

## 橋本専門委員提出資料

2017年10月20日

「今後の建築基準制度のあり方」について意見

(一社)住宅生産団体連合会  
建築規制合理化委員会  
委員長 橋本 英治

① 既存ストックの利活用を促進する単体規定等の合理化について

既存建物の社会的寿命を延伸する上で、用途変更は重要な手段の一つである。前回資料 4-2：用途変更の実績②（P14）にあるように、多くの一戸建ての住宅が児童福祉施設等や福祉ホーム等の社会益となる施設に転用され活用されている。増加する空き家の抑制が期待できることから、既存住宅の利活用を促進する建築基準法の見直しをぜひ進めて頂きたい。

論点の方向性は、用途変更等を伴う既存ストックの活用の対策にフォーカスしたものになっているが、増改築工事を円滑に行えるようにするために必要な手立てが、本論点にとどまらない事は言うまでもない。継続してさらにきめ細かな法整備等の手当てを進めていただきたい。

② 既存ストックの利活用を促進する集団規定等の合理化について

法第 43 条及び第 48 条の例外許可について、建築審査の内容に定型や類型があるのであれば、審査会の同意について、合理化の手立てを検討すべきである。こうした手続きの見直しは、単に日数を削減するにとどまらず、関係する技術者の生産性を向上させるものである事を評価したい。建築確認に関する円滑な審査手続きの推進は関係する技術者の生産性を向上させ、就労環境の改善にもつながる。

さらに様々な生産性向上に資する手立てを講じて頂きたい。

③ 一時的な建築・利用ニーズへの対応について

首都直下地震を想定すると、新築による応急仮設住宅に加えて、事業用建物や学校を応急住宅として転用することを検討しておくべきであるとの前回委員意見に賛同する。

こうした方法は、空家を利用した「みなし仮設」以上に計画的な対策になり得ると考える。事業用建物や学校が本来の機能を再開すべき時期については、あらかじめ考慮する必要がある。

④ 木造建築物の建築・活用を促進するための措置について

建築基準法において、高さ 13m 又は軒高 9 m は、大規模な建築物であるか否かの

指標として法制定時から見直されていないが、従前より高い天井高がもたらす豊かな住空間の要望は存在し、これが実現を阻んでいる。論点④は、木造の防火について進んだ知見を踏まえた規制見直しの提議であり、安全を確保しつつユーザーニーズに応える手立てであるが、同時に建築基準法における大規模建築物の指標を見直す端緒に着いたものとしても高く評価したい。

前回の議論においても有識の方から同様の御意見があったが、市街地における 3 階建て住宅の普及がこれほどまでに進展すると、大規模建築物の指標である高さ 13m 又は軒高 9m の妥当性については、木造耐火以外にも言及すべき論点がある。

第 2 次答申において継続検討課題と位置付けられた「2.小規模な建築物に係る建築確認・検査のあり方」に今回の論点は含まれるものと考えているが、H25 年度建築基準制度部会において、住団連は構造計算適合性判定制度に関する意見として以下を提出している。

「木造 3 階建てや鉄骨造 3 階建てなどの小規模建築物が軒高の違いにより構造適判対象となるため審査期間と申請コストがかかり、適判を避けるために不合理な設計で対応せざるを得ないケースもあるため、ルート 1 計算対象建築物の軒高 9m 制限の見直しを検討すべき」

H26 年法改正により、ルート 2 は適判対象から除外できる措置を講じて頂いたが、軒高の見直しには至っていない。

軒高 9m 制限には防耐火性能以外にも以下の問題がある。

- 1) 軒高を 9m 以下に抑えた 3 階建て建築物は、天井高 2.4m の確保に苦慮しており、天井高の高い豊かな居住空間ニーズに応えることができない。これは木造に限った話ではない。
- 2) 鉄骨造 3 階建て建築物においては、軒高が 9m を超えると高力ボルト接合が要求され（令第 67 条）、より簡易な中ボルト接合を用いるためには構造計算ルート 3 を選択する必要がある（令 36 条第 2 項）。ルート 3 は構造適合性判定を要するために、小規模な住宅においては確認申請費用・申請工期の負担が大きく、構造適合性判定を要しないルート 1 が選択肢から外れることが痛手になっている。
- 3) 施行規則 1 条の 3 には建築確認申請時の設計図書を省略できる認定が定められている。特殊な構造方式や構造計算方法について建築確認を円滑に進める有効な手立てであるが、適用可能な建築物は軒高 9m 以下に限定されている。

今後継続して、軒高 9m の見直しを拡大して頂きたい。

- ⑤ 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について  
特段の意見はありません。

⑥ 安全確保のための建替等を促進するための措置について

「糸魚川市の大規模火災（平成 28 年）について」（P51）にあるように、準防火地域の指定以前に建てられた建築物が被害を大きくしている。安全性の向上が求められる密集市街地については、耐震性・防火性の高い住宅への改修や建替を促進すべきである。

以上