国勢調査による人口集中地区及び区域内の住宅の密度が30戸/ha以上となる5ha以上の区域(区域内住宅戸数が300戸以上の区域に限る)



強風による屋根の被害(南房総市)

屋根の耐風診断

建築基準法の告示基準(昭和46年建設省告示第109号、令和2年改正)に適合しているか、かわらぶき技能士や瓦屋根工事技士等により診断

【補助率】

地方公共団体実施：国1/2

民間実施：国と地方で2/3

【補助対象限度額】31,500円/棟

屋根の耐風改修

告示基準に適合しない屋根について、所要の耐風性能を有する屋根にふき替え

【補助率】国と地方で23%

【補助対象限度額】

24,000円に屋根面積(m²)を乗じた額
(上限2,400,000円/棟)

事業主体が広報誌等により屋根の耐風性能確保について周知することで自主的な耐風改修を促進することを要件とする

木造屋外階段の防腐屋外階段崩落事故に関する課題と再発防止策(概要)

屋外階段に対する確認検査等の状況を踏まえ、屋外階段での不適切な施工が生じないように、チェックの仕組みを強化する。

(注)「木造屋外階段」:一部又は全部の部材(仕上げ材等を除く。)が木材により構成されるもの

1. 設計時における防腐措置等の内容の明確化

<課題> 木造屋外階段の防腐措置についての確認図書が明確に定められていない。

<対応> ・木造屋外階段について、確認審査時の提出図書に、構造や防腐措置の明示を求める。(施行規則改正)

・木造屋外階段等について、防腐措置や支持方法についてのガイドラインを作成※し、周知

※建築研究所などの専門家による委員会を設置し、とりまとめ

2. 工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保

<課題> 工事監理時における屋外階段のチェック内容が明確に位置づけられていない。

<対応> ・完了検査時に提出する工事監理状況の報告様式に、屋外階段について、木造であるか否か、防腐措置等の設計図書との照合の方法、結果等を記載するよう明示(施行規則改正)した上で、検査時に確認する。

・木造屋外階段の工事監理時における照合方法等の留意点について、ガイドラインに追記(工事監理ガイドライン追補)

・屋外階段が被覆されている場合、木造の可能性のあることに留意し、特に注意して完了検査を行うよう注意喚起

3. 適切な維持管理の確保

<課題> 木造屋外階段の維持管理に関する指針等が定められていない。

<対応> ・国が定める維持保全の指針に、木造屋外階段に関する内容を位置付ける(告示改正)とともに、上記(1.)ガイドライン中に維持管理に関する留意事項を定め、建築物の所有者等による適切な管理を促す。

・さらに、資格者による調査を前提とする定期調査報告制度において、木造屋外階段等の調査基準を明示(告示改正)するとともに、共同住宅等の定期調査報告対象への追加を特定行政庁に促す。

その他(建築・建設部局間連携の推進と通報窓口の周知)

・監督処分を受けるなど問題のある施工業者の情報を建築行政・建設業許可部局間で情報共有するなど是正指導等における連携を推進するとともに、工事監理者向けの通報窓口、建設業法違反に関する通報窓口について改めて周知する

設計時における防腐措置等の内容の明確化(木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン)

— 防腐措置等に係る具体的な留意事項 —

防水処理

F R P 防水、シート防水等の防水処理を施す。



防水層及び層端部の立ち上げ

材料の耐久性確保

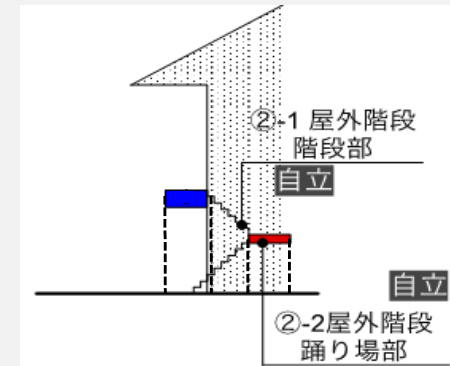
階段と廊下の接合部等に木材の腐朽を防止する薬剤処理を施す。



防腐・防蟻薬剤処理の様子
出典：日本しるあり対策協会HP <https://www.hakutaihyo.org/jp/>

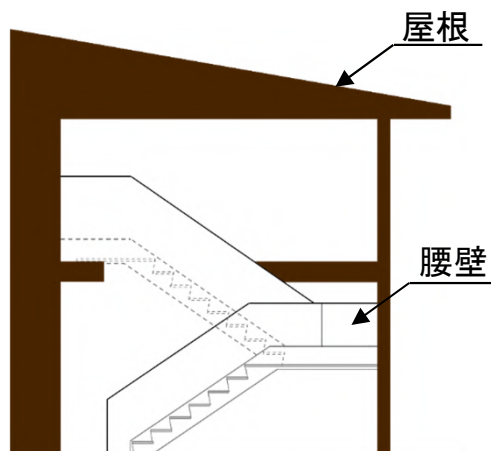
適切な支持方法

階段の自重や人・物の通行時の荷重に対して適切な支持方法とする。



雨がかり低減

雨がかりが極力生じない構造とする。



水分滞留防止

段板や踊り場に水分が常時滞留することのない構造とする。



排水用の溝が設けられた段板及び踊り場
出典：田島ルーフィング株式会社HP <https://tajima.jp/viewgista/>

点検を行える構造

専門家により点検できる構造とする。



劣化調査用のファイバースコープ ドライバーによる触診
出典(左)：(株)関東エンジニアリングサービスHP <https://kantoueng.co.jp/publics/index/29/>
出典(右)：(公財)日本木材保存協会HP <http://www.mokuzaihozon.org/info/rekka/kensyu/index07.html>

ホテル又は旅館のバリアフリー客室設置数の基準見直し

- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第15条の政令改正により、延べ面積2,000㎡以上、かつ50室以上のホテル又は旅館に義務付けられる、車椅子使用者用客室の設置数(※)について、客室の総数に対する割合で定めるよう見直しを行った。

割合設定の考え方

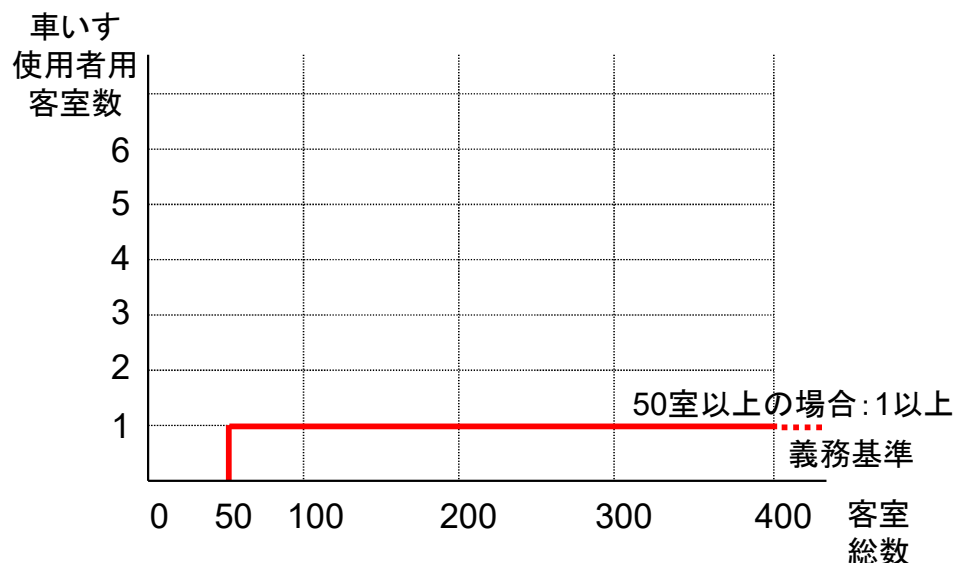
2018年10月19日 公布
2019年 9月 1日 施行

現行

【車椅子使用者用客室の設置数(義務基準)】

- 床面積2,000㎡以上かつ客室総数50室以上のホテル又は旅館を建築※¹する場合は、**1室以上**の車椅子使用者用客室を設ける。

※¹: 建築とは新築、増築、改築又は用途変更をいう。

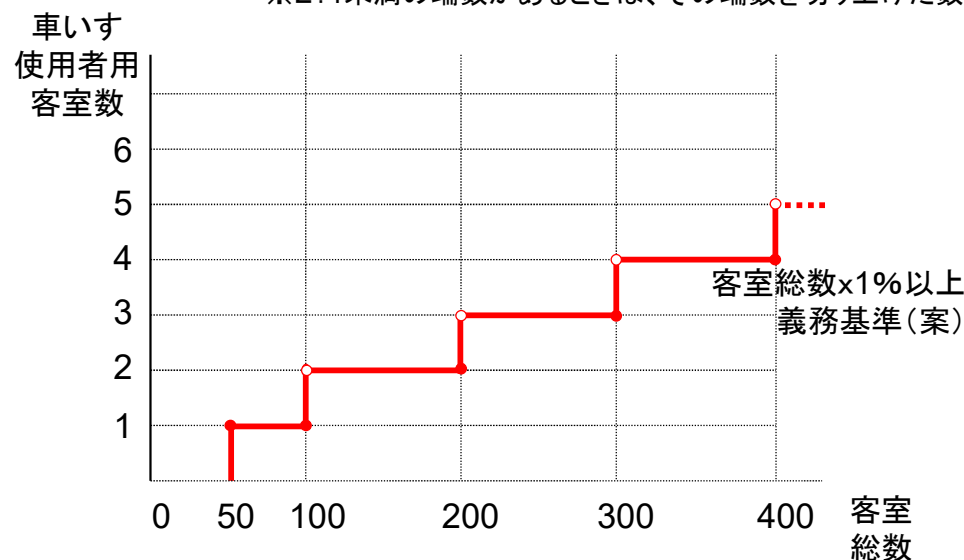


改正後

【車椅子使用者用客室の設置数(義務基準)】

- 床面積2,000㎡以上かつ客室総数50室以上のホテル又は旅館を建築※¹する場合は、**建築する客室総数の1%以上※²**の車椅子使用者用客室を設ける。

※¹: 建築とは新築、増築、改築又は用途変更をいう。
※²: 1未満の端数があるときは、その端数を切り上げた数



※車いす使用者用客室の基準の主な内容

・便所、浴室を含む出入口幅を80cm以上とすること ・戸を設ける場合には、その前後に段差が無いこと ・車いす使用者用便房(手すりや十分な空間の確保等)の設置

バリアフリー法施行令の一部を改正する政令について

背景

令和2年5月20日に公布された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」により、一定規模以上の建築をしようとするときに建築物移動等円滑化基準適合義務の対象となる特別特定建築物の範囲が拡大されることに伴い、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令」について、所要の改正を実施。

概要

○公立小学校等の特別特定建築物への追加(第5条第1号)

特別特定建築物として、小学校、中学校、義務教育学校及び中等教育学校(前期課程に係るものに限る。)で公立のもの(以下「公立小学校等」という。)を追加

スケジュール

公布 令和2年10月2日(金)

施行 令和3年 4月1日(木)

(参考)政令新旧(抄)

新	旧
(特別特定建築物) 第五条 一 <u>小学校、中学校、義務教育学校若しくは中等教育学校(前期課程に係るものに限る。)</u> で公立のもの (<u>第二十三条において「公立小学校等」という。</u>)又は 特別支援学校	(特別特定建築物) 第五条 一 特別支援学校

改正前の制度（バリアフリー法）

○建築主等が、**2000㎡以上の特別特定建築物※**を建築するときは、「建築物移動等円滑化基準」（利用居室までの経路のバリアフリー化、出入口、廊下、エレベーター、便所等のバリアフリー基準）に**適合**させなければならない。

※病院や劇場、飲食店、老人ホームなど不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物

○**地方公共団体は、適合義務の対象となる建築物の規模を、条例で2000㎡未満で別に定める※**ことができる。

※適合させる基準は、2000㎡以上の特別特定建築物と同じ水準（上乗せは可能だが、緩和はできない）

改正の背景・課題

○現行の建築物移動等円滑化基準は、**全国一律で適合義務のかかる2000㎡以上の特別特定建築物を想定**しているため、**小規模の建築物にそのまま適用した場合に建築主等にとって過度な負担となる場合※**がある。

※例えば、スペースが必要な通路の幅員や、車いす使用者用便房、車いす使用者用駐車場も一律に設置義務

○地方公共団体における条例による規模の引下げが**拡がらない状況※**が続いている。

※条例により規模の引き下げを行っているのは20自治体（令和元年10月）。平成28年以降、条例を制定した自治体はなし。

政令の改正内容

○条例で特に小規模となる**500㎡未満の規模を設定した場合に、その規模に見合った「建築物移動等円滑化基準」となるよう見直す※**。

※500㎡～2000㎡の規模を設定した場合は従来どおり

- 高齢者、障害者等が利用する居室までの経路の一以上は、バリアフリー化（段差の解消、出入口の幅・通路幅の確保等）（政令） 幅の例：通路の幅員90cm（中大規模の場合は120cm）に合理化 ※条例で上乗せ可能
- 車いす使用者便所や車いす使用者駐車場の基準は、地方公共団体が規模等に応じて条例で定めることが可能。

「劇場等の客席」の建築物特定施設への追加

背景

- 東京オリンピック・パラリンピック大会を契機にバリアフリー化が進展
- 客席については、当事者参画のもと策定した「建築設計標準(客席追補版)」(H27公表)の周知を通じ、バリアフリー化が一定程度進んでいるものの、バリアフリー法上の対象施設(建築物特定施設)に非該当
- 更なるバリアフリー化の推進に向けて、バリアフリー法の対象施設への位置づけが必要

公布: 令和4年3月31日
施行: 令和4年10月1日

措置の概要

①「劇場、観覧場、映画館、演芸場、集会場又は公会堂※の客席」を建築物特定施設に追加

※観劇、観覧等の用途に供する建築物を対象化

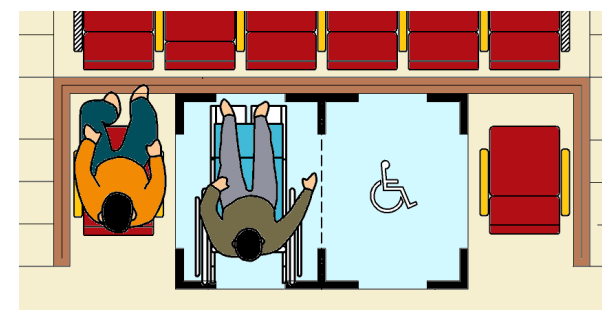
- ➡ 地方公共団体が、地域の実情等を踏まえて、条例で客席のバリアフリー化を義務付けることが可能に

②「客席」に対する移動等円滑化誘導基準を設定※

※具体的な水準については、「建築設計標準」、
「Tokyo2020アクセシビリティ・ガイドライン」等を勘案し、設定

- ➡ 容積率の特例措置※等を通じて、バリアフリー化を推進

※バリアフリー化に伴う増加分を容積率計算上控除



車椅子使用者用客席のイメージ

移動等円滑化誘導基準

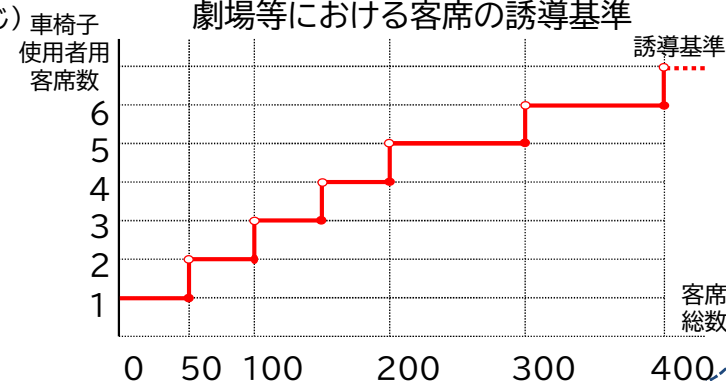
車椅子使用者用客席の割合 ※客席総数に応じて段階的に設定(2,000以下は、客室の基準と同じ)

- ・ 客席総数の2%以上(総客席数~200)
- ・ 客席総数の1%+2以上(総客席数201~2,000)
- ・ 客席総数の0.75%+7以上(総客席数2,000~)

車椅子使用者用客席の要件

- ・ 幅90cm × 奥行120cm以上で区画された、平らな床
- ・ 同伴者用の客席又はスペースを隣接して設置
- ・ 客席総数200超の場合には、2か所以上に分散して配置
- ・ 舞台等を容易に視認できる構造(サイトラインの確保)

劇場等における客席の誘導基準



義務基準及び誘導基準に係る改正法令の全体像

1. 移動等円滑化基準(義務基準) 施行:令和7年6月1日

①政令【令和6年6月21日公布】

- ・「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令」の改正

②告示【令和6年8月6日公布】

- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の規定により不特定かつ多数の者等が利用する便所の配置の基準等を定める件
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の規定により車椅子使用者が駐車場を利用する上で支障がない場合を定める件
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の規定により車椅子使用者用部分の基準を定める件

2. 移動等円滑化誘導基準 施行:令和7年6月1日

①省令【令和6年11月21日公布】

- ・「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を定める省令」の改正

②告示【令和6年11月21日公布】

- ・ 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を定める省令の規定により車椅子使用者が車椅子使用者用便房を円滑に利用することができる場合を定める件
- ・ 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を定める省令の規定により車椅子使用者が駐車場を利用する上で支障がない場合を定める件
- ・ 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を定める省令の規定により誘導基準適合車椅子使用者用部分の基準を定める件

車椅子使用者用便房の設置数に係る基準の見直し

(施行日：令和7年6月1日)

バリアフリー法の政令改正により、車椅子使用者用便房の設置数について、**原則、各階に1箇所以上を設置する**よう見直しを行う。

義務基準

現行

- 建築物に1箇所以上を設ける。

見直し案

<標準的な建築物>

- 各階に1箇所以上※設ける。

<小規模階を有する建築物> (床面積1,000㎡未満の階(小規模階)を有する場合)

- 小規模階の床面積の合計が1,000㎡に達する毎に1箇所以上※設ける。

<大規模階を有する建築物> (床面積10,000㎡を超える階(大規模階)を有する場合) 階の床面積が

- 10,000㎡を超え40,000㎡以下の場合、当該階に2箇所以上※を設ける。
- 40,000㎡を超える場合、20,000㎡毎に1箇所を追加※する。

※ 建築条件に応じた設計の自由度を確保するため、設置箇所は任意とする。

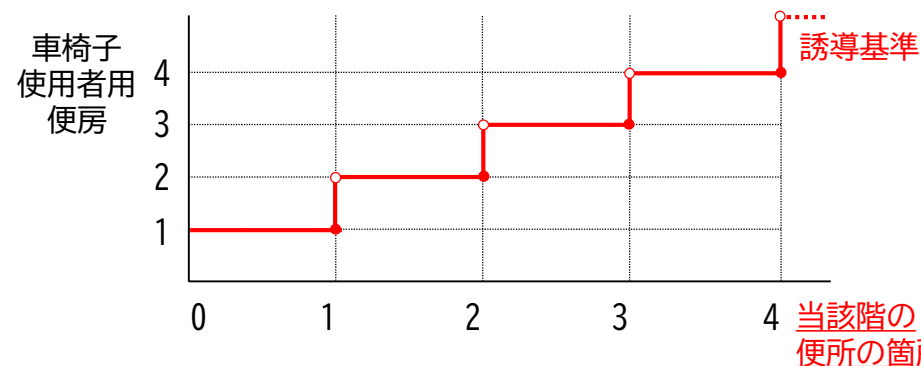
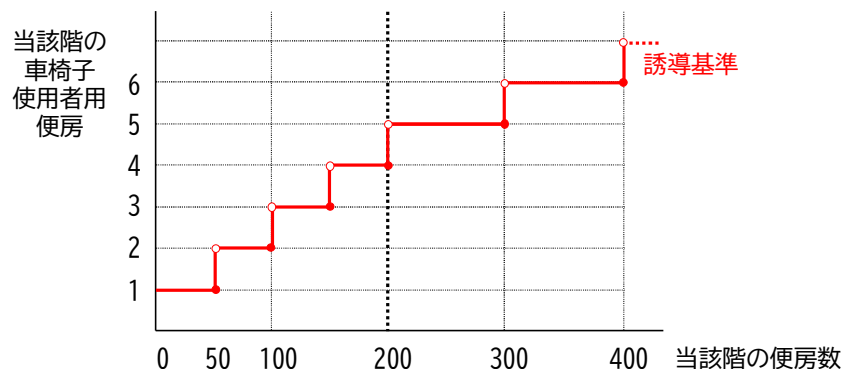
誘導基準

現行

- 各階に1箇所以上を設ける。
- 階の便房数が200箇所以下の場合、2%以上を設ける。
- 階の便房数が201箇所以上の場合、1%+2箇所以上を設ける。

見直し案

- 便所のある箇所に1箇所以上を設ける。



車椅子使用者用駐車施設の設置数に係る基準の見直し

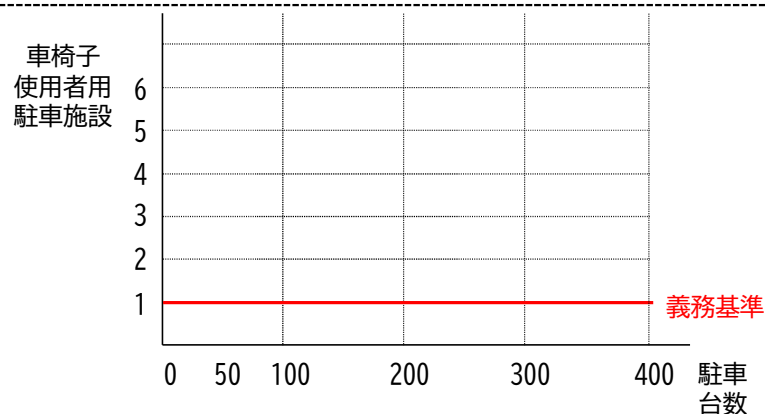
(施行日：令和7年6月1日)

バリアフリー法の政令改正により、車椅子使用者用駐車施設の設置数について、**駐車台数に対する割合で定める**よう見直しを行う。

義務基準

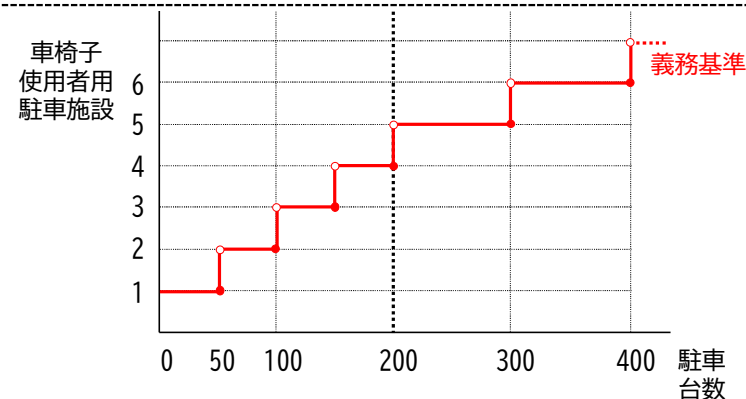
現行

- 1台以上を設ける。



見直し案

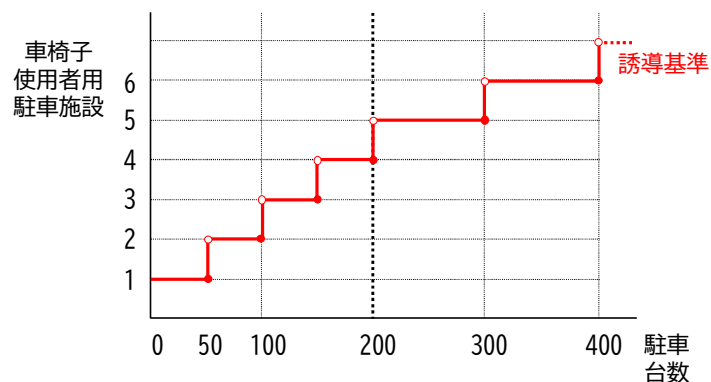
- 200台以下の場合、2%以上を設ける。
- 201台以上の場合、1%+2台以上を設ける。



誘導基準

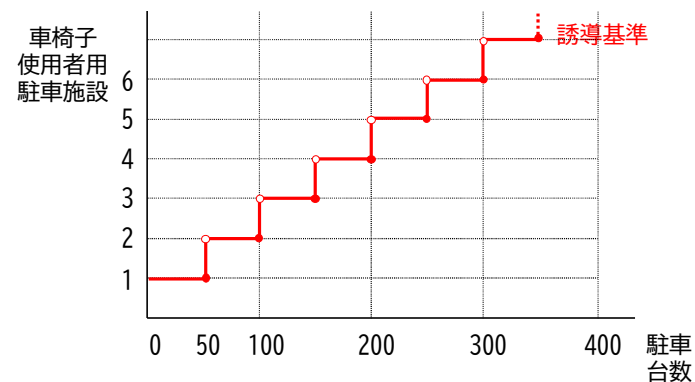
現行

- 200台以下の場合、2%以上を設ける。
- 201台以上の場合、1%+2台以上を設ける。



見直し案

- 2%以上を設ける。



車椅子使用者用客席の設置数に係る基準の見直し

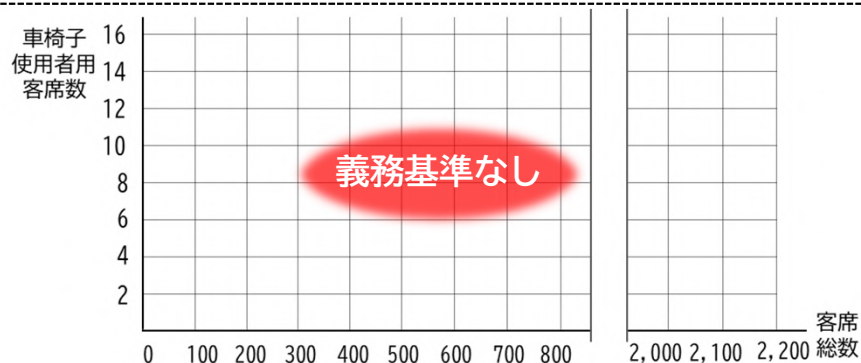
(施行日：令和7年6月1日)

バリアフリー法の政令改正（条文新設）により、車椅子使用者用客席の設置数について、**客席の総数に対する割合で定める**よう見直しを行う。

義務基準

現行

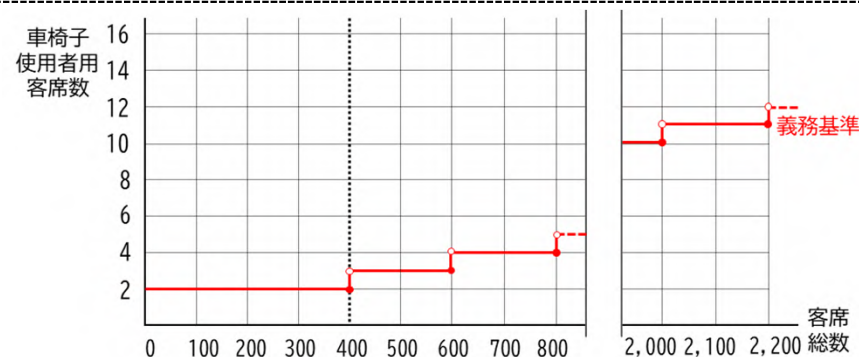
- ・ 基準なし



見直し案

- ・ 400席以下の場合、2席以上を設ける。
- ・ 401席以上の場合、0.5%以上を設ける。

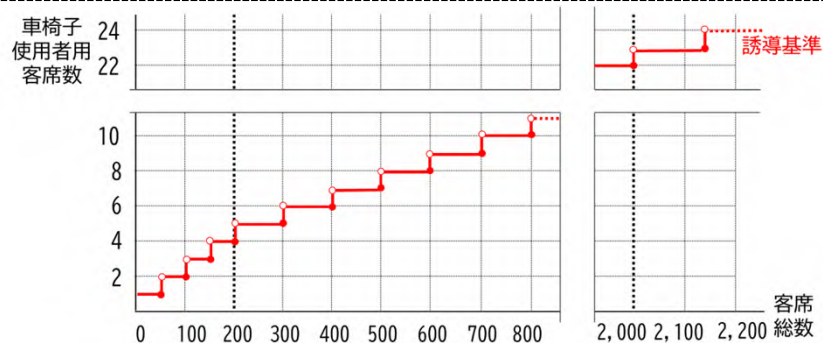
※ 構造に係る基準（幅90cm以上、奥行135cm以上等）も定める。



誘導基準

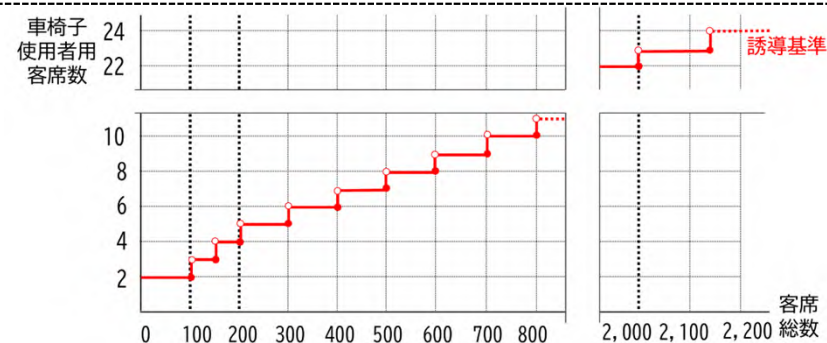
現行

- ・ 200席以下の場合、2%以上を設ける。
- ・ 201～2,000席の場合、1%+2席以上を設ける。
- ・ 2,001席以上の場合、0.75%+7席以上を設ける。



見直し案

- ・ 100席以下の場合、2席以上を設ける。
- ・ 101～200席の場合、2%以上を設ける。
- ・ 201～2,000席の場合、1%+2席以上を設ける。
- ・ 2,001席以上の場合、0.75%+7席以上を設ける。



高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準の改正概要(令和3年3月)

- 「建築設計標準」とは、全ての建築物が利用者にとって使いやすいものとして整備させることを目的に、設計者をはじめ、建築主、審査者、施設管理者、利用者に対して、適切な設計情報を提供するバリアフリー設計のガイドラインとして定めたものです。
- 国土交通省では、建築物のバリアフリー化の一層の推進のため、令和2年1月から学識経験者、高齢者・障害者団体、事業者団体、建築関係団体、地方公共団体等から構成される検討会及び小規模店舗WGを設置して、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」の改正すべき内容について検討を行い、令和3年3月に策定・公表した。

現状の課題

- 店舗内部の障壁となっている
①入口の段差解消・扉幅の確保、②可動席の設置等のバリアフリー整備を進めるべき。
- 備品対応、従業員の接遇や社内研修の充実、情報提供等のソフト面の充実が必要。

- 標準的なスペースでの対応が困難な重度の障害や介助者の利用を想定した整備を考慮すべき。(車椅子トイレ及び駐車場等)
- 「多機能便房」に利用が集中している実態があるため、機能の分散化や適正利用の推進、案内表示の見直し等が必要。

- 設計段階から当事者の意見を取り入れた取組や小規模店舗の優良事例を掲載すべき。

主な改正事項

1 小規模店舗のバリアフリー設計等に関する考え方・留意点の充実

- 出入口は段差を設けない、かつ有効幅員は80cm以上、通路は90cm以上とする旨を記載
- 飲食店は車椅子のまま食事ができるよう、原則として可動式の椅子席を設ける旨を記載
- 備品による移動の支援や接遇、適切な情報提供、従業員教育等のソフト面の工夫を充実

2 重度の障害、介助者等に配慮したバリアフリー設計等に関する考え方・留意点の充実

- 車椅子使用者用便房の大きさについての見直し
[対象:全ての建築物] 配管収納部分等を除いた有効内法寸法2m以上角を確保する旨を明示
[対象:2千㎡以上の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]
大型の電動車椅子使用者(座位変換型)等が回転できるよう、便房内の内接円の大きさは、『直径150cm以上』⇒『直径180cm以上』を設けることに改正
- 多機能便房の機能分散化や個別機能を備えた便房の適正利用の推進、案内表示の追加
高齢者、障害者等が利用する各種便房を総称して『高齢者障害者等用便房(バリアフリートイレ)』と位置づけて、モデル例の見直しや設計例の追加を行い、設計の考え方を充実
- 車椅子使用者用駐車施設等の必要な高さの見直し(運用面の柔軟な対応を含む)
車椅子用リフト付き福祉車両の車両高さ(2.3 m以上)に対応した必要な有効高さを確保すると明示(従来は「望ましい」)、断面図も追加してより明確に改正(屋内の車椅子使用者用駐車施設も対象)

3 建築物のバリアフリーに関する優良事例の追加

- 国立競技場、小規模店舗、病院、歴史的建造物等の優良な設計事例を追加
- 設計段階から障害当事者等の意見を取り入れた設計プロセスの事例を掲載

バリアフリー設計のガイドラインである「建築設計標準」について、トイレ、駐車場、客席のバリアフリー基準の見直しを踏まえた内容の変更等に加え、建築物のバリアフリー化を一層促進するため、構成・内容の抜本的な見直しを実施

1. 構成・内容の抜本的な見直し

○「標準的な整備内容」の明記

⇒従前は、推奨される整備内容について「～することが望ましい。」と記述していたが、今回の改正において、原則として、標準的な整備内容として整理し、「～する。」との記述に強化。

○設計事例や改修・改善事例のポイントの別冊化

⇒建築設計標準の改正タイミングにとらわれずに、好事例をPRしやすくするため、国土交通省HPに随時アップロードする。

○建築プロジェクトの当事者参画ガイドラインの策定

⇒建築プロジェクトにおける当事者参画を促進するため、「建築プロジェクトの当事者参画ガイドライン」を新たに策定。

○建築設計標準の構成のシンプル化・電子化対応の準備

⇒必要な情報に容易にたどり着けるよう、義務基準・誘導基準に相当する整備内容と標準的な整備内容が一目でわかる構成に変更。PDFしおりの追加。

2. バリアフリー基準の見直しを踏まえた内容の変更等

○トイレ

⇒車椅子使用者用便房の複数化により、設計の考え方を大幅に変更。便房の種類を明確化した上で、一つの便所における機能分散・施設全体における機能分散の考え方を明記。車椅子使用者用便房の設置数に関する基準の記述の変更。

○客席

⇒車椅子使用者用客席の設置数に関する基準の記述の変更。サイトライン確保に係るチェック・検証方法に関する記述の大幅な充実。同伴者席について固定席ではなくスペースとして設けることを明記。

○駐車場

⇒車椅子使用者用駐車施設の設置数に関する基準の記述の変更。車椅子使用者用駐車施設の後部スペースの確保に関する記述の強化。

バリアフリー法に基づく基本構想・条例等の策定、移動システム（スロープ・エレベーター等）の整備、小規模店舗をはじめとした既存建築ストックのバリアフリー改修工事等を支援し、障害者等が安心して暮らせる環境の整備を図る。

交付対象事業者

地方公共団体、民間事業者、協議会等

補助対象地域

- ①三大都市圏の既成市街地等
- ②人口5万人以上の市
- ③都市機能誘導区域の駅周辺
- ④バリアフリー基本構想、移動等円滑化促進方針、バリアフリー法第14条第3項に基づく条例を策定した区域 等

交付率 直接 1/3 間接 1/3

交付内容

- 基本構想等の策定（バリアフリー法第14条第3項に基づく条例の制定・改正に必要な基礎調査等を含む。）

■移動システム等整備事業

- ・屋外の移動システム整備（スロープ、エレベーター等）
- ・建築物の新築、改修に伴う一定の屋内の移動システム整備（市街地空間における移動ネットワークを形成するものに限る。）
- ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース（広場、空地、アトリウム、ホール、ラウンジ、トイレ等） 等

■認定特定建築物整備事業

- ・屋外の移動システム整備（建築物敷地内の平面経路に限る。）
- ・屋内の一定の移動システム整備（商業用以外の特別特定建築物の用途に至る経路に係るもの。）
- ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース 等

■既存建築物バリアフリー改修事業

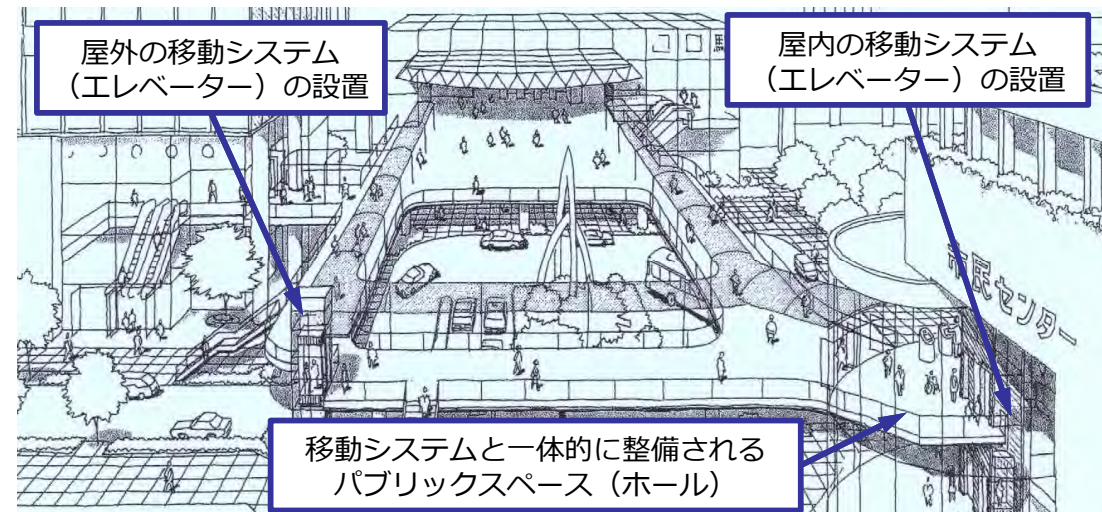
【対象建築物】

- ・不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者・障害者等が利用する建築物（小規模店舗等も対象で規模要件なし）
- ・バリアフリー条例による規制の対象となる建築物

【補助対象】

バリアフリー改修工事に要する費用

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ・段差の解消 | ・乳幼児用設備の設置 |
| ・出入口、通路の幅の確保 | ・ローカウンターの設置 |
| ・車椅子使用者トイレの設置 | ・車椅子使用者用駐車施設の設置 |
| ・オストメイト設備を有するトイレの設置 | ・駐車場から店舗までの屋根設置 など |



トイレのバリアフリー化



スロープの設置



ローカウンターの設置

写真の出典：高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（令和3年3月）

防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドラインについて

- 熊本地震をはじめ、これまでの大地震においては、倒壊・崩壊には至らないまでも、**構造体の部分的な損傷、非構造部材の落下等**により、地震後の**機能継続が困難となった事例**が見られた。
- 大地震時に**防災拠点等となる建築物**（庁舎、避難所、病院等。以下「防災拠点建築物」）については、大地震時の安全性確保に加え、**地震後も機能を継続できるよう、より高い性能**が求められると考えられる。
- 防災拠点建築物について、**機能継続を図るにあたり参考となる事項を記載したガイドライン**をとりまとめ、周知。
※ 一般の共同住宅やオフィス等も、本ガイドラインを参考にして大地震後の居住継続、機能継続を図ることが考えられる。
 - ・H30 ガイドラインのとりまとめ（新築版）
 - ・R1 既存建築物活用の追補版のとりまとめ

＜熊本地震において機能継続に支障が生じた防災拠点建築物＞

施設	状況
役場・役所等の庁舎	大津町、益城町、宇土市、人吉市、八代市の庁舎において、庁舎の損傷・倒壊等のため外部に機能を移転。※1
避難所	益城町で避難所指定された建築物は、新耐震基準又は耐震改修済のものであったが、非構造部材や構造部材の損傷・落下等により、避難所としての使用を検討した14棟のうち6棟が使用不可能であった。※2
病院	病棟の損壊等により、12病院で入院診療を制限した。※3

※1 総務省 熊本地震被害報より / ※2 国土交通省調べ / ※3 厚生労働省 熊本地震被害報より



庁舎における構造部材の損傷



体育館における天井の損傷



病院における天井の損傷

電気設備の浸水対策GL①

概要

- 令和元年東日本台風（第19号）による大雨に伴う内水氾濫により、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた**高圧受変電設備が冠水し、停電**したことにより**エレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能**となる被害が発生。
- こうした建築物の浸水被害の発生を踏まえ、**国土交通省と経済産業省の連携**のもと、学識経験者、関連業界団体等からなる「**建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会**」を設置し、浸水対策のあり方を検討。
- パブリックコメントの結果を踏まえ、「**建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン**」を令和2年6月にとりまとめ、両省より**関連業界団体等に対して積極的に周知を実施**。

検討会について

開催時期

- ・令和元年11月～令和2年6月に計4回開催
（うち、第4回を書面審議により開催）
（パブリックコメントを4月下旬～5月上旬にかけて実施）

検討会の構成

（有識者）

- ◎中埜 良昭（東京大学生産技術研究所教授）
- 清家 剛（東京大学大学院新領域創成科学研究科教授）
- 森山 修治（日本大学工学部教授）
- 戸田 圭一（京都大学大学院工学研究科社会基盤工学専攻教授）
- 重川希志依（常葉大学大学院環境防災研究科教授）

（関係団体の代表）

建設業関係、建築物所有者・管理者関係、電気設備関係、行政関係 等

（研究機関関係）

国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所、独立行政法人製品評価技術基盤機構

（◎：座長 ※敬称略）

ガイドラインの概要（1）

1.適用範囲

- ・高圧受変電設備等の設置が必要な建築物
- ・新築時、既存建築物の改修時等

2.目標水準の設定

- ・建築主や所有者・管理者は、専門技術者のサポートを受け、目標水準を設定。
- ・以下の事項を調査し、機能継続の必要性を勘案し、想定される浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、設定浸水規模を設定。（例：○○cmの浸水深）
 - ✓国、地方公共団体が指定・公表する浸水想定区域
 - ✓市町村のハザードマップ（平均して千年に一度の割合で発生する洪水を想定）
 - ✓地形図等の地形情報（敷地の詳細な浸水リスク等の把握）
 - ✓過去最大降雨、浸水実績等（比較的高い頻度で発生する洪水等）
- ・設定した浸水規模に対し、機能継続に必要な浸水対策の目標水準を設定（建築物内における浸水を防止する部分（例：居住エリア）の選定等）。

電気設備の浸水対策GL②

ガイドラインの概要（2）

3. 浸水対策の具体的取組み

設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置

- ・ 電気設備を上階に設置

② 対象建築物内への浸水を防止する対策

建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

（出入口等における浸水対策）

- ・ マウンドアップ
- ・ 止水板、防水扉、土嚢の設置

（開口部における浸水対策）

- ・ からぼりの周囲への止水板等の設置
- ・ 換気口等の開口部の高い位置への設置等

（逆流・溢水対策）

- ・ 下水道からの逆流防止措置（例：バルブ設置）
- ・ 貯留槽からの浸水防止措置（例：マンホールの密閉措置）



マウンドアップ



脱着型止水板



防水扉



止水処理材

③ 電気設備設置室等への浸水を防止する対策

水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施
（区画レベルでの対策）

- ・ 防水扉の設置等による防水区画の形成
- ・ 配管の貫通部等への止水処理材の充填

（電気設備に関する対策）

- ・ 電気設備の設置場所の嵩上げ
- ・ 耐水性の高い電気設備の採用

（浸水量の低減に係る対策）

- ・ 水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

4. 電気設備の早期復旧のための対策

想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

（平時の取組）

- ・ 所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備
- ・ 設備関係図面の整備 等

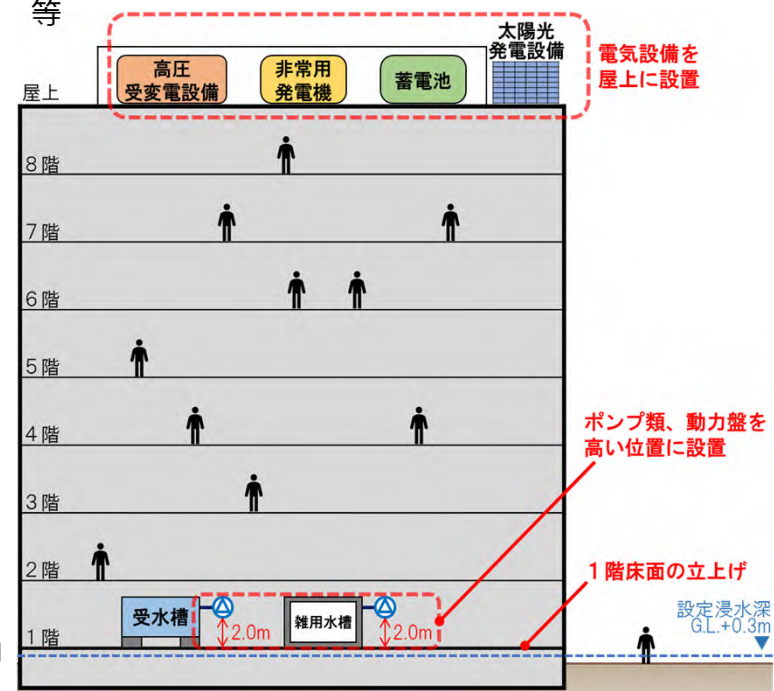
（発災時・発災後の取組）

- ・ 排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、
- ・ 復旧作業の実施 等

※ 参考資料集

様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定

電気設備等を屋上に設置した事例
（オフィスビル、大阪市）



災害危険区域等建築物防災改修等事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)

水害ハザードエリアにおける災害危険区域等を指定しやすい環境整備及び既存不適格建築物の安全性向上のため、区域指定に関する計画策定や、既存不適格建築物等の防災改修等の費用を補助する事業等を行う地方公共団体を支援する

対象区域

- ・ **災害危険区域**（建築基準法） ※水害に係るもの
- ・ **地区計画の区域**（都市計画法） ※水害に係る建築制限が定められたもの
- ・ **浸水被害防止区域**（特定都市河川浸水被害対策法）

交付対象事業

地方公共団体が行う次の事業（②・③は民間事業者に補助する地方公共団体の事業を含む）

- ① 災害危険区域等の指定に関する**計画策定**
- ② 対象区域に存する**住宅・建築物の基準適合調査**
- ③ 既存不適格等の住宅・建築物の**ピロティ化、嵩上げ、建替え、避難空間の整備**

※建替えの場合は、原則として次の要件に適合する必要がある

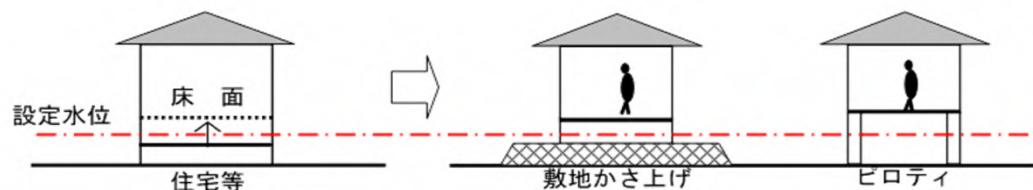
- ・ 建替後の住宅は、土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域）外に存すること
- ・ 建替後の住宅・建築物は、一定の省エネ性能を有すること 等

防災改修等の対象となる住宅・建築物

水害に係る建築制限等に関して**既存不適格等である住宅・建築物**

※建築物は、災害対策基本法に基づき地方公共団体が策定する地域防災計画において避難所等または一時集合同所等に指定されたものであること

※これらに該当することが予定される住宅・建築物を含む



交付率・限度額

地方公共団体に対する交付率は1/2であり、事業費の補助限度額は次のとおり

交付対象	実施主体	住宅	建築物
計画策定	地公体	計画策定費の1/2	計画策定費の1/3
基準適合調査	民間事業者	国と地方で調査費用の2/3(45,000円/棟を上限)	
	地公体	調査費用の1/2(45,000円/棟を上限)	調査費用の1/3(45,000円/棟を上限)
防災改修等 ※4	民間事業者	重点支援以外の住宅の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の23% 重点支援の住宅※2の場合 - 国と地方で100万円/戸かつ防災改修工事費※3の8割を上限)	地域防災計画において一時集合同所等に指定された建築物の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の23% 地域防災計画において防災拠点(避難場所等)に指定されている建築物の場合 - 国と地方で防災改修等工事費※1の2/3
	地公体	—	地域防災計画において防災拠点として指定されている建築物の場合 - 防災改修等工事費※1の1/3

※1: 280万円/棟又は居室の床面の持上げ等に係る複数の改修工法を比較し、最も低い改修工事費の額

※2: 次のいずれかに該当する災害危険区域等の住宅

イ 令和3年度以降に新たに指定された区域

ロ 立地適正化計画における防災指針又は流域治水プロジェクト等(土地利用等に関する対策を記載するものに限り)を定めている地方公共団体の既存区域

※3: 居室の床面の持上げ等に係る複数の改修工法を比較し、最も低い改修工事費の額

※4: 建替えについては、改修工事費用相当額に対して助成

その他

R7年度までに行う事業が対象。ただし、当該期間内に計画策定に着手し、当該期間後に災害危険区域の指定等を行う場合はR12年度までに行う事業が対象

3. 近年のその他施策の概要

- (1) スtock活用
- (2) 人材確保・育成
- (3) 新技術・新材料
- (4) 地球環境問題
- (5) 建築物の質
- (6) 持続可能な市街地

狭あい道路対策に関するガイドライン(令和6年3月)

＜対策の必要性・ガイドラインの目的＞

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

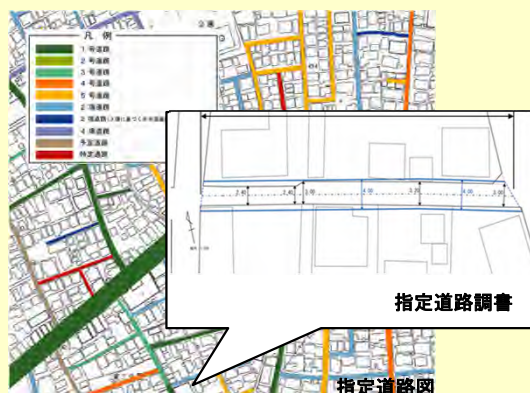
狭あい道路整備等促進事業

- 安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。
※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

令和7年度当初予算：社会資本整備総合交付金等の内数

事業の概要

- ①建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援



- ②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援

敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



- 交付率 地方公共団体が実施する場合：国 1 / 2、地方公共団体 1 / 2
民間事業者等が実施する場合：国 1 / 3、地方公共団体 1 / 3、民間 1 / 3

- 期限 ①情報整備について、令和11年3月31日まで **令和7年度当初予算において延長**
②拡幅整備について、令和11年3月31日まで

許可準則等の発出

○ 用途規制に係る特例許可実績が多い施設については、過去の許可事例等を参考として許可準則や技術的指針の整備に努めている。

<許可準則・技術的指針等>

対象施設	通知・通達・技術的助言	年月日・発出番号
自動車車庫	自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用	H2.11.26 建設省住街発第147号
自動車修理工場	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	H5.6.25 建設省住街発第95号
ナトリウム・硫黄電池を設置する建築物	ナトリウム・硫黄電池を設置する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について	H11.7.12 建設省住街発第65号
液化石油ガス	地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について	H13.3.23 国住街発第205号
引火性溶剤を用いるドライクリーニング	引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	H22.9.10 国住指第2263号、国住街第78号
水素スタンド	水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理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)	H23.3.25 国住街第187号
下水処理場のバイオガス製造	可燃性ガスの製造工場に該当する下水処理場のバイオガス製造に対する建築基準法第48条ただし書き許可の運用について(技術的助言)	H24.3.30 国住街第254号
自動車修理工場	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)	H24.3.31 国住街第257号
圧縮天然ガススタンド	圧縮ガスの貯蔵又は処理に供する圧縮天然ガススタンド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)	H25.3.29 国住街第168号
小規模な圧縮水素スタンド	小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造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)	H28.3.8 国住街第168号
コンビニエンスストア	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)	H28.8.3 国住街第93号
原動機を用いた仕分、包装、荷等の諸作業を伴う倉庫	準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫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)	H28.8.29 国住街第100号
シェアオフィス等	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域におけるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	R3.6.25 国住街第96号
小規模農業用施設	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫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)	R6.3.29 国住街第173号
LNGサテライト施設・LPG中核充填所	液化天然ガスの貯蔵又は処理に供するサテライト施設及び液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する中核充填所に 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)	R6.10.4 国住街第55号

<許可事例の情報提供>

対象施設	通知・通達・技術的助言	年月日・発出番号
郵便局	建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について	H1.6.28 国住街第43号
学校共同給食調理工場	学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について(技術的助言)	H27.12.4 国住街第124号
新たな農業生産施設	新たな農業生産施設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等について(技術的助言)	R2.1.16 国住街第130号
廃校の用途変更	廃校の用途変更に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について	R5.1.19 事務連絡

シェアオフィス等の立地規制に関する特例許可の円滑化

背景

- 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークが急速に普及しており、自宅の近隣等において、テレワークを行う場としてのシェアオフィス等の利用ニーズが高まっているとの指摘がある。
- 第一種低層住居専用地域等においては、原則として、特定行政庁の許可が無ければ、建築物をシェアオフィス等として利用することができない。



措置の内容

- 特定行政庁がこの許可を円滑に行うことができるよう、許可の基本的な考え方を示した許可準則（案）（騒音、道路交通に関する配慮等）を令和3年6月25日に発出。

＜参考＞シェアオフィス等（事務所）の用途が規制されている地域（建築基準法第48条）

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などの他、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

特定行政庁が当該地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、**許可の条件の範囲内で建築可能**

LNGサテライト施設・LPG中核充填所の立地円滑化

令和6年10月4日
市街地建築課長通知

背景

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けたグリーンエネルギーへの燃料転換に伴い、**LNGサテライト施設**（病院、商業施設等の敷地内等に設置されLNGを供給する貯蔵・処理施設）を市街地に立地させるニーズが高まっている。
- 大規模な自然災害等への対応力強化のため、市街地での**LPG中核充填所**（経済産業省資源エネルギー庁が指定する、災害時に地域へLPGを自立的に供給する貯蔵・処理施設）の整備・統合が進められており、大きな貯蔵量へのニーズが高まっている。

今回の措置

用途地域ごとの最大の貯蔵・処理量を超えるLNGサテライト施設・LPG中核充填所について、**周辺市街地に及ぼす影響を低減するための措置を講じる**ことを条件とする等、**建築基準法第48条ただし書き許可**にあたっての考え方を明示した。（許可の考え方を通知）

※別途、高圧ガス保安法等に基づく規制により、周辺市街地に対しては一定の安全性が確保される。

■ 建築基準法に基づくLNG、LPGの最大貯蔵量

用途地域等		最大貯蔵量
都市計画区域内	市街化区域	一低専、二低専、一中高、田住
		二中高、一住、二住、準住居
		近隣商業地域、商業地域
		準工業地域
		工業地域、工業専用地域
		市街化調整区域
		区域指定なし
都市計画区域外		制限なし

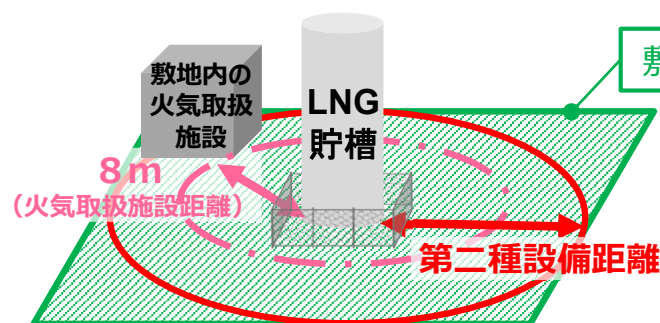
【法第48条ただし書き許可のための条件（概要）】

- ① 貯蔵・処理設備と敷地境界線までの距離を、**第二種設備距離**※1以上※2
- ② （LNGサテライト施設のみ）敷地内の火気取扱施設に対して貯蔵・処理設備との**離隔距離 8 m**※1以上
- ③ （LNGサテライト施設のみ）貯槽から2 m以上離隔してフェンス等の設置（周囲での火気使用等防止）
- ④ （LPG中核充填所のみ）容器置場と敷地境界線までの距離を**第二種置場距離**※1以上※2
- ⑤ 適切な貯蔵量、出入口の位置への配慮等

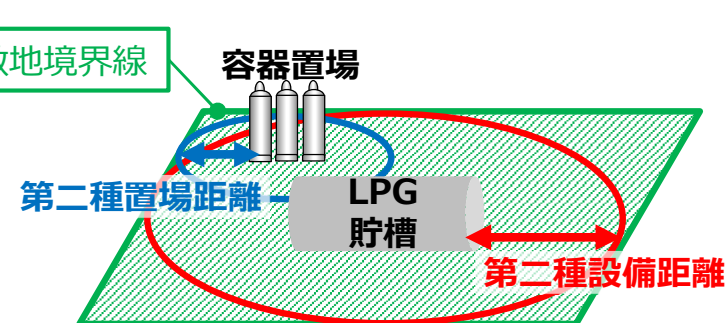
※1 一般高圧ガス保安規則又は液化石油ガス保安規則に規定。障壁等の設置による緩和あり。

※2 隣地が河川又は海等（人が立ち入らず、開発行為が見込まれないもの）で、周辺市街地の安全性を確保できる範囲については、第二種設備距離及び第二種置場距離を敷地内に収めなくても可。

■ LNGサテライト施設



■ LPG中核充填所



一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン

目次

1. ガイドライン策定の趣旨

- 1-1.ガイドライン策定の背景と目的
- 1-2.用語の定義

2. 住宅団地の建替えにおける一団地認定の課題と職権取消しの明確化

- 2-1.想定される住宅団地の状況と各住宅団地が抱える一団地認定の課題
- 2-2.一団地認定の職権取消しの明確化
- 2-3.一団地認定を存続させることが妥当でない場合の考え方
- 2-4.職権取消しのフローチャート

3. 職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

- 3-1.公告区域内の建築物がすべて除却された場合
 - 3-1-1.公告区域内の建築物がすべて除却されているが一団地認定の取消しはなされていない場合の例
 - 3-1-2.公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例
- 3-2.市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合
 - 3-2-1.公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致する場合の例
 - 3-2-3.公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致しない場合の例
- 3-3.マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合
 - 3-3-1.公告区域内の区分所有マンションをすべて建て替える場合の例

4. 建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

- 4-1.一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定
- 4-2.建築基準法への不適合が発生しない場合のケーススタディ
 - 4-2-1.全体の建設計画が途中で見直された場合の例
 - 4-2-2.賃貸・区分所有併存の住宅団地において賃貸部分を売却し新たに建築物を計画する場合の例
 - 4-2-3.公告区域を縮小する場合の例

5. 改正省令の施行日（平成28年10月3日）より前に職権取消しをしていた場合の取扱い

- 5-1.職権取消しが内在していることの確認
- 5-2.改正省令の施行日より前に職権取消しをしていた場合の取扱い

6. 職権による一団地認定の取消しの事例

7. 一団地認定の取消しと併せて土地所有権等を整理した事例と留意点

8. 参考資料

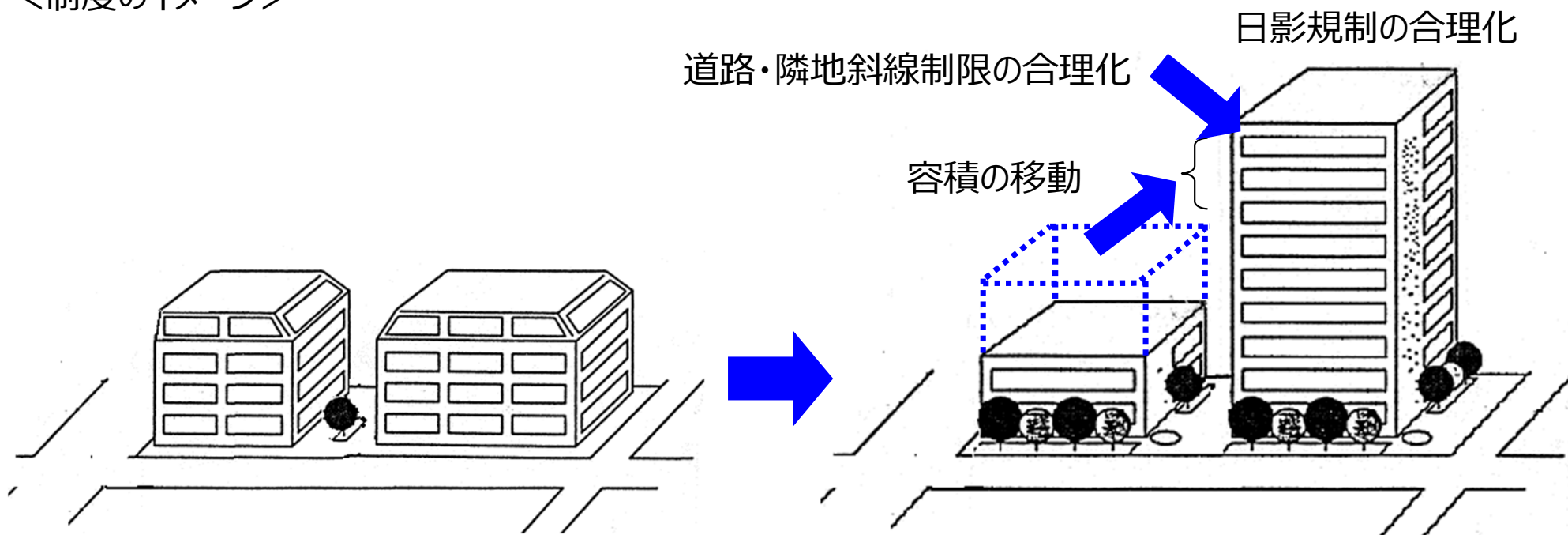
一団地の総合的設計制度等の解説（法第86条第1項）

- 一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築等される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。

実績：18,189件※（令和6年3月末現在）

※法第86条第3項の許可の実績を含む

＜制度のイメージ＞



＜一の敷地とみなされることによる制限の合理化の例＞

特例の対象（法律）	合理化の例
接道義務（第43条）	接道していない敷地と接道している敷地を一の敷地とみなし、 本来接道していない敷地に建築可能
容積率（第52条）	区域内の 未利用の容積率を他の建築物に配分
日影規制（第56条の2）	区域内における敷地の境界線によらず、 区域内の個別の建築物の状況を勘案して日影規制を適用

目次

I 制度解説編

- 1 制度創設の背景・概要
- 2 類型とその概要
- 3 主な手続きの流れ

II 許可基準編

- 1 許可の方針等
- 2 公開空地の取扱い
- 3 許可の観点（考え方）
- 4 許可準則等の概要
- 5 特定行政庁による独自の取組み
 - ①緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化の推進
 - ②子育て支援施設を備えた建築物の整備促進
 - ③質の高い緑地の整備推進
 - ④高度地区内における共同住宅の建替えに係る高さ制限の緩和

III 活用事例編

資料編

- 1 関係条文
- 2 許可準則等
- 3 総合設計制度許可件数の推移

総合設計制度の手引き・事例集



令和6年7月

国土交通省 住宅局 市街地建築課