

**GMEN
PRESS**

HouseGmen

直近の国策

建築基準法編

オンデマンド
配信

防火規制

**3000㎡超の大規模建築物の
全体の木造化の促進**

(現行) 耐火構造とするか
3000㎡毎に耐火構造体で
区画する必要あり



新たな木造化方法の導入

外壁などは高い耐火性能



(高さ16m・3階以下)
周囲への延焼を制御可能

細かな防火区画+
大断面材の使用



区画内で火災を抑制可能

**大規模建築物における
部分的な木造化の促進**

(現行) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に



メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等)を木造化
【区画内での木造化】

**低層部分の木造化の促進
(防火規制上、別棟扱い)**

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に
※3階建ての事務所部分等



高層部分
(現行)
3階建ての低層部にも
階数4以上の防火規制を適用
延焼を遮断する壁等

低層部分
木造化を可能に

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

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

(現行) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造計算 (許容応力度計算) で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ1.6m以下に拡大 ※建築士法も改正

【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

建築基準法	建築士法
(現行) 高さ13m以下 かつ 軒高9m以下	(改正) 高さ16m以下

その他

建築基準法 | 建築物省エネ法

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える(省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

日本は国土の約3分の2を森林が占める、世界でも有数の森林国で、その森林の約4割は人が木を植えて育てた人工林です。現在、戦後に造林された多くの人工林が本格的な利用期を迎えており、資源量は年々増加していますが、木材の利用は十分に進んでいないのが現状です。

木材を使うことは、「伐って、使って、植えて、育てる」という人工林のサイクルの一部で、二酸化炭素（CO₂）の吸収や国土を災害から守るといった森林の持つ多くの働きを発揮させるためにも、木材を使って森を育てることは大切なことです。人工林を伐って使うとともに、植えて育てることを進めていくことで、未来につながる森林の持続的なサイクルが保たれるのです。



詳しくは、林野庁のホームページをご覧ください。
<https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/kidukai/>

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律

2023年4月

既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化

- ・ 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限にかかる特例許可の拡充
- ・ 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充
- ・ 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化

- ・ 住宅の採光規定の見直し
- ・ 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

今ここ

2024年6月

中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化

- ・ 3000㎡超の大規模建築物の木造化の促進

部分的な木造化を促進する防火規定の合理化

2025年

建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し

- ・ 階高の高い3階建て木造建築物等の構造計算の合理化
- ・ 構造計算が必要な木造建築物の規模の引き下げ

国土交通省ホームページ：
令和4年改正 建築基準法について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kenchikukijunhou.html



建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充

【1年以内施行】

省エネ改修などの工事に際して、高さ制限を超えることが建築物の構造上やむを得ない場合には、市街地環境を害しないものに限って、高さの制限を超えることを可能とする特例許可制度を導入することとします。

建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充 **【1年以内施行】**

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

住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

【1年以内施行】

機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いことから、今般の改正により、省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の同意なく特定行政庁が認定することとします。

住宅の採光規定の見直し

【1年以内施行】

住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積を合理化し、原則1/7以上としつつ、一定条件の基で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能とします。

一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

【1年以内施行】

一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充し、現行の建築（新築、増築、改築、移転）に加えて、大規模の修繕・大規模の模様替を追加することとしました。

既存不適格建築物における増築時等における現行基準の遡及適用の合理化

【2年以内施行】

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

一定範囲内の増築等において遡及適用しない規定・範囲の追加

【2年以内施行】

既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化し、「市街地環境への影響が増大しないと認められる大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合」※は、現行基準を適用しません。 ※政令で規定予定

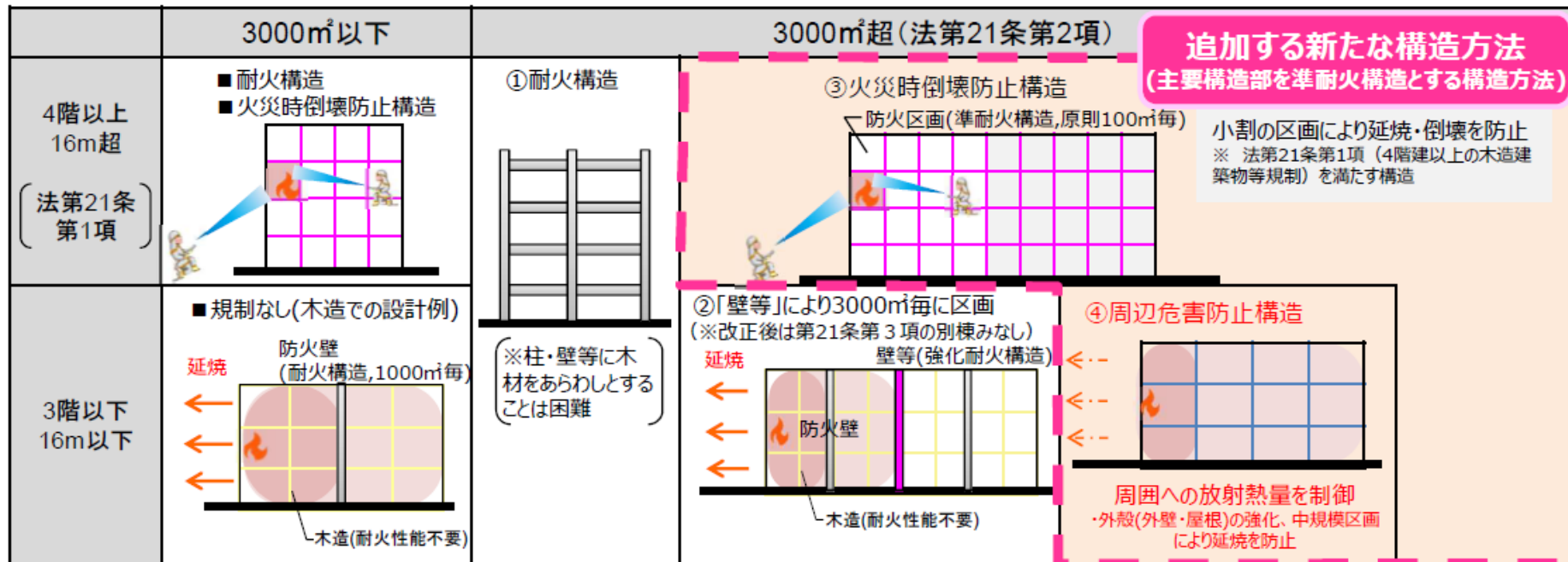
3000㎡超の大規模建築物の木造化の促進

【2年以内施行】

延べ面積が3000㎡を超える大規模建築物を木造とする場合にも、構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」による設計が可能となるよう、新たな構造方法を導入し、大規模建築物への木造利用の促進を図ります。

改正概要

○ **準耐火構造(あらわしの木造で設計可能)のみ**で3000㎡超の大規模木造建築物等が可能な構造方法(③④)を追加。



大規模建築物における部分的な木造化の促進

【2年以内施行】

耐火性能が要求される大規模建築物においても、壁・床で防火上区画された防火上・避難上支障のない範囲内で部分的な木造化を可能とします。

これにより、例えば、複数にまたがるメゾネット住戸内の中間床や壁・柱など、最上階の屋根や柱・梁などについて、部分的な木造化を行う設計が可能となります。

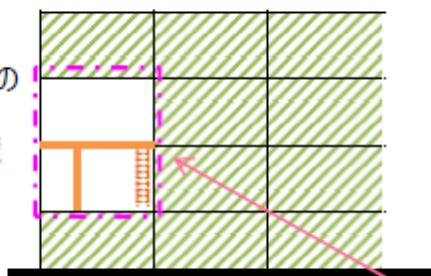
改正概要

- 耐火建築物においても、火災時の損傷によって**建築物全体への倒壊・延焼に影響がない主要構造部**について、**損傷を許容し、耐火構造等とすることを不要（あらわしの木造で設計可能）**とする。

耐火構造等とすることを不要とする(火災時に損傷を許容する)主要構造部のイメージ

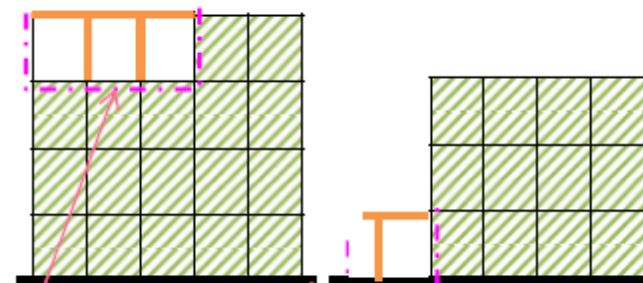
■ 中間階

メゾネット住戸・客室等の
中間床・階段及び
これを支える柱・はり・壁



■ 最上階及び地上

飲食店・会議室等の
屋根・天井及び
これを支える柱・はり・壁



長時間の耐火構造の壁・床や防火設備で区画

— 損傷を許容する主要構造部 ■ 損傷を許容しない主要構造部(特定主要構造部) □ 強化防火区画

防火規定上の別棟扱いの導入による低層部分の木造化の促進

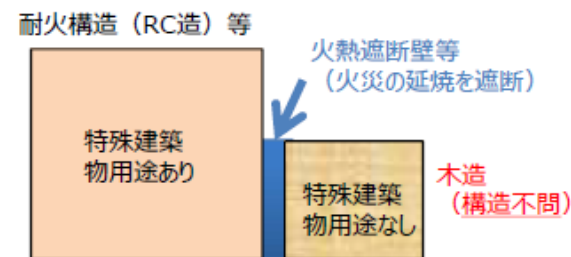
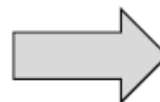
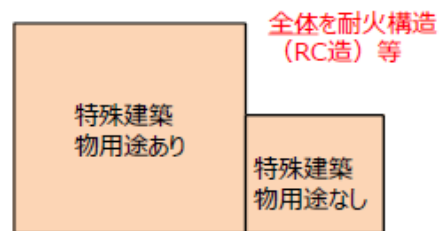
【2年以内施行】

高い耐火性能の壁などや、十分な離隔距離を有する渡り廊下で、分棟的に区画された建築物については、その高層部・低層部をそれぞれ防火規定上の別棟として扱うことで、低層部分の木造化が可能となります。

改正概要

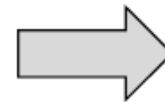
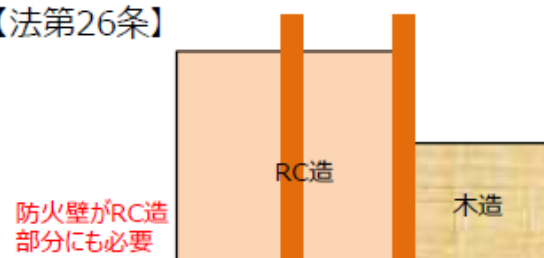
- 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等（火熱遮断壁等）（法第21、27、61条）や防火壁（法第26条）で区画すれば、**建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能**とする。（区画された部分ごとに規制を適用する。）

【法第27条】



※火熱遮断壁等の仕様として、壁やコア（階段室等）のほか、渡り廊下も想定。

【法第26条】



防火壁の設置範囲の合理化

【2年以内施行】

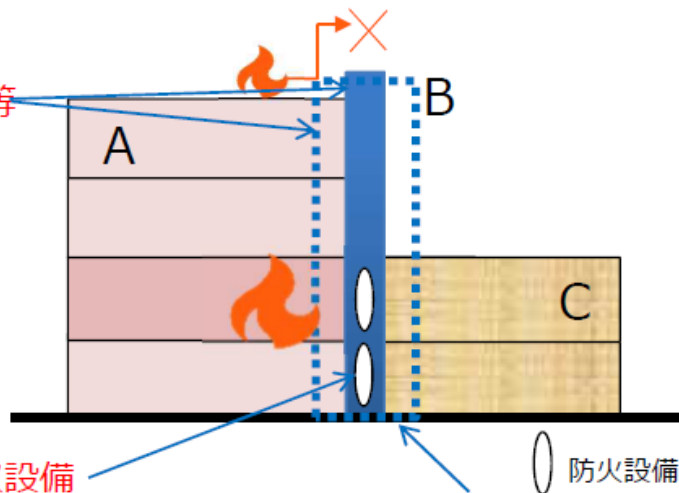
他の部分と防火壁などで有効に区画された建築物の部分であれば、1000㎡を超える場合であっても防火壁などの設置は要さないこととします。

改正概要

- 火熱遮断壁等（令第109条の8）（= 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁や部材で構成されるコア）の基準は以下のとおり。（壁等（現行の法第21条第2項第2号、令第109条の7）をベースとして、合理化）

<壁等の基準>

一定範囲を不燃化・突出等による外壁面強化（延焼防止性）



高い耐火性能の壁と防火設備（非損傷性・遮熱性・遮炎性）

火災部分の倒壊により生じる応力を受けた場合にCに防火上有害な損傷を生じさせない（自立性）

【仕様のイメージ】（今後、告示で規定）

壁タイプ



コアタイプ



※上記2タイプに加え、渡り廊下タイプを規定する予定。

木造建築物を建築する場合の 建築確認手続きが見直されます

2022(令和4)年6月に公布された『脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律』(令和4年法律第69号)により、原則として、住宅を含む全ての建築物について、**省エネ基準への適合が義務付け**られます。
同法では、**建築確認・検査対象の見直し**や**審査省略制度**(いわゆる「4号特例」)の**縮小**が措置され、建築主・設計者の皆さまが行う建築確認の申請手続き等も変更されます

「4号特例」見直し **3**つのポイント

1

「建築確認・検査」
「審査省略制度」の
対象範囲が
変わります

2

確認申請の際に
構造・省エネ関連の
図書の提出が
必要になります

3

2025年
4月に
施行予定です

建築基準法第6条の4に基づき、建築確認の対象となる木造住宅等の小規模建築物（建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物）において、**建築士が設計を行う場合には、構造関係規定等の審査が省略される制度**です

改正前

改正後

Point 1

「建築確認・検査」
「審査省略制度」の
対象範囲が変わります

4号建築物

建築基準法第6条第1項
第4号に該当する建築物



木造
2階建て



木造
平屋建て等

- ・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要
- ・審査省略制度の対象

新2号建築物

改正法第6条第1項
第2号に該当する建築物



木造
2階建て



木造平屋建て
(延べ面積
200㎡超)

- ・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要
- ・審査省略制度の**対象外**

新3号建築物

改正法第6条第1項
第3号に該当する建築物



木造平屋建て
(延べ面積200㎡以下)

- ・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要
- ・審査省略制度の**対象**

改正前

改正後

Point 2

確認申請の際に構造・
省エネ関連の図書の
提出が必要になります

4号建築物



確認申請書・図書
(一部図書省略)

新2号建築物



確認申請書・図書

+



構造関係規定等の図書
(新たに提出が必要)

+



省エネ関連の図書
(新たに提出が必要)

新3号建築物



確認申請書・図書(現行と同様に一部図書省略を継続)

●今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定(2023(令和5)年秋頃)です。

●都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

【改正前】

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事管理を行った場合には審査省略の対象

木造

階数	建築物の分類		
階数3以上	2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要	2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要	2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要
階数2	4号 (一部審査省略) 仕様規定	4号 (一部審査省略) 仕様規定	2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要
階数1	4号 (一部審査省略) 仕様規定	4号 (一部審査省略) 仕様規定	2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要

200㎡ 500㎡

木造以外

階数	建築物の分類	
階数2以上	3号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要	3号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要
階数1	4号 (一部審査省略) 仕様規定	3号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要

200㎡

【改正後】

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

階数	建築物の分類		
階数3以上	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要
階数2	新2号 (審査対象)	新2号 (審査対象)	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要
階数1	新3号 (一部審査省略) 仕様規定	新2号 (審査対象)	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要

200㎡ 300㎡ 500㎡

構造規定等の確認も必要になる

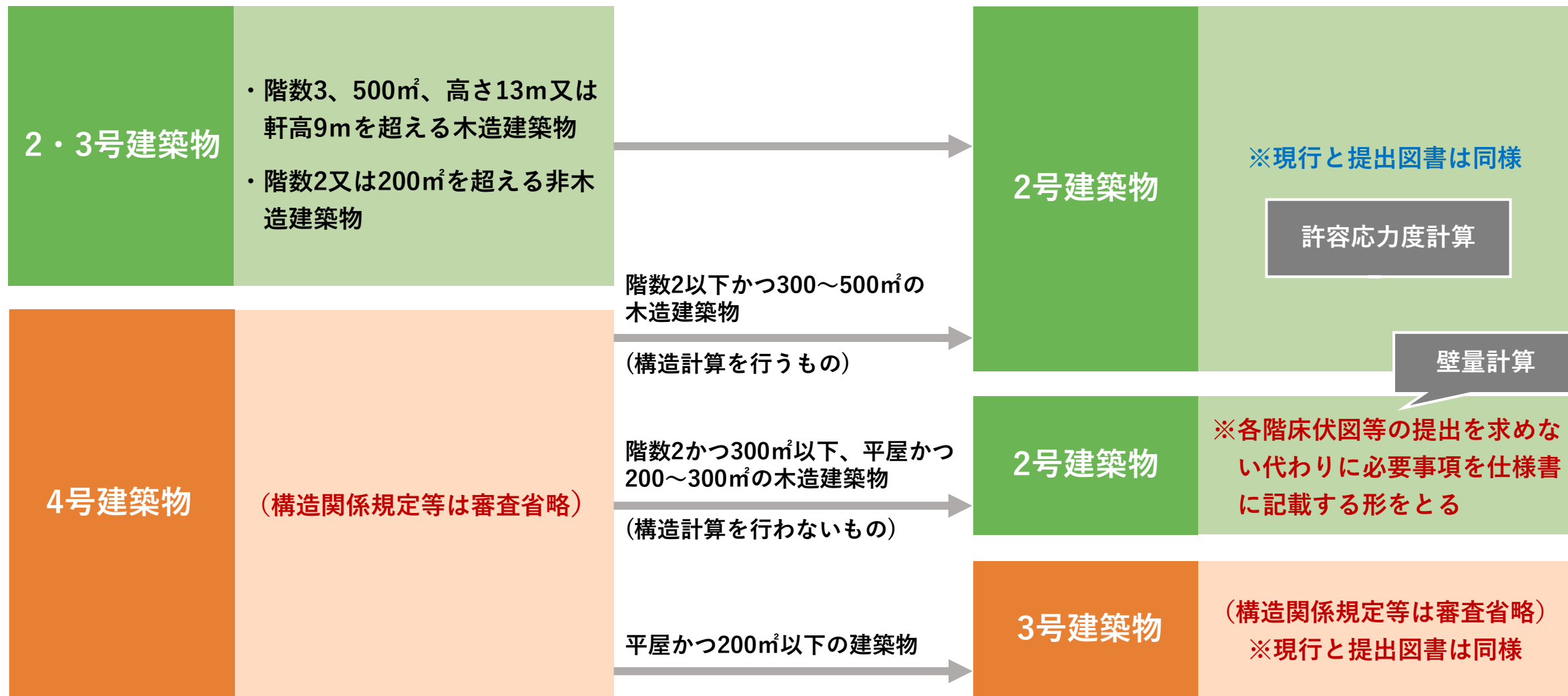
仕様規定が使えるが建築確認の特例は使えない

階数	建築物の分類	
階数2以上	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要
階数1	新3号 (一部審査省略) 仕様規定	新2号 (審査対象) 許容応力度計算などが必要

200㎡

【改正前】

【改正後】



現状・改正主旨

- 現行の壁量基準・柱の小径の基準では、「軽い屋根」「重い屋根」の区分に応じて必要壁量・柱の小径を算定。
一方、木造建築物の仕様は多様化しており、この区分では適切に必要な壁量や必要な柱の小径が算定できないおそれ。
- 特に、より高い省エネ性能のニーズが高まる中、断熱材の増加や階高の引き上げ、トリプルガラスサッシ、太陽光発電設備等が設置される場合には、従来に比べて重量が大きく、地震動等に対する影響に配慮が必要。
- このため、木造建築物の仕様の実況に応じて必要壁量・柱の小径を算定できるよう見直す。
(建築基準法施行令等を改正し、令和7年4月の施行を予定)

壁量基準の見直し

- 仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し
現行: 「軽い屋根」「重い屋根」の区分により必要壁量を算定
⇒ 見直し: 建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、必要壁量を算定
- 存在壁量に準耐力壁等を考慮可能化
現行: 存在壁量として、耐力壁のみ考慮
⇒ 見直し: 存在壁量として、耐力壁に加え、腰壁、垂れ壁等を考慮可能
- 高耐力壁を使用可能化
現行: 壁倍率は5倍以下まで
⇒ 見直し: 壁倍率の上限撤廃(壁倍率5倍を超えるものも使用可)
- 構造計算による安全性確認の合理化
現行: 構造計算による場合も壁量計算が必要
⇒ 見直し: 構造計算による場合は壁量計算は不要

柱の小径の基準の見直し

- 仕様の実況に応じた柱の小径の算定方法への見直し
現行: 階高に対して「軽い屋根」「重い屋根」等の区分に応じて一定の割合を乗じて算定
⇒ 見直し: 建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、
 - ・ 柱の小径を算定又は、
 - ・ 小径別の柱の負担可能な床面積を算定

設計支援ツールの整備

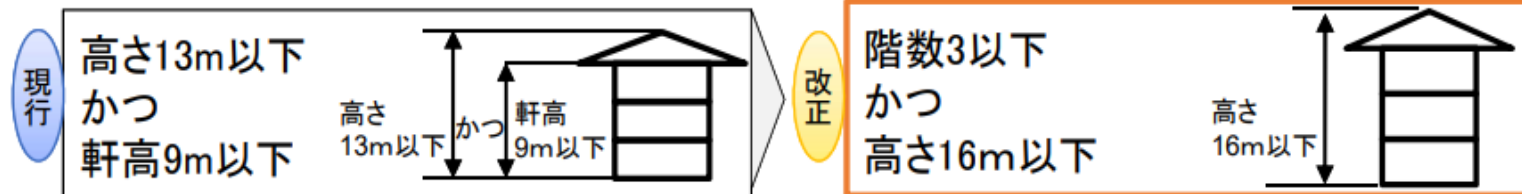
- 住宅の諸元※を入力すれば、必要壁量、柱の小径や柱の負担可能な床面積を容易に算定できる設計支援ツールを整備
(※諸元: 階高、床面積、屋根・外壁の仕様、太陽光発電設備等の有無等)

近年の建築物の断熱性向上等のために、階高を高くした建築物のニーズが高まっている。

改正概要

- 高度な構造計算までは求めず、二級建築士においても設計できる簡易な構造計算（許容応力度計算）で建築できる範囲を拡大

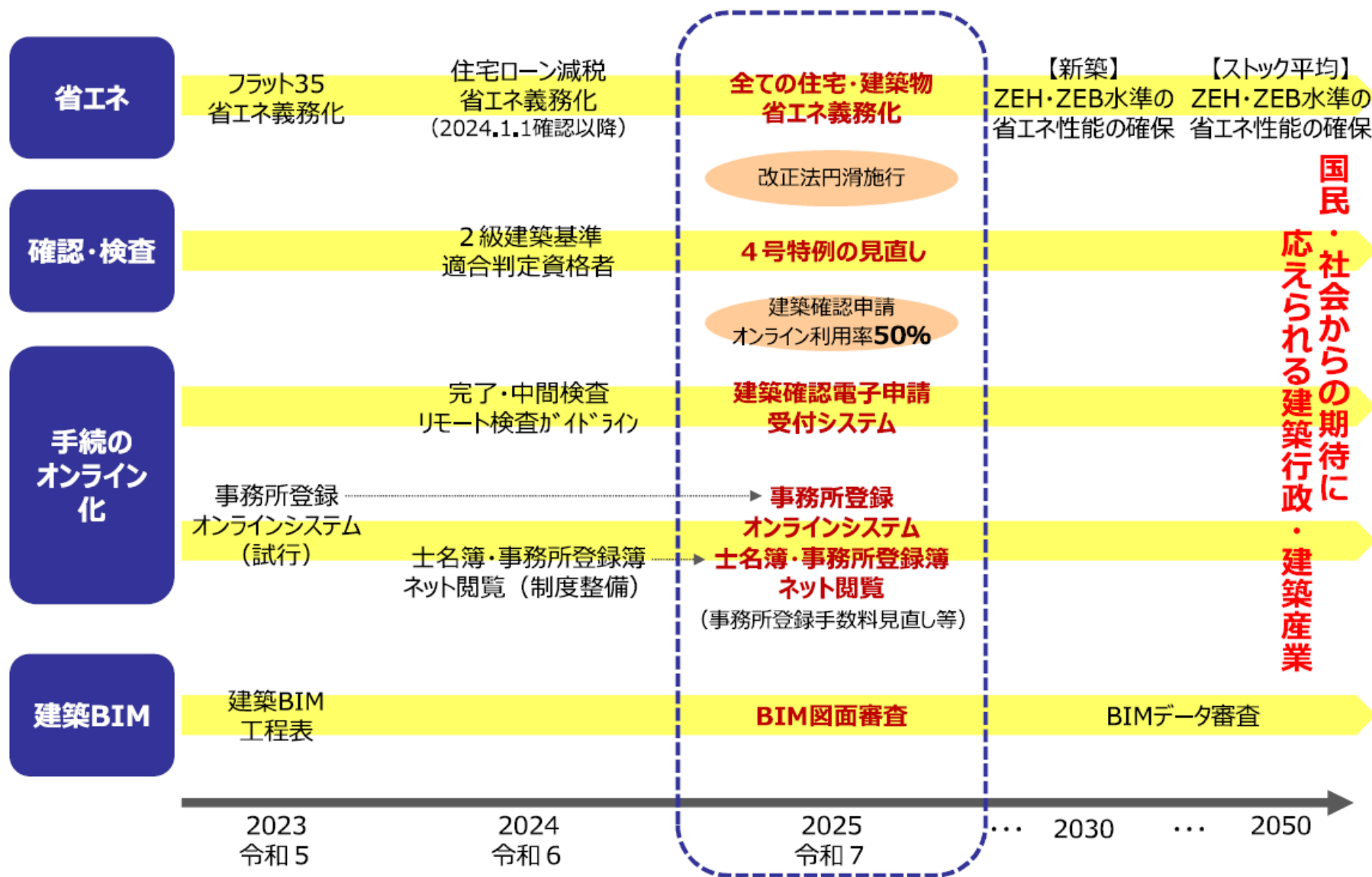
【簡易な構造計算の規模】



【施行日：公布の日から3年以内】

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





大きくは2つ**2025年に全ての住宅で省エネ基準の義務化**がされることと、**4号特例の見直しによる建築確認申請の変更**があります。

2030年には省エネ基準から更に20%削減した基準での義務化へと進み、太陽光発電等の再エネは新築の6割に設置がされる予定です。

住宅価格の高騰やエネルギー問題、スタグフレーションへ向かっている中、金利の上昇懸念と脱炭素問題よりも**住宅業界の生き残り戦略が今後課題となるタイミング**です。

今回の話は、2025年への既に起きている事実です。未来へ向けて**一歩ずつ取り組んでください**。
住宅事業者の皆様の様々な課題に**当社グループが必ずお役に立てると考えております**。

今回のような情報も含め、**皆様のお役に立つ最新情報を不定期でオフィシャルサイトから情報発信しております**。
是非サイトを覗いてみてください。

GMEN PRESS
HouseGmen

ジーマンプレス



<https://www.hgm-press.com/>



住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 ハウスジーマン

<https://www.house-gmen.com/>



株式会社 ハウスジーメン

HOUSE GMEN ONLINE SEMINAR