

## 第 40 回建築分科会及び第 13 回建築基準制度部会合同会議における 委員意見並びに合同会議後にいただいた委員意見について (まとめ)

### 論点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

#### 防火・避難規定に係る技術基準に関すること

- 火災の比較的早い段階では、間仕切壁、扉、天井等にかかる火災加熱が、防火区画や防火設備が想定する火災盛期ほど強くないため、これらの部材の強化等による火災・煙拡大抑制の方策は、安全確保に効果的であると考えられ、特に高齢者等の避難困難者の施設等において、こういった方策を単体規定に導入してはどうか。
- 既存ストック活用の観点から、規模や防火上・安全上支障がない仕様等による新たな避難方法のあり方を検討していただきたい。
- 児童福祉施設への用途変更においてネックとなっている 2 方向避難について、代替方法での対応を可能としていただきたい。
- 令第 117 条第 2 項の「別の建築物とみなす部分」のための境界条件について、避難安全性は確保した上で、改修部分と非改修部分が互いに閉鎖的でなく、複合や共存の相乗効果を生かせるような改修が可能となるよう、改修部分と非改修部分の間に告示（平成 28 年国土交通省告示第 695 号）の渡り廊下が示す機能を有する「室」を設けることで別の建築物とみなすことなどを検討いただきたい。

#### 技術基準以外に関すること

- 用途変更に限らず、増改築工事を行う場合においても、既存ストックの活用が円滑に行えるよう、きめ細かな手当てを進めていただきたい。
- 耐火構造関係の旧 38 条大臣認定を受けている建物の改修に際し、当該部分（もしくはその近傍含めて）の性能を耐火性能検証などの手法を使って検証すれば足りる等の手当てが可能かどうか検討していただきたい。
- 建物の一部を用途変更するケースで防火上・避難上・構造上支障がないことが確認される場合は、既存遡及を不要あるいは既存遡及する範囲を限定する

仕組みについて検討いただきたい。

- 増改築時等には適用可能な全体計画認定制度について、既存遡及が必要となる用途変更時にも、適用可能としていただきたい。
- 既存ストックの用途変更を円滑に行うため、建築物が使用される実態（人数、可燃物量、利用者の運動能力、就寝の有無等）をもとに、用途を性能的な観点から合理的に分類することを検討いただきたい。併せて、類似の用途（令第137条の18、令第137条の19）の弾力的な運用について検討いただきたい。
- 用途変更の手続きの合理化を行うのであれば、建築士や行政の関与が必要ではないか。
- 大臣認定を受けた建築物の用途変更を円滑に行う方策の検討が必要ではないか。
- 検査済証のない建築物の改修設計に関し、元設計者による法不適合があった場合、改修時の設計者には責任が及ばない運用としていただきたい。

## 論点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

### 容積率規制に関すること

- 老人ホーム等の共用廊下・階段の容積緩和は、共同住宅と老人ホーム等で同じ扱いとなっている地階緩和と同じ扱いにしてはどうか。

### 特例許可の手続きに関すること

- 法第 43 条及び法第 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。
- 法第 43 条の許可について、水路跨ぎ、幅員 4 m 以上の管理道路、周辺への影響の少ない建築計画の変更については、建築審査会の同意を不要としてもよいのではないか。
- 法第 44 条許可について、道路上のバス停上屋は、一定の条件により建築物として扱わないなどの検討が必要ではないか。

### 用途規制に関すること

- 第一種低層住居専用地域において、今後空き家が増加することが想定されることから、良好な住環境を阻害しない範囲で建築可能な用途の範囲を拡大することが必要。
- 用途が既存不適格となっている建築物について、法適合する用途へ建築物の一部を用途変更することを認めてもよいのではないか。（例えば、用途に関する集団規定に既存不適格となっている工場の一部分を、保育所へ用途変更する場合、建物全体を適法な用途にする必要があるため用途変更ができない。）
- 法第 48 条（用途制限）において、既存ストックの用途変更の円滑化のため、建築物の利用実態等を踏まえ、既存不適格の程度が拡大しない用途変更の範囲を定義するなど検討していただきたい。

論点③：一時的な建築・利用ニーズへの対応

仮設建築物の基準に関すること

- 既存建築物に対して、最終的に撤去されることが明らかな仮設建築物を増築等する場合、既存建築物に既存遡及が適用されないようにしていただきたい。（ローリング建替えにおいて、一時的に既存建築物と渡り廊下でつなげる場合など）
- 首都直下地震を想定し、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すべき。その場合、事業用建物や学校が本来の機能を再開する時期をあらかじめ考慮しておくべき。
- 期間が短く、かつ明らかに安全性が確保できる仮設建築物（スポーツ大会やお祭りのテント等）は、手続きを簡略化してもよいのではないか。
- 仮設建築物の存続期間について、安全対策等を総合的に特定行政庁が判断し、柔軟に決めることができるようにしてもよいのではないか。

その他

- ADR（裁判外紛争解決手続き）の申立において、仮設住宅の居住性等に関するクレームがあることや、被災者の中には5年を越えて居住している実態もあることを、仮設住宅を供給する際に考慮して頂きたい。

論点④：木造建築物の建築・活用を促進するための措置

- 大工の育成にもつながる無垢材を使ったデザインを普及させるため、防火基準の見直しを検討すべき。
- 高さ 13m 又は軒高 9m を越える場合の厳しい規制は、高い天井高がもたらす豊かな住空間の実現を阻害しており、軒高 9m を規制上の境界線とするものの妥当性について、木造耐火以外の以下の論点からも議論すべき。
  - ・鉄骨造 3 階建て建築物は、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）、ルート 3 の構造計算が必要となり、負担が重くなること
  - ・軒高 9m 超の建築物は、建築確認申請時の図書省略対象とならないこと
- 民間団体で取得した木板張準耐火等の認定内容を普及させたい。
- 木材利用促進のため、木材に関する研究開発を促す制度や各種助成金等について検討したい。

論点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

- 法第 10 条の命令等を発出しやすいよう、「損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合」の解釈を示してほしい。
- 法第 10 条による保安上危険な建築物等に対する措置は、既得権尊重の観点から法第 9 条に基づく違反建築物に対する措置のような強制的措置が講じにくい実情があることを踏まえた制度設計とすべきではないか。
- 稼働時間・内部作業等に応じ、倉庫を定期報告対象とするなど、法定定期検査の導入が必要ではないか。

論点⑥：安全確保のための建替等を促進するための措置

- 密集市街地において、既存不適格となっている建築物について、耐震性・防火性の高い建築物への改修や建替等を促進すべき。
- 延焼しやすい密集市街地の長屋や長屋式店舗の建替えや改修が進んでいない原因は、改修等を一度に行うためには、全員の一時移転や休業が必要になるためである。
- 全体計画認定のように、時間をかけて順次改修を進める方法を密集市街地の長屋や長屋式店舗等に導入することはできないか。

## 全体について

- 前回の建築基準法改正において以下の大臣認定制度が設けられたが、適用事例がほとんどないと思われることから、この制度をより普及するため、建築確認の中で妥当性を判断できる方法（ルート B）を整備してはどうか。
  - ・ 「壁等」を用いた大規模木造の可能性の拡がり（法第 21 条）
  - ・ 特殊建築物における「特定避難時間倒壊等防止建築物」による木造の可能性の拡がり（法第 27 条）
  - ・ 特別避難階段の付室や非常用 EV 乗降ロビーにおける告示以外の加圧防煙の可能性（令第 123 条）
- 許可制度（法第 43 条、法第 56 条の 2、法第 85 条 5 項、その他）について、裁量性のある判断を伴わない一定基準に適合している案件については、仮使用認定と同様に指定確認検査機関において許可・認定を受けられる仕組みにできないか。
- 法改正後、運用の現場において混乱が生じないように配慮いただきたい。
- 住宅と非住宅のどちらか一方に議論が偏らないように配慮いただきたい。