

地域活性化WGヒアリング 説明資料
「建築物の用途変更時等における
規制の見直し」

平成27年1月30日
住宅局

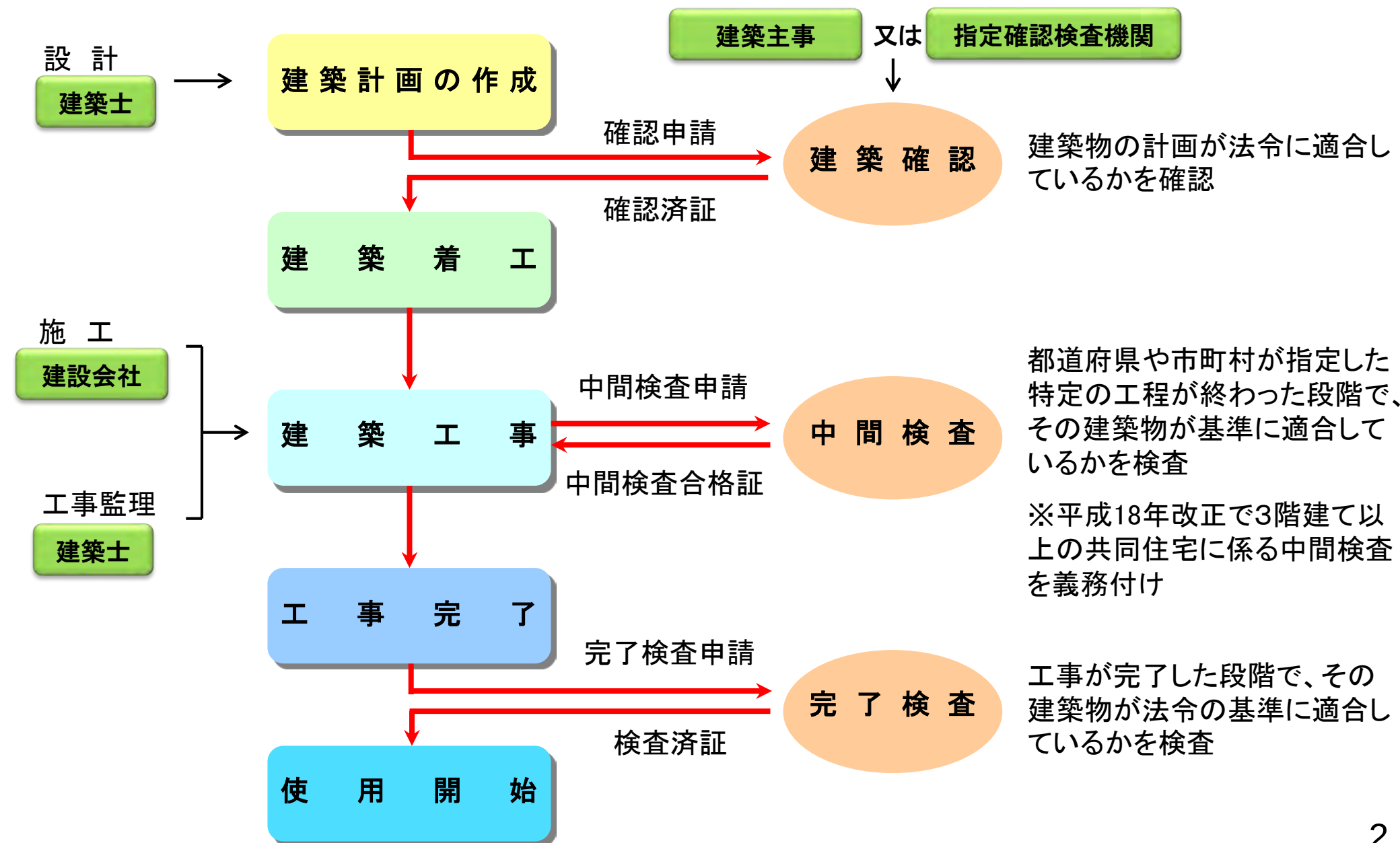
（目的）

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、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（建築基準法における技術基準の基本的な考え方）

- ・ 国民の生命、健康及び財産の保護を図るため、建築物の地震に対する安全性や火災に対する安全性の確保など、遵守すべき最低の基準を定めている。
- ・ 国宝や重要文化財等を除き、建築基準法に定める技術基準は、すべての建築物に適用されている。
- ・ 建築する建築物が建築基準法に適合しているかどうかは、建築主事等が行う建築確認等の手続きによって担保される。したがって、建築主事等が適確な審査を実施できるよう、建築基準法の技術基準は、事前に明らかにされていなければならない。

建築基準法について(建築工事と手続の流れ)



建築基準法について(建築基準の概要)

■単体規定【建築物の安全性確保】

『仕様規定』

『性能規定』

○敷地（衛生・安全の確保）……………	○雨水排水溝、盛土等	
○構造（地震等による倒壊の防止）……………	○構造部材、壁量等……………	○限界耐力計算等
○防火・避難（火災からの人命の確保）……………	○耐火構造、避難階段等……………	○耐火設計法、避難安全検証法等
○一般構造・設備（衛生・安全の確保）……………	○採光、階段、給排水設備等	

■集団規定【健全なまちづくり】

○接道規制（避難・消防等の経路確保）……………	○敷地と道路の関係
○用途規制（土地利用の混乱の防止）……………	○用途地域毎の建築制限
○形態規制（市街地の環境の維持）……………	○容積率、斜線制限等

■建築基準関係規定

○バリアフリー法、消防法、都市計画法
等の一部の規定等のうち建築物の敷地、
構造又は建築設備に係るもの

建築基準の性能規定について

○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、具体の寸法や設備などを規定した例示仕様以外に、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。

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※¹、2方向避難
避難階段※²、排煙設備※¹
内装制限※¹ など

※ 性能基準を満足する場合には、※¹
はその規定の全部が、※²はその規定の一部が適用除外となる。

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）

特殊構造方法等 認定

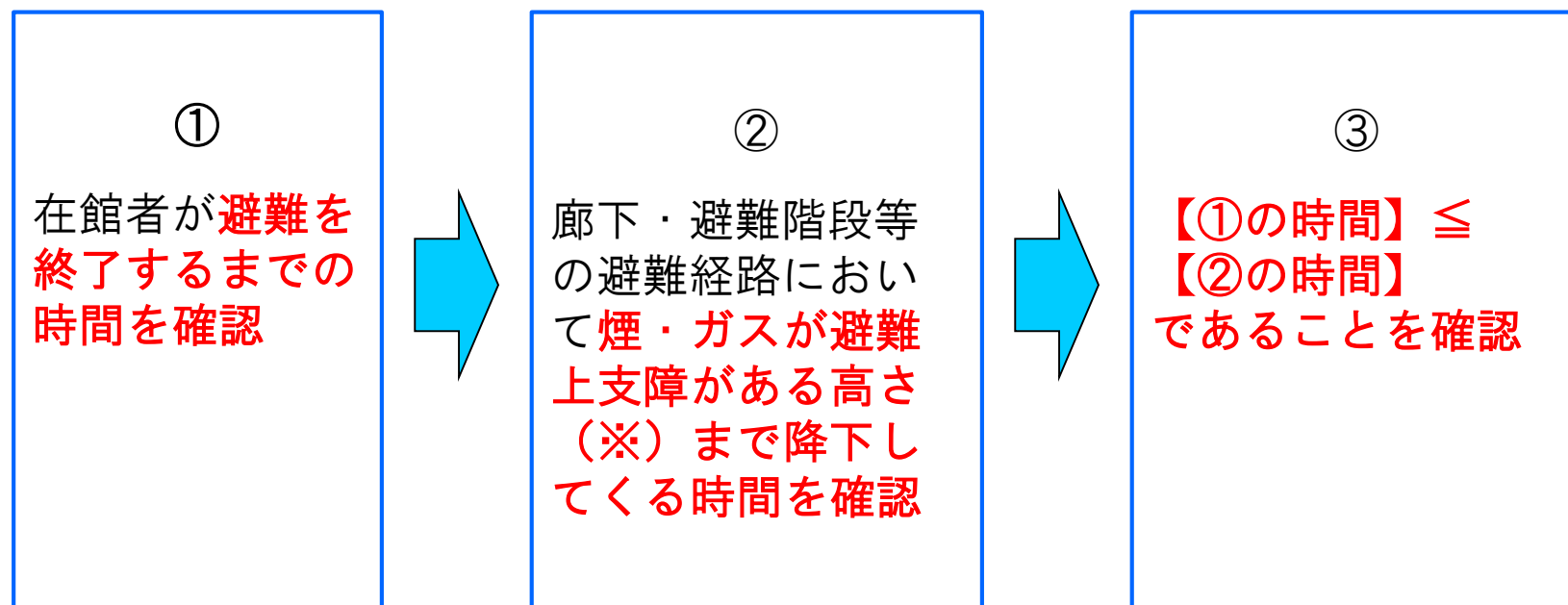
※H26改正（H27. 6. 1施行）

現行の建築基準で対応できない新技術等を認定

【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、避難安全性に係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、たて穴区画等）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

建築基準法における整備段階・ストック段階の体系

○既存建築ストックの改修や増改築等を行い有効に活用する取組みは重要である。一方で、火災事故等を踏まえれば、建築物の安全性の確保が前提となる。

新規整備段階

〈設計〉〈着工〉 〈工事完了〉

確認

中間検査

完了検査

使用
開始

建築主事又は指定確認検査機関
に対し建築主が確認・検査手続
を申請

再度、確認・検査手続が必要

再度、確認が必要
(中間検査は不要、完了検査に代えて届出)

ストック段階

(所有者等)

○適法な状態の維持努力義務
(全建築物)

○定期報告

一定の建築物・建築設備に
ついて資格者に調査・検査
させ、結果を報告する

○増改築、移転、大規模の
修繕・模様替
(小規模建築物以外)

○特殊建築物への用途変更
(100㎡超の場合)

(特定行政庁※)

○違反建築物
に係る是正
措置の命令

○報告徴収

○立入検査

※原則として、建築主事
を置く市町村の区域で
は市長村長、その他の
区域では都道府県知事。