

建築基準法施行令及び関連省令・告示の改正について

— 容積率制限及び既存不適格建築物に係る規制の合理化 —

近年、防災意識の高まりから備蓄倉庫等を設置する事例が増えていることを受け、建築物の部分である備蓄倉庫等について容積率規制に係る延べ面積の算定方法の合理化が図られました。

また、国際競争力強化等の新たなニーズに対応し、一定の安全性が確保されている既存建築物の活用を促進するため、既存部分の 1/2 を超える大規模な増改築について新たに特例措置も講じられました。

これらに伴い、政令等の一部改正が行われ、平成 24 年 9 月 20 日に施行されました。

詳細については国土交通省ホームページ等にて各自ご確認をお願いいたします。

I. 改正の概要

容積率制限及び既存不適格建築物に係る規制に関する、令第 2 条、令第 137 条の 2、令第 137 条の 8 及び平 17 国交告第 566 号が改正された。

(1) 容積率規制に係る延べ面積の算定方法の合理化【令第 2 条第 1 項第 4 号・第 3 項関係】

建築物に下表①の部分設ける場合、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計[※]に、それぞれ同表②に掲げる割合を乗じて得た面積を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた。

※ 同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、それらの建築物の各階の床面積の合計の和

①	②
専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 (以下「備蓄倉庫部分」という。)	1/50
蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分 (以下「蓄電池設置部分」という。)	1/50
自家発電設備を設ける部分 (以下「自家発電設備設置部分」という。)	1/100
貯水槽を設ける部分 (以下「貯水槽設置部分」という。)	1/100

(2) 既存不適格建築物に係る規制の合理化

1) 構造耐力について【令第 137 条の 2 関係】

法第 3 条第 2 項により法第 20 条の規定の適用を受けない既存不適格建築物に係る増築又は改築(以下「増築等」という。)について、増築等に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の 1/2 を超える大規模な増築等を行う場合、従来は建築物全体を現行の構造耐力規定に適合させる必要があった。

今回の改正では、増築等に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の 1/2 以下の増築等を行う場合と同様に、既存部分の構造耐力規定について制限の緩和の対象となり、以下のような対応が可能となった。

〈基準時における延べ面積の1/2を超える増築等を行う場合の対応〉

①増築等に係る部分（増築等の部分）

以下の構造耐力規定に適合させる →従来と同様に現行法が適用される

- ・令第3章(構造強度)
- ・令第129条の2の4(建築設備の構造強度)
- ・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定

②増築等に係る部分以外の部分（既存部分）

増築等の部分と既存部分の接続方法により、以下の構造耐力規定に適合させる

→以下の構造耐力規定についてのみが遡及適用される

○増築等の部分と既存部分が構造上一体となっている場合

- ・令第3章第8節(構造計算)
- ・耐久性等関係規定
- ・平17国交告第566号第1(建築設備及び屋根ふき材等関連基準)

○増築等の部分と既存部分が構造上分離している場合(エキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接する)

- ・耐久性等関係規定
- ・平17国交告第566号第2(建築設備及び屋根ふき材等関連基準+耐震診断基準等※)

※建築物の構造耐力上主要な部分は、以下のイ又はロの対応とする

- イ 構造計算によって構造耐力上安全であることを確認する
- ロ 耐震診断基準により地震に対して安全な構造であることを確認する
(耐震診断基準には、新耐震基準も含まれる)

2)容積率の対象から除外される床面積について【令第137条の8関係】

法第3条第2項により法第52条第1項、第2項若しくは第7項又は法第60条第1項(建築物の高さに係る部分を除く。)の規定の適用を受けない既存不適格建築物に係る増築等について、従来は、増築等に係る部分が一定の範囲内である自動車車庫等部分が対象であった。

今回の改正により、一定の範囲内の備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分である場合も認められることとなった。

(3)関連するその他の改正について

政令等の改正に伴い、規則についても、第1条の3第1項表2の容積率及び既存の建築物に対する制限の緩和の規定に関する内容や、確認申請書第三面(別記第二号様式)及び建築計画概要書第二面(別記第三号様式)の延べ面積に関する内容等が改正された。

また、都市再生特別措置法施行規則及び津波防災地域づくりに関する法律施行規則についても改正が行われた。

II. 新旧対照表 (傍線部分は改正部分)

【建築基準法施行令】

旧	新
<p>(面積、高さ等の算定方法)</p> <p>第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一～三 (略)</p> <p>四 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第52条第1項に規定する延べ面積(建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。)には、<u>自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)</u>の用途に供する部分の床面積を算入しない。</p> <p>五～八 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第1項第四号ただし書の規定は、同項に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分の床面積については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の1/5を限度として適用するものとする。</p> <p>4 (略)</p> <p>(構造耐力関係)</p> <p>第137条の2 法第3条第2項の規定により法第20条の規定の適用を受けない建築物(同条第一号に掲げる建築物及び法第86条の7第2項の規定により法第20条の規定の適用を受けない部分を除く。第137条の12第1項において同じ。)について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれかに該当することとする。</p>	<p>(面積、高さ等の算定方法)</p> <p>第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一～三 (略)</p> <p>四 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第52条第1項に規定する延べ面積(建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。)には、<u>次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。</u></p> <p><u>イ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)</u>の用途に供する部分(第3項第一号及び第137条の8において「自動車車庫等部分」という。)</p> <p><u>ロ 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分(第3項第二号及び第137条の8において「備蓄倉庫部分」という。)</u></p> <p><u>ハ 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分(第3項第三号及び第137条の8において「蓄電池設置部分」という。)</u></p> <p><u>ニ 自家発電設備を設ける部分(第3項第四号及び第137条の8において「自家発電設備設置部分」という。)</u></p> <p><u>ホ 貯水槽を設ける部分(第3項第五号及び第137条の8において「貯水槽設置部分」という。)</u></p> <p>五～八 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第1項第四号ただし書の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。</p> <p>一 <u>自動車車庫等部分 1/5</u></p> <p>二 <u>備蓄倉庫部分 1/50</u></p> <p>三 <u>蓄電池設置部分 1/50</u></p> <p>四 <u>自家発電設備設置部分 1/100</u></p> <p>五 <u>貯水槽設置部分 1/100</u></p> <p>4 (略)</p> <p>(構造耐力関係)</p> <p>第137条の2 法第3条第2項の規定により法第20条の規定の適用を受けない建築物(同条第一号に掲げる建築物及び法第86条の7第2項の規定により法第20条の規定の適用を受けない部分を除く。第137条の12第1項において同じ。)について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれかに該当することとする。</p> <p>一 <u>増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。</u></p> <p><u>イ 第3章第8節の規定に適合すること。</u></p> <p><u>ロ 増築又は改築に係る部分が第3章第1節から第7節の2まで及び第129条の2の4の規定並びに法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。</u></p> <p><u>ハ 増築又は改築に係る部分以外の部分が耐久性等関係</u></p>

<p>二 (略)</p> <p>三 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/20 (50㎡を超える場合にあっては、50㎡)を超えず、かつ、増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分が第3章の規定及び法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。</p> <p>ロ (略)</p> <p>(容積率関係)</p> <p>第137条の8 法第3条第2項の規定により法第52条第1項、第2項若しくは第7項又は法第60条第1項(建築物の高さに係る部分を除く。)の規定の適用を受けない建築物について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。</p> <p>一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に第2条第1項に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(以下この条において「自動車車庫等」という。)の用途に供するものであること。</p> <p>二 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。</p> <p>三 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の1/5(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の1/5を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。</p>	<p>規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合すること。</p> <p>二 増築又は改築に係る部分がそれ以外の部分とエクステンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接し、かつ、増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分が第3章及び第129条の2の4の規定並びに法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。</p> <p>ロ 増築又は改築に係る部分以外の部分が耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合すること。</p> <p>三 (略)</p> <p>四 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/20 (50㎡を超える場合にあっては、50㎡)を超えず、かつ、増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分が第3章及び第129条の2の4の規定並びに法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。</p> <p>ロ (略)</p> <p>(容積率関係)</p> <p>第137条の8 法第3条第2項の規定により法第52条第1項、第2項若しくは第7項又は法第60条第1項(建築物の高さに係る部分を除く。)の規定の適用を受けない建築物について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。</p> <p>一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後において自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分となること。</p> <p>二 増築前における自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。</p> <p>三 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計又は貯水槽設置部分の床面積の合計(以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。)が、第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積(改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計)を超えないものであること。</p>
---	---

【建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件(平 17 国交告第 566 号)】

旧	新
<p>建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の2第一号イの規定に基づき、建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準を第1に、並びに同号ロの規定に基づき、建築物の基礎の補強に関する基準を第2に定める。ただし、国土交通大臣がこの基準の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める基準によって建築物の増築又は改築を行う場合においては、当該基準によることができる。</p> <p>第1 建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁(以下「屋根ふき材等」という。)の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>一 建築物の構造耐力上主要な部分については、次のイから</p>	<p>建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 137 条の 2 第一号ハ、第二号ロ及び第三号イの規定に基づき、建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準を第 1 から第 3 までに、並びに同号ロの規定に基づき、建築物の基礎の補強に関する基準を第 4 に定める。ただし、国土交通大臣がこの基準の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める基準によって建築物の増築又は改築を行う場合においては、当該基準によることができる。</p> <p>第1 建築基準法施行令(以下「令」という。)第 137 条の 2 第一号ハに規定する建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>一 建築設備については、次のイからハまでに定めるところによる。</p> <p>イ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 20 条第一号から第三号までに掲げる建築物に設ける屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものは、令第 129 条の 2 の 4 第三号の規定に適合すること。</p> <p>ロ 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備は、令第 129 条の 2 の 5 第 1 項第二号及び第三号の規定に適合すること。</p> <p>ハ 建築物に設ける令第 129 条の 3 第 1 項第一号及び第二号に掲げる昇降機は、令第 129 条の 4 及び令第 129 条の 5(これらの規定を令第 129 条の 12 第 2 項において準用する場合を含む。)並びに令第 129 条の 8 第 1 項の規定に適合するほか、当該昇降機のかごが、かご内の人又は物による衝撃を受けた場合において、かご内の人又は物が昇降路内に落下し、又はかご外の物に触れるおそれのない構造であること。</p> <p>二 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁については、昭和 46 年建設省告示第 109 号に定める基準に適合すること。</p> <p>第2 令第 137 条の 2 第二号ロに規定する建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>一 建築物の構造耐力上主要な部分については、次のイ及びロに定めるところによる。</p> <p>イ 地震に対して、法第 20 条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算(それぞれ地震に係る部分に限る。)によって構造耐力上安全であること又は平成 18 年国土交通省告示第 185 号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめること。</p> <p>ロ 地震時を除き、令第 82 条第一号から第三号まで(地震に係る部分を除く。)に定めるところによる構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめること。</p> <p>二 建築設備については、第 1 第一号に定めるところによる。</p> <p>三 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁については、第 1 第二号に定めるところによる。</p> <p>第3 令第 137 条の 2 第三号イに規定する建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>一 建築物の構造耐力上主要な部分については、次のイから</p>

<p>ニまでに定めるところによる。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分が<u>建築基準法施行令(以下「令」という。)</u>第3章(第8節を除く。)の規定及び<u>建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)</u>第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。</p> <p>ロ 地震に対して、建築物全体(令第137条の14第一号に規定する部分(以下この号において「独立部分」という。)であって、増築又は改築をする部分以外の独立部分を除く。以下同じ。)が法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算(それぞれ地震に係る部分に限る。)によって構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、法第20条第四号に掲げる建築物のうち木造のものについては、建築物全体が令第42条、<u>第43条並びに第46条第1項から第3項まで及び第4項(表3に係る部分を除く。)</u>の規定(平成13年国土交通省告示第1540号に規定する枠組壁工法又は木質プレハブ工法(以下単に「枠組壁工法又は木質プレハブ工法」という。)を用いた建築物の場合にあつては同告示第1から第10までの規定)に適合することを確かめることによって地震に対して構造耐力上安全であることを確かめたものとみなすことができる。</p> <p>ハ ロの規定にかかわらず、新たにエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法を設けることにより建築物を2以上の独立部分に分ける場合にあつては、増築又は改築をする独立部分以外の独立部分については、平成18年国土交通省告示第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめることができる。</p> <p>ニ 地震時を除き、令第 82 条第一号から第三号まで(地震に係る部分を除く。)に定めるところによる構造計算によって建築物全体が構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、法第 20 条第四号に掲げる建築物のうち木造のものであつて、令第 46 条第 4 項(表 2 に係る部分を除く。)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物の場合にあつては平成 13 年国土交通省告示第 1540 号第 1 から第 10 までの規定)に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>二 建築設備については、<u>次のイからハまでに定めるところによる。</u></p> <p>イ 屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものは、<u>令第 129 条の 2 の 4 第三号の規定に適合すること。</u></p> <p>ロ 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備は、<u>令第 129 条の 2 の 5 第 1 項第二号及び第三号の規定に適合すること。</u></p> <p>ハ 建築物に設ける昇降機は、<u>令第 129 条の 4 及び令第 129 条の 5(これらの規定を令第 129 条の 12 第 2 項において準用する場合を含む。)</u>、<u>令第 129 条の 6 第一号並びに令第 129 条の 8 第 1 項の規定に適合すること。</u></p> <p>三 屋根ふき材等については、<u>昭和 46 年建設省告示第 109 号に定める基準に適合すること。</u></p> <p>第 2 建築物の基礎の補強に関する基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>2 (略)</p>	<p>ニまでに定めるところによる。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分が<u>令第3章(第8節を除く。)</u>の規定及び<u>法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。</u></p> <p>ロ 地震に対して、建築物全体(令第137条の14第一号に規定する部分(以下この号において「独立部分」という。)であつて、増築又は改築をする部分以外の独立部分を除く。以下同じ。)が法第20条第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算(それぞれ地震に係る部分に限る。)によって構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、法第20条第四号に掲げる建築物のうち木造のものについては、建築物全体が令第42条、<u>令第43条並びに令第46条第1項から第3項まで及び第4項(表3に係る部分を除く。)</u>の規定(平成13年国土交通省告示第1540号に規定する枠組壁工法又は木質プレハブ工法(以下単に「枠組壁工法又は木質プレハブ工法」という。))を用いた建築物の場合にあつては同告示第1から第10までの規定)に適合することを確かめることによって地震に対して構造耐力上安全であることを確かめたものとみなすことができる。</p> <p>ハ ロの規定にかかわらず、新たにエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法を設けることにより建築物を2以上の独立部分に分ける場合にあつては、増築又は改築をする独立部分以外の独立部分については、平成18年国土交通省告示第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることを確かめることができる。</p> <p>ニ 地震時を除き、令第 82 条第一号から第三号まで(地震に係る部分を除く。)に定めるところによる構造計算によって建築物全体が構造耐力上安全であることを確かめること。ただし、法第 20 条第四号に掲げる建築物のうち木造のものであつて、令第 46 条第 4 項(表 2 に係る部分を除く。)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物の場合にあつては平成 13 年国土交通省告示第 1540 号第 1 から第 10 までの規定)に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>二 建築設備については、<u>第 1 第一号に定めるところによる。</u></p> <p>三 屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁については、<u>第 1 第二号に定めるところによる。</u></p> <p>第 4 建築物の基礎の補強に関する基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>2 (略)</p>
---	---

以上