

消 防 消 第 81 号  
消 防 予 第 56 号  
令 和 元 年 6 月 24 日

各都道府県消防防災主幹部長 }  
東京消防庁・各指定都市消防長 } 殿

消防庁消防・救急課長  
消 防 庁 予 防 課 長  
( 公 印 省 略 )

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（情報提供）

今般、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）のうち公布後未施行部分、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第 30 号）、建築基準法の一部を改正する法律等の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和元年国土交通省令第 15 号）及び関連する告示が 6 月 25 日から施行されたことに伴い、その運用に係る細目及び運用方針について、国土交通省から各都道府県建築行政主務部長宛に、別紙のとおり通知されていますので、情報提供いたします。

貴職におかれては、この通知に記載されている事項について十分留意されるとともに、各都道府県消防防災主幹部長におかれましては、貴都道府県内の市町村（消防の事務を処理する一部事務組合等を含む。）に対しても、この旨周知していただきますようお願いいたします。

国住指第 654 号  
国住街第 41 号  
令和元年 6 月 24 日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 建築指導課長

市街地建築課長

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号。以下「改正法」という。）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第 30 号）並びに建築基準法の一部を改正する法律等の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和元年国土交通省令第 15 号）の施行については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（令和元年 6 月 24 日付け国住指第 653 号、国住街第 40 号）により、国土交通省住宅局長から各都道府県知事あて通知されたところである。

今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。）、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令（平成 11 年建設省令第 13 号）及び関連する告示の運用に係る細目について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

## I 総則・単体規定関係

### 第1 木材の利用範囲拡大に向けた主要構造部規制の合理化(法第21条及び第61条関係)

法第21条第1項の改正により、一定規模以上の木材その他の可燃材料を用いた建築物については、その主要構造部が、建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでの間、当該火災による倒壊及び延焼を防止するために必要な性能を有していればよいこととした。技術的基準及び構造方法等については、令第109条の5及び「建築基準法第21条第1項に規定する建築物の主要構造部の構造方法を定める件」(令和元年国土交通省告示第193号)に定めた。運用にあたっては別紙1を参照のうえ、適切な運用を図られたい。

また、旧法第61条、同62条及び同64条の改正による改正後の法第61条により、防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備が通常の火災による周囲への延焼を防止するために必要な性能を有していればよいこととした。技術的基準及び構造方法等については、令第136条の2及び「防火地域及び準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件」(令和元年国土交通省告示第194号)に定めた。運用にあたっては同じく別紙1を参照のうえ、適切な運用を図られたい。

### 第2 大規模な木造建築物に係る規制対象の合理化(法第21条関係)

法第21条第1項の改正により、同項の規制対象となる規模基準は、従来は「高さが13メートル又は軒の高さが9メートルを超える建築物」とされていたところであるが、火災時の安全性を確保しつつ、用途に応じて可燃物量や可燃物の特性が異なることも踏まえ、法別表第一(イ)欄(五)項及び(六)項に掲げる倉庫や自動車車庫等を除き、「地階を除く階数が4以上である建築物」又は「高さが16メートルを超える建築物」のいずれかに該当する場合に改めることとした。

なお、法別表第一(イ)欄(五)項及び(六)項に掲げる建築物については、従来と同様に「高さが13メートルを超える建築物」であることをもって、引き続き規制対象とされていることに留意されたい。

さらに、同項の適用対象となる規模を有する建築物であっても、同項ただし書により、「その周囲に延焼防止上有効な空地で令で定める技術的基準に適合するもの」については、同項の適用を受けないこととした。この場合、同項ただし書の令で定める技術的基準については、対象となる建築物が倒壊した場合に周囲へ延焼する可能性がある範囲として、令第109条の6において「当該建築物の各部分から当該空地の反対側の境界線までの水平距離が、当該各部分の高さに相当する距離以上であること」を定めている。

また、ここでいう「延焼防止上有効な空地」とは、当該建築物の倒壊によって延焼が生じないよう、原則として他の建築物が存在していない状態が維持される必要があることから、当該空地が対象となる建築物の敷地に含まれているか、公園や広場などに該当するものであ

ることが想定される。

なお、当該空地においては、対象となる建築物の倒壊による影響が小さい自転車置き場や公衆便所などの小規模な建築物は許容されるものとして取り扱って差し支えない。

### 第3 既存建築ストックの活用に向けた合理化（法第27条及び第6条関係）

法第27条第1項の規定により、法別表第一(イ)欄(一)から(四)項までに掲げる用途に供する特殊建築物で階数が3以上の場合は耐火建築物等とする必要があるが、改正法により、階数が3の場合はその用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル未満であって、かつ、用途により警報設備の設置や階段の安全措置を講じた場合には、耐火建築物とすることを要しないこととした。関係する各規定の趣旨・運用等については、別紙2を参考にされたい。

また、法別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち、法第6条第1項第1号に規定する確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものから200平方メートルを超えるものへ改めた。これに伴い、法第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかへ用途を変更する場合(類似の用途相互間におけるものである場合を除く。)については、法第6条の規定が準用される法第87条第1項の規定に基づき、確認の申請必要とされているが、当該用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下の特殊建築物への用途変更時については、確認申請が不要となる。

なお、法第6条第1項第1号の改正に関しては、以下の点に留意されたい。

#### 1 新築や増改築等の確認について

新築や増改築等において法第6条第1項第2号から第4号までの規定に掲げる建築物に該当する場合には、引き続き確認の申請が必要となること。

#### 2 限定特定行政庁の所管となる4号建築物について

法第6条第1項第1号の改正により、これまで都道府県である特定行政庁の所管であった建築物であっても、限定特定行政庁の所管となるものが存在すること。

施行日において、都道府県である特定行政庁は、今般の改正により法第6条第1項第1号から同項第4号となる建築物に関する台帳等の情報について、都道府県内で新たに限定特定行政庁が設置される場合の運用や準備を参考に、施行日以後に所管となる限定特定行政庁に適切に引き継ぎを行い、以降は当該限定特定行政庁にて違反指導等を行っていくこととなること。

#### 3 1号建築物として確認済証を交付されたが、4号建築物として中間検査又は完了検査を申請する場合について

施行日以前にいわゆる1号建築物であったものについて、中間・完了検査においていわゆる4号建築物として審査の特例を受けようとする場合には、設計が建築士によって行われ、工事が法第7条の5に基づき、建築士である工事監理者によって設計図書のとおり

実施されたことを確認する必要があること。

#### 4 審査又は検査が施行日を跨ぐ場合について

(1) 管内に限定特定行政庁のない特定行政庁又は限定特定行政庁が申請を受けていた場合

施行日以前に当該特定行政庁又は限定特定行政庁に1号建築物として確認申請又は中間・完了検査申請がなされたものは、審査又は検査（以下「審査等」という。）が施行日を跨ぐ場合であっても、1号建築物として審査等を行い、確認済証、中間検査合格証又は検査済証を交付することとなること。

(2) 管内に限定特定行政庁のある特定行政庁が申請を受けていた場合

施行日以前に当該特定行政庁に1号建築物として確認申請又は中間・完了検査申請がなされたものは、審査等が施行日を跨ぐ場合であっても、申請がなされた当該特定行政庁において1号建築物として審査等を行い、確認済証、中間検査合格証又は検査済証を交付することとなること。

#### 5 関係部局との情報連携について

用途変更後の建築物が建築基準法及び関係法令等に違反した状態とならないよう、引き続き、消防部局をはじめ関係部局と日常的に情報共有を行うなど、緊密に連携されたい。

### 第4 既存の大規模建築物のストック活用に向けた合理化（法第87条の2及び法第87条の3関係）

#### 1 既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和（法第87条の2及び規則別記第67号の3様式から第67号の6様式まで関係）

一の既存不適格建築物について、二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合（法第86条の8第1項に規定する場合に該当する場合を除く。）において、これらの工事の全体計画が工事を二以上に分けて行うことがやむを得ないこと等の基準に適合すると特定行政庁が認めたときには、当該全体計画に係る最後の工事に着手するまでは、法第87条第3項に掲げる規定を準用しないこととした。

法第87条の2の規定に基づく申請書等の様式は、法第86条の8の規定に基づく申請書等の様式と共通のものとしたが、法第87条の2の適用を受ける建築物は、法第86条の8の適用を受ける建築物と異なり、全ての工事完了後も引き続き既存不適格となる規定が存在しうるため、その内容を記入できるよう、別記第67号の3様式第三面及び別記第67号の4様式第二面の各工事の概要欄について、それぞれ欄を追加したので、留意されたい。

なお、法第86条の8の規定に基づく全体計画認定の運用については、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（平成17年6月1日付け国住指第667号）別添2「全体計画認定に係るガイドライン」を示しているところであり、本ガイドラインは「全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について」（平成20年4月17日付け国住指第225号）の

通り改正されていたところであるが、別紙3のとおり、本ガイドラインの内容を一部改正したので、法第86条の8及び法第87条の2の運用に当たっては、本ガイドラインも参考とされたい。

## 2 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和（法第87条の3、令第147条第2項、規則第10条の4及び規則別記第44号様式関係）

法第87条の3の創設により、既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合と同様に、法の全部又は一部の規定を適用除外とした。具体的には、例えば、災害時に既存の事務所を一時的に学校に用途変更する場合等が想定される。

法第87条の3第5項又は第6項の規定に基づく許可にあたっては、特定行政庁が、法第85条第5項又は第6項の規定に基づく許可の際の運用も参考に、個別の建築物に応じて判断することとなるが、許可の期限が過ぎた後の扱い等について申請者側に注意喚起をすることも重要である。また、許可の期限が過ぎるまでの間に再度、法第87条の3第5項又は第6項の規定に基づく許可を行い、一時的な用途変更を行うことも可能である。

また、法第87条の3の規定に基づく許可申請書の様式は、法第85条の規定に基づく許可申請書の様式と共通のものとするが、別記第44号様式第一面2欄（設計者に関する記入欄）には、法第87条の3の規定に基づく許可の申請を行う場合においては、用途変更に係る工事の設計者について記入することとなる。

なお、法第87条の3第1項又は第2項に基づき災害救助用建築物又は公益的建築物として使用する場合は、これらの項で法第87条第1項が適用除外とされていることから、同項に基づく用途変更手続は不要である。一方、法第87条の3第5項又は第6項の許可を受ける場合は、これらの項で法第87条第1項が適用除外とされていないことから、同項に基づく用途変更手続が必要であることに留意されたい。また、通常、用途変更前の建築物において既存不適格となっていた規定のうち一部の規定は、用途変更に際し遡及適用される（法第87条第3項）が、法第87条の3各項の規定により一時的に用途変更を行った場合、当該各項において適用除外とされている規定であれば適用されず、一時的な用途変更を行った時点で既存不適格ではなくなることに留意する必要がある。

## 第5 検査済証の無い既存建築物の活用の促進について

既存建築ストックの活用を促進するために、検査済証の無い既存建築物について増築、改築、大規模の修繕・模様替（以下「増築等」という。）を行う場合にあっては、以下の考え方が適用できる。

### 1 計画全体が最新の建築基準関係規定に適合する場合

当該増築等に係る計画において、当該計画が最新の建築基準関係規定に適合するものであれば、確認済証を交付する。この場合、中間検査及び完了検査において、申請等に係る建築物等が最新の建築基準関係規定に適合することを認めた場合に、中間検査合格証及び

検査済証を交付することとなる。

## 2 増築等により最新基準適合となる不適合箇所が、既存不適格であるか実体違反であるか不明な場合

当該増築等に係る計画において、従前から既存不適格を継続する部分がある場合は、当該計画の確認申請において提出が必要な既存不適格調書を作成するために、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等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」（平成26年7月策定・公表、別添「平成26年7月2日国住指第1137号「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」について（住宅局建築指導課長）」を参照）等を参考に、既存部分を実体に即して調査し、最新基準への不適合箇所の有無、最新基準への不適合箇所が存在する場合、当該不適合箇所が既存不適格であるか実体違反であるかについて、明らかにすることも可能である。

当該増築等に係る計画において、不適合箇所が明らかとなったものの、当該不適合の状況に至った年代が不明である場合等、当該不適合箇所が既存不適格であるか実体違反であるかを特定することが困難であり、実体違反である可能性を示す資料等も存在しない場合には、確認審査において、既存不適格である場合に適用可能な全体計画認定の活用を含め、当該不適合部分について現行基準に適合させる計画に対応していくことが考えられる。

## 第6 共同住宅等の界壁に関する基準の合理化（法第30条及び令第114条関係）

### 1 長屋又は共同住宅の界壁（法第30条及び令第22条の3関係）

従来、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、一定の遮音性能を有するものとし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないこととされてきたところ、長屋又は共同住宅の天井の構造が、界壁と同等の遮音性能を有するものとした場合には、当該長屋又は共同住宅の各戸の界壁を小屋裏等に達するものとしなくてもよいこととした。

### 2 共同住宅等の界壁の代替措置（令第114条第1項関係）

従来、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないこととされてきたところ、法第30条の改正により、天井の構造が一定の遮音性能を満たしているものについては、界壁を小屋裏等に達するものとしなくてもよいこととしたことを踏まえ、自動スプリンクラー設備等設置部分とすること及び天井を強化天井とすることに関する技術的基準について、令第114条第2項の防火上主要な間仕切壁と同様の基準を位置付けることとした。

## 第7 その他の合理化

### 1 延焼のおそれのある部分の合理化（法第2条関係）

法第2条第6号の規定に基づく延焼のおそれのある部分については、従来、1階部分は

隣地境界線等から3メートル以下、2階以上の部分は5メートル以下の距離にある建築物の部分延焼のおそれのある部分としつつ、「防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分」をその対象に含めないものとしていたが、改正法により、「建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのない部分」についても、国土交通大臣が告示において規定することができるものとした。

なお、具体的な告示については、今後、技術的な検討を踏まえ、定める予定である。

## 2 防火壁・防火床に関する基準の見直し（法第26条関係）

法第26条の規定に基づき、従来、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物について、耐火建築物又は準耐火建築物である場合等を除き、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計を1,000平方メートル以内としなければならないこととしてきた。

今般、改正法により、垂直方向の区画を形成する防火壁に加え、水平方向の区画を形成する防火上有効な構造の防火床による措置も可能とした。

また、令第113条について、従来、防火壁の具体的な構造方法を仕様の規定していたところ、防火壁及び防火床に係る技術的基準として整理している。具体的な構造方法については、「防火壁及び防火床の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第197号）」において定める。

なお、当該告示において、防火床を貫通する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを区画する特定防火設備については、令第112条第18項第1号に規定する構造であるものとしているが、防火床を設けた建築物が、令第112条第10項に規定する建築物に該当する場合には、令第112条第18項第2号に規定する遮煙性能を有する特定防火設備とする必要があることに留意されたい。

## 3 防火地域・準防火地域における門・塀（法第61条関係）

門又は塀に関して、従来は防火地域内にあるもので、高さ2メートルを超えるもの又は、準防火地域内にある木造建築物に附属するもので高さ2メートルを超えるものについては、不燃材料で造るか覆うことが義務付けられていたが、改正法により延焼防止上支障のない構造であれば不燃材料以外で造ることも可能とした。

## 4 階段に係る規制の合理化（令和元年国土交通省告示第202号関係）

令第23条第4項の規定に基づき、同条第1項に規定する寸法基準と同等以上に昇降を安全に行うことができる階段について本告示で定めており、今回の改正により、令第23条第1項の表(二)に規定する中学校（義務教育学校の後期課程を含む。）、高等学校若しくは中等教育学校における生徒用のもの又は物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場における客用のものについては、階段の両側に手すりを設け、かつ、踏面の表面を粗面とするか又は滑りにくい材料で仕上げた場合は、階段及びその踊り場の



幅を 140 センチメートル以上、蹴上げの寸法を 20 センチメートル以下、踏面の寸法を 24 センチメートル以上とすることができるとした。

また、用途に限らず、階数が 2 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の建築物については、階段の両側に手すりを設け、かつ、踏面の表面を粗面とするか又は滑りにくい材料で仕上げるほか、階段又はその付近に見やすい方法で十分に注意して昇降を行う必要がある旨を表示した場合は、蹴上げの寸法を 23 センチメートル以下、踏面の寸法を 15 センチメートル以上とすることができるとした。

なお、「十分に注意して昇降を行う必要がある旨」としては「十分に注意して昇降して下さい」や「しっかりと手すりを掴んで昇り降りして下さい」、「足を踏み外さないよう気をつけて昇降して下さい」等を表示することが考えられる。

## 5 住宅宿泊事業において宿泊者使用部分を 3 階に設ける場合の規制の合理化（令和元年国土交通省告示第 200 号関係）

平成 29 年国土交通省告示 1109 号「非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件」において、法に準じる形で住宅宿泊事業の届出を行った住宅の安全措置を定めており、当該告示において、届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋である場合においては、当該届出住宅を耐火建築物としない限り 3 階を宿泊者使用部分とすることはできなかった。

今般の改正により、届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋である場合において、当該届出住宅の延べ面積が 200 平方メートル未満であり、かつ令第 110 条の 5 に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられており、当該届出住宅の堅穴部分（令第 112 条第 10 項に規定する堅穴部分をいう。）と当該堅穴部分以外の部分とが間仕切壁又は同条第 18 項第 2 号に規定する構造である戸で区画されていれば、耐火建築物とせずとも宿泊者使用部分を 3 階に設けることができることとした。

## 第 8 適切な維持保全（法第 8 条及び第 12 条関係）

### 1 維持保全計画について（法第 8 条関係）

法第 8 条第 2 項では、従来、定期報告を行わなければならない建築物を対象として、その所有者等に対し、必要に応じて、維持保全に関する準則又は計画（以下「維持保全計画」）の作成を行うことを求めていたが、改正法により、維持保全計画の作成対象として、延べ面積が 3,000 平方メートルを超える倉庫等を位置付けることとした。大規模倉庫に係る各規定の趣旨・運用等については、別紙 4 を参考とされたい。

### 2 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言（法第 9 条の 4 関係）

特定行政庁は、既存不適格建築物について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認めるときは、当該建築物の所有者等に対し、修繕、防腐措置その他当該建築物の維持保全に関し必要な指導

及び助言をすることができることとした。

なお、「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」を別紙5のとおり策定したので、既存不適格建築物に対する法第9条の4及び第10条各項の運用に当たっては、本ガイドラインも参考とされたい。

## 第9 確認申請等の電子化の促進

### 1 委任状の写しの提出について（規則第1条の3、第2条の2、第3条、第4条及び第4条の8関係）

改正前の規則第1条の3、第2条の2、第3条、第4条及び第4条の8においては、代理者によって建築確認、構造計算適合性判定、中間検査、完了検査の申請を行う場合、確認申請書等と併せて委任状の正本を建築主事に提出する必要があるため、紙媒体により作成された当該委任状の提出をオンラインで行う場合は、その正本性を保証するために押印に代わり建築主の電子署名が必要となっていた。

一方、近年、行政手続のオンライン化のニーズが高まっているところ、電子署名の取得が有料であり、かつ手間がかかる等の理由から、電子署名の取得が確認申請等のオンライン化の障壁の一つとなっており、特に委任状については、委任元である建築主の電子署名取得の困難さが原因となり電子的な提出が進んでいないことから、これを解消する必要があった。

このため、今般の改正により、代理者によって建築確認（計画変更を含む。）、構造計算適合性判定、中間検査、完了検査の申請を行う場合に提出する委任状について、正本に加えてその写しの提出を認め、押印に代わる建築主の電子署名を不要とした。

### 2 建築工事届において建築主の押印を不要とすることについて（規則別記第40号様式関係）

法第15条の規定により、都道府県知事は建築統計を作成し、国土交通大臣に送付しなければならないこととされており、統計の基礎となる建築物の建築等について把握するため、同条第1項の規定により、建築主は、建築物を建築等しようとするときはその旨を都道府県知事に届け出なければならないこととされている。当該届出に使用する建築工事届の様式においては、改正前の規則別記第40号様式により、建築主による押印が求められており、オンラインにより届出を行う場合には押印の代わりに電子署名が必要となっていた。

一方、押印主体である建築主の電子署名取得の困難さが原因となり電子的な提出が進んでいないことから、これを解消する必要があった。また、建築工事届は、統計作成のために建築主に提出を求めているものであり、押印による本人確認を行う必要性が乏しく、建築主の押印を不要としても実態上影響がないものである。

このため、今般の改正により、建築工事届において、建築主による押印を求めないこととした。

### 3 事前協議における手続きについて

現状、一部の特定行政庁においては、申請者に対し、指定確認検査機関に確認申請をする前に当該特定行政庁の担当部局や特定行政庁ではない市町村の担当部局に事前に照会すること（いわゆる「市町村経由」）を求め、その手続きを経たことを示す押印（経由印）を確認申請書原本（又はその裏側）にさせる措置を講じている運用実態がある。また、事前協議の協議済みを証する書面の発行や、申請者等が作成した事前協議の書面への追記や押印を行い、その原本を指定確認検査機関に提出することを求めている場合もある。

申請者が指定確認検査機関に確認申請をオンラインで行う際には、これらの手続きが障壁となり得るため、当該運用を行っている特定行政庁においては、オンラインでの申請が実施可能となるような方式を検討することが望ましい。なお、具体的には以下の方法等が考えられる。

- ・ 経由印を押した書面について、当該書面の写しを指定確認検査機関に提出することでもよいとする
- ・ 事前協議済みを証する書面等について、当該書面の写しを指定確認検査機関に提出することでもよいとする

### 4 電子申請の対象について

確認申請等をオンラインで行う対象となる建築物については、いわゆる4号建築物に限らず、構造計算適合性判定が必要な建築物も対象となることに留意されたい。

## II 集団規定関係

### 第1 用途規制の適用除外手続の合理化（法第48条第16項第2号及び規則第10条の4の3関係）

#### 1 住居の環境の悪化を防止するために必要な措置について

##### （1）日用品の販売を主たる目的とする店舗

###### ①対象となる建築物

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における日用品の販売を主たる目的とする店舗（以下「日用品販売店舗」という。）を対象としている。一般的に、いわゆるコンビニエンスストアや調剤薬局等が該当すると考えられる。

###### ②立地環境

主要な幹線道路の沿道への立地に限定することとし、建築物の敷地は幅員9メートル以上の道路に接すること。

###### ③建築物の規模

店舗の用途に供する床面積は200平方メートル以内とすること。

#### ④騒音対策

室外機から発生する騒音については、令和元年国土交通省告示第 189 号（以下、「告示第 189 号」という。）により算定することとしているが、告示第 189 号における「 $\Delta L_2$ ：消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量」、「 $\Delta L_3$ ：遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量」は、必ずしも実験等により検証した値とする必要はなく、当該製品のメーカーにより仕様として示された値を用いることを想定している。

なお、告示第 189 号に定める算定方法は、音源が一点と捉えられる場合を想定したものであるため、複数の室外機が離れた場所で同時稼働する場合等の音源が一点とならない場合については、対象とならないことに留意すること。

なお、複数の室外機がまとまって設置され、音源が一点とみなせる場合については、複数の室外機のうち、騒音値が最大であるものに対して、下記のとおり台数に応じた補正をすることで室外機の騒音値を算定してよい。

(参考) 令和元年国土交通省告示第 189 号において複数の室外機がまとまって設置され音源が一点とみなせる場合の計算方法

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3) - 10 \log_{10} N$$

この式において、N は次の数値を表すものとする。

$$\left[ \frac{N \text{ 設置される室外機の台数 (単位 台)}}{\quad} \right]$$

※  $10 \log_{10} N$  : 複数の室外機がまとまって設置され、音源が一点とみなせる場合の複数の室外機の騒音を考慮するための補正值 (単位 デシベル)

#### ⑤臭気対策

##### i) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けることとしている。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで 4 メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、日用品販売店舗としての営業により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

##### ii) 生鮮食料品の加工場や喫煙設備の設置について

生鮮食料品の加工場や喫煙設備は、臭気を発生させることから、設けないこととしている。なお、「生鮮食料品の加工」とは、野菜や魚等を加工すること (例：生野菜等を用いた総菜の製造、鮮魚の解体) を指し、既に加工された食品の最終加工のみを行う場合 (例：冷凍食品の加熱) は含まない。

### iii) 屋外における商品の陳列又は販売について

屋外で商品の陳列又は販売をすることによる臭気や騒音等の発生を防止するため、屋外に商品を陳列又は販売する場所は設けないこととしている。

日用品販売店舗の外壁や扉により囲まれていない屋根軒下等の屋内的用途が発生する部分で、周辺への臭気や騒音等を防止できる場合、当該部分における商品の陳列及び販売は認められる。

### iv) ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこととしている。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。

ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

## ⑥交通負荷

日用品販売店舗の営業に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車が随時使用できるようにすること。

発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

## ⑦交通安全対策

発生交通量の増加に伴う交通安全を確保するため、敷地内への自動車の出入りの際の安全確保が求められることから、道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵等は設けないこととしている。また、日用品販売店舗の営業のために設置される屋外広告物や夜間営業を行う日用品販売店舗に設ける車両の灯火の光を遮る壁等についても、道路の見通しに支障を及ぼさないよう配慮する必要がある。

## ⑧夜間営業を行う場合の特別の配慮

夜間（午後十時から午前六時までの間）営業を行う日用品販売店舗は、以下の措置を講じることとしている。

i) 車両の灯火の光による隣地への影響を防止するため、隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁等を設けること。

車両の灯火の光を遮る壁は、これまでの許可事例では、高さ1.2～1.8メートル程度の高さのものを設けている事例が多いので参考とすること。

なお、壁等を設ける際は、道路の見通しに支障を及ぼさないよう配慮すること。

- ii) 飲食料品を販売する日用品販売店舗においては、店舗外における利用客の滞留を防止するため、当該店舗内に、テーブル、椅子その他の店舗内において飲食が可能な設備（いわゆるイートインスペース）を提供すること。
  - iii) 敷地内の照明による周辺環境への影響を考慮し、隣地境界線上の適切な箇所における内側の鉛直面の照度を5ルクス以下とすること。ただし、敷地内の交通安全上、支障がない照度を確保することが望ましい。
  - iv) 屋外広告物の輝度については、周辺環境への影響を考慮し400cd/m<sup>2</sup>以下とすること。
  - v) 屋外に設ける照明設備の射光については、隣地への影響を考慮し、照明の照射角度を70度以内とすること。また、隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度については、敷地の内側に向けて70度以内とすることが望ましい。
- なお、夜間営業を行わない日用品販売店舗であっても、防犯等の目的で夜間に照明を使用する場合、当該照明に関して、夜間営業を行う日用品販売店舗において必要となる照明に関する措置に準じた措置を講じること。

## ⑨その他

日用品販売店舗のうちコンビニエンスストアの許可に当たっては、「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（平成28年8月3日付け国住街第93号）も参考にすること。

なお、許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等にも配慮し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

その際、例えば、以下のような地域の例も参考にされたい。

- ・低層住宅が連担している地域であって、住民の徒歩圏内に日常生活のために必要な店舗が不足している等、生活利便性に欠ける地域
- ・地域の主要な生活道路の沿道等、店舗併用住宅や小規模店舗が立地しており、良好な住居の環境を害するおそれがない地域
- ・道路や鉄道の新設等により、土地利用の転換が将来的に見込まれる等、立地を許可しても差し支えないと考えられる地域

## (2) 共同給食調理場

### ①対象となる建築物

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内における共同給食調理場を対象としている。一般的には、学校給食センターと称されている。

### ②建築物の規模

調理業務の用に供する床面積は、500平方メートル以内とすること。

なお、調理業務の用に供する部分とは、調理場のほか、調理・配膳に必要な道具の

保管庫、食品を保管する倉庫及び給食の配送作業に必要な部分等を指し、調理に直接関係がない職員の事務室、備品の倉庫及びロッカー等は含まないものとして扱ってよい。

### ③騒音対策

#### i) 室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第 190 号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

#### ii) ボイラーの騒音対策

共同給食調理場にボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けるか、専用室と同等以上の遮音効果のある遮音壁を設けること。

### ④臭気対策

#### i) 作業場等について

隣地への影響を考慮し、作業場には臭気を除去する装置を設けることとしている。また、食品を保管する倉庫等を設ける場合には、臭気が漏れない構造とすることとしており、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

#### ii) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、当該敷地内において排気口から隣地境界線まで4メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、調理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

#### iii) ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。

ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

### ⑤交通負荷

共同給食調理場の業務に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨

物自動車が随時使用できるようにすること。

また、発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

#### ⑥交通安全対策

いわゆる親子式（共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式）の共同給食調理場における交通安全対策として、当該施設が設けられた学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにすること。

また、貨物自動車の出入り口周辺には、道路の見通しを確保するための空地及びガードレールを設けること。さらに、交通誘導員の配置や貨物自動車が行き通る時間帯と生徒等が行き通る時間帯とを分離するなど安全上の配慮が必要である。

#### ⑧その他

許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等を勘案し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

### (3) 自動車修理工場

#### ①対象となる建築物

第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内における自動車修理工場を対象としている。

#### ②立地環境

主要な幹線道路の沿道への立地に限定することとし、建築物の敷地は幅員 16 メートル以上の道路に接すること。

#### ③建築物の規模

作業場の床面積は、第一種住居地域及び第二種住居地域における自動車修理工場においては 150 平方メートル以内、準住居地域内における自動車修理工場においては 300 平方メートル以内とすること。

#### ④騒音対策

##### i) 室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第 190 号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

##### ii) 作業場内の騒音対策

作業場内で発生する騒音による周辺環境への影響を考慮し、作業場の出入口が



ある面以外の外壁については、シミュレーション等により、作業場内で発生する騒音が、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）等を踏まえた適切な値まで低減できるような構造とすること。

また、作業場の出入口がある面以外の外壁には、原則として開口部を設けないこととしているが、換気又は採光のために開口部を設けることがやむを得ない場合は、必要最小限度の面積とし、かつ、防音上有効な措置を講じること。

#### iii) 作業場の出入口

作業場の出入口は幅員 16 メートル以上の道路に向けて設け、当該道路から作業場の出入口を離し、隣地境界と作業場の間に遮音壁を設けるなど騒音の影響を抑えるために必要な措置を講じること。この場合の当該道路から作業場の出入口までの離隔距離は、これまでの許可事例では、20 メートル程度の離隔距離を設けている事例が多いので参考にすること。

なお、接道する道路が直線道路でない場合や作業場が道路に対して正対していない場合等については、周辺環境や建築計画の内容に応じて、適切に判断すること。

自動車修理工場で行われる作業のうち、騒音や悪臭等の要因となり得る板金作業及び塗装作業並びに屋外での作業を行わないこと。

#### iv) 作業の制限

空気圧縮機（いわゆるコンプレッサー）を設ける場合においては、騒音防止の観点から、比較的騒音が小さいとされるロータリー式またはパッケージ式のものとし、かつ、その周囲には遮音壁を設けること。

さらに、午後六時から午前八時までの営業については、受付等の事務的な作業に限定し、騒音を発する機械を稼働させないこと。

### ⑤臭気対策

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで 4 メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、自動車の修理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

### ⑥廃油流出防止等

作業場で発生する廃油の外部への流出を防止するため、油水分離装置を設置すること。また、産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設ける必要がある。

なお、油水分離装置や産業廃棄物の保管の用に供する専用室については、当該装置等が期待される効果を発揮するために、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

### ⑦交通負荷

i) 敷地の出入口

発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。また、自動車を運搬するための自動車（いわゆるキャリアカー等）が問題なく敷地内に侵入できるような出入口とする必要がある。

ii) 貨物自動車の駐車及び貨物の荷下ろしの用に供する駐車施設

自動車修理工場の営業に必要な物品の搬入時における貨物自動車やキャリアカー等の路上駐車を防止するため、貨物自動車等の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車等の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車等が随時使用できるようにすること。

⑧交通安全対策

発生交通量の増加に伴う交通安全を確保するため、敷地内への自動車の出入りする際の安全確保が求められることから、敷地の出入口には警報装置の設置や、警備員の配置など、歩行者等に対する安全上必要な措置を講じることが考えられる。

⑨夜間営業を行う場合の特別の措置

夜間（午後十時から午前六時までの間）に営業を行う自動車修理工場は、以下の措置を講じること。

- i) 敷地内の照明による周辺環境への影響を考慮し、隣地の状況等に応じた、隣地境界線上の適切な箇所における内側の鉛直面の照度を 10 ルクス以下とすること。  
ただし、敷地内の交通安全上、支障がない照度を確保することが望ましい。
- ii) 屋外に設ける照明設備の射光については、隣地への影響を考慮し、照明の照射角度を 70 度以内とすること。また、隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度については、敷地の内側に向けて 70 度以内とすることが望ましい。

なお、夜間営業を行わない自動車修理工場であっても、防犯等の目的で夜間に照明を使用する場合、当該照明に関して、夜間営業を行う自動車修理工場において必要となる照明に関する措置に準じた措置を講じること。

⑩その他

自動車修理工場の許可に当たっては、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（平成 24 年 3 月 31 日付け国住街第 257 号）及び「自動車修理工場に係る建築基準法第 48 条第 5 項から第 7 項までの規定に関する許可の運用について」（平成 5 年 6 月 25 日付け住街発第 95 号）も参考にすること。

なお、許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等を勘案し、立地を許容するか

どうかを総合的に判断すること。

## 2 地方公共団体の条例による制限と緩和

法第 48 条第 1 項から第 14 項までのただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）のうち、建築審査会の同意の取得を要しないために必要な措置については、規則第 10 条の 4 の 3 第 1 項に定める措置に関わらず、条例を定めることにより、地域の実情に応じた制限の付加及び国土交通大臣の承認を得た上での緩和を行えることとしていることから、適切に運用すること。

## 3 許可制度について

今般の改正により、建築審査会の同意を要しない許可が創設されたが、従来の特例許可については、内容を変更していないことから、その運用についてはこれまでと同様とすること。すなわち、法第 48 条第 16 項第 2 号の規定の対象建築物に該当しないものであっても、建築審査会の同意を得て許可することにより建築することは可能である。

なお、これまで発出した特例許可に係る運用通知については、今後も引き続き効力を有する。

また、公開による意見の聴取については変更がないことから、法第 48 条第 16 項第 2 号の規定の対象建築物に該当するものであっても、当該意見聴取の内容も踏まえ、適切に判断すること。

なお、規則第 10 条の 4 の 3 に定める措置に適合するものとして、建築審査会の同意の取得を要しない手続により許可された建築物について、当該措置に適合しない変更が生じた場合は、法第 48 条第 15 項に基づき、建築審査会の同意を得なければならないことに留意すること。

また、特別用途地区（法第 49 条）、特定用途誘導地区（法第 60 条の 3）及び地区計画（法第 68 条の 2）に基づく条例による用途規制の緩和は地区全体で包括的に緩和を行うものであり、本緩和に当たって、特定行政庁が個別の建築物を建築審査会の同意を要さずに許可する際に求められる規則第 10 条の 4 の 3 に規定される措置をそのまま条例に位置付けることは、地域の事情に鑑み、慎重にされたい。

## 第 2 前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率制限の緩和（法第 53 条第 5 項関係）

### 1 建蔽率緩和の対象となる壁面線の指定について

特定行政庁が前面道路の境界線から後退して壁面線の指定をした場合、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て許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとした。壁面線の指定に当たっての留意事項については、「住宅地等における壁面線制度の積極的かつ弾力的活用について」（平成 7 年 5 月 25 日付け建設省住街発第 53 号）において通知しているところであるが、今般の改正における建蔽率緩和の対象となる壁面線は、指定の目的に防災上の観点を含んでいる必要があり、交通上や景観上の

みを目的として指定されたものは対象とならないことに留意すること。

その他、防災上の観点から、以下の条件に該当する壁面線についても、本規定を適用することができる。

- ・特定防災街区整備地区に関する都市計画に基づく特定防災機能の確保を図るために必要な壁面線
- ・法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例において、防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るために必要な壁面線

なお、本規定による壁面線の指定に当たっては、指定の根拠の書類に、防災上の観点が含まれている旨の記載をすること。

## 2 壁面線の指定がある場合の建蔽率緩和に当たっての留意事項等

壁面線の指定等がある場合の建蔽率制限の緩和制度の運用については、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成 13 年 5 月 15 日付国住街第 40 号）において通知しているところであるが、今般の改正における建蔽率緩和の許可に当たっても当該通知を参考とすること。

併せて、狭あい道路解消に向けた対応については、社会資本整備総合交付金等の基幹事業である「狭あい道路整備等促進事業」を令和元年度予算において期限延長したところであり、狭あい道路に係る情報整備に必要な経費の他、道路の拡幅整備に必要な経費（用地の測量や取得、門や塀などの撤去、道路の築造、舗装等）を幅広く対象としているため、積極的に活用すること。また、建築基準法上の道路に関する情報は、私人の権利義務等に深く関係しており、建築主事や指定確認検査機関にとっても、建築確認申請の審査等を適切に行う上で必要不可欠な情報であるため、特定行政庁においては、指定道路に関する図面の作成・保存をはじめとする道路情報管理の適正化に関する施策の推進をお願いする。

## 第 3 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率制限の緩和（法第 61 条関係）

### 1 一の敷地内にあるとみなされる建築物の外壁開口部に係る制限の特例の扱いについて

改正前の法第 86 条の 4 第 1 項各号に該当する建築物については、改正前の法第 62 条 1 項、第 67 条の 3 第 1 項又は第 64 条の規定の適用に当たって、外壁開口部設備に係る基準が緩和されていた。

今般、当該建築物については令等で外壁開口部設備に係る基準を定めることとなったことから、令第 136 条の 2 及び令和元年国土交通省告示 194 号において必要な規定の整備が行われたところであるが、これらの規定については、現行制度と同様の取扱とするものである。

なお、今回新たに位置づけられた耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するもの及び準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するものとして令で定める建築物については、本特例の対象となっていないことに留意すること。

## 主要構造部に係る規制について

### 1. 通常火災終了時間に基づく建築物に係る告示の運用について

#### 1-1. 政令において規定する技術的基準について

法第 21 条第 1 項の改正により、本規定について性能規定化を行い、同項に規定する建築物は、「通常火災終了時間に基づく構造（以下「火災時倒壊防止構造」という。）」とすればよいものとしたことで、その建築物に求められる性能に対応した主要構造部の構造を定めることとした。これに伴い、主要構造部に必要とされる性能に関する技術的基準を令第 109 条の 5 において定めることとした。なお、同条第 2 号において、耐火性能又は令第 108 条の 3 に掲げる性能を有するものは、引き続き法令の規定を満たすものとして位置付けているので留意されたい。

なお、各主要構造部に対する非損傷性・遮熱性・遮炎性の位置付けは、従来の耐火構造・準耐火構造の枠組みと同一であり、さらに、平成 26 年に改正された法第 27 条第 1 項において新たに規定された建築物のうち耐火建築物以外のもの（以下「避難時倒壊防止建築物」という。）において、主要構造部に「特定避難時間に基づく構造（以下「避難時倒壊防止構造」という。）」を要求することとしたものと同様である。

なお、この際、通常火災終了時間については下限値を定めることとし、「消火の措置」について人的な活動であることも考慮し、一定の安全率を見込んで令第 109 条の 5 第 1 号において具体的な下限値となる時間として 45 分を定め、従来求めてきた準耐火構造としての性能を最低限確保することとした。

#### 1-2. 告示において規定する構造方法について

今般の施行に際しては、上述の考え方に基づいた具体のモデル建築物として「階数が 4（地階を除く）の建築物」を想定し、必要な前提条件を定めつつ、法第 21 条第 1 項に基づく準耐火構造とする主要構造部については、具体的には通常火災終了時間を「75 分間」とする仕様規定を示した。今後、建築物の状況に応じた通常火災終了時間の計算方法も、引き続き検討することとしている。

また、今回の見直しにより、旧法第 21 条第 1 項ただし書において規定されていた「構造方法、主要構造部の防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物」については、ただし書による特例ではなく、「火災時倒壊防止構造」を有する建築物として再整理することとしている。これに応じて、旧令第 129 条の 2 の 3 については廃止し、同条において規定されていた 3 階建・2 階建の建築物を対象とした仕様規定については、本告示において規定した。

告示第1の構成については、第1項が基本的な内容を示すものであり、第2項及び第3項は、第1項第1号の内容を補足するもので、階数4の建築物の具体的な構造方法を定めるにあたり、「75分間準耐火構造」及び「75分間防火設備」の仕様を整理したものである。

また、告示第2については、従来の法第21条第1項において原則として求められていた主要構造部の構造方法である耐火構造、耐火性能を有することを告示（平成12年建設省告示第1433号）に基づく検証法によって確かめた構造及び耐火性能を有することについて大臣認定を受けた構造を引き続き位置付けたものである。

第1における主な内容は、次のとおり。

(第1項)

本項は、主要構造部を準耐火構造とする場合の仕様について示すものである。階数別に、各号で仕様を定めているが、このうち、第2号については、改正前の法第21条第1項ただし書に基づく特例として、旧令第129条の2の3第1項第1号において規定されていた階数3の建築物の仕様（防火上の措置を行っていることを前提とした1時間準耐火構造）をそのまま移行したものであり、第3号については、同様の特例として、令第129条の2の3第1項第2号において規定されていた階数2の建築物の仕様（いくつかの措置を行っていることを前提とした30分間相当の構造）をそのまま移行したものである。

新たに定めた第1号において、イからルまでに掲げる基準に適合している建築物を対象として定め、75分間準耐火構造で設計することが可能であることを規定している。規定上は、主要構造部の構造方法として「準耐火構造（主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏にあっては、75分間準耐火構造）とすること」とし、「壁・柱・床・はり・屋根の軒裏」のみを言及しているが、「屋根・階段」については、30分間という性能を求めているため（令第109条の5）、単に「準耐火構造」であることを求めるだけで、準耐火構造の性能に関する技術的基準である令第107条の2に適合することとなる。

次に、イからルまでに掲げる基準のうち、イ及びロは、75分間準耐火構造とする場合の建築物として、階数と用途の前提条件を定めている。すなわち、ここでは階数は4以下（地階を除く）、用途は可燃物量が多い倉庫や自動車車庫等を除くこととしている。

さらに、ルに掲げる基準については、これまでの火災事例に関する統計等を参考に、用途地域が定められている区域においては、一定の時間内に消火活動が開始されることが見込まれることから、立地上の制限を課しているものである。

また、ハからヌまでに掲げる基準は、消火上の対策を具体的に示したものである。

| 目的      | 消火上の対策           | 告示上の規定 |
|---------|------------------|--------|
| 火災規模の制限 | 内装材料等に応じた防火区画の設置 | ハ、ニ、ホ  |

|            |                           |     |
|------------|---------------------------|-----|
| 上階延焼の防止    | 内装材料等に応じた外壁開口部への防火設備の設置   | ト   |
| 在館者の早期避難   | 自動火災報知設備の設置、排煙設備を有する廊下の設置 | チ、リ |
| 消防活動拠点の確保  | 区画された階段室・付室               | へ   |
| 地上における安全確保 | 敷地内通路の確保                  | ヌ   |

なお、ハに規定する区画を貫通する管や換気、暖房又は冷房の設備の風道がある場合にあつては、それぞれ令第112条第19項、令第129条の2の4第7号及び令第112条第20項に適合するよう留意されたい。また、延焼防止上設置される区画を貫通する管等の施工においては、部材内部への延焼を防止するため、不燃材料等での埋め戻し処理が適切に行われる必要がある。具体的には以下を参考にされたい。

- ・「木造建築物の防・耐火設計マニュアル」一般財団法人日本建築センター発行（平成29年）

また、貫通部などに設置する防火被覆の施工は、当該マニュアルの防火区画を構成する耐火構造の部分を参考とし、その種類および厚さは、当該主要構造部に設けられるものと同等以上のものとされたい。

へに規定する階段室等の区画を構成する壁に貫通する管や風道を設けることは、貫通部の処置を施した場合であっても、必要な性能が損なわれるおそれがあるため、認められない点に留意されたい。

チに規定する自動火災報知設備については、消防法令に準拠した構造方法の自動火災報知設備を設置するよう留意されたい。具体的には、「警報設備の構造方法及び設置方法を定める件」（令和元年国土交通省告示第198号）に規定する自動火災報知設備の構造方法を参考にされたい。

## （第2項）

本項は、主要構造部ごとに75分間準耐火構造の仕様を定めたものである。具体的には、イにおいて燃えしろ型の構造方法、ロにおいて防火被覆型の構造方法を定めた。

イについては、これまでの準耐火構造における燃えしろ設計と同様の考え方に基づく規定となっており、ここでは75分間の加熱によって炭化した燃えしろ層が欠損するものとして、残存断面での応力算定を行なうこととしている。本告示で示している数値は、この燃えしろ層の厚さである。ただし、非耐力壁については、応力算定が不要であることから、燃えしろ層の厚さではなく、固定の値として残存断面の厚さを規定している。

また、これらの燃えしろ層や残存断面の厚さについては、接着剤の種類に応じて炭化速度が異なることを踏まえて、それぞれについて値を定めた。

さらに、接合部についても、同様の性能を確保する必要があるため、燃えしろ層分の厚

さの確保に加えて、接合金物を被覆することなど、火災時の加熱により容易に耐力が低下しない構造とする必要がある。金物は、加熱を受けると急激に耐力が低下する性質をもつので、金物に熱が伝わらないようにするため、原則としてボルト頭（座金・ナット）も含めて、適切に被覆や埋め込みなどを行なうこととする。

ロについては、防火被覆によって準耐火性能を確保することとした構造方法を掲げている。75 分間準耐火構造としては、次の 3 通りである。

- ・平成 27 年国土交通省告示第 250 号に規定する壁等の構造方法
- ・強化せっこうボードを 2 枚以上張り、その厚さの合計が 42 ミリメートル以上（柱、はり又は軒裏の場合にあつては 46 ミリメートル以上）の防火被覆を設けた構造方法
- ・法第 21 条第 1 項の規定により令第 109 条の 5 第 1 号に掲げる基準に適合する建築物とした建築物（通常火災終了時間が 75 分間以上であるものに限る。）又は法第 27 条第 1 項の規定により、令第 110 条第 1 号に掲げる基準に適合する建築物とした建築物（特定避難時間が 75 分間以上であるものに限る。）に用いられる各主要構造部の構造方法

### （第 3 項）

本項は、内部の区画に用いる 75 分間の遮炎性能を有する防火設備の仕様を定めたものである。これまでの知見から、75 分間の加熱を受けた場合であっても、裏面への火炎の貫通のない仕様として、具体的には、次の構造方法を規定した。

- ・法第 61 条の規定に基づき、遮炎時間が 75 分間の場合を想定して「75 分間防火設備」の認定を受けた構造方法
- ・既往の実験等によって性能が確かめられた構造方法（第 2 号、第 3 号及び第 4 号）

なお、当該防火設備を取り付ける周囲の部分は不燃材料で造ることとしているが、非加熱面側の可燃物が着火することにより延焼することがないように、内側に不燃材料で造られていない建具を設ける場合にあつては、当該防火設備と 15 センチメートル以上の距離を置く等留意されたい。

## 2. 延焼防止時間に基づく建築物について

### 2-1. 政令において規定する技術的基準について

従来の令第 136 条の 2 は政令上削除し、改正後の法第 61 条から委任されている「防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準」を、新第 136 条の 2 として定めることとした。

具体的には、同条第 1 号から第 4 号までの本文において、適用対象となる建築物を示している。

- ・第 1 号：旧法第 61 条又は第 62 条第 1 項により、「耐火建築物」とすることが求められていた



#### 規模の建築物

- ・第2号：旧法第61条又は第62条第1項により、「準耐火建築物」とすることが求められていた規模の建築物
- ・第3号：旧法第62条第2項及び第64条により、「外壁・軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物」とすることが求められていた規模の建築物
- ・第4号：旧法第64条により、「延焼のおそれのある部分の外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物」とすることが求められていた規模の建築物

## 2-2. 告示において規定する構造方法について

「防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第194号）」では、第1においては令第136条の2第1号イに、第2においては同号ロに、第3においては同条第2号イに、第4においては同号ロに、第5においては同条第3号イに、第6においてはイ同号に、それぞれ掲げる技術的基準に適合する建築物の構造方法を定めた。このうち、第2第1項第1号では、3階建ての建築物について具体的な仕様を新たに示した。

なお、第2第1項第2号及び第4第1号から第3号までに掲げる建築物は、従来から、それぞれ延焼防止性能が耐火建築物・準耐火建築物と同等以上であるものとして扱われていたため、今回の見直しに際して、同じ構造方法をそのまま告示に位置付けたものである。

## 3. スプリンクラー設備等の耐震措置に関するガイドライン

今回の改正法の規定に基づき設置するスプリンクラー設備については、地震時にも有効に機能することが望ましいことから、総務省消防庁が策定した「スプリンクラー設備等の耐震措置に関するガイドライン」（平成30年5月11日消防予第361号）による措置が講じられることが適切であると考えられる。

## 小規模建築物の主要構造部規制の合理化

### 1. 3階建て200平方メートル未満の主要構造部規制の合理化について

法第27条第1項については、火災初期段階においては火災の大きさは可燃物の量によらないため、火災初期段階で避難が完了する程度の小規模建築物であれば用途の違いによる避難安全性には差が生じないことから、このような小規模の建築物について適用の合理化を図る観点から改正したものである。

具体的には、「3階以上の階」の用途に応じ適用対象としている第一号と、主階が1階以外の階として3階以上の階となる可能性がある第4号について、法別表第一(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供する特殊建築物であって、階数3で延べ面積が200平方メートル未満のもの(以下「特定小規模特殊建築物」という。)は避難時間が短いことから適用対象外とする旨の改正を行った。ただし、法別表第一(イ)欄(二)項に掲げる用途に供する建築物については、その一部において就寝利用する用途が含まれており、避難にかかる歩行時間が短い場合であっても、火災の覚知が遅れることで安全に避難することが困難となるおそれがあることから、政令で定める用途であって、政令で定める技術的基準に従って警報設備を設けた場合に限り、主要構造部規制の適用対象外とすることとした。

なお、別表第一(イ)欄(五)項及び(六)項の用途については、可燃物密度が極めて高く、又は危険物が存在することにより、火災が急激に大きくなるおそれがあるため、今回の合理化の対象外とした。

### 2. 警報設備の設置について

法第27条第1項においては、特定小規模特殊建築物のうち、法別表第一(イ)欄(二)項の一部の用途に供するもの(就寝利用するもの)については、警報設備を設けた場合に限り主要構造部の規制を受けないこととした。令第110条の4は、警報設備の設置対象となる就寝利用する用途を指定するための規定であるが、「児童福祉施設等」は就寝利用するものと通所利用するものが混在しているため、「入所する者の利用する寝室」があるもののみを就寝利用するものとして指定することとした。

なお、ここでいう「入所する者」とは、対象用途の本来の目的に応じて施設を利用する者のことを意図しており、具体的には、老人ホーム等の居住型の入所施設や、老人短期入所施設(ショートステイ)等の短期宿泊型の入居施設などを想定している。

また、令第110条の4で指定された用途において設けるべき警報設備に関する技術的基準については、令第110条の5において規定している。基準上は、有効かつ速やかに火災の発生を感知し、当

該建築物の各階に報知することができる警報設備の構造方法と適当な警報設備の設置位置を、それぞれ国土交通大臣が定めることとした。ここでいう警報設備とは、具体の設備としては消防法令において既に位置づけのある「自動火災報知設備」又は「特定小規模施設用自動火災報知設備」を想定していることから、告示において定める詳細な技術的基準については、対応する消防法令を引用している。

なお、「火災の発生のおそれの少ないものとして国土交通大臣が定める室」については、今後、技術的な検討を踏まえ、定める予定である。

### 3. 堅穴区画の適用について（令第112条第10項から第14項まで）

令第112条第11項及び第12項の規定は、特定小規模特殊建築物のうち一定の用途については、避難に要する時間を考慮した安全措置として、避難経路となる階段等の堅穴部分に、一定の区画を求めるために新設したものである。具体的には、避難に時間を要する用途として、専ら高齢者等の自力避難困難者が就寝利用するもの（第11項）と、それ以外の用途であって就寝利用するもの及び専ら高齢者等の自力避難困難者が通所利用するもの（第12項）とを対象として、それぞれに必要な区画の性能を定めている。

第11項においては、間仕切壁の設置及びその開口部には防火設備を求めることとした。この防火設備は、原則として従来の20分間の遮炎性能を有する防火設備である必要があるが、スプリンクラー設備その他これに類するものを設けた場合にあっては、火災室における火源の急速な拡大を抑制することができることから、10分間の遮炎性能を有する防火設備でよいこととした。なお、10分間の遮炎性能を有する防火設備の構造方法については、今後、技術的な検討を踏まえ、定める予定である。

また、第12項においては、第11項に比べると利用者の避難時間は短いことから、開口部については一般の「戸」でよいこととした。

これらの規定における「間仕切壁」や「戸」については、特定の仕様を求めているが、火災時の接炎によって直ちに火炎が貫通するおそれのあるもの（ふすまや障子のほか、普通板ガラス、厚さ3ミリメートル程度の合板等で造られたものなど）は対象外としている。

さらに、第11項及び第12項の規定による区画に用いる防火設備及び戸については、堅穴部分が火煙によって汚染されることを防ぐためのものであることから、第18項第2号の規定に基づき、煙感知による自動閉鎖機構と遮煙性能の確保を求めることとした。これらの構造方法については、「防火区画に用いる遮煙性能を有する防火設備の構造方法を定める件（昭和48年建設省告示第2564号）」に基づくものとするか、国土交通大臣の認定を受ける必要がある。

なお、第14項の国土交通大臣が定める建築物については、今後、技術的な検討を踏まえ、定める

予定である。

平成 17 年 6 月 1 日 当初制定  
平成 20 年 4 月 17 日 一部改正  
令和元年 6 月 24 日 一部改正

## 全体計画認定に係るガイドライン

平成 17 年 6 月 1 日、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が施行され、既存不適格建築物に係る規制の合理化の観点から、建築基準法（以下「法」という。）第 86 条の 8 の規定により増築等に係る全体計画認定制度が創設されたところである。

また、令和元年 6 月 25 日、「建築基準法の一部を改正する法律」が施行され、既存建築物の活用の促進の観点から、法第 87 条の 2 の規定により用途変更に係る全体計画認定制度が創設される。

全体計画認定制度の活用により、既存不適格建築物の安全性の向上や活用を図るに当たっては、次の事項に留意するものとする。

### 第 1 全体計画認定の対象等

#### 1 全体計画認定の対象

全体計画認定制度は、法第 3 条第 2 項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない既存不適格建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途の変更（以下「用途変更」という。）に伴う既存不適格遡及に係る工事を、複数の工事に分けて段階的に建築基準法令の規定に適合させていく計画について、特定行政庁が認定を行う制度である。この認定制度は、当該計画が第 2 に示す全体計画認定の基準に適合する場合であれば、すべての既存不適格建築物について対象とすることができる。

#### 2 既存不適格建築物であることの確認

特定行政庁は、建築物が既存不適格建築物であるかどうかについて判断する際には、当該建築物の確認済証（旧確認通知書）及び検査済証によることが望ましい。

確認済証又は検査済証がない場合は、法第 12 条第 1 項の規定に基づく定期調査報告書の内容等により当該建築物が着工当時の建築基準法令の規定に適合していたかどうかを判断し、既存不適格建築物であるかどうかについて確認することが望ましい。この場合において、当該建築物の新築時・増築等時の着工日については、登記書類、固定資産税の課税証明、航空写真、市町村の地図、電力会社等との契約等を参考にすることができる。

なお、特に疑義がある場合については、現地調査を行い判断することが望ましい。

#### 3 他制度の併用

全体計画認定制度の活用による既存不適格建築物の改修の際には、次のような制度も併せて活用することができる。

- ① 最初に耐震改修のために増築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行い、その後防火・避難関係の改修を行うような場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度を活用することができる。
- ② 建築物を使用しながら増築等を行う場合は、法第7条の6第1項第1号又は第2号の規定による仮使用認定制度を活用することができる。
- ③ 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和と、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定とを併用することができる。例えば、法第86条の7第2項の規定により部分的に遡及適用される工事について、全体計画認定により複数の工事に分けて行う場合、全体計画に係るすべての工事が完了した時点で増築等をする部分と一連の部分のみに建築基準法令の規定が適用されることとなる。

なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定及び法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定について、一方の全体計画の期間中にもう一方の全体計画の認定を受けた場合には、双方の計画を満たすことが必要である。

## 第2 全体計画認定の基準

- 1 一の建築物の増築等を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途変更に伴う既存不適格遡及に係る工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。

特定行政庁は、全体計画認定の審査に当たって、営業や使用を停止できない合理的な理由があるかどうか、一の工事とするには申請者が用意できる資金が十分でない等の資金的な理由があるかどうか、改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があるかどうかなど、全体計画に係る工事を二以上に分けて実施することがやむを得ないものであることを判断すべきである。

全体計画の期間は、一般的には、目安として5年程度以下となるよう指導するとともに、当該期間を延長する場合には、延長することがやむを得ないものであることを確認した上で、1年程度を超えない範囲で全体計画を遂行するよう指導することが望ましい。ただし、当該建築物の構造方法、安全性等を勘案し、適宜、個別の案件に応じて判断することとする。例えば、既存部分に増築しようとする場合（既存部分と増築部分が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している場合に限る。）で、当該既存部分が、昭和56年6月1日以降におけるある時点の法第20条の規定に適合するもの又は平成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られたものであるなど、一定の安全性が確保されている場合においては、維持保全や機能向上のための大規模な改修工事の実施時期等を勘案し、目安としては、20年程度の長期間にわたる全体計画を認めても差し支えない。

なお、二以上の工事に分けるに当たっては、耐震、防火・避難等の生命・身体に重大な危害が発生するおそれがある規定に係る不適格事項であって、特に緊急性が高いものを優先的に改修するよう指導することが望ましい。

- 2 全体計画に係るすべての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及

び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定に関し、法第86条の8第1項第2号の「建築基準法令の規定に適合する」には、法第86条の7第1項から第3項までの既存の建築物に対する制限の緩和の規定を適用する場合も含まれる。また、法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定に関し、法第87条の2第1項第1号の「建築基準法令の規定に適合する」とは、法第87条により遡及適用されない規定について全体計画に係るすべての工事の完了後も引き続き既存不適格となっていることを妨げるものではない。

すべての工事の完了後の基準適合状況を確認するとともに、当該全体計画の実効性の観点から、実際に施工可能な計画となっているかどうかについても確認することが望ましい。ただし、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の2第3第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）（別添を参照）に該当する場合にあっては、提出された図書の範囲内で確認することとして差し支えない。

全体計画認定により、全体計画が完了するまで適用除外とできる規定は、法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定に限られ、消防法等他法令の規定については、当該法令の定めによることに留意すべきである。

- 3 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性（以下「危険性等」という。）が増大しないものであること。

全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完了後において危険性等が増大しないことについて、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際には、例えば、次の事項に留意することが望ましい。

|        |   |
|--------|---|
| 構造関係規定 | 構造耐力上主要な部分を取り除き、又は既存部分の荷重等が増加するにもかかわらず、構造耐力に関する十分な措置を行わず、構造安全上の負荷が増大する場合（ただし、負荷が増大することによって、構造安全性が損なわれないことが確認できる場合は危険性等が増大するとは扱わない。例えば、構造耐力上主要な部分に生じる応力度が許容応力度を超えない範囲で増大したとしても、そのことをもって危険性等が増大するとは扱わない。） |
| 防火関係規定 | 床面積の増加又は用途変更に伴い防火関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、防火に関する十分な措置を行わず、火災安全上の負荷が増大する場合   |
| 避難関係規定 | 床面積の増加又は用途変更に伴い在館者数が増加し、又は歩行距離が長くなるにもかかわらず、避難安全に関する十分な措置を行わず、避難安全上の負荷が増大する場合  |
| 設備関係規定 | 床面積の増加又は用途変更に伴い在館者数が増加し設備関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、設備に関する十分な措置を行わず、衛生上の負荷が増大する場合   |

最初の工事で増築等又は用途変更のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分について必要な改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の

増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定において、既存部分について不適合になっている規定が法第20条のみであり、かつ、既存部分と増築部分が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している場合には、増築により当該建築物の危険性等は増大しないものとして差し支えないが、新たに増築等をする部分については、当該増築等に係る工期の完了時に現行規定に適合させるべきである。また、既存不適格の規定に係る部分であっても、全体計画の期間中に現行の建築基準法令の規定に適合するに至った場合は、当該部分についてはその後常に現行規定に適合させることが望ましい。

なお、「危険性等が増大しないものであること」は、全体計画認定時に既に適法となっている規定について、全体計画に係る各工事の完了後において適法の範囲内で負荷が増大することを妨げる趣旨ではない。

#### <参考>構造関係規定に関する判断方法について

構造関係規定について既存不適格となっている建築物について、危険性等が増大するかどうかを判断する際には、次のような点に留意することが望ましい。なお、積載荷重について実況による低減を許容することも考えられるが、その場合には、最後の工事までに当該積載荷重が著しく変化することのないよう、特定行政庁において利用状況等の把握に特に留意すべきである。

- ① 通常の荷重及び外力に対する安全性について、例えば、構造耐力上主要な部分の断面に生ずる応力度が工事着工前における応力度以下であること、又は、当該応力度が許容応力度を超えないことについて確認することが望ましい。
- ② 大規模の地震に対する安全性について、例えば、次のような事項について確認することが望ましい。
  - イ 各階の保有水平耐力の必要保有水平耐力に対する比が、工事着工前における比以上であること、又は、各階の保有水平耐力が必要保有水平耐力以上であること
  - ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月25日国土交通省告示第184号）別添における耐震診断方法により算出される $I_s$ 値が、工事着工前における $I_s$ 値以上であること、又は、 $I_s$ 値が0.6以上であること
- ③ 以上のほか、層間変形角や剛性率・偏心率が工事完了後において工事着工前と比較して悪化しないこと、又は、これらの値が規定の範囲内であることを確認することが望ましい。

### 第3 全体計画認定の手続き等

#### 1 全体計画認定申請に必要な図書等

特定行政庁は、全体計画認定に係る各工事の計画について、規則第10条の23の規定により、原則として建築確認申請時と同程度の図書の提出を求めて、当該計画が第2の全体計画認定の基準に適合しているかどうかを審査する。ただし、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）（別添を参照）に該当する場合には、既存部分の改修計画に係る構造設計図書（構造詳細図、構造計算書等）



の提出は要しない。

全体計画認定の際に、上記のただし書の場合を除き、当該計画について詳細に審査することとなるため、全体計画認定の申請に係る手数料は、当該計画の建築確認申請に係る手数料程度の額を徴収することもあり得るが、それぞれの工事における建築確認申請に係る手数料は、認定時における事前審査の程度に応じて減額することが望ましい。

## 2 全体計画認定の手続き

全体計画認定の申請は、全体計画認定申請書（規則第67条の3様式）及び全体計画概要書（規則第67条の4様式）に、全体計画に係るそれぞれの工事ごとに作成した設計図書を添えて、特定行政庁に対して行われる。なお、法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定に関し、全体計画に係るすべての工事の完了後も引き続き既存不適格となっている規定については、その内容が規則第67条の3様式第三面及び規則第67条の4様式第二面の各工事の概要欄に記載されることとなる。

特定行政庁は、全体計画認定をしたときは、全体計画認定通知書（規則第67号の5様式）に申請書の副本及び設計図書を添えて、申請者に通知する。

## 3 全体計画変更認定の手続き

規則第10条の25の規定に基づき、規則第3条の2第1項各号の計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更該当する場合、工事の着手又は完了の予定年月日の3ヶ月以内の変更の場合は、全体計画変更認定の手続きは要しないが、それ以外の場合には全体計画変更認定が必要となる。当該手続きは、変更部分について、認定と同様の手続きを行うことになるが、全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合もあることから、建築物の各部分について、変更時点の法令への適合状況を確認する必要がある。

なお、全体計画の期間の延長を続けて、いつまでも全体計画が実現されない場合は、全体計画認定の取消しを行うべきである。なお、取消しの際には第5に示す内容を参照されたい。

## 4 全体計画の遂行状況の把握

特定行政庁は、建築確認・検査を要しない工事の場合は、必要に応じて、法第86条の8第4項（法第87条の2第2項の規定により準用する。以下同じ。）に基づく報告徴収を行い工事の状況を把握すべきである。

全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認・検査については、指定確認検査機関において行うことができる。指定確認検査機関において建築確認・検査が行われる場合は、指定確認検査機関からの建築確認結果の報告（法第6条の2第5項）、完了検査結果の報告（法第7条の2第6項）、中間検査結果の報告（法第7条の4第6項）、建築主から建築主事への工事完了届の提出（法第87条第1項において読み替えて準用する法第7条第1項）等によって全体計画の遂行状況の把握に努めるべきである。また、特定行政庁は、法第77条の3第1項の規定に基づき、指定確認検査機関からの照会に対して、全体計画の内容を通知すべきである。

なお、建築確認・検査が必要であるにもかかわらず、それらの申請をせずに工事

が行われている疑義がある場合は、法第12条第5項又は第86条の8第4項に基づく報告徴収により状況を把握し、必要な措置をとるべきである。

#### 第4 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認・検査等の手続き

##### 1 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る建築確認

全体計画に位置付けられた各工事ごとに、建築確認が必要な工事について、認定を受けた全体計画に適合するものであることを確認する。

##### 2 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る中間検査・完了検査

全体計画に位置付けられた各工事ごとに、認定を受けた全体計画に適合するものであることを検査する。全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合には、建築物の部分によっては既に既存不適格でなくなっている場合もあることに留意すべきである。建築確認・検査を要しない工事の場合は、第3の4に基づき状況を把握し、その結果によっては、法第86条の8第5項（法第87条の2第2項の規定により準用する。以下同じ。）に基づく改善命令を実施すべきである。

##### 3 全体計画認定を受けた既存不適格建築物に係る仮使用認定

既存不適格建築物であって法第6条第1項第1号から第3号までの建築物に該当するものについて法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定を受け、当該建築物の避難施設等に関する工事を行う場合で、工事期間中に建築物又は建築物の部分を使用する場合には、法第7条の6第1項第1号又は第2号に基づく仮使用認定を受けなければならない。

なお、仮使用承認の手続きについては、「2014年改正建築基準法対応版 工事中建築物の仮使用認定手続きマニュアル」（一般財団法人日本建築防災協会発行）が参考となる。

##### 4 全体計画認定を行った既存不適格建築物に係る台帳整備及び閲覧

特定行政庁は、規則第6条の3第1項第1号の規定に基づき、全体計画認定を行った既存不適格建築物について、その台帳を作成し、各工事に係る建築確認・検査や、第3の4に記載した、法第77条の32第1項の規定に基づく指定確認検査機関からの照会に対する全体計画の内容の通知に際して活用すべきである。

なお、全体計画概要書は、建築計画概要書、定期調査報告概要書及び建築基準法令による処分の概要書とともに、法第93条の2の規定による閲覧の対象となる。

#### 第5 全体計画認定の取消し

特定行政庁は、認定建築主が認定を受けた全体計画に基づき工事を行っておらず、改善命令にも違反した場合には、認定を取り消すことができる。特に、既存不適格建築物の安全性の確保が図られないまま増築等又は用途変更のみが行われている場合などは、速やかに全体計画認定を取り消し、是正命令等の必要な措置をとるべきである。全体計画認定が取り消された場合、既に確認済証が交付されていたとしても、全体計画認定が取り消された時点で行っている工事により建築物全体を建築基準法令の規定に適合させる場合を除き、違反建築物となる。

全体計画認定の取消しに係る一連の手続きについて、例えば次のような手順を踏

むことが考えられる。

- ① 特定行政庁は、法第86条の8第4項に基づく報告徴収等により、全体計画に従って工事が行われているかどうか把握する。
- ② 全体計画どおりに工事が行われていない場合には、適正に工事が行われるように行政指導し、それでも従わない場合には法第86条の8第5項に基づき、相当の猶予期限（原則として1ヶ月程度）を付けて改善命令を行う。
- ③ 認定建築主が改善命令に従わない場合は、法第86条の8第6項（法第87条の2第2項の規定により準用する。）に基づき、全体計画認定の取消しを行う。
- ④ 全体計画認定が取り消された時点で、当該建築物は違反建築物となるため、必要に応じて法第9条の命令の手続きに移行する。なお、当該建築物についても、基本的には、法第9条に基づき、改築、増築、修繕、模様替等の命令を行い、取り消された全体計画の実現を図るべきである。場合によっては、使用制限又は使用禁止命令を行うことも考えられる。

## 第6 消防部局との連携

特定行政庁は、全体計画認定及び全体計画変更認定に当たっては、防火・避難関係規定に関して、所轄の消防長又は消防署長に意見を聞くことが望ましい。

## 大規模倉庫を対象とした適切な維持保全の促進

### 1. 背景について

- 平成 29 年 2 月に発生した埼玉県三芳町<sup>みよしまち</sup>倉庫火災において火災が長期化した原因の一つとして、倉庫の内部に設けられていた複数の防火シャッターが、火災信号を発する感知器のショートや、降下位置に設けられていたコンベヤや荷物の放置などによって、適切に閉鎖しなかったことが原因の一つとされた。
- その後、以下の法令改正を行い、類似の火災の再発防止を図ることとしたところ。
  - ① 平成 30 年 3 月に「防火区画に用いる防火設備等の構造方法を定める件（昭和 48 年建設省告示第 2563 号）」を改正し、50,000 平方メートルを超える倉庫に設ける感知器については、断路器を設置する等の規制を追加した。
  - ② 今般、法第 8 条第 2 項を改正し、維持保全に関する準則又は計画（以下「維持保全計画」という。）の作成対象として、3,000 平方メートルを超える倉庫等を位置付けるとともに、かつ、同条第 3 項に基づく指針（昭和 60 年建設省告示第 606 号）を改正し、倉庫における防火シャッターの適切な作動を確保するための維持保全に係る措置をとるよう求めることとした。

### 2. 今後の対応について

- 各特定行政庁においては、次に掲げる事項に配慮し、適切に立入検査等を行うこと。
  - ・ 延べ面積 50,000 平方メートルを超える大規模倉庫の所有者・管理者に対し、令和元年末までに、維持保全計画の作成を行ったかどうかの報告を求めること。その上で、定期的（3 年～5 年を目処）に、立入検査や報告徴収などを実施し、維持保全計画が適切に運用されていることを確かめること。
  - ・ 立入検査等の実施にあたっては、消防本部と合同で実施するなど連携を図ること。
- 各特定行政庁においては、立入検査等を行う場合にあつては、次に掲げる事項に配慮し、適切に点検及び指導を行うこと。
  - ・ 維持保全計画が作成又は変更された場合にあつては、その内容が、一般社団法人日本産業機械工業会において作成した「大規模倉庫における防火シャッター降下部のコンベヤに関するガイドライン」を適切に踏まえた内容になっていることを点検すること。
  - ・ 維持保全計画を作成していない事業者に対しては、適切な維持保全がなされなかった場合の火災リスクについて丁寧に説明し、その作成に向けた協力を要請すること。なお、維持保全計画の作成にあたっては、公益社団法人ロングライフビル推進協会において「大規模倉庫に関する維持保全計画 参考様式」が作成されているので、適宜紹介されたい。

### 3. その他

- 定期報告の対象として特定行政庁が指定した倉庫については、定期報告が適切に行われていない場合、特定行政庁は所有者等に対し督促を行い、報告の履行の徹底を図るとともに、法令に基づき適切な対応を図られたい。

既存不適格建築物に係る  
指導・助言・勧告・是正命令制度  
に関するガイドライン

令和元年6月24日

国土交通省

住宅局建築指導課

<目 次>

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 第1章 | はじめに  | 1  |
| 第1節 | 法第10条第1項・第2項について                              | 1  |
| 第2節 | 法第10条第3項について                                  | 2  |
| 第3節 | 法第9条の4について                                    | 3  |
| 第4節 | 「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」の策定について | 4  |
| 第2章 | 法第9条の4又は法第10条に基づく措置に係る手続きについて                 | 5  |
| 第1節 | 既存建築物対策の円滑な実施のための準備                           | 5  |
| 第2節 | 立入調査及び報告徴収                                    | 6  |
| 第3節 | 指導・助言・勧告・命令の実施                                | 8  |
| 第4節 | 留意事項  | 10 |
| 第3章 | 法第9条の4又は法第10条に基づく措置の対象と考え方                    | 11 |
| 第1節 | 「著しく保安上危険」及び法第10条に基づく措置の考え方                   | 12 |
| 第2節 | 「そのまま放置すれば保安上危険」及び法第9条の4に基づく措置の考え方            | 21 |
| 第3節 | 「著しく衛生上有害」及び法第10条に基づく措置の考え方                   | 22 |
| 第4節 | 「そのまま放置すれば衛生上有害」及び法第9条の4に基づく措置の考え方            | 24 |
| 第4章 | 法第10条第3項を活用した過去の事例                            | 25 |

## 第1章 はじめに

### 第1節 法第10条第1項・第2項について

建築基準法（以下「法」という。）では、法第6条第1項第1号の特殊建築物又は階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物（定期報告対象建築物）のうち既存不適格であるものについて、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合には、建築物の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告することができる規定

（法第10条第1項）及び勧告に係る措置をとることを命ずることができる規定（法第10条第2項）がある。これらの規定は、「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法の一部を改正する法律」（平成17年6月1日施行）により創設され、このまま放置すれば危険性や有害性の程度が著しくなるおそれがあると認められる既存不適格建築物に対しては、予防的な措置として、特定行政庁が必要な是正等の勧告を行うことができ、これに従わなかった場合には是正等の命令を行うことができることとしたものである。

なお、対象建築物を多数の者が利用する定期報告対象建築物に限るのは、それ以外の建築物と比較して、一旦地震、火災等の災害が起こった場合の人的被害が格段に大きくなる可能性があり、著しく保安上危険又は衛生上有害となるに至ってからの命令では手遅れとなる場合が多いことが予想されるためである。

さらに、この法第10条第1項及び第2項の勧告・是正命令制度の円滑な実施のため、平成17年6月1日国住指第667号「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（国土交通省住宅局長）別添1により、「既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度に関するガイドライン」（以下「平成17年ガイドライン」という。）が定められ、特定行政庁における勧告・是正命令の実施に向けての準備や手続き、考え方等が整理された。このガイドラインでは、既存建築物の安全対策上最も重要であり、かつ劣化の影響も大きいと考えられる地震時の倒壊等の危険性、落下物等の危険性の2種類の例があげられ、勧告を検討するに当たっての考え方が示された。衛生上の有害性その他の危険性への対応についても、基本的な考え方は同様とされた。



## 第2節 法第10条第3項について

法では、既存不適格建築物に対し、特定行政庁が、現に著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができるよう規定されている（法第10条第3項）。

本規定は、定期報告対象建築物であるか否かに関わらず、特定行政庁が周辺状況等も含めた総合的な判断により是正命令を行うことができる包括的な命令規定であるが、「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害である」かどうかの判断の余地が大きいという面もあることから適用実績が多くはなかった状況を踏まえ、特定行政庁の制度運用上の参考となるよう、平成27年5月26日国住指第792号「既存不適格建築物に係る是正命令制度について（技術的助言）」（国土交通省住宅局長）別添により、「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」（以下「平成27年ガイドライン」という。）が定められ、「著しく保安上危険」及び「著しく衛生上有害」の判断の考え方が整理された。

### 第3節 法第9条の4について

第1節及び第2節に示す法第10条各項に加えて、「建築基準法の一部を改正する法律」（令和元年6月25日施行）により法第9条の4が創設され、特定行政庁は、既存不適格建築物について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる旨が建築基準法上位置付けられた。

法第10条各項に基づく措置の適用実績は多くはないが、既存不適格建築物の適切な維持管理等がなされずに放置され、保安上危険な状態等に至ってから命令等により強制的に解消させることは多大な社会的費用を伴うことから、本来はそのような状態に至らないようにすることが望ましいものである。このような予防的な観点から措置を講じることを促進するために、従前の勧告・命令に加えて、法第9条の4による指導・助言制度を新設した。

これにより、建築基準法に根拠のない行政指導に比べて適切な維持管理の確保を促進し、保安上危険又は衛生上有害な状態に至ることを防止することの実効性が高まることが期待される。

#### 第4節 「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」の策定について

今般、平成17年ガイドライン及び平成27年ガイドラインの内容を包含するものとして、日本建築行政会議安全安心推進部会の協力を得て、新たに「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」を策定した。各特定行政庁においては、今後は本ガイドライン等を参考に、地域の状況に応じた既存建築物の安全対策を行うよう期待する。

なお、法第9条の4及び法第10条の運用にあたっては、本ガイドラインに加えて、下記の点にも留意されたい。

- 法第9条の4に基づく指導・助言の検討にあたって、過去の行政指導の経緯や結果も参考とすること。また、「損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば」という点の考え方については、過去の法第10条第1項や第2項に基づく措置も参考とすること。
- 現に著しく保安上危険又は衛生上有害な状況にある建築物は、法第10条第1項に基づく勧告制度によらず、ただちに法第10条第3項に基づく命令を行うべきものであること。
- 既存不適格建築物の所有者等に対し、定期報告制度などを通じて不適格事項や劣化状況を認識させ、法第9条の4や法第10条各項に基づく措置によらずとも、自主的な改善が図られるよう誘導する必要があること。
- 法に基づく技術的基準や許可内容に違反した建築物に対しては、法第9条の規定に基づき違反对策として適切に対処する必要があること。なお、基準不適合部分があるものの、当該不適合部分が既存不適格であるか実体違反であるか不明なために違反对策又は法第9条の4や法第10条各項に基づく措置ができない状況にある場合は、すみやかに既存建築物の安全・安心を確保する観点から、既存不適格であるものとして法第9条の4や法第10条各項に基づく措置を行うことが望ましい。

## **第2章 法第9条の4又は法第10条に基づく措置に係る手続きについて**

### **第1節 既存建築物対策の円滑な実施のための準備**

#### **1. 特定行政庁としての方針の作成**

法第9条の4及び法第10条各項に基づく措置は、特定行政庁のこれまでの違反建築物や定期報告制度などへの取り組み状況を踏まえ、総合的な既存建築物対策の観点から行うべきである。特に、法第10条第1項に基づく勧告制度は、建物所有者等への法的な行為であること、猶予期限を過ぎても措置をとらない場合は法第10条第2項の是正命令を実施する場合もあることなどから、その執行に当たっては明確な根拠が必要となる。

このため、特定行政庁においては、指導・助言・勧告・是正命令制度に関する取り組みに係る方針を策定することが望ましい。この方針には、地域ごとの建築ストックの状況や課題を踏まえ、既存建築物対策の課題を明らかにし、地震時の被害低減などの具体的な目標を定め、そのまま劣化が進むと危険となるおそれがある場合等を想定して、指導・助言・勧告・是正命令制度の対象となる建築物の選定方法や評価基準の概要を明示することが望ましい。

#### **2. 台帳の整備**

既存建築物対策を効率的に進める観点から、既存建築物の状況を把握するための台帳等を整備すべきである。

台帳の整備に当たっては、法第12条第1項の定期報告の対象である建築物に係る台帳や、耐震改修を促進するため整備した特定建築物に係る台帳等、既存の台帳の活用が考えられる。

#### **3. チェックシートの作成**

対象建築物の選定や立入調査の際に、既存建築物の不適合の状況や劣化の状況を効率的かつ客観的に把握できるようにするため、あらかじめ、チェックシート等を作成しておくことが望ましい。

## 第2節 立入調査及び報告徴収

### 1. 立入調査の実施

整備した台帳や、住民からの苦情・要望等を基に安全性に問題があると想定される建築物を把握・選定し、法第12条第7項に基づく立入調査を行い、危険性の状況の判断を行うべきである。なお、危険性が明らかな場合は、立入調査を省略し、ただちに報告を求めるなどの措置を講じることも考えられる。

立入調査は、目視により行うことを基本とする。また、必要に応じてチェックシート等を活用し、既存建築物の不適合の状況や劣化の状況について効率的かつ客観的に判断を行うことが望ましい。

立入調査時に、特に危険性が大きく、緊急の対応を要することが判明した場合には、法第10条第3項の規定により、必要な修繕等の措置を即時に命令すべきである。例えば、既に外壁の一部が隣接する道路に落下している場合においては、当該部分に防護ネットを設置すること等を命ずることが考えられる。また、立入調査の結果、そのまま放置しても保安上危険又は衛生上有害となるおそれがないと判断された場合であっても、所有者等に対し、一般的な注意喚起や安全対策に関する啓発等を行うことが考えられる。

なお、法第12条第7項に基づく立入調査にあたっては、住宅に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならないことに留意する必要がある。

### 2. 報告の徴収

立入調査により、危険性が高いと判断された建築物については、法第12条第5項に基づく建築物の状況等の報告を求めるべきである。

求める報告の内容は、耐震性の問題や外壁落下の危険性など、それぞれの問題点により異なるものであり、例えば、耐震診断の結果、耐震性が不十分だった場合については、耐震改修計画書の報告を求めるべきである。また、落下物の危険性があると判断された建築物については、立入調査により一定程度の危険性が把握される場合も多いと考えられることから、基本的には改善計画書の提出を求めるべきである。ただし、特に危険性が大きく、緊急を要する場合には、ただちに、法第10条第3項の規定により必要な措置の命令を行うなどの対応をすべきである。

なお、報告の徴収に当たっては、費用を要する場合や詳細調査のための準備を要する場合等建築物の所有者の負担を考慮し、適切な期間を設定して報告を求めることが望ましい。

### 3. 報告内容の審査

特定行政庁は、法第12条第5項の報告が提出された場合は、速やかに審査し、法第9条の4に基づく指導・助言又は第10条第1項の勧告の実施の是非に係る判断を

行う必要がある。報告内容の審査に当たり、再度、報告の内容を確認するため、原則として立入調査を実施することが望ましい。

報告内容では想定される危険性の有無を判断するためには不十分である場合は、再提出を指導すべきである。

また、指導・助言又は勧告の必要がないと判断された場合であっても、所有者等に対し、不具合部分の改善指導を行うとともに安全対策に関する啓発等を行うべきである。

#### **4. 報告の未提出者に対する措置**

法第 12 条第 5 項の規定に基づいて報告を求めた所有者が、報告期限を過ぎても提出しない場合については、提出しない理由を確認するとともに、必要に応じて、法第 12 条第 7 項に基づく立入調査を実施し、そのまま放置すれば保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると判断した場合は、その内容を明示した上で、改善すべき旨を指導・助言又は勧告すべきである。

また、危険性に対する判断が十分にできないときは、報告義務違反に対する告発を念頭に入れつつ、継続して法第 12 条第 5 項の報告の実施を所有者に求めるべきである。

### 第3節 指導・助言・勧告・命令の実施

#### 1. 指導・助言又は勧告の実施

報告内容の審査結果により、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、所有者等に対し、改修等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、法第9条の4に基づく指導・助言を行うべきである。

また、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、所有者等に対し、改修等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、法第10条第1項に基づく勧告を行うべきである。

なお、法第9条の4に基づく指導・助言の内容が実施されない場合、定期報告対象建築物であるならば、そのまま放置されることで保安上危険又は衛生上有害の程度が増大することにより、法第10条第1項に基づく勧告を行う可能性があること※、法第10条第1項に基づく勧告の内容が実施されない場合は、法第10条第2項に基づく是正命令を行う可能性があること、所有者等が指導・助言又は勧告の内容を実施した場合は遅滞なく特定行政庁に報告するべきであるということについて、その旨明示するべきである。加えて、そのまま放置することで保安上危険となる程度によっては、建築物の使用制限についても言及することとなる。

※一方で、法第9条の4に基づく措置そのものは、法第10条第1項に基づく勧告の対象となりうるか否かに関わらず、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合全てにおいて可能であることに留意されたい。

#### 2. 指導・助言又は勧告の実施状況の確認

所有者等から指導・助言や勧告の内容を実施した旨の報告があった場合、必要に応じて法第12条第7項に基づき建築物の立入調査を実施する等により、指導・助言又は勧告の実施状況について確認を行うべきである。また、改善計画の内容等について既存建築物に関する状況を記載した台帳等に記載することが考えられる。特に、指導・助言の措置を講じた建築物については、将来的に保安上危険又は衛生上有害の程度が高まるおそれがないよう、定期的な経過観察を行うことが望ましい。

#### 3. 指導・助言の未実施者に対する勧告又は勧告の未実施者に対する命令

指導・助言の実施期限が過ぎても指導・助言内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、再度法第12条第5項に基づく立入調査等を実施し、指導・助言内容の危険性を確認した上で、必要に応じ、法第10条第1項に基づく勧告を行うべきである。

また、勧告の実施期限が過ぎても勧告内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、再度法第12条第5項に基づく立入調査等を実施し、勧告内容の危険性を確認

した上で、必要に応じ、法第10条第2項に基づく命令を行うべきである。なお、当該命令においては、必要な修繕等の措置を命ずることができる点に留意する必要がある。

#### 4. 代執行について

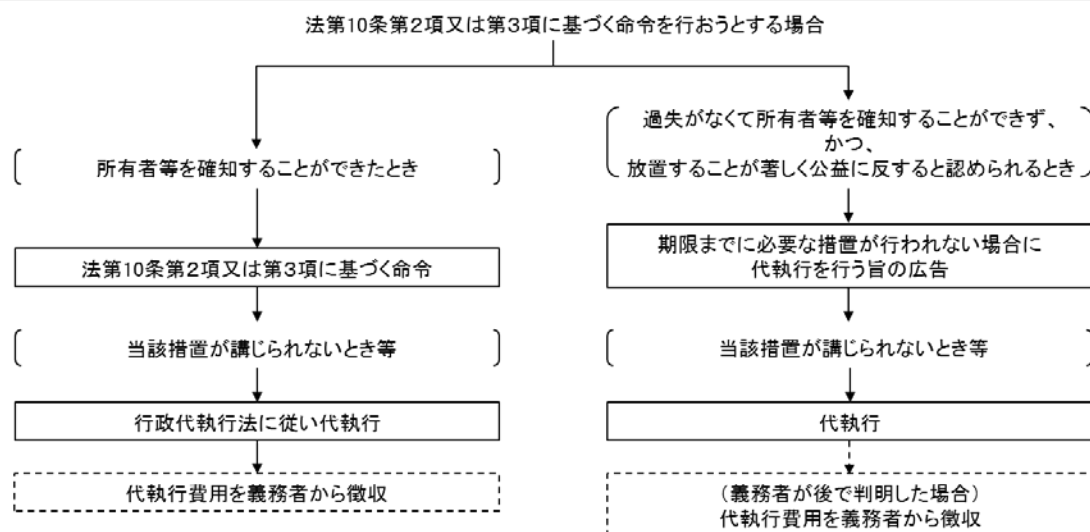
法第10条第2項の命令では、命令に向けた手続きとして、法第10条第4項において、法第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定を準用しており、準用する法第9条第12項では、行政代執行法第2条の特則として、特定行政庁が必要な措置を命じた場合において、これを命ぜられた者が、猶予期間内にその措置を履行しないとき、履行したが十分ではないとき、又は履行に着手したが期限内に履行できる見込みがないときは代執行できることとされている。

また、準用する法第9条第11項では、特定行政庁が必要な措置を命じようとする場合において、過失なくしてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行うことができることとされている。

なお、これらは、法第10条第3項に基づく是正命令においても同様である（下図を参照）。

##### ■代執行について

- 特定行政庁は、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる定期報告対象の既存不適格建築物等については、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等必要な措置をとることを勧告し、勧告を受けた者が正当な理由がなくその措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、当該勧告に係る措置を**命令**できる。（法第10条第2項）
- 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。（法第10条第3項）
- 特定行政庁、上記の措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなく所有者等を確知することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。（代執行費用は、義務者から徴収することができる。）
- 特定行政庁の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。





## 第4節 留意事項

### 1. 実施体制の整備

指導・助言・勧告・是正命令制度の適切な運用にあたっては、対象建築物の把握及び台帳作成、立入調査、法第12条第5項の規定に基づく報告を求めるための指導など、必要な人員や組織の確保など実施体制の充実についてより一層努めることが望ましい。

### 2. 関係機関との連携

指導・助言・勧告制度の対象となる建築物は、都市によっては膨大な数になることが想定されることから、指導・助言、勧告又は命令に係る優先順位を付けるためにも、他の部局との連携や情報交換を実施することが望ましい。

具体的には、消防機関と連携して、消防の査察において問題のあった建築物について通報を依頼することや、防災部局と連携して、地震被災時の緊急輸送路沿い等防災上重要な既存建築物を抽出して、優先順位を上げる、又はこうした建築物に係る評価基準を厳しくするなどの対応が考えられる。また、空家等対策の推進に関する特別措置法の運用に係る部局と建築物の情報を共有することも考えられる。

### 3. 啓発

既存建築物対策に関して、法第9条の4に基づく指導・助言により所有者に対する積極的な啓発を行うことに加え、パンフレットの配布や講演会・シンポジウムの開催、新聞、テレビ等マスコミを介した宣伝等に努めることで、所有者のみならず広く国民への周知を行うことが重要である。

### **第3章 法第9条の4又は法第10条に基づく措置の対象と考え方**

法第9条の4に基づく指導・助言制度及び法第10条各項に基づく勧告・是正命令制度は、対象となる建築物が、法第3条第2項の規定により法の規定中「第2章の規定又は同章の規定に基づく命令若しくは条例の規定」の適用を受けない既存不適格建築物に対して行われるものであることから、建築基準法令に違反する建築物に対して行われるものではない。

したがって、完成当時適法であった建築物が、一部朽廃することなどによって、外観からの目視等によって、例えば、

- ・主要なはりの中央部付近の下側に構造耐力上支障のある欠込みが生じている場合
- ・避難階段の一部が欠損している場合
- ・排水のための配管設備が破損し、配管設備の末端が公共下水道等に有効に連結されていない場合

といったことが明らかな場合には、既に建築基準法令への「違反」に該当する可能性があるため、その場合は法第9条に基づき是正命令を行うことが考えられる。

このように、法第9条に基づく是正命令を行うか否かは、実体違反の有無によって判断することができる。

一方で、法第9条の4及び法第10条各項に基づく措置の実施に際しては、特定行政庁の実績等をもとに整理した以下の第1節～第4節に示す考え方を参考に、特定行政庁による運用において判断を行うことが必要である。

## 第1節 「著しく保安上危険」及び法第10条に基づく措置の考え方

### 1. 「著しく保安上危険」の考え方

「著しく保安上危険」の判断にあたっては、以下（1）及び（2）に示す事項を勘案することが考えられる。

- （1）建築物において、劣化や自然災害等が原因で倒壊等する可能性が高い
- （2）建築物が倒壊等した場合、通行人等に被害が及ぶ可能性が高い

各事項の考え方については、以下のとおりである。

#### （1）建築物において、劣化や自然災害等が原因で倒壊等する可能性が高いか否かについて

劣化や自然災害（地震、台風等）等が原因で倒壊等する可能性が高いか否かについては、次の「i）建築物が倒壊等する可能性が高いと認められる場合」又は「ii）屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いと認められる場合」のいずれかに該当するか否かにより判断することが考えられる。ここに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

##### i) 建築物が倒壊等する可能性が高いと認められる場合

建築物が倒壊等する可能性が高いことを判断する際は、以下の（イ）又は（ロ）に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。（イ）又は（ロ）に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

これらの事項は、木造建築物を念頭に、その判断に当たって参考となる判断方法の例を示したものである。他の構造種別の建築物に関しても、これらを参考に判断するとともに、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（平成13年 財団法人日本建築防災協会）、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」（平成10年 財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会）等を参照されたい。

## (イ) 建築物の著しい傾斜

倒壊等の危険性について、部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、傾斜の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合が考えられる。この場合において、平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値(1/20 超の傾斜)で取り扱うことも考えられる。(参考文献:「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会)



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

## (ロ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

### ① 基礎及び土台

倒壊等の危険性について、基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、基礎における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



基礎が大きく欠損している  
(台風の影響による被害)



基礎が大きく破損している  
(出典：応急危険度判定マニュアル)



基礎が沈下し破損している  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



土台に蟻害が発生している  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合が考えられる。(参考文献：「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人 日本建築防災協会)
- ・そのほか、土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合が考えられる。(参考文献：「特殊建築物等定期調査業務基準」監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人 日本建築防災協会)

## ② 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

倒壊等の危険性について、構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、構造上主要な部分である柱等における亀裂等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



蟻害が発生し欠損している

(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



はりの破損、腐食などが発生している

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合が考えられる。

## ii) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いと認められる場合

屋根、外壁等が脱落、飛散等する可能性が高いか否かについては、以下の(イ)から(ホ)までに掲げる事項のいずれかに該当するか否かにより判断する。(イ)から(ホ)までに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒の全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、屋根ふき材等における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、目視でも屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合が考えられる。

(ロ) 外壁の全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、外壁材における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



外壁が破損している

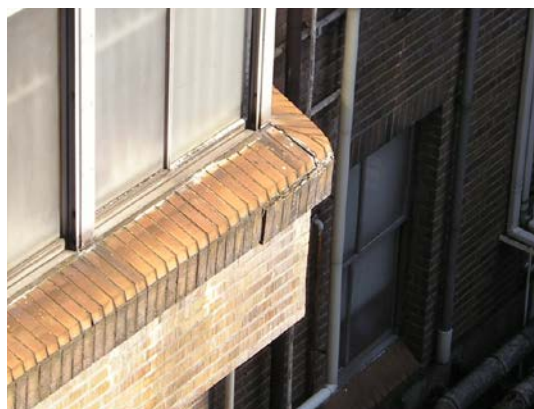


外壁に脱落が生じている



外壁に浮きが生じている

(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



外壁に浮きが生じている

(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)

(参 考)

- ・上記の考え方の一つとして、目視でも上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合が考えられる。



(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等において転倒が発生しているか否か、剥離、破損、脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、看板等における破損等の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



支持部分に著しい腐食が発生している  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



底板に腐食が発生している  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)

(ニ) 屋外階段又はバルコニーの全部又は一部において腐食、破損、脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

なお、判断に当たっては、屋外階段等における腐朽の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



屋外階段が傾斜している  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)

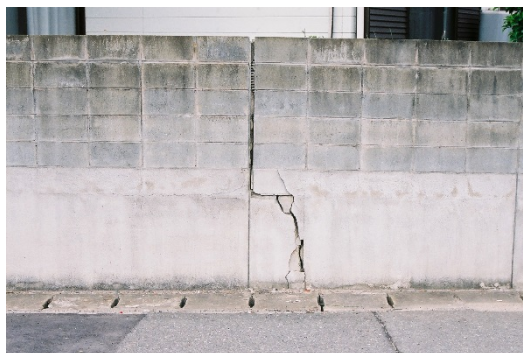


バルコニーの手すりが腐食している  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)

(ホ) 門又は塀の全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。  
なお、判断に当たっては、塀等における傾斜の進行状況や類似の事例も考慮することが望ましい。



塀に大きなひび割れが生じている  
(出典：特殊建築物等定期調査業務基準)



塀に大きなひび割れが生じている

## (2) 建築物が倒壊等した場合、通行人等に被害が及ぶ可能性が高いか否かについて

建築物が倒壊等した場合、その飛散物や落下物等が生じ得る危険範囲内に、通行人等が存在又は通行し得て被害を与える状況にあるか否か等により判断する。また、対象となる建築物を利用する者については、不特定又は多数の者が利用する場合には、特に判断に当たり考慮することが考えられる。

## 2. 法第10条各項に基づく措置の内容について

1. に示す「著しく保安上危険」の考え方を参考に、そのまま放置すれば「著しく保安上危険」となるおそれがある定期報告対象の既存不適格建築物については、法第10条第1項に基づく勧告を、既に「著しく保安上危険」である既存不適格建築物については、法第10条第3項に基づく是正命令を行うことができるが、その内容については、建築物の状態・状況に応じて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止又は使用禁止、使用制限等の措置を使い分ける必要がある。

個別の事案の状況にもよるが、「著しく保安上危険」の判断根拠として1.(1)i)に該当する場合は、建築物の躯体そのものに重大な問題があるものとなることから、倒壊の危険性も考慮することで、措置の内容としては、1.(2)や社会的必要性も勘案した上で、除却(一部除却含む)、使用中止又は使用禁止といった強い措置を求めることが考えられる。一方で、「著しく保安上危険」の判断根拠として1.(1)ii)に該当する場合は、屋根や庇、外壁、開口部など主要な部材ではなく、それだけで倒壊する可能性は低いことを考慮すれば、通行人等への影響を考慮した上で、措置の内容としては、1.(2)や社会的必要性も勘案した上で、修繕、一部除却、使用制限といった措置を求めることが考えられる。

なお、1.に記載した「著しく保安上危険」の考え方については、地震時の倒壊等の危険性や通行人に被害が及ぶ危険性、社会的必要性に着目したものとなっているが、これ以外にも火災事故その他の事故に対する危険性という点に着目して「著しく保安上危険」か否かを判断することも可能である。また、法第10条第1項における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要があるが、特に、1年以内程度の近い将来において著しく保安上危険な状態となるおそれがある場合には、早急な措置が必要と考える。

加えて、法第10条各項に基づく措置を行う際には、特定行政庁として、既存不適格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から下記①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが必要であることに留意されたい。

- ①既存不適格であることを許容せず是正させる必要性
- ②これまでの行政指導等の経過と所有者等の対応
- ③危険の切迫性(地域の実情を含む。例えば、冬季に突発的に大量の屋根雪が積もりやすい地域を考慮など。)
- ④他の手段によってその履行を確保することの可否
- ⑤所有者・占有者等の特別な事情

## 第2節 「そのまま放置すれば保安上危険」及び法第9条の4に基づく措置の考え方

### 1. 法第9条の4に基づく措置の対象について

建築物の現状として第1節1.に示す状態に至っていないものであっても、「そのまま放置することで保安上危険」となるおそれがある場合は、法第9条の4に基づく指導・助言を行うことができる。具体的には、

- 建築物の傾斜について1/20を超えない等、第1節1.(1)i)(イ)に示す状況とはなっていない
- 軒や庇の一部について、落下するおそれがあるが、第1節1.(1)ii)(イ)に示す状況にはなっていない
- 外壁のタイルに浮きがあるが狭い範囲である、外壁にひび割れがある等、第1節1.(1)ii)(ロ)に示す状況に比べて軽微である
- 鉄筋コンクリート造で、柱の帯筋間隔の不足等に起因するひび割れがある
- 木造で、構造耐力上主要な部分の継手・仕口のかすがい等の劣化等に起因する緊結不足がある

等の状態が考えられる。

### 3. 法第9条の4に基づく措置の内容について

法第9条の4における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要がある。

なお、法第9条の4に基づく指導・助言を行う際には、特定行政庁として、既存不適格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から第1節2.に示す①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが考えられることに留意されたい。

### 第3節 「著しく衛生上有害」及び法第10条に基づく措置の考え方

#### 1. 「著しく衛生上有害」の考え方

「著しく衛生上有害」の判断にあたっては、以下に示す事項を勘案することが考えられる。

建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶ可能性が高い

本事項の考え方については、以下のとおりである。

#### ○建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶ可能性が高いか否かについて

建築物又は設備等の破損等が原因で、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについては、例えば、吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況などが確認され、通行人等へ被害をもたらす状況であるか否か等により判断する。また、建築物を利用する者については、不特定又は多数の者が利用する場合には、特に判断にあたり考慮することが考えられる。ここに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。



吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

#### 2. 法第10条各項に基づく措置の内容について

1. に示す「著しく衛生上有害」の考え方を参考に、そのまま放置すれば「著しく衛生上有害」となるおそれがある定期報告対象の既存不適格建築物については、法第10条第1項に基づく勧告を、既に「著しく衛生上有害」である既存不適格建築物については、法第10条第3項に基づく是正命令を行うことができるが、その内容については、建築物の状態・状況に応じて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止又は使用禁止、使用制限等の措置を使い分ける必要がある。例えば、吹付け石綿等に対する措置としては、吹付け石綿の除去、封じ込め、囲い込み等の措置が考えられる。

なお、法第10条第1項における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要があるが、特に、1年以内程度の近い将来において著しく衛生上有害な状態となるおそれがある場合には、早急な措置が必要と考える。

加えて、法第10条各項に基づく措置を行う際には、特定行政庁として、既存不適

格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から下記①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが必要であることに留意されたい。

- ①既存不適格であることを許容せず是正させる必要性
- ②これまでの行政指導等の経過と所有者等の対応
- ③危険の切迫性（地域の実情を含む。）
- ④他の手段によってその履行を確保することの可否
- ⑤所有者・占有者等の特別な事情

## 第4節 「そのまま放置すれば衛生上有害」及び法第9条の4に基づく措置の考え方

### 1. 法第9条の4に基づく措置の対象について

建築物の現状として第3節1.に示す状態に至っていないものであっても、「そのまま放置することで衛生上有害」となるおそれがある場合は、法第9条の4に基づく指導・助言を行うことができる。具体的には、

- 吹付け石綿が飛散するおそれがあるが、第3節1.に示す状況にはなっていない
- 排水設備等の破損により、敷地周辺に著しい害臭又は汚水等が流出されている等の状態が考えられる。

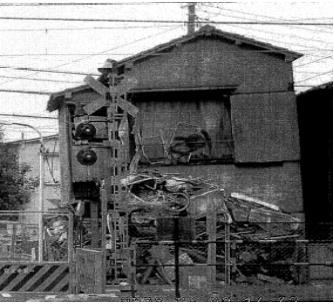
### 2. 法第9条の4に基づく措置の内容について


法第9条の4における「そのまま放置」の期間については、建築物の個別の状況に応じて判断する必要がある。

なお、法第9条の4に基づく指導・助言を行う際には、特定行政庁として、既存不適格建築物に対して措置を行う意味を鑑みて、社会的必要性の観点から第3節2.に示す①～⑤等を総合的に分析・検討し行うことが考えられることに留意されたい。

## 第4章 法第10条第3項を活用した過去の事例

### ○建築物の著しい傾斜が見られた例


|  |   |      |                   |
|--|---|------|-------------------|
| 用途   | 戸建て住宅   | 竣工時期 | 不明                |
| 構造   | 木造  | 命令時期 | 平成18年6月           |
| 階数   | 2階建て  | 延べ面積 | 約46m <sup>2</sup> |
| 判断材料   | 著しい傾斜、構造耐力上主要な柱等に大きな亀裂等                       |      |                   |
| 命令に至った経緯   | 建物躯体の腐朽等により床・外壁及び柱等の著しい変形により、道路側に倒壊する可能性があった。 |      |                   |
| 命令内容   | 建築物の即時使用禁止、及び建築物除却                            |      |                   |
| 命令後の状況   | 建築物除却   |      |                   |
|  |   |      |                   |

|   |   |      |                   |
|---|---|------|-------------------|
| 用途  | 戸建て住宅   | 竣工時期 | 昭和21年以前           |
| 構造  | 木造  | 命令時期 | 平成23年1月           |
| 階数  | 2階建て  | 延べ面積 | 約42m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 著しい傾斜、屋根ふき材の落下等   |      |                   |
| 命令に至った経緯  | 建築物の著しい傾斜や屋根の陥没など当該建築物の老朽化が急速に進んでいき、極めて危険な状態になったため、そのまま放置すれば当該建築物等が通路や隣地などに倒壊し、第三者に危害を及ぼす可能性があった。 |      |                   |
| 命令内容  | 建築物除却   |      |                   |
| 命令後の状況  | 著しく危険な箇所の修繕   |      |                   |
|  |   |      |                   |




○構造耐力上主要部材が破損している事例

|   |                               |      |                    |
|---|-------------------------------|------|--------------------|
| 用途  | 店舗併用住宅                        | 竣工時期 | 昭和 35 年頃           |
| 構造  | 木造                            | 命令時期 | 平成 19 年 8 月        |
| 階数  | 2 階建て                         | 延べ面積 | 約 60m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 著しい傾斜、構造耐力上主要な構造部材の破損 等       |      |                    |
| 命令に至った経緯  | 建築物が道路側に著しく傾斜しており倒壊する可能性があった。 |      |                    |
| 命令内容  | 建築物除却                         |      |                    |
| 命令後の状況  | 建築物除却                         |      |                    |
|  |                               |      |                    |


|  |   |      |                     |
|--|---|------|---------------------|
| 用途   | 戸建て住宅   | 竣工時期 | 昭和 24 年以前           |
| 構造   | 木造  | 命令時期 | 平成 17 年 12 月        |
| 階数   | 2 階建て   | 延べ面積 | 約 350m <sup>2</sup> |
| 判断材料   | 著しい傾斜、構造耐力上主要な構造部材の破損 等                       |      |                     |
| 命令に至った経緯   | 建築物の損傷がひどく、隣地に建築物が著しく傾斜しており第三者に影響を与える可能性があった。 |      |                     |
| 命令内容   | 建築物除却もしくは補強                                   |      |                     |
| 命令後の状況   | 建築物除却   |      |                     |
|  |   |      |                     |

○屋根が落下しそうな状態例

|   |  |      |                     |
|---|--|------|---------------------|
| 用途  | 共同住宅                                   | 竣工時期 | 昭和 41 年頃            |
| 構造  | 木造                                     | 命令時期 | 平成 21 年 12 月        |
| 階数  | 2 階建て                                  | 延べ面積 | 約 125m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 著しい傾斜、屋根ふき材の破損 等                       |      |                     |
| 命令に至った経緯  | 屋根及び 2 階の床がなく、また、外壁には著しい傾斜が認められようになった。 |      |                     |
| 命令内容  | 建築物除却                                  |      |                     |
| 命令後の状況  | 建築物除却                                  |      |                     |
|  |  |      |                     |


|  |  |      |                     |
|--|--|------|---------------------|
| 用途   | 長屋   | 竣工時期 | 昭和 33 年             |
| 構造   | 木造   | 命令時期 | 平成 25 年 8 月         |
| 階数   | 2 階建て  | 延べ面積 | 約 120m <sup>2</sup> |
| 判断材料   | 外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等   |      |                     |
| 命令に至った経緯   | 屋根や外壁が崩落する予想が出来る状況にあり、倒壊した場合、前面道路への影響のみならず、前面道路沿いに通っている鉄道敷にも影響を及ぼす可能性があった。 |      |                     |
| 命令内容   | 建築物除却  |      |                     |
| 命令後の状況   | 建築物除却  |      |                     |
|  |  |      |                     |

○外壁が落下しそうな状態例


|   |  |      |                     |
|---|--|------|---------------------|
| 用途  | 長屋   | 竣工時期 | 大正 15 年             |
| 構造  | 木造   | 命令時期 | 平成 17 年 12 月        |
| 階数  | 2 階建て  | 延べ面積 | 約 200m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 外壁の落下、屋根ふき材の脱落 等   |      |                     |
| 命令に至った経緯  | 当該木造老朽家屋は、外壁等の脱落によって道路側へ崩壊する危険度が非常に高いこと、並びに地下鉄出入口の直近にあるため通行人に危害を及ぼし著しく公益に反する可能性があった。 |      |                     |
| 命令内容  | 修繕もしくは建築物除却  |      |                     |
| 命令後の状況  | 建築物除却  |      |                     |
|  |  |      |                     |

|  |  |      |                       |
|--|--|------|-----------------------|
| 用途   | 店舗   | 竣工時期 | 昭和 47 年               |
| 構造   | 鉄骨造  | 命令時期 | 平成 21 年 5 月           |
| 階数   | 4 階建て  | 延べ面積 | 約 4,070m <sup>2</sup> |
| 判断材料   | 外壁の脱落 等  |      |                       |
| 命令に至った経緯   | 外壁の落下、及び窓ガラスの落下がみられ、第三者に危害が及ぶ可能性があった。                    |      |                       |
| 命令内容   | 第三者に対して危害が加わらないよう、外壁等の落下を防止する措置または落下しても安全が確保できる措置を講ずること。 |      |                       |
| 命令後の状況   | 建築物除却  |      |                       |
|  |  |      |                       |

|   |                         |      |                    |
|---|-------------------------|------|--------------------|
| 用途  | 店舗併用住宅                  | 竣工時期 | 不明                 |
| 構造  | 木造                      | 命令時期 | 平成 24 年 7 月        |
| 階数  | 2 階建て                   | 延べ面積 | 約 69m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等        |      |                    |
| 命令に至った経緯  | 外壁や屋根ふき材等の破損や脱落が見受けられた。 |      |                    |
| 命令内容  | 建築物の保安上の安全措置対策の実施       |      |                    |
| 命令後の状況  | 防護ネットの設置                |      |                    |
|  |                         |      |                    |

|  |   |      |                     |
|--|---|------|---------------------|
| 用途   | 店舗併用住宅  | 竣工時期 | 不明                  |
| 構造   | 木造  | 命令時期 | 平成 19 年 3 月         |
| 階数   | 2 階建て   | 延べ面積 | 約 178m <sup>2</sup> |
| 判断材料   | 外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等  |      |                     |
| 命令に至った経緯   | 当該建築物は屋根ふき材、外壁の脱落等が生じており、市街地中心部の観光客が多く訪れる場所に位置し、このままでは倒壊、落下等の可能性があった。 |      |                     |
| 命令内容   | 店舗部分の倒壊防止のための措置を講ずること及び措置が完了するまでの間、店舗部分の使用を禁止                         |      |                     |
| 命令後の状況   | 鉄骨等により応急処置  |      |                     |
|  |   |      |                     |

|   |  |      |                     |
|---|--|------|---------------------|
| 用途  | 戸建て住宅  | 竣工時期 | 昭和 33 年             |
| 構造  | 木造   | 命令時期 | 平成 25 年 8 月         |
| 階数  | 地上 2 階建て   | 延べ面積 | 約 120m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 外壁の脱落、屋根ふき材の脱落 等   |      |                     |
| 命令に至った経緯  | 屋根や外壁が脱落することが予想出来る状況にあり、倒壊した場合、全面道路への影響のみならず、全面道路沿いに通っている鉄道敷にも影響を及ぼす可能性があった。 |      |                     |
| 命令内容  | 建築物除却  |      |                     |
| 命令後の状況  | 建築物除却  |      |                     |
|  |  |      |                     |

|   |  |      |                    |
|---|--|------|--------------------|
| 用途  | 戸建て住宅  | 竣工時期 | 昭和 34 年頃           |
| 構造  | 木造   | 命令時期 | 平成 16 年 11 月       |
| 階数  | 地上 2 階建て   | 延べ面積 | 約 69m <sup>2</sup> |
| 判断材料  | 基礎の欠損 等  |      |                    |
| 命令に至った経緯  | 台風で傾斜地に建つ当該敷地が、崩壊し道路を塞ぐとともに家屋が宙吊り状態となり、2 次災害防止のため緊急に建物を除却するとともに住民の通路を確保する必要が生じた。 |      |                    |
| 命令内容  | 建築物除却  |      |                    |
| 命令後の状況  | 建築物除却  |      |                    |
|  |  |      |                    |