

## 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】



## 法案の概要

### 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。

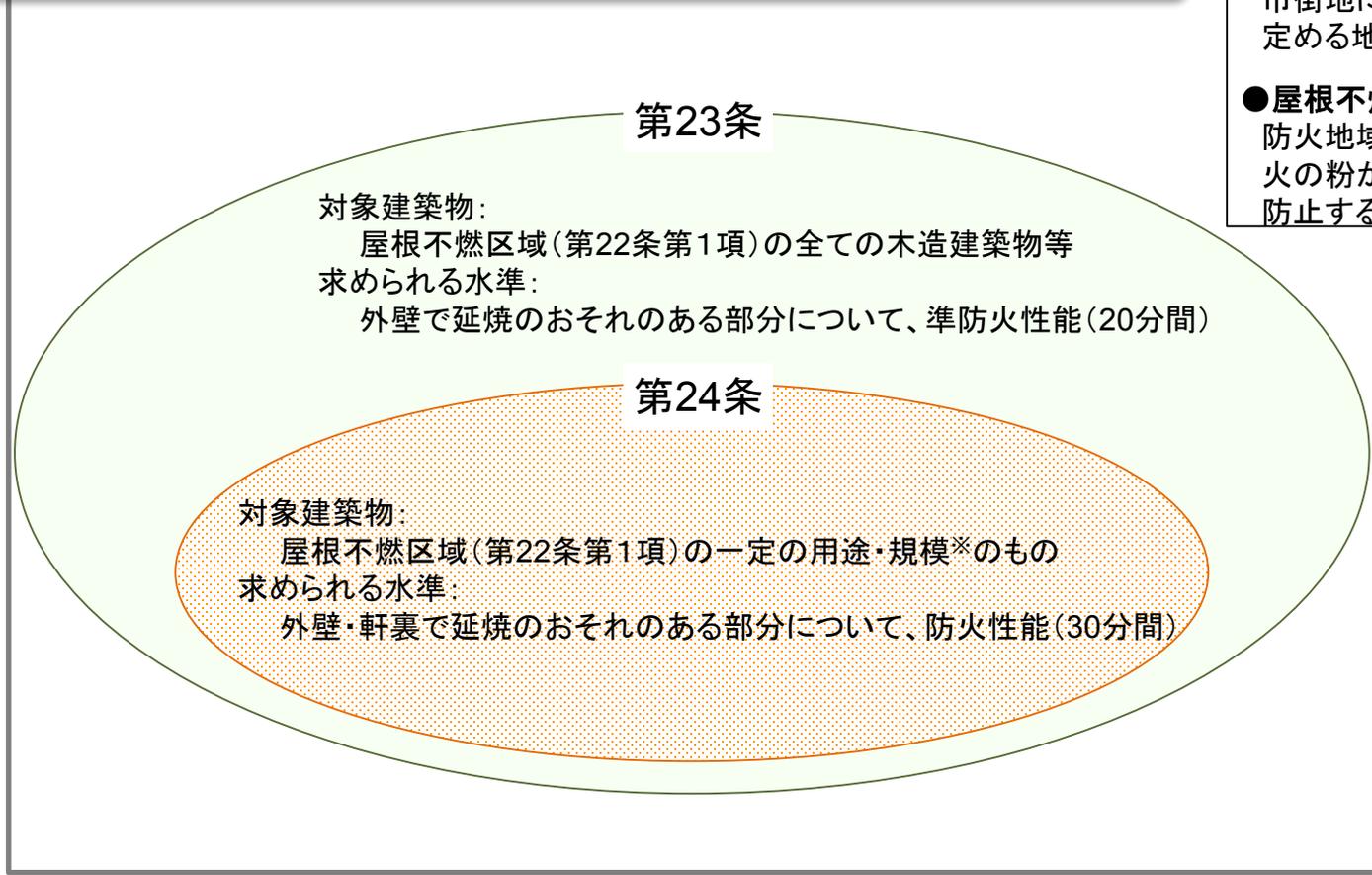
- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

&lt;その他&gt;

【①、②は3月以内施行。③は1年以内施行／3月以内施行】

- 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

## 現行の第23条及び第24条による規制の対象建築物と求める水準



- 防火地域・準防火地域**  
市街地における火災の危険を防除するために定める地域(都市計画法第9条第21項)。
- 屋根不燃区域(22条区域)**  
防火地域・準防火地域以外の市街地において、火の粉が屋根に着火することによる火災の発生を防止するために定める区域(建築基準法第22条)

※第24条で対象としている木造建築物等

	用途	規模
A	学校、劇場、映画館、観覧場、公会堂、マーケット、公衆浴場	延べ面積 1000㎡以下
B	自動車車庫	延べ面積 50㎡超 1000㎡以下
C	百貨店、共同住宅、寄宿舍、病院、倉庫	階数2かつ 延べ面積 200㎡超 1000㎡以下

第24条が現在と同様の規定内容となった昭和36年当時と比べ、**消防力は格段に向上**しており、  
第23条に規定する**20分間の非損傷性・遮熱性を有すれば、延焼の抑制**という第24条の**目的は達成される**。

## 第5-1 接道規制の適用除外に係る手続の合理化

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

### 1. 現行制度

【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない（第43条第1項）

【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、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て建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない（同項ただし書）

### 2. 改正の内容

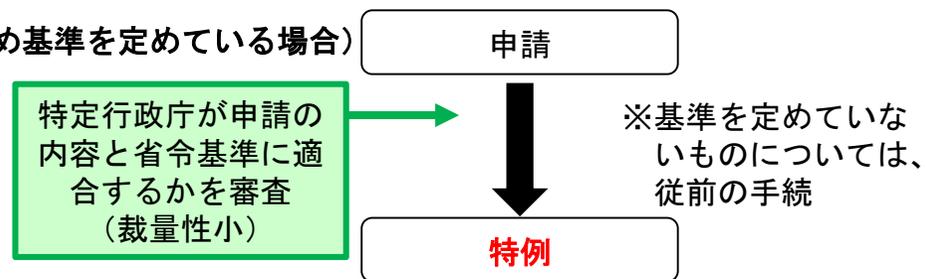
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準<sup>①</sup>に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準<sup>②</sup>に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

#### ○改正前



#### ○改正後

（あらかじめ基準を定めている場合）



#### <省令見込事項>

##### ①避難及び通行の安全上必要な道の基準

農道や通路等で、管理者の使用合意が得られていること、一定の舗装がなされていること等を想定

##### ②利用者が少数である建築物の基準

当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、戸建て住宅等とすることを想定

## 第5-2 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大①

○火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する一定規模以上の長屋等の建築物（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制度の拡充を行う。（重層長屋への対応）

### 1. 現行制度

建築基準法第43条第2項では、避難に支障の生じるおそれがあることから、以下について、地方公共団体が条例で接道規制を強化することができることとされている。

#### ①特殊建築物

建物の「用途」により避難に支障がある建築物

不特定多数が集合

劇場、映画館、学校、百貨店、ナイトクラブ等

多数の者が就寝

ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎等

火災過重が大

倉庫、自動車車庫、自動車修理工場等

- ②階数が3以上である建築物
- ③政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（＝採光・排煙上の無窓居室）を有する建築物
- ④延べ面積が1,000㎡を超える建築物

建物の「構造」により避難に支障がある建築物

出口までの避難距離が長い

②及び④

光の不足又は煙により避難に混乱

③

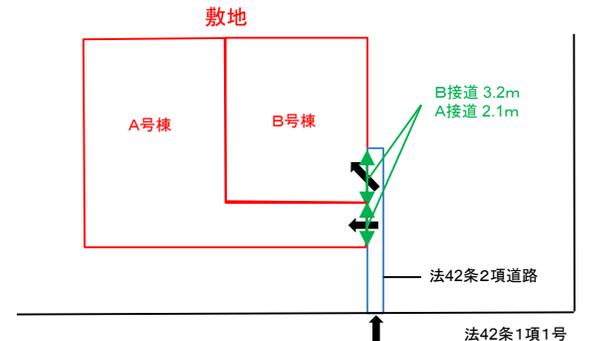
### 2. 改正の内容

近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じている。

このような建築物（※）のうち、延べ面積が150㎡超のものについては、地方公共団体が条例で接道規制を強化できるよう制度の拡充を行う。

※一戸建ての住宅については、在館者密度が小さいため対象から除く。

（袋路状道路の奥地に建築されている建築物（長屋）のイメージ）



## 現行規定

### 第85条第5項

仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗  
その他これらに類する仮設建築物

#### 1年が存続期間の上限

※建築物の施工期間中の仮設店舗等は、特定行政庁が施工上必要と認める期間

- 制定時(昭和25年)において、仮設建築物で開催する興行、博覧会、店舗営業等は、実例に照らし、6か月以内の短期間に限り行われるものと想定されていた。
- 昭和45年改正で、実例に照らし、上限を1年に延長。

### (参考)第85条第1項・第2項

- ① 次のいずれかに該当する応急仮設建築物(第1項)
  - 国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築
  - 被災者が自ら使用するために建築(延べ面積30㎡以内)
- ② 公益上必要な用途に供する応急仮設建築物(第2項)

3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限

- 通常の災害では、2年3か月以内に恒久的な建築物が整備され、移行可能となるため。
  - ※著しく異常かつ激甚な非常災害では、恒久的な建築物の整備に更なる期間を要しうするため、住宅について、特定非常災害法で特例を規定。
  - ※東日本大震災では、これに加えて、地域住民の生活に必要な応急仮設建築物(住宅を除く。)について、東日本大震災復興特別区域法で特例を規定。

## 改正内容

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には、1年を超えることができるようにする。

※例えば、東京オリンピック・パラリンピック競技大会では、プレ大会に備え、開催の約2~3年前から仮設観客施設等を設ける必要。