

建築法規

大規模閉鎖店舗のリニューアルにおいては、建築基準法の他に様々な法令への対応が求められる。特に、築年数の多い既存建築物の場合には、建築された時点以降の法改正への適合が求められる部分が多く注意が必要である。

ここでは、建築関連法規・条例の全体像に触れた上で、建築基準法や消防法の概要、特に、商業施設に関連する内容を中心に整理する。建築基準法では、平成12年に性能的基準が導入されたことから、「避難検証法」についても触れている。その上で、既存遡及など、リニューアルにおける建築基準法上の留意点について整理する。また、既存建築物の耐震性の確保について所有者の努力義務を規定した「耐震改修促進法」についても述べる。

建築法規

1. 建築関連法規・条例の整理

(1) 建築基準法の関連規定

商業施設の建設や大規模閉鎖店舗再生においては、建築基準法の他にさまざまな法令への対応が求められる。そこで、まず商業施設全般に係る主な法令について図表 - 1 に整理する。

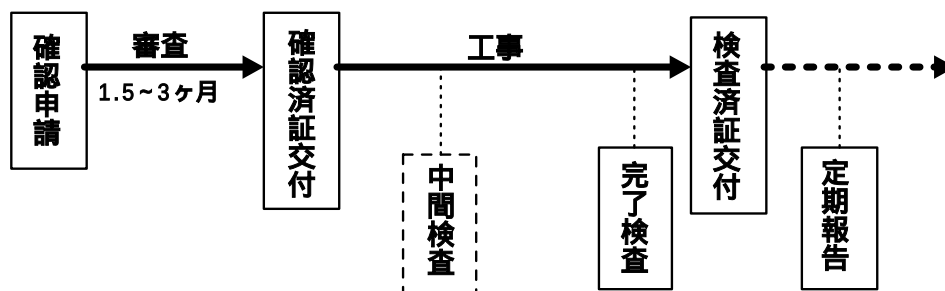
図表 - 1 商業施設に関係する主な法令

分類	法令名	内 容
建築基準関係規定	消防法	火災等の災害による被害を軽減するための、消防用設備の設置・維持管理や、消火・避難などの訓練に関する規定。
	屋外広告物法	美観風致の維持及び公衆に対する危害を防止する目的があり、条例において禁止区域や広告物の面積などの規制がある。
	駐車場法	一般公共の用に供される、路面外に設置された車室面積の合計が500㎡を超える駐車場に関する規定。
	都市計画法	市街化区域・市街化調整区域の線引き、用途地域等の地域・地区の色塗り、都市施設及び開発許可などの規定があり、建築基準法の上位法として重要な法律。
関連法	大規模小売店舗立地法	売場面積 1,000㎡が対象。駐車場、駐輪場、荷さばき施設、廃棄物等の保管施設などの施設及びその運営方法に関して配慮すべき事項が定められている。
	ハートビル法	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる建築物の建築の促進を目的とする。延べ面積 2,000㎡の新築・増改築・用途変更が対象。商業施設は特別特定建築物に該当するので利用円滑化基準に適合する義務がある。
	興行場法	映画館等が入った複合商業施設の場合、営業許可が必要となる。また、条例により便所や喫煙所等に関する規制がある。
条例・要綱等	建築基準条例	建築基準法の規定以外に、用途や規模により集団規定や単体規定の強化を図った規定。
	火災予防条例	火を使用する設備の位置・構造・管理の基準、指定数量未満の危険物等の貯蔵・取り扱い基準、消防設備の技術基準の付加。
	福祉のまちづくり条例	ハートビル法での規制対象外の施設も対象。高齢者や身体障害者の施設利用の円滑化を目的に定められた規定。
	景観条例	地形、自然、まち並み、歴史性等に配慮して周辺地域との調和を事業計画の段階から考え、優れた景観を保全・創出するための規定。
	駐車場条例	地域特性や建物用途・規模により、発生交通量を考慮して定められた駐車台数を確保するために設けられた規定。
	駐輪に関する条例	放置自転車無くすため、一定規模以上の施設を新築、増築、用途変更をする際に、用途毎に定められた設置基準に従って駐輪場を設ける規定。

(2)建築基準法における手続きの概要

建築基準法では、商業施設に限らず、建築物の企画、設計、工事を経て竣工、その後の管理において図表 - 2 の手続きが必要となる。

図表 - 2 建築基準法における手続きの流れ



* 中間検査は特定行政庁（建築主事（建築確認を行なう地方公務員）を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう）によっては実施しないところもある

* 定期報告の必要な建築物は、地方公共団体の施行細則で定められている

2 . 建築基準法の概要

(1)建築基準法の規定概要

建築基準法は、周辺環境に対する影響を考慮する集団規定と、建物自体の構造に関する単体規定の2つに分類できる。以下その代表的規定概要を図表 - 3 に整理する。

図表 - 3 建築基準法の規定の概要

集団規定	用途地域	用途規制	用途地域ごとに、建設できる用途や規模が定められている。
	道路との関係	接道	2 m以上の接道が必要。条例で用途や規模により、厳しい条件が付加される場合がある。
		道路内建築物	道路を挟んで上空通路等を設ける場合は、許可が必要。
	規模・形態制限	建蔽率・容積率	敷地面積に対する建築面積、延べ面積の割合を建蔽率、容積率といい、規制値がある。
		斜線制限	道路斜線、隣地斜線、北側斜線による建築物の高さ制限。
		日影規制	建物が周囲に落とす日影時間の規制。敷地境界からの距離で規制時間が定められている。
		総合設計	公開空地を設け周辺環境へ貢献することで、容積率や斜線制限の緩和が許可される。
	構造制限	防火地域	防火地域、準防火地域がある。ここに建設する建築物は、規模によって耐火要求がある。
単体規定	防火	耐火要求	用途や施設規模、階数によって、耐火建築物あるいは準耐火建築物が要求される。
		防火区画	面積区画、竪穴区画など、平面的かつ断面的な火災拡大を防ぐ区画を設ける。
	避難施設等	廊下・階段	蹴上げ、踏み面といった階段寸法や、廊下巾、階段への歩行距離などの規定がある。また、階段には階数により避難階段、特別避難階段の設置義務がある。
		排煙設備	500 m ² 以内毎に防煙区画をし、火災時に煙やガスを屋外へ排出できる設備を設ける。
		非常用進入口	3 階以上 31m以下の部分に、消防隊が進入可能な開口部を設ける。

(2)商業施設に関する建築基準法の規定概要

以上建築物全般に関わる規定だが、次に商業施設において注意すべき規定を図表 - 4 に示す。ポイントは、避難施設関連の規定が他の用途と比べて強化されている点である。

例えば、他の用途では5階以上に通じる階段は避難階段としなければならないが、商業施設では3階以上に通じる階段は避難階段、5階以上に通じる1以上の階段は特別避難階段にしなければならない。また、屋上広場は商業施設特有の避難施設である。

その他、飲食店や映画館などがある複合商業施設の場合は、食品衛生法や興行場法による規制を受けることになる。

図表 - 4 商業施設に関する建築基準法の規定

用途地域	工業専用地域では建設できない。第2種住居地域から工業地域では、床面積に関係なく建設できる。その他の地域では、床面積や階に制限がある。
市街化調整区域	日常生活に必要な小規模な小売業・修理業などは許可により建設が可能。
接道	条例によっては、規模により6m以上の道路に接道しなければならない等の規定がある。また、接道長さについても規定がある。
避難階段 特別避難階段	1500㎡を超え3階以上に売場がある場合は以下の通り。 ・2以上の避難階段を設置 ・5階以上に売場がある場合は1以上の特別避難階段を設置 ・15階以上に売場がある場合はすべての階段を特別避難階段とする
階段幅 / 出入口巾	1500㎡を超え3階以上に売場がある場合は以下の通り。 ・避難階段、特別避難階段の巾の合計は、直上階以上の最大の階の床面積100㎡につき60cm以上(ただし3層までの店舗のみに使用する階段巾は1.5倍あるものとみなされる) ・階段への出入口巾の合計は、階の床面積100㎡につき、地上では27cm、地下では36cm以上とする(ただし3層までの店舗のみに使用する階段への出入口巾は1.5倍あるものとみなされる) ・屋外への出口の巾の合計は、床面積が最大の階における床面積100㎡につき60cm以上
屋上広場	5階以上の階に売場を設ける場合、屋上に避難に有効な広場を設けなければならない。
前面空地	条例によっては、主要な出入口の前面に、寄り付き又は空地(間口の2倍、奥行5m、高さ3.5m以上など)の義務がある。

注) 特別避難階段：附室(煙を避難階段室まで侵入させないために設けられている避難階段室の前室)付き避難階段

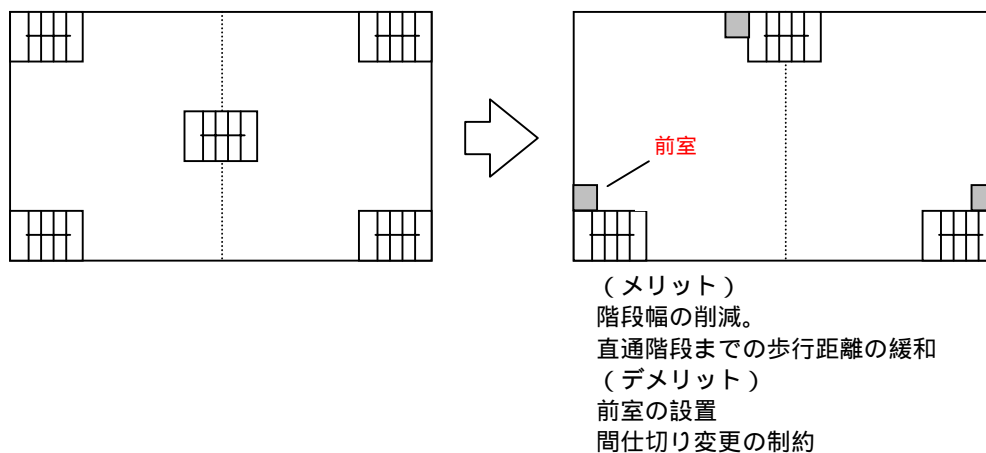
(3)避難検証法について

概要

2000年6月に施行された建築基準法に性能的基準が導入された。これにより、避難安全性能を検証することによって、防火区画関係の基準と避難施設に関する基準の一部が適用除外される。また、直通階段までの歩行距離や物販店舗に要求される階段幅・出口幅などの基準を適用除外とできるため、売場面積の拡大が可能となる。

最近の事例では、商業床の高効率化、コストコントロール目的で避難検証法による設計を行う例が増えている。売場面積の拡大に直結する避難施設等の緩和項目に対するデベロッパーの関心・要求には強いものがあり、大小限らず商業施設への避難検証法の適用は今後も増加すると思われる。

図表 - 5 避難安全性能の検証を行った場合の店舗計画例



避難安全検証法による計画

性能的基準の導入により、現在は以下の3通りの方法で計画を行うことができる。

)仕様の基準による計画(ルートA)

従来の仕様規定のまま設計する。

(メリットとデメリット)

- ・従来同様、法令の但し書きや告示による緩和を受けることができるが、それ以外に避難施設等の緩和は無い。
- ・確認申請後の間仕切り等変更については特段の制約はなく、自由に変更が可能である。

)告示に規定される検証方法によって避難安全性能を検証する(ルートB)

計画する建物が必要な避難安全性能を有することについて、建築基準法告示に定められた方法で検証する。

階からの避難についてのみ検証する「階避難安全検証法」と建築物の全体の避難について検証する「全館避難安全検証法」がある。

適用除外とできる規定は、検証する避難安全性能が、階か、全館か、で異なる。検証を行うことで適用除外となる規定を図表 - 6 に整理する。

階避難安全検証法は建築基準法施行令第 129 条の 2、その計算方法は平成 12 年建設省告示第 1441 号による。全館避難安全検証法は建築基準法施行令第 129 条の 2 の 2、その計算方法は平成 12 年建設省告示第 1442 号による。

(メリットとデメリット)

- ・検証法により安全性能を満たせば、避難施設等に関する規定の一部を適用除外できる。
- ・建築主事による確認申請の審査のみで基準の適用除外が可能となる。
- ・排煙設備については告示による適用除外が受けられなくなる。
- ・確認申請後に間仕切り等の変更が発生した場合は、改めて安全性能の検証が必要となる。

図表 - 6 検証を行うことで適用除外となる規定

	条	項	内容	検証を行うことで適用除外となる規定	
				階	全館
防火区画	112	5～7	高層面積区画	-	○
		9	竪穴区画	-	○
		12・13	異種用途区画	-	○
避難施設	119		廊下の幅員	○	○
	120		歩行距離	○	○
	123	1	一・六号	-	○
		2	二号	-	○
		3	一号	○	○
			二号	-	
			九号	○(*1)	
			十一号	○	
	124	1	一号 (階段の幅)	-	○
			二号 (出入口の幅)	○	
	125	1	避難階における歩行距離	-	○
		3	物品販売業を営む店舗の出入口の幅	-	○
排煙設備	126 の 2・3		排煙設備の設置・構造	○	○
内装制限	129		内装制限	○(*2)	○(*2)
○：検証を行うことにより適用が除外されるものを示す。 *1 屋内からバルコニー又は付室に通ずる出入口に限る。 *2 調理室、車庫、階段については検証を行っても適用除外とならない。					

)避難安全性能について国土交通大臣の認定を受ける(ルートC)

告示に定められた以外の方法で避難安全性能を有することを検証する。

告示に示された検証法よりも高度な手法を用いての検証となるため、指定性能評価機関による評価を受け、国土交通大臣の認定が必要となる。避難安全性能にかかわる指定性能評価機関としては、(財)日本建築センター(所在地、東京)(財)日本建築総合試験所(所在地、大阪)の2機関がある。(2003年6月13日現在)

検証結果により適用除外となる規定はルートBと同じである。

(メリットとデメリット)

- ・検証により安全性能を満たせば、避難施設等に関する規定の一部を適用除外できる。ルートBに比べて、より自由な設計が可能となる。
- ・確認申請以前に大臣認定の取得が必要となる。
- ・排煙設備については告示による適用除外が受けられなくなる。
- ・確認申請後に間仕切り等の変更が発生した場合は、改めて安全性能の検証が必要となる。

階避難安全性能の検証

階避難安全性能とは、その階の在館者がその階から避難完了するまで、煙降下により避難に支障があってはならないというもの。避難終了時間が煙降下時間よりも短ければ、避難安全性能が検証されたことになる。

階避難安全検証法で計画する場合は、階毎に異なる検証方法を使うことが可能なため、階毎に最適なルートで計画することができる(ある階は従来の仕様規定ルートA、別の階はルートB、また別の階はルートC等)。

全館避難安全性能の検証

全館避難安全性能とは、建物内のすべての在館者が地上への避難を完了するまで、煙により避難に支障があってはならないというもの。

この場合は階避難安全検証法と違って、建築物すべてを同一ルートとしなければならない(ルートBとルートCの混在は不可)。

3 . 消防法

商業施設における消防法と消防設備の概要について以下に述べる。

(1)消防法の概要と商業施設の特徴

消防法規の構成

消防法規は消防法、消防法施行令、消防法施行規則、危険物の規制に関する政令、同規則、火災予防条例、火災予防条例施行規則、告示、通達、各自治体で定める指導基準等で成り立っている。これらの法規により、施設の用途や規模等に応じて、必要な消防用設備の設置が義務付けられている。

特定防火対象物としての商業施設

商業施設は、消防法施行令別表一の防火対象物として(四)項の「百貨店・スーパーマーケット、その他の物品販売業を営む店舗又は展示場」に該当し、多数の者が出入する施設として学校、病院、旅館等と同じように特定防火対象物（不特定多数の者が利用する建物）として取り扱われる。昨今、商業施設が多様化・複合化し、他の用途の事業場が同一の施設に存する場合もあり、その場合は主たる用途と従属する用途の判断を行い、防火対象物の用途を規定する。詳細については所轄消防署と打合せが必要である。

商業施設における既存遡及について

商業施設は特定防火対象物であり、原則は増築・改築如何にかかわらず現存するものも全て現行基準法令が適合され、遡及適用（さかのぼって適用）される。ただし、既存のものについては多くの特例基準が示されており、各詳細については所轄消防署と打合せを行う。なお、以下の場合は基準法令が適合される。

- ・改正後の基準法令に適合せず、さらに従前の規定にも違反しているもの。
- ・基準法令施行後、床面積 1,000 m²以上又は延面積の 1/2 以上に及び増築・改築・大規模の修繕・模様替えの工事を行うもの。
- ・基準法令の規定に適合するに至ったもの。

(2)各消防用設備の概要

商業施設で必要と思われる主な消防用設備の概要を以下に述べる。

消火設備

1)消火器

消火器の設置基準は防火対象物の種類、規模、構造で規定され、所定の歩行距離以内に設置しなければならない。A. 普通火災用、B. 油火災用、C. 電気火災用等があり、

商業施設内では全ての火災に適合した ABC 消火器が使われることが多い。また、設置した場所には「消火器」と表示した標識を見やすい位置に設ける。

2)屋内消火栓設備

屋内消火栓設備は、水源、消火ポンプ、配管、屋内消火栓等から構成され、火災の初期段階の消火を目的として操作は一般の人が行う。屋内消火栓は、消火栓弁・ノズル・ホース・消火栓箱から構成される。消火ポンプにより水源から送られてきた水を、消火栓ノズルから噴出させて注水し消火を行う。屋内消火栓は常時人目につきやすい出入口近くや廊下等に設置し、消火栓箱の前には物品等が置かれることがないようにする。

3)スプリンクラ設備

スプリンクラ設備は天井面に配管及びスプリンクラヘッドを取り付け、火災を感知しヘッドより散水して消火する設備である。一般可燃物の消火に対しては、最も有効な消火設備である。スプリンクラヘッドは、防火対象物またはその部分毎に規定された水平距離にて覆うように配置する。間仕切り等が新たに発生した場合、散水障害になることがあり、これを防止するよう、間仕切り前後にヘッドの増移設が必要になる。

4)不活性ガス消火設備

不活性ガス消火設備とは消火剤として「二酸化炭素」、「窒素」、「ハロゲン化物」等があり、これら消火剤の放出による酸素濃度の希釈作用により消火する設備である。受変電室やボイラ室、発電機室、通信機器室等、水消火がし難い用途で用いられる。窒息消火であるため安全性の配慮や、ハロゲン化物についてはオゾン層破壊による環境配慮等を考慮する必要がある、選択に関してはそれぞれの特性を十分検討する。

5)泡消火設備

消火剤として水に泡消火剤を一定の比率で混合したものを使用し、泡による窒息効果と冷却作用により消火するもので、水だけでは消火困難な駐車場や危険物施設等に設置される。水源、ポンプ、泡ヘッド、配管等で構成される。

警報設備

1)自動火災報知設備

火災の発生を防火対象物の関係者に自動的に報知する設備であって、感知器・発信機・中継器・受信機で構成されたものである。

ガス漏れ火災警報設備が必要な場合は、ガス漏れ検知器及び受信機等で構成され、自動火災報知設備と受信機を兼用する場合もある。

感知器：火災による熱・煙・炎を利用して、自動的に火災の発生を感知し、火災発

生信号・情報等を受信機に発信するもの。

発信機：火災が発生した旨の信号を受信機に手動により発信するもの。

受信機：感知器若しくは発信機から発せられた火災信号・情報又はガス漏れ検知器から発せられたガス漏れ発生の信号を受信し、関係者に報知するもの。

2)非常警報器具・設備

防火対象物内にいる人に火災が発生した旨を知らせるものである。多数の者がいる防火対象物に設置が義務付けられており、さらに収容人員が多ければ、音響だけで火災の発生を知らせたのでは混乱を招くことから、放送設備の設置が義務付けられている。放送設備は自動火災報知設備からの火災信号等の情報を受けて、自動的に音声による警報を発するものであり、スピーカー・アンプ等で構成される。また、放送設備は平成6年の消防法改正により、平成6年以前の建物の増改修工事を行う場合、既存遡及の対象となる場合があるため注意が必要である。

避難設備

1)避難器具

避難器具は、様々な種類のものがメーカーから出されており、避難はしご、緩降機、避難用タラップ等がある。構造条件や階の収容人員等で、設置基準が規定されている。

2)誘導灯および誘導標識

火災時に防火対象物にいる人々を安全に避難させることを目的として、防火対象物の用途、規模に応じ誘導灯及び誘導標識を設置することが義務付けられている。

誘導灯は平成11年の消防法改正により、平成11年以前の建物の増改修工事を行う場合、既存遡及の対象となる場合があるため注意が必要である。

消火活動上必要な設備

1)連結送水管

公設の消防隊が外部よりポンプ車にて水を送り込む消防隊専用の設備である。放水口、送水口、放水器具格納箱、配管等で構成される（高層建築では、加圧ポンプ、中間階に設置するブースターポンプ等が必要になる場合がある）。消火栓については、1つの放水口までの水平距離が50m以下となるように設ける。その設置場所については、階段室、非常用エレベーター乗降口ビー等、消防隊が有効に消火活動を行うことができる位置に設ける。

2)多量の火気を使用する部分の消火設備

多量の火気を使用する部分とは、給湯設備、厨房設備、ボイラ室等で、消費熱量や面積等で規定されており、これらの部分には二酸化炭素、ハロゲン化物、粉末の消火設備を設置する。

とくに多量の火気を使用する部分に該当する厨房部分については、上記消火設備以外にフード・ダクト用、レンジ用、フライヤ用に簡易自動消火設備（いわゆる厨房用ダクト消火設備といわれている）の設置が義務付けられている。これは、厨房内にあるレンジ・フライヤ等の油脂類の火災や油脂の付着したフードやダクトのミスト火災を対象にした消火装置で、火災による熱を感知して、自動的に消火薬剤（強化液・粉末）を放射する。

3)非常コンセント設備

非常コンセント設備は、消防隊が消火活動、救助活動するときに必要な単層 100V の照明用コンセント、電動のこぎりに用いるコンセントをいう。地階を除く階 11 階以上のもの、又は延べ面積 1,000 m²以上の地下街に非常コンセントを設置する。

4)無線通信補助設備

無線通信補助設備は地下街のような地上からの電波が到達しにくいところに設ける無線通信の補助設備をいう。地下街で火災が発生したとき、地上の消防隊本部と地下に入った消防隊員の無線での交信に支障のないようにアンテナ線を布設するもの。

防災センター

防災センターは総合操作盤等により、防火対象物に設置された消防用設備等の監視、操作等を集中して行う場所をいう（図表 - 7）。

総合操作盤は、複数の消防用設備等に係る監視、操作等を行うために必要な機能を有する設備である。総合操作盤は平成 9 年の消防法改正により、平成 9 年以前の建物の増改修工事を行う場合、既存遡及の対象となる場合があるため注意が必要である。

図表 - 7 防災センター



4 . リニューアルについて

(1)建築基準法における注意点

大規模閉鎖店舗などのリニューアルにおいては、

- ・ 工事の種別（増築、用途変更、大規模の修繕、大規模の模様替え）
- ・ 既存の建設年度

によって、遡及される規定内容が変わる。特に築年数が多い既存建築物の場合は、後述 建設年度に述べるように遡及される規制が増えるので注意を要する。

工事種別について

増築、大規模の修繕・模様替えの場合、建築基準法すべての規定に対して遡及を受ける。ただし、増築の場合、排煙設備や避難施設の一部は、防火区画や開口部のない防火区画の壁を設置することにより、既存部分の遡及を免れることが出来る。

物販から映画館やホール、研修施設などへの用途変更（コンバージョン）は、容積率、構造規定、防火区画に関する規定は遡及を受けないが、用途変更部分は変更する用途に必要な避難施設等の規制への対応が必要となる。

建設年度

建設年度については、建築物は着工当時の法に適合するように造られているので、既存建築物がいつ着工したかにより既存遡及される規定が異なる。以下に代表的な法改正履歴を挙げる。

図表 - 8 法改正の履歴

施行日	規定内容
昭和 46. 1 . 1	容積率
	排煙規定
	非常用進入口
	旧耐震設計
昭和 52. 11. 1	日影規制
昭和 56. 6 . 1	新耐震設計

したがって、増築、大規模の修繕・模様替えの場合は、すべての規定に遡及を受けるため、施行日以前の規定に対する対応が必要となる。

(2) 耐震改修促進法

「耐震改修促進法」とは

耐震改修促進法は、正式には「建築物の耐震改修の促進に関する法律」といい、阪神大震災の被害分析の結果を踏まえて、都市の安全性という観点から 1995 年 12 月 25 日より施行されている現時点で有効な法律である。

この法律は建築基準法や消防法とは別個の独立した法律で、既存建築物の耐震性の確保について所有者の努力義務を規定している。認定や指導指示など、法の施行実施主体は特定行政庁（各自治体）である。

また、同法では建物の構造的な耐震性だけでなく、サッシや外壁板などの非構造部材や設備システムの耐震性の確保に関しても言及している。

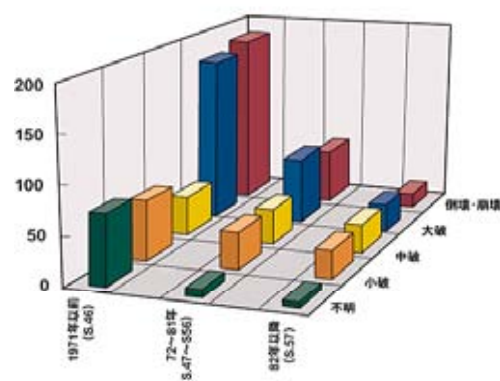
耐震改修促進法の目的

阪神大震災の被害状況を受け、地震による建築物の倒壊による被害から、国民の生命、財産を保護するために、建築物の耐震改修を促進することを目的とする。

阪神大震災の被害分析

阪神大震災では多くの建築物や高速道路、橋をはじめとし多くの構造物が被害を受けた。図表 - 9 は神戸市内の 1,230 棟余りの建物の被害を建築年代別にまとめたものであるが、この図から明らかなように、倒壊や大破など顕著な被害は 1971 年（昭和 46 年）以前に建てられた建物に集中していること、また、現行の耐震基準に改正された 1982 年（昭和 57 年）以後に建てられた建物の被害は少ないということがわかる。

図表 - 9 阪神大震災における被害状況分析



（出所）建設省建築研究所(1995 年)データによる

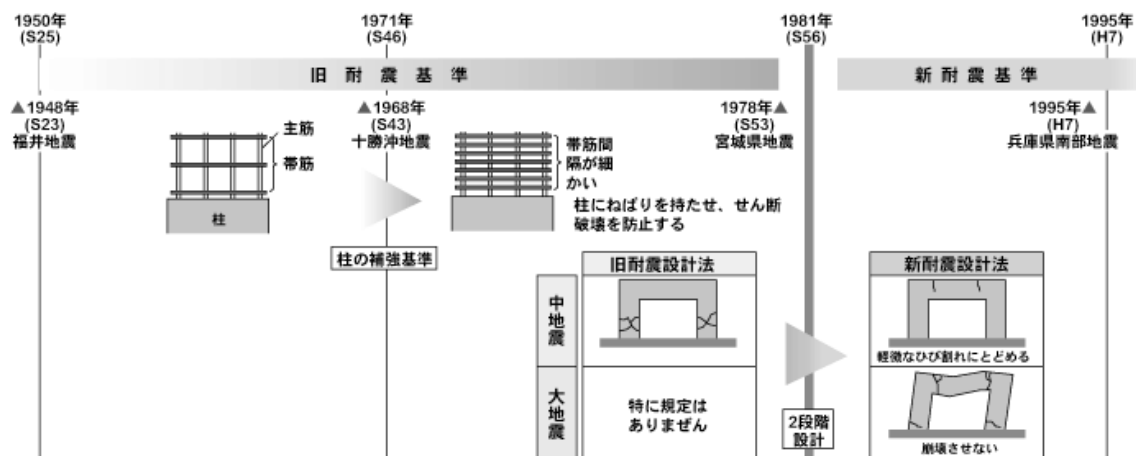
耐震設計の変遷

耐震設計基準は、過去の大きな地震被害を教訓にして段階的に改善されてきた。

現在の耐震基準は、兵庫県南部地震(1995 年)の被害分析をもとに、ピロティ部分や鉄骨の柱脚部分の設計に一部改正が行われたが、主には、宮城県沖地震(1978 年)をうけ、1981 年に大幅改訂されたものが中心となっており、設計手法もそれまでのものとは大きく異なっている。

図表 - 10 に耐震設計の変遷を示す。

図表 - 10 耐震設計の変遷



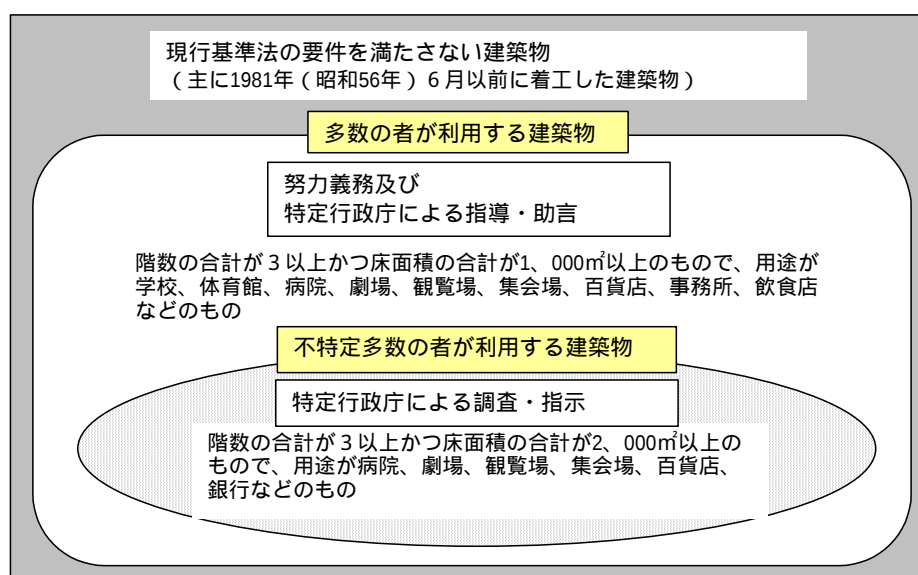
努力義務と指示対象

努力義務と指示対象についてまとめたものを図表 - 11 に示す。

主に 1981 年（昭和 56 年）6 月以前に着工された建築物は現行建築基準法の要件を満たしていない。そして、多数の者が利用する図表 - 11 中段の建築物の所有者は、耐震診断・耐震改修を行うよう努力し、特定行政庁は、それに対して必要な指導・助言をすることができる。

また、特定行政庁は、図表 - 11 下段の不特定多数の者が利用する建築物の所有者に対して、耐震診断・耐震改修について指示およびその建築物を調査することができる。

図表 - 11 努力義務と指示対象



認定と特例措置

耐震改修の促進を計るために耐震改修促進法において特例措置を設けるとともに罰則を定めている。

特例措置に関しては、所管行政庁は耐震改修計画の認定をもって、建築確認または適合通知があったものとみなしたり、耐火建築物、容積率等の要件を適用しないものとしている。さらに、不特定多数のものが利用する建築物等については、改修工事費の８％を所得税・法人税について特別償却してよいなどとしている。

また、罰則に関しては、所管行政庁は耐震改修計画の認定に従って改修を行っていないと認めるときは、改善を命じたり、認定の取り消しができる。さらに、改修事業者に対して、罰金等を課することができるなどとしている。

図表 - 12 に耐震改修計画の認定と特例措置の流れについて示す。

図表 - 12 耐震改修計画の認定と特例措置の流れ

