



建物の改修等に伴う遵法性リスクについて

～建築基準法特有の考え方から～

藤原 健 Takeshi Fujiwara

不動産リスクソリューション部 建物調査グループ
プロフェッショナル

概要

既往レポート「建物の改修等に伴う遵法性リスクについて～確認申請の要否と専用部のリニューアル～」¹で、副題にある事象に特化して遵法性リスクについて紹介した。本レポートではその第 2 弾として、建築基準法特有の考え方に注目して、改修時に問題となりやすい事象を紹介する。

目次

概要	1
1. 延焼のおそれのある部分	2
1.1 開口部建具の変更	2
1.2 給気口・排気口、換気扇の設置	3
1.3 防火塀の改修	3
2. 2 つ以上の直通階段の設置義務	4
3. 屋外避難階段	5
4. 斜線制限の緩和	6
4.1 セットバック部分の門や塀の改修	6
4.2 セットバック部分の庇（ひさし）の改修・新設	7
5. SOMPO リスクマネジメントの取り組み状況	7
おわりに	8
参考文献	9

¹ 損保ジャパン R M レポート「建物の改修等に伴う遵法性リスクについて～確認申請の要否と専用部のリニューアル～」(2025 年 11 月) ,

<https://image.sompo-rc.co.jp/reports/r279.pdf>

1. 延焼のおそれのある部分

「延焼のおそれのある部分」（以下、「延焼ライン内」とする）とは、隣地や道路から火災が燃え移るリスクが高い、建物の外壁・窓・屋根などの範囲を指す。

具体的には、隣地境界線、道路中心線から、1 階は 3m 以下、2 階以上は 5m 以下の距離にある建築物の部分と定義されている（建築基準法第 2 条第 6 号）。

この延焼ライン内にある窓やドアなどの開口部には、以下のような場合、火災の延焼を防ぐための防火設備等²の設置が義務付けられている（図 1）。

- ① 耐火建築物、準耐火建築物の場合（建築基準法第 2 条第 9 号の 2（ロ）、第 9 号の 3（ロ））
- ② 防火地域／準防火地域内の建築物の場合（建築基準法第 61 条）

都心等の一般的市街地は、概ね防火地域／準防火地域に該当するため、②より防火設備等が求められる。防火地域／準防火地域でなくても、建築基準法第 27 条により耐火建築物等にしなければならない建築物（一定規模以上の特殊建築物）に該当すれば、①より防火設備等が求められる。

建物の新築時には、当然これらの規制に適合した防火設備が採用されている。しかし、改修時にはデザインの変更や新たな設備の設置に伴い、この規定が見過ごされることがある。特に注意が必要な改修例を以下に示す。

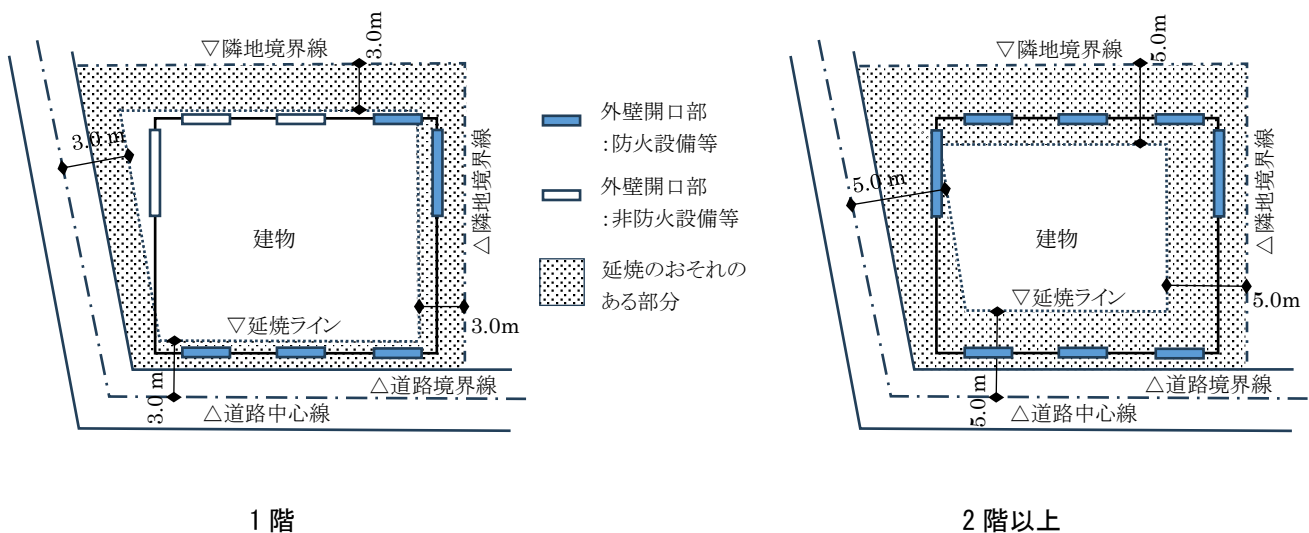


図1 「延焼のおそれのある部分」と防火設備等³

1.1 開口部建具の変更

テナントビル、特に1階の店舗でよく見られるのが、集客効果を狙って道路に面した出入口の建具（ドアや窓）を変更するケースである。店舗内部を効果的に見せるため、開放的なガラス張りのデザインなどが好まれる。

しかし、前面道路が6m未満であると、建物の外壁が延焼ライン内にかかる可能性が高い。その場合、たとえテナント工事であっても、変更後の建具は法令に適合した防火設備等でなければならない（図2）。これは建物全体の安全性に関わるため、建物の所有者・貸主や借主も注意を払うべき点である。

² 火災時の延焼防止や避難経路の確保を目的として設置される「20分以上火災を遮る性能」を持つ設備。例えば、網入りガラスの窓や、厚さ0.8mm以上の鋼製建具などが該当する。

³ 当社作成。

ちなみに 2000 年の建築基準法改正前は、防火設備には「網入りガラス」の建具を使用するのが一般的だったが、同法改正により「性能規定化」が導入され、網がなくても火災に耐えうる性能（耐熱ガラス等）を持った個別認定品などが使用できるようになったため、クリアなファサードが可能となっている。

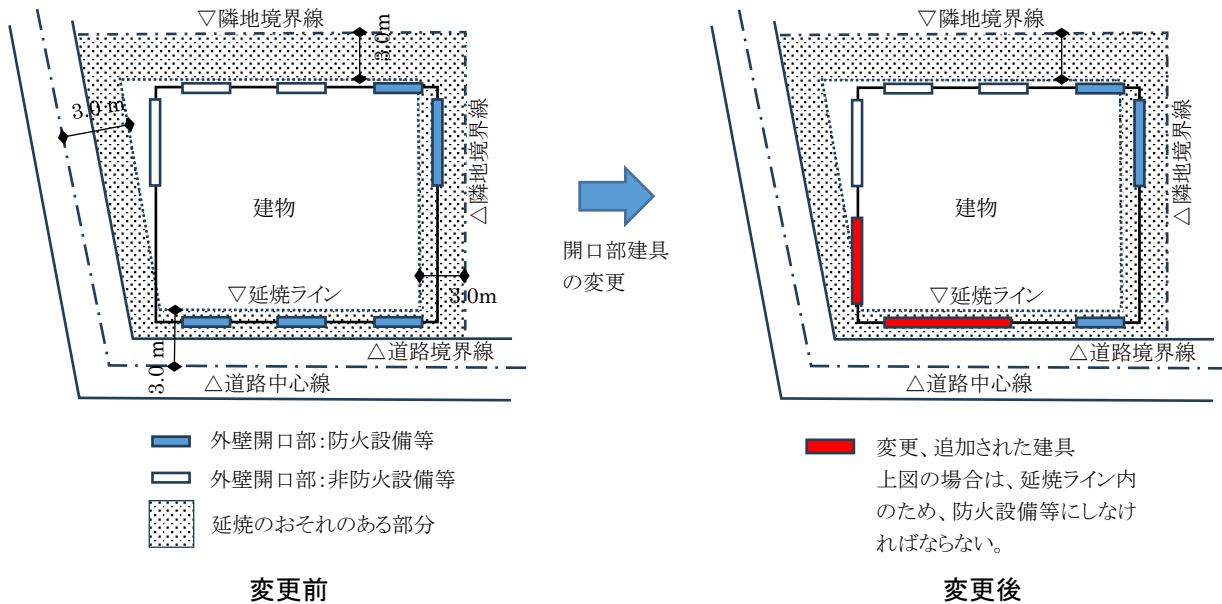


図2 開口部建具の変更:1階平面図⁴

1.2 給気口・排気口、換気扇の設置

給気口・排気口や換気扇なども法令上の「開口部」に該当し、テナントの要望で新たに追加されることがある。これらを延焼ライン内に設置する場合、火災の侵入を防ぐための防火ダンパー（FD：ファイヤダンパー）付き⁵の設備を選定する必要がある。

防火ダンパーは、「特定防火設備」⁶なので、延焼ライン内の開口部に設けても問題はない。また、径の大きさが 100 cm^2 以下（約 110ϕ 以下）でかつ防火覆い⁷があれば、防火ダンパーはなくても「特定防火設備」と位置付けられている。

1.3 防火塀の改修

延焼ライン内にある開口部の防火設備の設置義務は、一定の性能を持つ「防火塀」を設けることで緩和されている場合がある。

防火塀の構造とは、耐火構造、準耐火構造または防火構造であり、一般的な補強コンクリートブロック塀も防火塀とすることができる。ただし、この補強コンクリートブロック塀は何十年も前から用いられている構法であり、耐用年数（約 20～30 年）を過ぎて老朽化している塀は、構造上・防災上の弱点として社会的にも問題視されている。

近年では、このような塀の改修としてより軽量なアルミ製の塀やメッシュフェンスに更新されることがあ

⁴ 当社作成。

⁵ 通常時は開いているダンパーが、管内部の温度ヒューズが 72°C に達すると自動的に閉鎖する。

⁶ 特定防火設備とは、加熱開始から 1 時間の遮炎性能を持つ防火設備のこと。一般的な防火設備（20 分間の遮炎性能）よりも高い性能が求められた設備。

⁷ 防火覆い（ぼうかおおい）とは、火災時に炎がダクトや換気口を通じて建物内部へ侵入したり、隣接する建物へ延焼したりするのを防ぐための金属製厚さ 1.2 mm 以上のカバーやメッシュ。

るが、メッシュフェンスやルーバーフェンス等の空隙があるような塀は防火性能を持たないため、改修によって防火塀としての機能が失われる。その結果、これまで緩和されていた建物の開口部に、新たに防火設備の設置が必要となる（図 3）。

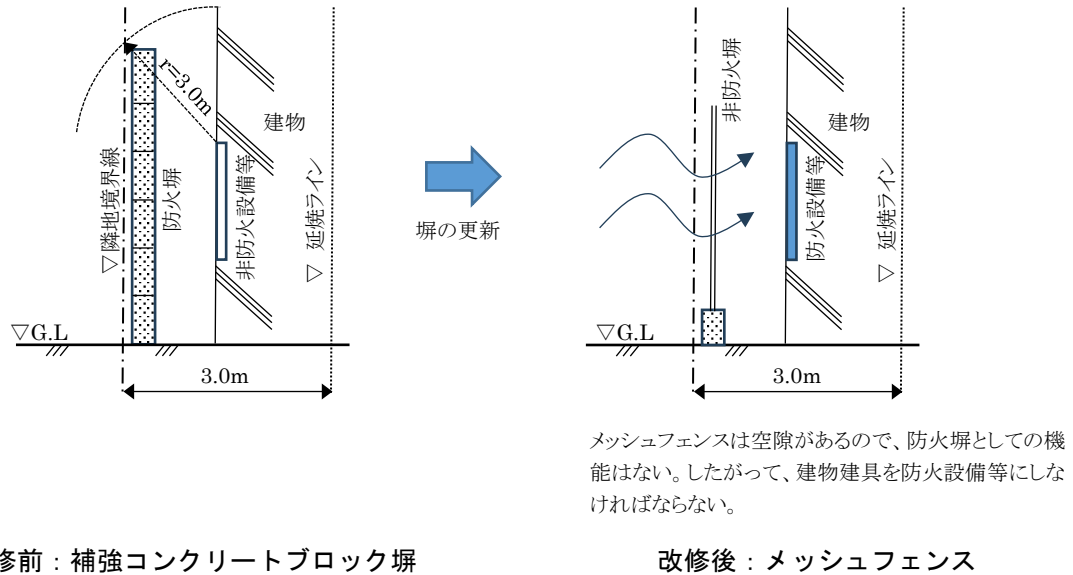


図 3 防火塀の改修⁸

2. 2 つ以上の直通階段の設置義務

建築基準法では、火災などの緊急時に 2 方向への避難経路を確保するために、建物の用途、階数、床面積に応じて、2 つ以上の直通階段（以下、「2 直階段」という）の設置を義務付けている（建築基準法施行令第 121 条）。設置が必要な主なケースは以下である。

- ① 特定の用途（特殊建築物）：劇場、映画館、公会堂、物品販売店舗（1,500 m²超）、キャバレー、病院、診療所（患者収容施設があるもの）、ホテル、共同住宅などで一定の床面積（用途による）を超える場合。
- ② 階数による規定：6 階以上の階に居室⁹がある場合。
- ③ 床面積による規定：5 階以下の階で、その階の居室の床面積の合計が一定（100 m²～400 m²超）を超える場合。

②③は、居室の有無またはその床面積が対象になる。

建設当初は 6 階以上を倉庫（非居室）として利用することで、直通階段を 1 つに抑えて設計されたビルも少なくない。しかし、後にその階を事務所や店舗として貸し出すなど「居室」として利用変更すると、法令違反の状態となり、新たに階段の増設が求められることになる（図 4）。

非居室を居室とする場合の注意点は、前レポート 4.3 章¹⁰でも紹介しているので参照されたいが、階段を 1 つ増やすのは、かなり困難な改修になるので、十分な法的検討が必要である。

⁸ 当社作成。

⁹ 居住、執務、作業、集会、娯楽などの目的で、人が継続的に使用する部屋

¹⁰ 前掲脚注 1 に同じ

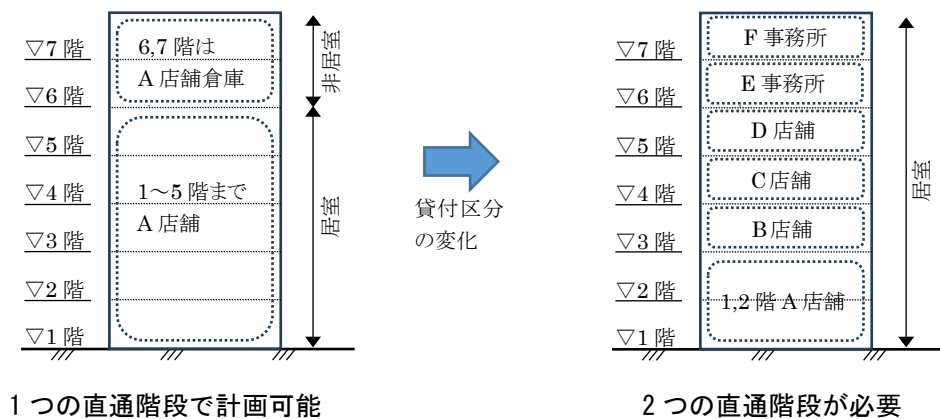


図4 6階以上の居室化¹¹

3. 屋外避難階段

建築基準法における階段は、安全性（避難・通行）に基づき、主に「直通階段」「屋内避難階段」「屋外避難階段」「特別避難階段」の4つに分類される。の中で「屋外避難階段」とは、火災などの緊急時に建物の外を利用して安全に地上へ避難するために設けられる階段であり、その構造や設置基準が厳格に定められている（建築基準法施行令第123条第2項）。

上記条文の中で、改修時に特に注意すべきは、「屋外避難階段から2m以内の範囲に原則開口部を設けてはならない」という規定である（図5）。この開口部には、配管等の小開口も含まれる場合があり、空調機器の冷媒配管や電気配管などを新設する際は、意図せずこの規定に抵触してしまう可能性がある。外壁に開口を設けることについては、本レポート1.2章でも関連事項を説明しているが、こちらはもっと厳しくそもそも設置が認められていない。配管等の開口の可否は、各所管特定行政庁の判断によるので、具体的な案件が出た際は個別相談が望まれる。

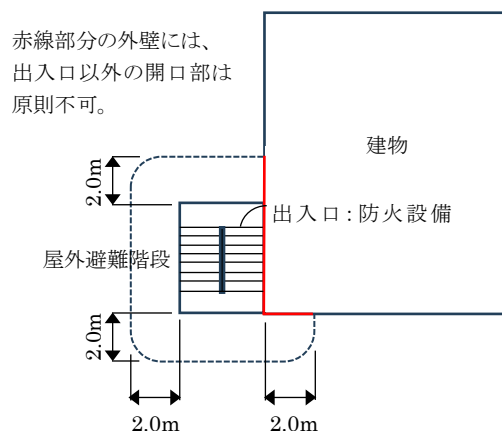


図5 屋外避難階段から2mの範囲（平面図）¹²

¹¹ 当社作成。

¹² 当社作成。

4. 斜線制限の緩和

建築基準法で定める斜線制限（道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限など）とは、道路や隣地の「日照」「通風」「採光」を確保するために、建物の高さを規制するルールである。具体的には、隣地境界線もしくは道路境界線（道路の反対側の境界線）から一定の角度（指定勾配）で引き上げられた「架空の斜めの線（斜線）」の内側に建物を収めなければならない。

基本的には建物の高さを変える改修はあまりないのだが、斜線制限の緩和条件を満たすことでクリアしているケースも多々あり、改修によって緩和の前提条件が崩れてしまうことがある。ここでは、門・塀と庇（ひさし）に関わる緩和条件について紹介する（図 6、図 7）。

4.1 セットバック部分の門や塀の改修

道路斜線制限におけるセットバック（後退距離）による緩和とは、建物を道路境界線から後退させて建てる際、後退距離と同じ分だけ、道路の反対側の境界線が外側にあるものとみなして、斜線制限を緩和できる。その際に、本来はセットバック部分に建物や構造物（門、塀を含む）があるとその構造物から道路境界線までが後退距離となるのだが、以下の条件を満たす門や塀は「建物がないもの」とみなして後退距離を決めることができるというルールである。

- ・高さ 1.2m 以下：構造を問わず、後退距離の算定から除外

- ・高さ 1.2～2.0m 以下：1.2m を超える部分が「網状（フェンス等）」など、開放性のある構造であれば除外

門や塀を改修する際に、上記の斜線制限の緩和条件の一つとなっていると、そこから逸脱する門や塀（例えば 1.2m を超える部分がアルミパネルなどの開放性のないもの）になると、後退距離が小さくなり斜線制限に抵触する可能性がある（図 6）。建物の高さを変えることは非現実的なので、門・塀の改修でもその建物がどういう高さ制限・緩和条件の元に建てられているか認識することが重要である。

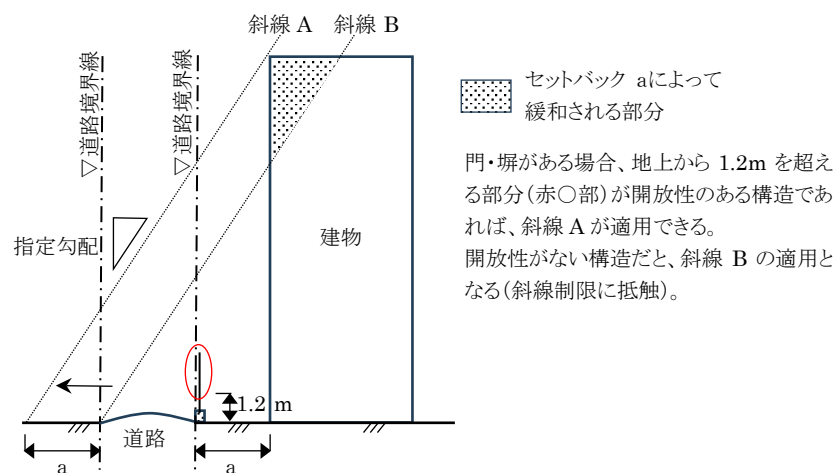


図 6 セットバック部に門・塀がある場合¹³

¹³ 当社作成。

4.2 セットバック部分の庇（ひさし）の改修・新設

4.1 と同様に、通常庇があると後退距離は道路境界線から庇の先端までとなるが、以下の条件を満たす庇は「庇がないもの」とみなして道路境界線から建物外壁までが後退距離となる緩和である（図 7）。

- ・庇高さ 5.0m 以下
- ・庇幅（長さ）：庇のある前面敷地間口の 1/5 以下
- ・道路境界線から庇先端までの距離 1.0m 以上

庇は、簡単な構造のため後で設置することも多い部位である。ただし、庇は建築物の一部なので、建築基準法の対象となる。上記の斜線制限の緩和条件のほかにも、建築面積に含まれるか否か、確認申請の要否、避難経路の確保、その不燃性能や構造性能なども検討しなければならない部位である。また、オーニングと呼ばれる可動式の庇についての取り扱いは、所管特定行政庁によって異なるので、個別相談が必要である。

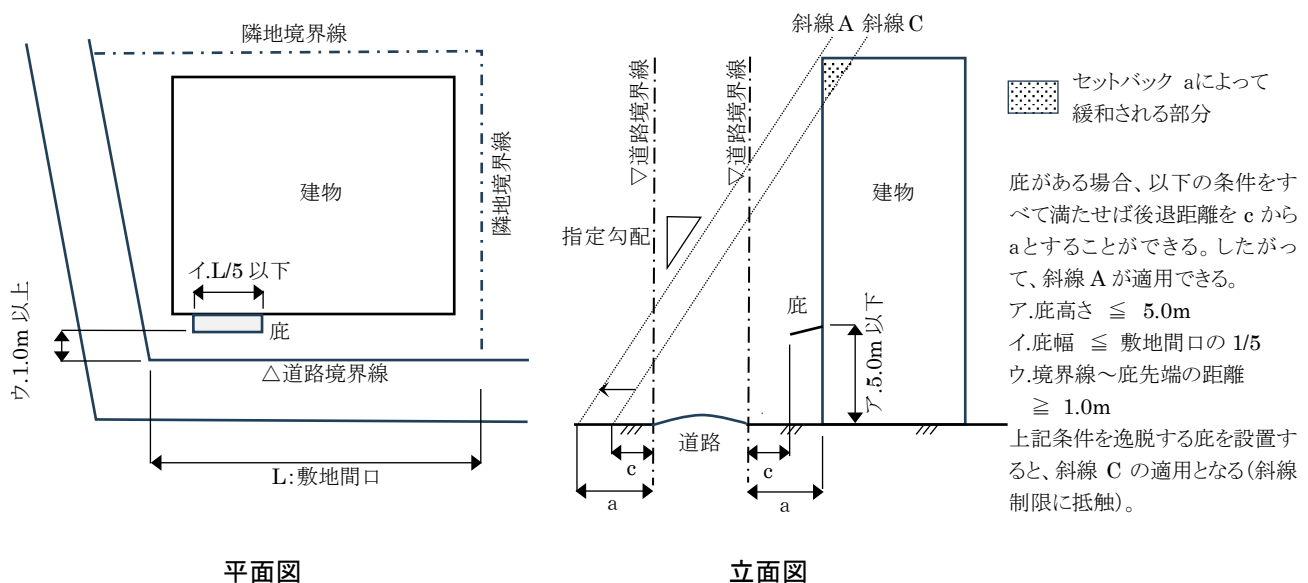


図 7 セットバック部に庇がある場合¹⁴

5. SOMPO リスクマネジメントの取り組み状況

SOMPO リスクマネジメントでは、J-REIT を含む証券化対象不動産について、2004 年からエンジニアリング・レポートの作成業務（建物状況調査、地震 PML 評価、土壌汚染リスク評価、建物環境リスク評価）を実施し、近年では不動産鑑定評価業務も実施している¹⁵。遵法性調査もその中の一つとして継続して行っており、20 年以上にわたる知見やデータが集積されている。

それらのリソースを活かして、2025 年 11 月に「あんしん改修サポート：コンプラチェック便」¹⁶という名

¹⁴ 当社作成。

¹⁵ 損保ジャパン RM レポート「不動産デューデリジェンスにおけるリスク評価」（2024 年 12 月）

<https://image.sompo-rc.co.jp/reports/r263.pdf>

¹⁶ SOMPO リスクマネジメントサービスメニュー「あんしん改修サポート：コンプラチェック便～建物改修時の遵法性チェック・サブスクサービス～」(2025 年 11 月)

<https://www.sompo-rc.co.jp/services/view/516>

称で遵法性チェックサービスをリリースした。これは、建物ポートフォリオ群に対する改修時の遵法性チェックをサブスク・サービスの形態で提供するものである。従来から限定的に行ってきたサービスを通常商品化している。

おわりに

本レポートでは、建築基準法特有の考え方に起因する改修時の問題点についていくつか紹介した。

建物は、建物敷地はもちろん、門・塀や庇などという軽微な部位まで含めて、さまざまな法規制や緩和条件が複雑に絡み合いながら成り立っている。一方、建物の寿命の中で、社会的・経済的・物理的な各側面から改修等を繰り返さなければならないのも事実である。

本来であれば、設計時の設計条件や方針が、所有者や建物関係者に永続的に引き継がれるのが理想であるが、所有者も変わり、法規制も改正を重ね、建物の用途や使い方も変化するという近年の著しい社会変化の中では不可能に近い。また、設計図を見ても、設計条件が網羅されていないこともある。ただ、「引き継がれなかった」「知らなかった」では済まされないのが遵法性確保の難しさでもある。それに対する解の一つとして、前レポート¹⁷でも言及しているが、いかなる改修等においても信頼できる建築士の設計のもとでの改修や、所管行政・専門家のアドバイスやコンサルティングを積極的に活用することが遵法性確保の確実な一歩となる。

¹⁷ 前掲脚注 1 に同じ

参考文献

日本建築行政会議（編集）「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022 年版」

日本建築行政会議（編集）「建築物の防火避難規定の解説 2025」

公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）（編集・発行）「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2019 年版）」

一般財団法人日本建築センター（編集・発行）「既存建築物の法適合調査ガイドー円滑な改修のための AtoZー」（2024 年 5 月 17 日）

一般社団法人東京建築士会（発行）「東京都建築安全条例とその解説」改訂 37 版

執筆者紹介

藤原 健 Takeshi Fujiwara

不動産リスクソリューション部 建物調査グループ

プロフェッショナル

技術士（建設部門）／一級建築士

専門は建築一般

SOMPO リスクマネジメントについて

SOMPO リスクマネジメント株式会社は、損害保険ジャパン株式会社を中核とする SOMPO ホールディングスのグループ会社です。「リスクマネジメント事業」「サイバーセキュリティ事業」を展開し、全社的なリスクマネジメント（ERM）、事業継続（BCM・BCP）、サイバー攻撃対策などのソリューション・サービスを提供しています。

本レポートに関するお問い合わせ先

SOMPO リスクマネジメント株式会社

マーケティング戦略部 広報担当

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル

TEL : 03-3349-3500