

# 既存建築ストックの動向について

---

# 目次

---

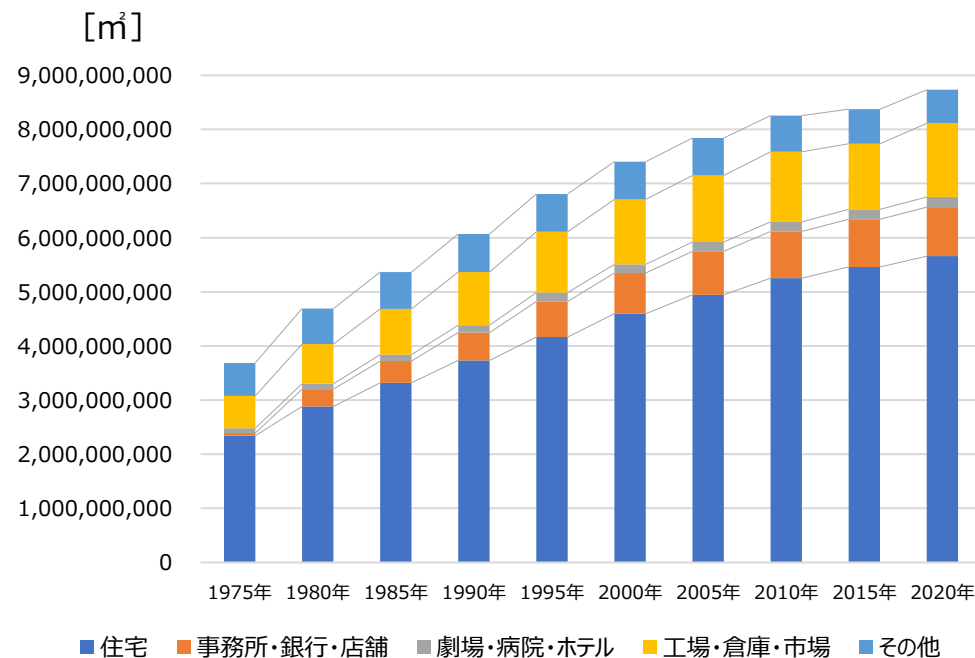
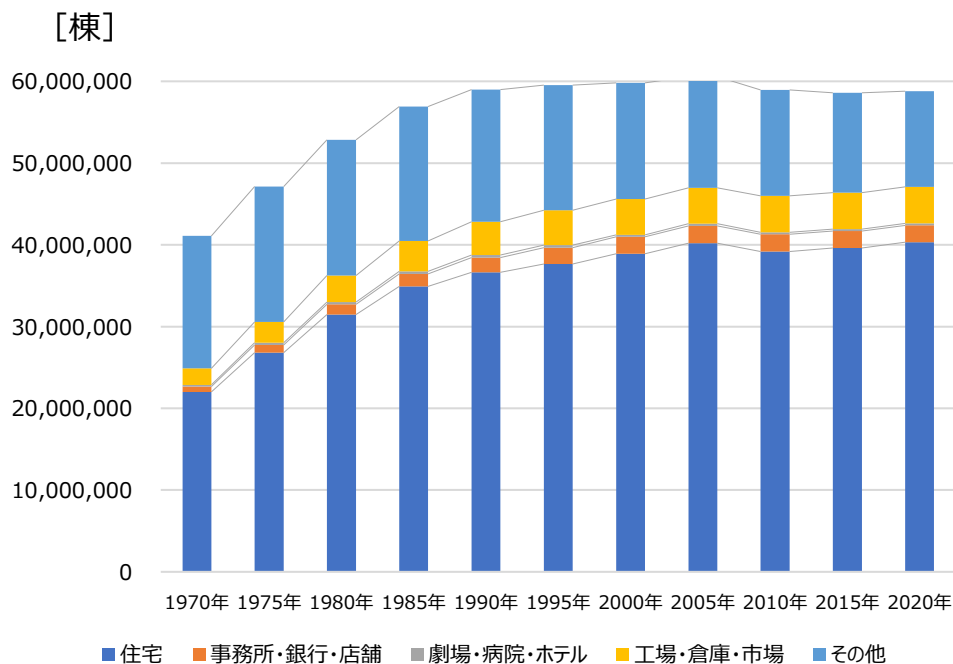
1. 既存建築ストックとリフォーム市場の動向について……………P.2
2. 既存建築ストックの活用に係る建築基準法の制度について……………P.14

# 1. 既存建築ストックとリフォーム市場の 動向について

---

- 建築ストックの棟数は、2000年ごろまで増加して約6000万棟に至った後、ほぼ横ばいとなっている。
- 建築ストックの床面積は、増加の一途をたどっている。
- 用途別では、住宅が床面積ベースで増加し続けている。

## <建築ストック動向（用途別）（左：棟数〔棟〕、右：床面積〔㎡〕）>

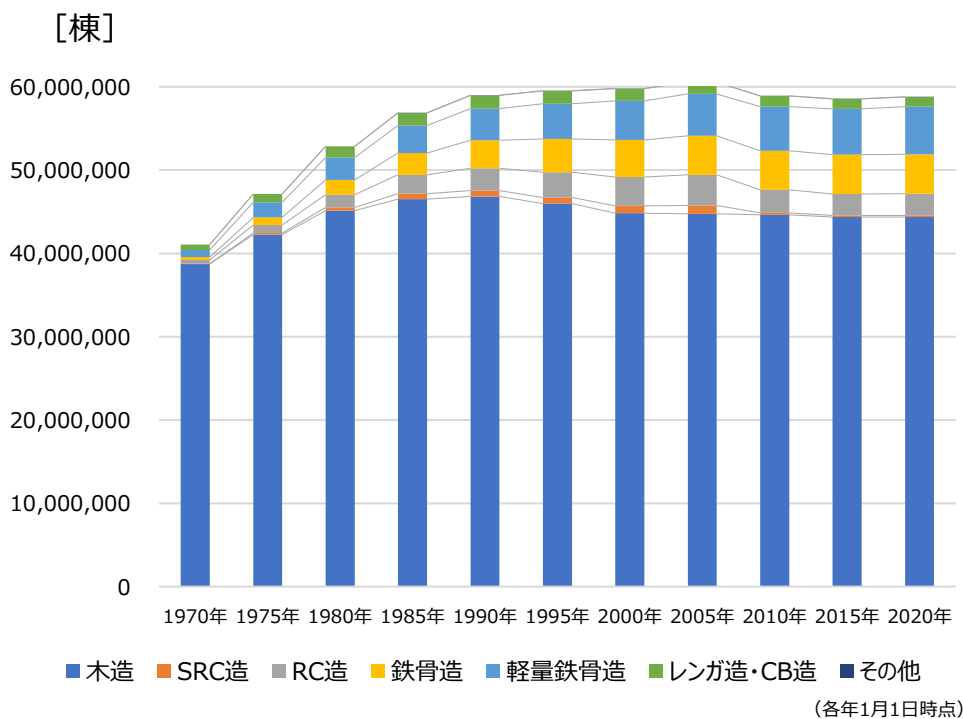


※2005年から2010年にかけての棟数の減少については要因不明

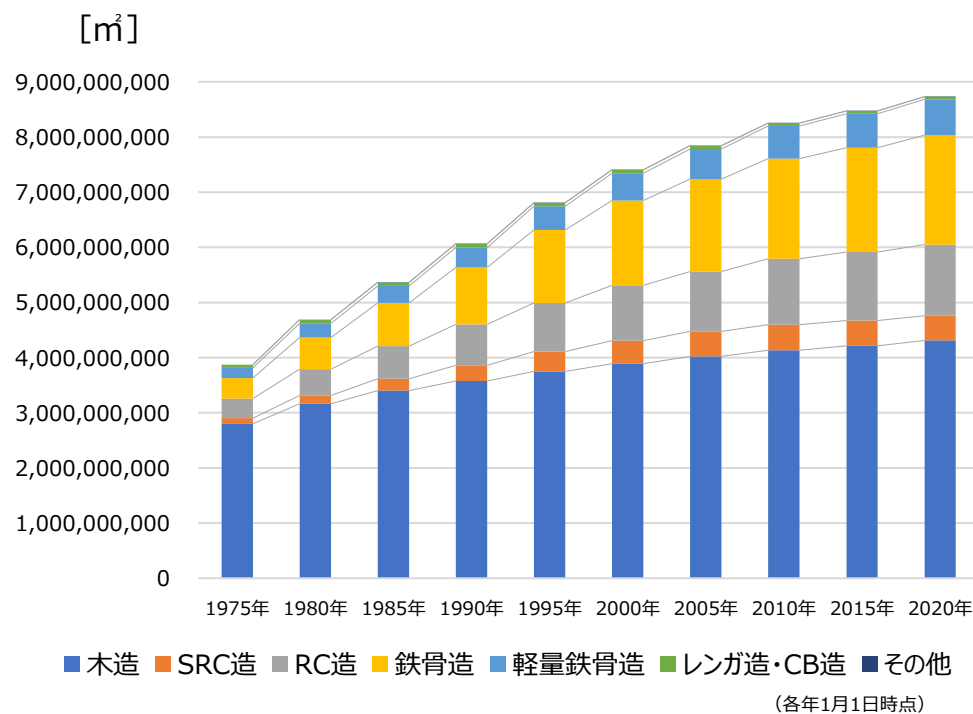
出典：固定資産の価格等の概要調書

○ 建築ストック数を構造別にみると、非木造建築物（特に鉄骨造）が大きく増加してきている。

## ＜建築ストック動向（構造別）（左：棟数、右：床面積）＞



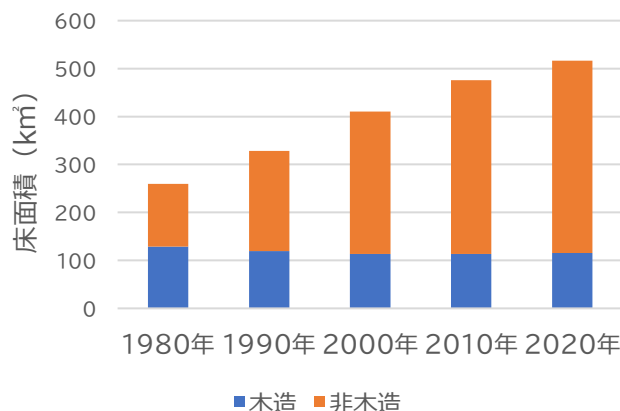
※2005年から2010年にかけての棟数の減少については要因不明



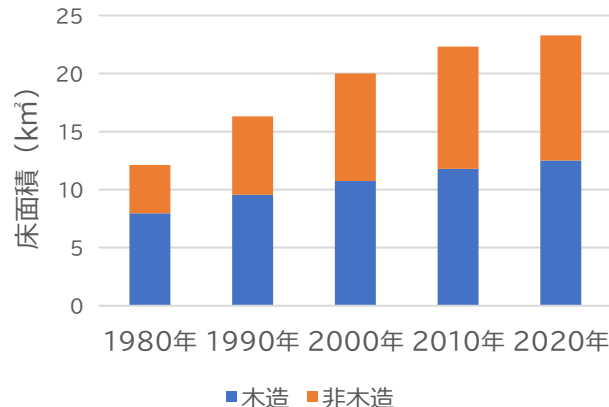
# 建築物ストックの床面積と固定資産決定価格の推移(東日本)

- いずれの都市でも建築ストック面積は増加傾向。
- 一方、固定資産の決定価格は、大都市・中核市においては上昇しているが、町村においては2000年以降、下降傾向となっており、既存ストックの更新等が滞っていることが要因の一つとして考えられる。

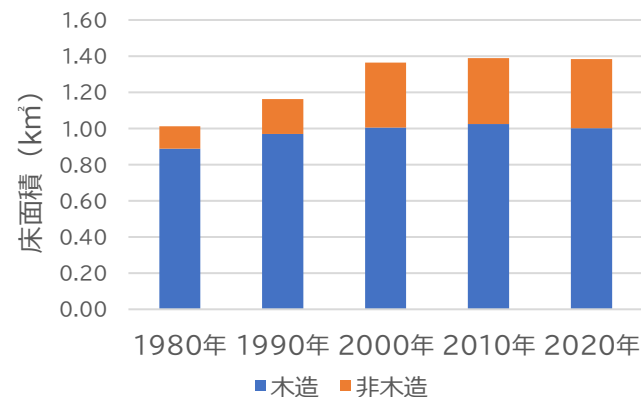
【大都市A】建築ストック床面積



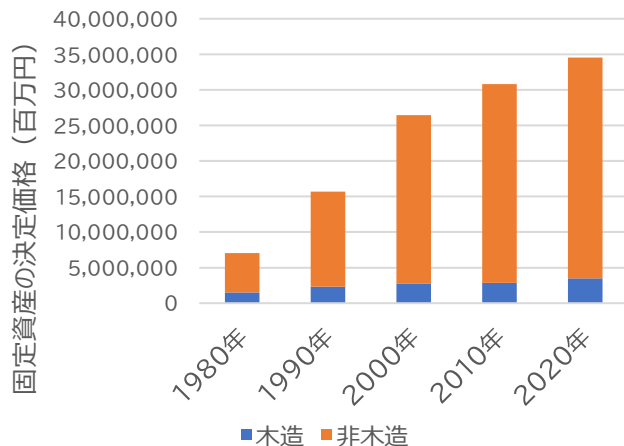
【中核市B】建築ストック床面積



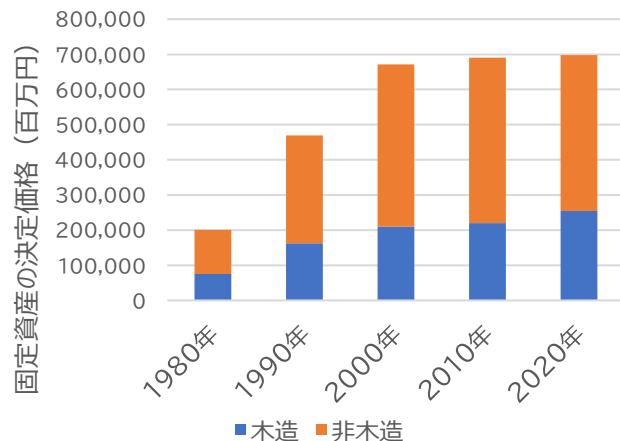
【町村C】建築ストック床面積



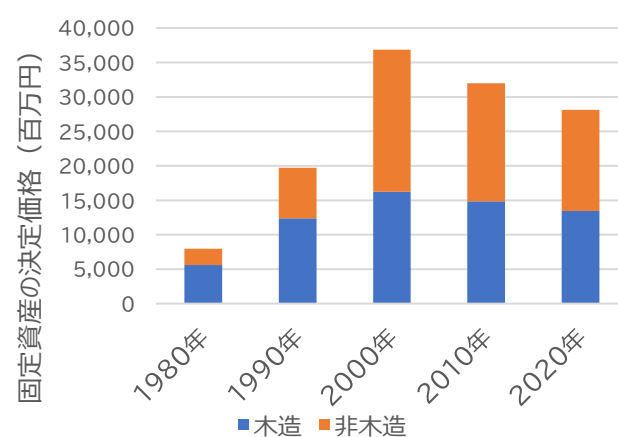
【大都市A】建築物の固定資産の決定価格



【中核市B】建築物の固定資産の決定価格



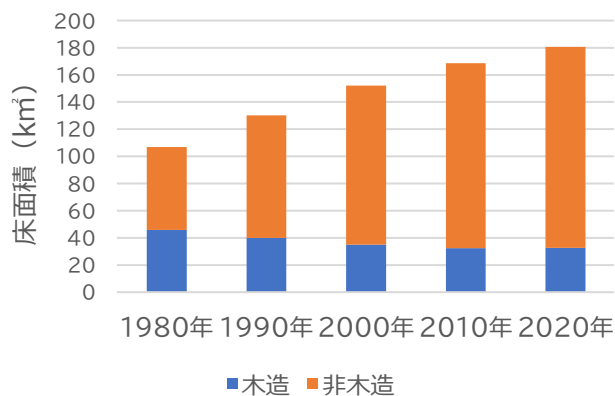
【町村C】建築物の固定資産の決定価格



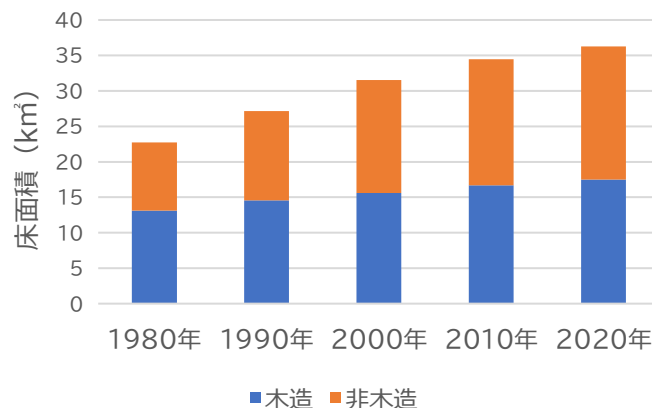
# 建築物ストックの床面積と固定資産決定価格の推移(西日本)

- いずれの都市でも建築ストック面積は増加傾向。
- 一方、固定資産の決定価格は、大都市・中核市においては上昇しているが、町村においては2000年以降、下降傾向となっており、既存ストックの更新等が滞っていることが要因の一つとして考えられる。

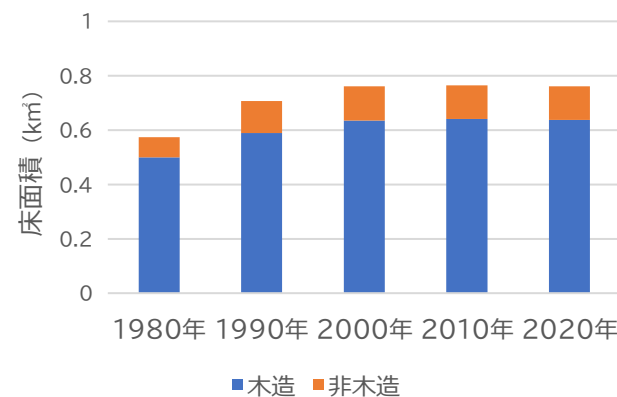
【大都市D】建築ストック床面積



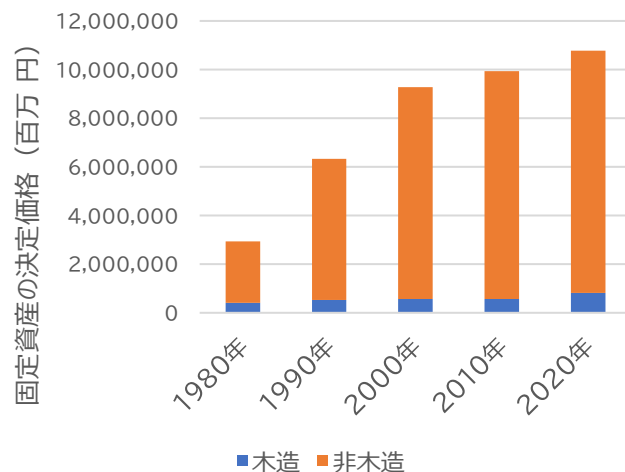
【中核市E】建築ストック床面積



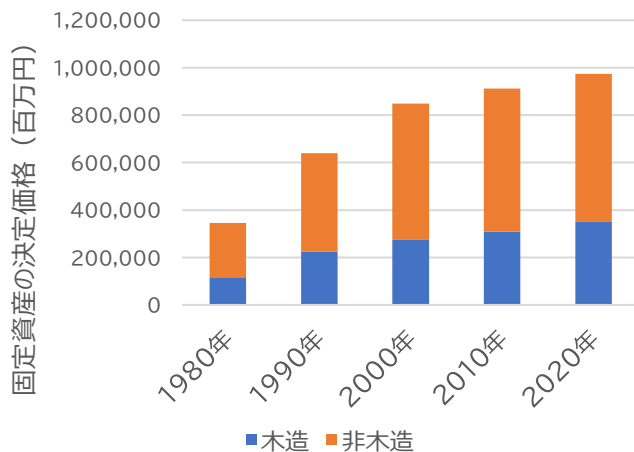
【町村F】建築ストック床面積



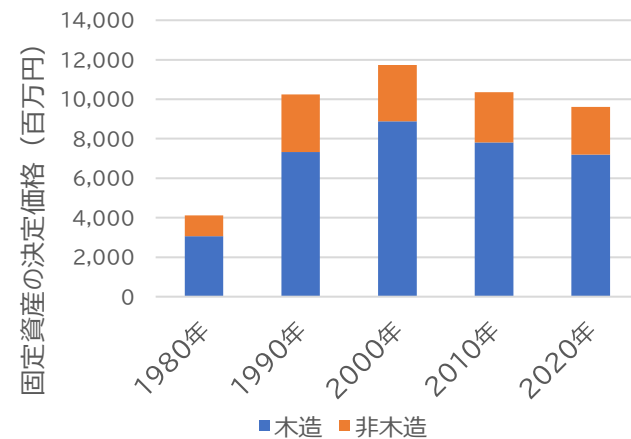
【大都市D】建築物の固定資産の決定価格



【中核市E】建築物の固定資産の決定価格



【町村F】建築物の固定資産の決定価格

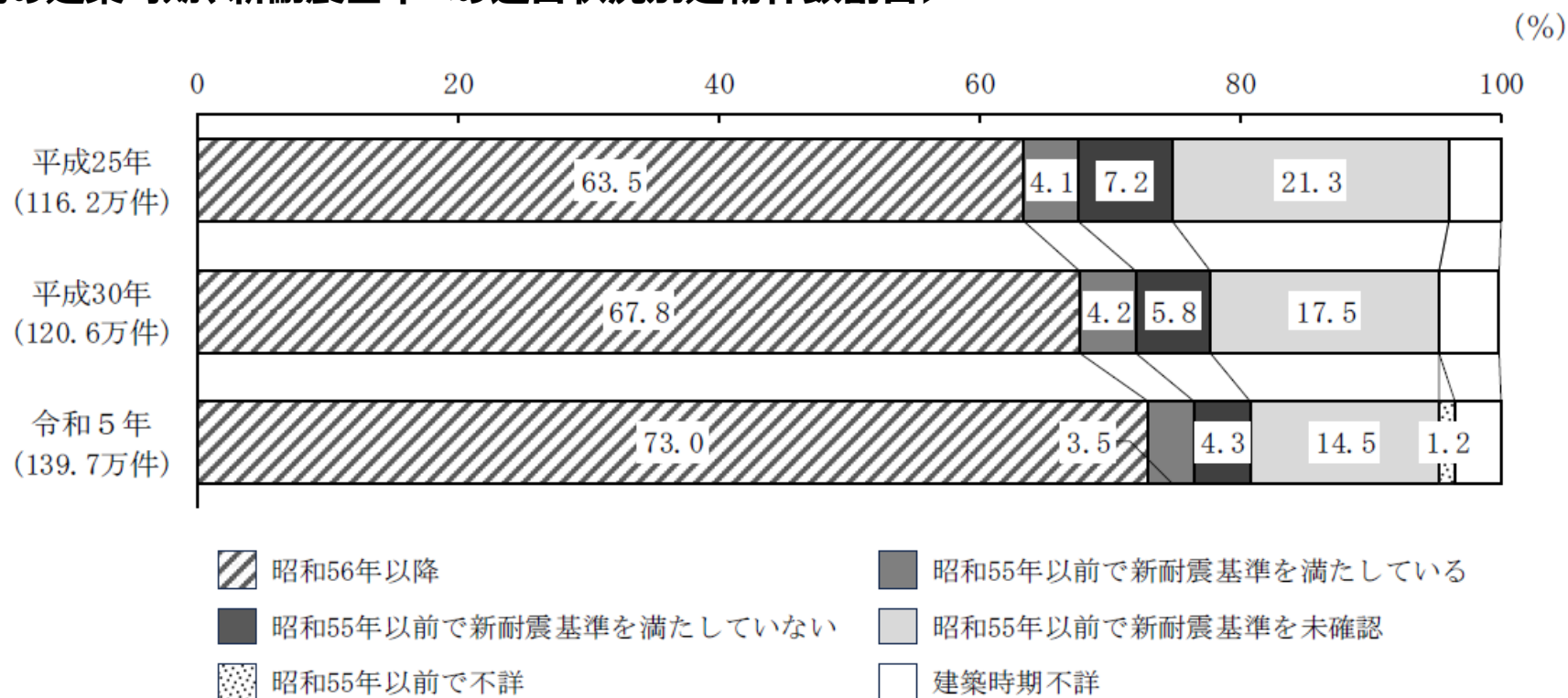


※固定資産決定価格とは、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて固定資産を評価し、市町村長が決定した固定資産の価格。

出典：総務省「固定資産の価格等の概要調書」から作成

- 昭和56年の建築基準法による新耐震基準施行前である昭和55年以前に建築された建物の件数割合は減少傾向。  
(平成25年調査：32.6%、平成30年調査：27.6%、令和5年調査：23.5%)
- 新耐震基準施行後の昭和56年以降の建物と、昭和55年以前で新耐震基準を満たしている建物の件数割合を合わせた割合は上昇傾向。(平成25年調査：67.6%、平成30年調査：72.0%、令和5年調査：76.5%)

## ＜建物の建築時期、新耐震基準への適合状況別建物件数割合＞



注) ( ) 内の数字は建物所有件数 (単位：万件)

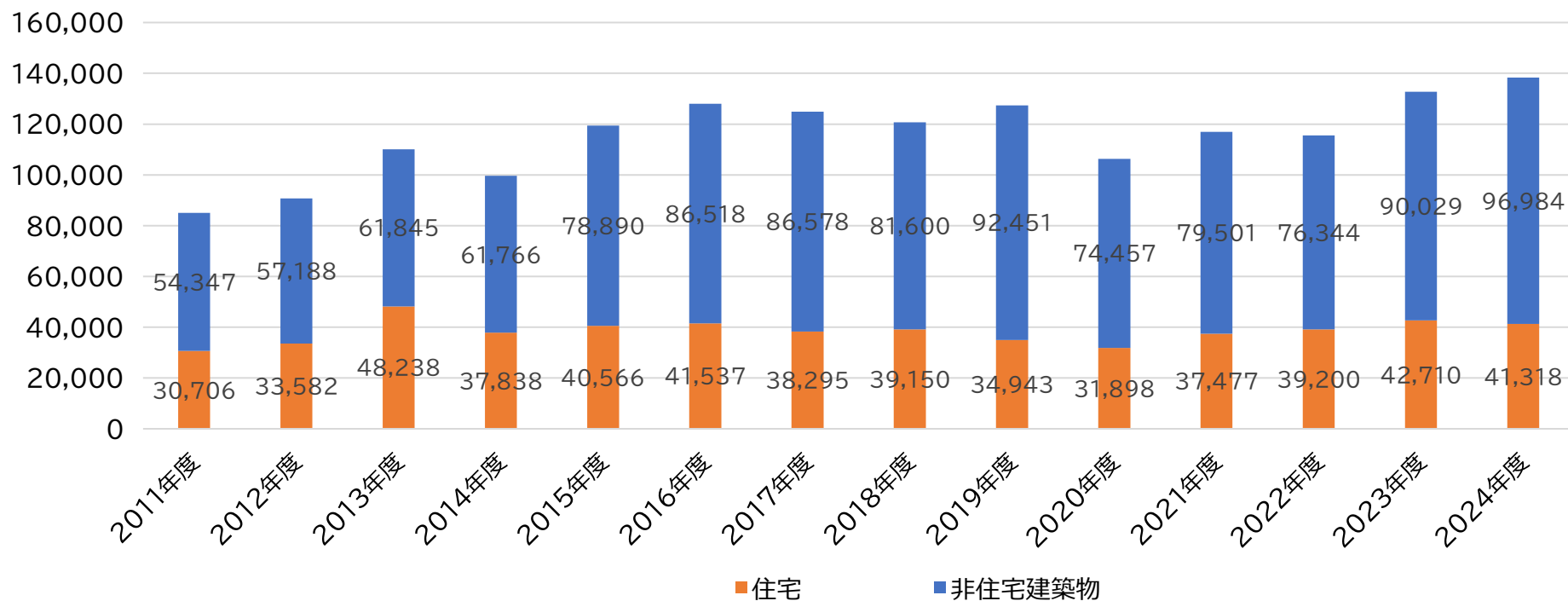
# 建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注額の推移

- 令和6（2024）年度の受注高の合計は、138,303億円で、対前年比4.2%増加。
- うち、住宅に係る工事の受注高は同3.3%減、非住宅建築物に係る工事の受注高は同7.7%増加

## ＜建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高の推移＞

受注高（億円）

建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高の推移



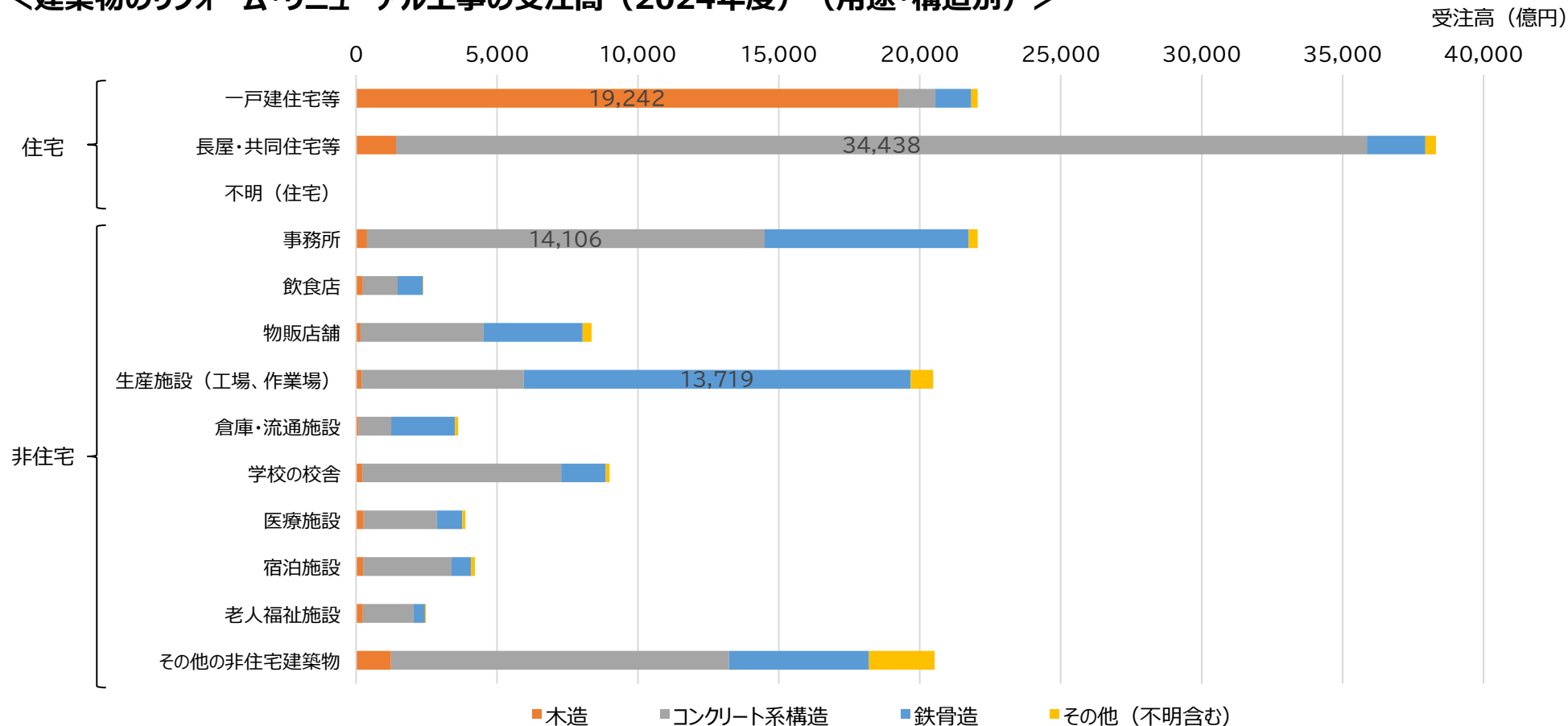
調査対象 : 元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対して実施  
調査対象工事 : 増築工事（別棟増築を除く）、一部改築工事（全面改築を除く）、改装・改修工事、維持・修理工事

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査（2024年度）」の「表1-1\_受注高の推移」から作成

# 建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注額(用途・構造別)

○ 令和6（2024）年度の受注高を用途・構造別にみると、コンクリート系構造の長屋・共同住宅等（34,438億円）、木造の一戸建て住宅等（19,242億円）、コンクリート系構造の事務所（14,106億円）、鉄骨造の生産施設（13,719億円）が多い。

## ＜建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高（2024年度）（用途・構造別）＞



調査対象 : 元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対して実施

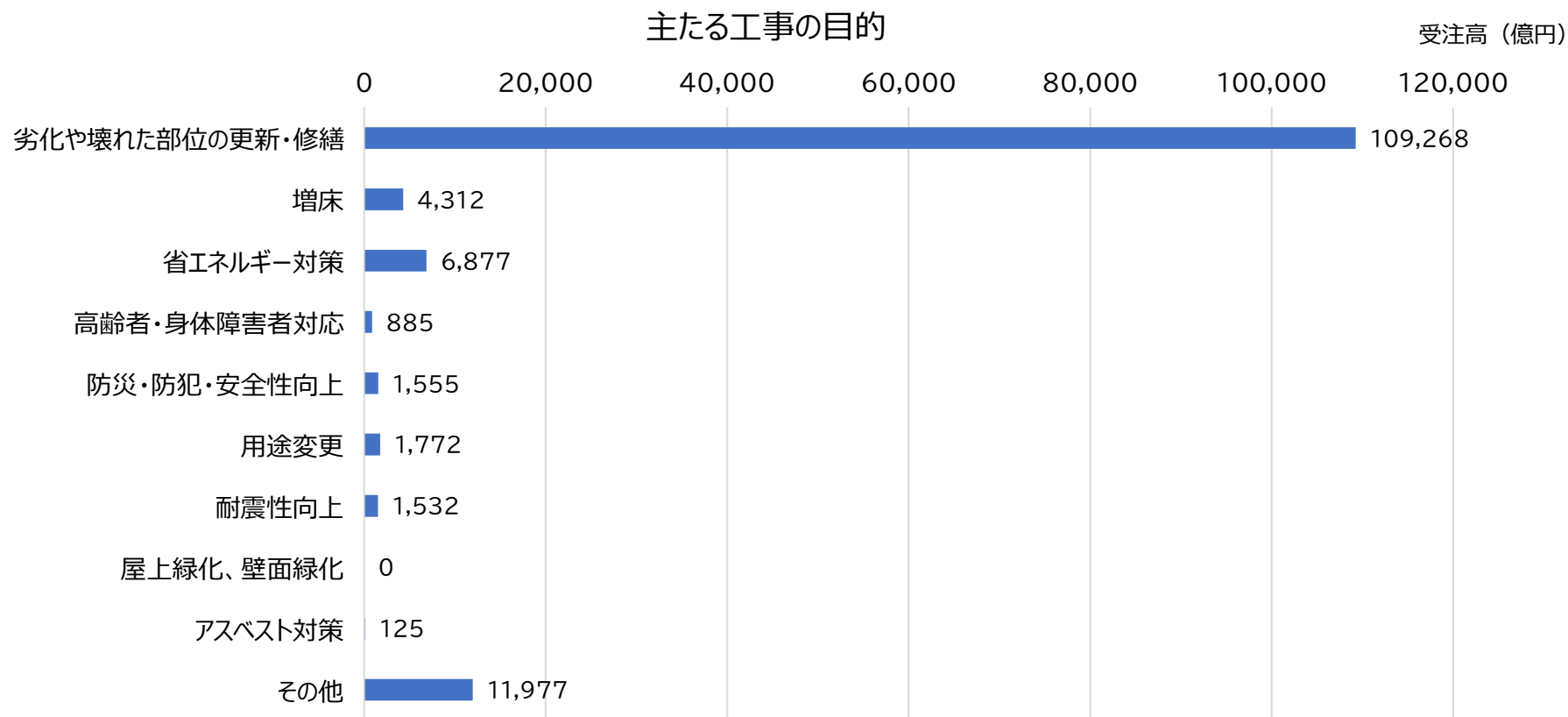
調査対象工事 : 増築工事（別棟増築を除く）、一部改築工事（全面改築を除く）、改装・改修工事、維持・修理工事

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査（2024年度）」の「表2-1-2 用途、構造別 受注高」から作成

# 建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注額(工事目的別)

- 令和6（2024）年度の受注高を主たる工事目的別にみると、劣化や壊れた部位の更新・修繕（109,268億円）、省エネルギー対策（6,877億円）が多い。

## ＜建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高（2024年度）（主たる工事目的別）＞



調査対象 : 元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対して実施

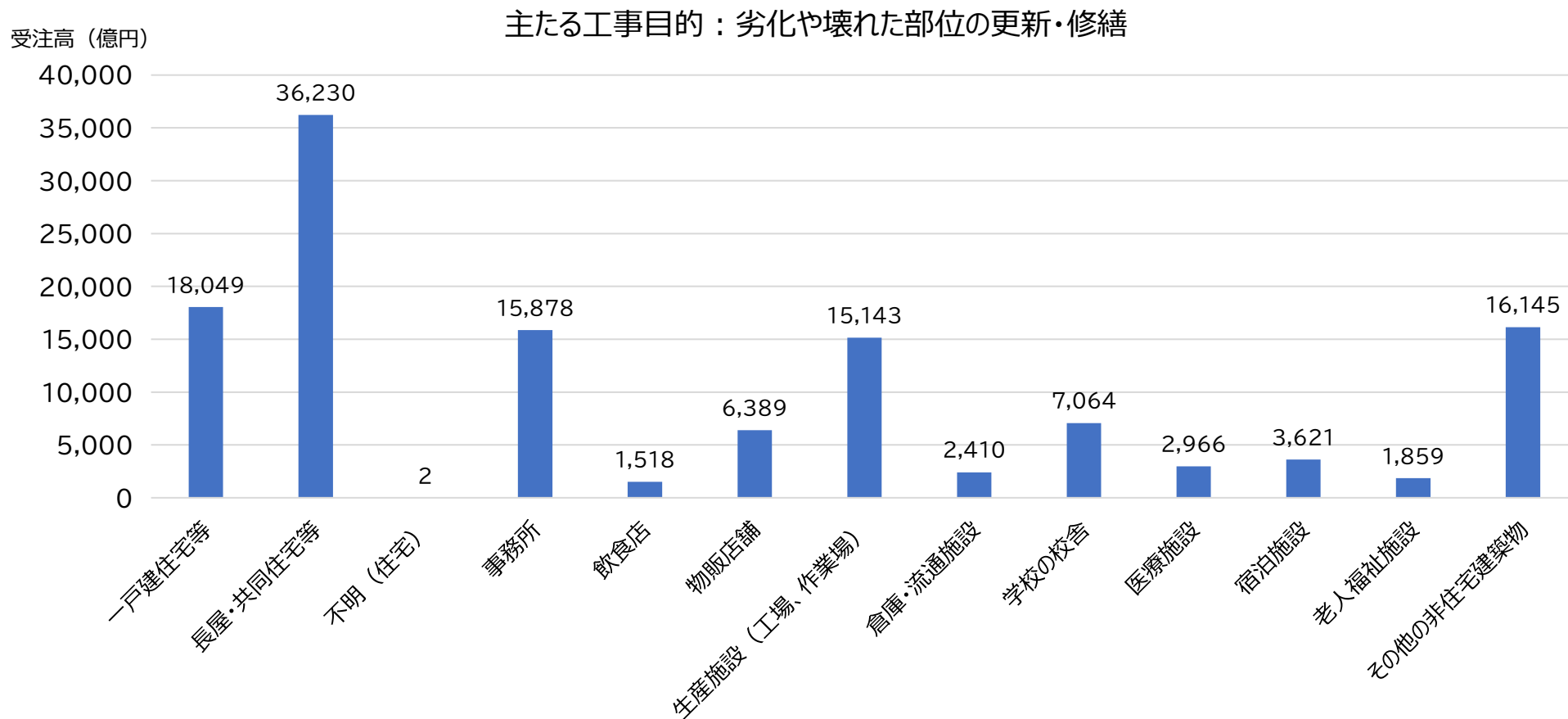
調査対象工事 : 増築工事（別棟増築を除く）、一部改築工事（全面改築を除く）、改装・改修工事、維持・修理工事

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査（2024年度）」の「表2-3-2,3\_用途、主たる工事目的別\_受注高」から作成

# 建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注額(工事目的・用途別)

○ 主たる工事目的が「劣化や壊れた部位の更新・修繕」の受注高を用途別にみると、長屋・共同住宅等（36,230億円）、一戸建住宅等（18,049億円）、事務所（15,878億円）が多い。

## ＜建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高（2024年度）主たる工事目的が劣化や壊れた部位の更新・修繕（用途別）＞



調査対象：元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対して実施

調査対象工事：増築工事（別棟増築を除く）、一部改築工事（全面改築を除く）、改装・改修工事、維持・修理工事

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査（2024年度）」の「表2-3-2,3\_用途、主たる工事目的別\_受注高」から作成

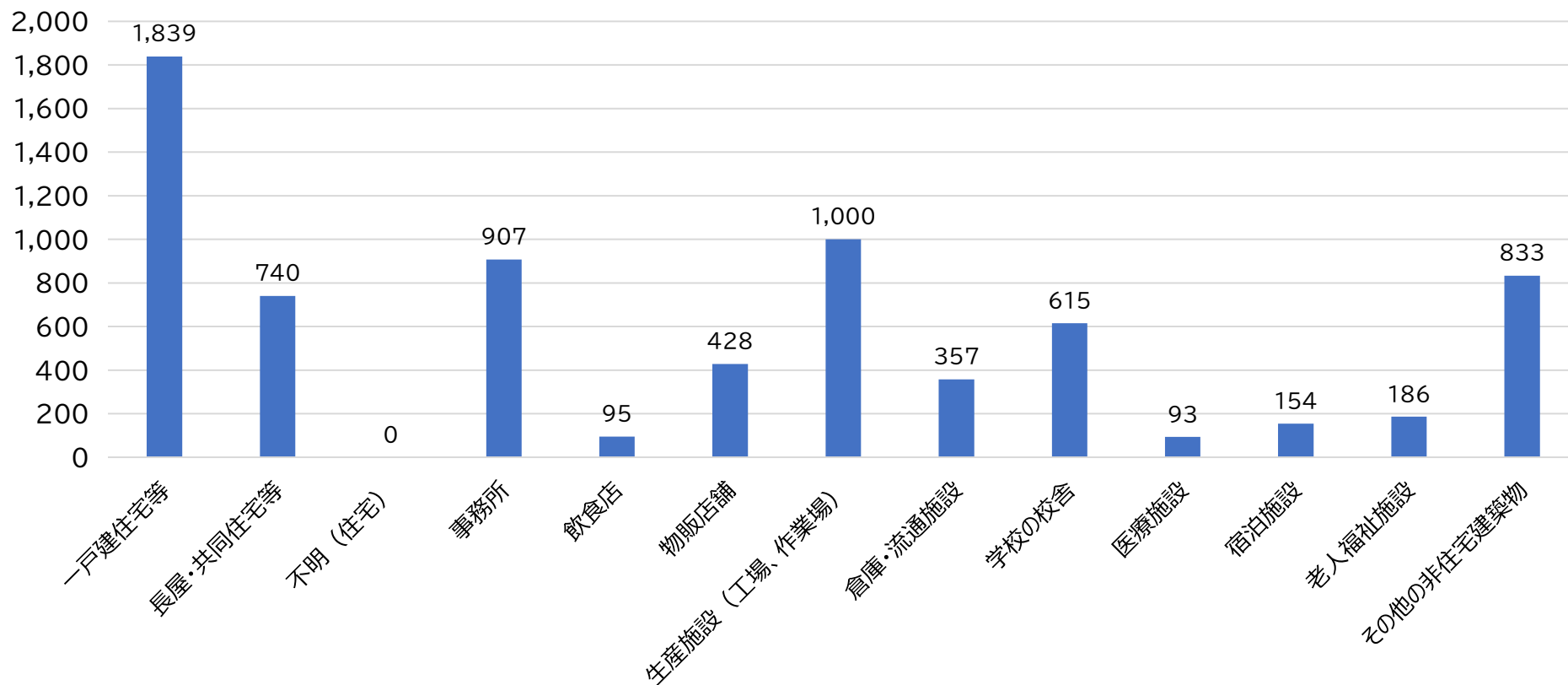
# 建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注額(工事目的・用途別)

- 主たる工事目的が「省エネルギー対策」の受注高を用途別にみると、一戸建住宅等（1,839億円）、生産施設（1,000億円）、事務所（907億円）が多い。

## ＜建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高（2024年度）主たる工事目的が省エネルギー対策（用途別）＞

主たる工事目的：省エネルギー対策

受注高（億円）



調査対象：元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対して実施

調査対象工事：増築工事（別棟増築を除く）、一部改築工事（全面改築を除く）、改装・改修工事、維持・修理工事

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査（2024年度）」の「表2-3-2,3\_用途、主たる工事目的別\_受注高」から作成

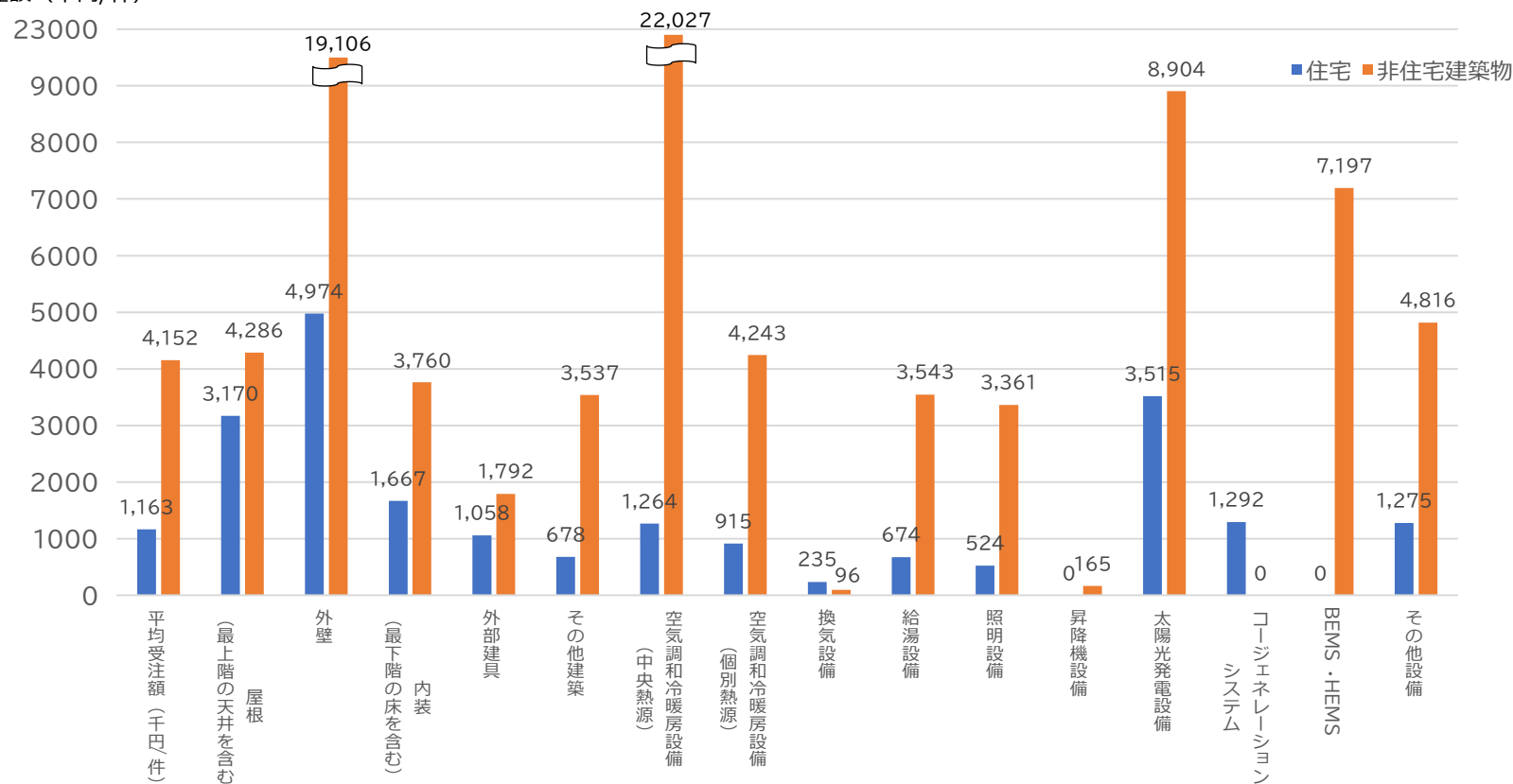
# 建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注額(工事部位別)

○ 令和6（2024）年度の主たる工事部位別の個別工事の平均受注額（主たる工事目的が省エネルギー対策のものに限る）は、非住宅建築物の外壁・空気調和冷暖房設備（中央熱源）、住宅の外壁・屋根・太陽光発電設備に係る工事の受注額が高い。

## <建築物のリフォーム・リニューアル工事の個別工事の平均受注額（2024年度）（用途・主たる工事部位別）>

※主たる工事目的が省エネルギー対策のもの

受注額（千円/件）



調査対象 : 元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対して実施

調査対象工事 : 増築工事（別棟増築を除く）、一部改築工事（全面改築を除く）、改装・改修工事、維持・修理工事

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査（2024年度）」の「参考表1-9\_主たる工事部位、施工地域別 個別工事の平均受注額 <主たる工事目的が省エネルギー対策のもの>」から作成

## 2. 既存建築ストックの活用に係る 建築基準法の制度について

---

# 既存建築物のリフォームにあたり必要な3つのステップ

## <ステップ1>

大規模の修繕又は大規模の模様替に該当するか否かを確認

該当  
しない

建築確認・検査  
の手續不要

該当する

## <ステップ2>

現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査

適合しない  
規定あり

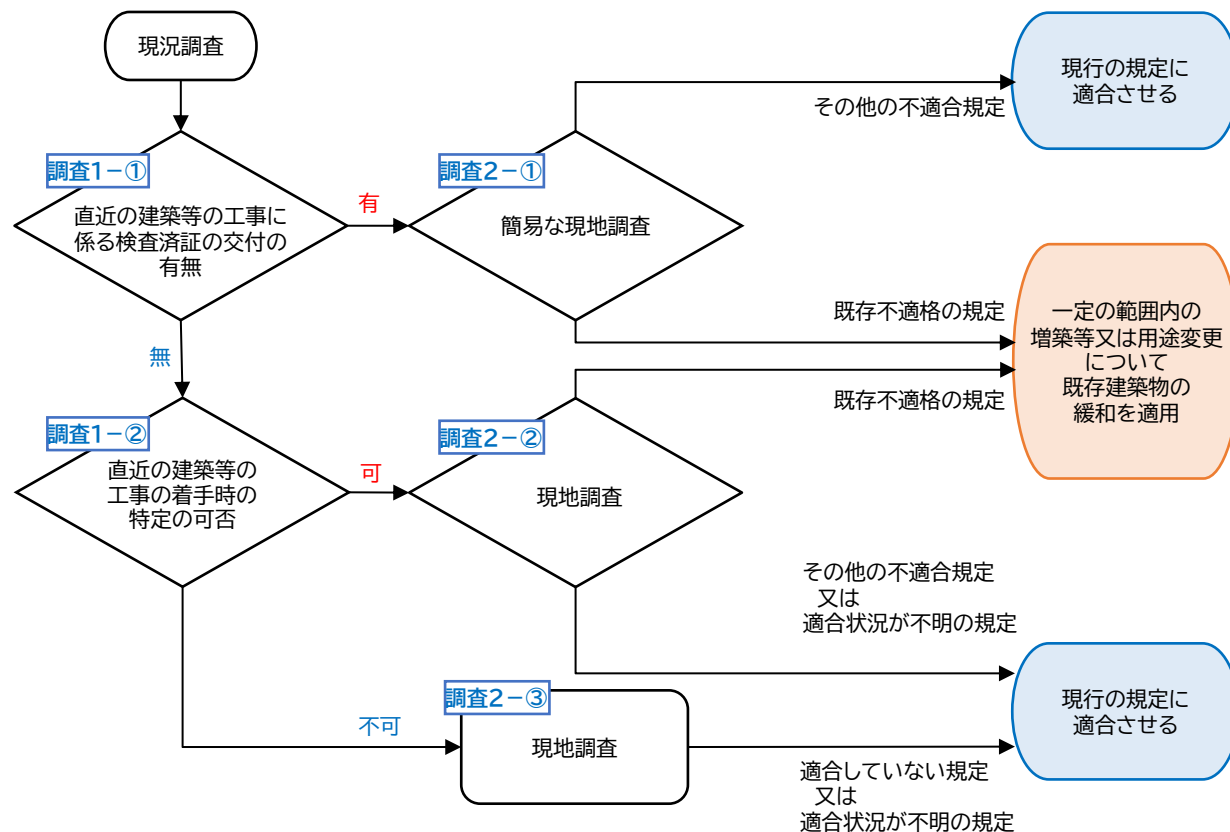
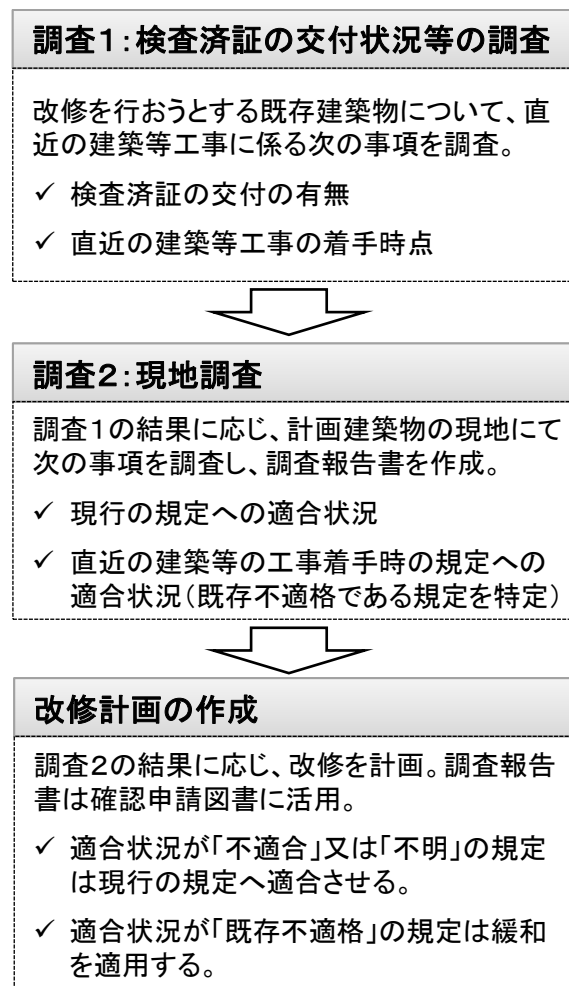
## <ステップ3>

既存不適格である規定については緩和を適用して設計

建築確認・検査の手續へ

- 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＞



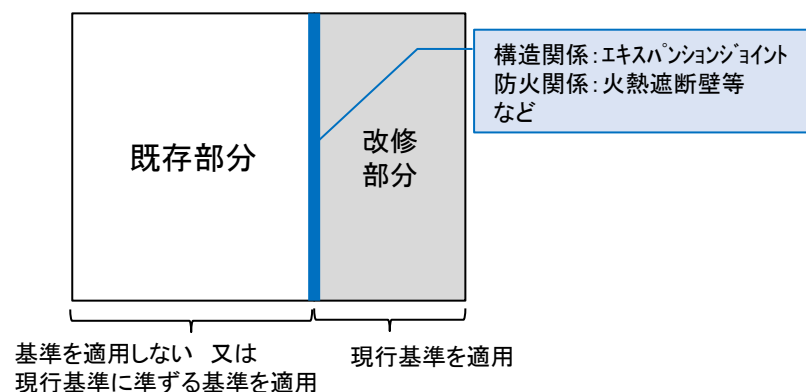
- 既存不適格である建築物については、改修(増改築、大規模の修繕・模様替、用途変更)の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の改修については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。
- 上記緩和措置を適用した改修を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集」を策定・公表。

## 既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

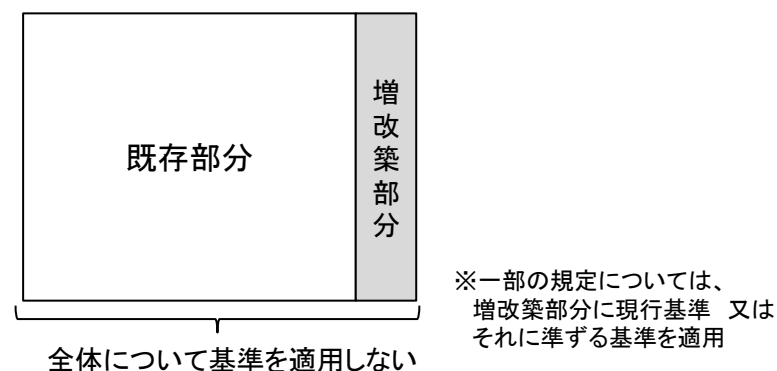
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

### ①規定の適用上、改修部分と既存部分を分けられる場合

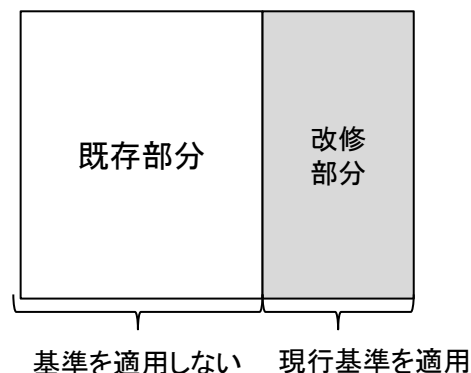
#### 構造、防火・避難の関係規定



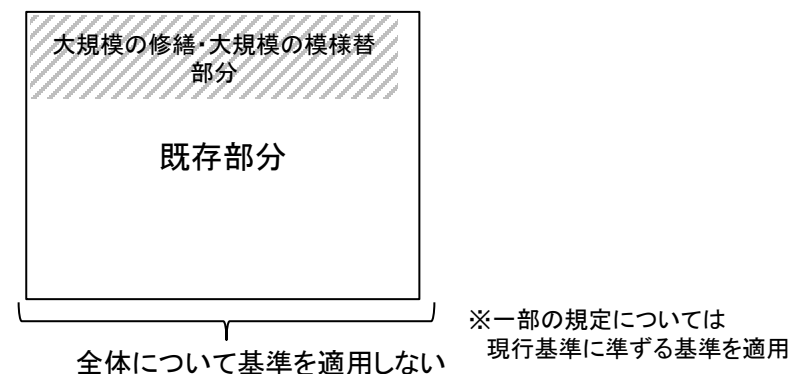
### ②増改築部分が小規模な場合



#### 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



# 既存建築物の緩和措置(単体規定)

●:既存建築物の緩和が措置されている規定    ×:既存建築物の緩和が措置されていない規定    —:遡及適用されない規定

| 遡及適用の緩和が適用される規定の内容 |                     | 法令条項                       | 増築・改築 | 大規模の修繕<br>大規模の模様替 | 用途変更 | 措置日       |
|--------------------|---------------------|----------------------------|-------|-------------------|------|-----------|
| 1. 構造              | 構造耐力                | 法20                        | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
| 2. 防火              | (1) 主要構造部           | 大規模建築物の主要構造部(4階建以上)        | ●     | ●                 | —    | R6.4.1    |
|                    |                     | 大規模建築物の主要構造部(3000㎡超)       | ●     | ●                 | —    | R6.4.1    |
|                    |                     | 耐火建築物等としなければならない特殊建築物      | ●     | ●                 | ●    | S34.12.23 |
|                    |                     | 防火地域内の建築物                  | ●     | ●                 | —    | S27.5.31  |
|                    |                     | 準防火地域内の建築物                 | ●     | ●                 | —    | S34.12.23 |
|                    |                     | 特定防災街区整備地区内の建築物            | ●     | ●                 | —    | H15.12.19 |
|                    | (2) 屋根、外壁           | 防火・準防火地域内の建築物の屋根           | ●     | ×                 | —    | R6.4.1    |
|                    |                     | 法第22条区域内の建築物の屋根            | ●     | ×                 | —    | R6.4.1    |
|                    |                     | 法第22条区域内の建築物の外壁            | ●     | ●                 | —    | R6.4.1    |
|                    |                     | 大規模の木造建築物等の外壁等             | ●     | ×                 | —    | R6.4.1    |
|                    |                     | 建築物に設ける煙突                  | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | (3) 区画              | 防火壁等                       | ●     | ●                 | —    | S34.12.23 |
|                    |                     | 無窓の居室等の主要構造部               | ●     | ●                 | ●    | H17.6.1   |
|                    |                     | 防火壁・防火区画                   | ●     | ●                 | —    | R6.4.1    |
|                    | (4) 内装              | 特殊建築物等の内装                  | ●     | ●                 | ●    | R6.4.1    |
| 3. 避難              | 廊下の幅                | 法35                        | ●     | ●                 | ●    | R6.4.1    |
|                    | 廊下・避難階段・出入口         | 法35                        | ●     | ●                 | ●    | R6.4.1    |
|                    | 排煙設備                | 法35                        | ●     | ●                 | ●    | R6.4.1    |
|                    | 非常用照明設備             | 法35                        | ●     | ●                 | ●    | R6.4.1    |
|                    | 非常用進入口              | 法35                        | ●     | ●                 | ●    | R6.4.1    |
|                    | 敷地内通路               | 法35                        | ●     | ●                 | ×    | R6.4.1    |
| 4. 設備              | 換気                  | 法28②                       | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | 火気使用室等の換気           | 法28③                       | ●     | ●                 | ●    | H17.6.1   |
|                    | 便所                  | 法31・法36(令28～令35)           | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | 電気設備                | 法32                        | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | 昇降機                 | 法34①                       | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | 非常用の昇降機             | 法34②                       | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | 給水、排水その他の配管設備       | 法36<br>(令129の2の4～令129の2の6) | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
| 5. 材料              | 建築材料の品質             | 法37                        | ●     | ●                 | —    | R6.4.1    |
|                    | 石綿                  | 法28の2一・二                   | ●     | ●                 | —    | H18.10.1  |
|                    | ホルムアルデヒド            | 法28の2三                     | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
| 6. 一般構造            | 採光                  | 法28①、法36                   | ●     | ●                 | ●    | H17.6.1   |
|                    | 地階の防湿措置             | 法29                        | ●     | ●                 | ●    | H17.6.1   |
|                    | 長屋・共同住宅の各戸の界壁       | 法30                        | ●     | ●                 | ●    | H17.6.1   |
|                    | 居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法 | 法36(令21、令22)               | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |
|                    | 階段                  | 法36(令23～令27)               | ●     | ●                 | —    | H17.6.1   |

# 既存建築物の緩和措置(集団規定)

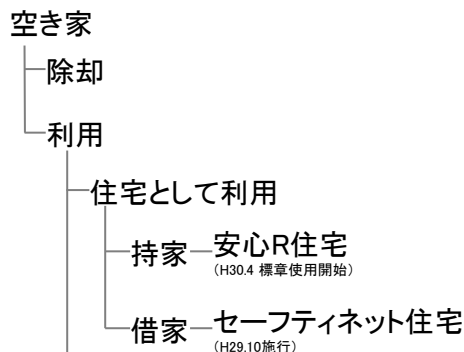
●:既存建築物の緩和が措置されている規定    ×:既存建築物の緩和が措置されていない規定    —:遡及適用されない規定

| 遡及適用の緩和が適用される規定の内容 |                | 法令条項              | 増築・改築    | 大規模の修繕<br>大規模の模様替 | 用途変更 | 措置日       |
|--------------------|----------------|-------------------|----------|-------------------|------|-----------|
| 7. 敷地              | 接道             | 法43①              | ×        | ●                 | —    | R6.4.1    |
|                    | 道路内の建築制限       | 法44①              | ×        | ●                 | —    | R6.4.1    |
| 8. 用途              | 用途地域関係         | 法48①～⑭            | ●        | ●                 | ×    | S25.11.23 |
|                    | 卸売市場等の位置       | 法51               | ×        | ●                 | ×    | H17.6.1   |
| 9. 形態              | 容積率の<br>最高限度   | 容積率               | 法52①、②、⑦ |                   |      | S39.1.15  |
|                    |                | 高度利用地区の建築物        | 法59①     |                   |      | H50.11.1  |
|                    |                | 特定街区の建築物          | 法60①     | ●                 | ●    | H17.6.1   |
|                    |                | 都市再生特別地区内の建築物     | 法60の2①   |                   |      | H14.6.1   |
|                    |                | 特定用途誘導地区内の建築物     | 法60の3①   |                   |      | H26.8.1   |
|                    | 容積率の<br>最低限度   | 高度利用地区内の建築物       | 法59①     |                   |      | S44.6.14  |
|                    |                | 都市再生特別地区内の建築物     | 法60の2①   | ●                 | ●    | H14.6.1   |
|                    |                | 特定用途誘導地区内の建築物     | 法60の3①   |                   |      | H26.8.1   |
|                    | 建蔽率            | 建蔽率               | 法53①、②   |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 高層住居誘導地区内の建築物     | 法57の5    | ×                 | ●    | H17.6.1   |
|                    |                | 居住環境向上用途誘導地区内の建築物 | 法60の2の2  |                   |      | R2.9.7    |
|                    | 建築面積の<br>最低限度  | 高度利用地区の建築物        | 法59①     |                   |      | S44.6.14  |
|                    |                | 都市再生特別地区内の建築物     | 法60の2①   | ●                 | ●    | H14.6.1   |
|                    |                | 特定用途誘導地区内の建築物     | 法60の3①   |                   |      | H26.8.1   |
|                    | 建築物の<br>高さの限度等 | 高さ                | 法55①     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 斜線制限              | 法56①     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 日影規制              | 法56の2①   |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 特例容積率適用地区内の建築物    | 法57の4①   |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 高度地区内の建築物         | 法58①     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 特定街区内の建築物         | 法60①     | ×                 | ●    | H17.6.1   |
|                    |                | 居住環境向上用途誘導地区内の建築物 | 法60の2の2③ |                   |      | R2.9.7    |
|                    |                | 特定用途誘導地区内の建築物     | 法60の3②   |                   |      | H26.8.1   |
|                    |                | 特定防災街区整備地区内の建築物   | 法67⑥、⑦   |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 景観地区内の建築物         | 法68①     |                   |      | H17.6.1   |
|                    | 壁面後退           | 壁面後退              | 法47      |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 外壁後退              | 法54①     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 高度利用地区内の建築物       | 法59②     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 特定街区内の建築物         | 法60②     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 都市再生特別地区内の建築物     | 法60の2②   | ×                 | ●    | H17.6.1   |
|                    |                | 居住環境向上用途誘導地区内の建築物 | 法60の2の2② |                   |      | R2.9.7    |
|                    |                | 特定防災街区整備地区内の建築物   | 法67⑤     |                   |      | H17.6.1   |
|                    | 間口率等           | 景観地区内の建築物         | 法68②     |                   |      | H17.6.1   |
|                    |                | 特定防災街区整備地区内の建築物   | 法67⑥     | ×                 | ●    | H17.6.1   |

# 既存建築ストックの用途変更による活用 (H30建築基準法改正)

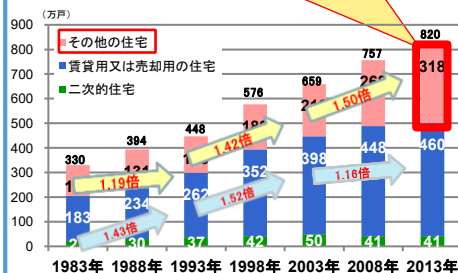
## 改正主旨

空き家の活用にあたって、  
他用途への転用による  
非住宅としての利用を推進



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



【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

## 改正概要

①: 第27条関係、②: 第6条関係

### ①3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**

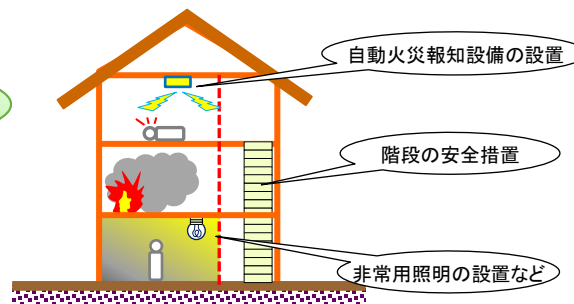
(必要な措置)

- ・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

# 防火・避難関係規定の適用関係

| 規制の対象                       | 大規模な戸建住宅<br>(階数3以上)                                                        | 小規模な戸建住宅<br>(階数2以下) | 寄宿舍<br>(グループホーム)                                    | 共同住宅                           | 児童福祉施設等<br>(特別養護老人ホーム・障害者<br>入所施設・老人デイサービスセ<br>ンター) | ホテル・旅館                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 用途による耐火建築物等要求<br>(法第27条)    | 適用外                                                                        | 適用外                 | ○当該用途が3階以上の階にある場合                                   | ○当該用途が3階以上の階にある場合              | ○当該用途が3階以上の階にある場合                                   | ○当該用途が3階以上の階                                                              |
| 間仕切壁の準耐火構造要求<br>(令第114条)    | 適用外                                                                        | 適用外                 | ①間仕切壁の強化<br>②スプリンクラー設備の設置<br>③連動型住警器の設置<br>④強化天井の設置 | ○ 間仕切壁※1の強化                    | ①間仕切壁の強化<br>②スプリンクラー設備の設置<br>③連動型住警器の設置<br>④強化天井の設置 | ①間仕切壁の強化<br>②スプリンクラーの設置<br>(200㎡区画)<br>③連動型住警器の設置<br>(100㎡区画)<br>④強化天井の設置 |
| 居室から直通階段までの距離<br>(令第120条)   | ○ 40m以下<br>(鉄骨造等の場合は50m)                                                   | 適用外                 | ○ 30m以下<br>(鉄骨造等の場合は50m)                            | ○ 30m以下<br>(鉄骨造等の場合は50m)       | ○ 30m以下<br>(鉄骨造等の場合は50m)                            | ○ 30m以下<br>(鉄骨造等の場合は50m)                                                  |
| 2以上の直通階段を設置する階<br>(令第121条)  | ○ 居室が200㎡超の階(2階)<br>(鉄骨造等の場合は400㎡)<br>○ 居室が100㎡超の階(3～5階)<br>(鉄骨造等の場合は200㎡) | 適用外                 | ○ 寝室が100㎡超の階<br>(鉄骨造等の場合は200㎡)                      | ○ 居室が100㎡超の階<br>(鉄骨造等の場合は200㎡) | ○ 寝室が50㎡超の階※2<br>(鉄骨造等の場合は100㎡)                     | ○ 宿泊室が100㎡超の階※2<br>(鉄骨造等の場合は200㎡)                                         |
| 非常用照明の設置<br>(令第126条の4)      | 適用外                                                                        | 適用外                 | ○ 廊下、階段等※3                                          | ○ 廊下、階段等※3                     | ○ 居室※4<br>○ 廊下、階段等※3                                | ○ 居室※4<br>○ 廊下、階段等※3                                                      |
| 内装制限<br>(令第128条の4、令第128条の5) | ○ 延べ面積500㎡超                                                                | 適用外                 | ○ 床面積200㎡以上※5                                       | ○ 床面積200㎡以上※5                  | ○ 床面積200㎡以上※5                                       | ○ 床面積200㎡以上※5                                                             |

※1: 住戸間の界壁に限る。

※2: 3階建てかつ延面積200㎡以下で堅穴部分に防火戸付き間仕切壁を設けた場合は適用除外

※3: 次のいずれかに該当する場合は対象外。

①避難階の場合、屋外への出口に至る歩行距離が30m以下      ②避難階の直上階・直下階の場合、屋外への出口に至る歩行距離が20m以下

※4: 30㎡以下の居室で、次のいずれかに該当する場合は対象外

①屋外への出口を有するもの      ②当該居室から地上に通ずる建築物の部分が、非常用照明が設けられている又は採光上有効に直接外気に開放されているもの

※5: 耐火建築物の場合は3階以上の床面積が300㎡以上、準耐火建築物の場合は2階の床面積が300㎡以上。