

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	建築基準法の一部を改正する法律案
規制の名称	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物に係る規制の合理化(規制緩和・廃止) ②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大(規制緩和) ③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化(規制緩和) ④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大(規制強化) ⑤老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和(規制緩和) ⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和(規制緩和) ⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和(規制緩和) ⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化(規制緩和) ⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設(規制緩和) ⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化(規制緩和) ⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大(規制強化)
規制の区分	規制の新設、拡充、緩和、廃止
担当部局	国土交通省住宅局建築指導課・市街地建築課
評価実施時期	平成30年3月5日
規制の目的、内容及び必要性等	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物に係る規制の合理化 近年の建築技術の発展、既存建築物の活用に対するニーズの多様化、木造建築に関するニーズの高まり等を受け、技術的検証の結果を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、より自由度の高い設計を可能とするための建築物に係る規制の合理化を行う。 ②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 これまでの建築物に係る規制の合理化と今般の改正により、200㎡以下の特殊建築物(病院、劇場等の不特定多数の者が使用する建築物等)に係る規制が合理化されていることに応じて、これらの特殊建築物について建築確認を不要とする。 ③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化 接道規制及び用途規制の適用除外に係る特例許可の実績が蓄積していることを踏まえ、これらの実績をもとに作成した基準を満たす一定の建築物については、規制の適用除外に係る手続を合理化することとする。 ④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大 現行では、3階建て以上の建築物等については、避難又は通行の安全性の確保のため、条例で接道規制を強化できるところとしており、近年、袋路状道路にのみ接している敷地上の長屋など、避難や通行に支障が生じるおそれのある在館者密度の高い建築物が増加しつつあることを踏まえ、これらの建築物についても、条例で接道規制を強化できるところとする。 ⑤老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和 近年、老人ホーム等の発生集中交通量が共同住宅の同等以下になりつつあることを踏まえ、老人ホーム等の入所系福祉施設の共用の廊下又は階段の用に供する部分については、共同住宅と同様に、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする。 ⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和 防火地域・準防火地域においては、延焼防止性能を有する建築物への建替え等を一層促進する必要がある。また、近年の技術的知見の蓄積により、建築物の壁、柱、床等と当該建築物の開口部に設けられる防火設備の組み合わせによっては、耐火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があることが確認されているところ、これらを踏まえ、防火地域及び準防火地域における一定の延焼防止性能を有する建築物に対しては、建蔽率緩和を与えることとする。 ⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和 道路と一体となった空気を形成するような建替えを促進し、緊急時の避難路や消火活動の場を確保するため、特定行政庁が市街地の安全性確保のため指定した壁面線等を超えない建築物について、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る場合には建蔽率の制限を緩和することができることとする。 ⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化 日影規制の適用除外に係る特例許可を受けた建築物について増築等を行う場合、再度特例許可を受けることを求めているところ、その増築等が日影の部分に及ぼす影響は客観的に評価できることを踏まえ、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない増築等に当たっては、特例許可を要しないこととする。 ⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

	<p>国際的規模の競技会等に供するなどの理由により興行場等の仮設建築物を1年を超えて使用するニーズが生じていることを踏まえ、特定行政庁が許可をした場合にはそれらの建築物を使用し必要な期間(1年以上)存続させることができることとする。</p> <p>⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化 既存建築物の活用に対するニーズの多様化等を受け、既存不適格建築物(建築後に法令の改廃が行われたことにより現行基準に適合していない既存建築物)について用途変更を行う場合で、用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事が二以上にわたるときに、その工事の全体計画が一定の条件を満たして特定行政庁の認定を受ければ、全体計画に係る全ての工事の完了時点で現行基準に適合させればよいこととする。また、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、仮設建築物と同様に、特定行政庁が許可したときは、法の全部又は一部の規定の適用除外を認めることとする。</p> <p>⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大 近時の火災等を踏まえ、定期的な建築物の調査と報告が義務付けられていない建築物のうち、①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特殊建築物、②①の政令で定める特殊建築物以外の特殊建築物で特定行政庁が指定するものを維持保全計画の作成等を求める建築物の対象に追加する。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	①建築物に係る規制の合理化 遵守費用は発生しない。 ②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 遵守費用は発生しない。 ③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化 遵守費用は発生しない。 ④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大 条例が制定された場合、対象となる土地の所有者において、土地の活用形態に対する制限を受けるといふ遵守費用が発生する。 ⑤老人ホーム等の入所福祉施設の容積率緩和 遵守費用は発生しない。 ⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和 遵守費用は発生しない。 ⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和 遵守費用は発生しない。 ⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化 遵守費用は発生しない。 ⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設 建築主において、許可の申請に係る費用が発生する。 ⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化 認定・許可を受けて建築物の用途を変更する者において、認定・許可の申請に係る費用が発生する。 ⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大 建築物の所有者又は管理者において、建築物の維持保全計画の作成等に係る費用が発生する。

(行政費用)	<p>①建築物に係る規制の合理化 行政費用は発生しない。</p> <p>②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 行政費用は発生しない。</p> <p>③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化 行政費用は発生しない。</p> <p>④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大 条例を制定し、執行する場合はその費用が発生する。</p> <p>⑤老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和 建築確認の際に費用が発生するが、比較的軽微であることが想定される。</p> <p>⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和 建築確認の際に費用が発生するが、比較的軽微であることが想定される。</p> <p>⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和 特定行政庁において、許可に係る費用が発生するが、比較的軽微であることが想定される。</p> <p>⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化 行政費用は発生しない。</p> <p>⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設 特定行政庁において、許可に係る費用が発生する。</p> <p>⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化 特定行政庁において、認定・許可に係る費用が発生する。</p> <p>⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大 行政費用は発生しない。</p>
直接的な効果(便益)の把握	<p>①建築物に係る規制の合理化 建築物の安全性を確保しつつ、より自由度の高い建築物の設計が可能となる。</p> <p>②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 一定の特殊建築物について建築確認が不要となり、建築確認に係る負担が発生しなくなる。</p> <p>③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化 一定の基準を満たす場合には、接道規制及び用途規制の適用除外に係る特例許可の手続を合理化することで、より迅速に特例を受けることが可能になる。</p> <p>④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大 在館者密度の高い建築物に対し、条例により接道規制を強化できることとすることで、火事等の際に避難に支障が生じるおそれを低減することができる。</p> <p>⑤老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和 容積率算定について共同住宅と同様の扱いをすることで、共同住宅から老人ホーム等への用途変更が容易となるほか、新たな老人ホーム等を建築する際に容積率緩和を受けることが可能となる。</p> <p>⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和 建蔽率緩和の対象を拡大することで、延焼防止性能を有する建築物への建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながる。</p> <p>⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和 建蔽率緩和の対象とすることで、道路と一体となった空地形成を阻害している建築物の建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながる。</p> <p>⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化 特例許可を受けている建築物の増築等を行う場合、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない建築物についても、再度許可を受ける必要があるという不合理が解消される。</p> <p>⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設 1年以上の存続が必要となる一時的な興行場等について、建築費用が抑制される可能性があるとともに、実態に応じた設計が可能となる。</p> <p>⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化 既存不適格建築物の用途変更に伴い現行基準に適合させるための工事を計画的・段階的に行うことが可能になる。また、既存建築物を一時的に他の用途で使用する場合に、用途変更に伴う改修費用等が抑制される可能性がある。</p> <p>⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大 新たに維持保全計画の作成等を義務付けられる建築物について、適切な維持保全が図られ、必要な安全性等の確保が可能となる。</p>
副次的な影響と波及的な費用の把握	本規制の導入により副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

費用と効果(便益)の関係	<p>①建築物に係る規制の合理化 当該規制緩和に伴い費用は発生せず、建築物の安全性を確保しつつ、より自由度の高い設計を行うことが可能となるという効果(便益)のみが発生することから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 当該規制緩和に伴い費用は発生せず、建築確認に係る負担が軽減されるという効果(便益)のみが発生することから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化 当該規制緩和に伴い費用は発生せず、規制の適用除外に係る手続が合理化されることでより迅速に特例を受けることが可能になるという効果(便益)のみが発生することから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大 当該規制強化に伴い一定の費用は発生するものの、在館者密度の高い建築物に対し、条例により接道規制を強化できることとする中で、火事等の際に避難に支障が生じるおそれを低減できるため、効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。</p> <p>⑤老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和 当該規制緩和に伴い一定の費用は発生するものの、共同住宅から老人ホーム等への用途変更が容易となるほか、新たな老人ホーム等を建築する際に容積率緩和を受けることが可能となるため、効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。</p> <p>⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和 当該規制緩和に伴い一定の費用は発生するものの、延焼防止性能を有する建築物への建替えが促進されることで市街地の安全性の向上につながるため、効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。</p> <p>⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和 当該規制緩和に伴い一定の費用は発生するものの、道路と一体となった空地形成を阻害している建築物の建替えが促進されることで市街地の安全性の向上につながるため、効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。</p> <p>⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化 当該規制緩和に伴い費用は発生しない一方で、特例許可を受けている建築物の増築等を行う場合、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない建築物についても再度許可を受ける必要があるという不合理が解消されるという効果(便益)のみが発生するものであることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設 当該規制緩和に伴い一定の費用は発生するが、1年を超えて使用する特別の必要がある興行場等について、建築費用が抑制される可能性があるとともに、実態に応じた設計を行うことが可能となるという効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化 当該規制緩和に伴い一定の費用は発生するが、既存不適格建築物の用途変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を計画的・段階的に行うことが可能となること、既存建築物を一時的に他の用途の建築物として使用する場合に用途変更に伴う改修費用等の抑制される可能性があることという効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大 当該規制強化に伴い一定の費用は発生するものの、新たに維持保全計画の作成を義務付けられる建築物について適切な維持保全が図られることで、必要な安全性等の確保が可能となるという効果(便益)に対して、当該規制強化に伴う費用の発生は社会的に受忍できる程度のものであり、当該規制強化を行うことが妥当である。</p>
代替案との比較	<p>①建築物に係る規制の合理化 各規制緩和案に関する様々な代替案が想定されるところ、各規制緩和案は、技術的検証の結果を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ規制を合理化するものであることから、現段階では規制緩和案が妥当である。</p> <p>②建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大 200㎡超の特殊建築物についても建築確認を不要とすることが考えられるが、200㎡超の特殊建築物については引き続き各種の規制が存続しており、建築確認において当該建築物の計画が建築基準関係規定に適合しているかどうか確認することができなければ、建築物の安全性等を確保できないことから、本制度の政策目的を達成できない。</p> <p>③接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化 当該規制緩和の代替案として、特例許可に際しては常に建築審査会の同意を不要とすることが考えられるが、この場合、専門技術的な観点を持った第三者機関である建築審査会が公正な立場で判断を行う必要のあるものについても一律に建築審査会の同意を不要とすることで、接道規制又は用途規制の本来の趣旨を逸脱し、本来守られるべき市街地環境が確保できない恐れがあることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>④接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大 当該規制強化の代替案として、条例で接道規制を強化できることとしている建築物に対し、法律で接道規制を強化することが考えられるが、この場合、全国で画一的に接道規制を強化することになり、各地域の実情にそぐわない過度な規制が行われる恐れがあることから、当該規制強化を行うことが妥当である。</p> <p>⑤老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和 当該規制緩和の代替案として、老人ホーム等に対し、共用の廊下等以外の部分についても容積率を緩和することが考えられるが、この場合、道路等の公共施設への負荷が発生する部分についても容積率を緩和することになり、容積率規制の目的と齟齬をきたすことから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>⑥延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和 当該規制緩和の代替案として、防火地域及び準防火地域内の全ての建築物について建蔽率を緩和することが考えられるが、この場合、延焼防止性能の低い建築物に対しても一律に建蔽率緩和を与えることとなり、延焼防止性能の低い建築物が多く建てられることや空地が減少すること等によって、緊急時の避難や安全に支障をきたす恐れがあることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p>

	<p>⑦市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合に建蔽率規制を適用しないことが考えられるが、この場合、道路と一体となった空間が避難や消火のために十分な程度まで形成されたとしても、建築物間における建て詰まりが生じ、結果として市街地の安全性確保に支障をきたす恐れがあることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>⑧日影規制の適用除外に係る手続の合理化 現行法において、日影規制の適用除外に係る特例許可を受けた建築物の増築等を行う場合に、引き続き特例許可を必要としつつ建築審査会の同意を不要とすることが考えられるが、この場合、一度周囲の居住環境を害する恐れがないと認められて特例許可を受けた建築物について、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない増築等を行う場合であっても、再度許可の手続を要求することになり、建築主等に対する負担が軽減されないことから、当該規制緩和を行うことが妥当である。</p> <p>⑨仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設 特定行政庁の許可に当たり建築審査会の同意を不要とすることも考えられるが、この場合、行政費用が削減される一方で、第三者の関与によって仮設建築物の安全性等や長期存続の防止を担保することができず、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがあるため、規制緩和案を採用することが妥当である。</p> <p>⑩建築物の用途変更に係る規制の合理化 特定行政庁の認定や許可を不要とすることが考えられるが、この場合、遵守費用及び行政費用が削減される一方で、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがあることから、規制緩和案を採用することが妥当である。</p> <p>⑪維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大 全ての特殊建築物に維持保全計画の作成等を義務付けることが考えられるが、この場合、全ての特殊建築物について安全性等の確保が図られるという効果(便益)がある一方で、避難安全上の危険性が相対的に低い特殊建築物についても維持保全計画を作成する等の費用が発生し、効果(便益)に対して当該規制強化に伴う費用の発生が過大であると判断し、規制案を採用することとする。</p>
<p>その他関連事項</p>	<p>社会資本整備審議会建築分科会において、規制(緩和)内容について検討が行われた(平成30年2月16日第3次答申とりまとめ)。</p>
<p>事後評価の実施時期等</p>	<p>施行5年後に事後評価を実施。</p>
<p>備考</p>	