

平成29年10月6日
社会資本整備審議会
建築分科会・建築基準制度部会
住宅局資料

資料4-1

第三次答申に向けた 主な審議事項と議論の方向性(論点編)

主な審議事項と議論の方向性の全体像

既存ストック活用

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

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

論点③

一時的な建築・利用ニーズへの対応

木造建築を巡る
多様なニーズへの対応

論点④

木造建築物の建築・活用を促進するための措置

適切な維持管理・更新による
建築物の安全性確保

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

論点⑥

安全確保のための建替等を促進するための措置

背景・課題

- 既存ストックは、増加しており、建築後30年以上経過するものが約5割を占める。また、空き家も増加しており、周辺への悪影響が懸念される。
- 既存建築物の活用に伴う改修工事は増加しており、保育所、老人ホーム等の児童福祉施設等への用途変更が多く、200㎡未満の規模の用途変更が多い。
- 既存ストック活用の際には、既存不適合が解除され現行基準に適合させるための改修工事や、用途変更に伴い新たに適用される規定に適合させるための改修工事が必要であり、中には、大規模な改修工事が必要な場合や、改修工事を行うことが難しい場合もある。

議論の方向性

- 安全性の確保を前提として、用途変更等を伴う既存ストックの活用を円滑化するためには、どのような措置が考えられるか。

背景・課題

- 高齢化の一層の進行が見込まれる中、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る。しかしながら、老人ホーム等は、共同住宅と容積率に算入する床面積の取扱いが異なることから、用途変更上の支障となっているという課題がある。

議論の方向性

- 老人ホーム等について、既存ストックも活用した整備を促進するためには、どのような措置が考えられるか。

背景・課題

- 接道や用途の規制については、地域の実情に応じて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、原則の例外となる許可を行える仕組みがある。例外許可について、地域に共通するニーズへの対応として、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、手続きには一定の期間を要している。

議論の方向性

- 例外許可について、迅速に手続きを進めるためには、どのような措置が考えられるか。

論点③ 一時的な建築・利用ニーズへの対応

背景・課題

- 首都直下地震や南海トラフ地震では、極めて大量の応急仮設住宅が必要になることが見込まれており、ストックの活用も含め、必要な応急仮設住宅を発災後に迅速に供給する仕組みの構築が求められている。
- 2020年東京大会において、2016年リオ大会と同様、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いる。

議論の方向性

- 一時的なニーズに対応するため、既存建築物を他の用途として利用するケースや、特殊な事情により、仮設の建築物の存続期間が通常よりも長くなるケース、工作物を一時的に設置するケースについて、仮設的な使用期間における安全性の確保にも配慮しつつ、柔軟に対応するためには、どのような措置が考えられるか。

論点④ 木造建築物の建築・活用を促進するための措置

背景・課題

- 社会情勢を踏まえた公共建築物等木材利用法の制定や、建築基準法令（法律、政令、告示）の改正により、これまでも木材利用の禁止規定や、木材を利用した柱・はりなどの技術基準の見直しを行っており、多様な形での木質材料の利用促進が図られている。
- 他方、周囲の建築物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ある防火地域等の建築物については、一律に耐火構造などの性能を要求している。
- 木造建築物の場合、耐火構造とするためには、石膏ボード等の防火被覆による性能確保が必要であるため、木材の良さを活かしたデザインの実現が困難であるなど、設計の自由度が制約される状況にある。

議論の方向性

- 木造建築物について、安全性の確保を前提に、木の良さを活かしたデザインを実現することを一層促進するためには、どのような措置が考えられるか。

背景・課題

- 埼玉県三芳町倉庫火災において消火活動に時間を要した原因の一つとして、多数の防火シャッターの閉鎖障害による火災拡大が指摘されており、今後の再発防止策として、事業者自らが防火シャッター（その効果を妨げる可能性がある周囲の物品などを含む）の適切な維持管理を行うことが必要である旨、有識者会議から提言を受けているところ。
- さらに、適切な維持管理を前提とした防火基準の運用や、仮設的な建築物の利用に当たっては、安全に関わる水準が低下しないようにするため、当初想定していた性能を確保し続ける仕組みも併せて検討する必要がある。
- また、保安上著しく危険な既存不適格建築物に対する措置として、建築基準法第10条に基づく勧告や命令の仕組みがあるが、十分に活用されていない現状にある。

議論の方向性

- 大規模倉庫等について、劣化・損傷の観点だけでなく、防火上の観点から適切に日常的なメンテナンスが実施されるためには、どのような措置が考えられるか。
- 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の対応に積極的かつ早期に取り組むことを促すためには、どのような措置が考えられるか。

論点⑥ 安全確保のための建替等を促進するための措置

背景・課題

- 糸魚川火災のような市街地大火を防ぐためには、面的に耐火性能の高い建築物への建替え（防火改修でも可）が進むことが重要。建替えにつながる建蔽率の緩和措置については、防火地域の耐火建築物のみが対象。結果的に、市街地全体の防火性能が向上しないまま、放置される傾向。
- 長屋は、居室から直接道路等へ安全に避難できることを前提としているが、特殊建築物としての規制がかかる共同住宅に類似する規模のものが、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。

議論の方向性

- 市街地全体の防火性能の向上につながる面的な取組（建替えや防火改修）を促進するためには、どのような措置が考えられるか。
- 全国一律ではなく、局所的に発生し、安全性が懸念される土地利用に関する課題に対応するためには、どのような措置が考えられるか。