

# 「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、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

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

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

## 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※)

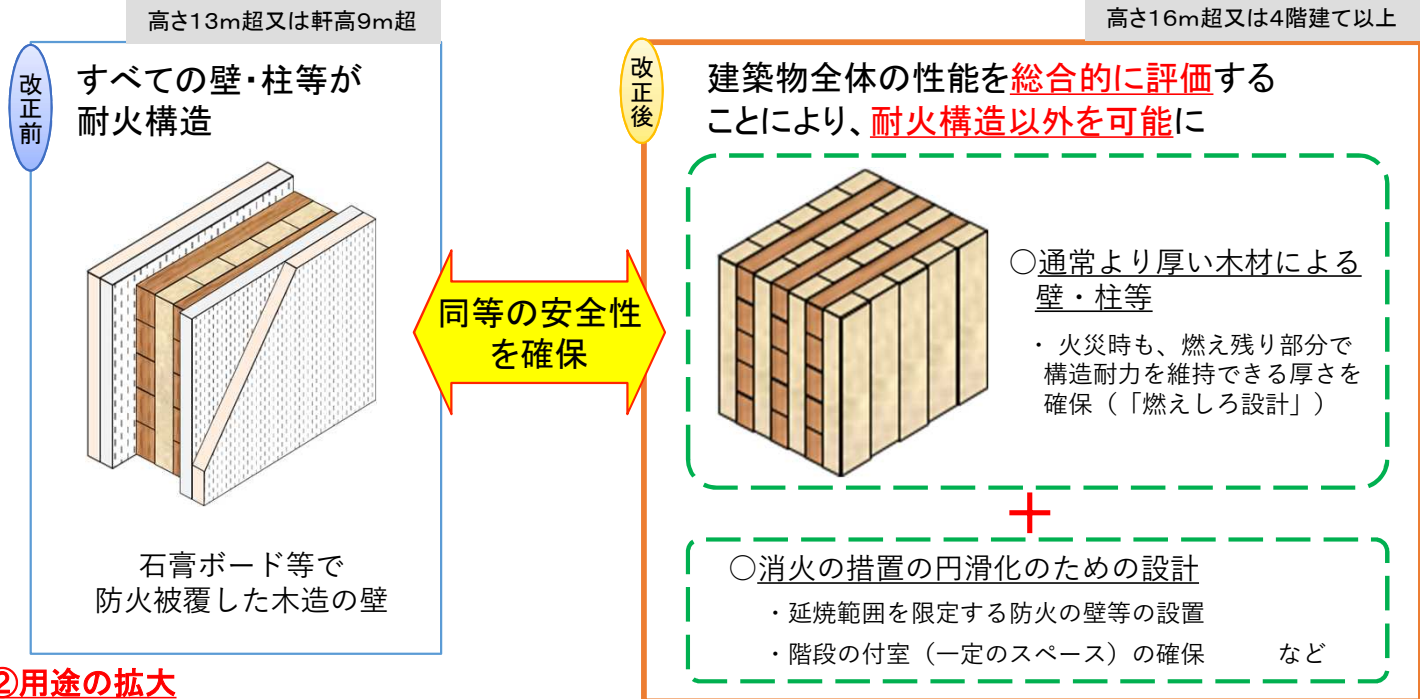
※改正前基準で、2階建は耐火構造は不要

## 改正概要

### 1. 構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」を用いることができる範囲(規模・用途)の拡大

#### ①規模の拡大

法改正(法第21条第1項) 公布:平成30年6月27日、施行:令和元年6月25日



#### ②用途の拡大

告示改正(法第27条関係) 公布・施行:令和2年2月26日

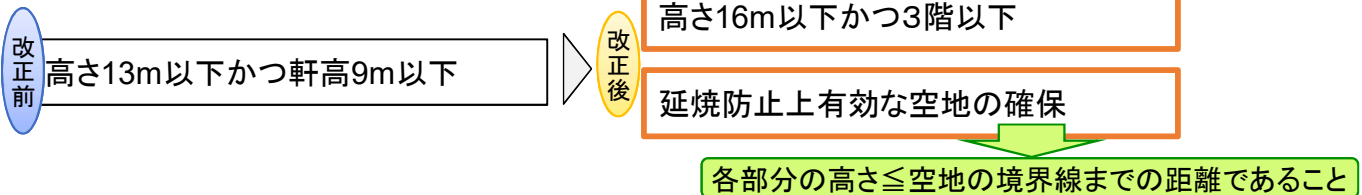
- 中層の劇場、ホテルなど多様な用途に関して、「燃えしる設計」を導入

一定の基準を満たす事務所や劇場、ホテル、共同住宅などを「燃えしる設計」で建築可能※  
(例:4階建て事務所→一定の区画毎にスプリンクラーを設置、75分間準耐火構造とする等)

※主として中層を対象とする基準を告示に規定。これ以外は大変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

法改正(法第21条第1項) 公布:平成30年6月27日、施行:令和元年6月25日



法改正(法第61条) 公布:平成30年6月27日、施行:令和元年6月25日

政令改正(令第136条の2) 公布:令和元年6月19日、施行:令和元年6月25日

- 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>

告示改正(法第61条関係) 公布:令和元年6月21日、施行:令和元年6月25日

- 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