

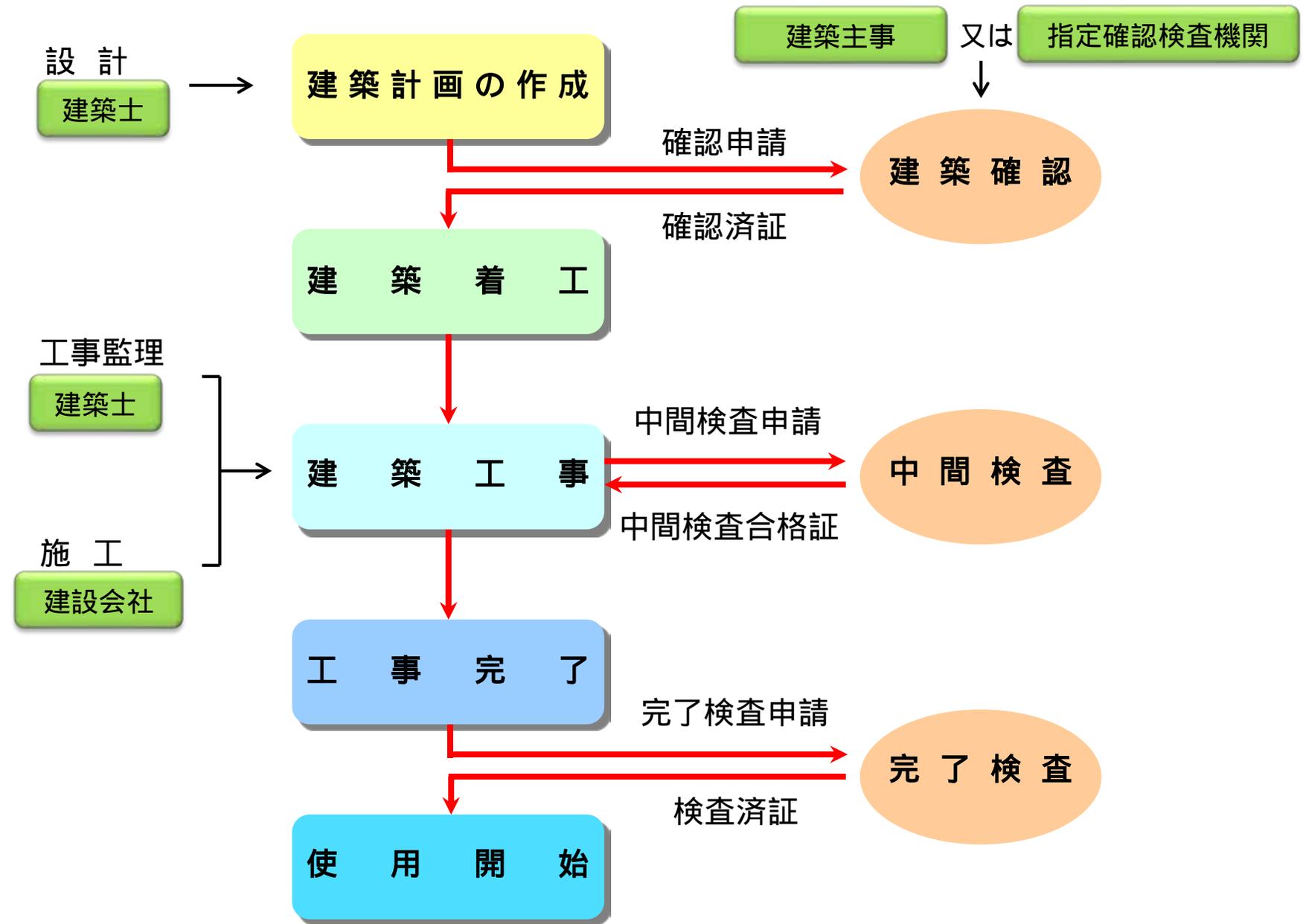
地域の空きキャパシティの利用に係る規制 (建築基準法)

平成27年3月12日
国土交通省住宅局

建築基準法の概要

（目的）

第一条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。



単体規定(個々の建築物の安全性確保)

構造

地震、暴風、積雪等に対する安全性の確保

防火・避難

火災からの人命の確保

設備

エレベーター、エスカレーター等の安全性の確保

一般構造

採光、換気、石綿、シックハウス等に対する衛生の確保

など

集団規定(健全なまちづくり)

用途規制

用途地域毎の建築制限による土地利用の混乱の防止

形態規制

建蔽率、容積率、斜線制限等による市街地の環境の維持

接道規制

接道義務による避難・消防等の経路確保

など

平成10年建築基準法改正により、一定の性能さえ満たせば、多様な材料、設備、構造方法を採用できる性能規定を導入。これに伴い、具体の寸法や材料などを規定した仕様基準以外に、求められる性能を検証するための検証方法を活用することも可能となった。併せて、仕様基準の見直しも継続的に行っている。

性能規定化された基準の例（避難関係規定の基本的体系）

規制対象

- ・ 劇場、病院、ホテル・旅館、共同住宅、学校、百貨店などの特殊建築物、階数が3以上である建築物等については、廊下、階段、出入口その他の避難施設等は、避難上支障がないようにしなければならない。 など

仕様基準

廊下の幅、2方向避難
避難階段、排煙設備
内装制限、防火区画 など

性能基準

性能基準を満足する場合、仕様基準の相当部分を適用除外とすることができる。

- ・ 建築物のいずれの火災室で火災が発生した場合においても、在館者が避難を終了するまでの間、当該建築物の居室や避難経路において、避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないこと

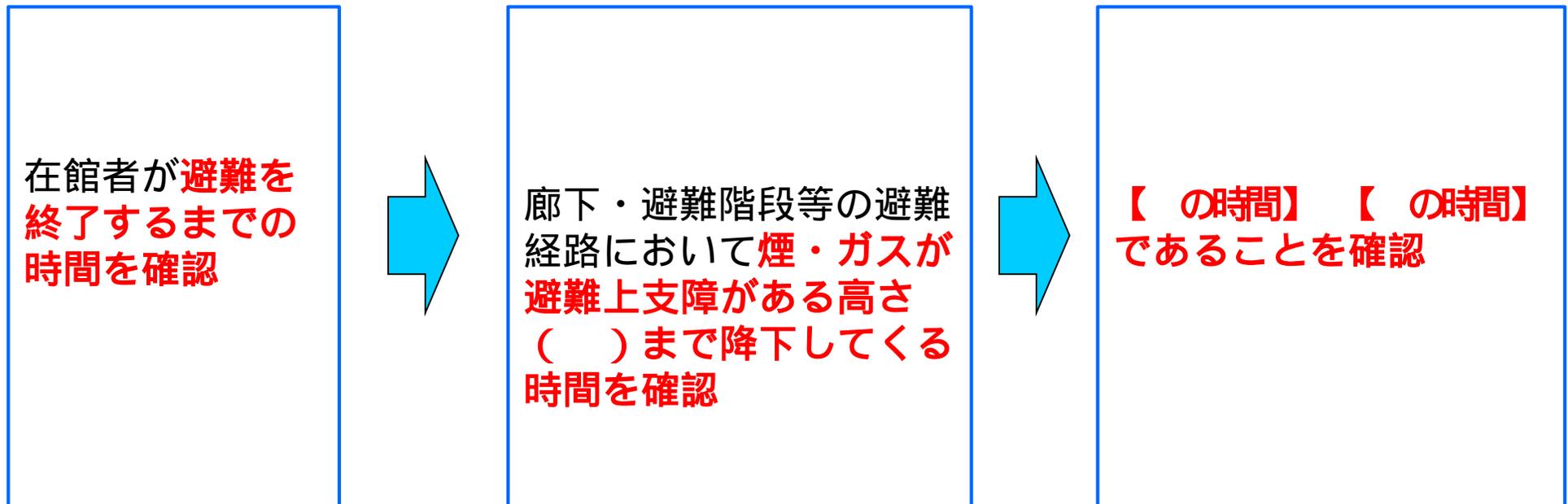
性能の検証

- ・ 避難安全検証法（一般的な検証方法）
又は
- ・ 国土交通大臣の認定（高度な検証方法）

【避難安全検証法】

避難安全性に関する仕様規定に代わり、個々の建築物に応じて、避難や煙等の状態を予測し、避難の安全性を検証する方法

安全性が検証された場合は、避難安全性に関係する仕様規定の相当部分（直通階段までの距離、内装制限、排煙設備、階段などの防火区画等）が適用除外となる。



避難上支障がある高さ：床面から1.8mを標準とする

避難安全検証法により安全を確認の上、内装の不燃化及び吹抜きの防火区画を不要とし、内装の木質化などを実現

大阪木材仲買会館（大阪市）

【建物概要】

用途：事務所

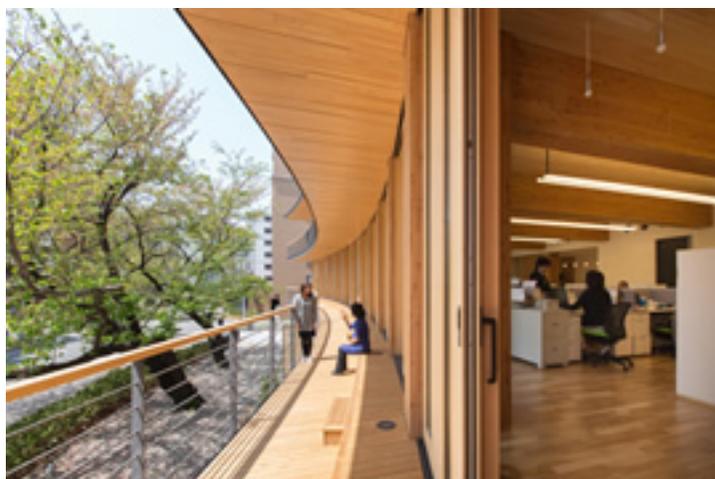
構造：木造3階建て

建築面積：453m²

延べ面積：1,032m²

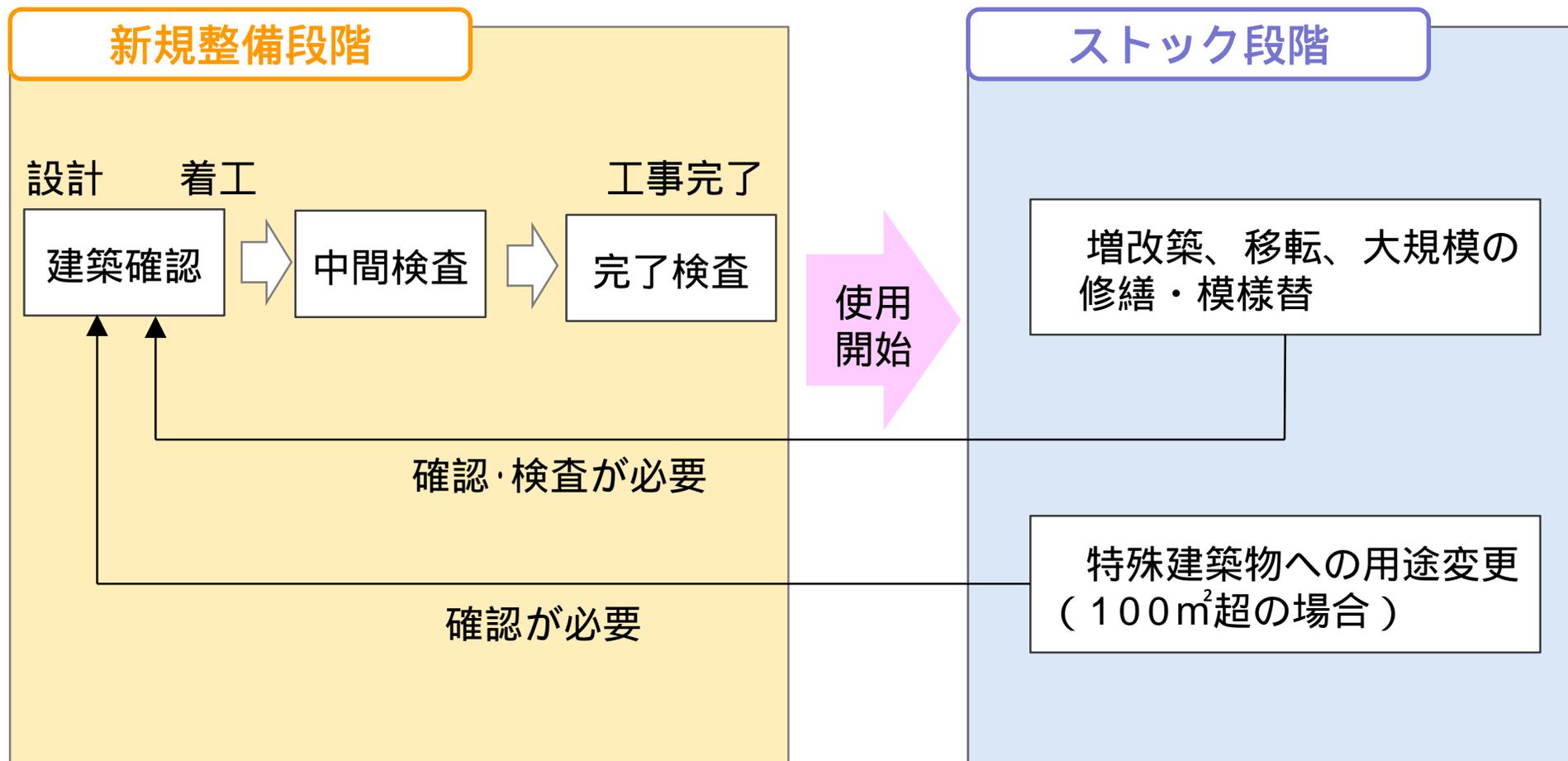


建物の外観



内装の木質化





増築等の際の建築基準の適用の考え方

《増改築、用途変更》

適合建築物

適合建築物

基準に適合させる
ことが必要

《規制強化》

《増改築、用途変更》

適合建築物

既存不適格
建築物

適合建築物

(規制強化によって基準に
不適合となるが、直ちに
適合させる必要はない)

増改築や用途変更の
際に基準に適合させる
ことが原則

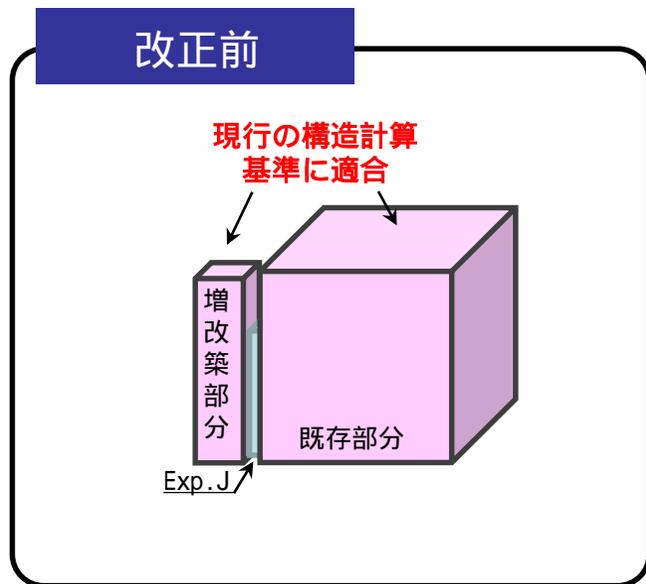
既存不適格
建築物

ただし、一定の範囲内の
増改築や用途変更を
する場合、規制を緩和

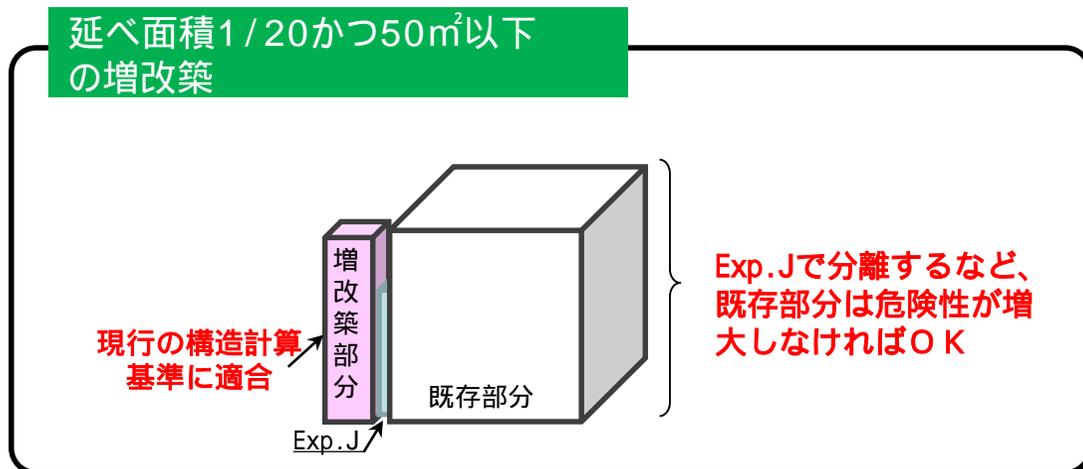
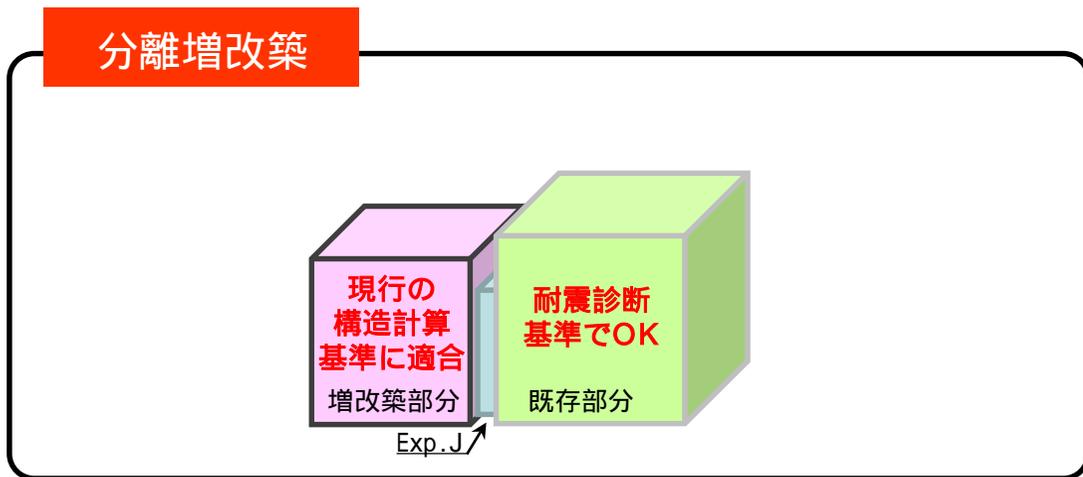
既存不適格建築物の増改築に係る構造計算基準の適用

平成17年6月施行の改正建築基準法以前は、増改築時に既存部分も含め、現行の構造計算基準に適合させなければならなかった。

➡ 規制緩和を行い、既存部分について、現行の構造計算基準以外の方法での検証を可能としている。



既存部分に一体的に増改築を行う場合には、いずれの部分についても現行の構造計算基準に適合させる必要



目指すべき建築基準の方向性

既存建築物の活用の円滑化を図るため、実態上のニーズを踏まえ、次の考え方で建築基準の見直し等を進める。

性能規定の見直しによる規制緩和

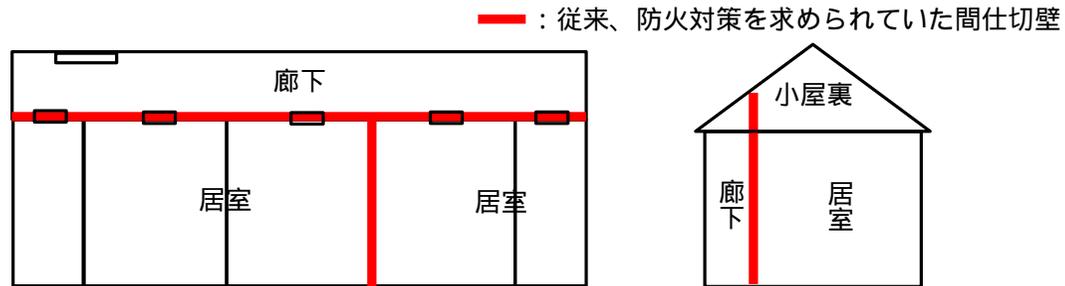
既存不適格建築物向けの緩和基準の見直しによる規制緩和

地方公共団体等の建築確認事務の運用改善

< 小規模なホテル、寄宿舍などの間仕切り壁の防火対策 >

(見直し前)

防火上主要な間仕切り壁を小屋裏まで設ける防火対策が必要。



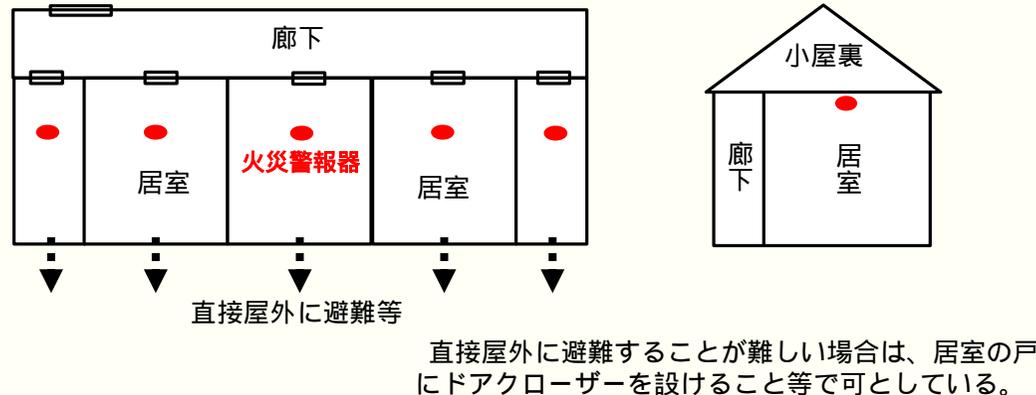
小屋裏まで仕切ることが必要

(見直し後)

小規模で避難が極めて容易な構造の場合

火災警報器の設置など、設備も含む簡易な対策で間仕切り壁の防火対策を不要とした。

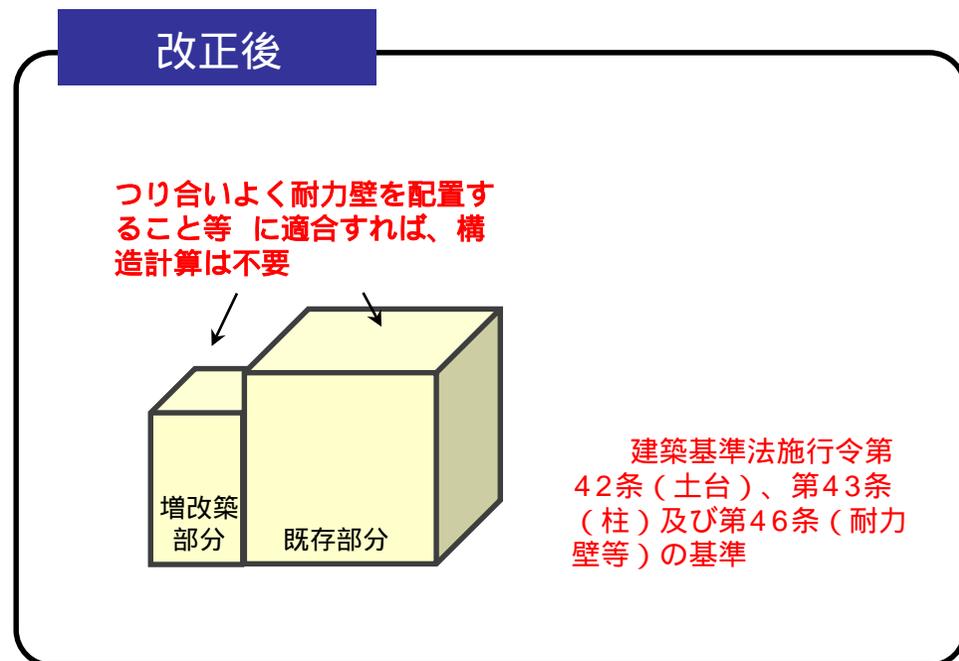
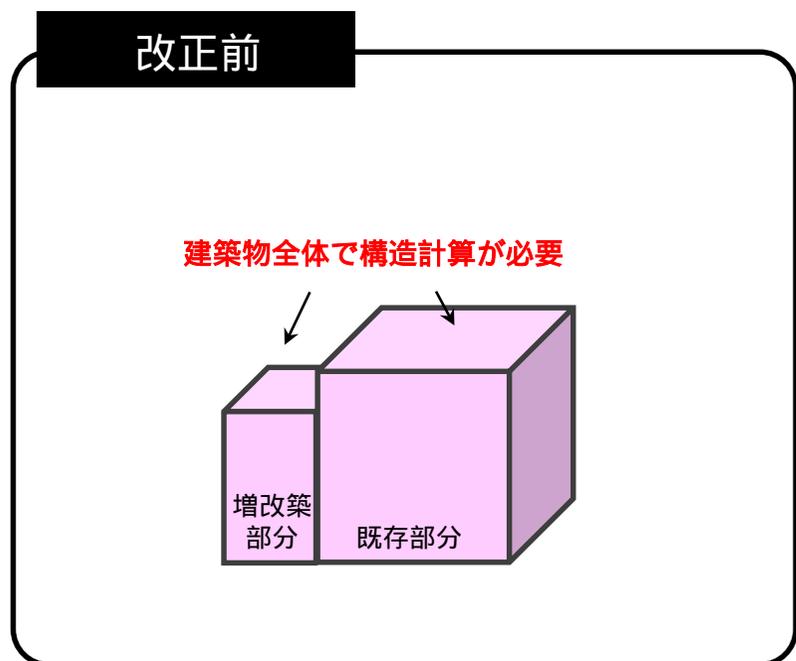
間仕切り壁の防火対策は不要



既存不適格建築物を増改築する場合には、増改築後の建築物全体が構造計算等によって地震に対して構造耐力上安全であること等を確認する必要があった。

➡ 平成21年9月の告示改正により、規制緩和を行い、小規模な木造建築物については、つり合いよく耐力壁を配置すること等の基準に適合することを確認することで、構造計算を不要とした。

2階建て以下、延べ面積500㎡以下など一定の建築物で、新築時に構造計算が不要とされている



〔背景〕

完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかを判断できないため、増改築や用途変更の面で課題があるとの指摘。

検査済証のない建築物について、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『**検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン**』を策定(平成26年7月2日)

〔期待される効果〕

検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進め、既存建築ストックを有効活用することが図られる。

ガイドラインの基本的な考え方**【対象】**

- ・全ての建築物が対象。

【調査に必要な図書】

- ・「建築確認図書」(確認済証及びその添付図書)。
- ・「建築確認図書」がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、「復元図書」を作成。

【調査方法】

- ・新築に係る「完了検査に関する指針」(=目視、計測、動作確認)をベースに、指定確認検査機関が、建築物が建築確認図書どおりの状態であることについて適合状況を調査。
- ・目視等で調査することが困難な事項(特に鉄筋コンクリート造における構造関係規定等)については、コンクリート強度の確認など必要に応じコア抜き調査などを実施した上で調査。(耐震診断と同様の考え方)

【責任の範囲】

- ・調査者は、目視等により現地調査できる範囲において責任を負う。