

滋賀県建築基準条例の一部改正について

1. 改正理由

建築基準法等が一部改正され、令和6年4月1日から施行されることに伴い、条例の一部を改正するもの。

(法および政令改正概要)

- ・木材利用促進のため、部分的な木造化を可能とする。
- ・既存ストックの有効活用の円滑化を図るため、既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化を行う。

2. 条例の改正概要

- ・耐火建築物における「主要構造部」の定義が改められ「特定主要構造部」と「損傷を許容する主要構造部」に整理されることによる所要の改正を行う。(条例第20条、第22条、第32条、第36条の5関係)
- ・既存不適格建築物の避難規定および接道義務について、安全性が確保できる範囲において緩和規定を追加する。(条例第36条の3関係)
- ・その他、法令改正等による整理を行う。(条例第36条の3、第36条の4関係)

3. 施行日その他

1) 施行日

- ・改正条例案は令和6年2月議会に提出、令和6年4月1日施行予定。

(参考)

- ・建築基準法改正 : 令和4年6月17日公布、令和6年4月1日施行
- ・建築基準法施行令改正 : 令和5年9月13日公布、令和6年4月1日施行

2) その他

- ・建築基準条例について大津市の区域においては大津市建築基準条例が適用される。
- ・大津市建築基準条例は、令和6年2月議会で改正される予定。

○条例改正の内容

改正条項	改正内容
劇場、映画館等 第 20 条（前面の空地） 第 22 条（出入口） 百貨店、マーケット等 第 32 条（前面の空地）	「主要構造部」を「特定主要構造部」に改正する。あわせて条例で用語および表内の所要の整理を行う。 <u>制限等の変更はない。</u>
第 36 条の 3 第 1 項および第 2 項（適用除外）	法に合わせて用語の所要の整理を行う。 （「大規模の模様替え」→「大規模の模様替」）
第 36 条の 3 第 3 項（適用除外）	接道義務の付加条項として定められた条項（ <u>第 4 条、第 7 条、第 19 条、第 28 条および第 31 条</u> ）について、当該規定の既存不適格である建築物が、上記の大規模の修繕または模様替における特定行政庁の認定を受けた場合は、法令と同様に条例における接道義務の当該規定の遡及適用を緩和する規定を追加する。
第 36 条の 3 第 4 項、5 項（適用除外）	法律と「対象となる用途・規模等」が同じで「制限」のみ政令の規定より付加する内容を定める条例の避難関係規定（ <u>第 11 条および第 21 条、第 33 条第 2 項</u> ）について、当該規定の既存不適格である建築物が、政令と同じ範囲内で増築等を行う場合は、法令と同様に条例における当該規定の遡及適用を緩和する規定を追加する。
第 36 条の 3 第 6 項（適用除外）	法律の避難関係規定を付加する条例の条項について整理を行い、別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める独立部分が 2 以上あるもので、当該規定の既存不適格である建築物について、増築等を行う独立部分以外の独立部分は、法令と同様に条例における当該規定の遡及適用を緩和する条項を追加する。（ <u>第 9 条、第 17 条、第 22 条から第 25 条および第 33 条を緩和</u> ）
第 36 条の 3 第 7 項（適用除外）	第 6 項で別の建築物とみなすことができる部分として、政令で定める独立部分が 2 以上あるもので当該規定の既存不適格である建築物について、一部の条例規定の遡及適用を緩和する条項を追加することに伴い、法律と同じく当該規定を準用する用途変更の場合においても、同様の条例規定の遡及適用を緩和する条項を追加する。
第 36 条の 4、第 36 条の 5（適用除外）	政令本文の改正に伴う所要の整理を行う。語句等の整理のみであり制限等の変更はない。

**【建築基準法第2条、第21条、第27条等】
耐火建築物において火災時に損傷を許容する主要構造部の規定について**

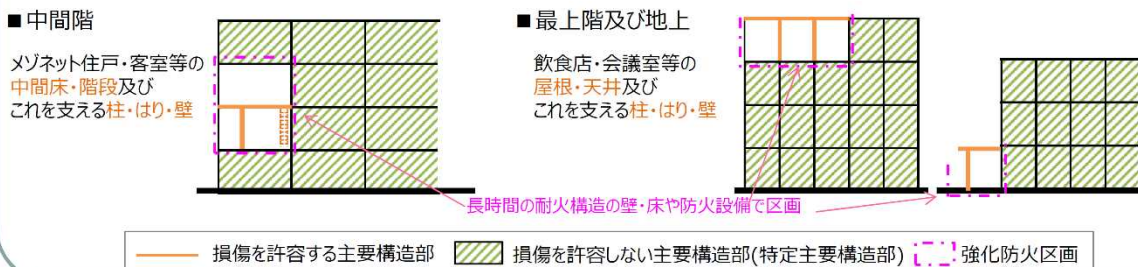
現行

- 大規模な建築物(例:4階以上等)や避難上困難が生じる用途(例:就寝/不特定多数の者が利用)の建築物では、原則耐火建築物とすることが求められている。
- この耐火建築物では**全ての主要構造部を耐火構造**（例：RC造、被覆S造など）とし、火災時に損傷を許容しないことが原則となる。

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（あらか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



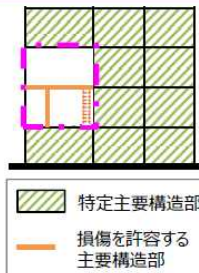
改正の効果

- 建築物の見せ場となる特定の居室・空間(例:最上階の飲食店・ホール、メゾネットの住居・客室等)の部分的な木造化など混構造建築物の設計ニーズに対応

(参考)今般の改正に伴う改正(「主要構造部」を「特定主要構造部」に改める規定)

改正概要

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



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

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

【例】

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

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

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

【例】

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

※その他【耐火建築物】〔法第2条第9号の2イに適合すること〕を要求している規定もアと同様の規制内容だが特に改正しない(特段改正せずとも、自動的に適用される)

現行の特定行政庁の条例等で、「主要構造部」という表現を用いている規定については、条文毎に整理の必要があると考えられるため、上記の整理をもとに同様の改正を検討されたい。

④ 既存建築物の改修に係る規制の合理化【法第86条の7ほか関係】

現行

- 既存不適格建築物を増改築、大規模修繕・模様替、用途変更しようとするときは、原則として、建築物の全体又は広範囲について、防火規制（法第21条～法第27条等）や避難関係規定（法第35条）等の現行規定に適合させなければならない。
- このため、木造部分を増築する場合や省エネ改修等の工事をする場合等における負担が大きく、工事が断念され、ストックの活用や、既存不適格状態を解消する工事、適切な維持修繕行為をかえって阻害しているとの指摘がある。

方向性

- 既存不適格に係る規制は、建築物の安全性等、建築物の利用の継続、投資の規模に応じて改修等を行うことの経済合理性との調和を図る観点から、随時見直されてきたところ。近年の省エネ化に係る建築物の性能に関する社会的要請の更なる高まり等を踏まえ、増改築等に当たっての現行規定の適用範囲については、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、増改築等によるストックの有効活用を円滑化。

① 増築等する防火別棟部分以外の部分を遡及対象外化

（法第86条の7第2項、第87条第4項）

主な対象規定：主要構造部規定、防火区画規定



② 増築等部分のみを遡及対象化（法第86条の7第3項、第87条第4項）

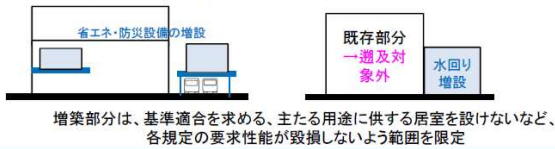
主な対象規定：
廊下幅、
内装制限等

(例) 廊下幅が基準を下回る場合	(不適格) →遡及対象外	(基準適合)
	(不適格) →遡及対象外	(基準適合)
増築等する本造等部分 →基準適合	(不適格) →遡及対象外	(基準適合)
	(不適格) →遡及対象外	(基準適合)
(規制対象外)		

③ 各規定の要求性能が毀損しない範囲に限る小規模な増改築（床面積（火災のおそれの少ない室を除く）50㎡以下等）、屋根・外壁の大規模修繕・模様替時における建築物内部等を遡及対象外化（法第86条の7第1項）

主な対象規定：主要構造部規定、防火区画規定、避難関係規定 ※ 法第26条、第27条、第61条で同様の措置等を導入済

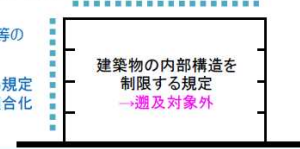
■ 小規模増改築（小規模な機能向上工事）



■ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替

- 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

屋根・外壁に係る規定
→基準適合化



【建築基準法第86条の7】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（接道規制・道路内建築制限）

国土交通省

現状・改正主旨

- 接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等となる省エネ改修等を行う場合には現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修等自体を断念せざるを得ない。

改正概要

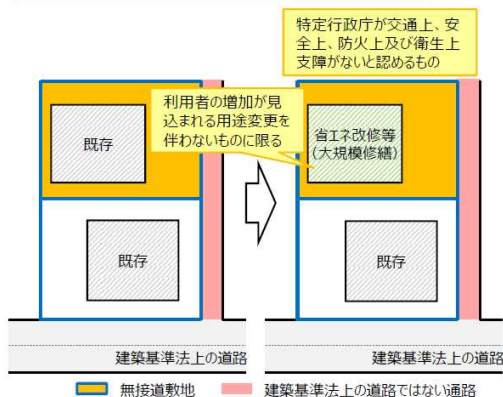
- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

現行 増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

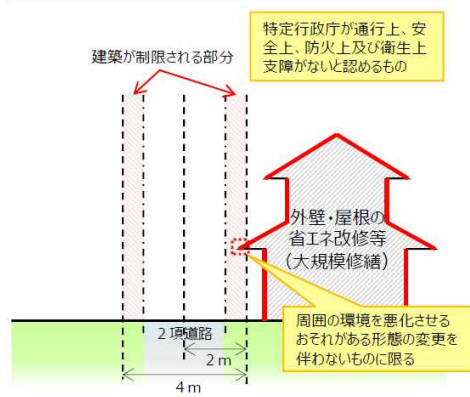
改正後 政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

<政令で定める範囲のイメージ【令第137条の12第6項・第7項】>

接道義務（法第43条第1項）が不適格の場合



道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の場合



滋賀県建築基準条例の一部を改正する条例案要綱

1 改正の理由

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）による建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正等に伴い、既存不適格建築物に関する制限の合理化等を行うため、滋賀県建築基準条例（昭和47年滋賀県条例第26号）の一部を改正しようとするものです。

2 改正の概要

- (1) 建築基準法における耐火建築物の定義が改められたことに伴い、所要の規定の整理を行うこととします。（第20条、第22条、第32条、第36条の5関係）
- (2) 既存不適格建築物について一定の範囲内で増築等をする場合等においては、一部の規定を適用しないこととします。（第36条の3関係）
- (3) その他
 - ア この条例は、令和6年4月1日から施行することとします。
 - イ その他必要な規定の整理を行うこととします。

滋賀県建築基準条例新旧対照表

旧		新	
<p>第1条～第19条 省略 (前面の空地)</p> <p>第20条 興行場等の用途に供する建築物の主要な屋外出入口の前面には、道路等（都市計画区域内にあつては、前条第1項に規定する道路に限る。次条において同じ。）または次条に規定する敷地内の通路に通ずる空地を次の表に定めるところにより設けなければならない。この場合において、当該建築物にその<u>主要構造部</u>を耐火構造または1時間準耐火基準に適合する準耐火構造（以下「耐火構造等」という。）とした高さが3メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行に算入することができる。</p>		<p>第1条～第19条 省略 (前面の空地)</p> <p>第20条 興行場等の用途に供する建築物の主要な屋外出入口の前面には、道路等（都市計画区域内にあつては、前条第1項に規定する道路に限る。次条において同じ。）または次条に規定する敷地内の通路に通ずる空地を次の表に定めるところにより設けなければならない。この場合において、当該建築物にその<u>特定主要構造部</u>を耐火構造またはその<u>主要構造部</u>を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした高さが3メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行に算入することができる。</p>	
興行場等の客席部の床面積の合計による区分	奥行	興行場等の客席部の床面積の合計による区分	奥行
<u>200平方メートル未満のもの</u>	<u>主要構造部が耐火構造等のもの</u> <u>2メートル以上</u>	<u>200平方メートル未満のもの</u>	<u>ア 特定主要構造部が耐火構造または主要構造部が1時間準耐火基準に適合する準耐火構造のもの</u> <u>2メートル以上</u>
	<u>主要構造部が耐火構造等以外の構造のもの</u> <u>2.5メートル以上</u>		

200平方メートル以上400平方メートル未満のもの	3メートル以上
400平方メートル以上900平方メートル未満のもの	4メートル以上
900平方メートル以上のもの	5メートル以上

第21条 省略

(出入口)

第22条 興行場等の用途に供する建築物の屋外出入口の数および構造は、次に定めるところによらなければならない。ただし、客用以外の用に供するものについては、この限りでない。

(1) 屋外出入口の数は、次の表に掲げる数値以上とし、避難上有効に配置すること。

主要構造部	興行場等の客席部の床面積の合計による	屋外出入口の数
	区分	
耐火構造等でないもの	200平方メートル未満のもの	3
	400平方メートル未満のもの	2
耐火構造等のもの	400平方メートル以上	3
	900平方メートル未満のもの	
	900平方メートル以上のもの	4

(2) 省略

(3) 屋外出入口の幅の合計は、次の表に掲げる数値以上とすること。

	イ ア以外のもの
	2.5メートル以上
200平方メートル以上400平方メートル未満のもの	3メートル以上
400平方メートル以上900平方メートル未満のもの	4メートル以上
900平方メートル以上のもの	5メートル以上

第21条 省略

(出入口)

第22条 興行場等の用途に供する建築物の屋外出入口の数および構造は、次に定めるところによらなければならない。ただし、客用以外の用に供するものについては、この限りでない。

(1) 屋外出入口の数は、次の表に掲げる数値以上とし、避難上有効に配置すること。

建築物の構造	興行場等の客席部の床面積の	屋外出入口の数
	合計による区分	
ア イ以外のもの	200平方メートル未満のもの	3
イ 特定主要構造部が	400平方メートル未満のもの	2
耐火構造または主要構造部が1時間準耐火基準に適合する準耐火構造のもの	400平方メートル以上900平方メートル未満のもの	3
	900平方メートル以上のもの	4

(2) 省略

(3) 屋外出入口の幅の合計は、次の表に掲げる数値以上とすること。

主要構造部	客席部の床面積の合計に対する幅
耐火構造等でないもの	10平方メートルにつき 30センチメートル
耐火構造等のもの	10平方メートルにつき 15センチメートル

2 省略

第23条～第31条 省略

(前面の空地)

第32条 百貨店、マーケットまたは物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものの主要な屋外出入口の前面には、奥行3メートル以上の空地を設けなければならない。この場合において、当該建築物にその主要構造部を耐火構造等とした高さが3メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行に算入することができる。

第33条～第36条の2 省略

(既存建築物に対する制限の緩和)

第36条の3 特定行政庁は、法第3条第2項の規定によりこの条例の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移

建築物の構造	客席部の床面積の合計に対する幅
ア イ以外のもの	10平方メートルにつき 30センチメートル
イ 特定主要構造部が耐火構造または主要構造部が1時間準耐火基準に適合する準耐火構造のもの	10平方メートルにつき 15センチメートル

2 省略

第23条～第31条 省略

(前面の空地)

第32条 百貨店、マーケットまたは物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものの主要な屋外出入口の前面には、奥行3メートル以上の空地を設けなければならない。この場合において、当該建築物にその特定主要構造部を耐火構造またはその主要構造部を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした高さが3メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行に算入することができる。

第33条～第36条の2 省略

(既存建築物に対する制限の緩和)

第36条の3 特定行政庁は、法第3条第2項の規定によりこの条例の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移

転、大規模の修繕または大規模の模様替えのうち、その建築物および敷地の状況により安全上支障がないと認められるものについて、第7条の2から第7条の5まで、第28条または第31条の規定による制限を緩和することができる。

- 2 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移転（同一敷地内におけるものに限る。）、大規模の修繕または大規模の模様替えについては、同条の規定は、適用しない。

(新設)

(新設)

転、大規模の修繕または大規模の模様替のうち、その建築物および敷地の状況により安全上支障がないと認められるものについて、第7条の2から第7条の5まで、第28条または第31条の規定による制限を緩和することができる。

- 2 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移転（同一敷地内におけるものに限る。）、大規模の修繕または大規模の模様替については同条の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第4条、第7条、第19条、第28条または第31条の規定の適用を受けない建築物について、当該建築物における当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない大規模の修繕または大規模の模様替であつて、政令第137条の12第6項の規定により特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるものをする場合においては、これらの規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第11条または第21条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替（次項および第6項において「増築等」という。）をする場合においては、これらの規定は、適用しない。

(1) 増築（居室の部分に係るものを除く。以下この号において同じ。）および改築については、増築または改築に係る部分の対象床面積（政令第137条の2の2第1項第2号の規定により当該部分の床

(新設)

面積から階段室、機械室その他の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用途に供する部分の床面積を減じた面積をいう。次項第1号イにおいて同じ。）の合計が法第3条第2項の規定により引き続き第11条または第21条の規定（これらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の20分の1（50平方メートルを超える場合にあつては、50平方メートル。同号イにおいて同じ。）を超えず、かつ、当該増築または改築が当該増築または改築に係る部分以外の部分における避難および消火の安全上支障とならないものである増築または改築に係る部分

(2) 大規模の修繕および大規模の模様替については、当該建築物における屋根または外壁に係る大規模の修繕または大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

5 法第3条第2項の規定により第33条第2項の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築等をする場合においては、同項の規定は、適用しない。

(1) 増築および改築については、次のアまたはイのいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、ア）に該当する増築または改築に係る部分

ア 次のいずれにも該当するものであること。

(ア) 増築または改築に係る部分およびその他の部分が、増築または改築後において、それぞれ政令第117条第2項各号のい

	<p><u>れかに掲げる建築物の部分（次項において「独立部分」という。）となるものであること。</u></p> <p><u>(イ) 増築または改築に係る部分が、政令第137条の6の2第2項第1号ロの規定により同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。</u></p> <p><u>イ 増築または改築に係る部分の対象床面積の合計が法第3条第2項の規定により引き続き第33条第2項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築または改築が当該増築または改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。</u></p> <p><u>(2) 大規模の修繕および大規模の模様替については、当該建築物における屋根または外壁に係る大規模の修繕または大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの</u></p>
(新設)	<p><u>6 法第3条第2項の規定により第9条、第17条、第22条から第25条まで、または第33条の規定の適用を受けない建築物であつて、独立部分が2以上あるものについて増築等をする場合においては、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。</u></p>
(新設)	<p><u>7 前項の規定は、法第3条第2項の規定により第9条、第17条、第22条から第25条まで、または第33条の規定の適用を受けない建築物の用</u></p>

(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する適用の除外)

第36条の4 建築物の階のうち、当該階が階避難安全性能を有するものであることについて階避難安全検証法により確かめられたもの（主要構造部が準耐火構造であるかまたは不燃材料で造られた建築物の階に限る。）または政令第129条第1項の認定を受けたものについては、第17条および第22条（第1項を除く。）から第24条までの規定は、適用しない。

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する適用の除外)

第36条の5 建築物のうち、当該建築物が全館避難安全性能を有するものであることについて全館避難安全検証法により確かめられたもの（主要構造部が準耐火構造であるかまたは不燃材料で造られたものに限る。）または政令第129条の2第1項の認定を受けたものについては、第17条、第22条から第24条までおよび第33条（第1項第2号を除く。）の規定は、適用しない。

第36条の6・第37条 省略

付則 省略

途を変更する場合について準用する。この場合において、前項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と読み替えるものとする。

(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する適用の除外)

第36条の4 建築物の階のうち、当該階が階避難安全性能を有するものであることについて階避難安全検証法により確かめられたもの（主要構造部が準耐火構造である建築物または主要構造部が不燃材料で造られた建築物の階に限る。）または政令第129条第1項の認定を受けたものについては、第17条および第22条（第1項を除く。）から第24条までの規定は、適用しない。

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する適用の除外)

第36条の5 建築物のうち、当該建築物が全館避難安全性能を有するものであることについて全館避難安全検証法により確かめられたもの（主要構造部が準耐火構造であるもの（特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。）または主要構造部が不燃材料で造られたものに限る。）または政令第129条の2第1項の認定を受けたものについては、第17条、第22条から第24条までおよび第33条（第1項第2号を除く。）の規定は、適用しない。

第36条の6・第37条 省略

付則 省略