

# 建築行政に係る最近の動向

---

## 1. 建築行政に係る最近の動向

- (1) 改正耐震改修促進法の施行状況(平成25年2月第一次答申) ————— 3
  - 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要
  - 住宅・建築物の耐震改修の支援策
  - 沿道建築物に耐震診断を義務付ける道路の指定
  - 防災拠点建築物の指定
  - 住宅の耐震化の進捗状況
  - 多数の者が利用する建築物の耐震化の進捗状況
- (2) 改正建築基準法の施行状況(平成26年2月第二次答申) ————— 10
  - 「建築基準法の一部を改正する法律」の概要(平成26年法律第54号)
  - 木造3階建ての学校の取組状況
  - 調査員等の資格者の状況について
  - 建築基準法第12条における定期報告制度の報告率(H13～H28)
  - 構造計算適合性判定の実績等
  - 第一次大極殿院建造物に係る特殊構造方法等認定(第38条認定)の概要
- (3) 建築物省エネ法の施行状況(平成27年1月第一次答申(建築環境部会)) ——— 18
  - 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
  - 省エネ法と建築物省エネ法の比較概要(新築)
  - 建築物エネルギー消費性能適合性判定の実績
- (4) 都市緑地法等の一部を改正する法律(田園住居地域の創設関連) ————— 22
  - 田園住居地域の創設
  - 田園住居地域の用途規制
- (5) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 ————— 25
  - 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律
- (6) 建築基準法施行規則の一部改正(一団地認定の職権取消しについて) ————— 27
  - 一団地認定の職権取消し手続きの明確化
- (7) 住宅宿泊事業法 ————— 29
  - 住宅宿泊事業法の概要
  - 住宅宿泊事業が行われる住宅の建築基準法上の扱いと安全確保の措置

## 2. 建築行政を巡る最近の状況

- (1) 経済社会情勢関係 ————— 33
  - 人口・世帯数の将来推計
  - 人口数及び高齢者人口数の将来推計
  - 新設住宅着工戸数の推移
- (2) 建築行政関係 ————— 37
  - 建築確認交付件数の推移
  - 検査済証交付件数・完了検査率の推移
  - 特定行政庁と指定確認検査機関の数
  - 指定確認検査機関の業務実施状況
  - 建築基準法に係る各種データ
  - 一級建築士の数・年齢構成
  - 建築基準適合判定資格者の数・年齢構成

## 1. 建築行政に係る最近の動向

## **（１）改正耐震改修促進法の施行状況**

**（平成25年2月第一次答申）**

# 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

平成7年12月25日施行  
平成18年1月26日改正施行  
平成25年11月25日改正施行

## 国による基本方針の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標（75%（H15）→少なくとも95%（H32）、耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（H37））
- 耐震化の促進を図るための施策の方針
- 相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- 耐震診断、耐震改修の方法（指針）

## 都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震改修等の目標
- 公共建築物の耐震化の目標
- 目標達成のための具体的な施策
- 緊急輸送道路等の指定（都道府県、市町村）、防災拠点建築物の指定（都道府県）

## （1）建築物の耐震化の促進のための規制措置

### 指導・助言対象（全ての既存耐震不適格建築物）

- 多数の者が利用する一定規模以上の建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯槽場、処理場
- 住宅や小規模建築物等

### 指示・公表対象

- 不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの
- 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上のもの

### 耐震診断の義務付け・結果の公表

#### 要緊急安全確認大規模建築物

- 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

#### 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進計画に位置付け）

- 都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
- 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

## （2）建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

### 耐震改修計画の認定

- ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例
- ・耐火建築物 **建ぺい率、容積率の特例**

### 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。（区分所有法の特例：3／4以上→過半数）

### 耐震性に係る表示制度（任意）

- ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

### 耐震改修支援センター

耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施

### 補助等の実施

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・耐震対策緊急促進事業
- ・耐震改修促進税制 等

# 住宅・建築物の耐震改修の支援策(平成29年度)

## ◇住宅・建築物安全ストック形成事業 ＜社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業(平成29年度予算)＞

### 住宅(共同住宅を含む)

#### ○耐震診断

- ・民間実施:国と地方で2/3
- ・地方公共団体実施:国1/2

#### ○耐震改修等、建替え又は除却

| 建物の種類                             | 交付率      |
|-----------------------------------|----------|
| ・緊急輸送道路沿道<br>・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 | 国と地方で2/3 |
| ・その他                              | 国と地方で23% |

地方公共団体が区域を定め戸別訪問を行う場合、  
国と地方で30万円/戸を加算(平成29年度末までの時限措置)

#### ■H29年度予算

- ・耐震診断に係る補助対象限度額の引上げ
- ・戸建て住宅の耐震改修について、定額補助との選択制とする

### 建築物

#### ○耐震診断

- ・民間実施:国と地方で2/3
- ・地方公共団体実施:国1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)

#### ○耐震改修、建替え又は除却

| 建物の種類                                                                                      | 交付率                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| ・緊急輸送道路沿道<br>・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道<br>・避難所等の防災拠点                                            | 公共建築物:国1/3<br>民間建築物:国と地方で2/3   |
| ・多数の者が利用する建築物<br>(3階建、1,000㎡以上の百貨店等)<br>・大規模な危険物処理・貯蔵場<br>・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に<br>係るもの以外) | 公共建築物:国11.5%<br>民間建築物:国と地方で23% |

#### ■H29年度予算

- ・耐震診断に係る補助対象限度額の引上げ
- ・防災拠点となる建築物の耐震改修等に係る補助対象限度額の拡充 等

## ◇耐震対策緊急促進事業等 ＜平成29年度予算:国費120億円（平成28年度予算:国費120億円）＞

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援(平成30年度末まで)

耐震診断、補強設計:国1/3 ⇒ 1/2      耐震改修:国11.5%、1/3※ ⇒ 1/3、2/5※ ※防災拠点等

(不特定多数利用大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)等の耐震診断については、平成27年度末までの措置)

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率。)

上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

(地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

#### ■H29年度予算

- ・耐震診断に係る補助対象限度額の引上げ
- ・防災拠点となる建築物の耐震改修等に係る補助対象限度額の拡充 等

## ◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

### 住宅

- 所得税(H33.12まで)      耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
- 固定資産税(H30.3まで)      固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1年間1/2に減額  
※特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1/2減額に拡充

### 建築物(耐震診断義務付け対象)＜H26年4月1日より＞

- 法人税・所得税      取得価額の25%の特別償却(H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合)
- 固定資産税      2年間1/2減額(耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1～H32.3.31の間に耐震改修を行った場合)

## ◇住宅金融支援機構による融資制度

### 個人向け

- 融資限度額:1,000万円(住宅部分の工事費の80%が上限)
- 金利:償還期間10年以内0.59%、11年以上20年以内0.90%(H29.9.1現在)

### マンション管理組合向け

- 融資限度額:原則として500万円/戸(共用部分の工事費の80%が上限)
- 金利:原則として償還期間10年以内0.30%(H29.9.1現在)

# 沿道建築物に耐震診断を義務付ける道路の指定

※法第5条第3項第2号および、法第6条第3項第1号の規定により都道府県・市町村  
耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路・避難路等

H29.8.1時点

## 【都道府県】 15都府県

## 【政令市】【市町村】 56市町村

| 都道府県 | 指定日                 | 報告期限        |
|------|---------------------|-------------|
| 大阪府  | 平成25年11月            | 平成28年12月31日 |
| 愛知県  | 平成26年3月             | 平成31年3月31日  |
| 徳島県  | 平成26年3月             | 平成33年3月31日  |
| 東京都  | 平成26年4月             | 平成27年3月31日  |
| 香川県  | 平成26年4月             | 平成33年3月31日  |
| 神奈川県 | 平成27年4月             | 平成30年3月31日  |
| 滋賀県  | 平成27年4月             | 平成30年12月31日 |
| 高知県  | 平成27年8月<br>平成27年11月 | 平成31年3月31日  |
|      | 平成28年6月             | 平成32年3月31日  |
| 三重県  | 平成27年12月            | 平成33年3月31日  |
| 広島県  | 平成28年3月             | 平成33年3月31日  |
| 岡山県  | 平成28年5月             | 平成33年3月31日  |
|      | 平成29年7月             | 平成34年3月31日  |
| 京都府  | 平成29年2月             | 平成33年12月31日 |
| 岐阜県  | 平成29年4月             | 平成32年3月31日  |
| 島根県  | 平成29年4月             | 平成38年3月31日  |
| 福島県  | 平成29年7月             | 平成31年12月31日 |

| 政令市・市町村    | 指定日      | 報告期限        |
|------------|----------|-------------|
| 堺市(大阪府)    | 平成25年11月 | 平成29年12月31日 |
| 横浜市(神奈川県)  | 平成25年11月 | 平成28年12月31日 |
| 長野市(長野県)   | 平成26年4月  | 平成28年3月31日  |
| 東大阪市(大阪府)  | 平成26年3月  | 平成28年12月31日 |
| 茨木市(大阪府)   | 平成26年3月  | 平成28年12月31日 |
| 大和市(神奈川県)  | 平成26年12月 | 平成31年3月31日  |
| 山梨県内25市町村  | 平成26年度 ※ | 平成31年3月31日  |
| 相模原市(神奈川県) | 平成27年4月  | 平成31年3月29日  |
| 川崎市(神奈川県)  | 平成27年5月  | 平成31年3月31日  |
| 鎌倉市(神奈川県)  | 平成27年9月  | 平成33年3月31日  |
| 平塚市(神奈川県)  | 平成28年4月  | 平成31年3月31日  |
| 藤沢市(神奈川県)  | 平成28年4月  | 平成33年3月31日  |
| 厚木市(神奈川県)  | 平成28年4月  | 平成31年3月31日  |
| 伊勢市(三重県)   | 平成28年4月  | 平成33年3月31日  |
| 大台町(三重県)   | 平成28年4月  | 平成33年3月31日  |
| 尾鷲市(三重県)   | 平成28年4月  | 平成33年3月31日  |

※市町村により指定時期が異なる

| 政令市・市町村  | 指定日     | 報告期限        |
|----------|---------|-------------|
| 岡山市(岡山県) | 平成28年4月 | 平成33年3月31日  |
| 広島市(広島県) | 平成28年4月 | 平成33年3月31日  |
| 桑名市(三重県) | 平成28年6月 | 平成33年3月31日  |
| 伊賀市(三重県) | 平成29年3月 | 平成33年3月31日  |
| 京都市(京都府) | 平成29年3月 | 平成33年12月31日 |
| 高槻市(大阪府) | 平成29年3月 | 平成32年12月31日 |
| 門真市(大阪府) | 平成29年3月 | 平成30年12月31日 |
| 早島町(岡山県) | 平成29年3月 | 平成34年3月31日  |
| 呉市(広島県)  | 平成29年6月 | 平成33年3月31日  |
| 津山市(岡山県) | 平成29年7月 | 平成34年3月31日  |
| 玉野市(岡山県) | 平成29年7月 | 平成34年3月31日  |
| 浅口市(岡山県) | 平成29年7月 | 平成34年3月31日  |
| 里庄町(岡山県) | 平成29年7月 | 平成34年3月31日  |
| 奈義町(岡山県) | 平成29年7月 | 平成34年3月31日  |
| 美咲町(岡山県) | 平成29年7月 | 平成34年3月31日  |
| 倉敷市(岡山県) | 平成29年8月 | 平成34年3月31日  |

# 防災拠点建築物(庁舎、病院、避難所となる体育館など)の指定

※法第5条第3項第1号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物

H29.8.1時点

## 【都道府県】 29道県

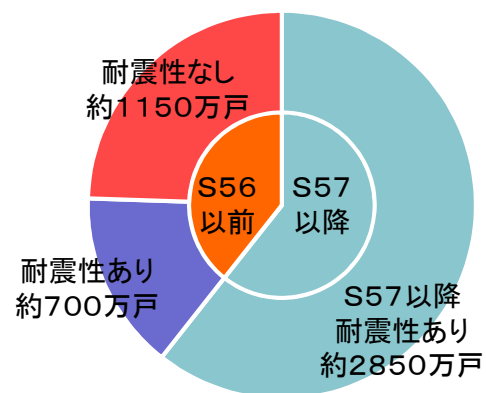
| 都道府県  | 指定日                 | 報告期限     |
|-------|---------------------|----------|
| 北海道 ※ | 平成28年5月<br>平成29年1月  | 平成27年12月 |
| 岩手県   | 平成27年3月             | 平成30年3月  |
| 宮城県 ※ | 平成27年11月<br>平成28年6月 | 平成27年12月 |
| 秋田県   | 平成27年3月<br>平成27年5月  | 平成29年3月  |
| 山形県   | 平成26年5月             | 平成27年12月 |
|       | 平成28年2月             | 平成29年3月  |
|       | 平成29年3月             | 平成30年12月 |
| 福島県   | 平成28年7月             | 平成30年12月 |
|       | 平成29年7月             | 平成31年12月 |
| 千葉県   | 平成26年3月<br>平成27年3月  | 平成27年12月 |
|       | 平成27年3月             | 平成28年12月 |
|       | 平成29年3月             | 平成30年12月 |
| 神奈川県  | 平成26年4月             | 平成27年12月 |
| 新潟県   | 平成27年4月             | 平成29年3月  |
|       | 平成29年4月             | 平成30年9月  |
| 石川県   | 平成29年3月             | 平成29年12月 |
| 岐阜県   | 平成28年8月             | 平成29年7月  |
|       | 平成29年4月             | 平成32年3月  |
| 愛知県   | 平成27年7月<br>平成28年4月  | 平成31年3月  |
| 三重県   | 平成29年3月             | 平成33年3月  |
| 滋賀県   | 平成28年3月             | 平成31年12月 |

| 都道府県  | 指定日                   | 報告期限     |
|-------|-----------------------|----------|
| 兵庫県   | 平成27年3月               | 平成27年12月 |
|       | 平成28年10月              | 平成29年3月  |
| 和歌山県  | 平成25年12月<br>～平成27年11月 | 平成27年12月 |
|       | 平成26年12月<br>平成29年3月   | 平成29年12月 |
| 鳥取県   | 平成28年3月               | 平成31年3月  |
| 島根県 ※ | 平成28年3月               | 平成27年12月 |
|       | 平成29年4月               | 平成33年3月  |
| 岡山県   | 平成28年5月               | 平成33年3月  |
|       | 平成29年7月               | 平成34年3月  |
| 広島県   | 平成27年2月<br>平成27年9月    | 平成31年3月  |
| 山口県   | 平成27年7月               | 平成31年3月  |
| 徳島県   | 平成26年3月               | 平成28年3月  |
|       | 平成29年7月               | 平成32年3月  |
| 香川県   | 平成26年9月               | 平成33年3月  |
| 愛媛県   | 平成27年3月               | 平成30年3月  |
| 高知県   | 平成27年8月               | 平成31年3月  |
|       | 平成28年6月               | 平成32年3月  |
| 福岡県   | 平成28年4月               | 平成30年12月 |
|       | 平成29年4月               |          |
| 佐賀県   | 平成29年3月               | 平成30年3月  |
| 長崎県   | 平成27年9月               | 平成27年12月 |
|       | 平成29年2月               | 平成31年3月  |
| 大分県   | 平成26年4月               | 平成27年12月 |

※ 要緊急安全確認大規模建築物から指定しており、  
指定日が報告期限である平成27年12月より後のもの

## 住宅の耐震化の進捗状況

平成15年

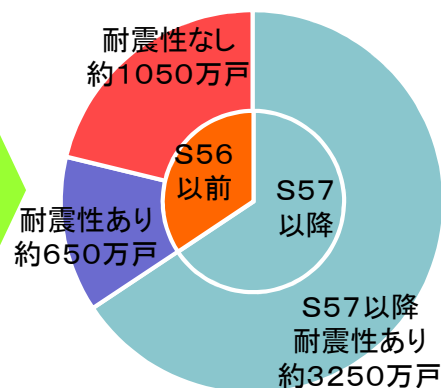


総戸数 約4700万户  
耐震性あり 約3550万户  
耐震性なし 約1150万户

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

平成20年

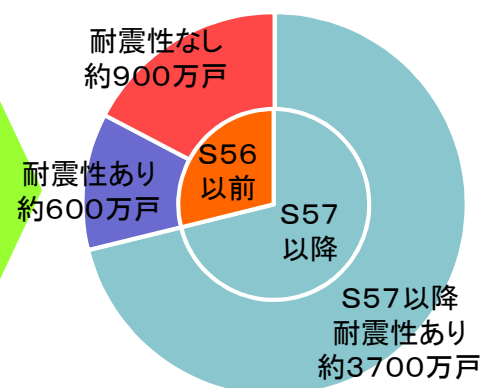


総戸数 約4950万户  
耐震性あり 約3900万户  
耐震性なし 約1050万户

※平成20年の推計値

耐震化率 約79%

平成25年

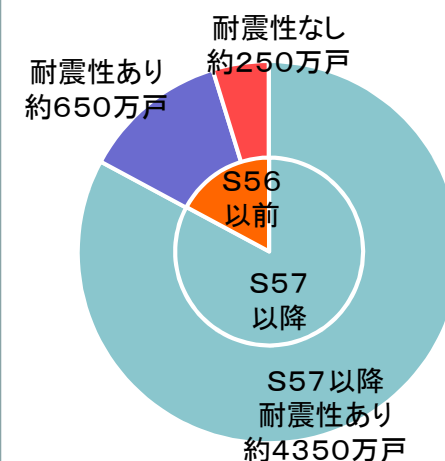


総戸数 約5200万户  
耐震性あり 約4300万户  
耐震性なし 約900万户

※平成25年の推計値

耐震化率 約82%

平成32年(目標)



総戸数 約5250万户  
耐震性あり 約5000万户  
耐震性なし 約250万户

※平成32年の推計値

目標: 耐震化率 95%

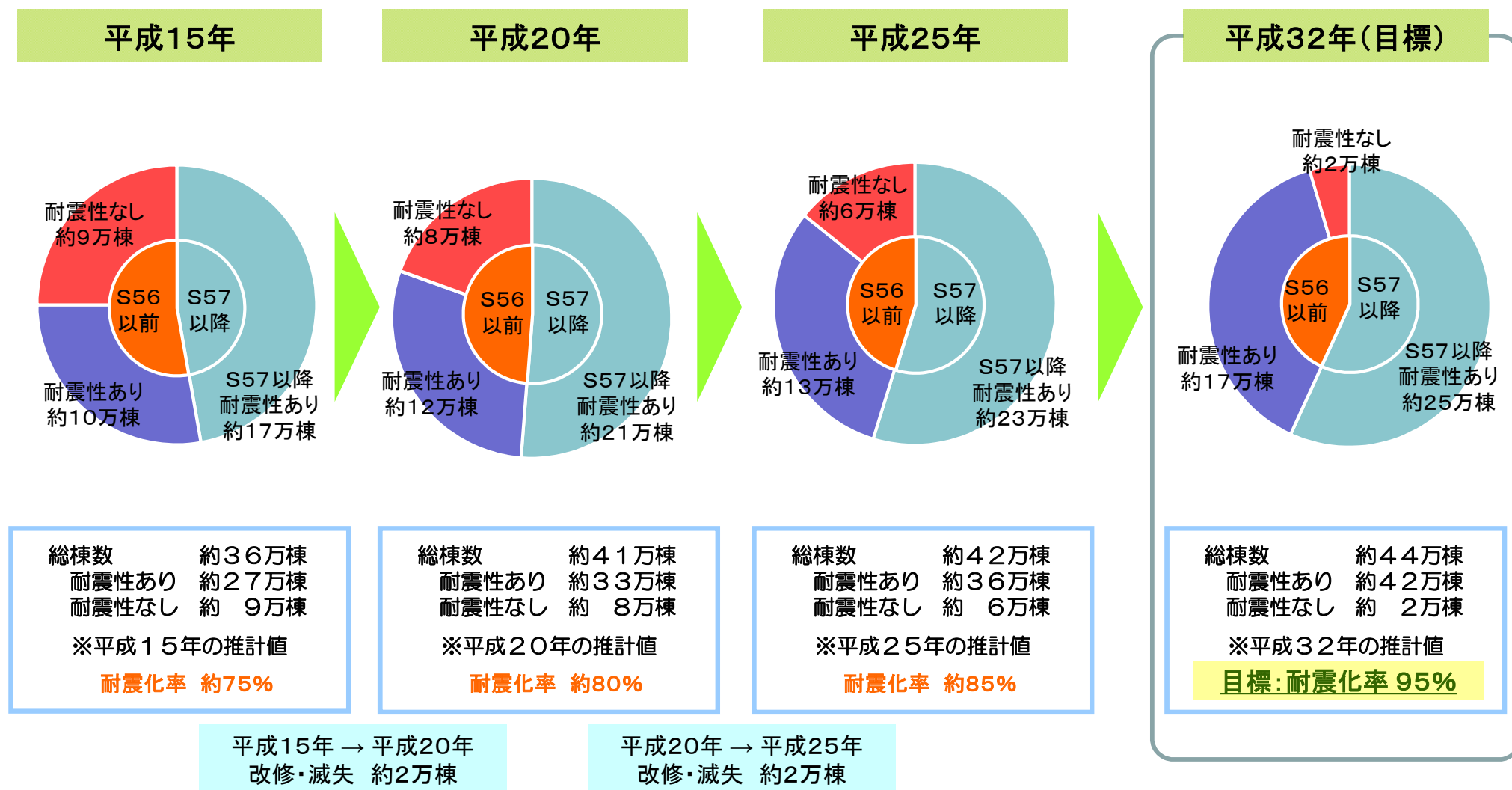
平成15年 → 平成20年  
建替 約90万户  
改修 約30万户

平成20年 → 平成25年  
建替 約105万户  
改修 約25万户

平成37年(目標)

耐震性を有しない住宅ストック  
の比率 → おおむね解消

# 多数の者が利用する建築物の耐震化の進捗状況



※ 平成20年以降の棟数は、平成18年の耐震改修促進法の改正により特定建築物の対象範囲が拡大したことに伴う増加棟数を含む。

## **（２）改正建築基準法の施行状況**

### **（平成26年2月第二次答申）**

# 「建築基準法の一部を改正する法律」の概要（平成26年法律第54号）

より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化等の所要の措置を講ずる。

## 法改正の必要性

建築物において木材利用や新技術導入を促進するための規制緩和、建築関連手続きの合理化、事故・災害対策の徹底など多様な社会経済的要請に的確に対応し、国民の安全・安心の確保と経済活性化を支える環境整備を推進することが急務。

## 法改正の概要

【公布日：平成26年6月4日】

### ■木造建築関連基準の見直し

【施行日：平成27年6月1日】

○木材の利用を促進するため、耐火構造としなければならない3階建ての学校等について、実大火災実験等により得られた新たな知見に基づき、一定の防火措置を講じた場合には準耐火構造等にできることとする。

### ■実効性の高い建築基準制度の構築

#### 1. 定期調査・検査報告制度の強化

【施行日：平成28年6月1日】

○定期調査・検査の対象の見直し、防火設備等に関する検査の徹底や、定期調査・検査の資格者に対する監督の強化等を図ることとする。

#### 2. 建築物の事故等に対する調査体制の強化

【施行日：平成27年6月1日】

○建築物においてエレベーター事故や災害等が発生した場合に、国が自ら、必要な調査を行えることとする。  
○国及び特定行政庁において、建築設備等の製造者等に対する調査を実施できるよう調査権限を充実する。

### ■合理的な建築基準制度の構築

#### 1. 構造計算適合性判定制度の見直し

【施行日：平成27年6月1日】

- ①建築主が、審査者や申請時期を選択できるよう、指定構造計算適合性判定機関等へ直接申請できることとする。
- ②比較的簡易な構造計算について、十分な能力を有する者が審査する場合には、構造計算適合性判定の対象外とする。

#### 2. 指定確認検査機関等による仮使用認定事務の創設

【施行日：平成27年6月1日】

○特定行政庁等のみが承認することができる工事中の建築物の仮使用について、一定の安全上の要件を満たす場合には、指定確認検査機関が認めたときは仮使用できることとする。

#### 3. 新技術の円滑な導入に向けた仕組み

【施行日：平成27年6月1日】

○現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入を促進する。

#### 4. 容積率制限の合理化

【施行日：①平成26年7月1日②平成27年6月1日】

- ①容積率の算定に当たりエレベーターの昇降路の部分の床面積を延べ面積に算入しないこととする。
- ②住宅の容積率の算定に当たり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を、老人ホーム等についても適用する。

# 木造3階建ての学校の実現状況

- 平成26年の建築基準法改正により、耐火構造によらない方法で、木造3階建て・延べ面積3,000㎡以上の学校を建設することが可能となった。
- 平成29年3月に竣工した山形県鶴岡市の羽黒高等学校が最初の実現事例となる。

・階数：3階建て    ・構造：木造（一部RC造）    ・延べ面積：5,480㎡



従来は「耐火構造」によらなければならなかったが、「準耐火構造」で実現可能に

2階の床をCLTを使用することにより  
1階天井をあらわしに



柱・はり（集成材）

写真撮影：鶴岡建設（株）

教室部分（木造）



写真撮影：鶴岡建設（株）

階段・トイレ（RC造）

教室から教室への延焼を防止する防火区画の役割

# 調査員等の資格者の状況について

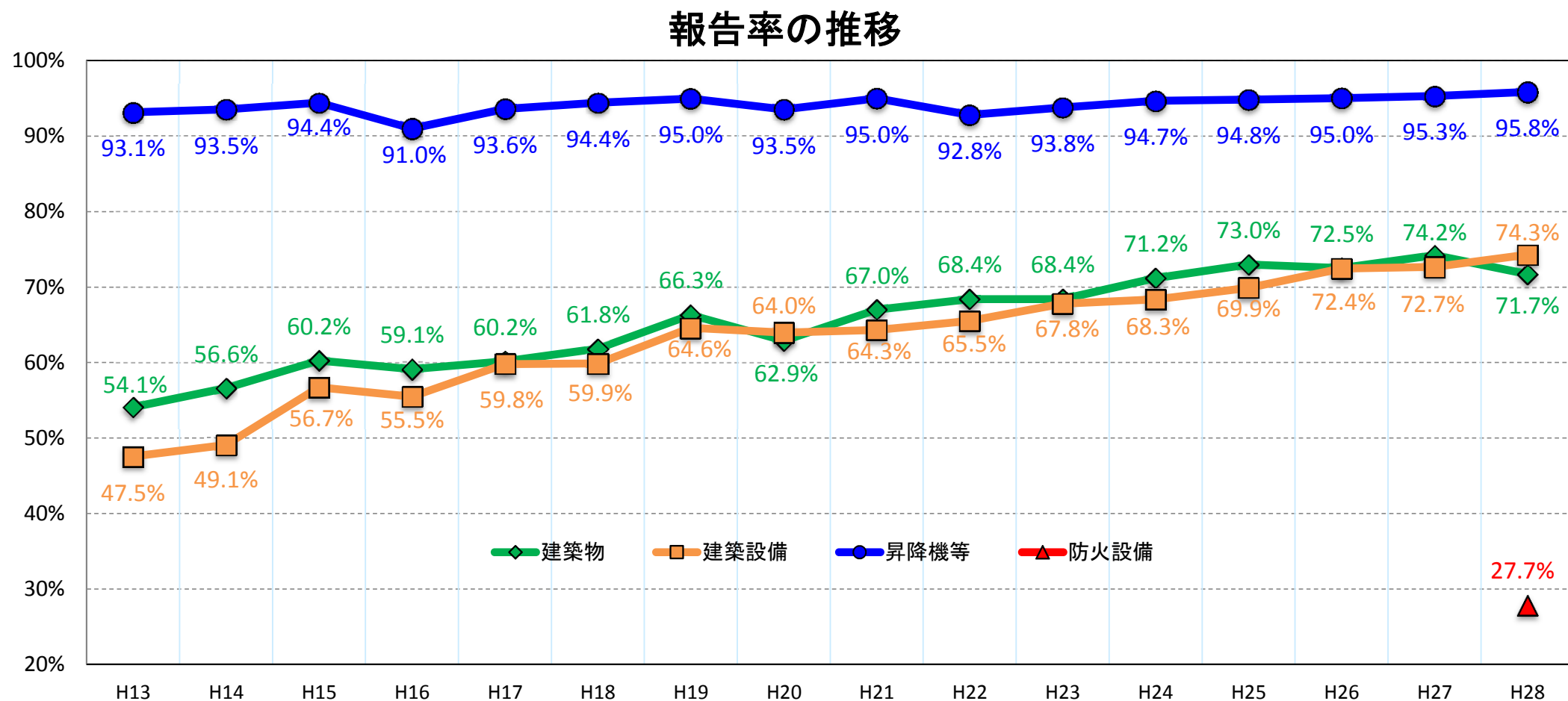
○ 平成29年3月時点における、特定建築物調査員、建築設備検査員、昇降機等検査員及び防火設備検査員は下表のとおりであり、一定数を確保できている状況。

（単位：人）

|                       | 特殊建築物等調査資格者<br>→ 特定建築物調査員 | 建築設備調査資格者<br>→ 建築設備検査員 | 昇降機検査資格者<br>→ 昇降機等検査員 | 防火設備検査員 |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------|
| 制度開始～H26年度までの旧資格者の累計  | 39,041                    | 50,010                 | 34,561                | －       |
| H27年4月1日時点で65歳未満の旧資格者 | 16,800                    | 28,654                 | 25,414                | －       |
| 新制度での資格者数             | 12,671                    | 13,898                 | 21,431                | 10,602  |

# 建築基準法第12条における定期報告制度の報告率(H13~H28)

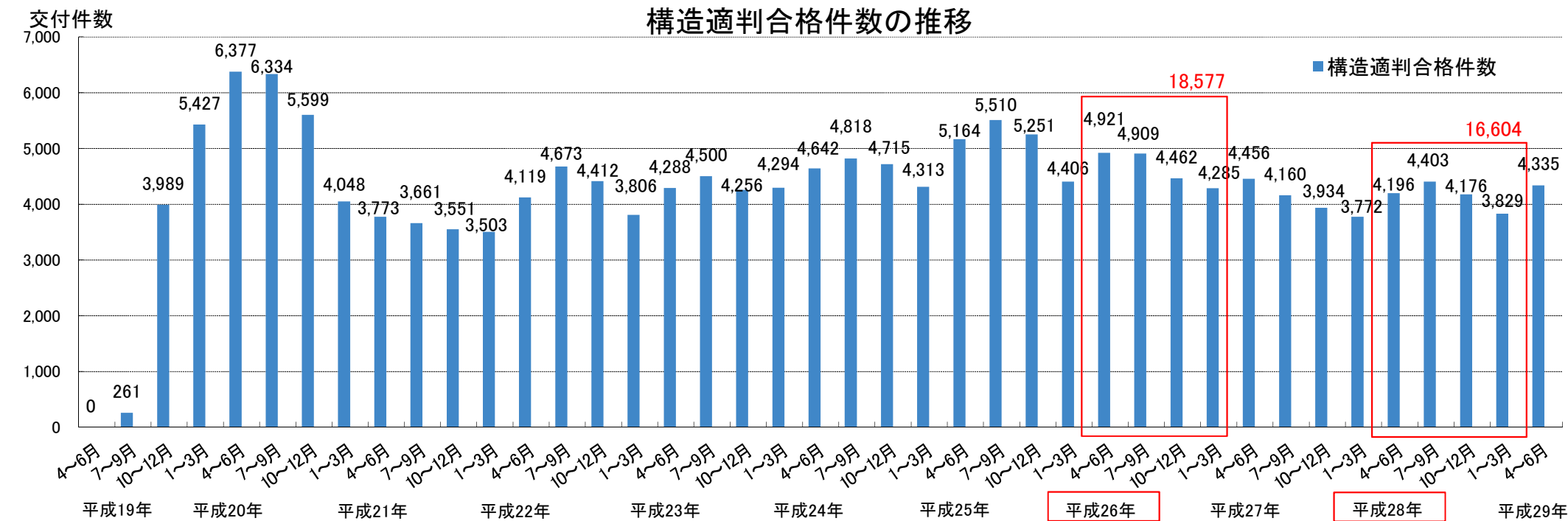
- 建築物及び建築設備の報告率は、この15年ほどで20%ほど上昇しているが、近年は70%台で推移している。
- 昇降機等の報告率は、90%を超える高水準で推移している。
- 防火設備の定期報告制度は、平成28年度より施行され、初年度の報告率は30%に満たない水準であった。
- いずれにせよ、報告対象となっている建築物等については、定期報告を行う義務があるため、さらなる報告率の改善が求められる。



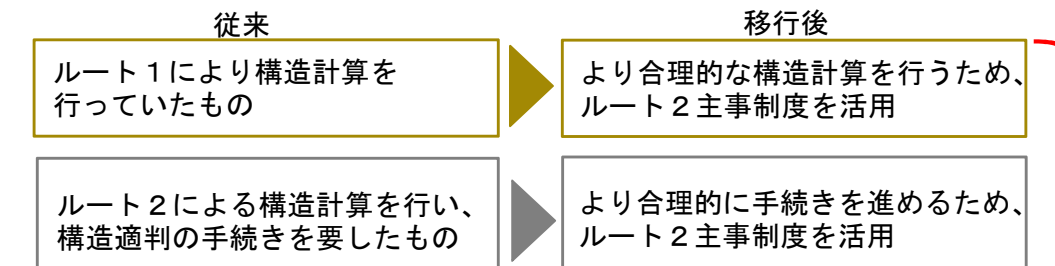
# 構造計算適合性判定の実績等①

- 構造適判合格件数は、年16,000件程度で推移している。
- 特定建築基準適合判定資格者（ルート2主事）制度が導入された平成27年6月1日以降において、平成28年度では、ルート2主事によるルート2審査の件数は3,667件であり、構造適判（ルート1、ルート2）から、それぞれ移行したと推定される。

## 1. 構造計算適合性判定合格件数の推移について



## 2. ルート2主事によるルート2審査について



ルート2主事制度導入前後での構造適判（ルート2）件数（単位：件）

|        | 適判合格件数 |              |
|--------|--------|--------------|
|        |        | うちルート2※【割合】  |
| 平成26年度 | 18,577 | 1,226【6.60%】 |
| 平成28年度 | 16,604 | 247【1.49%】   |

※ 単月の件数より年間件数を推計

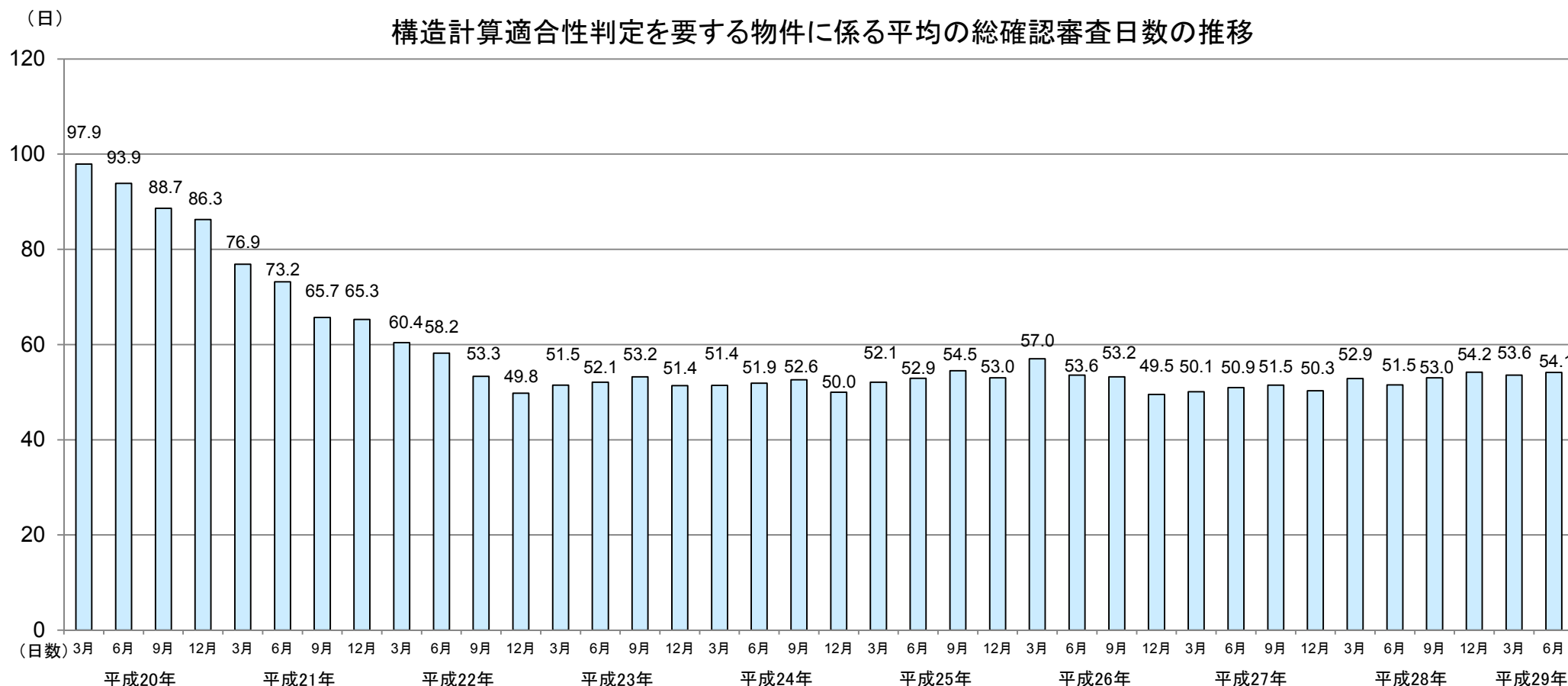
「国土交通省 建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況調査」をもとに算出

## 3. 構造適判（ルート2）の割合

構造適判の件数のうち、ルート2の件数の割合は、平成26年度の6.60%から平成28年度では1.49%まで減少。（右上表）

# 構造計算適合性判定の実績等②

○ 構造計算適合性判定を要する物件に係る平均の総確認審査日数（事前相談期間含む）は、平成22年下期あたりから50日程度で定常的に推移している。



※ 確認審査日数については、

- ・平成22年8月までの確認審査日数については各月初めの5営業日に確認済証を交付した適判対象物件を対象に分析。
- ・平成22年9月からは「建築確認手続き等の運用改善」の施行日（平成22年6月1日）以降に確認申請受付を行い、当該月中に確認済証を交付した全ての適判対象物件を対象に分析。
- ・事前相談受付 \* から確認済証交付までに要する日数（申請者側の作業日数と審査側の作業日数を含む）。 \* 事前相談の受付日の具体の判断は、各機関・行政庁において行っている。

※ 平成23年3～6月分に関しては、岩手県の一部の地区について東日本大震災の影響により建築確認実績の把握が困難な状況であるため、確認が可能な範囲で集計を行っている。

（出典：国土交通省 建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況調査）

# 第一次大極殿院建造物に係る特殊構造方法等認定(第38条認定)の概要

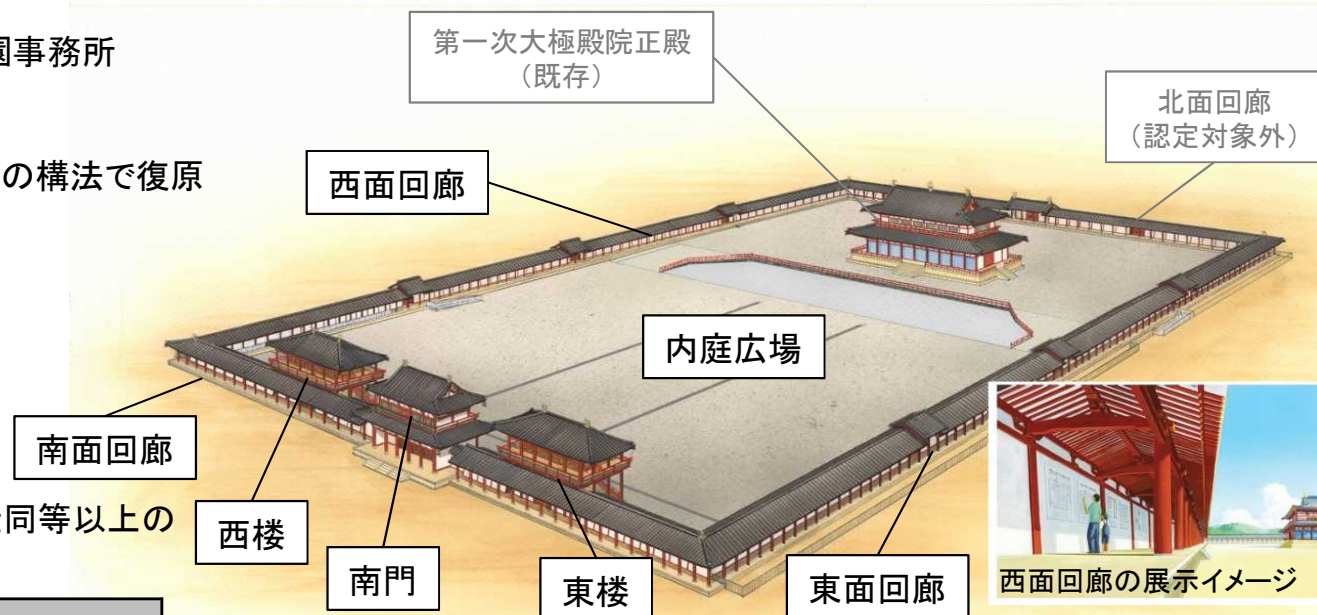
## 計画概要

- 申請者:国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所
- 計画地:国営飛鳥歴史公園内(奈良県奈良市)
- 計画内容:第一次大極殿院の門、東西楼及び回廊を当時の構法で復原するもの
- 認定日:平成29年2月14日
- 工事スケジュール:着工 平成29年(予定)  
(参考) 竣工(南門) 平成33年(予定)

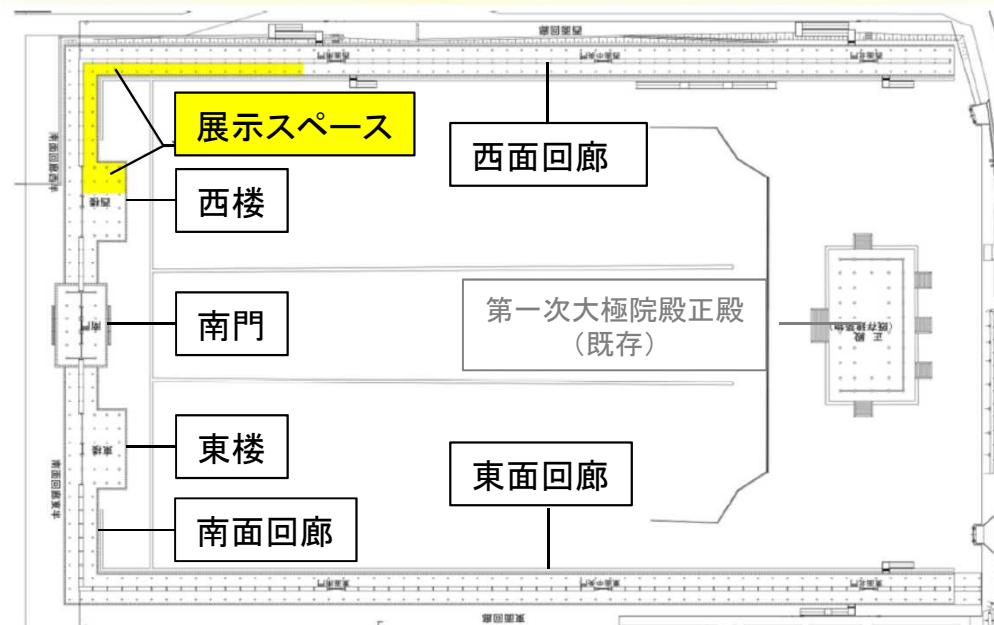
## 抵触条文と対応

- 計画された内容が各抵触条文において要求される性能と同等以上の性能を有しているものと評価して認定

| 抵触条文                 | 計画内容に対する評価                                              |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| 法第21条<br>(大規模木造の制限)  | (出火防止)<br>・可燃物量が少ないこと<br>・公園内では火気を使用しないこと               |
| 法第26条<br>(防火壁の設置)    | (火災の拡大防止)<br>・初期消火態勢が整っていること<br>・火災の拡大を抑制する土壁を有していること   |
| 令第114条<br>(小屋裏の隔壁設置) | (加害防止)<br>・30分間は倒壊しないこと<br>・盛期火災となっても周囲へ加害する恐れが極めて少ないこと |
| 令第126条の2<br>(排煙設備)   | (避難安全性)<br>・避難の妨げとなる高さまで煙が降下しないこと                       |
| 法第35条の2<br>(内装制限)    |                                                         |



第一次大極殿院建造物復原整備計画における完成予想図



認定に係る平面図

### **（３）建築物省エネ法の施行状況**

**（平成27年1月第一次答申（建築環境部会））**

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

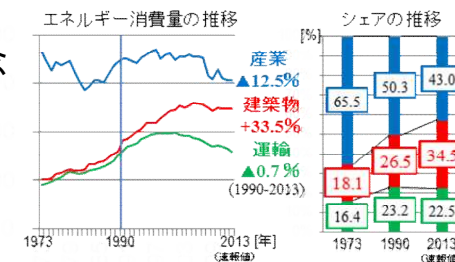
社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

## 背景・必要性

○我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。

○他部門（産業・運輸）が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。

⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



## 法律の概要

### ● 基本方針の策定（国土交通大臣）、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

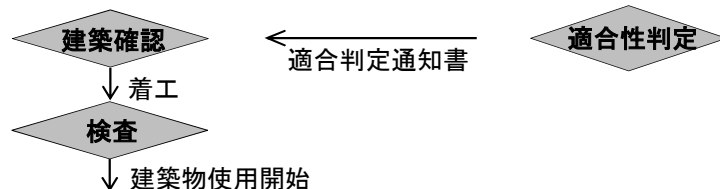
**特定建築物** 一定規模以上の非住宅建築物（政令：2000㎡）

#### 省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準（省エネ基準）への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関（創設）の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録省エネ判定機関



**その他の建築物** 一定規模以上の建築物（政令：300㎡）※特定建築物を除く

#### 届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**  
 <省エネ基準に適合しない場合>  
 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

**住宅事業建築主\*が新築する一戸建て住宅** \*住宅の建築を業として行う建築主

#### 住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準（住宅トップランナー基準）を定め、省エネ性能の向上を誘導

<住宅トップランナー基準に適合しない場合>  
 一定数（政令：年間150戸）以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

## 規制措置

### エネルギー消費性能の表示

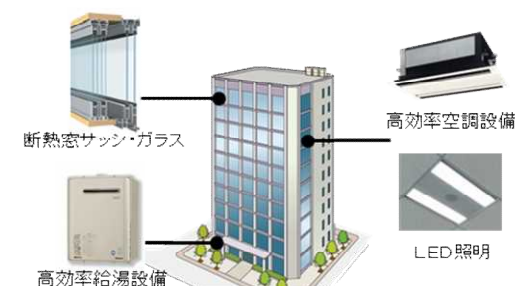
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

### 省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例\***を受けることができる。

\* 省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入（10%を上限）

〔省エネ性能向上のための措置例〕



## 誘導措置

### ● その他所要の措置（新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等）

# 省エネ法と建築物省エネ法の比較概要（新築）

|                                |                        | 省エネ法<br>エネルギーの使用の合理化等に関する法律                          |   | 建築物省エネ法<br>建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律               |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------|
| 大規模建築物<br>(2,000㎡以上)           | 非住宅                    | 第一種特定建築物<br><b>届出義務</b><br>【著しく不十分な場合、<br>指示・命令等】    | ➡ | 特定建築物<br><b>適合義務</b><br>【 <b>建築確認手続きに連動</b> 】   |
|                                | 住宅                     | 届出義務<br>【著しく不十分な場合、<br>指示・命令等】                       | ➡ | 届出義務<br>【 <u>基準に適合せず、必要と認める場合、<br/>指示・命令等</u> 】 |
| 中規模建築物<br>(300㎡以上<br>2,000㎡未満) | 非住宅                    | 第二種特定建築物<br><br>届出義務<br>【 <u>著しく不十分な場合、<br/>勧告</u> 】 | ➡ | 届出義務<br>【 <u>基準に適合せず、必要と認める場合、<br/>指示・命令等</u> 】 |
|                                | 住宅                     |                                                      | ➡ |                                                 |
| 小規模建築物<br>(300㎡未満)             |                        | 努力義務                                                 |   | 努力義務                                            |
|                                | 住宅事業建築主<br>(住宅トップランナー) | 努力義務<br>【必要と認める場合、勧告・命令等】                            | ➡ | 努力義務<br>【必要と認める場合、勧告・命令等】                       |

※省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、平成29年3月31日をもって廃止。

# 建築物エネルギー消費性能適合性判定の実績

- 平成29年4月～7月における建築物エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）の交付件数は、前倒しで確認申請や届出を行った物件の影響で想定より少ない件数であったが、8月においては200件を超えており概ね定常状態に達している。

※平成27年度における2000㎡以上の非住宅建築物の着工棟数は2,964棟であり、省エネ適判の対象物件数は、概ね250棟／月程度と想定

- 省エネ適判の9割超は、登録建築物エネルギー消費性能判定機関（登録省エネ判定機関）において行われている状況。

※平成29年4月～6月において、登録省エネ判定機関による省エネ適判の交付件数は、179件（全体198件）

## ○省エネ適判を行う所管行政庁と登録省エネ判定機関の数

|              |        |
|--------------|--------|
| 所管行政庁数※1     | 303行政庁 |
| 登録省エネ判定機関数※2 | 84機関   |

※1 限定特定行政庁を除く全所管行政庁。特別区は含む。平成29年9月時点。

※2 平成29年9月時点。

## ○省エネ適判の件数

|    | 合計   | うち登録省エネ判定機関 |             |
|----|------|-------------|-------------|
|    |      | うち所管行政庁     | うち登録省エネ判定機関 |
| 4月 | 8件   | 2件          | 6件          |
| 5月 | 39件  | 5件          | 34件         |
| 6月 | 151件 | 12件         | 139件        |
| 7月 | —    | —           | 178件        |
| 8月 | —    | —           | 213件        |

※（一社）住宅性能評価・表示協会による調査結果（所管行政庁の件数は、3ヶ月毎に把握しており、平成29年9月時点で7月・8月は未集計。）

## **（４）都市緑地法等の一部を改正する法律 （田園住居地域の創設関連）**

# 田園住居地域の創設

平成29年5月12日公布、建築基準法関係：平成30年4月1日施行

## 背景

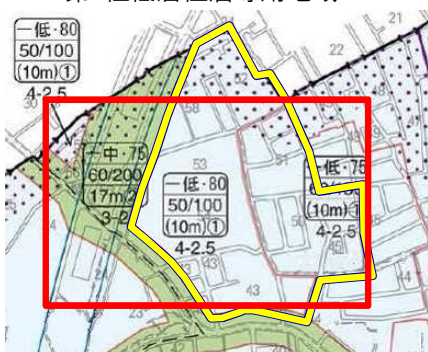
- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ  
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境の悪化
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない

## 田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

＜現行の用途指定状況＞  
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所



農家レストラン

## 住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

### 目的

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

### 開発規制

- 現況農地における①**土地の造成**、②**建築物の建築**、③**物件の堆積**を**許可制**とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(**300㎡**を想定)以上の開発等は、**原則不許可**

### 建築規制

#### 用途規制

#### 低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

#### 農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)  
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの  
：農機具収納施設等

#### 形態規制

**低層住居専用** 容積率：50～200%、建蔽率：30～60%、  
**地域と同様** 高さ：10or12m 等

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

# 田園住居地域の用途規制

| 用途地域内の建築物の用途制限                                             |                                | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 田園住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 用途地域の指定のない区域※ | 備考                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○：建てられる用途<br>×：原則として建てられない用途<br>①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり |                                |             |             |              |              |         |         |       |        |        |      |       |      |        |               |                                                                                                                                                                     |
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの  |                                | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○             | 非住宅部分の用途制限あり                                                                                                                                                        |
| 店舗等                                                        | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの              | ×           | ①           | ②            | ③            | ○       | ○       | ○     | ①      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○             | ①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。<br>②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。<br>③：2階以下。<br>④：物品販売店舗、飲食店を除く。<br>■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。 |
|                                                            | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの      | ×           | ×           | ②            | ③            | ○       | ○       | ○     | ■      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの    | ×           | ×           | ×            | ③            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの  | ×           | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの           | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの          | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ×             |                                                                                                                                                                     |
| 事務所                                                        | 1,500㎡以下のもの                    | ×           | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             | ▲：2階以下                                                                                                                                                              |
|                                                            | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | ×           | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの          | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
| ホテル、旅館                                                     |                                | ×           | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ○             | ▲：3,000㎡以下                                                                                                                                                          |
| 風俗施設                                                       | ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等    | ×           | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ○             | ▲：3,000㎡以下                                                                                                                                                          |
|                                                            | カラオケボックス等                      | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ▲       | ▲     | ×      | ○      | ○    | ○     | ▲    | ▲      | ▲             | ▲：10,000㎡以下                                                                                                                                                         |
|                                                            | 麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等      | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ▲       | ▲     | ×      | ○      | ○    | ○     | ▲    | ×      | ▲             | ▲：10,000㎡以下                                                                                                                                                         |
|                                                            | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等         | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | △     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ▲             | ▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満                                                                                                                                             |
|                                                            | キャバレー、料理店、個室付浴場等               | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ○    | ▲     | ×    | ×      | ○             | ▲：個室付浴場等を除く                                                                                                                                                         |
| 校・公共施設                                                     | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校               | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 病院、大学、高等専門学校、専修学校等             | ×           | ×           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等         | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
| 工場・倉庫等                                                     | 倉庫業倉庫                          | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 自家用倉庫                          | ×           | ×           | ×            | ①            | ②       | ○       | ○     | ■      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             | ①：2階以下かつ1,500㎡以下<br>②：3,000㎡以下<br>■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。                                                                                                         |
|                                                            | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場       | ×           | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ①     | ■      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      | ○             | 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下<br>■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。<br>※著しい騒音を発生するものを除く。                                                                                         |
|                                                            | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場          | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場         | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ○     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場   | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ×     | ○    | ○      | ○             |                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 自動車修理工場                        | ×           | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ②     | ×      | ③      | ③    | ○     | ○    | ○      | ○             | 作業場の床面積<br>①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下<br>原動機の制限あり                                                                                                                    |

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

## **（５）都市再生特別措置法等の一部を改正する法律**

# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成28年9月1日施行)(平成28年6月7日公布)

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

## 国際競争力・防災機能強化

### 【国際ビジネス・生活環境の整備】

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→**平成34年3月31日**まで)

※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施

※民間都市開発推進機構による支援

### 【大規模災害に対応する環境整備】

- 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度的創設(承継効付き)

### 【事業のスピードアップのための支援の強化・重点化】

- 大臣認定処理期間の短縮

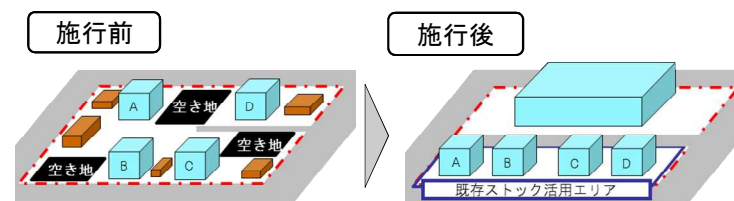
(特定地域:45日→1月、緊急地域:3月→2月)

等

## コンパクトで賑わいのあるまちづくり

### 【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

- 地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設
- まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し



身の丈にあった規模の市街地整備(イメージ)

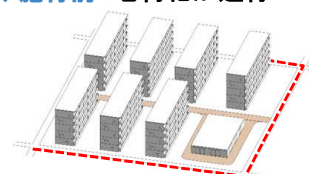
等

## 住宅団地の再生

### 【住宅団地の建替えの推進】

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

#### ◇施行前 老朽化が進行



再開発事業の推進

・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

#### ◇施行後 再生事業の円滑な推進



**都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進**

**（６）建築基準法施行規則の一部改正  
（一団地認定の職権取消しについて）**

# 一団地認定の職権取消し手続きの明確化

建築基準法第86条の一団地認定制度は、建築基準法の原則である一敷地一建築物の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めたものであり、住宅団地の多くにおいて活用されてきた。

しかしながら、住宅団地の建替え等に伴い一団地認定の廃止等を行う場合にあっては、同法第86条の5に基づく申請の際、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされていることから、その合意形成が困難。

一団地認定後の事情の変化により、認定の要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合には、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

## ＜省令改正＞ 平成28年10月3日 公布・施行

一団地認定の取消しをした際の手続き等を規定。

- ① 公告しなければならないこと
- ② 当該公告は公報への掲載その他特定行政庁が定める方法によること
- ③ 当該公告によって取消しの効力が生ずること

## ＜技術的助言の発出＞ 平成28年10月3日 国住街発第119号

○ 認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合の考え方として、以下を例示。

- ① 公告区域内の建築物が全て除却された場合
- ② 市街地再開発事業の事業実施が見込まれる場合(権利変換計画の認可がされた場合等を例示)
- ③ マンション建替法に基づく建て替えの事業実施が見込まれる場合(権利変換計画の認可がされた場合等を例示)
- ④ 一団地認定が取り消されたとしても公告区域内の全ての建築物に建築基準法違反が発生しない場合

・この場合、街並み誘導型地区計画等の都市計画手法、位置指定道路や建築基準法第43条ただし書規定、区域内の日影規制の緩和についての許可等による対応について例示

## (7) 住宅宿泊事業法

平成29年6月16日 公布、1年以内 施行

# 住宅宿泊事業法の概要

## 背景・必要性

- ここ数年、**民泊サービス**(住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの)が世界各国で展開されており、**我が国でも急速に普及**。
- 急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、**民泊サービスの活用を図ることが重要**。
- 民泊サービスの活用に当たっては、**公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止**に留意したルールづくり、**無許可で旅館業を営む違法民泊への対応**が急務。

## 法律の概要

### 1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

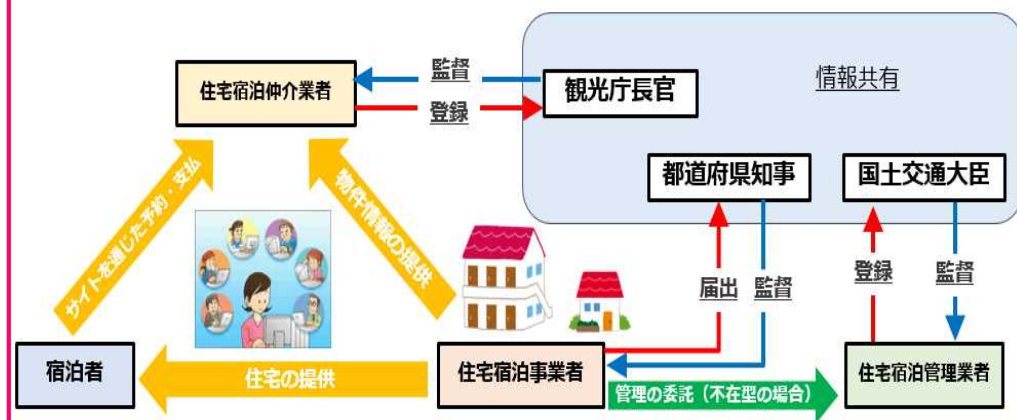
- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**が必要(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
  - ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
  - ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
  - ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
- ※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

### 2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
- ② 住宅宿泊管理業者に対し、**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

### 3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は**観光庁長官の登録**が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、**住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



#### 【目標・効果】

国内外からの観光旅客の来訪及び滞在の促進並びに国民経済の発展 (KPI)

訪日外国人旅行者数

836万人(2012年確定値) ⇒ 2404万人(2016年推計値) ⇒ 4000万人(2020年)

訪日外国人旅行消費額

1.1兆円(2012年) ⇒ 3.7兆円(2016年速報) ⇒ 8兆円(2020年)

地方部(三大都市圏以外)での外国人延べ宿泊者数

855万人泊(2012年) ⇒ 2514万人泊(2015年) ⇒ 7000万人泊(2020年)

日本人国内旅行消費額

19.4兆円(2012年) ⇒ 20.4兆円(2015年) ⇒ 21兆円(2020年)

# 住宅宿泊事業が行われる住宅の建築基準法上の扱いと安全確保の措置

## 建築基準法上の扱い

(建築基準法との関係)

第二十一条 建築基準法及びこれに基づく命令の規定において「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」とあるのは、届出住宅であるものを含むものとする。



**住宅宿泊事業が行われる住宅(届出住宅)は建築基準法上「住宅」**

## 建築基準法上「住宅」として取り扱う考え方

○ 住宅宿泊事業が行われる住宅(届出住宅)については

- ・ 人の居住の用に供されている住宅を一時的に宿泊事業に活用するものであること
- ・ 年間提供日数上限など、ホテル等とは異なるものと扱い得る要件が設定されていること
- ・ 標識掲示や苦情対応等の地域住民とのトラブル防止措置や宿泊者の安全確保のための措置が講じられるなど、事業の適正化が図られること

から、建築基準法上「住宅」であることを住宅宿泊事業法において明確化。

## 安全確保の措置

(宿泊者の安全の確保)

第六条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

## 安全確保のための措置の考え方

○ 届出住宅は1年で180日以下の宿泊日数になるものの、部屋の構造を熟知していない宿泊者が滞在することを想定し、最低限の安全確保のための措置が必要。

○ 同規模のホテル・旅館に建築基準法で求められる安全確保のための措置と同様の措置を講じる。

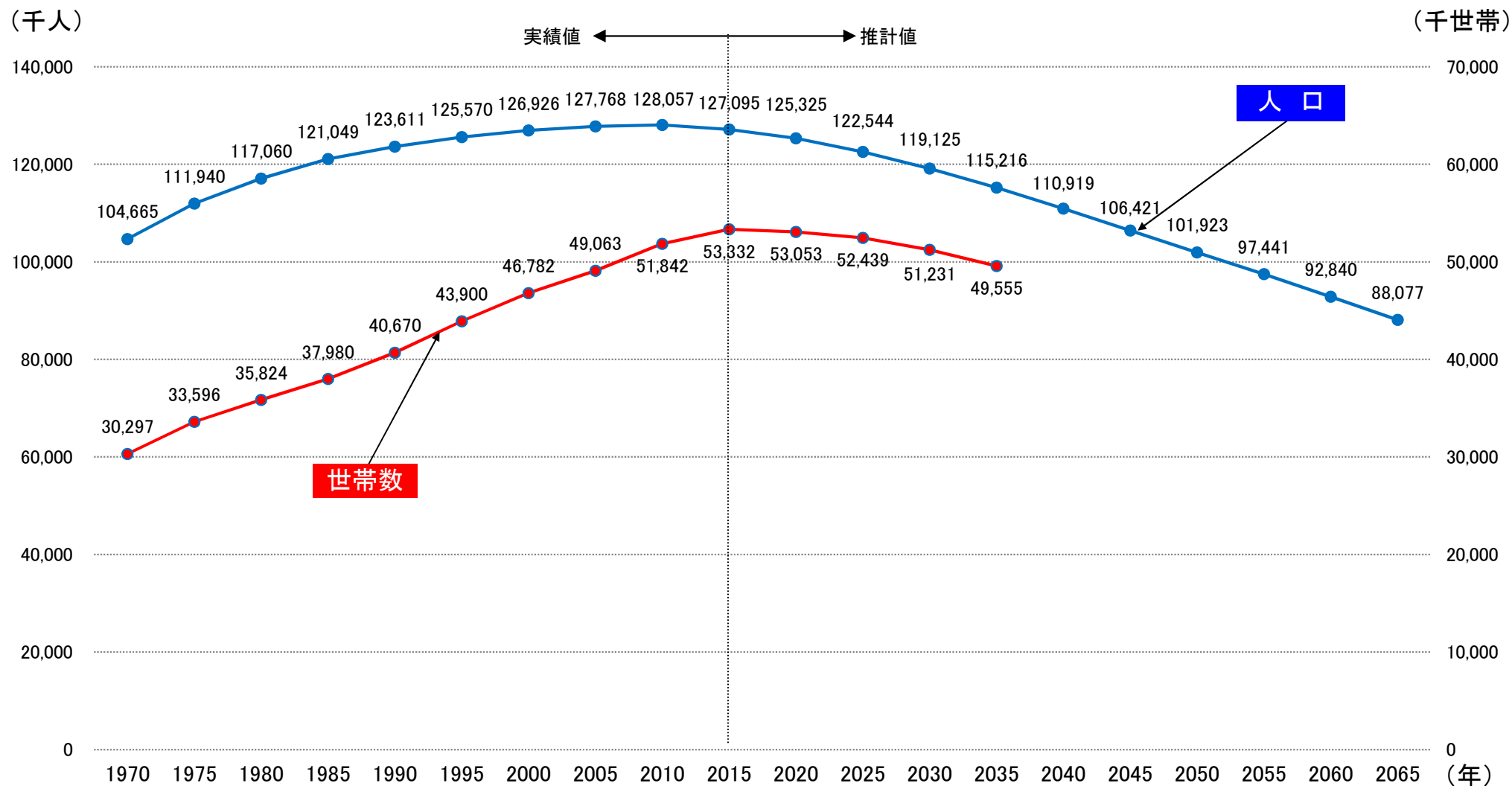
※ 家主が在住しており、宿泊室の面積が小規模(50㎡以内)の場合には、家主による火災時等の避難誘導等が期待できることから、これらの措置は求めない

## 2. 建築行政を巡る最近の状況

## (1) 経済社会情勢関係

# 人口・世帯数の将来推計

- 我が国の総人口は、2010年(平成22年)にピーク(128,057千人)となり、以降は減少していく見通し。
- 世帯数は、2015年(平成27年)にピーク(53,332千世帯)となり、以降は減少していく見通し。



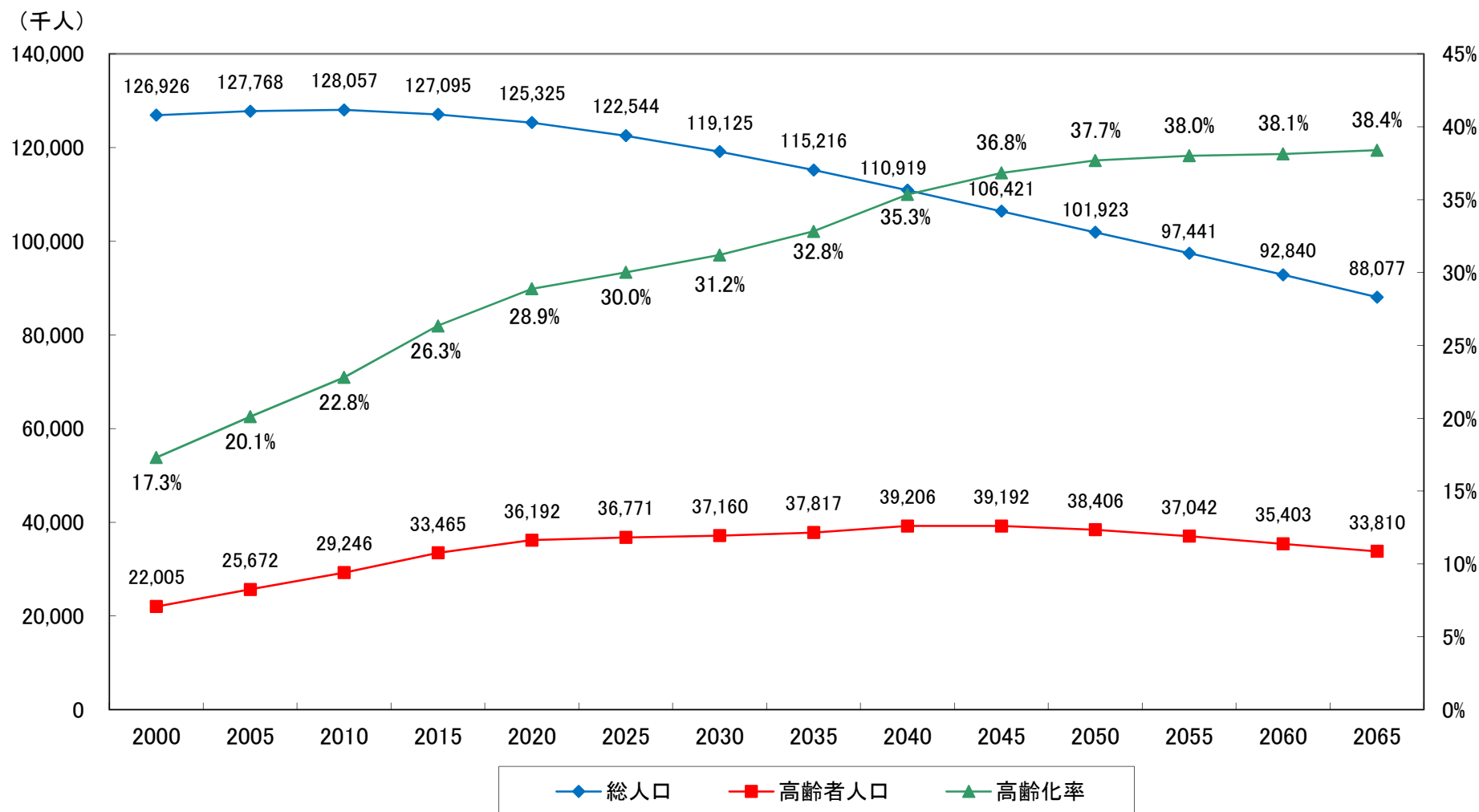
(資料)実績値:「国勢調査」(総務省)

推計値:「日本の将来推計人口(平成29年推計)」「(出生中位(死亡中位)推計) (国立社会保障・人口問題研究所)

「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

# 人口数及び高齢者人口数の将来推計

- 我が国の総人口は、2010年(平成22年)にピーク(128,057千人)となり、以降は減少していく見通し。
- 一方で、高齢者人口は2010年から2025年までに7,525千人増加し、2025年には高齢化率は初めて30%を上回る見通し。
- このまま総人口が減少し、高齢者人口が増加していくと、2065年の高齢化率は約40%に達する見通し。



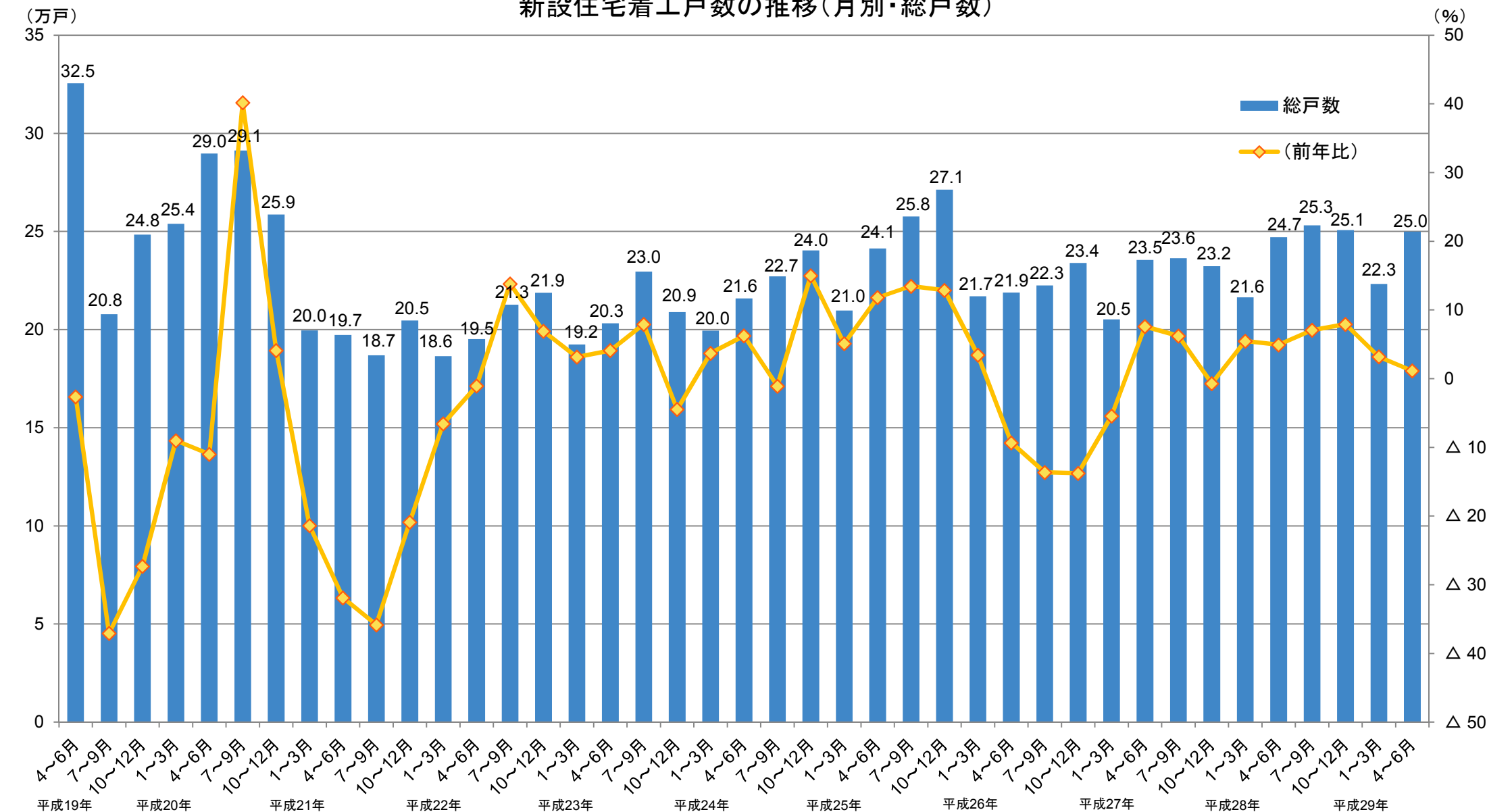
出典:実績値:「国勢調査」(総務省)

推計値:「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(出生中位(死亡中位)推計)

# 新設住宅着工戸数の推移

○ 新設住宅着工戸数の最新値は、前四半期からおよそ2.7万戸（12％）増加。前年同期と比べるとおよそ3,000戸（1.1％）増加。

新設住宅着工戸数の推移（月別・総戸数）



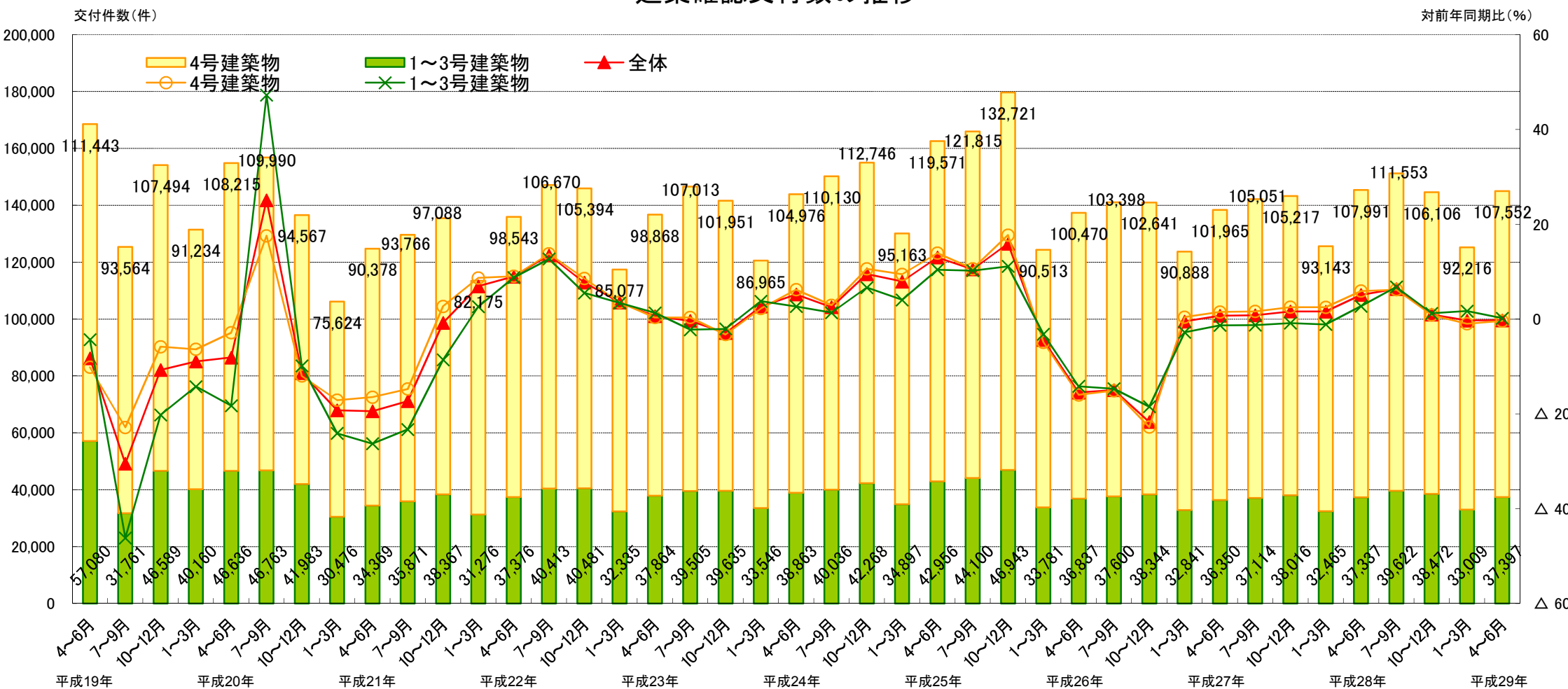
出典:「建築着工統計報告」(国土交通省)から作成

## (2) 建築行政関係

# 建築確認交付件数の推移

○ 建築確認件数の最新値は、前四半期からおよそ19,720件(1.2%)増加。前年同期と比べると、1～3号建築物※<sup>1</sup>は60件程度(1%)増加、4号建築物※<sup>2</sup>は440件程度(1%)減少している。

## 建築確認交付数の推移



※1 特殊建築物、一定規模以上の建築物(建築基準法第6条第1項第1～3号)

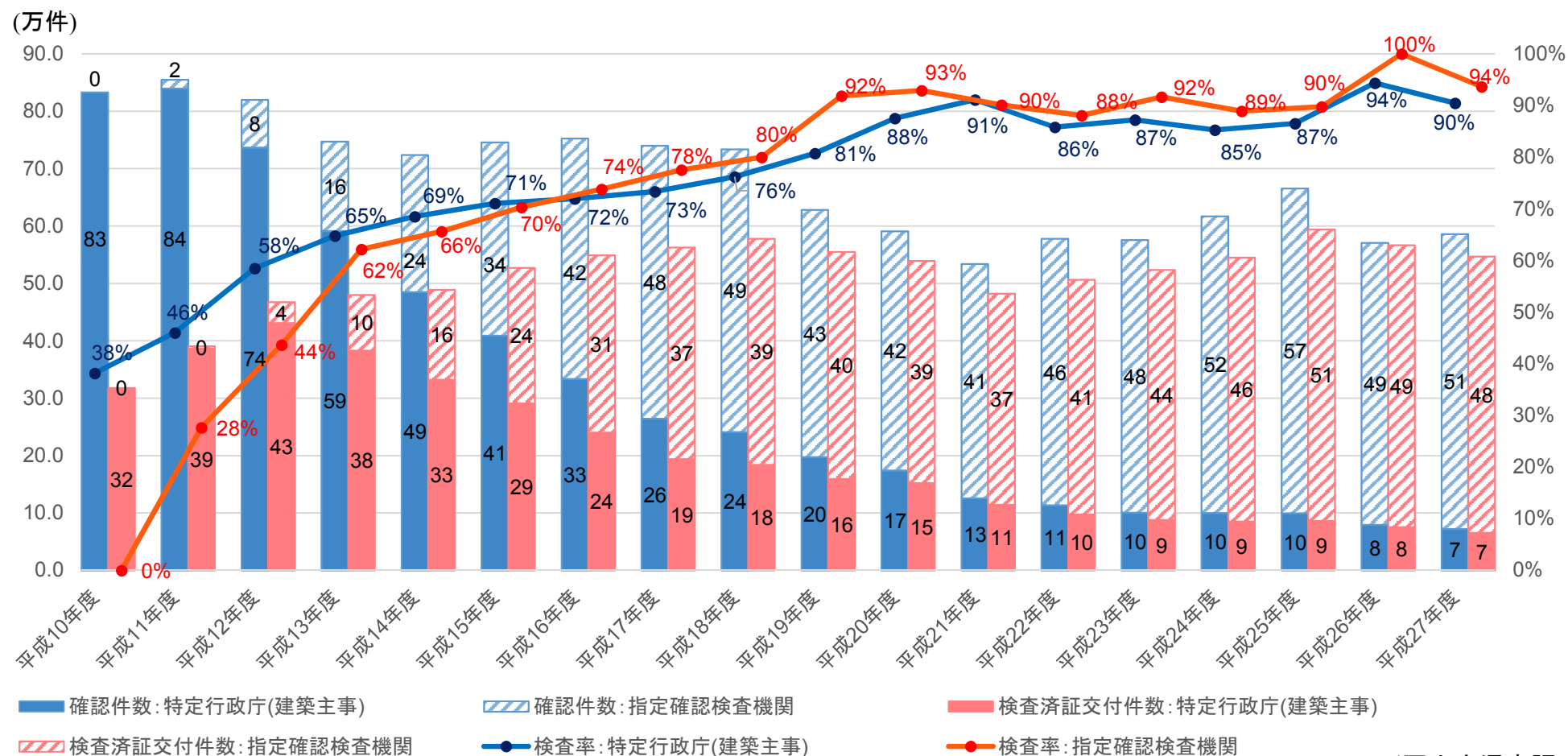
※2 1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物(建築基準法第6条第1項第4号)

# 検査済証交付件数・完了検査率の推移

- 審査・検査側の体制の充実により検査済証交付件数は増加し、完了検査率※も平成10年度は約40%であったが、現在では約90%に至っている。
- なお、現在では完了検査の約90%を指定確認検査機関が、約10%を建築主事が担っている。

※完了検査率 = 当該年度における検査済証交付件数 / 当該年度における確認件数

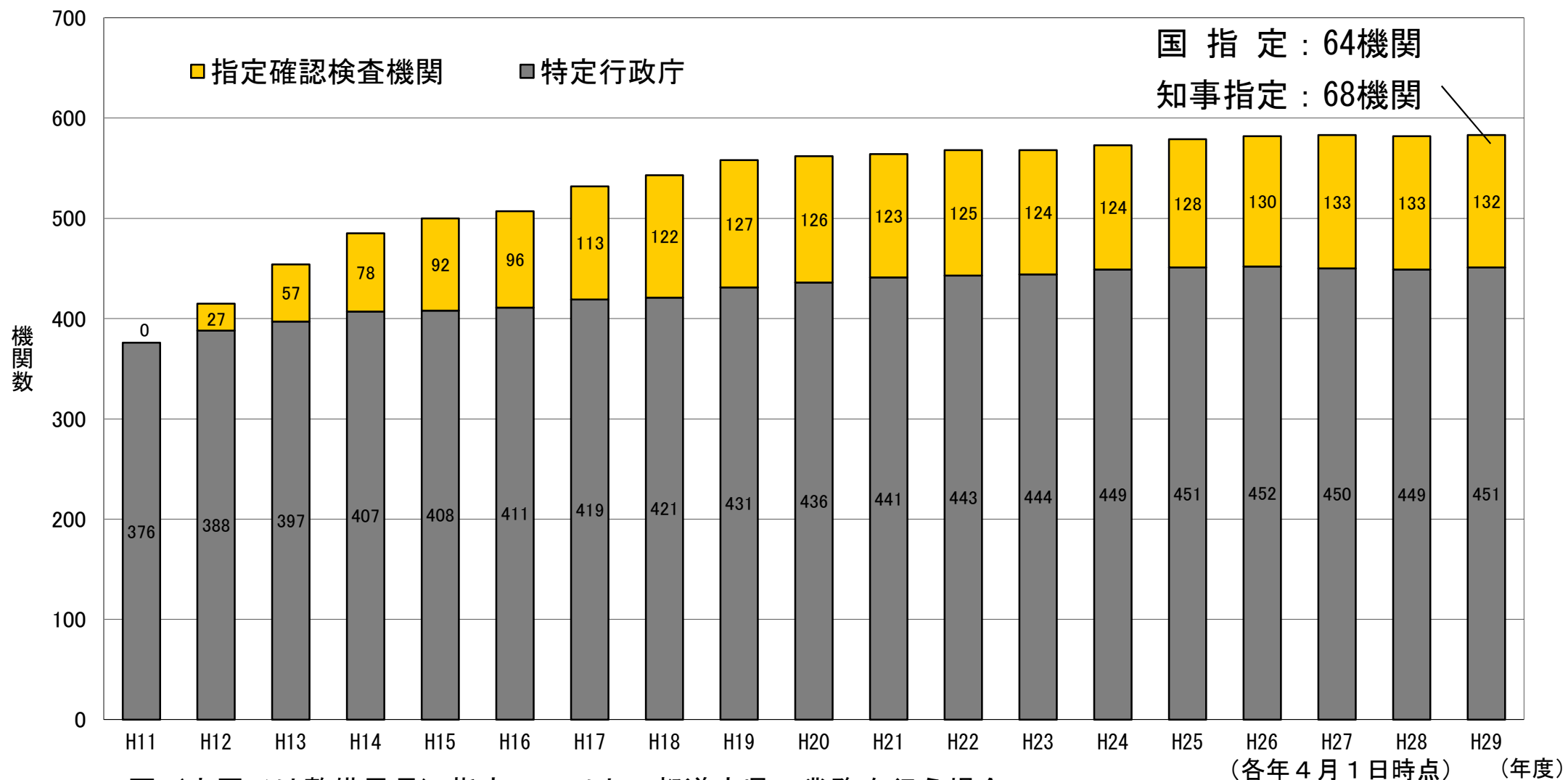
## 【特定行政庁（建築主事）・指定確認検査機関における検査済証交付件数・完了検査率の推移】



(国土交通省調べ)

# 特定行政庁と指定確認検査機関の数

- 特定行政庁は平成11年から毎年微増を続けてきたが、直近の5年間はほぼ横ばいとなっている。
- 指定確認検査機関は民間開放以降、5年間で急増したが、直近の5年間はほぼ横ばいである。

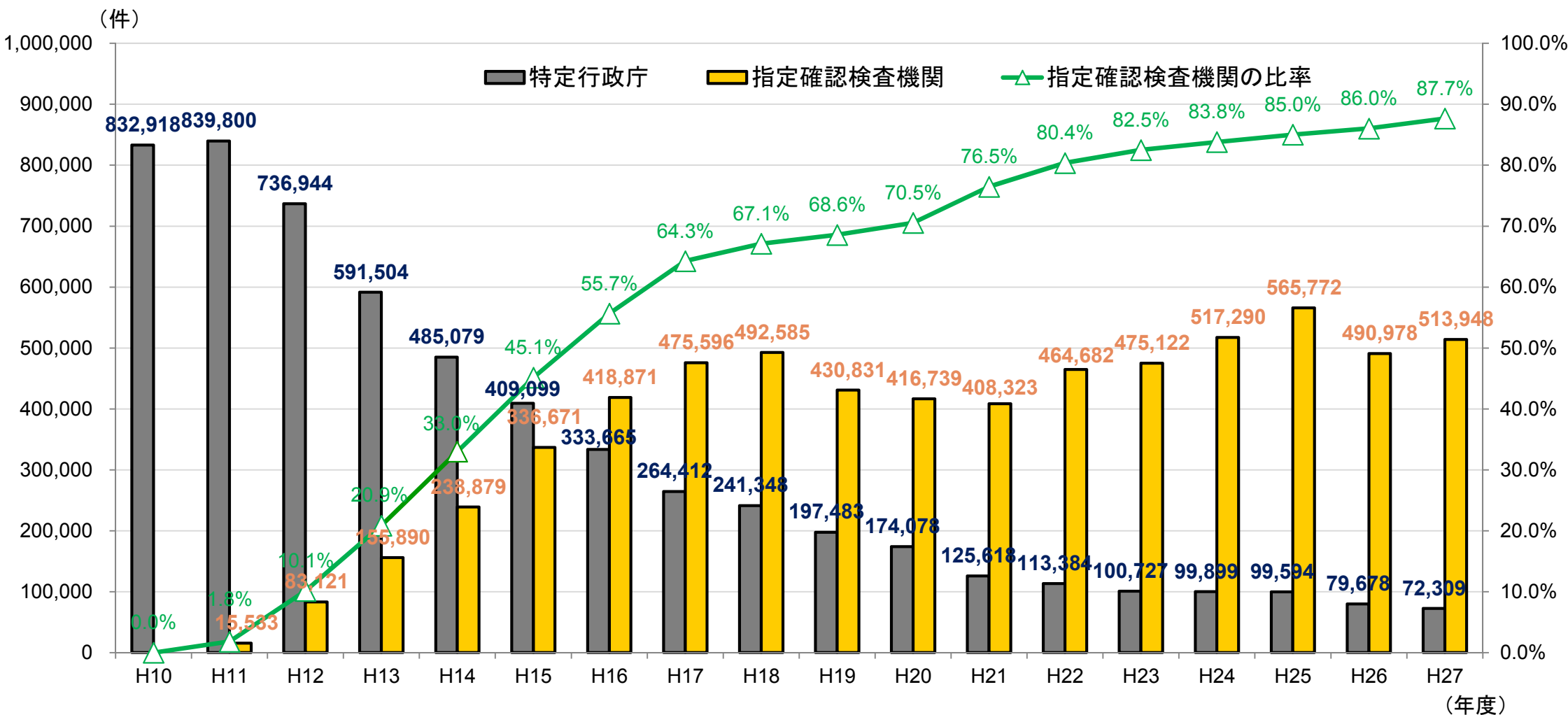


国（大臣又は整備局長）指定：2以上の都道府県で業務を行う場合

都道府県知事指定：1の都道府県で業務を行う場合

# 指定確認検査機関の業務実施状況

○ 確認審査業務が民間開放された直後の平成11年度は指定確認検査機関によるシェアが約2%であったのが、平成16年度から指定確認検査機関によるシェアが特定行政庁を上回り、現在では約90%に至っている。



(国土交通省調べ)

# 建築基準法に係る各種データ(特定行政庁、各種の機関、資格者等の状況)

○ 建築行政を支える特定行政庁、各種の機関、技術者と連携し建築物の安全性の向上を推進していくことが必要。

|         |        |          |
|---------|--------|----------|
| ○ 特定行政庁 | 451機関  | ※H29.5時点 |
| 建築行政職員  | 8,079人 | ※H27年度調べ |
| 建築主事    | 1,473人 |          |
| 建築監視員   | 1,652人 |          |

|            |        |          |
|------------|--------|----------|
| ○ 指定確認検査機関 | 132機関  | ※H29.4時点 |
| うち 大臣指定    | 24機関   |          |
| 地方整備局長指定   | 40機関   |          |
| 知事指定       | 68機関   |          |
| 確認検査員      | 3,087人 |          |

|                 |      |          |
|-----------------|------|----------|
| ○ 指定構造計算適合性判定機関 | 52機関 | ※H29.4時点 |
| うち 大臣指定         | 16機関 |          |
| 地方整備局長指定        | 2機関  |          |
| 知事指定            | 34機関 |          |

|            |      |          |
|------------|------|----------|
| ○ 指定性能評価機関 | 27機関 | ※H29.6時点 |
|------------|------|----------|

|          |     |          |
|----------|-----|----------|
| ○ 指定認定機関 | 7機関 | ※H29.6時点 |
|----------|-----|----------|

|             |         |          |
|-------------|---------|----------|
| ○ 建築士事務所    | 104,016 | ※H29.4時点 |
| うち 一級建築士事務所 | 77,425  |          |
| 二級建築士事務所    | 26,334  |          |
| 木造建築士事務所    | 257     |          |

|         |            |            |
|---------|------------|------------|
| ○ 建築士   | 1,146,138人 | ※H29.4時点   |
| 一級建築士   | 366,755人   | (145,906人) |
| 構造一級建築士 | 9,661人     |            |
| 設備一級建築士 | 5,191人     |            |
| 二級建築士   | 761,558人   | (118,128人) |
| 木造建築士   | 17,825人    | (1,700人)   |

※ ( ) 内の人数は講習受講者数 (H26年度～H28年度)

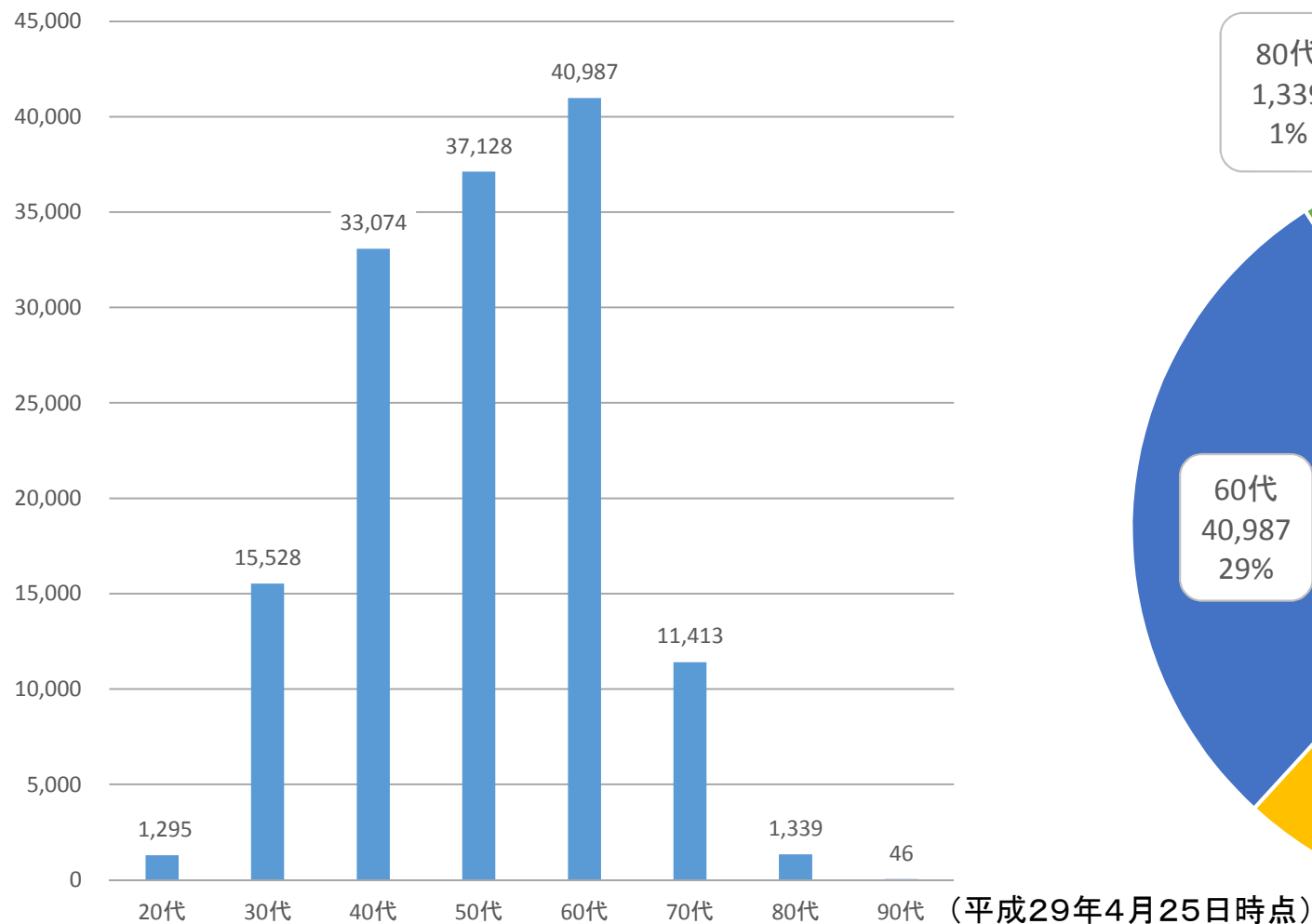
|         |         |          |
|---------|---------|----------|
| ○ 建築設備士 | 40,819人 | ※H29.3時点 |
|---------|---------|----------|

|              |         |          |
|--------------|---------|----------|
| ○ 定期調査・検査資格者 |         |          |
| 特定建築物調査員     | 12,671人 | ※H29.3時点 |
| 建築設備検査員      | 13,898人 |          |
| 昇降機等検査員      | 21,431人 |          |
| 防火設備検査員      | 10,602人 |          |

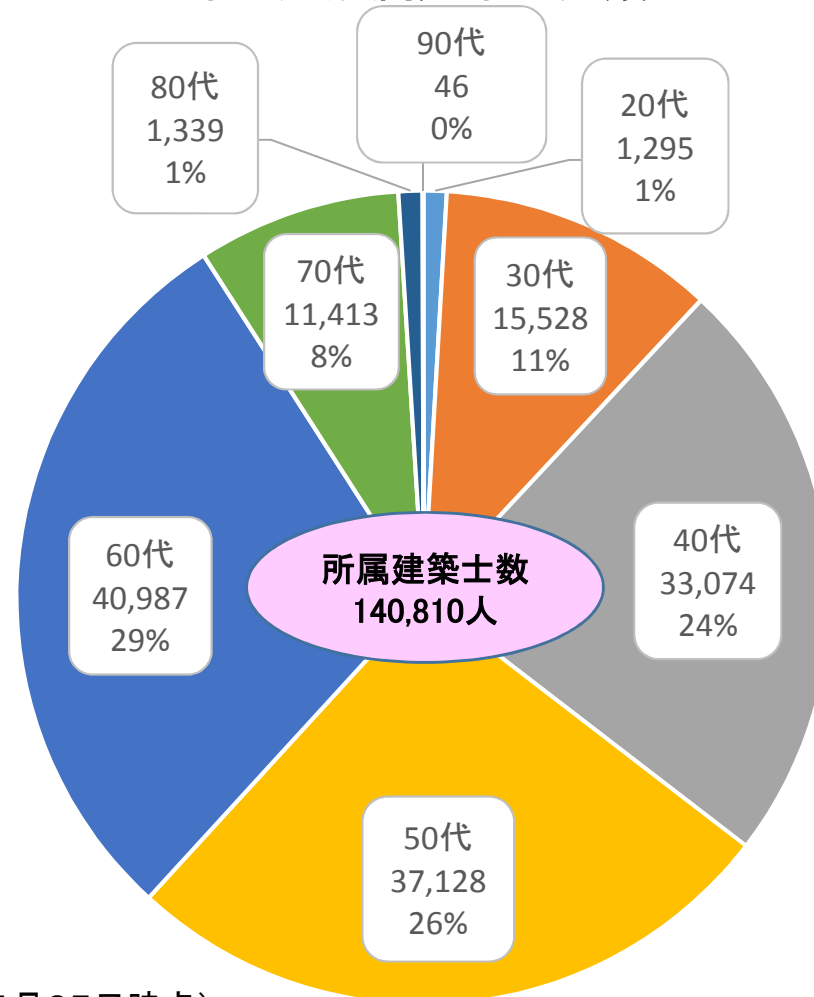
# 一級建築士(所属建築士)の数・年齢構成

- 登録している一級建築士約36万人のうち、所属建築士は約14万人。
- 所属建築士のうち、50代以上が全体の60%以上を占めている。

## 年代別所属建築士数※



## 年代別所属建築士分類



資料)「一級建築士名簿」及び「一級建築士事務所登録簿」より国土交通省にて作成

※所属建築士：建築士事務所に所属している建築士

(建築士が設計、工事監理、その他の業務を業として行うときは、建築士事務所に所属していることが必要)

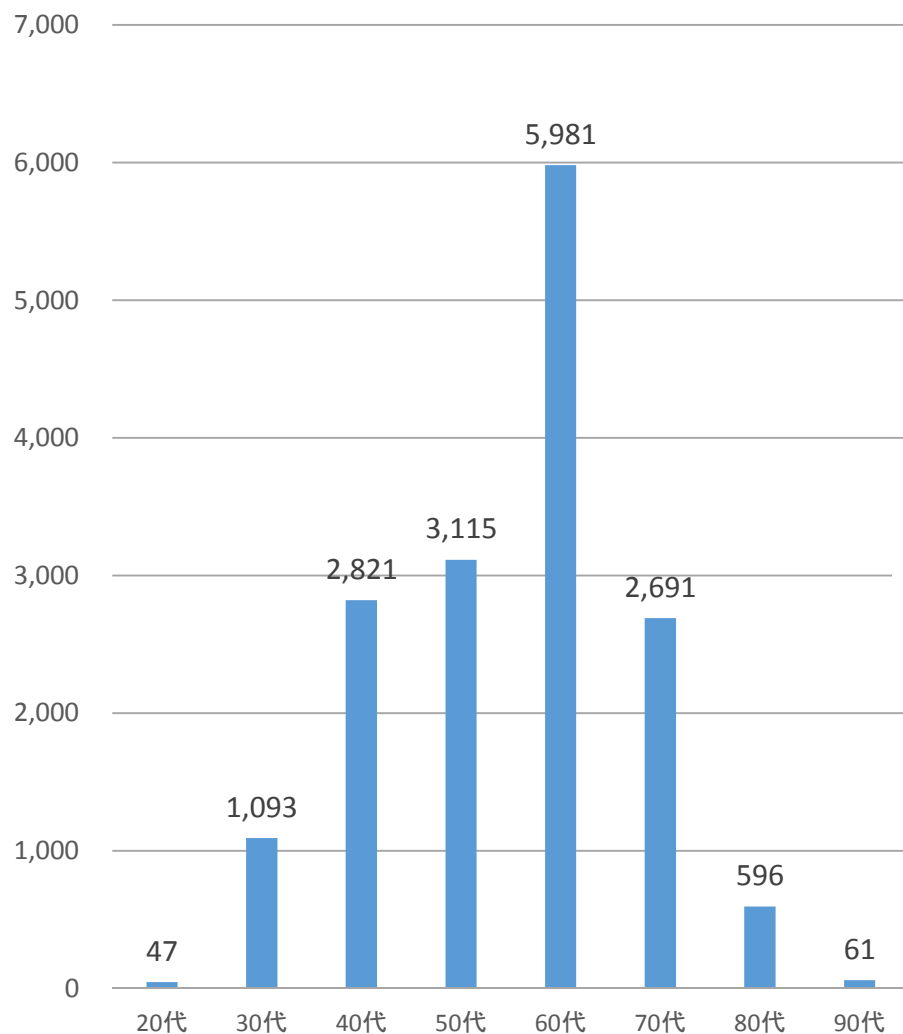
※一級建築士の登録数

366,755人(H29.3.31時点)

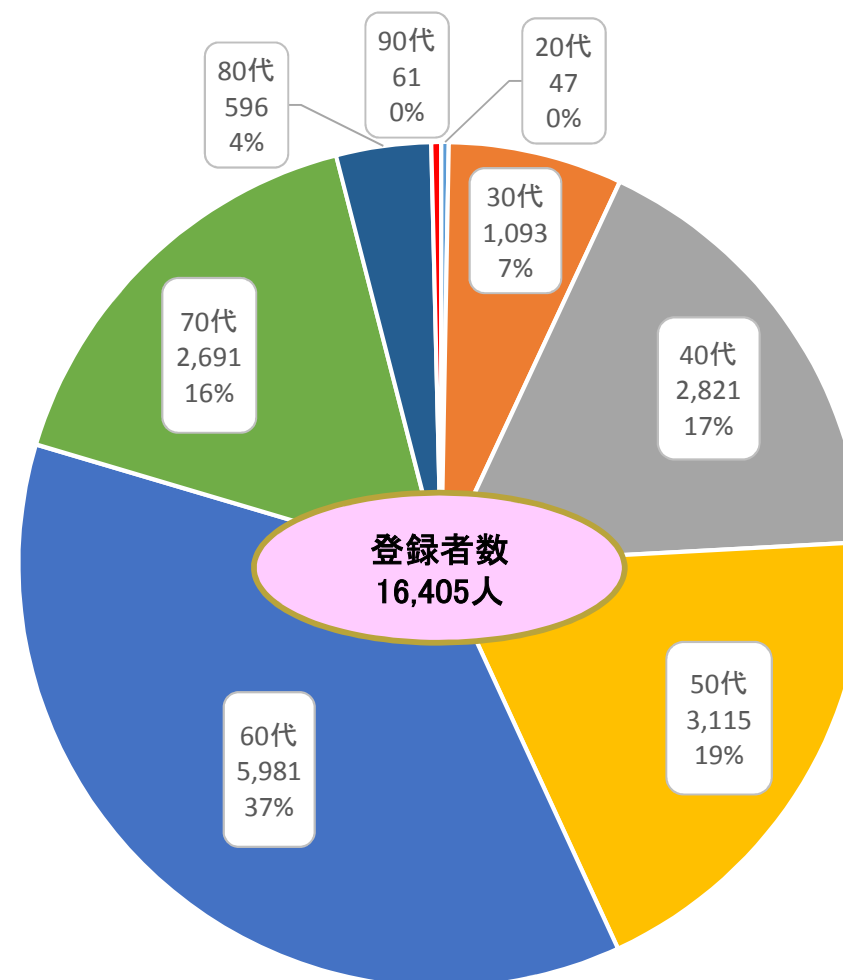
# 建築基準適合判定資格者の数・年齢構成

○ 60代の資格者が最も多く、資格者のうち50代以上が全体の75%以上を占めている。

年代別建築基準適合判定資格者数



年代別建築基準適合判定資格者分類



(平成29年6月30日時点)

資料)「建築基準適合判定資格者登録簿」より国土交通省にて作成