

今後の建築基準制度のあり方について「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」(第三次答申)の概要

I. はじめに

- ・ 建築ストックの有効活用、木材利用による循環型社会の形成や建築物・市街地の安全性向上に向けた適切な維持管理の確保や、建築物の更新の円滑化が求められている。
- ・ 防火・避難分野を中心に、総合技術開発プロジェクトにおいて、更なる性能規定化に向けた研究開発が進行中。

II. 既存建築ストックの有効活用

(1) 既存建築ストックの有効活用に関する現状と課題

- ・ 事務所等から福祉施設等への小規模な用途変更が多い
- ・ 小規模建築物でも用途変更に伴い適用される規制への対応が課題
- ・ 既存不適格状態の解消を一度に行うのは、コスト・工期の観点で困難
- ・ 同様の用途特性の建築物であっても規制上の扱いが異なることが用途変更上の支障に

- ・ 避難上の安全性確保を前提に小規模建築物(延べ面積200㎡未満かつ3階建以下)の防耐火規制を合理化(手続も簡素化)
- ・ 既存不適格状態の解消を前提に、段階的・計画的に進める制度を導入
- ・ 用途別に規定されている一般構造や防火避難規定に係る技術的基準の見直し
- ・ 老人ホーム等と共同住宅の容積率算定の対象床面積の扱いを共通化

(2) 一時的な建築・利用ニーズに関する現状と課題

- ・ 大規模な災害復旧・復興に伴う、一時的建築ニーズへの対応が課題
- ・ 東京オリパラ大会等で、仮設建築物が1年を超えて存続する可能性

- ・ 既存建築物を一時的に転用する場合に、仮設建築物と同様に扱う制度を導入
- ・ 建築審査会の同意を得て仮設建築物の一年以上の存続を認める仕組みを導入
- ・ 仮設の工作物について、仮設建築物と同様に規制を適用除外

III. 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

木造建築を巡る多様なニーズに関する現状と課題

- ・ 大規模木造建築物や防火・準防火地域における建築物に対し、一律に耐火構造等を要求
- ・ 一定の規模を超える木造建築物に対して防火壁による区画を要求しており、水平方向に広がる空間の実現を制約

- ・ 消火までの間、大規模木造建築物の倒壊を防止する設計法を導入するとともに、高さ16m以下かつ地上3階以下は、倉庫・車庫等を除き、規制対象外化
- ・ 内部延焼を防止する構造方法として、防火床による区画を導入
- ・ 「延焼のおそれのある部分」の範囲を合理化
- ・ 防火・準防火地域内で求められる延焼防止性能を有する建築物の基準整備

IV. 建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保

(1) 建築物の安全確保のための適切な維持保全等に関する現状と課題

- ・ 埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえ、事業者自らが防火設備の適切な維持管理を行うことが必要
- ・ 運用段階における安全性確保に向け、適切な維持管理の促進が必要
- ・ 既存不適格建築物について、適切な維持管理を促す仕組みが必要

- ・ 防火設備等の適切な維持管理が大規模倉庫等の所有者等によって徹底されることを促進する仕組みを導入
- ・ 既存不適格建築物の所有者等が予防的な観点から維持保全に取り組むことを促進する指導・助言の仕組みを導入

(2) 市街地の安全確保に向けたストックの更新等に関する現状と課題

- ・ 大規模な市街地火災の防止には延焼防止性能の高い建築物への更新が必要
- ・ 市街地の安全性向上のため必要な空間形成を建築物の建替えと一体的に進めることが必要
- ・ 大規模な長屋が、路地状・袋地状敷地で計画され、避難・消火上問題

- ・ 防火・準防火地域内で求められる延焼防止性能を有する建築物の基準整備(再掲)
- ・ 上記基準に適合する建築物を整備する場合は指定建蔽率に1/10追加
- ・ 道路と一体となった空間形成に資する建替え等に関し、建蔽率規制を合理化
- ・ 大規模長屋等に関し、条例による接道規制強化を可能化

(3) 良好な市街地環境の確保を図るための規制に関する現状と課題

- ・ 接道等に関する特例許可手続に一定の期間が必要
- ・ 歩行者の利便性や安全性の確保、都市機能の集約や拠点性の向上の観点で、一般道路の上空を利用可能とすることが必要

- ・ 特例許可について事前に一定のルール化ができるものは審査会同意を不要化
- ・ 都市計画の必要性及び市街地環境との調和を前提に道路内建築制限特例の適用範囲を拡大

V. その他引き続き検討すべき課題等

1. 建築物の質の確保・向上を担う技術者の確保・育成に向けた建築士の業務報酬基準、関連資格制度等のあり方
2. 総合的な評価・表示・誘導体系の整備等、非住宅建築物の質の向上を誘導する政策のあり方
3. 一定の階数や高さを超える場合の扱いや小規模建築関連制度など、構造関連規制のあり方
4. 予算等の支援策と建築規制を適切に組み合わせた密集市街地対策のあり方
5. 接道規制、用途規制及び日影規制以外の特例許可手続の合理化のあり方
6. 用途規制上の既存不適格建築物の用途変更に対する規制のあり方(部分的な用途変更の取扱い等)

VI. おわりに

国土交通省においては、この第三次答申を踏まえ、必要な制度見直し等を速やかに実施し、地方公共団体と連携を図りながら、建築行政に求められる役割を的確に果たすべき。

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は1年以内施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
 - ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
 - ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化
- 等

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【1年以内施行】(公布の日から1年以内)

I. はじめに

II. 既存建築ストックの有効活用に向けた建築行政のあり方

(1) 既存建築ストックの有効活用を促進する規制等の合理化

※青字は平成30年9月25日施行

答申の指摘事項	建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日公布)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項 (本欄の青字は平成30年9月25日施行の事項)						
<p>① 1) 小規模建築物に係る主要構造部規制等の合理化</p> <hr/> <p>2) 既存不適格建築物の段階的・計画的な改修を認める制度の導入</p> <hr/> <p>3) その他の技術基準の合理化</p> <table border="1" data-bbox="324 901 974 1316"> <tr> <td data-bbox="324 901 436 1029">界壁の遮音性能</td> <td data-bbox="436 901 974 1029"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="324 1029 436 1117">採光・階段等</td> <td data-bbox="436 1029 974 1117"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="324 1117 436 1316">防火・避難 (排煙設備・内装制限・防火区画・避難時間算定等)</td> <td data-bbox="436 1117 974 1316"></td> </tr> </table>	界壁の遮音性能		採光・階段等		防火・避難 (排煙設備・内装制限・防火区画・避難時間算定等)		<ul style="list-style-type: none"> 3階建の小規模建築物※¹について耐火構造とすることを要しないこととする(就寝用途の場合は警報設備の設置が必要) 小規模建築物※²について用途変更時の確認申請を要しないこととする 増改築等を伴わない用途変更についても、全体計画認定により、段階的・計画的な改修を可能とする 天井について、同等の遮音性能が確保できる場合は、界壁を小屋裏まで達せしめなくともよいこととする 	<ul style="list-style-type: none"> 3階建の小規模建築物※¹で就寝用途や高齢者等が利用する用途について、階段の安全性を確保するための基準 維持保全計画の作成対象の拡充(3階建の小規模建築物※²を含める等) 法改正に伴い、「全体計画認定に係るガイドライン」を見直す 界壁と同等の遮音性能が確保できる天井の技術基準 用途転用の円滑化に向け、同等以上の昇降の安全性を確保できる階段の技術基準 避難安全検証法の合理化 面積区画の規定の合理化 3階建以下の小規模建築物※¹における2以上の直通階段の基準の合理化
界壁の遮音性能								
採光・階段等								
防火・避難 (排煙設備・内装制限・防火区画・避難時間算定等)								
<p>② 1) 老人ホーム等における容積率規制の合理化</p>	<ul style="list-style-type: none"> 老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分について、容積率の算定基礎となる床面積から除外する 							

※1: 延べ面積200㎡未満の建築物

※2: 当該用途の面積100㎡超200㎡以下の建築物

(2) 一時的な建築・利用ニーズへの対応

※青字は平成30年9月25日施行

答申の指摘事項	建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日公布)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項 (本欄の青字は平成30年9月25日施行の事項)
① 既存建築物を一時的に他用途に転用する場合の規制の合理化	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物を一時的に他用途（住宅、学校、福祉施設、店舗、興行場等）に転用する場合、新築等の仮設建築物と同様に、一部の規定を緩和する 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物を一時的に他用途に転用する建築物についても、政令の一部の規定の適用を除外する
② 仮設建築物の存続期間延長	<ul style="list-style-type: none"> 国際的規模の競技会等の用に供することその他の理由により1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等の仮設建築物は、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て認めた場合は、1年を超えて存続することができるようにする 	<ul style="list-style-type: none"> 1年を超えて使用する仮設建築物についても、政令の一部の規定の適用を除外する
③ 仮設工作物における材料規制の適用除外	<ul style="list-style-type: none"> 仮設建築物について、建築材料の品質に関する規定を適用除外とする 	<ul style="list-style-type: none"> 仮設工作物についても、建築材料の品質に関する規定を適用除外する

Ⅲ. 木造建築を巡る多様なニーズに対応する建築行政のあり方

※青字は平成30年9月25日施行

答申の指摘事項		建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日公布)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項 (本欄の青字は平成30年9月25日施行の 事項)
①大規模木造建築物に係る規制の 合理化	1)規制対象の合理化	<ul style="list-style-type: none"> 従来の高さ13m等の基準を、高さ16m超又は階数4以上とする 	
	1)規制対象の合理化(規制の例外)	<ul style="list-style-type: none"> 上記の大規模木造建築物であっても周辺に延焼防止上有効な空地を有する場合は耐火構造等とすることを要しないこととする 	<ul style="list-style-type: none"> 延焼防止上有効な空地の基準
	2)性能に応じた基準の合理化(消火措置の円滑化を考慮した設計法の導入)	<ul style="list-style-type: none"> 従来の一律に耐火性能を要求する規定を見直し、消火措置に応じた性能を確保できる構造を可能とする 	<ul style="list-style-type: none"> 通常の火災が消火の措置によって終了するまでの時間、建築物の倒壊を防止するために主要構造部に必要とされる技術的な基準
②防火壁規制の合理化(内部延焼を防止する床による区画の導入)		<ul style="list-style-type: none"> 木造建築物等において、1,000㎡ごとに設ける区画として防火壁に加え防火床を導入する 	<ul style="list-style-type: none"> 防火床の構造に関する基準
③延焼のおそれのある部分の範囲の合理化		<ul style="list-style-type: none"> 隣地境界線等との角度に応じ、火災時に燃焼するおそれのない部分を「延焼のおそれのある部分」から除く 	<ul style="list-style-type: none"> 隣地境界線等との角度に応じ、火災時に延焼するおそれのない部分の基準
④防火地域・準防火地域・屋根不燃化区域における規制の合理化	屋根不燃化区域における木造建築物等	<ul style="list-style-type: none"> 規模の小さな木造建築物等について外壁等に対する要求を準防火構造とする 	
	防火地域・準防火地域における建築物	<ul style="list-style-type: none"> 従来の一律に耐火性能を要求する規定を見直し、耐火建築物等と同等以上に延焼を防止することができる性能を確保できる構造を可能とする 	<ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物・準耐火建築物等と同等以上の延焼防止性能を有する建築物の基準

IV. 建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保に向けた建築行政のあり方

(1) 建築物の安全確保のための適切な維持保全等を促進するための措置

※青字は平成30年9月25日施行

答申の指摘事項	建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日公布)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項(本欄の青字は平成30年9月25日施行の事項)
①大規模倉庫等における維持管理の徹底	・ 維持保全計画の策定対象を定期報告の対象より拡大する	・ 新しく対象となるもの(大規模倉庫等)を規定
②既存不適格建築物に対する指導・助言の位置づけ	・ 既存不適格建築物の所有者等に対して、予防的な観点から、建築物の適切な維持保全を促すため、指導・助言の仕組みを追加する	・ 「既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度に関するガイドライン」、「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」の改正

(2) 市街地の安全確保に向けたストックの更新等を促進するための措置

答申の指摘事項	建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日公布)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項(本欄の青字は平成30年9月25日施行の事項)
①延焼防止性能を有する建築物の技術的基準の整備	・ 従来の一律に耐火性能を要求する規定を見直し、耐火建築物等と同等以上に延焼を防止することができる性能を確保できる構造を可能とする(再掲)	・ 耐火建築物・準耐火建築物等と同等以上の延焼防止性能を有する建築物の基準(再掲)
②防火地域・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物に係る建蔽率の緩和	・ 従来防火地域内の耐火建築物に加え、以下の建築物について、建蔽率を1/10緩和する ・ 防火地域内:耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物 ・ 準防火地域内:耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物	・ 耐火建築物・準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物の基準
③壁面線等に沿った建替えをする場合の建蔽率規制の合理化	・ 特定行政庁が避難上及び消火上必要と認めて前面道路から後退した壁面線の指定をした場合等で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとする	
④条例による大規模な長屋等に対する接道規制の付加	・ その敷地が袋路状道路のみに接する延べ面積が150㎡を超える建築物(一戸建ての住宅を除く。)について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できることとする	

※青字は平成30年9月25日施行

(3) 良好な市街地環境の確保を図るための規制の合理化を促進するための措置

答申の指摘事項	建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日公布)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項(本欄の青字は平成30年9月25日施行の事項)
①接道規制や用途規制に係る特例許可における建築審査会の同意を不要とする制度の導入	<ul style="list-style-type: none"> 接道規制に係る特例許可手続きについて、省令基準に適合し、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るものについては、建築審査会の同意を不要とする 用途規制に係る特例許可手続きについて、政令で定める建築物のうち、省令基準に適合するものについては、建築審査会の同意を不要とする 	<p><接道規制></p> <ul style="list-style-type: none"> 省令として、これまでの許可実績の蓄積を踏まえ、 農道等の公共の用に供する道であること又は位置指定道路の基準に適合する道であること 延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅であることを規定 <p><用途規制></p> <ul style="list-style-type: none"> 政省令として、これまでの許可実績の蓄積を踏まえ、 政令で対象(日常生活に必要な建築物) 省令で具体の基準(騒音や振動対策等)を規定
②日影規制における手続きの合理化	<ul style="list-style-type: none"> 日影規制の特例許可を受けた建築物について政令で定める位置及び規模の範囲内において増築等をする場合には、再度の許可を不要とする 	<ul style="list-style-type: none"> 政令として、 特例許可を受けた際における敷地の区域 法第56条の2第1項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲内において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模を規定する
答申の指摘事項	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成30年法律第22号)	今後、政省令・告示等で定める予定の事項(本欄の青字は平成30年9月25日施行の事項)
立体道路制度の特例の適用範囲の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 全ての一般道路において立体道路制度が適用できるよう対象を拡充(地区計画を定め、その内容に適合することは必要)【平成30年7月15日施行】 	