

# 防火・避難規定等の合理化による 既存建物活用に資する技術開発

---

国土技術政策総合研究所  
建築研究部・都市研究部

平成 28 ～ 32 年度

# 研究の概要

## 背景と課題

- 地域にある歴史的建築物など有用な地域資産である**既存建築物を、宿泊施設やレストラン等として有効活用**することにより、**地域活性化や国際観光の振興等につなげる**ことが、地方公共団体やまちづくり等を行う民間事業者等から求められており、こうした取り組みを円滑に進められるよう、環境を整備する必要がある。
- こうした背景を踏まえ、**防火・避難規定や用途規制等の合理化・運用円滑化に向けて必要な技術開発**を行い、**既存建築物の活用の円滑化を図ることが本技術研究開発の目的である。**

### 既存建築物の有効活用が困難な事例

- 内装の不燃化や排煙設備の設置等が必要となり、板張りの天井や木質の壁を当初の姿で残すことができない
- 外壁や建具等の不燃化が必要となり、木製の外壁や窓枠等を当初の姿で残すことができない
- 建築物の用途に係る立地規制により、当該地域には宿泊施設が立地できない等の理由により、断念する場合がある。



活用が望まれる古民家の例(石川県白山市)  
※「金沢古民家リサイクルの会」より引用

## 技術開発 1 <建物単体の防火・避難規定の合理化に関する技術開発>

歴史的建築物の保存・活用、既存建築物の円滑な用途変更に資する防火・避難規定の合理化に向けた技術開発

- (開発項目) ①歴史的建築物等の防火・避難安全性を確保する手法の開発      ②建築基準法の防火・避難規定全般の合理化に向けた技術開発



歴史的建築物の保存活用例



- 歴史的建築物の保存活用の防火措置実例を調べ、最低限の要求性能、具体の対策を提示。
- 大規模木造の要求性能、具体の検証方法を提示。
- 集団で建つ場合は、地区の火災安全性確保も必要 ⇒ 技術開発2で対応



高校をグループホームとして活用した例(既存建築物有効活用等の観点から用途変更が求められるが、その一層の円滑化のため、現行規制の合理化を検討)



- 性能規定化の推進(在館者の避難安全が構造被害で支障のないことを検証可とする。木造も含め、あらゆる構造を対象)に向けた技術的検討
- 排煙設備、内装制限等の緩和に向けた実証的検討
- 用途規制の適切な対応に向けた用途区分の見直しに関する技術的検討
- 用途地域の建物用途規制の特例許可円滑化 ⇒ 技術開発3で対応

## 技術開発 2 <地区における火災安全性確保に関する技術開発>

地区における防火・避難安全性確保のための対策技術及びその評価技術を開発し、ガイドライン案を作成

- (開発項目)
- ①地区における運用実態の調査検討
  - ②地区における防火・避難性能確保技術の開発
  - ③地区における防火・避難性能の評価手法の開発



現状

防火木造と同等の火災安全性を確保しながら、古いまちなみを維持



技術開発後

## 技術開発 3 <市街地環境に配慮した用途規制の合理化に向けた技術開発>

既存建築物の用途変更の円滑化に向けて、用途規制に係る特例許可等の判断に資する市街地環境影響の評価技術を開発し、ガイドライン案を作成

- (開発項目)
- ①既存建築物の用途変更ニーズの高い用途に係る主要な周辺影響等に関する調査
  - ②主要な周辺影響及び低減対策効果に関する評価技術の開発
  - ③既存建築物の用途変更に係る特例許可等の審査技術の開発

| 用途地域内の建築物の用途制限                              |                                            | 住居1 | 住居2 | 住居3 | 住居4 | 住居5 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| ○: 建てられる用途<br>×: 建てられない用途<br>△: 面積、階数等の制限あり |                                            |     |     |     |     |     |
| 住居系                                         | 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                             | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 商業系                                         | 使用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 商業系                                         | 床面積150㎡以下のもの                               | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                                             | 床面積150㎡超、500㎡以下                            | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                                             | 床面積500㎡超、1,500㎡以下                          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                                             | 床面積1,500㎡超、3,000㎡以下                        | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |
| 商業系                                         | 床面積3,000㎡超                                 | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                                             | 延べ面積3,000㎡超                                | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |
| 商業系                                         |                                            | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   |

建物用途規制の例



物販店・飲食店

建物用途が及ぼす周辺への環境影響が小さい場合に例外的に立地を許可するための、周辺影響の評価技術及び許可等の審査技術を開発

## 技術開発の成果

- 防火・避難規定改正等に係る技術基準案の作成
- 通常の防火・避難規定によりがたい歴史的建築物の防火・避難性能確保のための技術基準案の作成
- 古いまちなみ等を保存する地区等における防火・避難上の安全性確保に関するガイドライン案の作成
- 用途規制に係る特例許可や都市計画運用等の判断に資するガイドライン案の作成

## 社会的な効果

既存建築物の有効活用による地域活性化や国際観光の振興等

# 1. 研究の背景、目的・目標

## 背景

既存建築物を地域活性化や観光振興の観点から活用しようとする動きが広がっている。



(1) 用途変更が困難な事例  
(住宅→飲食店)

※階数に応じ**主要構造部に耐火構造**が求められる。用途によっては用途地域に応じた**立地規制**により変更困難。



(2) 用途変更が困難事例  
(学校→サ付き高齢者向け住宅、保育所)

※規模に応じ**排煙設備、内装制限**が必要になり、対応困難。



(3) 歴史的建築物の保存、活用  
※現行法の**適用除外**の際、**同等以上の防火性の確保**が必要。

## 目的・目標

既存建築物の有効活用を図るため、

- ・**防火・避難規定や立地規制を合理化し、**
  - ・**既存建築物の用途変更や改修を円滑化する**
- ための技術開発を行う。



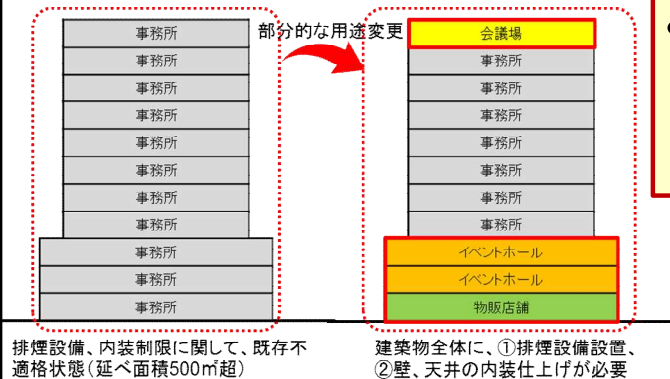
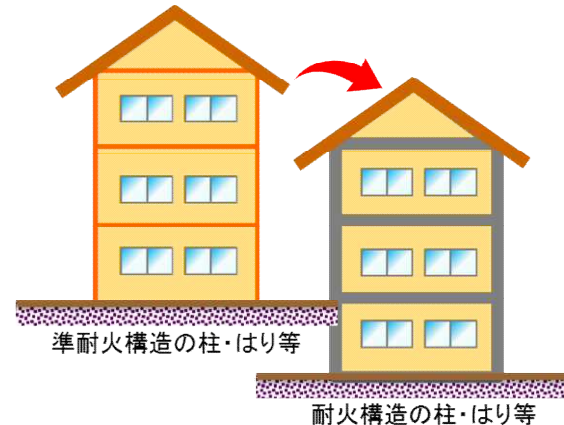
## 2. 課題・研究テーマの抽出

### 技術開発1 建物単体の防火・避難規定の合理化

#### 課題

#### 研究テーマ

- **3階建・150m<sup>2</sup>程度の一戸建て住宅**を飲食店や旅館などの特殊建築物に用途変更する場合、柱や梁などの主要構造部を耐火構造にする必要がある。
- **既存不適格状態の事務所**の一部を用途変更する際、建物全体に排煙設備設置、内装仕上の取り替えが求められる。
- 用途区分は規制の根幹となるが、当てはめが難しい新たな用途が出現。
- 町家や民家などの**歴史的建築物**の趣を残しながら**保存、活用**するために建築基準法適用除外にする途があるが、活用例が少ない。



建具や外装材が制限され、歴史的価値が損なわれる

- 小規模建築物の主要構造部の合理化に向けた検討が必要。
- 煙拡散を抑制する合理的な方法の検討が必要。
- 用途区分の見直しに向けた検討が必要。
- 建築基準法適用除外時に**防火・避難安全性を確保する手法の開発**が必要。

# 2. 課題・研究テーマの抽出

## 技術開発2 地区における火災安全性確保

### 課題

- 歴史的まちなみを保存・活用する際、木材の利用が制限されて意匠上支障がある。現行規制と同等の火災安全性を確保する代替措置や評価手法は未確立。



### 研究テーマ

- 現行規制と同等以上の火災安全性を地区等で確保しつつ、意匠上の制限を緩和するため、規制の合理化、代替措置による安全性確保のための評価技術の開発が必要

## 技術開発3 市街地環境に配慮した用途規制の合理化 研究テーマ

### 課題

- 建物用途により用途地域に応じた立地規制により、既存建築物の用途変更を断念するケースがある。
- 特例許可等の審査技術も未確立。

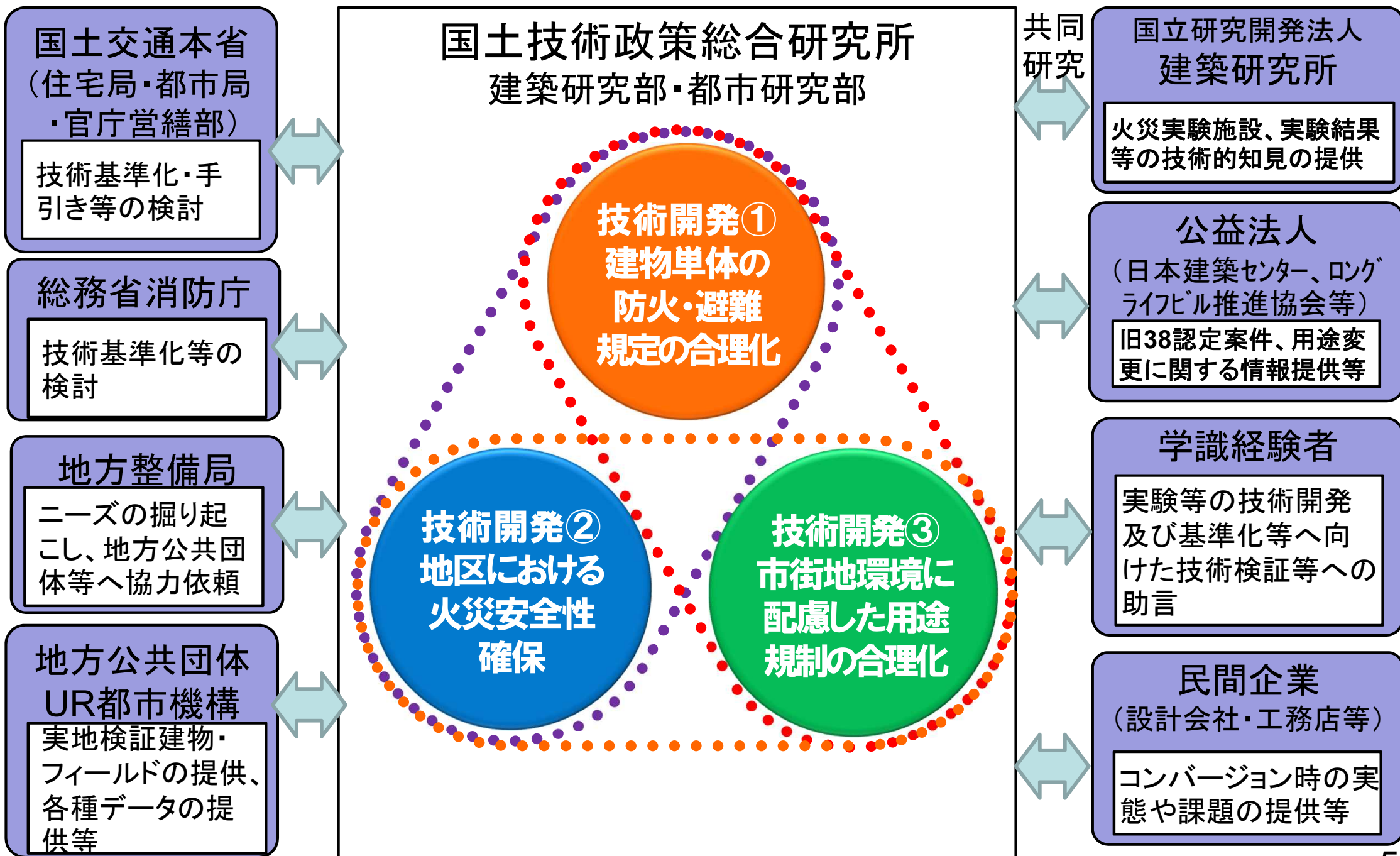


| 用途地域内の建築物の用途制限                              |  | 住第1種   | 住第2種   | 住第1種    | 住第2種    | 住第1種    | 住第2種    |
|---------------------------------------------|--|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| ○: 建てられる用途<br>×: 建てられない用途<br>△: 面積、階数等の制限あり |  | 専用低層地域 | 専用低層地域 | 専用中高層地域 | 専用中高層地域 | 専用中高層地域 | 専用中高層地域 |
| 住宅、共同住宅、客宿舎、下宿                              |  | ○      | ○      | ○       | ○       | ○       | ○       |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの  |  | ○      | ○      | ○       | ○       | ○       | ○       |
| 店舗等                                         |  | ×      | ×      | ×       | ×       | ×       | ×       |
| ホテル、旅館                                      |  | ×      | ×      | ×       | ×       | ×       | ×       |
| ボーリング場、スケート場、水泳場等                           |  | ×      | ×      | ×       | ×       | ×       | ×       |
| カラオケボックス等                                   |  | ×      | ×      | ×       | ×       | ×       | ×       |
| マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売場                    |  | ×      | ×      | ×       | ×       | ×       | ×       |

建物用途規制の例

- 既存建築物の用途変更の円滑化に向け、特例許可制度や特別用途地区、地区計画制度等の立地規制の特例的制度の運用の判断に資する建物用途の市街地環境影響の評価技術、審査技術の開発が必要

# 3. 研究体制

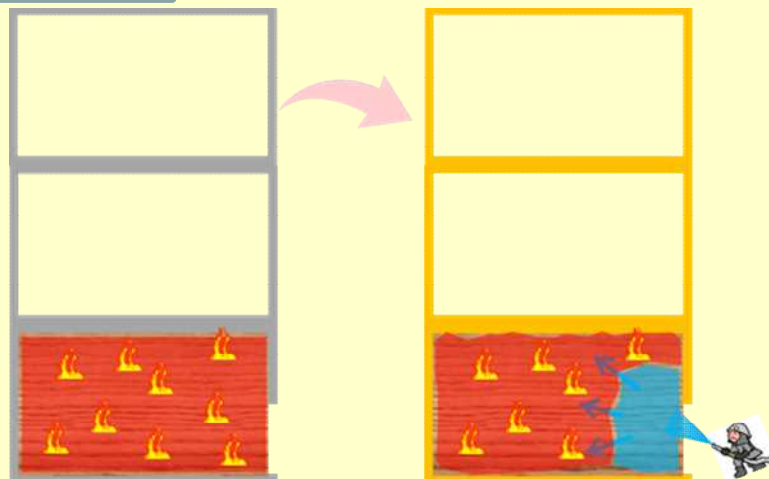




# 4. 研究テーマの検討状況（技術開発1の成果の例1）

## 大規模木造建築物の主要構造部の合理化 消火の効果により倒壊しない構造方法が必要

### 現行規制と対応方針



大規模木造は倒壊による  
周囲への加害性が高い  
ため、放任火災でも倒壊  
しないよう、耐火構造を要  
求

消火の効果により損傷前  
に火災が終了することで  
倒壊しない構造方法

### これまでの検討状況

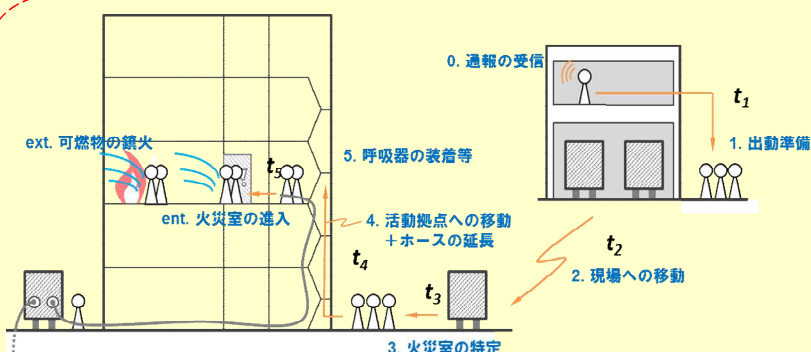
## 消火の効果により倒壊しない構造方法の 評価技術手法の開発

- (1) 消火の効果により倒壊しない構造方法の考  
え方整理
- (2) 放水による消火時間のモデル化
- (3-1) 消防活動を支援する条件整理



### (3-3) 消火効果のモデル化(実験実施)

- (4) 主要構造部への要求性能の評価手法開発  
放水開始・消火活動時間より要求時間算出



### (3-2) 放水開始時間のモデル化(実験実施)

### 今後の取り組み

精度の向上・適用範囲の拡大・適合仕様の検討

# 4. 研究テーマの検討状況（技術開発1の成果の例2）

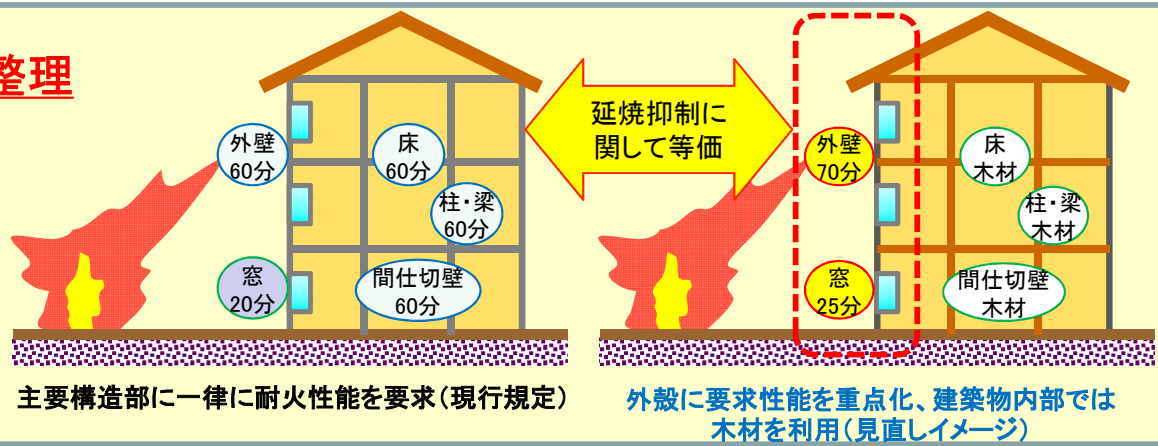
## 市街地建築物の主要構造部の合理化 市街地の延焼を抑制する構造の評価手法が必要

### 現行規制と対応方針

#### 市街地の延焼を抑制する構造方法の考え方整理

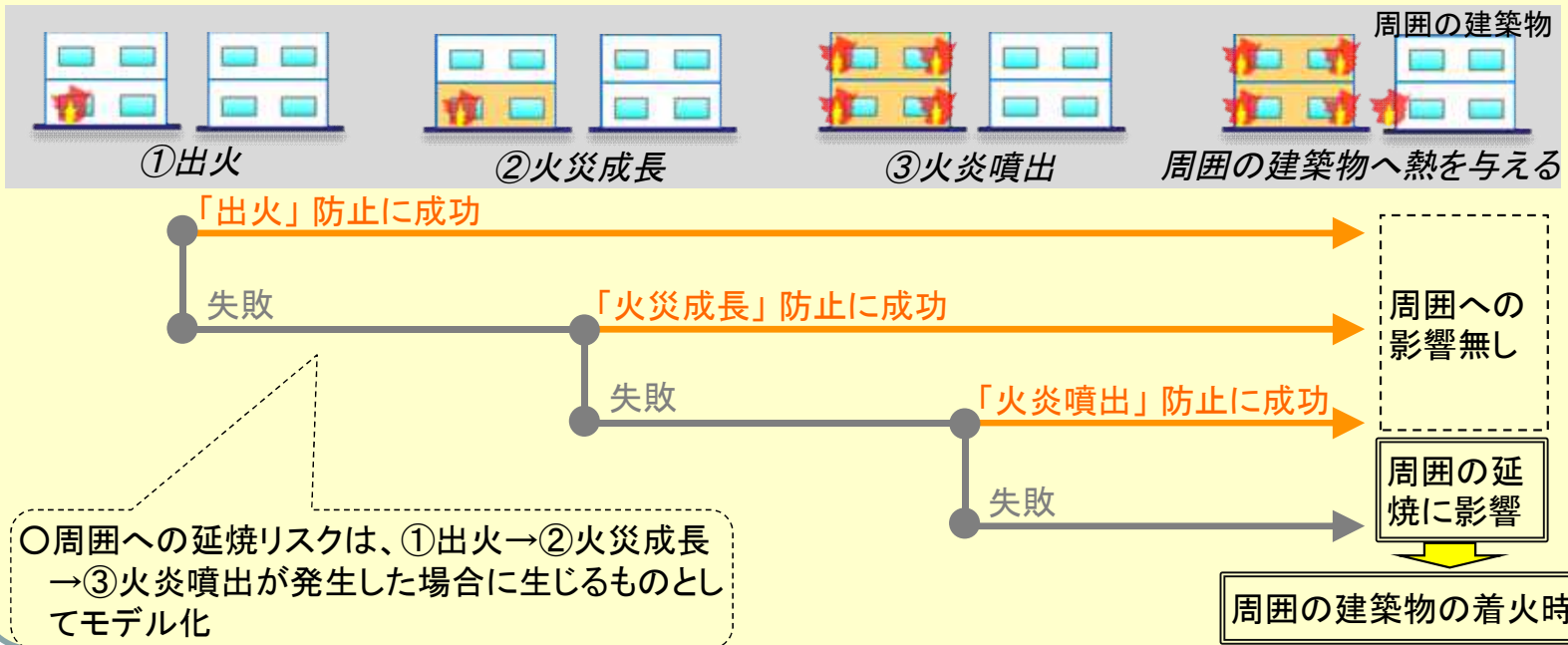
[現行] 防火地域・準防火地域においては階数・床面積に応じた耐火構造等を要求

[見直し後] 耐火構造等と同程度に周囲への延焼リスクを低減することができる建築物を、防火地域・準防火地域で建設することを許容する



### これまでの検討状況

#### 耐火構造等と同程度に周囲への延焼リスクを低減する評価手法の開発



○現行の仕様規定に基づいた建築物と、見直し後の設計に基づく建築物ごとに、周囲に影響を与える確率を考慮した上で、周囲の建築物が着火する時間を計算し、その比で基準に適合しているかどうかを判定

見直し後の設計に基づく着火時間  $t$

現行の仕様規定に基づく着火時間  $t_0$

$\frac{t}{t_0} \geq 1$

1以上であれば同等性があると判断

周囲の建築物の着火時間を算出

### 今後の取り組み

○耐火構造等と同程度に周囲への延焼リスクを低減する評価手法の開発を引き続き検討



## 4. 研究テーマの検討状況（技術開発2の成果の例）

### 門、塀に対する規制の合理化 市街地の延焼を助長しない門、塀の構造方法が必要

#### 現行規制と対応方針

○防火地域等においては、**高さ2mを超える門・塀は不燃材料で造るか覆う**等が求められており、町並みの景観を維持する観点からは、木材等を使用した門・塀を実現しようとしても対応が困難となるおそれがある。



○熱による加害性が限定的であり、延焼を助長しないのであれば、門・塀に可燃材料を用いることを許容することとし、そのための条件を明らかにする。

○**周囲の建築物同士の延焼を助長させない**ためには、下記の**性能**が要求される。

- ①**着火防止** : 現行基準の「不燃材料で造るかまたは覆う」こと
- ②**燃え抜け防止** : 「非加熱面への遮熱性・遮炎性」を20分間担保すること
- ③**離隔距離の確保** : 門塀が無い状態と比較して受熱量が増大しないこと



木材等を利用した塀の例

#### これまでの検討状況

○板張りの土塗り壁の燃え抜け防止を確認

- ～土塗り壁表面に板を張った試験体で加熱実験を実施
- ～表面の板の燃焼により燃え抜けは生じないこと、板の燃焼による火炎が回り込んで非加熱側への受熱量が増大しないことが確認された

加熱面側



非加熱面側  
～受熱量は  
僅かしか増  
加しない



○軒裏の燃え抜け防止を確認

- ～軒裏（野地板）の燃え抜け防止性能を確認する加熱実験を実施
- ～野地板24mm厚では加熱20分後に火炎の貫通が見られるが、瓦の上には炎は見られず、瓦の脱落も発生しないことが確認された



瓦の上には  
炎がこない

#### 今後の取り組み

- 塀あるいは門扉が**板材のみで構成される場合**の板厚、必要離隔距離の検討及び実験
- 門・塀に関する**例示仕様の原案作成**

# 4. 研究テーマの検討状況（技術開発3の成果の例1）

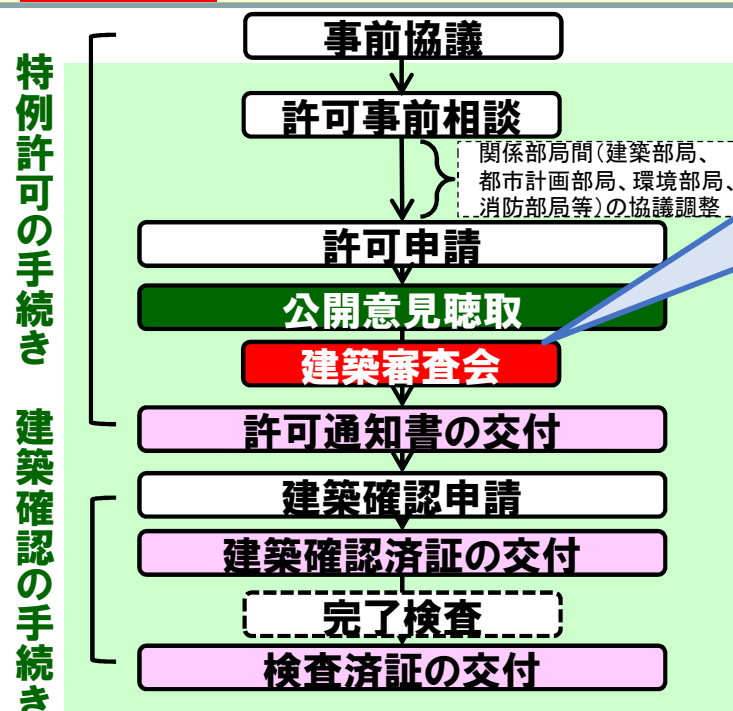
## 用途規制の適用除外に係る許可の基準原案の検討

### 現行規制と対応方針

- 既存建築物の用途変更の円滑化に向け、地方公共団体の用途規制に係る特例許可等の判断に資する、用途の市街地環境影響の評価技術を開発する。

### これまでの検討状況

- 平成30年6月改正建築基準法で導入された、法第48条の用途規制の適用除外に係る手続の合理化（建築審査会同意の不要化）について、全国の特定行政庁から収集した法第48条ただし書許可基準及び許可実例における周辺影響対策及び技術基準の精査を行い、全国的傾向の分析結果を踏まえ、政令で規定する対象建築物、及び省令で規定する具体の基準の原案を作成（検討中）。



平成30年6月の建築基準法改正により、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（騒音や振動対策等）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のイメージ

- ・コンビニエンスストア（第一種低層住居専用地域等）
- ・学校給食センター（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のイメージ

（例）コンビニエンスストアの場合

- ・騒音に関して、透過損失性能0dB以上の遮音壁を使用すること
- ・交通に関して、幅員0m以上の前面道路に接道すること
- ・夜間照明に関して、隣地境界線の鉛直面照度0lx以下とすること 等

全国特定行政庁から収集した法第48条ただし書許可基準及び許可実例を精査し、検討中

### 今後の取り組み

- 政令で規定する対象建築物、及び省令で規定する具体の基準の原案の作成
- 基準原案の検討に当たっては、特定行政庁担当で構成される検討委員会を設置し、議論。



## 4. 研究テーマの検討状況（技術開発3の成果の例2）

**「建物用途規制の緩和型運用に係るガイドライン」(素案)の作成**

## 現行規制と対応方針

## これまでの検討状況

## 今後の取り組み

- 地方公共団体における**建物用途規制の特例的制度の運用**(建築基準法第48条ただし書許可、用途緩和型特別用途地区及び地区計画等)に関する運用実態及びニーズ把握調査を行い、その結果を踏まえ、行政担当者の**審査**や事業者の**申請**に際し参考となる留意すべきポイントを解説した、**「建物用途規制の特例的制度の運用に係るガイドライン」(素案)**を作成。(今後、行政担当者への意見照会を踏まえて加筆・修正予定)

法第48条ただし書許可に関する  
特定行政庁及び申請者の  
主な苦慮事項・要望

【申請者】

- ・許可基準が不明確
- ・周辺影響の評価方法が不明確
- ・許可の見込みが不明
- ・手続きが多い
- ・許可手続きに多大な時間
- ・建築審査会の開催回数制限
- ・周辺影響評価書作成に多額の費用
- ・特定行政庁により異なる判断

【特定行政庁】

- ・事前相談～許可までかなりの  
労力
- ・利害関係者の範囲の設定
- ・公聴会での反対意見への対応
- ・許可事例の情報共有を希望
- ・用途地域毎の環境保全のため  
の定量的評価方法（評価項目  
と評価値）の明確化を希望

1. 用途緩和型運用に係る手法の概要
    - (1) 各手法の使い分け
    - (2) 各手法の特徴
  2. 用途地域の変更による用途緩和
    - (1) 運用に当たっての留意点
  3. 特別用途地区による用途緩和
    - (1) 運用に当たっての留意点
    - (2) 参考事例
  4. 地区計画による用途緩和
    - (1) 運用に当たっての留意点
    - (2) 参考事例
  5. 建築基準法第48条ただし書き許可による用途緩和
    - (1) 許可にあたっての基本方針
    - (2) 許可にあたっての運用基準
    - (3) 審査プロセスと各段階で配慮すべき事項
    - (4) 法第48条ただし書き許可の審査に当たっての留意点
    - (5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響（騒音、振動等）の評価方法等
    - (6) 法第48条ただし書き許可の参考事例等
    - (7) 法第48条ただし書き許可を巡る課題等（Q&A）
- 「建物用途規制  
の緩和型運用  
に係るガイドライン  
(素案)目次

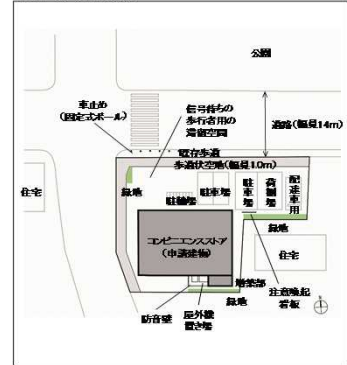
### ＜参考資料編＞

「建物用途規制  
の緩和型運用に  
係るガイドライン」  
(素案)目次

## 第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの許可事例

概要:昭和40年代に店舗を開業し営業を続けていた。第一種低層住居専用地域に指定され、近隣には食品・日用品販売店舗が不足。高齢化が進行し、身近に店舗等の立地を求める要望が寄せられ、共同住宅の1階部分にコンビニエンスストアの立地を行うため、用途変更を許可。

## 1. 許可施設の概要



### (1)敷地・建物の概要

|         |                       |        |       |
|---------|-----------------------|--------|-------|
| 構造 階数   | 鉄骨造 地上2階              |        |       |
| 敷地面積    | 約460㎡                 | 建築面積   | 約160㎡ |
| 延べ面積    | 約288㎡                 | 延べ用途面積 | 約150㎡ |
| 市税率/建築率 | 約6%/約35%(指定:100%/50%) |        |       |
| 工事類別 内容 | 用途変更 増築               |        |       |

## (2) 特許許可の概要

|              |                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 予定年月日        | 平成28年8月17日                                                                                        |
| 用途地域         | 第一低密度住宅利用地域<br>一役閑静住宅と第二低密度住宅利用<br>地域で使われるもの(床面積150㎡<br>以内)                                       |
| 許可内容         | 高齢者が暮る住宅でバリエーション<br>を豊富にするとなったため、<br>共同利用の1階部分をバリエーション<br>として用途変更                                 |
| 施設概要         | 駅(申請者が16歳以上の場所)に有<br>かなど日用品の購入に不自由、<br>昼夜対応し難い場所、<br>低層14号道路に沿って、コピエ<br>ンクスストア出店に関する要望書が<br>提出された |
| 周辺環境<br>の概要  | 立地<br>接道                                                                                          |
| 地域がの<br>立地概要 |                                                                                                   |

## 2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

|            |         |
|------------|---------|
| 平成27年度中頃   | 事前相談開始  |
| 平成29年 4月5日 | 許可申請受付  |
| 6月5日       | 公聴会開催   |
| 7月21日      | 建築審査会開催 |
| 8月17日      | 許可証交付   |

## (2)公聴会における意見等

|                        |                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>公聴会での意見と対応方法</p>    | <p>・歩道部分の車止めは固定式にしたほうが安全。敷地内に喫煙スペースを設けないでほしいとの意見があった。<br/>⇒車止めを固定式に変更。敷地内が禁煙である旨を貼紙で注意喚起を行う。</p>     |
| <p>公聴会における利害関係者の範囲</p> | <p>・地域住民から喫煙対策について意見があった。<br/>⇒敷地内を全面禁煙とし貼紙等で注意喚起を行う。</p> <p>・利害関係者として敷地境界から周囲100m以内の建築物の所有者を設定。</p> |

### (3)建築審査会における審査概要

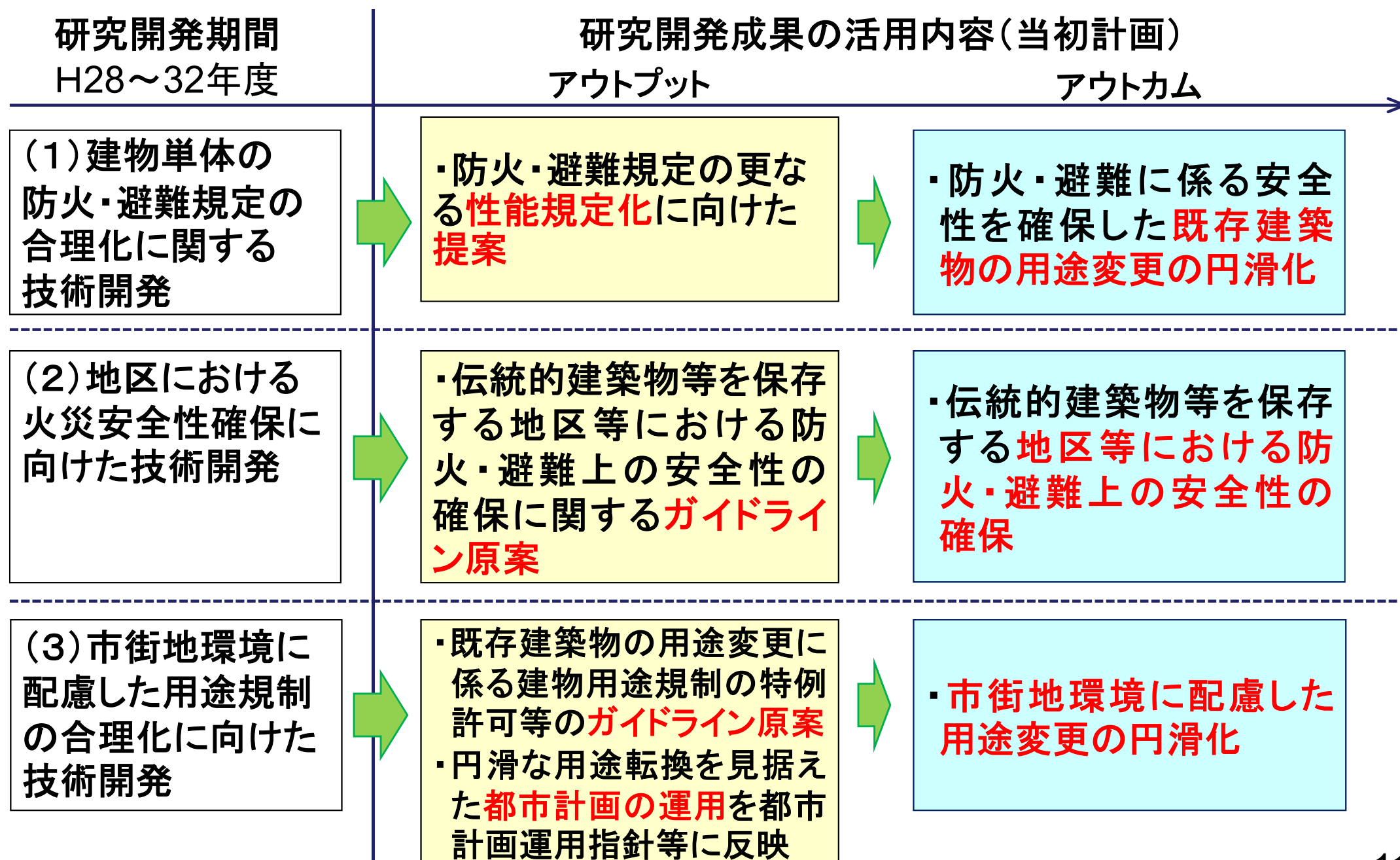
|                |                                                                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 説明事項           | <p>・許可の必要性として、高齢化や地形、立地状況や説明、</p> <p>・周辺環境への影響として、騒音、光害、防犯、地域貢献、交通安全対策について説明。</p> <p>・公聴会における対応として、各意見に対する対応の説明。</p> |
| 説明資料           | <p>建築地の概要、都市計画地指図、付近見取図、周辺への影響、環境、配置図、立面図、平面図、周辺写真、公聴会議事録、公聴会意見対応表</p>                                               |
| 建築審査会での指摘と対応方法 | <p>・車での来客者用に駐車場を設けるべき</p> <p>⇒敷地内に駐車場を確保する計画を</p>                                                                    |

#### (4) 許可判断の視点と対応

|         |                                                                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 許可の観点   | 良好な住居の環境を害するおそれがないと認め許可。                                                                                                                 |
| 上記判断の理由 | 周辺施設の立地状況や高齢化が進んでいる実態等からみてやむを得ないと判断。                                                                                                     |
| 騒音・振動対策 | ・室外機は低騒音型を採用し、防音壁で囲み、設置には防振ゴムを敷設した。<br>・駐車場では、エンジン停止による発着防止の注意喚起の立てを設置し、搬入業者にも注意喚起を徹底する。                                                 |
| 光害対策    | ・夜間照明は近隣住宅に光が及ばないよう、また道路の通行に支障がないよう計画した。                                                                                                 |
| 防犯対策    | ・「セーフティステーション」活動に参加し、防犯対策や取り組み対応など協力する。<br>・店の常駐や夜間照明、防犯カメラの設置等により対応する計画。                                                                |
| 地域貢献    | ・店舗前より歩道状況(幅1.0m)及び緑地を設置した。・店舗等のバリアフリーに配慮した。<br>・高齢者等に配慮したサービス(品揃え、配達等)とする。・お昼前の協力地元学生生の職業体験の受け入れをする。<br>・電気料金等に物量等の配慮をする。・お昼休、AEDを設置する。 |
| 交通安全対策  | ・歩行者の安全確保のため、歩道部分等に車止めを設置する。<br>・車の出入りの安全確保のため、注意喚起看板を設置する。                                                                              |



# 5. 研究成果の活用(当初計画)



6. スケジュールおよび今後の計画(当初)

| 検討内容                          | 検討項目                                | H28            | H29                | H30                          | H31             | H32                    |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| (1)建物単体の防火・避難規定の合理化に関する技術開発   | 既存建築物の円滑な用途変更に資する技術開発               | 準備実験           | 内装・排煙代替措置等の実験的検討   | 内装・排煙代替措置等の実験的検討、 <b>基準案</b> | 区画等実験           | 区画等実験、 <b>基準案</b>      |
|                               | 歴史的建築物の保存・活用に資する技術開発                | 火災拡大防止対策案の検討   | 火災拡大防止対策案の検討       | 火災防止対策案の <b>ガイドライン</b> 作成    |                 |                        |
| (2)地区における火災安全性確保に関する技術開発      | 地区における運用実態の調査検討                     | 防火規定緩和地区での事例収集 | 緩和根拠の検討、他地区への適用性検討 |                              |                 |                        |
|                               | 地区における防火・避難性能確保技術の開発                | 隣棟延焼に関する検討     | 代替措置の組み合わせ検討       | 代替措置組み合わせ効果のケーススタディ          | ソフト対策等を考慮した効果検討 | <b>総合的な代替措置</b> の検討    |
|                               | 地区における防火・避難性能の評価手法の開発               | 検討用データ構築       | 評価指標の検討            | 評価指標の検討、計算法の検討               | 評価手順の検討         | <b>評価手法</b> とりまとめ      |
| (3)市街地環境に配慮した用途規制の合理化に向けた技術開発 | 既存建築物の用途変更ニーズの高い用途に係る主要な周辺影響等に関する調査 | 特定用途の主要な周辺影響調査 | 特定用途の主要な周辺影響調査     | <b>特定用途の周辺影響カルテ</b> 作成       | 一般用途の主要な周辺影響調査  | <b>一般用途の周辺影響カルテ</b> 作成 |
|                               | 主要な周辺影響及び低減対策効果に関する評価技術の開発          | 周辺影響の評価手法の検討   | 周辺影響の評価手法の検討       | ケーススタディによる検証・改良              | 一般用途への拡張の検討     | <b>評価手法</b> のとりまとめ     |
|                               | 既存建築物の用途変更に係る特例許可等の審査技術の開発          | 個別の特例許可の運用実態調査 | 都市計画的対応の運用実態調査     | ガイドライン(素案)の作成                | ガイドライン(素案)の試適用  | <b>ガイドライン(案)</b> の作成   |
| 合計(百万円)                       |                                     | 81             | 82                 | 59                           | (59)            | (104)                  |

効率性

総計： 384

建築基準法等の法令改正・運用改善に資することを目標とした研究であるため、国の研究機関において検討を行うことが効率的である。本省関連部局や地方公共団体等と連携・調整するほか、実験施設や技術的知見を有する国立研究開発法人建築研究所、大学等の学識経験者等とも連携し、研究の効率的・合理的な実施を図る。

建築基準法改正(平成30年6月)

技術的知見の蓄積  
(H29年度は社整審建築分科会と  
連動した検討を実施)

政令・省令・告示・解説

社会実装に向けた検討

| 検討内容                          | 検討項目                                | H28            | H29                                   | H30                                         | H31                                    | H32 |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|-----|
| (1)建築物単体の防火・避難規定の合理化に関する技術開発  | 既存建築物の円滑な用途変更に資する技術開発               | 準備実験           | 内装・排煙代替措置等の実験的検討                      | 内装・排煙代替措置等の実験的検討、 <b>基準案</b> 、 <b>区画等実験</b> | 区画等実験、 <b>基準案</b>                      |     |
|                               | 歴史的建築物の保存・活用に資する技術開発                | 火災拡大防止対策案の検討   | 火災拡大防止対策案の検討                          | 火災防止対策案の <b>ガイドライン</b> 作成                   |                                        |     |
| (2)地区における火災安全性確保に関する技術開発      | 地区における運用実態の調査検討                     | 防火規定緩和地区での事例収集 | 緩和根拠の検討、他地区への適用性検討                    |                                             |                                        |     |
|                               | 地区における防火・避難性能確保技術の開発                | 隣棟延焼に関する検討     | 代替措置の組み合わせ検討                          | 代替措置組み合わせ効果のケーススタディ                         | ソフト対策等を考慮した効果検討、 <b>総合的な代替措置</b> の検討   |     |
|                               | 地区における防火・避難性能の評価手法の開発               | 検討用データ構築       | 評価指標の検討                               | 評価指標の検討、計算手法の検討                             | 評価手順の検討、 <b>評価手法</b> とりまとめ             |     |
| (3)市街地環境に配慮した用途規制の合理化に向けた技術開発 | 既存建築物の用途変更ニーズの高い用途に係る主要な周辺影響等に関する調査 | 特定用途の主要な周辺影響調査 | 特定用途の主要な周辺影響調査                        | <b>特定用途の周辺影響カルテ</b> 作成                      | 一般用途の主要な周辺影響調査、 <b>一般用途の周辺影響カルテ</b> 作成 |     |
|                               | 主要な周辺影響及び低減対策効果に関する評価技術の開発          | 周辺影響の評価手法の検討   | 周辺影響の評価手法の検討                          | ケーススタディによる検証・改良                             | 一般用途への拡張の検討、 <b>評価手法</b> のとりまとめ        |     |
|                               | 既存建築物の用途変更に係る特例許可等の審査技術の開発          | 個別の特例許可の運用実態調査 | 都市計画的対応の運用実態調査、 <b>ガイドライン(素案)</b> の作成 | ガイドライン(素案)の作成                               | ガイドライン(素案)の試適用、 <b>ガイドライン(案)</b> の作成   |     |
| 合計(百万円)                       |                                     | 81             | 82                                    | 59                                          | (59)                                   |     |

社会情勢を踏まえ前倒しで研究を進め、成果の一部を法令改正にも反映しており、終了を一年度前倒し



## 7. 事前評価時の指摘事項と対応

| 事前評価時の指摘事項                                                                                     | 対応                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>研究内容に関しては、<u>古い建物は防火性以外に耐震性に劣ることや、地震火災では本来の防火性が損なわれる状況があることも考慮</u>して進めてほしい。</p>             | <p>設備等のハードな対策と、維持管理等を含めたソフトな対策も含め、防火性が損なわれないための検討も考慮する。</p>                                                                                                                                |
| <p>本技術開発に対する社会の要請の高さに鑑み、<u>技術開発期間内であっても完成した研究成果から順次出していく</u>ようにしてほしい。</p>                      | <p>研究成果をもとに、<u>実施3年目</u>の平成30年に<u>建築基準法改正</u>、平成31年に<u>政令・省令・告示</u>の技術的基準に活用予定で、その後順次、<u>告示・解説書</u>等に活用予定である。</p>                                                                          |
| <p>また、技術開発を進めるにあたっては、規制見直しの際に<u>想定外の問題</u>の発生や<u>法令の複雑化が生じない</u>よう、可能な限りの<u>配慮</u>をお願いしたい。</p> | <p>消防活動を見込んだ主要構造部の防耐火性能評価技術の開発に関しては、<u>全国消防長会や総務省消防庁と連絡を密にし</u>、建物単体と地区における防火・避難性能確保技術の開発については、<u>民間の設計者の協力</u>を得ながら実建物の設計事例を用いた<u>ケーススタディ</u>を実施しながら進めている。また、<u>わかりやすい適合仕様</u>の検討を行う。</p> |