

滋賀県建築基準条例の一部改正について

1. 改正内容

建築基準法施行令の一部を改正する政令（令和7年政令第310号）による建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の一部改正を踏まえて既存不適格建築物に関する制限の合理化等に必要な規定の整理を行うため、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。

2. 改正の経緯

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の一部改正を踏まえて、条例の見直しを行うもの。

3. 改正の概要

（1）法の改正概要

- ・建築物における木材利用の促進等を図る観点から、防火・避難関係規定等を見直す法改正が行われ、改正内容のうち、既存建築物への制限の緩和として、建築物の大規模の修繕または大規模の模様替を行う際の現行基準適合義務の緩和規定が追加された。

（2）条例の改正概要

- ・法令改正により既存不適格建築物の緩和規定が追加されたことを踏まえて、条例による既存不適格建築物における緩和規定を見直し、一定の範囲内で、条例においても緩和規定を追加する。（第36条の3 第2項、第3項、第8項）
- ・緩和については法令で定める一定の範囲を準用することとした。
- ・条項移動等に伴い、所要の規定の整理を行うもの。（第36条の3 第5項他）

4. 施行日その他

（1）施行日

- ・改正条例案は令和7年11月議会に上程、公布日施行予定
- ・建築基準法施行令改正：令和7年9月3日公布、令和7年11月1日施行

（2）その他

- ・併せて滋賀県使用料および手数料条例について項ずれの対応を行う。
- ・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。

○条例改正の内容

改正条項	改正内容
第 36 条の 3 (既存建築物に対する制限の緩和)	
第 2 項および第 3 項	(新設) ・ 第 2 条 (崖に近接する建築物) にかかる既存不適格建築物について、一定規模の増築、改築および大規模の修繕または大規模の模様替を行う場合の緩和規定を追加。
第 4 項から第 7 項	(新設項による項ずれ) ・ 建築基準法施行令の項ずれに対応する改正 (第 5 項)
第 8 項	(新設) ・ 第 2 項および第 3 項において適用する範囲について建築基準法と同等の扱いを規定。(構造上分離された建築物の扱い)
第 9 項、第 10 項	(新設項による項ずれ)

【国の動き】

●令和7年4月より、木造2階建ておよび木造平屋建て（200㎡超）の建築物について、「大規模の修繕」または「大規模の模様替」を実施する場合に確認申請が必要となった。

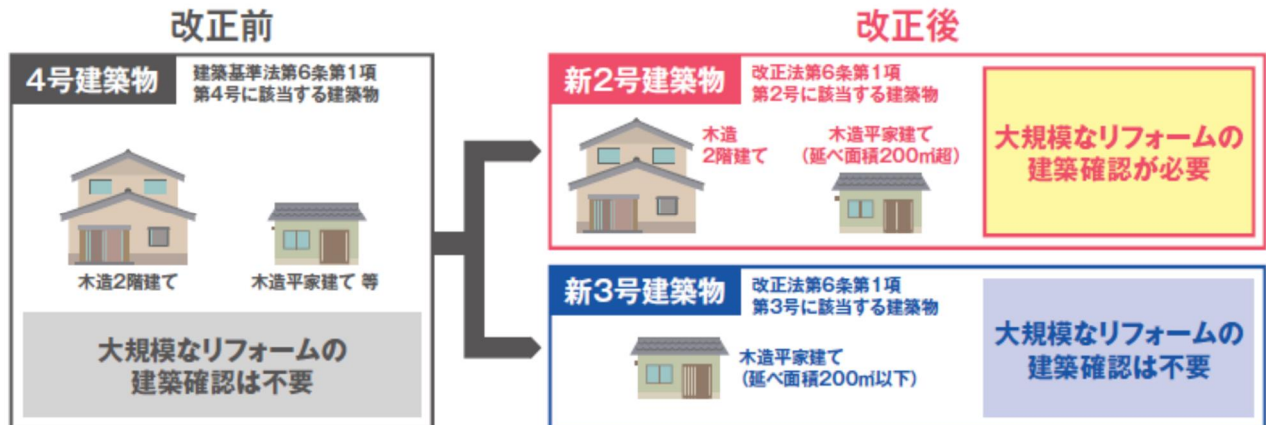
※大規模の修繕・・・建築物の主要構造部について行う過半の修繕（従前と同じ材料でやり直すこと）

大規模の模様替・・・

//

（従前と別の材料でやり直すこと）

〔例として、屋根の葺替、外壁の張替、階段の架け替え等（いずれもそれらの過半となるもの）でありクロス貼替などの内装改修は該当しない。〕



●令和7年9月に木材利用の促進等（既存ストックの活用）を図るため、大規模の修繕・模様替について、既存不適格建築物に対する緩和規定を追加する建築基準法施行令の一部改正が公布された。

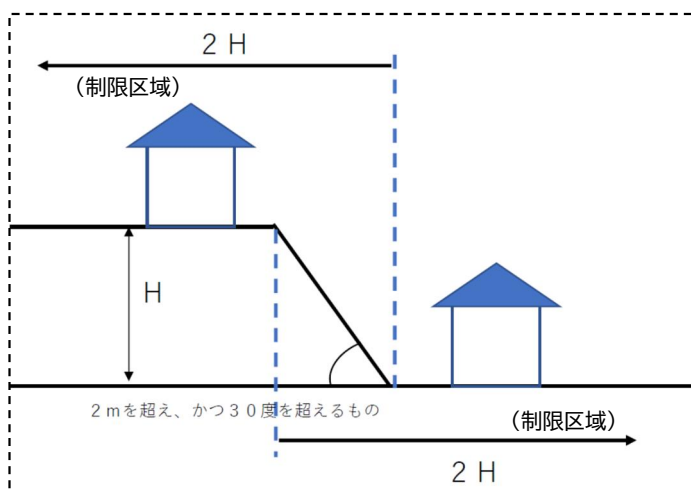
【県の対応】

●建築基準法施行令において大規模な修繕・模様替の緩和規定が追加されたことを踏まえて、滋賀県建築基準条例について内容を見直したところ、第2条（崖に近接する建築物）について、既存不適格建築物の緩和規定がないことから、滋賀県建築基準条例を一部改正し、緩和規定を追加する。（第36条の3 第2項、第3項、第8項を追加）

●緩和の考え方は法の定める一定の範囲（構造耐力上の危険性が增大しないもの等）を準用する。

●これにより、条例においても建築確認申請を要する大規模の修繕・模様替を実施する際に、円滑に実施することができる。

<滋賀県建築条例 第2条にかかる制限区域>



滋賀県建築基準条例第2条で制限する区域は、崖（2mを超え、30度を超えるもの）の高さから2倍の距離の範囲となる区域

令和 7 年 8 月 29 日
住宅局 建築指導課
参事官（建築企画担当）付

建築物に係る防火関係規制の見直し等について ～「建築基準法施行令の一部を改正する政令」を閣議決定～

建築物における木材利用の促進等を図るため、建築物の防火・避難関係規制等を見直す「建築基準法施行令の一部を改正する政令」が、本日（8月29日）、閣議決定されました。

1. 背景

2050年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す我が国の目標達成に向け、温室効果ガスの吸収効果や貯蔵効果を有する木材の建築物での利用を促進するため、技術的知見の蓄積に応じて、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築規制の見直しを順次行っているところです。今般、内装制限、排煙口の設置、防煙壁の設置義務等、防火関係規制等について、所要の見直しを行います。

2. 政令の概要

（1）防火区画等に係る室内の内装制限の見直し

建築物の防火区画等について、室内の内装の仕上げ及び下地を不燃材料又は準不燃材料で造ることを求めているところ、これに準ずる措置（※）が講じられたものについても認めることとします。

（※）具体的な措置は別途告示で規定

（2）小屋裏隔壁に係る制限の緩和

小屋組が木造である建築面積が300㎡を超える建築物のうち、避難上及び防火上支障がないものとして一定の基準（※）に適合する建築物については、小屋裏への隔壁の設置等を不要とすることとします。

（※）具体的な基準は別途告示で規定

（3）無窓居室の判定基準の見直し

無窓居室に該当する居室の基準となる排煙口の面積について、一律に規定するのではなく、排煙口及び給気口の設置位置及び性能に応じた面積（※）とすること等とします。

（※）具体的な面積の算定方法は別途告示で規定

（4）防煙壁として扱うことのできる対象の拡大

防煙壁として扱うことができる構造として、準耐火構造（その下端から床面までの距離が一定以上であるものに限る。）を追加するとともに、天井面から50cm以上下方に突出したはり（梁）を防煙壁として扱うことが可能であることを明確化することとします。

（5）自然排煙口に係る建築材料規制の緩和

排煙設備の排煙口のうち、排煙機を設けない自然排煙口については不燃材料で造ることを要しないこととします。

（6）避難及び消火上必要な敷地内の通路の見直し

大規模な木造建築物等に係る敷地内の通路等について、道路に面する部分の他、避難及び消火上支障がない部分の周囲には通路の設置を不要とすることができることとします。

（※）具体的な部分は別途告示で規定

（7）既存の建築物への制限の緩和

建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の現行基準適合義務の緩和措置に屋根、外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定を追加することとします。

（8）建築基準法の規制対象とするエレベーター、小荷物専用昇降機の範囲の見直し

労働安全衛生法で規制を受けている事業場に設置される簡易リフトについて、建築基準法におけるエレベーター、小荷物専用昇降機に係る規制の対象外とします。

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

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) 既存不適格建築物について、一定の範囲内で増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替をする場合においては、崖に近接する建築物に対する制限に係る規定を適用しないこととします。（第36条の3 関係）

(2) その他

ア この条例は、公布の日から施行することとします。

イ この条例の施行に関し必要な経過措置を定めることとします。

ウ 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36条の2 省略 (既存建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第36条の3 省略 (新設)</p>	<p>第1条～第36条の2 省略 (既存建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第36条の3 省略</p> <p><u>2 法第3条第2項の規定により第2条第1項の規定の適用を受けない建築物（第8項の規定により第2条第1項の規定の適用を受けない部分を除く。次項において同じ。）について増築または改築に係る部分の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2条第1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（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）を超えない範囲内において増築または改築をする場合（当該増築または改築後の建築物の構造方法が次に掲げる基準に適合する場合に限る。）においては、法第3条第3項（第3号および第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、第2条第1項の規定は、適用しない。</u></p> <p><u>（1）増築または改築に係る部分が第2条第1項の規定に適合すること。</u></p> <p><u>（2）増築または改築に係る部分以外の部分の構造耐力上の危険性が増大しないこと。</u></p> <p><u>3 法第3条第2項の規定により第2条第1項の規定の適用を受けない</u></p>

- 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)・(2) 省略
- 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

建築物について当該建築物における当該建築物の構造耐力上の危険性を増大させない大規模の修繕または大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、第2条第1項の規定は、適用しない。

- 4 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、法第3条第3項の規定にかかわらず、第3条の規定は、適用しない。
- 5 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11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、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- 6 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（次項から第9項までにおいて「増築等」という。）をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- (1)・(2) 省略
- 7 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項各号のいず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。

（イ） 省略

イ 省略

(2) 省略

(新設)

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

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、法第3条第3項の規定にかかわらず、第33条第2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項各号のいずれかに掲げる建築物の部分（第9項において「独立部分」という。）となるものであること。

（イ） 省略

イ 省略

(2) 省略

8 法第3条第2項の規定により第2条第1項の規定の適用を受けない建築物であつて、政令第36条の4に規定する建築物の部分（以下この項において「特定部分」という。）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、法第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築等をする特定部分以外の特定部分に対しては、第2条第1項の規定は、適用しない。

9 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

<p>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。</p> <p><u>7</u> 省略</p> <p>第36条の4～第36条の6 省略</p> <p>(罰則)</p> <p>第37条 省略</p> <p>2 省略</p> <p>3 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人の業務に関して前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人または人に対して当該各項の刑を科する。<u>ただし、法人または人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するためその業務に対し、相当の注意または監督が尽くされたことの証明があつたときは、その法人または人については、この限りでない。</u></p> <p>付則 省略</p>	<p>する独立部分以外の独立部分に対しては、<u>法第3条第3項の規定にかかわらず</u>、これらの規定は、適用しない。</p> <p><u>10</u> 省略</p> <p>第36条の4～第36条の6 省略</p> <p>(罰則)</p> <p>第37条 省略</p> <p>2 省略</p> <p>3 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人の業務に関して前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人または人に対して当該各項の刑を科する。</p> <p>付則 省略</p>
---	---