

令和8年1月22日

まちづくり委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

（3）川崎市建築基準条例の一部改正に伴うパブリックコメントの実施について

資料1 川崎市建築基準条例の一部改正に伴うパブリックコメントの実施について

資料2 市民意見募集の御案内

参考資料1 「建築物に係る防火関係規制の見直し等について（国土交通省作成）」

参考資料2 建築基準条例（抜粋）

参考資料3 建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料（令和5年11月）

まちづくり局

川崎市建築基準条例の 一部改正に伴うパブリックコメントの実施について

説明内容

- 1 パブリックコメント実施の概要
- 2 建築基準法施行令改正の概要
- 3 条例の改正内容
- 4 スケジュール

1 パブリックコメント実施の概要

川崎市では、建築基準法第40条及び第43条第3項等の規定に基づき、地域の特性に応じて法令の規定に制限を付加すること等を目的として、川崎市建築基準条例（以下「条例」という。）を定めています。

今回、建築基準法施行令（以下「政令」という。）の一部改正に伴い、政令と同様の規定を設けるため、条例の一部を改正することについて、パブリックコメントを実施します。

2 建築基準法施行令改正の概要

(1) 概要

2050年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す国の目標達成に向け、建築物分野での省エネ対策の加速や、温室効果ガスの吸収効果や貯蔵効果を有する木材の建築物での利用促進を目的として、技術的知見の蓄積に応じて、建築基準法に基づく建築規制の見直しが順次行われています。

**エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速**

＜エネルギー消費の割合＞（2019年度）

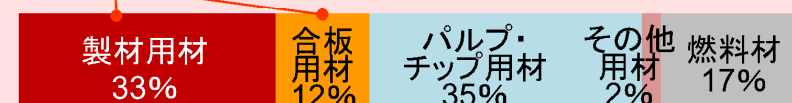
建築物分野：約3割



**木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進**

＜木材需要の割合＞（2020年度）

建築物分野：約4割



※出典 令和4年法改正説明資料（国土交通省作成）

2 建築基準法施行令改正の概要

(1) 概要

この度、「建築基準法施行令の一部を改正する政令」により、政令の一部改正が行われ、建築物の省エネ化やストックの有効活用を促進するため、既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置が拡充されました。

(令和7年9月3日公布、令和7年11月1日施行)

2 建築基準法施行令改正の概要

(2) 既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和について

建築基準法では、法令改正等により、改正後の法令等の規定に不適合となる既存建築物を、違反建築物として取り扱うのではなく、「既存不適格建築物」として、改正後の法令等の規定については適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしています（以下「遡及適用」という。）が、一定の増改築等については、遡及適用が求められない緩和措置が設けられています。

既存建築物

法令改正等

新たな規定の施行又は適用により、既存建築物に不適合が生じても当該規定の適用を除外（「既存不適格建築物」として存在可能）

※ 改正前の従前の規定に適合していなかったものは違反建築物として取り扱われる

新たな規定の施行又は適用後、増改築、大規模修繕・大規模模様替を実施

原則として建築物全体を現行規定に適合（遡及適用）させることが必要

ただし、一定の増築等については、遡及適用が求められない緩和措置が設けられている。

2 建築基準法施行令改正の概要

(2) 既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和について

■遡及適用の緩和措置の拡充について

○従来

既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置が限定的
→ストック活用が困難

改修等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を促進する必要

○令和4年 建築基準法改正等

既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置を大幅に拡充
(部分増築、別棟増築、大規模修繕・模様替 等)

○令和7年(今回) 政令改正

緩和措置をさらに追加 (大規模修繕・模様替)

2 建築基準法施行令改正の概要 (3) 改正内容

■ 令和7年（今回）の政令改正の内容

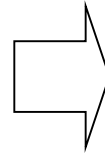
建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置に外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定が追加されました。

改正前

○柱・床・階段等の大規模な修繕・模様替に該当する建築物内部の工事を行う場合、**外壁や軒裏に関する規定も遡及適用される。**

改正後

○柱・床・階段等の大規模な修繕・模様替に該当する建築物内部の工事を行う場合、外壁や軒裏に関する規定は遡及適用を求めない。



改修等による建築物の省エネ化やストックの有効活用が円滑化

3 条例の改正内容

川崎市では、建築基準法等と同様に、既存不適格建築物の遡及適用の緩和措置を条例上に規定しており、令和4年の建築基準法の改正等の際には、**条例においても政令と同様に緩和措置の拡充**を行いました。

国の改正内容

- 令和4年 建築基準法改正等
緩和措置の大幅拡充
(令和4年6月17日公布、
令和6年4月1日施行)

対応

市の改正内容

- 令和6年 条例改正
緩和措置の大幅拡充
(令和6年10月29日公布、
同日施行)

- 令和7年（今回）政令改正
緩和措置の追加
(令和7年9月3日公布、
令和7年11月1日施行)

対応

○今回の条例改正対応

3 条例の改正内容

今回の政令の一部改正を受け、**建築物の省エネ化やストックの有効活用の促進は本市でも引き続き重要な課題**であることから、条例においても政令と同様に、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の、外壁、軒裏の防耐火性能に関する既存不適格建築物の遡及適用の**緩和措置を追加する改正を行います。**

国の改正内容

○政令第137条の12

大規模の修繕又は大規模の模様替の際の既存不適格建築物の遡及適用しない範囲を規定

遡及適用しない範囲に**外壁、軒裏の防耐火性能に関する緩和措置を追加**
(例) 大規模の木造建築物等の外壁、軒裏の防火性能に関する規定

対応

市の改正内容

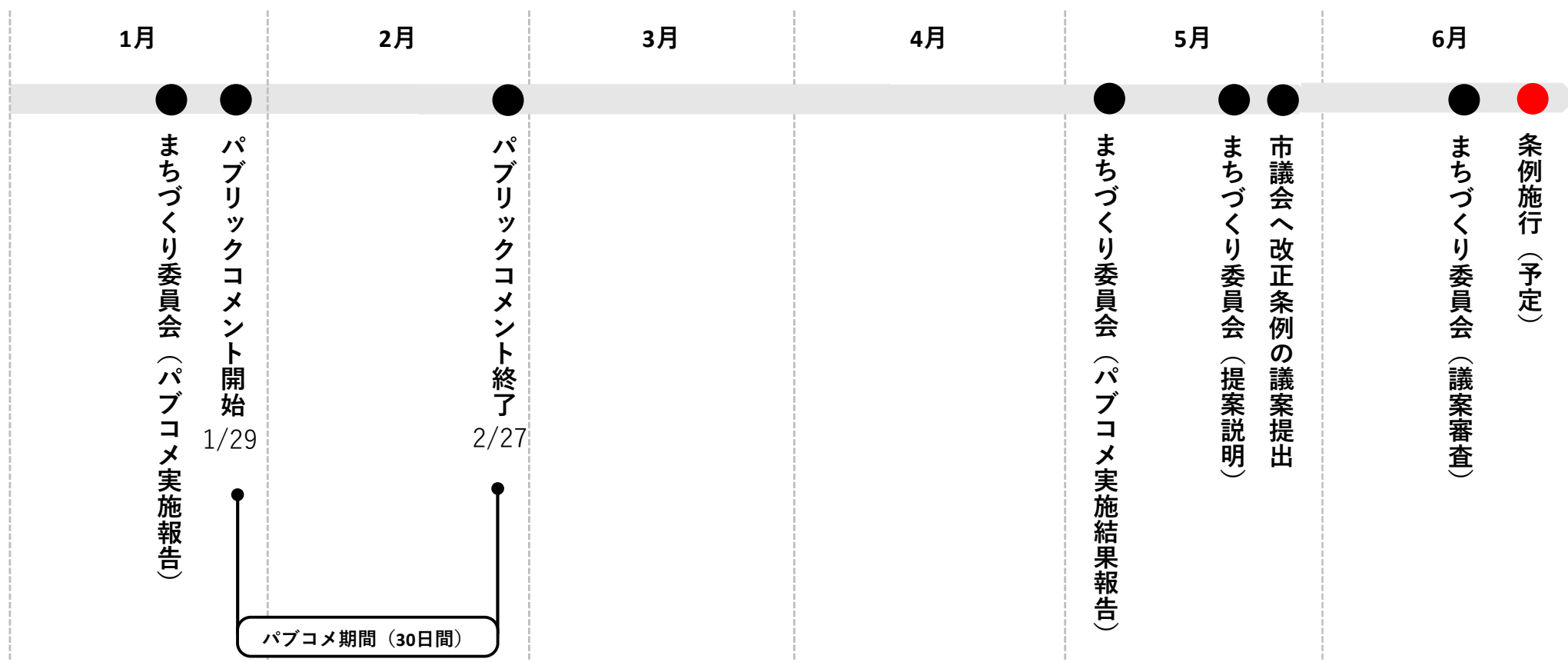
○条例第63条第3項

大規模の修繕又は大規模の模様替の際の既存不適格建築物の遡及適用しない範囲を規定

遡及適用しない範囲に**外壁、軒裏の防耐火性能に関する緩和措置を追加**
(例) 共同住宅、寄宿舍又は下宿の外壁、軒裏の防火性能に関する規定

4 スケジュール

改正条例の公布及び施行は、令和8年6月を予定



川崎市建築基準条例(改正案)に対する 意見の募集について<パブリックコメント>

政令の一部改正により、現行基準適合義務の緩和措置に外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定が追加されたことから、条例においても同様の改正を行います。

この度、条例の一部を改正することについて、市民の皆様からの御意見を募集します。

○ 意見募集期間

令和8年1月29日(木)～令和8年2月27日(金)

※郵送の場合は、令和8年2月27日(金)消印有効です。

※持参の場合は、令和8年2月27日(金)午後5時15分までとなります。

○ 閲覧場所及び配布場所

川崎市ホームページ、各区役所(市政資料コーナー)、
かわさき情報プラザ(川崎市役所本庁舎復元棟2階)、
まちづくり局指導部建築管理課



↑ ホームページはこちら

○ 意見書の提出方法

郵送、持参、FAX、あるいはインターネット入力フォームの
いずれかで提出

※意見の書式は自由ですが、必ず「題名」、「氏名(法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名)」及び「連絡先(電話・FAX番号、メールアドレス又は住所)」を明記してください。
また、電話や来庁による口頭での御意見は受け付けていません。

【提出先】 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市まちづくり局指導部建築管理課(市役所本庁舎18階)
FAX番号:044-200-3089

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表します。

○ 問合せ先

川崎市まちづくり局指導部建築管理課

電話:044-200-3018 FAX:044-200-3089

川崎市建築基準条例(改正案) について御意見をお聞かせください

意見募集期間: 令和8年1月29日(木)

～令和8年2月27日(金)

川崎市では、建築基準法第40条及び第43条第3項等の規定に基づき、地域の特性に応じて法令の規定に制限を付加すること等を目的として、川崎市建築基準条例(以下「条例」という。)を定めています。

今回、建築基準法施行令(以下「政令」という。)の一部改正に伴い、政令と同様の規定を設けるため、条例の一部を改正することについて、パブリックコメントを実施します。

御意見はこちらから



1. 建築基準法施行令改正の概要

(1) 概要

2050年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す国の目標達成に向け、建築物分野での省エネ対策の加速や、温室効果ガスの吸収効果や貯蔵効果を有する木材の建築物での利用促進を目的として、技術的知見の蓄積に応じて、建築基準法に基づく建築規制の見直しが順次行われています。

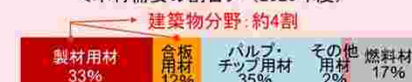
エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速

<エネルギー消費の割合> (2019年度)



木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進

<木材需要の割合> (2020年度)

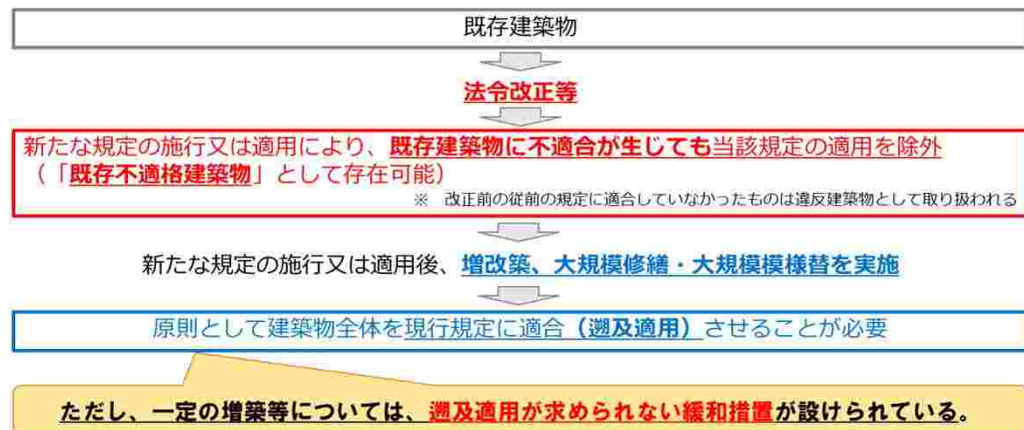


※出典 令和4年法改正説明資料(国土交通省作成)

この度、「建築基準法施行令の一部を改正する政令」により、政令の一部改正が行われ、建築物の省エネ化やストックの有効活用を促進するため、既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置が拡充されました。(令和7年9月3日公布、令和7年11月1日施行)

(2) 既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和について

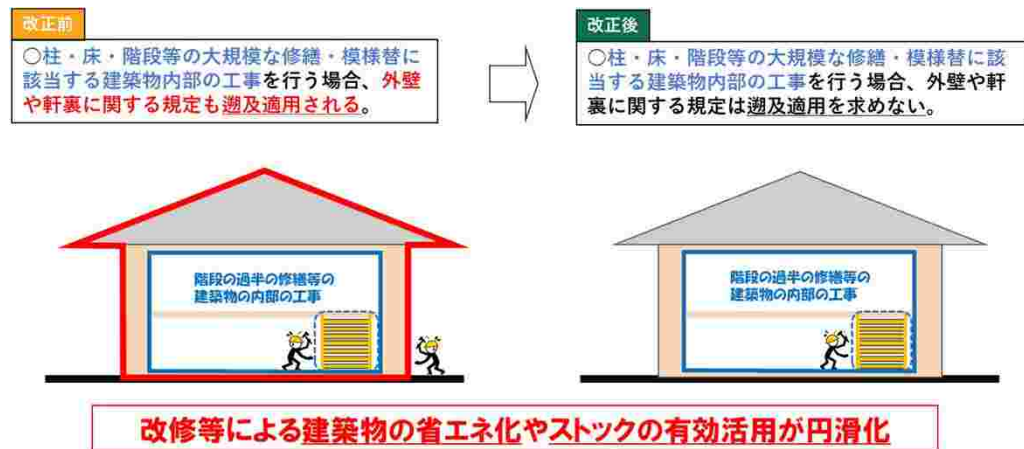
建築基準法では、法令改正等により、改正後の法令等の規定に不適合となる既存建築物を、違反建築物として取り扱うのではなく、「**既存不適格建築物**」として、**改正後の法令等の規定については適用を除外**することとし、原則として、**増改築等を実施する機会に当該規定に適合させる**こととしています(以下「**遡及適用**」という。)が、**一定の増改築等**については、**遡及適用が求められない緩和措置**が設けられています。



従来は、既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置が限定的にしか設けられておらず、ストック活用が困難な場合がありますが、改修等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を促進する必要があることから、令和4年の建築基準法改正等において、緩和措置が大幅に拡充され、今回の政令改正では、大規模修繕・模様替を行う際の緩和措置がさらに追加されました。

(3) 改正内容

今回の政令改正では、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の既存不適格建築物の増築等に係る遡及適用の緩和措置に外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定が追加されました。

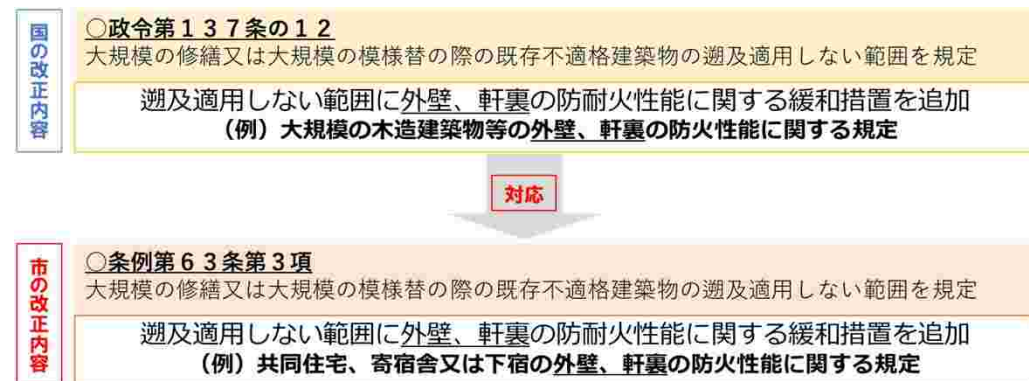


2. 条例の改正内容

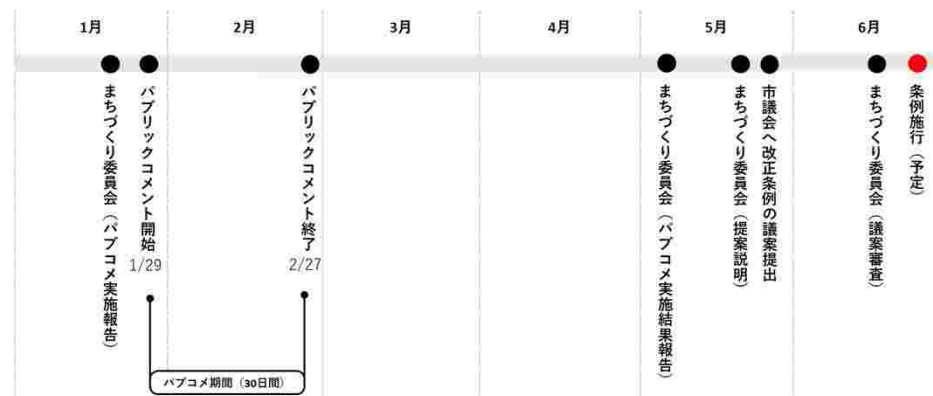
川崎市では、建築基準法等と同様に、既存不適格建築物の遡及適用の緩和措置を条例上に規定しており、令和4年の建築基準法の改正等の際には、条例においても政令と同様に緩和措置の拡充を行いました。



今回の政令の一部改正を受け、**建築物の省エネ化やストックの有効活用の促進は本市でも引き続き重要な課題**であることから、条例においても政令と同様に、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の、外壁、軒裏の防耐火性能に関する既存不適格建築物の遡及適用の緩和措置を追加する改正を行います。



3. 今後のスケジュール



令和 7 年 8 月 29 日
住宅局 建築指導課
参事官（建築企画担当）付

建築物に係る防火関係規制の見直し等について ～「建築基準法施行令の一部を改正する政令」を閣議決定～

建築物における木材利用の促進等を図るため、建築物の防火・避難関係規制等を見直す「建築基準法施行令の一部を改正する政令」が、本日（8月29日）、閣議決定されました。

1. 背景

2050 年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す我が国の目標達成に向け、温室効果ガスの吸収効果や貯蔵効果を有する木材の建築物での利用を促進するため、技術的知見の蓄積に応じて、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築規制の見直しを順次行っているところです。今般、内装制限、排煙口の設置、防煙壁の設置義務等、防火関係規制等について、所要の見直しを行います。

2. 政令の概要

（1）防火区画等に係る室内の内装制限の見直し

建築物の防火区画等について、室内の内装の仕上げ及び下地を不燃材料又は準不燃材料で造ることを求めているところ、これに準ずる措置（※）が講じられたものについても認めることとします。

（※）具体的な措置は別途告示で規定

（2）小屋裏隔壁に係る制限の緩和

小屋組が木造である建築面積が 300 m²を超える建築物のうち、避難上及び防火上支障がないものとして一定の基準（※）に適合する建築物については、小屋裏への隔壁の設置等を不要とすることとします。

（※）具体的な基準は別途告示で規定

（3）無窓居室の判定基準の見直し

無窓居室に該当する居室の基準となる排煙口の面積について、一律に規定するのではなく、排煙口及び給気口の設置位置及び性能に応じた面積（※）とすること等とします。

（※）具体的な面積の算定方法は別途告示で規定

（4）防煙壁として扱うことのできる対象の拡大

防煙壁として扱うことができる構造として、準耐火構造（その下端から床面までの距離が一定以上であるものに限る。）を追加するとともに、天井面から 50cm 以上下方に突出したはり（梁）を防煙壁として扱うことが可能であることを明確化することとします。

（5）自然排煙口に係る建築材料規制の緩和

排煙設備の排煙口のうち、排煙機を設けない自然排煙口については不燃材料で造ることを要しないこととします。

（6）避難及び消火上必要な敷地内の通路の見直し

大規模な木造建築物等に係る敷地内の通路等について、道路に面する部分の他、避難及び消火上支障がない部分の周囲には通路の設置を不要とすることができることとします。

（※）具体的な部分は別途告示で規定

（7）既存の建築物への制限の緩和

建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の現行基準適合義務の緩和措置に屋根、外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定を追加することとします。

（8）建築基準法の規制対象とするエレベーター、小荷物専用昇降機の範囲の見直し

労働安全衛生法で規制を受けている事業場に設置される簡易リフトについて、建築基準法におけるエレベーター、小荷物専用昇降機に係る規制の対象外とします。

3. スケジュール

公布：令和7年9月3日（水）
施行：令和7年11月1日（土）

【問い合わせ先】

<（１）～（７）に関する事＞

住宅局参事官（建築企画担当）付 企画専門官 西村（内線 39563）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8126

住宅局参事官（建築企画担当）付 課長補佐 藤本（内線 39531）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8126

<（８）に関する事＞

住宅局参事官（建築企画担当）付 課長補佐 田中（内線 39513）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8126

<全体に関する事＞

住宅局建築指導課 課長補佐 新井（内線 39517）、法規係長 柳瀬（内線 39534）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8513



川崎市建築基準条例（昭和35年9月9日条例第20号）

最終改正:令和6年10月29日条例第63号

改正内容:令和6年10月29日条例第63号〔令和6年10月29日〕

（外壁及び軒裏の構造）

第24条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物で、階数が2以上であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

（長屋の構造）

第28条 長屋の用途に供する建築物で、階数が2以上あり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

2 長屋の各戸は、2面以上の外壁にそれぞれ外気に接する開口部を設けなければならない。

（構造）

第30条 ホテル等の用途に供する建築物で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が400平方メートル以上のものは、耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。

2 3階以上の階を簡易宿所の用途に供する建築物は、耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの（令第110条の5に定める基準に適合する警報設備を設けたものに限る。）については、この限りでない。

3 前項ただし書に該当する建築物の^{たて}竅部分については、令第112条第13項から第15項までの規定を準用する。

4 ホテル等の用途に供する建築物で、階数が2であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

5 建築物の一部が前項に該当する場合においては、その部分とその他の部分とを準耐火構造とした壁又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画しなければならない。

6 建築物の一部が第1項又は第2項に該当する場合においては、令第112条第18項の規定を準用する。

7 第1項、第2項又は第3項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。）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建築物が火熱遮断壁等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。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第63条 法第3条第2項の規定により第23条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第47条第3項若しくは第5項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項(第3号及び第4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。

(1) 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が第23条、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第47条第3項若しくは第5項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定に適合するものであること。

2 法第3条第2項の規定により第18条、第19条、第26条第1項、第27条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第5項を除く。)又は第56条第3号の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が第18条、第19条、第26条第1項、第27条第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第5項を除く。)又は第56条第3号の規定に適合するものであること。

3 法第3条第2項の規定により第9条、第18条、第19条、第21条(第39条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)、第22条、第23条、第26条第1項、第27条第2項、第29条、第30条(第3項(同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する^{たて}竪穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分に限る。))及び第4項を除く。)、第31条(第1項を除く。)、第32条第1項若しくは第3項、第33条、第35条(第4項を除く。)、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条、第56条第3号又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ当該各号に定める範囲内において大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

(1) 法第3条第2項の規定により第30条第1項、第2項若しくは第7項(同条第1項及び第2項に係る部分に限る。)、第32条第1項若しくは第3項又は第47条第3項若しくは第5項の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

(2) 法第3条第2項の規定により第9条、第18条、第19条、第21条、第22条、第26条第1項、第27条第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第4項を除く。)、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第5項を除く。)又は第56条第3号の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

- (3) 法第3条第2項の規定により第23条、第29条、第30条第3項(同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する^{たて}竪穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分を除く。)、第5項、第6項若しくは第7項(第30条第3項に係る部分に限る。)、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物 当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替
- 4 法第3条第2項の規定により第18条、第19条、第23条、第24条、第26条第1項、第27条第2項、第28条第1項、第29条、第30条(第3項(同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。))及び第7項を除く。)、第31条(第1項を除く。)、第32条第1項、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第5項を除く。)、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条、第56条第3号又は第57条の規定の適用を受けない建築物であって、これら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次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ当該各号に定める部分(以下この項において「独立部分」という。)が2以上あるものについて増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下この条において「増築等」という。)をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。
- (1) 第23条、第24条、第28条第1項、第29条、第30条(第3項(同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。))及び第7項を除く。)、第32条第1項、第47条第3項、第50条(第1項第3号を除く。)、第55条又は第57条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 令第109条の8に規定する建築物の部分
- (2) 第18条、第19条、第26条第1項、第27条第2項、第31条(第1項を除く。)、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第3項及び第5項を除く。))又は第56条第3号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 令第117条第2項各号に掲げる建築物の部分
- 5 法第3条第2項の規定により第25条、第27条第1項、第28条第2項、第31条第1項、第35条第4項、第46条第4項第1号、第56条(第3号を除く。))又は第58条から第60条までの規定の適用を受けない建築物又はその敷地について増築等をする場合においては、法第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。
- 6 第4項(第18条、第19条、第26条第1項、第27条第2項、第30条第1項若しくは第2項、第31条(第1項を除く。)、第32条第1項、第33条、第35条(第2項及び第4項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項及び第4項第1号を除く。)、第47条(第5項を除く。))又は第56条第3号に係る部分に限る。))及び前項(第25条、第27条第1項、第28条第2項、第31条第1項、第35条第4項、第46条第4項第1号又は第56条第1号に係る部分に限る。))の規定は、法第3条第2項の規定により第18条、第19条、第25条、第26条第1項、第27条、第28条第2項、第30条第1項若しくは第2項、第31条、第32条第1項、第33条、第35条(第2項を除く。)、第38条、第41条(第2項を除く。)、第44条(第4項を除く。)、第45条、第46条(第2項を除く。)、第47条(第5項を除く。))又は第56条(第2号を除く。))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4項中「増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下この条において「増築等」という。))」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、「当該増築等」とあるのは「当該用途の変更」と、前項中「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。

建築基準法・建築物省工不法 改正法制度説明資料

令和5年11月

国土交通省 住宅局 建築指導課

参事官(建築企画担当)付

市街地建築課

【建築基準法第86条の7、施行令第137条～137条の15】 既存建築物の増築等に係る既存遡及の緩和(防火・避難規定)

現行

防火・避難規定における既存不適格遡及の緩和措置は限定的にしか設けられておらず（※）、原則遡及適用されるため、ストック活用が困難な場合がある。

※法では小規模増改築に係る第26条、第27条、第61条の緩和措置

改正概要

- 既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を大幅に拡充する。

既存遡及を緩和する増築等	対象規定
① 増築等を行わない部分（法第86条の7第3項、第87条第4項）	廊下幅（令第119条） 内装制限（法第35条の2）等 ※建築物の一部分のみ遡及させることで効果を発する一部の規定のみ対象
② 増築等が小規模・部分的な範囲に限る場合（法第86条の7第1項）	① の対象規定を除く規定
<ul style="list-style-type: none"> ■ 小規模増改築（小規模な機能向上工事） ⇒基準時の延べ面積1/20以下かつ50㎡以下（火災の発生のおそれの少ない用途に供する部分を除く。）の増改築 ※既存部分の危険性が增大しないこと等の追加要件あり（P31～33） ■ 防火別棟・避難別棟を増築 ※増築等により別棟とみなすことができる部分を新設する場合 ■ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替 	
③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分（法第86条の7第2項、第87条第4項） ※増築等の前から、別棟とみなすことのできる部分が2以上存在する場合	主要構造部規定 防火区画規定※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、縦穴区画の規定においては例外的に遡及を要求することを想定（P29）

改正の効果

- 増築等に当たっての防火・避難規定における現行規定の適用範囲を規定の趣旨上適用させるべき最低限の部分に限定することで、一定の安全性向上を図りつつ、増築等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を円滑化する。

①増築等を行わない部分は、廊下幅（令第119条）、非常用照明（令第5章第4節）、非常用進入口（令第5章第5節）及び内装制限（法第35条の2）に係る規定の遡及対象外とする。

※無窓居室の主要構造部（法第35条の3）については従来から措置済

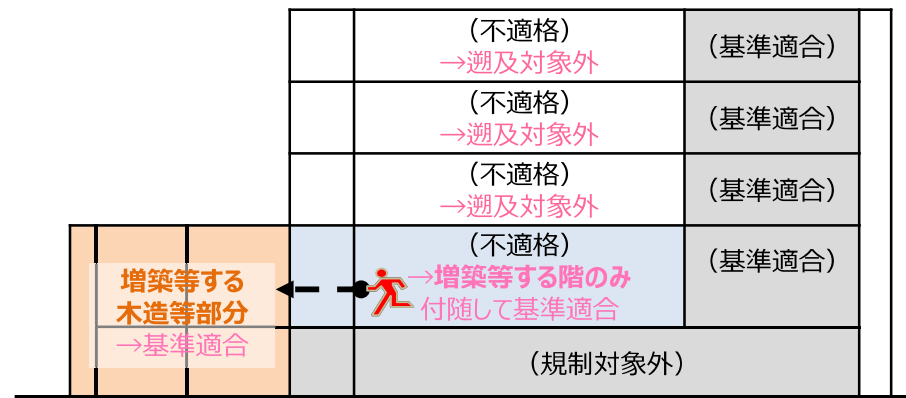
増築等を行う部分：遡及対象

増築等を行わない部分：遡及対象外

※増築等をする階など、避難経路に供する部分は付随して基準適合が必要

【対象とする改修イメージ】

（例）廊下幅が基準（令第119条）を下回る場合



②小規模増改築（増改築に係る対象床面積※1が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である場合）
については、**主要構造部規定、防火区画規定、避難関係規定を遡及対象外※2**とする。

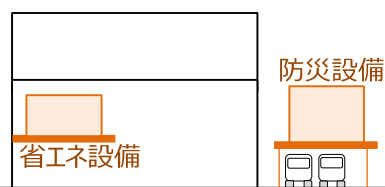
- ※1 増改築に係る床面積の算定から火災の発生のおそれの少ない用途（階段室、機械室、便所、浴室、昇降路等）に供する部分を除く。
（防火・避難規定の既存遡及の緩和に係る対象床面積の算定に関してのみの特例であることに留意。）
- ※2 既存部分に遡及等を求める規定
 - ・直通階段の縦穴区画（令第112条第11項等）
 - ・2方向避難（令第121条）（ただし、退避区画の設置による代替措置を許容することを想定）

性能要件

当該増改築が**既存部分の危険性を増大させないこと**

【対象とする改修イメージ】

① 省エネ設備や防災設備の増設



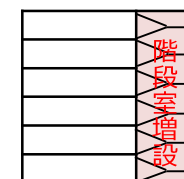
② 水回り設備の増設



③ 築古の公営住宅で便所・浴室を省エネ性能の高いものに一斉リニューアル
→便所・浴室部分は不算入（※）



④ 中層マンション等で階段を増設
→階段部分は不算入（※）



※ 防火・避難規定の既存遡及の緩和に係る対象床面積の算定に関してのみの特例であることに留意。

②防火別棟・避難別棟を増築する場合においては、**主要構造部規定、防火区画規定、避難関係規定を遡及対象外※**とする。(令第137条の2の2～令第137条の11)

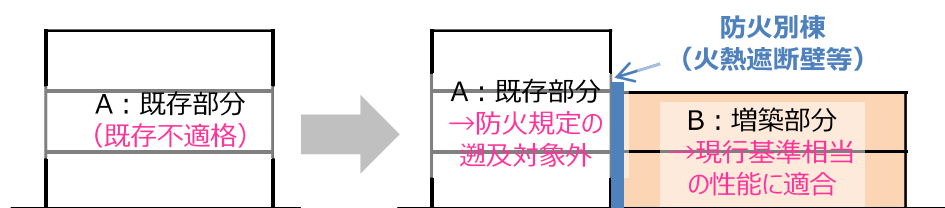
※ 既存部分に遡及を求める規定

- ・縦穴区画(令第112条第11項等)
- ・屋根等関係の規定(法第22条・第62条等)

性能要件

増築部分は現行基準の要求性能を有すること(告示で各基準を規定)

【対象とする改修イメージ】



②屋根・外壁の大規模修繕・模様替については、**建築物の内部構造に係る規定(防火区画規定、避難関係規定)を遡及対象外※**とする。(令第137条の12)

※ 既存部分に遡及等を求める規定

- ・直通階段の縦穴区画(令第112条第11項等)
- ・2方向避難(令第121条)(ただし、退避区画の設置による代替措置を許容することを想定)

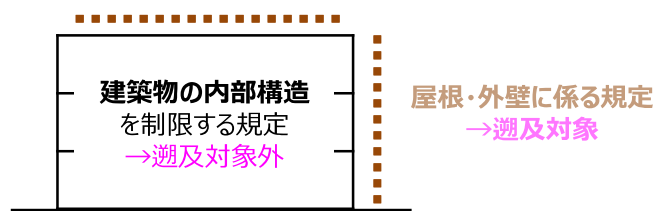
※ 屋根等関係の規定(法第22条・第62条等)や外壁に係る規定(法第21条・第23条等)も法令の規定に基づき遡及対象となる。

性能要件

避難の安全上支障とならないこと

【対象とする改修イメージ】

- 屋根・外壁の断熱改修
- 屋根・外壁の防水措置等の長寿命化改修



③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分が増築等の前から2以上存在する場合、区画された別棟部分のうち、増築等を行う別棟部分のみ現行基準適合を要求し、増築等を行わない別棟部分は主要構造部規定、防火区画規定の遡及対象外※1とする。

※1 既存部分に遡及を求める規定

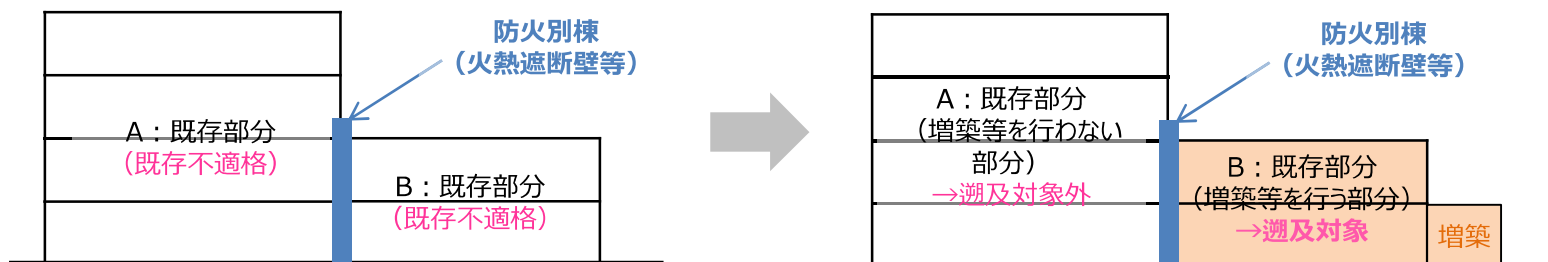
- ・縦穴区画(令第112条第11項等)
- ・屋根等関係の規定(法第22条・第62条等)

※ 避難別棟、排煙別棟についてはすでに同様の措置を措置済(令第137条の14第3・4号)

火熱遮断壁等で区画された別棟部分のうち、増築等を行う別棟部分：遡及対象

増築等を行わない別棟部分：遡及対象外

【対象とする改修イメージ】



【建築基準法施行令第137条～第137条の15】
(参考)防火規定における既存遡及緩和措置の適用範囲

○：遡及緩和措置の適用あり（＊従来から措置済） ×：遡及緩和措置の適用が無く、増築等にあたり既存部分の現行基準適合が必要

対象規定	遡及緩和する増築等		遡及緩和措置の適用有無		小規模増改築における 各要件の考え方は、 今後技術的助言において 示す予定
	①法第86条の7第3項 ②法第86条の7第1項 ③法第86条の7第2項		追加要件等		
○法第21条第1項 大規模木造 （高さ） ○法第21条第2項 大規模木造 （3000㎡超）	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○	法第21条第1項：既存部分の倒壊及び延焼の危険性が增大しないこと 法第21条第2項：－	令第137条の2の2
		別棟増築	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合（告示で詳細を規定）	
		大規模修繕・模様替	×		
	③	独立部分	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合	令第137条の14第2号
○法第22条 受害防止 （22条区域の屋根） ○法第25条 大規模木造建築物の受害防止 （外壁・軒裏・屋根）	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○	既存部分の外壁/軒裏/屋根における延焼の危険性が增大しないこと	令第137条の2の3 令第137条の2の5
		別棟増築	×		
		大規模修繕・模様替	×		
	③	独立部分	×		
○法第23条 受害防止 （22条区域の外壁）	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○	既存部分の外壁における延焼の危険性が增大しないこと	令第137条の2の4
		別棟増築	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合（告示で詳細を規定）	
		大規模修繕・模様替	×		
	③	独立部分	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合	令第137条の14第2号
○法第26条 防火壁	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○*	－	令第137条の3
		別棟増築	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合（告示で詳細を規定）	
		大規模修繕・模様替	○*	－	
	③	独立部分	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合	令第137条の14第2号
○法第27条 特殊建築物	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○*	－ ※特殊用途以外の部分の増築に限る。	令第137条の4
		別棟増築	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合（告示で詳細を規定）	
		大規模修繕・模様替	○*	－	
	③	独立部分	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合	令第137条の14第2号

【建築基準法施行令第137条～第137条の15】
(参考)防火規定における既存遡及緩和措置の適用範囲

○：遡及緩和措置の適用あり（＊従来から措置済） ×：遡及緩和措置の適用が無く、増築等にあたり既存部分の現行基準適合が必要

対象規定	遡及緩和する増築等 ①法第86条の7第3項 ②法第86条の7第1項 ③法第86条の7第2項		遡及緩和措置の適用有無		
			追加要件等		
小規模増改築における各要件の考え方は、今後技術的助言において示す予定					
○法第36条（※防火関係のみ）					
・竪穴区画 （令第112条第11～13項） ※直通階段の階段室を除く。	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○	既存部分の延焼の危険性が増大しないこと	令第137条の6の4第2項第2号
		別棟増築	×		
		大規模修繕・模様替	○	－ ※屋根・外壁の大規模修繕・模様替に限る。	令第137条の12第5項
	③	独立部分	×		
・竪穴区画以外の防火区画 （令第112条第1項等） ・界壁・隔壁（令第114条）	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○	既存部分の延焼の危険性が増大しないこと	令第137条の6の4第2項第1号
		別棟増築	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合（告示で詳細を規定）	
		大規模修繕・模様替	○	－ ※屋根・外壁の大規模修繕・模様替に限る。	令第137条の12第5項
	③	独立部分	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合	令第137条の14第2号
○法第61条 防火・準防火地域					
	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○*	増改築後の規模が階数2以下（防火地域においては、かつ、延べ面積500㎡以下） 既存部分を含めた外壁開口部に20分防火設備を設置 増改築部分の外壁・軒裏を防火構造（木造建築物にあっては既存部分を含む。）	令第137条の10 令第137条の11
		別棟増築	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合（告示で詳細を規定）	
		大規模修繕・模様替	○*	既存部分を含め、外壁開口部に20分防火設備（片面）を設置	令第137条の12第9項
	③	独立部分	○	【防火別棟】増築等部分は現行基準適合	令第137条の14第2号
○法第62条 受害防止 （防火・準防火地域の屋根）					
	①	部分増築等	×		
	②	小規模増改築	○	既存部分の屋根における延焼の危険性が増大しないこと	令第137条の11の2
		別棟増築	×		
		大規模修繕・模様替	×		
	③	独立部分	×		

小規模増改築における
各要件の考え方は、
今後技術的助言において
示す予定

【建築基準法施行令第137条～第137条の15】
 (参考)避難規定における既存遡及緩和措置の適用範囲

○：遡及緩和措置の適用あり（＊従来から措置済） ×：遡及緩和措置の適用が無く、増築等にあたり既存部分の現行基準適合が必要

対象規定	遡及緩和する増築等 ①法第86条の7第3項 ②法第86条の7第1項 ③法第86条の7第2項		遡及緩和措置の適用有無	
			追加要件等	
○法第35条				
・避難施設 （令第5章第2節） ※廊下幅（令第119条）を除く。 ・排煙設備 （令第5章第3節）	①	部分増築等	×	
	②	小規模増改築	○	既存部分の避難の安全上支障とならないこと ※ 居室以外の部分 の増築に限る。
		別棟増築	○	避難施設（令第5章第2節）：【避難別棟】増築等部分は現行基準適合 （告示で詳細を規定） 排煙設備（令第5章第3節）：【排煙別棟】増築等部分は現行基準適合 （告示で詳細を規定）
		大規模修繕・模様替	○	建築物の避難の安全上支障とならないこと ※ 屋根・外壁 の大規模修繕・模様替に限る。
	③	独立部分	○＊	避難施設（令第5章第2節）：【避難別棟】増築等部分は現行基準適合 排煙設備（令第5章第3節）：【排煙別棟】増築等部分は現行基準適合
・敷地内通路（令第5章第6節） ※地下街（令第128条の3）を除く。	①	部分増築等	×	
	②	小規模増改築	○	既存部分の避難及び消火の安全上支障とならないこと ※ 居室以外の部分 の増築に限る。
		別棟増築	×	
		大規模修繕・模様替	○	建築物の避難の安全上支障とならないこと ※ 屋根・外壁 の大規模修繕・模様替に限る。
	③	独立部分	×	
・廊下幅（令第119条） ・非常用照明（令第5章第4節） ・非常用進入口（令第5章第5節）	①	部分増築等	○	—
	②	小規模増改築	×	
		別棟増築	×	
		大規模修繕・模様替	×	
	③	独立部分	×	
○法第35条の2 内装制限 ○法第35条の3 無窓居室の主要構造部	①	部分増築等	○	—
	②	小規模増改築	×	
		別棟増築	×	
		大規模修繕・模様替	×	
	③	独立部分	×	

小規模増改築における
各要件の考え方は、
今後技術的助言において
示す予定