

平成17年6月1日
国住指第667号

都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局長

建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成16年法律第67号。以下「改正法」という。）、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成17年政令第192号。以下「改正政令」という。）、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（平成17年国土交通省令第59号。以下「改正省令」という。）及び関連する国土交通省告示は、いずれも、平成17年6月1日から施行されることとなった。

今回の改正法、改正政令、改正省令等のうち建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に関する部分の運用について、地方自治法第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

第1 既存不適格建築物に対する勧告・是正命令制度の創設（法第10条第1項及び第2項関係）

既存不適格建築物のうち、著しく保安上危険又は衛生上有害なものに関しては、所有者等に対して必要な措置等を命ずることができることとされているところであるが、近年、本命令の発動がほとんどなく、危険・有害な既存不適格建築物について、安全・衛生の性能確保に関する措置の実効性が低くなっている実情に鑑み、既存不適格建築物に対する勧告・是正命令制度を創設することとした。

具体的には、特定行政庁は、既存不適格建築物である一定の特殊建築物又は階数が5以上で延べ面積が1000平方メートルを超える事務所その他これに類する用途に供する建築物について、劣化が進み、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるときは、当該建築物又はその敷地の所有者等に対して、必要な措置をとることを勧告することができるものとするとともに、その勧告に係る措置をとらなかった場合において特に必要があると認めるときは、その勧告に係る措置をとることを命ずることができるものとした。

なお、「既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度のガイドライン」を別添1のとおり策定したので、既存不適格建築物に対する勧告又は是正に当たっては、本ガイドラインを参考とされたい。

第2 建築物に係る報告・検査制度等の充実及び強化（法第12条及び法第93条の2関係）

1 国等の建築物等に対する定期点検の義務付け（法第12条第2項及び第4項並びに建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第5条の2及び第6条の2関係）

国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の管理者である国の機関の長等は、一定の特殊建築物又は階数が5以上で延べ面積が1000平方メートルを超える事務所その他これに類する用途に供する建築物の敷地及び構造等について、建築物については3年以内ごと（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、6年以内）に、建築設備については1年以内ごと（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、2年以内）に、一級建築士等又は平成17年国土交通省告示第572号に規定する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならないこととした。

2 定期調査等を行った一級建築士等に対する報告徴収（法第12条第5項関係）

従来、改正前の法第12条第1項及び第2項の調査・検査を行う一級建築士等が、調査・検査の内容に関し、所有者等に知らせないまま、違法状態を適法状態として調書等を作成し、それが特定行政庁に報告された場合には、その真偽を確認する手立てが法的に措置されていなかったことに鑑み、特定行政庁が所有者等から受ける定期報告の内容に疑義がある場合に、実際に調査・検査を行った一級建築士等に対し、直接、その調査・検査の内容について詳細な報告を求めることができることとした。

3 建築主事等が立入検査をすることができる場合の拡大（法第12条第6項関係）

定期報告の報告率は平成14年度で約57%に留まっており、その危険性の状況が明らかでない建築物が多数存在していることに鑑み、建築主事等は、定期報告がなされない場合など法違反の疑いがある場合に、当該建築物、建築物の敷地又は建築工事場に立ち入って検査等を行うことができるものとした。

4 特定行政庁による書類の閲覧の対象拡大（法第93条の2及び規則第11条の4関係）

特定行政庁に対する書類の閲覧請求の対象に、定期報告が特定行政庁に対して定期になされているかどうかの履歴など（所有者等の権利利益を不当に侵害するおそれがないものに限る。）を加えるものとした。これに伴い、定期報告等の概要書として規則別記第36号の2の5様式、別記第36号の3の2様式及び別記第36号の4の2様式並びに別記第67号の4様式を定め、施行日以降に提出された定期報告等の概要書について閲覧に供することとした。

また、建築計画概要書等の別記第3号様式及び別記第12号様式について、所有者等の権利利益を不当に侵害するおそれがあるため、これらの様式から建築主の電話番号の欄を削除した。したがって、施行日の前に提出されたこれらの様式についても、同様の趣旨から、建築主の電話番号を閲覧に供しないこととするものと解すべきである。

5 台帳の記載事項（法第12条第7項及び規則第6条の3関係）

法第12条第7項の規定により特定行政庁が整備するものとされている建築基準法令の規定による処分に係る建築物の敷地、構造、建築設備又は用

途に関する台帳に記載しなければならない事項として、新たに規則別記第36号の2の5様式、別記第36号の3の2様式及び別記第36号の4の2様式並びに別記第67号の4様式に記載すべき事項を追加した。

第3 特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例等（法第57条の2から法第57条の4関係）

商業地域に関する都市計画において定めることとされていた「特例容積率適用区域」を廃止し、新たな地域地区として「特例容積率適用地区」を創設し、商業地域以外の用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く。）にも適用区域を拡充するとともに、市街地環境確保の観点から必要な場合には、特例容積率適用地区に関する都市計画に、建築物の高さの最高限度を定めることができることとした。

本制度の運用については、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行について」（平成13年5月15日付け国住街第40号国土交通省住宅局長通知）による特例容積率適用区域制度の運用に係る留意事項を適用する。

第4 一団地内の一の建築物に対する制限の特例（法第86条から法第86条の5関係）

市街地における防災空間の確保等のため、法第86条第1項の規定による一団地の総合的設計制度においては、計画建築物の敷地と防災空地等の空地から成る一団地内において建築される建築物について、当該建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないことについて特定行政庁の認定を受けることにより、当該一団地を当該建築物の一の敷地として使用できることとし、また、法第86条第2項の規定による連担建築物設計制度においては、既存建築物及び計画建築物の敷地と防災空地等の空地からなる一団の土地の区域内において建築される建築物について、当該建築物の位置及び構造が、既存建築物の位置及び構造を前提として安全上、防火上及び衛生上支障がないことについて特定行政庁の認定を受けることにより、当該一団の土地の区域を当該建築物の敷地として使用できることとした。

また、法第86条第3項の規定による一団地型総合設計制度については一団地の総合的設計制度に準じて、法第86条第4項の規定による連担建築物総合設計制度については連担建築物設計制度に準じて防災空地等の空

地を建築物の敷地として使用できることとした。

これらの規定の適用にあたっては、良好な市街地環境の確保に配慮しつつ、制度の適切な運用を図らきたい。

なお、これらの規定の適用に係る空地については、火災の際の延焼防止等の機能を有する防災空地や市民緑地等が該当するものであるが、線路敷、河川敷、都市計画施設である公園等の土地は、一般的には、建築物の建築が想定されない土地であることから、これらの土地を本制度を適用する建築物の敷地として扱うことは想定していない。

第5 既存不適格建築物に関する規制の合理化（法第86条の7及び法第86条の8まで関係）

1 構造耐力規定の適用の合理化（法第86条の7第1項、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の2及び令第137条の12第1項関係）

法においては、既存不適格建築物について増築等を行う場合は、即時に建築物全体について不適合である現行規定の遡及適用を行うこととされていたが、令第137条の2第1号の規定により従前の延べ面積の2分の1を超えず、かつ、平成17年国土交通省告示第566号に規定した構造方法に適合する建築物については、構造耐力規定の遡及適用を行わないこととした。

また、令第137条の2第2号の規定により、従前の延べ面積の20分の1（50㎡を超えるときは、50㎡）を超えず、かつ、エキスパンションジョイント等を用いることにより増改築に係る部分以外の部分の構造耐力上の危険性が增大しない構造方法とする建築物については、当該部分に対して構造耐力規定の遡及適用を行わないこととした。さらに、令第137条の12第1項の規定により、建築物の構造耐力上の危険性が增大しないことを条件として、大規模の修繕又は大規模の模様替を許容することとした。

さらに、斜線制限等の集団規定に係る既存不適格建築物について、特に安全性に直接関連する接道義務（法第43条）及び道路内建築制限（法第44条）を除き、大規模な修繕・模様替を行う場合に現行規定に適合させることを要しないこととした。

2 増築等時における部分的な建築基準の適用（法第86条の7第2項及び第3項並びに令第137条の13から第137条の15まで関係）

法においては、既存不適格建築物について増築等を行う場合は、即時に建築物全体について不適合である現行規定の遡及適用を行うこととされて

いたが、構造耐力規定又は避難関係規定が適用されない既存不適格建築物であって、これらの規定の適用に関し一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる独立部分が二以上あるものについて増築等をする場合においては、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は適用しないものとした。

また、居室、界壁等の建築物の部分に係る規定の既存不適格建築物について増築等をする場合においては、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、当該規定を適用しないものとした。このうち、法第28条の2の規定の適用を受けない居室を有する建築物のうち令第20条の5（第1項第1号及び第2号を除く。）から第20条の7までに規定する技術的基準の適用を受けないものについて増築等をする場合においては、当該増築等をする部分以外の居室に対しては、当該規定を適用しないものとした。

3 増築等時における建築基準の適用に関する全体計画認定（法第86条の8及び規則第10条の23から第10条の25まで関係）

一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が一定の基準に適合すると認めたときは、最初の工事の着手前に適用しないこととされていた規定について最後の工事の完了時に適合させればよいものとするとともに、当該二以上の工事の間に法又は令若しくは条例の規定の施行又は適用があった場合に当該規定を適用しないものとした。

「全体計画の認定に係るガイドライン」を別添2のとおり策定したので、全体計画認定に当たっては、本ガイドラインを参考とされたい。

なお、最後の工事の完了時に適合させる建築基準法令の規定には、法第86条の7の既存の建築物に対する制限の緩和の規定が含まれることに留意されたい。

4 公共事業の施行等に伴う敷地面積の減少に関する取扱いについて（法第86条の9、令第136条の2の5、令第136条の2の9、令第136条の2の10、令第137条の16関係）

(1) 公共事業の施行等に伴う敷地面積の減少に際しての既存不適格同様の取扱い（法第86条の9、令第137条の16関係）

改正前の法においては、公共事業に係る収用や収用権を背景とする用地取得等により建築物の敷地面積の減少が生じ、建築物の敷地面積が関係する規定（容積率制限、建ぺい率制限又は最低敷地面積限度）に適合しないこととなった場合、当該建築物又はその敷地は違反建築物又は違反敷地と

して取り扱われ、不合理なケースが生じていた。そこで、既存不適格建築物に関する規制の合理化の観点から、そのような場合には規制強化があったものと同視し、当該建築物又はその敷地を既存不適格として取り扱うこととしたものである。

なお、「敷地面積の減少」の時点とは、用地補償契約書における明渡期限（物件がない場合は契約の日、物件がある場合は、通常、物件移転にかかる日数を見込んで設定される日）を想定している。

(2) 法第 68 条の 2 第 1 項等の規定に基づく条例の基準の見直しについて（令第 136 条の 2 の 5、令第 136 条の 2 の 9、令第 136 条の 2 の 10 関係）

① 地区計画等の区域内に存する建築物に関し市町村が定める条例の基準の見直し（令第 136 条の 2 の 5 関係）

法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行等により、法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例（以下「地区計画等条例」という。）の制限に不適合となる既存不適格建築物についても、一定範囲内において増築等を認めることが必要となることから、令第 136 条の 2 の 5 第 10 項について、令第 130 条の 2 第 2 項中「第 3 条第 2 項」とある部分を、「第 3 条第 2 項（法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。）」とする旨の読み替え規定を置くこととした。

また、令第 136 条の 2 の 5 第 11 項として、地区計画等条例により建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定める場合には、法第 86 条の 9 第 1 項に掲げる事業の施行等に伴い地区計画等条例の規定による建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合しないこととなる建築物の敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合の当該制限の適用の除外に関する規定を定めるものとする基準を追加することとした。

② 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内に存する建築物に関し地方公共団体が定める条例の基準の見直し（令第 136 条の 2 の 9 関係）

法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行等により、法第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づき地方公共団体が定める条例の制限に不適合となる既存不適格建築物についても、一定範囲内において増築等を認めることが必要となることから、令第 136 条の 9 第 2 項について、令第 130 条の 2 第 2 項中「第 3 条第 2 項」とある部分を、「第 3 条第 2 項（法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。）」とする旨の読み替え規定を置くこととした。

③ 準景観地区内に存する建築物に関し市町村が定める条例の基準の見直し（令第136条の2の10関係）

法第68条の9第2項の規定に基づく条例には、建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができることから（令第136条の2の10第1項第4号）、地区計画等条例と同様、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行等により、建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合しないこととなる建築物の敷地について、その全部を一の敷地と使用する場合における当該制限の適用の除外に関する規定を定めることとした（令第136条の2の5第11項の規定を準用することとした。）。

第6 住宅地下室の容積率不算入特例に係る規制の見直し（法第52条第5項、令第135条の15関係）

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法については、法第52条第3項に規定する建築物の地階で、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（以下「住宅地下室」という。）の床面積の不算入特例（当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1が上限）が認められている。

しかしながら、近年、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域等の区域内の地盤面に著しい高低差がある斜面地においては、住宅地下室の床面積の不算入特例の適用により、斜面の下側からみると中高層建築物のような外観を有する大規模な共同住宅（以下「斜面地マンション」という。）が建築又は計画され、市街地環境に大きな影響を与えるものとして、開発事業者と住民等との間で紛争に発展する事例も報告されているところである。

こうした状況を踏まえ、斜面地マンションの立地による市街地環境の悪化を防止する等、地方公共団体が土地の状況等により必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、法第52条第4項の規定による地盤面とは別に地盤面を定めることができるとし、住宅地下室の容積率不算入措置について適切な運用が図られるよう措置したところである。

このため、法第52条第5項に基づく条例で地盤面を別に定める際は、以下の点に留意のうえ、適切に対処されたい。

なお、本制度の活用については、現に、斜面地マンションに係る問題が

発生している地域のみならず、今後、斜面地マンションの建設が想定される地域においても、的確な対応が行われることが必要であり、問題が発生する前に、予防的に、本規定に基づく条例を適切に定めることが望ましい。

- ① 法第 52 条第 5 項の規定に基づく条例で定める地盤面に基づき不算入とされる住宅地下室の床面積が、法第 52 条第 4 項の規定による地盤面に基づき不算入とされる床面積以上とならないよう定めること。
- ② 土地の状況等に応じて地盤面を定めるものとし、例えば、一律に建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置に地盤面を定める等住宅地下室の利用を必要以上に制限しないこと。
- ③ 法第 52 条第 5 項の規定に基づく条例の適用対象は、良好な市街地環境の確保等を図る必要がある区域に限定すること。
- ④ 法第 52 条第 5 項の規定に基づく条例の制定に加え、必要に応じ、法第 50 条の規定に基づく条例により建築物の階数の制限等を行うことが考えられること。

第 7 是正命令違反に係る法人重課等の罰則の強化（法第98条から法第105条まで関係）

違反建築物に関する是正命令違反について、行為者に対する罰則を最高300万円にまで引き上げるほか、多数の者が利用する建築物又は当該建築物の敷地に関する是正命令違反のうち特に生命又は身体に重大な危害を及ぼすおそれがあるもの（構造耐力規定、防火関係規定、避難関係規定、居室の換気のうち一酸化炭素中毒に関する規定等）について、その是正命令に違反した法人に対して1億円以下の罰金刑を科すこととするとともに、その他所要の罰則の強化を行った。

第 8 その他

- (1) 鉄筋コンクリート造等のコンクリートのかぶり厚さに係る規定の合理化（令第79条及び第79条の3並びに平成13年国土交通省告示第1372号）

令第79条第1項及び令第79条の3第1項において、鉄筋又は鉄骨に対するコンクリートのかぶり厚さが規定されているが、従来、この規定を適用しない部材としては、令第79条第2項及び令第79条の3第2項の規定によるプレキャスト鉄筋コンクリート及びプレキャスト鉄骨鉄筋コンクリートのみであった。今回の改正により、令第79条第1項及び令第79条の3第1項に規定するかぶり厚さと同等以上の耐久性及び強度を有するものとし

て、改正後の平成13年国土交通省告示第1372号第2項に適合するもの又は大臣認定を取得したものについても適用しないこととした。なお、同告示においては、同告示第2項第1号の基準に適合するポリマーセメントモルタル又はこれと同等以上の品質を有するエポキシ樹脂モルタルによるかぶり厚さを認めることとした。

また、同告示第1項第3号において、令第138条第1項第2号に掲げる鉄筋コンクリート造の柱についても、令第79条第1項の規定を適用しないプレキャスト鉄筋コンクリートで造られた部材として追加した。

(2) 昇降機の昇降路に係る配管設備の設置及び構造に関する基準の合理化（令第129条の2の5及び第129条の7並びに平成17年国土交通省告示第570号）

従来、エレベーターの昇降路内には昇降機に必要な配管設備のみが設置可能であったが、規制改革・民間開放推進3カ年計画（平成17年3月25日閣議決定）に基づき、令第129条の2の5第1項第3号ただし書において、昇降機の機能に支障を生じず、かつ、昇降機の運行等により配管設備の機能に支障が生じるおそれのない配管設備であって、一定の技術基準に適合するものを設置できることとした。一定の技術基準については平成17年国土交通省告示第570号に規定しているが、光ファイバー又は光ファイバーケーブル（電気導体を組み込んだものを除く。）で昇降機に必要なもの及びこれらを通すための配管設備は、いずれも同告示第1号イに該当するものであること、光ファイバーケーブルの構造上必要な支持線やテンションメンバ等の金属類については電気導体とはみなさないことに留意されたい。

また、同号本文において、対象となる昇降機の範囲が令第129条の3第1項第1号で定義されているエレベーターと同項第3号で定義されている小荷物専用昇降機であることを明確化した。なお、令第129条の3第2項の規定により令第5章の4第2節の技術基準が適用除外となるエレベーター及び小荷物専用昇降機も対象となることに留意されたい。

さらに、令第129条の2の5の改正を踏まえ、令第129条の7第4号において昇降路内における突起物に係る規定を整理した。

(3) 確認申請書に添えるべき図書の追加等（規則第1条の3関係）

法第86条の7各項の規定によりそれぞれ当該各項に規定する増築等をする建築物に係る確認の申請書にあつては、規則第1条の3第1項の表一（い）項に掲げる図書に当該各項に規定する規定が適用されない旨を明示

することとした。

また、全体計画認定又は全体計画変更認定を受けた建築物に係る確認の申請書にあつては、規則別記第67号の5様式による全体計画認定通知書又は全体計画変更認定通知書及び添付図書の写しを添えることとした。