

建築基準法の一部を改正する法律案要綱

第一 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

別表第一(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるものとする。 (第六条第一項第一号関係)

第二 建築物の維持保全に関する規定の整備

一 維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象の見直し

維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象を、国等が所有し、又は管理する建築物を除く次のいずれかに該当する建築物とすること。

1 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

2 1の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

(第八条第二項関係)

二 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

特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定

又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認められる場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができるとすること。

（第九条の四関係）

第三 防火・避難に関する規定の整備

一 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し

建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分については、「延焼のおそれのある部分」には該当しないものとする。

（第二条第六号関係）

二 木造建築物等の耐火性能に係る制限の合理化

次のいずれかに該当する建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、その主要構造部を

通常火災終了時間（建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間をいう。）が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないものとする。ただし、その周囲に延焼防止上有効な空地で政令で定める技術的基準に適合するものを有する建築物については、これを要しないものとする。

- 1 地階を除く階数が四以上である建築物
- 2 高さが十六メートルを超える建築物
- 3 別表第一(イ)欄(五)項又は(六)項に掲げる用途に供する特殊建築物で、高さが十三メートルを超えるもの

（第二十一条第一項関係）

三 木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止

第二十二條第一項の市街地の区域内にある木造建築物等である一定の特殊建築物について、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しなければならないこととする規制を廃止すること。

(第二十四条関係)

四 大規模建築物の区画に関する規制の合理化

延べ面積が千平方メートルを超える建築物について行うべき千平方メートル以内の区画は、防火床により行うことができることとし、その設置及び構造に関して必要な技術的基準は、政令で定めるものとする。

(第二十六条及び第三十六条関係)

五 耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化

第二十七条第一項の規定に適合しなければならない特殊建築物の対象から、階数が三以下で延べ面積が二百平方メートル未満のもの（三階を別表第一(一)欄(二)項に掲げる用途で政令で定めるものに供するものにあつては、政令で定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。）を除くものとする。

(第二十七条第一項関係)

第四 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

長屋又は共同住宅の天井の構造が、遮音性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものである場合には、当該各戸

の界壁を小屋裏又は天井裏に達するものとしなくてもよいものとする。

(第三十条関係)

第五 接道規制に関する規定の整備

一 接道規制の適用除外に係る手続の合理化

その敷地が幅員四メートル以上の道(第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な一定の基準に適合するものに限る。)に二メートル以上接する建築物のうち、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一定の基準に適合するもので、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は、同項の規定は適用しないものとする。

(第四十三条第二項第一号関係)

二 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの(一戸建ての住宅を除く。)について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第四十三条第一項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できるものとする。

(第四十三条第三項第五号関係)

第六 用途規制の適用除外に係る手続の合理化

日常生活に必要な一定の建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な一定の措置が講じられているものの建築について第四十八条第一項から第七項までの規定のただし書の規定による許可をする場合においては、建築審査会の同意の取得を要しないものとする。

(第四十八条第十六項第二号関係)

第七 容積率規制の合理化

老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積については、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものとする。

(第五十二条第三項及び第六項関係)

第八 建蔽率規制の合理化

一 延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化

1 都市計画で定められた建蔽率の限度の数値に十分の一を加えるものとする建築物として、防火地域

（都市計画において定められた建蔽率の限度が十分の八とされている地域を除く。）内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物又は準防火地域内にある耐火建築物、準耐火建築物等を追加するものとする。

（第五十三条第三項第一号イ及びロ関係）

2 建蔽率規制を適用しない建築物として、防火地域（都市計画において定められた建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。）内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物を追加するものとする。

（第五十三条第六項第一号関係）

二 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合における建蔽率規制の合理化

前面道路の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、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、その許可の範囲内で、第五十三条第一項から第三項までの限度を超えるものとしてすることができるものとする。

（第五十三条第五項関係）

第九 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

第五十六条の二第一項ただし書の規定による許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがな

いものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築等する場合には、同項の規定は適用しないものとする。

(第五十六条の二第一項ただし書関係)

第十 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化

一 防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規制の合理化

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないものとする。

(第六十一条関係)

二 特定防災街区整備地区内の建築物に関する規制の合理化

特定防災街区整備地区内に建築することができる建築物として、耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物及び準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物を追加するものとする。

と。

(第六十七条第一項関係)

第十一 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備

一 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

特定行政庁は、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一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合には、建築審査会の同意を得て、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができるものとする。 (第八十五条第六項及び第七項関係)

二 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和

1 一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合 (第八十六条の八第一項に規定する場合に該当する場合を除く。)において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、全体計画に係る最後の工事に着手するまでは、第八十七条第三項に掲げる規定を準用しないものとする。

(1) 一の建築物の用途の変更に伴う工事を二以上の工事に分けて行うことが当該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増大しないものであること。

2 第八十六条の八の申請の手續、認定を受けた全体計画の変更、工事状況の報告徴収、改善命令及び認定の取消しに関する所要の規定は、1の認定について準用するものとする。

(第八十七条の二関係)

三 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合（第八十五条）と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めるものとする。

(第八十七条の三関係)

第十二 その他

その他所要の改正を行うものとする。

第十三 附則

一 この法律は、一部の規定を除き、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 所要の経過措置を定めるものとする。

(附則第二条から第四条まで関係)

三 この法律の施行状況に関する検討規定を設けるものとする。

(附則第五条関係)

四 その他所要の改正を行うものとする。

(附則第六条から第十六条まで関係)