

# 第三次答申に向けた 主な審議事項と具体的な論点

1. 社会資本整備審議会・建築分科会の開催等について	2	論点③ 一時的な建築・利用ニーズへの対応	48
○社会資本整備審議会・建築分科会の開催について		○仮設建築物に関する制限の緩和(法第85条)の概要	
○第三次答申に向けた主な審議事項と議論の方向性		○応急仮設住宅の供給確保の必要性	
○主な審議事項の全体像		○2020東京オリンピック・パラリンピック前から競技が開催される事例(セーリング競技の場合)	
2. 既存ストックの活用に向けた建築行政のあり方について	7	○仮設で設置される建築物・工作物の事例(2016年リオデジャネイロオリンピック)	
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	8	3. 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について	54
○空き家の現状－推移と種類別内訳		論点④ 木造建築物の建築・活用を促進するための措置	55
○空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)		○防火・避難規定の強化に係る経緯	
○空き家ストックの性能(耐震性・バリアフリー・断熱性)		○防火・避難規定の合理化に係る経緯	
○空き家による周辺への悪影響		○建築基準法の防火規制の基本的な考え方	
○空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)		○耐火建築物・準耐火建築物の違いについて	
○建築物ストック統計		○耐火構造・準耐火構造の違いについて	
○既存建築物に係る工事の受注高の推移(住宅)		○(参考)耐火構造・準耐火構造の例	
○既存建築物に係る工事の受注高の推移(非住宅建築物)		○階数に応じて求められる耐火構造等	
○用途変更の実績		○公共建築物等木材利用促進法	
○小規模既存ストック活用の事例		○建築物における木材利用の推進について	
○避難規定が既存建物全体に遡及適用される事例		○建築物における木材利用事例	
○用途変更に伴う遡及適用によって大規模な改修が必要となる事例		○木の良さを活かしたデザインの実現が困難な例(規模によるもの)	
○用途変更において階段・採光規定への対応が必要となる事例		○木の良さを活かしたデザインの実現が困難な例(地域によるもの)	
○遮音性能を有する界壁への改修が必要となった事例		4. 適切な維持管理・更新による建築物の安全性の確保に向けた建築行政のあり方について	69
○増築時における全体計画認定制度の活用例		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	70
○用途変更(法第87条)概要		○埼玉県三芳町倉庫火災について(平成29年2月)	
○全体計画認定(法第86条の8)		○「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会報告書」の概要	
○用途変更時における既存不適格遡及(法第87条第3項)		○保安上危険な建築物等に対する措置の状況	
○共同住宅の界壁等の遮音性能に関する技術的基準の検討		○建築基準法による勧告・命令(法第9条、第10条)	
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(1)	32	論点⑥ 安全確保のための建替等を促進するための措置	76
○要介護率が高くなる75歳以上の人口の推移と見直し		○糸魚川市の大規模火災(平成28年)について	
○特別養護老人ホームの入居者の状況		○市街地火災シミュレーションによる延焼状況の確認	
○共同住宅を老人ホームに転用した事例(コーシャハイム千歳烏山)		○危険密集市街地における防火地域等の指定状況と建築物の状況	
○共同住宅から老人ホーム等へ用途変更する場合の課題		○密集市街地における建替えの促進手法について	
○共同住宅から老人ホーム等への用途変更を断念した事例		○建蔽率緩和による建替え促進効果(大阪市の例)	
○住宅と老人ホーム等の容積率制限の特例(法第52条第3項)		○防火地域における建蔽率の緩和(法第53条第3項)	
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(2)	40	○大規模重層長屋の敷地の形状について	
○法第43条(敷地等と道路との関係)ただし書許可件数の推移		○火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について	
○東京都における法第43条ただし書許可基準		○路地状敷地内にある長屋の規制に関する現状	
○法第43条ただし書許可に係る手続きの流れ			
○法第48条(用途地域等)ただし書許可の実績			
○法第48条ただし書許可に係る手続きの流れ			
○法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数			

# 1. 社会資本整備審議会・建築分科会の開催等について

平成24年8月10日（国土交通大臣より諮問）  
「今後の建築基準制度のあり方について」

- ・新たな技術の導入や設計の自由度の向上が促進される明確かつ柔軟な規制体系への移行という基本的方向を踏まえた **木造建築関連基準等のあり方**
- ・実効性が確保され、かつ、効率的な規制制度への見直しという基本的方向を踏まえた、**構造計算適合性判定制度等の確認検査制度のあり方**
- ・既存建築物の質の確保・向上に向けた、**建築物の耐震改修の促進に関する法律など関連規制等のあり方**

平成25年2月21日（答申）  
「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）**

**耐震改修促進法改正  
(H25)**

- ・一定の建築物に対し、耐震診断を義務付け
- ・耐震改修計画の認定で、容積率等を緩和 等

平成26年2月14日（答申）  
「**木造建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**」**（第二次答申）**

**建築基準法改正  
(H26)**

- ・木造3階建ての学校等を可能に
- ・構造計算適合性判定の対象を見直し
- ・建築物の定期調査・検査制度の強化 等

「今後の建築基準制度のあり方について **（第三次答申）**」 **に向けて審議開始**

※建築分科会及び建築基準制度部会を10月6日に開催、年度内にとりまとめ

## 第二次答申における継続検討課題

1. **新たな技術開発**の促進とそれを踏まえた**更なる性能規定化**に向けた**建築基準整備**のあり方
2. 小規模な建築物に係る**建築確認・検査**のあり方、遊戯施設等に係る法規制のあり方等も含めて、建築物の安全性等を確保するためのより実効性のある**建築規制**のあり方
3. 既存不適格建築物の改修・増改築促進策等の**既存建築ストックを有効に活用**する観点からの**建築規制**のあり方
4. **持続的かつ的確に建築行政を執行**するための**体制整備**のあり方
5. より良い建築・まち・環境づくりに向けた**建築基本法**のあり方

## 未来投資戦略2017—Society 5.0の実現に向けた改革—(平成29年6月9日閣議決定)

### ○規制合理化

#### 第2 具体的施策

##### Society 5.0 に向けた戦略分野

#### 8. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

##### (2) 新たに講ずべき具体的施策

##### i) 既存住宅の流通促進・空き家対策等に向けて講ずべき施策

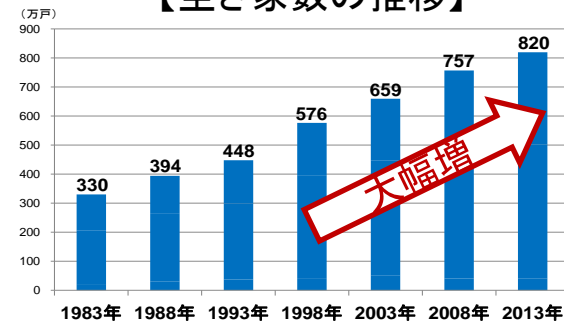
- ・ **古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用**といった新たなニーズに対応するべく、**既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化**を行う。

# 第三次答申に向けた主な審議事項と議論の方向性②

## ① 既存ストックの活用

- **空き家総数**は、この10年で1.2倍、20年で1.8倍に**増加**。既存ストックの利活用が極めて重要。
- 一方、既存建築物の活用に当たり、建築基準法への適合に大規模工事が必要となる場合が課題。
- 防火・避難規定等の合理化による既存建物活用に資する技術開発の実施(総合技術開発プロジェクト)。

### 【空き家数の推移】



### 【多様な木造建築物の例】



## ② 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。

### 【糸魚川市火災】



## ③ 適切な維持管理・更新による建築物の安全性確保

- **糸魚川市火災**や**埼玉県三芳町倉庫火災**などを踏まえ、適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保、密集市街地の解消が必要。

# 主な審議事項の全体像

## 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

## 2. 既存ストックの活用に向けた建築行政のあり方について



**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**

## 背景・課題

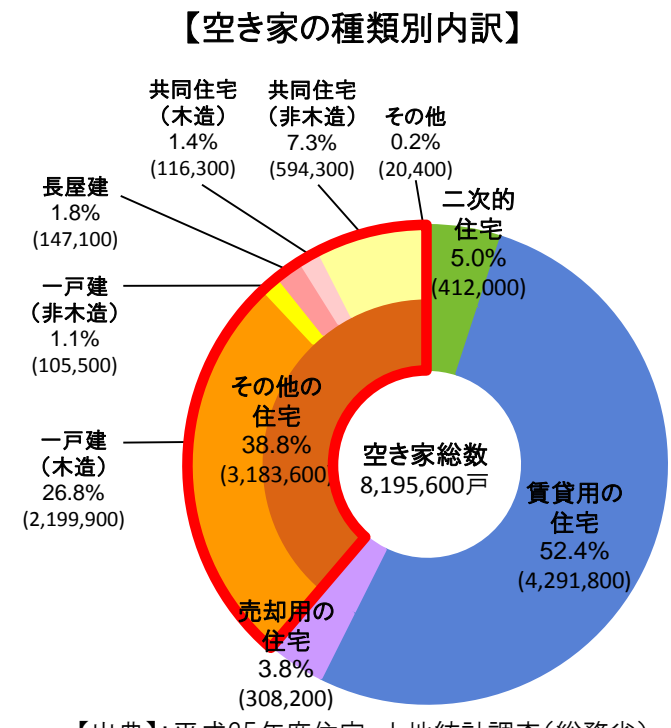
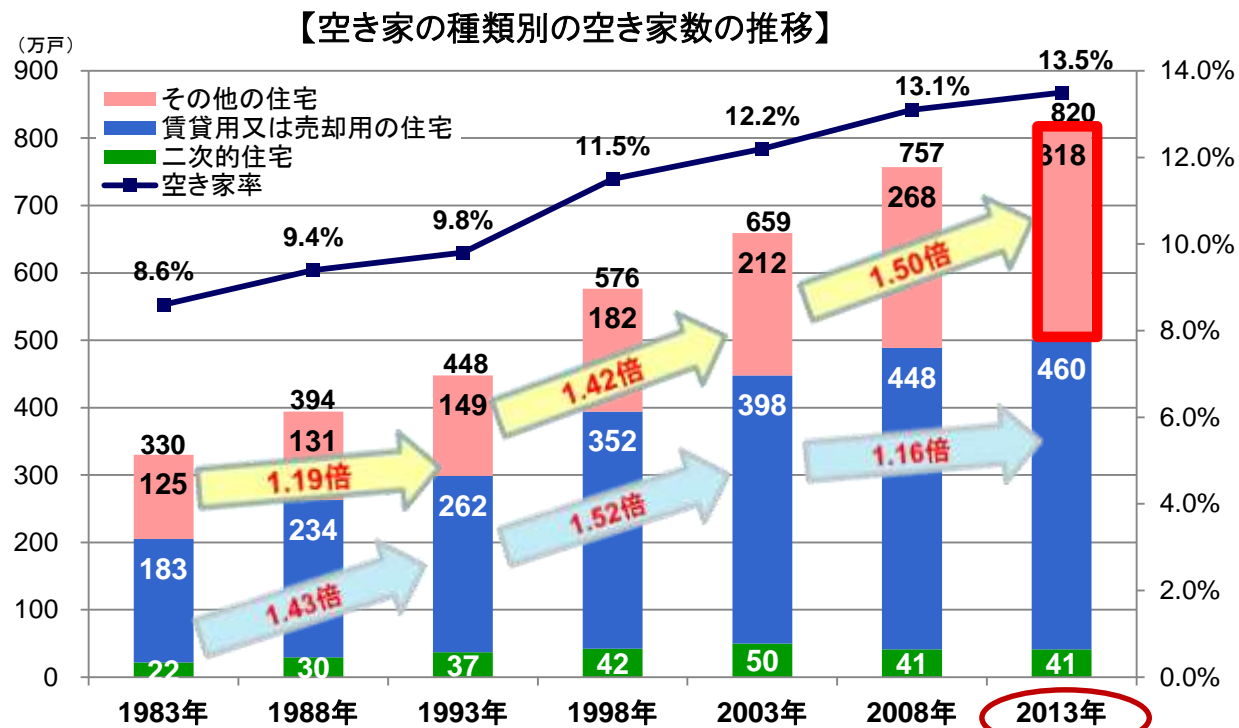
- 既存ストックは、増加しており、建築後30年以上経過するものが約5割を占める。また、空き家も増加しており、周辺への悪影響が懸念される。
- 既存建築物の活用に伴う改修工事は増加しており、保育所、老人ホーム等の児童福祉施設等への用途変更が多く、200㎡未満の規模の用途変更が多い。
- 既存ストック活用の際には、既存不適合が解除され現行基準に適合させるための改修工事や、用途変更に伴い新たに適用される規定に適合させるための改修工事が必要であり、中には、大規模な改修工事が必要な場合や、改修工事を行うことが難しい場合もある。

## 具体的な論点

- 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、以下のような事項について検討を進めてはどうか。
  - ① 戸建住宅等の小規模建築物を用途変更するにあたり、在館者の迅速な避難の確保を前提に、柱・はり等の主要構造部に対する防火規制の合理化や、用途変更等に伴う手続きの簡素化
  - ② 用途変更の際に現行基準が遡及適用されるものについて、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の導入
  - ③ 大規模なストックの部分的な用途変更に際して、全面的な改修工事を行うことなく対応が可能となるよう、一層の合理化を進めること(界壁の遮音性能等の一般構造や、排煙設備・内装制限等の防火・避難規定に係る技術的基準など)。

# 空き家の現状-推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)等を除いた、「その他の住宅」(318万戸)がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

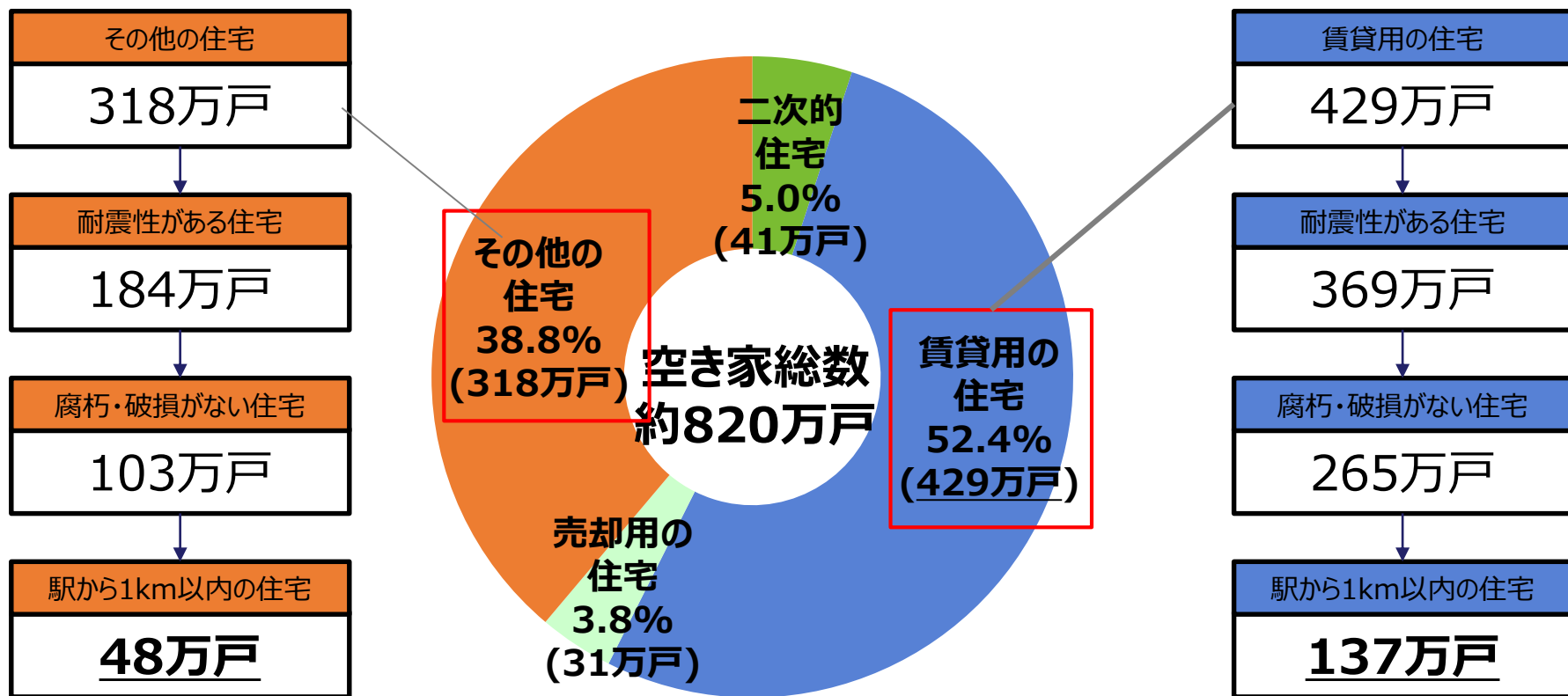
【出典】: 平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)

○ 「賃貸用空き家」、及び「その他空き家」について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数を推計すると、「賃貸用空き家」は137万戸、「その他空き家」は48万戸となる。



[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

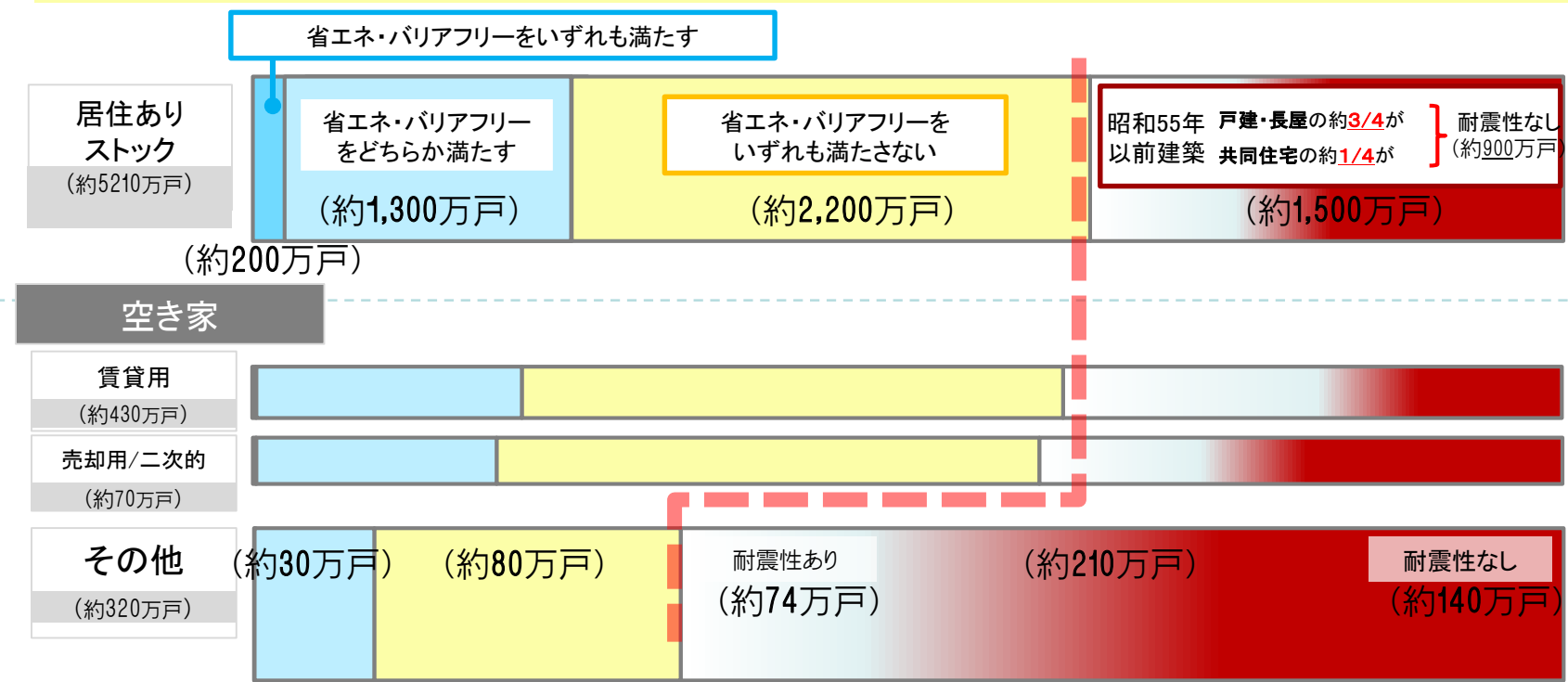
※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計

※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

# 空き家ストックの性能 (耐震性・バリアフリー・断熱性)

○ 居住ありストック、及び空き家について、耐震性、バリアフリー、断熱性の状況毎にストック数を推計すると、「その他空き家」は利活用可能なストック数が限定的であると考えられる。

▶ 空き家について、耐震性・断熱性・バリアフリーの状況毎にストック数推計を実施した。



➡ その他空き家は、旧耐震基準時代に建設されたストックが多く、さらに、腐朽・破損状況、立地を勘案すると、**利活用可能なストック数は限定的**

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)  
 ※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。  
 ※ 空き家の建築時期は、空き屋実態調査に基づき推計している。  
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。  
 ※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データにおいて、住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策 等級2相当(段差のない室内+トイレ・浴室の手すりあり)を満たしていることを判断基準とした。  
 ※ 「省エネを満たす」とされているストック数は、平成4年省エネルギー基準(住宅性能表示制度 断熱等性能等級3相当)を達成しているものとし、国交省推計による建築時期毎の達成割合をもとに算定を行った。

# 空き家による周辺への悪影響

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

## 想定される問題の例

### ○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下  
火災発生のおそれ

### ○防犯性の低下

犯罪の誘発

### ○ごみの不法投棄

### ○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

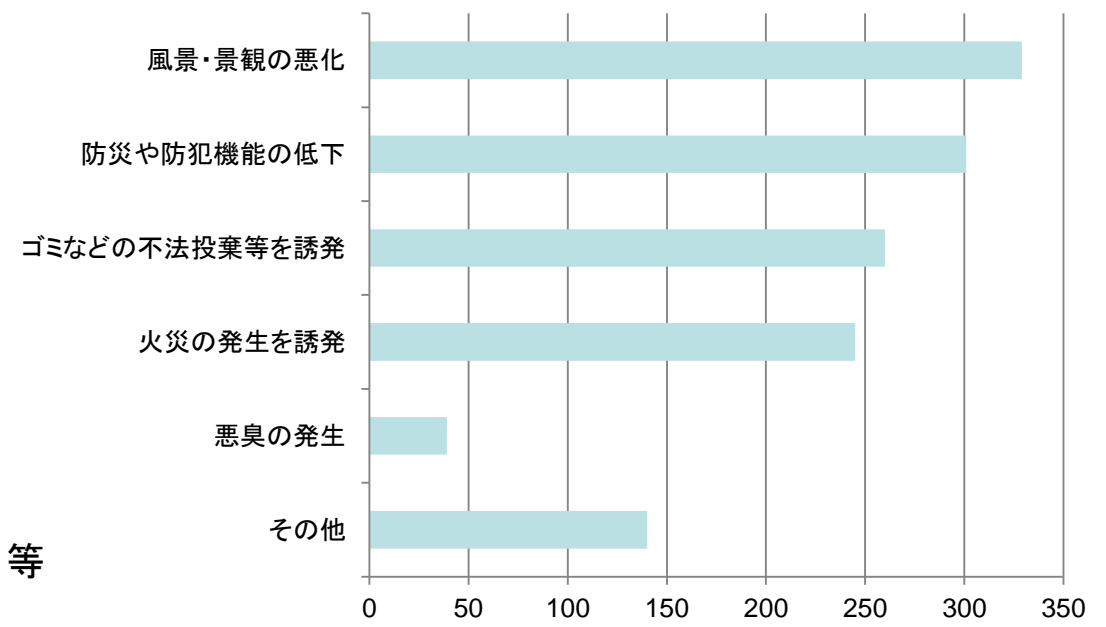
### ○風景、景観の悪化

### ○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



## 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%  
※上記の件数は、複数回答によるもの

# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

## 背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

## 定義

○「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)

○「特定空家等」とは、  
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態  
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態  
③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態  
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

### 空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
  - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

### 特定空家等に対する措置(※)

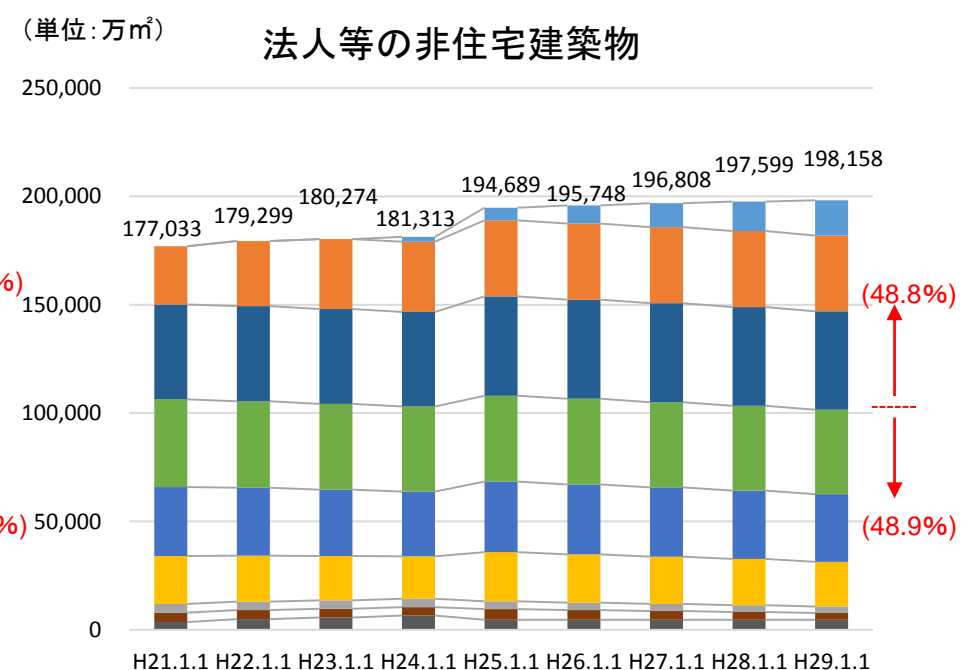
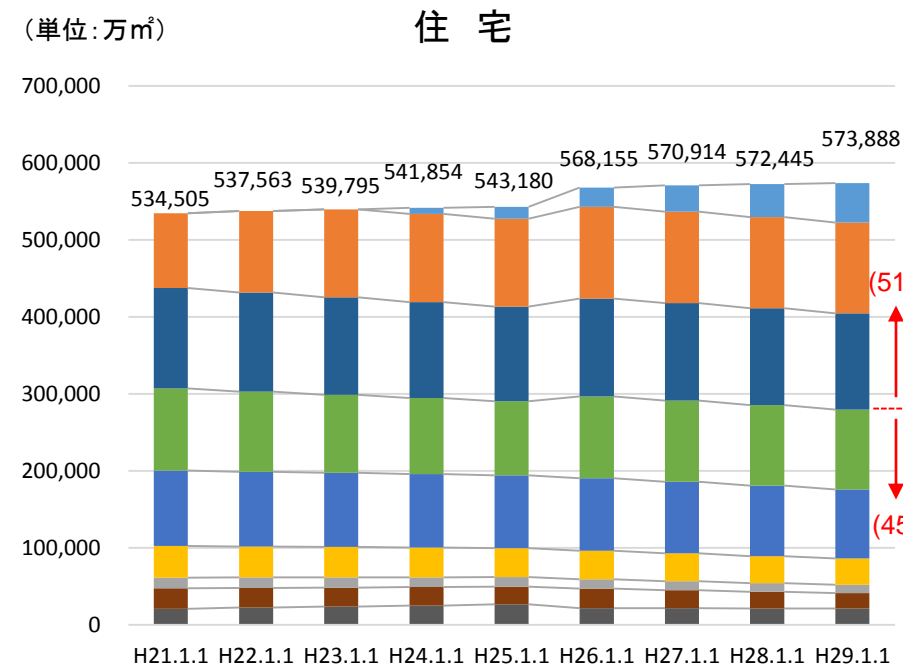
特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

# 建築物ストック統計

○ 平成29年1月1日現在、「住宅(民間・公共)」の床面積は約57億㎡強、「法人等の非住宅建築物」の床面積は約20億㎡弱となっており、どちらも微増傾向にある。  
 ○ ストックの約5割が建築後30年以上経過している。



<竣工年代>

- 平成23年以降
- 平成13年～22年
- 平成3年～12年
- 昭和56年～平成2年
- 昭和46年～55年
- 昭和36年～45年
- 昭和26年～35年
- 昭和25年以前
- 不詳

※竣工年代が不詳のものを除いているため、合計が100%にならない。

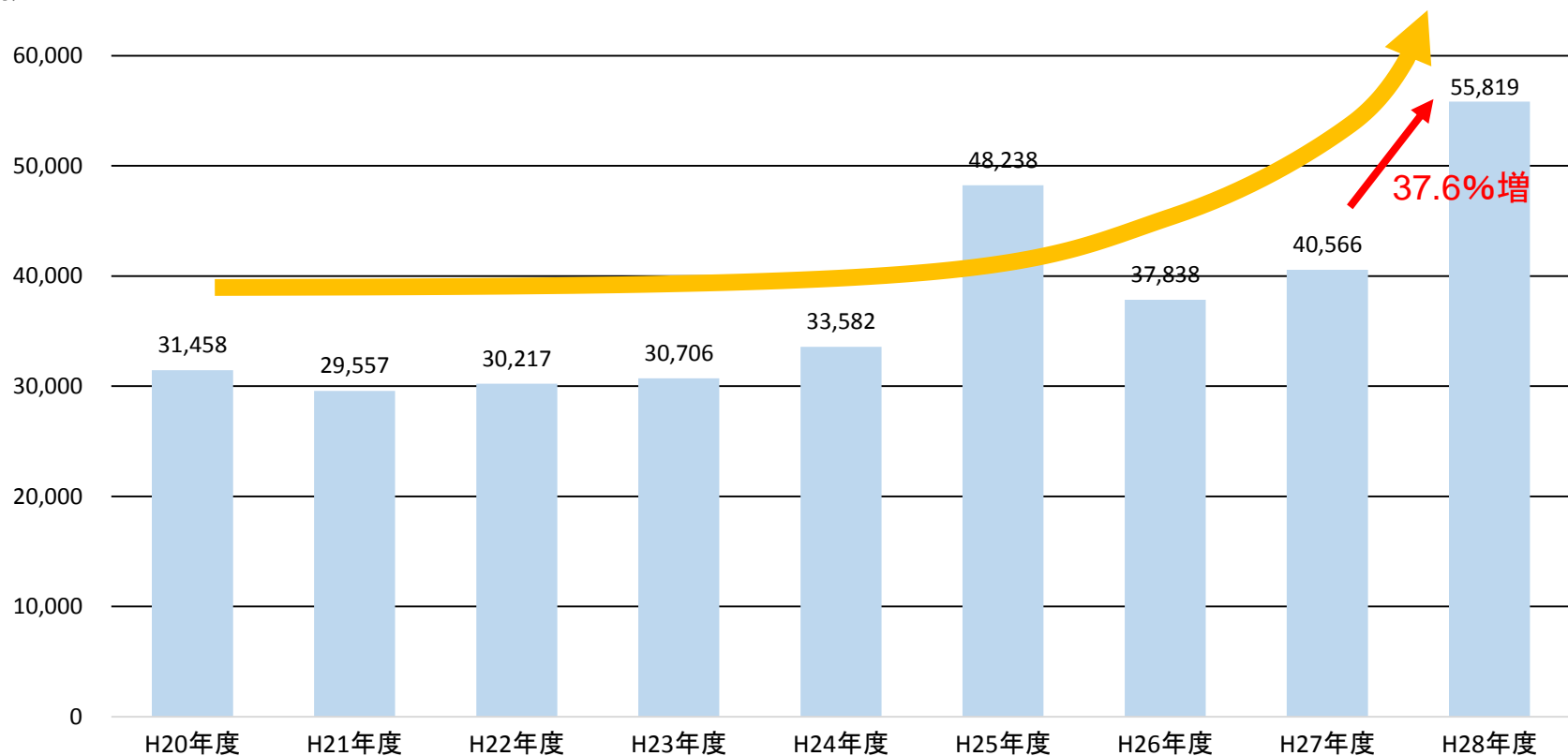
資料: 建築物ストック統計(平成29年8月公表)



# 既存建築物に係る工事の受注高の推移(住宅)

- 住宅のリフォーム・リニューアル工事の受注高は、平成24年度以降、継続して増加傾向(注)。  
注:平成25年度は消費税率引き上げに伴う需要増の影響で受注高が著しく高くなったと推定。
- 特に平成28年度は、前年度比37.6%の増加であった。

(億円)

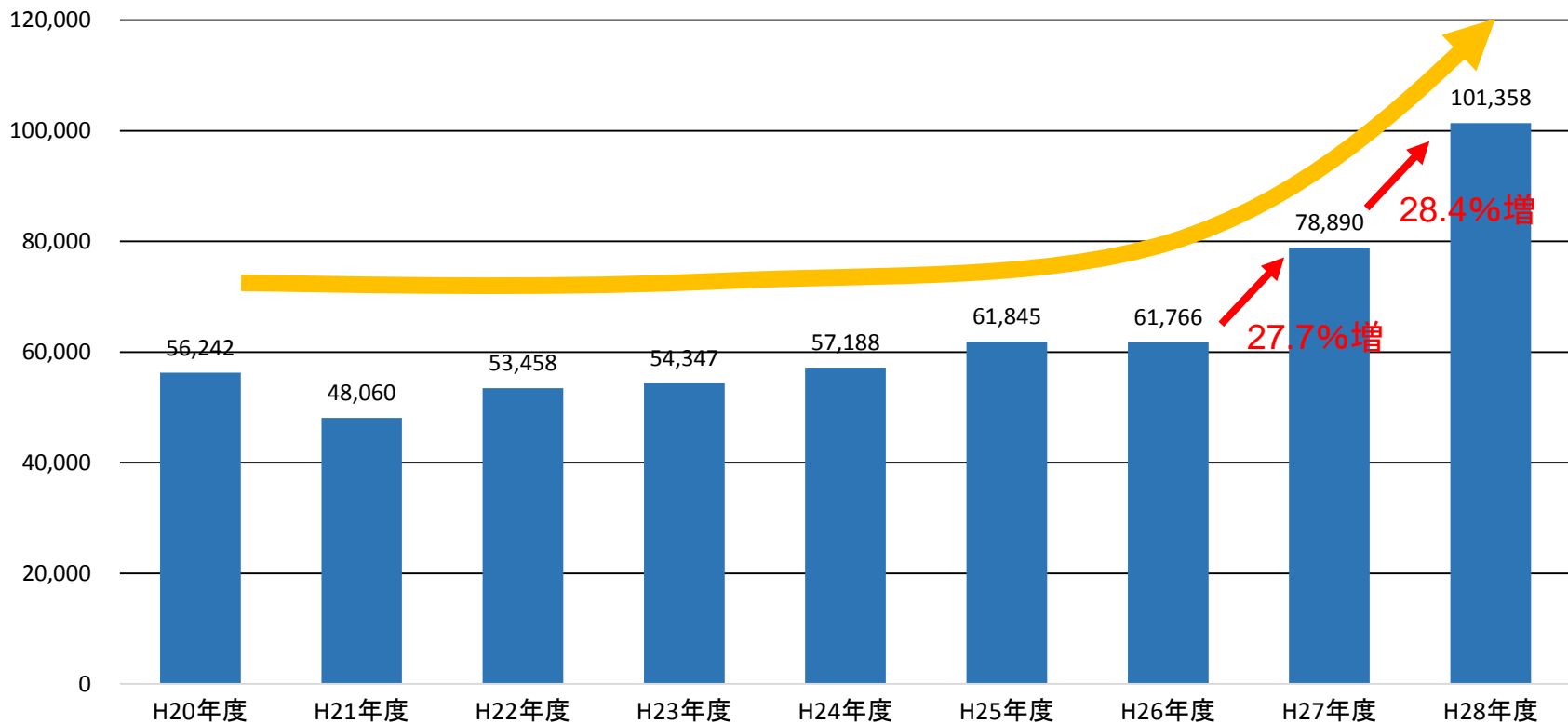


資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」

# 既存建築物に係る工事の受注高の推移(非住宅建築物)

- 非住宅建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高は、平成24年度以降、増加傾向。
- 特に平成27年度及び28年度は増加が著しく、二期連続で前年度比25%以上の増加であった。

(億円)



資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」

# 用途変更の実績①

- 国土交通省が全国の特定行政庁に実施したアンケート調査の結果、用途変更の建築確認の確認済証交付件数（平成27年度）のうち、件数の多い変更前の用途及び変更後の用途は以下の通りであった。
- 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い。

## ■ 変更前の用途（上位10用途）

	建築物又は建築物の部分の用途の区分	件数(件)	割合(%)
1	事務所	631	19.5%
2	一戸建ての住宅	414	12.8%
3	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(※2)	377	11.7%
4	共同住宅	188	5.8%
5	日用品の販売を主たる目的とする店舗	177	5.5%
6	飲食店	167	5.2%
7	倉庫業を営まない倉庫	109	3.4%
8	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	103	3.2%
9	寄宿舍	101	3.1%
10	工場(自動車修理工場を除く。)	99	3.1%

## ■ 変更後の用途（上位10用途）

	建築物又は建築物の部分の用途の区分	件数(件)	割合(%)
1	児童福祉施設等(※1)	649	20.1%
2	飲食店	401	12.4%
3	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	303	9.4%
4	保育所その他これに類するもの	276	8.5%
5	ホテル又は旅館	275	8.5%
6	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(※2)	206	6.4%
7	寄宿舍	191	5.9%
8	共同住宅	98	3.0%
9	公会堂又は集会場	84	2.6%
10	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これらに類するもの	83	2.6%

※1 建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等で、老人ホーム、福祉ホーム、保育所及び助産所以外のもの

※2 日用品の販売を主たる目的とする店舗及び専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。

# 用途変更の実績②

○ 国土交通省が全国の特定行政庁に実施したアンケート調査の結果、用途変更の建築確認の確認済証交付件数（平成27年度）のうち、件数の多い用途変更パターンは以下の通りであった。

## ■件数の多い用途変更の組み合わせ(上位20パターン)

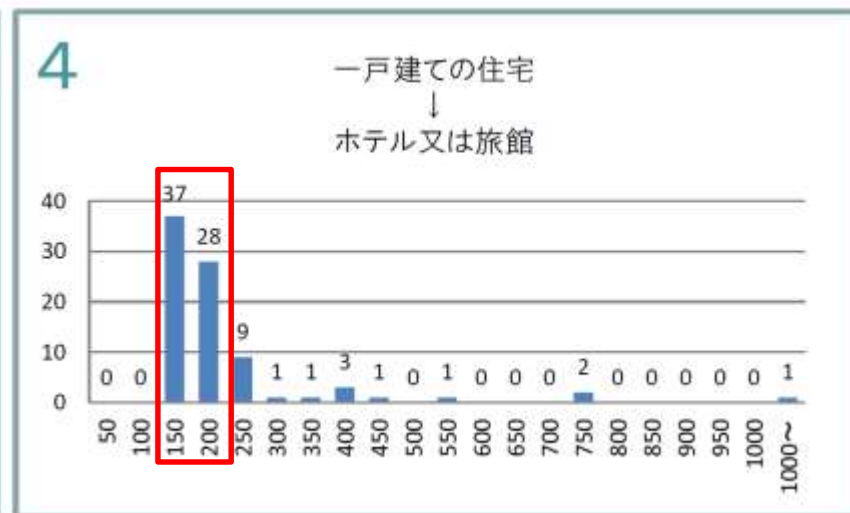
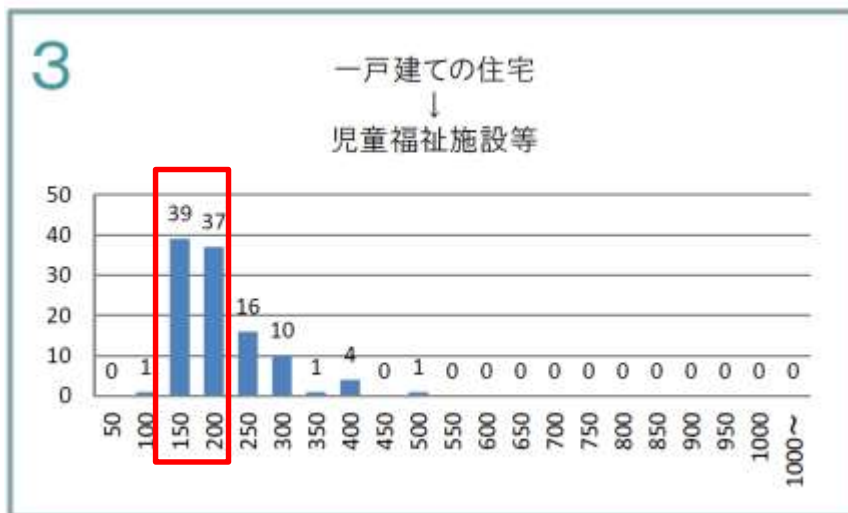
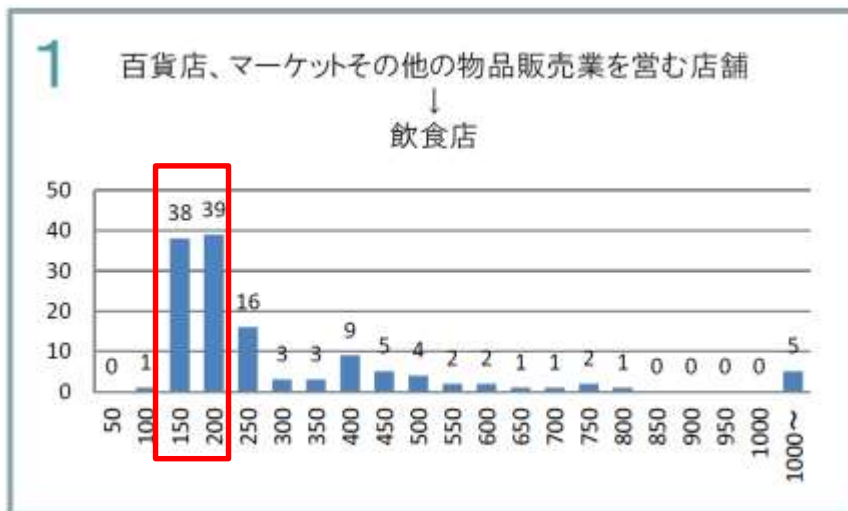
	変更前の用途	変更後の用途	件数(件)	割合(%)
1	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	飲食店	133	4.1%
2	事務所	児童福祉施設等(※1)	130	4.0%
3	一戸建ての住宅	児童福祉施設等(※1)	109	3.4%
4	一戸建ての住宅	ホテル又は旅館	84	2.6%
5	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	児童福祉施設等(※1)	83	2.6%
6	事務所	保育所その他これに類するもの	73	2.3%
7	事務所	飲食店	66	2.0%
8	一戸建ての住宅	寄宿舍	65	2.0%
9	一戸建ての住宅	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	65	2.0%
10	日用品の販売を主たる目的とする店舗	飲食店	62	1.9%
11	幼稚園	幼保連携型認定こども園	49	1.5%
12	事務所	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	48	1.5%
13	事務所	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	46	1.4%
14	飲食店	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	45	1.4%
15	共同住宅	ホテル又は旅館	43	1.3%
16	事務所	ホテル又は旅館	43	1.3%
17	日用品の販売を主たる目的とする店舗	児童福祉施設等(※1)	41	1.3%
18	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	保育所その他これに類するもの	33	1.0%
19	共同住宅	児童福祉施設等(※1)	32	1.0%
20	寄宿舍	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	32	1.0%

※1 建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等で、老人ホーム、福祉ホーム、保育所及び助産所以外のもの

# 用途変更の実績③

- 件数の多い用途変更のパターンの上位4つの用途変更部分の面積の分布と件数は以下の通りである。
- いずれの4パターンとも100㎡～200㎡未満の用途変更の件数の割合が多いことが分かる(100㎡以下は建築確認申請は求められない)。

■件数の多い用途変更のパターンそれぞれにおける用途変更部分の面積の分布(縦軸が件数、横軸が面積)

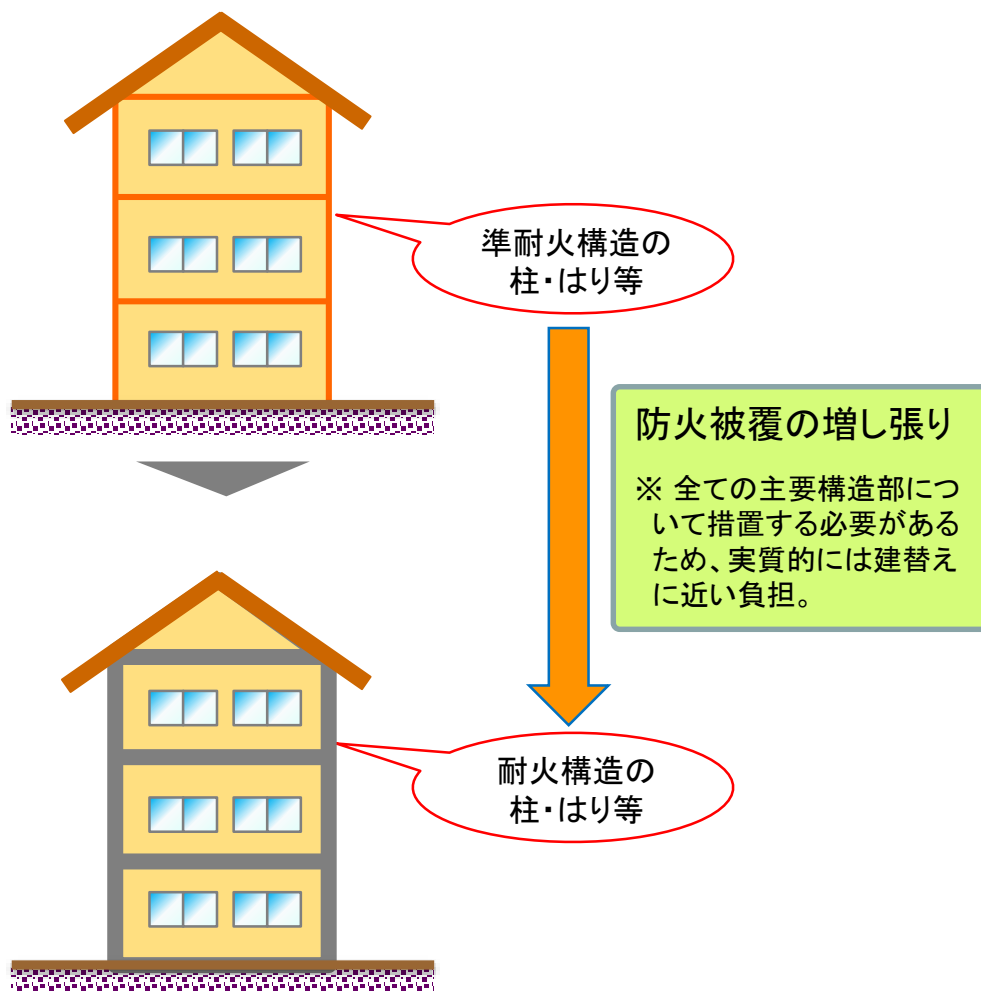


# 小規模既存ストック活用の事例

- 3階建・延べ面積150㎡程度の一戸建て住宅(空き家)を用途変更し、飲食店や旅館などの特殊建築物として活用。
- その際、柱・はり等の主要構造部を全て耐火構造とする必要がある。

階数	地上3階
延べ面積	約150㎡
従前用途	一戸建て住宅(空き家)
地域	準防火地域

改修後用途	飲食店、旅館
-------	--------

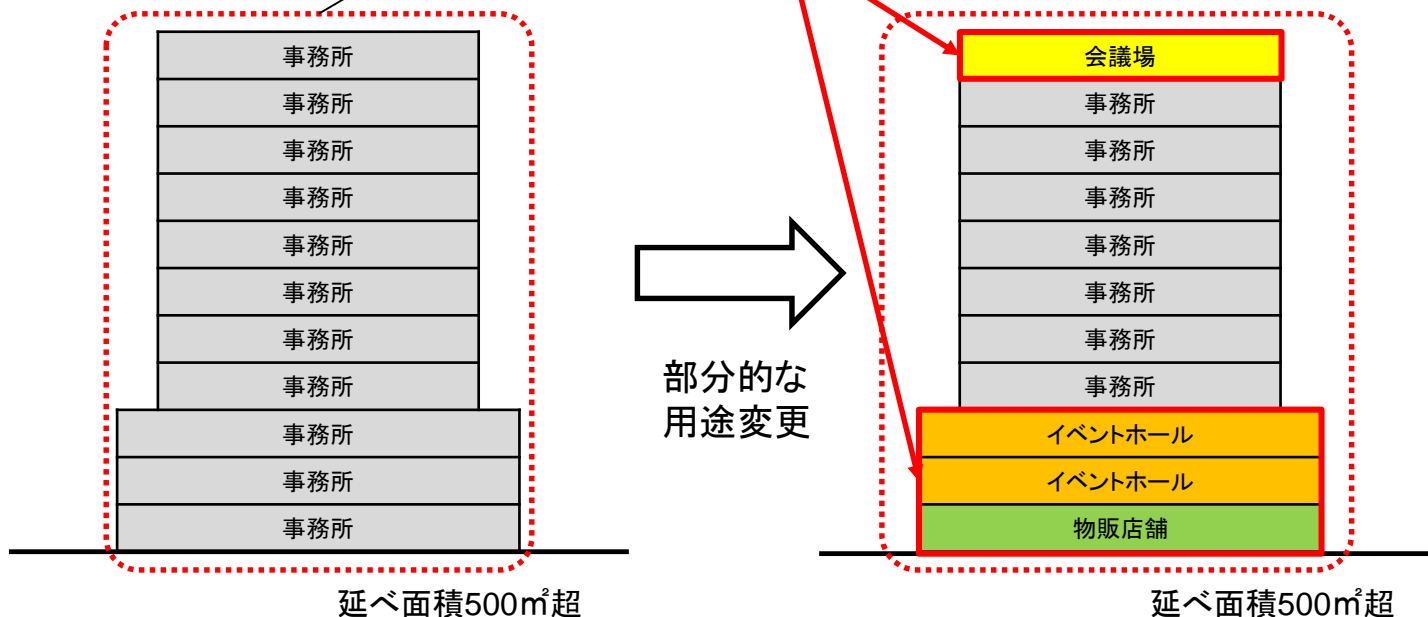


# 避難規定が既存建物全体に遡及適用される事例

- 避難関係規定については、昭和45年の政令改正により、排煙設備や内装制限の規定が整備されたため、それ以前に建築された建築物は既存不適格状態となっている。
- また、これらの基準は、規制対象となる特殊建築物部分が部分的に存在する場合であっても、建築物の全体について基準への適合が求められる。
- これらの基準について既存不適格となっている事務所の場合、その一部を会議場・イベントホール・物販店舗とする用途変更の際し、既存不適格状態が解除されることから、以下のような工事を行うことが必要となる。
  - ・ 各階の居室や廊下等に、排煙設備を設置するための工事
  - ・ 各階の居室や廊下の内装仕上げを、難燃材料等(石膏ボードや不燃性のある壁紙など)とするための工事

排煙設備及び内装制限の規定  
に関して、既存不適格状態

用途変更部分



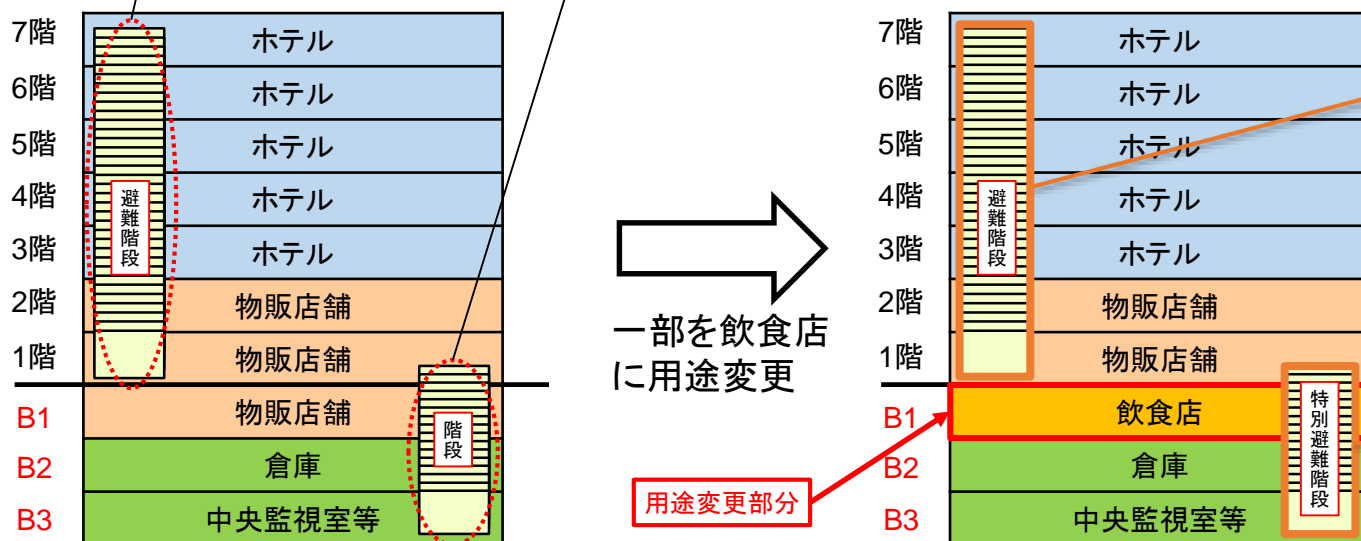
- 建築物の全体について、以下の工事が必要となる。**
- ① 排煙設備(窓、排煙機)を後付け設置
  - ② 壁・天井の内装仕上げを取り替え

# 用途変更に伴う遡及適用によって大規模な改修が必要となる事例①

- 避難階段・特別避難階段については、以下の改正により、それ以前に建築された建築物は既存不適格状態となっている。
  - ①昭和39年の政令改正により、避難階段の内装を不燃材料とする規制強化がなされた（令第123条）
  - ②昭和44年の政令改正により、特別避難階段を設置すべき対象として「地下3階以下の階」が追加された（令第122条）
- 上記の①・②に関して既存不適格となっている建築物の場合、物販店舗を飲食店とするテナントの変更（用途変更）に際し、既存不適格状態が解除されることから、以下のような大規模な改修工事を行う必要がある。
  - ・地上階の避難階段の内装を不燃化するための工事
  - ・地下3階に通じる階段に、排煙設備を有する付室を新たに設置する工事

避難階段について、内装不燃化がなされていないため、既存不適格状態

特別避難階段について、排煙設備を有する付室がないため、既存不適格状態

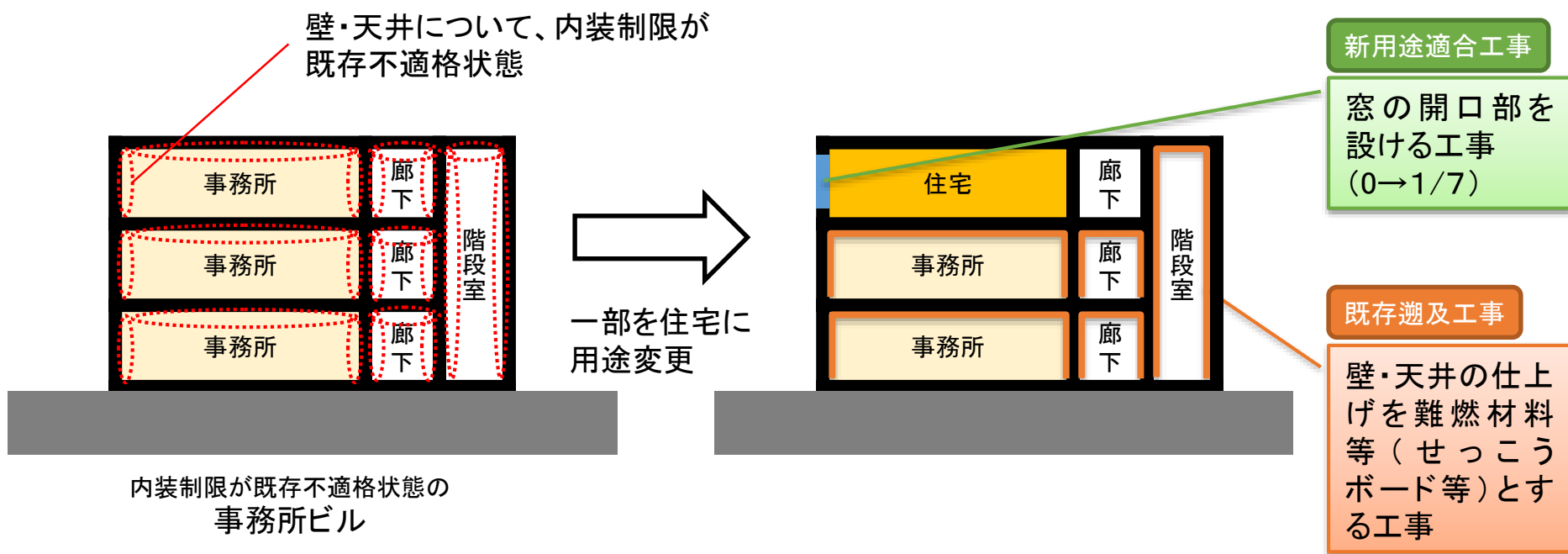


- 既存遡及工事
- 避難階段の内装を不燃化する工事
- 既存遡及工事
- 特別避難階段とするため、排煙設備を有する付室を新たに設置する工事



# 用途変更に伴う遡及適用によって大規模な改修が必要となる事例②

- 内装制限の規定については、昭和45年法改正により、規制の対象に階数が3以上の建築物が追加され、改正前に建築された階数が3以上の建築物は、内装制限について既存不適格状態となっている場合がある。
- 内装制限が既存不適格の事務所ビルの一部を住宅に用途変更する場合、例えば、
  - ①住宅に適用される規定に適合させるため、住宅部分の居室の採光について、採光のための窓の開口部を設ける工事  
 ※事務所は採光規定が適用除外、住宅は床面積の1/7の窓の開口部の面積が必要
  - ②用途変更に伴い遡及適用される内装制限の規定に適合させるため、住宅以外の部分の居室の壁・天井及び居室から地上に通ずる廊下、階段等の壁・天井について、それらの仕上げを難燃材料等（せっこうボード等）とする工事  
 を行う必要がある。

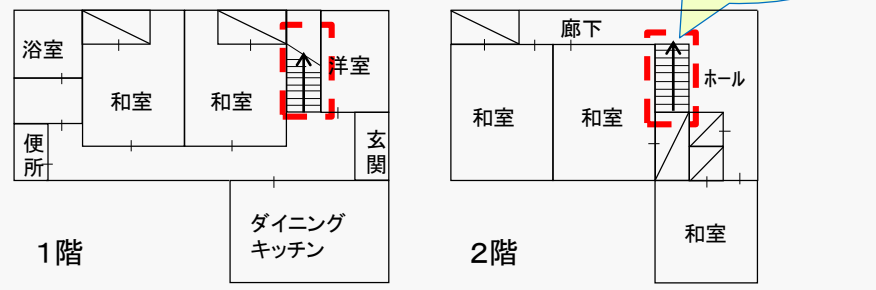


# 用途変更において階段・採光規定への対応が必要となる事例

- 階段及び踊場の幅、階段のけあげ・踏面の寸法は用途等により異なるため、変更後の用途によっては階段を付け替えるなど大規模な改修を行う必要がある。
- 住宅、学校、診療所、児童福祉施設等の居室等には一定以上の採光上有効な開口部が必要であり、採光上有効な開口部の面積が不足する場合は、非構造壁の外壁を改修して開口部を広げるなどの対応を行う必要がある。

## 階段の規定への対応が必要な用途変更の事例

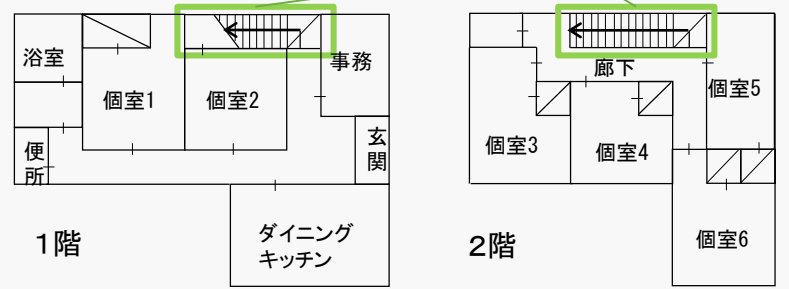
用途変更前  
「一戸建て住宅」



新用途適合工事

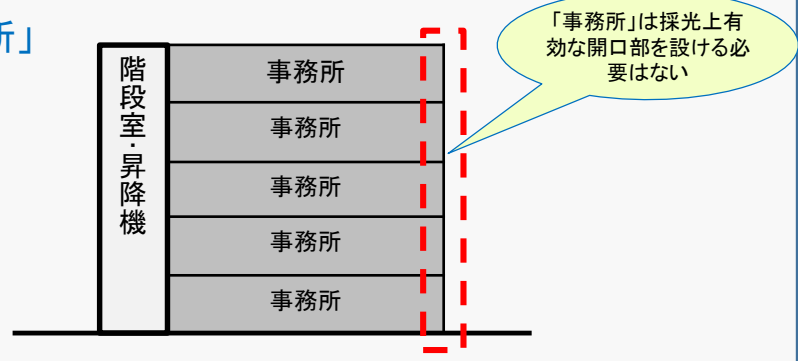
用途変更後  
「グループホーム」

グループホーム(寄宿舎)の基準(けあげ: 22cm以下、踏面: 21cm以上)は「住宅」より厳しく、基準を満たさない場合は階段を付け替える必要がある



## 採光規定への対応が必要な用途変更の事例

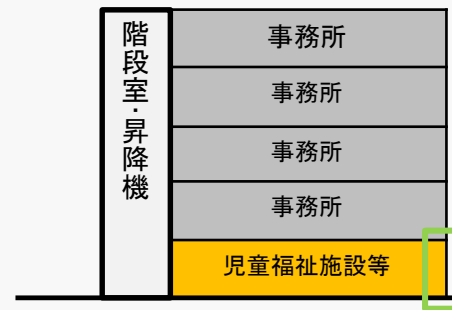
用途変更前  
「事務所」



新用途適合工事

用途変更後  
「児童福祉施設等」

「児童福祉施設等」の居室には、採光上有効な開口部の面積が床面積の1/10~1/5以上必要であり、不足する場合は開口部を広げる等の対応が必要となる



# 遮音性能を有する界壁への改修が必要となった事例

- 遮音性能を有する界壁は、共同住宅及び長屋に対する規制であるため、例えば、「寄宿舍」から「共同住宅」に用途変更する場合には、**遮音性能を有する界壁への改修工事**が必要となる。
- 遮音性能を有する界壁は、小屋裏又は天井裏まで達するものとする必要があるため、改修工事に当たっては、天井を一旦外した上で、界壁の改修工事を行い、再度、天井を設置する工事が必要になる。

## ■ 諸元

建築年 (確認申請年)	平成3年
用途変更年	平成24年
構造	鉄骨造
階数	地上3階
延べ面積	約3,700㎡
改修工事の内容	遮音性能を有する界壁への改修



外観

新用途適合工事

遮音性能を有する界壁への改修工事

寮  
(寄宿舍)

用途変更

サービス付き  
高齢者向け住宅(共同住宅)

住戸	住戸	住戸	住戸	住戸	倉庫	廊下	EV ホール	3階
住戸	住戸	住戸	住戸	住戸	倉庫	廊下	EV ホール	2階
浴室		食堂・ ロビー	廊下	ホール	廊下	EV ホール	1階	

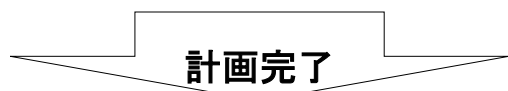
— : 遮音性能を有する界壁への改修を行った部分

# 増築時における全体計画認定制度の活用例

- 既存不適格建築物の増築に当たって、既存不適格が解除され、既存不適格部分の全てを現行基準に適合させることが必要であるところ、既存不適格部分の改修工事にコスト及び工期が想定以上にかかり、増築と改修工事を一度に行うことが困難。
- このため、全体計画認定制度を活用し、工事を2期に分けて実施。

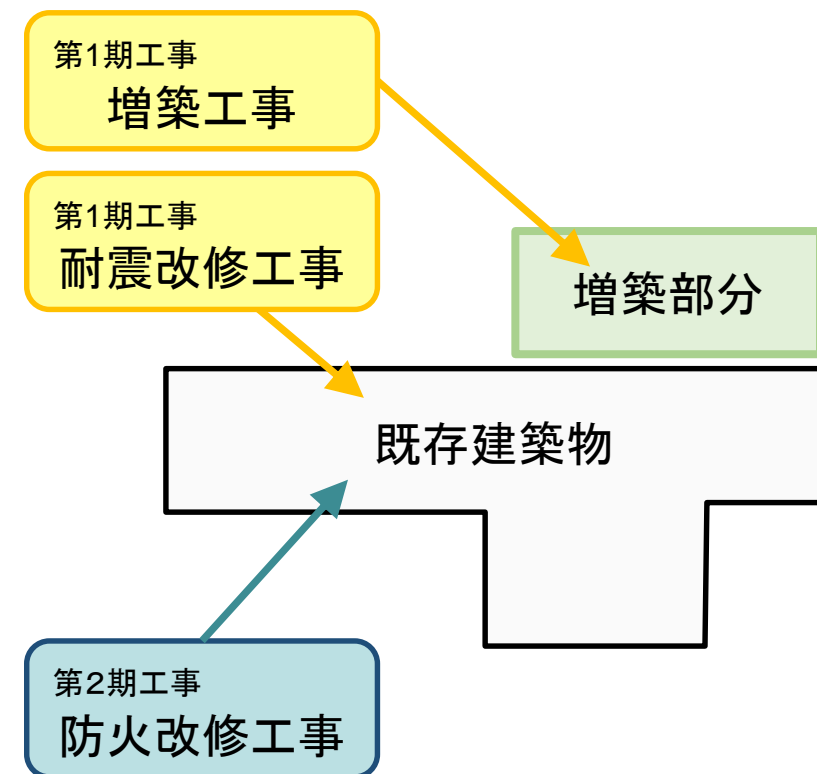
構造	RC造、鉄骨造
階数	地上8階
延べ面積	50,000㎡程度
用途	医療施設

全体計画における 工事実施時期	工事内容
〇〇年	第1期工事 ・増築工事 ・耐震改修工事
××年	第2期工事 ・防火規定の既存不適格部分の 改修工事



**既存不適格が全て解消され  
建築物全体が建築基準法令の規定に適合**

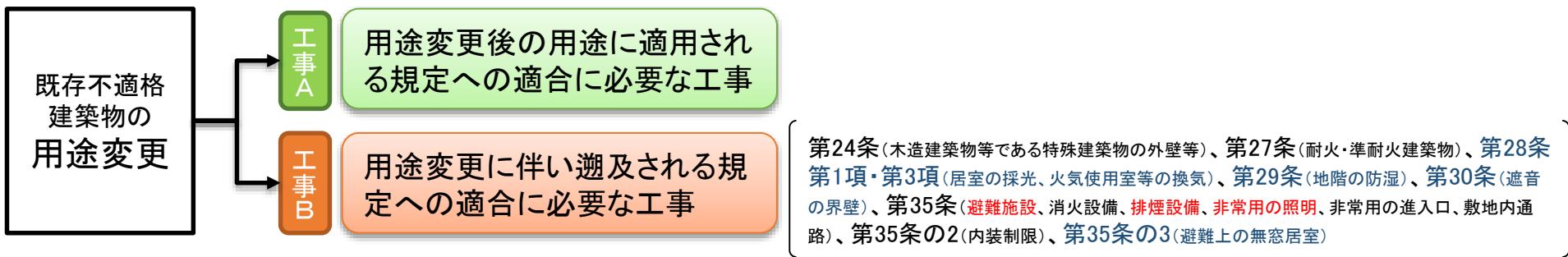
## <全体計画>



# 用途変更(法第87条) 概要

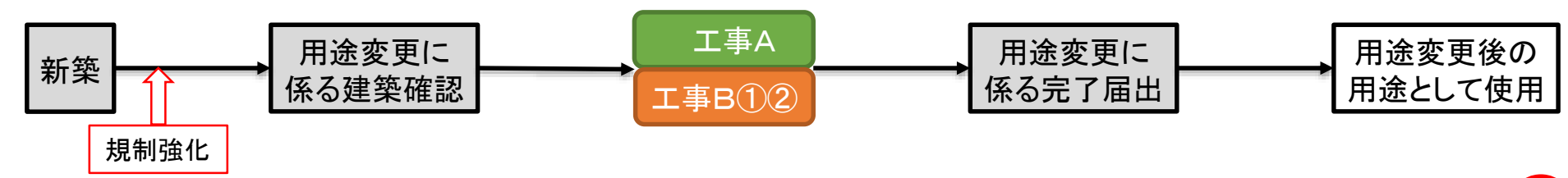
- 建築物の用途を変更して、100㎡を超える特殊建築物とする場合は、建築確認及び工事完了の届出が必要(第1項)
- 用途変更の際には、建築行為を規制する「用途規制(第48条)」等についても規定を適用(第2項)
- 既存不適格建築物の用途変更の際し、類似用途への用途変更を除き、既存不適格の一部を解除し、現行基準へ適合(遡及適用)させることが必要(第3項)
- 各規定の性格上、用途変更による影響が及ぶ部分と及ばない部分を分離できる場合、用途変更が行われる部分と一体となっている部分のみが、遡及適用の対象となる(第4項)

## 用途変更に伴い必要となる工事のイメージ



※ 青字: 用途変更する部分に遡及適用される  
 赤字: 独立部分(耐火構造の壁・床で避難系統が分離されている部分等)に遡及適用される

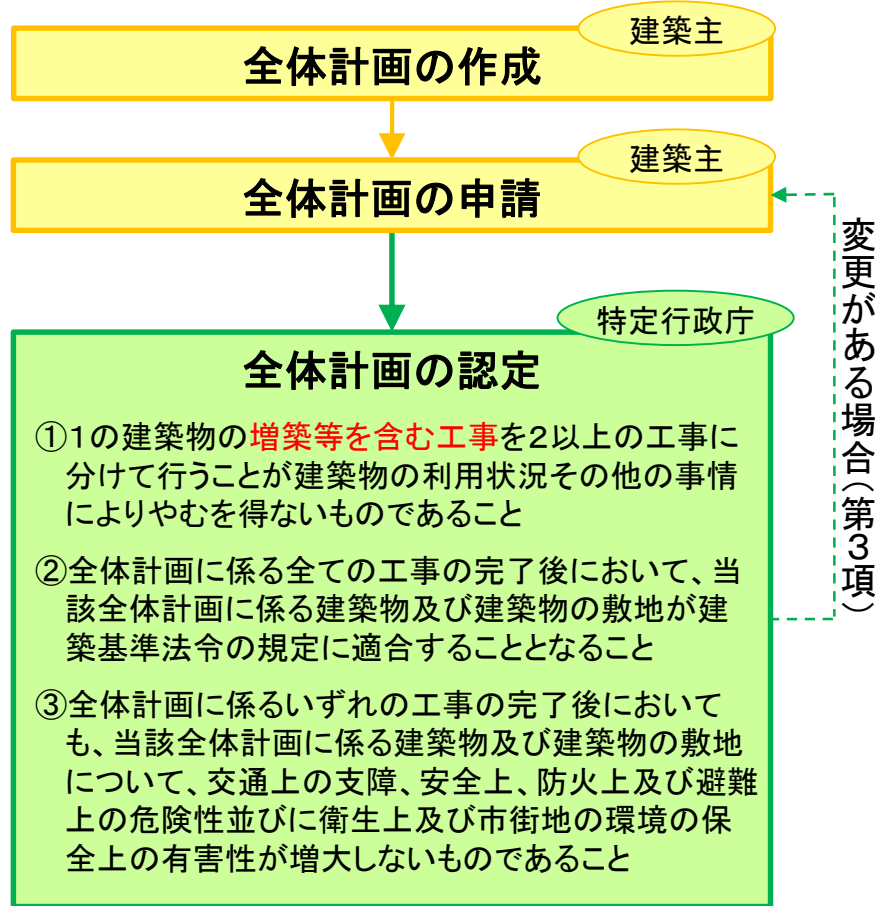
## 手続等の流れ



# 全体計画認定(法第86条の8)

- 増築、改築、大規模の修繕、又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)を含む工事を2以上に分けて行う場合、全体計画認定を活用すると、工事と工事の間は既存不適格が解除されない。
- 2以上の工事の最後の工事の終了時点で、現行基準に適合させる必要がある。

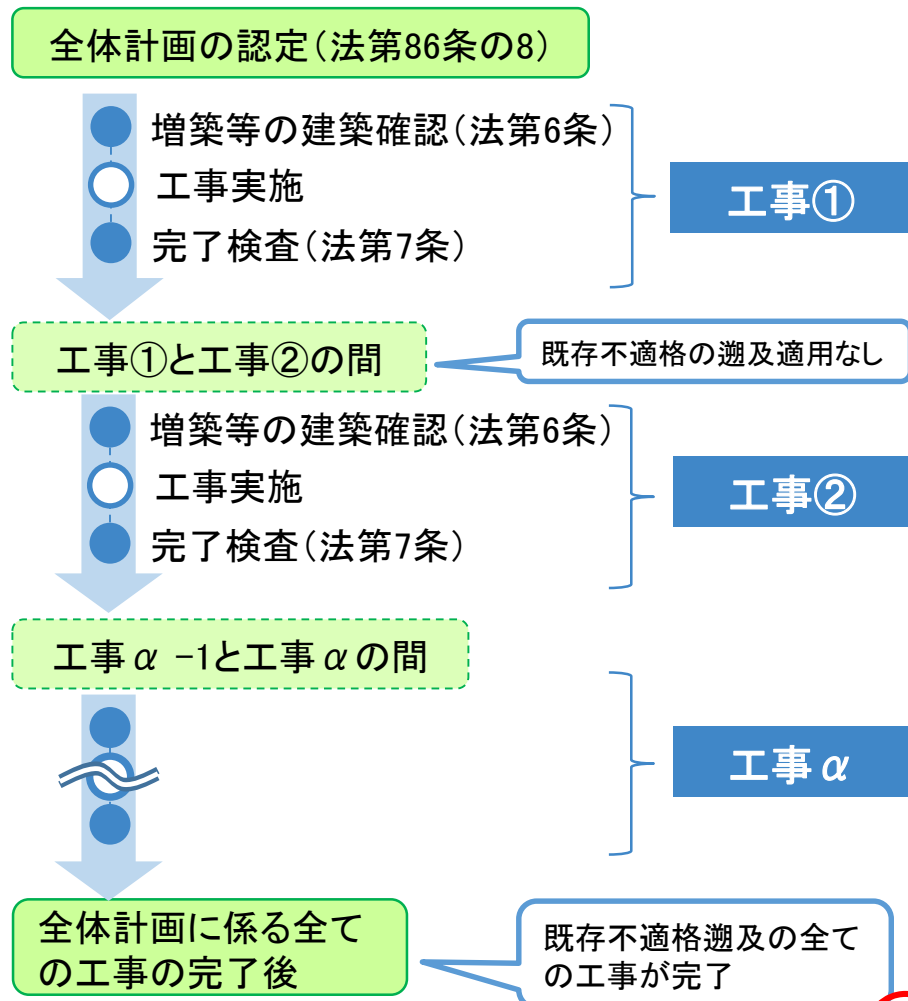
- ・2以上の工事に分けて**増築等**を含む工事を行う場合
- ・**第3条第3項第3号**の適用を読み替え



- ①1の建築物の**増築等を含む工事**を2以上の工事に分けて行うことが建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること
- ②全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること
- ③全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が增大しないものであること

※特定行政庁は、工事の状況について報告徴収可能(4項)  
 ※計画に従っていないと認めるときは、改善命令、認定取消(5項・6項)

## ■既存不適格遡及の工事の実施



# 用途変更時における既存不適格遡及(法第87条第3項)

- 既存不適格建築物を用途変更する場合、**用途変更時に既存不適格遡及の工事を行う必要がある。**
- ただし、**増築等を行う場合は、**所定の条件を満たせば**全体計画認定を活用することが可能。**

## 既存不適格建築物の用途変更

■ 法第87条第3項第1号に**該当しない**

- ・ **工事を行わない**場合
- ・ **大規模でない修繕・模様替**を行う場合

**既存不適格遡及(法第87条第3項)**  
※一部の規定について遡及適用

**全体計画認定(法第86条の8)**  
**を活用できない(※)**

※法第86条の8は、既存不適格建築物について増築等を含む工事を2以上に分けて行う場合、第3条第3項第3号の読み替えを行うこととしているため。

■ 法第87条第3項第1号に**該当**

- ・ **増改築**を行う場合
- ・ **大規模の修繕・模様替**を行う場合

**既存不適格遡及(法第3条第3項第3号)**

**全体計画認定(法第86条の8)**  
**を活用可能**

用途変更時に**既存不適格遡及の全ての工事を行う必要がある。**

用途変更時に**増改築等**を合わせて行う場合、**段階的な工事**による現行基準への適合が可能。

# 共同住宅の界壁等の遮音性能に関する技術的基準の検討

## 共同住宅の界壁に関する合理化検討の背景

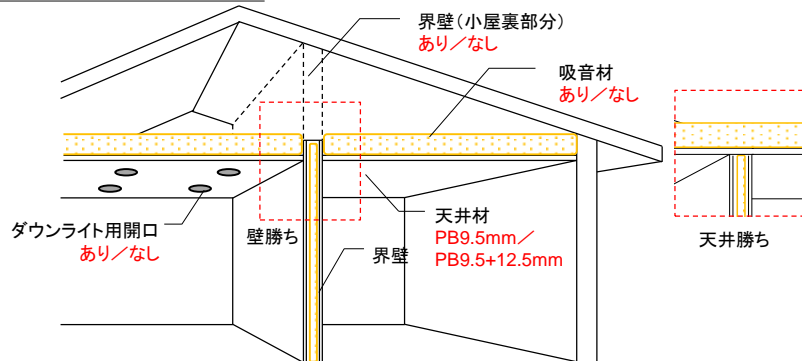
- 共同住宅や長屋の遮音のための界壁については、建築基準法上「小屋裏又は天井裏まで達する」とこととされており、小屋裏・天井裏の小屋組み等の納まりも複雑であることが多いことから、設計・施工が困難となる場合もある。
- 設計・施工の合理化を図るため、天井仕様も含めて住戸間の遮音性能を評価することにより小屋裏等の界壁を不要とできないか検討。

## 遮音試験の概要

共同住宅（鉄骨造）のモデル棟において音源室・受音室を設け、2室間の遮音試験を実施

天井や小屋裏部分の仕様違いによる遮音性能への影響を実測

実測時における仕様のイメージ

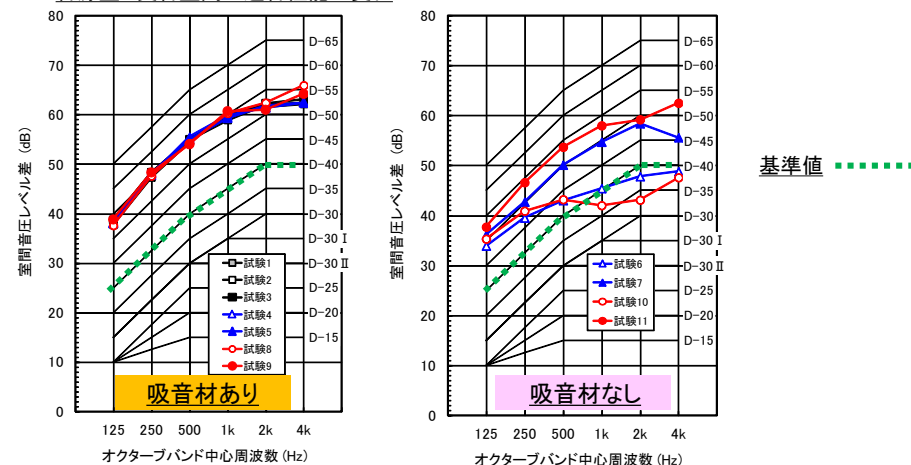


試験番号	施工方法	小屋裏		天井仕様	天井ダウンライト用開口		
		界壁	吸音		音源室	受音室	
1	壁勝ち	あり	あり	普通せっこうボード 9.5mm	無	有6ヶ所	
2					有6ヶ所	有6ヶ所	
3					なし(塞ぎ)	なし(塞ぎ)	
4					有6ヶ所	有6ヶ所	
5					なし(塞ぎ)	なし(塞ぎ)	
8		なし	なし	普通せっこうボード 9.5+12.5mm	有15ヶ所	有15ヶ所	
9					なし(塞ぎ)	なし(塞ぎ)	
6					普通せっこうボード 9.5mm	有6ヶ所	有6ヶ所
7						なし(塞ぎ)	なし(塞ぎ)
10						有15ヶ所	有15ヶ所
11					普通せっこうボード 9.5+12.5mm	なし(塞ぎ)	なし(塞ぎ)

※上記のほか、天井勝ちの納まりの仕様についても数パターン実験を実施

## 平成28年度実験結果

音源室と受音室間の遮音性能の変化



- ①小屋裏に吸音材を全面敷設している場合  
「小屋裏界壁の有無」「天井仕様の違い」「天井ダウンライト用開口の有無」の条件が変化しても、すべて基準に適合する結果
- ②小屋裏に吸音材を敷設しない場合  
「天井仕様の違い」「天井ダウンライト用開口」の条件によって遮音性能への影響が顕著に現れ、一部基準に不適合の結果  
※天井先行の場合には、吸音材だけでは十分な遮音性能が得られなかった

## 平成28年度結果より得られた知見

壁勝ちの納まりで、天井裏面に吸音材を全面敷設したものは、小屋裏まで界壁が達していなくとも、同等の遮音性能を確保できることが確認できた。



## 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(1)

### 背景・課題

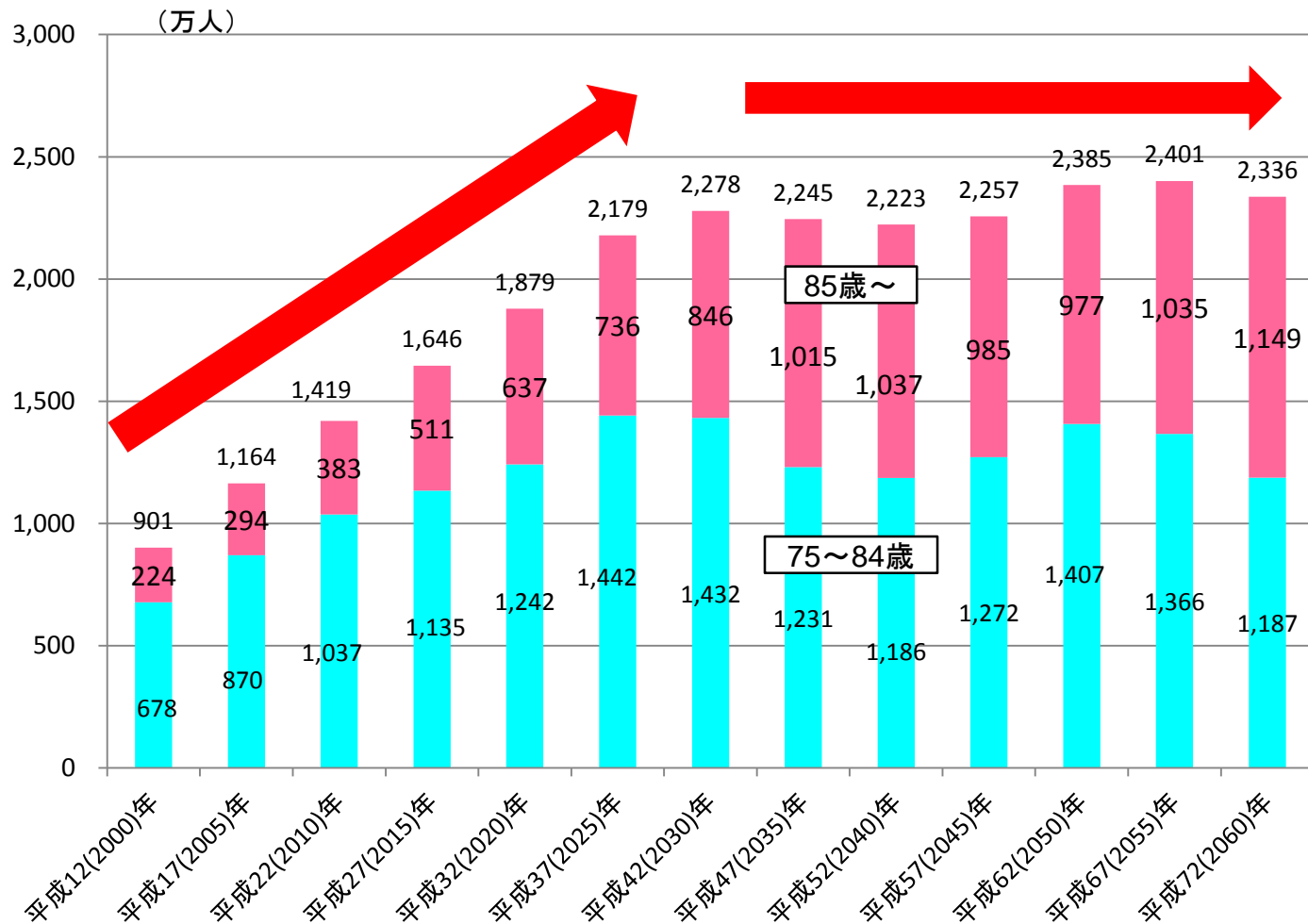
- 高齢化の一層の進行が見込まれる中、老人ホーム等の福祉施設の需要に見合った供給を推進することが求められている。しかしながら、老人ホーム等は、共同住宅と容積率に算入する床面積の取扱いが異なることから、用途変更上の支障となっているという課題がある。

### 具体的な論点

- 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、容積率に算入する床面積の取扱いを共同住宅と同様とすることについて検討を進めてはどうか。

# 要介護率が高くなる75歳以上の人口の推移と見通し

- 75歳以上人口は、2000年(介護保険創設)以降2030年頃までは、急速な増加が見込まれる。
- 2030年頃から、75歳以上の全体人口は安定してくるが、そのうち、85歳以上人口の増加が続くと見込まれる。



(資料) 将来推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成24年1月推計) 出生中位(死亡中位)推計  
 実績は、総務省統計局「国勢調査」(国籍・年齢不詳人口を按分補正した人口)

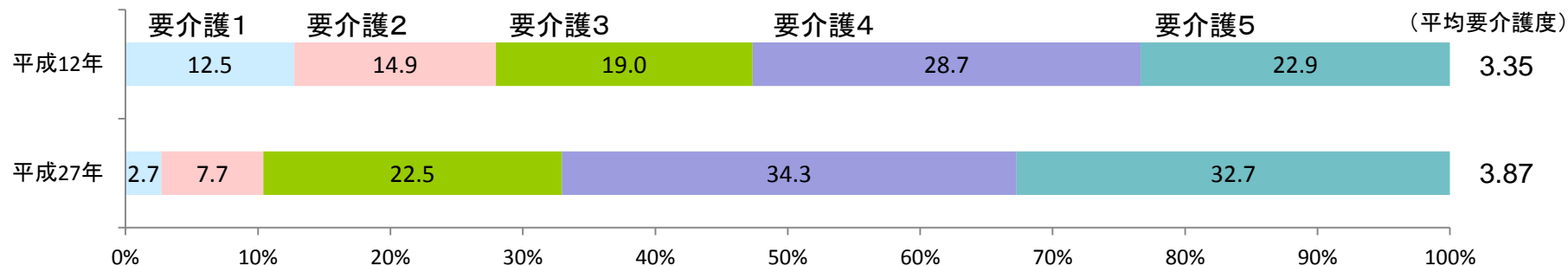
出典: 厚生労働省資料

# 特別養護老人ホームの入居者の状況

- 平成27年4月より、原則、特養への新規入所者を要介護3以上の高齢者に限定し、在宅での生活が困難な中重度の要介護者を支える施設としての機能に重点化。【既入所者は継続して入所可能】
- 他方で、要介護1・2の方についても、やむを得ない事情により、居宅での生活が困難であると認められる場合には、市町村の適切な関与の下、特例的に、入所することが可能。

## 要介護度別の特養入所者の割合

≪ 施設数：9,726施設 サービス受給者数：57.7万人(平成29年4月審査分) ≫



## 特養の入所申込者(要介護3～5)の状況: 29.5万人(うち在宅の方: 12.3万人)

注1 平成28年4月1日時点における特別養護老人ホームへの入所申込者について、重複申込等(複数の施設への申し込み、申し込み後の死亡等)を排除して集計するよう各都道府県に依頼したもの。ただし、一部の都道府県では、調査の時点や手法(対象が在宅のみ等)が異なっている。

注2 要介護1又は2で居宅での生活が困難なことについてやむを得ない事由があると認められる者については、新制度下での特例入所の対象となった。しかし、地方自治体によっては、調査時点では、特例入所対象者の数を把握できていない場合があることから、本調査では要介護1又は2は、必ずしも正確な数字となっていない。なお、この点に留意しつつ、こうした者の数を集計すると7.1万人となっている。

※各都道府県で把握している特別養護老人ホームの入所申込者の状況を集計したもの。(平成29年3月集計)

出典:厚生労働省資料

# 共同住宅を老人ホームに転用した事例(コーシャハイム千歳烏山)

- 旧烏山住宅(東京都住宅供給公社所有)の建替えに際して、1棟を共同住宅から児童福祉施設等(老人ホーム)に用途変更して、改修・増築し、サービス付き高齢者向け住宅を整備。
- 階段室型の住棟に、共用廊下等を増築。1棟内に、一般向けの賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を整備。

## <従前>

- ・名称: 烏山団地(東京都世田谷区)
- ・建設時期: 昭和32年
- ・用途: 共同住宅(8号棟・32戸)

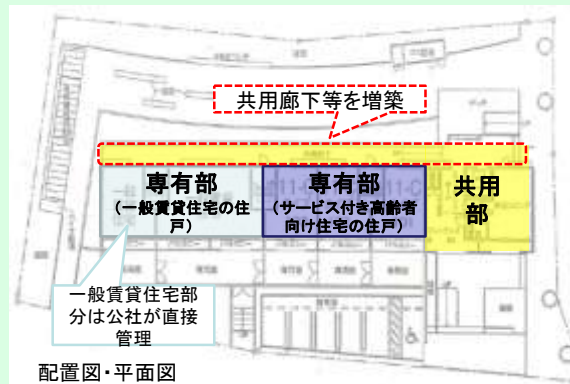
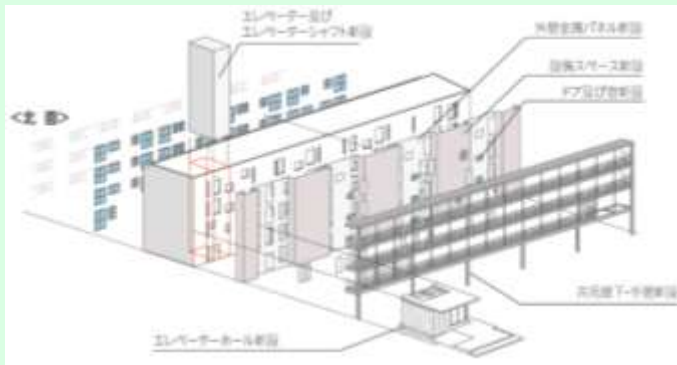


## 旧8号棟を用途変更し、改修・増築



## <従後>

- ・名称: コーシャハイム千歳烏山
- ・改修竣工年: 平成26年
- ・用途: 児童福祉施設等(11号棟)  
(一般向け賃貸住宅: 8戸  
サービス付き高齢者向け住宅: 15戸 計: 23戸)



配置図・平面図



階段室の撤去

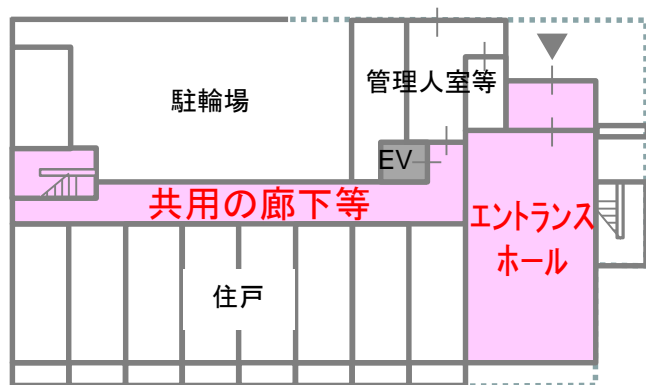


内壁等の補強

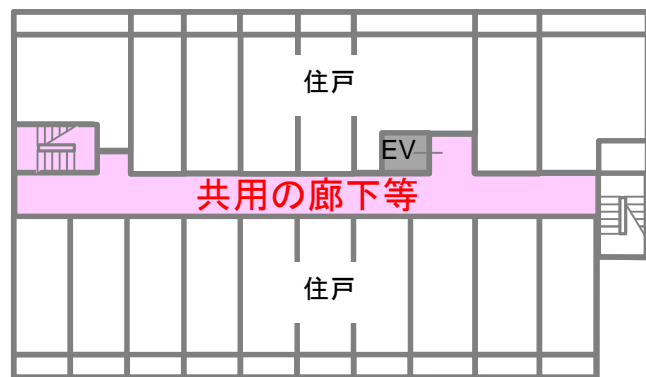
# 共同住宅から老人ホーム等へ用途変更する場合の課題

- 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、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない(法第52条第6項)。
- 共同住宅から老人ホーム等へ用途変更する場合、老人ホーム等の共用の廊下等の用に供する部分の床面積が容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入され、容積率の上限を超えるケースがある。

【共同住宅の平面図】



《1階平面図》



《2~8階平面図》

共同住宅の場合のみ容積率不算入とする部分

用途に関わらず容積率不算入とする部分

【建築物の諸元】

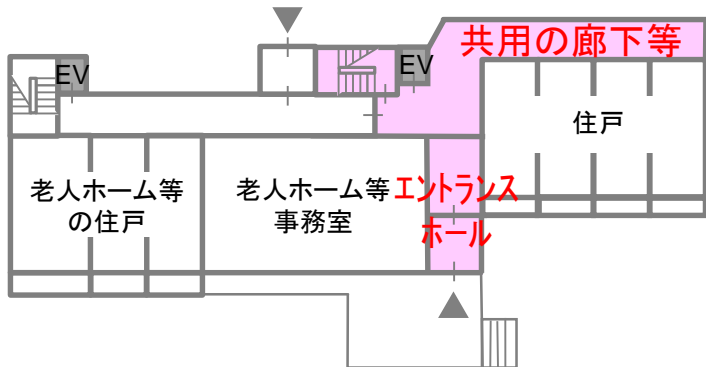
用途	共同住宅
容積率の上限	<b>400%</b>
敷地面積	937m <sup>2</sup>
延べ面積	3,688m <sup>2</sup>
うち専有部分等	3,688m <sup>2</sup>
うちEV昇降路等の部分	0m <sup>2</sup> (66m <sup>2</sup> )
うち共用の廊下等の部分	0m <sup>2</sup> (713m <sup>2</sup> )
容積率	<b>393.6%</b>

**この共同住宅の容積率は、ほぼ上限に近い**

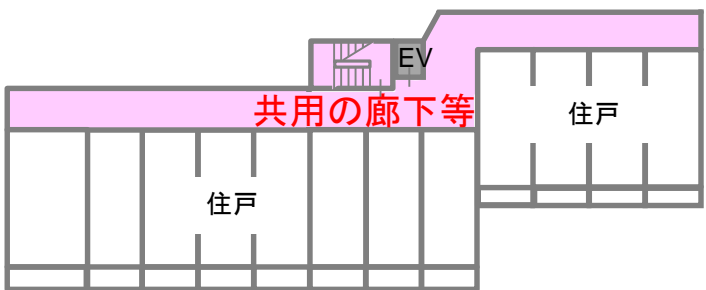
# 共同住宅から老人ホーム等への用途変更を断念した事例

- 共同住宅と老人ホーム等からなる建築物について、共同住宅部分を老人ホーム等へ用途変更を検討。
- 法第52条第6項により、共同住宅では容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されていない共用の廊下等が、老人ホーム等への用途変更により容積率に算入されることとなり、容積率の上限を超過するため用途変更を断念。

【共同住宅・老人ホーム等の平面図】



《共同住宅・老人ホーム等併設階平面図》



《共同住宅階平面図》

【建築物の諸元】

用途	共同住宅・老人ホーム等	老人ホーム等
容積率の上限	100%	
敷地面積	1,441 m <sup>2</sup>	
延べ面積	1,440 m <sup>2</sup>	1,864 m <sup>2</sup>
	うち専有部分等	1,440 m <sup>2</sup>
	うちEV昇降路等の部分	0 m <sup>2</sup> (59 m <sup>2</sup> )
	うち共用の廊下等の部分	0 m <sup>2</sup> (424 m <sup>2</sup> )
容積率	99.9%	129.4%

共同住宅から老人ホーム等へ用途変更する場合、容積率の上限を超過

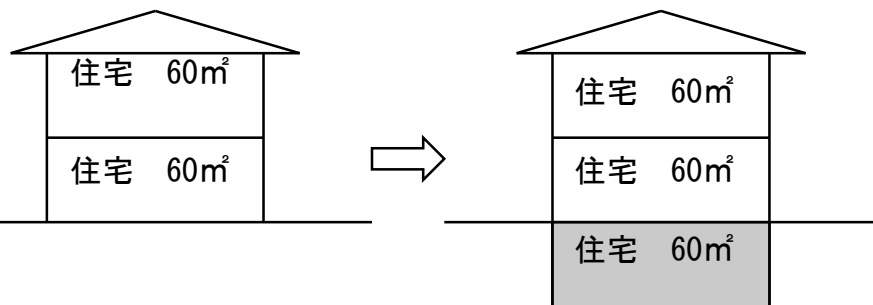
共同住宅の場合のみ容積率不算入とする部分

用途に関わらず容積率不算入とする部分

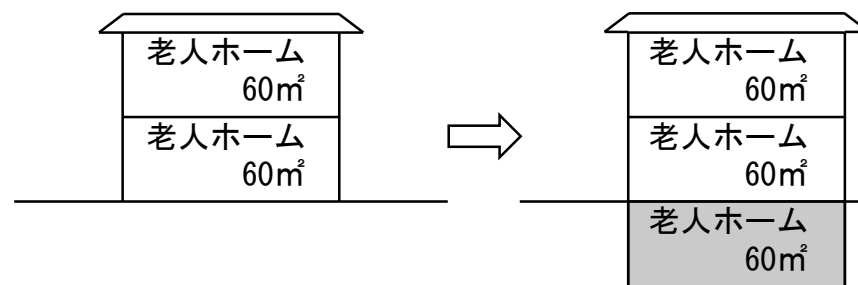
# 住宅と老人ホーム等の容積率制限の特例 (法第52条第3項)

○ 住宅と老人ホーム等の地下室の容積率の扱いについては、法第52条第3項により既に同様の扱いとなっている。  
 (住宅又は老人ホーム等の地下室について、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を  
 限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。)

敷地面積120㎡、容積率100%の場合



敷地面積120㎡、容積率100%の場合



: 容積率不算入とする部分



## 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(2)

### 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、原則の特例となる許可を行える仕組みがある。特例許可について、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。

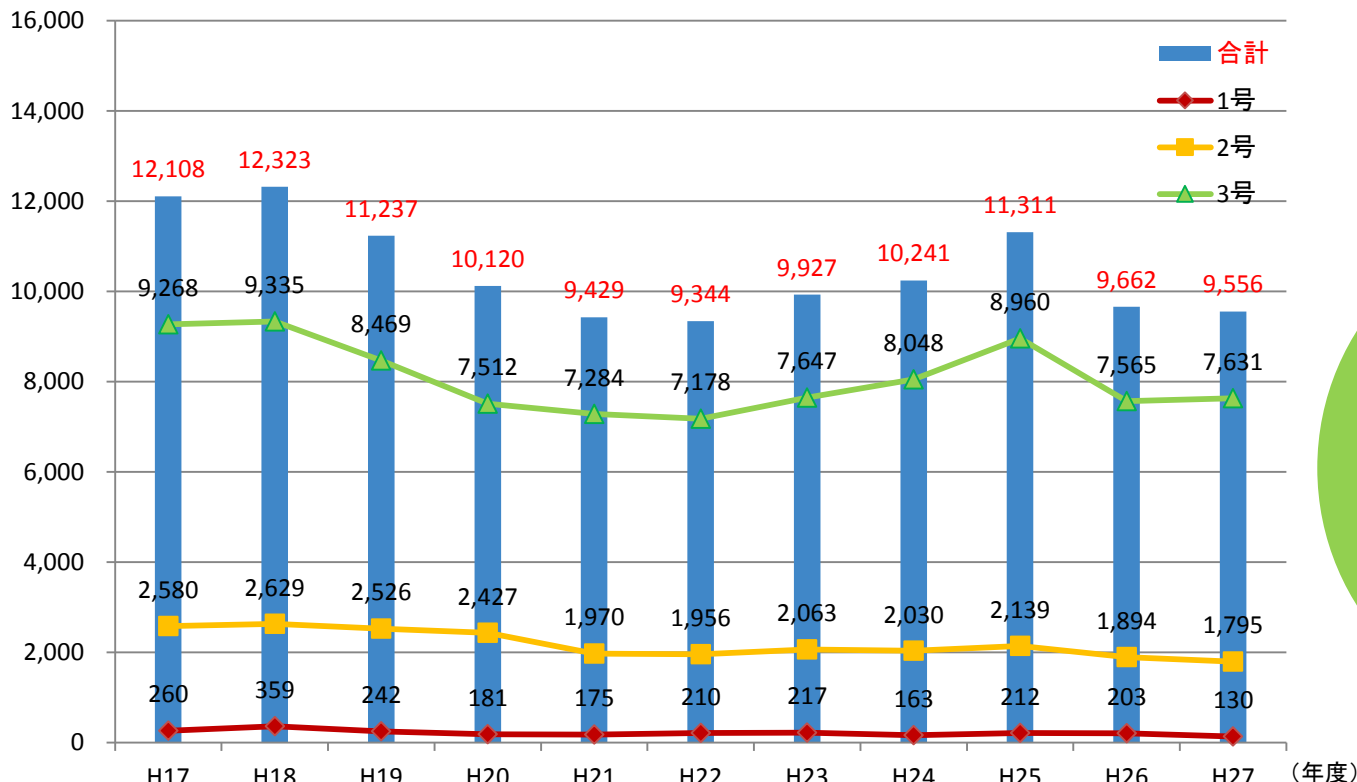
### 具体的な論点

- 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ール化ができるものは、事前明示化して、建築審査会の同意を不要とすることについて検討を進めてはどうか。

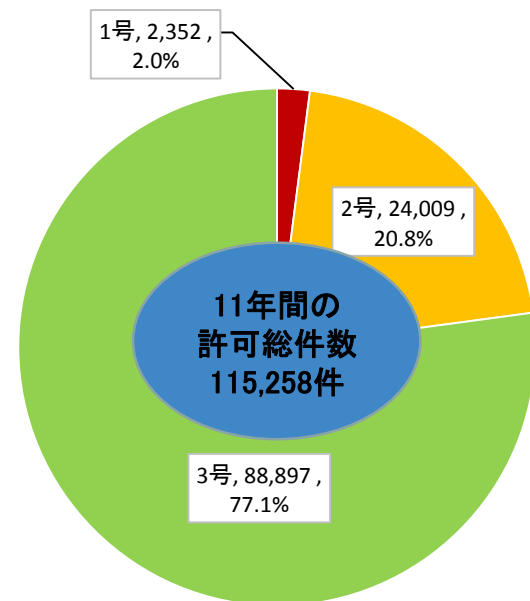
# 法第43条(敷地等と道路との関係) ただし書許可件数の推移

- **建築物の敷地は、原則として道路に2m以上接しなければならない(法第43条)。**
- **法第43条のただし書により、国土交通省令の基準に適合する建築物で、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場合は、特例で建築が可能。****
- **年間1万件程度の許可**がなされており、省令の2号基準が2割、3号基準が8割弱。

許可件数 [件] 【法第43条ただし書許可件数の推移】



法第43条ただし書許可基準別割合



出典:国土交通省調査

**国土交通省令(建築基準法施行規則第10条の2の2)**

法第43条第1項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
- 二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る。)に2m以上接すること。
- 三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。

# 東京都における法第43条ただし書許可基準

- 事務の迅速化を図るために、一括審査による許可同意基準を定めている。
- この基準に適合するものは、建築審査会への提出図書が個別審査に比べ軽減され、申請者の負担が軽くなる。

基準項目	許可基準内容				
	1	2※2	3-1	3-2	4
適用対象	水路等※1を挟んだ敷地	道路に有効に接続する十分な幅員の通路等に有効に接する敷地			
接道長さ	2m				
通路幅員	2m以上	4m以上	2.7m ≤ 幅員 < 4m (両側後退)	2.7m ≤ 幅員 < 4m (片側後退)	4m以上
建物用途	—	—	専用住宅、二戸長屋		
階数	—	—	地上2階、地下1階		
関係者等の同意	管理者の占有許可、承諾又は同意等	—	道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾※3	道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者の1/2以上の承諾※4	
その他	—	—	申請者の権原の及ぶ道及び道となる部分について、不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記されたもの		

※1：①管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路、②地方公共団体が管理する認定外道路等、③都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地

※2：①地方公共団体から管理証明が得られた道、②土地改良法第2条第2項第1号に規定する農業用道路、③地方公共団体へ移管する予定であることを証明する書面が得られた道

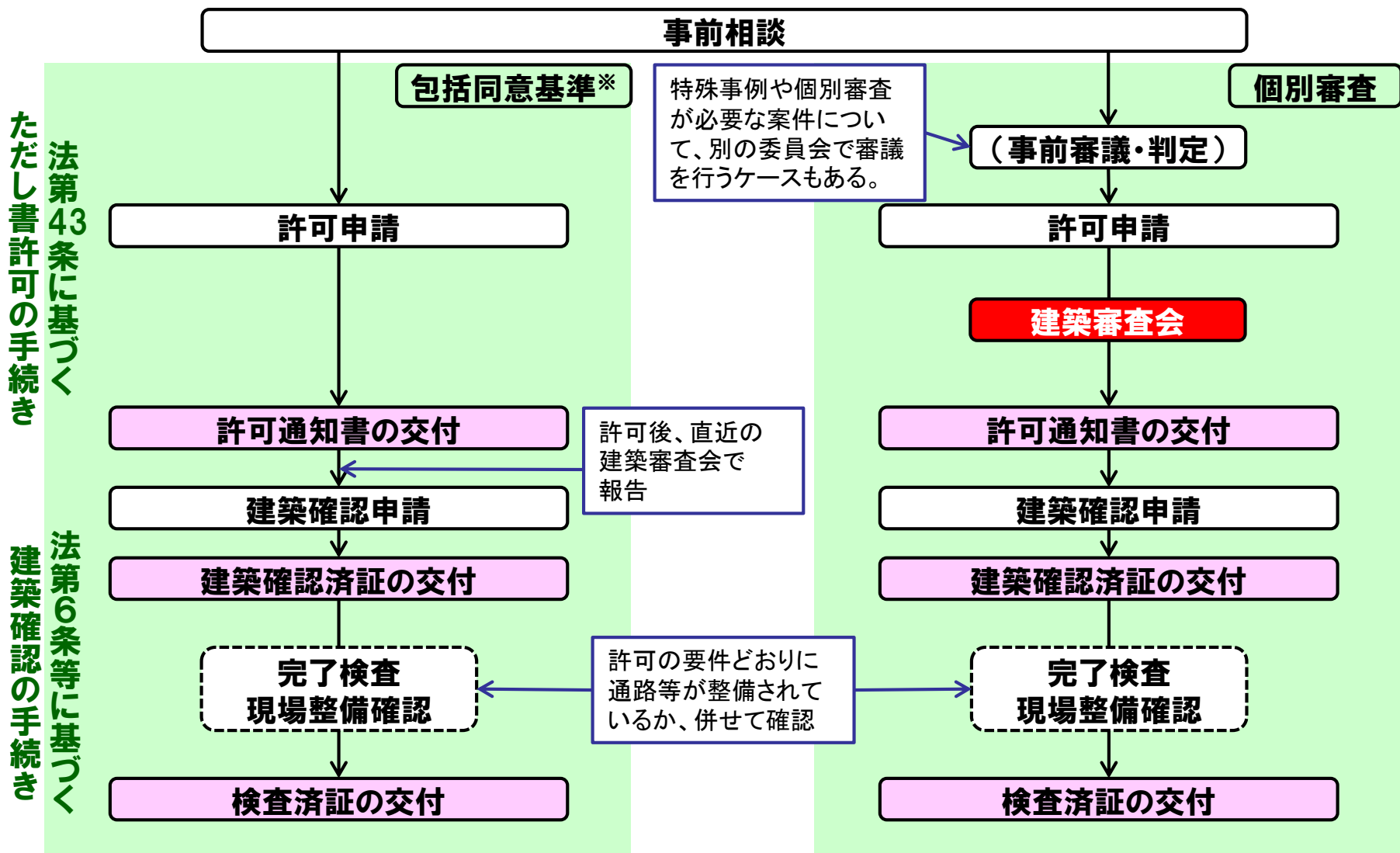
※3：道の中心線から水平距離2mの線又は道の反対側境界線から水平距離4mの線を道の境界線とし、将来現況の道の部分について不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記することについての承諾

※4：将来にわたって幅員4m以上の道を確保することについての承諾

出典：建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準(東京都)から整理

# 法第43条ただし書許可に係る手続きの流れ

○ 特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおり。



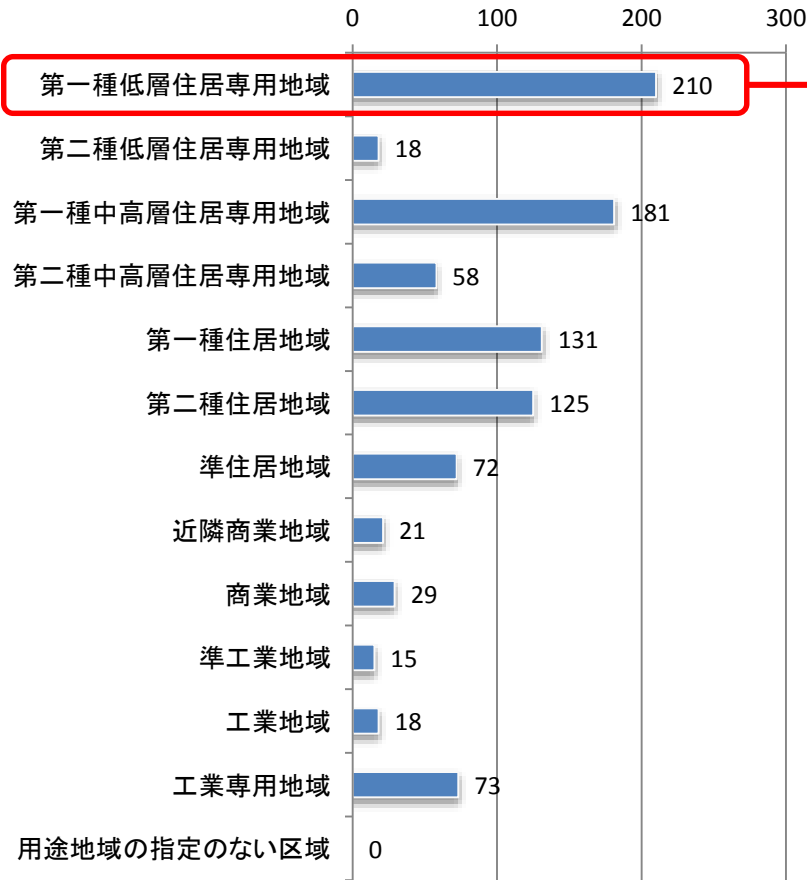
※ 建築審査会の同意を得て基準を策定

# 法第48条(用途地域等)ただし書許可の実績(25年度~27年度)

- 都市計画で定められる用途地域に応じて、原則として建築できる建物用途が決められている(法第48条)。
- 法第48条各項のただし書により、特定行政庁が必要と認め、利害関係者の意見聴取を行い、建築審査会の同意を得て許可した場合は、特例で建築が可能。
- 一低専をはじめ住居系用途地域での許可件数が多く、一低専の中では、店舗・飲食店等が多い。

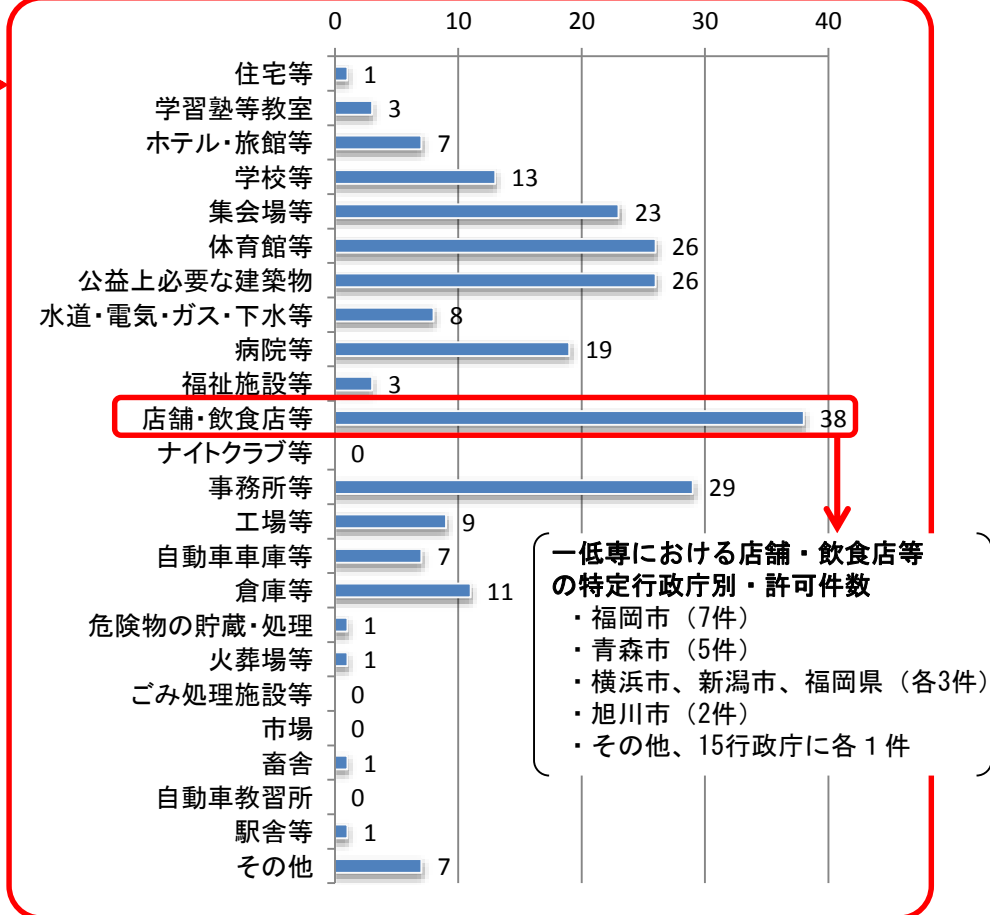
## ■用途地域別の法第48条ただし書許可件数

(平成25~27年度・全国)



## ■第一種低層住居専用地域における建物用途別の法第48条ただし書許可件数

(平成25~27年度・全国) ※複合用途は各用途で計上



# 法第48条ただし書許可に係る手続きの流れ

○ 特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおり。

法第48条に基づく  
ただし書許可の手続き

法第6条等に基づく  
建築確認の手続き



特定行政庁によっては、手続きを円滑に行うため、事前協議を課している。

関係部局間(建築部局、都市計画部局、環境部局、消防部局等)の協議調整。

# 法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数

- ホームページ上で公表されている各許可手続きにかかる日数をみると、申請書受付から許可書交付までに、法第43条ただし書許可は40日前後、法第48条ただし書許可は70日前後要するとしている特定行政庁が多い。
- 申請書受付前に、事前審査や事前相談・事前協議を1ヶ月程度設けている特定行政庁が多い。

## ■法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数の例

特定行政庁名	法第43条ただし書許可手続きにかかる日数の例		法第48条ただし書許可手続きにかかる日数の例	
	事前審査、事前相談・協議	申請書受付～許可書交付	事前審査、事前相談・協議	申請書受付～許可書交付
千葉県	—	60日 ※標準処理期間:60日	—	90日 ※標準処理期間:90日
町田市	— ※事前審査前に事前相談あり ※許可申請締切りの1週間前(場合により1ヶ月前)までに事前審査を実施	約40～70日 ※許可申請から建築審査会の開催まで約1ヶ月(場合により2ヶ月前) ※建築審査会后、約10日で許可通知	— ※事前審査前に事前相談あり ※許可申請締切りの1週間前(場合により1ヶ月前)までに事前審査を実施	約40～70日 ※許可申請から建築審査会の開催まで約1ヶ月(場合により2ヶ月前) ※建築審査会后、約10日で許可通知
横浜市	— ※許可申請書の提出前に、事前相談、許認可準備会議等の手続きを実施	概ね2週間 ※問題がなければ、申請受付後概ね2週間で許可	— ※許可申請書の提出前に、事前相談、許認可準備会議、建築幹事会等の手続きを実施	— ※公聴会開催の2か月前までに許可申請書の提出
名古屋市	— ※建築審査会開催日の約5週間前までに事前協議を実施	約40日 ※建築審査会開催日の約4週間前までに許可申請 ※建築審査会開催日から10日後に許可書交付	— ※事前協議の前に事前相談実施 ※事前協議:約30日間	約70日 ※標準処理期間:約70日 ※建築審査会開催日の約2ヶ月前までに許可申請書提出 ※建築審査会后、約2週間で許可通知書発行
豊田市	約30日 ※事前協議前に事前相談あり ※事前協議審査期間:30日間	約44日 ※建築審査会の1ヶ月前に許可申請受付 ※建築審査会で同意された案件は、2週間後には許可予定	約60日 ※事前協議書類提出前に事前相談が30日程度必要 ※事前協議審査期間:30日間	約74日 ※建築審査会の2ヶ月前に許可申請受付 ※建築審査会で同意された案件は、2週間後には許可予定

※ホームページ上に、法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数の例を公表している特定行政庁。



## 論点③ 一時的な建築・利用ニーズへの対応

## 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。

### 具体的な論点

- 一時的な建築・利用ニーズへの対応を図るため、以下のような事項について検討を進めてはどうか。
  - ① 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について、建築(新築、増築、改築、移転)される仮設建築物と同様に取り扱う制度の導入
  - 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とがやむを得ないケースについて、安全等について特例許可的に審査した上で必要となる期間の存続を可能とする仕組みの導入
  - 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る規制を適用除外とすること

# 仮設建築物に関する制限の緩和(法第85条)の概要

根拠規定	建築基準法	建築基準法第85条第1項	建築基準法第85条第2項	建築基準法第85条第5項
	恒久的な建築物として建築する場合	非常災害があった場合に、発生区域等において行われる ・応急の修繕 ・災害救助のための建築物の <b>建築</b> ・被災者が自ら使用するための建築物(延べ面積30㎡以内)の <b>建築</b> に1ヶ月以内に着手する場合	災害があった場合において公益上必要な用途に供する応急仮設建築物(応急仮設住宅含む)として <b>建築</b> する場合	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を <b>建築</b> する場合
必要な手続	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒必要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒不要
適合が求められる建築基準	○単体規定 ・構造耐力、建築材料、防火・避難、採光、換気、建築設備 等  ○集団規定 ・接道、用途、形態 等	○単体規定 ⇒適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外 ※防火地域内の建築は不可	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※建築材料、防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部は適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部は適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外
存続期間	(特段の定めなし)	○3ヶ月を超えて存続しようとする場合、特定行政庁の許可が必要。 ○許可後2年間、存続が可能。(当初と併せて最長で2年3ヶ月) (※特定非常災害法の特例により、応急仮設住宅は、1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。また、東日本大震災復興特別区域法を適用することにより、応急仮設建築物についても、1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。)		○特定行政庁が1年以内の期間※を定めて、建築を許可。 ※ <b>建築物の工事を施工するため、その工事期間中、当該建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間</b>

# 応急仮設住宅の供給確保の必要性

- 首都直下地震や南海トラフ地震では、可能な限り賃貸住宅の空き家を活用し、借上型の応急仮設住宅を最大限用意したとしても、首都直下地震では約8万戸、南海トラフ地震では約84万戸の建設型の応急仮設住宅が必要となる見込み。
- 供給能力や用地確保等の課題があり、必要とされる建設型の応急仮設住宅を発災後に迅速に供給することが困難になる可能性がある。

地震名	住家被害 (全壊及び 焼失)	避難者数 (最大)
首都直下地震	約61万棟	約720万人
南海トラフ地震	約95～240万棟	約210～430万人
熊本地震 (H28.4.14/4.16)	約0.8万棟	約18万人
東日本大震災 (H23.3.11)	約12万棟	約47万人
新潟県中越沖地震 (H19.7.16)	約0.1万棟	約1.2万人
新潟県中越地震 (H16.10.23)	約0.3万棟	約10万人
阪神・淡路大震災 (H7.1.17)	約11万棟	約32万人



必要と 見込まれる 応急仮設住宅※	必要と見込まれる 応急仮設住宅※	
	建設型	借上型
約94万戸	約8万戸	約87万戸
約205万戸	約84万戸	約121万戸
約2.3万戸	約4,300戸	約1.5万戸
約12万戸	約5万戸	約7万戸
約1,200戸	約1,200戸	2戸
約3,700戸	約3,500戸	170戸
約4.8万戸	約4.8万戸	139戸

※過去の災害については応急仮設住宅の供給実績(最大時点の戸数)

### <資料>

- ・内閣府HP 大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会(第1回)資料1  
(<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hisaishasumai/dai1kai/index.html>)
- ・兵庫県国土整備部「阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録」平成12年 ([http://web.pref.hyogo.lg.jp/kk41/wd33\\_000000143.html](http://web.pref.hyogo.lg.jp/kk41/wd33_000000143.html))
- ・新潟県中越地震復興検証調査会「新潟県中越地震復興検証報告書」平成27年 (<http://www.pref.nigata.lg.jp/shinsai/fukukoushien/1356808376486.html>)
- ・新潟県「新潟県中越沖地震記録誌」平成21年 (<http://www.pref.nigata.lg.jp/kkitaisaku/1245355313289.html>)
- ・熊本県HP ([http://www.pref.kumamoto.jp/kiji\\_19798.html](http://www.pref.kumamoto.jp/kiji_19798.html))

# 2020東京オリンピック・パラリンピック前から競技が開催される事例(セーリング競技の場合)

- セーリング競技は、レース開催地域の気象条件等の自然環境に大きく左右される。
- このような特性から、2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けて、自然環境の状況把握のため早い時期からの練習やプレ大会が行われることとなっている。
- また、競技に当たっては、海上輸送用コンテナを、ヨットの輸送用兼保管庫やミーティングスペースとして利用することが一般的である。
- こうしたことから、2020年東京オリンピック・パラリンピックの会場となる江の島(神奈川県藤沢市)においても、2018年のプレ大会から、各国のチーム毎に海上輸送用コンテナが設置され競技が行われることが想定される。

## ■ 神奈川県会場プラン(調整素案)イメージパース



※東京2020大会・セーリング競技の江の島開催に向けた検討状況(神奈川県)より

## ■ 東京オリ・パラまでのスケジュール

時期	実施される大会
2018年上半期	プレ大会
2019年上半期	プレ大会
2020年上半期	東京オリンピック・パラリンピック

## ■ 大会期間中に設置されるコンテナの例



国際セーリング連盟のミーティング用コンテナ



日本チームのコンテナ

# 仮設で設置される建築物・工作物の事例(2016年リオデジャネイロオリンピック)

- 2016年リオデジャネイロオリンピックでは、運営スタッフの作業室のような小規模なものに加え、選手の練習場や観客席、放送用機器を設置するための支柱といった大規模なものまで様々な仮設の建築物・工作物が設置された。
- 2020年東京オリンピック・パラリンピックにおいても、同様のものが、テストイベントやプレ大会時から本大会まで継続して設置され、1年を超えて存続する可能性がある。

## テント

練習会場や選手村のダイニングなど



外観



内観 (ダイニング)



俯瞰

## 観覧席



観覧席側



観覧席裏側

## 放送用カメラ支柱



途中の足場から撮影



頂部にカメラを設置

### 3. 木造建築を巡る多様なニーズに対応する 建築行政のあり方について

## 論点④ 木造建築物の建築・活用を促進するための措置



## 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。

### 具体的な論点

- 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、総合技術開発プロジェクトでの研究開発を踏まえつつ、以下のような事項を中心に検討を進めてはどうか。
  - ① 高さに応じて一律に防火規制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を防止する観点から合理的な規制とすること。
    - ・ 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の導入
    - ・ 周囲に対して影響を及ぼすことがない、空地の確保状況を勘案した規制対象の合理化
    - ・ 加害の要因となる可燃物量が著しく多いものを除き、建て方の多様化を踏まえ、規制対象となる規模の見直し
  - ② 内部延焼を防止する構造方法として、防火壁だけでなく床による区画を可能とすること
  - ③ 「延焼のおそれのある部分」の範囲設定を、延焼防止上支障がない範囲で合理化すること
- 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（門・塀を含む。）について、建築物の外殻（外壁、外壁開口部）の強化によって内部構造に木材を用いることを可能とする技術的基準を明らかにすることなどを通じ、木材を活用した建築物に関する設計の自由度の拡大について検討を進めてはどうか。

# 防火・避難規定の強化に係る経緯

○ 木造建築物に係る防火規制は戦前からも行われており、昭和25年に制定された建築基準法では、大規模木造建築物の火災による多数の犠牲者や市街地火災の経験を踏まえ規制を強化している。

## 【災害の発生等に応じた改正】

### 大規模な火災多発

昭和31年 神田共立講堂火災（東京都千代田区）  
 昭和32年 明治座火災（東京都中央区）  
 昭和33年 東京宝塚劇場火災（東京都千代田区）  
 死者3名



### 昭和34年 建築基準法改正

- 内装制限の創設
- 簡易耐火建築物の創設

### バー、キャバレー等の火災の増加



### 昭和36年 建築基準法施行令改正

- 内装制限の強化

### 耐火建築物の火災多発（酸欠、ガス中毒多し）

昭和41年 川崎市金井ビル火災（神奈川県川崎市）、死者12名  
 昭和43年 有楽サウナ火災（東京都千代田区）  
 死者3名  
 国際劇場火災（東京都台東区）死者3名



### 昭和44年 建築基準法施行令改正

- 区画貫通部の措置
- 竪穴区画の創設
- 内装制限の強化

### 旅館、ホテル火災多発

昭和41年 菊富士ホテル火災（群馬県水上温泉）  
 死者30名  
 昭和43年 池ノ坊満月城火災（兵庫県神戸市）  
 死者30名  
 昭和44年 磐光ホテル火災（福島県常磐熱海温泉）  
 死者30名



### 昭和45年 建築基準法改正

- 非常用の昇降機の設置
- 排煙設備の設置
- 非常用照明装置の設置
- 非常用出入口の設置

### 史上最大のビル火災

昭和47年 千日デパート火災（大阪府大阪市）  
 死者118名



### 昭和48年 建築基準法施行令改正

- 常時閉鎖式防火戸の規定
- 防火シャッターの基準整備
- 2以上の直通階段の適用拡大
- 内装制限の強化

### 増築等の工事中の火災多発

昭和48年 西武高槻ショッピングセンター火災（大阪府高槻市）、死者6名  
 大洋デパート火災（熊本県熊本市）  
 死者100名



### 昭和51年 建築基準法の一部改正

- 検査済証交付前の使用制限等



酒田大火（昭和51年）



阪神・淡路大震災（平成7年）

# 防火・避難規定の合理化に係る経緯

○ 建築材料・部材の試験結果や、実大火災実験により得られた科学的知見等に基づき、技術的に避難安全の確保や周囲への危険防止等が確認できたものについて、順次、合理化を図っている。

## 平成4年改正(法律)

- ・ 木造であっても、防火被覆などによって耐火構造に準ずる性能を実現できることが技術的に検証できたことを踏まえて、「火災による延焼を抑制する性能」を有するものを「準耐火構造」として新たに定義し、木材の利用可能性を拡大。
- ・ 平成3年12月の実大火災実験等の知見に基づき、防火地域・準防火地域外で1時間準耐火構造の木造3階建て共同住宅を可能とした。



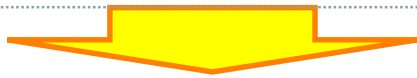
## 平成10年改正(法律)

- ・ 更なる性能規定化により、木造による耐火構造の実現を可能とした。
- ・ 平成8年3月の実大火災実験等の知見に基づき、準防火地域で1時間準耐火構造の木造3階建て共同住宅を可能とした(平成4年改正の範囲拡大)。



## 平成16年改正(告示)

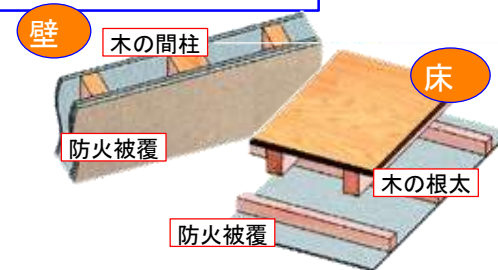
- ・ 伝統的構法で用いられる木造の外壁・軒裏を、防火構造の告示仕様として追加。



## 平成26年改正(法律)

- ・ 平成23年度～平成25年度(3カ年)の実大火災実験等の知見に基づき、一定の基準を満たす木造3階建て学校等を可能とした。

準耐火構造のイメージ(木造)



伝統的構法による木造の外壁・軒裏

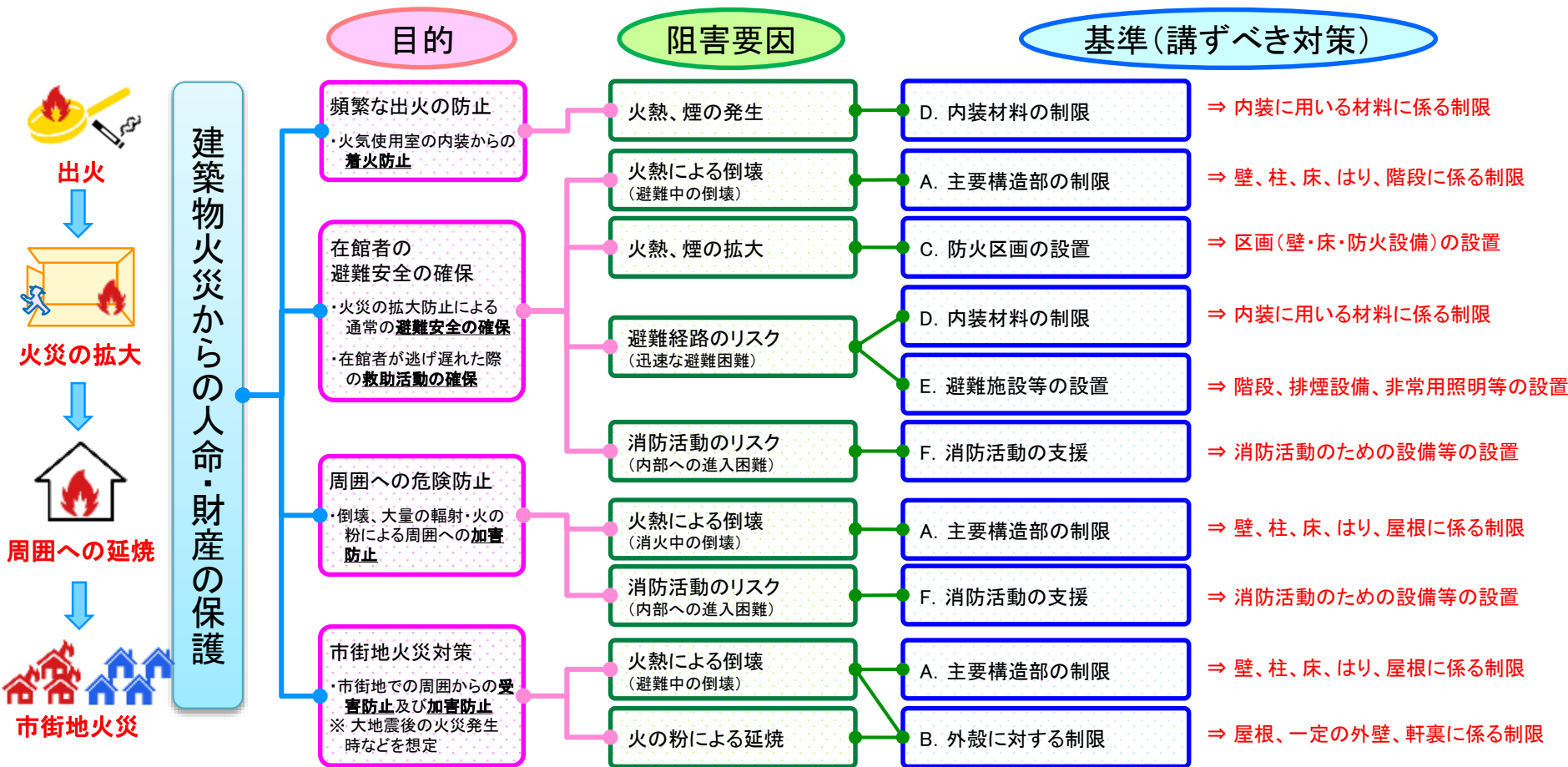


木造3階建て学校の実大火災実験



# 建築基準法の防火規制の基本的な考え方

- 建築基準法では、災害の発生や規制の実績等を踏まえた建築物の防火に関する規制(防火規制)を定め、消防法とも相まって、建築物の火災から人命、財産の保護を図っている。
- 具体的には、主に火災発生時における在館者の避難安全の確保や建築物の火災による倒壊等の周囲への危険防止、市街地火災対策などの複眼的な観点から、講ずべき措置を規定。



※消防法では、防火管理、消防設備(自動火災報知設備等の警報設備、誘導灯等の避難設備、スプリンクラー等の消火設備)、消防活動などについて定めている。

# 耐火建築物・準耐火建築物の違いについて

## 耐火建築物(法第2条第九号の二)

- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)  
⇒ **耐火構造**とすること。  
(通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊及び延焼を防止するために必要な構造とすること。)

※ 個別の建築物について、告示に定められた耐火性能検証法又は高度な検証法(大臣認定が必要)で検証する方法も別途規定。



例:鉄筋コンクリート造

耐火構造

- 耐火性能を有する構造
  - ・ 告示で定められた例示仕様
  - ・ 試験等により性能を確認した上で、国土交通大臣の認定を受けたもの

耐火性能

1～3時間の火熱に対する非損傷性、遮熱性、遮炎性  
(加熱終了後も性能が必要)

## 準耐火建築物(法第2条第九号の三)

- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)  
⇒ **準耐火構造**とすること。  
(通常の火災による延焼を抑制<sup>注</sup>)するために必要な構造とすること。)

注) 消防活動と相まって延焼を防止する性能を求めており、耐火構造と比べ、火災が終了までの性能は求めている。



例:木造

準耐火構造

- 準耐火性能を有する構造
  - ・ 告示で定められた例示仕様
  - ・ 試験等により性能を確認した上で、国土交通大臣の認定を受けたもの

準耐火性能

加熱開始後45～60分間の非損傷性、遮熱性、遮炎性  
(加熱終了後の性能は不要)

※ 耐火建築物・準耐火建築物ともに、外壁の延焼のおそれのある部分の開口部には**防火設備**を設ける必要がある。

# 耐火構造・準耐火構造の違いについて

## 考え方

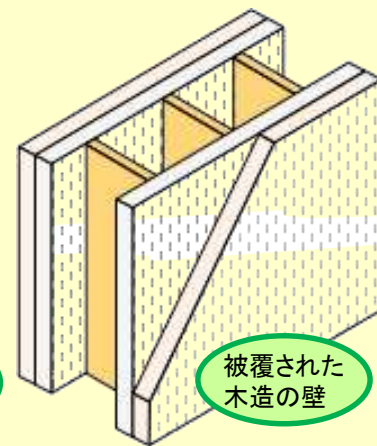
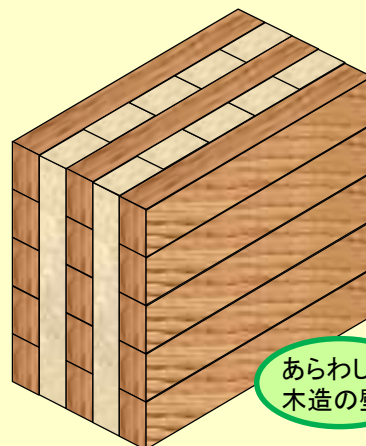
- 耐火構造は「一定時間の火熱が加えられた場合であっても、損傷などが生じない構造」として、準耐火構造は「一定時間の火熱が加えられている間、損傷などが生じない構造(火熱が加えられなくなった後は、損傷などが生じることを許容)」として、それぞれ性能が定められている。

	加熱中	加熱終了後
耐火構造	非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されている	非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されている
準耐火構造	非損傷性・遮熱性・遮炎性が確保されている	—



## 考え方を踏まえた実態

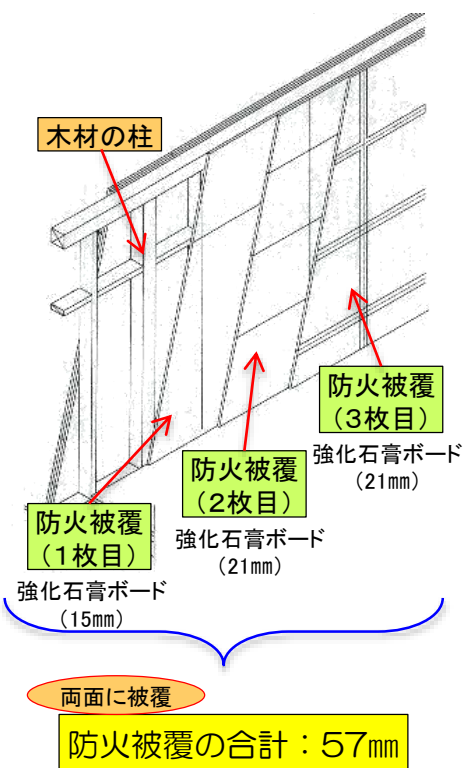
- 木材については、火熱を加えなくなった後であっても、燃焼が継続するおそれがあることから、いわゆる「あらわし」の状態では耐火構造を実現することが困難。  
(石膏ボードなどの防火被覆で木材を覆う工法など、「あらわし」によらない方法であれば、木材であっても、耐火構造とすることは可能)。



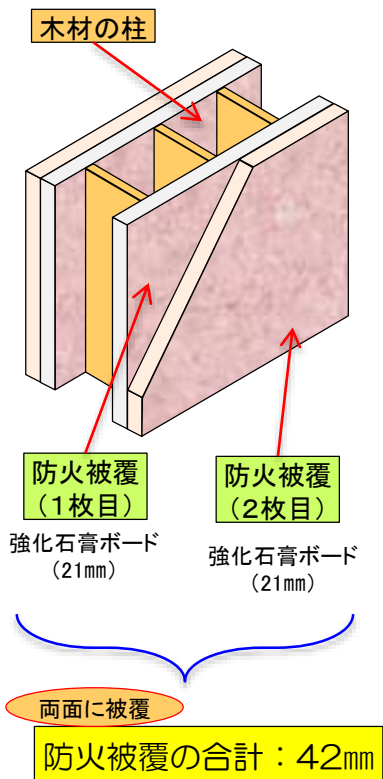
# (参考)耐火構造・準耐火構造の例

## 2時間耐火構造 (認定仕様の例)

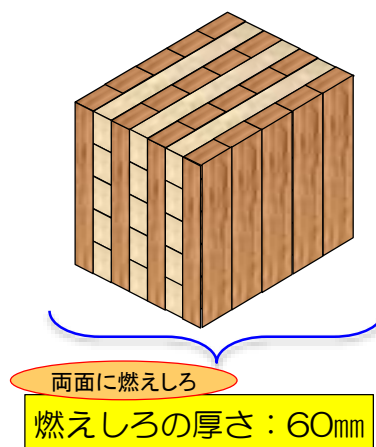
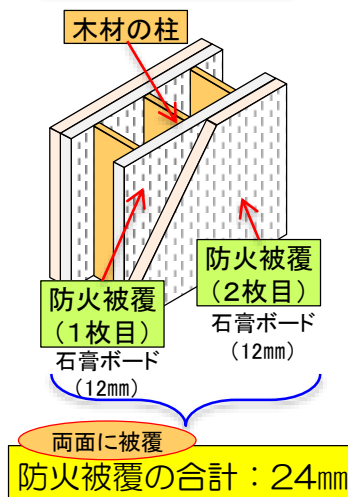
※ 現時点で告示仕様はない。



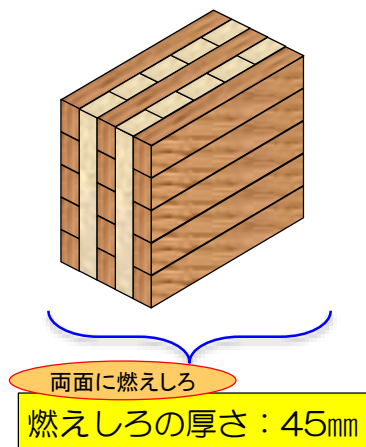
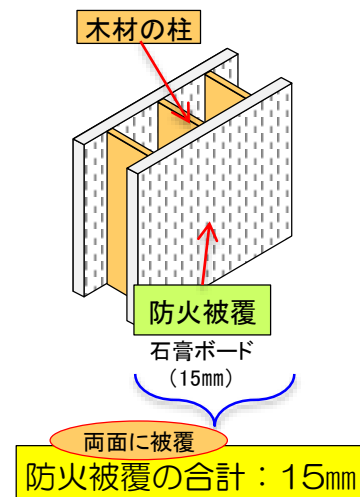
## 1時間耐火構造 (告示仕様の例)



## 60分準耐火構造 (告示仕様の例)



## 45分準耐火構造 (告示仕様の例)



# 階数に応じて求められる耐火構造等

- 耐火構造等の規定は、建築物の階数に応じて要求時間が異なっている。
- 平成10年の建築基準法改正により、一定の性能を満たせば、多様な材料・構造方法を採用できる性能規定を導入。これにより、石膏ボードなどの防火被覆を施した木造での建築も可能になっている。

N階建	主要構造部に求められる構造方法	
	原則	事務所、共同住宅、学校等の特例
3階建	1時間耐火構造	1時間準耐火構造
4階建	1時間耐火構造	
5～14階建	○上層【最上階から4階以内】 → 1時間耐火構造  ○下層【最上階から5階以下】 → 2時間耐火構造	<b>7階建の例</b> 
		<b>17階建の例</b> 
15階建以上	○上層【最上階から4階以内】 → 1時間耐火構造  ○中層【最上階から14階以内】 → 2時間耐火構造  ○下層【最上階から15階以下】 → 3時間耐火構造※	※ 壁・床は2時間耐火構造で良い。

## 1時間準耐火

- 平成5年に木造を告示化  
(例:石膏ボード24mm被覆の壁)
- 大臣認定の取得により、告示以外の仕様が可能



※木材あらわしによる柱

## 1時間耐火

- 平成26年に木造を告示化  
(例:強化石膏ボード42mm被覆の壁)
- 大臣認定の取得により、告示以外の仕様が可能


 ※木材と鉄骨の複合材  
(大臣認定のイメージ)

## 2時間耐火

- 木造についても、大臣認定の取得例あり


 ※防火被覆された木材の柱  
(大臣認定のイメージ)



# 公共建築物等木材利用促進法（平成22年5月公布、10月施行）

〈制定経緯〉第174通常国会（H22年1～6月） ○5月13日 衆議院全会一致で可決 ○5月19日 参議院全会一致で可決

## 〈目的〉

この法律は、木材の利用を促進することが地球温暖化の防止、循環型社会の形成、森林の有する国土の保全、水源のかん養その他の多面的機能の発揮及び山村その他の地域の経済の活性化に貢献すること等にかんがみ、公共建築物等における木材の利用を促進するため、農林水産大臣及び国土交通大臣が策定する基本方針等について定めるとともに、公共建築物の整備の用に供する木材の適切な供給の確保に関する措置を講ずること等により、木材の適切な供給及び利用の確保を通じた林業の持続的かつ健全な発展を図り、もって森林の適正な整備及び木材の自給率の向上に寄与することを目的とする。

### 国

#### 【責務】

- ・ 木材利用の促進に関する施策を総合的に策定・実施
- ・ 自ら率先して公共建築物への木材の利用
- ・ 必要な法制上の措置その他の措置
- ・ 木材利用に関する国民の理解の醸成

#### 【基本方針】（平成22年10月制定、平成29年6月変更）

- ・ 低層の公共建築物は原則全て木造化
- ・ 内装の木質化
- ・ C L T・木質耐火部材等の新たな木質部材の活用
- ・ 備品・消耗品への木材使用
- ・ 木質バイオマスの利用促進

### 地方公共団体等

#### 【責務】

- ・ 国の施策に準じた施策の策定・実施
- ・ 公共建築物等への木材の利用

### 都道府県方針

### 市町村方針

#### 【事業者・国民の努力】

- ・ 利用促進に自ら努力
- ・ 施策への協力

### 具体的・効果的に木材利用の拡大を促進

- ・ 公共建築物における木材利用拡大（直接的効果）
- ・ 一般建築物における木材利用の促進（波及効果）

### 併せて、公共建築物以外における木材利用も促進

- ・ 住宅や工作物への木材利用
- ・ 木質バイオマスの製品・エネルギー利用

# 建築物における木材利用の推進について

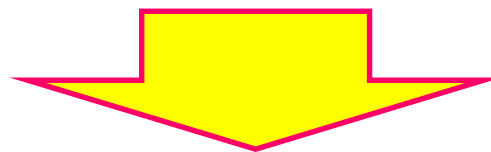
## ○ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）

### 第3条

5 国は、建築物における建築材料としての木材の利用を促進するため、木造の建築物に係る建築基準法等の規制の在り方について、木材の耐火性等に関する研究の成果、建築の専門家等の専門的な知見に基づく意見、諸外国における規制の状況等を踏まえて検討を加え、その結果に基づき、規制の撤廃又は緩和のために必要な法制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## ○ 公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針（平成22年農林水産省・国土交通省告示第3号）

中高層の建築物や面積規模の大きい建築物においては、求められる強度、耐火性等の性能を満たすために極めて断面積の大きな木材を使用する必要があるなど、現状では、構造計画やコストの面で木造化が困難な場合もあり、特に構造計画の面では、更なる技術的な知見の蓄積が必要な状況にある。



## ○ 日本再興戦略2016（平成28年6月2日閣議決定）

公共建築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）の見直しを含め、これまで木造によることの少なかった建築物等の木造・木質化の推進に向けて更なる施策を検討する。

# 建築物における木材利用事例

## 朝日中学校 (山形県鶴岡市)

構造	校舎棟:木造2階建て(一部S造) 屋体棟:大断面集成材(一部SRC造)
延べ面積	5,256.47㎡
用途	学校



出典:「公共建築物における木材利用優良事例集」  
林野庁木材利用課 平成29年2月

## サウスウッド (神奈川県横浜市)

構造	地下1階、地上1階:RC造 2~4階:RC造、木造
延べ面積	10,874.33㎡
用途	商業施設、事務所



写真出典:(一社)木を活かす建築推進協議会(2016)『木造化・木質化を進めて木のまちをつくろう(平成27年度 環境・ストック活用推進事業(サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)に係る評価)報告書)』

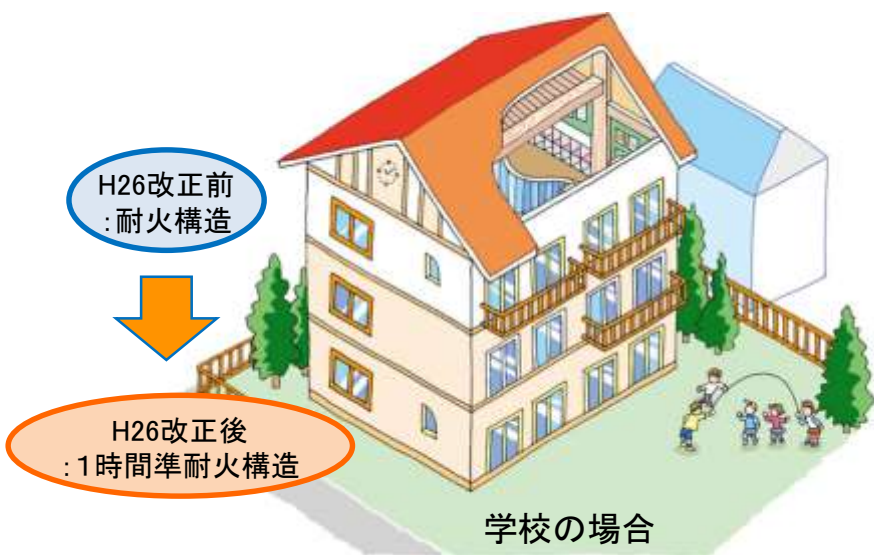
# 木の良さを活かしたデザインの実現が困難な例(規模によるもの)

## 【現状の課題】

- 不特定多数の人が利用する等の特殊建築物については、避難安全性を確保する観点から、
  - ①階数3以上などの規模要件に該当すると一律に耐火構造とすることが要求される。
- また、木造建築物については、火災時の周囲への加害を鑑み、
  - ②高さ13mを越えると一律に耐火構造とすることが要求される。

## 【H26改正による対応状況】

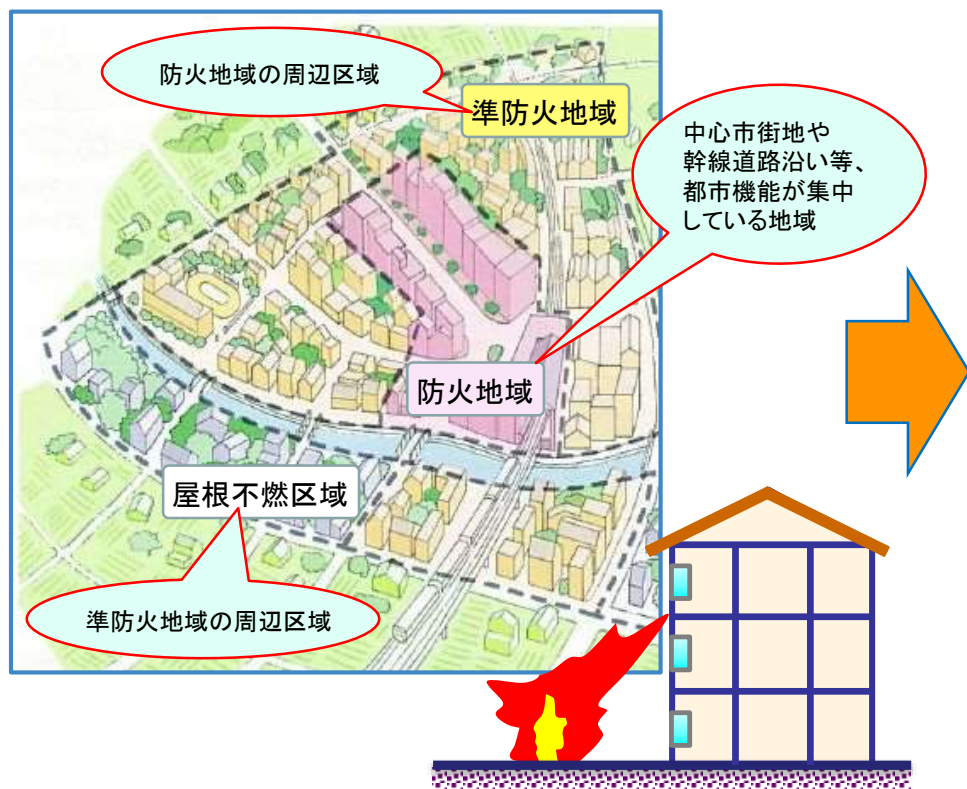
- ①については「避難時間」に応じた性能規定化がなされており、3階建の共同住宅・学校等については準耐火構造で実現できる。(※他の用途や4階以上にも対応するためには、避難時間の計算方法の開発が別途必要)
- 一方で、①が性能規定化されていても、②における高さ制限があるため、結果的には、階高の高い3階建や、今後想定される4階建などを準耐火構造で実現することはできない。



	耐火構造としなければならない規模	
	H26改正前	H26改正後
高さの観点 (法第21条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ13m超</li> <li>・軒高9m超</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ13m超</li> <li>・軒高9m超</li> </ul>
用途の観点 (法第27条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建以上</li> <li>※3階建の共同住宅は1時間準耐火構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建以上</li> <li>※3階建の共同住宅、学校は1時間準耐火構造</li> </ul>

# 木の良さを活かしたデザインの実現が困難な例(地域によるもの)

- 防火地域・準防火地域における建築物については、市街地火災の拡大防止の観点から、一定の規模要件に該当すると一律に耐火構造とすることが要求される(防火地域の場合は階数3以上、準防火地域の場合は階数4以上など)。また、門・扉についても、不燃材料で造るなどの対応が求められる。
- また、屋根不燃区域内の木造の外壁等についても防火性能を求めているほか、延焼のおそれのある部分は隣地境界線等からの距離で一律に規定されているなどの課題がある。
- 従って、これらの地域で木造建築物を建築しようとする場合、耐火性能を確保するための防火被覆などの防火上の措置が必要となるため、木の良さを活かしたデザインの実現が難しい。



主要構造部に一律に耐火性能を要求(現行規定)



木材が見えなくなる防火被覆が設けられている



## 4.適切な維持管理・更新による建築物の安全性の確保に向けた建築行政のあり方について

**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

### 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。

### 具体的な論点

- 大規模倉庫等について、劣化・損傷の観点だけでなく、防火設備の作動性確保等の観点から、必要な点検等が着実に行われるよう、計画的な維持保全が実施される体制の確保等を促す仕組みについて検討を進めてはどうか。
- 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、従来の命令・勧告による措置に加え、指導・助言を法制上位置づけることについて検討を進めてはどうか。



# 埼玉県三芳町倉庫火災について(平成29年2月)

## 火災の概要



### (1) 発生日時等

覚知時刻：2月16日(木) 9時14分  
 鎮圧時刻：2月22日(水) 9時30分  
 鎮火時刻：2月28日(火) 17時00分

### (2) 出火建物

住所：埼玉県三芳町大字上富1163  
 構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造  
 階数：3階建て  
 延べ面積：71,891.59㎡

### (3) 被害状況

- ①人的被害：負傷者2名
- ②建物被害：焼損床面積 約45,000㎡

### (4) 火災原因等 調査中(出火階1階)

## 「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた 防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会」

### (1) 趣旨

大規模な倉庫で延焼拡大し、消火活動に長時間を要したことから、同種の火災の再発を防止するとともに、仮に同種の火災が発生したとしても、消火活動に長時間を要することのないよう、今後の取り組むべき防火対策及び消防活動のあり方について検討する。

### (2) 構成メンバー

検討会委員	小林 恭一	東京理科大学総合研究院教授(座長)
	関澤 愛	東京理科大学総合研究院教授
	辻本 誠	東京理科大学工学部第二部建築学科教授
	長谷見 雄二	早稲田大学創造理工学部建築学科教授
オブザーバー	倉庫・物流関係団体	一般社団法人日本物流団体連合会、 一般社団法人日本倉庫協会、 一般社団法人不動産協会
	消防本部	東京消防庁予防部長、 北九州市消防局警防部長
	特定行政庁	埼玉県都市整備部長、 東京都都市整備局市街地建築部長

### (3) 開催状況等

第1回：3月14日、第2回：4月12日、  
 第3回：5月12日、第4回(最終回)：6月21日

「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会報告書」の概要

平成29年6月30日公表

課題

対策

防火区画が適切に形成されなかったことや、初動対応が十分でなかったことにより、早期に消火できなかった。

火災の拡大を初期段階で確実に防止するための対策の確保

シャッターの作動状況

- 火災信号等を送る電線の一部でショートが発生したことによって、多数の防火シャッターが正常に起動しなかった。
- 防火シャッターと連動するコンベヤのシステムの不動作や、防火シャッターの降下位置に放置された物品が原因となって、多数の防火シャッターの閉鎖障害が発生した。

- 電線のショートによる被害防止対策の強化

- **事業者自らが防火シャッター等の維持管理計画を策定し、実施。**

- ① 国によるコンベヤの設置時の留意事項を含む倉庫の維持管理指針の策定
- ② 事業者による個別の倉庫ごとの実情に応じた維持管理計画の策定
- ③ 行政による維持管理計画の運用状況のフォローアップ

事業者による初動対応

- 屋外消火栓を用いた初期消火の際、誤操作により十分な放水量が得られなかった。
- 火災発生を確認した時点で、119番通報が行われなかった(自動火災報知設備の作動7分後に通報)。

- 消火栓を用いた消火訓練や実火災を想定した通報・避難訓練について、倉庫の状況に応じた効果的な内容を事業者が計画し、実施。

広範に火災が広がった結果、効率的な消火ができなかった

仮に火災が広範に拡大した場合においても、より効率的に消火できる対策の充実

火災拡大期における消防活動

- 開口部が少ないため、内部進入が困難であった。
- 建物中央部への放水活動が困難であった。
- 火災拡大期に伴い、重機で外壁を破壊する必要があった。
- 爆発的燃焼が発生し、消防活動に支障があった。

- 各消防本部において、以下のような取組みを推進。

- ① 効率的な消防活動を行うため、倉庫ごとの活動に関する事前計画を策定
- ② 解体・建設事業者等との間で、災害時の破壊・給水活動協力に関する協定をあらかじめ締結

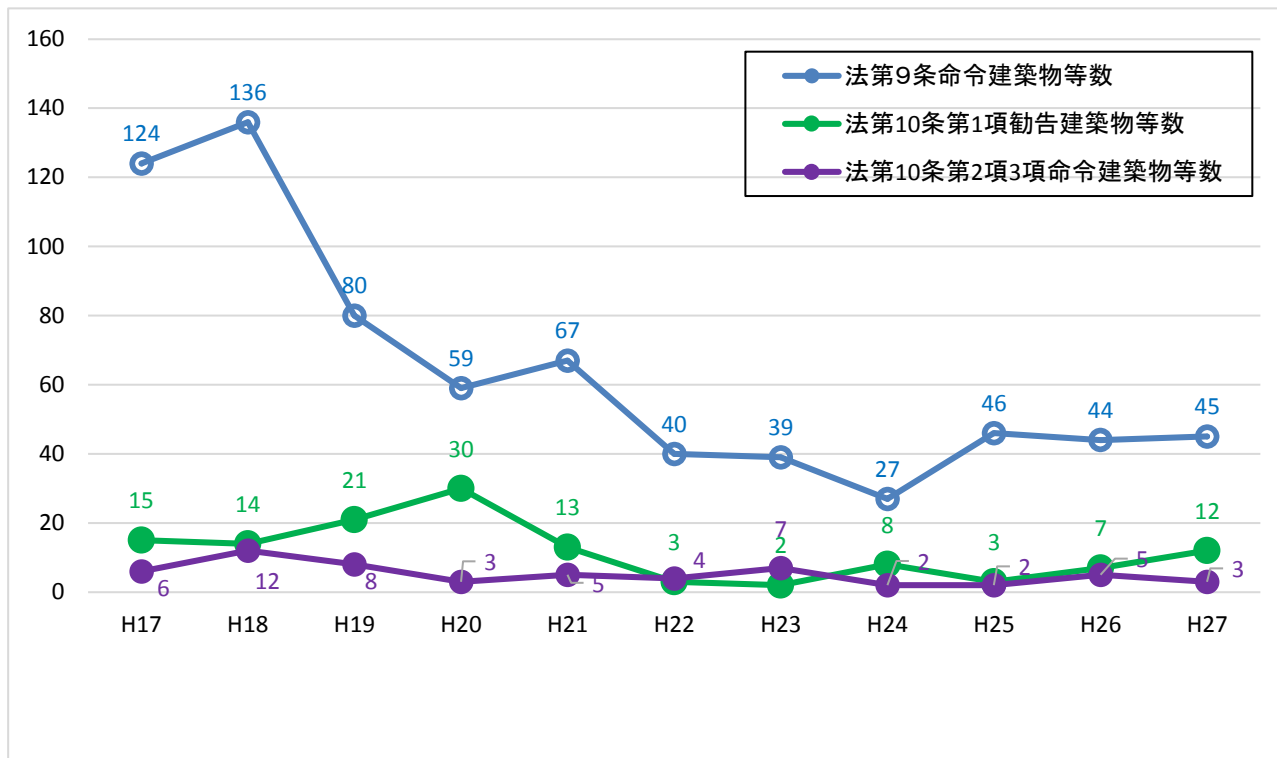
- 大規模・特殊な火災に際し、活動経験を有する消防職員や知識技術を有する有識者の知見等を活用できる仕組みを構築。

- より早期に進入するための経路や、建物中央部に放水する手段等に関するガイドラインを作成し、事業者において建物の実情に応じた防火対策を実施。

# 保安上危険な建築物等に対する措置の状況

- 建築基準法第10条第1項に基づく勧告を受けた建築物等の数は、年度により変動があり、2～3件の年度もあれば、数十件に及ぶ年度もある。また、同法第10条第2項または第3項に基づく命令を受けた建築物等の数は、例年、一桁台で推移している。
- 法第9条に基づく命令を受けた建築物等の数は10年程前は100件超に及んでいたが、その後減少し、ここ3年間は40件程度で推移している。
- 保安上著しく危険な既存不適格建築物等に対する措置として、法第10条に基づく勧告・命令の仕組みが、十分に活用されていない現状にある。

■ 法第9条に基づく命令建築物等数及び法第10条に基づく勧告・命令建築物等数の比較



# 建築基準法による勧告・命令(法第9条、第10条)

- 法第9条において、特定行政庁は、建築基準法令の規定や許可に違反した建築物について、命令等の必要な措置をとることができる。
- 法第10条において、特定行政庁は、著しく保安上危険又は衛生上有害な建築物について、命令等の必要な措置をとることができる。なお、放置すれば、著しく保安上危険又は衛生上有害な建築物については、勧告・命令等の必要な措置をとることができる。

		法第9条 (違反建築物の是正命令)		法第10条 (既存不適格建築物に対する措置)		
対象建築物	建築基準法令の規定や許可に違反した建築物		建築基準法令の規定や許可に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別表第一に掲げる100㎡超の特殊建築物</li> <li>・事務所等で階数5以上かつ1000㎡以上の建築物</li> </ul>		全ての建築物
要件	-		緊急の必要があつて第2項から第6項までに定める手続によることができない場合	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		著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合
措置	命令【第1項】 [工事の施工の停止、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限、その他違反是正に必要な措置]	命令【第7項】 [使用禁止、使用制限]	命令【第10項】 [工事の施工の停止]	勧告【第1項】	命令【第2項】 (正当な理由がなく勧告に係る措置をとらない場合で特に必要がある場合)	命令【第3項】

## 論点⑥ 安全確保のための建替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

- 糸魚川火災のような市街地大火を防ぐためには、耐火性能の高い建築物への建替え等や空地の確保が進むことが重要。例えば、建替えにつながる建蔽率の緩和措置は、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。

### 具体的な論点

- 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、以下のような事項について検討を進めてはどうか。
  - 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て、建築物の外殻の強化により内部構造に木材を用いることを可能とする技術的基準の策定(再掲)
  - ② ①の技術的基準に従って防火地域・準防火地域で建築物の建替えや改修をする場合の建蔽率規制の合理化
- 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るため、以下のような事項について検討を進めてはどうか。
  - ① 道路と一体となった空間を形成するため、壁面線等を活用した建替えをする場合の建蔽率規制の合理化
  - 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、共同住宅と同様の接道規制を付加することを可能とすること

# 糸魚川市の大規模火災(平成28年)について

## (1) 発生日時等

覚知時刻：12月22日(木)10時28分  
 鎮圧時刻：12月22日(木)20時50分  
 鎮火時刻：12月23日(金)16時30分

## (2) 被害状況

負傷者：17名  
 焼失面積：約40,000m<sup>2</sup>  
 焼損床面積：30,213.45m<sup>2</sup>



糸魚川市における準防火地域指定状況



火元建物付近の様子

## (3) 火災の状況等

### ○過去の大火

糸魚川市では明治44年以降、3度大火があり、昭和7年の際には、今回の区域を含んだエリアが焼損。

### ○強い南風

出火当日の10時30分から19時までの間は、南風が吹き、風速は10m/s前後、12時10分には最大瞬間風速24.2m/sであった。

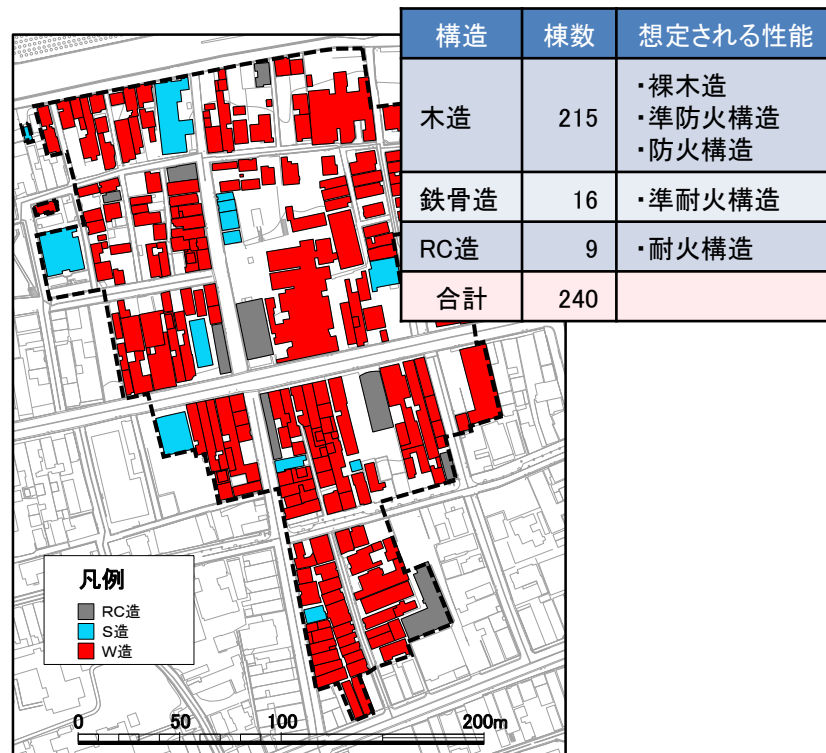
### ○被災地区の状況

準防火地域に指定されている一方、実態としては、古い建物が多く、準防火地域における木造建物の外壁や開口部に必要な防火上の対策(モルタル、石膏ボード等の防火被覆や防火窓の設置など)が行われていない建物が混在していたものと推定。

### ○飛び火による延焼

住民への聞き取り、映像の解析、現場の焼損状況等から、飛び火による延焼があった可能性のある範囲が、15か所確認されている。

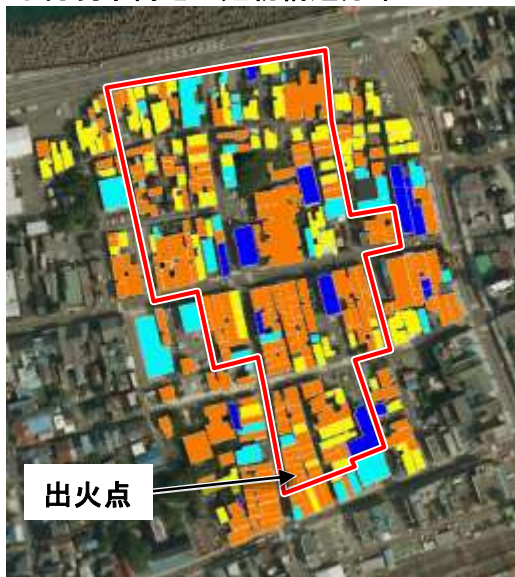
被災建築物の構造別整理表



# 市街地火災シミュレーションによる延焼状況の確認

## シミュレーション条件

### ○再現市街地の建物構造分布※1



構造	棟数 (計算範囲内)
耐火	7
準耐火	22
防火構造	56
裸木造	121
計	206

○南風(真南から11度東より)12.5m/s

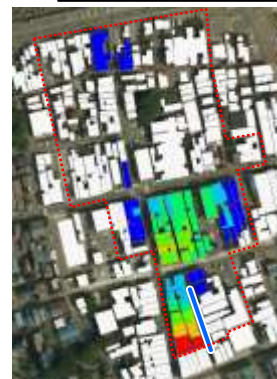
○出火から6時間後まで

※1 建物形状は糸魚川市資料より作成  
構造は現地調査及び特定行政庁資料より推定

## シミュレーション結果(6時間)



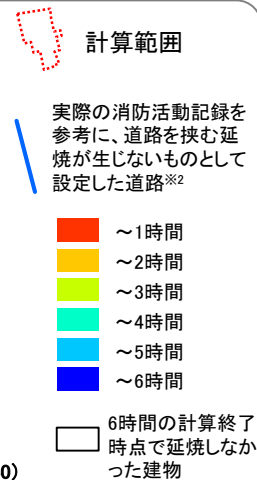
市街地①:再現市街地



市街地②:防火構造

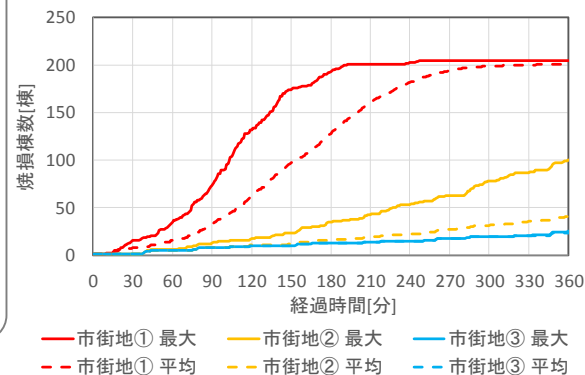
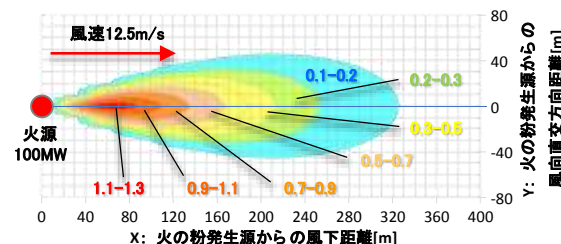


市街地③:市街地②+  
屋根強化(飛火係数:①②の1/40)



- 市街地①:実際の火災と同様に多数の飛火が発生し、市街地北端まで3時間程度で延焼。計算範囲内のほとんどの建築物が焼失
- 市街地②:外壁・開口部に防火措置をすることで延焼速度が遅くなり、飛火の発生数及び焼損棟数が大きく減少
- 市街地③:さらに現代仕様の瓦屋根の場合(飛火係数が市街地①②の1/40に低減)、飛火がほとんど発生しなくなり、焼損棟数がさらに減少

【参考】市街地①②の飛び火係数設定時の建築面積100m<sup>2</sup>の木造建物への1分あたりの飛火確率[×10<sup>-4</sup>]



### 100回計算を行った最大及び平均の焼損棟数

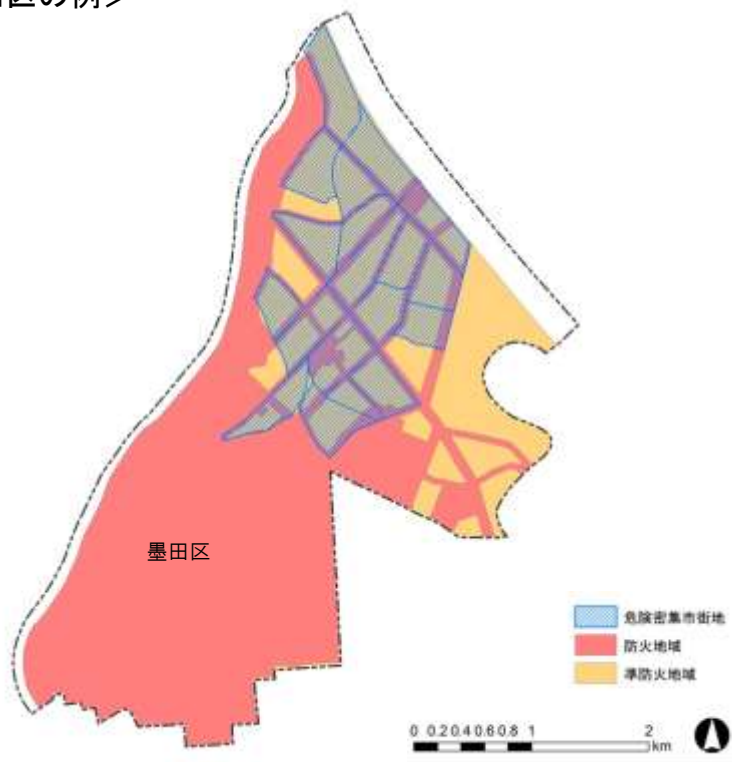
※2 実際の火災では消火活動により焼損範囲が限定的であったことを踏まえて、初期の延焼状況を再現するため、道路を挟む延焼が生じないように放射熱を遮蔽した。



# 危険密集市街地における防火地域等の指定状況と建築物の状況

- 危険密集市街地は、防火地域と準防火地域にまたがっていることがある。
- 危険密集市街地におけるブロック単位で建築物の状況についてみると、都市計画で指定された建蔽率を超える状況となっている。

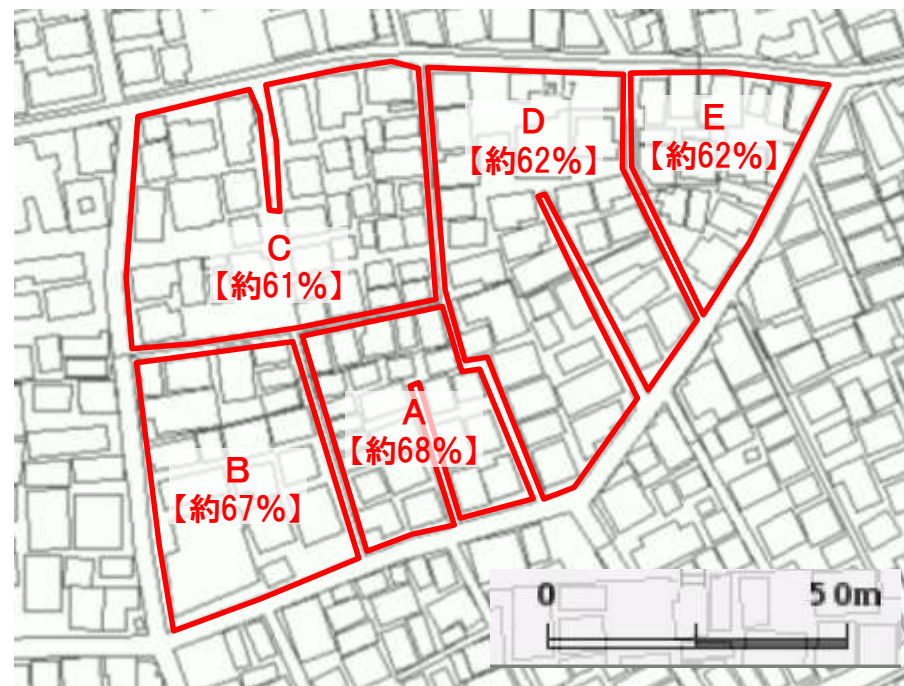
<墨田区の例>



危険密集市街地	333ha
準防火地域	230ha
防火地域	103ha

出典：・「地震時等に著しく危険な密集市街地」国土交通省国土数値情報密集市街地データ(国土交通省、平成27年)  
 ・東京都都市計画地理情報システム(防火地域及び準防火地域、平成26年)を用いた計測による

<品川区内の例>



【 】内は、ブロックの総面積に対する建築物のある部分の面積の総和の比率

用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
地域地区	準防火地域

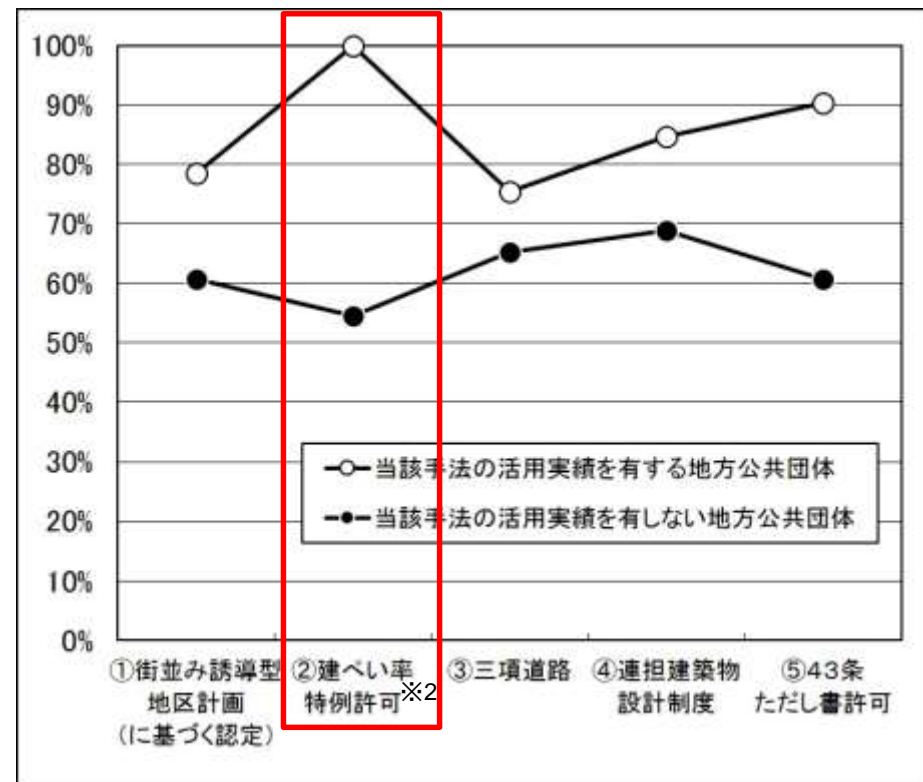
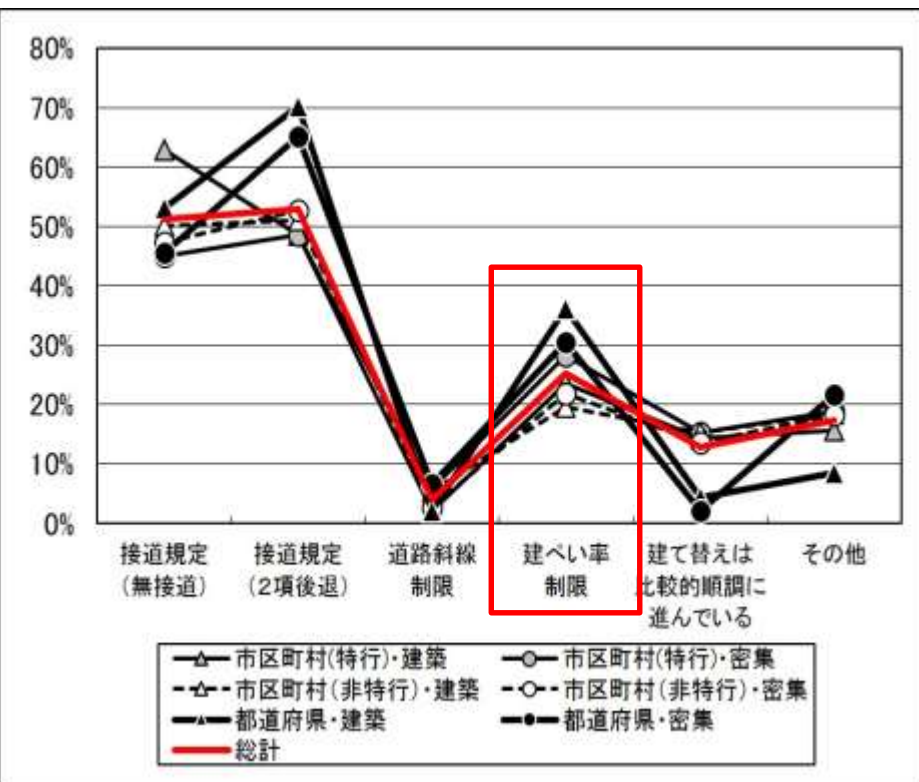
出典：品川区「品川区総合型地区情報提供サービス」を用いた計測による

# 密集市街地における建替えの促進手法について

- 国総研において、密集市街地における建替え促進に関して行った地方公共団体アンケート※1によると、
  - ・ **建替えが困難となる要因**として、**建築敷地と道路との関係**のほか、**建蔽率**が挙げられている。
  - ・ **建替え促進効果が期待できる規制誘導手法**として、活用実績を有する地方公共団体からは、**建蔽率の特例許可**は、**効果がある**と認識されている。

建替えが困難となる要因(2つまで回答)

建替え促進効果が期待できる規制誘導手法(複数回答)



※1 調査対象:都道府県(47)、密集市街地を抱える市区町村(275)のうち、建築指導部局及び密集市街地整備部局(322団体644部局) 2009年、国土技術政策総合研究所

※2 法第53条第4項の特例許可を想定。

# 建蔽率緩和による建替え促進効果(大阪市の例)

- 大阪市では、面的な災害の可能性の高い市街地において建替えを促すため、建蔽率制限を60%から80%に緩和するとともに、建蔽率60%を超える建築物を準耐火建築物以上とするよう防火規制を強化。
- 建蔽率制限の緩和対象区域内における建築確認申請件数の確認件数全体に占める割合が上昇。

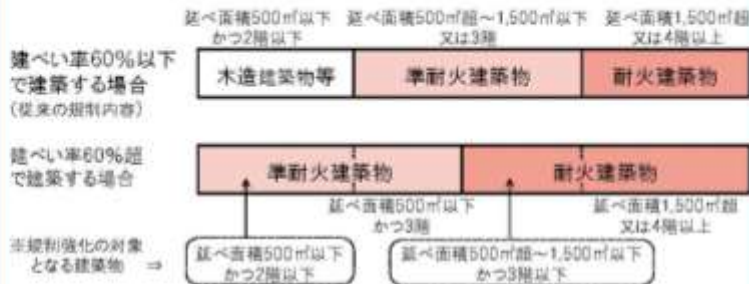
## 市街地の不燃化

### ■ 建ぺい率制限の緩和と防火規制

(H16年度～)

第一種住居地域をはじめとする市域の約1/3の区域において建ぺい率制限を60%から80%に緩和し建替えを促すとともに、建ぺい率60%を超える建築物を準耐火建築物以上とするよう防火規制を強化

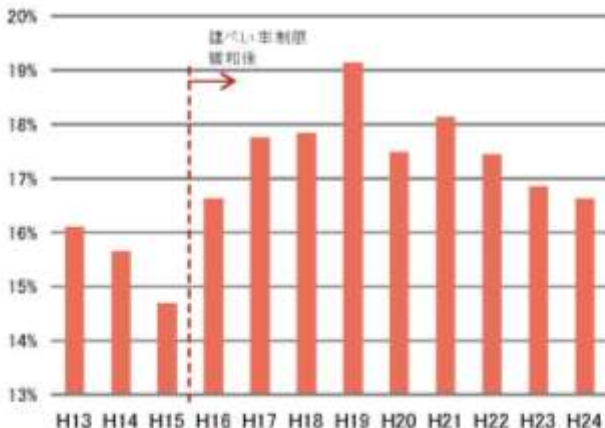
(大阪市建築基準法施行条例に基づく防火規制)



## 建ぺい率制限の緩和による実績

### 建替促進

【全建築確認申請件数に占める<sup>※</sup>緩和区域内申請件数の割合】



### 耐火性能向上

【防火規制強化により耐火性能の向上が図られた建築物数】

＜延べ面積500㎡以下かつ2階以下の建築物＞

規制強化前 : 木造建築物等(耐火・準耐火建築物以外でも可)

規制強化後 : 準耐火建築物以上

約1100件 (H16～H24年度計)

＜延べ面積500㎡超～1,500㎡かつ3階以下の建築物＞

規制強化前 : 準耐火建築物以上

規制強化後 : 耐火建築物以上

約80件 (H16～H24年度計)

※ここでいう緩和区域とは、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域内のうち防災性向上重点地区に含まれる区域とする。

防災性向上重点地区 : 面的な災害の可能性の高い市街地であり、老朽住宅の建替えを重点的に促進する地区。

# 防火地域における建蔽率の緩和(法第53条第3項)

- 防火地域又は準防火地域においては、建築物の耐火性能について、階数・規模に応じて必要な性能を求めている。
- 防火地域内にある耐火建築物は建蔽率の限度を10%引き上げ可。
  - ※ 建蔽率の限度が80%の地域は建蔽率の限度を撤廃することとしている。
  - ※ 準防火地域においてはこの規定は適用されない。

## ○ 防火地域内、準防火地域内の建築物への要求性能と建蔽率(※)の緩和

(※ 防火地域内においては、地域内の建築物を耐火建築物とした場合、建蔽率の限度を引き上げている。)

階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
				耐火建築物		
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建						
2階建				耐火構造※3 (外壁・軒裏)		
平屋建						準耐火建築物注)
	準耐火建築物注)					
	防火構造※1 注) (外壁・軒裏)					

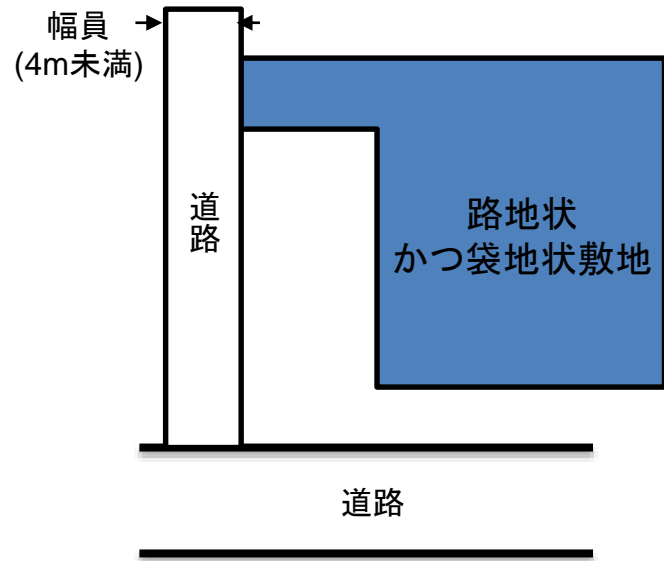
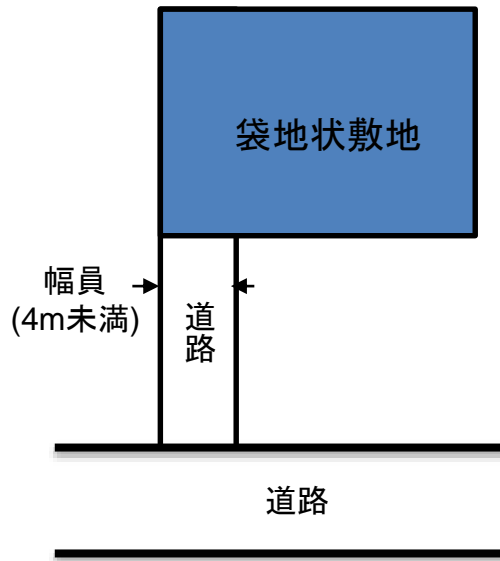
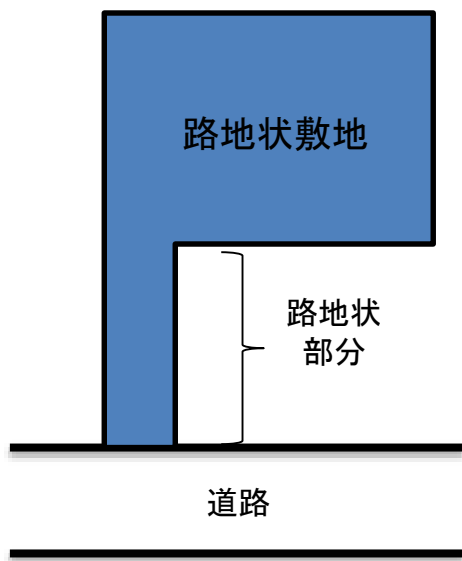
※1: 附属建築物の場合。 ※2: 火災時に倒壊しない寸法の柱・はり、防火構造(外壁・軒裏)などの防火措置が必要。 ※3: 木造建築物の場合。

注) 建築基準法上の要求性能に上乘せして耐火建築物とすれば建蔽率の限度を10%引き上げ可能。

# 大規模重層長屋の敷地の形状について

○ 大規模重層長屋の敷地の形状は、通常の接道の敷地の他、「路地状敷地」、「袋地状敷地」、「路地状かつ袋地状敷地」に分類される。

## <敷地の形状について>



# 火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について

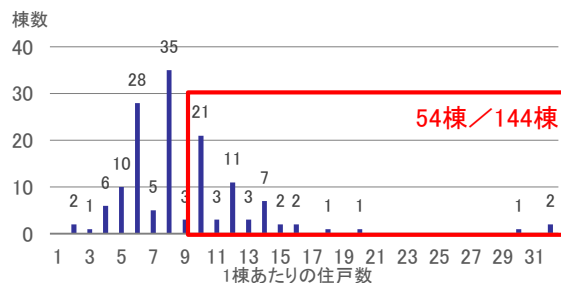
- 昨今、**通常想定されている長屋とは異なる大規模な重層長屋が現出し**、火災時等における**避難安全性が危惧**されるケースがあるとの指摘。
- 国及び関係公共団体で構成される「**多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会**」を設置（平成29年3月）。

## 大規模重層長屋の現状の分析

○関係公共団体において、平成26、27年度に確認済証が交付された延べ面積300㎡以上の重層長屋（大規模重層長屋）を分析  
 ○昨今現出している大規模重層長屋の中には、通常想定されている長屋とは異なり、次のようなものが存在することを把握

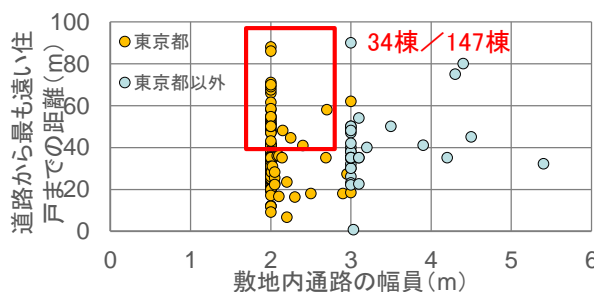
### 1棟あたりに多数の住戸が立地

10戸/棟以上が約4割を占め、通常の長屋と比べ非常に規模が大きいものが多い。  
 （長屋全体では、2～4戸の長屋が約85%）



### 幅員が狭く、道路までの距離が長い敷地内通路のみに各住戸の出入口が面している

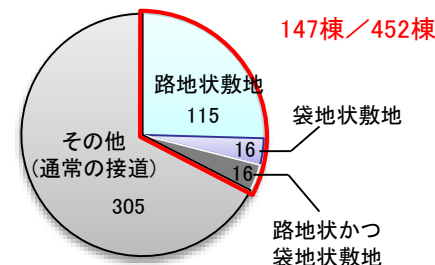
敷地内通路の幅員が2.0～3.0mに集中。特に、道路までの距離が40m以上ありながら、幅員が2.5m未満のものも存在。



※敷地内通路等の規制を行っている特定行政庁では、ほとんどの敷地内通路の幅員が3m以上となっている

### 路地状敷地等に立地

立地する敷地の形状が路地状敷地等であるものが32.5%存在。



## 火災時等における大規模重層長屋の危険性

- 火災等における避難時において幅員が狭く、また道路までの距離が長い敷地内通路の場合、敷地からの避難や救助、消防活動が困難となる可能性。

# 路地状敷地内にある長屋の規制に関する現状

- 地方公共団体は、建築物の敷地について、地方公共団体の条例による制限の附加ができる。
- 路地状部分の幅員及び長さを制限している都道府県は3県で、路地状部分の幅員に応じて、路地状部分の長さを定めている。
- 路地状部分の幅員を制限している都道府県・政令市は9県3市で、床面積の合計に応じて路地状部分の幅員を定めている。

## ■ 路地状部分の幅員及び長さに係る規制

規制策定：3県（青森県、千葉県、山梨県）

（床面積の合計：S、長さ：L、幅員：W）

具体的な規制		行政庁名
路地状部分の幅員	路地状部分の長さ	
$W \geq 2m$	$L \leq 15m$ ①	山梨県(①、③、⑥)
$W \geq 3m$	$L \leq 10m$ ②	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)
	$15m < L \leq 25m$ ③	山梨県(①、③、⑥)
$W \geq 4m$	$10m < L \leq 20m$ ④	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)
	— ( $S > 200m^2$ )⑤	青森県
$W \geq 5m$	$L > 25m$ ⑥	山梨県(①、③、⑥)
	$20m < L \leq 25m$ ⑦	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)
$W \geq 6m$	$L > 25m$ ⑧	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)

※千葉県：改築、増築時の特例規定あり

## ■ 路地状部分の幅員に係る規制

規制策定：9県3市（山形県、富山県、長野県、山梨県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、鹿児島県、川崎市、神戸市、熊本市）

（床面積の合計：S、幅員：W）

具体的な規制		行政庁名		
路地状部分の幅員	対象規模			
$W \geq 3m$	$100m^2 < S \leq 150m^2$ ①	山梨県(①、③、⑤)		
	$200m^2 < S \leq 300m^2$ ②	川崎市(②、④、⑥)		
$W \geq 4m$	$S \geq 200m^2$	$S > 200m^2$	長野県	青森県、富山県、佐賀県、長崎県、熊本県、鹿児島県、熊本市
			山梨県(①、③、⑤)	
	$150m^2 < S \leq 500m^2$ ③		大分県	
	$200m^2 < S \leq 1,000m^2$		川崎市(②、④、⑥)	
	$300m^2 < S \leq 600m^2$ ④		山形県	
	$S \leq 1,000m^2$		神戸市(※)	
$W \geq 5m$	$S > 500m^2$ ⑤		山梨県(①、③、⑤)	
	$600m^2 < S \leq 1,000m^2$ ⑥		川崎市(②、④、⑥)	

※神戸市：耐火・準耐火建築物除く

## （参考）各戸の主要な出入口（避難規定）に係る規制

- 34県8市の都道府県・政令市で規制が策定されている。
- 基本的な考え方は、長屋の各戸の主要な出入口は道路に面して設けることとしている。
- 道路に面することができない場合、所定の敷地内通路の確保や建物の規模や構造による代替措置が認められている。