

令和4年6月17日公布

脱炭素社会の実現に資するための建築物の  
エネルギー消費性能の向上に関する法律等の  
一部を改正する法律(令和4年法律第69号)について

---

国土交通省 住宅局

①概要	P.1
②建築物省エネ法	P.7
(1) 目的規定等の改正について	P.8
(2) 性能向上努力義務について	P.10
(3) 建築士の説明努力義務	P.12
(4) 省エネ基準適合義務、適合性判定、手続きの特例	P.14
(5) 住宅トップランナー制度の拡充(分譲マンション追加)	P.19
(6) 表示制度	P.21
(7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域	P.24
③建築基準法	P.29
(1) 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し	P.30
(2) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化	P.36
(3) 中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化	P.40
(4) 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化	P.43
(5) 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化	P.47
(6) 既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化	P.51
④建築士法	P.57
⑤住宅金融支援機構法	P.59
⑥施行時期について	P.61

# ①概要

# 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、統合的な誘導基準・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年カーボ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・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)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)

# 省エネ対策の加速

## ■ 省エネ性能の底上げ

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

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m <sup>2</sup> 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
300m <sup>2</sup> 未満 小規模	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

【現行】 建売戸建  
注文戸建  
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**  
を追加

### 省エネ性能表示の推進

- ・ **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

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等  
 [省令・告示改正]  
 一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
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)

住宅金融支援機構法

## ■ ストックの省エネ改修

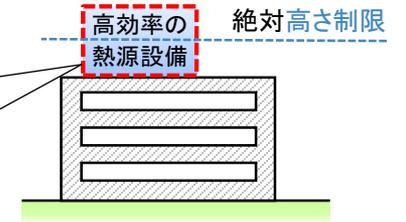
### 住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 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

### 形態規制の合理化

省エネ改修で設置 建築基準法

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**

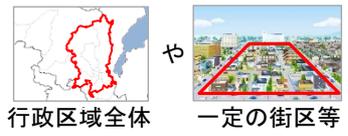


## ■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の实情に応じて、太陽光発電等の**再エネ設備\***の設置を促進する**区域**を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。



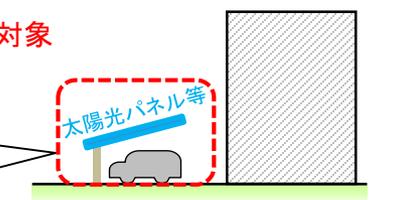
\* 太陽光発電  
太陽熱利用  
地中熱利用  
バイオマス発電 等

### 再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ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

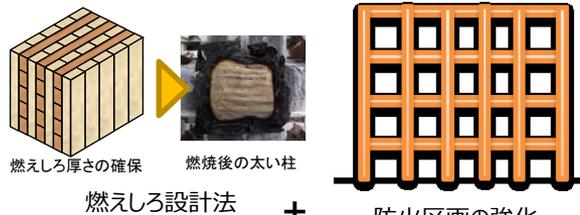
防火規制

### 3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

(現行) 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



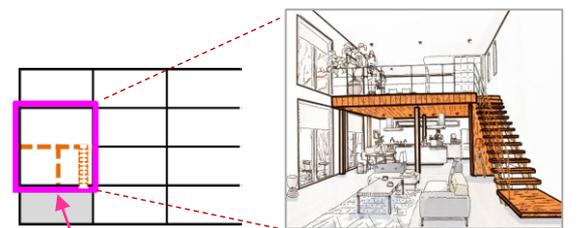
新たな木造化方法の導入



### 大規模建築物における 部分的な木造化の促進

(現行) 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】

### 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



(現行) 3階建ての低層部にも階数4以上の防火規制を適用

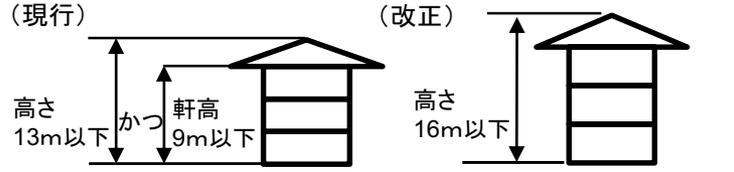
【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]  
(例) 90分耐火性能等で対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等))

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

(現行) 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1.6m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

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

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

建築基準法 建築物省エネ法

## ②建築物省工不法

## (1) 目的規定等の改正について

## 現状・改正主旨

- 現行の建築物省エネ法は、建築物分野におけるエネルギー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」を図ることを目的としている。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減の実現に向け、建築物分野においても、省エネルギーの徹底に加え、再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が不可欠とされる。
- このため、法目的について、「エネルギー消費性能の向上」に加えて「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進」を図ることを明確化した上で、所要の措置を講ずる必要がある。

## 改正概要

## (1) 目的規定の改正

- 目的規定を以下のとおり改正する(下線部を追加)。

(目的)

第一条 この法律は、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及び建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進（以下「建築物のエネルギー消費性能の向上等」という。）に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和五十四年法律第四十九号）と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

## (2) 題名等の改正

- 法目的の追加を踏まえ、題名を「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」と改める。
- 基本方針の策定事項に建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する事項を追加する。

## (2) 性能向上努力義務について

# 【建築物省エネ法第6条】建築主の性能向上努力義務

## 現状・改正主旨

- 現行法においては、中大規模非住宅建築物を対象として省エネ基準適合義務が、中大規模住宅を対象として省エネ基準への適合状況の届出義務がその建築主に課されているが、その他の小規模建築物の建築主に対しては、省エネ基準への適合を努力義務として規定されている。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向けては、省エネ基準への適合義務化のみならず、省エネ基準の引上げなど省エネ性能の一層の向上が必要とされており、その際、建築主一人一人における更なる省エネ性能の向上に向けた取組が極めて重要である。

## 改正概要

- 建築主は、その建築(新築、増築及び改築)をしようとする建築物について、建築物のエネルギー消費性能の一層の向上を図るよう努めなければならないこととする。【第6条第1項改正】

### 【建築主の義務等】

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m <sup>2</sup> 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
300m <sup>2</sup> 未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務

**建築主の努力義務**  
 : 建築物の省エネ性能の一層の向上(※)  
 を図ること

(※)義務基準である省エネ基準を上回る  
 省エネ性能の確保

## (3) 建築士の説明努力義務

**現状・改正主旨**

- 現行法においては、省エネ基準適合義務・届出義務対象外の小規模建築物の建築主に対し、省エネ基準への適合を努力義務として規定するとともに、建築士に対し、建築主への基準適合性の評価結果等の説明を義務付けている。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向けては、省エネ基準への適合義務化のみならず、基準の引上げなど省エネ性能の一層の向上が必要であり、その際、建築主一人一人における更なる省エネ性能の向上に向けた取組が極めて重要である。
- その際、十分な専門的知識を必ずしも有しない建築主が省エネ性能の向上を図る上では、専門家である建築士が関与して建築主の行動変容を促すことが引き続き重要である。

**改正概要**

- 建築士は、建築物の建築等に係る設計を行うときは、当該設計を委託した建築主に対し、当該建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項について説明するよう努めなければならないこととする。**【第27条の削除、第6条第3項の新設】**

**【建築主等の義務等】**

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡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
300㎡未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務

**建築主の努力義務**

：建築物の省エネ性能の一層の向上(\*)を図ること  
 (\*):義務基準である省エネ基準を上回る省エネ性能の確保。修繕等の場合は「向上」

**建築士の説明努力義務**

：建築物の省エネ性能の向上について建築主に説明すること

建築士の説明義務：基準適合性の評価結果等を建築主に説明

【施行日：公布の日から3年以内】

## (4) 省エネ基準適合義務、 適合性判定、手続きの特例

## 現状・改正主旨

- 現行法では、中・大規模(300㎡以上)の非住宅の新築、増改築(「新築等」)を行う建築主に対して省エネ基準への適合義務を課している。
- 基準適合義務の対象外である、中・大規模(300㎡以上)の住宅の新築等を行う建築主に対しては、所管行政庁への届出義務を課している。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減の実現に向け、建築物分野においても、省エネ対策の取組を一層進める必要性があり、住宅や小規模な建築物を含め、省エネ性能を確保することが求められている。

## 改正概要

- **基準適合義務の対象を、小規模非住宅、住宅にも拡大する。【第11条第1項改正】**  
※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のものを除く。
- **増改築を行う場合の省エネ基準適合を求める範囲を見直す。【第11条第1項改正】**

現行
増改築後の建築物の全体
➤
改正
増改築を行う部分のみ

- **届出義務(第19条)については、基準適合義務の拡大に伴い、廃止する。【第19条削除】**

## 【建築主の義務等】

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡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
300㎡未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務

【施行日：公布の日から3年以内】

## 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

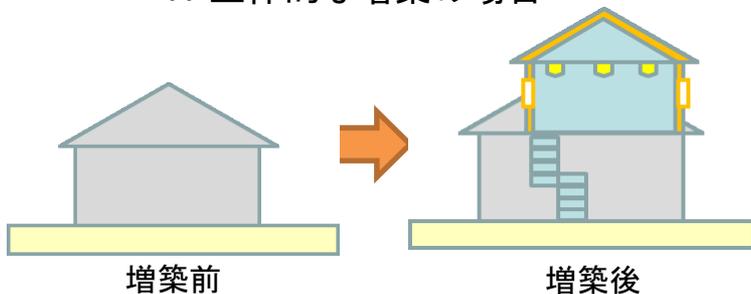
- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施  
(1F・200㎡以下で建築士が設計する場合は審査省略)
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度に施行
- ※ 施行日以後に工事に着手する建築物の建築が対象

### 【基準適合に係る規制の概要】

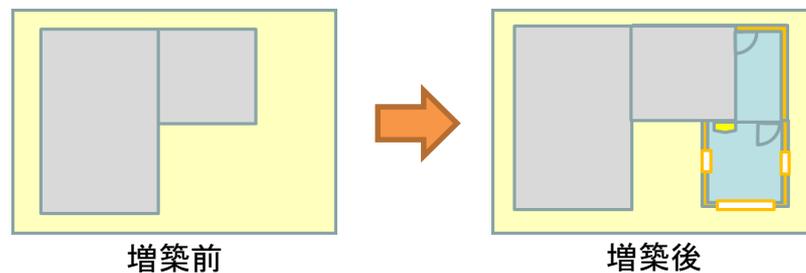
	現行		→	改正案	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務		適合義務 2017.4~	適合義務
中規模 300㎡未満	適合義務 2021.4~	届出義務		適合義務 2021.4~	適合義務
小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

### 【増改築時の規制の概要(改正後)】

1. 立体的な増築の場合



2. 平面的な増築の場合



増築部分の壁、屋根、窓などに、一定の断熱材や窓等を施工することにより、増改築部分の基準適合を求める

増築部分に一定性能以上の設備(空調、照明等)を設置することにより、増改築部分の基準適合を求める

## 現状・改正主旨

- 現行の中・大規模の非住宅建築物に対する適合義務では、所管行政庁又は登録省エネ判定機関による省エネ基準に関する適合性判定を受け、判定通知書の写しを建築主事又は指定確認検査機関に提出しなければならないこととされている。
- 適合義務対象が全ての建築物に拡大されることに伴い、対象件数の大幅な増加、申請側・審査側双方の負担の増大が見込まれることから、審査の簡素・合理化が求められる。
- 省エネ基準には、計算によらず基準への適合性を確認できる「仕様基準」が定められていること等も踏まえ、手続き・審査を負担増大に配慮した合理的なものとする必要がある。

## 改正概要

- (1) 省エネ基準への適合性審査を不要とする建築物の限定(適合性審査を不要とする建築物)
  - ① 建築確認の対象外の建築物※<sup>1</sup>【第12条改正】
  - ② 建築基準法における審査・検査省略の対象である建築物※<sup>2</sup>【第11条第2項改正】
- (2) 省エネ基準への適合性審査が容易な建築物の省エネ適判手続きの省略※<sup>3</sup>【第12条改正】

	非住宅	住宅
		審査が容易な場合※ <sup>3</sup>
300㎡以上	【省エネ適判必要】	【省エネ適判不要】
300㎡未満		
平屋かつ200㎡以下	【(1)②】 省エネ基準への適合性審査・検査省略(構造・防火並び)※ <sup>2</sup>	
	【(1)①】 建築確認・検査不要※ <sup>1</sup>	

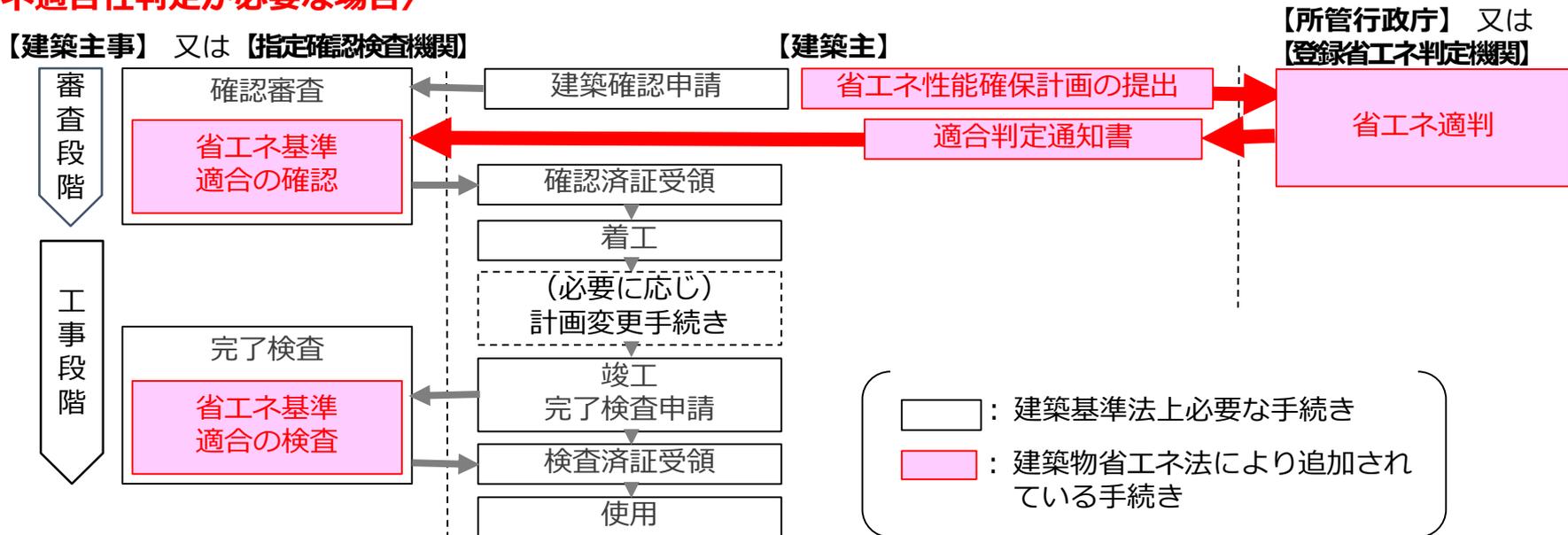
※<sup>1</sup> 都市計画区域・準都市計画区域の外の建築物(平屋かつ200㎡以下)

※<sup>2</sup> 都市計画区域・準都市計画区域の内の建築物(平屋かつ200㎡以下)で、建築士が設計・工事監理を行った建築物

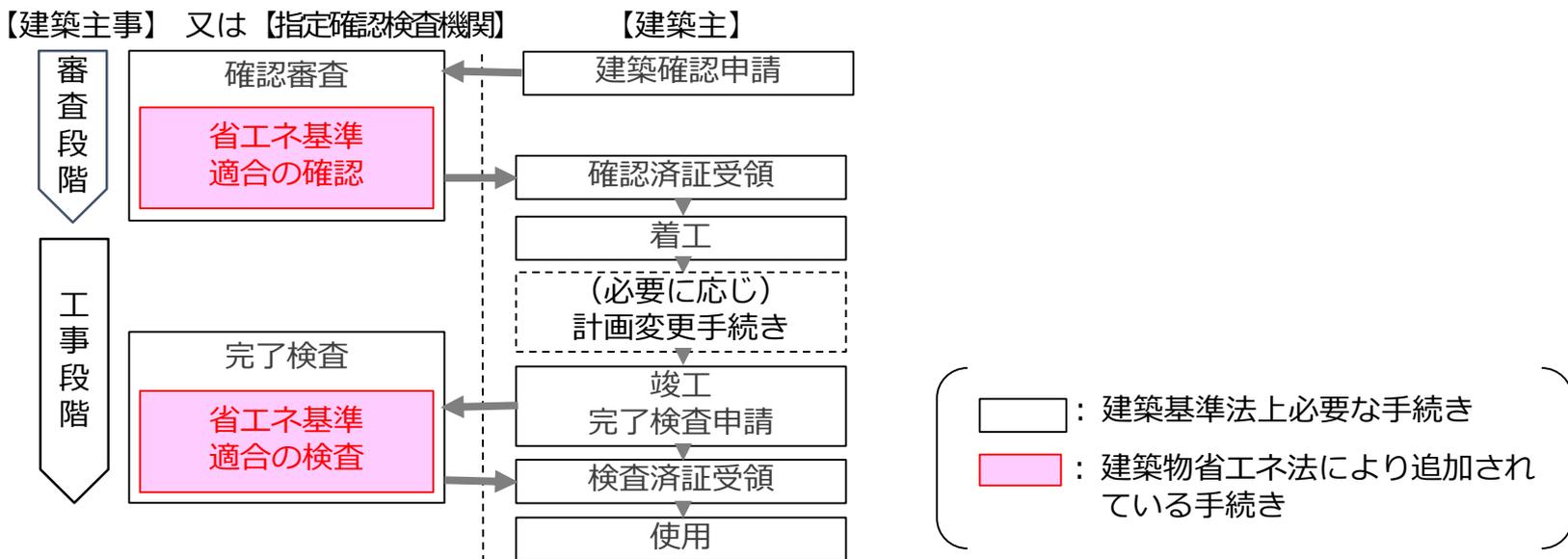
※<sup>3</sup> 仕様基準による場合(省エネ計算なし)等

# 建築確認における省エネ基準への適合審査の流れ(改正後)

## 〈省エネ適合性判定が必要な場合〉



## 〈省エネ適合性判定を要しない場合〉 ※仕様基準を用いるなど、審査が比較的容易な場合（省令で規定予定）



## (5) 住宅トツプランナー制度の拡充 (分譲マンション追加)

## 現状・改正主旨

- 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。
  - ※ 分譲マンションについても、規格化が進展し、効率的な性能向上が可能な状況。

## 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】
  - ※1000戸以上供給する事業者を対象とする見込み(政令事項)

現行	改正案
<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲型一戸建て規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建売戸建住宅 [省エネ法～]</li> </ul> </li> <li>請負型規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 注文戸建住宅 [2019.11～]</li> <li>- 賃貸アパート [2019.11～]</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>分譲型規格住宅</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建売戸建住宅 [省エネ法～]</li> <li>- <b>分譲マンション</b></li> </ul> </li> <li>請負型規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 注文戸建住宅 [2019.11～]</li> <li>- 賃貸アパート [2019.11～]</li> </ul> </li> </ul>

### 【住宅トップランナー制度の対象】

【施行日：公布の日から1年以内】

## (6) 表示制度

## 現状・改正主旨

- 現行法では、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対して、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならないこととされている。
- 今後、一層の省エネ性能の向上を図るには、消費者等の省エネ性能への関心を高め、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備が必要であり、建築物の省エネ性能の表示を一層推進することが求められる。

## 改正概要

- 建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たに以下の措置を講じることとする。
  - ① 国土交通大臣は、建築物の省エネ性能に関して販売・賃貸事業者が表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を定め、告示する。
  - ② 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が①の告示で定めるところに従って表示していないと認めるときは、告示に従って表示すべき旨を勧告することができる。
  - ③ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
  - ④ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときは、審議会の意見を聴いて、勧告に係る措置をとるよう命令することができる。
- 社会的な影響が大きい場合等に必要な措置を講じることにより適正化を図る。

【施行日：公布の日から2年以内】

## 【対象】

全ての建築物（販売・賃貸が行われるもの）

## 【表示を行う者】

建築物の販売・賃貸を行う事業者

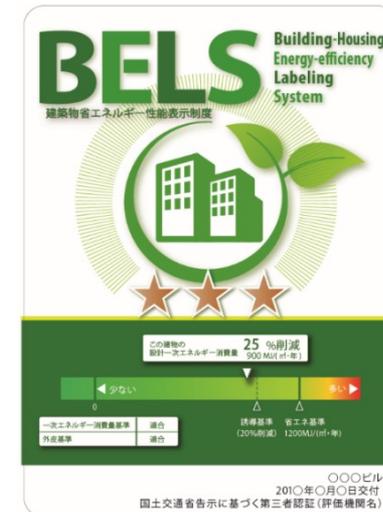
## 【表示に関するルール】

表示事項・表示方法等を、国土交通大臣が告示で定める

＜参考＞現行法（第7条）に基づく省エネ性能の表示の例  
（BELS/建築物省エネルギー性能表示制度）

（BELSにおける主な表示事項）

- ・建築物の名称
- ・評価年月日
- ・第三者認証又は自己評価の別
- ・基準一次エネルギー消費量からの削減率
- ・省エネ基準に適合している場合はその旨



## (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域

## 現状・改正主旨

- 脱炭素社会の実現に向け、建築物分野における再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が必要。
- 太陽光発電等の効率性は気候・立地条件に大きく影響されるため、全国一律の規制措置ではなく、地域の実情を踏まえることができる市町村が導入促進を図ることが効果的。

## 改正概要

- 市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、促進計画を作成することができる

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。



行政区域全体を設定



一定の街区等を設定

又は

### 【促進計画に定める事項】

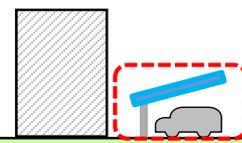
- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
- ・ 設置を促進する再エネ設備の種類
- ・ 再エネ設備を設ける場合の建築基準法の特例適用要件に関する事項

【施行日：公布の日から2年以内】

### 建築士による再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、設置可能な再エネ設備を  
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

再エネ導入効果の説明義務

形態規制の合理化

### 再エネ設備の導入イメージ

太陽光発電



まち全体で省CO<sub>2</sub>化

太陽熱利用



屋内プールで活用

バイオマス発電



木質ペレットを活用した足湯施設

促進計画区域

市町村管内

**現状・改正主旨**

- 十分な専門的知識を有しない建築主による再生可能エネルギー利用設備（再エネ設備）の設置を促進するには、専門家が関与して設備設置に係る情報提供を行うことを通じて、建築主の意識向上を図り、設備の設置、再エネの利用拡大に向けた行動変容を促していくことが必要。
- このため、建築士が専門的知識に基づき、建築主に対して設置可能な再エネ設備についての情報提供を行う仕組みが有効と考えられる。

※条例で再エネ設備の導入・設置を義務付けている京都市では、導入量の決定にあたって建築士等の提案による場合が最も多い（半数以上）。

**改正概要**

- 建築士は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において、市町村の条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた場合には、当該建築物へ設置することができる再エネ設備に係る一定の事項について、建築主に対して説明しなければならないこととする。

※ 現行の説明義務制度と同様、建築主から説明を要しない旨の意思の表明があった場合には、説明義務は適用しないこととする。

＜説明対象＞ 市町村の条例で定める用途・規模の建築物の建築

＜説明内容＞ 国土交通省令で定める事項を記載した書面を交付して説明

- ・ 温室効果ガス削減の必要性など、再エネ設備導入の意義
  - ・ 建築物に設置することができる再エネ設備の種類・規模
  - ・ 設備導入による創エネ量や光熱費削減の効果 等
- （省令見込み事項）

【施行日：公布の日から2年以内】

# 【建築物省エネ法第67条の2、第67条の6】 再エネ促進区域における形態規制に係る特例許可の創設

## 現状・改正主旨

- 再エネ利用設備の設置を促進したい区域においては、地域の実情に応じて更なる再エネ促進策が必要。

## 改正概要

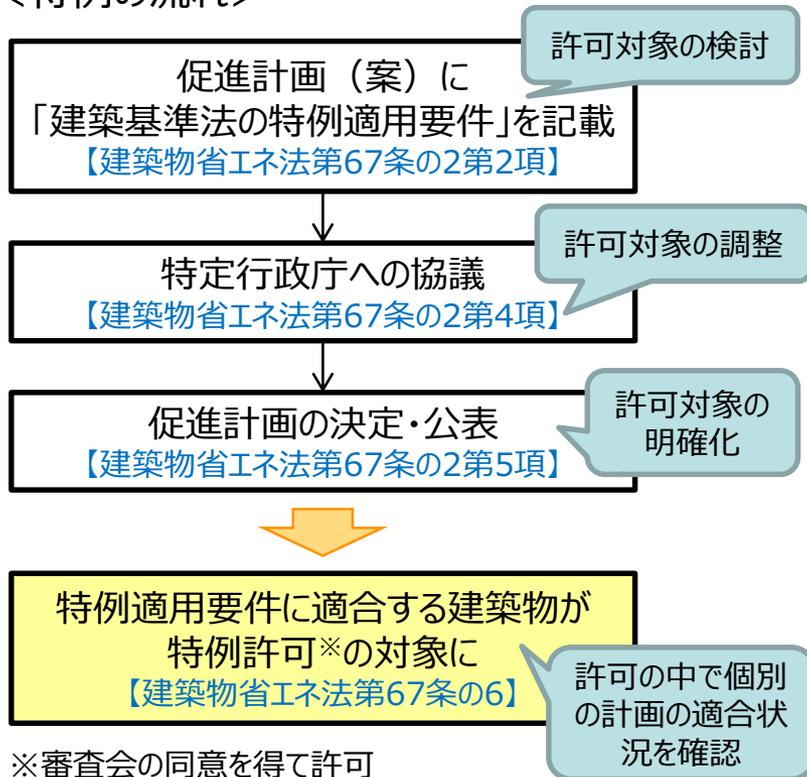
- 市町村が定めた促進区域内における再エネ利用設備の設置の加速化

【施行日：公布の日から2年以内】

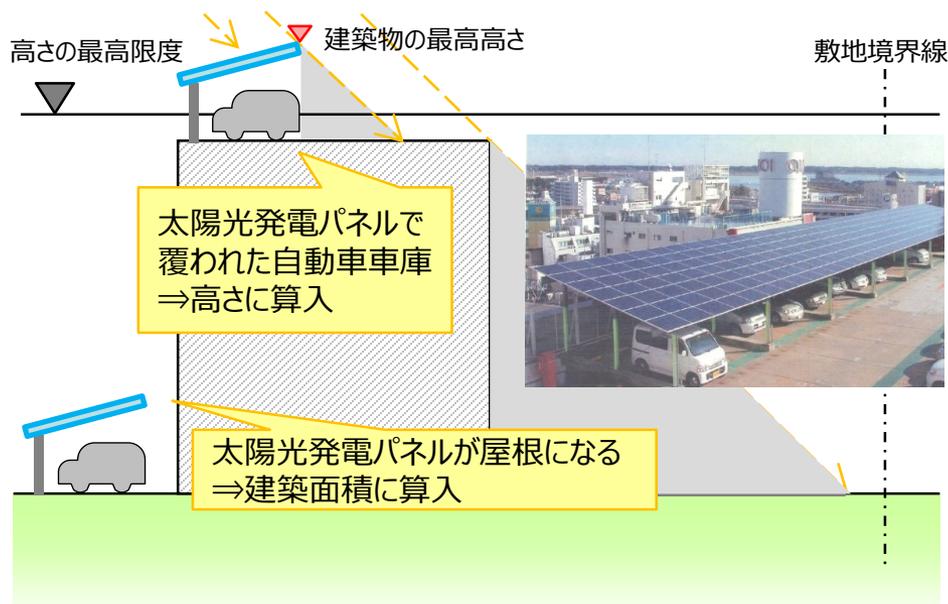
創設

市町村が定める再エネ利用設備の設置に関する促進計画に適合する建築物に対する高さ制限、容積率制限、建蔽率制限の特例許可制度を創設（建築物省エネ法）

### <特例の流れ>

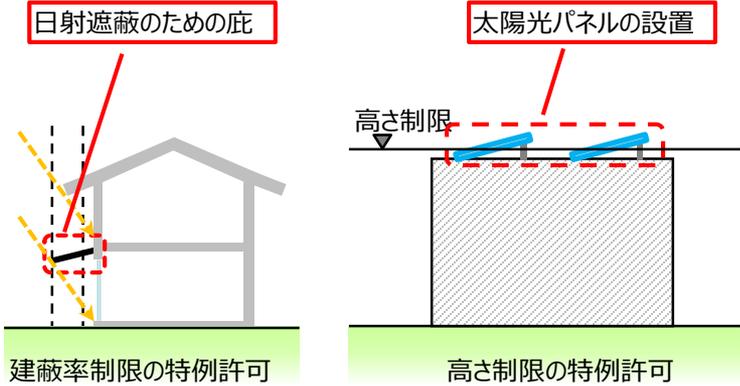
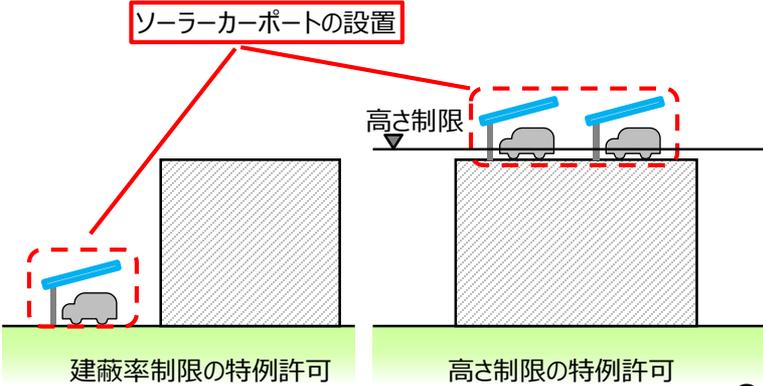


### <促進区域において認められる例>



- ・ 太陽光パネルの設置により高さ制限を超える場合でも、促進区域の趣旨に鑑みて、建築物本体の影から影を増やさないことや敷地外に影を落とさないこと等を確認した上で特定行政庁が許可。

# 形態規制に係る特例許可の対象として想定しているもの

建築基準法		建築物省エネ法	
対象エリア	全国	全国	再エネ利用促進区域
許可要件	市街地環境を害さない かつ 構造上やむを得ない場合	市街地環境を害さない かつ 特例適用要件に適合する場合	
主なターゲット	既存建築物	新築建築物・既存建築物	
工場のイメージ	再エネ利用設備の設置 断熱改修工事 省エネ設備の更新工事	再エネ利用設備の設置	
	 <p>日射遮蔽のための庇</p> <p>太陽光パネルの設置</p> <p>高さ制限</p> <p>建蔽率制限の特例許可</p> <p>高さ制限の特例許可</p>	 <p>ソーラーカーポートの設置</p> <p>高さ制限</p> <p>建蔽率制限の特例許可</p> <p>高さ制限の特例許可</p>	

# ③ 建築基準法

# (1) 建築確認・検査の対象となる 建築物の規模等の見直し

# 【建築基準法第6条第1項】 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

## 現状・改正主旨

- 建築基準法では、原則全ての建築物を対象に、工事着手前の建築確認や、工事完了後の完了検査など必要な手続きを設けているが、都市計画区域等の区域外においては、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象となっていない。(第6条第1項)。
- 都市計画区域等の区域内においては、一定規模以下の建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には建築確認・検査において構造規定などの一部の審査が省略される特例制度(「審査省略制度」)が設けられている。(第6条の4)
- 省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して整備・取得できる環境を整備する必要がある。

## 改正概要

- 木造建築物に係る建築確認の対象は、2階建て以上又は延べ面積200㎡超の建築物に見直され、建築確認検査の審査省略については平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物が対象となる。
- 結果的に建築確認及び審査の対象は非木造と統一化され、省エネ基準の審査対象も同一の規模となる。

<木造建築物に係る審査・検査の対象>

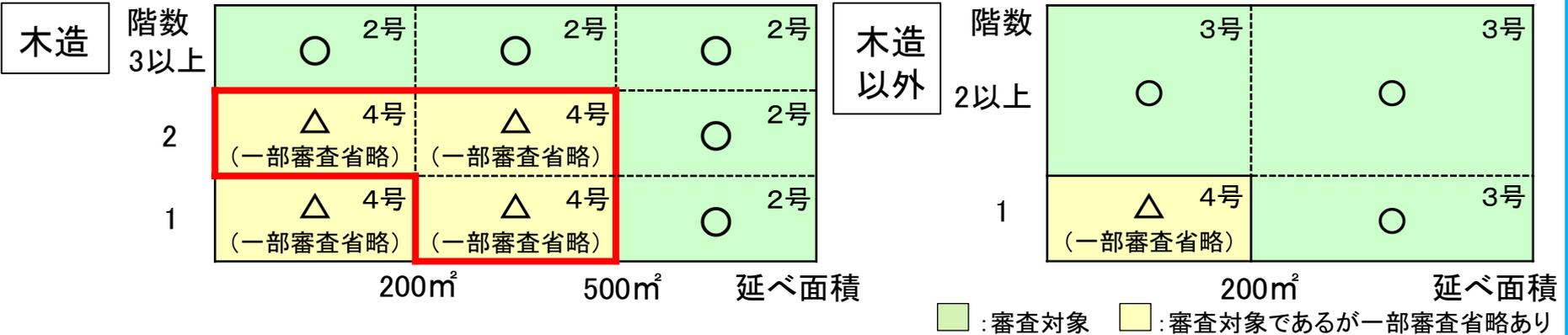
現行			改正 ※非木造と統一化	
	建築確認	構造等の安全性審査	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
都市計画区域<<内>>	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域<<外>>		階数3以上又は延べ面積500㎡超		階数2以上又は延べ面積200㎡超

【施行日：公布の日から3年以内】

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

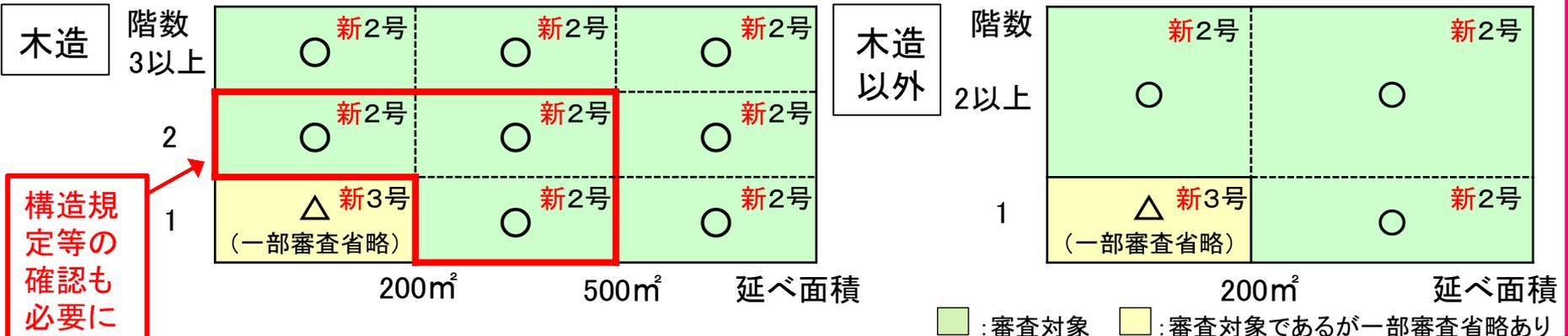
## 改正前

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

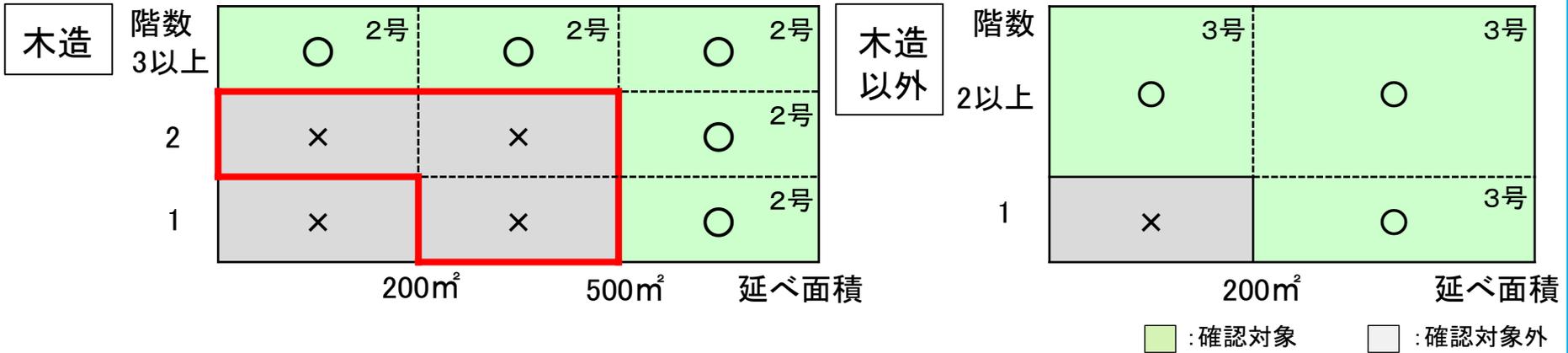
平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造規定等の審査が必要に(省エネ基準の審査対象も同一の規模)



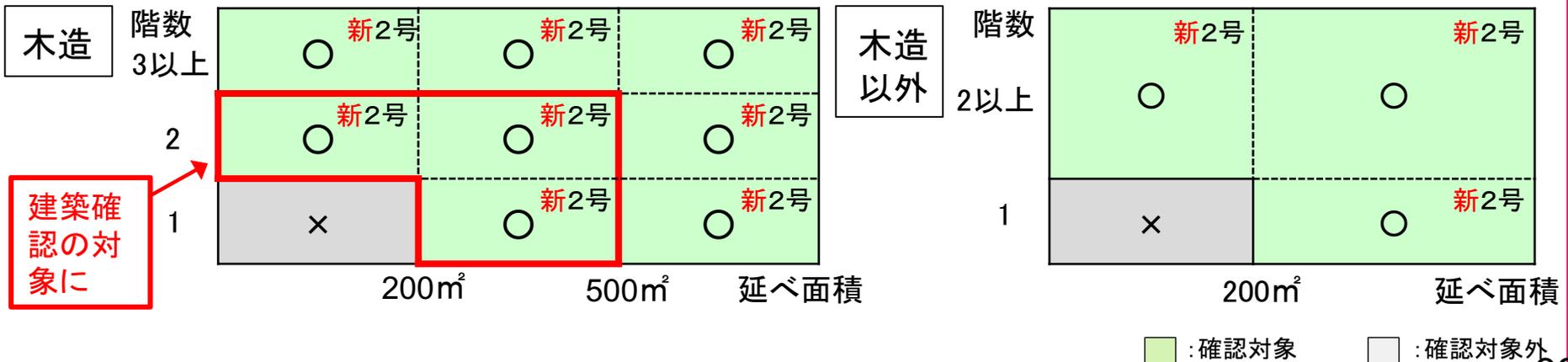
構造規定等の確認も必要に

○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



# (参考)建築確認及び検査に係る特例(4号特例)

## 4号特例

2階建て以下の木造住宅等の小規模建築物※については、都市計画区域等の区域内で建築確認の対象となる場合でも建築士が設計を行った場合には、建築確認の際に構造耐力関係規定等の審査を省略することとなっている。

また、それらの建築物について建築士である工事監理者が設計図書とおりに施工されたことを確認した場合には同様の規定に関し検査を省略することとなっている。

※建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物(いわゆる「4号建築物」)

## <4号建築物>

	一般建築物の場合 (戸建住宅、事務所等)
木造	「2階建て以下」かつ「延べ面積500㎡以下」かつ「高さ13m・軒高9m以下」
非木造	平家 かつ、延べ面積200㎡以下

## <建築士が設計(工事監理)した4号建築物に対する審査(検査)項目>

	防火・準防火地域外の一戸建住宅	左欄以外の小規模な一般建築物
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する
設備その他 単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機、浄化槽、排煙設備及び区画 貫通部は審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する

### 現状・改正主旨

- 通常は構造計算によることなく仕様規定に適合させることにより構造安全性が確保される小規模の建築物であっても、伝統的構法等で一部の仕様規定を満たせない場合、高度な構造計算により構造安全性を確認している。(第20条第1項第4号ロ)
- 小規模建築物であっても、高度な構造計算により構造安全性を検証した場合、建築確認における構造計算の審査に加え、構造計算適合性判定による複層的な確認が必要。(法第6条の3第1項)



石場建て  
柱と基礎を緊結  
しない  
=仕様規定に  
不適合

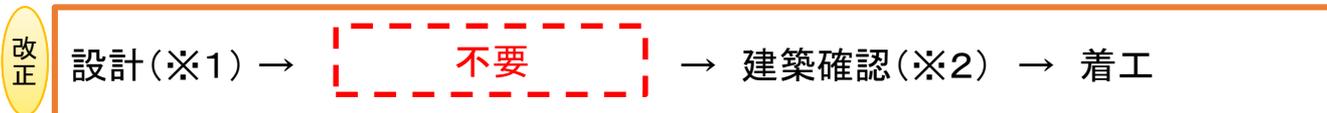
写真出典(一部)気候風土適応住宅の認定 事例集  
(一社)環境共生住宅推進協議会

【適用される基準及び審査手続の比較】

	適用基準		審査手続	
	仕様規定	構造計算	建築確認	構造適判
一般的な小規模木造建築物	○	—	○	—
伝統的木造建築物等	△ (一部不適合)	○	○	○

### 改正概要

- 小規模な伝統的木造建築物等について、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門的知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とする。



※1構造設計一級建築士、※2専門的知識を有する建築主事等(構造計算適合判定資格者を想定)

【施行日：公布の日から3年以内】

## (2) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた 構造安全性の検証法の合理化

# 【建築基準法第20条第1項第2号】 階高の高い3階建て木造建築物等の構造計算の合理化

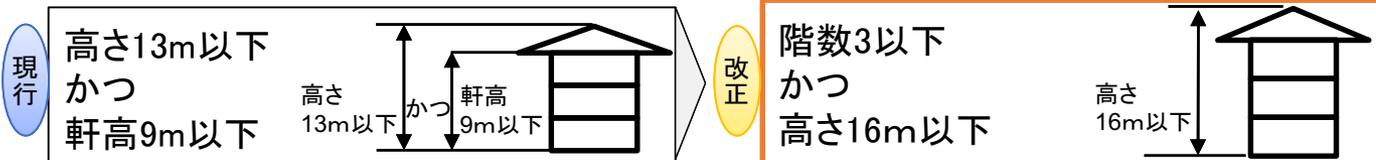
## 現状・改正主旨

- 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。（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）。

		～13m※ ※軒高9m	13m※～60m ※軒高9m	60m～
1階建	～500㎡	仕様規定	高度な構造計算 （許容応力度等計算、 保有水平耐力計算）	時刻歴 応答解析
	500㎡～	簡易な構造計算（許容応力度計算）		
2階建	～500㎡	仕様規定		
	500㎡～	簡易な構造計算 （許容応力度計算）		
3階建				
4階建～				

## 改正概要

- 高度な構造計算までは求めず、二級建築士において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】



# 【建築基準法第20条第1項第3号】 構造計算が必要な木造建築物の規模の引き下げ

## 現状・改正主旨

- 2014(平成26)年の豪雪被害をうけ、スパンの大きい等の要件に該当する建築物では構造計算において積雪荷重を割増すことになっている。(H30告示改正)
- 2階建以下で延べ面積500m<sup>2</sup>以下の木造建築物については、大スパンの屋根であっても構造計算が求められていない。(法第20条第1項)
- 多様なニーズを背景として、大空間を有する建築物が増加しており、これらの建築物に対応した構造安全性の確保が必要となっている。

## 改正概要

- 木造建築物で構造計算が必要となる規模を引下げ(対象を拡大)、構造安全性を確保

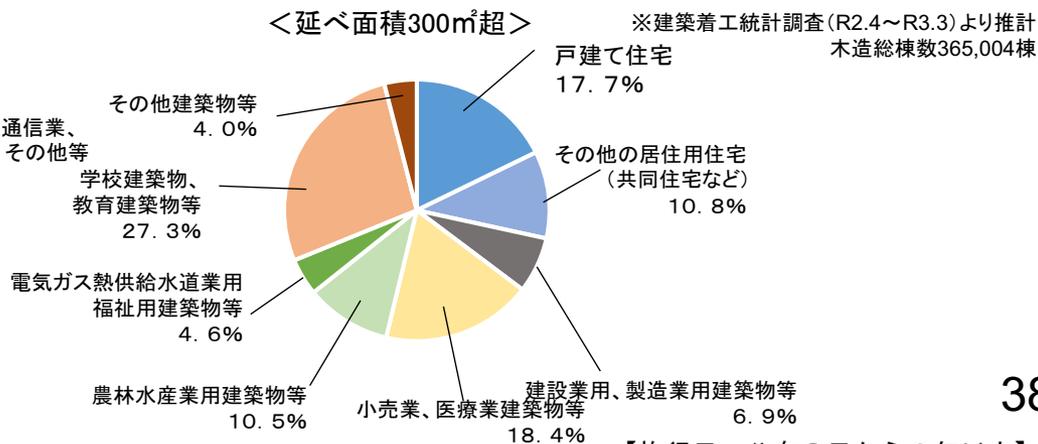
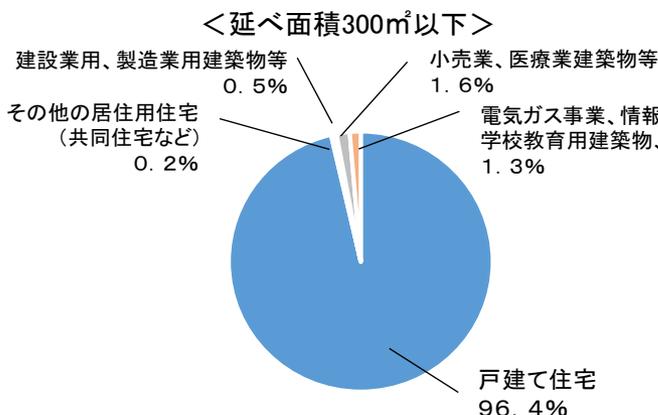
現行

 2階以下の木造建築物で構造計算が必要となる規模は、延べ面積500m<sup>2</sup>超

改正

 延べ面積300m<sup>2</sup>超

【参考】木造建築物の用途分類(延べ面積別)



【施行日：公布の日から3年以内】

現行

規模		高さ	高さ13m以下※ ※軒高9m以下	高さ13m※超 60m以下 ※軒高9m超	高さ60m超
1階建	500m <sup>2</sup> 以下		仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析
	500m <sup>2</sup> 超		簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
2階建	500m <sup>2</sup> 以下		仕様規定		
	500m <sup>2</sup> 超		簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
3階建			簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
4階建～					

改正

規模		高さ	高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超
1階建	300m <sup>2</sup> 以下		仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析
	300m <sup>2</sup> 超		簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
2階建	300m <sup>2</sup> 以下		仕様規定		
	300m <sup>2</sup> 超		簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
3階建			簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
4階建～					

## (3) 中大規模建築物の木造化を促進する 防火規定の合理化

# 【建築基準法第21条第2項】 3000㎡超の大規模建築物の木造化の促進

## 現状・改正主旨

- 3000㎡超の大規模建築物を木造とする場合は、壁・柱等を耐火構造とするか、3000㎡毎に耐火構造体で区画することが求められる。
- 木造建築物において壁・柱等を耐火構造とする場合は、木造部分を石膏ボード等の不燃材料で被覆する必要があり、利用者が木の良さを実感しづらいこと、また、耐火構造体で区画する場合は、建築物を二分化する必要があり、設計上の制約が大きいことが課題として指摘。

## 改正概要

- 3000㎡超の大規模建築物について、構造部材の木材をそのまま見せる「あらわし」による設計が可能な新たな構造方法を導入し、大規模建築物への木材利用の促進を図る。

現行

以下のいずれかの設計法とする必要。  
 ・壁・柱等を耐火構造とする  
 ・3000㎡毎に耐火構造体で区画する

改正

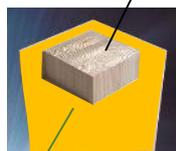
火災時に周囲に大規模な危害が及ぶことを防止でき、木材の「あらわし」による設計が可能な構造方法を導入。

＜政令以下で規定構造方法の例＞

- ・大断面の木造部材を使用しつつ、防火区画を強化すること等により、火災による延焼を抑制し、周囲への延焼を制御できる構造

耐火構造

木材



石こうボード

木材を不燃材料で覆う必要

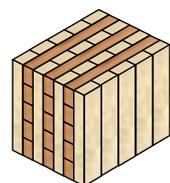


木造とする場合は、木材を石こうボードで全面的に覆わなければならない

燃えしる設計法  
(大断面材の使用)

+

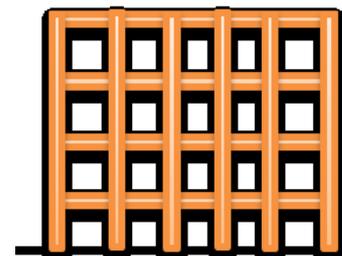
防火区画の強化等により  
延焼を抑制



燃えしる厚さの確保



燃焼後の太い柱



【施行日：公布の日から2年以内】

## 現状・改正主旨

- 耐火構造の要求性能は、階数に応じて規定されている。
  - ※ 最上階から階数4以内 …… 1時間耐火性能
  - 最上階から階数5以上14以内 …… 2時間耐火性能
  - 最上階から階数15以上 …… 3時間耐火性能
- 木造の耐火設計は中層で多くみられるようになってきているが、階数5の建築物と階数14の建築物の最下層に関して同水準の耐火性能が要求されるなど、きめ細かな基準となっていないとの指摘。

## 改正概要

- 木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物に適用する耐火性能基準を合理化し、中層建築物への木材利用の促進を図る。

現行

階数5の建築物と階数14の建築物の最下層に関して同水準の耐火性能を要求

改正

木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物に適用する耐火性能基準の合理化  
(階数5以上9以下の建築物の最下層について90分耐火性能で設計可能とする 等)

## (4) 部分的な木造化を促進する 防火規定の合理化

## 現状・改正主旨

- 耐火性能が要求される大規模建築物においては、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることが求められ、部分的な木材使用がしづらいつとの指摘。

## 改正概要

- 耐火性能が要求される大規模建築物においても、壁・床で防火上区画された範囲内で部分的な木造化を可能とし、大規模建築物への木材利用の促進を図る。

現行

耐火性能が要求される大規模建築物において、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることを要求

改正

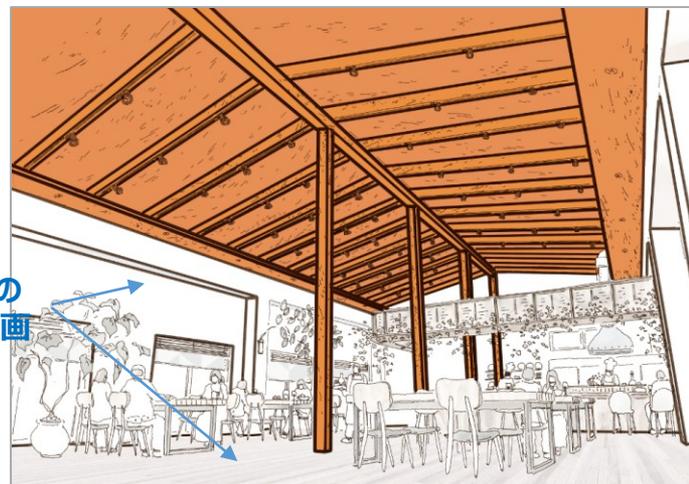
防火上・避難上支障がない範囲内で、部分的な木造化を可能とする

<政令以下で規定する防火上・避難上支障がない範囲>

壁・床で防火上区画され、当該区画外に火災の影響を及ぼさない範囲



複数階にまたがる住戸（メゾネット）内の  
中間床や壁・柱等の木造化



最上階の屋根や柱・はり等の木造化

【施行日：公布の日から2年以内】

## 現状・改正主旨

- 耐火性能が要求される大規模建築物においては、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることが求められ、低層部分の木造化がしづらいつとの指摘。

## 改正概要

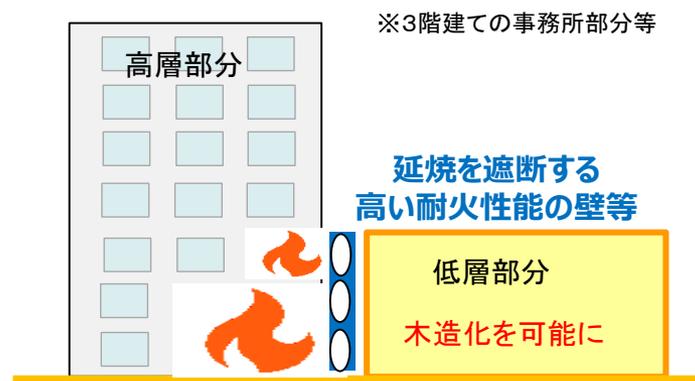
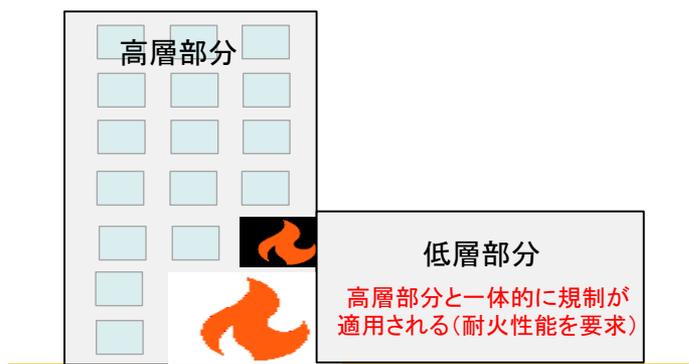
- 防火上分棟的に区画された高層・低層部分をそれぞれ防火規定上の別棟として扱うことで、低層部分の木造化を可能とし、大規模建築物への木材利用の促進を図る。

現行

低層部(例:階数3)についても  
高層部(例:階数4以上)と一体的に  
防火規制を適用し、建築物全体に  
耐火性能を要求

改正後

高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する  
渡り廊下で分棟的に区画された高層部・低層部を  
それぞれ防火規定上の別棟として扱うことで、  
低層部分の木造化を可能とする



## 現状・改正主旨

- 壁・柱等の構造部材に被覆等の防火措置がなされていない(耐火建築物・準耐火建築物でない)木造建築物については、火災時の延焼の急拡大を防止するため、1000㎡毎に防火壁を設置することを要求。
- 非耐火木造部分と一体で鉄筋コンクリート造や耐火被覆木造などの耐火構造部分を計画する場合、耐火構造部分にも、非耐火木造部分と同様に1000㎡毎に防火壁の設置が求められ、不合理との指摘。

## 改正概要

- 他の部分と防火壁で区画された耐火構造等の部分には、防火壁の設置は要さないこととする。

現行

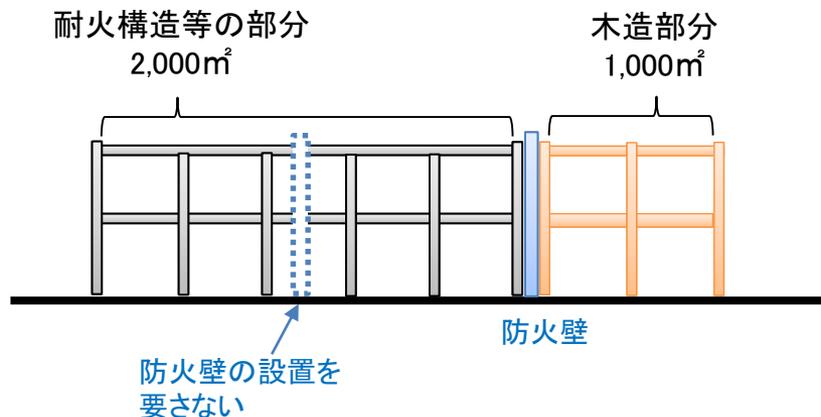
木造部分と一体で耐火構造又は準耐火構造の部分を計画する場合、耐火・準耐火構造部分にも防火壁の設置が求められる

改正

他の部分と防火壁で区画された1000㎡超の耐火・準耐火構造部分には、防火壁の設置は要さないこととする



防火壁のイメージ



## (5) 既存建築ストックの省エネ化と併せて 推進する集団規定の合理化

現状・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

【施行日：公布の日から1年以内】

現行

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

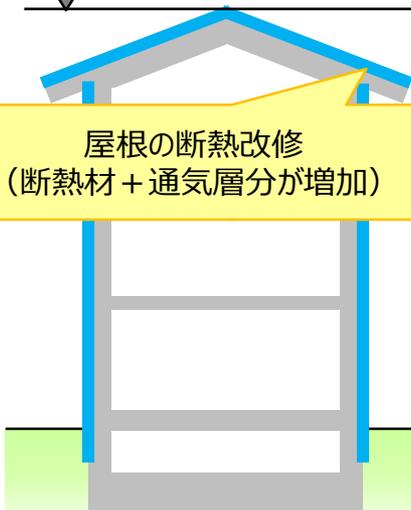
※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

<構造上やむを得ないものの例> ※ 省令で規定予定

絶対高さ制限

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。



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。

### 現状・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

【施行日：公布の日から1年以内】

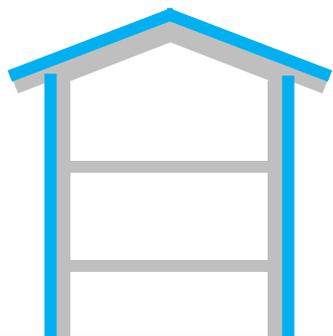
現行

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（現行では、制限の例外は限定的）

改正後

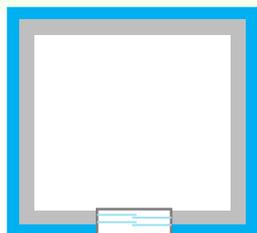
屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定予定



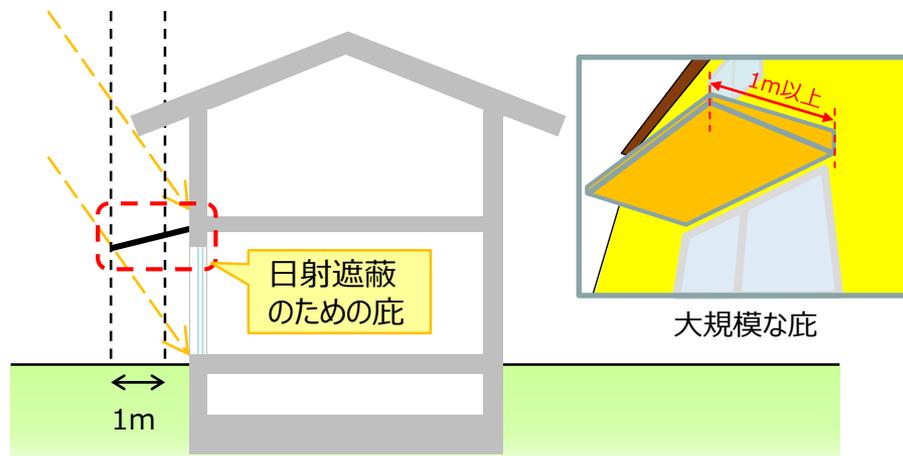
外壁の断熱改修  
(断熱材 + 通気層分が増加)

外壁の断熱化工事



・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



日射遮蔽のための庇

大規模な庇

・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

現状・改正主旨

- 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。

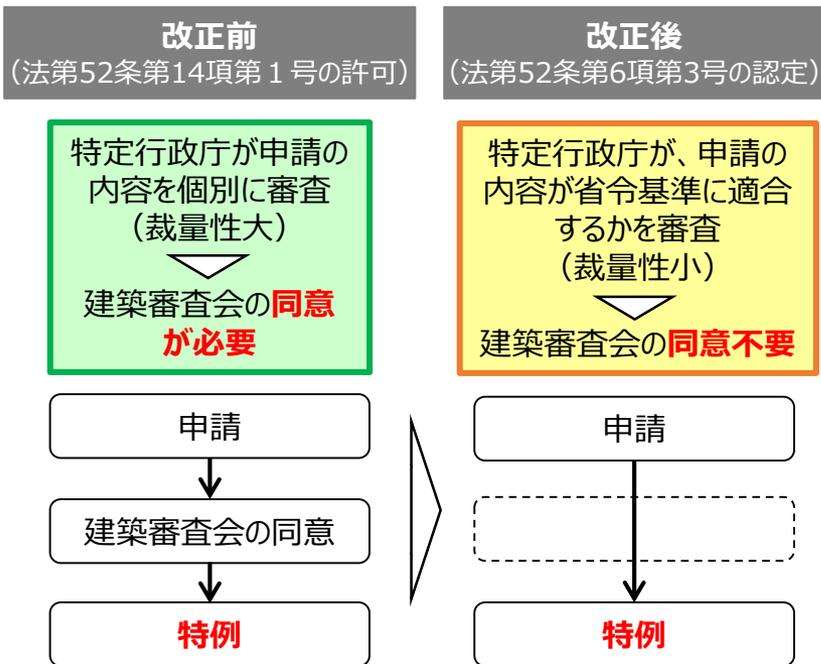
改正概要

- 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

現行
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

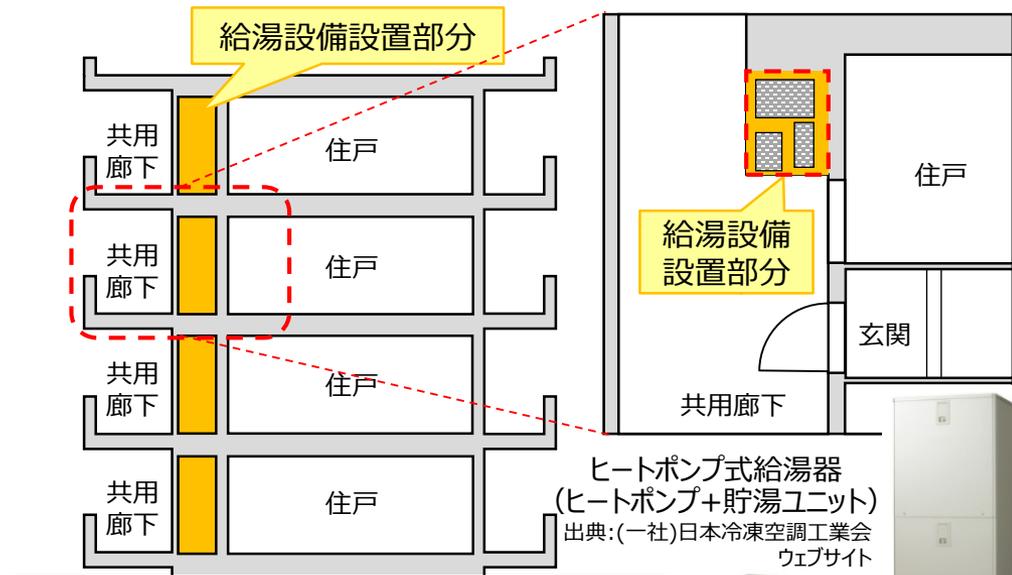
【施行日：公布の日から1年以内】

＜制度概要＞



※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＞ ※ 省令で規定予定



・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。



## (6) 既存建築ストックの長寿命化に向けた 規定の合理化

## 現状・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

現行
 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

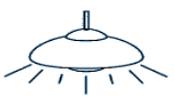
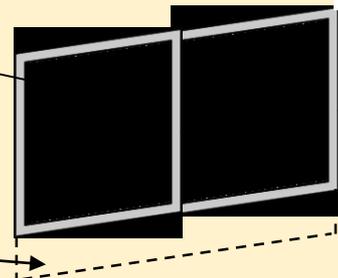
改正案
 原則1/7以上(政令措置予定)としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

## &lt;合理化イメージ&gt;

事務所から住宅へ用途変更するケース  
 ↓  
 必要な大きさの開口部を確保する改修は、代替措置によって不要

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



※ 具体の緩和条件については検討中(告示に規定予定)

# 【建築基準法第86条】 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

## 現状・改正主旨

- 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る場合に、一団の土地の区域を一の敷地とみなして集団規定等を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、一又は二以上の建築物の建築（新築、増築、改築、移転）が対象であるが、現行制度では、大規模修繕等は対象外。
- このため、無接道の敷地を含む一団の土地において、既存建築物の修繕等により省エネ性能の向上を図ろうとしても、制度を利用できない。

## 改正概要

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充

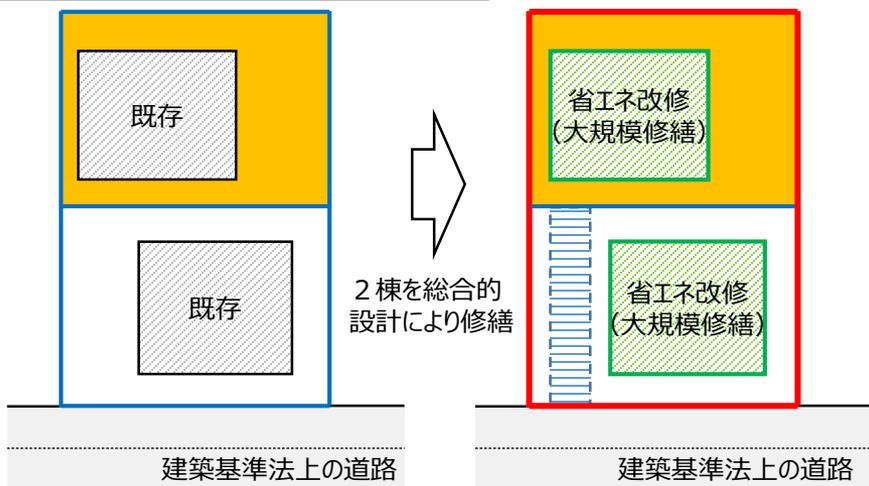
【施行日：公布の日から1年以内】

現行
建築（新築、増築、改築、移転）
➔
改正後
建築（新築、増築、改築、移転）、大規模の修繕・大規模の模様替（追加）

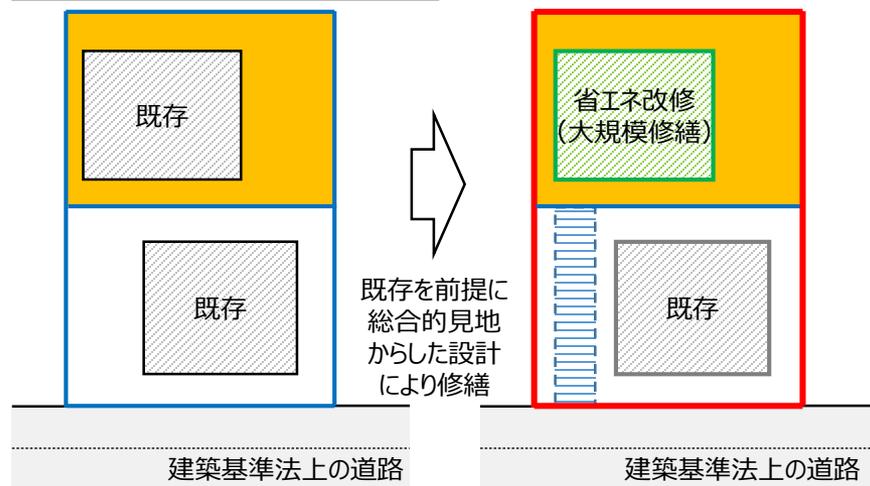
＜大規模修繕等において安全上、防火上又は衛生上支障がない例＞



### 一団地の総合的設計制度の場合



### 連担建築物設計制度の場合



・道路より奥側の建築物を含む複数の建築物を改修する際、一団地の総合的設計の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

・道路側の既存建築物を前提として、道路より奥側の建築物を改修する際、連担建築物の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

現状・改正主旨

- 既存不適格建築物について、増改築、大規模の修繕・大規模の模様替(※)、用途変更を行う場合は、原則として建築物全体を現行基準に適合させることが必要(遡及適用)。  
 ※ 壁・柱等の構造部材について過半の修繕または模様替を伴うこと
- この場合、増改築等部分とは空間的・性能的に関係のない部分を含めて防火・避難規定、集団規定への適合を求められ、建築物の所有者等にとって時間的・費用的な負担が大きいとの指摘。

改正概要

- 既存不適格建築物について、安全性の確保等を前提として、増改築時等における防火・避難規定、集団規定(接道義務、道路内建築制限)の遡及適用の合理化を図る。

現行

防火・避難規定、集団規定については増改築時等において原則現行基準適合が求められる。

※ 現行規定においても、構造規定、集団規定(接道義務、道路内建築制限を除く)においては一定の合理化を措置済。

改正

- **防火規定、防火区画規定**等について、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事を遡及適用対象外**とする。

＜政令以下で規定する改修工事の範囲＞

防火・避難上の安全性が低下しないと認められる屋根・外壁の大規模の修繕・模様替や小規模増改築(50㎡以下程度)等

- **接道義務、道路内建築制限**について、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事を遡及適用対象外**とする。

＜政令以下で規定する改修工事の範囲＞

市街地環境への影響が増大しないと認められる大規模の修繕・大規模の模様替

- **防火規定、防火区画規定**について、分棟的に区画された建築物の一分棟のみに増築等する場合は、**当該分棟部分に限って遡及適用**する。

＜政令以下で規定する分棟部分＞

高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で分棟的に区画した部分

- **廊下等の避難関係規定、内装制限、建築材料品質規定**について、**増築等をする部分に限って遡及適用**する。



今後の防火・避難対策等

直通階段が一つの建築物に係る防火・避難対策のパッケージ

2方向避難の確保等

①-1【原則】

既存の直通階段から離れた位置への直通階段の増設  
又は避難上有効なバルコニー\*の設置

\* タラップ等が設置され、  
階段を介さず直接道路  
等に安全に避難できる  
バルコニー

or

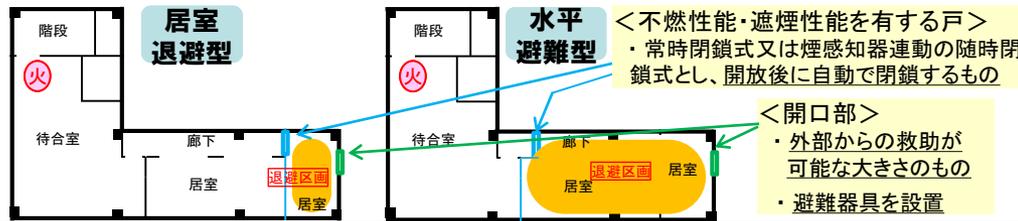
①-2【補完的な代替措置】

直通階段から離れた位置への退避区画\*の確保

\* 救助されるまでの一定の間、煙から退避できるスペース

and

(ア)建築物の安全性  
向上に向けた誘導策



※ これらの措置は、2以上の直通階段の設置等が求められない建築物を含め、新築・既築を問わず推奨

※ 上記の考え方を示した「直通階段が一つの建築物向けの火災安全改修ガイドライン(仮称)」をとりまとめ、周知を実施

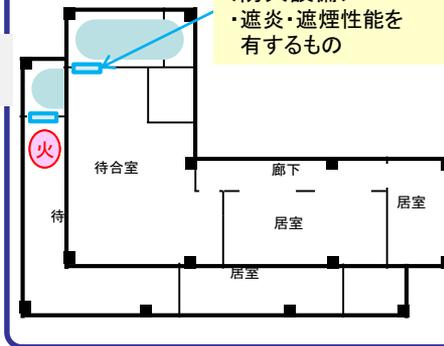
避難経路の防火・防煙対策  
／上階防煙対策

② 直通階段の

防火・防煙区画化

<防火設備>

・遮炎・遮煙性能を有するもの



所有者の改修負担軽減のための支援措置

避難訓練の指導

\* 「直通階段が一つの建築物向けの避難訓練ガイドライン(仮称)」としてとりまとめて提示し、指導を行う。

(イ)安全性向上のための  
改修推進に資する既存不  
適格建築物の増改築等  
時の規制の合理化措置

○ 現実的な避難安全性の向上を促せるよう、小規模な増改築等に際しては、人命保護の観点から(ア)①\*及び②の措置への適合を求めるとともに、これ以外の防火・避難規定については危険性が增大しない範囲で適合を求めないこととする

\* ①-1又は①-2のいずれか

※ ①-1の避難上有効なバルコニーの設置や、①-2については、各階への設置を前提としつつ、テナントの入れ替え等を通じ段階的・計画的に適合させることも可とする

(ウ)法令に違反する  
建築物への是正指導の徹  
底対策

a 消防法令違反の是正強化

※ 直通階段が一つの建築物については、重点的な立ち入り検査を実施  
※ 防火対象物点検報告の徹底を図る  
※ 命令や告発等の法的手段による厳格な措置を徹底

b 建築基準法違反の是正強化

※建築基準法違反等に係る是正指導の徹底  
※定期調査報告制度の指定可能対象範囲の拡大

研究開発

ガソリン等による火災の被害軽減に資する製品の技術開発の促進

(例) ガソリン火災を消火できるマットやブランケット、壁紙等

危険物の取扱い

ガソリンスタンドにおけるガソリンの適正販売の徹底

※消防隊による見回り等により、現在義務付けられている顧客の本人確認等の適正な運用を徹底  
※ガソリンスタンドにおける不審者発見時の警察への通報について周知徹底

# 【建築基準法第86条の7】 一定範囲内の増築等において遡及適用しない規定・範囲の追加

## 現状・改正主旨

- 集団規定のうち、建築物の高さ制限等の形態規制については、大規模修繕等を伴う省エネ改修を行う場合に、当該工事の内容によらず、既存不適格となっている規定が遡及適用されない。
- 一方、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、大規模修繕等を伴う省エネ改修を行う場合であっても現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修自体を断念せざるを得ない。

## 改正概要

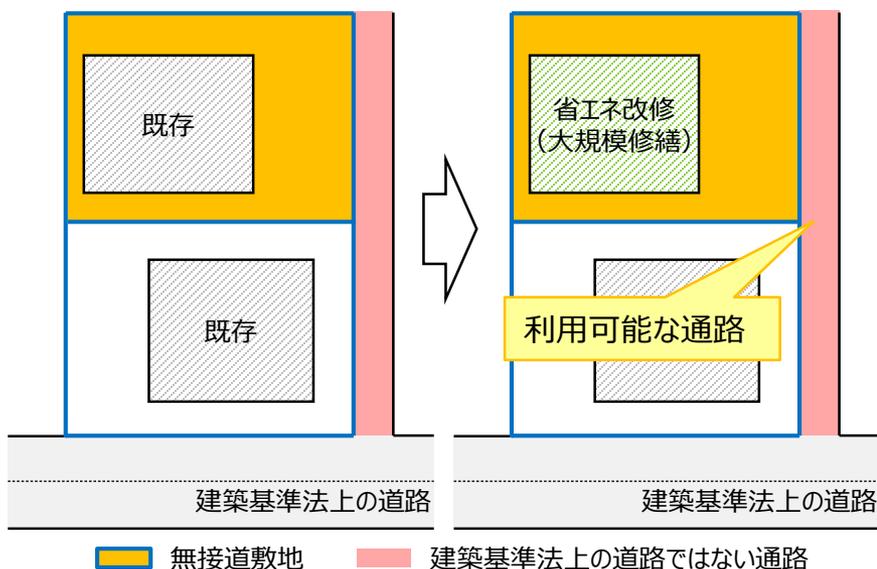
- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化



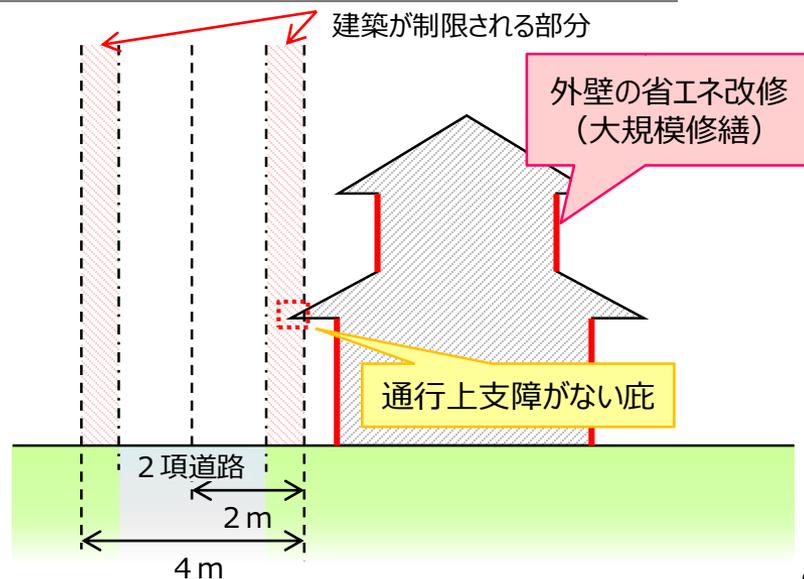
＜大規模修繕等に際して接道義務等の既存不適格が認められる例＞

【施行日：公布の日から2年以内】

### 接道義務（法第43条第1項）が不適格の例



### 道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の例



# ④建築士法

# 【建築士法第3条】 建築基準法改正に伴う二級建築士の業務独占範囲の見直し

## 現状・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のでできない木造建築物等の建築物の「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。

### 現行

延べ面積 S(m <sup>2</sup> )	高さ $\leq$ 13m かつ 軒高 $\leq$ 9m					高さ $>$ 13m または 軒高 $>$ 9m
	木造			RC造・S造等		
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建	
$S \leq 30\text{m}^2$	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		
$30\text{m}^2 < S \leq 100\text{m}^2$						
$100\text{m}^2 < S \leq 300\text{m}^2$	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		
$300\text{m}^2 < S \leq 500\text{m}^2$						
$500\text{m}^2 < S \leq 1000\text{m}^2$	特殊					
$1000\text{m}^2 < S$	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

※改正事項: 赤字下線部

延べ面積 S(m <sup>2</sup> )	高さ $\leq$ 16m					高さ $>$ 16m または 4階建 (地階を除く。)以上
	木造			RC造・S造等		
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建	
$S \leq 30\text{m}^2$	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		
$30\text{m}^2 < S \leq 100\text{m}^2$						
$100\text{m}^2 < S \leq 300\text{m}^2$	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		
$300\text{m}^2 < S \leq 500\text{m}^2$						
$500\text{m}^2 < S \leq 1000\text{m}^2$	特殊					
$1000\text{m}^2 < S$	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		

# ⑤住宅金融支援機構法

# 【住宅金融支援機構法／第13条】 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）

## 現状・改正主旨

- 機構では、住宅政策上重要でありながら、民間金融機関だけでは対応が困難な分野への直接融資を行っている。
- 個人住宅リフォームへの直接融資は、耐震改修を除き、高齢者向けの融資に限定され、省エネ改修は融資の対象とされていない。

## 改正概要

創設

住宅金融支援機構による、個人向け住宅の省エネ・再エネに資するリフォームに利用可能な低利融資制度を創設

R4年10月より

### 制度概要・融資対象

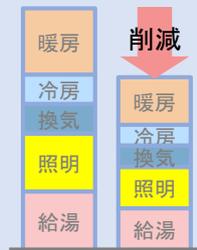
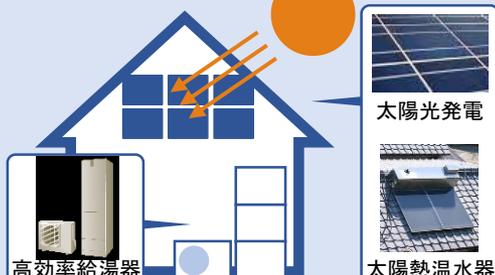
- ・ 自ら居住する住宅、セカンドハウス又は親族が居住するための住宅について、所定の省エネリフォームを含む工事が対象
- ・ 省エネ性能を著しく向上させる（ZEH水準を満たす）リフォームの場合は、金利を引き下げる
- ・ 満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例（ノンリコース型）」の利用が可能※1

### 省エネ・再エネに資するリフォーム工事（イメージ）

#### ・断熱改修工事



#### ・省エネ設備設置工事



融資額	最大500万円※2
返済期間	10年以内
金利タイプ	全期間固定金利
担保・保証	不要※1
団信	利用可能※1
物件検査	適合証明検査機関による 現場検査（第三者検査）

詳細は住宅金融支援機構のHPで公表予定（R4年9月上旬目処）

※1 高齢者向け返済特例を利用する場合、担保が必要になり、団体信用生命保険は加入できません。  
 ※2 省エネリフォームと併せて行うその他のリフォーム（キッチン等水廻りの改修、外壁塗装、間取り変更等）も対象となります。ただし、その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。

# ⑥ 施行時期について

## (1) 公布日から3月内

- 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

## (2) 公布日から1年内

- 住宅トッパー制度の拡充
- 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

## (3) 公布日から2年内

- 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

## (4) 公布日から3年内

- 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
- 構造規制の合理化
- 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し
- 二級建築士の業務独占範囲の見直し 等