

令和6年 一級建築士 合格目標 TAC 法改正セミナー

1 建築基準法関連

(1) 住宅の採光規定の見直し

施行日：令和5年4月1日

住宅の居室には、原則として、その居室の床面積に対して1/7以上の採光上有効な開口部が必要です。近年、コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生しました。そこで、採光規定の緩和が追加されました。

具体的には、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置が講じられた場合、住宅に必要な採光上有効な開口部が、その居室の床面積に対して1/7から1/10までの範囲内で定められた割合まで低減されることとなりました。改正前から、住宅以外についてこの数値の低減に関する緩和は存在していましたが、この緩和に住宅が追加された形になります。

法文上は、法28条で定義されていた住宅に必要な割合（1/7）が令19条に整理され、上記の緩和が住宅にも適用されるようになりました。

建築基準法28条1項（居室の採光及び換気）	
旧	住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。）には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、 <u>住宅にあつては1/7以上、その他の建築物にあつては1/5から1/10までの間において政令で定める割合以上</u> としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。
	
新	住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。）には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、 <u>1/5から1/10までの間において居室の種類に応じ政令で定める割合以上</u> としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

建築基準法施行令19条3項（居室の採光）		
新	法第28条第1項の政令で定める割合は、次の表の左欄に掲げる居室の種類の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる割合とする。ただし、<u>同表の(1)の項から(6)の項までの左欄に掲げる居室のうち、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置が講じられているもの</u>にあつては、<u>それぞれ同表の右欄に掲げる割合から1/10までの範囲内において国土交通大臣が別に定める割合とする。</u>	
	居室の種類	割合
	(1) 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校又は幼保連携型認定こども園の教室	1/5
	(2) 前項第一号に掲げる居室	
	(3) 住宅の居住のための居室	1/7
	(4) 病院又は診療所の病室	
	(5) 寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室	
	(6) 前項第三号及び第四号に掲げる居室	
	(7) (1)の項に掲げる学校以外の学校の教室	1/10
	(8) 前項第五号に掲げる居室	

(2) 建築物の構造上やむを得ない場合における容積率・建蔽率に係る特例許可の拡充

施行日：令和5年4月1日

2030年度の温室効果ガス46%削減（2013年度比）、2050年のカーボンニュートラルの実現に向け、建築物の省エネ対策が加速しています。しかし、省エネ対策として外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合があります。そこで、**容積率及び建蔽率の緩和が追加**されました。

具体的には、「建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事等を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの」で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものは、**容積率（法52条）及び建蔽率（法53条）の緩和が受けられる**ようになりました。

建築基準法52条14項（容積率）	
	次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。 (一号・二号省略)
新	三 <u>建築物のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第五十三号）第2条第1項第二号に規定するエネルギー消費性能をいう。次条第5項第四号において同じ。）の向上のため必要な外壁に関する工その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの</u>

建築基準法53条5項（建蔽率）	
	次の各号のいずれかに該当する建築物で、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ものの建蔽率は、第1項から第3項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。 (一号～三号省略)
新	四 <u>建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの</u>

(3) 建築物の構造上やむを得ない場合における高さの限度に係る特例許可の拡充

施行日：令和5年4月1日

省エネ対策として屋根の断熱改修や屋上への再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備等）の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの限度に抵触し、改修が困難となる場合があります。そこで、**高さの限度に緩和が追加**されました。

具体的には、「再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事等を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの」で、**あらかじめ建築審査会の同意を得て、特定行政庁が許可したものは、絶対高さ制限（法55条）及び高度地区（法58条）の緩和が受けられる**ようになりました。

(2)で解説した容積率・建蔽率の緩和との違いは、許可に際し建築審査会の同意が必要ということです。(法55条5項・法58条3項)

なお、斜線制限（法56条）及び日影規制（法56条の2）は、今回の緩和の対象ではありません。

建築基準法55条3項（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）	
新	再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第58条第2項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、 <u>特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの</u> の高さは、前2項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、 <u>これらの規定による限度を超えることができる。</u>

建築基準法58条2項（高度地区）	
新	前項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、 <u>再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物</u> で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、 <u>特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの</u> の高さは、同項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、 <u>当該最高限度を超えるもの</u> とすることができる。

（4）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

施行日：令和5年4月1日

改正前では、機械室等に対する容積率の特例を受ける場合、**あらかじめ建築審査会の同意を得た上で特定行政庁が許可をするため、ある程度の期間が必要**となります（法52条14項、15項）。そこで、給湯設備で省令で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の認定のみで機械室等に対する容積率の特例を受けることが可能**となりました。

建築審査会の同意が不要となるため、円滑に容積率の特例を受けることが可能となりました。

建築基準法52条6項（容積率）	
新	（本文省略）建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、<u>次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。</u> （一号・二号省略） 三 <u>住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの</u>

(5) 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

施行日：令和5年4月1日

改正前では、一団の土地を一の敷地とみなして集団規定を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、建築（新築・増築・改築・移転）のみを対象とし、大規模の修繕・大規模の模様替は対象外です。

したがって、一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度を適用した無接道の敷地の建築物は、既存建築物の大規模の修繕・大規模の模様替をすることはできません。そこで、一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度の対象行為に大規模の修繕・大規模の模様替が追加されました。

建築基準法86条（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）	
新	建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地内において <u>建築、大規模の修繕又は大規模の模様替</u> （以下この条及び第86条の4において「建築等」という。）をする1又は2以上の構えを成す建築物（2以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築等をするものに限る。以下この項及び第3項において「1又は2以上の建築物」という。）について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該1又は2以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該1又は2以上の建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

(6) 倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

施行日：令和5年4月1日

近年、物流倉庫等では大規模な庇を設けるニーズが増加しています。そこで、建蔽率算定時の建築面積についての緩和が追加されました。

原則として、建築物の軒等は端から1mまで建築面積に算入しません。しかし、**所定の条件を満たした物流倉庫等の軒等（特例軒等）**については、**5mまで建蔽率の算定における建築面積に算入しないこと**となりました。

建築基準法施行令2条1項二号（面積、高さ等の算定方法）

新	建築面積 建築物（地階で地盤面上1 m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの（以下この号において「軒等」という。）で当該中心線から水平距離1 m以上突き出たもの（建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物において専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設ける軒等でその端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等（以下この号において「特例軒等」という。）のうち当該中心線から突き出た距離が水平距離1 m以上5 m未満のものであるものを除く。）がある場合においては、その端から水平距離1 m後退した線（建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、特例軒等のうち当該中心線から水平距離5 m以上突き出たものにあつては、その端から水平距離5 m以内で当該特例軒等の構造に応じて国土交通大臣が定める距離後退した線））で囲まれた部分の水平投影面積による。
---	--

令2条1項二号（「建築面積」の定義）の文章構成

建築物

（地階で地盤面上1 m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）

の外壁又はこれに代わる柱の中心線

（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの

（以下この号において「**軒等**」という。）

で当該中心線から水平距離1 m以上突き出たもの

（建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物において専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設ける軒等でその端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等

（以下この号において「**特例軒等**」という。）

のうち当該中心線から突き出た距離が水平距離1 m以上5 m未満のものであるものを除く。）

がある場合においては、その端から水平距離1 m後退した線

（建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、**特例軒等**のうち当該中心線から水平距離5 m以上突き出たものにあつては、その端から水平距離5 m以内で当該特例軒等の構造に応じて国土交通大臣が定める距離後退した線）

で囲まれた部分の水平投影面積による。

(7) 定期調査・報告等の対象の見直し

施行日：令和5年4月1日

改正前は、事務所その他これに類する用途に供する建築物で、定期報告の対象として特定行政庁が指定できる規模は、「階数5階以上で延べ面積1,000㎡超」に限られていました。改正後は、この規模が「階数3階以上で延べ面積200㎡超」に引き下げられました。

これは、令和3年12月に発生した大阪市北区ビル火災が発生した際に、特定行政庁が類似の雑居ビルを調査したところ、比較的小規模な雑居ビルであっても建築基準法に違反していたことが確認されたため、小規模であっても定期報告の対象にするべきと判断されたためです。

建築基準法施行令13条の3第2項（維持保全に関する準則の作成等を要する建築物）	
旧	法第8条第2項第二号の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（特殊建築物を除く。）のうち階数が <u>5以上</u> で <u>延べ面積が1,000㎡</u> を超えるものとする。
	
新	法第8条第2項第二号の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（特殊建築物を除く。）のうち階数が <u>3以上</u> で <u>延べ面積が200㎡</u> を超えるものとする。

(8) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

施行日：令和5年4月1日

中央管理方式の場合、居室の利用者が個々に操作ができないことから、利用者の生命・健康の保護を考慮して空気調和設備等の基準が定められており、そのうち一酸化炭素の含有率と温度の基準が見直されることとなりました。

その理由は、近年各国のガイドライン等の見直しや、技術的知見の蓄積が進み、健康被害防止や国際的な要請にも対応した仕様となるよう、数値の見直しが必要と判断されたためです。

1年先行して改正された「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）」と整合性が図られています。

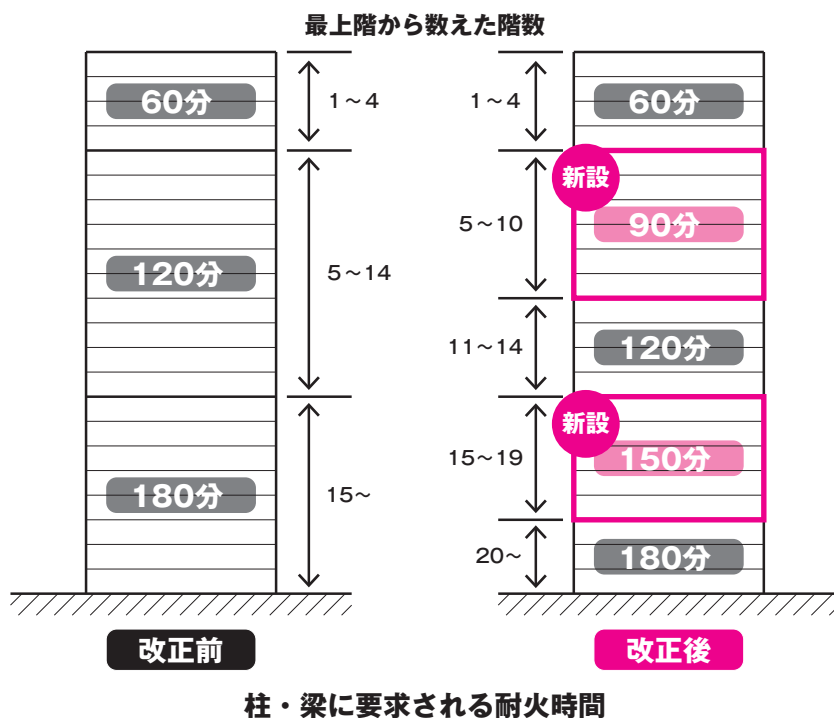
	改正前	改正後	条文
一酸化炭素の含有率	10/1,000,000以下	6/1,000,000以下	令20条の2第一号ニ 令第129条の2の5第3項
温度	17度以上28度以下	18度以上28度以下	令第129条の2の5第3項

(9) 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化

施行日：令和5年4月1日

耐火構造に要求される性能は、階数に応じて異なります。改正前では、上階から下階に向け1時間刻みで要求される時間が増加しました。法改正により、耐火構造に要求される性能の時間が30分刻みになりました。(令107条)

木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物の耐火性能基準を緩和することにより、木造で中層建築物を計画することを促す狙いがあります。



(10) 採光無窓居室から直通階段までの歩行距離制限の合理化

施行日：令和5年4月1日

火災発生時の地上までの避難時間を短くするため、各居室から直通階段までの距離が制限されています。この距離は、居室の用途などによって異なり、**採光無窓居室に該当した場合は、最も厳しい30m以下の制限が適用**されます。しかし、既存建築物の空間を小区画化してシェアオフィスなどとして利用するニーズが高まるなか、新たに無窓採光居室が発生した場合に歩行距離の制限に適合しなくなります。そこで、新たに緩和が追加されました。

具体的には、国土交通大臣が定めた所定の基準に適合した採光無窓居室については、**採光無窓居室以外の居室と同等の距離に引き上げられることとなりました。**

建築基準法施行令120条1項（直通階段の設置）				
新	建築物の避難階以外の階（地下街におけるものを除く。次条第1項において同じ。）においては、避難階又は地上に通ずる直通階段（傾斜路を含む。以下同じ。）を次の表の左欄に掲げる居室の種類の区分に応じ当該各居室からその一に至る歩行距離が同表の中欄又は右欄に掲げる場合の区分に応じそれぞれ同表の中欄又は右欄に掲げる数値以下となるように設けなければならない。			
	居室の種類		構造	主要構造部が準耐火構造であるか又は不燃材料で造られている場合（単位 m）
			上欄に掲げる場合以外の場合（単位 m）	
	(1)	第116条の2第1項第一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室（当該居室の床面積、当該居室からの避難の用に供する廊下その他の通路の構造並びに消火設備、排煙設備、非常用照明装置及び警報設備の設置状況及び構造に関し避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものを除く。）又は法別表第1（い）欄（4）項に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる特殊建築物の主たる用途に供する居室	30	30
	(2)	法別表第1（い）欄（2）項に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する居室	50	30
	(3)	（1）の項又は（2）の項に掲げる居室以外の居室	50	40

(11) 主要構造部を耐火構造等とする無窓居室の範囲の合理化

施行日：令和5年4月1日

採光上・避難上の無窓居室は、火災時の居室からの避難安全性を確保するため、原則として、居室を区画する主要構造部を耐火構造又は不燃材料とすることが必要です（法35条）。しかし、「(10)採光無窓居室から直通階段までの歩行距離制限の合理化」と同様、既存建築物の空間を小区画化してシェアオフィスなどとして利用するニーズに対応するため、同様に緩和が追加されました。

具体的には、国土交通大臣が定めた所定の基準に適合した採光上・避難上の無窓居室について、居室を区画する主要構造部の規定の適用を受けないこととなりました。

採光上・避難上の無窓居室の緩和は、改正前から存在していました。この緩和規定に適用除外となる居室の条件を追加した法改正です。告示の内容に変更はありますが、試験で確認すべき建築基準法施行令では大きな変更はありません。

建築基準法施行令111条（窓その他の開口部を有しない居室等）	
旧	法第35条の3（法第87条第3項において準用する場合を含む。）の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号のいずれかに該当する窓その他の開口部を有しない居室（避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室その他の居室であつて、当該居室の床面積、当該居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離並びに警報設備の設置の状況及び構造に関し避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものを除く。）とする。
	
新	法第35条の3（法第87条第3項において準用する場合を含む。）の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号のいずれかに該当する窓その他の開口部を有しない居室（避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室その他の居室であつて、当該居室の床面積、当該居室からの避難の用に供する廊下その他の通路の構造並びに消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造に関し避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものを除く。）とする。

2 関係法令

(1) 消防法

施行日：令和5年4月1日

既存不適格建築物*の防火対象物に設けられた消防設備に対しては、原則として、現行の消防法の適用を受けません（消防法17条の2の5）。ただし、一部の消防用設備等は適用除外できません。適用除外できない消防用設備等は、消防法施行令34条に列記されています。この中に、不活性ガス消火設備（全域放出方式のもの）が追加されました。つまり、不活性ガス消火設備に対しては、既存不適格建築物であっても、現行法の適用を受けることになりました。

全域放出方式の二酸化炭素消火設備による死亡事故が相次いで発生したことを踏まえ、事故の再発防止のため、法改正されました。

※法令等が改正されることにより生じる問題で、既に建っている建築物のうち、改正後の新しい規定に適合しないもの

消防法施行令34条（適用が除外されない消防用設備等）	
新	法第17条の2の5第1項の政令で定める消防用設備等は、次の各号に掲げる消防用設備等とする。 (一号省略)
	二 不活性ガス消火設備（全域放出方式のもので総務省令で定める不活性ガス消火剤を放射するものに限る。） <u>（不活性ガス消火設備の設置及び維持に関する技術上の基準であって総務省令で定めるものの適用を受ける部分に限る。）</u> (三～八号省略)

(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法

施行日：令和5年5月26日

旧・宅地造成等規制法。大雨に伴う盛土の崩落による事故発生を受け、宅地造成等規制法が法律名・目的も含めて抜本的に改正されました。改正前は、主として「宅地」の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした規制でしたが、改正後は、「土地の用途にかかわらず」危険な盛土を全国一律の基準で包括的に規制する制度となりました。

主な改正概要についてお伝えします。

- ①土地の形質変更についての定義が訂正されました。崖（令1条1項で定義）を発生させない盛土であっても、土地の形質変更の対象となります（令3条四号）。つまり、崖が発生しなくとも、宅地造成（法2条二号で定義）に該当し、許可が必要になるということです（法12条）。

宅地造成及び特定盛土等規制施行令 3 条（宅地造成及び特定盛土等）	
新	法第 2 条第二号及び第三号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。
	一 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 m を超える崖を生ずることとなるもの
	二 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが 2 m を超える崖を生ずることとなるもの
	三 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが 2 m を超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前二号に該当する盛土又は切土を除く。）
	四 <u>第一号又は前号に該当しない盛土であって、高さが 2 m を超えるもの</u>
	五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡を超えるもの

- ②用語の定義に、「特定盛土等」と「土石の堆積」が新設されました。宅地造成は、宅地のみを対象としていましたが、特定盛土等と土石の堆積は、宅地だけでなく、農地等（農地、採草放牧地及び森林）も対象となります。宅地造成等工事規制区域では、宅地造成だけでなく、特定盛土等と土石の堆積についても、都道府県知事の許可が必要となりました。（法12条）

宅地造成及び特定盛土等規制法 2 条三号（定義）	
新	<u>特定盛土等</u> 宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう。

宅地造成及び特定盛土等規制法 2 条四号	
新	<u>土石の堆積</u> 宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいう。

宅地造成及び特定盛土等規制施行令 4 条（土石の堆積）	
新	法第 2 条第四号の政令で定める <u>土石の堆積</u> は、次に掲げるものとする。
	一 高さが 2 m を超える土石の堆積
	二 前号に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が 500㎡を超えるもの

- ③都道府県知事は、**特定盛土等規制区域**（盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域）を指定することができるようになります（法26条1項）。さらに、**区域内の土地**において政令で定める特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合は、都道府県知事等の許可の対象となりました。（法30条）

宅地造成及び特定盛土等規制法26条1項（特定盛土等規制区域）	
新	都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（第5項及び第45条第一項において「居住者等」という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

宅地造成及び特定盛土等規制法30条1項（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可）	
新	特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きいものとして政令で定める規模のものに限る。以下この条から第39条まで及び第55条第1項第二号において同じ。）に関する工事については、 <u>工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。</u> ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令28条（許可を要する特定盛土等又は土石の堆積の規模）	
新	法第30条第1項の政令で定める規模の特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。 2 法第30条第1項の政令で定める規模の土石の堆積は、第25条第2項各号に掲げるものとする。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令23条（中間検査を要する宅地造成又は特定盛土等の規模）	
新	法第18条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、次に掲げるものとする。 - 一 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生ずることとなるもの - 二 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが5 mを超える崖を生ずることとなるもの - 三 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが5 mを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前二号に該当する盛土又は切土を除く。） - 四 第一号又は前号に該当しない盛土であって、高さが5 mを超えるもの - 五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令25条（定期の報告を要する宅地造成等の規模）	
新	法第19条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。
	2 法第19条第1項の政令で定める規模の土石の堆積は、次に掲げるものとする。
	一 高さが5mを超える土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,500㎡を超えるもの 二 前号に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が3,000㎡を超えるもの

- ④盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを、以下3つの方法で確認することとなります。

- ・工事完了時の完了検査（法17条）*
- ・施工中の中間検査（法18条）
- ・施工状況の定期報告（法19条）

※完了検査の規定は既がありました（旧13条）が、改正により申請の期間が新設

宅地造成及び特定盛土等規制法17条1項（完了検査等）	
新	宅地造成又は特定盛土等に関する工事について第12条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了したときは、 <u>主務省令で定める期間内に、主務省令で定めるところにより、その工事が第13条第1項の規定に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を申請しなければならない。</u>

宅地造成及び特定盛土等規制法18条1項（中間検査）	
新	第12条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成又は特定盛土等（政令で定める規模のものに限る。）に関する <u>工事が政令で定める工程（以下この条において「特定工程」という。）を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度主務省令で定める期間内に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の検査を申請しなければならない。</u>

宅地造成及び特定盛土等規制法19条1項（定期の報告）	
新	第12条第1項の許可（政令で定める規模の宅地造成等に関する工事に係るものに限る。）を受けた者は、主務省令で定めるところにより、主務省令で定める期間ごとに、当該許可に係る <u>宅地造成等に関する工事の実施の状況その他主務省令で定める事項を都道府県知事に報告しなければならない。</u>

(3) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

施行日：令和5年4月1日

改正前の住宅トップランナー制度※においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートがその対象とされており、分譲マンションは対象外となっています。しかし、法改正により、**分譲マンションについてもトップランナー制度の対象に追加されました。**

具体的には、1年間に1,000戸以上の共同住宅・長屋を新築し、分譲する建築主は、所定の基準に適合させるように努めなくてはなりません。

※一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準（トップランナー基準）を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律28条2項（特定一戸建て住宅建築主及び特定共同住宅等建築主の努力）	
新	<u>特定共同住宅等建築主</u>（自らが定めた共同住宅等（共同住宅又は長屋をいう。以下この項及び第31条第2項において同じ。）の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新築し、これを分譲することを業として行う建築主であって、その1年間に新築する当該規格に基づく共同住宅等（以下この項及び次条第一項において「<u>分譲型規格共同住宅等</u>」という。）の住戸の数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、第6条に定めるもののほか、その新築する分譲型規格共同住宅等を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令9条2項（特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅の戸数等）	
新	法第28条第2項の政令で定める数は、1,000戸とする。

住宅トップランナー制度

分譲型		請負型	
■法28条1項 特定一戸建て住宅建築主 ☐ 令9条1項 分譲型一戸建て規格住宅 年間150戸以上	■法28条2項 特定共同住宅等建築主 ☐ 令9条2項 分譲型規格共同住宅等 年間1,000戸以上	■法31条1項 特定一戸建て住宅建設工事業者 ☐ 令10条1項 請負型一戸建て規格住宅 年間300戸以上	■法31条2項 特定共同住宅等建設工事業者 ☐ 令10条2項 請負型規格共同住宅等 年間1,000戸以上

予想問題

未出題の改正点について、今後出題された場合を想定した予想問題です。改正条文と共に、具体的な出題パターンを参考にしておきましょう。

問題1（建築物の構造上やむを得ない場合における容積率・建蔽率に係る特例許可の拡充）

建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要なひさしを外壁に設ける工事を行う建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による限度を超えるものとすることができる。

正しい。法52条14項3号及び規則10条の4の6第1項2号により、「建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な軒又はひさしを外壁その他の屋外に面する建築物の部分に設ける工事」を行う建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、限度を超えるものとすることができる。

問題2（建築物の構造上やむを得ない場合における高さの限度に係る特例許可の拡充）

再生可能エネルギー源の利用に資する設備を屋根に設ける工事を行う建築物であって、特定行政庁が許可したものの高さは、その許可の範囲内において、「北側高さ制限」による限度を超えるものとすることができる。

誤り。法55条3項及び規則10条の4の9第1項2号（絶対高さ制限）並びに法58条2項及び規則10条の4の15第1項（高度地区）により、「再生可能エネルギー源の利用に資する設備を屋根に設ける工事」を行う建築物であって、特定行政庁が許可したものの高さは、その許可の範囲内において、限度を超えるものとすることができる。これは法55条の「絶対高さ制限（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）」及び法58条の「高度地区」の緩和であって、「北側高さ制限」の緩和ではない。

問題3（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）

住宅において、建築物のエネルギー消費性能の向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして所定の基準に適合する機械室で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積は、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

正しい。法52条6項3号により、住宅又は老人ホーム等に設ける機械室等（規則10条の4の4により「建築物のエネルギー消費性能の向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備」を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積は、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

問題4（宅地造成及び特定盛土等規制法）

「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づき、特定盛土等規制区域内の宅地又は農地等において行う高さが5 mを超える土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,000㎡となる場合には、工事主は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければならない。

誤り。 宅地造成及び特定盛土等規制法30条1項、2条四号、同法施行令28条2項及び25条2項一号により、特定盛土等規制区域内において、高さが5 mを超える土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,500㎡を超えることとなる場合には、工事主は、原則、都道府県知事の許可を受けなければならない。

問題5（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）

分譲型規格共同住宅等を1年間に300戸以上新築し、これを分譲することを業として行う建築主は、その新築する分譲型規格共同住宅等をエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する所定の基準に適合させるよう努めなければならない。

誤り。 建築物省エネ法28条2項、29条1項及び同法令9条2項により、1年間に1,000戸以上の共同住宅・長屋を新築し、これを分譲することを業として行う建築主は、エネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する所定の基準に適合させるよう努めなければならない。

【動画内の訂正】

動画の最後に一級上級学科本科生について説明中、「新宿校の担当が佐藤博子先生」と説明しておりますが、正しくは、佐藤博子講師は渋谷校の担当です。
大変失礼いたしました。