

建築行政に係る最近の動向 (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）…………… P2
- (2) 改正建築基準法の施行状況（平成26年2月第二次答申）…………… P11
- (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)）…………… P19
- (4) 改正建築基準法の施行状況（平成30年2月第三次答申）…………… P22
- (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…………… P39
（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)）…………… P41
- (7) 改正建築物省エネ法・建築基準法等の施行状況…………… P44
（令和4年2月第三次答申（建築環境部会）・第四次答申）

(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。

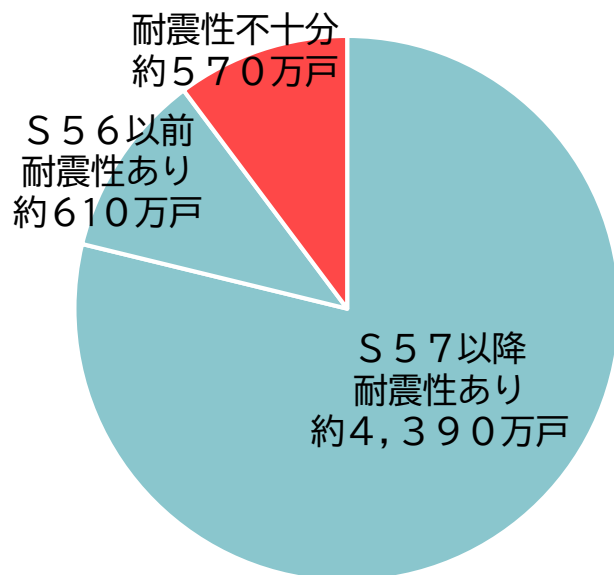
○耐震改修支援センター

- ・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

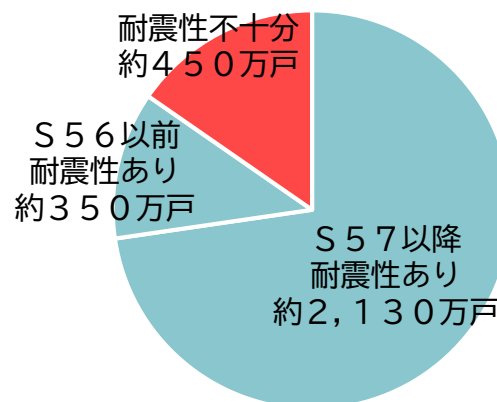
現状値：令和5年



耐震化率 約90%

総戸数 約5,570万戸
耐震性あり 約5,000万戸

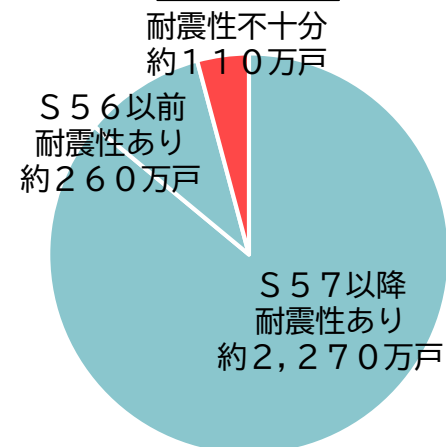
戸建て住宅



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

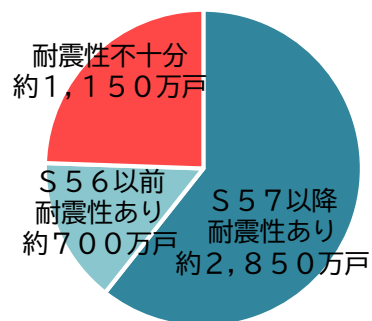
総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

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

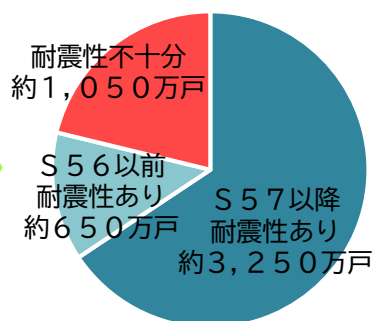
平成15年



耐震化率 約75%

総戸数 約4,700万戸
耐震性あり 約3,550万戸

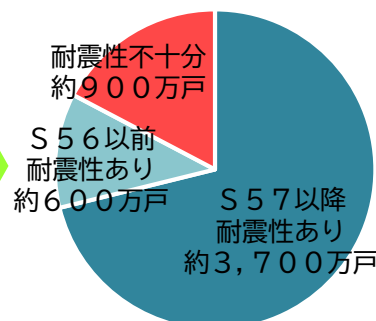
平成20年



耐震化率 約79%

総戸数 約4,950万戸
耐震性あり 約3,900万戸

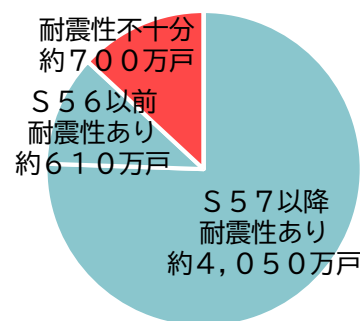
平成25年



耐震化率 約82%

総戸数 約5,200万戸
耐震性あり 約4,300万戸

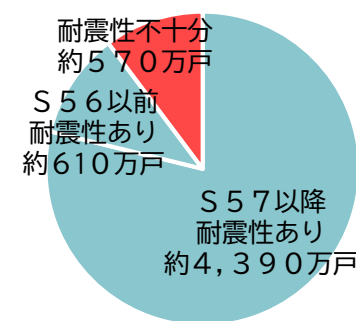
平成30年



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

特定建築物調査員等の資格者の状況について

- 令和7年3月時点における、特定建築物調査員、建築設備検査員、昇降機等検査員及び防火設備検査員は下表のとおりであり、一定数を確保できている状況。

＜特定建築物調査員等の資格者数の状況＞

(単位：人)

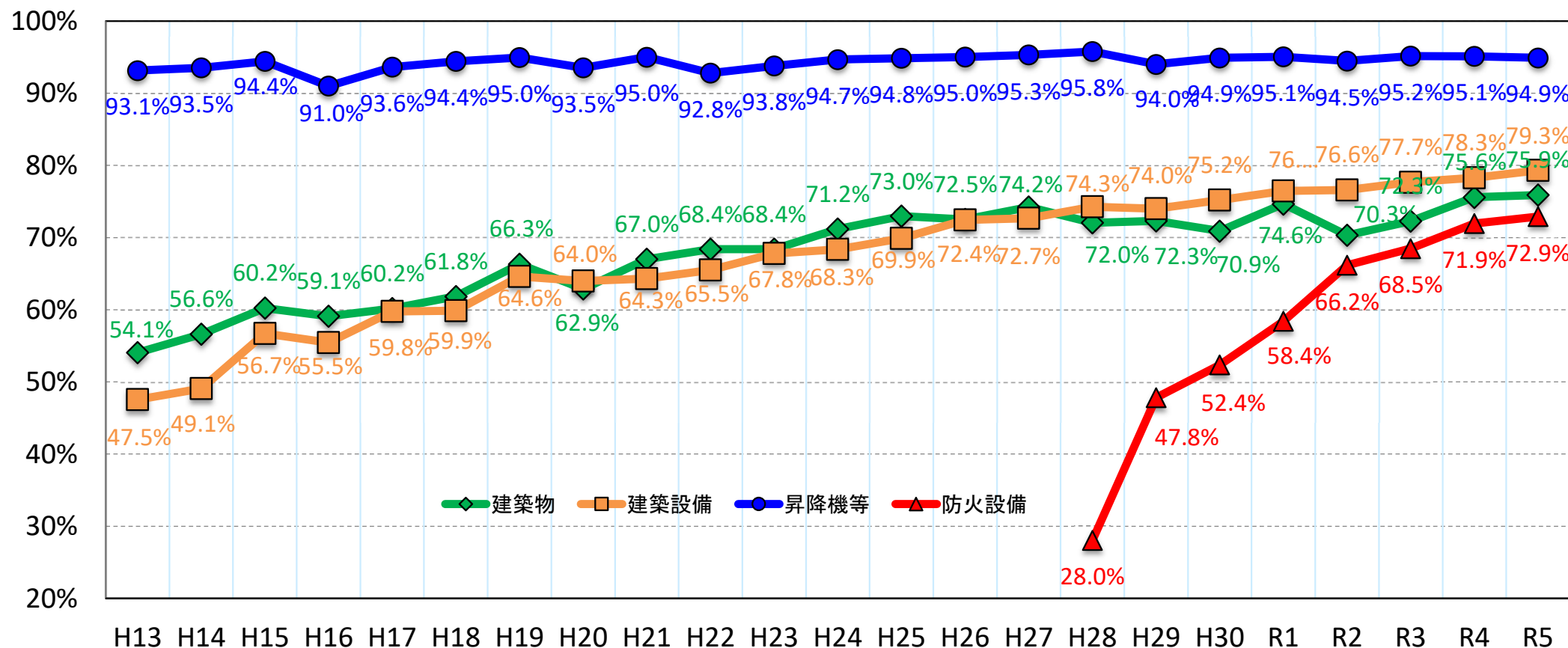
	特定建築物調査員	建築設備検査員	昇降機等検査員	防火設備検査員
現在の資格者数 (令和7年3月時点)	16,914	17,871	28,296	18,810

定期報告制度(建築基準法第12条)の報告率

- 建築物及び建築設備の報告率は、約20年間で約2割ほど上昇しており、近年は70%台で推移している。
- 昇降機等の報告率は、90%を超える高水準で推移している。
- 防火設備の報告率は、令和4年度には70%を超えた。
- 報告対象となっている建築物等については、定期報告を行う義務があるため、さらなる報告率の改善が求められる。また、防火設備については、令和元年5月末で経過措置※を終え、以降は半年から1年までの間隔において特定行政庁が定める時期に報告を実施することとなっているため、防火設備の所有者に対し、防火設備の定期検査・報告の重要性を広く周知することが求められる。

※ 特例的に報告時期を特定行政庁が自由に定めることができるものとし、当該期間中に少なくとも1回は報告を実施

<定期報告率の推移>

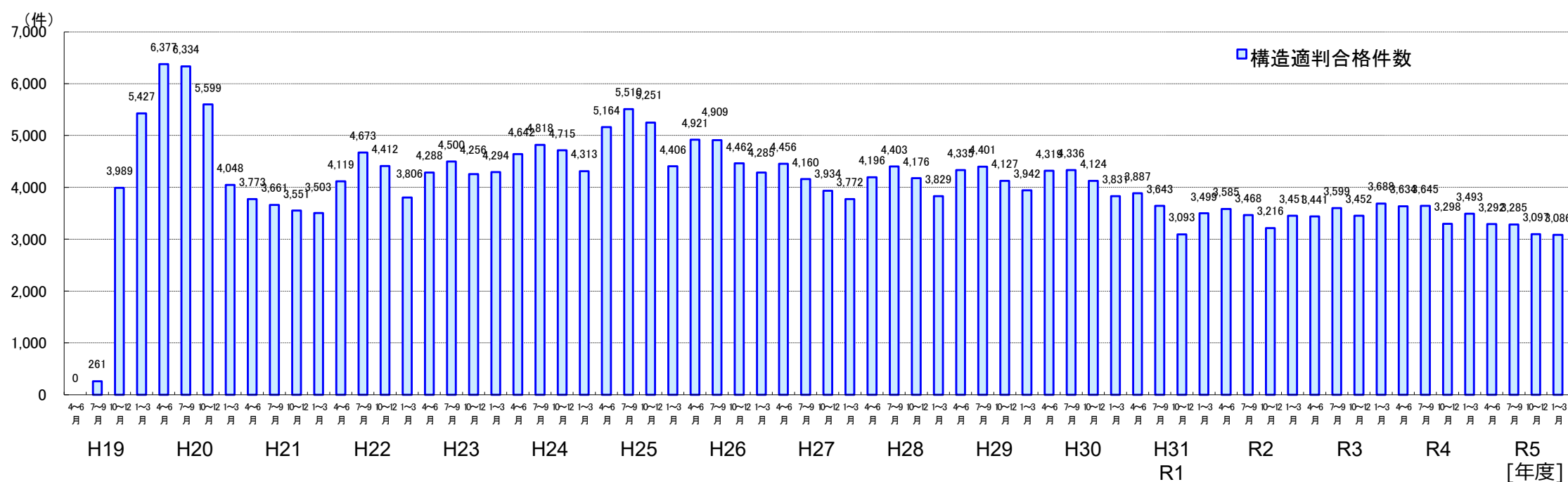


(2)改正建築基準法の施行状況(平成26年2月第二次答申)

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>



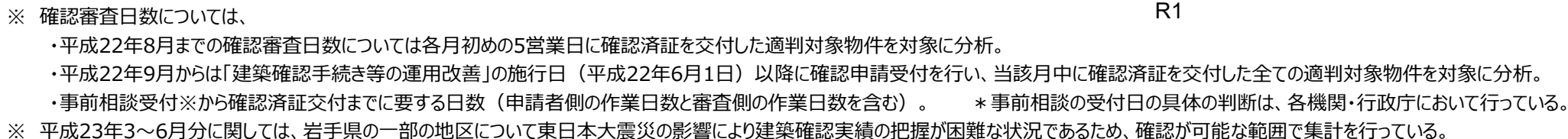
<ルート 2 主事によるルート 2 審査について>

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

導入前	ルート 2 による構造計算を行い、 構造適判の手続きを要したもの	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)】	
導入後	より合理的に手続きを進めるため、 ルート 2 主事制度を活用し、 構造適判の手続きを省略	平成26年度	制度無し	—	18,577
		平成28年度	3,667	93.7%	16,604
		令和 4 年度	4,063	85.3%	14,180

※ 単月の件数より年間件数を推計

- ### ＜構造計算適合性判定を要する物件に係る総確認審査日数の推移＞



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

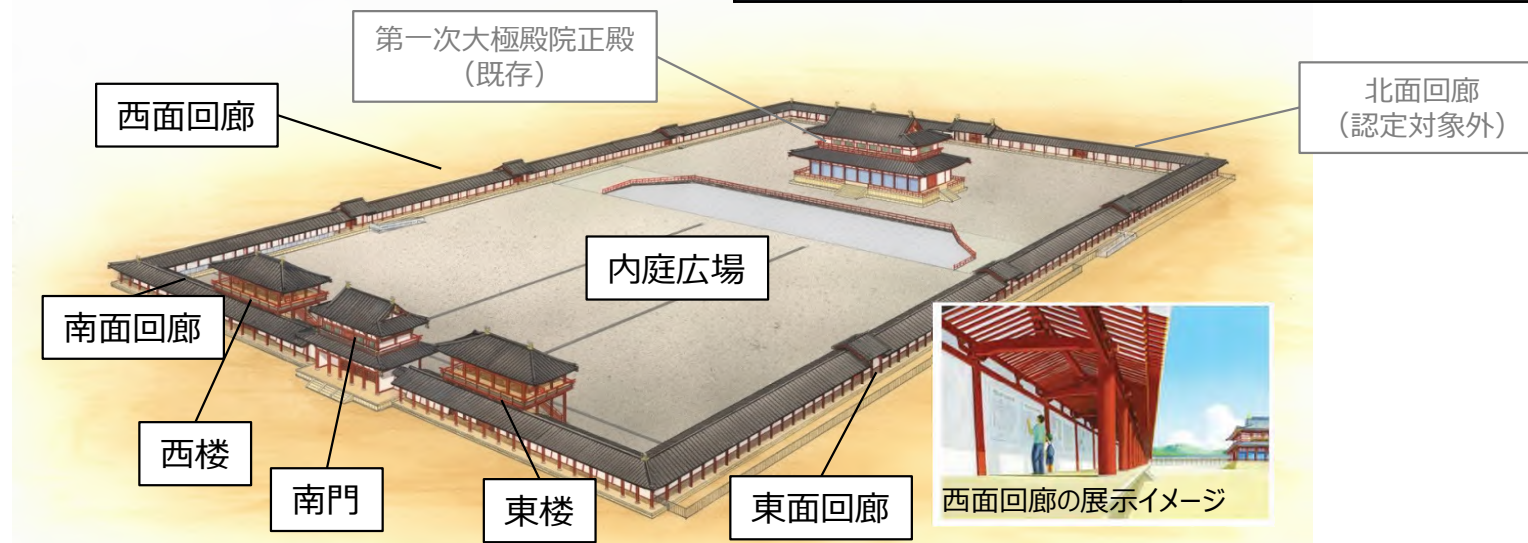
■計画概要

- 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))

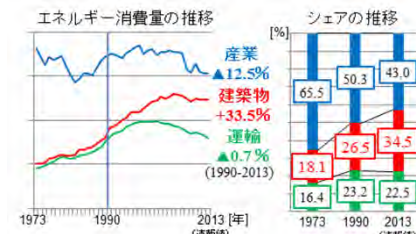
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

【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

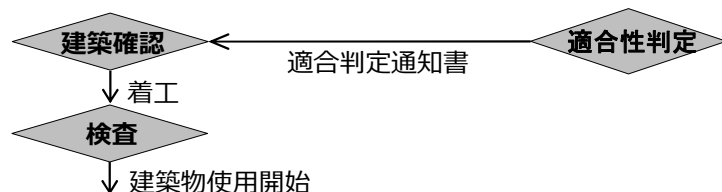
特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物（政令：2000㎡）

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

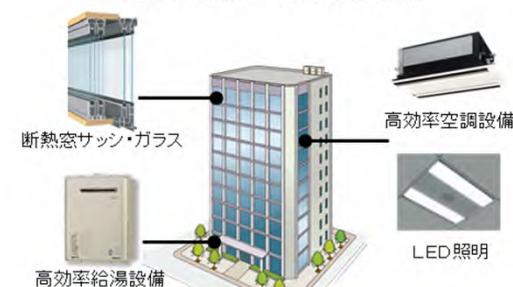
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

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〕



- 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 【 建築確認手続きに連動 】
	住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	➡	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 【基準に適合せず、必要と認める場合、 指示・命令等 】
	住宅		➡	
小規模建築物 (300㎡未満)		努力義務	➡	努力義務
	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】

※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

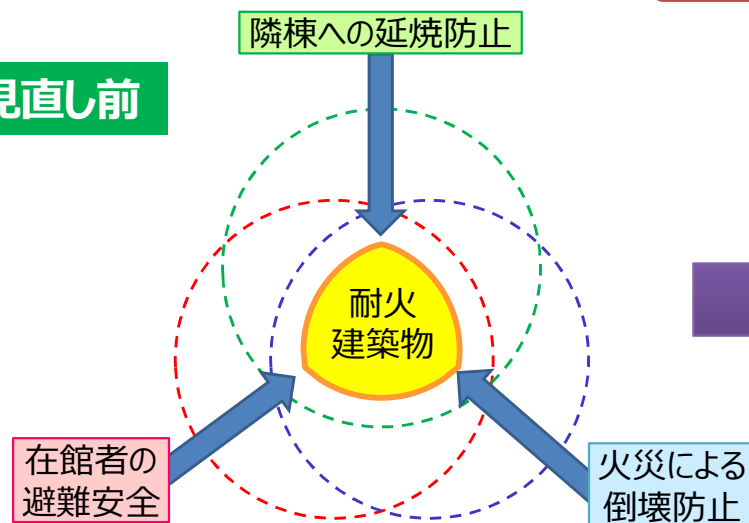
- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

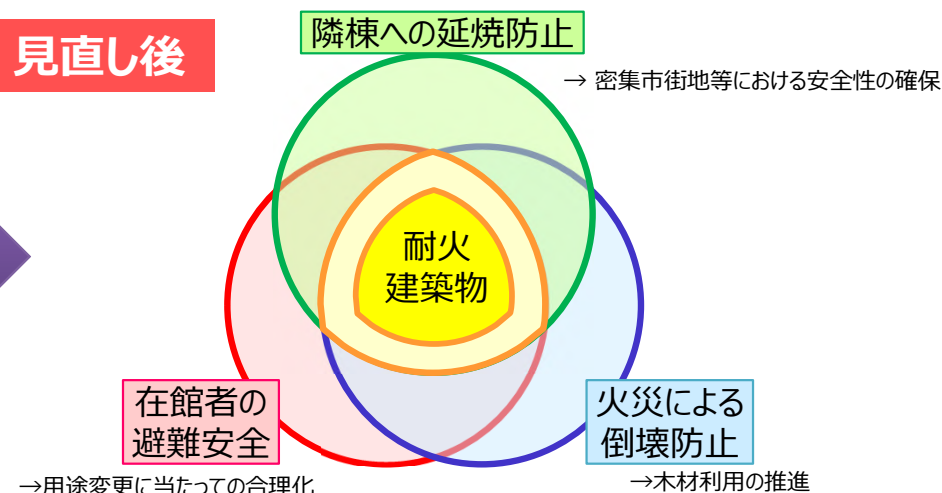
防火関連規制の考え方

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

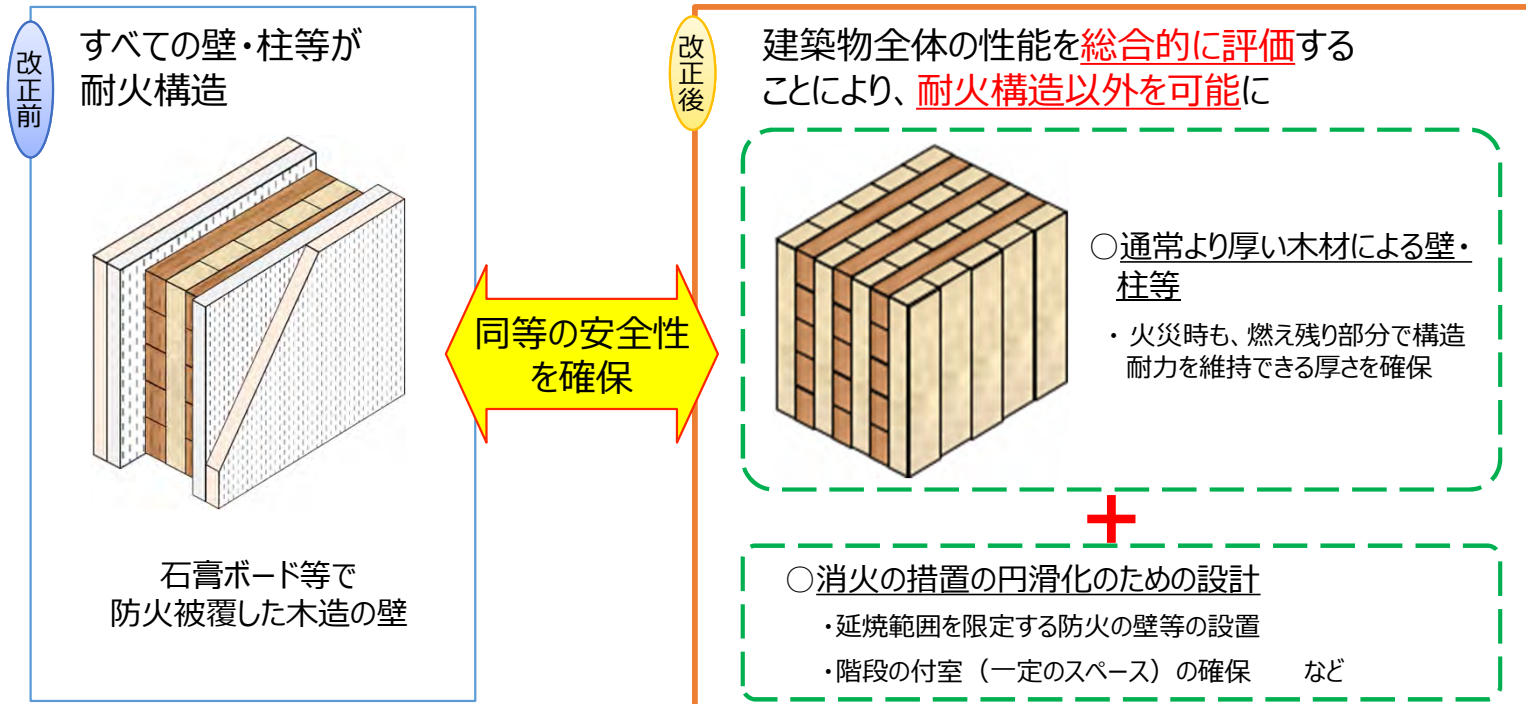
改正概要

①②：第21条関係

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

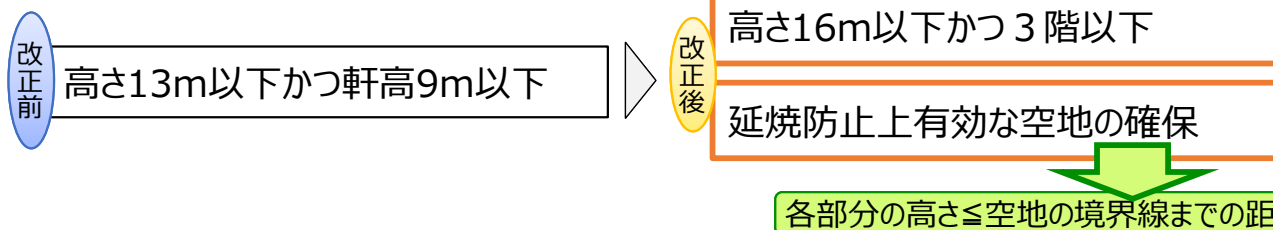


例えば、4階建の事務所を燃えしる設計で設計可能とする基準を整備※（一定の区画ごとにスプリンクラーを設置、75分間準耐火構造とする等）

※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



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

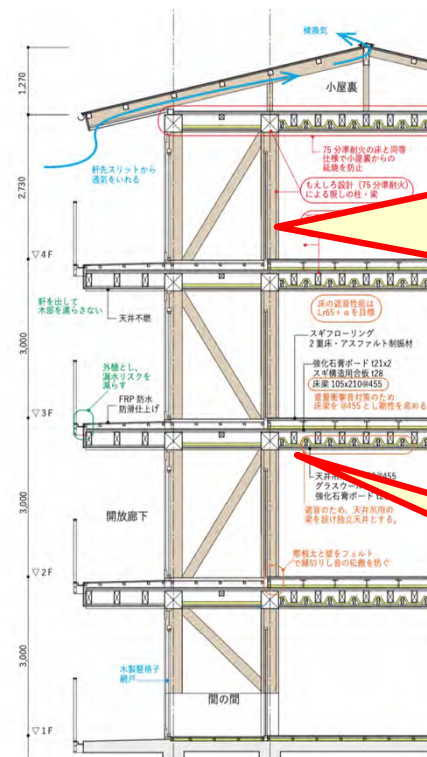
用途	共同住宅 (県営住宅)	階数	地上4階	施工	22年5月～ 23年2月
----	----------------	----	------	----	-----------------

- 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。**

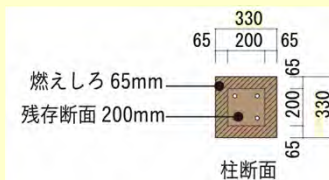
外観(イメージ)



第21条関係



○ 柱・はりは「燃えしろ型の75分間準耐火構造」



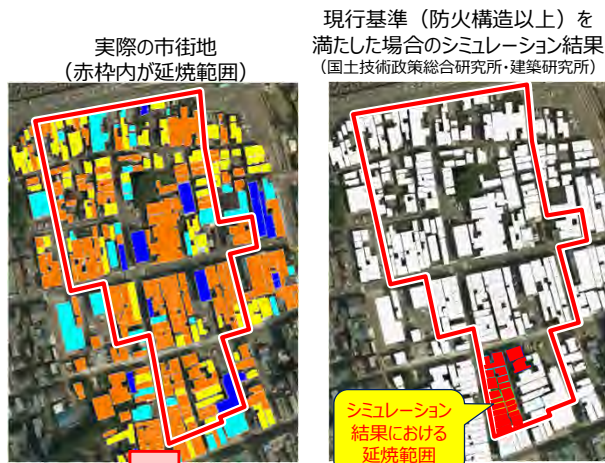
○ 壁・床は「被覆型の75分間準耐火構造」

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

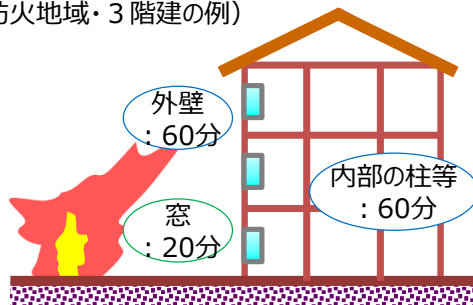
すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

改正後

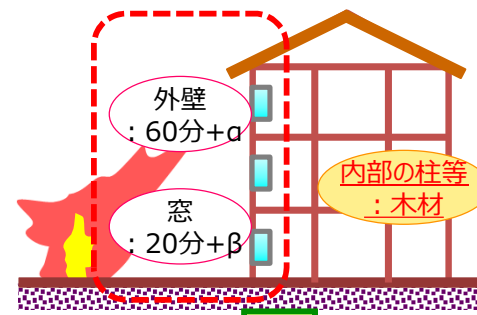
外壁や窓の防火性能を高めることにより、内部の柱等に木材を利用できる設計が可能

延焼防止性能を総合的に評価

(防火地域・3階建の例)



同等の安全性を確保



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

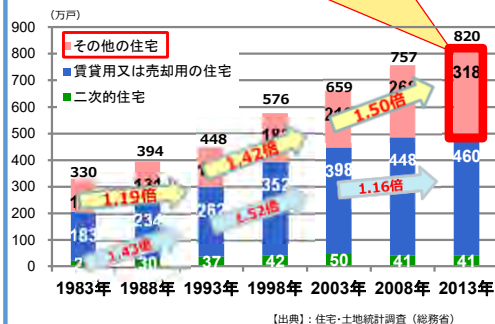
— 持家—安心R住宅
(H30.4 標準使用開始)

— 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**

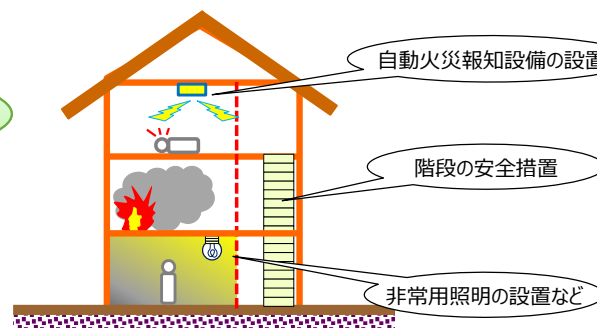
(必要な措置)

- ・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

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

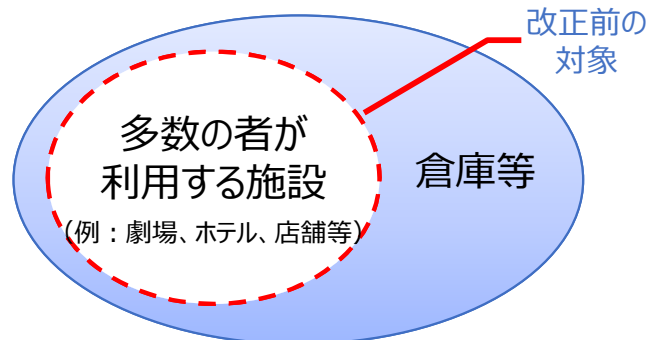
※ 日常的に適切な維持管理をするための計画

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



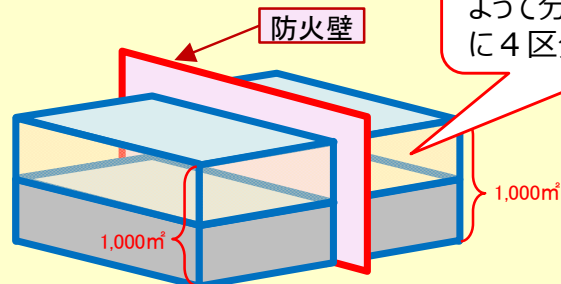
区画材としての「防火床」の追加

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）



改正後（追加）

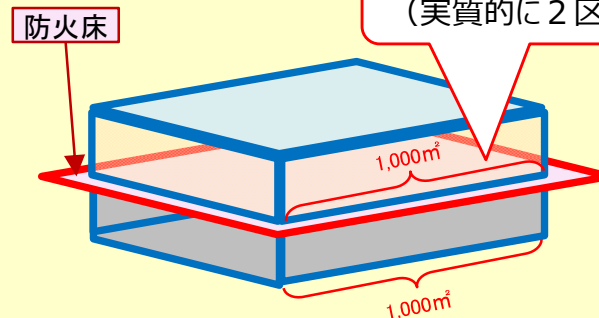
- 防火上有効な構造の防火床による区画も可能とする。



- 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

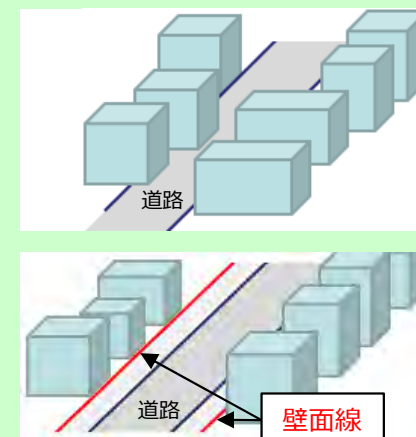
【建替え前】

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)。

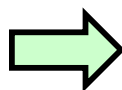
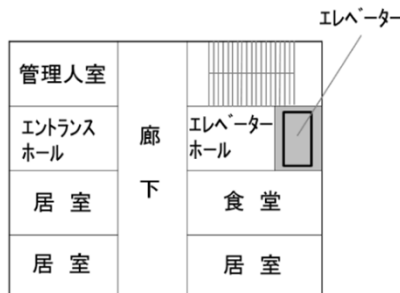
2. 改正の内容(追加する部分)

③老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分

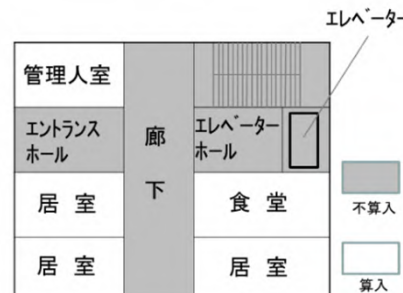
緩和の理由：老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分は、日常的な生活の場として使われず、
滞在者が各居室等間で通行するために用いられるため。

【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

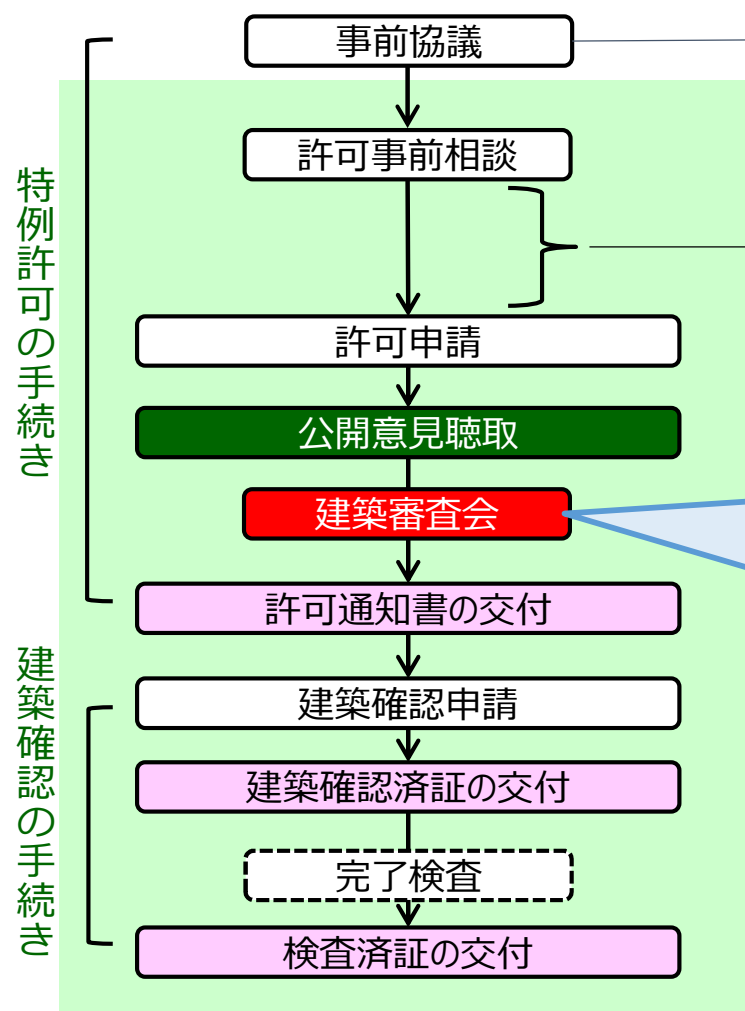
令和元年 6月25日施行

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

接道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43条第2項関係

- 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

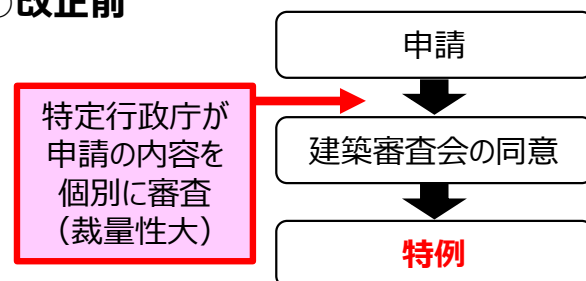
【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2 m以上接していなければならない（第43条第1項）

【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

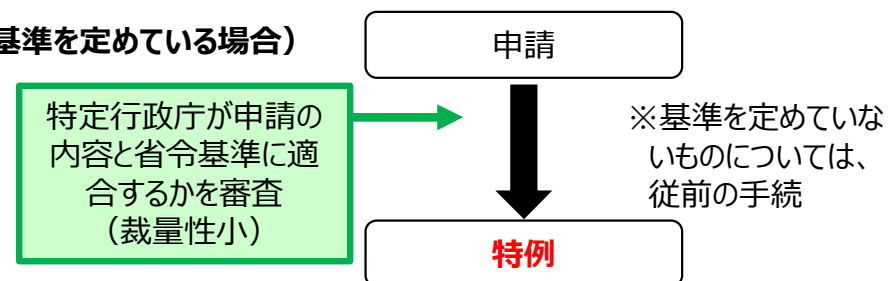
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準^①に適合する幅員4 m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2 m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準^②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

○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

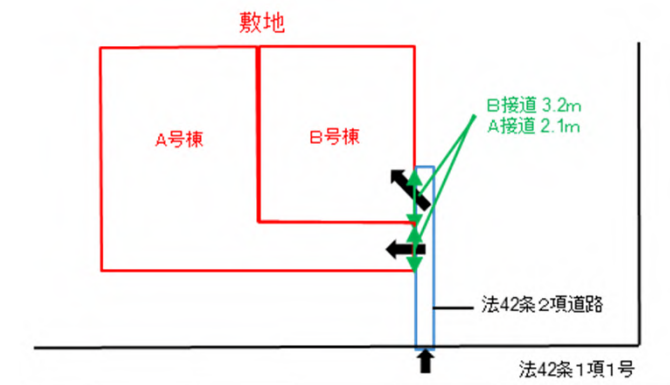
2. 改正の内容

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

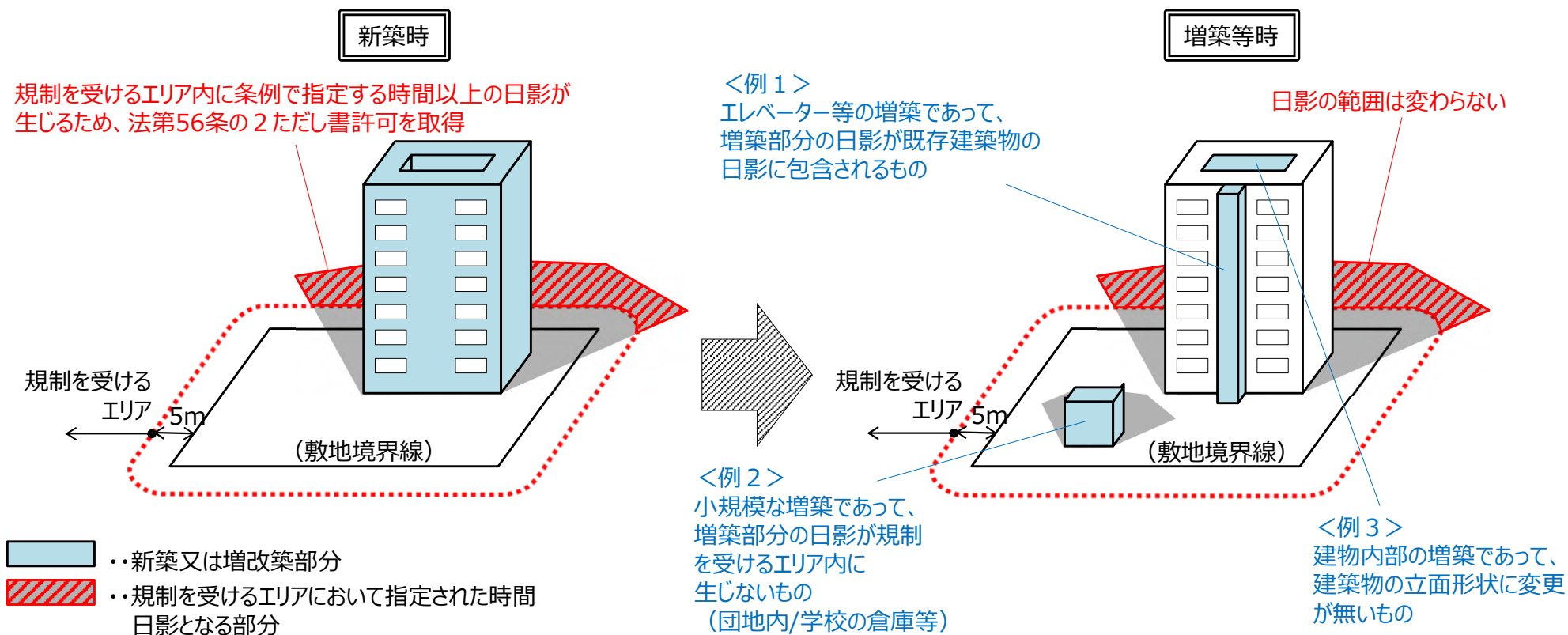
第56条の2 第1項関係

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

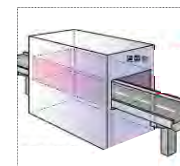
- ・近年、地方都市の駅前や中心市街地で市街地更新が必要。
- ・バリアフリー対応・回遊性の確保等の社会的要請に応えつつ土地の有効利用を促進することが求められている。

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**



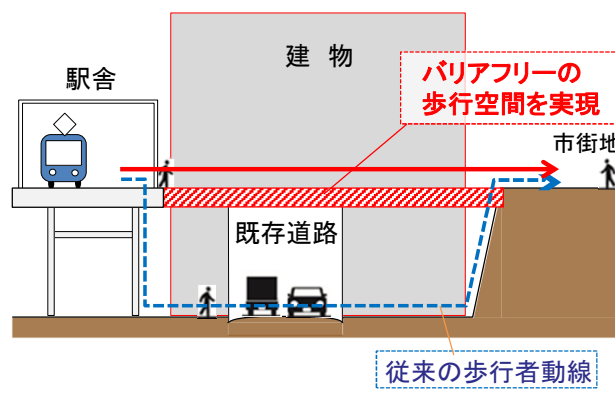
拡充内容

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）

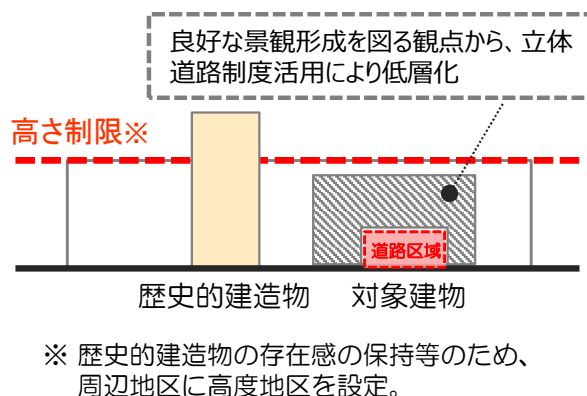
認定実績：5件（立体道路制度全体の認定実績は20件）
（令和5年度末時点）

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

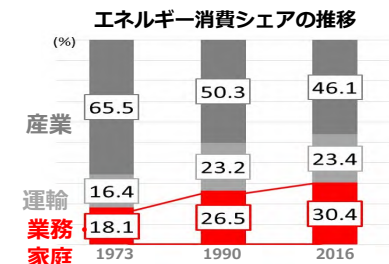
背景・必要性

- 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

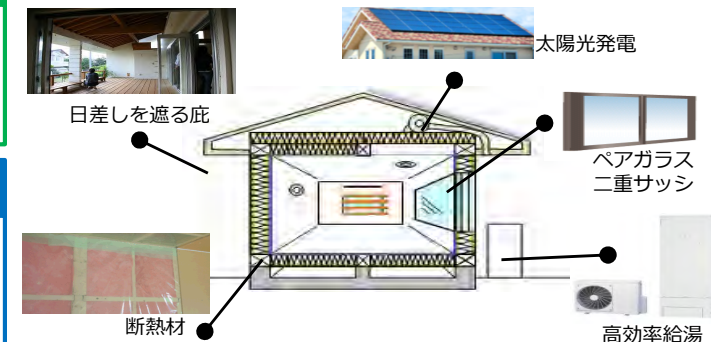
大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

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)		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】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】
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】		<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 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】	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>
		トッランナー制度※ 【トッランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建	トッランナー制度※ 【トッランナー基準適合】 <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

※大手住宅事業者について、トッランナー基準への適合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場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする

(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

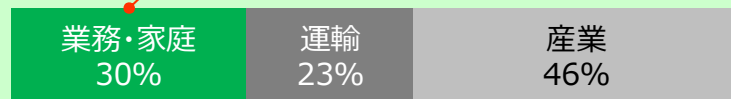
背景・必要性

- 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）

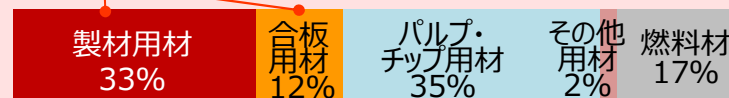
建築物分野：約3割



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

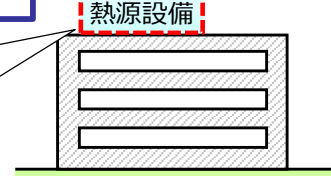
省エネ改修で設置

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

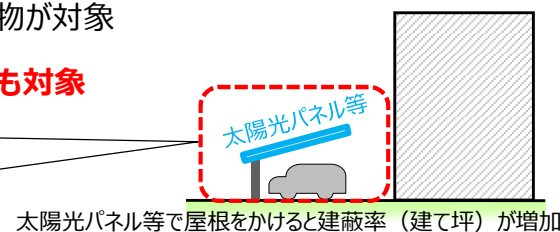
- ・ 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

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



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

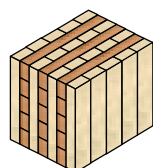
3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

(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



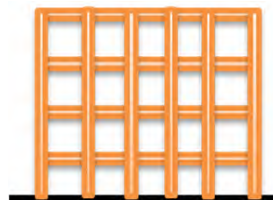
燃えしろ厚さの確保



燃焼後の太い柱

燃えしろ設計法
(大断面材の使用)

+



防火区画の強化

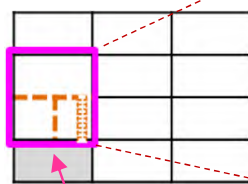
2024年4月施行

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

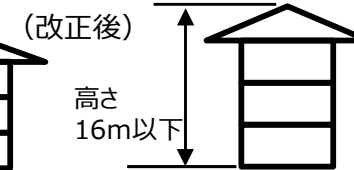
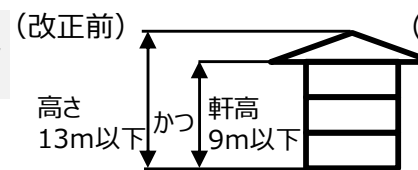
簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

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

住宅トップランナー制度の拡充(分譲マンション追加)

令和5年4月1日施行

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					見直し基準（R7.2.28公布、4.1施行）			
建て方	年間供給戸数	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。

p.103

住宅の採光規定の見直し

令和5年4月1日施行

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

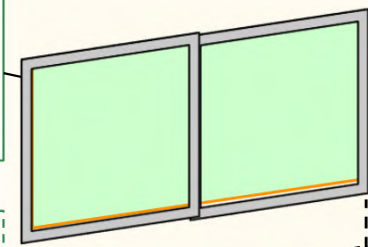
改正後

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 |

高さ制限に係る特例許可の拡充

令和5年4月1日施行

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可能性がある。

建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充

令和5年4月1日施行

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

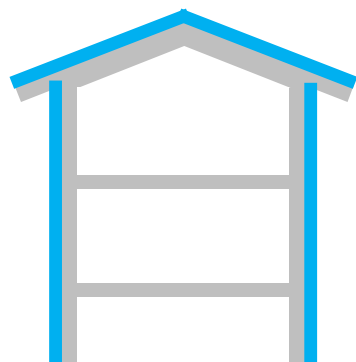
都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない
(改正前は、制限の例外は限定的)

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

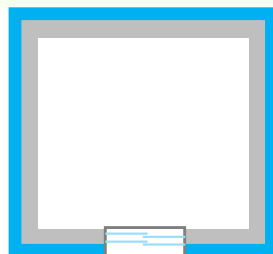


外壁の断熱改修
(断熱材+通気層分が増加)

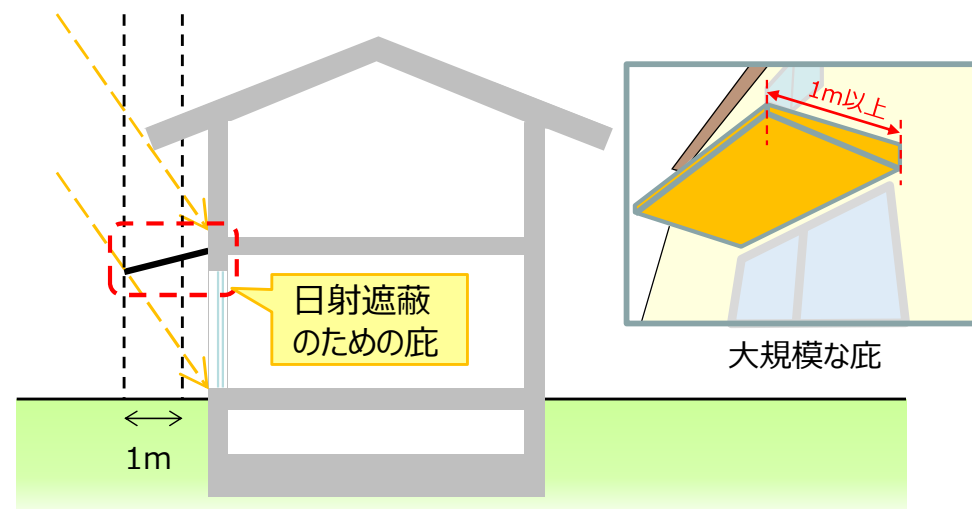


外壁の断熱化工事

・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



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

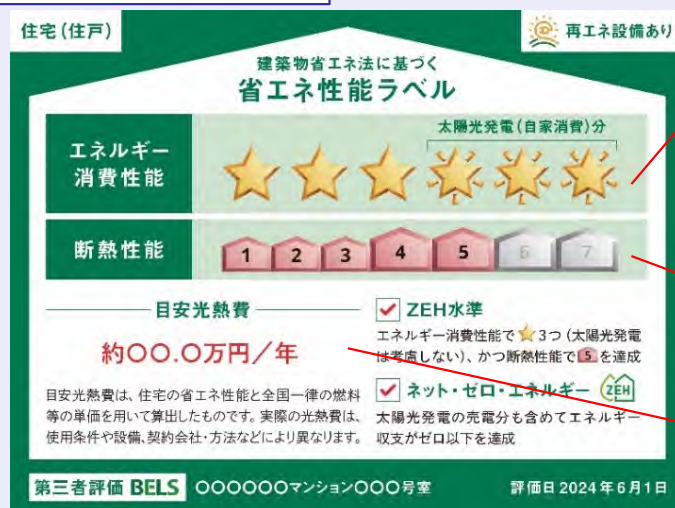
表示制度をもっと知りたい！

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

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日2024年6月1日

このラベルは〇〇〇〇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

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日2024年6月1日

このラベルは〇〇〇〇の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要

令和6年4月1日施行

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）

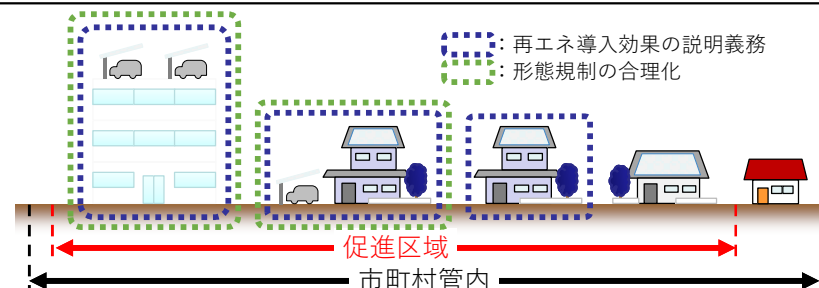
- ・ 区域内の建築主に対し、再エネ利用設備を設置する努力義務

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



耐火建築物に係る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。

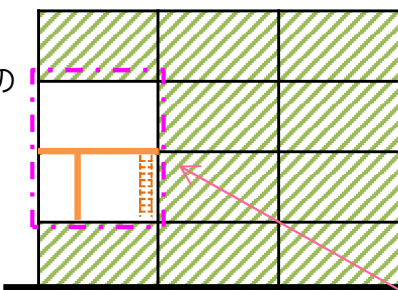
改正概要

- 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

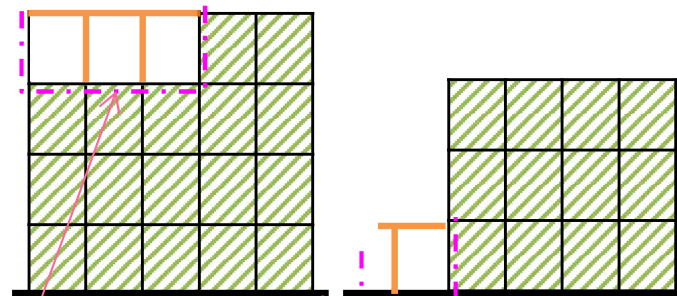
■ 中間階

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

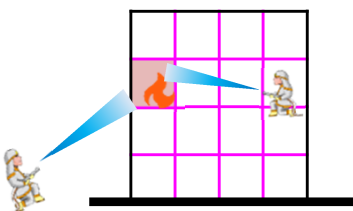
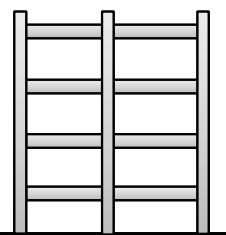
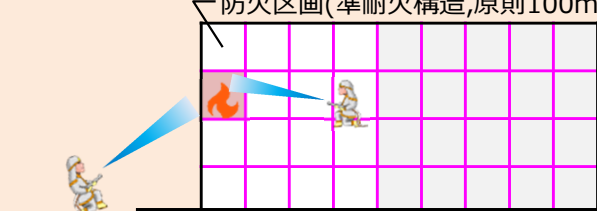
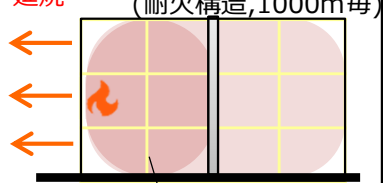
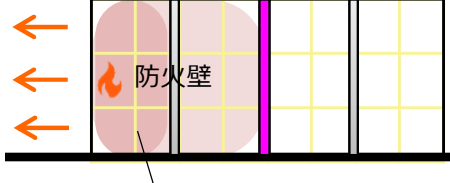
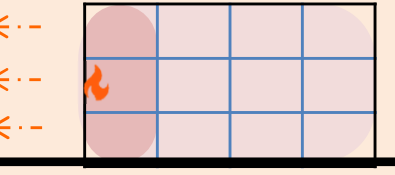
改正前

- 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 	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)	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)  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	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

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

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

防火規制に係る別棟みなし規定の創設

令和6年4月1日施行

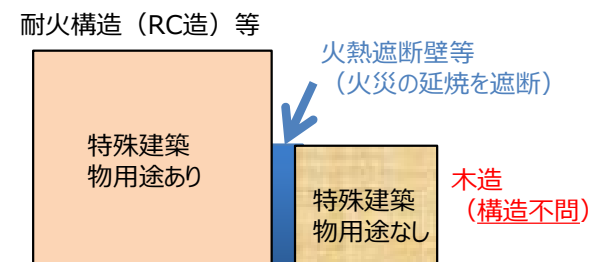
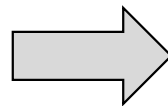
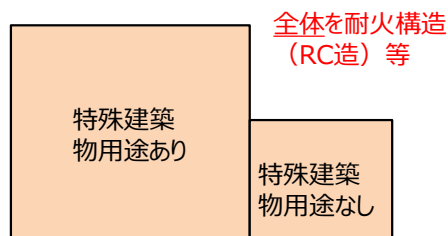
改正前

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

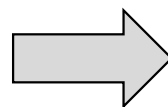
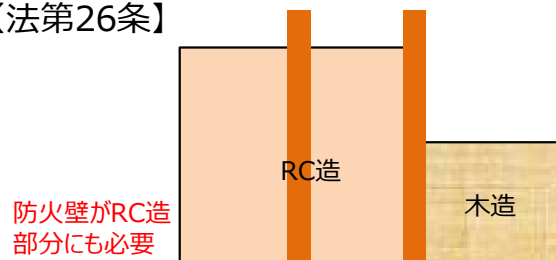
- 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等（火熱遮断壁等）（法第21、27、61条）や防火壁（法第26条）で区画すれば、**建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能**とする。（区画された部分ごとに規制を適用する。）

【法第27条】



※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。

○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。

○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

増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

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】＞

利用者の増加が見込まれる用途変更を伴わないものに限る

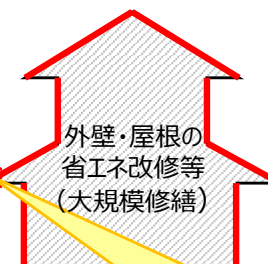
特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの



建築基準法の位置付けがない道

特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

建築が制限される部分



周囲の環境を悪化させるおそれがある形態の変更を伴わないものに限る



 無接道敷地

建築基準法上の道路ではない通路

避難時倒壊防止構造の合理化

令和6年4月1日施行

改正概要

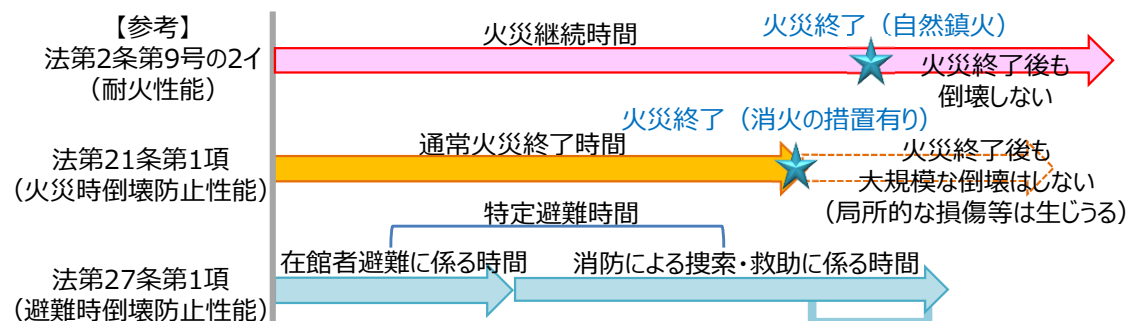
火災時倒壊防止構造（法第21条第1項）を法第27条第1項(避難時倒壊防止構造)に適合する構造として追加する。

■ 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。

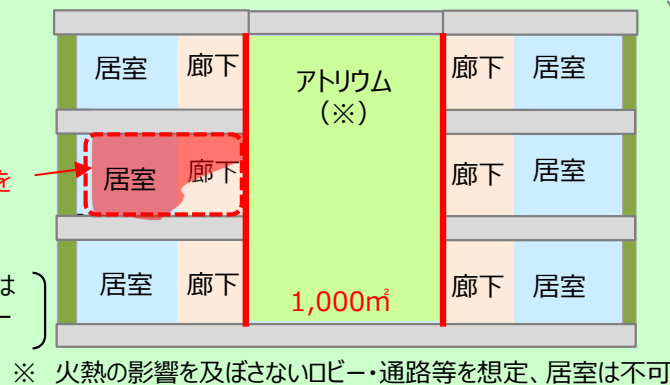
R元改正

改正前

防火区画により
区画外への延焼を
防止

防火区画

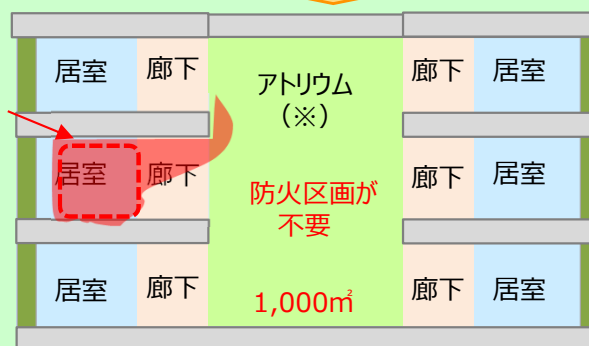
(耐火構造の壁・床又は
防火扉・防火シャッター
で区画)



※ 火熱の影響を及ぼさないロビー・通路等を想定、居室は不可

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)



※ 火熱の影響を及ぼさないロビー・通路等を想定、居室は不可

補正後

大規模な
アトリウム
(※)
防火区画が
不要



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。

中大規模非住宅建築物の省エネ基準引上げ

令和7年4月1日施行

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 () ←
 (BEIの基準値) ←
- ☐ 基準省令第1条第1項第1号ロの基準
 BEI () ←
 (BEIの基準値) ←
- ☐ 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

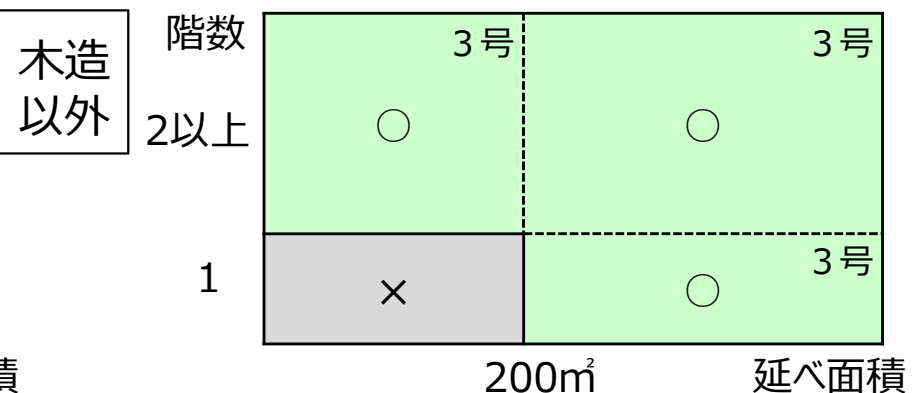
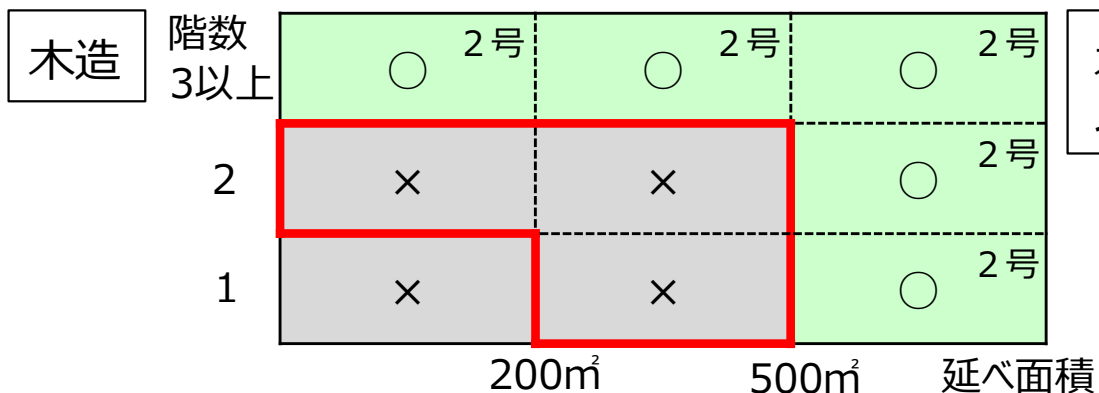
建築確認の対象となる建築物の規模

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

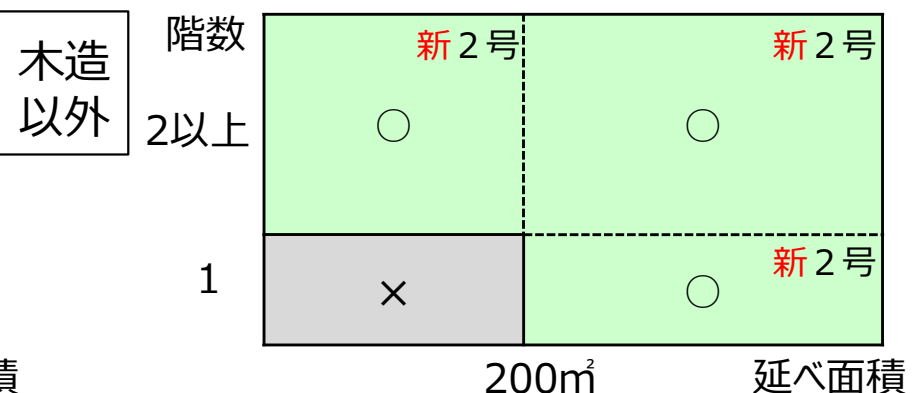
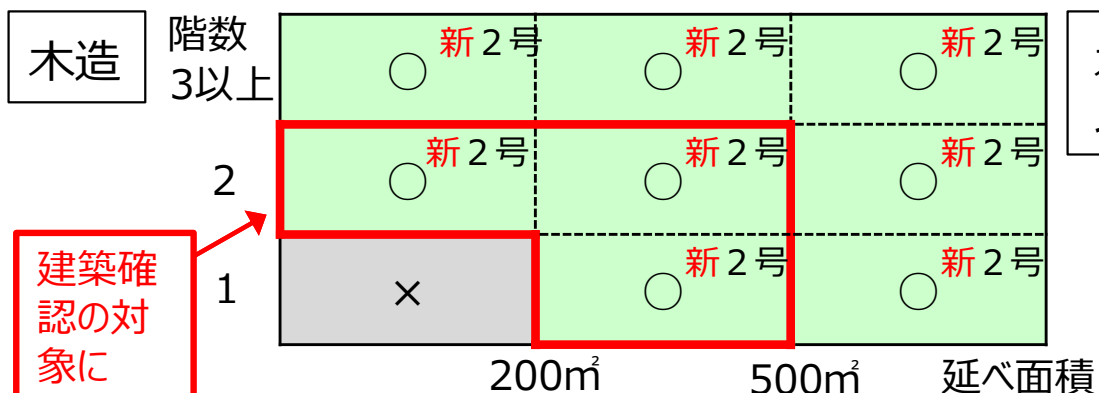
階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の対象外



■ : 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 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
		200㎡	500㎡	延べ面積

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

■ : 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 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
		200㎡	500㎡	延べ面積

構造関係規定等の確認も必要に

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

■ : 審査対象 ■ : 審査対象であるが一部審査省略あり

木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し

令和7年4月1日施行

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)

階高の高い3階建て木造建築物等の構造計算の合理化

令和7年4月1日施行

現状・改正主旨

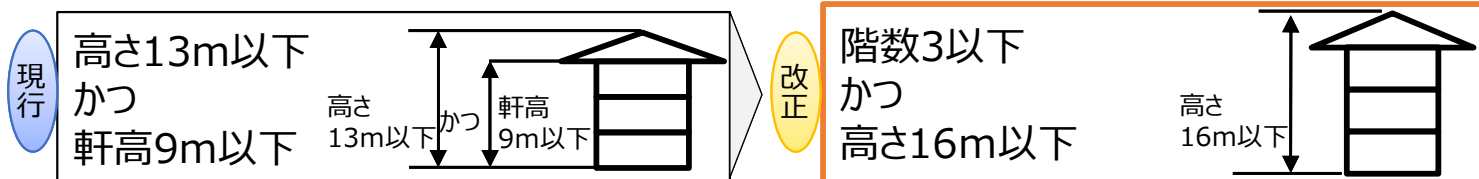
- 高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物を建築する場合、高度な構造計算（許容応力度等計算等）により、構造安全性を確認する必要がある、一級建築士でなければ設計又は工事監理をしてはならない。（法第20条第1項第2号）
- 近年の建築物の断熱性向上等のために、階高を高くした建築物のニーズが高まっている。
- 一定の耐火性能が求められる木造建築物の規模（第21条第1項）については、安全性の検証の結果、高さ13m超又は軒高9m超から、4階建て以上又は高さ16m超に見直されている（H30法改正）。

		～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】



二級建築士等の業務独占範囲の見直し

令和7年4月1日施行

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 ≤ 13 m かつ 軒高 ≤ 9 m					高さ > 13 m または 軒高 > 9 m
	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	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		
	特殊					

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			