参考資料2

建築行政に係る最近の動向（施策集）

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

1．近年の対応策に係る方法論の整理 ····· P2

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） ····· P21
（2）改正建築基準法の施行状況（平成26年２月第二次答申） ····· P30
（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)） ····· P34
（4）改正建築基準法の施行状況（平成30年２月第三次答申） ····· P37
（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（平成30年２月第三次答申） ····· P54
（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)） ····· P56
（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） ···· P59

3．近年のその他施策の概要

（1）ストック活用 ····· P87
（2）人材確保･育成 ····· P121
（3）新技術･新材料 ····· P166
（4）地球環境問題 ····· P173
（5）建築物の質 ····· P201
（6）持続可能な市街地 ····· P253

1. 近年の対応策に係る方法論の整理

※ P○ は「３.近年のその他施策の概要」の該当ページを表す。

ストック活用に関するこれまでの対応策について①

テーマ / 手法	ストック活用① 質の確保・向上 P88	
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 既存不適格建築物に係る構造規制の合理化（H24） • 防火上主要な間仕切壁の代替措置となる強化天井の導入（H28） • 維持保全計画の要作成建築物等の拡大（H30） • 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仕組みの導入（H30） • ４号特例の縮小（R4） • 既存不適格建築に係る防火・接道規定の遡及緩和（R4）	**【長期優良住宅法】** • 増改築認定制度を創設（H26） • 既存認定制度を創設（R3） • 省エネに係る認定基準の引上げ（R6：増改築及び既存） **【住宅品確法】** • 既存住宅に係る住宅性能表示制度を創設（H14）
ガイドライン	• 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（R4） • 既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン（R1）	
予算	• 長期優良住宅化リフォーム推進事業（H25～） • 建築物火災安全改修事業（R5）	• 子育てグリーン住宅支援事業（R6）
税制・融資	**【耐震改修税制】**建築物（H26） **【リフォーム促進税制】** • 三世代同居対応リフォーム税制（所得税）を創設（H28） • 長期優良住宅化リフォーム税制（所得税・固定資産税）を創設（H29） • 省エネリフォーム税制（所得税）の全窓要件を緩和（R4） • 子育て対応リフォーム税制（所得税）を創設（R6）	**【住宅ローン減税】** • 省エネ基準適合以上の既存住宅に対する借入限度額の上乗せ（R4） **【買取再販税制】** • 買取再販に係る登録免許税の特例措置を創設（H26） • 買取再販に係る不動産取得税の特例措置を創設（H27）
市場整備	• 安心R住宅（H29）	
普及啓発		
公共調達	• 各種技術基準 – 官庁施設の総合耐震診断・改修基準（H8） – 官庁施設の公共建築改修工事標準仕様書（R7） 等	• インフラ長寿命化基本計画（H25）
その他		

P.97

ストック活用に関するこれまでの対応策について②

テーマ / 手法	ストック活用②	
	活用促進（価値の向上・創出） P102	
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 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100m2から200m2に見直し）（H30） • 用途変更に係る全体計画認定制度の導入（H30） • 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和（H30） • 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例（H30） • 住宅の採光規制の見直し（一定の条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和）（R4） **【住宅宿泊事業法】** • 健全な民泊サービスの普及のため住宅宿泊事業の届出制度を創設（H29）	**【地域再生法】** • 廃校の用途変更に係る高さ制限の特例（R6） • 住宅の用途変更に係る容積率不算入措置の特例（R6） **【宅建業法】** • 建物状況調査に係る重要説明事項の追加（H30） • 標準媒介契約約款の見直し（建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設ける見直し）（R6） • 空き家等に係る媒介報酬の見直し（R6） **【空家法】** • 空家等活用促進区域の創設（R5） • 空家等管理活用支援法人の創設（R5）
ガイドライン	• 歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン(H30) • 全体計画認定に係るガイドライン（H17(R1改正)） • 既存建築物の現況調査ガイドライン（R6） • 既存建築物の緩和措置に関する解説集（R6） • 民泊の安全措置手引き（H29）	• 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の策定（H26） • 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（R5） • 空き家等管理活用支援法人の指定の手引き（R5）
予算	• 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業（R7）	• 空き家対策総合支援事業（H28） • 空き家再生等推進事業（H20）
税制・融資	• 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）（H28）	
市場整備		
普及啓発	• 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定（R6） • 空き家対策に係る周知（特設サイトの作成、新聞広告（空き家すごろく）他）（R6）	
公共調達	• 既存官庁施設の保存・活用(松山地方気象台（R5）ほか）	
その他		

人材確保・育成に関するこれまでの対応策について①

テーマ / 手法	人材確保・育成①	
	設計／計画 P122	
法令 (括弧は改正年)	**【建築士法】** • 建築士試験受験要件の見直し（H30） • 業務報酬基準の見直し（H31、R6）	**【建設業法・入契法】** • 建設業許可時に社会保険への加入を要件化（R1） • 処遇改善、価格転嫁（労務費へのしわ寄せ防止）、働き方改革（工期ダンピング対策強化）、生産性向上（現場技術者に係る専任義務の合理化）（R6）
ガイドライン	• BIMガイドライン（R2、R4） • 建設業法令遵守ガイドライン（発注者・受注者間）（元請負人と下請負人間）（R6改正） • 中央建設業審議会「工期に関する基準」（R2作成・R6改正） • 中央建設業審議会「労務費に関する基準」の作成・勧告に向けた検討（R6～）	
予算	• BIMモデル事業（R1～R3） • BIM導入支援（R4～） • 都市木造建築物設計支援事業（R2～）	
税制・融資		
市場整備	• 業務報酬基準の見直し（H31、R6）【再掲】	
普及啓発	• 若年者入職促進タスクフォース（R5～） • 働き方改革の実現に向けた効率的な建設工事の促進（モデル事業事例集）（R6）	
公共調達	【設計】 • 各種技術基準 – 公共建築設計業務委託共通仕様書（H20（R6改定）） – 官庁施設の設計業務等積算基準（H21（R6改定））　等 • 公共建築工事における工期設定の基本的考え方（H30） • 働き方改革に配慮した公共建築設計業務委託のためのガイドライン（R2） • 官庁営繕事業におけるBIM活用（R5）	
その他	• 建設産業における女性活躍・定着促進に向けた実行計画（R6）	

人材確保・育成に関するこれまでの対応策について②

テーマ / 手法	人材確保・育成②	
	施工 P140	
法令 (括弧は改正年)	**【建設業法・入契法】** • 建設業許可時に社会保険への加入を要件化（R1）【再掲】 • 処遇改善、価格転嫁（労務費へのしわ寄せ防止）、働き方改革（工期ダンピング対策強化）、生産性向上（現場技術者に係る専任義務の合理化）（R6）【再掲】	**【入管法】** • 建設業分野における外国人材の受入れ（特定技能制度（H31）、育成就労制度（R6改正、３年以内施行）
ガイドライン	• 中央建設業審議会「工期に関する基準」（R2）【再掲】 • 中央建設業審議会「労務費に関する基準」の作成・勧告に向けた検討（R6～）【再掲】 • 社会保険の加入に関する下請指導ガイドライン（H24作成、R2及びR4改訂）	• BIMガイドライン（R2、R4）【再掲】
予算	• 大工技能者等の担い手確保・育成事業（R2～R6） • 暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業（R7～） • 働き方改革等による建設業の魅力向上（R5～）	• BIMモデル事業（R1～R3）【再掲】 • BIM導入支援（R4～）【再掲】
税制・融資		
市場整備	• 建設キャリアアップシステム（CCUS）の構築、利用拡大（H31～） • 建退共の普及促進（過年度より取組）	
普及啓発	• 建設業の働き方改革に向けた建設業界及び発注者への規制内容の周知・要請 • 若年者入職促進タスクフォース（R5～）【再掲】	• 一人親方化の取組に関する申し合わせ（R６実施分） • 働き方改革の実現に向けた効率的な建設工事の促進（モデル事業事例集）【再掲】（R6）
公共調達	【工事監理】 • 各種技術基準 – 建築工事監理業務委託共通仕様書（H13（R6改定）） – 官庁施設の設計業務等積算基準（H21（R6改定））【再掲】 等	【工事】 • 各種技術基準 – 公共建築工事標準仕様書（R7） – 公共建築工事積算基準（H15（H28改定））　等 • 公共建築工事における工期設定の基本的考え方（H30）【再掲】 • 官庁営繕事業における週休２日の取組（H29～） • 官庁営繕事業におけるBIM活用（R5）【再掲】
その他	• 建設産業における女性活躍・定着促進に向けた実行計画（R６）【再掲】	• 「住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会」の開催（R7）

人材確保・育成に関するこれまでの対応策について③

テーマ / 手法	人材確保・育成③	
	審査 P153	維持管理 P159
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 指定確認検査機関等による仮使用認定制度の創設（H26） • ルート２主事制度の導入（H26） • 適判検定受検要件の見直し（R4） • 建築副主事の創設（R5） • 計画通知の民間開放（R6） • BIM図面審査（R8） • BIMデータ審査（R11）	**【建築基準法】** • 防火設備検査員制度の創設（H28） **【宅建業法】** • 重要事項説明書等の電磁的方法による交付の可能化（R4） **【マンション管理適正化法】** • マンション管理士の創設（H12）
ガイドライン		• IT重説・書面電子化実施マニュアルの公表（R4（R6改訂）） • 不動産コンサルティング業務の明確化（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正）（R6）
予算		
税制・融資		
市場整備		• オンラインによる重要事項説明（IT重説）の開始（H29）
普及啓発		• 不動産コンサルティング地域ワーキング・グループの登録開始（R6） • 全国不動産コンサルティングフォーラムの開催（R7）
公共調達	• 計画通知の民間開放（R6）【再掲】	• 各種技術基準 – 建築保全業務共通仕様書（R5） – 建築保全業務積算基準（R5）　等
その他		

新技術・新材料に関するこれまでの対応策について

P166

テーマ / 手法	新技術・新材料				
	技術開発	設計・計画	施工	維持管理	審査・検査
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 性能規定化（H11～） • 法第38条において現行法令が想定していない構造方法等の認定制度を創設（H26）		**【建築基準法】** • 既存建築物以外の建築物にあと施工アンカーを適用可能化（R4）	**【建築基準法・官公法】** • 定期検査等におけるデジタル化の促進（R6）	
ガイドライン	• 通念上のセメントを用いないコンクリートを法第37条認定の対象化（R7）				• リモート検査指針（R6）
予算	• 住宅生産技術イノベーション促進事業（H31～R5）				
税制・融資					
市場整備					
普及啓発					
公共調達			• 官庁営繕事業の建設現場で遠隔臨場を適用（R4）		
その他					

地球環境問題に関するこれまでの対応策について①

P174

テーマ / 手法	地球環境問題① 省エネ・脱炭素	
法令 (括弧は改正年)	**【建築物省エネ法】** • 法制定、省エネ基準適合義務化[大規模非住宅] (H27) • 省エネ基準適合義務化対象拡大[中規模非住宅]（H31） • 建築主への省エネ性能説明義務化[小規模非住宅・住宅]（H31） • 住宅トップランナー制度の拡大[注文住宅、賃貸共同住宅]（H31） • 省エネ基準適合義務化対象拡大[原則全ての住宅・建築物](R4) • 住宅トップランナー制度の拡大[分譲マンション]（R4） • 省エネ性能表示制度の強化（R4） • 再エネ促進区域制度の創設（R4）	**【住宅品確法】** • 断熱等級、一次エネ等級創設（H26） • 断熱等級、一次エネ等級の上位等級を創設（R3、R4） **【長期優良住宅法】** • 省エネに係る認定基準の引上げ（R4：新築、R6：増改築及び既存） **【都市の低炭素化の促進に関する法律】** • 低炭素まちづくり計画制度の創設（H24） **【都市再生特別措置法】** • 脱炭素都市再生整備事業の計画認定制度（R6）
ガイドライン	• 建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン（R4） • 建築物省エネ法に基づく「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（R4）	
予算	• 子育てグリーン住宅支援事業（R6～）【再掲】 • 耐震・環境不動産形成促進事業（H25～）	• 脱炭素・クールダウン都市開発推進事業（R7～）
税制・融資	**【住宅ローン減税】** • 省エネ基準適合住宅・ZEH水準省エネ住宅に対する借入限度額の上乗せ（R4）【再掲】	**【リフォーム促進税制】** • 省エネリフォーム税制（所得税）の全窓要件を緩和（R4）【再掲】
市場整備		
普及啓発	• 脱炭素都市づくり大賞（環境省共催），住みやすい都市を気候変動対策でつくっていくためのアイデアブック～海外ではどうやってるの編～	
公共調達	**【建築物省エネ法】**【再掲】 **【温対法】**（環境省） • 政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画（政府実行計画） **【グリーン購入法】**（環境省） • 環境物品等の調達の推進に関する基本方針	• 各種技術基準 － 官庁施設の環境保全性基準（H23（R4改定）） － 建築設備設計基準（R6） 等 • 公共建築物におけるZEB事例研究（R6） • 官庁施設における建築物LCAの実施（R7）
その他		

P.100

地球環境問題に関するこれまでの対応策について②

テーマ / 手法	地球環境問題②
	木材利用促進 **P185**
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 大型木造建築物の面積規制の合理化[壁等の導入](H26) • CLTパネル工法の創設（H28） • 木造建築物等に係る制限の合理化(H30) • 木材利用の促進のための建築基準の合理化 [特定区画、防火上別棟](R4) • 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化（R5） **【住宅品確法】** • CLTパネル工法の評価基準を創設（R3） **【長期優良住宅法】** • CLTパネル工法の認定基準を創設（R3） **【都市（まち）の木造化推進法】** • 公共建築物で木材利用を促進（H22） • 民間建築物を含む建築物一般で木材利用を促進（R3） **【クリーンウッド法】** • 川上・水際の木材関連事業者に合法性確認等を義務付け（R5）
ガイドライン	• 木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン（R6）
予算	• 地域型住宅グリーン化事業（H27～R5） • サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）（H27～R5） • 優良木造建築物等整備推進事業（R4～）
税制・融資	
市場整備	
普及啓発	• 住宅での国産木材の使用量等を表示する「国産木材活用住宅ラベル制度」の運用を開始（R5） • 木造建築物の適切な維持保全・維持管理に必要な情報をまとめたパンフレットを公表（R6） • 中大木造建築物の普及加速化に資する構法解説集を公表（R6） • 用途別に適用される規制を紹介する「ここまでできる木造建築のすすめ」の改訂版を公表（R6）
公共調達	• 各種技術基準 － 木造計画・設計基準（H23（R7改定））、公共建築木造工事標準仕様書（R7） 等 • 公共建築物における木材利用の取組に関する事例集（R2）
その他	

地球環境問題に関するこれまでの対応策について③

テーマ / 手法	地球環境問題③
	その他（生物多様性・緑化等） **P195**
法令 (括弧は改正年)	**【都市緑地法】** • 優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）を創設（R6）
ガイドライン	
予算	• 優良緑地確保支援事業（R6） • グリーンインフラ活用型都市構築支援事業（R6）
税制・融資	
市場整備	• 「不動産分野における気候関連サステナビリティ情報開示対応のためのガイダンス」(R3.3策定、R6.3改訂) • TSUNAGとグローバル基準との連携（TNFD、GRESB）（R6）
普及啓発	
公共調達	• 各種技術基準 － 官庁施設の環境保全性基準（H23）【再掲】
その他	

建築物の質に関するこれまでの対応策について①

テーマ / 手法	建築物の質①（最低限～＋αの基準） 構造安全性 P202	
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 給湯設備耐震施工義務付け（H25） • エレベーター耐震基準強化（H26） • 特定天井の規制導入（H26） • 瓦屋根の緊結基準強化（R3） • 4号特例の縮小（R4）【再掲】 • 木造建築物の壁量基準等の見直し（R4）	**【耐震改修促進法】** • 診断義務付け（H25） **【官公法】** • 国の建築物において対応すべき災害に津波が含まれることの明確化（H25）
ガイドライン	• 南海トラフ沿いの長周期地震動対策（H28） • 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の策定（H29）	
予算	• 天井の耐震改修事業（H25） • 超高層建築物等の長周期地震動対策事業（H27） • 瓦屋根の耐風改修事業（R3） • 耐震改修補助（H7）	
税制・融資	**【耐震改修税制】** • 建築物（H26）【再掲】	
市場整備		
普及啓発		
公共調達	• 各種技術基準 － 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（H25） － 建築構造設計基準（H5（R3改定））　等 • 災害に強い官公庁施設づくりガイドライン（R3）	
その他		

建築物の質に関するこれまでの対応策について②

テーマ / 手法	建築物の質②（最低限～＋αの基準） 防火安全性 P216
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 木造屋外階段等の防腐措置等の明確化(R4)
ガイドライン	• 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（R4）【再掲】 • 木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン（R4）
予算	
税制・融資	
市場整備	
普及啓発	
公共調達	• 各種技術基準 － 官庁施設の基本的性能基準（H25） － 木造計画・設計基準（H23（R7改定））【再掲】 等
その他	

建築物の質に関するこれまでの対応策について③

テーマ / 手法	建築物の質③（最低限～＋αの基準）	
	衛生環境	バリアフリー P219
法令 (括弧は改正年)		**【バリアフリー法】** • 車椅子使用者用客室の設置基準の引き上げ（H30） • 特別特定建築物への「公立小学校等」の追加、条例小規模特別特定建築物の特則創設（R2） • 「劇場等の客席」の誘導基準創設（R4） • トイレ、客席、駐車場のバリアフリー基準の見直し（R6）
ガイドライン		**【建築設計標準】** • 小規模店舗の建築設計標準の追加等（R2） • 基準見直しの反映等（R7）
予算		• バリアフリー環境整備促進事業(H18)
税制・融資		
市場整備		
普及啓発		
公共調達	• 各種技術基準 － 官庁施設の基本的性能基準（H25）【再掲】 － 建築設備設計基準（R6）【再掲】　等	• 各種技術基準 － 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（H18） － 建築設計基準（H26（R4改定））　等
その他		

建築物の質に関するこれまでの対応策について④

テーマ / 手法	建築物の質④	
	機能継続性（地震・水害） P231	長寿命化 P236
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • エレベーター耐震基準強化（H26）【再掲】 • 特定天井の規制導入（H26）【再掲】 **【耐震改修促進法】** • 診断義務付け（H25）【再掲】 **【官公法】** • 国の建築物において対応すべき災害に津波が含まれることの明確化（H25）【再掲】	**【マンション管理適正化法】** • マンション管理計画認定制度の創設（R2）
ガイドライン	• 南海トラフ沿いの長周期地震動対策（H28）【再掲】 • 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン策定（H30） • 電気設備の浸水対策ガイドライン策定（R2）	• 長期修繕計画作成ガイドラインの策定（H20） • マンションの修繕積立金に関するガイドラインの策定（H23）
予算	• 災害危険区域等建築物防災改修等事業（R3） • 耐震改修補助（H7）【再掲】	• マンションストック長寿命化等モデル事業（R2～）
税制・融資	**【耐震改修税制】** • 建築物（H26）【再掲】	**【マンション長寿命化促進税制】** • マンション長寿命化促進税制（固定資産税）を創設（R4）
市場整備		
普及啓発		
公共調達	• 各種技術基準 － 官庁施設の基本的性能基準（H25（R2改定））【再掲】 － 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（H25）【再掲】 • 災害に強い官公庁施設づくりガイドライン（R3）【再掲】	• インフラ長寿命化基本計画（H25） • 各種技術基準 － 官庁施設の基本的性能基準（H25）【再掲】 － 官庁施設の環境保全性基準（H23）【再掲】 等
その他		

P.103

建築物の質に関するこれまでの対応策について⑤

テーマ / 手法	建築物の質⑤	
	意匠・景観 P241	その他（長期優良等） P247
法令 (括弧は改正年)	**【景観法】** • 景観重要建造物指定制度を創設（H16） **【歴史まちづくり法】** • 歴史的風致形成建造物指定制度を創設（H20）	**【長期優良住宅法】** • 長期優良住宅に係る認定制度を創設（H20） • 増改築認定制度を創設（H26）【再掲】 • 既存認定制度を創設（R3）【再掲】 • 省エネに係る認定基準の引上げ（R4：新築、R6：増改築及び既存）【再掲】 **【住宅品確法・瑕疵担保履行法】** • 住宅性能表示制度を創設（H12） • 新築住宅に係る瑕疵担保責任の規定（H12）と瑕疵担保責任の履行の確保を図るための資力確保措置の義務付け（H21）
ガイドライン		
予算		• 長期優良住宅化リフォーム推進事業【再掲】（H25～）
税制・融資	**【景観まちづくり関連税制】** • 景観重要建造物の相続税の評価減（H28） **【歴史まちづくり関連税制】** • 歴史的風致形成建造物の相続税の評価減（H28）	**【リフォーム促進税制】** • 長期優良住宅化リフォーム税制（所得税・固定資産税）を創設（H29）【再掲】
市場整備		• 「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（R5）
普及啓発	• 歴史まちづくりサミット（H24～） • 景観行政セミナー（H28～）	• 建築保全業務共通仕様書（R5）
公共調達	• 各種技術基準 － 官庁施設の基本的性能基準（H25）【再掲】 － 建築設計基準（H26）【再掲】	
その他		

持続可能な市街地に関するこれまでの対応策について①

テーマ / 手法	持続可能な市街地①	
	市街地の安全確保 P254	
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 延焼防止性能を有する建築物等の建蔽率制限緩和（H30） • 前面道路から後退して壁面線指定を行った場合等の建蔽率制限緩和（H30） • 接道規制の強化が可能な対象の拡大（H30） • 接道規制に係る認定制度創設（H30） **【空家法】** • 特定空家等・管理不全空家等に対する措置の整備（H26、R5）	**【都市再生特別措置法】** • 都市再生安全確保計画制度の創設（H24） • 都市再生安全確保計画制度の拡充（H28） • 防災指針の作成（R2） **【都市再生特別措置法・都市計画法】** • 災害危険区域等に係る開発許可基準の見直し（R2）
ガイドライン	• 大都市における エネルギーの面的利用に関する事例集（R3） • 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（R5） • 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（R5）【再掲】 • 狭あい道路対策に関するガイドライン（R6）	
予算	• 市街地再開発事業（S45～） • 優良建築物等整備事業（H6～） • 住宅市街地総合整備事業（H16～） • 空き家再生等推進事業（H20）【再掲】 • 狭あい道路整備等促進事業（H21～）	• 都市安全確保促進事業（H24～） • 空き家対策総合支援事業（H28）【再掲】 • 国際競争業務継続拠点整備事業（H29～） • 狭あい道路情報整備モデル事業（R6～）
税制・融資	• 特定空家等・管理不全空家等に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用除外（H26、R5） • 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）（H28）【再掲】	
市場整備		
普及啓発	• 空き家対策に係る周知（特設サイトの作成、新聞広告（空き家すごろく）他）（R6）【再掲】	
公共調達		
その他		

持続可能な市街地に関するこれまでの対応策について②

テーマ / 手法	持続可能な市街地②	
	良好な市街地環境の確保 **P264**	
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 昇降路・老人ホーム等地下室部分等の容積率不算入に係る緩和（H26、H30） • 用途規制の特例許可に係る手続合理化（H30） • 日影規制の特例許可に係る手続合理化（H30） • 一団地認定の対象行為へ大規模修繕・模様替の追加（R4） **【都市計画法・建築基準法】** • 立体道路制度の適用対象拡充（H30） **【都市計画法】** • 低未利用土地権利設定等促進計画制度等の創設（H30）	**【都市再生特別措置法】** • 立地適正化計画制度の創設（H26） • 「居心地がよく歩きたくなる」まちなかづくり支援制度の創設（R2） **【都市再開発法】** • 施行区域要件の変更、個別利用区制度の創設等（H28） **【景観法】** • 景観計画制度の創設（H16） **【歴史まちづくり法】** • 歴史的風致維持向上計画の認定（H20）
ガイドライン	• 新たな用途等に係る許可準則等の発出（H2～随時） • 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（H30）	• 一団地の総合的設計制度等の解説（R5） • 総合設計制度の手引き・事例集（R5）
予算	• 市街地再開発事業（S45～）【再掲】 • 優良建築物等整備事業（H6～）【再掲】 • 住宅市街地総合整備事業（H16～）【再掲】 • 都市再生整備計画事業（H22~） • 共同型都市再構築業務（H24～） • 集約都市開発支援事業（H25～）	• 歴史的観光資源高質化支援事業（R1～） • 都市構造再編集中支援事業（R2～） • まちなかウォーカブル推進事業（R2～） • まちなか公共空間等活用支援事業（R2～） • 景観改善推進事業（R2～）
税制・融資	**【ウォーカブル推進税制】** • ウォーカブル推進税制（固定資産税・都市計画税）を創設（R2～）	
市場整備		
普及啓発	• 景観行政セミナー（H28～）【再掲】 • 歴史まちづくりサミット（H24～）【再掲】	
公共調達		
その他		

持続可能な市街地に関するこれまでの対応策について③

テーマ / 手法	持続可能な市街地③
	その他（個別ニーズへの対応等） **P290**
法令 (括弧は改正年)	**【建築基準法】** • 水素スタンドにかかる用途規制上の貯蔵量上限の適用除外（H26） • 宅配ボックスに係る容積率規制の合理化（H30） • 大規模庇に係る建蔽率規制の合理化（R4） • 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度創設（R4） • 構造上やむを得ない場合の建蔽率・容積率・高さ制限に係る特例許可の拡充（R4）
ガイドライン	
予算	
税制・融資	
市場整備	
普及啓発	
公共調達	
その他	

P.105

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）

P.106

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）

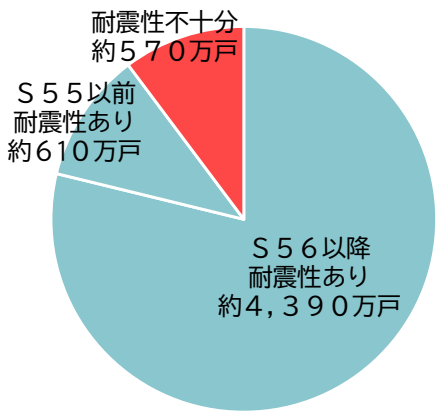
○耐震性に係る表示制度（任意）
・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

○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）

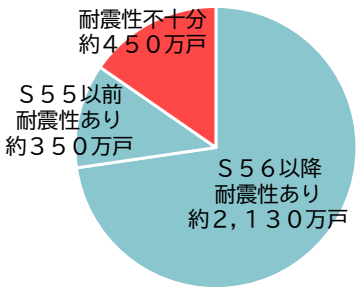
現状値：令和５年



耐震化率　約９０％

総戸数　約５，５７０万戸
耐震性あり　約５，０００万戸

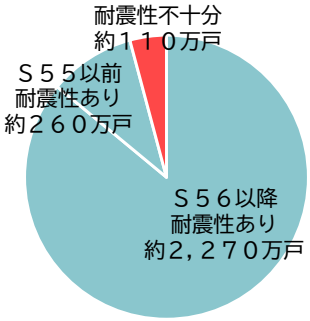
戸建て住宅



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

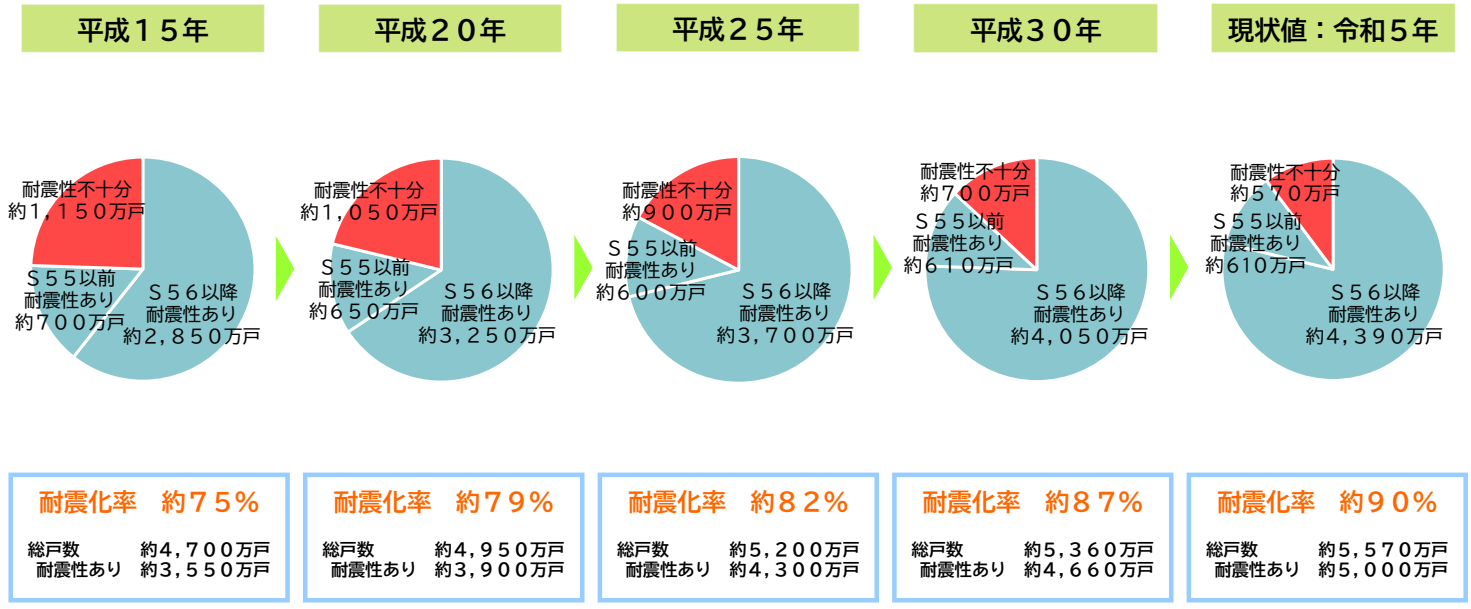
総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

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

P.107

住宅の耐震化率（全国）の進捗状況



耐震化率　約７５％		耐震化率　約７９％		耐震化率　約８２％		耐震化率　約８７％		耐震化率　約９０％	
総戸数	約４，７００万戸	総戸数	約４，９５０万戸	総戸数	約５，２００万戸	総戸数	約５，３６０万戸	総戸数	約５，５７０万戸
耐震性あり	約３，５５０万戸	耐震性あり	約３，９００万戸	耐震性あり	約４，３００万戸	耐震性あり	約４，６６０万戸	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。

P.108

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%
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%
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。

【公布日：平成26年6月4日】

法改正の概要

■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は、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で使用することが可能となった。

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

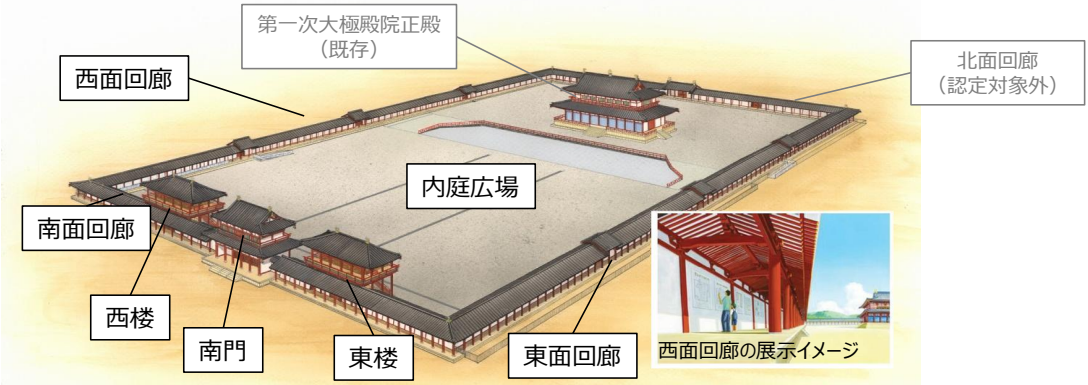
○ 認定日
平成29年2月14日、（第1回変更）令和6年6月28日
※第1回変更では首里城火災を踏まえ防火対策を強化
（炎感知器へグレードアップ、易操作性消火栓の追加など）

○ 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））

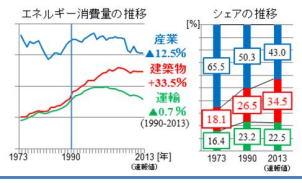
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

【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**

規制措置

特定建築物　一定規模以上の非住宅建築物（政令： 2000㎡ ）

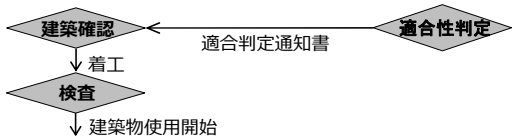
省エネ基準適合義務・適合性判定

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**

誘導措置

エネルギー消費性能の表示

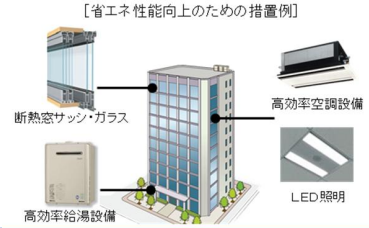
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

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）

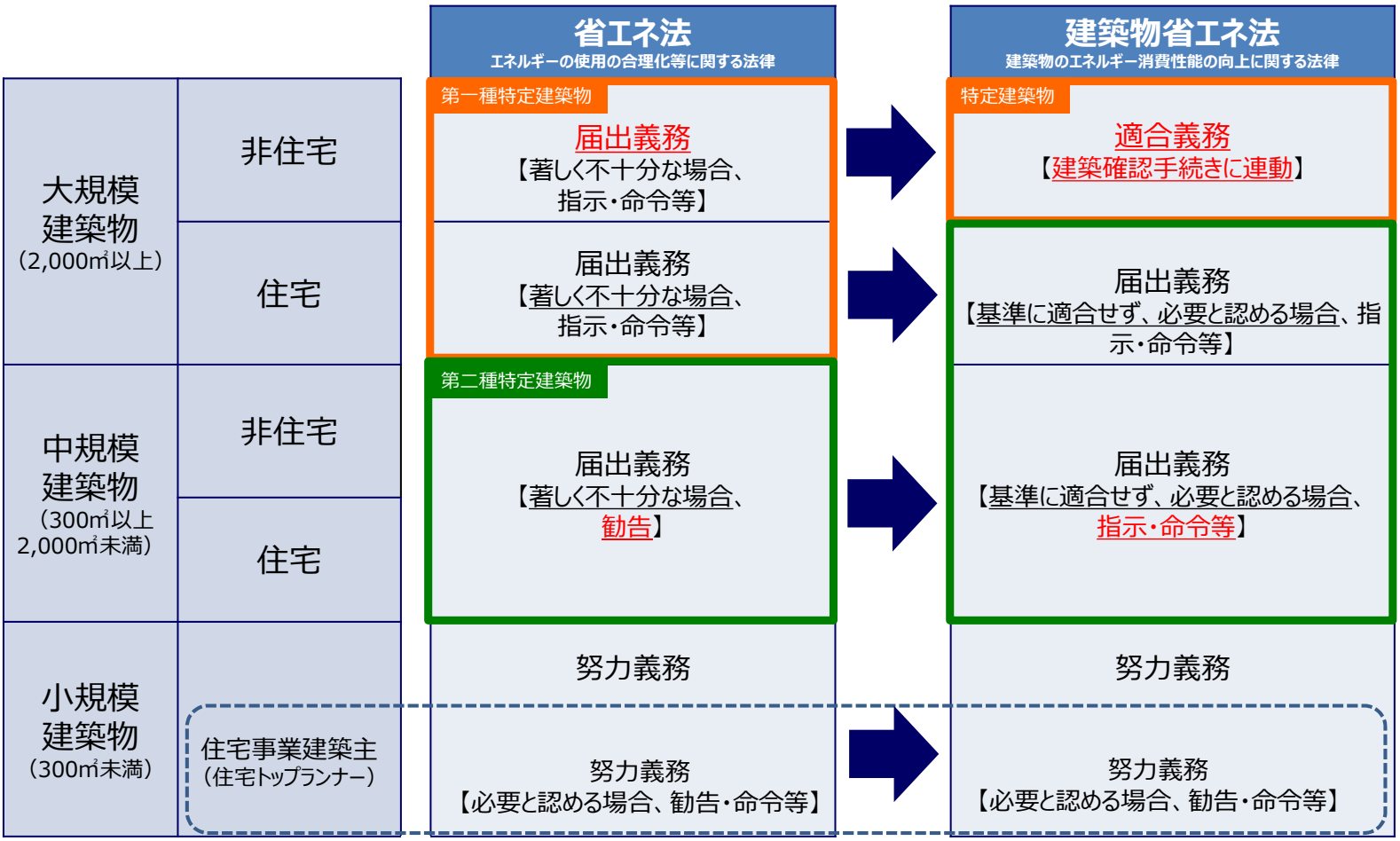
［省エネ性能向上のための措置例］



● 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）

P.113

省エネ法と建築物省エネ法の比較概要（新築）



※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）

P.114

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】

改修前（空き家）　改修後（グループホーム、飲食店、宿泊施設等）

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、木材のあらわ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

38

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）

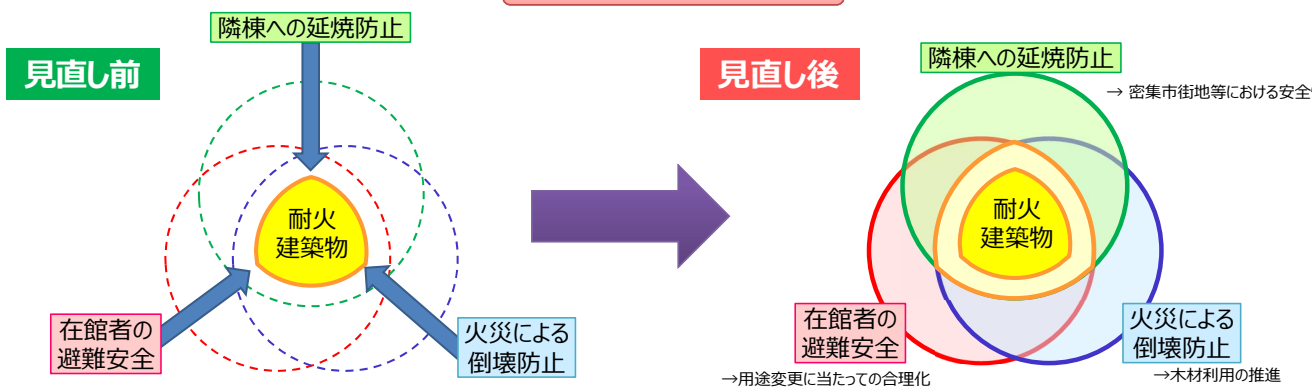
防火関連規制の見直し

○ 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



P.115

39

木造建築物等に対する基準の見直し

①②：第21条関係

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

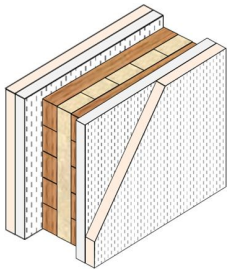
改正概要

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

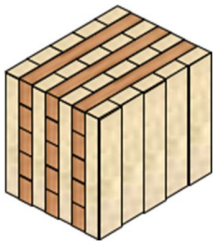
改正前：すべての壁・柱等が耐火構造



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ろ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。これ以外は大臣認定によって建築可能。

②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大

法第21条

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木造４階建て共同住宅の事例

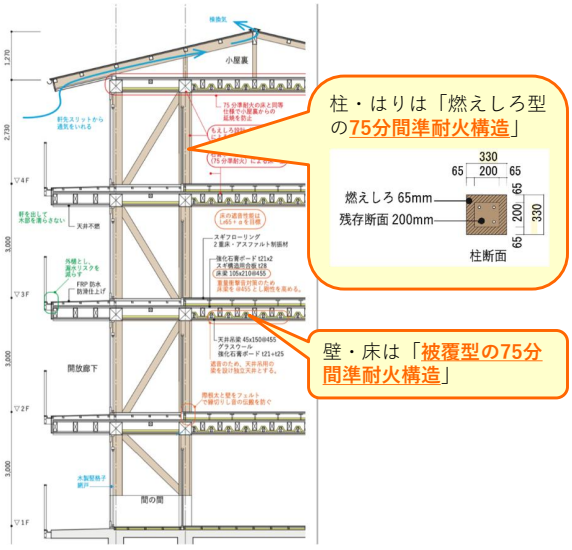
「とくもく（徳木）」プロジェクト（徳島県）

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。



©Yohei Sasakura

外観

共用廊下

内観

P.116

防火地域等における建築物に対する規制の見直し

①：第５３条第３項関係、②：新第６１条関係

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（赤枠内が延焼範囲）

現行基準（防火構造以上）を満たした場合のシミュレーション結果（国土技術政策総合研究所・建築研究所）

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

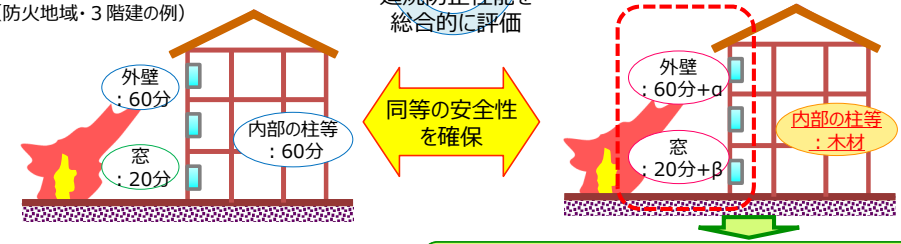
②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備　新第61条

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）



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）

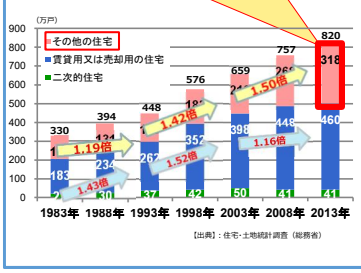
①：第２７条関係、②：第６条関係

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 標章使用開始）
      - 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

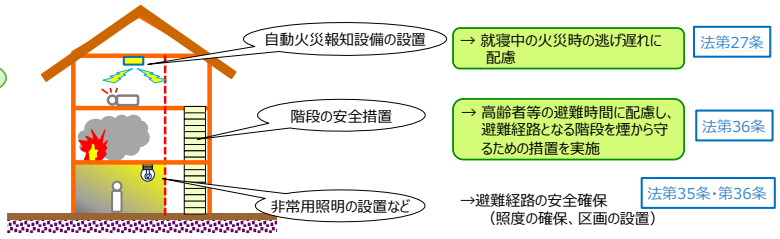
(2) 非常用照明の設置など

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



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	100㎡以上～200㎡未満	200㎡以上～
約３割	約６割	約１割

約９割

P.117

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（改正前）	保安上危険な建築物等に対する措置（改正後）
命　令	命　令
勧　告	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

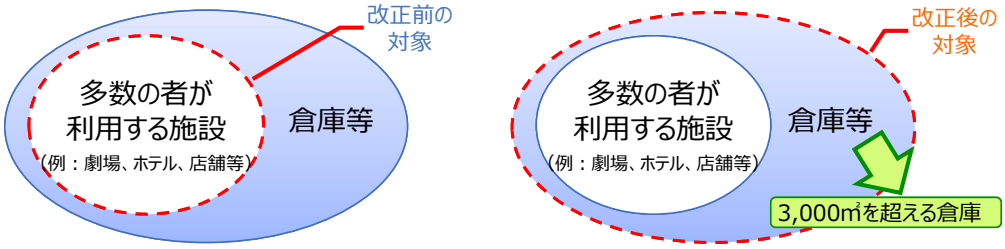
②維持保全計画※の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大

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

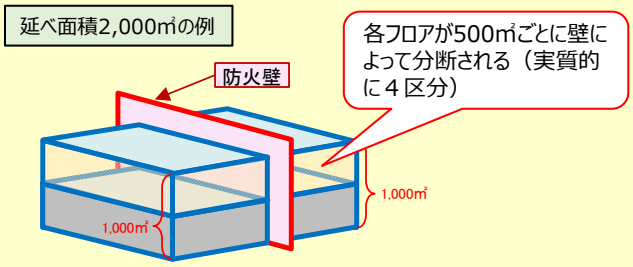


区画材としての「防火床」の追加

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。

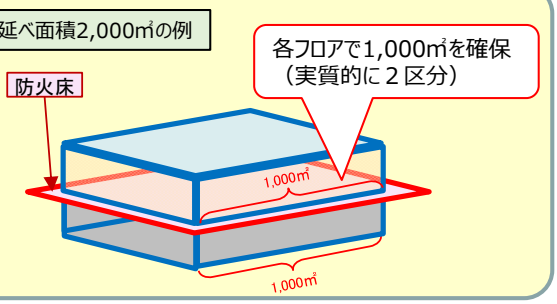


改正後（追加）

○ 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。



P.118

門・塀の基準の見直し

○ 防火地域・準防火地域における２ｍ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

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

第53条第3項

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。

（下線部が拡充箇所）

○防火地域
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）。

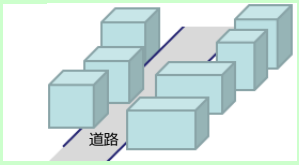
②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

第53条第5項

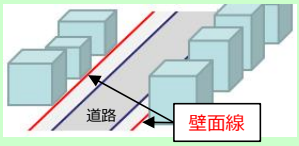
特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとする。

※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。



P.119

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

①：新第87条の２関係、 ②：新第87条の３関係

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

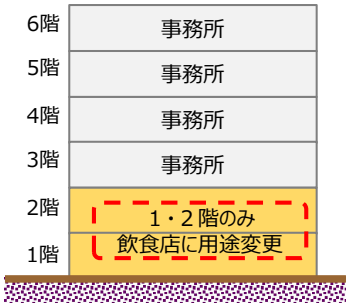
現行

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



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

容積率規制の合理化

平成30年９月25日施行

第52条第６項関係

○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。

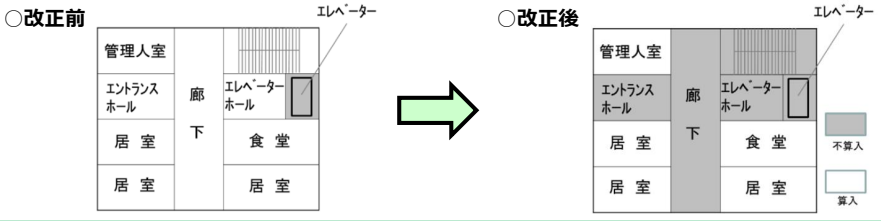
（容積率規制・・・建築物の規模が大きくなると道路、公園、下水道等の公共施設への負荷が増大するという考え方のもと、公共施設に与える負荷をコントロールする目的で設けられた規制）

（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】



P.120

用途規制等の適用除外に係る手続の合理化

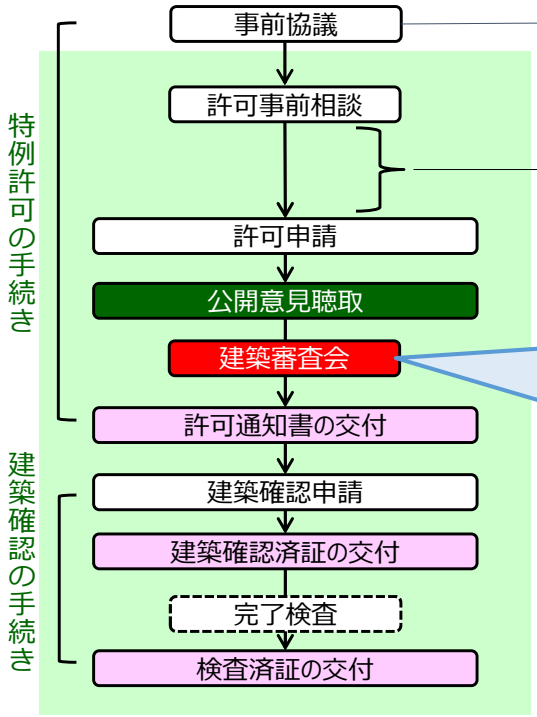
令和元年６月25日施行

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きの流れ】



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

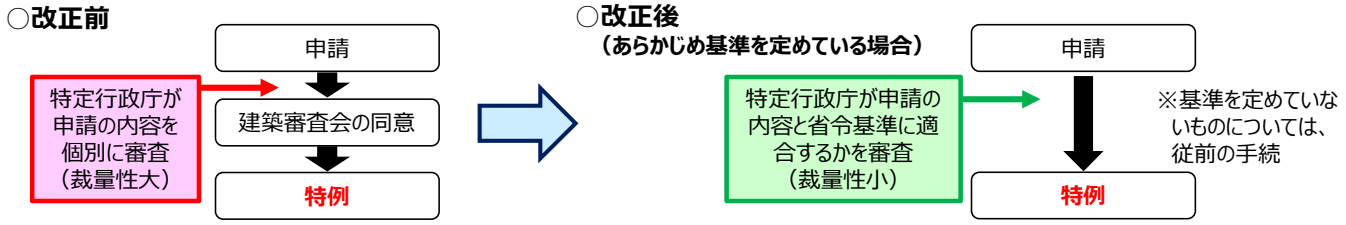
○ これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

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２ｍ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４ｍ以上の道（道路に該当するものを除く。）に２ｍ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。）。



認定実績：1232件（令和５年度）

＜省令事項＞

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

P.121

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

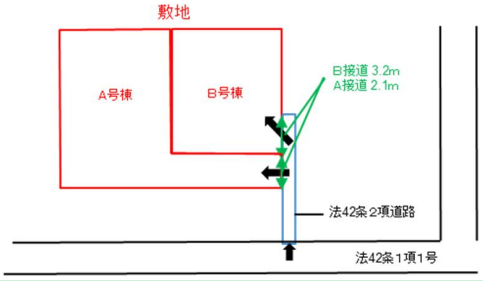
２．改正の内容

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

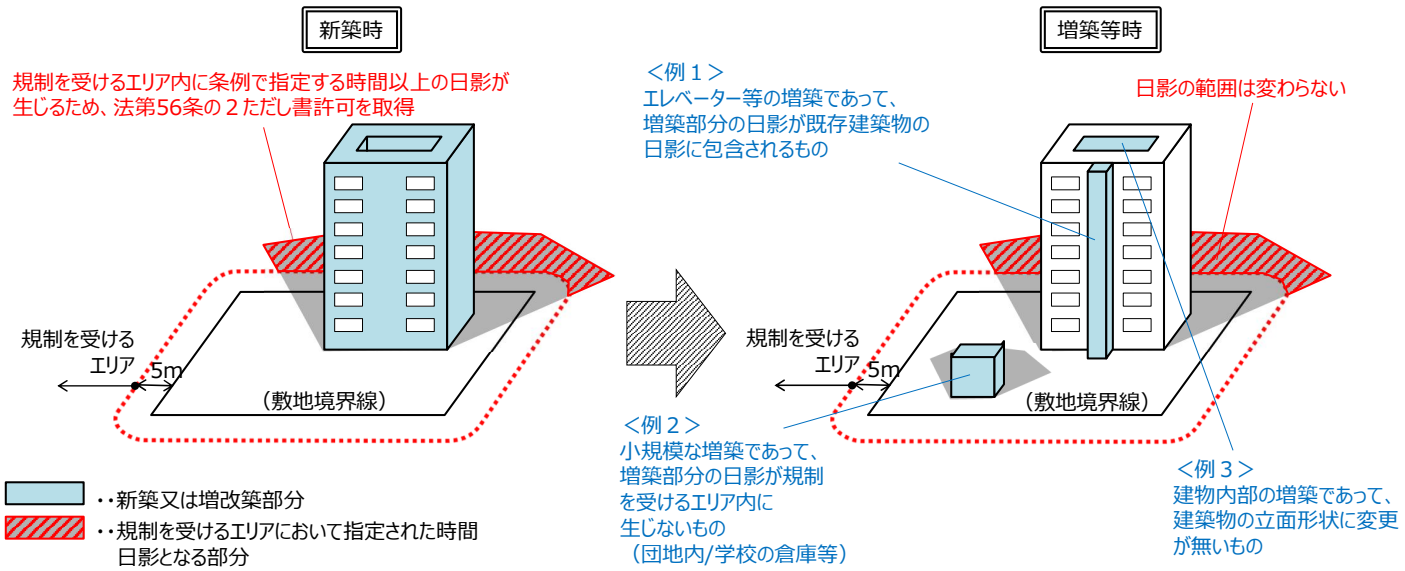
○ 法第56条の２ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

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５m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



P.122

（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

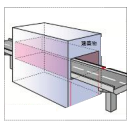
・近年、地方都市の駅前や中心市街地で市街地更新が必要。
・バリアフリー対応・回遊性の確保等の社会的要請に応えつつ土地の有効利用を促進することが求められている。

⇒ 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**



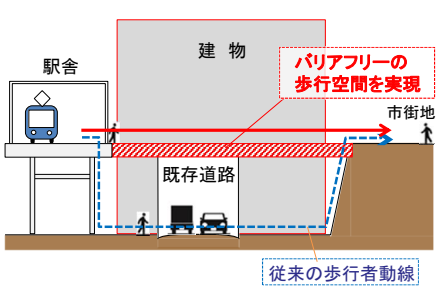
拡充内容

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）

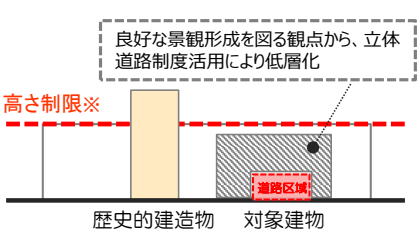
認定実績：５件（立体道路制度全体の認定実績は20件）
（令和５年度末時点）

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



※ 歴史的建造物の存在感の保持等のため、周辺地区に高度地区を設定。

3）既存の駅前広場等の上空利用

P.123

（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

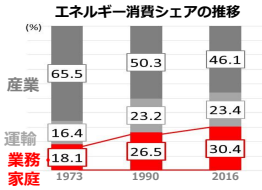
公布日：2019年５月17日

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

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））

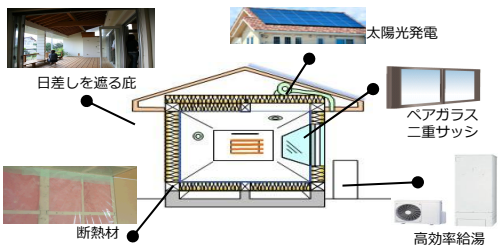
＊新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等

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

[省エネ性能向上のための措置例]



戸建住宅等

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

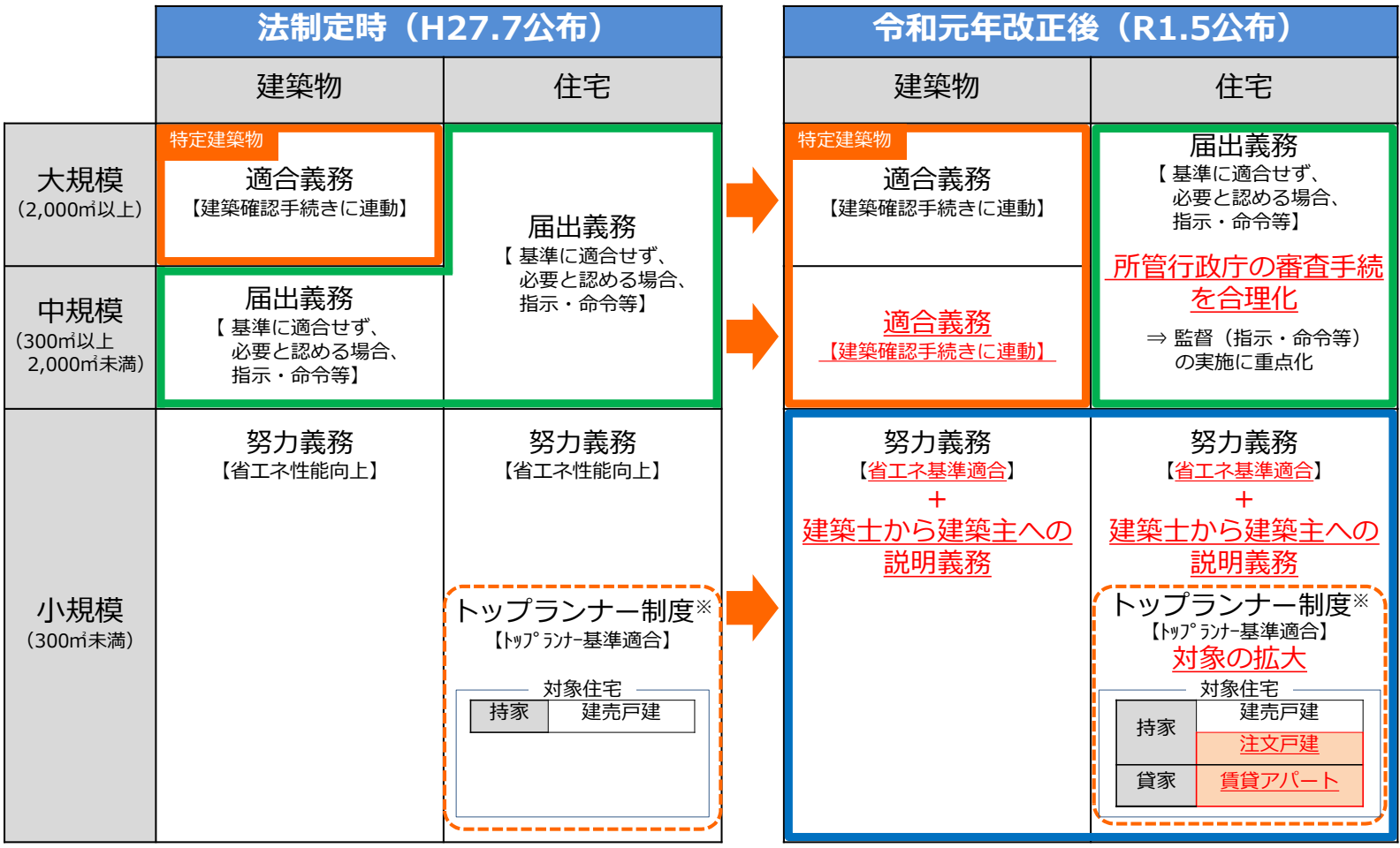
大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開 2019年11月16日施行

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

＜その他＞ ○ 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入 2021年4月1日施行 等

P.124

改正建築物省エネ法における規制措置の強化の取組



※大手住宅事業者について、トップ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）

P.125

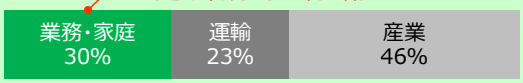
改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

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

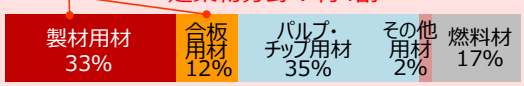
エネルギー消費の約３割を占める建築物分野での省エネ対策を加速

<エネルギー消費の割合>（2019年度）



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）



○「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、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、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年ｶｰﾎﾞ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・ｾﾞﾛ・ｴﾈﾙｷﾞｰ・ﾊｳｽ/ﾋﾞﾙ）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 非住宅	改正前 住宅	改正後 非住宅	改正後 住宅
大規模 2,000m²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 300m²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

【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

省エネ性能表示の推進　2024年4月施行

・ 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

（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

	【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

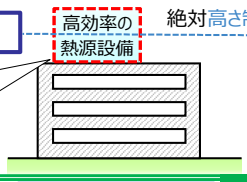
住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設（住宅金融支援機構）

○ 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

建築基準法

形態規制の合理化　2023年4月施行

省エネ改修で設置



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

■ 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

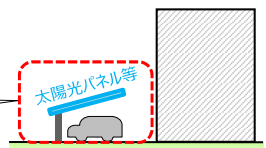
※1 太陽熱発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電　等
※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

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

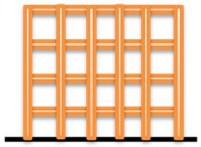
3000㎡超の大規模建築物の全体の木造化の促進

（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

（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



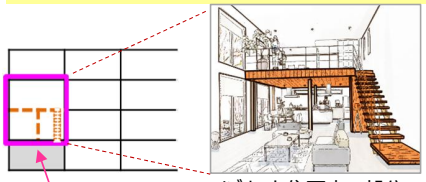
2024年4月施行

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

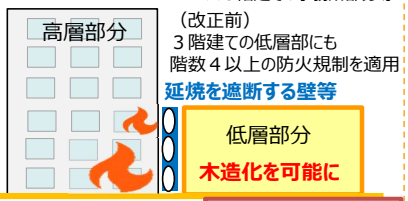
メゾネット住戸内の部分（中間床や壁・柱等）を木造化【区画内での木造化】

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



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分耐火性能等で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

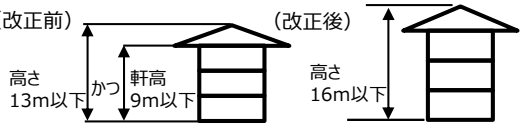
簡易な構造計算で建築可能な３階建て木造建築物の範囲を拡大

2025年4月施行

建築基準法 建築士法

（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



【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）

○住宅トップランナー制度の拡充
○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

P.127

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～]	• 分譲型規格住宅 - 建売戸建住宅　[省エネ法～] - 分譲マンション • 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】

住宅トップランナー制度の概要

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（トップランナー基準）を制定。
  対象事業者には、トップラン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。

住宅トップランナー基準

		現行基準			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**含み**）	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。

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

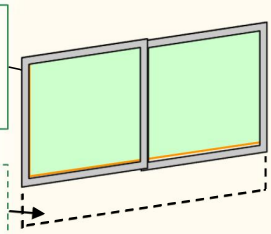
改正前：住宅の居室にあっては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

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

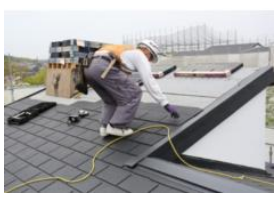
※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

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

屋根の断熱改修
（断熱材＋通気層分が増加）



屋根の断熱化工事

・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。

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。

P.129

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

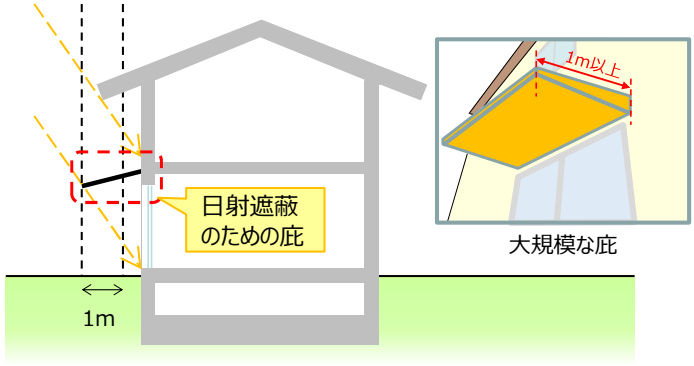
改正前：都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（改正前は、制限の例外は限定的）

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

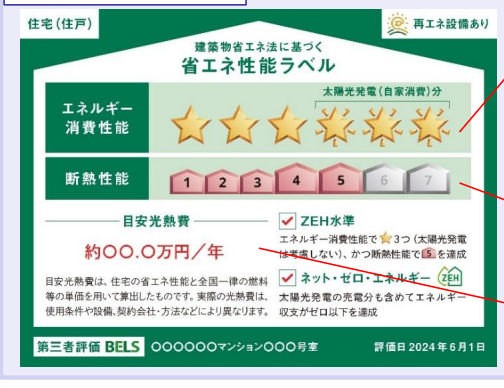
- ✓ 住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示する必要（努力義務）。
  ※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ 告示に定められたラベルを使用して表示。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は勧告等の対象※。
  ※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定

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

P.130

住宅における省エネ部位ラベル

非住宅 住宅

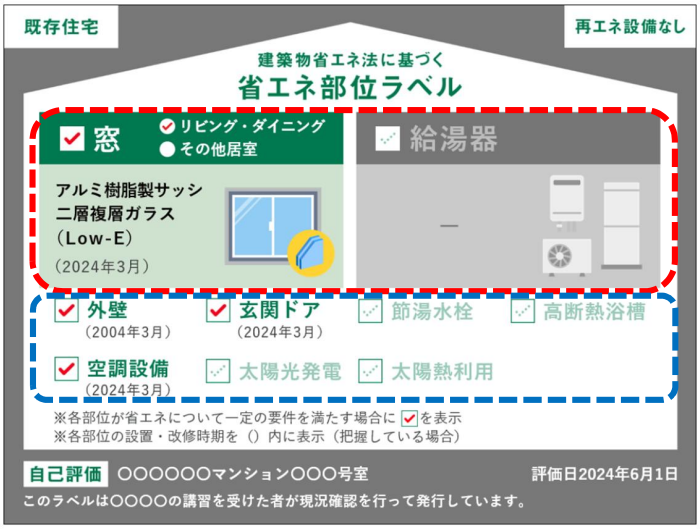
Point

- 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



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

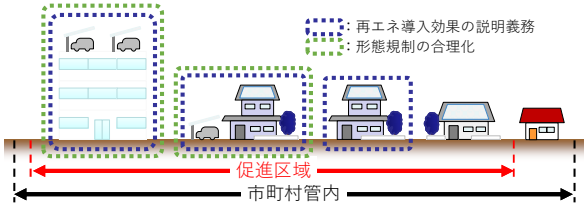
建築士による再エネ導入効果の説明義務
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象
- 建築主に対し、設置可能な再エネ設備を書面で説明

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



P.131

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

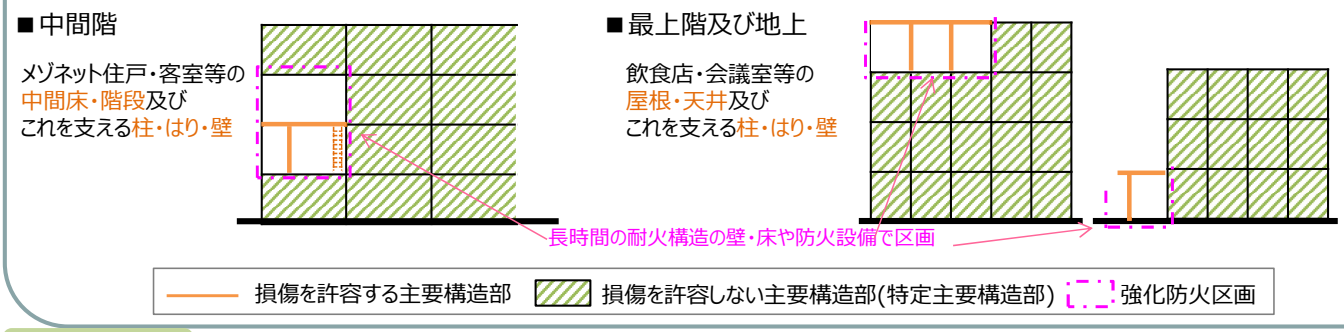
○ 大規模な建築物(例:4階以上等)や避難上困難が生じる用途(例:就寝/不特定多数の者が利用)の建築物では、原則耐火建築物とすることが求められている。

○ 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



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

72

大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化

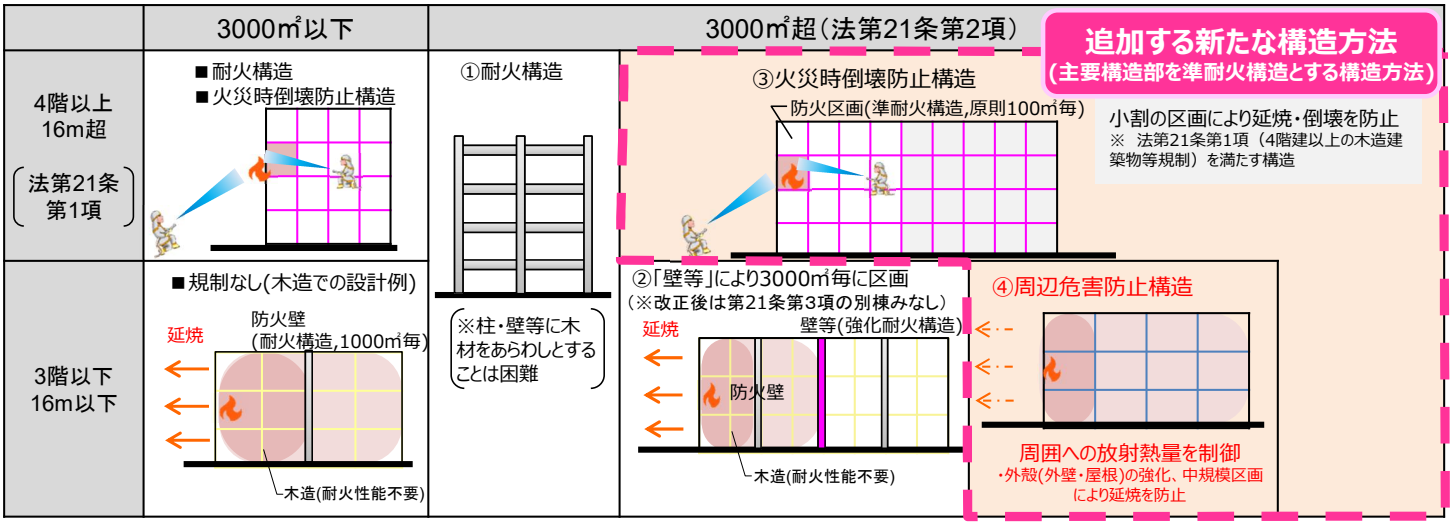
令和６年４月１日施行

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。



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

P.132

73

防火規制に係る別棟みなし規定の創設

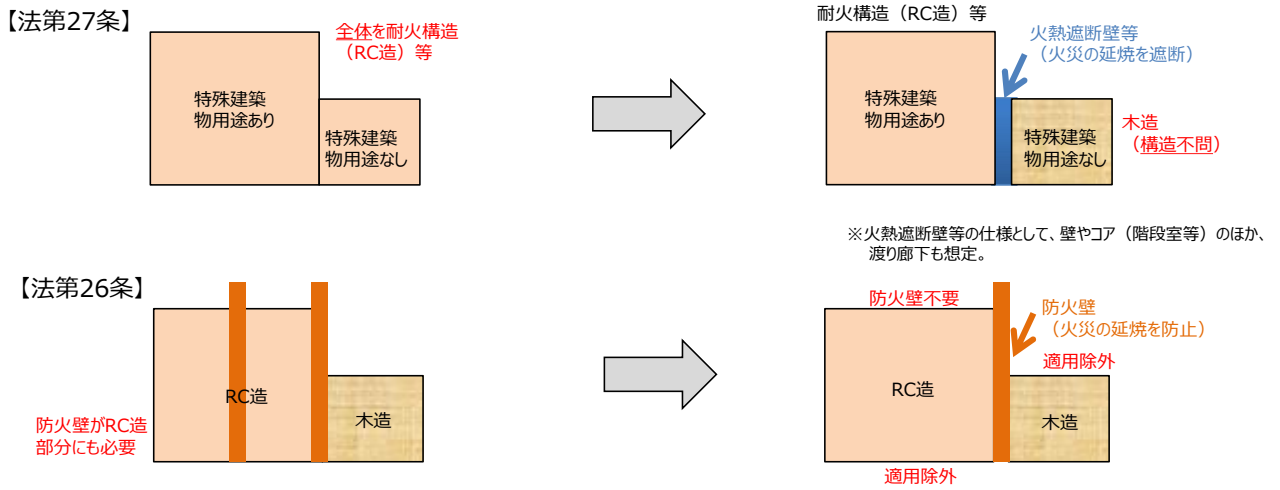
令和６年４月１日施行

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。）



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） ■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	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）
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。

P.133

既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化②

令和６年４月１日施行

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

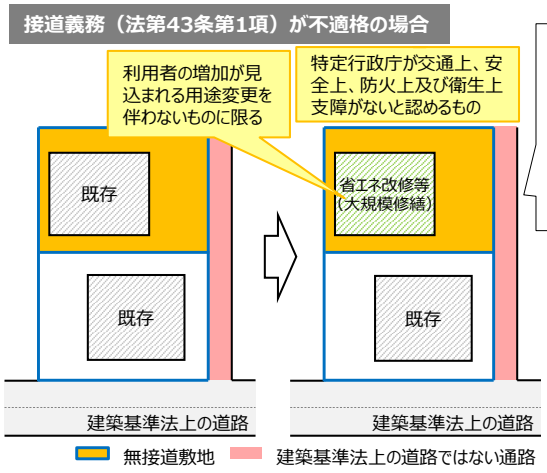
○既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

改正前：増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

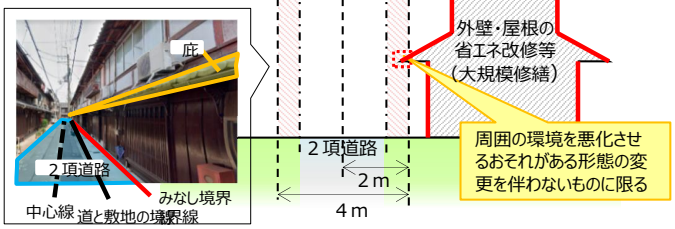
改正後：政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜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



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

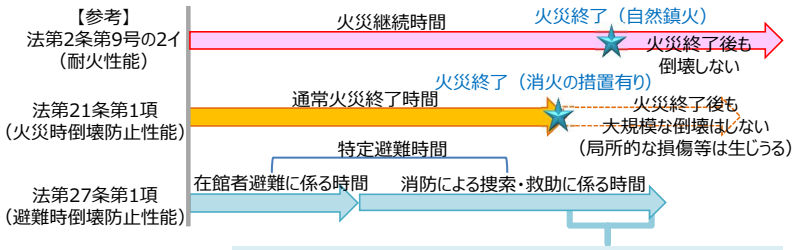
火災時倒壊防止構造（法第21条第１項）を法第27条第1項(避難時倒壊防止構造)に適合する構造として追加する。

■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。

P.134

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

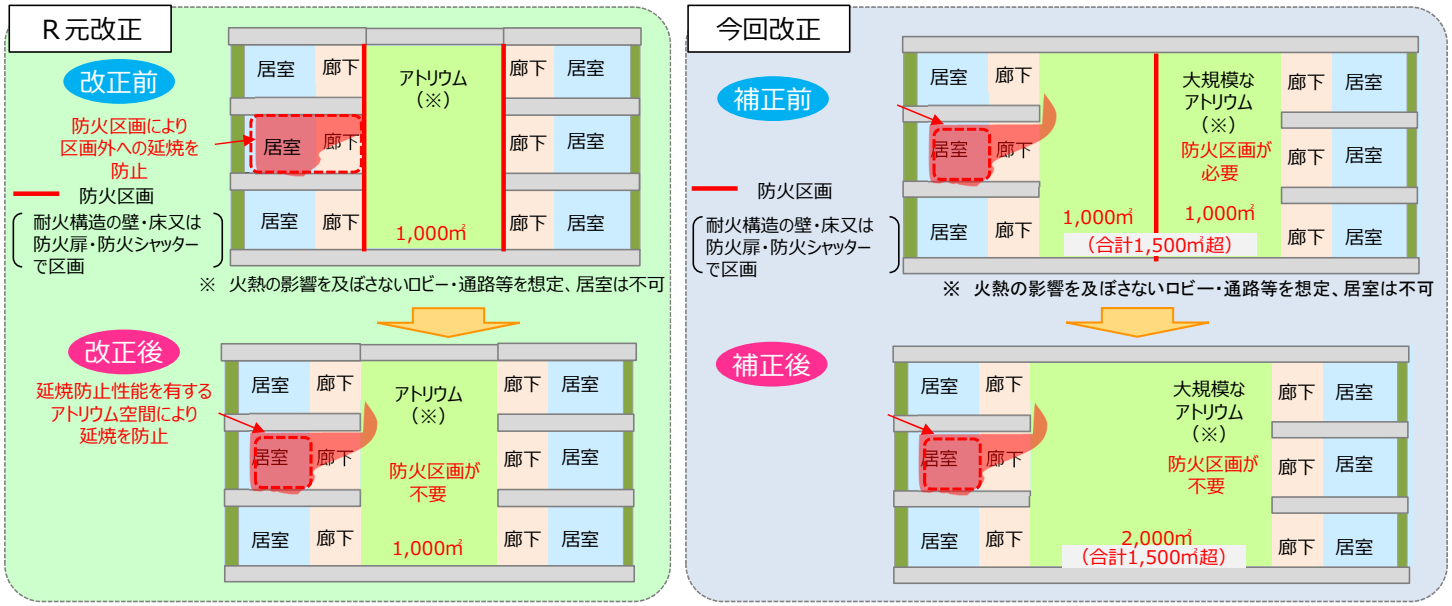
改正前

○ 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。



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。

P.135

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　　ＧＪ／年
設計一次エネルギー消費量　　ＧＪ／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	建築確認が必要な工事
１号建築物	・新築 ・増築 ・改築 ・移転 ・大規模の修繕 ・大規模の模様替
２号建築物	
３号建築物	
４号建築物（旧４号建築物）	・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	建築確認が必要な工事
１号建築物 ・特殊建築物 かつ ・当該部分の面積が200㎡超	・新築 ・増築 ・改築 ・移転 ・大規模の修繕 ・大規模の模様替
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	・新築 ・増築 ・改築 ・移転 → 審査省略制度の対象

P.136

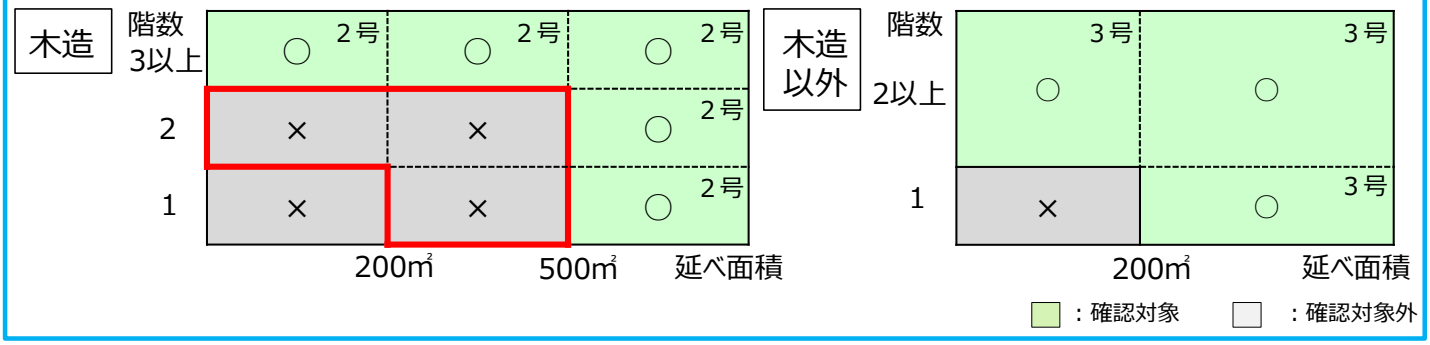
審査省略制度：構造関係規定等の一部の審査が省略される特例制度

建築確認の対象となる建築物の規模

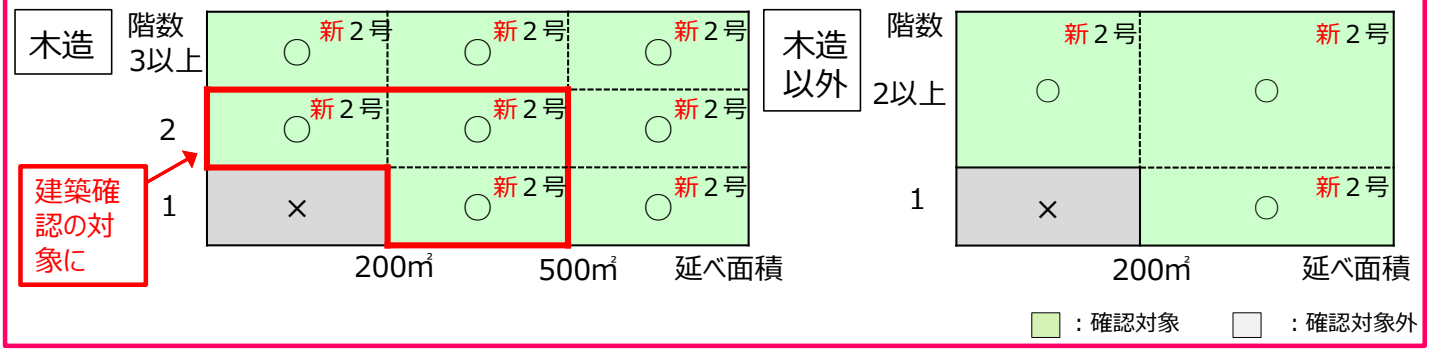
令和７年４月１日施行

○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**



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**

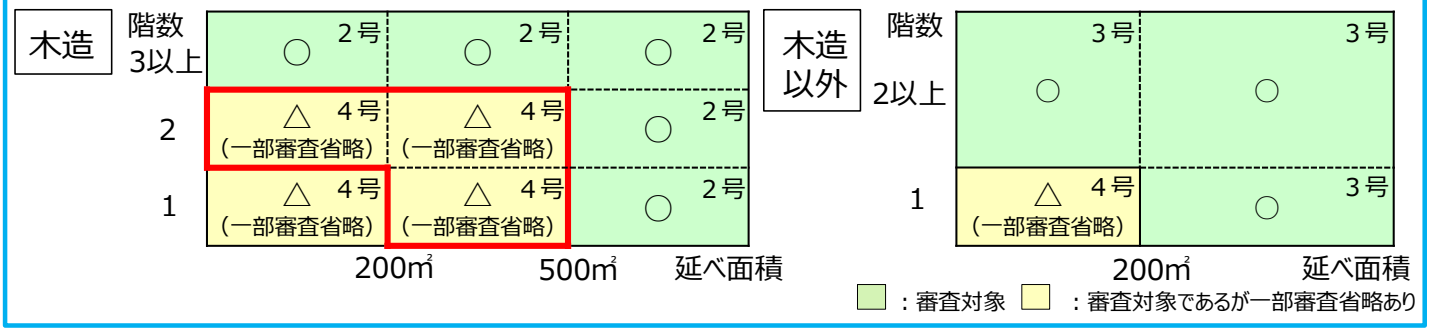


建築確認の対象となる建築物の規模

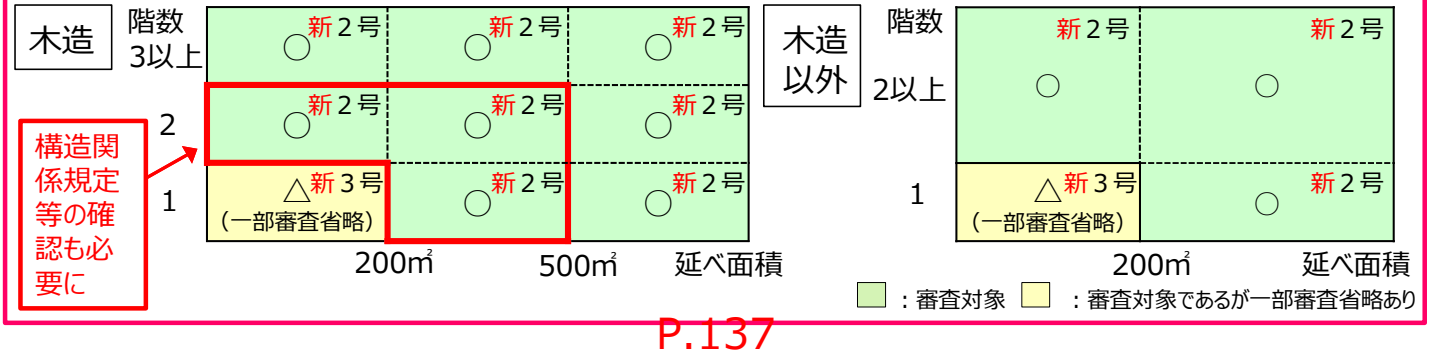
令和７年４月１日施行

○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**



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）



P.137

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

○ 改正前の壁量基準・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した。
（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、改正前の壁量基準等を適用可能とする経過措置を設けている。）

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
改正前：「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
改正前：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
改正前：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
改正前：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
改正前：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り、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。

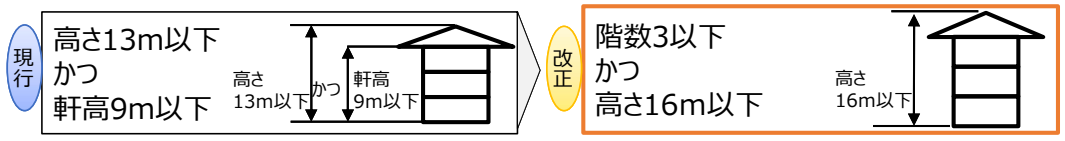
○ 一定の耐火性能が求められる木造建築物の規模（第21条第１項）については、安全性の検証の結果、高さ13m超又は軒高９m超から、４階建て以上又は高さ16m超に見直されている（H30法改正）。

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>～13m※
※軒高9m</th><th>13m※～60m
※軒高9m</th><th>60m～</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1階建</td><td>～500㎡</td><td>仕様規定</td><td rowspan="5">高度な構造計算
（許容応力度等計算、
保有水平耐力計算）</td><td rowspan="5">時刻歴
応答解析</td></tr>
<tr><td>500㎡～</td><td>簡易な構造計算（許容応力度計算）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2階建</td><td>～500㎡</td><td>仕様規定</td></tr>
<tr><td>500㎡～</td><td rowspan="2">簡易な構造計算
（許容応力度計算）</td></tr>
<tr><td colspan="2">3階建</td></tr>
<tr><td colspan="2">4階建～</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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】



P.138

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≦１３m かつ 軒高≦９m 木造 1階建	木造 2階建	木造 3階建	RC造・S造等 2階建以下	RC造・S造等 3階建	高さ＞１３m または 軒高＞９m
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	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		

改正後

※改正事項：赤字下線部

高さ≦１６m 木造 1階建	木造 2階建	木造 3階建	RC造・S造等 2階建以下	RC造・S造等 3階建	高さ＞１６m または ４階建（地階を除く）以上
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）ストック活用

（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

P.139

（1）ストック活用

- ●質の確保・向上
- ●活用促進（価値の向上・創出）

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

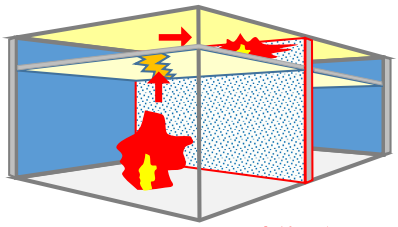
改正前

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。

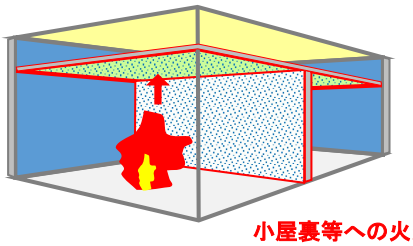
スプリンクラーを設けた場合や小規模で避難が極めて容易な構造の場合には、火災警報器の設置など、設備も含む簡易な対策で間仕切壁の防火対策を不要とした。（平成26年7月）

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）。

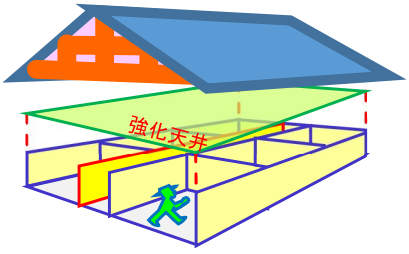


小屋裏等に侵入した火炎を壁で遮断

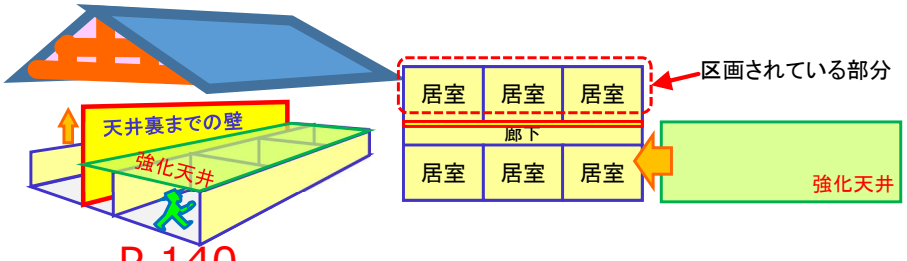


小屋裏等への火炎の侵入を遮断

階全体が強化天井



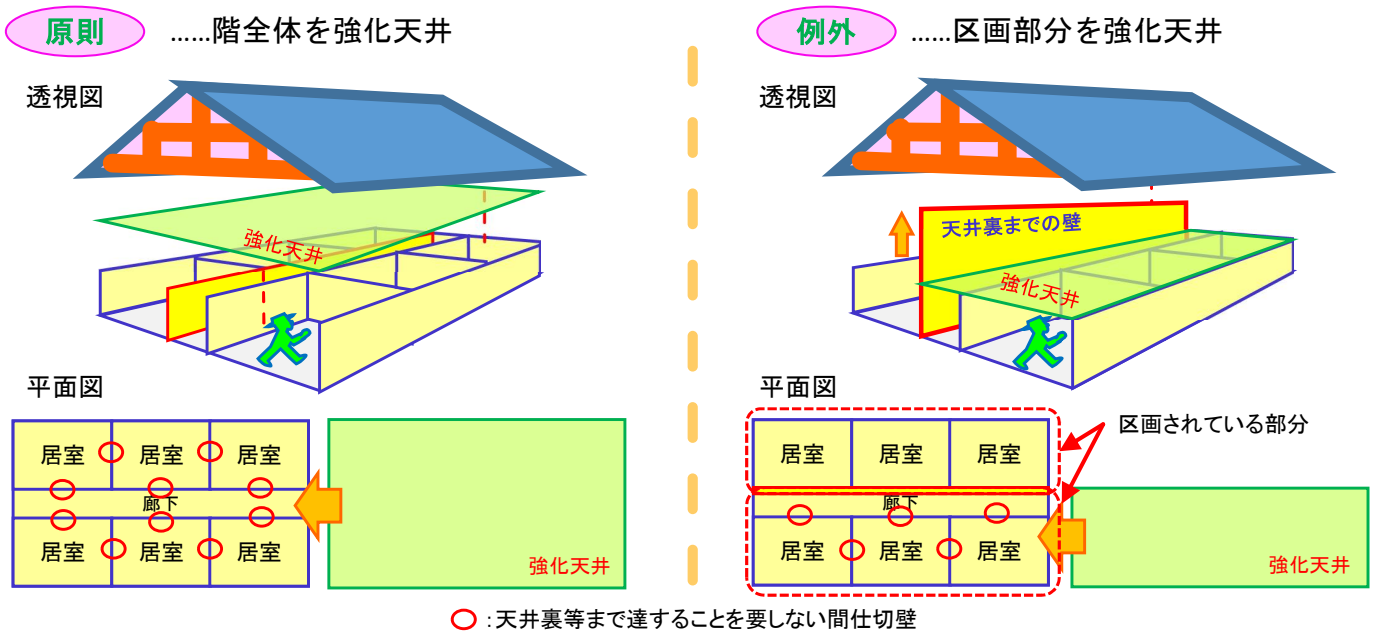
部分的に強化天井



P.140

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。



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「区画された竪穴」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

P.141

凡例　○：制度・運用の改正　・：基準の改正

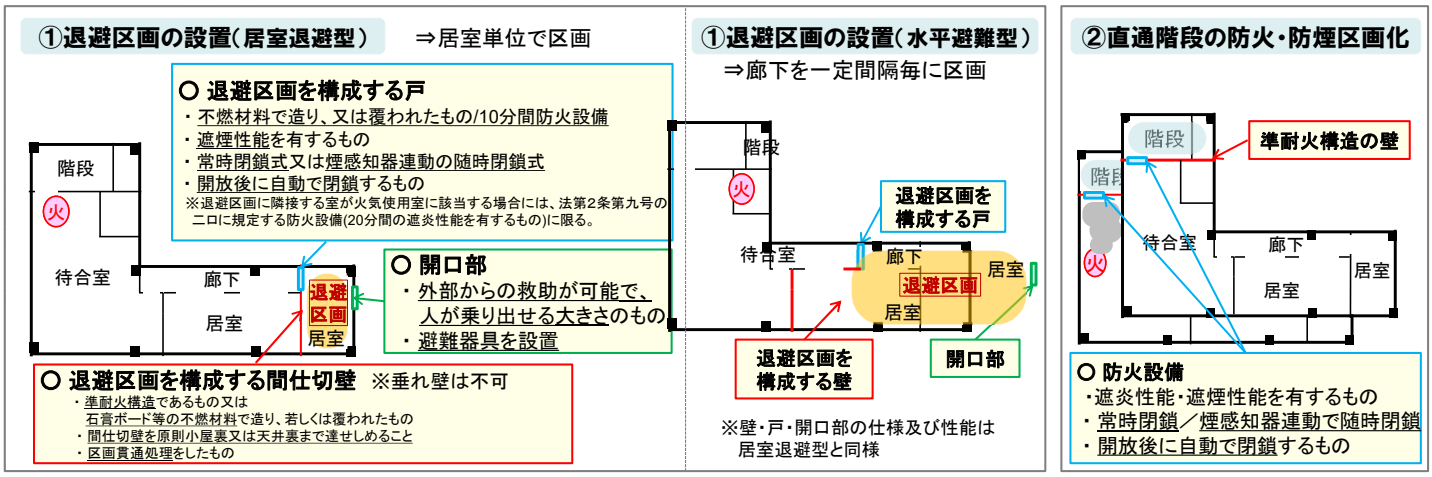
住宅性能表示制度に係る主な改正概要

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（仕様規定ルートの追加） ・木質接着パネル工法に係る基準を追加（仕様規定ルートの追加等）

凡例　○：制度・運用の改正　・：基準の改正

「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

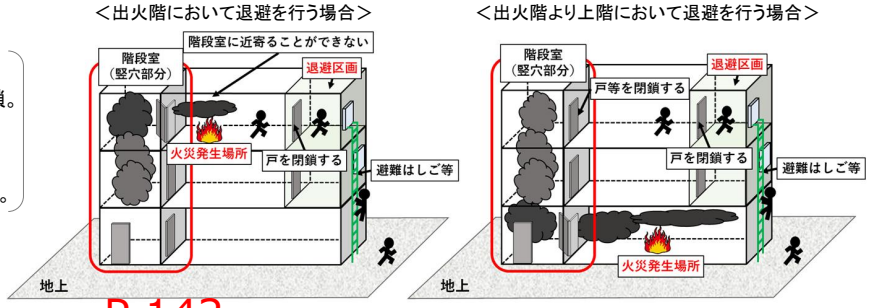


※退避区画を用いた退避・避難のイメージ

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。



P.142

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

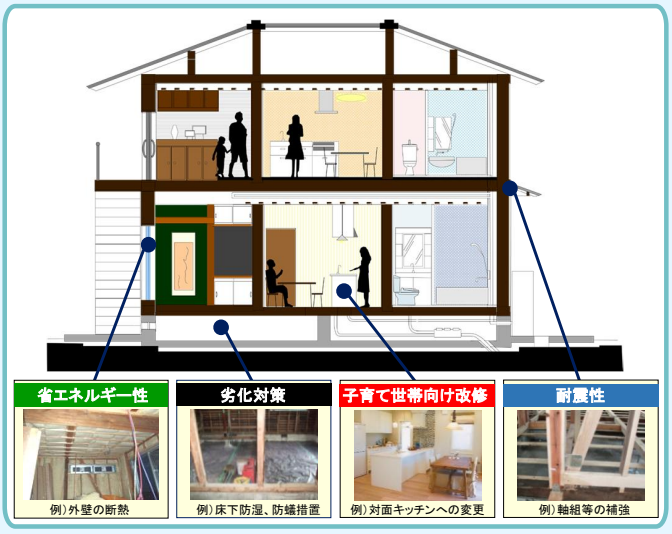
①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【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

○ 三世代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
既存住宅を購入し工事を実施する場合
⇒上記の限度額に、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**

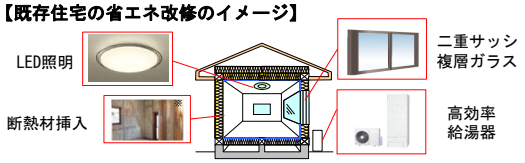
省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額
※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
※ 改修後に耐震性が確保されることが必要（計画的な耐震化を行うものを含む）。

■ **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/㎡

P.143

建築物火災安全改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

令和6年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

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
・直通階段等の竪穴部分が防火・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。

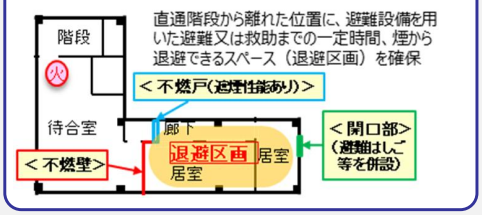
火災安全改修の概要

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

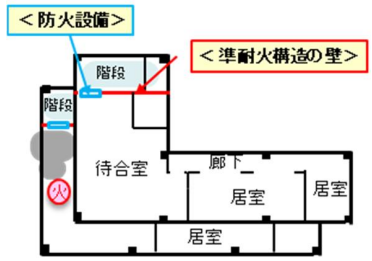
（又は）

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

直通階段等の竪穴部分の防火・防煙区画化



子育てグリーン住宅支援事業の概要

※'25 子育てグリーン住宅支援事業

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）】

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
100%以上	75%以上	要件なし

【共同住宅（階数）】

1～3	4・5	6以上
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※11のリフォーム※12

メニュー	補助要件	補助額※13
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※14	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※15	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※11：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。
※12：「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。
※13：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。
※14：①、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。
※15：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）
三世代同居		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
建築士事務所登録を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

P.145

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）。

控除率：0.7%

1年間の控除額
＝借入金額×0.7%
※限度額あり

			<入居年> 2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
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」

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。

売主（個人等） → 買取 → 宅地建物取引業※者（買取再販事業者） → 再販 → 買主（個人）

※ 買取再販事業者の不動産取得に係る**不動産取得税を軽減**

※ 個人消費者の所有権移転登記に係る**登録免許税を軽減**

耐震・省エネ・バリアフリー・水回り等 リフォーム工事

※ 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うもの（宅地建物取引業法第２条第２項）

※写真は（株）カチタスのHPより抜粋

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

P.146

(1)ストック活用

- 質の確保・向上
- 活用促進（価値の向上・創出）

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

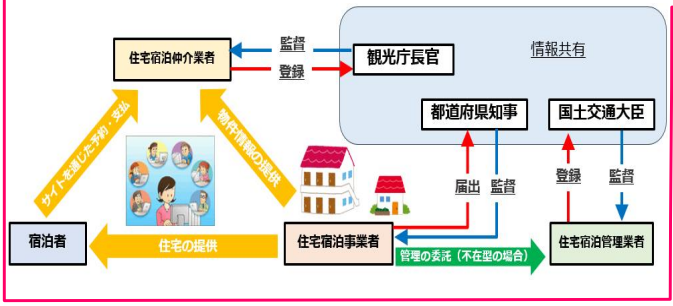
○ ここ数年、**民泊サービス**（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、**我が国でも急速に普及**。
○ 急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、**民泊サービスの活用を図ることが重要**。
○ 民泊サービスの活用に当たっては、**公衆衛生の確保**や**地域住民等とのトラブル防止**に留意したルールづくり、**無許可で旅館業を営む違法民泊への対応**が急務。

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）

P.147

建物状況調査に関する法律等の見直し（令和6年4月1日施行）の概要

● 令和5年3月の不動産部会を踏まえ、建物状況調査に関連する以下の項目について、宅地建物取引業法関係法令等を見直した。

主な法令等改正事項

①共同住宅に係る重説対象となる建物状況調査結果の期間の見直し

- 共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、**共同住宅**に係る**重要事項説明の対象となる建物状況調査結果**について、その期間を調査の実施から**２年**※を経過していないものへと見直した（改正前１年）。

※既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様

（宅地建物取引業法施行規則）

②標準媒介契約約款の見直し

- **媒介契約書に**、**あっせん「無」**とする場合における**理由の記載欄を設けた**。
  ※ 併せて、あっせん「無」理由の記載例を解釈運用で明示。
- トラブル回避の観点から、**建物状況調査の限界**（瑕疵の有無を判定するものではないこと、等）**について、媒介契約書に明記**し、消費者に伝達。

（宅地建物取引業法施行規則第十五条の九第四号の規定に基づく標準媒介契約約款（告示））

③宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の見直し

- 建物状況調査の活用促進とあわせて、売主等から**告知書の提出を求める**ことにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化。
- 建物の**維持保全等の状況に関する書類**（建築基準法に基づく定期報告等）**について**、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、**その概要等についても消費者に情報提供**することが考えられる旨を明確化。

（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）

104

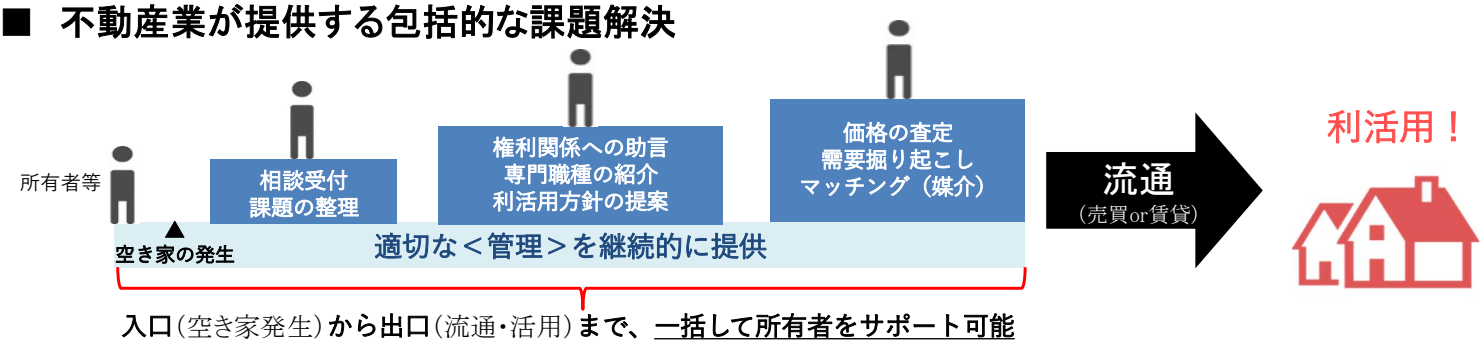
「不動産業による空き家対策推進プログラム ～地域価値を共創する不動産業を目指して～」の概要（R6.6策定）

○ 空き家等の全国的な増加を受けて、「活用可能な空き家等」の流通・利活用を推進するため、令和5年12月に**空家等対策特別措置法の改正法が施行**された。

○ この「流通・利活用」には、**不動産取引に関する幅広いノウハウを有する不動産事業者の役割が非常に重要**。

○ 本プログラムは、**空き家等を含む社会課題への対応**を通じて、**不動産業が地域とともに新しい価値を創造していく役割をより強く果たしていく**ことを目指すもの。

■ 不動産業が提供する包括的な課題解決



入口（空き家発生）から出口（流通・活用）まで、一括して所有者をサポート可能

■ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

流通に適した空き家等の掘り起こし

① 所有者への相談体制の強化	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
② 不動産業における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化

空き家流通のビジネス化支援

① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産ＤＸにより業務を効率化し、担い手を確保

P.148

105

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

報酬規制の現状と課題

令和６年６月公布、７月１日施行

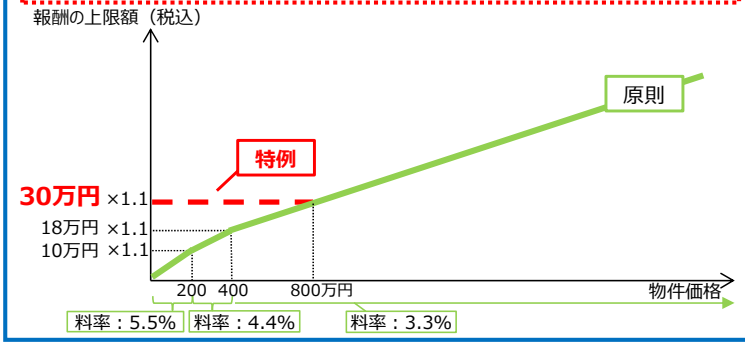
○ 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる**報酬額に上限を設定**（法第46条に基づく大臣告示）

⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて**一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内**

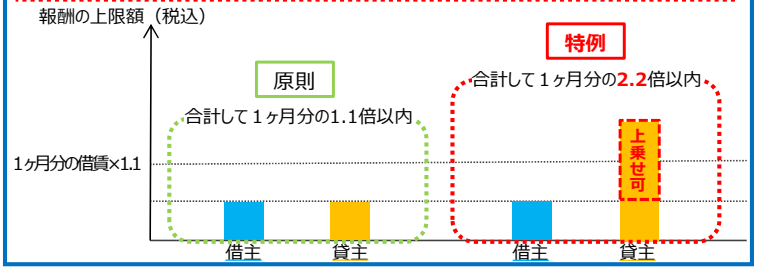
【低廉な空家等の媒介の特例】
物件価格が**800万円以下**の宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**30万円**の1.1倍が上限）。



賃貸借取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、
1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内
※居住用建物の場合、依頼者の一方から、１ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内
（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】
長期の空家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者**から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**１ヶ月分の2.2倍**が上限）。



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際し**あらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある**ことを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

空家等活用促進区域（その1）

令和5年12月13日施行・公表

改正概要

● 中心市街地や住宅団地など、**地域の拠点的なエリア**に空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
● また、古い空家等を活用する上で、**建築基準法等の規制がネックになっているケース**もある。
➡ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「**空家等活用促進区域**」として定め、区域内で**空家等の所有者等への要請**や、**規制の合理化等**を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- 中心市街地
- 地域再生拠点
- 地域住宅団地再生区域
- 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- 商店街活性化促進区域
- 農村地域等移住促進区域
- 観光振興のための滞在促進地区
- 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

中心市街地の例

住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」（R5.12公表）の概要

①まちづくり課題の抽出
＜基本的な考え方・部局間連携＞
○ 中心市街地の活性化や観光振興など**既存の区域設定や法定計画等をベース**に課題の検討
○ **まちづくり部局**のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討
＜区域・指針の内容＞
○ 対象エリア（**地域の実情に応じて柔軟に設定が可能**）
※地区イメージ例を紹介
○ 活用する空家等の種類、誘導用途等
＜都市計画等との調和＞
○ **市街化調整区域**で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ**都道府県知事と協議**が必要
＜特例適用要件の設定【選択】＞
○ 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
○ 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
○ あらかじめ**特定行政庁との協議等**が必要

③区域の設定
＜住民意見の反映＞
○ 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始
＜要請、あっせん＞
○ 所有者等へ誘導用途への活用を要請
○ 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

P.149

空家等活用促進区域（その2）

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化＜建築基準法関係＞

＜現行＞
建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1 個別に特定行政庁（都道府県又は人口25万人以上の市等）の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない（幅員4m未満の道に接している）敷地のイメージ】

＜改正後＞
市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。（事前に特定行政庁と協議）

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化＜建築基準法関係＞

＜現行＞
用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

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。

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

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。

＜改正後＞
市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。

（例）第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更＜都市計画法関係＞

＜現行＞
市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

＜改正後＞
空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

空家等管理活用支援法人

改正概要

● 所有者が空家の活用や管理について**相談等できる環境**が十分でない。
● 多くの**市区町村では人員等が不足**。所有者への働きかけ等が十分にできない。

➡ **市区町村**が、空家の活用や管理に取り組む**NPO法人、社団法人、会社等**を「**空家等管理活用支援法人**」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の情報を提供（所有者の同意が必要）

空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務（例）＞
・所有者・活用希望者への**相談・情報提供**
・所有者からの委託に基づく**空家の活用や管理**
・空家の活用又は管理に関する**普及啓発**
・市区町村からの委託に基づく**所有者の探索**　等

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」（R5.11公表）の概要

①指定の要件例

（法人の基本的な要件）
・破産していないこと
・役員に暴力団等がいないこと　等

（法人の業務体制）
・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

〇〇市事務取扱要綱（例）
（趣旨）
第1条 ……
（指定の要件）
第2条 ……
（↑取扱要綱のひな型も掲載）

➡ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

➡ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

②支援法人への所有者情報の提供方法

・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

P.150

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）

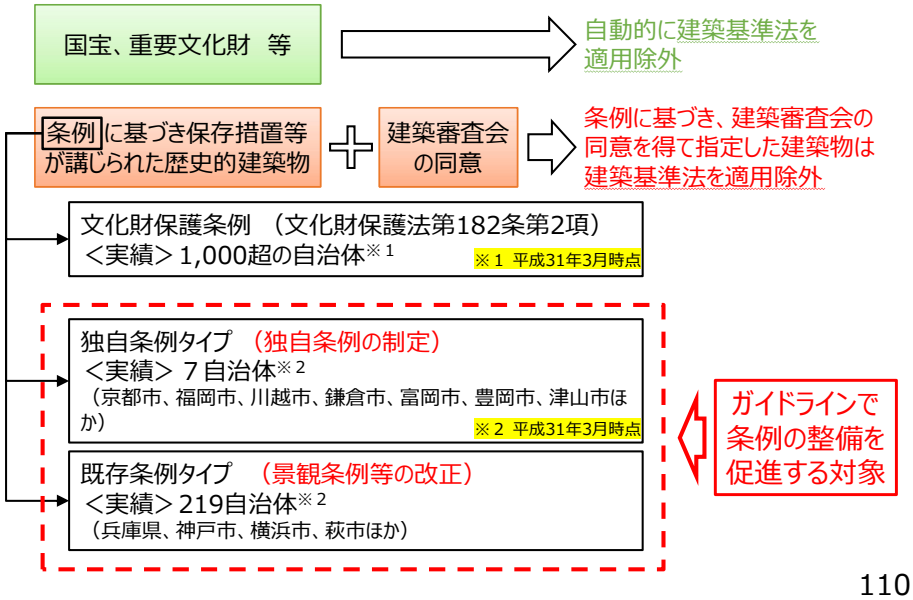
2．検討体制

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）

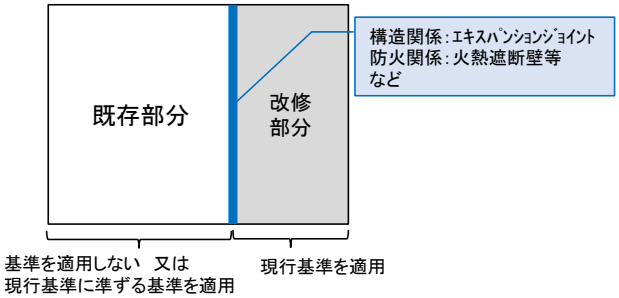
○既存不適格である建築物については、改修（増改築、大規模の修繕・模様替、用途変更）の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の改修については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。
○ 上記緩和措置を適用した改修を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「**既存建築物の緩和措置に関する解説集**」を策定・公表。

既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

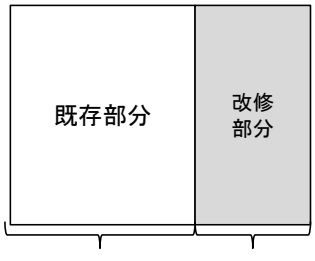
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

①規定の適用上、改修部分と既存部分を分けられる場合

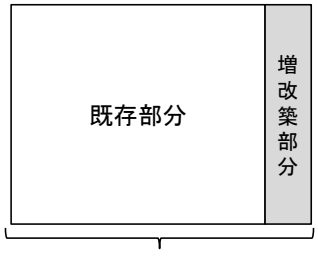
構造、防火・避難の関係規定



居室、建築設備等の関係規定

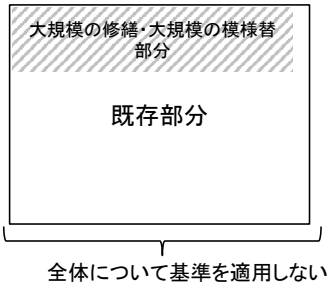


②増改築部分が小規模な場合



※一部の規定については、
増改築部分に現行基準 又は
それに準ずる基準を適用

③大規模の修繕・大規模の模様替の場合



※一部の規定については
現行基準に準ずる基準を適用

P.151

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＞

調査1：検査済証の交付状況等の調査

改修を行おうとする既存建築物について、直近の建築等工事に係る次の事項を調査。

- ✓ 検査済証の交付の有無
- ✓ 直近の建築等工事の着手時点

調査2：現地調査

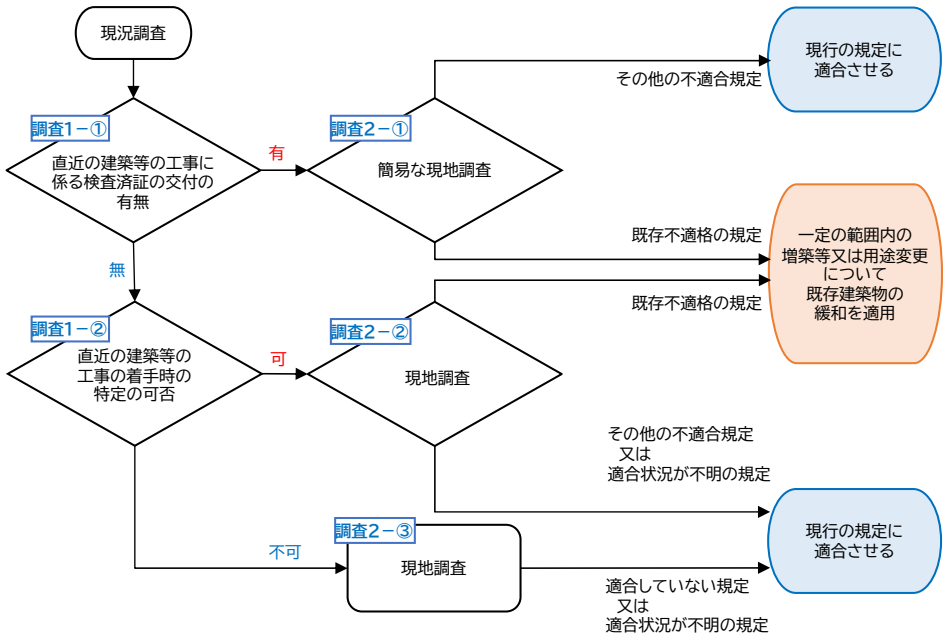
調査1の結果に応じ、計画建築物の現地にて次の事項を調査し、調査報告書を作成。

- ✓ 現行の規定への適合状況
- ✓ 直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況（既存不適格である規定を特定）

改修計画の作成

調査2の結果に応じ、改修を計画。調査報告書は確認申請図書に活用。

- ✓ 適合状況が「不適合」又は「不明」の規定は現行の規定へ適合させる。
- ✓ 適合状況が「既存不適格」の規定は緩和を適用する。



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」「寄宿舎」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	

P.152

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、竪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。

・ 竪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、竪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、竪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）

中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業

令和6年度補正予算額：50百万円

○改修時期を迎えた中小ビルについて、**中小ビルオーナーと関連事業者が連携し、ESG等の社会課題に対応することによりバリューアップを図ろうとする改修の提案**及び**当該改修の事例**を募集。

○外部委員会により評価を行い、調査の対象とする提案及び事例を採択。採択された提案等は、**事例集としてその取組を広く周知**するとともに、A_改修提案については、**改修検討等に係る調査検討費用を支援**。

A_改修提案

これから改修しようとする中小ビルの改修提案を募集

求める要件

➢ 次の中小ビルの改修であること
（・規模：**延べ面積3,000坪未満**　・築年数：**築20年以上**
・用途：**改修前が賃貸事務所**(複合用途含む)であり、改修部分に**賃貸事務所の専有部を含む**）

➢ 次のいずれかの事業者による改修であること
- 中小ビルオーナー等
（・保有する賃貸事務所が**４棟以下**であること
・事前に**物件登録**(後述)した中小ビルオーナーであること
・事前に**実績登録**(後述)した**改修提案者と連携**できる体制を組んでいること）
- その他不動産事業者
（・上記中小ビルの所有者であること）

➢ 物件の現状調査に未着手で、**令和7年度末までに当該調査及び改修の具体的な検討に着手**する予定であり、当該検討後、**速やかに工事に着手**する予定であること

採択提案への支援等

➢ 調査･検討費用の支援　400万円/件を上限

➢ 国土交通省による取組の周知　優良事例として事例集等へ掲載

B_既改修事例

既に改修をした中小ビルの事例を募集

求める要件

➢ 次の中小ビルの改修であること
（同左）

➢ 次のいずれかの事業者による改修であること
- 中小ビルオーナー
（・保有する賃貸事務所が**４棟以下**であること）
- その他不動産事業者
（・上記中小ビルの所有者であること）

➢ **令和２年４月１日以降に改修工事が完了**したものであること

採択事例への支援等

➢ 国土交通省による取組の周知　優良事例として事例集等へ掲載

P.153

空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算：59億円

空家法の空家等対策計画に基づき**市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組**や、**NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等**に対して支援（事業期間：平成28年度～令和７年度）

■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

○ 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
○ 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
○ 空き家を除却した後の**土地の整備**
○ 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
○ 空き家の**所有者の特定**

※上記６項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

○ **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

○ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

○空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

○ 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

■モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

○調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）

○改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率
調査検討等：定額　除却：国2/5、事業者3/5　活用：国1/3、事業者2/3

空き家の活用

地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

116

空き家再生等推進事業

令和7年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

空家等対策計画が対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、**空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等**に取り組む**地方公共団体**に対して支援する。

■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

○ 空き家の**除却**
（不良住宅の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却）

○ 空き家の**活用**
（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）

○ 空き家を除却した後の**土地の整備**
○ 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
○ 空き家の**所有者の特定**

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

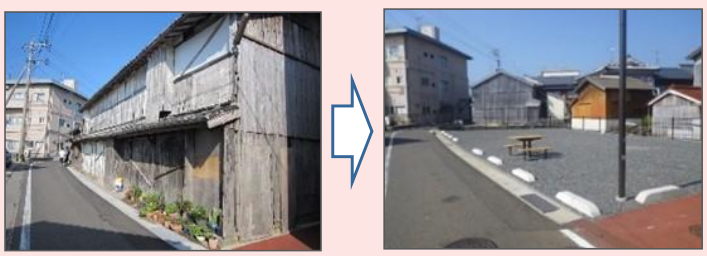
※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※略式代執行の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、空き家を除却

空き家の活用

地域活性化のため、空き家を活用し観光交流施設を整備

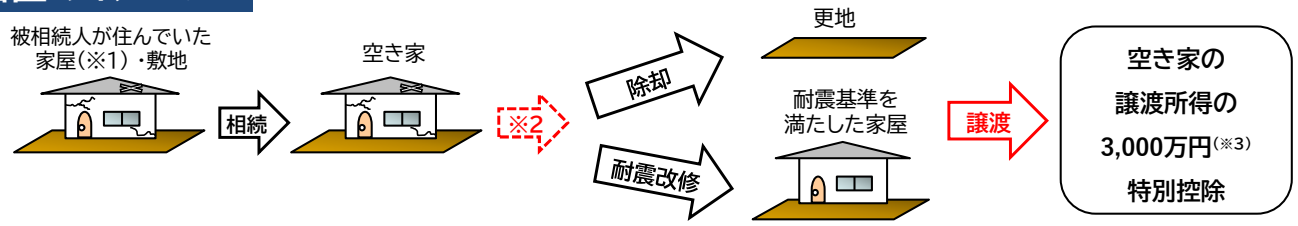
P.154

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
(この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 ＝ 譲渡価額 － 取得費(譲渡価額×5%(※4)) － 譲渡費用(除却費用等) － **特別控除3,000万円**

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

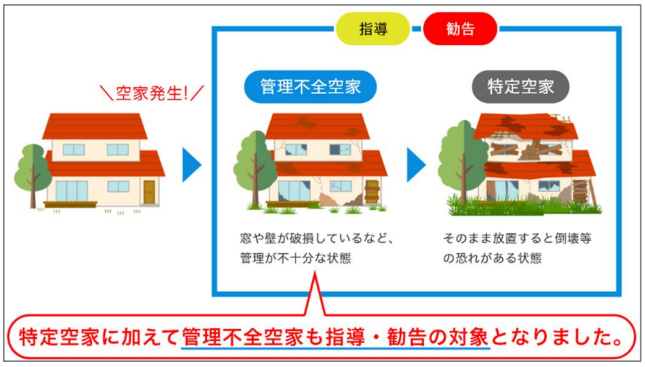
【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

＜前提条件＞
・昭和55年建築　・除却費200万円
・被相続人が20年間所有　・取得価額不明
・相続人は1名

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：**0円**
(500万円 －(500万円 × 5%) － 200万円 **－ 3,000万円**) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：**55万円**
(500万円 －(500万円 × 5%) － 200万円) × 20% = 55万円

周知のための取り組み(特設ページ)



国土交通省　アキヤリバース　国土交通省HP(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html)にて公開中

120

3. 近年のその他施策の概要

（１）ストック活用
（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

P.156

（2）人材確保・育成

- ●設計／計画
- ●施工
- ●審査
- ●維持管理

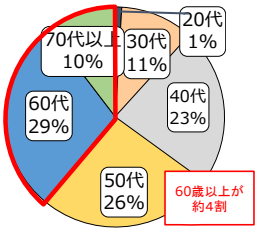
「建築士法の一部を改正する法律」(平成30年法律第93号)の施行について

平成30年12月14日 公布・令和2年3月1日施行

背景・必要性

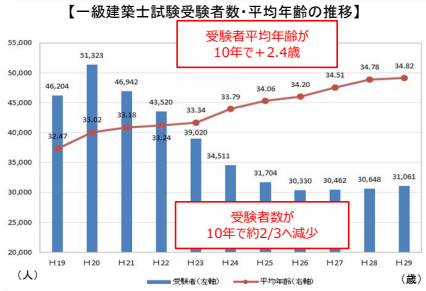
○ 近年の一級建築士試験は、受験者数の急減に加え、受験者の高齢化が顕著。
○ 業務を行っている建築士の高齢化が進んでおり、このままの傾向が続く場合、建築物の安全性の確保等において重要な役割を担う建築士人材の確保が困難。

【一級建築士(所属)の高齢化】



平成30年4月1日時点

【一級建築士試験受験者数・平均年齢の推移】



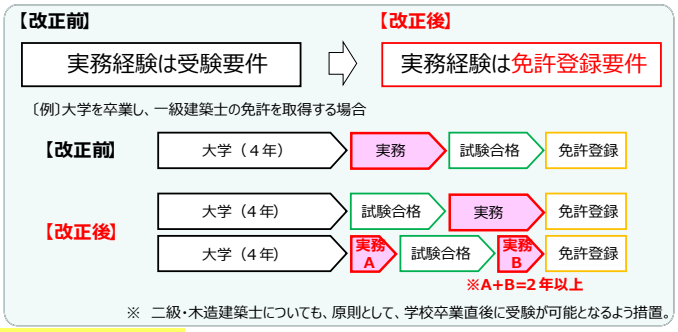
法改正の概要

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ればよいこととする。

【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。



○ 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

P.157

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

建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律（概要）

令和6年法律第49号
令和6年6月14日公布

背景・必要性

・建設業は、他産業より賃金が低く、就労時間も長いため、担い手の確保が困難。

（参考１）建設業の賃金と労働時間
建設業※　432万円/年（▲15.0%）2,018時間/年
全産業　508万円/年　1,956時間/年（＋3.1%）
※賃金は「生産労働者」の値
出典：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」（令和5年）　出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」（令和５年度）

（参考２）建設業就業者数と全産業に占める割合（）内
［H9］685万人（10.4%）⇒［R5］483万人（7.2%）
出典：総務省「労働力調査」を基に国土交通省算出

・建設業が「地域の守り手」等の役割を果たしていけるよう、時間外労働規制等にも対応しつつ、処遇改善、働き方改革、生産性向上に取り組む必要。

処遇改善　賃金の引上げ
労務費へのしわ寄せ防止　資材高騰分の転嫁
働き方改革・生産性向上　労働時間の適正化 現場管理の効率化
→ 担い手の確保
→ 持続可能な建設業へ

概要

黄色部分：昨年１２月施行

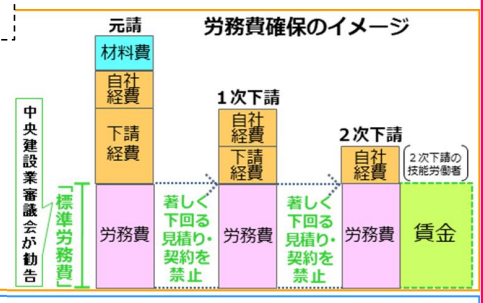
１．労働者の処遇改善

○**労働者の処遇確保を建設業者に努力義務化**
➡ 国は、取組状況を調査・公表、中央建設業審議会へ報告

○**標準労務費の勧告**
・中央建設業審議会が「労務費の基準」を作成・勧告

○**適正な労務費等の確保と行き渡り**
・著しく低い労務費等による見積りや見積り依頼を禁止
➡ 国土交通大臣等は、違反発注者に勧告・公表（違反建設業者には、現行規定により指導監督）

○**原価割れ契約の禁止を受注者にも導入**



２．資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止

○**契約前のルール**
・資材高騰など請負額に影響を及ぼす事象（リスク）の情報は、受注者から注文者に提供するよう義務化
・資材が高騰した際の請負代金等の「変更方法」を契約書記載事項として明確化

○**契約後のルール**
・資材高騰が顕在化した場合に、受注者が「変更方法」に従って契約変更協議を申し出たときは、注文者は、誠実に協議に応じる努力義務※
※公共工事発注者は、誠実に協議に応ずる義務

３．働き方改革と生産性向上

○**長時間労働の抑制**
・工期ダンピング対策を強化（著しく短い工期による契約締結を受注者にも禁止）

○**ICTを活用した生産性の向上**
・現場技術者に係る専任義務を合理化（例．遠隔通信の活用）
・国が現場管理の「指針」を作成（例．元下間でデータ共有）
➡ 特定建設業者※や公共工事受注者に効率的な現場管理を努力義務化 ※ 多くの下請業者を使う建設業者
・公共工事発注者への施工体制台帳の提出義務を合理化（ICTの活用で施工体制を確認できれば提出を省略可）

技術者が、カメラ映像を確認し、現場へ指示

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

126

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

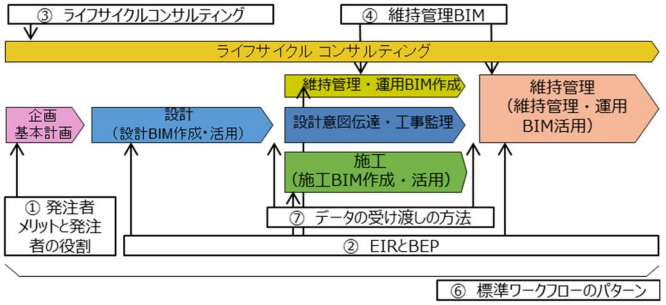
○　令和２年度より、「BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業」において、ガイドラインを実際の様々な建築プロジェクトに活用し、標準ワークフローに沿ってBIMを活用した場合のメリットや、実運用に際した留意点が明らかとなったことから、ガイドラインの改定を実施。（令和４年3月）　※今後も、継続的にガイドラインの改定に関する議論を予定。

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
② EIRとBEP
③ ライフサイクルコンサルティング
④ 維持管理・運用BIM
⑤ 各ステージの業務内容と成果物
⑥ 標準ワークフローのパターン
⑦ データの受け渡しの方法
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

P.159

127

工期に関する基準 改正の概要（令和6年3月）

- 「工期に関する基準」は、適正な工期の設定や見積りにあたり発注者及び受注者（下請負人を含む）が考慮すべき事項の集合体であり、建設工事において適正な工期を確保するための基準である（令和２年７月作成）。
- 令和６年４月からの建設業の時間外労働規制適用を踏まえ、規制の遵守の徹底を図るべく同年３月に同基準を改定。

第１章　総論
（１）背景
（２）建設工事の特徴
（３）**建設工事の請負契約及び工期に関する考え方**
（４）本基準の趣旨
（５）適用範囲
（６）**工期設定における受発注者の責務**

・本基準を踏まえた適正な工期設定は、契約変更でも必要。

・受発注者間のパートナーシップ構築が各々の事業継続上重要。
・受注者は、契約締結の際、時間外労働規制を遵守した適正な工期による見積りを提出するよう努める。
・発注者※は、受注者や下請負人が時間外労働規制を遵守できる工期設定に協力し、規制違反を助長しないよう十分留意する。
・発注者※は、受注者から、時間外労働規制を遵守した適正な工期による見積りが提出された場合、内容を確認し、尊重する。
※下請契約における注文者も同じ

第２章　工期全般にわたって考慮すべき事項
（１）**自然要因**
（２）**休日・法定外労働時間**
（３）イベント
（４）制約条件
（５）契約方式
（６）関係者との調整
（７）行政への申請
（８）**労働・安全衛生**
（９）工期変更
（１０）その他

・自然要因（猛暑日）における不稼働を考慮して工期設定。
・十分な工期確保や交代勤務制の実施に必要な経費は請負代金の額に反映する。
・勤務間インターバル制度は、安全・健康の確保に有効。

第３章　工程別に考慮すべき事項
（１）**準備**　（２）施工　（３）後片付け

・会社指揮下における現場までの移動時間や、運送業者が物品納入に要する時間も労働時間に含まれ、適切に考慮して工期を設定。

第４章　分野別に考慮すべき事項
（１）住宅・不動産（２）鉄道（３）電力（４）ガス

第５章　働き方改革・生産性向上に向けた取組について
（優良事例集）

第６章　その他
（１）著しく短い工期と疑われる場合の対応
（２）**建設資材価格高騰を踏まえた適切な価格転嫁の対応**
（３）基準の見直し

・資材の納入遅延や高騰は、サプライチェーン全体で転嫁する必要。

・各業界団体の取組事例等を更新。

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

各年度予算額： 200,000千円

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・課題分析等の取り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策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）

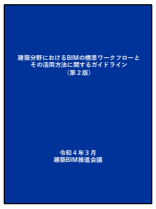
P.160

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】



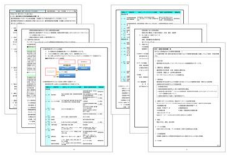
- 発注者メリットと発注者の役割
- EIRとBEP
- ライフサイクルコンサルティング
- 標準ワークフローのパターン

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）

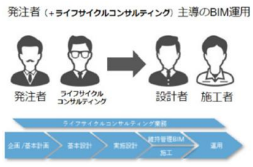
発注者目線で考えたBIMの作成要件書と、それに対する業務計画書のあり方を一般化



【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

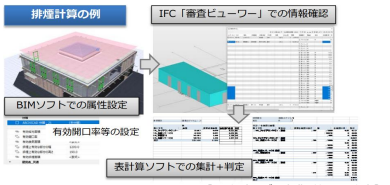


【R３年度モデル事業・日建設計】

【キーポイントの特定】

①BIMによる確認申請の審査環境整備

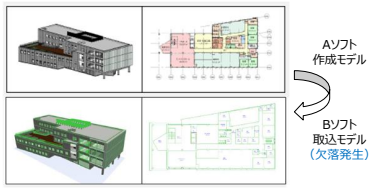
✓ 一部審査項目での試行より、申請図作成業務工数の20～30%減が見込まれた。
✓ 審査環境の整備には更なる検討が必要。



【R2年度モデル事業・竹中工務店】

②横断的活用の円滑化

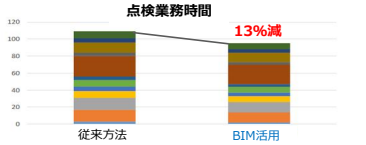
✓ CDEの利用によりデータ連携の作業時間27.6%減が見込まれた。
✓ 一方、現状では異種ソフト間のIFC連携では取り込めない情報がある等の課題も判明。書き出しルールの策定等が必要。



異種ソフト間のデータ検証【R3年度モデル事業・東洋建設】

③維持管理・運用段階での利用促進

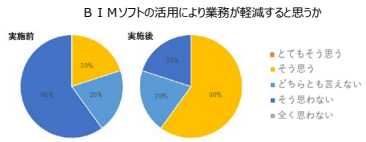
✓ 個別事例において、BIMの活用による維持管理業務の削減効果等が見込まれた。
✓ 建築主・建物管理者に維持管理・運用におけるBIMの活用方法を認識してもらうために、ガイドラインに反映する必要。



技術研究所における事例【R3年度モデル事業・奥村組】

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。



【R3年度モデル事業・ブレンスタッフ】

建築BIM加速化事業　概要

令和4年度補正予算：80億円
令和5年度当初予算：ー
令和5年度補正予算：60億円

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）

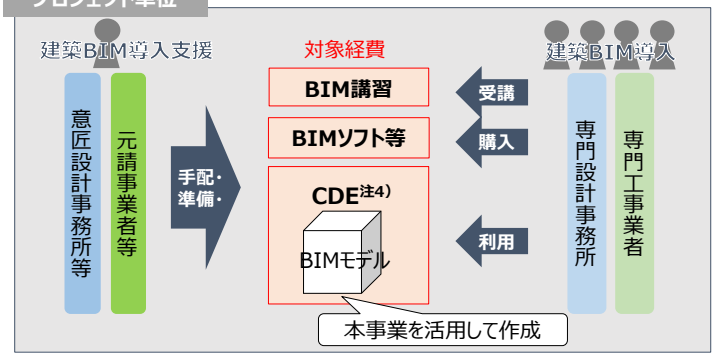
事業者登録：　令和６年1月22日～12月24日
交付申請：　令和６年４月１日～12月31日
完了実績報告：令和６年12月１日～令和7年２月28日

● 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っては、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

プロジェクト単位



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種
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

P.161

建築GX・DX推進事業

令和6年度補正予算：5億円、令和7年度当初予算：65億円

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っては、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＞

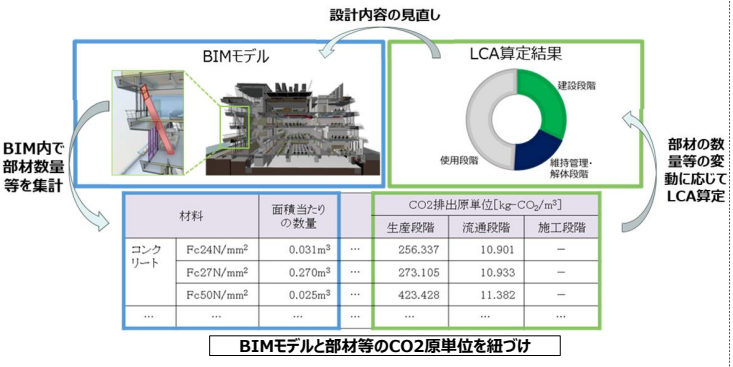
- 設計調査費及び建設工事費に対し、BIM活用による掛かり増し費用の1/2を補助（延べ面積に応じて補助限度額を設定）

＜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＞



建設産業における「若年者入職促進タスクフォース」の取組　【令和5年度～】

○ 建設産業における**若年入職等の促進に向けて、産・学・官が共同して一体的に活動するため、新たにタスクフォースを設置し、関係省庁や教育機関等が連携を強化**　（令和5年4月に人材協※のもとに設置）※建設業人材確保・育成推進協議会

若手入職促進に向けた産学官の新たな連携体制

【新設】『若年者入職促進タスクフォース』

【当面の活動内容】

◎業界団体等と教育委員会や地元高校との連携の円滑化
◎教育委員会等に対して通知等を発出し、円滑な連携を呼びかけ
◎業界団体等の取組から優良事例を発掘・抽出し、水平展開

タスクフォースメンバー　事務局（建設業振興基金）

○全国建設関係訓練校等連絡会議
・利根沼田テクノアカデミー　・広島建設アカデミー
・全国建設産業教育訓練協会　・北陸建設アカデミー
・職人育成塾　等
○教育関係
・全国工業高等学校長協会
・全国高等学校土木教育研究会
○建設業団体
・日本建設業連合会　・全国中小建設業協会
・全国建設業協会　・建設産業専門団体連合会
○建設関連業団体
・全国測量設計業協会連合会
・建設コンサルタンツ協会　・全国地質調査業協会連合会
○関係省庁
・国土交通省　不動産・建設経済局
・厚生労働省　職業安定局／人材開発統括官
・文部科学省　初等・中等教育局

R5. 05.30　第1回タスクフォース（対面開催）
・顔合わせ
・訓練校等連絡会議の取組の紹介
・工業高校の現状と課題　　ほか

R5.11.02　第2回タスクフォース（WEB開催）
・建設業団体等による担い手確保・育成の取組一覧の紹介
・訓練校（利根）における高校教員向け建設ICT技術教育研修（ドローン）について（結果報告）　ほか

R7.01.16　第3回タスクフォース（対面・WEB併用開催）
・若年者の動向について
・訓練校における取組について　ほか

※会議資料：国土交通省HP
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_fr2_000001_00056.html

第1回タスクフォース

P.162

働き方改革の実現に向けた効率的な建設工事の促進（モデル事業事例集）

〇建設業における罰則付き時間外労働上限規制が令和6年4月より適用。一層の効率化・生産性向上が急務。
〇発注者、元請、専門工事業者を含めた多様な関係者と連携して実施した効率的な建設工事の促進に係るモデル事業の取組を事例集としてとりまとめ。

カテゴリについて

本事業における各モデル事業者の取組内容について、大きく4つのカテゴリに分類しております。本事例集を参考いただく際の索引としてご活用ください。

現場ICT（以下、「現場ICT」とする。）

工事施工におけるICT機器やデジタルデータの利活用等により、現場作業の生産性向上を図る取組

機能配置の見直し（以下、「機能配置」とする。）

建設ディレクターの活用や外注業者への業務委託により、現場での書類作成や写真整理等にかかる業務負担の平準化を図る取組

作業場・駐車場・宿舎等確保（以下、「スペース確保」とする。）

現場外に作業場としてのスペースや現場場内に重機等を駐車できるスペースを確保することにより、現場作業の効率化を図る取組

バックオフィス系システム（以下、「BO系システム」とする。）

工程管理システムや原価管理システム等の導入により、バックオフィス業務の効率化を図る取組

目次

事業No.	事業者名	事業名	カテゴリ 現場ICT	機能配置	スペース確保	BO系システム	専門工事業者向け/元請向け	ページ
01	藤原工業株式会社	建設ディレクターや工事施工管理ツールを活用し書類管理業務の効率化を図る取組	✓	✓		✓	専門 元請	P6
02	株式会社香山組	"紙媒体ゼロ"達成に向けたオールデジタルの取組	✓	✓			専門 元請	P12
03	株式会社大林組	車両動態管理システムを利用した資機材搬入管理と近郊交通問題の緩和する取組	✓	✓			専門	P14
04	株式会社山上組	ダンプ車両情報と建機ベイロード連携による発生土搬出業務の効率化を図る取組	✓				専門	P18

全体版はこちらから ↓
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_fr1_000001_00074.html
「働き方改革の実現に向けた効率的な建設工事の促進事業」で検索

「公共建築工事における工期設定の基本的考え方」について

「公共建築工事における工期設定の基本的考え方」（注）は適正な工期を確保するための方策や留意事項等を明記したもの
（注）それぞれの現場や発注者の状況等を踏まえ参考とするもの
（赤字は主な改正点）

国土交通省官庁営繕部取りまとめから中央官庁営繕担当課長連絡調整会議及び全国営繕主管課長会議取りまとめに変更

〇 基本方針

工事の規模、地域の実情、工事内容、施工条件等を踏まえ適切に工期を設定
適正な工期設定が、担い手確保のため必要であることを追記

〇 調査及び設計段階

（1）次の期間の十分な想定
①現地調査及び関係者との協議・調整に要する期間
②設計、入札契約手続及び施工の期間
労務・資機材調達等の準備期間、施工終了後の自主検査等の後片付け期間を追記
③近隣等関係者への説明・調整に要する期間
（2）敷地・施設現況等の事前調査の十分な実施
（3）図面審査の確実な実施、要求性能と施工中の確認事項の設計図書への明示

〇 工事発注準備段階

（1）適切な工期の入札条件への設定
（2）債務負担行為の積極的活用等、工事施工時期の平準化
（3）技術者を過剰に拘束しない工期設定

〇 入札契約段階

（1）明確な質問回答と施工条件の明示
（2）工期短縮に関する技術提案の原則禁止

〇 施工段階

（1）迅速な承諾行為とワンデーレスポンスの実施
遅滞ない設計意図伝達が必要であることを追記
（2）工事の進捗状況の的確な把握
（3）関係工事間の調整の適切な実施
全体工期のしわ寄せがないよう設備工事など後工程の適正な施工期間を確保することを追記

〇 その他留意事項

（1）多雨など自然的要因及び労働事情など社会的要因を考慮
（2）週休2日の確保や不稼働日等を考慮
（3）受電時期及び設備の総合試運転期間等の考慮
〇 適正な工期設定を自ら適切に行うことが困難な場合、外部機関等の仕組みを活用することを追記 等

〇 工期の変更

設計図書の施工条件と現場の状態が一致しない場合等において適切な設計変更等を実施

P.163

働き方改革に配慮した公共建築設計業務委託のためのガイドライン（概要）

背景

○「公共工事の品質確保の促進に関する法律」の令和元年6月改正において、設計を含む調査等が法律の対象として位置づけられるとともに、働き方改革の推進に対応する見直しが行われた。
○これを踏まえ、国土交通省官庁営繕部では、建築設計三会※との意見交換を経て、R2.3に国交省版ガイドラインとしてとりまとめた。※（公社）日本建築士会連合会、（一社）日本建築士事務所協会連合会、（公社）日本建築家協会

本ガイドラインの概要

■本ガイドラインの目的等

・建築設計業務受注者の働き方改革に配慮した業務委託を実施するために、発注者の留意事項をとりまとめたもの。
・働き方改革推進には、公共建築設計の発注者の足並みをそろえた取組が重要であるため、全国営繕主管課長会議※において、国交省版ガイドラインを充実させて新たに作成したもの（R2.10）。

※ 都道府県及び政令指定都市の営繕担当課長と国土交通省大臣官房官庁営繕部が参加

■ガイドラインの章構成

[1]適正な履行期間の設定
[2]手戻り防止のための設計業務プロセス管理
[3]業務環境の改善と生産性向上
[4]履行時期の平準化と適切な業務発注

■記載内容の例

※一部抜粋

[1] 適正な履行期間の設定
○週休2日の確保、祝日、年末年始、夏季休暇等による不稼働日を考慮する。
○次に示す調整等の時期及びこれらに要する期間を考慮する。
・計画通知や各種法令・条例に基づく許認可等に係る手続
・施設管理者との協議及び調整
・・・

【参考】標準的な設計業務履行期間の検討

留意事項
参考資料
各章は留意事項と参考資料で構成

官庁営繕事業における生産性向上技術の活用方針（R7.3）

BIM※1活用

※1 Building Information Modelling

●新営の設計業務、工事におけるBIMの本格活用

原則全ての新営設計業務及び新営工事において、EIR※2（発注者情報要件）を適用。

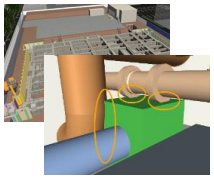
※2 Employer's Information Requirements

設計段階

・業務発注時にEIRで次のように要件提示。
・延べ面積3,000㎡以上の新営設計業務で、BIM活用を指定する項目（指定項目）を設定。成果品として、設計BIMデータとその説明資料。
・全ての新営設計業務で、BIM活用を推奨する項目（推奨項目）を設定。

施工段階

・工事発注時にEIRで次のように要件提示。
・全ての新営工事で、推奨項目を設定。
・工事契約後のBIM伝達会議において、工事受注者に貸与可能な設計BIMデータについて説明。

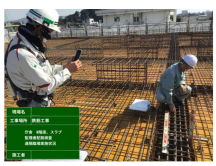


●BIMデータを活用した積算業務（試行）

・BIMデータ（形状、属性等）から取得した情報に、積算に必要となる条件、データ等を追加して積算数量の算出を行う「BIM連携積算」を試行。

建設現場の遠隔臨場の本格活用

●事務所等から建設現場の遠隔臨場


現場

画像・音声配信

事務所等

原則全ての営繕工事で遠隔臨場を本格活用

カメラ映像、音声等を Web 会議システム等を利用して配信し、監督職員の立会い・検査、監督職員との協議、関連工事等の 調整。

デジタル技術を活用した監督検査の試行

●デジタル配筋検査（試行）

●デジタルガス圧接継手外観検査（試行）

建設現場における監督職員の検査にデジタル技術を活用。
従来の目視による確認に代えて、タブレット等で撮影した画像判定で確認。

P.164

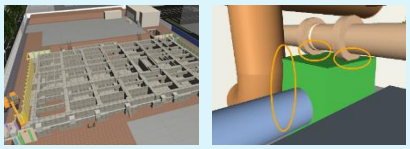
官庁営繕事業におけるEIRを適用したBIM活用

■ 原則として全ての新営設計業務及び新営工事において、発注者情報要件であるEIR※1を適用し、 BIM※2活用を推進※3。

- 延べ面積3,000㎡以上の新営設計業務には、 BIM活用を指定する項目（指定項目）を設定。
  全ての新営設計業務及び新営工事には、BIM活用を推奨する項目（推奨項目）を設定。
- 設計BIMデータについて工事受注者へ説明等を行うBIM伝達会議を開催し、工事受注者が活用する場合には貸与。

設計段階でBIMデータを作成、提出

設計BIMデータの貸与


施工段階でBIMデータを作成

※1 Employer's Information Requirements
※2 Building Information Modelling
※3 令和5年度より取組開始

BIM活用の項目

■ 指定項目（延べ面積3,000㎡以上の新営設計業務に設定）

	BIM活用の項目	目的
設計	建築物の外観及び内観（一部）の提示	合意形成の円滑化
	実施設計図書（一般図等）※4の作成	図面間の整合性の確保

※4 総合、構造、電気設備、機械設備の各分野の図面を対象とする。

■ 推奨項目※5（全ての新営設計業務及び新営工事に設定）

	BIM活用の項目	目的
設計	設計条件等と設計図書の整合性の確認	情報の共有、確認の効率化
	基本設計段階における設備計画の検討	納まりの検証の効率化
	概算工事費の算出	効率的な数量算出、精度の向上
	基本設計図書（一部）の作成	図面間の整合性の確保
	実施設計図書（詳細図等）の作成	図面間の整合性の確保
工事	施工計画等の検討	検討の効率化、理解の向上
	施工図の作成	効率的な検討、整合性の確保
	干渉チェック	干渉の確認の効率化
	完成図の作成	維持管理に向けた資料等の作成
	建築物利用説明書に用いる図の作成	維持管理に向けた資料等の作成

※5 3,000㎡未満の新営設計業務の場合、上記の指定項目は推奨項目として設定する。

■ 指定項目又は推奨項目以外：受注者は任意にBIM活用が可能

成果品

■ 指定項目：「実施設計図書（一般図等）の作成」

- 設計BIMデータ及び設計BIMデータ説明資料※6の提出を求める。

※6 BIMモデルと連動しない箇所が分かる資料、モデリング・入力ルールに関する資料

■ 推奨項目

- 成果品としてBIMデータの提出を求めない。

設計BIMデータの貸与

■ 発注者はBIM伝達会議を開催し、工事受注者へ設計BIMデータ及び同説明資料を説明する。

■ 工事受注者が設計BIMデータを活用する場合、発注者は、工事受注者へ設計BIMデータを貸与する。

建設産業における女性活躍・定着促進に向けた実行計画（概要）

～トップの意識を変えて、現場が変わる。担い手確保につなぐ、全ての人が働きやすく働きがいのある魅力ある建設産業の実現へ～

新たな実行計画の策定について

○ 建設産業は、社会資本の整備、災害対応、復旧・復興など、地域社会に欠かせない重要な存在であり、将来にわたってこうした役割を引き続き果たしていくには、**将来の担い手確保による持続可能な建設産業の実現が必要不可欠**。

○ 建設産業における女性活躍・定着促進に向けては、平成26年８月、令和２年１月に計画を策定し、官民が一体となって、女性の入職促進や就労継続に向けた活動に取り組んできた。女性の就業状況については、**技術者・技能者ともに増加傾向にあり、一定の成果がみられる**ものの、入職者に占める女性の割合は低く留まり、また、**「入職者数に対する離職者数の割合」についても全産業と比べて高い年があるなど、女性の定着はまだ不十分**。

○ 建設産業の最重要課題の一つである担い手確保に向けては、まずは、**トップである経営者層の意識を変え、現場で働く労働者全ての意識を変えていくことで、現場を持つ産業という特色を踏まえつつ、全ての人にとって魅力的で選ばれる産業となっていくことが必要**。

○ 全体に共通する基本的考え方として、**「トップの意識を変えて、現場が変わる。担い手確保につなぐ、全ての人が働きやすく働きがいのある魅力ある建設産業の実現へ」**を実行計画の副題に据え、この考えの下に、魅力的な建設産業を実現し、若者入職促進等の担い手確保につなげるものとして女性活躍・定着促進に取り組む。

「建設産業における女性活躍・定着促進に向けた実行計画」の主なポイント

（１）建設産業の魅力向上・発信　～選ばれる建設産業を目指して～

○ 全ての人が働きやすく働きがいのある魅力ある産業を目指した意識改革
（まずは**経営者層**、さらに**現場までの意識改革・理解醸成**、**一人親方**として女性が働く場合**の留意点**整理）
○ 働きやすく柔軟な働き方のできる環境整備（**仕事と家庭の両立**）
○ スキルアップできる環境整備（多様で柔軟な**キャリアパス、ロールモデル**の提示）
○ 建設産業の魅力・働きがいの効果的な発信（**ターゲット**に応じた**きめ細かい戦略的な広報**）

建設産業の魅力を動画で発信

（２）働きやすい現場の実現　～現場で働く女性のハード・ソフト両面からの環境整備～

○ 現場のハード面からの環境整備（**自治体発注工事、民間工事含め快適なトイレや更衣室**の整備）
○ 現場における働き方改革（**適正工期**の確保、**ICT活用**、**朝礼の運営見直しなど働きやすい環境**の整備）
○ 現場における意識改革（現場のトイレや更衣室等の**利用ルールの徹底**、**現場の理解**醸成）

民間集合住宅現場における快適なトイレ活用事例

（３）女性活躍・定着促進に向けた取組の裾野拡大　～取組の普及・実行計画のフォローアップ～

○ 建設産業女性定着支援ネットワークの活動の全国展開・取組充実（**業界団体との連携強化**や**相談体制の強化**）
○ 計画策定後のフォローアップ・取組内容の展開（実行計画**普及**、毎年度の**取組状況の確認・課題把握・取組深化**）など

建設産業女性定着支援ネットワークの活動の様子

P.165

（2）人材確保・育成

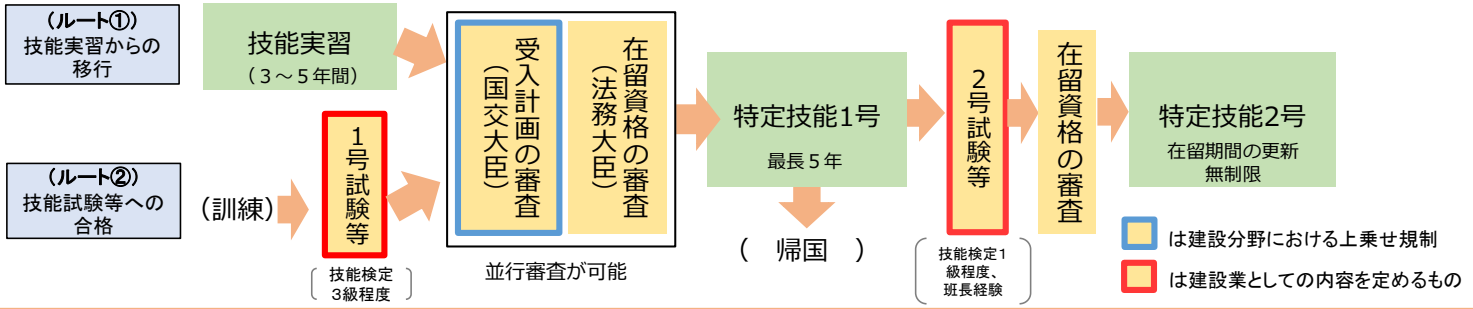
- 設計／計画
- **施工**
- 審査
- 維持管理

建設分野における特定技能制度の概要

○建設分野における「特定技能１号」の在留資格の取得方法

以下の２ルートのいずれかにより、「特定技能１号」の在留資格を得ることが可能。

①技能実習２号を良好に修了（又は技能実習３号を修了）
②以下の試験の両方に合格
(a)技能評価試験：　「技能検定３級」又は「建設分野特定技能１号評価試験」
(b)日本語試験　：　「国際交流基金日本語基礎テスト」又は「日本語能力試験（N４以上）」



○建設分野における上乗せ規制の概要

１）業種横断の基準に加え、建設分野の特性を踏まえて国土交通大臣が定める特定技能所属機関（受入企業）の基準を設定
２）当該基準において、建設分野の受入企業は、受入計画を作成し、国土交通大臣による審査・認定を受けることを求める
３）受入計画の認定基準
①受入企業は建設業法第３条の許可を受けていること
②受入企業及び１号特定技能外国人の建設キャリアアップシステムへの登録
③特定技能外国人受入事業実施法人（ＪＡＣ）への加入及び当該法人が策定する行動規範の遵守
④特定技能外国人の報酬額が同等の技能を有する日本人と同等額以上、安定的な賃金支払い、技能習熟に応じた昇給
⑤賃金等の契約上の重要事項の書面での事前説明（外国人が十分に理解できる言語）
⑥１号特定技能外国人に対し、受入れ後、国土交通大臣が指定する講習または研修を受講させること
⑦国又は適正就労監理機関（FITS)による受入計画の適正な履行に係る巡回指導の受入れ　等

建設分野における業務区分について

○ 建設分野で特定技能外国人が従事する業務は、**「土木」**・**「建築」**・**「ライフライン・設備」**の３つの区分に分類。
○ 建設業に係る全ての作業を３つの業務区分に整理・統合。（令和４年８月30日閣議決定）
○ 各業務区分ごとに要する**技能の水準**と**従事する業務**の内容が規定されており、特定技能外国人はそれぞれの業務区分に対応した業務に従事。

業務区分	特定技能１号 従事する業務	特定技能２号 従事する業務	その他
土木	指導者の指示・監督を受けながら、**土木施設の新設、改築、維持、修繕に係る作業等**に従事	複数の建設技能者を指導しながら、**土木施設の新設、改築、維持、修繕に係る作業等**に従事し、工程を管理	「土木施設」とは、一般に、土地に定着する工作物のうち建築物以外のものを広く含む概念であると解されており、道路、公園、河川堤防、港湾施設、空港滑走路等がその代表的なものです。
	（作業の例）コンクリート圧送、とび、建設機械施工、塗装 等		
建築	指導者の指示・監督を受けながら、**建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は修繕若しくは模様替に係る作業等**に従事	複数の建設技能者を指導しながら、**建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は修繕若しくは模様替に係る作業等**に従事し、工程を管理	「建築物」は、一般に、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するものをいいます。
	（作業の例）建築大工、鉄筋施工、とび、屋根ふき、左官、内装仕上げ、塗装、防水施工 等		
ライフライン・設備	指導者の指示・監督を受けながら、**電気通信、ガス、水道、電気その他のライフライン・設備の整備・設置、変更又は修理に係る作業等**に従事	複数の建設技能者を指導しながら、**電気通信、ガス、水道、電気その他のライフライン・設備の整備・設置、変更又は修理の作業等**に従事し、工程を管理	本業務で行う作業は、電気通信、ガス、水道、電気等をネットワークとして整備、変更又は修理等行う作業と、それらを住宅等のいわゆる付帯設備として設置・接続等行う作業の、異なる２種類の作業で大きく構成されますが、どちらの作業も行うこともできます。
	（作業の例）配管、保温保冷、電気工事、電気通信工事 等		

育成就労制度の概要

出入国在留管理庁 Immigration Services Agency　厚生労働省 Ministry of Health, Labour and Welfare

令和６年６月２１日、「出入国管理及び難民認定法及び外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律の一部を改正する法律」が公布されました。

それにより、技能移転による国際貢献を目的とする技能実習制度を抜本的に見直し、我が国の人手不足分野における**人材の育成・確保を目的とする育成就労制度が創設**されます（育成就労制度は令和６年６月２１日から起算して３年以内の政令で定める日に施行されます。）。

育成就労制度の目的

「**育成就労産業分野**（育成就労制度の受入れ分野）」（※）において、我が国での３年間の就労を通じて**特定技能１号水準の技能を有する人材を育成**するとともに、当該分野における**人材を確保**すること。

（※）特定産業分野（特定技能制度の受入れ分野）のうち就労を通じて技能を修得させることが相当なもの

基本方針・分野別運用方針

育成就労制度の**基本方針**及び育成就労産業分野ごとの**分野別運用方針を策定**する（策定に当たっては、有識者や労使団体の会議体から意見を聴取）。

分野別運用方針において、生産性向上及び国内人材確保を行ってもなお不足する人数に基づき**分野ごとの受入れ見込数を設定**し、これを**受入れの上限数として運用**する。

育成就労計画の認定制度

育成就労外国人ごとに作成する「**育成就労計画**」を認定制とする（育成就労計画には育成就労の期間（３年以内）、育成就労の目標（業務、技能、日本語能力等）、内容等が記載され、**外国人育成就労機構による認定を受ける**）。

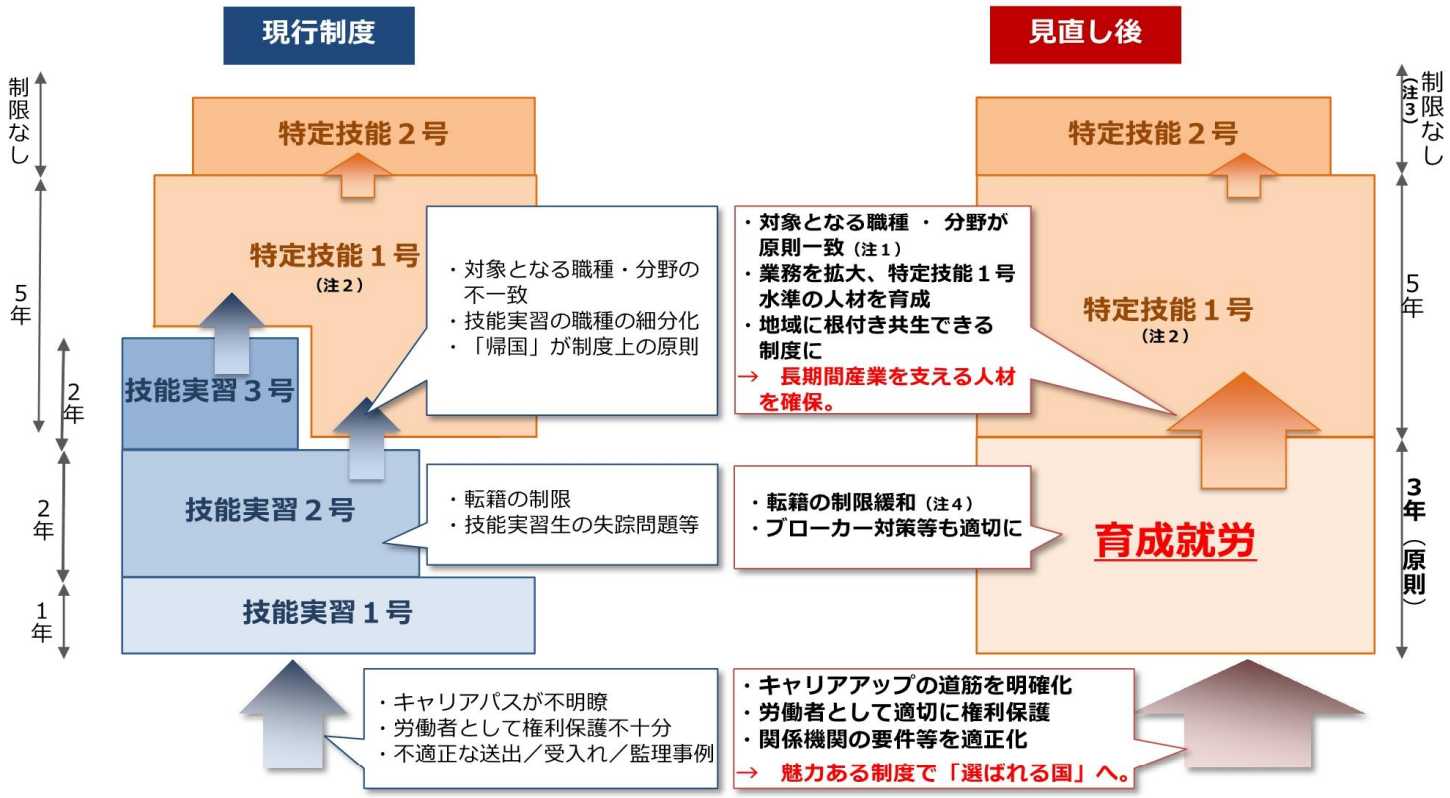
監理支援機関の許可制度

（育成就労外国人と育成就労実施者の間の雇用関係の成立のあっせんや）育成就労が適正に実施されているかどうか監理を行うなどの役割を担う**監理支援機関を許可制とする**（許可基準は厳格化。技能実習制度の監理団体も監理支援機関の許可を受けなければ監理支援事業を行うことはできない。）。

適正な送出しや受入環境整備の取組

・送出国と**二国間取決め（ＭＯＣ）の作成**や**送出機関に支払う手数料が不当に高額にならない仕組みの導入など**、送出しの適正性を確保する。
・育成就労外国人の**本人意向による転籍を一定要件の下で認める**ことなどにより、労働者としての権利保護を適切に図る。
・**地域協議会**を組織することなどにより、地域の受入環境整備を促進する。

制度見直しのイメージ図



（注１）育成就労制度の受入れ対象分野は特定産業分野と原則一致させるが、国内での育成になじまない分野は育成就労の対象外。

（注２）特定技能１号については、「試験ルート」での在留資格取得も可能。

（注３）永住許可につながる場合があるところ、永住許可の要件を一層明確化し、当該要件を満たさなくなった場合等を永住の在留資格取消事由として追加する。

（注４）転籍の制限緩和の内容
- ○ 「やむを得ない事情がある場合」の転籍の範囲を拡大・明確化するとともに、手続を柔軟化。
- ○ 以下を要件に、同一業務区分内での本人意向による転籍を認める。
  - 同一機関での就労が１～２年（分野ごとに設定）を超えている
  - 技能検定試験基礎級等及び一定水準以上の日本語能力に係る試験への合格
  - 転籍先が、適切と認められる一定の要件を満たす

建設業法等の実効性の確保

令和７年度予算額　　：131百万円
令和６年度補正予算額：240百万円

○処遇改善や取引適正化を目的として建設業法に基づき実地調査を行う「建設Gメン」の取組強化や、建設資材の適正かつ有効な利用の推進に関する経費を計上。

課題① 処遇改善や取引適正化の推進

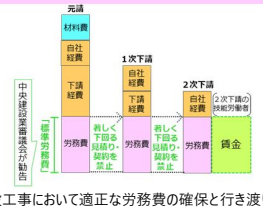
▲建設業団体との賃上げ等に関する意見交換会（R6.3）
・総理から賃上げの強力な推進をお願いするほか、建設業の担い手確保と持続的な発展につなげてまいりたいとの発言

（問題）
- **賃上げは政府の最重要課題**。建設分野の賃金は着実に上昇してきたが、今後も、**必要とされる技能や厳しい労働環境に相応しい賃上げに取り組む必要**。
- 賃金原資である労務費の確保の必要性。
- 建設業法等の法令遵守の徹底が必要。

（予算内容）
- **建設工事の取引実態を広く把握し、不適正な取引を抽出精査**することで、**建設Ｇメンによる効果的な実地調査**や改善指導等を実施
- 建設工事の請負契約をめぐるトラブル・紛争について、アドバイス等を実施
- 建設業の法令遵守に関し、建設業法に係る制度を周知

▸改正建設業法の成立(R6.6)
- 国が作成・勧告する労務費の基準に照らした労務費の確保と行き渡りの徹底
- 資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止

○経済財政運営と改革の基本方針2024
- 建設業･･･の持続的・構造的賃上げに向け、改正建設業法･･･に基づき、ガイドライン等を早期に示し、業界外も含めた周知の徹底、価格転嫁の円滑化を図るとともに、国及び地方自治体に加えて民間同士の取引についても、労務費の基準･･･の活用を徹底する。
- 受発注者を実地調査する建設Gメンの体制強化により、･･･処遇改善や取引適正化の取組を進める。



建設工事において適正な労務費の確保と行き渡りを図る

課題② 建設資材の適正かつ有効な利用の推進

（問題）
- 建設発生土の適正利用における**制度が浸透・徹底されるよう継続的なフォローアップが必要**。

（予算内容）
- 好事例等の詳細調査・周知、制度浸透状況の継続調査等を実施

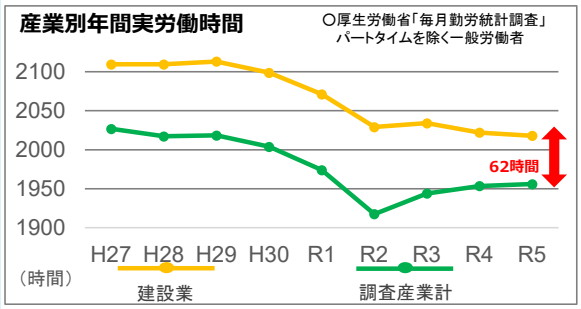
P.168

働き方改革等による建設業の魅力向上

令和７年度予算額　　：151百万円
令和６年度補正予算額：110百万円

○建設業は将来の担い手確保が喫緊の課題であるため、持続可能な産業の実現に向け、働き方改革の推進、生産性向上に向けた経費や、女性や若者の入職・定着の促進等に係る経費を計上。

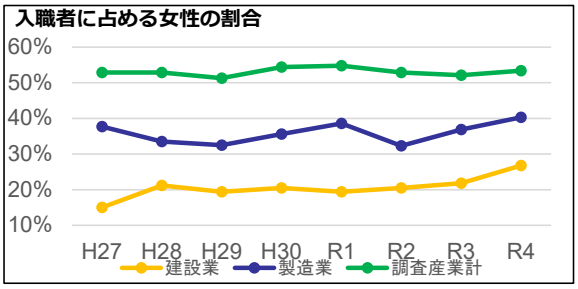
課題① 建設業従事者の働き方改革・処遇改善



（問題）
- 建設業界は、他産業を上回る労働時間の削減を実現してきたが、なお**労働時間が長く、休暇も十分に取得できていない**。
- 週休２日の確保等について、市区町村においては取組が遅れている。
- 社会保険加入逃れを目的とした**一人親方化（請負契約化）が顕在化**。
- 安全衛生経費の費用負担について、元請・下請間で費用負担の認識のずれから**経費の確保が不十分**。

（予算内容）
- 時間外労働削減や週休２日の確保に向けた**適正な工期設定の周知・啓発**
- 地方自治体に対し、**発注体制の強化、入札契約の適正化**について働きかけ
- 効率的な技術者配置等のための調査検討
- **一人親方に係る不適切事例の事例集化**
- **安全衛生経費の適切な支払い**のためのフォローアップ
- **建設業の生産性向上策**及び**業界構造の適正化**に向けた実態調査

課題② 魅力ある職場づくり、女性や若者の入職・定着の促進



（問題）
- 建設業における中長期的な担い手確保のため、**女性・若者等の入職促進が急務**。
- 中小企業経営者も含めた、更なる女性の採用に向けた理解を進める必要。
- 中小建設業者において、女性も含めた労働者に働きやすい職場環境の整備が必要。
- **今年度作成予定の女性活躍・定着促進に向けた新計画に基づき、取組加速化が**必要

（予算内容）
- 中小企業経営者への啓発や、女性・若者の**入職・定着促進に資するデータ収集、コンテンツ作成及び全国規模での説明会の実施。**
- ハード・ソフト両面から、**女性が働きやすい環境整備に向けた取組状況調査**、必要経費・効果の見える化に係る試算の実施。

○経済財政運営と改革の基本方針2024
・持続可能な建設業の実現に向け、女性活躍に向けた環境整備、働き方改革の推進、安全管理の徹底等により担い手の確保・育成を進める。

建設キャリアアップシステムの目的

目的

技能者の処遇

「建設キャリアアップシステム」は、技能者の資格や現場就業履歴等を業界横断的に登録・蓄積し、 技能・経験に応じた適切な処遇につなげようとするもの

人材確保

技能者の技能・経験に応じた処遇改善を進めることで、①若い世代がキャリアパスの見通しをもて 、②技能者を雇用し育成する企業に人が集まる建設業を目指す

生産性向上

また、社会保険加入の確認や施工体制の確認などの現場管理を効率化し、生産性向上を目指す

<建設キャリアアップシステムの概要>

技能者・事業者の事前登録

【技能者情報】
・本人情報
・保有資格
・社会保険加入　等

技能者にカードを交付

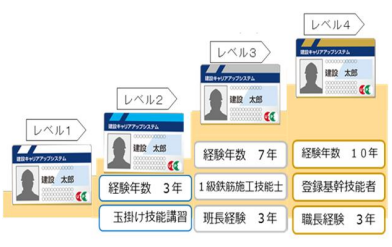
就業履歴の蓄積

工事情報を登録し、
カードリーダーを設置

技能者が現場入場の際に
カードタッチで履歴を蓄積

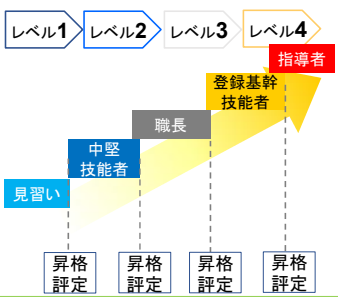
能力評価の実施

経験や資格に応じたレベル判定



経験・技能に応じた処遇

レベルに応じた賃金支払い



現場管理での活用

社会保険加入の確認、施工体制台帳の作成 など

P.169

CCUS 利用拡大に向けた３か年計画（概要）

令和６年７月公表

○　これまでの５年間の取組を通じて、**CCUSの土台となる技能者・事業者の登録が進展**。
○　今後３年間で、**改正建設業法に基づく取組と一体**となって、この土台を活用した**処遇改善や業務効率化のメリット拡大**を図る。

●今回の「３か年計画」の位置づけ

CCUSの土台となる
技能者・事業者登録の拡大
【登録拡大フェーズ】

→ 改正建設業法と一体となった、
処遇改善・業務効率化の拡大
【メリット拡大フェーズ】

→ 処遇確保や業務効率化の
浸透・定着
【定着発展フェーズ】

1．経験・技能に応じた処遇改善

○「労務費の基準」に適合した労務費の確保・行き渡りと一体となって、CCUSの技能レベルに応じた手当・賃金制度等を普及拡大　等

2．CCUSを活用した事務作業の効率化・省力化

○CCUSデータを用いて安全衛生書類等の作成を効率化
○建退共の申請事務の抜本的な効率化　等

3．就業履歴の蓄積と能力評価の拡大

○技能者・事業者の登録拡大等、就業履歴の蓄積促進策を強化
○能力評価の対象分野の拡大など、技能者のレベル判定の促進策を強化　等

計画の実施状況を少なくとも年１回フォローアップするとともに、進捗状況を踏まえ必要に応じ見直し

あらゆる現場・**あらゆる職種**でCCUSと能力評価を実施
技能者や建設企業が実感できる**CCUSのメリット**を拡充

CCUSの能力評価等を活用した処遇改善の取組例

1. レベルに応じた手当支給

①谷脇組（北海道）

自社の技能者を対象に、**CCUSレベルに応じた「キャリアアップ手当」**を支給。

（月額）

レベル	キャリアアップ手当
4（金）	20，000円
3（銀）	15，000円
2（青）	10，000円
1（白）	5，000円

②大和ハウス工業（大阪）

協力会社の技能者を対象に、**CCUSレベルと独自の評価制度を組み合わせ手当**を支給。

CCUS レベル	①技能者キャリアアップ制度（事業所負担）	②優秀技能者認定制度（事業所負担）	①に該当し②に認定された場合（最大）
レベル4（ゴールド）（マネジメントレベル）	200円/日	1，800円/日	2，000円/日
レベル3（シルバー）（職長レベル）	100円/日	900円/日	1，000円/日
レベル2（ブルー）（中堅技能者）	50円/日	450円/日	500円/日
レベル1（ホワイト）（見習い）	0円/日	0円/日	0円/日

③松井建設（東京）

一定回数以上CCUSへ就業履歴を蓄積した技能者を対象に、**CCUSレベルに応じて報奨金**を支給（四半期毎）。

レベル	報奨金
4（金）	15,000円
3（銀）	12,000円
2（青）	10,000円
1（白）	5,000円

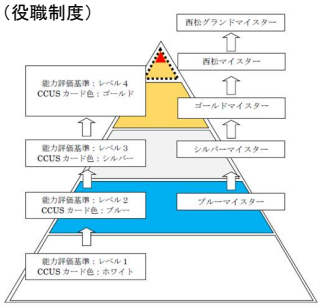
【その他実施している企業】
鴻池組、東急建設　等

2. 独自の評価・手当制度の要件等として活用

○西松建設（東京）

協力会社の技能者を対象に、**CCUSレベルを考慮し認定される優良技能者制度**を導入。
認定された役職に応じ、**CCUSの就労履歴の日数に基づき算出される手当**を支給。

（役職制度）



※役職認定には、CCUSレベルのほか、 資格や表彰実績等も考慮。

（手当制度）

役職	単価
西松グランドマイスター	日当5,000円
西松マイスター	日当3,000円
ゴールドマイスター	日当2,000円
シルバーマイスター	日当1,000円
ブルーマイスター	日当500円

【その他実施している企業】
清水建設、鹿島建設、奥村組、熊谷組、松村組、竹中土木、大成建設、長谷エコーポレーション、富士ピー・エス、村本建設 等

3. 昇給・昇格の要件として活用

○フクザワコーポレーション（長野）

自社の技能者の**昇格基準として、CCUSレベルを設定**。

【その他実施している企業】
岡庭建設　等

（昇格基準）

CCUS	階層	役職	職務基準
4	管理	部長	経営者補佐し業務遂行、会社全体の方針・政策立案 等
		担当部長	全工事の施工要領を把握し合理的に工事を遂行 等
	中堅	課長	大型工事等の現場管理や工法等の提案が優れている 等
		担当課長	施工管理者と大型工事等の現場管理等を協議できる 等
3		係長	上司を補佐し、作業班への指示・指導業務を遂行 等
		担当係長	適切な判断、アクシデントへの対処、改善・提案能力 等
	一般	主任	条件に基づいて作業班へ作業指示 等
2		担当主任	加工手順や加工場所を作業班に指示 等
		職長	数名の作業班を率いて、職務遂行 等
1	3年目		指示された仕事を作業手順に基づき実施 等
	2年目		指導を受けながら職務を遂行 等
	1年目		特別教育などを取得 等

4. 建退共掛金負担

協力会社の技能者について、CCUSに登録している場合は、**建退共掛金を全額負担**。

○竹中工務店　**○三井住友建設**　**○仙建工業**　**○矢作建設工業**

P.170

一人親方の取組に関する申合せ

○ 「規制逃れを目的とした一人親方化の防止対策」及び「一人親方と建設企業の適正取引」の推進を徹底するため、令和6・7年度における取組について、下記のとおり業界と申し合わせる。
○ 令和8年度以降に「適正でない一人親方」の目安を策定することとし、そのための検討を進める。

令和6・7年度（申合わせ事項）

一、規制逃れを目的とした一人親方化の防止対策

【一人親方の実態把握・業界への情報共有】

・国土交通省は、働き方改革による労働時間規制逃れを目的としたものを含め、定期的に一人親方の実態把握を行い、適切に業界へ情報提供すること、労働安全衛生規則等の改正により、事業者が一人親方に危険・有害な作業を請け負わせる場合、その使用する労働者と同等の保護が図られるよう、適切な措置を実施することが義務付けられていることを周知すること、等により、規制逃れを目的とした一人親方化の進行を防止する。

・国土交通省は、規制逃れを目的とした一人親方化の問題に関して、「地方において理解が十分ではない」、「発注者においても理解していないケースがある」ことを踏まえて、一人親方本人・建設業者に加えて、発注者も対象に、地方部を重点的な対象として、説明会・リーフレット配布等を行う。

【チェックリストの活用による規制逃れの防止・是正】

・建設業団体は、一人親方が入場する現場において、ガイドラインで求めている**チェックリスト等**の活用を拡大するものとし、現行の活用率約2割を約5割に高めることを目指す。このため、国土交通省も、チェックリストが、一人親方が入場する全ての工事現場で活用されるよう、建設業団体を通じた周知に加え、CCUSに登録する一人親方本人に対して直接メールでの周知を行う。

・建設業団体は、チェックリスト等の活用の結果、規制逃れが疑われる一人親方について、下請け企業において、雇用契約の締結（社員化）が徹底されるよう、元請企業において、下請企業に対して雇用契約の徹底を促すとともに、改善が見られない場合は当該建設企業の現場入場を認めない取り扱いとするよう、取り組む。

・取組の徹底にあたっては、一人親方・下請企業だけでなく、元請企業・発注者・関係省庁も一体となって推進する。その際、国土交通省は、元請・下請企業に対し、実態が雇用労働者であるにもかかわらず、労働関係法令の規制を逃れる目的で一人親方として請負契約を結ぶことがいわゆる偽装請負に該当しうることを周知徹底する。

・国土交通省は労働者性の判断に関する問い合わせ対応の強化のため、厚生労働省と連携する。

・国土交通省は、取組の推進により、適正な一人親方まで排除されることがないよう、適切な対応を業界へ周知するよう取り組む。

【適正な一人親方か否かの判断をしやすくするための検討】

・令和8年度以降に適正でない一人親方の目安を策定するため、検討を進める。その際、目安をCCUSレベル等の技能レベルによって示すこともあわせて検討し、国土交通省・建設業団体は、CCUSの能力評価を推進する。
・国土交通省は、CCUSの登録情報を活用して、チェックリスト等の確認を簡易に行うための措置を講じる。

次ページへ続く

一人親方の取組に関する申合せ（続き）

令和6・7年度（申合わせ事項）（続き）

二、一人親方と建設企業の取引環境の適正化

【一人親方と建設企業の適正取引等の推進】

・建設業団体は、下請企業が必要経費等を十分含んだ請負代金で一人親方と契約するよう取り組むとともに、下請企業が一人親方と書面で契約するよう徹底する。

・国土交通省は、一人親方が、改正建設業法に基づき価格交渉を行い、必要経費等が含まれた適正な報酬を受け取れるよう、改正法の周知や相談体制の構築を含め、実効性の確保に取り組む。

【一人親方化に伴う得失を踏まえた慎重判断の徹底】

・国土交通省は、技能者が一人親方になるか否かを慎重に判断できるよう、たとえば一人親方となった場合と引き続き社員である場合の区分に応じ、年金を含む収入にどの程度の差異が出るかを試算できるソフトを提供するなど、一人親方になった場合のメリット・デメリットを技能者に分かりやすく示す。

・その上で、国土交通省及び建設業団体は、一人親方になろうとする技能者が、一人親方と社員の働き方の違いや一人親方化のメリット・デメリットを理解できるよう、技能者への説明等に取り組む。

【事業者による雇用維持や社員化に必要な法定福利費の支払徹底】

・国土交通省は、技能者の雇用維持や社員化に伴って必要となる法定福利費を適切に価格転嫁し、技能者を雇用する建設業者に法定福利費が行き渡るよう、改正建設業法に基づき、労務費に加えて法定福利費についても、確保・行き渡り策の対象とすることを検討する。

・法定福利費を内訳明示した見積書の提出率を現在よりも30%引き上げることを目指して、標準見積書の周知や活用促進を図る。

【平準化の徹底】

・国土交通省は、建設工事の繁閑に伴って技能者の稼働率低下が事業者の負担増とならないよう、特に取組が遅れている自治体工事などを対象に工期の平準化の取組を強化する。

令和8年度以降の取組

・適正でない一人親方の目安を策定する。

・適正でない一人親方の目安に基づいて、規制逃れを目的とした一人親方化の防止・是正に取り組む。

・その他、令和6・7年度の取引の進捗を踏まえて、取組を検討する。

営繕工事における週休2日促進工事について

○ 国土交通省が発注する営繕工事では、建設業における働き方改革の推進の観点から、平成30年度より、週休２日の取組状況に応じて労務費を補正する「週休２日促進工事」を実施している。

○ 品確法に基づく発注関係事務の運用に関する指針の改正において、「土日を休日とする週休２日工事の実施に取り組むなど、週休２日の取得を推進し、施工条件等を考慮しつつその取組の質の向上を努めることが重要である。」とされたことを踏まえ、令和７年度より、工期中の全ての週における週休２日の確保に向けた取組を推進する。

発注方式

次のいずれかの方式により発注する。

発注方式	対象期間の現場閉所※1の状況		
	全ての週※2で２日※3以上（新規）	全ての月で４週８休以上（月単位の週休２日）	全体で４週８休以上（通期の週休２日）
Ⅰ型	受注者が選択※4	必須	必須
Ⅱ型	受注者が選択	受注者が選択	必須

※1 分離発注工事の場合は、発注工事単位で現場作業が無い状態（現場休息）とする。
※2 原則として土曜日から金曜日の７日間とする。
※3 原則として土曜日及び日曜日を現場閉所日に指定する。土曜日又は日曜日を現場閉所日としない場合は当該曜日に代わる曜日を現場閉所日に指定する。
※4 受注者が工事着手前に発注者と協議する。

労務費の補正

- 現場閉所の状況に応じた労務費及び現場管理費の補正係数を設定
- 予定価格の作成に当たっては、対象期間の全ての週で２日以上の現場閉所を行うことを前提として労務費及び現場管理費を補正
- 現場閉所の達成状況を確認し、対象期間の現場閉所の状況が各水準に満たない場合は、水準に応じた補正分を減額変更

対象期間の現場閉所の状況	補正係数	
	労務費	現場管理費
全ての週で２日以上	1．02	1．01
全ての月で４週８休以上	1．02	なし
全体で４週８休以上	なし	なし

工事関係者の対応

- 現場閉所の確認（受発注者双方の事務負担が増大しないよう既存書類を活用。）
- モニタリング（受発注者へアンケート調査を実施し、週休２日確保の阻害要因を把握のうえ対応策を検討。）
- 工事成績評定（従来から標準の評価項目として設定している「休日・代休の確保」において適切に評価。
  明らかに受注者側に週休２日に取り組む姿勢が見られなかった場合は減点。）

3. 近年のその他施策の概要

（2）人材確保・育成

- 設計／計画
- 施工
- **審査**
- 維持管理

P.172

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
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）	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

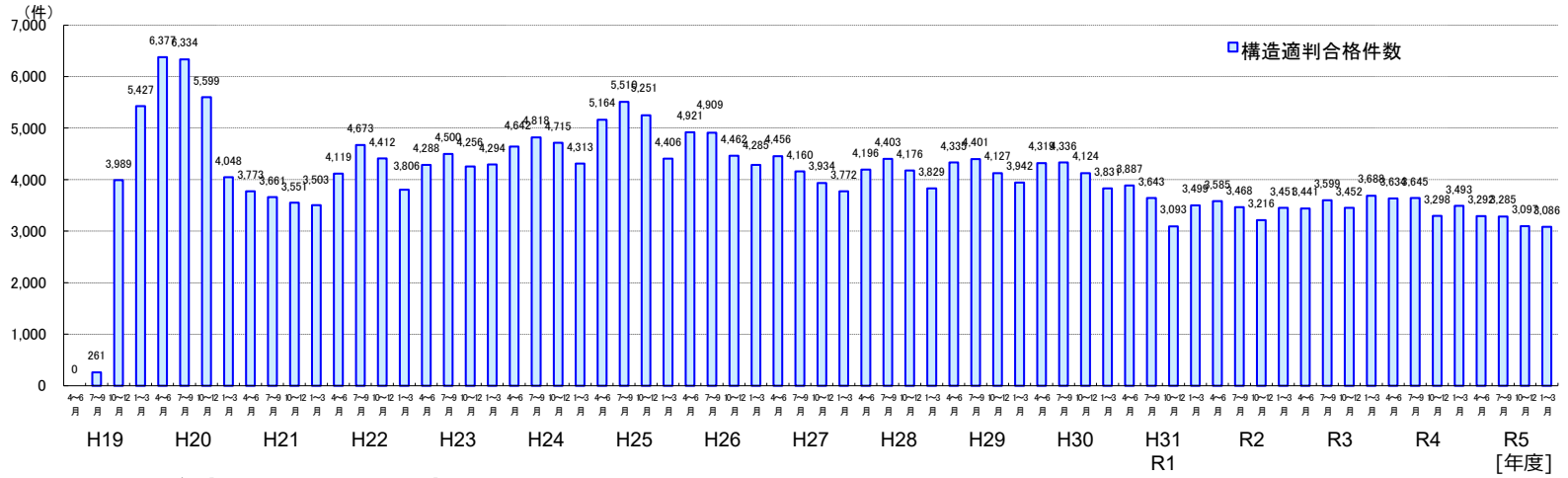
構造設計一級建築士の関与

※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

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>

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

▼

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

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

（出典：国土交通省　建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況調査）

建築主事等となるための検定の受検要件の緩和

背景

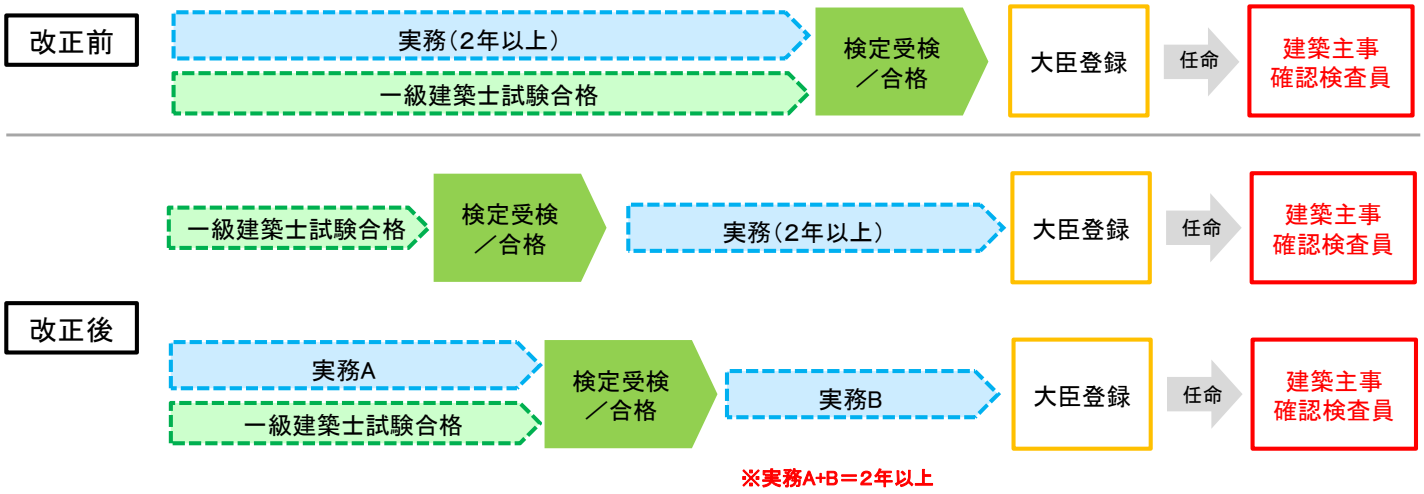
○ 建築物の新築等にあたっては、地方公共団体の建築主事等による建築確認が必要。

○ 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

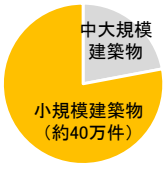
○ 建築物の新築等にあたっては、地方公共団体の建築主事等による建築確認が必要。

○ 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。

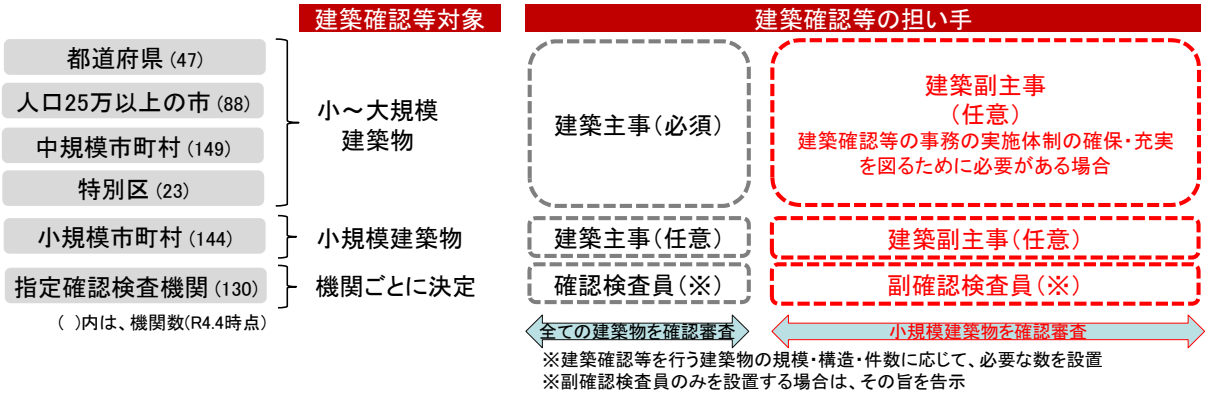
建築確認件数と規模別内訳
（年間50万～60万件）



7割超が小規模な木造戸建住宅等

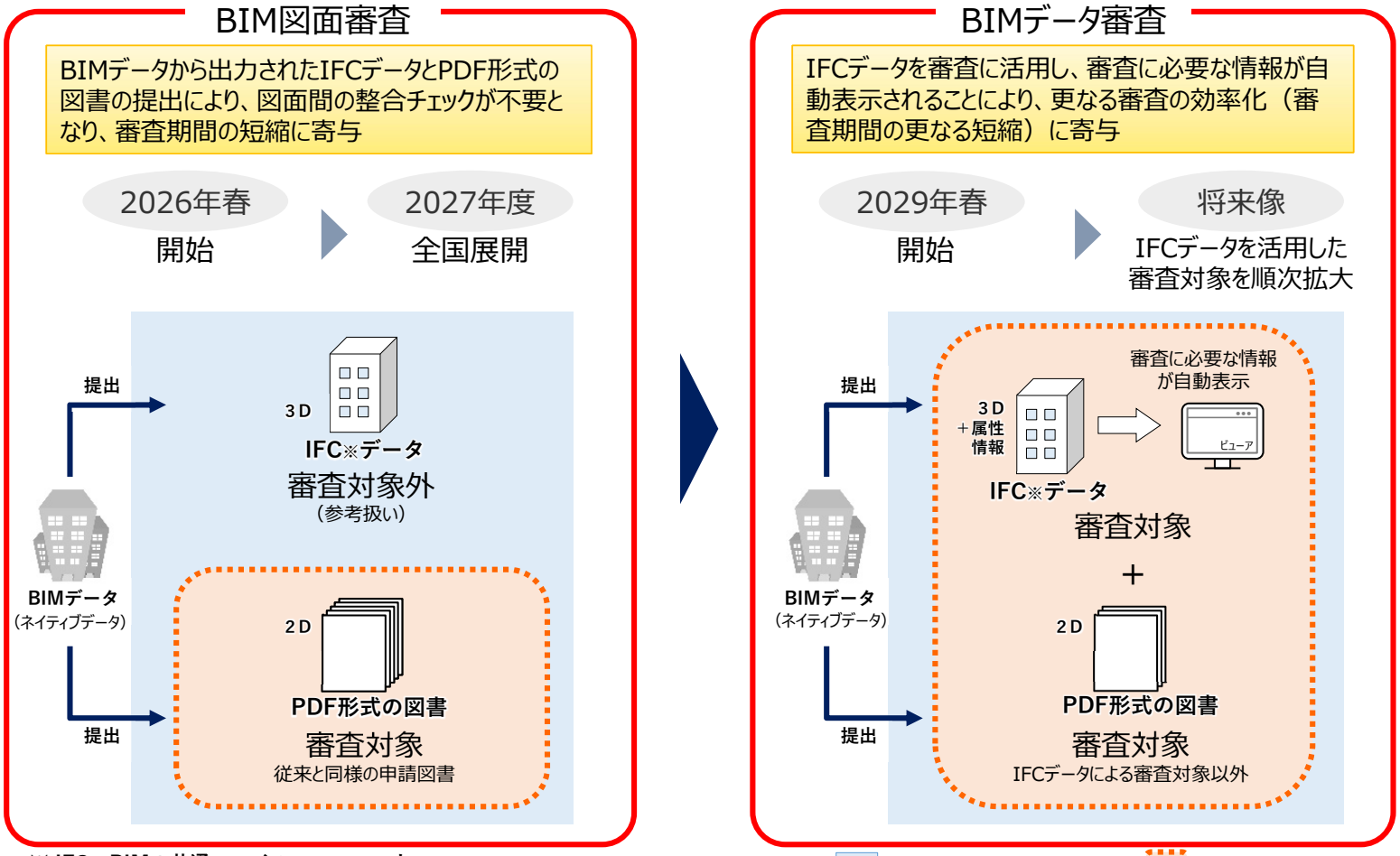
改正概要

○ 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



※ IFC：BIMの共通ファイルフォーマット

：CDE上での提出範囲　：審査対象範囲

3. 近年のその他施策の概要

（2）人材確保・育成

- 設計／計画
- 施工
- 審査
- **維持管理**

P.175

防火設備検査員制度の概要

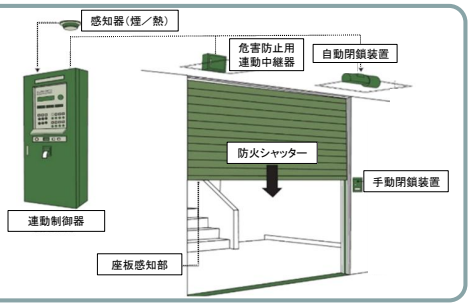
○ 建築基準法第12条において、建築物、建築設備、昇降機等、防火設備について、経年劣化などの状況を定期的に点検する制度が設けられており、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者に対し、専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁へ報告することを義務づけている。

○ 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

学歴・職歴に応じた実務経験

高卒+実務経験
7年以上　など

↓

学科講習・修了考査

↓

実技講習

（防火設備検査員講習）

↓

修了証明書の交付

↓ 申請

防火設備検査員資格者証の交付

マンション管理士制度の概要

○ **マンション管理士とは**

- 国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、**管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う**ことを業務（他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く）とする者【マンション管理適正化法2条5号】
  - ➢ マンション管理士の登録数・・・29，315人（令和6年度末）

○ **マンション管理士の役割**

- マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、**マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要**がある。さらに、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。【マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針】

○ **専門的知識を有する者の活用**

- **管理組合**は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、**管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる**。【標準管理規約（単棟型）第34条】

○ **マンション管理士の義務等**

- 信用失墜行為の禁止【法40条】
- 講習受講義務【法41条】
- 秘密保持義務【法42条】

※講習受講義務・・・マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を受けなければならない。

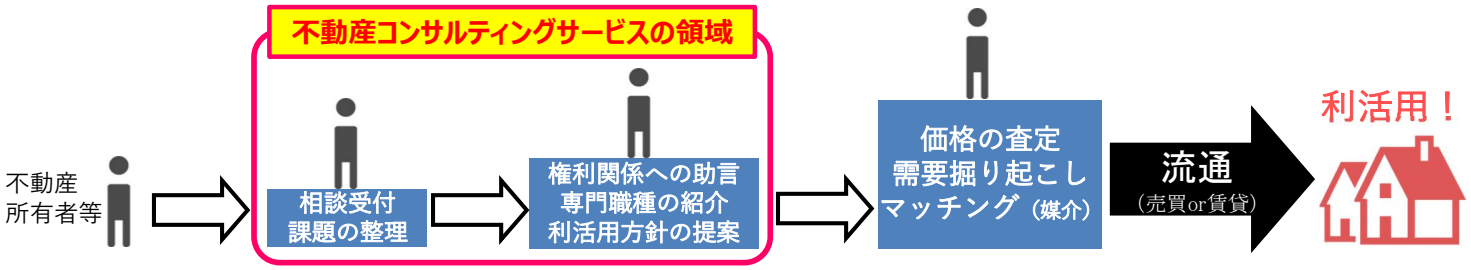
不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況①

公益財団法人 不動産流通推進センター
国土交通省

不動産業が提供する包括的な課題解決　～トータルソリューション～

○ 少子高齢化による人口減少を背景に、不動産業においても地方部を中心とした**宅地建物取引業者数の減少**が課題に。
○ リモートワークや二地域居住等、**新たなライフスタイルが注目**される。
　⇒**新たな不動産活用ニーズの創出や、それを通じた地域価値の向上に期待**。
○ 空き家等の不動産の所有者等に対する一括したサポートを行う**「不動産コンサルティングサービス」**の役割に期待される。

《不動産業が提供する包括的な課題解決》



令和６年６月：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（通達）の改正

○不動産コンサルティング業務について、**媒介報酬（仲介手数料）とは別に報酬を受けることができることを明確化**。

新たに明記された内容

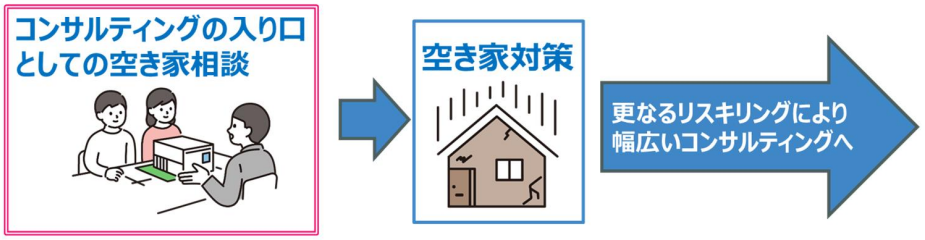
■**総論**（34条の2関係）
宅建業者や宅建士には、ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、**媒介業務にとどまらない役割**の発揮が期待される
■**報酬の受領**（34条の2関係）
媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における**報酬規制の対象とならない（媒介報酬とは別に報酬を受領できる）**　等

不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況②

公益財団法人 不動産流通推進センター
国土交通省

空き家コンサルティングサービスを入口とした宅建士等のリスキリング

○空き家の所有者等に対する**不動産コンサルティングサービス**は、市場ニーズも多く、将来的に幅広い不動産コンサルティングサービスに取り組んでいく上でのきっかけになり得るもの。
○空き家コンサルティングをきっかけに、様々な不動産コンサルティングサービスへの持続的な発展を目指す。



良質な不動産コンサルティングサービスの推進

○ **消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの普及**や**担い手の確保**に向けて、**「学びつながる場」**と**「実践の場」**の充実。

学びつながる場

・**全国不動産コンサルティングフォーラム**（年１回）
⇒優良事例共有・表彰、事業者間交流等による**新規参入促進**

実践の場

・**不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ**
（R７年３月時点で22団体が登録）
⇒ネットワーク構築、ノウハウ共有を通じたコンサルティング業務の**実践**

必要な支援ツール等を順次充実するため、地域ワーキング・グループ等の関係者からなる**検討会を設置予定**

P.177

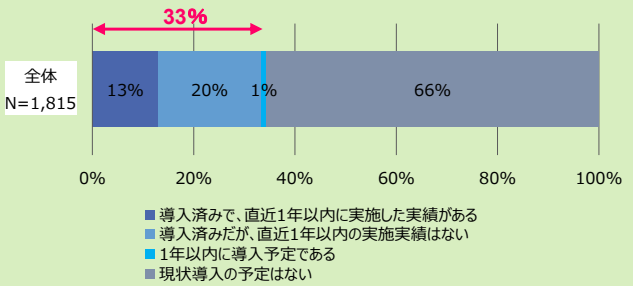
不動産取引オンライン化の概要と宅建業者による導入・実施状況

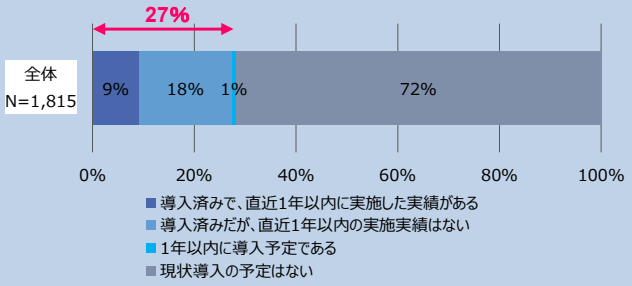
○ **オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）**
平成29年より賃貸取引について、令和３年より売買取引について本格運用を開始。
○ **書面の電子化（賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等）**
令和４年５月より、電磁的方法による交付を可能とした。

	オンラインによる重要事項説明（ＩＴ重要事項説明）	書面の電子化
概要	テレビ会議等のＩＴを活用して行う重要事項説明	「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、「媒介契約締結時書面」等の書面の交付について、相手方の承諾を得て電磁的方法で行う

導入・実施状況

○調査概要
・令和６年度の導入・実施状況について、宅建業５団体の会員企業を対象としたWebアンケート
・実施期間：令和7年1月6日～23日
・有効回答数：1,815件
○結果概要
・IT重説の実績があるのは13%、実績はないが導入済まで含めると**33**%。導入予定なしは66%。
・書面電子化の実績があるのは9%、実績はないが導入済まで含めると**27**%。導入予定なしは72%。





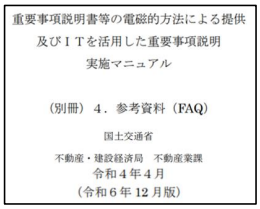
不動産取引オンライン化に係る取組状況

○ 令和６年度、**不動産取引オンライン化（IT重説・書面電子化）の活用環境を整備**するため、宅建業者向けに導入・活用支援ツールを、消費者向けにオンライン取引のメリット等に係る情報を提供。

宅建業者向け 導入・活用支援ツール提供

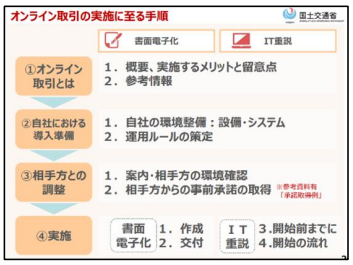
令和6年12月

○令和４年公表のIT重説・書面電子化実施マニュアル**リニューアル版**の公表



https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html#1

○マニュアルの要点等をまとめた**ハンディガイド**の公表



https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853619.pdf

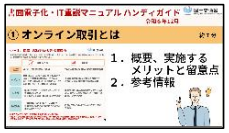
○書面電子化に必要な事前**承諾書例**の公表

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853620.pdf

令和7年2月～

○**IT重説に必要な情報を集約したサイト**を開設
・**ハンディガイドの解説動画**等を公開
・今後、チャットボット等の相談体制の実装を予定

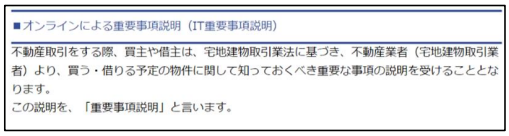
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853619.pdf

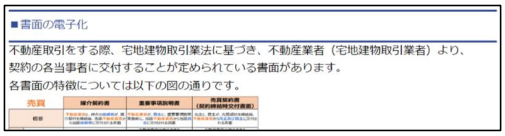


消費者向け 情報提供

令和6年4月

○オンライン取引のメリットや、安全性、留意点等について説明したWebページの公表





https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html#4

3. 近年のその他施策の概要

（１）ストック活用
（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

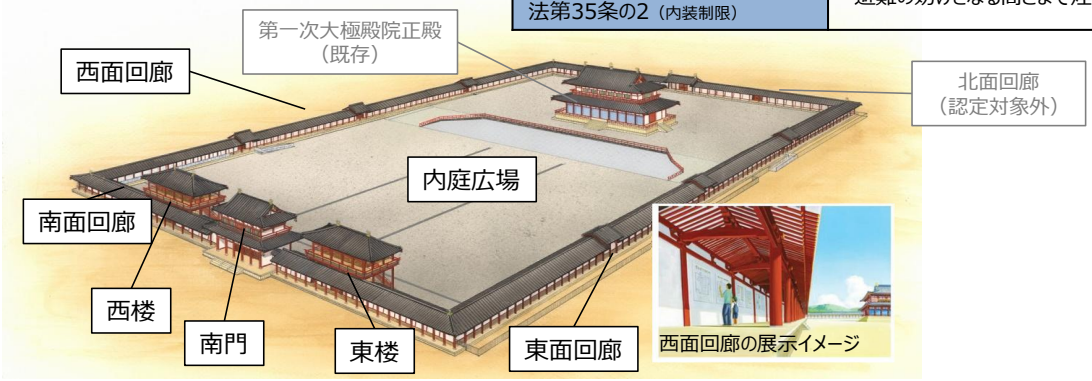
○ 認定日
平成29年2月14日、（第1回変更）令和6年6月28日
※第1回変更では首里城火災を踏まえ防火対策を強化
（炎感知器へグレードアップ、易操作性消火栓の追加など）

○ 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） 法第26条（防火壁の設置） 令第114条（小屋裏の隔壁設置）	（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
令第126条の2（排煙設備） 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

Ⓐ JIS A0203（コンクリート用語）における結合材

Ⓑ ポルトランドセメント等

Ⓒ JIS A5308（レディーミクストコンクリート）に適合するコンクリートに用いるセメント

- JIS R5210（ポルトランドセメント）に適合するポルトランドセメント
- JIS R5211（高炉セメント）に適合する混合セメント
- JIS R5212（シリカセメント）に適合する混合セメント
- JIS R5213（フライアッシュセメント）に適合する混合セメント
- JIS R5214（エコセメント）に適合するエコセメント

- JIS R5210に適合しないポルトランドセメント
- JIS R5211～5214に適合しない混合セメント※2

【要件】
材料告示第3ただし書を適用して法第37条認定の申請をするコンクリートは、以下に示す①及び②の要件を満たす必要がある。
① ポルトランドセメント等以外の水和物を生成する結合材を用いるもの
② 耐久性等の確認、構造実験及び加熱実験によりRC造基準を適用することが可能であるものとして、信頼できる第三者機関の「性能証明」等を受けているもの

- 要件を満たすコンクリートに用いる結合材（高炉スラグ微粉末、フライアッシュ等が想定される）
- 要件を満たさないコンクリートに用いる結合材

Ⓓ 縮重合して硬化する材料
- ジオポリマーを構成する材料（水ガラスとフライアッシュ等が想定される）

Ⓔ CO2と反応して硬化する材料※3
- γC2S

【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： Ⓐ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」

168

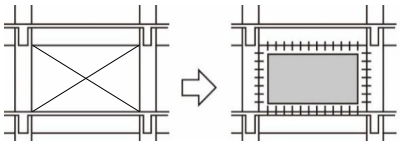
強度指定を受けた「あと施工アンカー」の使用部位の拡大（告示改正概要）

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

改正後 令和4年3月31日施行

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。）

P.180

新技術を活用した調査・検査の合理化について①

令和６年６月28日公布　令和７年７月１日施行

「目視により確認する」とされている調査・検査項目について、センサー等新技術を活用することにより合理的な調査・検査を可能にする。

〇課題

- 調査・検査の方法として、調査員又は検査員による「目視により確認する。」という形になっており、実質的に資格者の立会いが必要である。
- 調査・検査そのものを合理化・高度化するため、センサー技術等の新たに開発される技術のうち、調査・検査における活用可能性が検証できたものについては実用可能な仕組みを構築する必要がある。

〇現行制度

- 定期調査・検査（建築物、昇降機、遊戯施設、建築設備、防火設備）において、「目視により確認する。」とされている調査・検査項目が多数存在する。

〇改正案

- 定期調査・検査（建築物、昇降機、遊戯施設、建築設備、防火設備）において、「目視により確認する。」とされている調査・検査方法について新技術を活用することを可能とするため、「目視又はこれに類する方法により確認する。」と改正する。

  ※「これに類する方法」として、技術的助言又は「調査・検査業務基準」で赤外線装置・可視カメラ・センサー等の新技術を例示させる

新技術を活用した調査・検査の合理化について②

令和６年６月28日公布　令和７年７月１日施行

「非常用の照明装置」の点灯の状況及び予備電源の性能並びに照度の状況について、新技術を活用することにより合理的な検査を可能にする。

〇課題

- 非常用の照明装置の点灯の状況及び予備電源の性能は全数検査、照度の状況については、避難上必要となる部分について検査を実施するが、１台当たりの検査にかかる時間数が多大である。
- 非常用の照明装置においては、一部自動検査機能が搭載されているにも関わらず活用ができていない。
- 非常用の照明装置においては、所定の点灯時間と照度を確認することとなっており、他の検査と平行して検査ができない

〇現行制度

- 予備電源の検査は、全ての非常用の照明装置について作動の状況及び点灯時間を確認するとされている。
- 照度の検査は、避難上必要となる部分について低照度測定用照度計により測定することとされている。

検査項目	検査方法
予備電源	・作動の状況及び点灯時間を確認
照度	・低照度測定用照度計により測定

〇改正案

- 予備電源の検査について、自動検査機能を有する場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。（検査対象は変更しない）
- 照度の検査について、自動検査機能を有し、かつ、非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。（検査対象は変更しない）

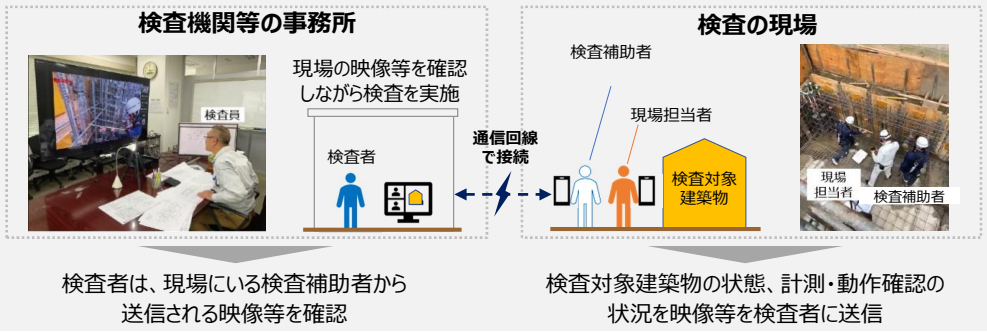
検査項目	検査方法
予備電源	・作動の状況及び点灯時間を確認 ・自動検査機能を有する場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認
照度	・低照度測定用照度計により測定 ・自動検査機能を有し、かつ、非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認

P.181

建築基準法に基づく完了検査の遠隔実施について

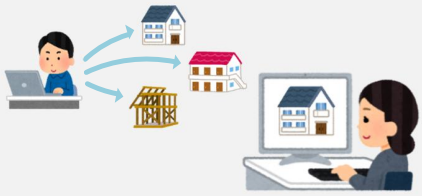
○生産年齢人口が減少する中で建築物の安全性を担保するため、持続可能な審査・検査体制の確保が求められる。
○建築基準法に基づく完了検査等について、リモートで実施することにより、移動時間の削減や一日当たりの検査箇所数の増等が可能となり、生産性向上や働き方改革に資すると期待されるところ、実施にあたっての基本的な考え方を運用指針として公表し、実施に向けた環境整備を行った。

<完了検査等のリモート実施のイメージ>

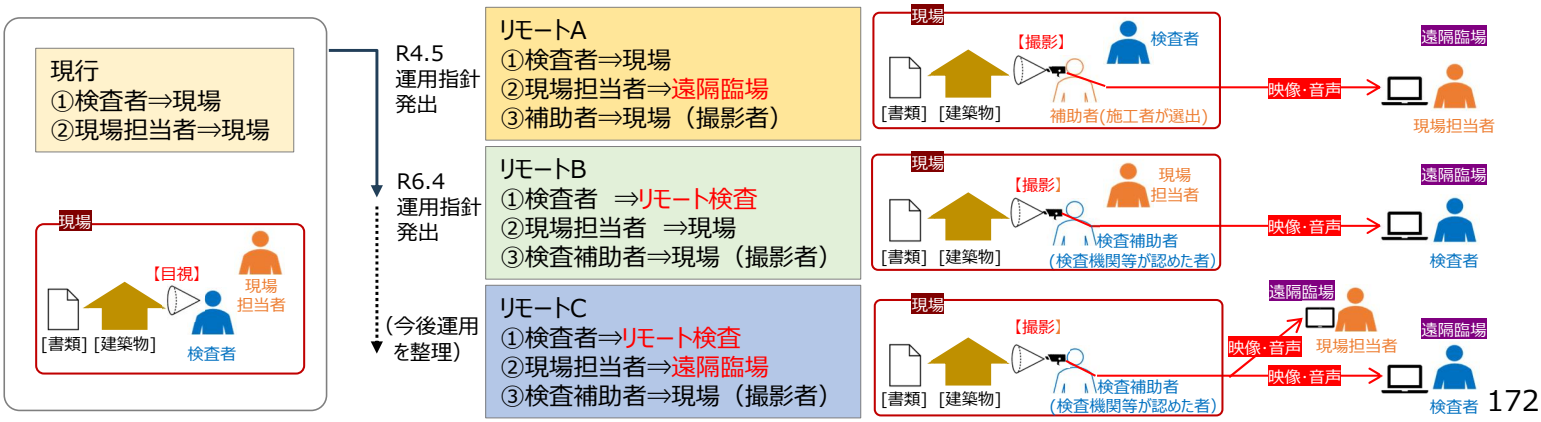


<リモート検査のメリット>

・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



3. 近年のその他施策の概要

（１）ストック活用
（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

P.182

（4）地球環境問題

- ●省エネ・脱炭素
- ●木材利用促進
- ●その他（生物多様性・緑化等）

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（仕様規定ルートの追加） ・木質接着パネル工法に係る基準を追加（仕様規定ルートの追加等）

P.183

凡例　○：制度・運用の改正　・：基準の改正

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「区画された竪穴」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

凡例　○：制度・運用の改正　・：基準の改正

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年9月5日公布/12月4日施行）

背　景

東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要

法律の概要

●基本方針の策定（国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣）

●民間等の低炭素建築物の認定

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】　※1 子育て特例対象個人

・**所得税（住宅ローン減税）**

居住年	最大減税額引き上げ（13年間）
R6年～	455万円※1（一般409.5万円）

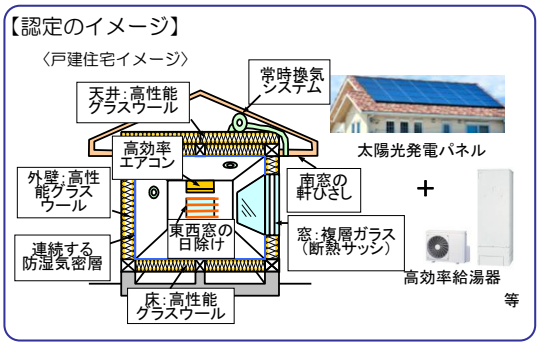
・**所得税（投資型減税）**
標準的な係り増し費用の10%を所得税額から控除（最大減税額65万円）

・**登録免許税**

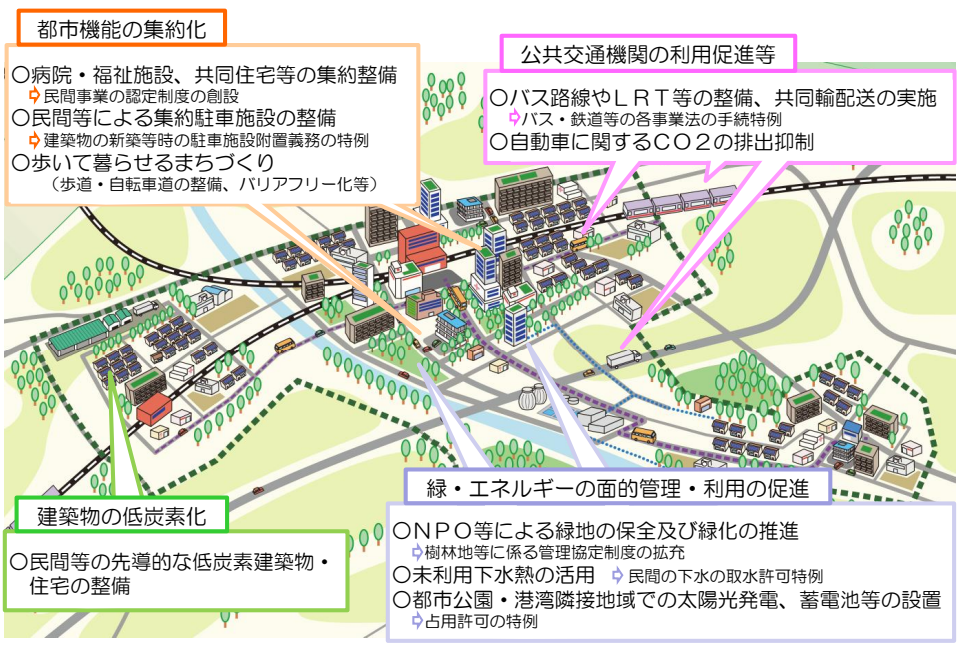
登記	登録免許税率引き下げ
保存	0.1%（一般0.15%）
移転	0.1%（一般0.3%）

【容積率の不算入】
低炭素化に資する設備（蓄電池、蓄熱槽等）について通常の建築物の床面積を超える部分

【認定のイメージ】



●低炭素まちづくり計画の策定（市町村）

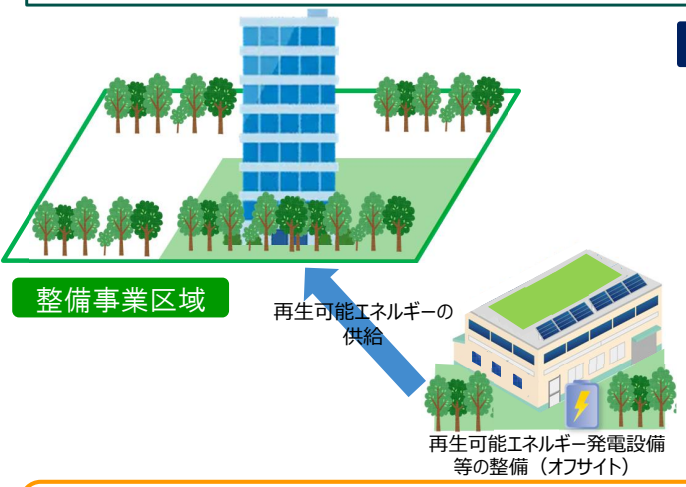


P.184

民間都市再生整備事業計画（脱炭素事業計画認定制度）

民間都市再生整備事業計画（脱炭素事業計画認定制度）

都市再生整備計画の区域内において、当該計画に記載された事業と一体的に施行しようとする都市開発事業であって、一定の要件を満たした**都市の脱炭素化に資する事業（脱炭素都市再生整備事業）**に係る計画に対して、**国土交通大臣が認定**



認定基準

【都市再生特別措置法　第64条第１項第１号～第４号関係】
○　民間都市再生整備事業計画の大臣認定基準を満たしていること

【都市再生特別措置法　第64条第１項第５号関係】
○　緑地・緑化施設及び緑地等管理効率化設備の整備・管理関係
- 整備事業区域面積の10%以上の緑地及び緑化施設（緑地等）を有すること
- 事業施行の前後で緑地等面積が減少していないこと
- 緑地等管理効率化設備を適切に整備・管理すること

○　再生可能エネルギー発電設備等の整備・管理関係
- 基準一次エネルギー消費量比50%以上の省エネを達成すること（ZEB Ready等の民間認証にて判定）
- 基準一次エネルギー消費量比５%以上の再生可能エネルギー発電設備等による創エネを達成すること
- 事業全体でZEB水準を達成すること（証書による電力も含む）
- 主として当該認定事業にエネルギーを供給するための設備であること

○　事業施行に伴う温室効果ガス排出量削減措置関係
- 事業施行に伴う温室効果ガス排出量削減のための措置が適切に講じられていること

金融支援

○従来の支援対象である公共施設等整備費に加え、下記設備の整備費に対して民都機構が支援可能※１

設備の種類	具体的な対象設備例
緑地等管理効率化設備	・自動かん水システム ・自動給肥システム
再生可能エネルギー源等からエネルギーを創出するための設備	・再生可能エネルギー発電設備（太陽光、風力、水力、地熱、バイオマス）※2 ・非化石エネルギー源を電気に変換する設備（水素、アンモニア等） ・再生可能エネルギー源又は非化石エネルギー源を熱として利用する設備
エネルギーの効率的利用を図るための設備	・エネルギーマネジメントシステム ・コージェネレーションシステム ・蓄熱槽

※１：オフサイトにおいて整備される設備は金融支援の限度額算定の対象外となる。　※２：FIT/FIP認定を受けていないものに限る。

「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 1－1 1－2 1－3	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度とは 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 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」 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 2－1 2－2 2－3 2－4 2－5	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 制度の活用に向けた全体の流れ 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 計画案の検討・作成 計画公表に向けた手続き 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）のひな形が知りたい。	3 3－1 3－2	附属資料 説明義務制度に用いるリーフレットのひな形 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 4－1 4－2 4－3	参考情報 関係法令 再エネポテンシャル等の把握方法 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

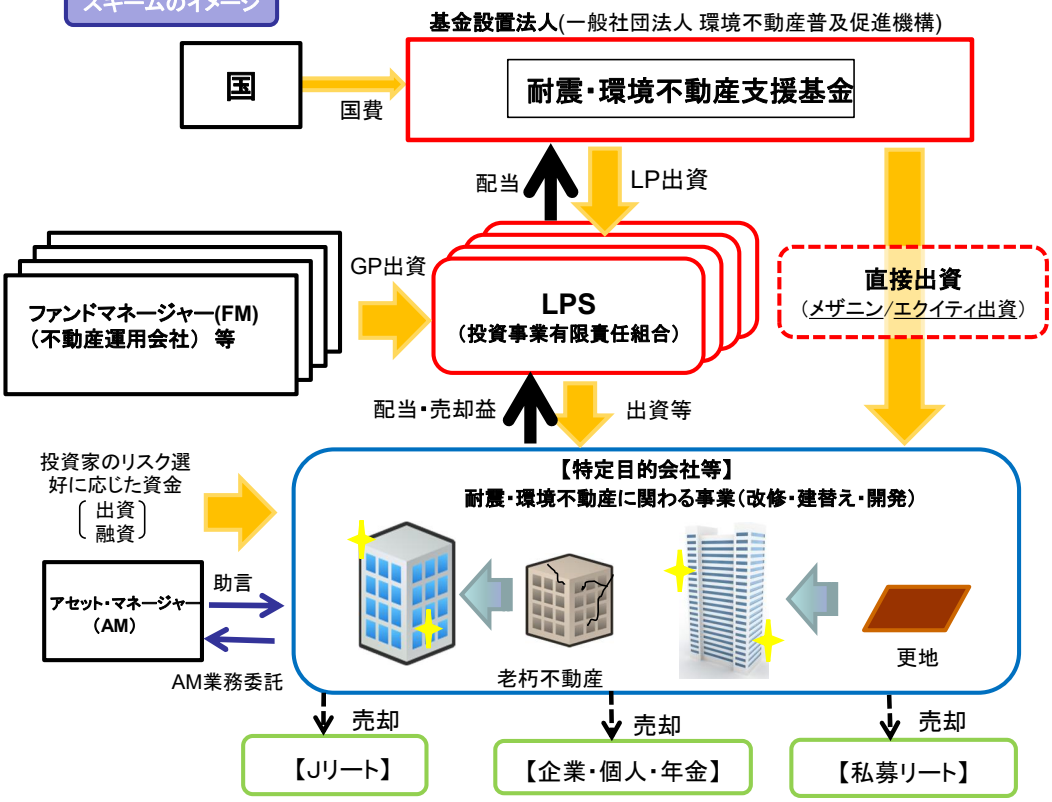
P.185

耐震・環境不動産形成促進事業の概要

国土交通省　環境省

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

スキームのイメージ



事業要件

〈対象事業〉
次に掲げるいずれかの事業
①耐震・環境改修事業
②一定の環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業
イ　建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね20%以上（ヘルスケア施設、住宅、延床面積10,000㎡以上の建築物又は特定地域（注）の建築物の場合にあっては15%以上。）削減　（改修事業を行う場合に限る。）
ロ　CASBEE Aランク以上であること（特定地域（注）における旧耐震建築物の建替えの場合はB＋ランク以上）　等

※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上
（注）埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域

〈対象事業者〉
特定目的会社(TMK)、合同会社（GK）等であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの　等

脱炭素・クールダウン都市開発推進事業

○改正都市再生特別措置法（令和６年５月公布、11月施行）により、**都市の脱炭素化に資する優良な都市開発事業に対する新たな大臣認定制度**が創設され、当該認定を受けた事業に対し民都機構の金融支援が実施可能となる。
○認定を受けた優良な都市開発事業者においては、**より先進的な再生可能エネルギー活用を図ることで気候変動という社会課題解決に積極的に取り組むことで社会全体に貢献**したい意欲があるものの、先進的な取組の実証事業はコストが大きく収益性が乏しいことから、事業者にとって負担が大きい。
○また、**先進的な都市の暑熱対策に取り組み、良好な都市環境の形成に貢献**したい意欲がある事業者も多いところ、こうした先進的な取組の実証事業についてもコストが大きく収益性が乏しいことから、事業者にとって負担が大きい。
○このため、**都市の脱炭素化・暑熱対策に資する先進的な実証事業**について、**政策的に支援措置を講じ、その取組を強力に後押し**するとともに、その**成果を広く横展開し、わが国の都市開発における取組を一層推進**していくことが必要。

■対象事業者
(1)脱炭素都市再生整備事業認定を受けた事業者
(2)都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む）・都市再生整備計画の区域において都市開発(既存改修を含む)を行う事業者

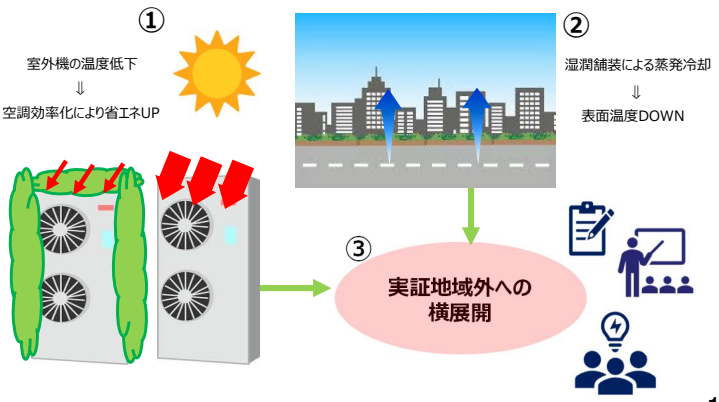
■対象事業
(1)都市の脱炭素化に資する先進的な取組の実証事業
（経済産業省又は環境省において技術開発に対する補助事業がある技術に関する実証を除く）
(2)都市の暑熱対策に資する先進的な取組の実証事業

■支援額等
・実証事業経費の1/2を補助

■支援要件
・都市の脱炭素化又は暑熱対策に資する先進的な取組の実証を行う事業であること
・CO2排出量削減に関する効果目標/都市の暑熱対策に関する効果目標を設定すること
・実証事業の成果を広く公表すること
・都市の良好な環境形成に寄与すること

■対象事業イメージ

①空調設備の効率的利用を促す室外機緑化など都市の脱炭素化に資する先進的な取組の実証事業
②路面温度を下げる透水性・湿潤舗装など、都市の暑熱対策に資する先進的な取組の実証事業
③調査レポートの公表など実証成果の横展開の取組



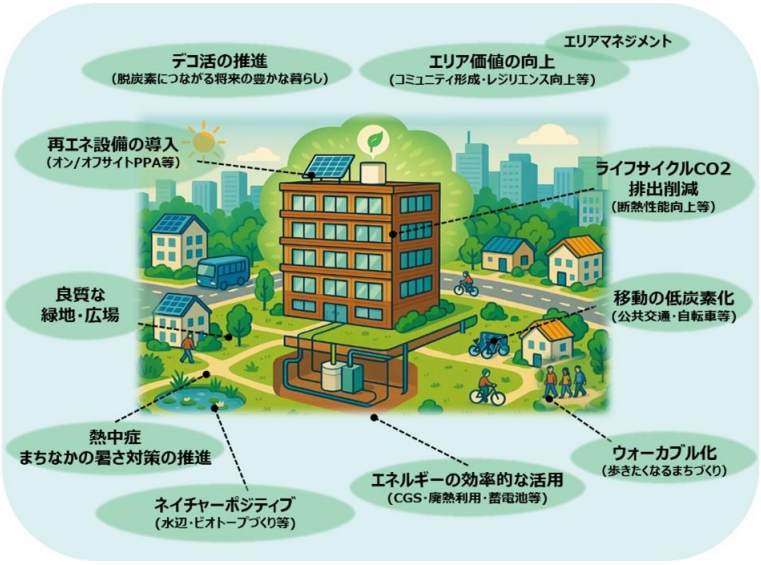
P.186

脱炭素都市づくり大賞

【国土交通省×環境省の表彰制度】

優れた脱炭素型の都市の開発事業を表彰し、全国における脱炭素型の都市づくりを促進することを目的として、令和７年度に「第２回脱炭素都市づくり大賞」を実施予定

【評価ポイント イメージ】



【前回（R5）受賞事業】

←麻布台ヒルズ
（国土交通大臣賞）

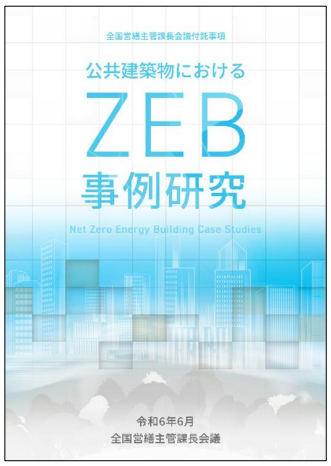
小諸市中心拠点
コンパクトシティプロジェクト→
（特別賞）
※他３事業も特別賞受賞

【表彰スケジュール】

5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
▼告知発出		案件募集 →		委員審査 ⇢			▼結果発表	★表彰式

公共建築物におけるZEB事例研究（概要）

〇2050年カーボンニュートラルの実現に向け、公共建築物における率先した取組が求められていることを踏まえ、全国営繕主管課長会議において、公共建築物におけるZEBの実現に資することを目的として、「公共建築物におけるZEB事例研究」をとりまとめ。
〇掲載希望内容に係るアンケート、構成案に対する意見照会、ZEB事業の担当者へのヒアリング等を行い、公共建築物におけるZEB事例の紹介のみならず、得られた情報の整理・分析等を実施。



公共建築物におけるZEB事例研究
（令和6年6月 全国営繕主管課長会議）

構成
- 個別事例紹介（30事例）
- 整理・分析事項
- ZEB事例一覧（148事例）
- 技術解説

○ 個別事例紹介

ZEBを達成した30事例について以下の内容を紹介
- 施設概要、事業概要
- 環境負荷低減技術等の採用方針、設備概要
- 一次エネルギー消費量計算結果
- 事業全体のスケジュール、コスト情報
- ヒアリング
  ZEB 化のきっかけ、ZEB レベルの選定理由、苦労したこと、留意点や課題、達成要因　等

「個別事例紹介」の例

○ 整理・分析事項

事例を通じて得られる参考情報を整理・分析
- BEI、コスト等の分析
- ヒアリング結果（各段階における留意点等）の整理　等

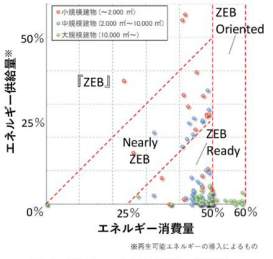


図-1：ZEB チャート分布（新築、規模別）

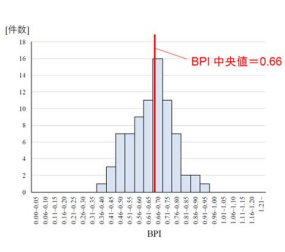


図-9：BPI の分布

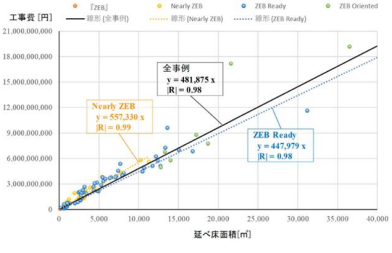


図-10：延べ床面積－工事費

「整理・分析」の例

P.187

官庁施設における建築物LCAの実施

官庁施設のライフサイクルカーボンを削減するため、令和７年度から新築官庁施設の設計段階において、ライフサイクルカーボンを算定し建築物LCA※1を先行実施します。

※1建築物のライフサイクル全体におけるCO2を含む環境負荷を算定・評価すること

■背景

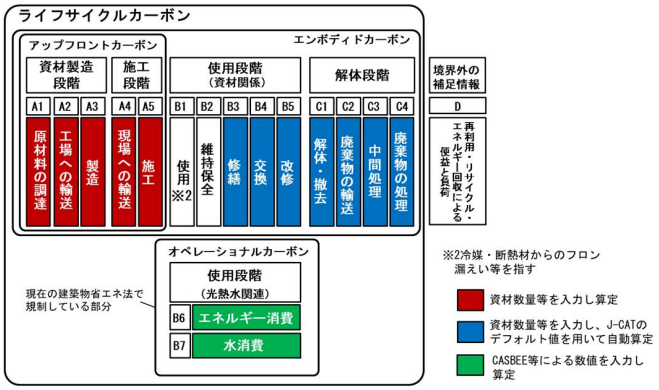
- ✓ 建築物の建設から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じた CO2 排出量（ライフサイクルカーボン）は、我が国の CO2 排出量の約 4 割を占めると推定される。
- ✓ 我が国では、2025 年 4 月に原則全ての新築住宅・建築物に対して省エネ基準への適合を義務付けるなど、建築物使用時の CO2 排出量（オペレーショナルカーボン）の削減につながる省エネ施策を推進してきた。
- ✓ 今後、建築物の一層のライフサイクルカーボンの削減を図るため、建材・設備の製造、建築物の建設、改修・維持保全、解体等における CO2 排出量の削減に取り組むことが必要。

■最近の動向

- ✓ 地球温暖化対策計画（令和7年2月18日閣議決定）等 において、建築物のライフサイクルカーボンの削減や、算定・評価等を促進するための制度を構築することが決定。
- ✓ 産官学連携のゼロカーボンビル推進会議のもとで建築物のライフサイクルカーボン評価ツールJ-CATが開発され2024年10月に公表。
- ✓ 「建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議」が令和7年4月にまとめた「建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想」において、国が建設する庁舎等において建築物 LCA を先行的に実施することが決定。

官庁営繕部の取組

- ✓ **令和７年度から新築の設計段階においてライフサイクルカーボンの算定を試行。**
  - ・J-CATに資材数量を入力し標準算定法でアップフロントカーボン（A1からA5）を算定する。
  - ・J-CATに設定されている更新周期・修繕率等のデフォルト値を用いることで、B3からB5及びC1からC4を自動算定する。
  - ・CASBEEの評価結果及び設計値を入力し、B6とB7を算定する。
- ✓ **ライフサイクルカーボンの削減に向けた検討。**



建築物のライフサイクルカーボンの構成と試行における算定方法
（建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想、国際規格ISO 21930を参考に作成）

3. 近年のその他施策の概要

（4）地球環境問題

- ●省エネ・脱炭素
- ●木材利用促進
- ●その他（生物多様性・緑化等）

P.188

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**をしやすくする。

○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。

評価の考え方

○木造建築物の耐久性に関しては、①構造躯体の内部への**雨水の浸入の防止**、②雨水の浸入があった場合の**速やかな排出**、③雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体への**防腐・防蟻処理**が重要。

○**これらの措置が適切に講じられている**ことをもって、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で**50年以上、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な措置**が講じられていることを確認する。

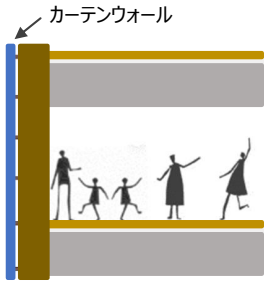
評価の基準

※住宅性能評価の基準を参考にしている

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**

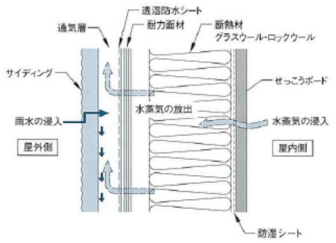
カーテンウォール等による雨水の遮断　等



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

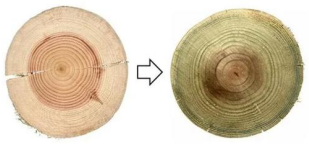


浸入した雨水、湿気等の水分排出の仕組み※1

※1　国土技術政策総合研究所資料第975号　第Ⅹ Ⅲ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



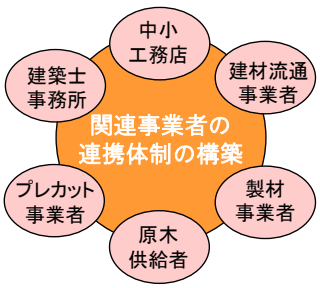
薬剤を加圧注入した木材※2

※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

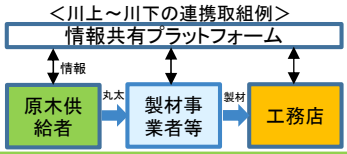
- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

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

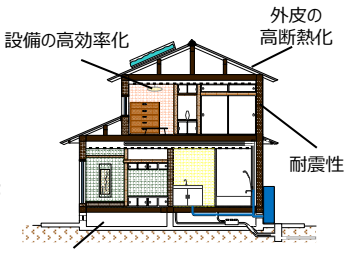
【補助対象、補助限度額】

認定長期優良住宅
ZEH・Nearly ZEH
140万円/戸　等

認定低炭素住宅
ZEH Oriented
125万円/戸　等

＋

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

③三世代同居/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

P.189

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

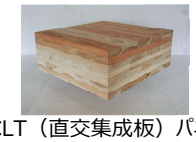
CLT等の新たな木質建築材料を用いた工法等について、建築実証と居住性等の実験を担う実験棟の整備費用の一部を支援。

● 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

《実績》 **合計120件**（H22～26年度までの前身事業の実績を含む。取下げ分を除く。） 【近年の年度別】 H30：11件、R1：8件、R2：12件、R3：10件、R4：4件、R5：2件

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

P.190

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）

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

〇建築主が木造化、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。

〇そのため、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**。

〇目次

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

〇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

〇発行

（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

P.191

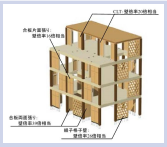
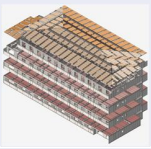
中大木造建築普及加速化プロジェクト（林野庁との連携事業）

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	

ここまでできる木造建築のすすめ～建てたい用途毎に建築基準法令の規制内容を紹介～

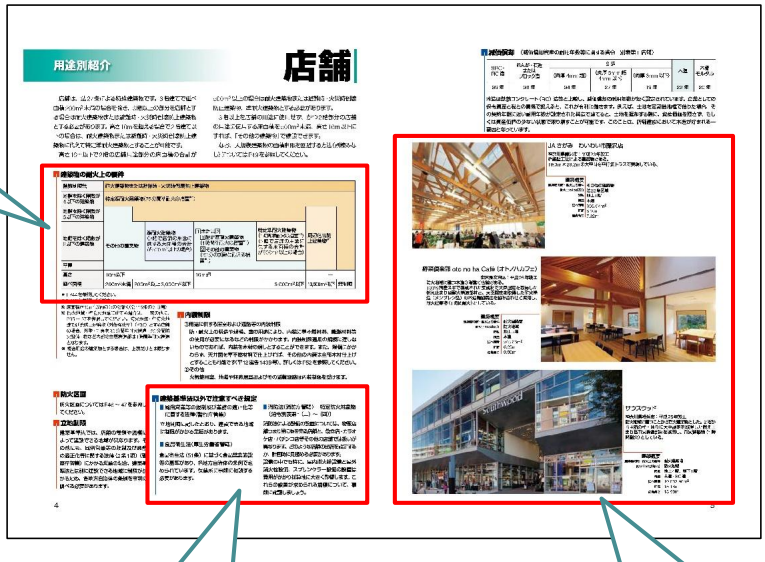
○建築基準法を解説する技術書の多くは、単体規定や集団規定、構造耐力など法令の条文に沿った解説が行われているのが一般的である。

○「**ここまでできる木造建築のすすめ**」は、木造建築物の可能性をテーマとし、**建てたい用途別**に適用される法令を整理し、紹介している。

○**令和４年の改正建築基準法の内容を反映**し、**令和７年３月に改訂版を公表**。

「ここまでできる木造建築のすすめ」
QRコード

○内容紹介



○**発行：**（一社）木を活かす建築推進協議会

P.192

公共建築物における木材の利用の取組に関する事例集等の拡充検討会

公共建築物における木材の利用の取組に関する事例集（令和２年版）のポイント

目的

全国営繕主管課長会議※は、近年の木材利用に係る技術開発の進展、それを踏まえた地方公共団体による多様な木造建築物が整備されていることを踏まえ、過去（平成24、25年度）に作成した事例集を拡充（上記会議構成員へのアンケートを通じて、新たな木材利用に係るテーマを設定）し、本事例集として取りまとめました。

本事例集は、地方公共団体における木材利用に係る取組の紹介のみならず、構成員間の情報共有・交換を促し、更なる木材利用の促進にも資することが期待されます。

※都道府県及び政令指定都市の営繕担当課長と国土交通省大臣官房官庁営繕部が参加

事例集の概要

■**事例**（事例数：78件）　※１事例に複数のテーマ（取組）の記載あり

テーマ（取組件数）	テーマごとの代表的な取組概要
①ＣＬＴ（24件）	**ＣＬＴを活用するにあたっての取組**（工期の短縮、床パネル割り、事務室奥行きを確保するための工夫　等）
②混構造・部分木造（24件）	**木材を適材適所に使用した取組**（混構造＋免震構造によるフレキシブルな空間、屋根の軽量化　等）
③大規模・大空間（32件）	**大スパンを確保するための取組**（トラスの工夫、重ね梁、張弦梁の採用　等）
④準耐火建築物（6件）	**燃えしろ設計の取組**
⑤地域産材の活用（33件）	**地域産材の強度分布を踏まえた設計の取組、調達期間確保の取組、材工分離発注の取組　等**
⑥維持管理（5件）	**維持管理に配慮した設計手法の取組**（接合金物の錆発生の防止、外部使用木材の劣化対策　等）
⑦コスト計画（5件）	**建設コスト縮減に関する取組**（格子模構造による材の軽量化、材のサイズ・架構断面の均一化　等）
⑧その他（22件）	**地域と連携した取組、歴史的建造物復原の取組　等**

■**コスト情報の分析**

【目的】木造建築物に係る企画立案、設計段階でのコスト計画の参考

【方法】本事例集に収録した事例とは別に、全国の公共建築物の建設コストに関する資料（135件のデータ）を収集し、その傾向を分析。

混構造＋免震構造によるフレキシブルな空間（長門市庁舎）

地域産材の強度分布を踏まえた架構（大分県立武道スポーツセンター）

CLT パネル工法による公営住宅（福島県復興公営住宅 磐崎団地）

定尺材アーチトラスによる大空間（道の駅ふたつい）

194

3. 近年のその他施策の概要

（4）地球環境問題

- 省エネ・脱炭素
- 木材利用促進
- その他（生物多様性・緑化等）

P.193

優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）の概要

○ 都市緑地法に基づき、民間事業者・地方公共団体による良質な緑地確保の取組を、国土交通大臣が気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の「質」と緑地の「量」の観点から評価・認定する制度。
○ 認定に当たっては、国土交通大臣が策定する緑地確保指針※への適合性を審査。※民間事業者等が緑地を整備・管理する際に講ずべき措置を規定

認定の枠組

都市緑地法

国土交通大臣
- 緑地確保指針を策定
- 指針への適合性を審査し、認定

① 申請

② 認定

評価の領域・項目

30点満点
＋
120点満点（必須70点、選択50点）
＝
合計150点満点

適合判定

3つのレベルで評価

コア項目：気候変動対策／生物多様性の確保／Well-beingの向上／地域の価値向上

ベース項目：先進的取組／土地・事業に関するマネジメント・ガバナンス／土地・地域特性の把握・反映／緑地の量

（地域の価値向上）
○ 風の道の形成、生態系ネットワークの形成 等

（気候変動対策）
○ 温室効果ガス吸収・固定、暑熱対策 等

（生物多様性の確保）
○ 水資源の保全、多様な生息・生育環境の確保 等

（Well-beingの向上）
○ 安心・安全な空間の形成、心身の健康の増進 等

（先進的取組）
○ 先進的取組

（マネジメント・ガバナンス）
○ 適切な事業の実施、情報開示 等

（土地・地域特性の把握・反映）
○ 土地・地域特性、法令・行政計画 等

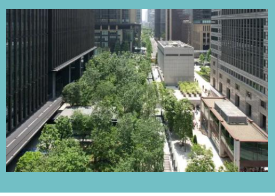
（緑地の量）
○ 緑地割合、緑地面積 等

緑地確保の取組を行う民間事業者・地方公共団体
優良緑地確保計画を作成し、認定を申請

【対象事業】
① 新たに緑地を創出し、管理する事業
② 既存緑地の質の確保・向上に資する事業

【対象区域】
都市計画区域等内の緑地を含む敷地等

＜良質な緑地確保の取組のイメージ＞



制度の愛称・ロゴマーク

TSUNAG
TO SECURE URBAN NATURE AND GREENSPACE

緑の持つ様々な価値を見える化することで、緑と人々・緑と都市・緑と社会・緑同士の「つながり」を生み出し、未来につなげていく。
このようなビジョンから本制度の愛称を「TSUNAG」と名付けました。
緑（木）を中心に「都市（ビル）」、「生物多様性（鳥や蝶）」、「Well-being（人）」の要素をつなぐデザインのロゴマークを作成。

グローバル基準との連携

＜TNFD（ティー・エヌ・エフ・ディー）のガイドラインへの位置付け＞
TSUNAG認定の取得を、自然関連の財務情報を評価・開示する**TNFDのガイドラインに位置付けがあるものとして、企業が情報開示・広報することが可能**。
（2025年１月公表の「エンジニアリング・建設・不動産向けの追加セクターガイダンス」に記載）

＜GRESB（グレスビー又はグレスブ）との連動＞
TSUNAG認定が、不動産企業等のESGへの取組度合いを企業単位で評価する国際的な基準であるGRESBの評価項目のうち、**「グリーンビル認証」**（GRESBが承認する環境に配慮した物件の認証）**として認められ**、**TSUNAG認定の取得により、GRESBでの評価を高めることが可能**。
（2025年２月発行の参照ガイドに記載予定。同年４月の申請から適用）

TNFD（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）

【TNFDとは】
企業が**自然に関連する財務情報を評価・開示する枠組み**を構築するために設立された国際的な組織。（日本語名称：自然関連財務情報開示タスクフォース）

【TNFDの評価・開示の枠組み】
TNFDは、**評価・開示の枠組み**として、情報開示の際の推奨項目・指標等の提言、企業活動の自然に与える影響等を評価するための手法等を内容とする**全分野向けのガイドラインを2023年９月に公表**。

エンジニアリング・建設・不動産分野向けに自然に与える影響等を評価するための詳細な手法、追加で情報開示が推奨される項目・指標等を内容とする**追加のガイドライン**（エンジニアリング・建設・不動産向けの追加セクターガイダンス）**を2025年１月に公表**。

TSUNAG認定との連携

エンジニアリング・建設・不動産分野向けの追加ガイドライン中、
・企業活動の自然への依存度や自然に与える影響等の評価手法
・自然へ与える悪影響を回避するための方策
・追加で情報開示が推奨される項目の「緑地の創出」
に関する**評価・開示の際の出典の一つとしてTSUNAG認定を記載**している。

GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）

【GRESBとは】
不動産企業やJ-REIT等の**不動産ファンドにおける**環境等の**ESGへの取組度合いを企業単位で評価する国際的な基準**。（GRESB財団（本部：オランダ・アムステルダム）が基準設定）

【GRESBの評価手法】
「保有不動産の運用」又は「新規開発」でのESGに関わる取組を、エネルギー消費量、**「グリーンビル認証」**の取得状況、地域コミュニティ等への働きかけ、従業員への配慮等の項目により100点満点で評価。

※**「グリーンビル認証」**の項目は、**「保有不動産の運用」の場合は8.5点**、**「新規開発」の場合は9点**が配分。
配分されたいずれかの点数に、**全ての建築物の床面積に占める「グリーンビル認証」**を取得している建築物**の床面積の割合**を掛け合わせて評価。

TSUNAG認定との連携

TSUNAG認定を取得した**計画の区域内にある**建築物の**床面積のうち60%（※）を、「グリーンビル認証」を取得している建築物の床面積として加算**することが可能。

（例）GRESBに「新規開発」（グリーンビル認証：９点配分）（*1）で申請。
企業がその年に新規開発した建築物の総床面積が10,000㎡（*2）であり、その内5,000㎡の床面積を有する計画でTSUNAG認定を取得（*3）した場合。

$$9\text{点}^{*1} \times \frac{5{,}000\text{㎡}^{*3} \times 60\%\ (※)}{10{,}000\text{㎡}^{*2}} = 2.7\text{点 の加算}$$

P.194

【参考】優良緑地確保支援事業（都市開発資金）

○ 民間投資による良質な都市緑地の確保を推進するため、都市緑化支援機構を通じ、都市緑地法に基づく優良緑地確保計画の認定を受けた事業者が行う緑地の整備等に要する費用の貸付けを行う。

事業スキーム

優良緑地確保計画認定（TSUNAG認定）

認定を受けた優良緑地確保計画に基づく緑地の整備等事業

費用負担	事業者負担	貸付金（1／2以内）

貸付要件

①貸付対象者		認定を受けた事業者 （都市緑化支援機構を通じた間接貸付）
②貸付対象額		貸付対象者が行う、認定された優良緑地確保計画認定に基づく緑地の整備等事業※1に要する費用※2
③条件	a.貸付限度額	貸付対象額の１／２以内
	b.利率	無利子
	c.償還期間	10年以内（うち据置期間4年以内）
	d.償還方法	元金均等半年賦償還

※１心身の健康の増進、コミュニティの形成、こどもの健全な成長等の公益性の高いWell-being向上に資する事業が含まれるものに限る。
※２緑地の整備に係る社会資本整備総合交付金・補助金を除く

貸付スキーム

国 ⇄（貸付／償還）⇄ 都市緑化支援機構 ⇄（貸付／償還）⇄ 認定を受けた事業者

【参考】グリーンインフラ活用型都市構築支援事業（概要）

○ 官民連携・分野横断により、積極的・戦略的に緑や水を活かした都市空間の形成を図るグリーンインフラの整備を支援することにより、都市型水害対策や都市の生産性・快適性向上等を推進する。

事業スキーム

緑の基本計画等に基づいた**目標※達成に必要なグリーンインフラの導入計画**を策定。
※緑や水が持つ多面的機能の発揮を目的とした目標を３つ以上設定し、そのうち２つ以上は定量的な目標であること

グリーンインフラの導入計画に基づく官民連携の取り組みを**ハード・ソフト両面から支援**。

事業実施イメージ

支援対象

- 原則、「以下の①～⑥のうち２つ以上の事業を実施するもの」又は「複数の事業主体により実施するもの」を満たす事業が支援対象。
- **TSUNAG認定を取得した計画に基づく事業については、上記の要件が適用されず、緑地の整備等に対する支援が可能。**

原則

① 公園緑地の整備
② 公共公益施設の緑化
③ 民間建築物の緑化（公開性があるものに限る）
④ 市民農園の整備
⑤ 既存緑地の保全利用施設の整備（防災・減災推進型に限る）
⑥ 緑化施設の整備（①～④の整備を併せて整備することで目標達成に資するものに限る）

TSUNAG認定取得の場合

認定優良緑地確保計画に基づく緑地の整備等

- 上記の事業に加えて、ソフトに係る内容として「整備効果の検証」等も支援対象。

○グリーンインフラ活用型都市構築支援事業（個別補助金）　：民間事業者等へ補助（1/2）
○都市公園・緑地等事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）　：地方公共団体へ補助
（事業主体が地方公共団体：1/2、事業主体が民間事業者等：1/3）

P.195

不動産分野におけるTCFDガイダンス（R3.3公表、R6.3改訂）

「不動産分野TCFD対応ガイダンス」（R3.3）

○ESG投資の進展、特にE（環境分野）における気候変動の関心の高まりを踏まえ、**不動産分野に特化して、TCFD提言に対応した情報開示に関する参考資料（ガイダンス）**を公表。

○国内行政機関等により発行された補助的文書を踏まえつつ、我が国不動産固有の実情も考慮し、作成。TCFD提言の経緯や制度概要等、前提となる**情報を網羅**し、**TCFD提言への対応の重要性**を示すとともに、海外事例やシナリオ分析の例等を豊富に盛り込み、**実施イメージが分かるよう解説**。

※補助的文書の例
・環境省「TCFDを活用した経営戦略立案のススメ～気候関連リスク・機会を織り込むシナリオ分析実践ガイド～ ver3.0」
・TCFDコンソーシアム「気候関連財務情報開示に関するガイダンス2.0［TCFDガイダンス2.0］」
（経済産業省策定「気候関連財務情報開示に関するガイダンス（TCFDガイダンス）」をTCFDコンソーシアムが引継いだもの）

ガイダンスの概要

■気候変動が企業経営にどのような影響を及ぼすのか等の背景とTCFD提言対応の必要性について解説。

■TCFD提言に対応した情報開示に実際に取り組むために、取組初期段階における開示事例や取組の流れ（複数の気候変動のシナリオ設定と事業のリスク評価、経営戦略・リスク管理への反映、その財務上の影響を把握・開示）に沿って、ポイントを解説。

ガイダンスの対象

■TCFD提言に対応する不動産企業（企業規模に関係なく、これから始める企業から、ある程度対応を実施済みの企業まで）

■不動産分野のTCFD開示を分析する投資家／金融機関

目次構成

はじめに	本ガイダンスの位置づけ
	なぜ気候変動に対応することが大切なのか
	なぜ不動産分野でも気候変動が重要なのか
	気候変動を巡る海外・国内の動向
TCFD提言について	TCFD提言とは何か
	TCFD提言への対応とは
	TCFD提言に基づいた開示事例
	TCFD提言を踏まえた情報開示の進め方
参考資料	不動産分野のTCFD開示において参考となるデータ・シナリオ集の紹介
	不動産分野のTCFD開示において参考となる文献の紹介
	認証制度

「不動産分野TCFD対応ガイダンス」改訂版（R6.3）

背景

■R3.3における「不動産分野TCFD対応ガイダンス」公表から、3年が経過し、社会経済情勢変化を踏まえ、不動産業界における気候関連サステナビリティ情報開示を通じた気候変動への取組を一層推進するため、**追補版**として作成。

内容

■**近年の世界的潮流**にあわせた取組への着手の検討や、既に取組を実施している不動産関連企業（デベロッパー、REIT、管理等）の**開示事例を踏まえた具体的な分析方法**等について、特にこの3年の変化に焦点を当てて解説。

3. 近年のその他施策の概要

（１）ストック活用
（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

P.196

（5）建築物の質

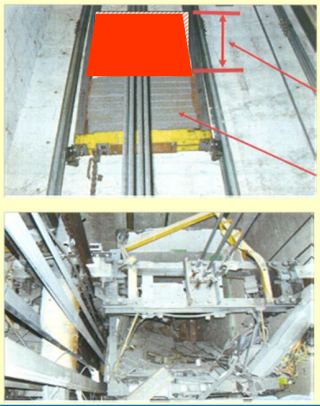
- ●構造安全性
- ●防火安全性
- ●衛生環境
- ●バリアフリー
- ●機能継続性（地震・水害）
- ●長寿命化
- ●意匠・景観
- ●その他（長期優良等）

EV耐震基準強化

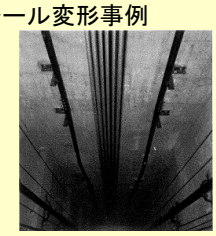
エレベーターの地震対策について（改正政省令H25.7.12公布、告示H25.10.29公布、H26.4.1施行）

- 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。

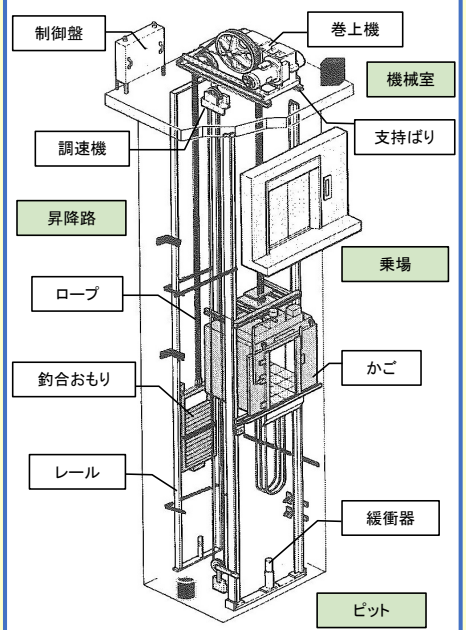
釣合おもりの脱落事例



レール変形事例

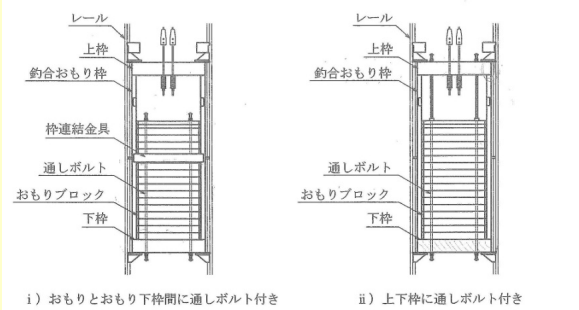


ロープ式エレベーターの構造



◇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

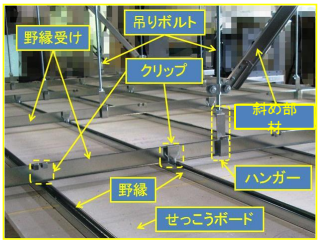
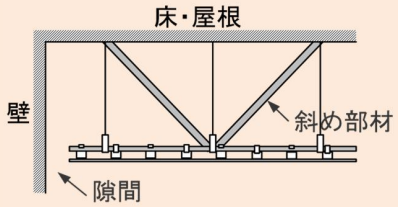
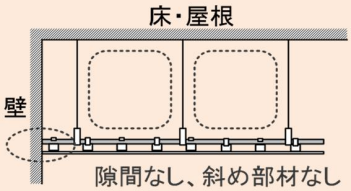
対象 ： 6m超の高さにある200㎡超の吊り天井
基準 ： 吊りボルト等を増やす、接合金物の強度を上げるなど

※ 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／㎡ ・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／㎡ ・斜め部材 ： 設けない
吊り長さ	設計により様々	３ｍ以下で、概ね均一	原則、１． ５ｍ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、３ｍ以下）
設計用地震力（水平方向）	実態上、１Ｇ程度	最大２． ２Ｇ	最大３． ０Ｇ （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、６ｃｍ以上	隙間なし
			

P.198

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）

左図のとおり

		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／㎡	

＊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

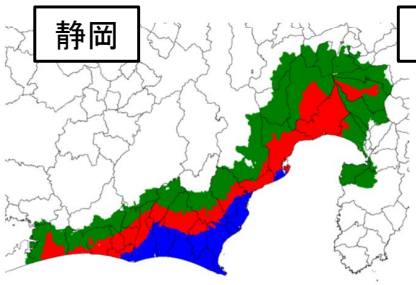
耐震改修の補助対象限度額に天井面積あたり耐震改修の内容に応じて上記 ①～③を限度として加算する。

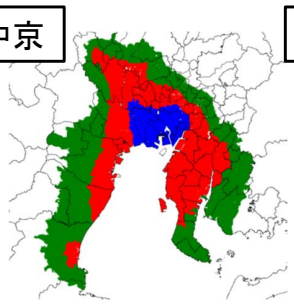
設計用長周期地震動の策定

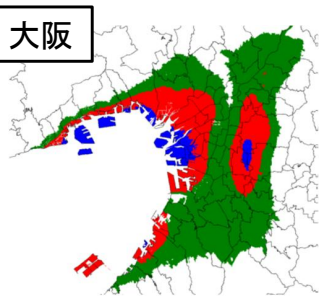
○ 内閣府が設定（H27.12.17）した南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の震源・規模を踏まえて、超高層建築物等の設計用に、標準的な設計用長周期地震動の作成手法を策定。

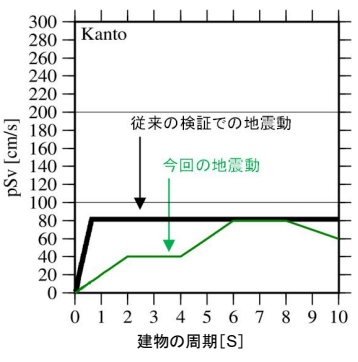
○ 過去の地震動の観測データをもとに、地震動の継続時間の影響も踏まえて従来の検証での地震動との比較を行い、建築物の設計用に平準化を行ったうえで、長周期地震動を考慮すべき区域、長周期地震動の大きさ※を決定。

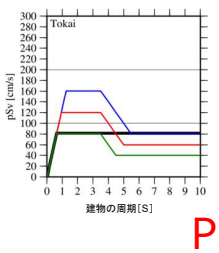
○ 長周期地震動を考慮すべき区域は、関東地方、静岡地方、中部地方、近畿地方に分布しており、長周期地震動の大きさ※は、現行制度上検証を求めている長周期地震動以外の地震動の最大2倍。 ※疑似速度応答スペクトル（pSv）：建築物の周期に応じた最大の応答値を示す値。

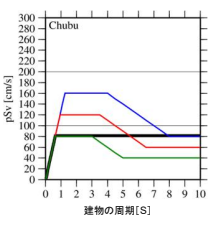


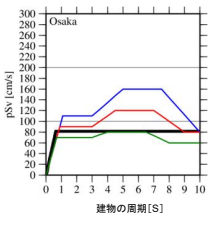












P.199

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）

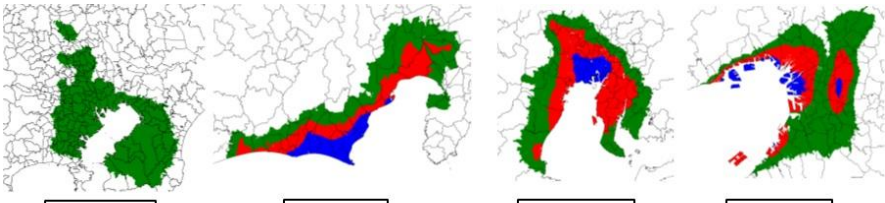
②免震建築物（免震装置が設置され、大臣認定を受けて建設された建物）

＜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



関東地域　静岡地域　中京地域　大阪地域

■：　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
・57,000円/㎡
（免震工法等の場合93,300円/㎡）
・8,150/㎡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）

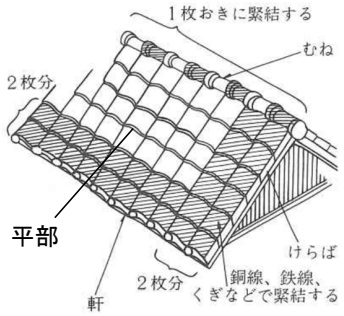
【施行：令和4年1月1日】

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。

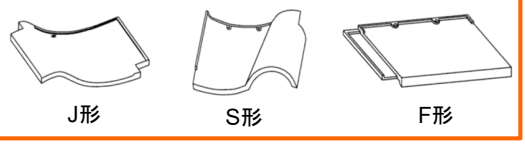
緊結箇所		全ての瓦
緊結方法（※2）	軒、けらば	3本のくぎ等（くぎ*又はねじ）で緊結
	むね	ねじで緊結
	平部	くぎ等で緊結（詳細は下表参照）
耐久性		屋根ふき材・緊結金物にさび止め・防腐措置をすること

*容易に抜け出ないように加工したものに限る。

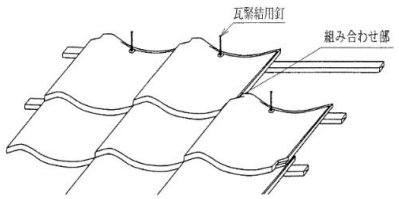
＜平部の瓦の緊結方法＞

瓦の種類 ＼ 基準風速V_0※3	30m/s	32～36m/s	38～46m/s
F形	くぎ等1本で緊結	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）			

桟瓦の種類



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＜ねじ　※3　平成12年建設省告示第1454号に規定

P.200

災害に強い官公庁施設づくりガイドライン

課題

近年の自然災害の激甚化、頻発化により、官公庁施設が被災した事例も見受けられる。水災害の更なる頻発化・激甚化が懸念される中、日常生活に密接に関係する行政機能の場であり、災害時において災害応急対策活動の拠点となるなど国民や地域住民にとって重要な役割を担っている官公庁施設は、災害に強いものとしていくことが必要。

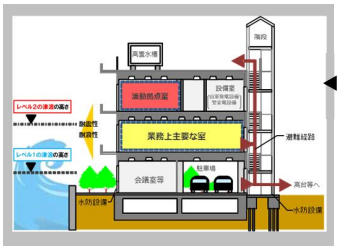
対応

官公庁施設の防災機能の確保を検討する際の参考となるよう、官庁営繕の防災に係る技術基準やソフト対策、事例などをパッケージ化したガイドラインを作成（令和2年6月）し、国、地方公共団体の営繕部局、施設管理部局の担当者等で活用。
令和3年7月に中央省庁、都道府県・政令市共通のガイドラインとして策定。

災害に強い官公庁施設づくりガイドライン

ガイドラインの構成

- はじめに
- 施設の位置の選定
- 施設整備上の対策
- 施設運用管理上の対策
- 災害発生時の営繕部局の役割
- 附録（整備事例、URL一覧など）



施設整備上の対策の例
官庁施設における津波対策
地域防災倉庫との合築

施設管理上の対策の例
津波避難ビルに指定された庁舎での避難訓練

災害発生時の営繕部局の役割の例
官庁施設の被災状況調査

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。

P.201

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

現行のフロー
新設のフロー

耐震診断
（一般診断法）

効率的な検証法

○所有者等による検証
・簡易なチェック項目により検証

NG

OK
耐震性あり

○専門家による耐震診断
・一般診断法などによる検証
（専門家による現地調査あり）

効率化

○専門家による効率的な検証
・一般診断法に準じた方法
（専門家による現地調査はなし
所有者等による現地の写真や図面等を活用）

NG

OK
耐震性あり

NG

OK
耐震性あり

耐震改修

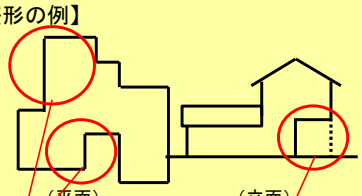
※他の構法の建築物については、構造方法に応じて、耐震診断方法が定められている。

「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】



☑ 劣化の状況（著しい劣化が生じていないことを確認）

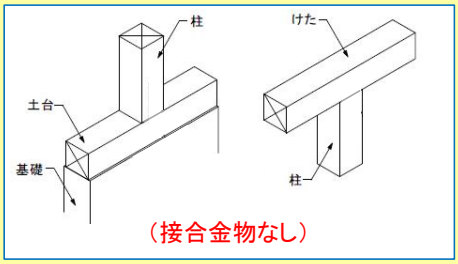
【例】

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

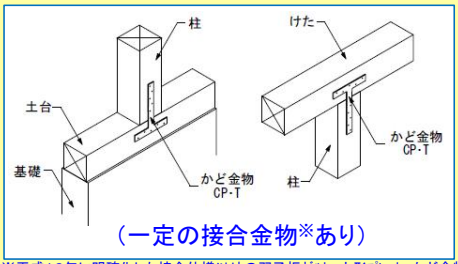
☑ 接合部の金物があること（小屋裏、床下等を目視等により確認）

NG例



（接合金物なし）

OK例



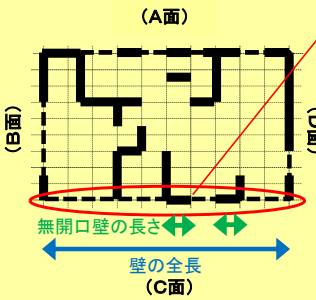
（一定の接合金物※あり）

※平成12年に明確化した接合仕様以外の羽子板ボルト、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）

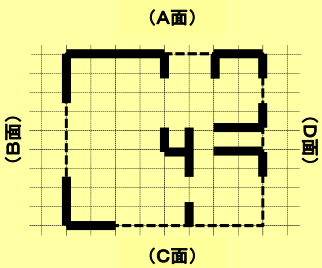
無開口壁の長さ／壁の全長 ≧0．3

NG例



各面毎に算定
A面：6／10＝0．6＞0．3 OK
B面：3／6＝0．5＞0．3 OK
C面：2／10＝0．2＜0．3 NG
D面：5／6＝0．83＞0．3 OK

OK例



A面：6／8＝0．75＞0．3 OK
B面：4／7＝0．57＞0．3 OK
C面：4／8＝0．5＞0．3 OK
D面：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）

P.202

「専門家による効率的な検証」の方法について

〇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

■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。

効率化

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。

〇対象区域：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(m^2)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

P.203

（5）建築物の質

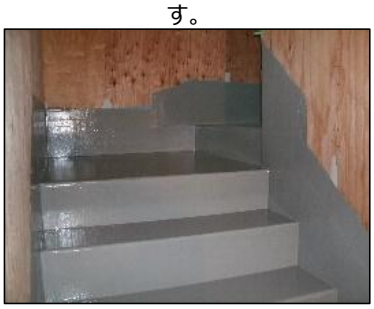
- 構造安全性
- 機能継続性（地震・水害）
- **防火安全性**
- 長寿命化
- 衛生環境
- 意匠・景観
- バリアフリー
- その他（長期優良等）

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

ＦＲＰ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

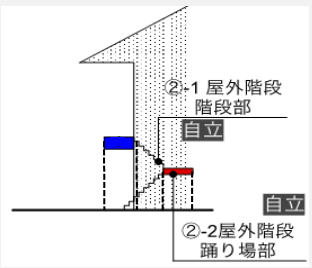
材料の耐久性確保

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：日本しろあり対策協会ＨＰ　https://www.hakutaikyo.or.jp/

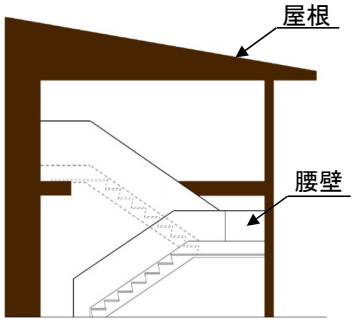
適切な支持方法

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

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、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、木造の可能性があることに留意し、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

3. 近年のその他施策の概要

（5）建築物の質

- 構造安全性
- 防火安全性
- 衛生環境
- バリアフリー
- 機能継続性（地震・水害）
- 長寿命化
- 意匠・景観
- その他（長期優良等）

P.205

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。

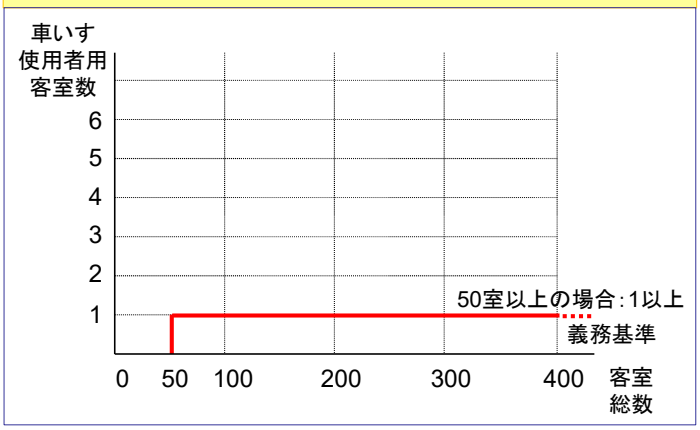
2018年10月19日　公布
2019年　9月　1日　施行

割合設定の考え方

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。

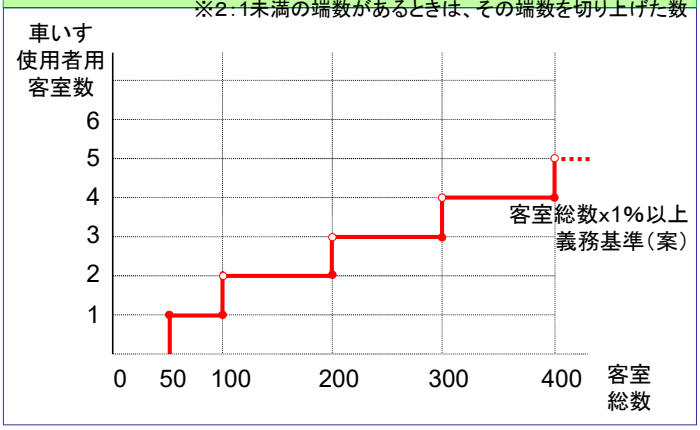
※1：建築とは新築、増築、改築又は用途変更をいう。



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

220

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 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。）で公立のもの（第二十三条において「公立小学校等」という。）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

P.206

小規模建築物に対応した移動等円滑化基準（政令）の整備について

公布　令和2年12月9日
施行　令和3年10月1日

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

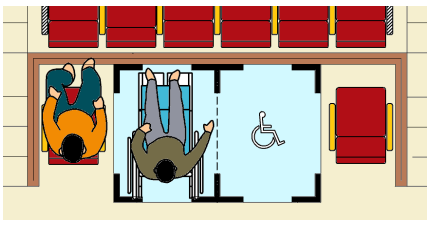
➡ 地方公共団体が、地域の実情等を踏まえて、条例で客席のバリアフリー化を義務付けることが可能に

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

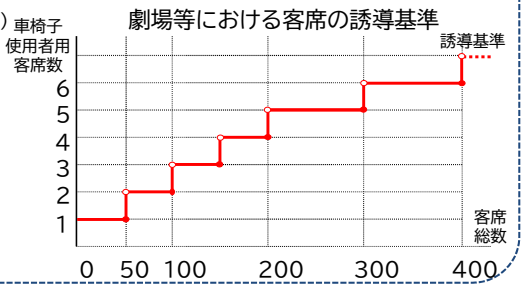
車椅子使用者用客席の割合 ※客席総数に応じて段階的に設定（2,000以下は、客室の基準と同じ）

- 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



P.207

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。

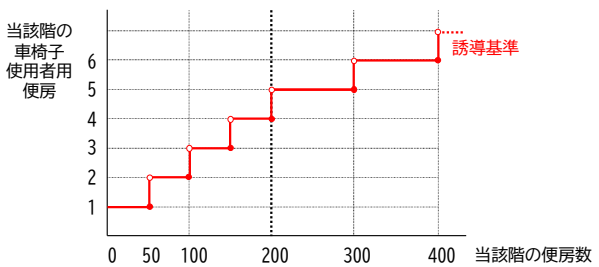
＜大規模階を有する建築物＞（床面積10,000㎡を超える階（大規模階）を有する場合）
階の床面積が
・ 10,000㎡を超え40,000㎡以下の場合、当該階に２箇所以上※を設ける。
・ 40,000㎡を超える場合、20,000㎡毎に１箇所を追加※する。

※ 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

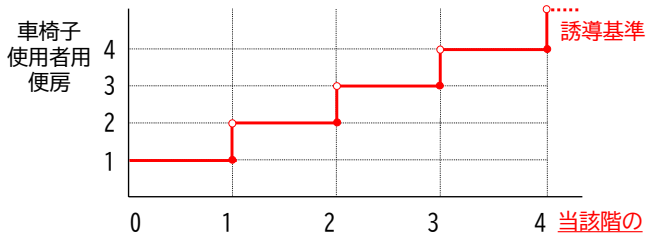
現行

・ 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。



P.208

車椅子使用者用駐車施設の設置数に係る基準の見直し

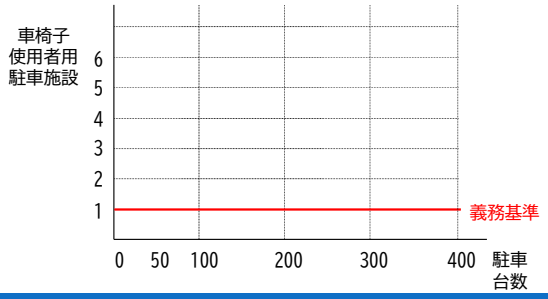
（施行日：令和７年６月１日）

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

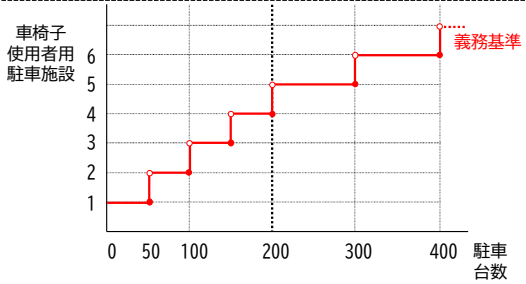
現行

・ １台以上を設ける。



見直し案

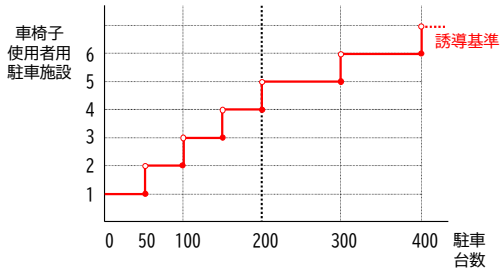
・ 200台以下の場合、２%以上を設ける。
・ 201台以上の場合、１%＋２台以上を設ける。



誘導基準

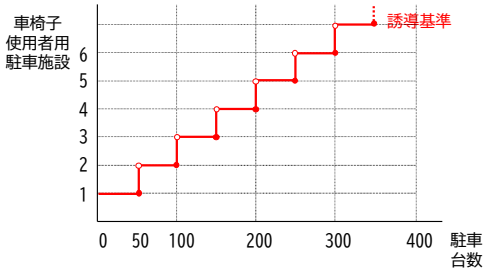
現行

・ 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

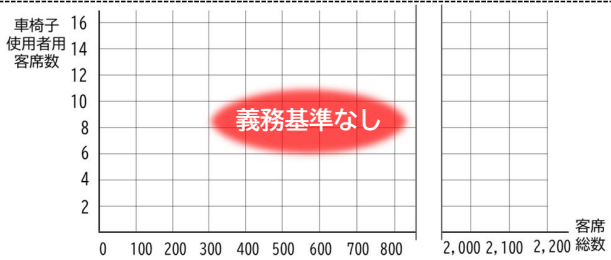
（施行日：令和７年６月１日）

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

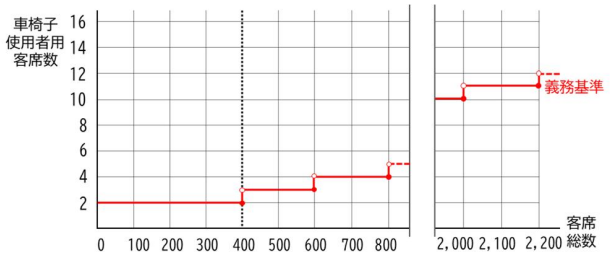
現行

・基準なし



見直し案

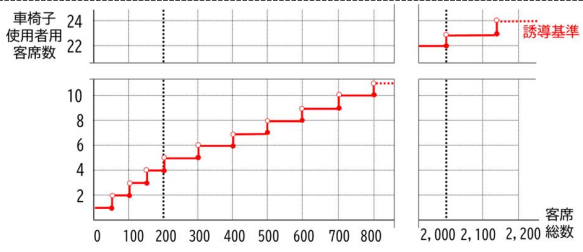
・400席以下の場合、２席以上を設ける。
・401席以上の場合、0.5%以上を設ける。
※ 構造に係る基準（幅90cm以上、奥行135cm以上等）も定める。



誘導基準

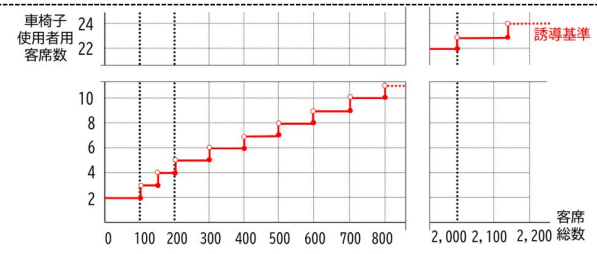
現行

・ 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。



P.209

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

建築設計標準の主な改正ポイント

第8回FU会議
資料3

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。

バリアフリー環境整備促進事業

社会資本整備総合交付金等にて支援

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

交付率　直接 1/3　間接 1/3

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

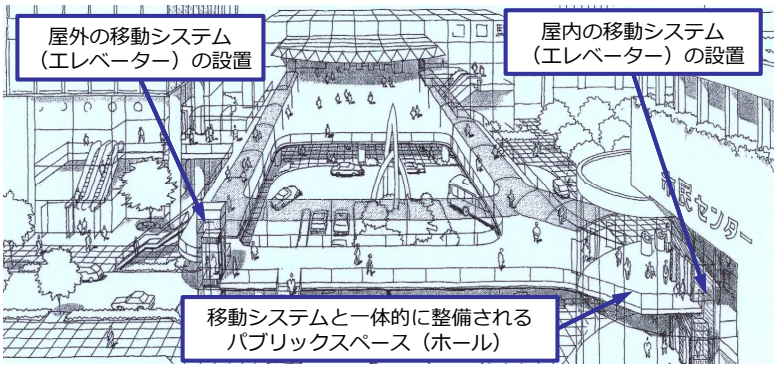
■基本構想等の策定（バリアフリー法第14条第3項に基づく条例の制定・改正に必要な基礎調査等を含む。）

■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
・出入口、通路の幅の確保
・車椅子使用者トイレの設置
・オストメイト設備を有するトイレの設置
・乳幼児用設備の設置
・ローカウンターの設置
・車椅子使用者用駐車施設の設置
・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）

3. 近年のその他施策の概要

（5）建築物の質

- 構造安全性
- 防火安全性
- 衛生環境
- バリアフリー
- **機能継続性（地震・水害）**
- 長寿命化
- 意匠・景観
- その他（長期優良等）

P.211

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）。

P.212

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）

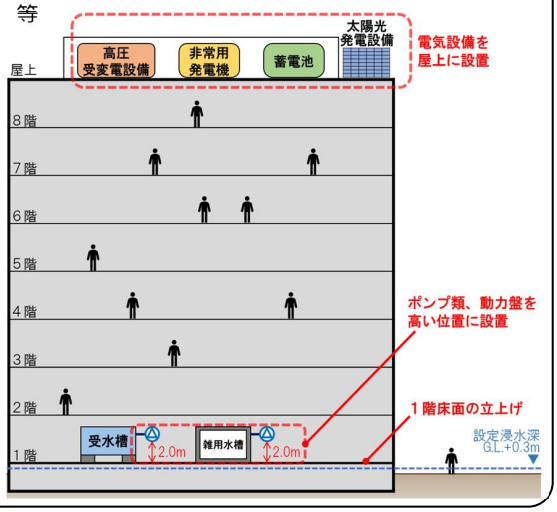
・所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備
・設備関係図面の整備　等

（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）

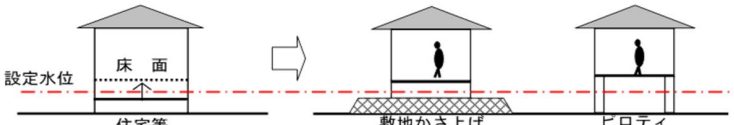
① 災害危険区域等の指定に関する計画策定
② 対象区域に存する住宅・建築物の基準適合調査
③ 既存不適格等の住宅・建築物のピロティ化、嵩上げ、建替え、避難空間の整備

※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場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／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場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る）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

P.213

（5）建築物の質

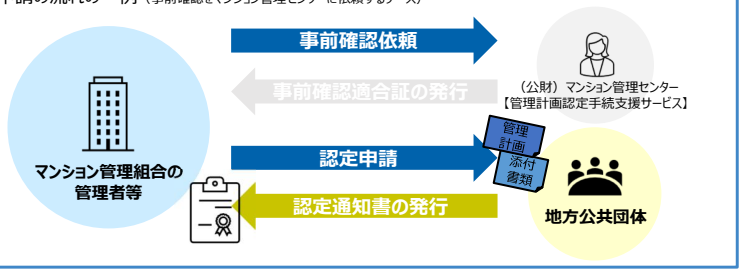
- 構造安全性
- 防火安全性
- 衛生環境
- バリアフリー
- 機能継続性（地震・水害）
- **長寿命化**
- 意匠・景観
- その他（長期優良等）

マンション管理計画認定制度

◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。

◆ 令和7年3月末時点における認定実績は2,124件（国土交通省が把握しているもの）。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

（1）修繕その他管理の方法
- 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること　等

（2）修繕その他の管理に係る資金計画
- 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと　等
  ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上

（3）管理組合の運営状況
- 総会を定期的に開催していること　等

（4）その他
- 地方公共団体独自の基準に適合していること　等

管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット2：マンション市場における適切な評価
- 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3：認定マンションに関する金融支援
- 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乗せが実施される

メリット4：固定資産税額の減額
- 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

P.214

「長期修繕計画作成ガイドライン」・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要

■**「長期修繕計画作成ガイドライン」の概要**　（平成20年６月策定）

長期修繕計画の作成又は見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）

・ 修繕工事項目について様式を示し、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの

※ 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

長期修繕計画作成ガイドラインの主なポイント	
計画期間の設定	計画期間は、30 年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる期間以上
収支計画の検討	計画期間に見込まれる修繕工事費の累計額を、修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが重要
計画の見直し	長期修繕計画は、工事費価格・物価の変動等不確定な事項を含んでおり、５年程度ごとに見直すことが必要

■**「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要**　（平成23年４月策定）

修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説し、適切な修繕積立金額の設定等を促すもの

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数/建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕金額	
		事例の３分の２が包含される幅	平均値
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	235 円～430 円／㎡・月	335 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	170 円～320 円／㎡・月	252 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満	200 円～330 円／㎡・月	271 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	190 円～325 円／㎡・月	255 円／㎡・月
【20 階以上】		240 円～410 円／㎡・月	338 円／㎡・月

修繕積立金額の目安との比較方法

計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）＝（計画期間当初における修繕積立金の残高（円）＋計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円））／（マンションの総専有床面積（㎡）×長期修繕計画の計画期間（月））

マンションストック長寿命化等モデル事業

マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等を図るモデル的な取組や管理水準の低いマンションが管理適正化を図るモデル的な取組に対する支援を行う。

補助事業の概要

①先導的再生モデルタイプ

○**計画支援**［事業前の立ち上げ準備段階］

➢ 先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討に対して支援

○**工事支援**［長寿命化等の工事実施段階］

➢ 先導性の高い長寿命化等に向けた改修等に対して支援

②管理適正化モデルタイプ

○**計画支援**［事業前の立ち上げ準備段階］

➢ 管理水準の低いマンションが地方公共団体と連携して管理適正化を図るために必要な調査・検討に対して支援

○**工事支援**［大規模修繕工事等の実施段階］

➢ 大規模修繕工事等の修繕に対して支援

評価のポイント

※補助事業の採択にあたっては、モデル性について、有識者委員会にて審査します。

「優先募集枠」(政策上重要なポイントの取組を高く評価)

- 自主建替えの検討
- 超高層マンションにおける給排水管設備改修や防災設備改修等の設備改修の検討
- 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討
- 非現地建替えの検討　など

「一般募集枠」(独自性などの観点で総合的に優れた取組を評価)

長寿命化改修について

- 構造躯体の長寿命化
- ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化　など

建替えについて

- 制約が多いマンションにおける建替え
- 複合用途マンションの建替え　など

補助事業者・補助率

○**計画支援**［事業前の立ち上げ準備段階］

■補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社　等

■補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

○**工事支援**［長寿命化の改修工事等の実施段階］

■補助事業者
施工業者、買取再販業者　等

■補助率：１／３

※ただし、評価委員会が必要と認める場合は、１事業あたり1,500万円上限として、500万円／年を超えて補助を受けることが可能です。

P.215

マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減額措置）

本税制特例の適用期間
長寿命化工事の完了日がR9.3.31まで

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設（対象マンション・工事要件等は以下参照）

本特例措置のねらい

（※）「工事の要件」を参照

○ 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事※に必要な積立金が不足。

○ 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。積立金の見直し（値上げ）や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、合意形成を行うことは容易ではない状況。

○ このため、必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

マンションの要件

① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

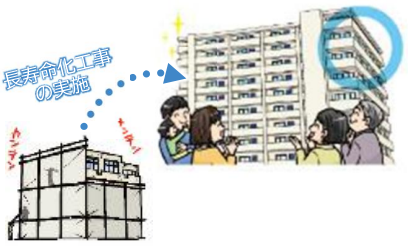
※.「管理計画認定マンション」の場合は、**令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要**。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

工事の要件

長寿命化工事※の実施
※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

①長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
②納税義務者（各区分所有者）又は管理組合の管理者等が申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村等の条例で定める。

3. 近年のその他施策の概要

（5）建築物の質

- 構造安全性
- 防火安全性
- 衛生環境
- バリアフリー
- 機能継続性（地震・水害）
- 長寿命化
- **意匠・景観**
- その他（長期優良等）

P.216

景観法(平成16年制定)の概要

基本理念 良好な景観は、「**国民共通の資産**」、「地域の**自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和**により形成」、「**地域の固有の特性と密接に関連**」、「**地域の活性化**に資する」ものである。 ※良好な景観の形成は、「現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含む」。

都道府県(全て) / **指定都市**(全て) / **中核市**(全て) / **その他の市町村**(都道府県知事と協議した場合) / **市町村**

景観行政団体(景観法に基づく大部分の事務の実施主体)

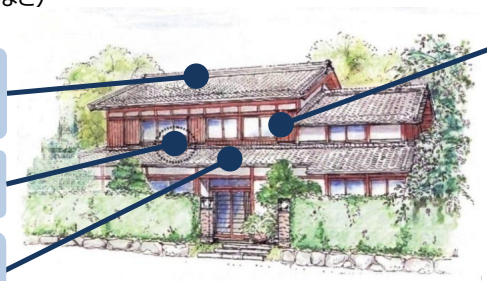
景観計画(届出・勧告等を行う制度)

1．建築物等の建築等について、行為の制限を定める

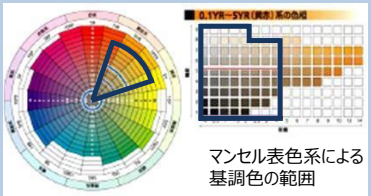
① **形態意匠の制限**(形態、色彩、材質など)

<制限規定のイメージ>

- 屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とし、4～5寸勾配を設け、適度な軒の出を有すること
- 真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承した意匠とすること
- 原則2階は後退させ、瓦葺きの軒庇とすること



外壁の色彩は暖色系の色相(下図参照)又は無彩色を基調とし、周辺との調和に配慮すること



マンセル表色系による基調色の範囲

② **高さ、壁面位置など**

届出制度により誘導(制限に適合しない場合は設計変更等を**勧告**できる)

形態意匠は、条例で行為を指定すれば**命令**も可能

2．その他の計画事項を定める

景観地区(都市計画制度)

1．建築物等についての制限を定める

認定制度により実効性確保 / **建築確認などで実効性確保**

※都市計画区域外でも「準景観地区」で準じた規制が可能。

景観重要建造物・樹木

景観上重要となる建築物等を指定し積極的に保全
(現状変更に対する許可制)

その他、**景観重要公共施設、景観協定、景観整備機構**などの制度により、総合的に良好な景観形成を推進

歴史まちづくり法の概要

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(H20.5.23全会一致で成立、同年11.4施行)

【法の目的】
歴史的風致の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取組を国が積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、都市の健全な発展・文化の向上に寄与

【歴史的風致】
地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境

基本方針(国が作成)

歴史的風致維持向上計画 (市町村が作成)

【重点区域】
核となる文化財(重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等)と、一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定

国による認定
(文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣)

認定歴史的風致維持向上計画

歴史的風致形成建造物(第12条～第21条)

法律上の特例措置(第11条、第22条～第30条)

各事業による重点的な支援

○補助対象拡大・国費率嵩上げ

(例)歴史的建造物の修理・買取

(例)都市公園内の城跡の復原

P.217

歴史まちづくり法の概要

「歴史的風致」とは（第１条）
①歴史上価値の高い建造物
②その周辺の市街地
③地域における固有の歴史・伝統を反映した人々の活動
一体となって形成してきた良好な市街地の環境

歴史まちづくりを進める市町村が作成した「歴史的風致維持向上計画」を国が認定（第５条～第１１条）

- 市町村からの申請を受け、国としての基本方針に基づき、国（文部科学大臣、国土交通大臣、農林水産大臣）が歴史的風致維持向上計画を認定
- 計画には、歴史的風致維持向上の方針、重点区域、文化財の保存・活用、公共施設等の整備・管理等の事項を記載
  ※重点区域は、核となる文化財（重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等）と、それと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定（第2条第2項）

歴史的風致形成建造物（第12条～第21条）

- 市町村が指定し、現状変更の届出勧告制、市町村等による管理代行等により、歴史的建造物を保全
- 申出により、管理・修理について文化庁が技術的指導

法令上の特例措置（権限委譲・規制緩和）（第22条～第30条）

- 都道府県管理の都市公園における公園施設の維持等に関する権限委譲
- 電線共同溝整備道路に関する指定要件の緩和
- 市街化調整区域内における開発行為の許可手続きの簡素化　　等

歴史的風致維持向上地区計画（第31条～第33条）

用途制限の特例により、歴史・伝統を活かした物品の販売や料理などを用途とする建築物等の立地を可能とする

歴史的風致維持向上支援法人（第34条～第37条）

歴史的風致維持向上の取組の実施主体として申請のあったNPO法人等を市町村が指定

重点的な支援

各種事業による支援（補助対象拡大・国費率嵩上げ）

○街なみ環境整備事業
歴史的風致形成建造物の買取、移設、修理・復原を補助対象に追加

○都市公園等事業
古墳、城跡等の遺跡やこれらを復原したもので歴史上価値が高いものを補助対象に追加

○都市再生整備計画事業
交付率の上限を４０%から４５%へ嵩上げ、土塁・堀跡の整備等を基幹事業に追加

景観まちづくり関連税制

○景観まちづくりを推進するため、税制の特例措置を講ずるもの。

相続税

- 景観重要建造物である家屋及びその敷地について、３割評価減

イメージ

所得税・法人税等

- 景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体又は景観整備機構に譲渡する場合、譲渡所得等について1,500万円控除

イメージ

P.218

歴史まちづくり関連税制

○歴史的風致を維持向上し、歴史・文化を活かしたまちづくりを推進するため、税制の特例措置を講ずるもの。

相続税

・歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地について、
３割評価減

イメージ

所得税・法人税等

・歴まち計画に定められた重点区域におけるポケットパーク、水路等の公共・公用施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体又は歴史的風致維持向上支援法人に譲渡する場合、譲渡所得等について1,500万円控除

3. 近年のその他施策の概要

（5）建築物の質

- 構造安全性
- 防火安全性
- 衛生環境
- バリアフリー
- 機能継続性（地震・水害）
- 長寿命化
- 意匠・景観
- その他（長期優良等）

P.219

長期優良住宅に係る認定制度の概要

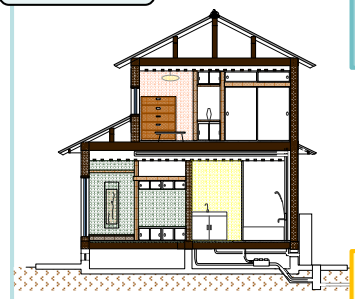
背景

ストック重視の住宅政策への転換［＝住生活基本法の制定(H18.6)］

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（H21.6施行）」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- ○ 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- ○ 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- ○ 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始
- ○ 令和3年5月の法改正により、認定手続きの合理化や災害配慮基準の追加、既存住宅の認定制度を創設

認定基準



〈1〉住宅の長寿命化のために必要な要件
- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性（共同住宅のみ）

〈2〉社会的資産として求められる要件
- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

〈3〉長く使っていくために必要な要件
- ⑦ 維持保全計画の提出

〈4〉その他必要とされる要件
- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 自然災害への配慮
- ⑩ 住戸面積

特例措置

＜１．税制＞
【新　築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税 の特例措置
【増改築】所得税／固定資産税 の特例措置
【既　存】所得税／固定資産税※ の特例措置　※新築住宅における特例の期間内である住宅を取得した場合に限る

＜２．融資＞
住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

＜３．補助制度＞
既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

【新築】累計実績（H21.6～R6.3）
1,590,648戸（一戸建て：1,557,320戸、共同住宅等：33,328戸）
※ R5年度：116,075戸（住宅着工全体の14.5%）
一戸建て：111,262戸（一戸建て住宅着工全体の31.3%）
共同住宅等：4,813戸（共同住宅等着工全体の 1.1%）

【増改築】累計実績（H28.4～R6.3）
1,762戸（一戸建て：1,702戸、共同住宅等：60戸）

【既存】累計実績（R4.10～R6.3）
96戸（一戸建て：94戸、共同住宅等：2戸）

住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

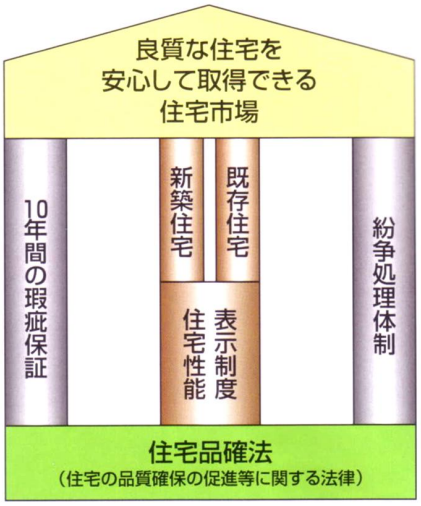
＜創設の背景＞　―住宅の建設・売買に係る、様々な問題―

■住宅取得者にとっての問題
①住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
②住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
③住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

■住宅供給者にとっての問題
①住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
②住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

＜目的＞住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み
▼
①住宅の品質確保の促進　②住宅購入者の利益の保護　③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

品確法の3本柱
- ①瑕疵担保責任
- ②住宅性能表示制度
- ③紛争処理体制の整備



P.220

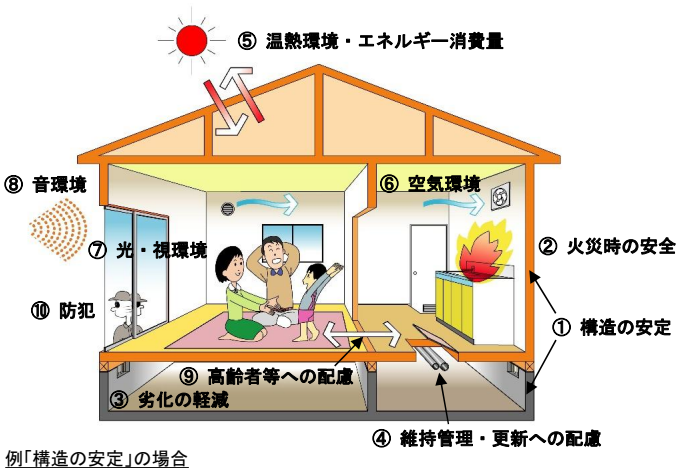
住宅性能表示制度の概要

新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、
- **共通のルール**（国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **設計図書の審査**や**施工現場の検査**を経て**等級などで評価**し、
- **建設住宅性能評価書が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について等級等による評価等を行う。



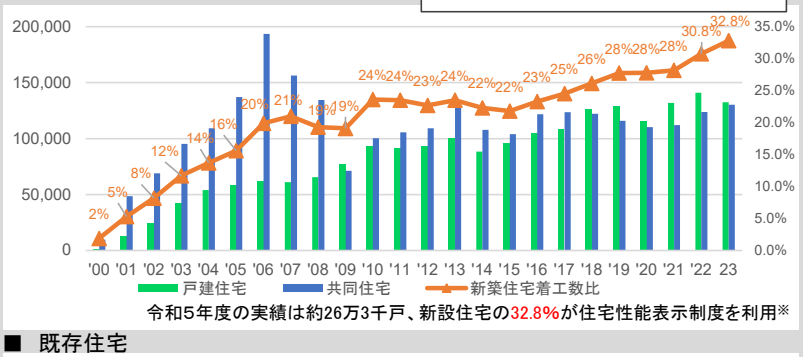
例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に（数百年に一回）発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に（数百年に一回）発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に（数百年に一回）発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

●住宅性能表示制度の実績（2000年度～2023年度）

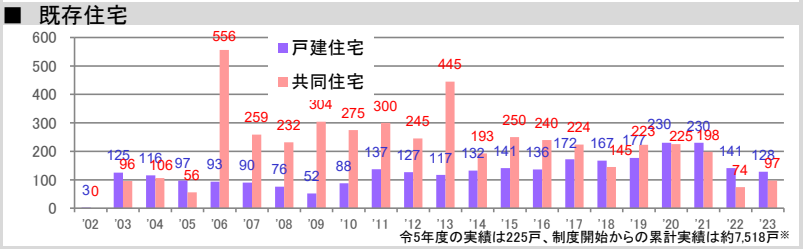
■ 新築住宅

累計：約466万戸（R6.３末時点）



令和5年度の実績は約26万3千戸、新設住宅の32.8%が住宅性能表示制度を利用※

■ 既存住宅



令5年度の実績は225戸、制度開始からの累計実績は約7,518戸※

※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

■ 登録住宅性能評価機関数

登録住宅性能評価機関：125機関（2025.4.1時点） 評価員：6,196人（2024.4.1時点）

住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、①建設業者及び宅地建物取引業者による住宅瑕疵担保保証金の供託、②住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等、③瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争処理体制等について定める。

瑕疵担保責任：住宅新築建設工事の請負人及び新築住宅の売主（個人か事業者かを問わず全て）は、引き渡した新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

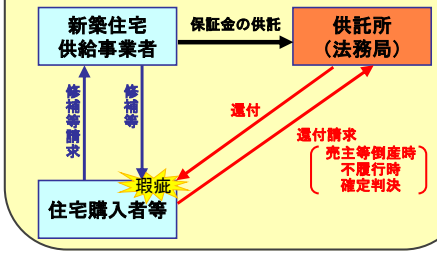
1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保措置の義務付け

新築住宅供給事業者（建設業者・宅地建物取引業者）が新築住宅を引き渡す際には、「住宅瑕疵担保**保証金の供託**」又は「住宅瑕疵担保責任**保険への加入**」が必要。

保証金の供託

新築住宅供給事業者に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付けている。

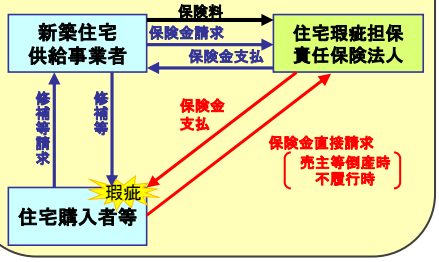
<供託のスキーム>



保険への加入

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生防止のための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

瑕疵保険に加入した住宅について、当事者間の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅供給事業者による瑕疵担保責任の履行の確保 ⇨ **住宅取得者の利益の保護**

P.221

「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（R5.3公表）

○不動産分野における社会課題の解決に貢献する取組を後押しするため、**不動産に係る社会課題・取組の考え方や評価の進め方に関する参考資料**として実践ガイダンスを作成。

はじめに

社会とともにある「不動産」には、ヒト(利活用者)、地域(地域社会)、地球(地球環境)を巡る様々な課題解決に貢献することで、「社会的インパクト」を創出し、**社会の価値創造に貢献**するとともに、**不動産の価値向上**と**企業の持続的成長を図る**ことが期待されている。

第１章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

不動産の特徴と「社会的インパクト不動産」の定義を整理し、課題認識を提示、その課題への対応としての**「資金対話」**と**「事業対話」**の２つの対話の重要性や行政への期待、役割等について整理。

第２章 不動産分野の社会課題

国内外の動向や不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、取組事例等を踏まえ、不動産分野に係る社会課題や**社会課題解決に資するアクティビティ(評価項目)**等を整理。

第３章 不動産による社会的インパクトの設定・評価等

第１部 社会的インパクトの設定・評価・開示

社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な進め方や設定・事前評価の手順、留意事項等を整理。

第２部 ロジックモデル例

社会的インパクトを創出するまでのアクティビティ・アウトプット・アウトカムからなるロジックモデル例を提示。その活用方法や留意事項等を整理。

「社会的インパクト不動産」のイメージ

不動産を通じた課題解決への取組

ガイダンス掲載ウェブページへ

252

3. 近年のその他施策の概要

（１）ストック活用
（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

P.222

（6）持続可能な市街地

- ●市街地の安全確保
- ●良好な市街地環境の確保
- ●管理不全空家等への対応
- ●その他（個別ニーズへの対応等）

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

制定時：平成26年11月27日公布　平成27年5月26日完全施行
改正法：令和5年6月14日公布　令和5年12月13日施行

背景・経緯

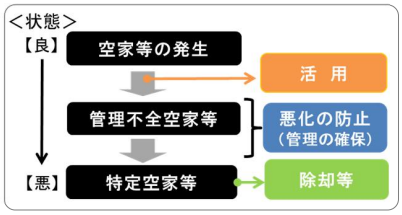
●**空き家の数は全国的に増加**（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
●H26に、まずは倒壊の危険等がある**「特定空家等」**へ対応する**「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」**が**議員立法で**成立。
●R５には、**特定空家等の除却等**の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の**「活用拡大」**や**「管理の確保」**を図る**改正空家法**が成立。

定　義

空家等
建築物※１**であって居住その他の使用がなされていないことが常態**であるもの及びその敷地※２
※１ 附属する工作物も対象　※２ 立木その他の土地に定着する物を含む。

管理不全空家等
適切な管理が行われていないことにより**そのまま放置すれば特定空家等になるおそれ**のある空家等

特定空家等
❶倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある空家等　❷著しく**衛生上有害**となるおそれのある空家等
❸適切な管理が行われないことにより著しく**景観を損なっている**空家等
❹その他**周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切**である空家等



概　要

1．所有者等や行政の責務等
●**所有者等**・・・適切な管理、行政の施策への協力に努める
●**市区町村**・・・空家等対策を実施
●**都道府県**・・・市区町村に対して必要な援助
●**国**・・・・・・・・・空家等の施策を総合的に策定等
基本指針（**管理指針**を含む。）を策定

2．空家等対策計画の策定等
●市区町村は、**空家等対策計画**を作成可能
●対策計画の作成・変更等のための**協議会**を設置可能

3．空家等の調査
●市区町村は、特定空家等への**立入調査**等が可能
●市区町村は、所有者等の把握のため、**固定資産税情報等の内部利用**や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4．空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）※
●市区町村は、対策計画に「**空家等活用促進区域**」等を設定可能
【区域内で講じることができる措置等】
・市区町村から所有者等への活用要請
・建築基準法の接道・用途規制の合理化
・市街化調整区域における用途変更時の配慮
・公社、URによる支援

5．空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）※
●市区町村は、**管理不全空家等**に対し、管理指針に即した**指導**の上、**勧告**(※4)が可能

6．特定空家等の除却等
●市区町村は、特定空家等に対し、**助言・指導**、**勧告**(※4)、**命令**、**代執行**（**所有者不明時の略式代執行**、**緊急時の緊急代執行**※を含む。）が可能
●市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して**「財産管理人」**の選任等を請求することが可能（民法の特例）※

※4 **勧告**された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

7．空家等管理活用支援法人 ※
●市区町村が、所有者等への相談対応等に応じる**NPO**、**一般社団法人等**を指定
●市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

P.223

※令和5年改正により追加した主な事項

都市再生安全確保計画制度（都市再生特別措置法第19条の15等）

背　景

○ 東日本大震災の際に、大都市の交通結節点周辺等のエリアにおいて、**避難者・帰宅困難者等による大きな混乱が発生**

○ 首都直下地震等の大規模な地震が発生した場合、建物損壊、交通機関のマヒ等により、**甚大な人的・物的被害**が想定

○ **H24に都市再生特別措置法が改正**され、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保を図るために必要な計画（**都市再生安全確保計画**）**の作成等が可能となった。**

都市再生安全確保計画制度の概要

○ **都市再生緊急整備地域**（全国54地域）**において、協議会**（国、関係地方公共団体、都市開発事業者、鉄道事業者・大規模ビルの所有者等（公共公益施設管理者）等からなる官民協議会）**の設置**や大規模な地震の発生に備え、**都市再生安全確保計画の作成が可能**

○ 事業等の実施主体は、**計画に従って事業等を実施**

国は、都市再生安全確保計画の作成、計画に記載された事業等に対し予算支援

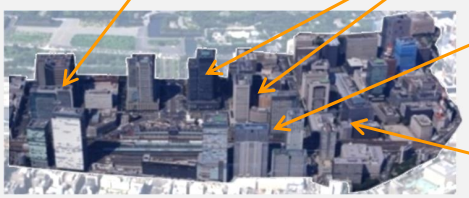
【 例 】都市再生安全確保計画に規定する内容

＊下線は法律の特例

一時退避の誘導と経路の確保
・地震発生時に、鉄道駅やビルから円滑に誘導・誘導のための情報発信設備の整備
・退避経路の承継効付き協定により継続的な管理を担保

退避施設の確保
・鉄道駅、オフィスビル等に退避施設を確保（数日間滞在）
・退避施設の承継効付き協定により継続的な管理を担保

避難訓練
平常時からの訓練



情報提供
災害情報、交通情報等の提供

耐震改修等の促進
建築確認、耐震改修等の認定等手続を一本化

備蓄倉庫等の確保
・計画に記載された備蓄倉庫等の部分を容積率不算入
・備蓄倉庫等の承継効付き管理協定により継続的な管理を担保
・都市公園に備蓄倉庫等を設置する際の占用許可の迅速化

都市における大規模地震発生時の安全を確保

256

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」【都市計画法、都市再生特別措置法】

○　頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）

災害ハザードエリアにおける規制　〔各法※による区域の指定と行為規制〕

＜災害レッドゾーン＞
⇒建築物の建築に関して行為規制あり
・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
・地すべり防止区域
・土砂災害特別警戒区域
・浸水被害防止区域　※R3年法改正により追加
・急傾斜地崩壊危険区域

＜災害イエローゾーン＞
⇒建築物の建築に関して行為規制なし
・土砂災害警戒区域
・浸水想定区域
（洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。）

※建築基準法・地すべり等防止法・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律・特定都市河川浸水被害対策法・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律・水防法

連携

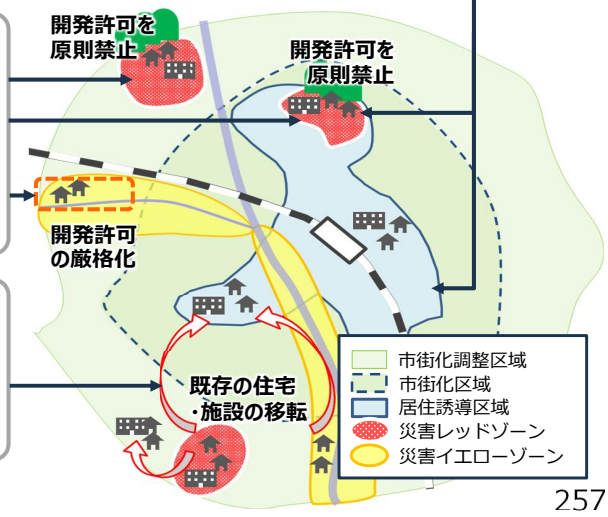
◆立地適正化計画と防災との連携強化
（誘導による防災まちづくり）
-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
-立地適正化計画の誘導区域内に存在する災害リスクに対応する防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

◆都市計画法による開発抑制（開発許可の見直し）

＜災害レッドゾーン＞
-都市計画区域全域で、自己用以外の住宅・業務用施設に加え、自己の業務用施設の開発を原則禁止
（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）

＜災害イエローゾーン＞
-市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化
（安全上及び避難上の対策等を許可の条件とする）

◆災害ハザードエリアからの移転の促進
-市町村による防災移転支援計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）の作成
市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きを代行　等
※上記の法制上の措置とは別に、防災集団移転促進事業等を活用した予算上の措置にて移転の促進を支援



P.224

257

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

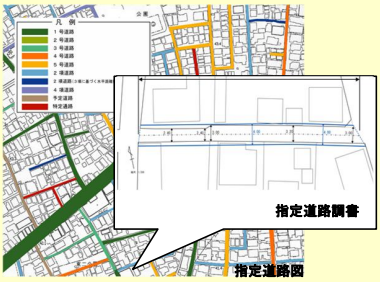
○ 安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※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

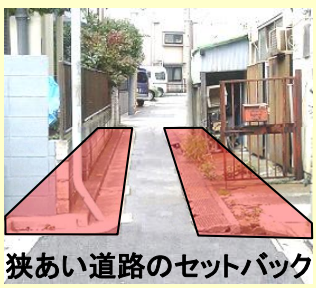
事業の概要

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

P.225

都市安全確保促進事業

東日本大震災において首都圏で約515万人におよぶ帰宅困難者が発生し大きな混乱が生じたこと等を踏まえ、都市機能が集積した地域における大規模な震災の発生が社会経済に与える影響に鑑み、都市再生緊急整備地域及び主要駅・中心駅周辺地域の滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民連携による一体的・計画的なソフト・ハード両面の対策への支援を実施。　【平成24年度創設】

計画作成及び計画に基づくソフト・ハード両面の取組に対して国が支援

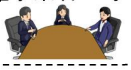
都市再生緊急整備地域＋主要駅・中心駅周辺地域

補助事業者：市町村（特別区含む。）、都道府県、都市再生緊急整備協議会、帰宅困難者対策協議会、都市再生推進法人

都市再生緊急整備協議会・帰宅困難者対策協議会

補助率：1／4（ただし、PLATEAUを活用する場合は1／2）

【構成員】
- 国、都道府県、市町村
- 大規模ビル等所有者
- 鉄道事業者　等



＜都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成＞

- 退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の整備及び管理
- 災害時に実施する事務（退避誘導、情報収集・提供、備蓄物資提供等）の内容
- 平常時に実施する訓練の内容　等

○計画作成
- 専門家の派遣
- 勉強会、意識啓発活動
- 官民・民民協定の締結に係るコーディネート　等

計画に基づくソフト・ハード両面の対策

ソフト対策

補助率：1／3

避難訓練、情報伝達ルール、備蓄ルールの確立、退避方法や退避施設の確保等に関するルールの作成　等

ハード対策

補助率：1／3

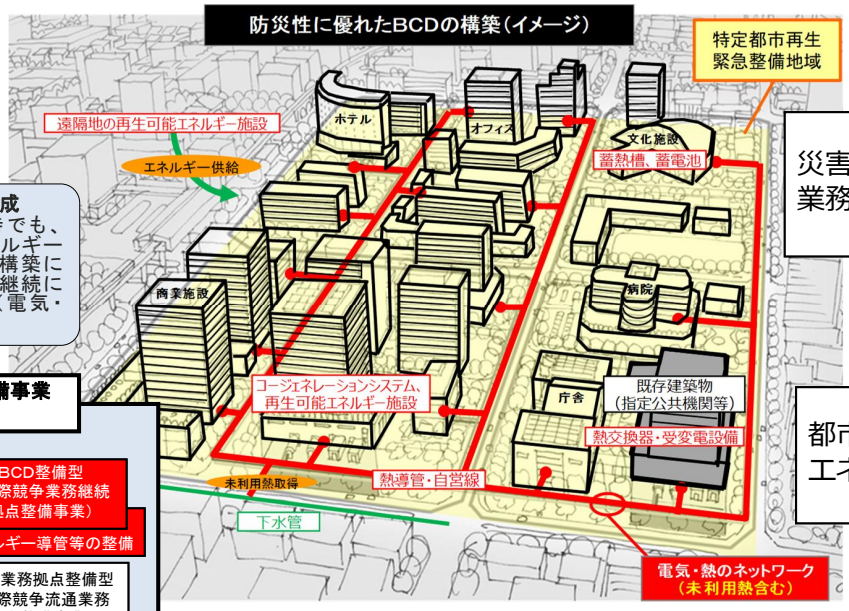
駅周辺の公共的空間における非常用通信・情報提供施設の整備

注）ただし、建築物の躯体工事を伴わないものに限る。

※都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域。（令和６年１２月末時点で５４地域）。
※主要駅周辺：１日あたりの乗降客数が３０万人以上の駅周辺。
※中心駅周辺：指定都市及び特別区内にあっては、1日あたりの乗降客数が２０万人以上の駅周辺（駅から概ね半径２キロメートルの範囲内）、中核市、施行時特例市及び県庁所在都市にあっては、当該市内において乗降客数が最も多い駅周辺（駅から概ね半径２キロメートルの範囲内）。

国際競争拠点都市整備事業（国際競争業務継続拠点整備事業）

- 大都市の業務中枢拠点において、世界水準のビジネス機能・居住機能を集積し、国際的な投資と人材を呼び込むためには、我が国、大都市の災害に対する脆弱性を克服していくことが必要
- 災害に対する対応力の強化として、災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給が確保される業務継続地区（BCD：Business Continuity District）の構築が重要
- 特定都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくエネルギー導管等を、業務中枢拠点に広く整備が必要なインフラとして本格的に整備する観点から、国際競争拠点都市整備事業として支援



高度な防災拠点の形成
大規模地震発生時でも、自立・分散型のエネルギー供給ネットワークの構築により、各ビルの業務継続に必要なエネルギー（電気・熱）を確保

災害に対する対応力の強化として業務継続地区（BCD）の構築が重要

都市再生安全確保計画に基づくエネルギー導管等の整備を支援

国際競争拠点都市整備事業（ハード整備等）

○支援メニュー

公共公益施設整備型
- ○道路の新設又は改築
- ○鉄道施設の建設又は改良
- ○バスターミナルの整備
- ○鉄道駅周辺施設の整備
- ○市街地再開発事業
- ○土地区画整理事業
- ○BRTの整備

BCD整備型（国際競争業務継続拠点整備事業）
- ○エネルギー導管等の整備

流通業務拠点整備型（国際競争流通業務拠点整備事業）
- ○大規模流通業務施設等の整備

P.226

国際競争拠点都市整備事業（国際競争業務継続拠点整備事業）

主な補助要件

以下を全て満たす事業
- 特定都市再生緊急整備地域及び隣接する地域で実施される事業
- 都市再生特別措置法に基づく都市再生安全確保計画に位置づけられた事業
- 災害時の供給先に災害発生時の対応の拠点となる施設※1を含む地区で実施される事業
- エネルギーマネジメントシステムによりエネルギーの使用の合理化が図られる事業
- 道路事業や都市開発事業等の基盤整備と一体的にエネルギー導管の整備を行う事業、
  又は、既存建築物を更新・改修する際に既存のエネルギーネットワークに接続する場合、導管等整備を目的として公共空間の改編を要しない事業

※1 災害対策基本法に規定する指定公共機関（指定地方公共機関を含む）の施設、災害拠点病院、一時滞在施設

補助対象、補助事業者及び補助率

事業名称	整備計画事業調査	エネルギー導管等整備事業
補助対象	エネルギー導管等整備事業計画の策定及びそのために必要となる調査に要する費用	・エネルギー導管（熱導管、自営線、未利用熱を取得する導管） ・エネルギー貯留施設（蓄熱槽、蓄電池） ・エネルギー供給施設（再生可能エネルギー施設※2、コージェネレーションシステム等） ・既存の指定公共機関等の施設へエネルギー導管を接続するために必要となる設備（熱交換器、受変電設備） ・都市再生特別措置法に基づく脱炭素都市再生整備事業に係る計画として国土交通大臣認定を受けた事業かつその他一定の要件を満たす場合は高度なエネルギーマネジメントシステム ・上記の付帯施設の整備に要する経費 ※2 特定都市再生緊急整備地域内に再生可能エネルギー等を供給するための施設を特定都市再生緊急整備地域外に整備する場合も補助対象とする
補助事業者	地方公共団体、法律に基づく協議会（直接補助）	地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会（直接補助）※3、民間事業者等（直接補助、間接補助）※4※5
補助率	１／２	２／５

※3 原則として、国は各年度において地方公共団体が補助する事業に対して、予算の範囲内で補助するものとする
※4 民間事業者等への直接補助による支援の場合、補助基本額は補助対象事業費の23%
※5 民間事業者等への間接補助による支援の場合、補助基本額は補助対象事業費の23%の3分の2

限度額

エネルギー導管等整備事業については、１事業計画当たりの国費交付上限額を２０億円とする

固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例とは

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地（※）**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知（平成27年総務省固定資産税課長通知）では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。
- 構造上住宅と認められない状況にある場合
- 使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般住宅用地（200㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

○ **適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。**

＜特定空家（※1）に対する措置＞

市区町村から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**

助言・指導 → **勧告** → 命令 → 行政代執行

▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧 告	命 令	行 政 代 執 行
H27.5～R5.3の累計件数（市区町村数）	3,078件（417）	382件（180）	180件（129）

[（※1）特定空家]・・・以下のいずれかの状態にあると認められる空家等
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

＜管理不全空家（※2）に対する措置（改正空家法施行後）＞

市区町村から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**

指導 → **勧告**

▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[（※2）管理不全空家]・・・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象：適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当するおそれのある状態
勧告対象：指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれが大きい

（6）持続可能な市街地

- 市街地の安全確保
- **良好な市街地環境の確保**
- その他（個別ニーズへの対応等）

低未利用土地権利設定等促進計画制度の概要（都市計画法）

課　題

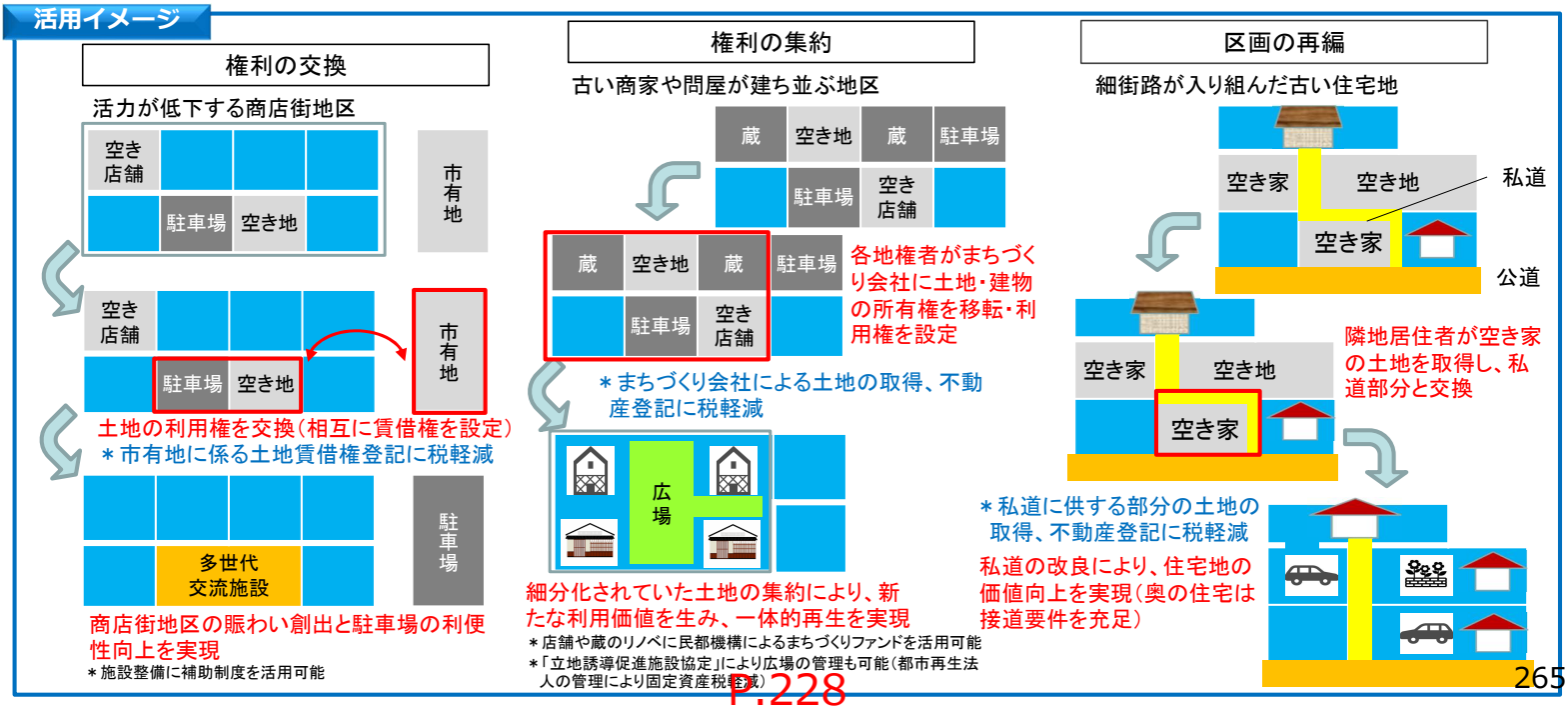
- 低未利用地の所有者はそのままでも困っておらず、積極的な行動が期待できない。
- 小さな敷地単位でバラバラに散在しているため、土地の使い勝手が悪い。
- 所有者の探索に多くの手間・時間がかかる場合がある。

市場に委ねていても動かない低未利用地については、行政が能動的に関係者に働きかけ・コーディネートを行い、利活用に必要な権利の設定等を促進することが必要。

制度概要

○市町村は、低未利用地の利活用のために必要となる権利の設定・移転に関する計画を、関係権利者全員の合意を得て、作成することができる。計画を公告すると、一括して権利の設定・移転が行われる。
○計画に基づく土地等の取得等について、流通税（登録免許税・不動産取得税）が軽減される。
○市町村は、計画に係る低未利用地の所有者探索のため、固定資産税課税情報等を利用できる。

活用イメージ

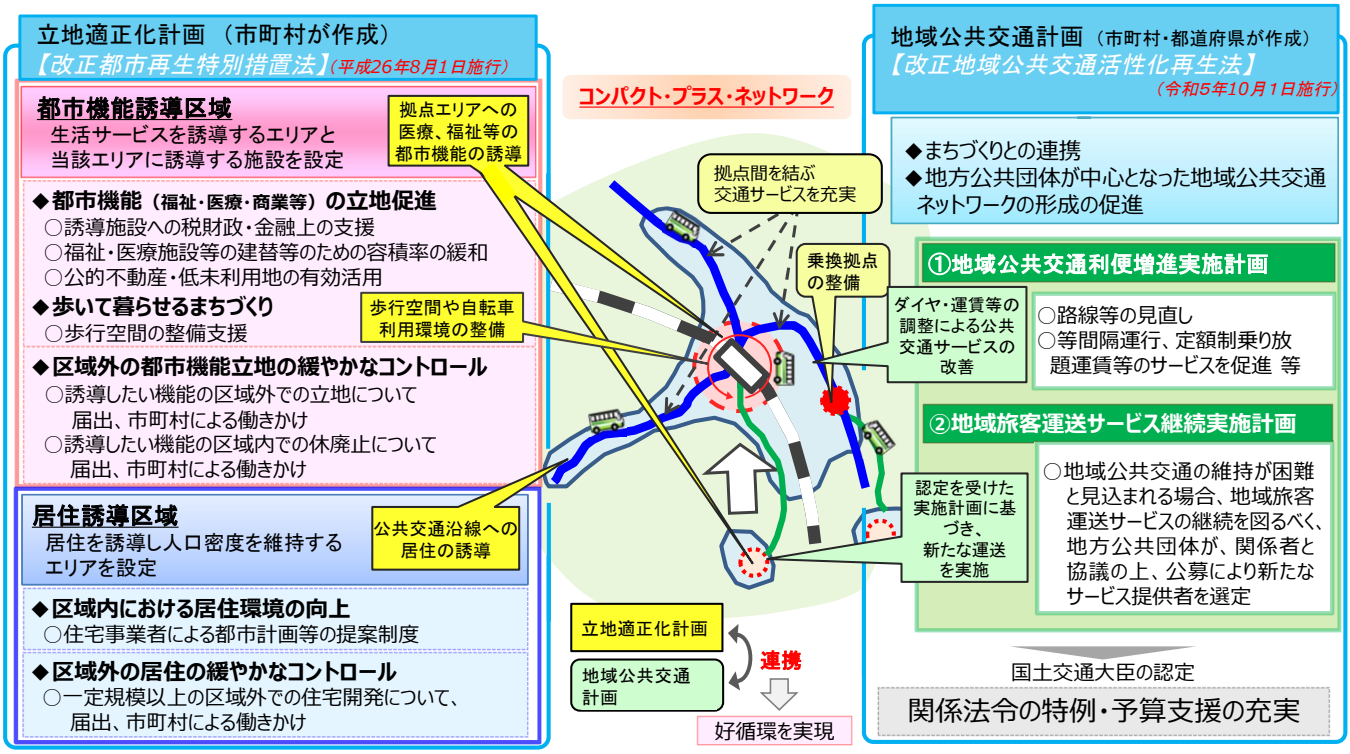


P.228

コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

○ 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながら、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携して、利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークの構築を推進。

○ 必要な機能の誘導に向けた市町村の取組を推進するため、計画の作成・実施を予算措置等で支援。



まちなか誘導施設の整備推進(都市再開発法)

平成28年９月１日施行

○土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする市街地再開発事業は、高度利用地区等で実施される。
○今回の制度改正により、都市計画に定められた特定用途誘導地区においても事業の実施を可能とし、地域に不足している都市機能を的確に誘導することが可能となる。

〔改正前〕市街地再開発事業の実施には高度利用地区等が必要

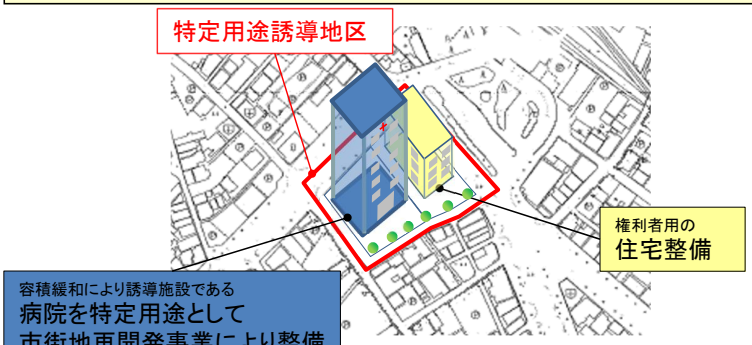
- 土地が細分化されており、施設建築物を整備するには敷地の統廃合が必要。
- 高度利用地区では、地域に不足している機能の的確な誘導が図れない。

面　積　：　約１．５ha
施行者　：　未定
平成29年度　立地適正化計画策定予定

【高度利用地区で定める内容】
・容積率の最高限度及び最低限度
・建ぺい率の最高限度
・建築面積の最低限度
・壁面の位置の制限

〔改正後〕特定用途誘導地区内でも市街地再開発事業の実施を可能に

- 特定用途誘導地区内で、市街地再開発事業を実施することにより、地域に最も必要な医療機能（病院）を特定用途とし、容積率を緩和し、立地を誘導。
- 権利者用の住宅は、特定用途誘導地区内で定められた容積率の最低限度のもとで高度利用を図る。



【特定用途誘導地区で定める内容】
・誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
・誘導すべき用途
・高さの最高限度
・容積率の最低限度
・建築面積の最低限度
※今回の改正により、特定用途誘導地区において設定可能となる項目

P.229

市街地再開発事業の施行区域要件の見直し（都市再開発法）

平成28年９月１日施行

◇市街地再開発事業の施行区域要件（都市再開発法第3条）

①高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること。（第3条第1号）

②耐火建築物（※）の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下であること。（第3条第2号）

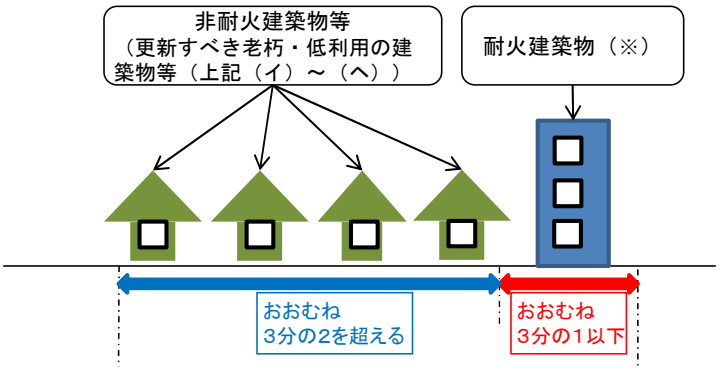
（※）（イ）地階を除く階数が2以下であるもの、
（ロ）政令で定める耐用年限の3分の2を経過しているもの、
（ハ）災害その他の理由により（ロ）と同程度に機能が低下しているもの、
（ニ）建築面積が150㎡未満のもの、
（ホ）容積率の最高限度の3分の1未満であるもの、
（ヘ）都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきものを除く。

今回、「高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の4分の3未満のもの」に改正

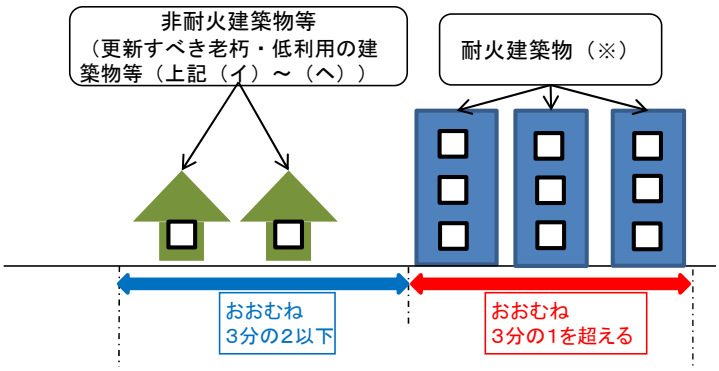
③十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。（第3条第3号）

④土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。（第3条第4号）

（②の要件に合致する例）



（②の要件に合致しない例）



（参考）市街地再開発事業の施行区域の拡充

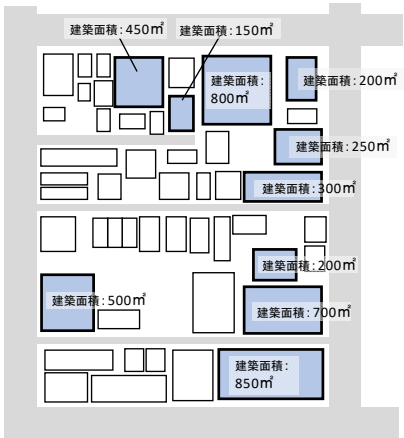
平成28年９月１日施行

＜高度利用地区に関する都市計画において建築面積の最低限度が500㎡と定められている地区の場合＞

《改正前》

建築面積**150㎡**未満
の建築物を非耐火建築物として計算

⇒非耐火建築物の割合が3分の2未満となり、市街地再開発事業の実施は不可能



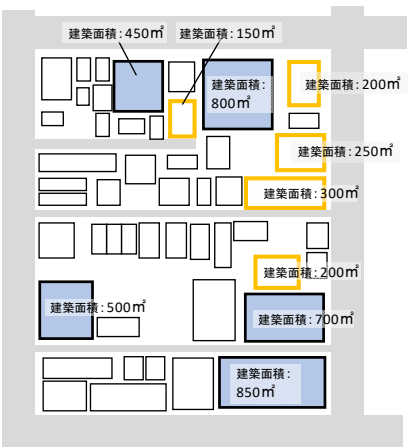
全建物の建築面積合計	耐火建築物として扱われない建築物の建築面積合計	耐火建築物として扱われない建築物の割合
10,000㎡	5,600㎡	56%≦2/3

凡例
- ：耐火建築物として扱う建築物
- ：制度改正により非耐火建築物として扱うこととなる建築物
- ：非耐火建築物として扱う建築物

《改正後》

建築面積**375㎡**未満
の建築物を非耐火建築物として計算
（※）375㎡＝500㎡（高度利用地区に関する都市計画において定められている建築面積の最低限度500㎡）の4分の3

⇒非耐火建築物の割合が3分の2以上となり、市街地再開発事業の実施が可能



全建物の建築面積合計	耐火建築物として扱われない建築物の建築面積合計	耐火建築物として扱われない建築物の割合
10,000㎡	6,700㎡	67%＞2/3

既存ストックを活用した市街地整備手法の創設（個別利用区制度の創設）（都市再開発法）

平成28年９月１日施行

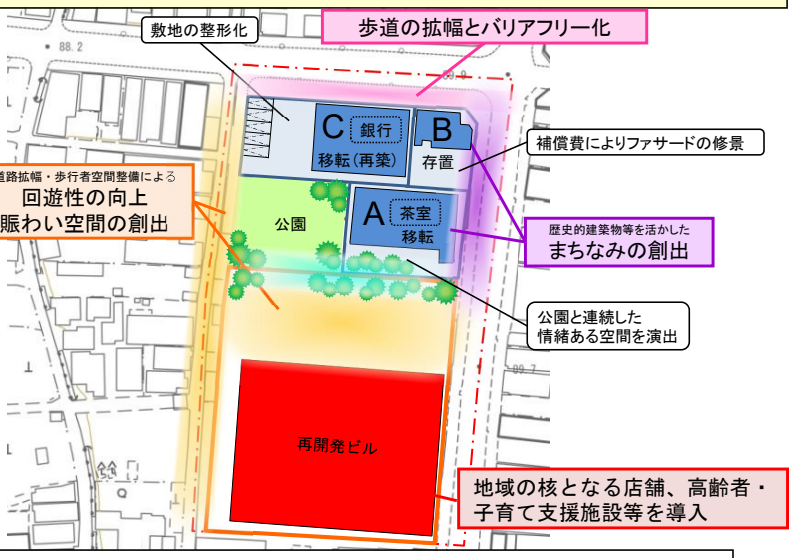
○ 市街地再開発事業においては、現行制度上、既存建築物を残しながら事業を実施するためには施行地区内の 関係権利者の全員の同意を得る必要がある。
○ 今回の制度改正により、関係権利者の全員の同意によることなく、有用な既存建築物を残しつつ土地の整序 を行い、散在する低未利用地を集約して有効活用することが可能となり、連続的な街並みの形成・にぎわいの創出が可能となる。

● 中心市街地にも関わらず、空き地や青空駐車場等の低未利用地が多い
● スーパー等の商業施設の老朽化

まちの賑わいが失われつつある状況

● 文化的歴史的な建築物を保存・活用することで、まちなみを創出
● 地域の需要にあわせた規模の開発により、地域の核となる必要な都市機能（商業、医療・福祉、子育て施設）を導入し、道路整備と合わせた回遊性向上・賑わいの創出

● 空き地等の集約
● 地域の核となる施設導入



［個別利用区の効果］
A（茶室）：　B（蔵）及び周辺の修景、整備と併せ、歴史的雰囲気のある、魅力ある街なみの創出で、集客増。
B（蔵）　：　存置されるとともに、道路整備の補償により、街なみの雰囲気にあった修景が可能。
C（銀行）：　高度利用されている特徴を踏まえ、地区内に単独利用と敷地整序の再築が可能。

居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出【都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）】

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた計画の策定・共有

・市町村都市再生協議会*の構成員として、官民の多様な関係者を追加することを可能に（まちづくりの主体である市町村等が、地域の実情に応じ、どのような者を構成員として追加するかを判断）
＊市町村都市再生協議会：都市再生整備計画（市町村が作成するまちづくりのための計画）の策定・実施等に関し必要な協議を行う場

・市町村が都市再生整備計画を策定し、官民一体で行う「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を位置付け
［予算］官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援

都市再生整備計画の策定（市町村）

①：協議会を組織できる者
②：①の者が必要があると認める場合に、協議会構成員に追加することができる者

計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

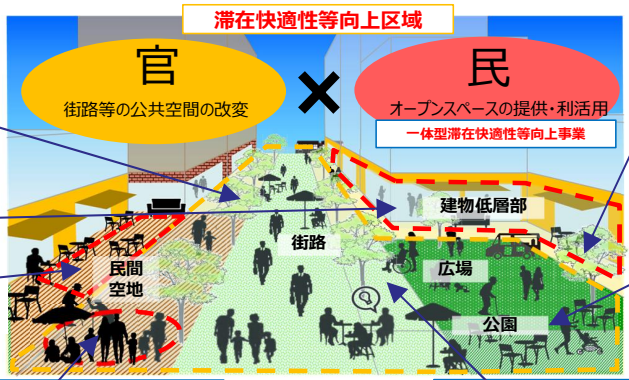
・市町村等による歩行者滞在空間の創出（街路の広場化等）

［予算］交付金等による支援

・民間事業者等により、市町村の取り組みと併せて実施される民地のオープンスペース化（①）や建物低層部のオープン化等（②）

［税制］固定資産税等の軽減
［予算］補助金による支援

・都市再生整備計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援

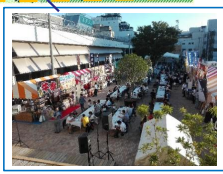


・駐車場の出入口の設置を制限（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）

・民間事業者が公園管理者と締結する協定に基づき、公園内にカフェ・売店等を設置

・都市再生推進法人*がまちづくり活動の一環としてベンチの設置、植栽等により交流・滞在空間を充実化

＊都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）［金融］低利貸付による支援



・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占用手続を一括して対応

P.231

景観法(平成16年制定)の概要

基本理念 良好な景観は、「**国民共通の資産**」、「地域の**自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和**により形成」、「**地域の固有の特性と密接に関連**」、「**地域の活性化**に資する」ものである。 ※良好な景観の形成は、「現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含む」。

都道府県(全て) / **指定都市**(全て) / **中核市**(全て) / **その他の市町村**(都道府県知事と協議した場合) / **市町村**

景観行政団体(景観法に基づく大部分の事務の実施主体)

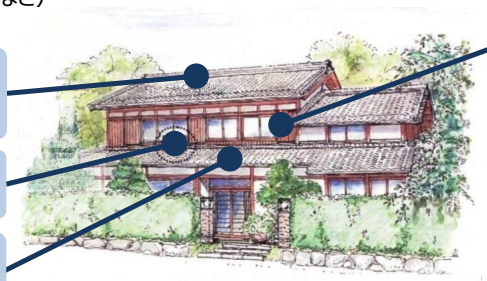
景観計画(届出・勧告等を行う制度)

1．建築物等の建築等について、行為の制限を定める

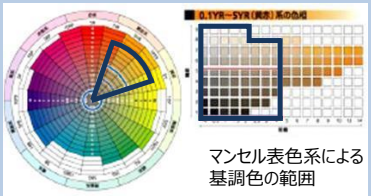
① **形態意匠の制限**(形態、色彩、材質など)

<制限規定のイメージ>

- 屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とし、4～5寸勾配を設け、適度な軒の出を有すること
- 真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承した意匠とすること
- 原則2階は後退させ、瓦葺きの軒庇とすること



外壁の色彩は暖色系の色相(下図参照)又は無彩色を基調とし、周辺との調和に配慮すること



マンセル表色系による基調色の範囲

② **高さ、壁面位置など**

届出制度により誘導(制限に適合しない場合は設計変更等を**勧告**できる)

形態意匠は、条例で行為を指定すれば**命令**も可能

2．その他の計画事項を定める

景観地区(都市計画制度)

1．建築物等についての制限を定める

認定制度により実効性確保 / **建築確認などで実効性確保**

※都市計画区域外でも「準景観地区」で準じた規制が可能。

景観重要建造物・樹木

景観上重要となる建築物等を指定し積極的に保全
(現状変更に対する許可制)

その他、**景観重要公共施設、景観協定、景観整備機構**などの制度により、総合的に良好な景観形成を推進

歴史まちづくり法の概要

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(H20.5.23全会一致で成立、同年11.4施行)

【法の目的】
歴史的風致の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取組を国が積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、都市の健全な発展・文化の向上に寄与

【歴史的風致】
地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境

基本方針(国が作成)

歴史的風致維持向上計画 (市町村が作成)

【重点区域】
核となる文化財(重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等)と、一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定

国による認定
(文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣)

認定歴史的風致維持向上計画

歴史的風致形成建造物(第12条～第21条)

法律上の特例措置(第11条、第22条～第30条)

各事業による重点的な支援

○補助対象拡大・国費率嵩上げ

(例)歴史的建造物の修理・買取

(例)都市公園内の城跡の復原

P.232

歴史まちづくり法の概要

「歴史的風致」とは（第１条）
①歴史上価値の高い建造物
②その周辺の市街地
③地域における固有の歴史・伝統を反映した人々の活動
} 一体となって形成してきた良好な市街地の環境

歴史まちづくりを進める市町村が作成した「歴史的風致維持向上計画」を国が認定（第５条～第１１条）

- 市町村からの申請を受け、国としての基本方針に基づき、国（文部科学大臣、国土交通大臣、農林水産大臣）が歴史的風致維持向上計画を認定
- 計画には、歴史的風致維持向上の方針、重点区域、文化財の保存・活用、公共施設等の整備・管理等の事項を記載
  ※重点区域は、核となる文化財（重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等）と、それと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定（第2条第2項）

歴史的風致形成建造物（第12条～第21条）

- 市町村が指定し、現状変更の届出勧告制、市町村等による管理代行等により、歴史的建造物を保全
- 申出により、管理・修理について文化庁が技術的指導

法令上の特例措置（権限委譲・規制緩和）（第22条～第30条）

- 都道府県管理の都市公園における公園施設の維持等に関する権限委譲
- 電線共同溝整備道路に関する指定要件の緩和
- 市街化調整区域内における開発行為の許可手続きの簡素化　　等

歴史的風致維持向上地区計画（第31条～第33条）

用途制限の特例により、歴史・伝統を活かした物品の販売や料理などを用途とする建築物等の立地を可能とする

歴史的風致維持向上支援法人（第34条～第37条）

歴史的風致維持向上の取組の実施主体として申請のあったNPO法人等を市町村が指定

重点的な支援

各種事業による支援（補助対象拡大・国費率嵩上げ）

〇街なみ環境整備事業
歴史的風致形成建造物の買取、移設、修理・復原を補助対象に追加

〇都市公園等事業
古墳、城跡等の遺跡やこれらを復原したもので歴史上価値が高いものを補助対象に追加

〇都市再生整備計画事業
交付率の上限を４０%から４５%へ嵩上げ、土塁・堀跡の整備等を基幹事業に追加

274

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点第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

275

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）

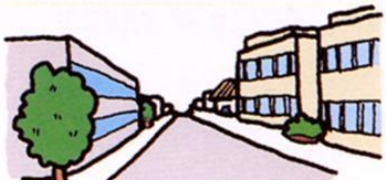
第一種低層住居専用地域

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ク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。

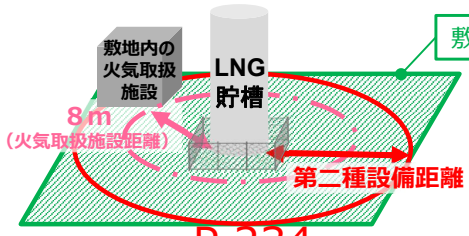
■建築基準法に基づくLNG、LPGの最大貯蔵量

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	原則不可	
		二中高、一住、二住、準住居	3.5t	LNGサテライト施設で課題
		近隣商業地域、商業地域	7t	
		準工業地域	35t	LPG中核充填所で課題
		工業地域、工業専用地域	制限なし	
	市街化調整区域		原則不可	
	区域指定なし		制限なし	
都市計画区域外			制限なし	

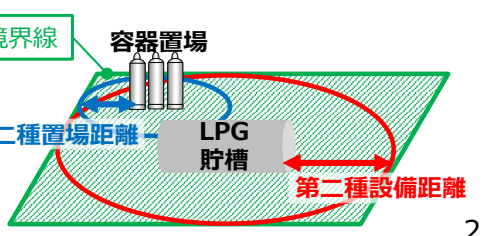
【法第48条ただし書き許可のための条件（概要）】
①貯蔵・処理設備と敷地境界線までの距離を、第二種設備距離※1以上※2
②（LNGサテライト施設のみ）敷地内の火気取扱施設に対して貯蔵・処理設備との離隔距離８ｍ※1以上
③（LNGサテライト施設のみ）貯槽から２ｍ以上離隔してフェンス等の設置（周囲での火気使用等防止）
④（LPG中核充填所のみ）容器置場と敷地境界線までの距離を第二種置場距離※1以上※2
⑤適切な貯蔵量、出入口の位置への配慮等

※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



P.234

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

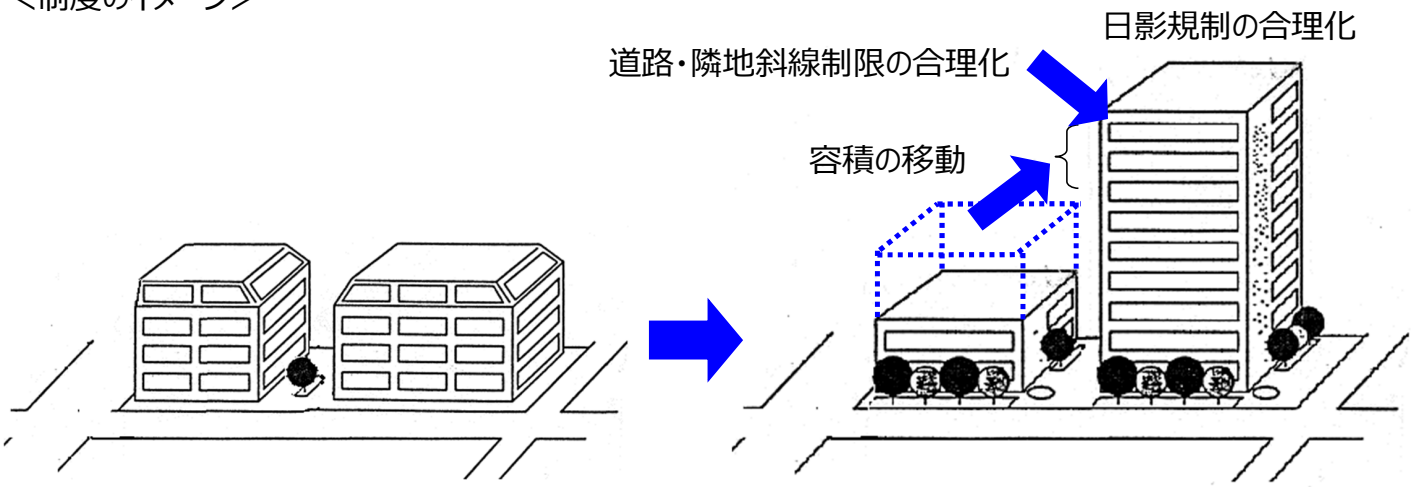
一団地の総合的設計制度等の解説（法第86条第1項）

○ 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**

総合設計制度の手引き・事例集（令和5年6月策定、最終改定令和6年7月）

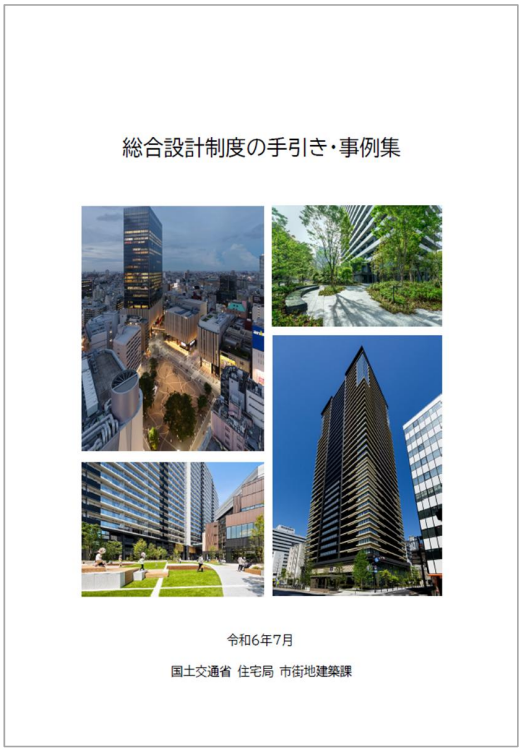
目次

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



都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

○ 市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会
交付率　：４０％（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を４５％に引き上げ）
※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の交付率：４５％

対 象 事 業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、誘導施設相当施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業　等

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

※誘導施設相当施設は、地域生活拠点内に限る。また、誘導施設相当施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。
※地域生活拠点内、産業促進区域内では、一部の基幹事業を除く。

P.236

施 行 地 区　○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】
○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域
（１）市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※1から半径1㎞の範囲内　又は バス・軌道の停留所・停車場※1から半径500mの範囲内の区域
（２）市街化区域等内のうち、人口集中地区（DID）※2かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設から半径500mの範囲内の区域。都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載）
（３）市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域
※1 ピーク時間運行本数が片道で１時間当たり３本以上あるものに限る。
※2 直前の国勢調査に基づく(今後、直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む)
－なお、令和9年度以降に国に提出される都市再生整備計画に基づく事業については、市街化調整区域で都市計画法第３４条第１１号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外。
－立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が４０人/ｈａ以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が２０％以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】
○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域
（１）歴史的風致維持向上計画
（２）観光圏整備実施計画
（３）文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画　等

【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】
○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村※の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）
（１）基幹市町村※と連携市町村※が共同して作成した 広域的な立地適正化の方針 において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。
（２）基幹市町村※と連携市町村※が共同して作成した 広域的な立地適正化の方針 と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。
※基幹市町村：都市機能誘導区域を有する市町村、連携市町村：都市計画区域を有しない市町村

【要件④：産業・物流機能の強化】
○産業促進区域（市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域（市街化区域等外を含む））であり、以下のいずれかの区域【（１）、（２）ともに、複数の要件を満たす必要】
（１）半導体等の戦略分野に関する国策的プロジェクトに関連する区域。
（国策的プロジェクトは内閣府が選定）
（２）以下のいずれかに該当する企業が立地する区域（団地面積が概ね10ha以上等の要件有り）
【令和10年度末までに国に提出される都市再生整備計画に限る】
●「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2023年改訂版に位置付けられた戦略分野」を取扱う企業
●「経済安全保障推進法施行令に基づく特定重要物資」を取扱う企業
●「地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業の承認要件」を満たす企業

都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）

○　災害の発生が想定される地域において、事前復興まちづくり計画等に基づき市町村等が行う防災拠点の形成を総合的に支援し、地域の防災性の向上を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会
交付率　：４０％（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連等、
国の重要施策に適合するものについては交付率を４５％に引き上げ）
※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の交付率：４５％

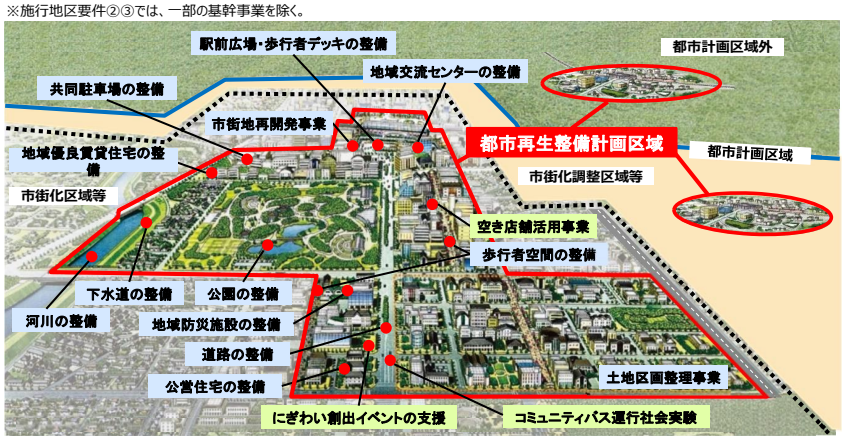
対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、
高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業　等

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

※施行地区要件②③では、一部の基幹事業を除く。



施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：防災拠点の形成によるコンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、以下の全てを満たす区域(都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載)
・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域
・災害リスクの高い地域を含まない区域
・以下のいずれかの区域
（１）市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※1から半径1kmの範囲内　又は バス・軌道の停留所・停車場※1から半径500mの範囲内の区域
（２）市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域
※1 ピーク時間運行本数が片道で１時間当たり３本以上あるものに限る。

－なお、令和9年度以降に国に提出される都市再生整備計画に基づく事業については、市街化調整区域で都市計画法第３４条第１１号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外。

－立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が４０人/ｈａ以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が２０％以下等）により立地適正化計画にならない特続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化調整区域・非線引き白地地域における防災拠点の形成】

○地方公共団体において、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※2
・人口減少率が原則20%未満の市町村
・市町村マスタープランに地域の拠点として位置付けられた区域
・市町村マスタープランに都市のコンパクト化の方針が明示されており、防災拠点の整備が都市のコンパクト化と齟齬がなく、一定の生活機能の集積が認められる区域
・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定している場合、当該条例に係る区域を図面、住所等で客観的に明示し、かつ、当該事項と齟齬のない区域
・災害リスクの高い地域を含まない区域

【要件③：都市計画区域外における防災拠点の形成】

○地方公共団体において、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域
・都市再生整備計画に当該市町村における都市のコンパクト化の方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域
・災害リスクの高い地域を含まない区域

※2 令和７年度末までに事前復興まちづくり計画等への防災拠点の位置付けが確実と見込まれる場合、実施可能。

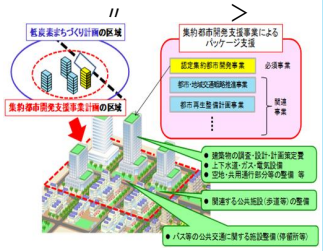
集約都市開発支援事業

集約都市開発支援事業の概要

【目的】
認定集約都市開発事業及び同事業と関連して実施される事業を一体的に支援することにより、都市の低炭素化を図る

【交付対象事業】（社会資本整備総合交付金）
集約都市開発支援事業計画に位置づけられた　①　及び　②
①認定集約都市開発事業　（※　以下の５タイプ、必須）
- 再開発型　<市街地再開発事業のうち集約都市開発事業として認定を受けた事業>
- 防街型　<防災街区整備事業のうち　〃　>
- 優建型　<優良建築物等整備事業のうち　〃　>
- 住市総型　<住宅市街地総合整備事業のうち　〃　>
- 暮らにぎ型　<暮らし・にぎわい再生事業のうち　〃　>

②関連事業（①と関連して実施される事業）



【交付対象者】
都道府県又は市町村

【交付対象要件】
交付対象事業の各事業の規定による。
ただし、優建型・暮らにぎ型については
地域要件等の緩和措置あり
○優建型　・対象地域要件に「低炭素まちづくり計画区域」を追加
・地区面積要件を500㎡に緩和　（通常1,000㎡）
○暮らにぎ型　・対象地域要件に「低炭素まちづくり計画区域」を追加
・地区面積要件を500㎡に緩和　（通常1,000㎡）

【交付対象事業費】
交付対象事業の各事業の規定に基づき算出された事業費

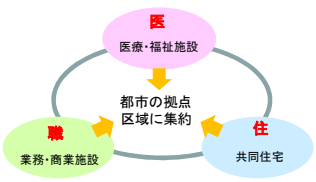
【国費率】
交付対象事業の各事業の規定に基づく国費率を適用（１／３　等）

なお、都市再生整備計画事業の国費率の嵩上げ（40%→45%）は、「認定中心市街地活性化基本計画区域内」「低炭素まちづくり計画区域内」で実施されるものに限り適用する。

【認定集約都市開発事業】

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素まちづくり計画の区域内において、
①病院、共同住宅など多数の者が利用する建築物及びその　敷地を整備するもの
②都市機能の集約を図るための拠点形成に資するものであるとして、市町村長が認定をする事業

＜事業概念＞



＜事業ｲﾒｰｼﾞ＞

認定基準

①都市機能の集約を図るための拠点の形成に貢献し、これを通じて、二酸化炭素（CO_2）の排出を抑制するものであると認められること。
→**集約の拠点となる地域での実施、自動車交通量の減少によるCO_2排出量の減少　等**

②集約都市開発事業計画（特定建築物の整備に係る部分に限る。）が認定建築物の基準に適合するものであること。
→**低炭素建築物の認定にかかる省ｴﾈﾙｷﾞｰ性能　等**

③特定建築物の敷地又は特定公共施設において緑化その他の都市の低炭素化のための措置が講じられるものであること。
→**緑化等によるCO_2吸収量の増加、ﾋｰﾄｱｲﾗﾝﾄﾞ現象の緩和措置　等**

④集約都市開発事業計画に記載された事項が当該集約都市開発事業を確実に遂行するため適切なものであること。
→**実現可能な施行予定期間、収支ﾊﾞﾗﾝｽの取れた資金計画　等**

⑤当該集約都市開発事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行　するために必要なその他の能力が十分であること。
→**事業者の資力、資金調達見込み　等**

P.237

歴史的観光資源高質化支援事業

事業目的・背景・課題

○我が国の歴史的なまちなみは各地で重要な観光資源となっている一方で、歴史的な建造物の滅失が進行し歴史的なまちなみ全体の魅力が低下しつつあるため、各自治体における歴史的建造物の保全やまちなみ景観の向上などの取組を推進してきたところ。

○現在インバウンドが回復してきている中で、訪日外国人を含めた旅行者にとって人気のコンテンツである歴史的まちなみの質の向上を一層推進する必要がある。

○このため、引き続き歴史的なまちなみを阻害する建築物等の美装化や、伝統的な意匠形態をもつ新築建築物の外観修景を継続し、まちなみ景観全体の改善につなげることで質の向上・観光周遊性の向上につなげる。

事業概要

事業対象

・歴史的なまちなみを阻害する建築物・空地等の美装化 ・緑化、除却

・地域固有の伝統的な意匠形態をもった新築建築物の外観修景

実施要件

ⅰ）歴史的風致維持向上計画に「訪日外国人旅行者の誘客に資するもの」として位置付けされた事業であり、かつ、当該計画に訪日外国人旅行者の誘客促進に関する数値目標等の取組方針が記載されていること。

ⅱ）補助対象事業者が民間事業者等の場合は、事業内容がⅰ）の要件を満たしていることについて、当該事業区域の歴まち認定都市の確認を得ていること。

ⅲ）収益性のある建築物・空地等の美装化・緑化、伝統的な意匠形態を有する新築建築物の外観修景について、その収益が維持・管理費程度であることとし、その収益により整備費が回収できる場合は対象としない。また、除却について、歴史的風致維持向上計画の重点区域外にある建築物等は対象としない。

補助対象　地方公共団体、民間事業者等

補助率　1/3

地域要件　訪日外国人旅行者の来訪が特に多い又はその見込みがある市区町村
かつ歴史的風致維持向上計画認定都市※

※地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）に基づき、歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）を作成し国から認定を受けた市町村

事業イメージ

歴史的なまちなみを阻害する建築物・空地等の美装化

歴史的なまちなみを阻害する建築物の除却

地域固有の伝統的な意匠をもった新築建築物の外観修景

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率　：１／２(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、４５%(居住誘導区域内等)　※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：１／２

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。　※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、
高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・広域連携誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、
既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業　等

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】
住居移転支援、元地の適正管理　等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な立地適正化の方針等を定めた場合に限る。）＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設・広域連携誘導施設の整備

－民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の２／３）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

※大規模災害復興法に規定する特定大規模災害等を受けて復興計画等を作成し、かつ、立地適正化計画を有さない市町村において①復興計画等に都市機能や居住の立地・誘導に関する方針を記載、②一定の期間内に立地適正化計画の作成に着手・完成することが確実であり、当該区域として定めることが確実である区域を含む。

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点(都市計画区域外。都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分)※」

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
・①居住誘導区域面積が市街地化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第３４条第１１号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外。

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定

まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援

P.238

まちなかウォーカブル推進事業

○車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の既存ストックの再編・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業

事業主体等　●市町村、市町村都市再生協議会（社会資本整備総合交付金）　●都道府県、民間事業者等（都市再生推進事業費補助）　いずれも国費率：１／２

施行地区　次のいずれかの要件に該当する地区、かつ、**都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域**（当該区域の周辺整備に係る事業が実施される地区を含む）

① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村の、市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域等　※ピーク時間運行本数が片道で１時間当たり３本以上あるものに限る。
② 観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる市街化区域等外の区域
③ 立地適正化計画、広域的な立地適正化の方針等に位置づけられた都市計画区域外の地域生活拠点

対象事業

【基幹事業】
道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業、滞在環境整備事業、計画策定支援事業※等
※都市再生整備計画にグリーン化、デジタル技術・データの活用、子ども・子育て支援等の国が指定する「重点的に取り組むテーマ」及びテーマに即した目標・指標を設定した場合に実施可能

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

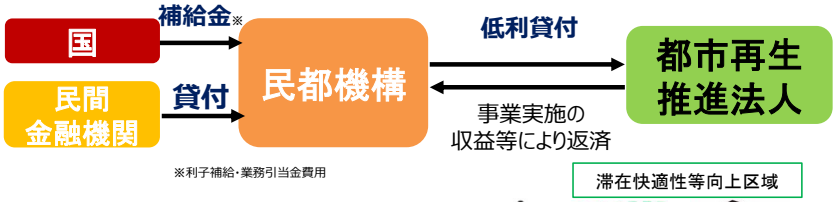
事業のイメージ

- **歩きたくなる空間の創出　Walkable**
  - 街路空間の再構築
  - 道路・公園・広場等の既存ストックの改修・改変
  - 道路の美装化・芝生化、植栽・緑化施設や水上デッキの整備等による公共空間の高質化
  - 滞在快適性等向上区域を下支えする周辺環境の整備（フリンジ駐車場、外周道路等の整備）
- **歩行者目線の１階をまちに開放　Eye Level**
  - 沿道施設の１階部分をリノベーションし、公共空間として開放
  - １階部分のガラス張り化等の修景整備
- **既存ストックの多様な主体による多様な利活用　Diversity**
  - 官民の土地・施設を一体的に改修し、自由に利活用できるまちなかハブや公開空地として開放
  - 公共空間にイベント等で利用できる給電・給排水施設等を整備
  - 利活用状況を計測するセンサーの設置や、データを分析・見える化し、まちの情報を発信するシステムの整備
- **開かれた空間の滞在環境の向上　Open**
  - 屋根やトイレ、照明施設、ストリートファーニチャー等の整備
  - 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査

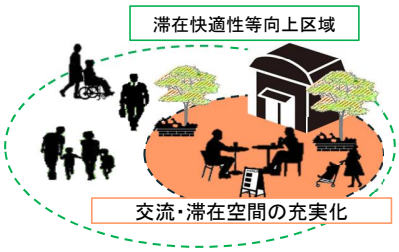
まちなか公共空間等活用支援事業

○ 都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構が低利貸付により金融支援。

■スキーム



都市再生推進法人が行う交流・滞在空間を充実化する事業について、総事業費の1/2を上限として民都機構が低利貸付により金融支援



■主な要件

○**金利（参考）**
１．２％（期間10年元金均等半年賦、R7.6時点）

○**支援対象者**
都市再生推進法人

○**対象事業**
・ベンチの設置、植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業であること
・広場、緑地等の公共施設整備を伴う事業であること
・整備される建築物が省エネ基準を満たす事業であること

○**貸付限度額**
総事業費の1/2

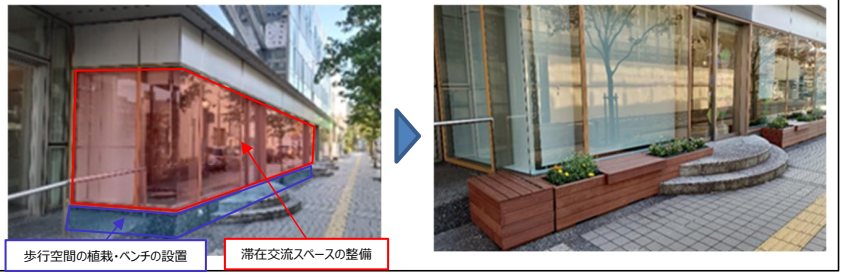
○**貸付期間**
最長20年

■制度活用事例

支援事例1：複合施設(再開発ビル1階一区画)の改修

豊田市エリアマネジメントサロン整備事業（愛知県豊田市）

複合施設(再開発ビル1階)の一区画を改修し、①滞在・交流スペースの整備、②歩道への植栽・ベンチの設置により、建物内外が一体となった快適な交流・滞在空間を創出、ウォーカブルなまちなかの形成に寄与した事業



P.239

景観改善推進事業

目　的

○　魅力的かつ快適な「集約型都市」を目指す地域等において、景観計画を策定・改定する市区町村に対する総合的な支援を行うとともに、景観計画区域内の重点的な規制（届出対象行為・景観形成基準）が定められている地区（以下、重点地区）においては、景観規制上既存不適格となる建築物等への是正措置に対する支援を実施し、質の高い景観形成を後押しする。

○　これにより、歴史的なまちなみや自然景観など、地域の個性や特性を活かした景観形成を図り、質の高い景観まちづくりを推進することで、地域住民にとっての快適性や、内外からの観光客の訪問先としての魅力を向上し、地域活性化や観光立国の実現等を図る。

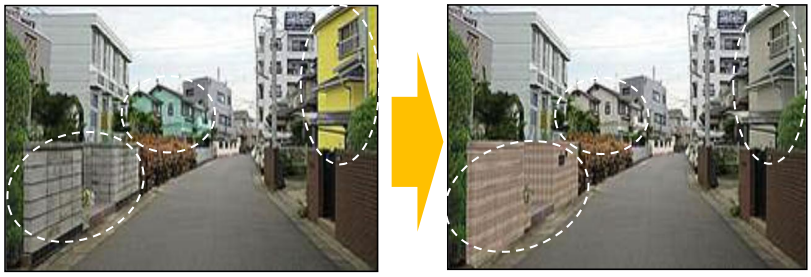
支援内容

【対象事業】
（１）景観計画策定・改定に要する経費
（２）景観計画策定・改定にあたっての外部専門家登用やコーディネート活動に要する経費
（３）重点地区内の景観規制上既存不適格となる建築物等への是正措置に要する経費

【補 助 率】
上記（１）、（２）事業主体がa.かつb.に該当する場合　１／２
　　事業主体がa.に該当する場合　１／３
上記（３）　事業主体がa.に該当する場合　１／３

【事業主体】
a.景観に関連のある計画等を定めている市区町村
b.立地適正化計画策定または策定に向けた具体的取組を開始・公表している市区町村

※景観に関連のある計画等
・古都保存法に基づく歴史的風土保存計画
・歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画
・文化財保護法に基づく重要伝統的建造物群保存地区・重要文化的景観
・観光圏整備法に基づく観光圏整備計画
・棚田地域振興法に基づく棚田地域振興活動計画
・「明日の日本を支える観光ビジョン」に基づく主要な観光地
・都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域



景観規制により既存不適格となった建築物の色彩変更や工作物の是正措置（イメージ）

ウォーカブル推進税制の概要及び適用事例

○　「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じる。

★特例措置の内容（～令和８年3月31日）

①民地のオープンスペース化に係る課税の特例

○　オープンスペース化した土地（広場、通路等）及びその上に設置された償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準を５年間、１/３～２/３の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準１/２）

税制特例適用イメージ

②建物低層部のオープン化に係る課税の特例

○　低層部の階をオープン化※した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの課税標準を５年間、１/３～２/３の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準１/２）
※改修の場合に限る

税制特例適用イメージ

★適用事例

▼川崎市の事例「こすぎコアパーク」 令和３年10月竣工
○都市公園と駅施設の分断を解消して、一体的に空間を再整備し、日常の憩い空間を創出

▼静岡市の事例「ARTIE（アルティエ）」 令和４年2月竣工
○ボウリング場の建替えに合わせ、全天候型の誰でも使える交流広場を整備し、賑わいを創出

P.240

（6）持続可能な市街地

- 市街地の安全確保
- 良好な市街地環境の確保
- その他（個別ニーズへの対応等）

圧縮水素スタンドに係る用途規制の合理化

「規制改革実施計画（平成25年6月14日閣議決定）」（抜粋）
〇市街地に設置される水素スタンドにおける水素保有量の増加
市街地における圧縮水素スタンドの整備が促進されるよう、かかる水素スタンドにおける圧縮ガスの貯蔵量について、ドイツ、米国等諸外国の事例を踏まえ、上限の撤廃につき検討し、結論を得る。
【平成25年度検討・結論、結論を得次第措置】

【従　前】
〇　建築基準法では、圧縮水素スタンドに貯蔵される圧縮水素ガスについて、用途地域ごとに貯蔵量を規制している。

	第１・２種低層住居専用地域 第１種中高層住居専用地域	第２種中高層住居専用地域 第１・２種住居地域 準住居地域	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
圧縮水素ガスの貯蔵	原則×	○ 350㎥以下	○ 700㎥以下	○ 3500㎥以下	○ 上限無し

〇　高圧ガス保安法に基づき、市街地に設置される圧縮水素スタンドについては、万が一、火災等が生じた場合でも、敷地外に影響を及ぼさないための基準が整備されており、安全性が確保されている。

「規制改革実施計画」等を踏まえ、平成26年6月に建築基準法施行令を改正し、高圧ガス保安法に基づき安全性が確保されている圧縮水素スタンド等については、建築基準法に基づく圧縮水素に係る貯蔵量の上限を撤廃した。

P.241

宅配ボックス設置部分に係る建築基準法の容積率規制の合理化について

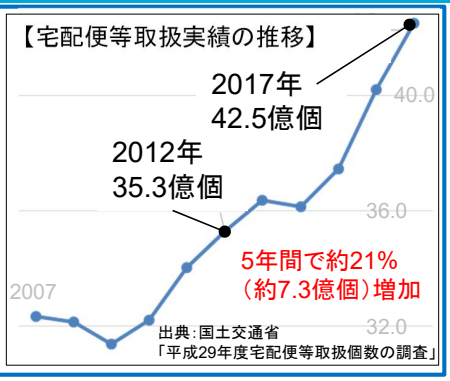
平成30年９月25日施行

背景・課題

○ インターネット通販の普及等により**宅配便等の取扱件数が急増**（5年間で約21%増加）した一方、一人暮らしや共働きが広がり、指定時間に荷物を受け取れない世帯が増加。

○ 配達時間が指定されている場合も含め、**宅配物の不在再配達は全体の約2割**で発生しており、物流分野における労働力不足が懸念されている。

○ こうした中、**宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながる**ことから、働き方改革の実現・物流生産性革命の推進のためにも非常に重要。



対応

容積率*1規制の対象になると、容積率にゆとりがない場合、設置を断念するケースも

建築基準法施行令改正（平成30年9月25日施行）

建物用途や設置場所によらず、
宅配ボックス設置部分は、
一定の範囲内*2で容積率規制の対象外とする

オフィスや商業施設など様々な用途の建築物で宅配ボックスの設置がしやすく！

＜共同住宅以外の宅配ボックスの設置イメージ＞

オフィス

商業施設

＊1‥建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合。地域毎に最高限度で規制。
＊2‥建築物の延べ面積（床面積の合計）の1/100まで。

※ 共同住宅の共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分については、平成29年11月に建築基準法第52条第6項に係る運用の明確化を行い、既に容積率規制の対象外となっている。

292

【建築基準法施行令第2条第1項第2号】

倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

背景・改正主旨

施行日 令和５年４月１日

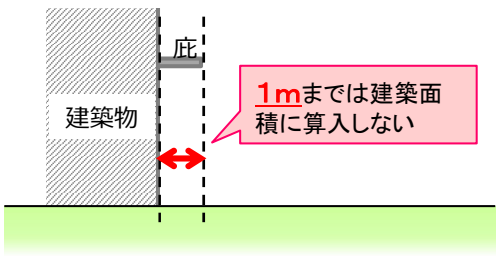
○近年、物流倉庫等では大規模な庇を設けるニーズが増えているが、当該庇は建蔽率算定時の建築面積に算入されるため、合理化が求められている。

改正概要

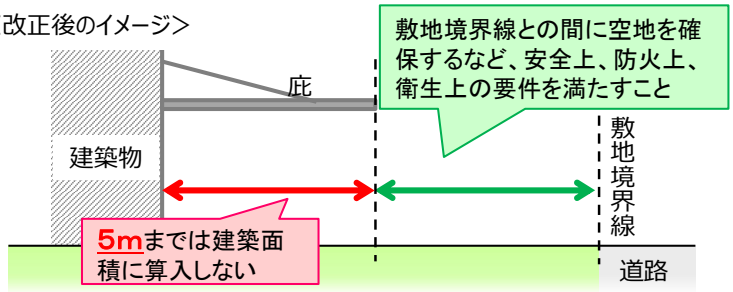
改正前：建築物の庇について、端から1mまでは建築面積に算入しない

改正後：敷地境界線との間に空地を確保するなど一定の要件を満たす倉庫等の庇について、端から5mまでは建築面積に算入しないこととし、建蔽率制限を合理化

＜改正前のイメージ＞



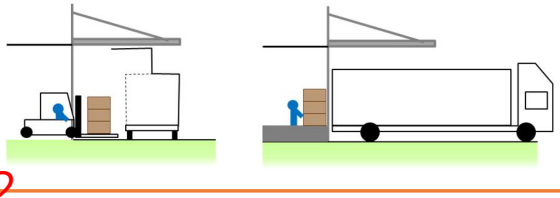
＜改正後のイメージ＞



※ 一定の要件については、別途、告示で定めている

＜物流倉庫の大規模庇のイメージ＞

＜大規模庇下の積卸し作業イメージ＞



293

P.242

【建築基準法第52条】

住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

背景・改正主旨

施行日 令和５年４月１日

○ 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

改正概要

○ 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化

改正前：建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可

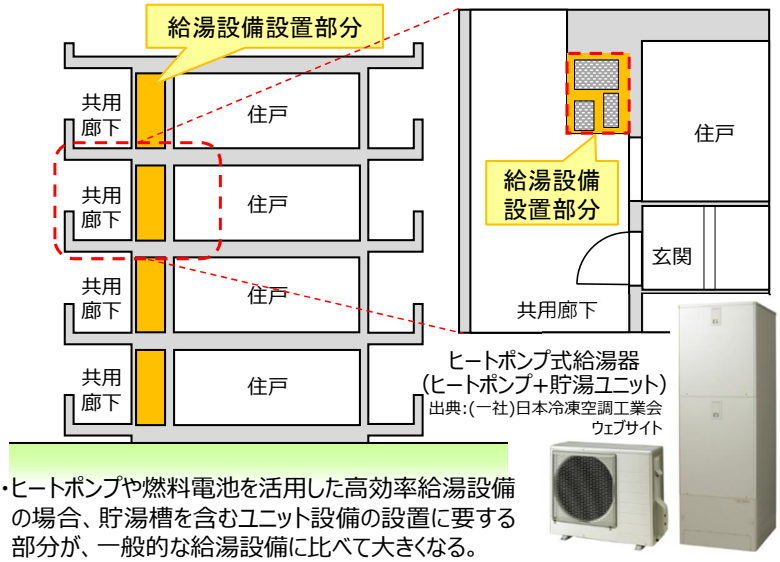
改正後：省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の同意なく特定行政庁が認定

＜制度概要＞

改正前（法第52条第14項第１号の許可）	改正後（法第52条第6項第3号の認定）
特定行政庁が申請の内容を個別に審査（裁量性大）	特定行政庁が、申請の内容が省令基準に適合するかを審査（裁量性小）
建築審査会の**同意が必要**	建築審査会の**同意不要**
申請	申請
建築審査会の同意	
特例	**特例**

※基準を定めていないものについては、従前の手続

＜認定の対象となる機械室等の部分＞ ※ 省令で規定



・ヒートポンプや燃料電池を活用した高効率給湯設備の場合、貯湯槽を含むユニット設備の設置に要する部分が、一般的な給湯設備に比べて大きくなる。

294

【建築基準法第52条、第53条】

建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充

背景・改正主旨

施行日 令和５年４月１日

○ 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。

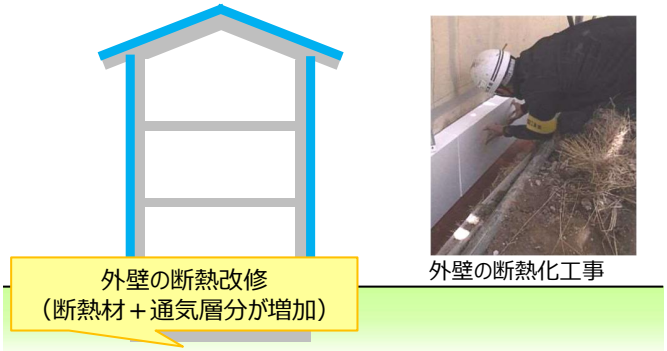
改正概要

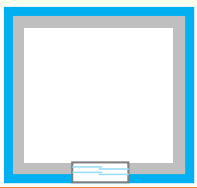
○ 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

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

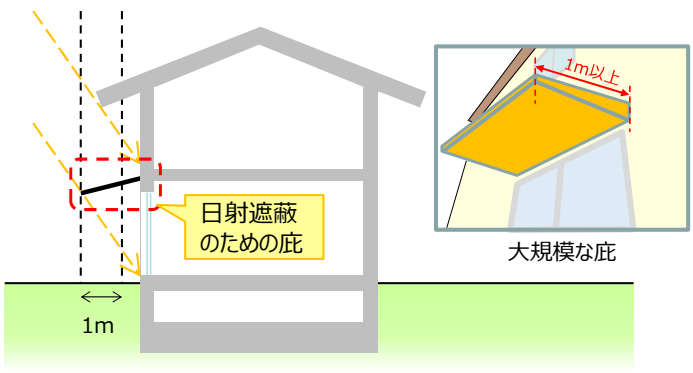
＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定





・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

P.243

295

【建築基準法第55条、第58条】

建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充

施行日 令和５年４月１日

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

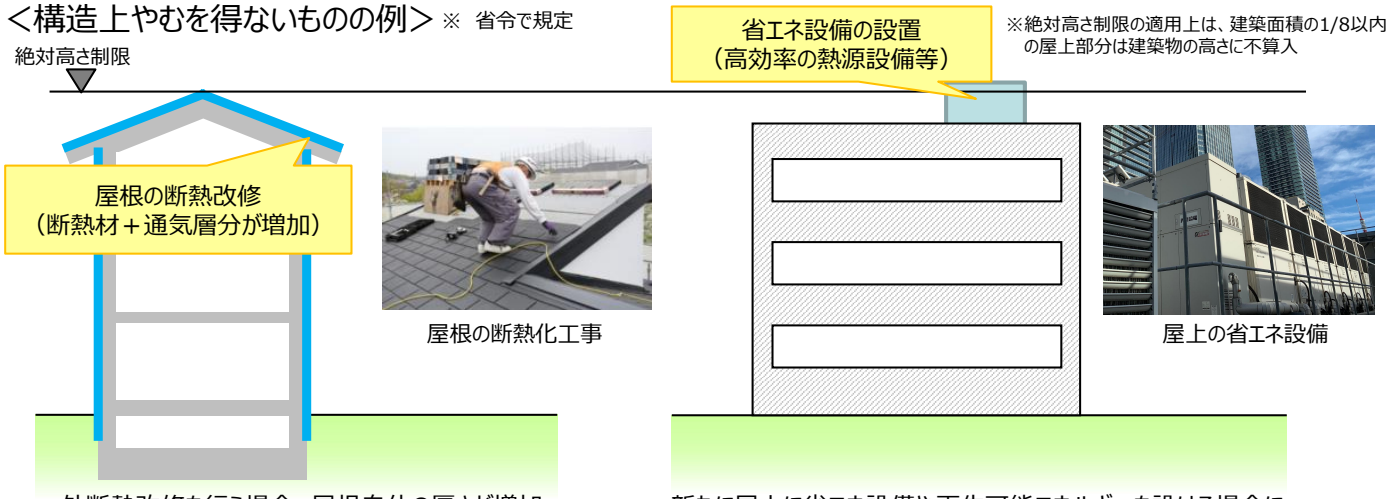
○ 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

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

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

※ 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

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定



屋根の断熱化工事

屋上の省エネ設備

・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。

・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。