

# 令和7年 一級建築士 合格目標 TAC 法改正セミナー

- 1** 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化  
(法2条第九号の二イ関係)…………… 1
- 2** 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化  
(法21条2項関係)…………… 5
- 3** 防火規制に係る別棟みなし規定の創設  
(法21条、法27条、法61条関係)…………… 7
- 4** 防火壁の設置範囲の合理化  
(法26条関係)…………… 9
- 5** 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化  
(法86条の7第3項関係)……………10
- 6** 接道義務等の規定に係る既存不適格建築物の大規模修繕等に係る規制の合理化  
(法86条の7第1項関係)……………12
- 7** 避難時倒壊防止構造の合理化  
(法27条1項関係)……………14
- 8** 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規定の合理化  
(令112条3項関係)……………15
- 9** 「排煙設備の設置を要しない火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分定める件」の一部改正  
(平成12年建設省告示第1436号関係)……………16

## 1 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化（法2条第九号のニイ関係）

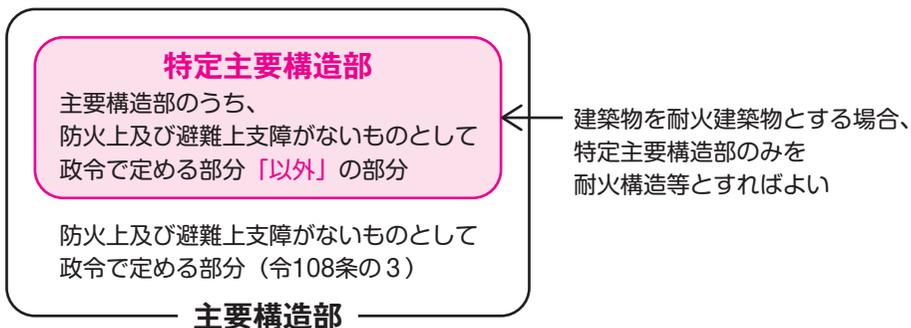
施行日：2024年4月1日

建築物を耐火建築物とするためには、主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）を耐火構造（耐火性能検証法により耐火構造とみなすものを含む。以下同じ。）とする必要がありました。しかし、木材を用いて耐火構造とすることは困難なため、建築物の木質化を阻害する要因でもありました。

そこで、法改正により、主要構造部のうち「防火上及び避難上支障がない部分」は耐火構造としなくてもよいこととされました。

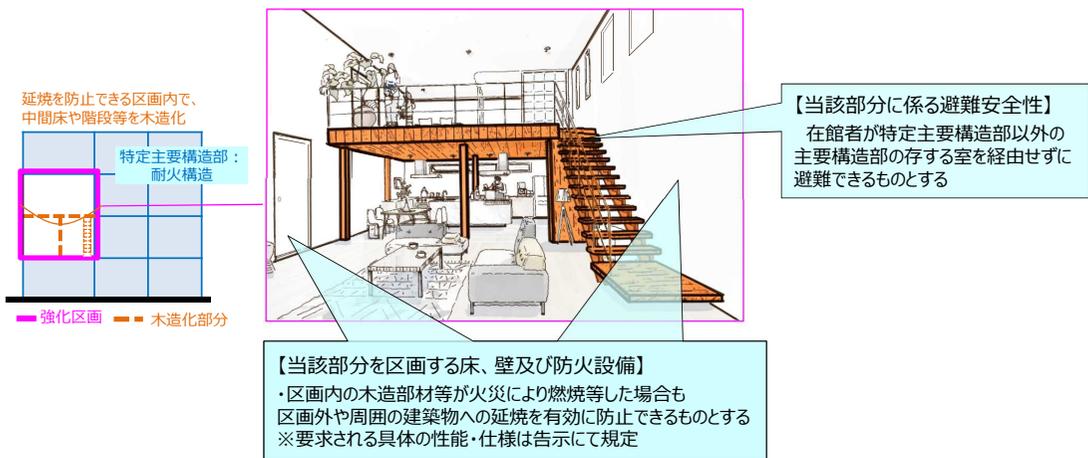
具体的には、従来からある主要構造部に追加して、「**特定主要構造部**」という用語が追加されました。特定主要構造部とは、「主要構造部のうち、防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分**以外**の部分」と定義されています。耐火建築物とするためには、主要構造部ではなく、特定主要構造部を耐火構造とすればよいという合理化がなされました。

防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分は、令108条の3に具体的に定義されました。主要構造部のうち、①所定の区画が行われ、かつ、②所定の避難の安全性が確保されている建築物の部分が該当します。この建築物の部分は、主要構造部には該当しますが、特定主要構造部には該当しないため、耐火構造とする必要がありません。



建築基準法2条九号のニイ（用語の定義）	
旧	<p>耐火建築物 次に掲げる基準に適合する建築物をいう。</p> <p>イ その<u>主要構造部</u>が(1)又は(2)のいずれかに該当すること。</p> <p>(1) 耐火構造であること。</p> <p>(2) 次に掲げる性能（外壁以外の主要構造部にあつては、(i)に掲げる性能に限る。）に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。</p> <p>(i) 当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。</p> <p>(ii) 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。</p>
	
新	<p>耐火建築物 次に掲げる基準に適合する建築物をいう。</p> <p>イ その<u>主要構造部のうち、防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分以外の部分（以下「特定主要構造部」という。）</u>が、(1)又は(2)のいずれかに該当すること。</p> <p>(1) 耐火構造であること。</p> <p>(2) 次に掲げる性能（外壁以外の特定主要構造部にあつては、(i)に掲げる性能に限る。）に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。</p> <p>(i) 当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。</p> <p>(ii) 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。</p>

建築基準法施行令108条の3（主要構造部のうち防火上及び避難上支障がない部分）	
新	<p>法第2条第九号のニイの政令で定める部分は、主要構造部のうち、次の各号のいずれにも該当する部分とする。</p> <p>一 当該部分が、床、壁又は第109条に規定する防火設備（当該部分において通常の火災が発生した場合に建築物の他の部分又は周囲への延焼を有効に防止できるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）で<u>区画</u>されたものであること。</p> <p>二 当該部分が避難の用に供する廊下その他の通路の一部となっている場合にあつては、通常の火災時において、建築物に存する者の全てが<u>当該通路を</u>經由しないで地上までの避難を終了することができるものであること。</p>



## 改正概要

- 今回の改正により、従来の「**主要構造部**」が「**特定主要構造部**」と「**損傷を許容する主要構造部（あらかしの木造で設計可能）**」の2つに分かれた。
- これを踏まえ、「主要構造部を耐火構造」「主要構造部を準耐火構造」とすることを求めている法令上の各規定は
  - ①「**特定主要構造部**」のみを対象にすれば足りるか
  - ②「**主要構造部**」全体＝「**損傷を許容する主要構造部**」+「**特定主要構造部**」の両方を引き続き対象にするかを明確にした上で、①の場合については規定上の「**主要構造部**」を「**特定主要構造部**」に改める。

### ア 規定を適用する前提条件として建築物全体の主要構造部を耐火構造、準耐火構造とすることを求める規定

- ①「**特定主要構造部**」のみを対象にすれば足りる  
(※「**主要構造部**」→「**特定主要構造部**」)

【例】

§120①表<直通階段までの歩行距離> ※青字を追記  
主要構造部が準耐火構造である場合（**特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。**）  
又は**主要構造部**が不燃材料で造られている場合

### イ 対象部材・部分単位で主要構造部を耐火構造、準耐火構造とすることを求める規定

- ②「**主要構造部**」全体を引き続き対象とする  
(※「**主要構造部**」のまま)

【例】

§112②<一時間準耐火基準> ※修正なし  
前項の一時間準耐火基準とは、**主要構造部**である壁、柱、床、はり及び屋根の構造が、次に掲げる基準に適合するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。（以下略）

（国土交通省ホームページより）

## 予想問題

1. 耐火建築物における主要構造部は、防火上及び避難上支障がない部分についても、「耐火構造」又は「当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えるものとして、所定の技術的基準に適合する構造」のいずれかに該当するものとしなければならない。

### 【解説】

1. 誤り。法2条九号の二イ本文により、主要構造部ではなく、特定主要構造部を「耐火構造」又は「当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えるものとして、所定の技術的基準に適合する構造」のいずれかに該当するものとしなければならない。同号により、特定主要構造部とは、「主要構造部のうち、防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分以外の部分」と定義されている。

## 2 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化（法21条2項関係）

施行日：2024年4月1日

大規模木造建築物は、火災発生後、早期に全館に延焼する可能性があります。そうになると、大量の放射熱により消防活動ができず、周辺に大きな延焼危害が生じる事態となる危険性があります。そこで、延べ面積が3,000㎡を超える木造建築物は、「①主要構造部を耐火構造とする」又は「②床面積3,000㎡以内に所定の区画を行う」のいずれかの基準に適合させる必要がありました（法21条2項）。

今回の法改正により、蓄積された技術的知見を踏まえ、認められる構造方法が整理されました。

改正後、延べ面積が3,000㎡を超える木造建築物は、下記3つの構造方法のいずれかに適合させる必要があります。

- ①主要構造部等をいわゆる**周辺危害防止構造**（建築物の周囲への放射熱（受熱量）の影響が避難上及び消火上必要な機能の確保に支障を及ぼさないものとなるよう、国土交通大臣が定める算出方法によって算出される「建築物の周囲における熱量が規定値以上となる建築物の周囲の土地の面積（**周辺高火熱面積**）」が、一定規模以下となるような構造）とすること（令109条の7第1項一号）
- ②特定主要構造部をいわゆる**火災時倒壊防止構造**（令109条の5各号のいずれかに掲げる基準（小規模建築物を対象とした簡易な仕様を除く。）に適合するもの）とすること（令109条の7第1項二号及び令109条の5第一号）
- ③特定主要構造部を**耐火構造**とすること（令109条の7第1項二号及び令109条の5二号）

①の周辺危害防止建築物は、今回の法改正によって新たに追加された構造方法です。

②の火災時倒壊防止構造は、法21条1項で既に定められていた構造方法です。

### 法21条2項に適合させる方法

改正前		改正後
①主要構造部を耐火構造とすること ②床面積3,000㎡以内に所定の区画を行うこと		①主要構造部の部分・これらに類する建築物の部分並びに防火設備の構造を <b>周辺危害防止構造</b> とすること ②特定主要構造部を <b>火災時倒壊防止構造</b> とすること ③特定主要構造部を <b>耐火構造</b> とすること

建築基準法21条2項（大規模の建築物の主要構造部等）	
旧	<p>延べ面積が3,000㎡を超える建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の前項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、次の各号のいずれかに適合するものとしなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 第2条第九号の二イに掲げる基準に適合するものであること。</li> <li>二 壁、柱、床その他の建築物の部分又は防火戸その他の政令で定める防火設備（以下この号において「壁等」という。）のうち、通常の火災による延焼を防止するために当該壁等に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものによって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ3,000㎡以内としたものであること。</li> </ul>
	
新	<p>延べ面積が3,000㎡を超える建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の前項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、その壁、柱、床その他の建築物の部分又は防火戸その他の政令で定める防火設備を通常の火災時における火熱が当該建築物の周囲に防火上有害な影響を及ぼすことを防止するためにこれらに必要とされる性能に関して政令【補足：令109条の7】で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。</p>

建築基準法施行令109条の7（大規模の建築物の壁、柱、床その他の部分又は防火設備の性能に関する技術的基準）	
新	<p>法第21条第2項の政令で定める技術的基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 主要構造部の部分及び袖壁、塀その他これらに類する建築物の部分並びに防火設備の構造が、当該建築物の周辺高火熱面積の規模を避難上及び消火上必要な機能の確保に支障を及ぼさないものとして国土交通大臣が定める規模以下とすることができるものであること。【補足：周辺危害防止構造の内容】</li> <li>二 特定主要構造部が第109条の5各号のいずれかに掲げる基準に適合するものであること。【補足：火災時倒壊防止構造、耐火構造の内容】</li> </ul> <p>2 前項第一号の「周辺高火熱面積」とは、建築物の屋内において発生する通常の火災による熱量により、当該建築物の用途及び規模並びに消火設備の設置の状況及び構造に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した当該建築物の周囲の土地における熱量が、人の生命又は身体に危険を及ぼすおそれがあるものとして国土交通大臣が定める熱量を超えることとなる場合における当該土地の面積をいう。</p>

### 3 防火規制に係る別棟みなし規定の創設（法21条、法27条、法61条関係）

施行日：2024年4月1日

建築物は、別棟とみなしたほうが有利になることがあります。例えば、建築物をエキべつむねスパンションジョイントで接続した場合、構造規定（法20条）は別棟とみなされ検討することができるので、異なる構造計算を行うことができ、木造と鉄骨造・鉄筋コンクリート造の混構造の計画が可能となります。

一方、防火規制に関しては別棟規定が少なく、防火面で厳しい規制を受ける木造と、鉄骨造・鉄筋コンクリート造による混構造の計画が困難でした。

そこで、主要構造部の一部に木材を利用する混構造建築物の設計ニーズの増大に応じるため、技術的知見の蓄積を踏まえ、防火規制について、別棟みなし規定が追加されました。

具体的には、下記の適用において、建築物が2以上の部分で構成され、当該2以上の部分が火熱遮断壁等で区画されている場合には、当該2以上の部分を別の建築物として取扱うことが可能となりました。

- ・法21条（大規模の建築物の主要構造部等）
- ・法27条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）
- ・法61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）

これらの3つは、建築物の主要構造部に関する規定です。所定の条件に該当する建築物は、建築物の主要構造部を耐火構造とするなどの規制の対象となります。これを別棟の規定としてみなすことで、切り離された木造部分において、主要構造部の規制の適用を除外することができるというものです。

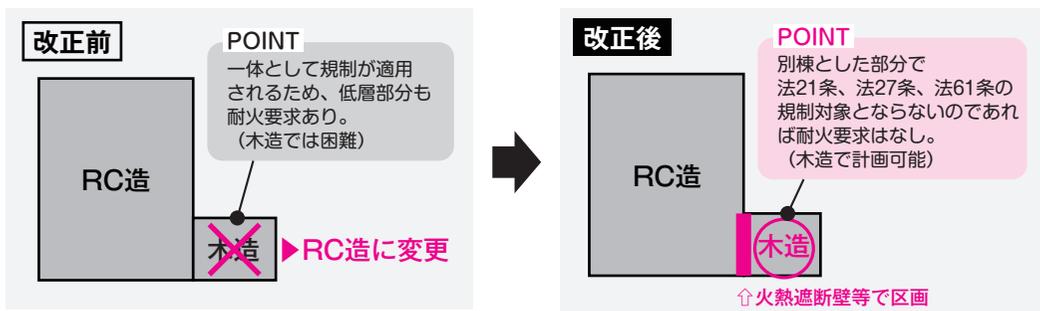
火熱遮断壁等とは、令109条の8に定められており、用語としては今回の法改正によって追加されたものですが、区画方法は従来の法21条2項二号で定められていた「壁等」による方法をベースとして、合理化しています。

建築基準法21条3項（大規模の建築物の主要構造部等）	
新設	前2項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令（令109条の8）で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

建築基準法27条4項（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）	
新設	前3項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令（令109条の8）で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

<b>建築基準法61条2項（防火地域及び準防火地域内の建築物）</b>	
新設	前項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令（令109条の8）で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

<b>建築基準法施行令109条の8（別の建築物とみなすことができる部分）</b>	
新設	<p>法第21条第3項、法第27条第4項（法第87条第3項において準用する場合を含む。）及び法第61条第2項の政令で定める部分は、建築物が火熱遮断壁等（壁、柱、床その他の建築物の部分又は第109条に規定する防火設備（以下この条において「壁等」という。）のうち、次に掲げる技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。以下同じ。）で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 当該壁等に通常の火災による火熱が火災継続予測時間（建築物の構造、建築設備及び用途に応じて火災が継続することが予測される時間をいう。以下この条において同じ。）加えられた場合に、当該壁等が構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。</li> <li>二 当該壁等に通常の火災による火熱が火災継続予測時間加えられた場合に、当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）のうち防火上支障がないものとして国土交通大臣が定めるもの以外のもの（口において「特定非加熱面」という。）の温度が、次のイ又は口に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又は口に定める温度以上に上昇しないものであること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 口に掲げる場合以外の場合 可燃物燃焼温度</li> <li>ロ 当該壁等が第109条に規定する防火設備である場合において、特定非加熱面が面する室について、国土交通大臣が定める基準に従い、内装の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ることその他これに準ずる措置が講じられているとき 可燃物燃焼温度を超える温度であつて当該措置によって当該室における延焼を防止することができる温度として国土交通大臣が定める温度</li> </ul> </li> <li>三 当該壁等に屋内において発生する通常の火災による火熱が火災継続予測時間加えられた場合に、当該壁等が屋外に火災を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること。</li> <li>四 当該壁等に通常の火災による当該壁等以外の建築物の部分の倒壊によって生ずる応力が伝えられた場合に、当該壁等の一部が損傷してもなおその自立する構造が保持されることその他国土交通大臣が定める機能が確保されることにより、当該建築物の他の部分に防火上有害な変形、亀裂その他の損傷を生じさせないものであること。</li> <li>五 当該壁等が、通常の火災時において、当該壁等以外の建築物の部分から屋外に出た火災による当該建築物の他の部分への延焼を有効に防止できるものであること。</li> </ul>



#### 4 防火壁の設置範囲の合理化（法26条関係）

施行日：2024年4月1日

耐火建築物・準耐火建築物となっていない木造建築物については、1,000㎡ごとに防火壁を設置することが要求されます。しかし、木造建築物と一体で、耐火建築物である鉄筋コンクリート造などを計画する場合、耐火建築物部分にも1,000㎡ごとに防火壁を設置することが求められます。

そこで、法改正により、木造建築物と鉄筋コンクリート造などを防火壁などで有効に区画すれば、鉄筋コンクリート造の部分については、1,000㎡を超える場合であっても防火壁などの設置は不要となります。

具体的には、下記の3つ全ての条件を満たした場合、その「特定部分」は耐火建築物又は準耐火建築物とみなして、防火壁の設置は不要となります。

- ① 特定部分（防火壁又は防火床によって有効に区画された部分）を有する建築物であること
- ② 特定部分の「特定主要構造部を耐火構造」又は「主要構造部を準耐火構造」とすること
- ③ 特定部分の外壁の開口部に防火設備を設けること

建築基準法26条2項（防火壁等）	
新	<p>防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって他の部分と有効に区画されている部分（以下この項において「特定部分」という。）を有する建築物であって、当該建築物の特定部分が次の各号のいずれかに該当し、かつ、当該特定部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に第2条第九号の二に規定する防火設備を有するものに係る前項の規定の適用については、当該建築物の特定部分及び他の部分をそれぞれ別の建築物とみなし、かつ、当該特定部分を同項第一号に該当する建築物とみなす。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 当該特定部分の特定主要構造部が耐火構造であるもの又は第2条第九号の二イ(2)に規定する性能と同等の性能を有するものとして国土交通大臣が定める基準に適合するもの</li> <li>二 当該特定部分の主要構造部が準耐火構造であるもの又はこれと同等の準耐火性能を有するものとして国土交通大臣が定める基準に適合するもの（前号に該当するものを除く。）</li> </ol>

## 5 防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化 (法86条の7第3項関係)

施行日：2024年4月1日

既存不適格建築物を増築等する場合、原則として、現行の規定が適用されます。ただし、所定の条件を満たすことで、適用されないという緩和を受けることができます。

この緩和に「防火避難規定」に係る内容が追加されました。

具体的には、下記の条件を満たす増改築等に対して、防火避難規定に係る既存不適格建築物の増築等の緩和が追加されました。

- ①小規模な増改築
- ②規定上別棟とみなすことのできる部分の増改築
- ③部分適用における制限の緩和
- ④用途の変更における制限の緩和

### ①小規模な増改築

この緩和については、従来からあった構造耐力（法20条）の既存不適格建築物の増築に対しての緩和規定（第137条の2第三号）と似ています。増改築に係る対象床面積が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20以下である小規模な増改築をする場合で、既存部分の危険性が増加しない等の条件を満たすものについては、既存不適格のまま増改築を行うことができます。対象となる規定と法文は下記の通りです。

適用されなくなる規定	左の規定を適用しない範囲を定める政令
法21条1項 (大規模の建築物の主要構造部等)	令137条の2の2第1項 (大規模の建築物の主要構造部等関係)
法22条1項 (屋根)	令137条の2の3 (屋根関係)
法23条 (外壁)	令137条の2の4第二号 (外壁関係)
法25条 (大規模の木造建築物等の外壁等)	令137条の2の5 (大規模の木造建築物等の外壁等関係)
法35条 (階段等に関する技術的基準)	令137条の6の2第2項 (階段等関係)
法35条（敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準）	令137条の6の3第2項 (敷地内の避難上及び消火上必要な通路関係)
法36条 (防火壁等に関する技術的基準)	令137条の6の4第2項口 (防火壁及び防火区画関係)
法62条 (屋根)	令137条の11の2 (防火地域及び準防火地域内の建築物の屋根関係)

## ②規定上別棟とみなすことのできる部分の増改築

この緩和については、「**2**大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化」の内容と似ています。建築物の2以上の部分が火熱遮断壁等で区画されている場合には、当該2以上の部分を防火規制の適用上別の建築物として取り扱うことができます。つまり、火熱遮断壁等で分離された部分の一方を増築等する場合、増築等をする部分以外の部分は現行規定への適合が求められなくなります。

適用されなくなる規定	左の規定を適用しない範囲を定める政令
法21条2項 (大規模の建築物の主要構造部等)	令137条の2の2第2項 (大規模の建築物の主要構造部等関係)
法23条 (外壁)	令137条の2の4第一号 (外壁関係)
法36条 (防火壁等に関する技術的基準)	令137条の6の4第2項イ (防火壁及び防火区画関係)

## ③部分適用における制限の緩和

この緩和については、特に条件を満たすことなく、既存部分に適用できます。法86条の7第3項では、建築物の部分に係る規定に係る既存不適格建築物において増築等する場合、既存部分について現行の規定への適合を求めないことが定められています。この緩和規定に、**令119条（廊下幅）**、**令5章4節（非常用の照明装置）**、**令5章5節（非常用の進入口）**及び**法35条の2（内装制限）**が追加されました。

建築基準法86条の7第3項（既存の建築物に対する制限の緩和）	
旧	第3条第2項の規定により第28条、第28条の2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第29条から第32条まで、第34条第1項、第35条の3又は第36条（防火壁、防火床、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。
↓	
新	第3条第2項の規定により第28条、第28条の2（同条第三号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第29条から第32条まで、第34条第1項、 <u>第35条（同条の廊下並びに非常用の照明装置及び進入口に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（第87条第4項において「廊下等に関する技術的基準」という。）に係る部分に限る。）</u> 、第35条の2、第35条の3、第36条（防火壁、防火床、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）又は第37条の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

#### ④用途の変更における制限の緩和

この緩和については、具体的には、既存不適格建築物を用途変更する場合の緩和規定として、**法27条、第35条、法35条の2**に関する緩和が追加されました。

建築基準法87条4項（用途の変更に対するこの法律の準用）	
旧	第86条の7第2項（第35条に係る部分に限る。）及び第86条の7第3項（第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条の3又は第36条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第3条第2項の規定により第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条、第35条の3又は第36条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第86条の7第2項及び第3項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項」とあるのは「第87条第3項」と読み替えるものとする。
	
新	第86条の7第2項（第27条又は第35条（階段等に関する技術的基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）及び第86条の7第3項（第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条（廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）、第35条の2、第35条の3又は第36条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第3条第2項の規定により第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、 <u>第35条（階段等に関する技術的基準及び廊下等に関する技術的基準に係る部分に限る。）又は第35条の2から第36条までの規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について</u> 準用する。この場合において、第86条の7第2項及び第3項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第3条第3項」とあるのは「第87条第3項」と読み替えるものとする。

## 6 接道義務等の規定に係る既存不適格建築物の大規模修繕等に係る規制の合理化（法86条の7第1項関係）

施行日：2024年4月1日

現行では、集団規定のうち、建築物の高さ制限等については、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適用されません。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この対象ではありません。つまり、無接道になっている建築物などについては、大規模修繕等を伴う省エネ改修を行う場合であっても、現行の規定が適用されてしまうため、省エネ改修自体ができませんでした。

そこで、法改正により、**既存不適格建築物の大規模修繕等**について、安全性等の確保を前提に**接道義務（法43条）と道路内の建築制限（法44条）**の適用を合理化し、所定の条件を満たすことで、**現行の規定を適用しないこと**となりました。所定の条件は令137条の12第6項及び7項に記載されており、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものである必要があります。**

建築基準法86条の7第1項（既存の建築物に対する制限の緩和）

旧 第3条第2項（第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第87条及び第87条の2において同じ。）の規定により第20条、第26条、第27条、第28条の2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第30条、第34条第2項、第47条、第48条第1項から第14項まで、第51条、第52条第1項、第2項若しくは第7項、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第1項、第56条第1項、第56条の2第1項、第57条の4第1項、第57条の5第1項、第58条第1項、第59条第1項若しくは第2項、第60条第1項若しくは第2項、第60条の2第1項若しくは第2項、第60条の2の2第1項から第3項まで、第60条の3第1項若しくは第2項、第61条、第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は第68条第1項若しくは第2項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第3条第2項の規定により第20条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第3条第3項（第三号及び第四号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。



新 第3条第2項（第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第87条及び第87条の2において同じ。）の規定により第20条、第21条、第22条第1項、第23条、第25条から第27条まで、第28条の2（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）、第30条、第34条第2項、第35条（同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項及び第87条第4項において「階段等に関する技術的基準」という。）並びに第35条の敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第36条（同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項において「防火壁等に関する技術的基準」という。）に係る部分に限る。）、第43条第1項、第44条第1項、第47条、第48条第1項から第14項まで、第51条、第52条第1項、第2項若しくは第7項、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第1項、第56条第1項、第56条の2第1項、第57条の4第1項、第57条の5第1項、第58条第1項、第59条第1項若しくは第2項、第60条第1項若しくは第2項、第60条の2第1項若しくは第2項、第60条の2の2第1項から第3項まで、第60条の3第1項若しくは第2項、第61条、第62条、第67条第1項若しくは第5項から第7項まで又は第68条第1項若しくは第2項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第3条第2項の規定により第20条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第3条第3項（第三号及び第四号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

建築基準法施行令137条の12第6項（大規模の修繕又は大規模の模様替）	
新	法第3条第2項の規定により法第43条第1項の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であって、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

建築基準法施行令137条の12第7項（大規模の修繕又は大規模の模様替）	
新	法第3条第2項の規定により法第44条第1項の規定の適用を受けない建築物についての法第86条の7第1項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の形態の変更（他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であって、特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

## 7 避難時倒壊防止構造の合理化（法27条1項関係）

施行日：2024年4月1日

建築基準法で、主要構造部に関する規定は主として3つあります。

対象となる条件が異なるため、建築物によっては、複数の構造・性能に適合させる必要があります。例えば、木造4階建ての共同住宅などであれば、法21条と法27条1項のどちらにも該当します。つまり、主要構造部を「火災時倒壊防止構造」とした上で、「避難時倒壊防止構造」にも適合させる必要があり、計画が複雑になっていました。

そこで、法27条に適合させる方法として、従来からあった「避難時倒壊防止構造」に適合するものとして、「火災時倒壊防止構造」を追加することとなりました。

法律	内容	求められる構造・性能			
		旧		新	
法21条	大規模の建築物の主要構造部等	火災時倒壊防止構造	➡	火災時倒壊防止構造	
法27条	耐火建築物等としなければならない特殊建築物	1項		避難時倒壊防止構造	避難時倒壊防止構造又は火災時倒壊防止構造
		2項		耐火建築物	耐火建築物
		3項		耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物又は準耐火建築物
法61条	防火地域及び準防火地域内の建築物	延焼防止建築物/準延焼防止建築物		延焼防止建築物/準延焼防止建築物	

この改正により、法21条と法27条1項の2つの適用を受ける建築物は、火災時倒壊防止構造とするだけで適合することとなり、計画しやすくなりました。

建築基準法施行令110条（法第27条第1項に規定する特殊建築物の特定主要構造部の性能に関する技術的基準）	
旧	(一号省略) 二 第107条各号又は第108条の3第1項第一号イ及びロに掲げる基準
	
新	(一号省略) 二 第109条の5各号のいずれかに掲げる基準

※令109条の5では、一号で「火災時倒壊防止構造」を、二号で「耐火性能（令107条各号）と耐火性能検証法（第108条の4第1項第一号イ及びロ）」を定めています。

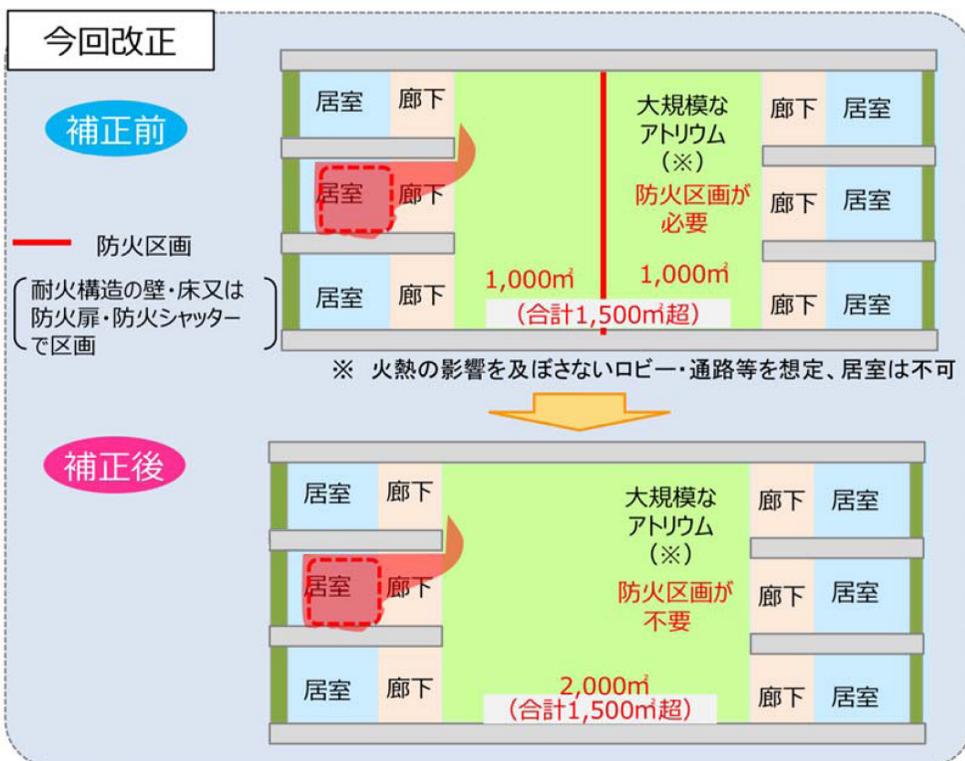
## 8 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規定の合理化（令112条3項関係）

施行日：2024年4月1日

2020年の法改正により、建築物と所定の条件を満たすアトリウム空間については、面積区画がされているものとみなされることとなり、面積区画が不要となりました。しかし、アトリウム空間（「空間部分」）自体が1,500㎡を超える場合、アトリウム空間内で面積区画が必要となってしまい、大規模なアトリウム空間の計画ができませんでした。

そこで、アトリウム空間（「空間部分」）自体の面積区画も不要となる規定が追加されました。

建築基準法施行令112条3項（防火区画）	
旧	主要構造部を耐火構造とした建築物の2以上の部分が当該建築物の吹抜きとなっている部分その他の一定の規模以上の空間が確保されている部分（以下この項において「空間部分」という。）に接する場合において、当該2以上の部分の構造が通常の火災時において相互に火熱による防火上有害な影響を及ぼさないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものである場合においては、当該2以上の部分と当該空間部分とが特定防火設備で区画されているものとみなして、第1項の規定を適用する。
	
新	特定主要構造部を耐火構造とした建築物の2以上の部分が当該建築物の吹抜きとなっている部分その他の一定の規模以上の空間が確保されている部分（以下この項において「空間部分」という。）に接する場合において、当該2以上の部分の構造が通常の火災時において相互に火熱による防火上有害な影響を及ぼさないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであるときは、当該2以上の部分と当該空間部分とが特定防火設備で区画されているものとみなして、第1項の規定を適用する。 <u>この場合において、同項ただし書中「ものに」とあるのは、「もの又は第3項の規定が適用される建築物の同項に規定する空間部分に」とする。</u>



(国土交通省ホームページより)

## 9 「排煙設備の設置を要しない火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分」の一部改正（平成12年建設省告示第1436号関係）

施行日：2024年4月1日

令126条の2第1項五号により、H12告示1436号に該当する建築物・建築物の部分は排煙設備を要しないこととされています。今回の法改正により、排煙免除となる要件が追加されました。

H12告示1436号第4ロ、ハ、へ(3)の追加により、所定の条件を満たした建築物・建築物の部分は排煙設備を要しないこととなりました。ただし、新設の用語となる**特定配慮特殊建築物**（病院、診療所、児童福祉施設等、自動車車庫等の特定の用途など、同告示第4ロ(1)(2)で定義）については排煙免除の対象から除かれています。

- ロ 階数が2以下で、かつ、延べ面積が500㎡以下の建築物（令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備を設けたものに限り、次の(1)又は(2)のいずれかに該当するもの（以下「特定配慮特殊建築物」という。）を除く。）の部分であって、各居室に屋外への出口等（屋外への出口、バルコニー又は屋外への出口に近接した出口をいう。以下同じ。）（当該各居室の各部分から当該屋外への出口等まで及び当該屋外への出口等から道までの避難上支障がないものに限る。）その他当該各居室に存する者が容易に道に避難することができる出口が設けられているもの
- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第1（い）欄(1)項に掲げる用途又は病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)若しくは児童福祉施設等（令第115条の3第一号に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。）(入所する者の使用するものに限る。)の用途に供するもの
  - (2) 令第128条の4第1項第二号又は第三号に掲げる用途に供するもの
- ハ 階数が2以下で、かつ、延べ面積が500㎡以下の建築物（令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備を設けたものに限り、特定配慮特殊建築物を除く。）の部分（当該部分以外の部分と間仕切壁又は令第112条第12項に規定する10分間防火設備（当該部分にスプリンクラー設備その他これに類するものを設け、若しくは消火上有効な措置が講じられている場合又は当該部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とした場合にあつては、戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。））で同条第19項第二号に規定する構造であるもので区画されているものに限る。）で、次に掲げる基準に適合する部分
- (1) 床面積が50㎡(天井の高さが3 m以上である場合にあつては、100㎡)以内であること。
  - (2) 各居室の各部分から避難階における屋外への出口又は令第123条第2項に規定する屋外に設ける避難階段に通ずる出入口の一に至る歩行距離が25m以下であること。
- (ニ・ホ省略)
- ヘ 高さ31m以下の建築物の部分（法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分で、地階に存するものを除く。）で、室（居室を除く。）にあつては(1)又は(2)のいずれか、居室にあつては(3)から(5)まで（特定配慮特殊建築物の居室にあつては、(4)又は(5)）のいずれかに該当するもの
- ((1)(2)省略)
- (3)床面積が50㎡（天井の高さが3 m以上である場合にあつては、100㎡）以内で、当該部分以外の部分と準耐火構造の間仕切壁又は法第2条第九号の二ロに規定する防火設備（当該部分にスプリンクラー設備その他これに類するものを設け、若しくは消火上有効な措置が講じられている場合又は当該部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とした場合にあつては、間仕切壁又は令第112条第12項に規定する10分間防火設備）で同条第19項第二号に規定する構造であるもので区画されていること。
- ((4)(5)省略)