

今後の建築基準制度のあり方

「建築物の安全性確保と既存建築ストックの有効活用及び木造建築関連基準の合理化の両立に向けて（仮称）」（第三次報告案）

1		
2		
3		
4		
5	I. はじめに	1
6	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	3
7	1. 現状と課題	3
8	(1)既存建築ストックの有効活用に関する現状と課題	3
9	(2)一時的な建築・利用ニーズに関する現状と課題	4
10	2. 早急に講ずべき施策	5
11	(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	5
12	①安全性確保を前提とする規制の合理化	5
13	②同様の特性を有する用途に係る規制上の取扱いの合理化	6
14	(2)一時的な建築・利用ニーズへの対応	6
15	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	7
16	1. 現状と課題	7
17	2. 早急に講ずべき施策	8
18	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	9
19	1. 現状と課題	9
20	(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	9
21	(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	9
22	(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	10
23	2. 早急に講ずべき施策	11
24	(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	11
25	(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	11
26	(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	12
27	V. その他引き続き検討すべき課題等	13
28	VI. おわりに	14

1 I. はじめに

2 人口・世帯数が減少し、少子高齢化が進行する中で、既存建築ストックが増大し、
3 空き家に係る課題が顕在化しており、建築行政についても、既存建築ストックの有
4 効活用や的確な維持管理を進めるとともに、技術開発の進展に対応した技術基準の
5 合理化が求められている。

6 建築基準制度については、平成 24 年 8 月 10 日付けで国土交通大臣から社会資本
7 整備審議会会長に対して「今後の建築基準制度のあり方について」が諮問され、同
8 年 8 月 24 日付けで社会資本整備審議会建築分科会に付託され、同分科会に設置さ
9 れた建築基準制度部会で審議が行われた。平成 25 年 2 月 21 日に取りまとめられた
10 「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」（第一次答申）を受け、建築物
11 の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）が改正され、平成 25 年
12 11 月 25 日に施行された。また、平成 26 年 2 月 14 日に取りまとめられた「木造建
13 築関連基準等の合理化及び効率的かつ実効性ある確認検査制度等の構築に向けて」
14 （第二次答申）を受け、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）が改正され、平成
15 27 年 6 月 1 日及び平成 28 年 6 月 1 日に施行された。

16 第二次答申においては、新たな技術開発の促進とそれを踏まえた更なる性能規定
17 化に向けた建築基準整備のあり方や、既存建築ストックを有効に活用する観点から
18 の建築規制のあり方などについて、引き続き検討すべき課題とされた。

19 既存建築ストックの有効活用にあたっては、社会経済情勢の変化や地域の実情に
20 応じた用途の見直し・改修等を推進する必要があるが、用途変更にあたって、現行
21 基準への適合を一度に求めた場合、現実的に対応が困難なこともあり、安全性の確
22 保と既存建築ストックの有効活用を両立させる観点からの建築規制の合理化が求
23 められている。

24 こうした中、建築基準法においては、これまでも性能規定化が進められてきたも
25 のの、避難分野を中心に、性能規定化が不十分な部分があることを踏まえ、平成 28
26 年度から国土交通省が実施する総合技術開発プロジェクトにおいて、防火・避難規
27 定の更なる性能規定化に向けた研究開発が進められている。例えば、火災時の建築
28 物の倒壊による周辺への加害防止、市街地火災の拡大防止、火災時における在館者
29 の避難安全性の確保といった別々の目的から設定されている主要構造部に対する
30 基準として、現行制度では共通して耐火建築物とすること等を求めているが、当該
31 プロジェクトにおいては、それぞれの目的の要求性能を設定し、当該性能への適合
32 性を判定する検証法の開発について検討が進められており、得られた知見に基づき、
33 それぞれの目的に照らした安全性を確保しつつ、設計の自由度を拡大するため、各
34 種防火・避難規定の合理化を進める必要がある。

35 また、我が国は、国土面積に比して世界でも有数の森林面積を持ち、建築材料と
36 して木材を利用することにより、循環型社会の形成や国土の保全、地域経済の活性
37 化に貢献することなどが期待されており、近年の技術開発により、多様な木造建築

1 物を実現することも可能となっている。また、平成 22 年 5 月に成立した公共建築
2 物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）や、日本再
3 興戦略 2016（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）においても、建築物の木造・木質化に
4 向けて更なる施策を検討することとされている。

5 さらに、埼玉県三芳町で発生した大規模倉庫火災や、新潟県糸魚川市で発生した
6 市街地火災などの最近の大規模火災を踏まえ、建築物の適切な維持管理の確保や、
7 建築物の更新による防耐火性能の向上を円滑に進めることなども課題となってい
8 る。

9 このような状況も踏まえ、今後の社会経済情勢を見据えた建築基準のあり方とし
10 て、今般、「建築物の安全性確保と既存建築ストックの有効活用及び木造建築関連
11 基準の合理化の両立に向けて（仮称）」を取りまとめたものである。
12

1 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

2 1. 現状と課題

3 (1)既存建築ストックの有効活用に関する現状と課題

4 既存建築ストックは増加傾向にあり、建築後 30 年以上経過するものが約 5 割
5 を占める。既存建築ストックの増加に伴い、空き家もこの 20 年で 1.8 倍に増加
6 しており、居住者が不在であることによる防災性・防犯性の低下や、ごみの不法
7 投棄等、周辺への悪影響が懸念される。

8 一方で、近年、既存建築物の活用に伴う改修工事は増加しており、用途の観点
9 からは、事務所や一戸建ての住宅を保育所や老人ホーム等の児童福祉施設等に転
10 用する事例が多く、また、規模の観点からは、200 m²未満の小規模な用途変更が
11 多いという特徴がある。

12 現行制度において、既存建築物を用途変更する際には、既存不適格となってい
13 る基準の一部に遡及的に適合させることや、変更後の用途に新たに適用される規
14 定に適合させることが必要となる。このため、用途変更の対象となる部分が建築
15 物の一部であっても、基準の遡及適用等に伴って建築物の全体について大規模な
16 改修工事が必要となる場合に、コスト及び工期の観点から基準に適合させるため
17 の改修工事を一度に行うことが難しいことがあり、結果として、用途変更による
18 既存建築物の活用が、規制のために困難となっているとの指摘がある。

19 また、小規模な既存建築物の用途変更に当たっては、変更後の用途に対して、
20 小規模であっても用途特性ゆえに厳しい規制が課せられている場合には、建替え
21 等を余儀なくされるか、場合によっては必要な安全性の確認が図られないまま違
22 法な転用がなされることの懸念もある。こうした現状を踏まえ、安全性の確保と
23 既存建築ストックの有効活用を両立させる仕組みの構築が、強く求められている。

24 さらに、空き家が増加傾向にある中で、高齢化の一層の進行が見込まれており、
25 老人ホーム等の福祉施設の需要に見合った供給を推進することが求められてい
26 る。住宅を老人ホーム等に用途変更する場合、地下室については、既に法第 52 条
27 第 3 項において、道路、下水道等の公共施設への影響が他の用途に比して相対的
28 に抑えられている用途であるものとして、容積率の対象となる延べ面積に算入し
29 ないこととする算定方法が両者で同じ扱いになっている一方、共用部分の廊下・
30 階段については、共同住宅の場合は不算入であるのに対し、老人ホーム等の場合
31 は算入することとなっている。このように同様の特性を有する用途に対して規制
32 上の取扱いが異なっていることが用途変更上の支障となっている。

33

【関係する現行制度】

- 物販店舗、旅館、共同住宅などの多数の者が利用する用途については、新築・既存を問わず、火災時に在館者が避難している間に建築物が倒壊しないようにするため、3階建以上の場合には、原則、耐火建築物とすることが義務付けられている（法第 27 条）。
- 共同住宅及び長屋については、新築・既存を問わず、日常の生活音が隣戸における生

活に支障をきたすことがないようにするため、住戸間の界壁に遮音性能をもたせることが義務付けられている（法第30条）。

- ・ 物販店舗、旅館、共同住宅などの多数の者が利用する用途については、新築・既存を問わず、頻繁な出火の防止や、火煙から在館者を守り、迅速に避難させる観点から、内装に燃えにくい材料を使用すること、排煙設備を設置すること、廊下・階段などの避難経路の安全確保に関する措置を行うことなどが義務付けられている（法第35条・第35条の2）
- ・ 既存の建築物について増築等を行おうとする際、それぞれの工事が危険性を増大しないものであること等について、建築主が示した「全体計画」が特定行政庁の認定を受けた場合には、一度の工事で法適合させるのではなく、複数回の工事に分割して実施することが可能となる（法第86条の8）。
- ・ 既存の建築物を転用して、物販店舗、旅館、共同住宅などの多数の者が利用する用途に変更しようとする場合、類似用途間での用途変更などを除き、建築確認などの手続を行うことが義務づけられている（法第87条）。
- ・ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、用途地域の区分に従い定められた数値以内で、都市計画に定められたもの以下とすることが義務付けられているところ（法第52条第1項）。住宅又は老人ホーム等の地階でその天井が地盤面の高さから1m以下にあるものの用途に供する部分の床面積は、住宅又は老人ホーム等の床面積の合計の3分の1を上限として、延べ面積に算入しないこととされている（同第3項）。また、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、延べ面積に算入しないこととされている（同第6項）。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

(2)一時的な建築・利用ニーズに関する現状と課題

首都直下地震や南海トラフ地震では、多数の応急仮設住宅が必要になることが見込まれるなど、災害復旧・復興の間、一時的に必要となる住宅、校舎、福祉施設、医療施設などの建物用途に関するニーズに適切に対応することが課題となっており、既存建築ストックの一時的な利用も含めて検討する必要がある。

また、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会において、2016年リオデジャネイロ大会と同様、仮設の建築物や仮設の工作物がプレ大会やテストイベント時から設置され、1年を超えて存続する可能性が提起されており、今後開催される国際的な行事等において、同様の問題が生じるおそれがある。

【関係する現行制度】

- ・ 仮設建築物については、その建築（新築、増築、改築、移転）に当たって、建築確認等の手続や、単体・集団規定といった建築基準が、仮設建築物の種類に応じて、それらの全部又は一部の規定が適用除外となる。
- ・ 仮設建築物の存続期間については、原則として、法第85条第1項及び第2項に基づくもの（災害時の応急仮設建築物など）については、最長で2年3ヶ月の間の存続が可

能であり、法第 85 条第 5 項に基づくもの（仮設興行場など）については、1 年以内の期間で存続が可能である。

2. 早急に講ずべき施策

(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

既存建築ストックの有効活用に関する現状と課題を踏まえ、安全性の確保を前提として、用途変更等を伴う既存建築ストックの利活用を円滑化するために、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

①安全性確保を前提とする規制の合理化

1) 現行制度では、3 階を特殊建築物用途に供する場合は、厳しい防耐火規制が適用されるが、小規模な建築物の場合、火災初期の性状は用途による差が小さく、就寝用途以外では煙の降下時間よりも早く避難が完了することが見込まれる。従って、戸建住宅等の小規模な建築物（延べ面積 200 m²未満かつ 3 階建以下）を特殊建築物用途に供する場合について、就寝用途についても、迅速な避難を確保することを前提として、主要構造部の防耐火性能に係る規制を合理化する。この場合の対策として、以下のような措置が想定される。

- ・ 旅館や寄宿舍などの就寝用途については、直ちに火災の発生が覚知できるようにするための警報設備を設置すること
- ・ さらに、老人ホームなどの専ら高齢者が利用する就寝用途については、火災の拡大を抑制するための扉や自動消火設備を設置することで、避難や救助の活動拠点となる階段の安全性の確保を図ることなどの避難安全性の向上に係る措置が行われること

さらに、こうした技術的基準の合理化に伴い、用途変更等に伴う手続についても、小規模な建築物については簡素化を図る。一方で、3 階を旅館や寄宿舍などの就寝用途に供する特殊建築物については、引き続き、定期報告制度の対象とするとともに、所有者による計画的な維持管理を促すことを通じ、関連措置の実施による避難安全性の確保を図る。

2) 既存不適格となっている建築物の用途変更の際に現行基準が遡及適用される場合に、最終的に不適合状態が解消されることを前提に、段階的・計画的な改修による対応を認める制度を導入する。

3) 大規模な既存建築物の部分的な用途変更に際して、新たな用途に適用される規制への対応が円滑になされるよう、最低限の性能の確保を図りつつ、一層の合理化を進める。具体的には、共同住宅・長屋における界壁（遮音性能）・採光・階段等の一般構造や、排煙設備・内装制限・防火区画・避難時間算定等の防火・避難規定に係る技術的基準の見直しを図る。

4) 旧法第 38 条認定を受けた建築物について、増改築や用途変更などの既存建築ストック活用が円滑に行われるよう、平成 26 年の改正法に基づく新第 38 条に基づく認定制度の活用を推進する。

1 5) 検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進めることができるよ
2 う、法適合状況の確認などが過度な負担なく行える環境の整備を引き続き推
3 進する。

4 5 ②同様の特性を有する用途に係る規制上の取扱いの合理化

6 公共施設への影響、在館者等の密度、就寝の有無などの用途特性が類似し
7 ている用途に関し、規制の適用関係の統一を図り、用途変更等による既存建
8 築ストックの利活用を促進する観点から、以下のような具体的な対策を講じ
9 る必要がある。

10 1) 老人ホーム等について、既存建築ストックも活用した整備を促進するため、
11 容積率の対象となる延べ面積に算入しないこととする算定方法の取扱いを
12 共同住宅と同様とする制度を導入する。

13 2) 排煙設備・内装制限・防火区画・避難時間算定等の防火・避難規定につい
14 て、在館者及び可燃物の密度や就寝の有無などの特性が類似する用途を対象
15 とした基準の適用関係の合理化を図りつつ、部分的な用途変更に伴って発生
16 する影響が及ぶ範囲の設定や、その基準が適用される境界条件の整理を行う。

17 18 (2)一時的な建築・利用ニーズへの対応

19 一時的な建築・利用ニーズに関する現状と課題を踏まえ、様々なニーズに対応
20 できるよう、安全性の確保を前提として、以下のような具体的な対策を講じる必要
21 がある。

22 ①一時的な建築・利用ニーズに対応するため、既存建築物を他の用途として利
23 用するケースについて、建築（新築、増築、改築、移転）される仮設建築物
24 と同様に取り扱う制度を導入する。

25 ②特別な事情により、仮設建築物・工作物の存続期間が通常よりも長くなるこ
26 とがやむを得ないケースについて、安全性等について審査し、建築審査会の
27 同意を得た上で特例許可により、必要となる期間の存続を可能とする仕組み
28 を導入する。

29 ③仮設の工作物について、安全上支障がないと認められるものであれば、仮設
30 建築物と同様に、耐久性等の観点から求められている建築材料の品質に関す
31 る規制を適用除外とする。

1 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

2 1. 現状と課題

3 社会情勢を踏まえた建築基準法及び法に基づく基準の改正により、防火被覆によ
4 って燃えにくくした木造の壁や柱などを耐火構造等として利用することを可能と
5 する性能規定の導入など、これまでも木材利用を制限する規制の撤廃や合理化を行
6 っており、さらに、耐火木造等に関する大臣認定の実施や告示の制定によって、多
7 様な形での木材及び木質材料の利用を可能としてきたところである。

8 一方で、一旦燃え始めると自然には燃焼が止まらない木造建築物の場合、放任火
9 災にも耐えられる耐火構造とするためには、一般的には石膏ボード等によって木材
10 の表面を被覆することが必要となる。従って、現行制度においては、周囲の建築物
11 に対する加害のおそれのある大規模な木造建築物や、市街地火災を防止する必要が
12 ある防火地域等の建築物に対して、一律に耐火構造などの性能を要求していること
13 から、木材らしい外観を実現することが困難となる。燃えしろ設計によれば、木材
14 をあらわしで用いることが可能となるが、この場合も、燃焼が止まらない性質から
15 準耐火構造として扱うこととなるため、結果として、意匠上は設計の自由度が制約
16 される状況にある。なお、周囲に対する加害防止と市街地火災の防止は、それぞれ
17 別の観点からの規制として求められるものである。

18 また、一定の規模を超える木造建築物については、躯体を構成している可燃物の
19 燃焼を抑制する観点から一定の範囲内で区画することが求められるが、防火壁のみ
20 が区画部材として位置づけられているため、1階を鉄筋コンクリート造とし、2階
21 を木造とするなど、上下方向への延焼が防止される計画であっても、防火壁による
22 区画が求められることとなり、水平方向に拡がる空間の実現を制約している。

23 現在、我が国においては、戦後植林された人工林資源が利用可能な段階を迎えつ
24 つあり、人と環境に優しい自然材料を活用した建築物のニーズの高まりなどからも、
25 今後の木材利用のニーズはますます高まることが見込まれることから、その他の防
26 火規定についても、木材利用の円滑化に資する合理化が求められている。

27

【関係する現行制度】

- ・ 隣地にある建築物等の火災による火熱の影響を考慮し、隣地境界線等から一定以下の距離（1階については3m、2階以上の階については5m）以下の範囲に含まれる建築物の部分を、「延焼のおそれのある部分」と位置付けている（法第2条第6号）。
- ・ 高さが13m又は軒高が9mを超える木造建築物等については、その収納物や内装材料のみならず、柱やはりなどの主要構造部も可燃物であるため、当該建築物における火災の発生によって倒壊するおそれがある。この場合、倒壊によって大量の可燃物が急激に燃焼し、周囲の建築物に対して莫大な熱エネルギーを与えるなどの加害のリスクが高いことから、当該木造建築物等については、原則、耐火建築物とすることが義務付けられている（法第21条第1項）。
- ・ 特定行政庁が指定する屋根不燃区域における木造建築物等のうち、学校、劇場、階数

2 かつ床面積 200 m²超の百貨店や共同住宅等については、周囲において発生した火災による影響を抑制するため、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすることが義務付けられている（法第 24 条）。

- ・ 延べ面積が 1,000 m²を超える建築物については、建築物における火災を局限化する観点から、1,000 m²ごとに有効に内部を区画する防火壁の設置等の措置が義務付けられている（法第 26 条）。
- ・ 防火地域又は準防火地域の建築物（門・塀を含む）については、建築物間の延焼が繰り返されることで、個別の建築部火災が市街地火災に拡大することを防ぐ観点から、階数・延べ面積に応じて、耐火建築物等とすることが義務付けられている（法第 61 条、第 62 条、第 64 条）。

1

2 2. 早急に講ずべき施策

3 木材利用ニーズの高まり等に対応するため、安全性の確保を前提としつつ、以下
4 のような具体的な対策を講じる必要がある。

5 ①高さ 13m 又は軒高 9 m 超の大規模木造建築物に関し、一律に耐火建築物等と
6 することを課している現行基準について、周囲の建築物に対する加害防止性を
7 確保しつつ、以下の合理化を図る。

- ・ 主要構造部について消火までの間、建築物の倒壊を防止するために必要な性能を確保する設計方法を導入する。
- ・ 火災による建築物の倒壊が周囲に影響を及ぼす可能性を空地の確保の状況等に応じて勘案し、規制対象を合理化する。
- ・ 階高の拡大ニーズや、消火活動を考慮し、高さ 16m 以下かつ地上 3 階建以下までは、可燃物量が著しく多いもの（倉庫・車庫等）を除き、大規模木造建築物に係る防耐火規制の対象外とする。

15 ②内部延焼を防止する構造方法として、防火壁だけでなく一定の自立性を有する
16 床による区画を認める。

17 ③「延焼のおそれのある部分」の範囲設定について、隣地境界線との位置関係上、
18 熱影響が小さい部分は対象外とする。

19 ④木材を活用した建築物に関する設計の自由度の拡大を図るため、防火地域・準
20 防火地域において延焼防止性能の確保を求められる建築物（門・塀を含む。）に
21 ついて、建築物の外殻（外壁、外壁開口部）の防耐火性能の確保により耐火建
22 築物・準耐火建築物と同等の延焼防止性能を有する建築物や、延焼の助長を防
23 止するための性能を有する門・塀に係る技術的基準を整備することによって、
24 内部の壁・柱等や門・塀に木材を用いることを容易とするとともに、屋根不燃
25 区域内における木造の特殊建築物に関し、所要の延焼防止性能の確保を前提に
26 規制を合理化するなど、規制の適切な見直しを行う。

27 ⑤防耐火構造及び防火材料の大臣認定のうち、一般化している技術に基づく構造
28 方法・建築材料について、積極的に告示化を推進する。

1 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

2 1. 現状と課題

3 (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

4 平成 29 年 2 月に発生した埼玉県三芳町倉庫火災は、その消火活動に時間を要
5 した原因の一つとして、多数の防火設備の閉鎖障害による火災拡大が指摘されて
6 おり、今後の再発防止策として、事業者自らが防火設備（その機能を損なう可能
7 性があるベルトコンベアなどの周辺装置等を含む。）の適切な維持管理を行うこ
8 とが必要である旨、有識者会議において提言がなされている。さらに、特殊建築
9 物等については運用段階において安全性の確保が図られるよう、適切な維持管理
10 を促す必要がある。

11 また、保安上著しく危険な既存不適格建築物に対する建築基準法第 10 条に基
12 づく勧告や命令の仕組みがあるものの、そのような危険・有害な状態に至らない
13 よう、適切な維持管理を促す仕組みが法制上位置付けられておらず、直ちに、勧
14 告・命令を行うケースは少数にとどまっている。

15

【関係する現行制度】

- ・ 定期報告の対象となっている建築物の所有者又は管理者は、必要に応じ、当該建築物の維持保全に関する計画を作成するなどの措置を講じることが義務付けられている（法第 8 条第 2 項）。
- ・ 特定行政庁は、そのまま放置すると、著しく保安上危険になったり、著しく衛生上有害となったりするおそれがある既存建築物について、除却や使用中止などの勧告や命令を行うことができる（法第 10 条）。

16

17 (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

18 平成 28 年 12 月に発生した新潟県糸魚川市の火災のような大規模市街地大火を
19 防ぐためには、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を進めることが有効であ
20 る。このため、現行制度上、耐火建築物に関して建蔽率を緩和して建替えを促進
21 する措置が設けられているものの、対象は防火地域内に限られている。しかしな
22 がら、地震時等に著しく危険な密集市街地は準防火地域に多くが存在しており、
23 耐火建築物・準耐火建築物やこれらと同等の延焼防止性能を有する建築物への建
24 替え等を促進し、準防火地域を含め、市街地全体の防火性能を向上させる環境整
25 備が求められている。

26 また、市街地の安全性を向上させるには、道路と一体となった空間の確保が重
27 要であることから、空間形成を阻害する建築物の建替えの促進と空間形成が一体
28 的に進む措置の創設が求められている。

29 加えて、長屋は、居室から直接道路等へ安全に避難できる規模のものが一般的
30 であったが、近年、特殊建築物としての規制がかかる共同住宅と同様の規模のも
31 のが、路地状や袋地状の敷地において計画され、避難上や消火上の課題が発生し

1 ている。

2

【関係する現行制度】

- ・ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は、用途地域の区分に従い定められた数値以内で、都市計画に定められたもの以下とすることが義務付けられているところ（法第 53 条第 1 項）。また、防火地域内の耐火建築物（建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域外）や、街区の角にある敷地内にある建築物等については、都市計画で定められた建蔽率の数値に 10 分の 1（双方に該当すれば 10 分の 2）を加えたものとするところとされている。（同第 3 項）。さらに、隣地境界線から後退して壁面線の指定等がある場合において、当該壁面線等を越えない建築物で特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した場合は、建蔽率の限度を超えるものとするができる（同第 4 項）。
- ・ 地方公共団体は、条例で、共同住宅等の特殊建築物、階数が 3 以上である建築物、延べ面積が 1,000 m²を超える建築物等について、敷地又は建築物と道路との関係について、必要な制限を付加することができる（法第 43 条第 2 項）。

3

4 **(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**

5 良好な市街地環境の確保に向けた接道や用途の規制については、地域の実情に
6 応じて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、原則の特例となる許可（特例許
7 可）を行える仕組みがある。特例許可については、これまでの市街地環境の形成
8 過程において、実例の一定の蓄積も図られ、地域に共通するニーズへの対応とし
9 て、包括基準の作成などにより、迅速化が図られているケースがあるものの、手
10 続には一定の期間を要している。

11 また、中高層建築物の日影規制は、土地の状況等により周囲の居住環境を害す
12 るおそれがないと認められる場合は、建築審査会の同意を得て特例許可を行うこ
13 とが可能であるが、特例許可を受けた建築物の増築等について、日影が変わらな
14 い場合においても、建築審査会の同意を得て、再度特例許可を行うこととなっ
15 ていることから、手続に一定の期間を要している。

16 さらに、現行、立体道路制度は、自動車専用道路等や都市再生緊急整備地域内
17 の一般道路等に限定されており、それに伴う道路内の建築制限の特例も同様の扱
18 いとされている。しかしながら、地方都市の中心市街地等では、高度成長期以降
19 に集中的に整備された市街地を更新する必要がある一方、地形的な高低差や歴
20 史的な市街地特性等により計画上の制約等があることから、歩行者の利便性や安
21 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
22 能とすることが求められている。

23

【関係する現行制度】

- ・ 建築物の敷地は、「道路」に 2 m 以上接しなければならないとされているが、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物等については、特定行政庁が建築審査会の同意を得て

許可した場合は、例外が認められている（法第 43 条第 1 項）。

- ・ 各用途地域毎に、建築できる建築物が定められているが、住居の環境等を害するおそれがない又は公益上やむを得ない場合で、利害関係者の公開意見聴取を行い、建築審査会の同意を得て許可した場合は、例外が認められている。（法第 48 条）。
- ・ 地方公共団体の条例で指定する区域内にある中高層建築物は、一定の範囲内に、条例で指定する時間以上の日影を生じさせてはならないとされているが、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがない場合、建築審査会の同意を得て許可した場合は、例外が認められている。（法第 56 条の 2 第 1 項）
- ・ 建築物等は道路内に建築等してはならないとされているが、地区計画の区域内の自動車のみ交通の用に供する道路等の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて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る場合は、例外が認められている。（法第 44 条）
また、都市再生特別地区に関する都市計画において、道路と建築物等の敷地とを併せて利用すべき区域が定められた場合、当該道路と建築物等との規制の適用関係（例外）について、建築基準法第 44 条の規定を適用することとされている。（都市再生特別措置法第 36 条の 3 第 2 項）

1

2 2. 早急に講ずべき施策

2

3

(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

4

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を踏まえ、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

5

6

①大規模倉庫のように、多数の自動閉鎖式の防火設備によって防火区画を形成することになっている建築物など、日常的な維持管理が特に重要となるものについては、劣化・損傷の観点だけでなく、これらの設備の確実な作動を図るための点検等が確実に行われるよう、所有者等による維持管理の徹底を促す仕組みとする。また、主要構造部に対する防火規制を合理化する小規模な特殊建築物や、事故の防止上維持管理が重要な遊戯施設等についても、定期報告制度の活用と合わせて、同様の仕組みによる維持管理の徹底を図る。

7

8

9

10

11

12

13

②既存不適格建築物の所有者等が、保安上危険となる可能性がある既存不適格部分に関し、予防的な観点から維持保全に取り組むことを促すため、特定行政庁による対応として、現行制度における命令・勧告による措置に加え、指導・助言を法制上位置づける。このほか、実務上有効な情報提供などの方策を検討する。

14

15

16

17

18

19

(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

20

市街地全体の防火性能の向上につながる建替えや改修を促進するため、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

21

22

①防火地域・準防火地域において延焼防止性能の確保を求められる建築物につい

1 て、建築物の外殻の防耐火性能の確保により内部の壁・柱に木材を用いても耐
2 火建築物・準耐火建築物と同等の延焼防止性能を有する建築物の技術的基準を
3 整備する。(再掲)

4 ②防火地域・準防火地域において耐火建築物・準耐火建築物及び①の技術的基準
5 に適合する建築物を建替え等により整備する場合、建蔽率を都市計画で定めら
6 れた数値に10分の1を加えたものとする。

7 また、市街地の安全性を確保する観点から、避難や消火のしやすさを向上させ
8 るため、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

9 ①道路と一体となった空間を形成するため、壁面線等に沿って建替えをする場合
10 の建蔽率規制を合理化する。

11 ②大規模な長屋等の建築物について、地域の実情に応じ、条例により、共同住宅
12 と同様に接道規制を付加することを可能とする。

14 (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

15 これまでの特例許可の実績を踏まえ、蓄積した実績をもとに、周囲への影響を
16 限定するための一定のルール化ができることを前提として、事業者の事前予見性
17 の向上等を図り、合理化された手続きの下で、良好な市街地環境の形成を促進す
18 る観点から、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

19 ①特例許可について、迅速に手続きを進めるため、蓄積した実績をもとに一定のル
20 ール化ができるものは、事前明示化して、例えば、接道規制や用途規制に係る
21 特例許可における建築審査会の同意を不要とする制度を導入する。

22 ②日影規制について、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがない
23 と認められて許可を受けた建築物の増築等において、日影が変わらない場合の
24 手続きを合理化する。

25 さらに、現行、立体道路制度については、自動車専用道路や都市再生緊急整備
26 地域内の一般道路等に限定されており、それに伴う道路内の建築制限の特例につ
27 いても同様となっているが、都市計画の観点から必要性が認められかつ市街地環
28 境との調和が担保されている場合には、その特例の適用範囲を拡大させることに
29 ついて、必要な対応を講じる必要がある。

30
31

1 **V. その他引き続き検討すべき課題等**

2 本報告は、既存建築ストックの有効活用及び木造建築を巡る多様なニーズへの対応、
3 建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保など、今後の建築基準制度のあ
4 り方について審議を行い、その検討成果を取りまとめたものである。

5 建築物の質の確保・向上に向けては、今回検討できなかった課題についても対応し
6 ていく必要があり、引き続き、本審議会での議論を踏まえ、以下の事項も含めて今後
7 とも継続して検討していく必要がある。

8 1. 建築物の質の確保・向上を担う官民の技術者の確保・育成や、生産性向上に向
9 けた設計・監理を担う建築士の業務報酬基準、関連資格制度等のあり方

10 2. 建築物の質の向上に向け、特に住宅分野に比べ総合的な評価・表示・誘導体系
11 の整備が遅れている非住宅建築物における質の向上を誘導する政策のあり方

12 3. 一定の階数や高さを超えると適用される基準・手続が変わる仕組みや小規模な
13 建築物の構造安全性確保に向けた関連制度など、構造関連の規制のあり方

14 4. 密集市街地対策について、まちづくりの観点から、予算等の支援策と建築規制
15 を適切に組み合わせた取組みのあり方

16 5. 接道規制、用途規制及び日影規制以外の特例許可手続きの合理化のあり方

17 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
18 途変更の取扱い等)

19

20

1 VI. おわりに

2 本報告は、既存建築ストックの有効活用及び木造建築を巡る多様なニーズへの対応、
3 建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保について、それぞれ講ずべき施
4 策を取りまとめた。

5 国土交通省においては、本報告を踏まえ、必要な制度見直し等を速やかに実施し、
6 地方公共団体と連携を図りながら、様々な社会的要請がある中で、建築行政に求めら
7 れる役割を的確に果たすべきである。

8