

## ▶【法改正Q & A】建蔽率制限の緩和拡大について～法53条～

建蔽率規制合理化や、既存ストック活用促進、木材活用を後押しする「建築基準法の一部を改正する法律」が2019年6月25日から施行されました。

本号では、防火地域・準防火地域における建蔽率制限の緩和拡大（法第53条第3項）についてご紹介します。

改正前	耐火建築物	準耐火建築物
防火地域※	10%緩和	
準防火地域		

↓

改正後	耐火建築物 延焼防止建築物	準耐火建築物 準延焼防止建築物
防火地域※	10%緩和	
準防火地域	10%緩和	10%緩和

火災に強い建物に建て替えを促進するために、建蔽率緩和対象が拡大されたよ。



※指定建蔽率80%の地域は、別規定により建蔽率規制の対象外（100%）となる。



準防火地域内の準耐火建築物（イ準耐 or ロ準耐）も緩和対象になるんだね！  
「延焼防止建築物」や「準延焼防止建築物」って確認申請書第4面【7】欄にも新しく追加されているけど、どんな建築物なの？

延焼・準延焼防止建築物	概要	政令・告示
<b>延焼防止建築物</b> (耐火建築物と同等性能)	地階を除く階数3以下 延べ面積3000㎡以下（戸建住宅は200㎡以下） セットバックに応じた開口部制限 スプリンクラー等の自動消火設備設置（戸建て住宅は除く） 倉庫・車庫は除く ※その他用途別の基準あり	(新) 令 136 条の 2 第 1 号口 (新) 告示 194 号第 2
<b>準延焼防止建築物</b> (準耐火建築物と同等性能)	(旧) 令 136 条の 2【地階を除く階数が 3 である建築物の技術的基準】で規定する建築物	(新) 令 136 条の 2 第 2 号口 (新) 告示 194 号第 4

▶改正条文は国交省 HP に掲載

建築基準法の一部を改正する法律について



## ▶【東京ゼロエミ住宅認証業務】を開始しました！（10/1～）

東京都環境基本計画で掲げた2030年までの家庭部門におけるエネルギー消費量削減目標を達成するため、都内の住宅が置かれている環境を考慮して、東京都が独自に定めた省エネ性能について評価・表示を行う制度です。

- ◆対象 東京都内に建築される**新築住宅**（床面積の合計が2,000m<sup>2</sup>未満は**助成金対象**）
- ◆当社業務内容 設計確認審査と工事完了検査
- ◆当社業務対応支店 本社（住宅評価部）,東京,立川,さいたま,千葉,横浜,厚木,名古屋,大阪
- ◆関連基準との比較（下表）

東京都 6地域	東京ゼロエミ	省エネ基準	BELS (ZEH)
外皮平均熱貫流率 U <sub>av</sub> 値 [ (W/m <sup>2</sup> ・K) ]	0.70以下	0.87以下	0.60以下
一次エネルギー 消費量削減	30%程度以上（木造） 25%程度以上（木造以外） （太陽光エネ除く）	0%以上 （BE1.0以下）	20%以上 （再生エネ除く）
太陽光発電システム	設置が望ましい	—	ZEH区分による
窓の熱貫流率	2.33以下	—	—
その他設備…	設備性能規定あり	—	—

※制度の詳細は [【東京都環境局】HP](#)に掲載されています→



## ▶改正建築物省エネ法に関する説明会情報【国土交通省主催】

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（改正建築物省エネ法）」が、令和元年5月17日に公布されました。改正法の詳細な説明会として、住宅・建築物の事業に携わる方々向けに、建築物の規模別の説明会が開催されます。

### [説明会の内容]

1. 改正法に盛り込まれた各措置の内容とポイント
2. 省エネ基準や省エネ計算方法について  
（新たに整備予定の簡易な計算方法のポイント等）

お申込は国土交通省HPから▼

[改正建築物省エネ法の  
詳細説明会](#)



## 創立記念日（11月11日）休業のお知らせ

誠に勝手ではございますが、**2019年11月11日(月)**は弊社創立記念日のため、休業とさせていただきます。  
ご不便をお掛け致しますが、何卒ご了承のほどよろしくお願い申し上げます。



おかげさまで  
日本ERIは創立20周年  
を迎えます。

evaluation, rating, inspection



日本ERI株式会社

日本 ERI 株式会社

東京都港区赤坂 8-10-24 住友不動産青山ビル南館 3階

TEL 03-5775-2401（確認）03-5775-2402（評価）03-5775-2415（省エネ）

