

今後の建築基準制度のあり方について「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」(第三次報告案)の概要

I. はじめに

・建築ストックの有効活用、木材利用による循環型社会の形成や建築物・市街地の安全性向上に向けた適切な維持管理の確保や、建築物の更新の円滑化が求められている。
・防火・避難分野を中心に、総合技術開発プロジェクトにおいて、更なる性能規定化に向けた研究開発が進行中。

II. 既存建築ストックの有効活用

(1) 既存建築ストックの有効活用に関する現状と課題
・事務所等から福祉施設等への小規模な用途変更が多い
・小規模建築物でも用途変更に伴い適用される規制への対応が課題
・既存不適格状態の解消を一度に行うのは、コスト・工期の観点で困難
・同様の用途特性の建築物であっても規制上の扱いが異なることが用途変更上の支障に

・避難上の安全性確保を前提に小規模建築物(延べ面積200㎡未満かつ3階建以下)の防耐火規制を合理化(手続も簡素化)
・既存不適格状態の解消を前提に、段階的・計画的に進める制度を導入
・用途別に規定されている一般構造や防火避難規定に係る技術的基準の見直し
・老人ホーム等と共同住宅の容積率算定の対象床面積の扱いを共通化

(2) 一時的な建築・利用ニーズに関する現状と課題
・大規模な災害復旧・復興に伴う、一時的建築ニーズへの対応が課題
・東京オリパラ大会等で、仮設建築物が1年を超えて存続する可能性

・既存建築物を一時的に転用する場合に、仮設建築物と同様に扱う制度を導入
・建築審査会の同意を得て仮設建築物の一年以上の存続を認める仕組みを導入
・仮設の工作物について、仮設建築物と同様に規制を適用除外

III. 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

木造建築を巡る多様なニーズに関する現状と課題
・大規模木造建築物や防火・準防火地域における建築物に対し、一律に耐火構造等を要求
・一定の規模を超える木造建築物に対して防火壁による区画を要求しており、水平方向に広がる空間の実現を制約

・消火までの間、大規模木造建築物の倒壊を防止する設計法を導入するとともに、高さ16m以下かつ地上3階以下は、倉庫・車庫等を除き、規制対象外化
・内部延焼を防止する構造方法として、防火床による区画を導入
・「延焼のおそれのある部分」の範囲を合理化
・防火・準防火地域内で求められる延焼防止性能を有する建築物の基準整備

IV. 建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保

(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
・埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえ、事業者自らが防火設備の適切な維持管理を行うことが必要
・運用段階における安全性確保に向け、適切な維持管理の促進が必要
・既存不適格建築物について、適切な維持管理を促す仕組みが必要

・防火設備等の適切な維持管理が大規模倉庫等の所有者等によって徹底されることを促進する仕組みを導入
・既存不適格建築物の所有者等が予防的な観点から維持保全に取り組むことを促進する指導・助言の仕組みを導入

(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
・大規模な市街地火災の防止には延焼防止性能の高い建築物への更新が必要
・市街地の安全性向上のため必要な空間形成を建築物の建替えと一体的に進めることが必要
・大規模な長屋が、路地状・袋地状敷地で計画され、避難・消火上問題

・防火・準防火地域内で求められる延焼防止性能を有する建築物の基準整備(再掲)
・上記基準に適合する建築物を整備する場合は指定建蔽率に1/10追加
・道路と一体となった空間形成に資する建替え等に関し、建蔽率規制を合理化
・大規模長屋等に関し、条例による接道規制強化を可能化

(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
・接道等に関する特例許可手続に一定の期間が必要
・歩行者の利便性や安全性の確保、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能とすることが必要

・特例許可について事前に一定のルール化ができるものは審査会同意を不要化
・都市計画の必要性及び市街地環境との調和を前提に道路内建築制限特例の適用範囲を拡大

V. その他引き続き検討すべき課題等

1. 建築物の質の確保・向上を担う技術者の確保・育成に向けた建築士の業務報酬基準、関連資格制度等のあり方
2. 総合的な評価・表示・誘導体系の整備等、非住宅建築物の質の向上を誘導する政策のあり方
3. 一定の階数や高さを超える場合の扱いや小規模建築関連制度など、構造関連規制のあり方
4. 予算等の支援策と建築規制を適切に組み合わせた密集市街地対策のあり方
5. 接道規制、用途規制及び日影規制以外の特例許可手続の合理化のあり方
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(部分的な用途変更の取扱い等)

VI. おわりに

国土交通省においては、この第三次報告を踏まえ、必要な制度見直し等を速やかに実施し、地方公共団体と連携を図りながら、建築行政に求められる役割を的確に果たすべき。