

# 法改正による変更点 (2023年4月現在)

※赤色は、変更箇所を示す。

p.36 4行 2項	旧	<p><b>2 建築面積</b></p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による（令2条1項2号）。ただし、以下の場合には建築面積に算入しない。</p> <p>ア 軒、ひさし、はね出し縁などで、壁の中心線から水平距離1m以上突き出ている場合は、その端から水平距離で1m後退した部分</p> <p>イ 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分</p> <p>ウ 地階で地盤面上1m以下にある部分</p> <p>その他、さらに詳細な規定が告示として定められている（H5告1437）。</p>
	新	<p><b>2 建築面積</b></p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による（令2条1項2号）。ただし、以下の場合には建築面積に算入しない。</p> <p>ア 軒、ひさし、はね出し縁などで、壁の中心線から水平距離1m以上突き出ている場合は、その端から水平距離で1m後退した部分</p> <p>イ 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分</p> <p>ウ 地階で地盤面上1m以下にある部分</p> <p>その他、さらに詳細な規定が告示として定められている（H5告1437）。</p> <p><b>エ 物流倉庫等に設ける積卸し等が行われる軒等（特例軒等）で一定の条件を満たす場合は、その端から5mまで不算入にできる。</b></p>
p.78 8行 5)項	旧	<p><b>5) その他の特例許可（法52条14項）</b></p> <p>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、建築審査会の同意を得て許可した場合は、容積率の限度を超えることができる。</p> <p>① 機械室等の床面積の割合が著しく大きい建築物</p> <p>② 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地がある建築物</p>
	新	<p><b>5) その他の特例許可（法52条14項）</b></p> <p>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、建築審査会の同意を得て許可した場合は、容積率の限度を超えることができる。</p> <p>① 機械室等の床面積の割合が著しく大きい建築物</p> <p>② 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地がある建築物</p> <p><b>③ 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</b></p>

旧

表 - VI .2.1 容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分

不算入となる部分	規模 <sup>*1</sup>	備考
自動車車庫等の部分①	1/5 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
備蓄倉庫部分	1/50 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
蓄電池設置部分	1/50 まで	床に備え付けるもの 令 2 条 1 項 4 号, 3 項
自家発電設備設置部分	1/100 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
貯水槽設置部分	1/100 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
宅配ボックス②	1/100 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
エレベーターの昇降路③	すべて	法 52 条 6 項, 令 135 条の 16
住宅・老人ホーム等 <sup>*2</sup> の地階④	1/3 まで <sup>*3</sup>	天井が地盤面の高さから 1m 以下 法 52 条 3 項
共同住宅, 老人のホーム等 <sup>*2</sup> の共用廊下, 階段⑤	すべて	法 52 条 6 項

※ 1 敷地内の建築物の延べ面積の合計(対象となる部分を含む) に対する割合

※ 2 老人ホーム等: 老人ホーム, 福祉ホームその他これらに類するもの

※ 3 その用途に供する床面積に対する割合

新

表 - VI .2.1 容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分

不算入となる部分	規模 <sup>*1</sup>	備考
自動車車庫等の部分①	1/5 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
備蓄倉庫部分	1/50 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
蓄電池設置部分	1/50 まで	床に備え付けるもの 令 2 条 1 項 4 号, 3 項
自家発電設備設置部分	1/100 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
貯水槽設置部分	1/100 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
宅配ボックス②	1/100 まで	令 2 条 1 項 4 号, 3 項
エレベーターの昇降路③	すべて	法 52 条 6 項, 令 135 条の 16
住宅・老人ホーム等 <sup>*2</sup> の地階④	1/3 まで <sup>*3</sup>	天井が地盤面の高さから 1m 以下 法 52 条 3 項
共同住宅, 老人のホーム等 <sup>*2</sup> の共用廊下, 階段⑤	すべて	法 52 条 6 項

※ 1 敷地内の建築物の延べ面積の合計(対象となる部分を含む) に対する割合

※ 2 老人ホーム等: 老人ホーム, 福祉ホームその他これらに類するもの

※ 3 その用途に供する床面積に対する割合

※ 4 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室等(給湯設備その他) で特定行政庁が認めるもの

旧

表 - VI .3.1 建蔽率が緩和される場合 (法 53 条)

法 53 条	敷地, 建築物の条件		緩和内容
3 項	1	防火地域内にある耐火建築物等 又は, 準防火地域内の耐火建築物等, 準耐火建築物等 (建蔽率の限度が 8/10 とされている地域外)	10 % 緩和
	2	角地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの	
	※	上記の両方 1 かつ 2	20 % 緩和
4 項	隣地境界線側に壁面線が指定されている場合 (法 46 条又は条例)		特定行政庁の 許可の範囲
5 項	1	前面道路からの壁面線が指定されている場合	
	2	特定防災街区整備地区内で, 特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合	
	3	条例により, 防災街区整備地区計画の区域*で壁面の位置の制限が定められた場合	
6 項	1	指定建蔽率の限度が 8/10 かつ防火地域内にある耐火建築物等	適用除外
	2	巡査派出所, 公衆便所, 公共用歩廊等	
	3	公園, 広場, 道路, 川その他これらに類するもの内にある建築物で特定行政庁が許可したもの	

※ 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

新

表 - VI .3.1 建蔽率が緩和される場合 (法 53 条)

法 53 条	敷地, 建築物の条件		緩和内容
3 項	1	防火地域内にある耐火建築物等 又は, 準防火地域内の耐火建築物等, 準耐火建築物等 (建蔽率の限度が 8/10 とされている地域外)	10 % 緩和
	2	角地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの	
	※	上記の両方 1 かつ 2	20 % 緩和
4 項	隣地境界線側に壁面線が指定されている場合 (法 46 条又は条例)		特定行政庁の 許可の範囲
5 項	1	前面道路からの壁面線が指定されている場合	
	2	特定防災街区整備地区内で, 特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合	
	3	条例により, 防災街区整備地区計画の区域*で壁面の位置の制限が定められた場合	
	4	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場合	
6 項	1	指定建蔽率の限度が 8/10 かつ防火地域内にある耐火建築物等	適用除外
	2	巡査派出所, 公衆便所, 公共用歩廊等	
	3	公園, 広場, 道路, 川その他これらに類するもの内にある建築物で特定行政庁が許可したもの	

※ 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

p.89 欄外 * 3	旧	<p>* 3 許可の条件は①又は②。</p> <p>①周囲に広い公園，広場，道路その他の空地进行を有し，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。</p> <p>②学校その他の建築物で用途上やむを得ない。</p>													
	新	<p>* 3 許可の条件は①又は②。</p> <p>①周囲に広い公園，広場，道路その他の空地进行を有し，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。</p> <p>②学校その他の建築物で用途上やむを得ない。</p> <p>③再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置で，良好な住居の環境を害するおそれがない。</p>													
p.102 表 - VII.1.1	旧	<p>表 - VII.1.1 自然採光が必要となる居室と居室の広さに対する開口部の割合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象となる居室</th> <th>採光割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校などの教室</td> <td rowspan="2">1/5</td> </tr> <tr> <td>(2) 保育所などの保育室</td> </tr> <tr> <td>(3) 病院，診療所の病室</td> <td rowspan="4">1/7</td> </tr> <tr> <td>(4) 住宅の居室</td> </tr> <tr> <td>(5) 寄宿舎の寢室，下宿の宿泊室</td> </tr> <tr> <td>(6) 寢室，保育室，訓練室など（児童福祉施設などの入所者用）</td> </tr> <tr> <td>(7) 大学，専修学校などの教室</td> <td rowspan="2">1/10</td> </tr> <tr> <td>(8) 談話室，娯楽室 （病院・診療所の入院患者や，児童福祉施設などの入所者用）</td> </tr> </tbody> </table> <p>注 1) 表中 (1) (2) の値は S55 建告 1800 により緩和できる</p> <p>注 2) 表中 (1)～(3)，(5)，(6) の居室は，大臣が基準を定めれば照明設備の設置などを行うことにより表の値を緩和できる。</p>	対象となる居室	採光割合	(1) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校などの教室	1/5	(2) 保育所などの保育室	(3) 病院，診療所の病室	1/7	(4) 住宅の居室	(5) 寄宿舎の寢室，下宿の宿泊室	(6) 寢室，保育室，訓練室など（児童福祉施設などの入所者用）	(7) 大学，専修学校などの教室	1/10	(8) 談話室，娯楽室 （病院・診療所の入院患者や，児童福祉施設などの入所者用）
	対象となる居室	採光割合													
(1) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校などの教室	1/5														
(2) 保育所などの保育室															
(3) 病院，診療所の病室	1/7														
(4) 住宅の居室															
(5) 寄宿舎の寢室，下宿の宿泊室															
(6) 寢室，保育室，訓練室など（児童福祉施設などの入所者用）															
(7) 大学，専修学校などの教室	1/10														
(8) 談話室，娯楽室 （病院・診療所の入院患者や，児童福祉施設などの入所者用）															
新	<p>表 - VII.1.1 自然採光が必要となる居室と居室の広さに対する開口部の割合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象となる居室</th> <th>採光割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校などの教室</td> <td rowspan="2">1/5</td> </tr> <tr> <td>(2) 保育所などの保育室</td> </tr> <tr> <td>(3) 住宅の居室</td> <td rowspan="4">1/7</td> </tr> <tr> <td>(4) 病院，診療所の病室</td> </tr> <tr> <td>(5) 寄宿舎の寢室，下宿の宿泊室</td> </tr> <tr> <td>(6) 児童福祉施設等の寢室（入所者用），訓練室など</td> </tr> <tr> <td>(7) 大学，専修学校などの教室</td> <td rowspan="2">1/10</td> </tr> <tr> <td>(8) 談話室，娯楽室 （病院・診療所の入院患者や，児童福祉施設などの入所者用）</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 表中 (1)～(6) の居室は，大臣が基準を定めれば照明設備の設置などを行うことにより表の値を緩和できる。</p>	対象となる居室	採光割合	(1) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校などの教室	1/5	(2) 保育所などの保育室	(3) 住宅の居室	1/7	(4) 病院，診療所の病室	(5) 寄宿舎の寢室，下宿の宿泊室	(6) 児童福祉施設等の寢室（入所者用），訓練室など	(7) 大学，専修学校などの教室	1/10	(8) 談話室，娯楽室 （病院・診療所の入院患者や，児童福祉施設などの入所者用）	
対象となる居室	採光割合														
(1) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校などの教室	1/5														
(2) 保育所などの保育室															
(3) 住宅の居室	1/7														
(4) 病院，診療所の病室															
(5) 寄宿舎の寢室，下宿の宿泊室															
(6) 児童福祉施設等の寢室（入所者用），訓練室など															
(7) 大学，専修学校などの教室	1/10														
(8) 談話室，娯楽室 （病院・診療所の入院患者や，児童福祉施設などの入所者用）															

p.106  
表 - VII .1.3

旧

表 - VIII .1.3 機械換気設備と中央管理方式の空調設備の室内環境基準

機械換気設備の基準		中央管理式の空調設備の室内環境基準	
換気等	第1種換気, 第2種換気, 第3種換気のいずれか	浮遊粉じん量	0.15 mg/m <sup>3</sup> 以下
主な基準	①室内の空気分布を均等にする。 ②給気口, 排気口は雨, ねずみ, 虫, ほこり等衛生上有害なものを防ぐものとする。 ③換気扇は外気の流れで能力が低下しない構造とする。 ④ダクト等は空気を汚染しない材料とする。 ⑤換気経路の全圧力損失を考慮した送風機とする。	一酸化炭素	10 ppm 以下
		二酸化炭素	1,000 ppm 以下
有効換気量 (一般の居室)	$V=20Af/N^*$ Af: 居室の床面積 (換気上有効な開口部がある場合は, 居室の床面積 - (20 × 有効開口面積) とできる。) N: 1人当たりの占有面積 (10 を超えるときは 10)	温度	17 ~ 28 °C 居室の室温を外気より低くする場合は外気との差を著しくしない。
有効換気量 (特殊建築物の居室)	$V=20Af/N$ Af: 居室の床面積 N: 1人当たりの占有面積 (3 を超えるときは 3)	相対湿度	40 ~ 70 %
		気流	0.5 m /sec 以下
		その他	S45 告 1832 参照

※ 令 20 条の 2 第 1 項 1 号口

新

表 - VIII .1.3 機械換気設備と中央管理方式の空調設備の室内環境基準

機械換気設備の基準		中央管理式の空調設備の室内環境基準	
換気等	第1種換気, 第2種換気, 第3種換気のいずれか	浮遊粉じん量	0.15 mg/m <sup>3</sup> 以下
主な基準	①室内の空気分布を均等にする。 ②給気口, 排気口は雨, ねずみ, 虫, ほこり等衛生上有害なものを防ぐものとする。 ③換気扇は外気の流れで能力が低下しない構造とする。 ④ダクト等は空気を汚染しない材料とする。 ⑤換気経路の全圧力損失を考慮した送風機とする。	一酸化炭素	6 ppm 以下
		二酸化炭素	1,000 ppm 以下
有効換気量 (一般の居室)	$V=20Af/N^*$ Af: 居室の床面積 (換気上有効な開口部がある場合は, 居室の床面積 - (20 × 有効開口面積) とできる。) N: 1人当たりの占有面積 (10 を超えるときは 10)	温度	18 ~ 28 °C 居室の室温を外気より低くする場合は外気との差を著しくしない。
有効換気量 (特殊建築物の居室)	$V=20Af/N$ Af: 居室の床面積 N: 1人当たりの占有面積 (3 を超えるときは 3)	相対湿度	40 ~ 70 %
		気流	0.5 m /sec 以下
		その他	S45 告 1832 参照

※ 令 20 条の 2 第 1 項 1 号口

p.134  
図 - X .4.1

旧

建築物の部分	F: 最上階から数えた階数		
	最上階・ $2 \leq F \leq 4$	$5 \leq F \leq 14$	$15 \leq F$
耐力壁(間仕切壁)	1時間	2時間	2時間
耐力壁(外壁)	1時間	2時間	2時間
床			
柱	1時間	2時間	3時間
はり			3時間
屋根	30分		
階段	30分		

◇建築物面積 ≤ 1/8 の塔屋等は, 階数に含めず

新

(差し替え)

建築物の部分	F: 最上階から数えた階数				
	最上階・ $2 \leq F \leq 4$	$5 \leq F \leq 9$	$10 \leq F \leq 14$	$15 \leq F \leq 19$	$20 \leq F$
耐力壁(間仕切壁)	1時間	1.5時間	2時間	2時間	2時間
耐力壁(外壁)	1時間	1.5時間	2時間	2時間	2時間
床					
柱	1時間	1.5時間	2時間	2.5時間	3時間
はり					3時間
屋根	30分				
階段	30分				

◇建築物面積 ≤ 1/8 の塔屋等は, 階数に含めず

旧

表 - XII.2.2 建築物省エネ法における性能基準と誘導基準

		エネルギー消費性能基準 (適合義務, 届出, 省エネ基準適合認定表示)		誘導基準 (性能向上計画認定, 容積率特例)	
		建築物省エネ法 施行(2016.4.1) 後に新築された 建築物	建築物省エネ法 施行(2016.4.1) の際に現に存す る建築物	建築物省エネ法 施行(2016.4.1) 後に新築された 建築物	建築物省エネ法 施行(2016.4.1) の際に現に存す る建築物
非住宅	一次エネルギー 基準 (BEI)	1.0	1.1	0.8	1.0
	外皮基準 (PAL*)	—	—	1.0	—
住宅	一次エネルギー 基準 (BEI)	1.0	1.1	0.9	1.0
	外皮基準・住戸 単位 ( $U_{A, \eta_{AC}}$ )	1.0	—	1.0	—

注) □の部分省エネ適判で求められる基準

新

表 - XII.2.2 建築物省エネ法における性能基準と誘導基準

		エネルギー消費性能基準 (適合義務, 届出, 省エネ基準適合認定表示)		誘導基準 (性能向上計画認定, 容積率特例)	
		建築物省エネ法 施行(2016.4.1) 後に新築された 建築物	建築物省エネ法 施行(2016.4.1) の際に現に存す る建築物	建築物省エネ法 施行(2022.10.1) 後に新築された 建築物	建築物省エネ法 施行(2022.10.1) の際に現に存す る建築物
非住宅	一次エネルギー 基準 (BEI)	1.0	1.1	0.6 又は 0.7	1.0
	外皮基準 (PAL*)	—	—	1.0	—
住宅	一次エネルギー 基準 (BEI)	1.0	1.1	0.8	1.0
	外皮基準・住戸 単位 ( $U_{A, \eta_{AC}}$ )	1.0	—	1.0	—

注) □の部分省エネ適判で求められる基準