

# 第三次答申に向けた 主な審議事項と議論の方向性(資料編)

---

# 目次

<b>1. 社会資本整備審議会・建築分科会の開催等について</b> —————	2	<b>論点③ 一時的な建築・利用ニーズへの対応</b> —————	31
○社会資本整備審議会・建築分科会の開催について		○ 仮設建築物に関する制限の緩和(法第85条)の概要	
○第三次答申に向けた主な審議事項と議論の方向性		○ 応急仮設住宅の供給確保の必要性	
①既存ストックの活用		○ 仮設で設置される建築物・工作物の事例	
②木造建築を巡る多様なニーズへの対応			
③建築物の安全性確保			
<b>2. 既存ストックの活用に向けた建築行政のあり方について</b> —————	6	<b>3. 木造建築を巡る多様なニーズに対応する建築行政のあり方について</b> —————	35
論点① 既存ストックの利活用を促進する単体規定等の合理化 —————	7	論点④ 木造建築物の建築・活用を促進するための措置 —————	36
○ 空き家の現状－推移と種類別内訳		○ 公共建築物等木材利用促進法	
○ 空き家による周辺への悪影響		○ 防火・避難規定の合理化に係る経緯	
○ 建築物ストック統計		○ 公共建築物における木材利用事例	
○ 既存建築物に係る工事の受注高の推移(住宅)		○ 多様な木造建築物の事例	
○ 既存建築物に係る工事の受注高の推移(非住宅建築物)		○ 木造建築物に対する規制について	
○ 用途変更の実績		○ 耐火建築物・準耐火建築物の違いについて	
○ 小規模既存ストック活用の事例			
○ 用途変更に伴う遡及適用によって大規模改修が必要となる事例		<b>4. 適切な維持管理・更新による建築物の安全性の確保に向けた建築行政のあり方について</b> —————	45
○ 小規模建築物の用途変更が困難な事例		論点⑤ 安全確保のための適切な維持保全等を促進するための措置 —————	46
○ 用途変更において階段・採光規定への対応が必要となる事例		○ 埼玉県三芳町倉庫火災について(平成29年2月)	
論点② 既存ストックの利活用を促進する集団規定等の合理化(1) —————	21	○ 「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会報告書」の概要	
○ 要介護率が高くなる75歳以上の人口の推移と見通し		○ 保安上危険な建築物等に対する措置の状況	
○ 特別養護老人ホームの入居者の状況		論点⑥ 安全確保のための建替等を促進するための措置 —————	50
○ 共同住宅を老人ホームに転用した事例(コーシャハイム千歳烏山)		○ 糸魚川市の大規模火災(平成28年)について	
論点② 既存ストックの利活用を促進する集団規定等の合理化(2) —————	25	○ 市街地火災シミュレーションによる延焼状況の確認	
○ 法第43条(敷地等と道路との関係)ただし書許可件数の推移		○ 大規模重層長屋の敷地の形状について	
○ 法第43条ただし書許可に係る手続きの流れ		○ 火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について	
○ 法第48条(用途地域等)ただし書許可の実績		○ 長屋の接道規制に関する現状	
○ 法第48条ただし書許可に係る手続きの流れ			
○ 法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数			

## 1. 社会資本整備審議会・建築分科会の開催等について

# 社会資本整備審議会・建築分科会の開催について

平成24年8月10日（国土交通大臣より諮問）  
「今後の建築基準制度のあり方について」

- ・新たな技術の導入や設計の自由度の向上が促進される明確かつ柔軟な規制体系への移行という基本的方向を踏まえた **木造建築関連基準等のあり方**
- ・実効性が確保され、かつ、効率的な規制制度への見直しという基本的方向を踏まえた、**構造計算適合性判定制度等の確認検査制度のあり方**
- ・既存建築物の質の確保・向上に向けた、**建築物の耐震改修の促進に関する法律など関連規制等のあり方**

平成25年2月21日（答申）  
「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」**（第一次答申）**

**耐震改修促進法改正  
（H25）**

- ・一定の建築物に対し、耐震診断を義務付け
- ・耐震改修計画の認定で、容積率等を緩和 等

平成26年2月14日（答申）  
「**木造建築関連基準等の合理化及び効率的かつ実効性ある確認検査制度等の構築に向けて**」**（第二次答申）**

**建築基準法改正  
（H26）**

- ・木造3階建ての学校等を可能に
- ・構造計算適合性判定の対象を見直し
- ・建築物の定期調査・検査制度の強化 等

「今後の建築基準制度のあり方について **（第三次答申）**」**に向けて審議開始**

※建築分科会及び建築基準制度部会を10月6日に開催、年度内にとりまとめ

## 第三次答申に向けた主な審議事項と議論の方向性①

### 第二次答申における継続検討課題

1. **新たな技術開発**の促進とそれを踏まえた**更なる性能規定化**に向けた**建築基準整備**のあり方
2. 小規模な建築物に係る**建築確認・検査**のあり方、遊戯施設等に係る法規制のあり方等も含めて、建築物の安全性等を確保するためのより実効性のある**建築規制**のあり方
3. 既存不適格建築物の改修・増改築促進策等の**既存建築ストックを有効に活用**する観点からの**建築規制**のあり方
4. **持続的かつ的確に建築行政を執行**するための**体制整備**のあり方
5. より良い**建築・まち・環境づくり**に向けた**建築基本法**のあり方

### 未来投資戦略2017—Society 5.0の実現に向けた改革—(平成29年6月9日閣議決定)

#### ○規制合理化

##### 第2 具体的施策

##### Society 5.0 に向けた戦略分野

##### 8. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

##### (2) 新たに講ずべき具体的施策

##### i) 既存住宅の流通促進・空き家対策等に向けて講ずべき施策

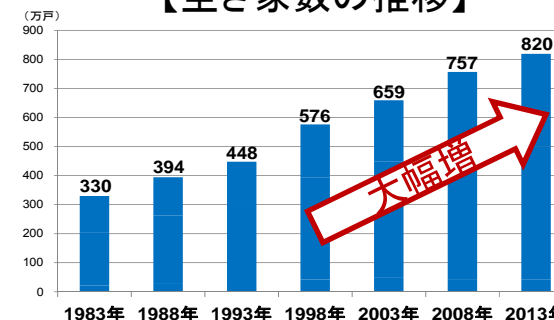
- ・ **古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用**といった新たなニーズに対応するべく、**既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化**を行う。

## 第三次答申に向けた主な審議事項と議論の方向性②

### ① 既存ストックの活用

- **空き家総数**は、この10年で1.2倍、20年で1.8倍に**増加**。既存ストックの利活用が極めて重要。
- 一方、既存建築物の活用に当たり、建築基準法への適合に大規模工事が必要となる場合が課題。
- 防火・避難規定等の合理化による既存建物活用に資する技術開発の実施(総合技術開発プロジェクト)。

#### 【空き家数の推移】



### ② 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、**木造に対する多様な消費者ニーズ**への対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要。

#### 【多様な木造建築物の例】



### ③ 適切な維持管理・更新による建築物の安全性確保

- **糸魚川市火災**や**埼玉県三芳町倉庫火災**などを踏まえ、適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保、密集市街地の解消が必要。

#### 【糸魚川市火災】



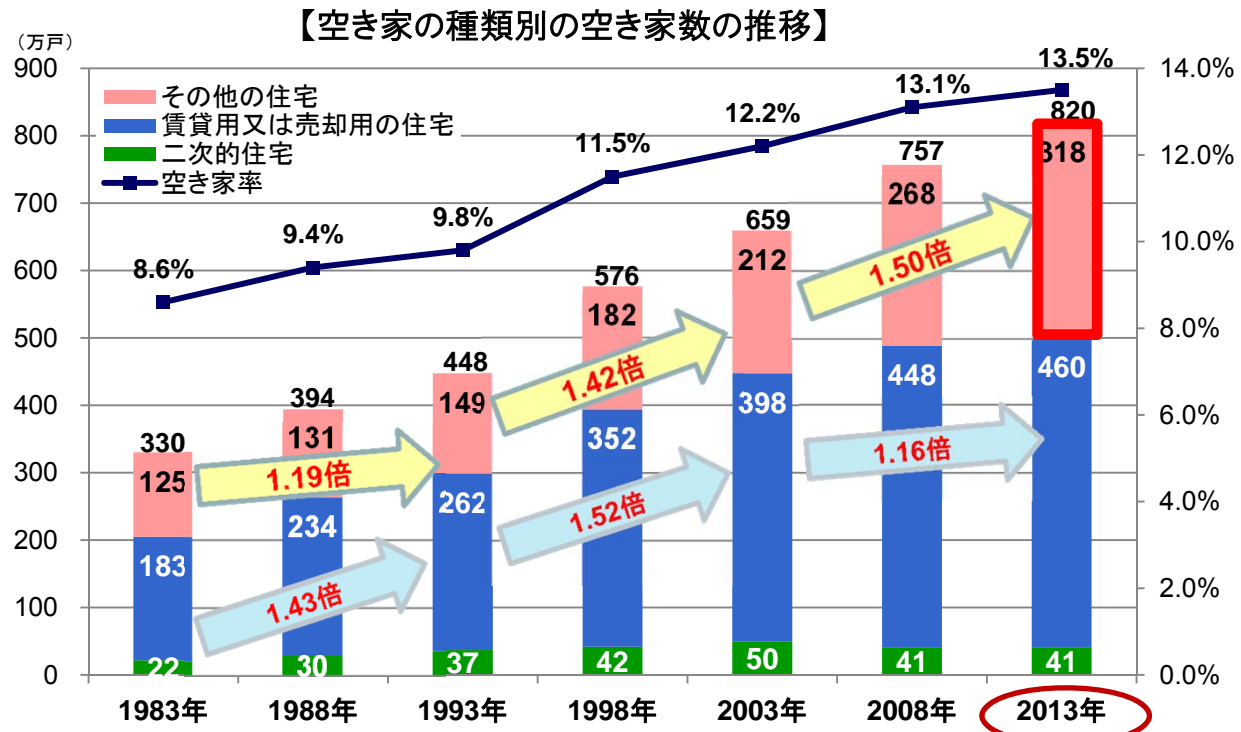
## 2. 既存ストックの活用に向けた建築行政のあり方について

**論点① 既存ストックの利活用を促進する  
単体規定等の合理化**



# 空き家の現状-推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「**賃貸用又は売却用の住宅**」(460万戸)等を除いた、「**その他の住宅**」(318万戸)がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「**一戸建(木造)**」(220万戸)が最も多い。



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

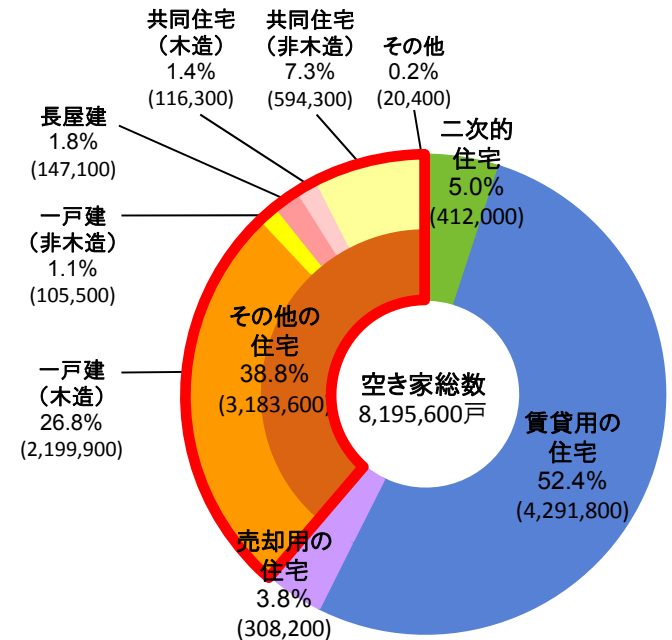
[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長年にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

### 【空き家の種類別内訳】



【出典】: 平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

# 空き家による周辺への悪影響

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

## 想定される問題の例

### ○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下  
火災発生のおそれ

### ○防犯性の低下

犯罪の誘発

### ○ごみの不法投棄

### ○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

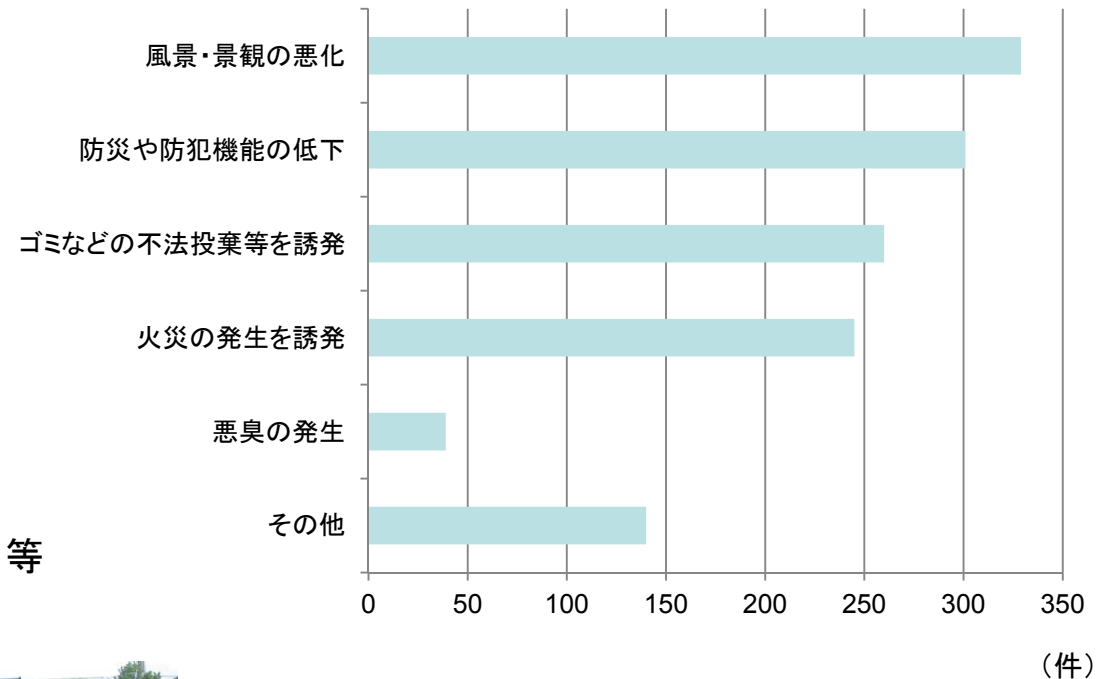
### ○風景、景観の悪化

### ○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



## 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響

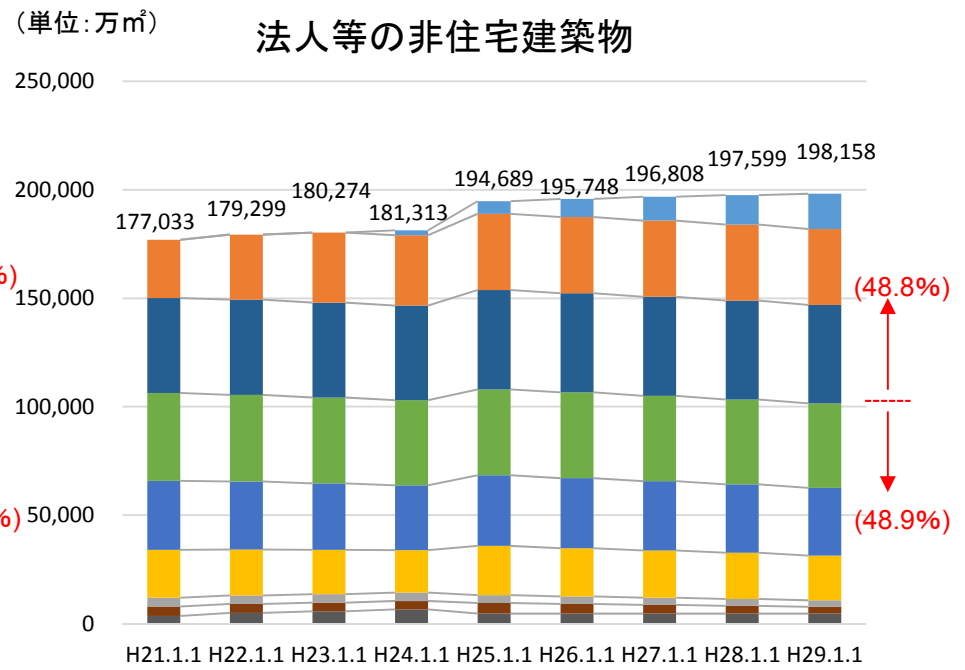
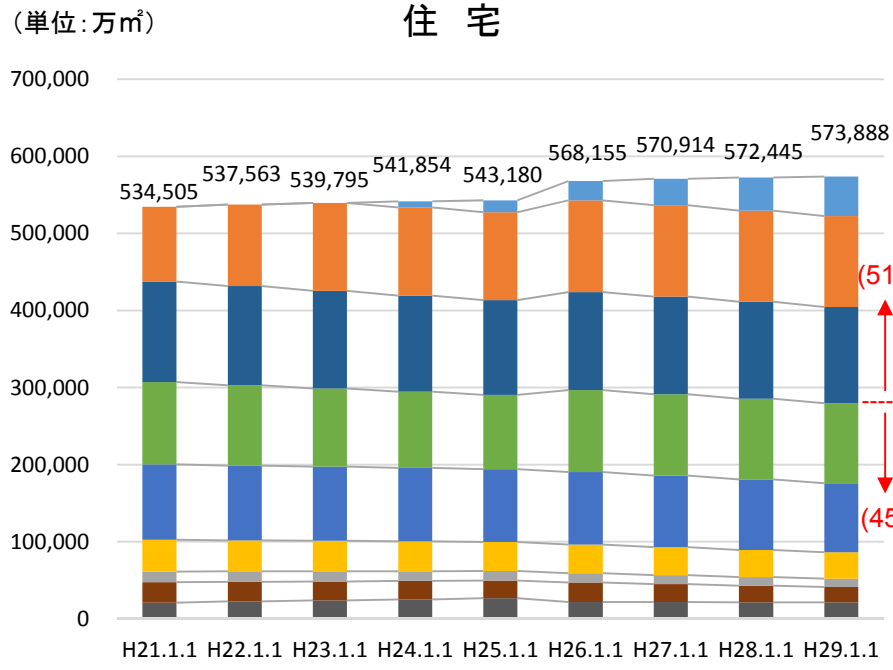


※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

# 建築物ストック統計

○ 平成29年1月1日現在、「住宅(民間・公共)」の床面積は約57億㎡強、「法人等の非住宅建築物」の床面積は約20億㎡弱となっており、どちらも微増傾向にある。  
 ○ ストックの約5割が建築後30年以上経過している。



<竣工年代>

- 平成23年以降
- 平成13年～22年
- 平成3年～12年
- 昭和56年～平成2年
- 昭和46年～55年
- 昭和36年～45年
- 昭和26年～35年
- 昭和25年以前
- 不詳

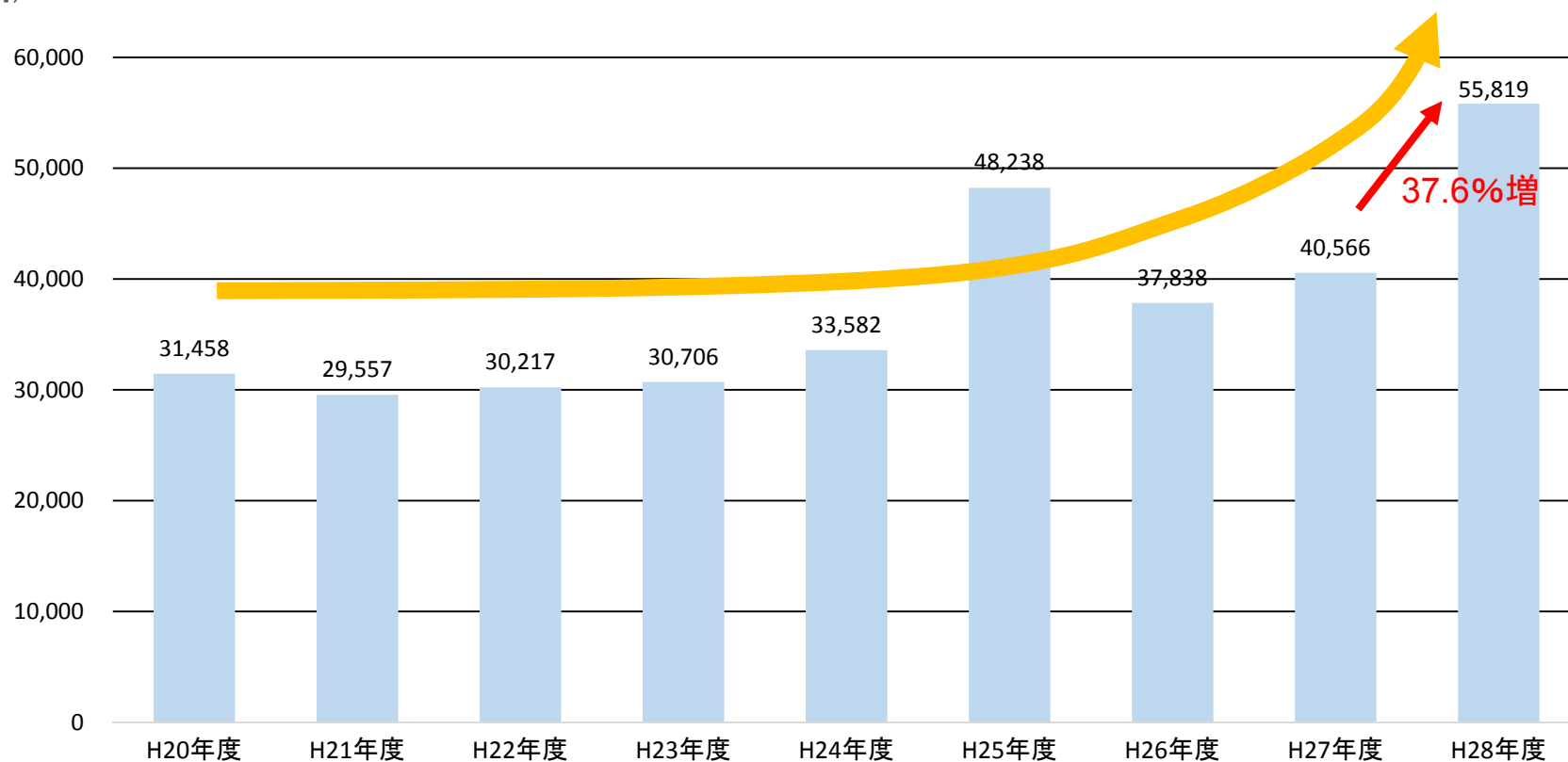
※竣工年代が不詳のものを除いているため、合計が100%にならない。

資料: 建築物ストック統計(平成29年8月公表)

## 既存建築物に係る工事の受注高の推移(住宅)

- 住宅のリフォーム・リニューアル工事の受注高は、平成24年度以降、継続して増加傾向(注)。  
注:平成25年度は消費税率引き上げに伴う需要増の影響で受注高が著しく高くなったと推定。
- 特に平成28年度は、前年度比37.6%の増加であった。

(億円)

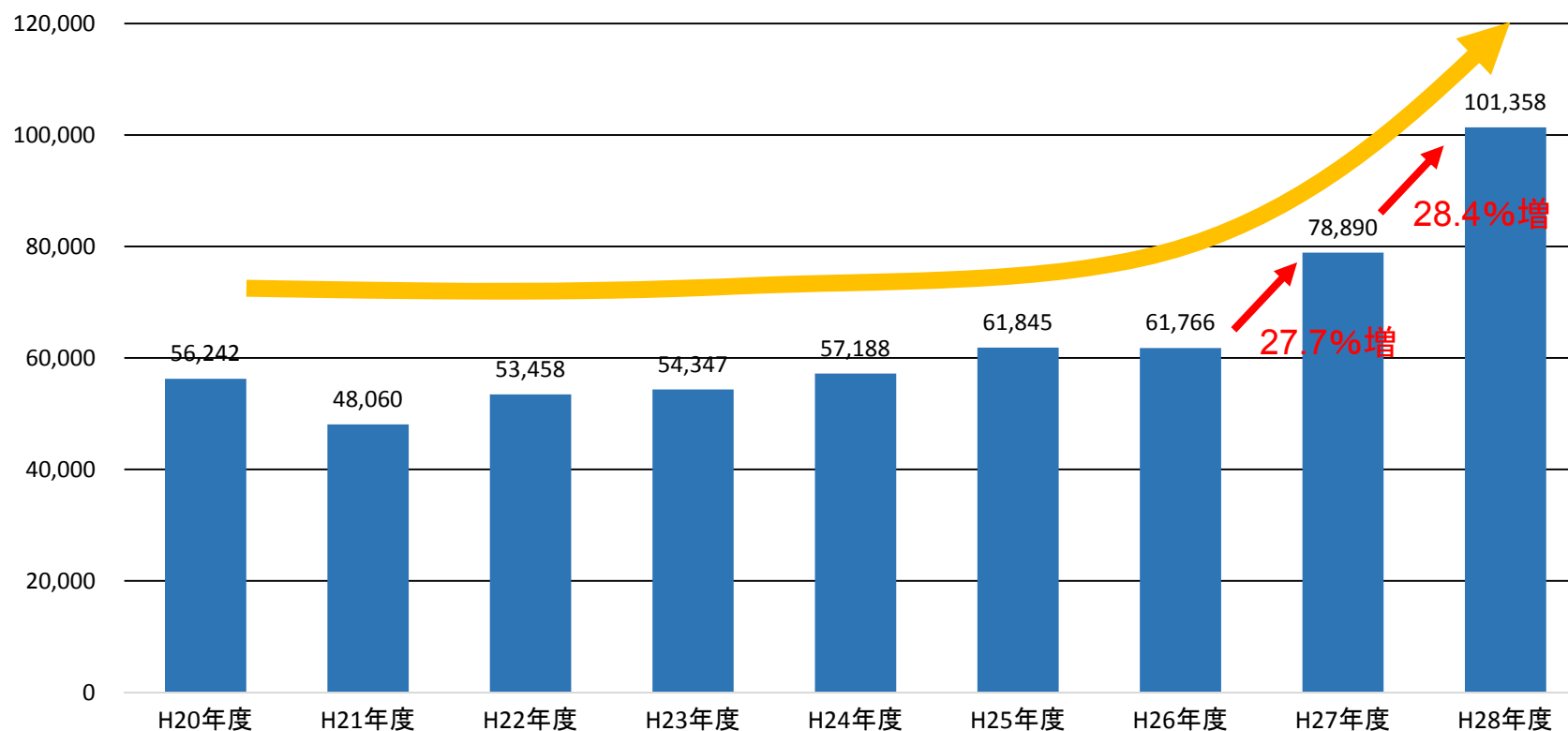


資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」

# 既存建築物に係る工事の受注高の推移(非住宅建築物)

- 非住宅建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高は、平成24年度以降、増加傾向。
- 特に平成27年度及び28年度は増加が著しく、二期連続で前年度比25%以上の増加であった。

(億円)



資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」

## 用途変更の実績①

- 国土交通省が全国の特定行政庁に実施したアンケート調査の結果、用途変更の建築確認の確認済証交付件数（平成27年度）のうち、件数の多い変更前の用途及び変更後の用途は以下の通りであった。
- 保育所、老人ホーム等の児童福祉施設等への用途変更が多い。

### ■ 変更前の用途（上位10用途）

	建築物又は建築物の部分の用途の区分	件数(件)	割合(%)
1	事務所	631	19.5%
2	一戸建ての住宅	414	12.8%
3	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(※2)	377	11.7%
4	共同住宅	188	5.8%
5	日用品の販売を主たる目的とする店舗	177	5.5%
6	飲食店	167	5.2%
7	倉庫業を営まない倉庫	109	3.4%
8	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	103	3.2%
9	寄宿舍	101	3.1%
10	工場(自動車修理工場を除く。)	99	3.1%

### ■ 変更後の用途（上位10用途）

	建築物又は建築物の部分の用途の区分	件数(件)	割合(%)
1	児童福祉施設等(※1)	649	20.1%
2	飲食店	401	12.4%
3	老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの	303	9.4%
4	保育所その他これに類するもの	276	8.5%
5	ホテル又は旅館	275	8.5%
6	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(※2)	206	6.4%
7	寄宿舍	191	5.9%
8	共同住宅	98	3.0%
9	公会堂又は集会場	84	2.6%
10	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これらに類するもの	83	2.6%

※1 建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等で、老人ホーム、福祉ホーム、保育所及び助産所以外のもの

※2 日用品の販売を主たる目的とする店舗及び専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。

## 用途変更の実績②

○ 国土交通省が全国の特定行政庁に実施したアンケート調査の結果、用途変更の建築確認の確認済証交付件数（平成27年度）のうち、件数の多い用途変更パターンは以下の通りであった。

### ■件数の多い用途変更の組み合わせ(上位20パターン)

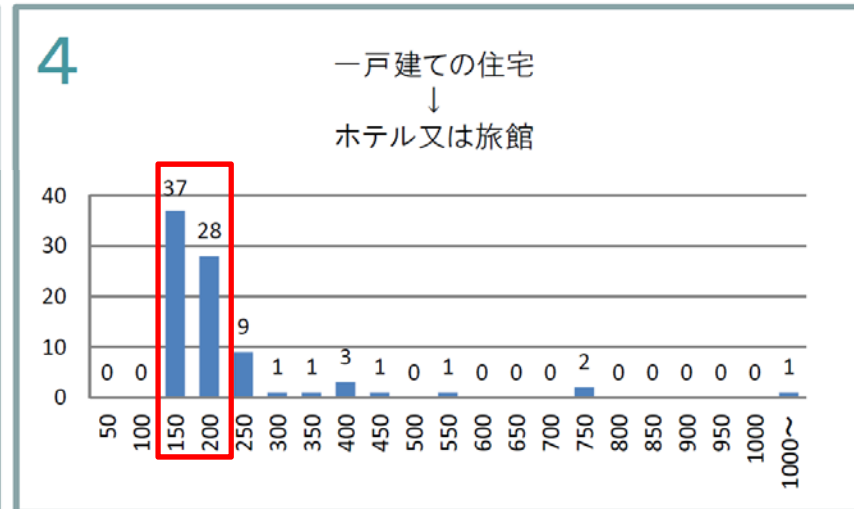
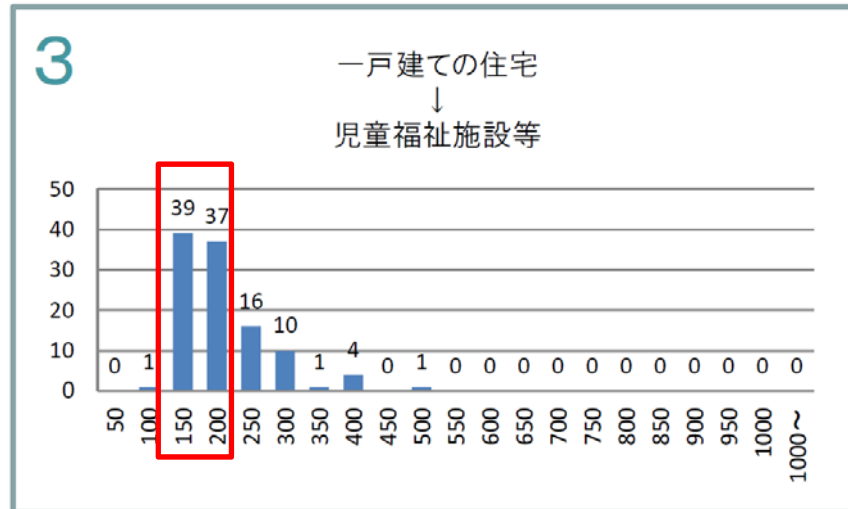
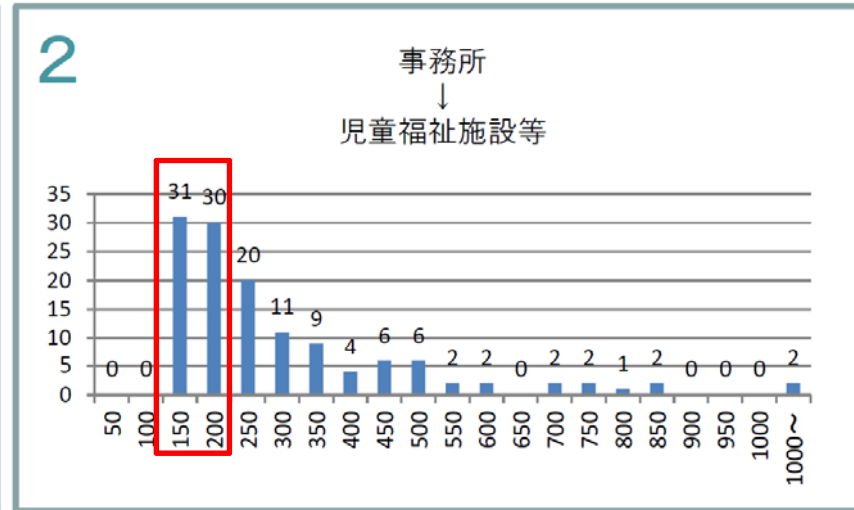
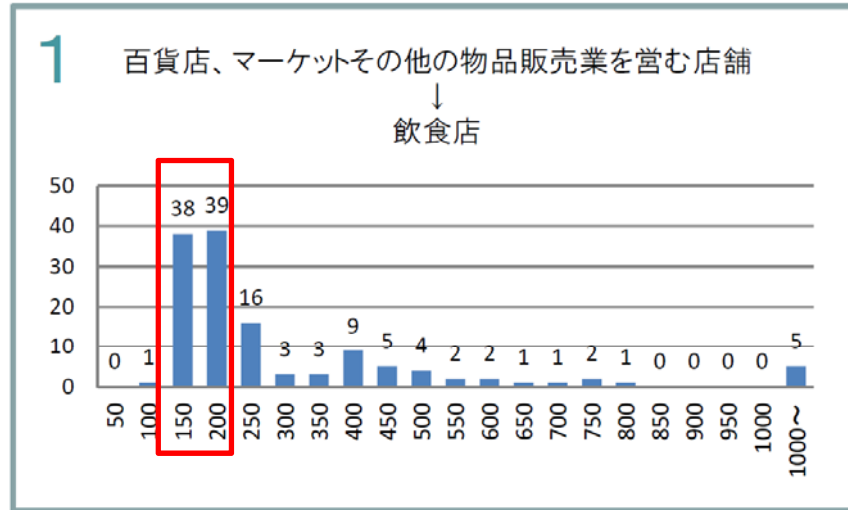
	変更前の用途	変更後の用途	件数(件)	割合(%)
1	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	飲食店	133	4.1%
2	事務所	児童福祉施設等(※1)	130	4.0%
3	一戸建ての住宅	児童福祉施設等(※1)	109	3.4%
4	一戸建ての住宅	ホテル又は旅館	84	2.6%
5	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	児童福祉施設等(※1)	83	2.6%
6	事務所	保育所その他これに類するもの	73	2.3%
7	事務所	飲食店	66	2.0%
8	一戸建ての住宅	寄宿舍	65	2.0%
9	一戸建ての住宅	老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの	65	2.0%
10	日用品の販売を主たる目的とする店舗	飲食店	62	1.9%
11	幼稚園	幼保連携型認定こども園	49	1.5%
12	事務所	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	48	1.5%
13	事務所	老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの	46	1.4%
14	飲食店	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	45	1.4%
15	共同住宅	ホテル又は旅館	43	1.3%
16	事務所	ホテル又は旅館	43	1.3%
17	日用品の販売を主たる目的とする店舗	児童福祉施設等(※1)	41	1.3%
18	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	保育所その他これに類するもの	33	1.0%
19	共同住宅	児童福祉施設等(※1)	32	1.0%
20	寄宿舍	老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの	32	1.0%

※1 建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等で、老人ホーム、福祉ホーム、保育所及び助産所以外のもの 出典:国土交通省資料 14

# 用途変更の実績③

- 件数の多い用途変更の 패턴の上位4つの用途変更部分の面積の分布と件数は以下の通りである。
- いずれの4パターンとも100㎡～200㎡未満の用途変更の件数の割合が多いことが分かる(100㎡以下は建築確認申請は求められない)。

■件数の多い用途変更の patternそれぞれにおける用途変更部分の面積の分布(縦軸が件数、横軸が面積)



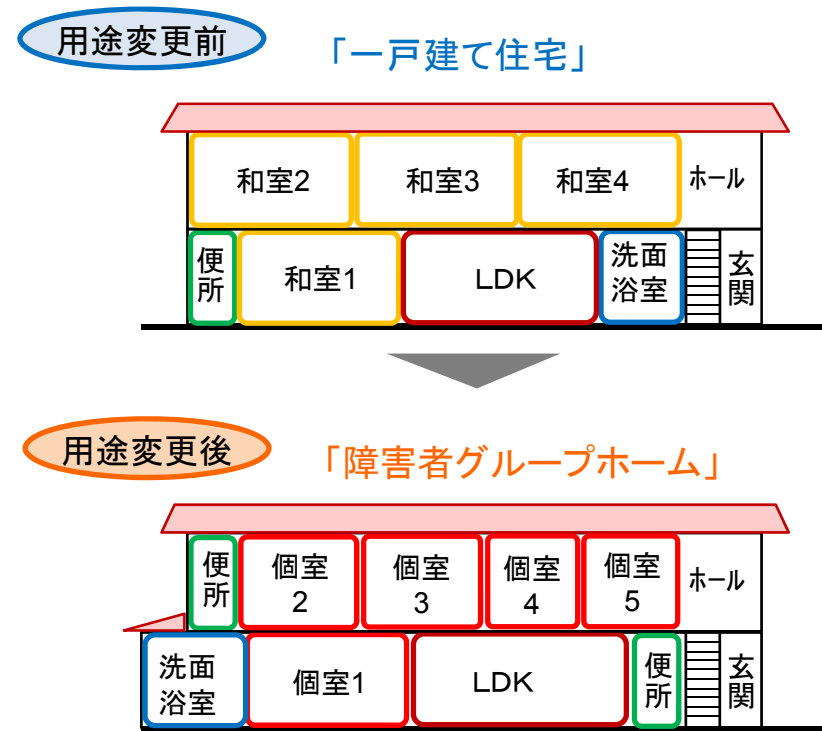


# 小規模既存ストック活用の事例

- 延べ面積150㎡程度の一戸建て住宅(空き家)を用途変更し、障害者グループホームとして活用。
- その際、以下のような改修を行うことが想定される。
  - ・障害者グループホームとして使用するためのトイレの増設、浴室の拡張、間取りの変更等の改修工事
  - ・用途変更に伴い適合が必要となる非常用の照明装置や警報器の設置等の改修工事

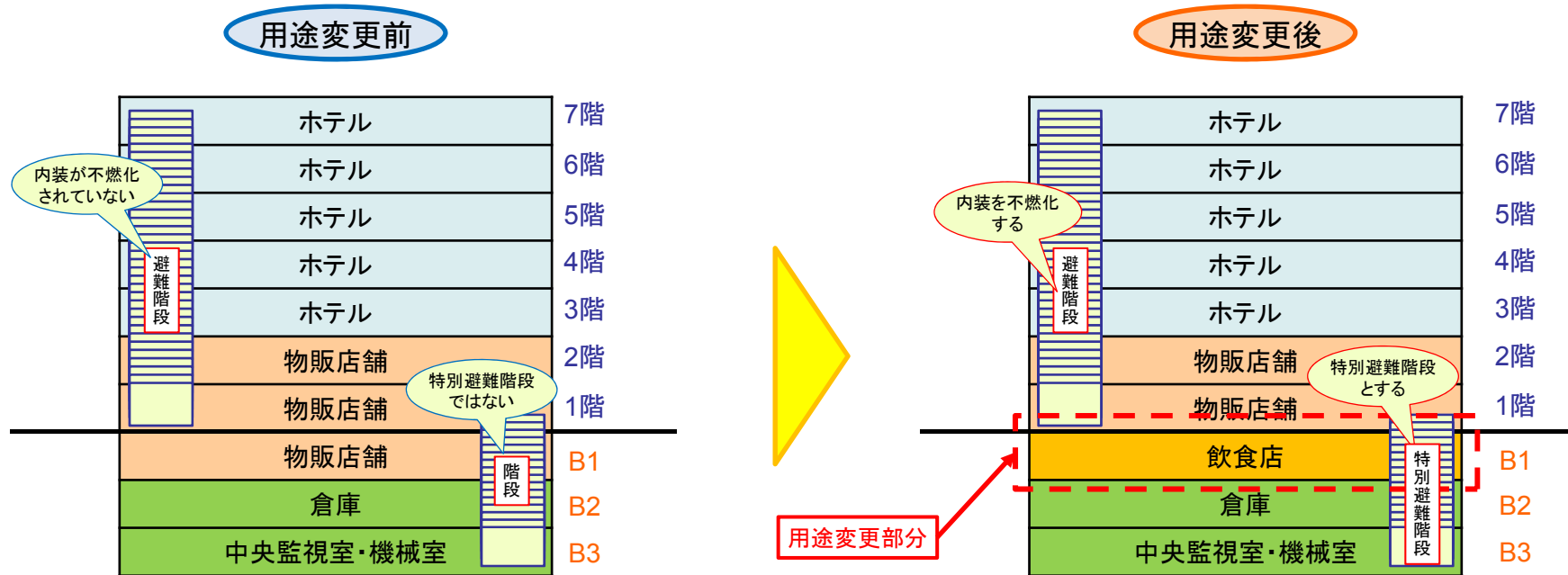
階数	地上2階
延べ面積	約150㎡
従前用途	一戸建て住宅(空き家)

改修後用途	障害者グループホーム
-------	------------



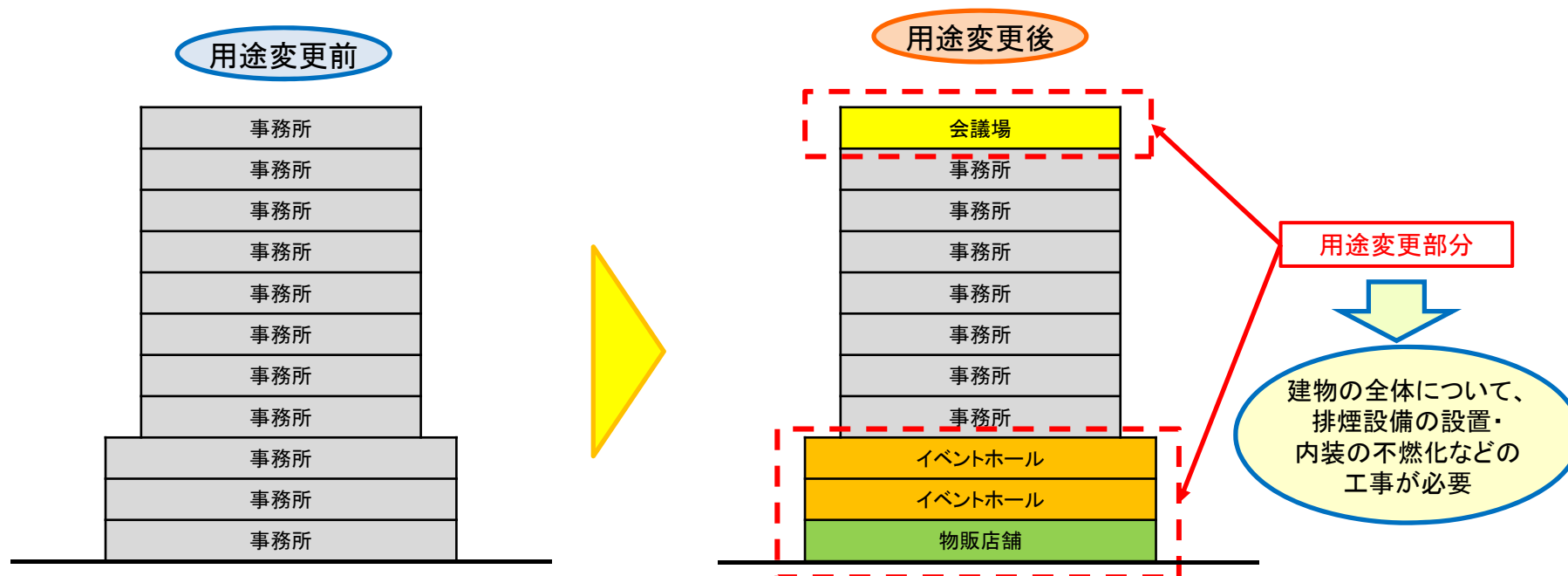
## 用途変更に伴う遡及適用によって大規模な改修が必要となる事例①

- 避難階段・特別避難階段については、以下の改正により、それ以前に建築された建築物は既存不適格状態となっている。
  - ①昭和39年の政令改正により、避難階段の内装を不燃材料とする規制強化がなされた(令第123条)
  - ②昭和44年の政令改正により、特別避難階段を設置すべき対象として「地下3階以下の階」が追加された(令第122条)
- 上記の①・②に関して既存不適格となっている建築物の場合、物販店舗を飲食店とするテナントの変更(用途変更)に際し、既存不適格状態が解除されることから、以下のような大規模な改修工事を行う必要がある。
  - ・地上階の避難階段の内装を不燃化するための工事
  - ・地下3階に通じる階段に、排煙設備を有する付室を新たに設置する工事



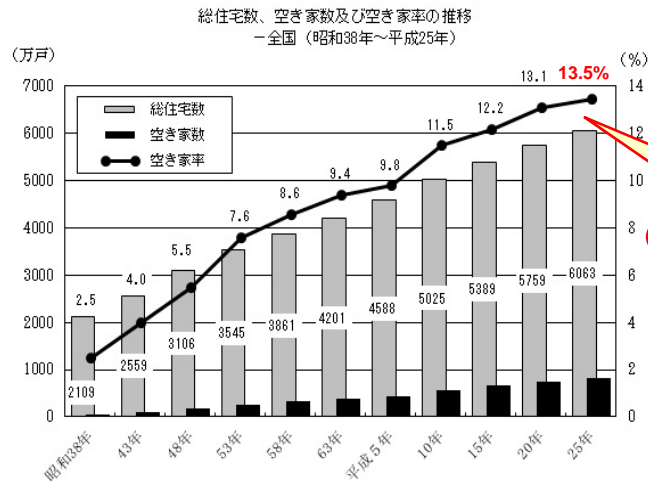
## 用途変更に伴う遡及適用によって大規模な改修が必要となる事例②

- 避難関係規定については、昭和45年の政令改正により、排煙設備や内装制限の基準が整備されたため、それ以前に建築された建築物は既存不適格状態となっている。
- また、これらの基準は、規制対象となる特殊建築物部分が部分的に存在する場合であっても、建築物の全体について基準への適合が求められる。
- これらの基準について既存不適格となっている事務所の場合、その一部を会議場・イベントホール・物販店舗とする用途変更の際、既存不適格状態が解除されることから、以下のような大規模な改修工事を行う必要がある。
  - ・ 各階の居室や廊下に、排煙設備を設置するための工事
  - ・ 各階の居室や廊下の内装仕上げを、準不燃材料(石膏ボードや不燃性のある壁紙など)とするための工事



# 小規模建築物の用途変更が困難な事例

- 特殊建築物については、避難安全性を確保する観点から、階数3以上などの規模要件に該当すると一律に耐火構造とすることが要求される。
- 空き家となっている3階建ての戸建住宅(非特殊建築物)を転用し、小規模な飲食店や福祉施設などのストック活用を図ろうとすると、柱・はりなどの主要構造部に対して耐火構造が新たに要求されることになるため、現実的には建て替えざるを得ない。



	空き家率	3階建以上の空家(推計)
住宅総数	10.5%	119,197
木造(防火木造を除く)	16.2%	26,689
防火木造	6.3%	32,748
鉄骨造	4.9%	10,361
鉄筋・鉄骨コンクリート造	7.5%	17,499
その他	19.2%	769

空家の数は年々増加傾向にある

耐火構造ではない戸建住宅

用途転用の際、柱・はり等を耐火構造としなければならない

住宅から飲食店への転用(イメージ)



利用者が少ない小規模な建物についても、主要構造部に耐火性能を要求

出典)平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

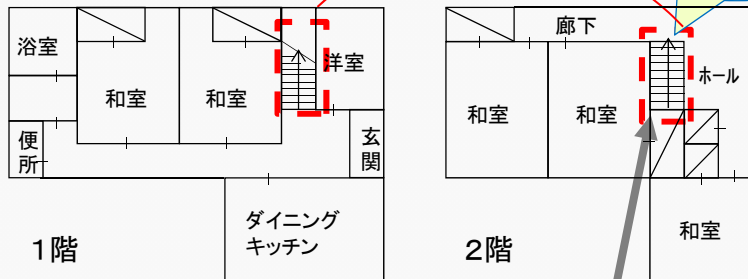
# 用途変更において階段・採光規定への対応が必要となる事例

- 階段及び踊場の幅、階段のけあげ・踏面の寸法は用途等により異なるため、変更後の用途によっては階段を付け替えるなど大規模な改修を行う必要がある。
- 住宅、学校、診療所、児童福祉施設等の居室等には一定以上の採光上有効な開口部が必要であり、採光上有効な開口部の面積が不足する場合は、非構造壁の外壁を改修して開口部を拡げるなどの対応を行う必要がある。

## 階段の規定への対応が必要な用途変更の事例

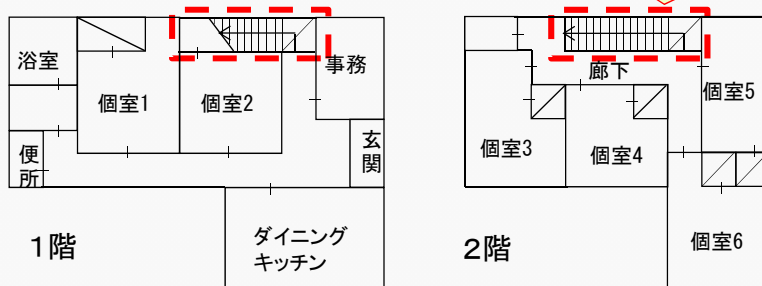
### 用途変更前

#### 「一戸建て住宅」



### 用途変更後

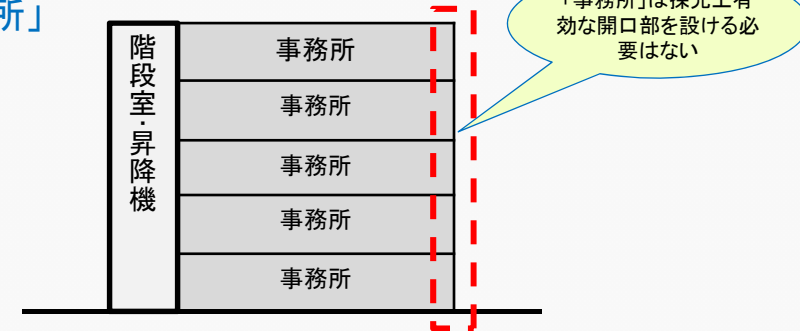
#### 「グループホーム」



## 採光規定への対応が必要な用途変更の事例

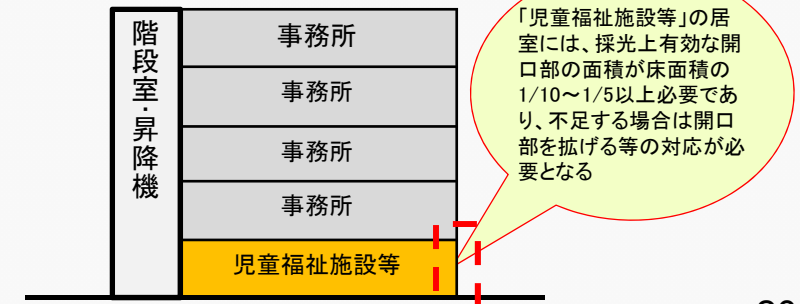
### 用途変更前

#### 「事務所」



### 用途変更後

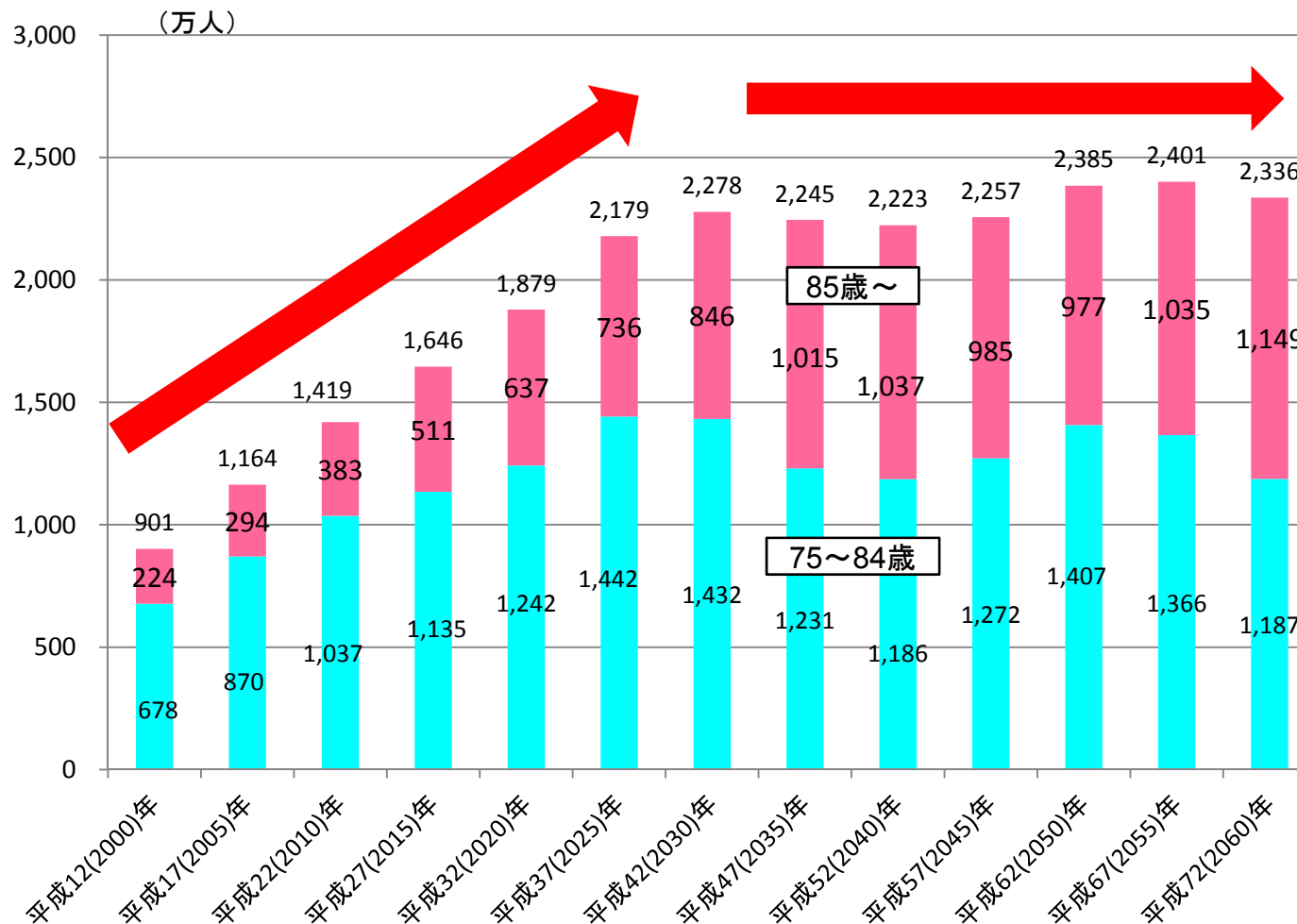
#### 「児童福祉施設等」



## 論点② 既存ストックの利活用を促進する 集団規定等の合理化(1)

# 要介護率が高くなる75歳以上の人口の推移と見通し

- 75歳以上人口は、2000年(介護保険創設)以降2030年頃までは、急速な増加が見込まれる。
- 2030年頃から、75歳以上の全体人口は安定してくるが、そのうち、85歳以上人口の増加が続くと見込まれる。



(資料) 将来推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成24年1月推計) 出生中位(死亡中位)推計  
実績は、総務省統計局「国勢調査」(国籍・年齢不詳人口を按分補正した人口)

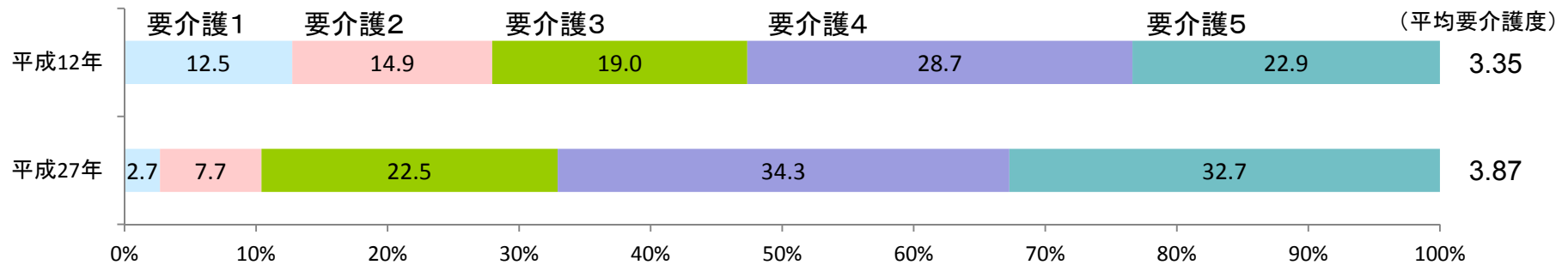
出典: 厚生労働省資料

# 特別養護老人ホームの入居者の状況

- 平成27年4月より、原則、特養への新規入所者を要介護3以上の高齢者に限定し、在宅での生活が困難な中重度の要介護者を支える施設としての機能に重点化。【既入所者は継続して入所可能】
- 他方で、要介護1・2の方についても、やむを得ない事情により、居宅での生活が困難であると認められる場合には、市町村の適切な関与の下、特例的に、入所することが可能。

## 要介護度別の特養入所者の割合

≪ 施設数：9,726施設 サービス受給者数：57.7万人(平成29年4月審査分) ≫



## 特養の入所申込者(要介護3~5)の状況:29.5万人(うち在宅の方:12.3万人)

注1 平成28年4月1日時点における特別養護老人ホームへの入所申込者について、重複申込等(複数の施設への申し込み、申し込み後の死亡等)を排除して集計するよう各都道府県に依頼したもの。ただし、一部の都道府県では、調査の時点や手法(対象が在宅のみ等)が異なっている。

注2 要介護1又は2で居宅での生活が困難なことについてやむを得ない事由があると認められる者については、新制度下での特例入所の対象となった。しかし、地方自治体によっては、調査時点では、特例入所対象者の数を把握できていない場合があることから、本調査では要介護1又は2は、必ずしも正確な数字となっていない。なお、この点に留意しつつ、こうした者の数を集計すると7.1万人となっている。

※各都道府県で把握している特別養護老人ホームの入所申込者の状況を集計したもの。(平成29年3月集計)

出典:厚生労働省資料



# 共同住宅を老人ホームに転用した事例(コーシャハイム千歳烏山)

- 旧烏山住宅(東京都住宅供給公社所有)の建替えに際して、1棟を**共同住宅から児童福祉施設等(老人ホーム)に用途変更して、改修・増築**し、サービス付き高齢者向け住宅を整備。
- 階段室型の住棟に、共用廊下等を増築。1棟内に、一般向けの賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を整備。

## <従前>

- ・名称: 烏山団地(東京都世田谷区)
- ・建設時期: 昭和32年
- ・用途: 共同住宅(8号棟・32戸)

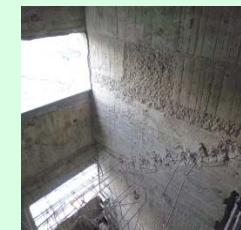
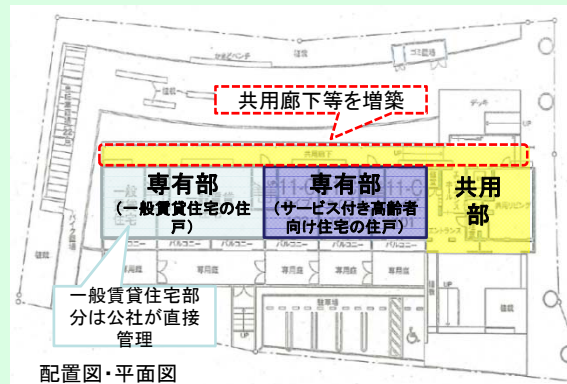
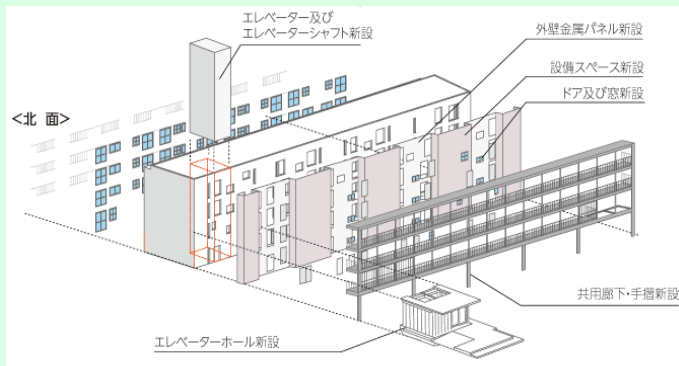


旧8号棟を用途変更し、改修・増築



## <従後>

- ・名称: コーシャハイム千歳烏山
- ・改修竣工年: 平成26年
- ・用途: 児童福祉施設等(11号棟)  
(一般向け賃貸住宅: 8戸  
サービス付き高齢者向け住宅: 15戸 計: 23戸)



階段室の撤去



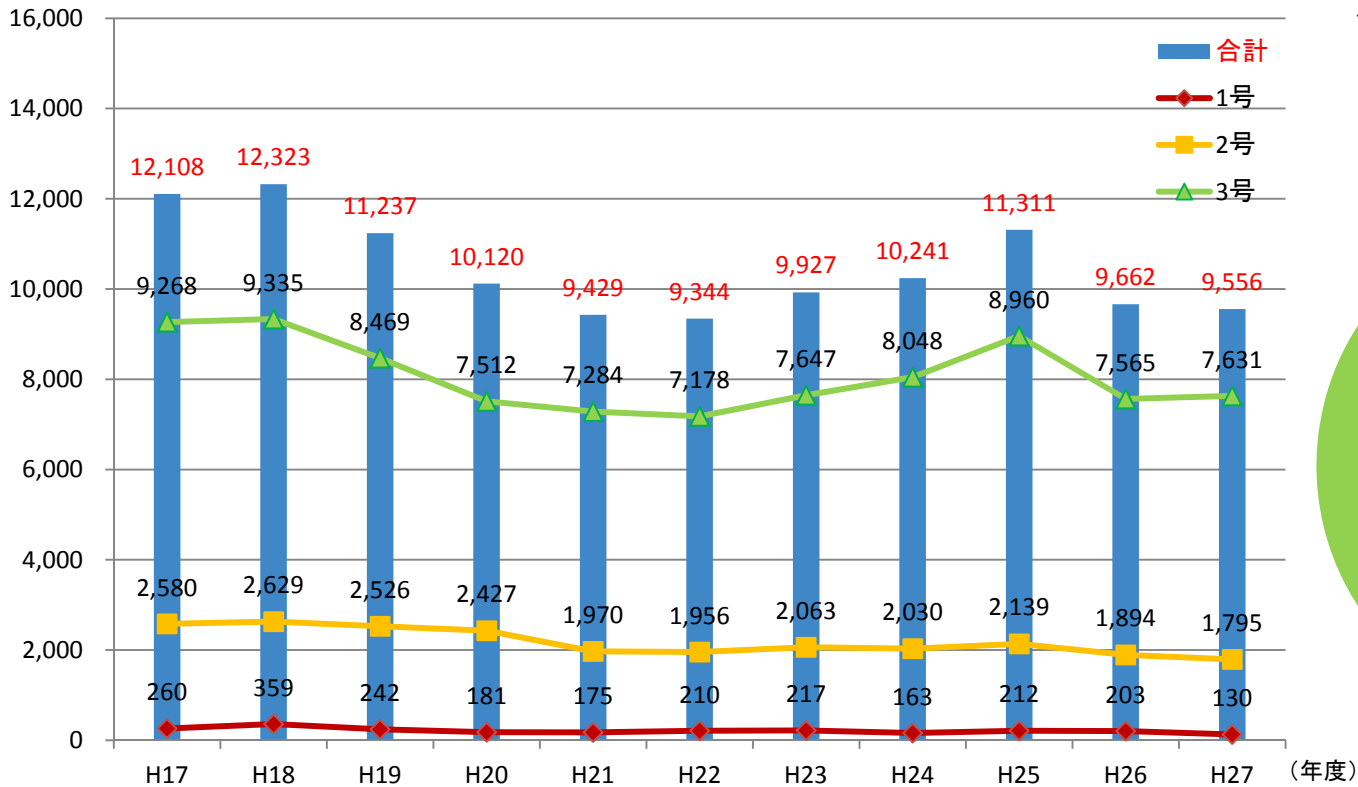
内壁等の補強

## 論点② 既存ストックの利活用を促進する 集団規定等の合理化(2)

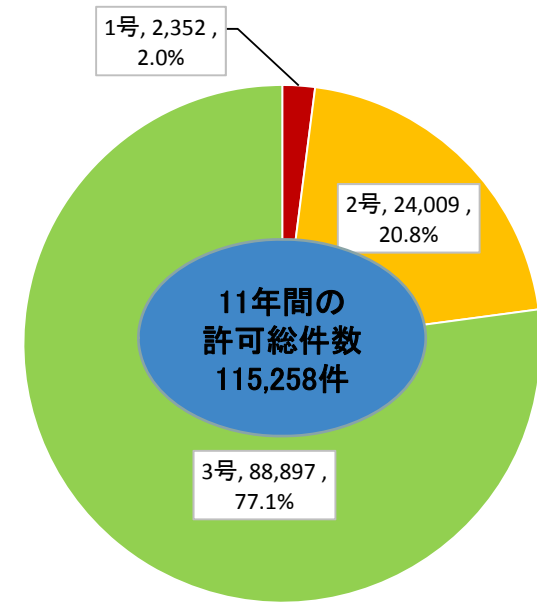
# 法第43条(敷地等と道路との関係) ただし書許可件数の推移

- **建築物の敷地は、原則として道路に2m以上接しなければならない(法第43条)。**
- **法第43条のただし書により、国土交通省令の基準に適合する建築物で、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て**建築審査会の同意を得て許可した場合は、特例で建築が可能。****
- **年間1万件程度の許可**がなされており、省令の2号基準が2割、3号基準が8割弱。

許可件数 [件] 【法第43条ただし書許可件数の推移】



法第43条ただし書許可基準別割合



出典: 国土交通省調査

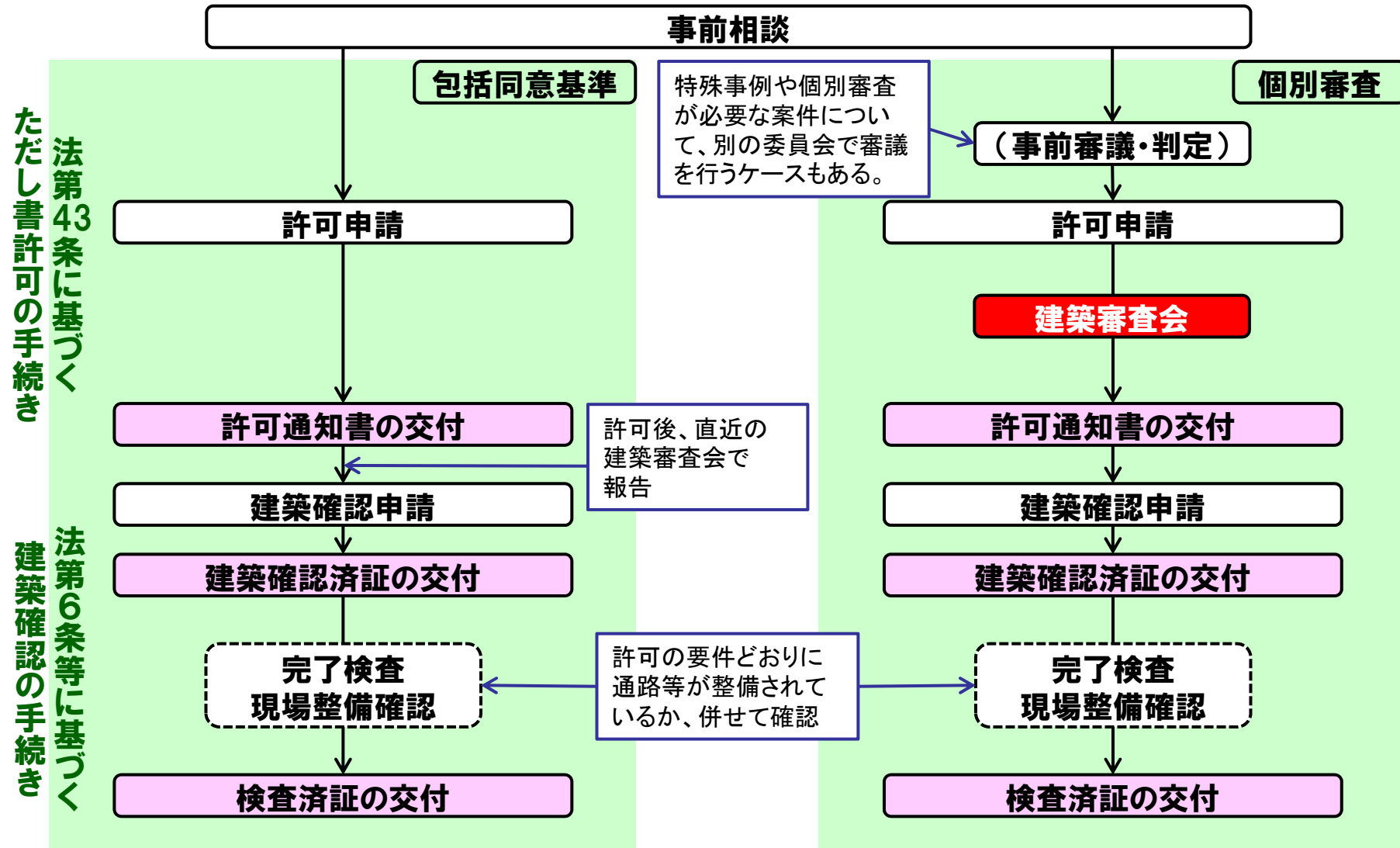
**国土交通省令(建築基準法施行規則第10条の2の2)**

法第43条第1項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
- 二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る。)に2m以上接すること。
- 三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。

# 法第43条ただし書許可に係る手続きの流れ

○ 特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおり。

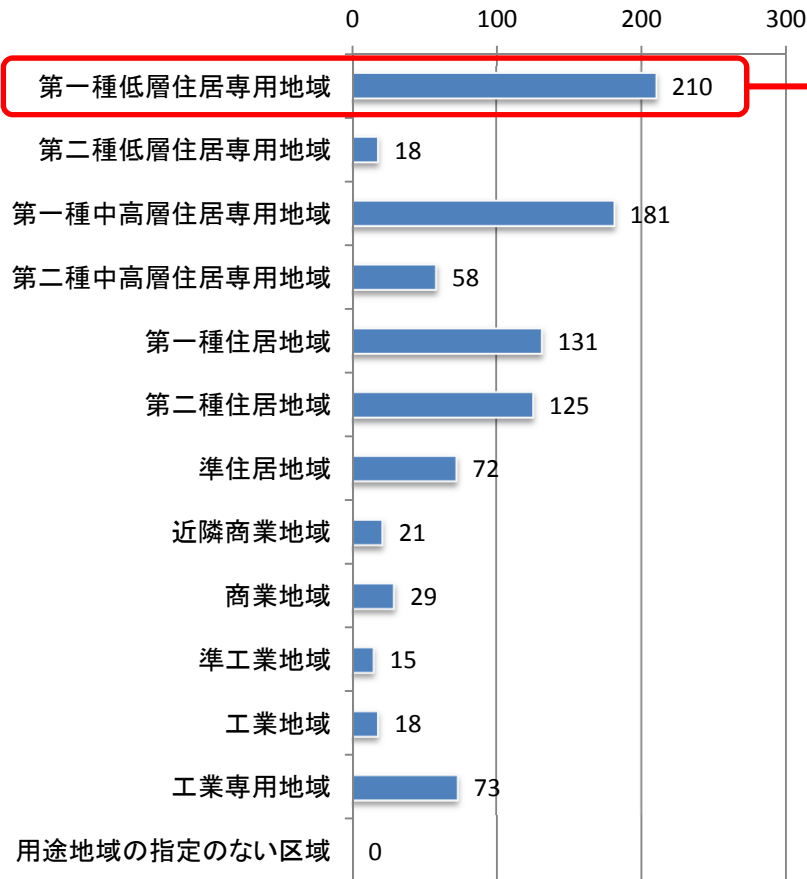


# 法第48条(用途地域等)ただし書許可の実績(25年度~27年度)

- 都市計画で定められる用途地域に応じて、原則として建築できる建物用途が決められている(法第48条)。
- 法第48条各項のただし書により、特定行政庁が必要と認め、利害関係者の意見聴取を行い、建築審査会の同意を得て許可した場合は、特例で建築が可能。
- 一低専をはじめ住居系用途地域での許可件数が多く、一低専の中では、店舗・飲食店等が多い。

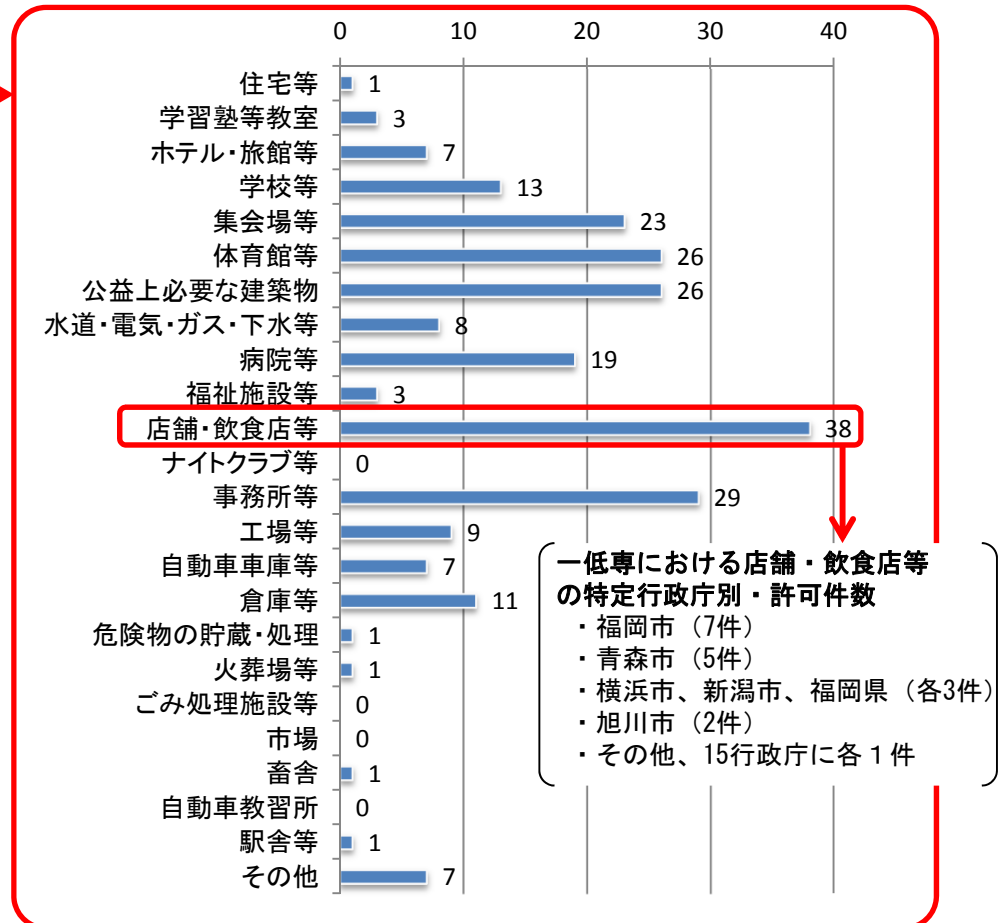
## ■用途地域別の法第48条ただし書許可件数

(平成25~27年度・全国)



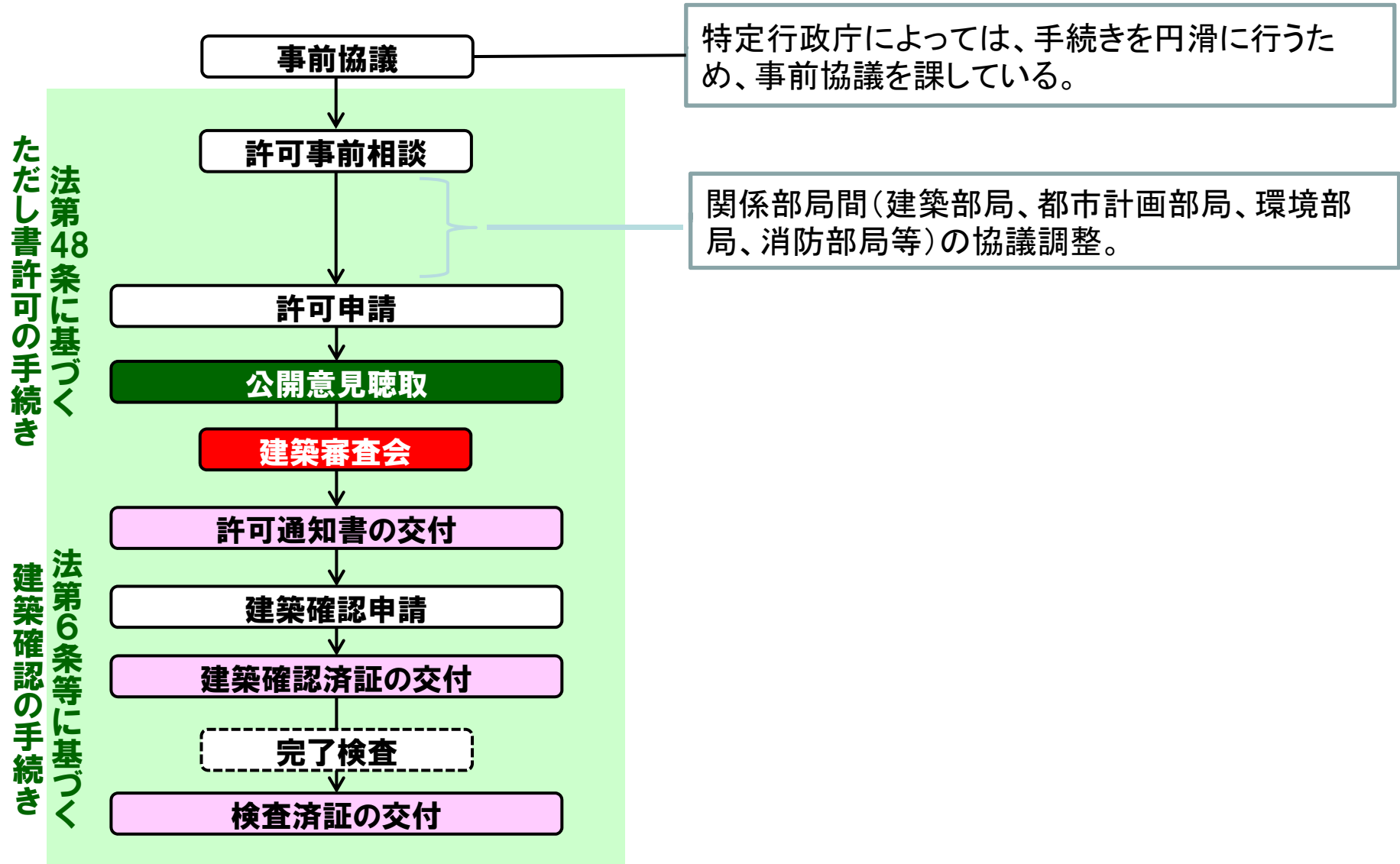
## ■第一種低層住居専用地域における建物用途別の法第48条ただし書許可件数

(平成25~27年度・全国) ※複合用途は各用途で計上



# 法第48条ただし書許可に係る手続きの流れ

○ 特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおり。



## 法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数

- ホームページ上で公表されている各許可手続きにかかる日数をみると、申請書受付から許可書交付までに、法第43条ただし書許可は40日前後、法第48条ただし書許可は70日前後要するとしている特定行政庁が多い。
- 申請書受付前に、事前審査や事前相談・事前協議を1ヶ月程度設けている特定行政庁が多い。

### ■法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数の例

特定行政庁名	法第43条ただし書許可手続きにかかる日数の例		法第48条ただし書許可手続きにかかる日数の例	
	事前審査、事前相談・協議	申請書受付～許可書交付	事前審査、事前相談・協議	申請書受付～許可書交付
千葉県	—	60日 ※標準処理期間:60日	—	90日 ※標準処理期間:90日
町田市	— ※事前審査前に事前相談あり ※許可申請締切りの1週間前(場合により1ヶ月前)までに事前審査を実施	約40～70日 ※許可申請から建築審査会の開催まで約1ヶ月(場合により2ヶ月前) ※建築審査会后、約10日で許可通知	— ※事前審査前に事前相談あり ※許可申請締切りの1週間前(場合により1ヶ月前)までに事前審査を実施	約40～70日 ※許可申請から建築審査会の開催まで約1ヶ月(場合により2ヶ月前) ※建築審査会后、約10日で許可通知
横浜市	— ※許可申請書の提出前に、事前相談、許認可準備会議等の手続きを実施	概ね2週間 ※問題がなければ、申請受付後概ね2週間で許可	— ※許可申請書の提出前に、事前相談、許認可準備会議、建築幹事会等の手続きを実施	— ※公聴会開催の2か月前までに許可申請書の提出
名古屋市	— ※建築審査会開催日の約5週間前までに事前協議を実施	約40日 ※建築審査会開催日の約4週間前までに許可申請 ※建築審査会開催日から10日後に許可書交付	— ※事前協議の前に事前相談実施 ※事前協議:約30日間	約70日 ※標準処理期間:約70日 ※建築審査会開催日の約2ヶ月前までに許可申請書提出 ※建築審査会后、約2週間で許可通知書発行
豊田市	約30日 ※事前協議前に事前相談あり ※事前協議審査期間:30日間	約44日 ※建築審査会の1ヶ月前に許可申請受付 ※建築審査会で同意された案件は、2週間後には許可予定	約60日 ※事前協議書類提出前に事前相談が30日程度必要 ※事前協議審査期間:30日間	約74日 ※建築審査会の2ヶ月前に許可申請受付 ※建築審査会で同意された案件は、2週間後には許可予定

※ホームページ上に、法第43条及び法第48条のただし書許可手続きにかかる日数の例を公表している特定行政庁。

## 論点③ 一時的な建築・利用ニーズへの対応



# 仮設建築物に関する制限の緩和(法第85条)の概要

	恒久的な建築物として建築する場合	非常災害があった場合に、発生区域等において行われる ・応急の修繕 ・災害救助のための建築物の <b>建築</b> ・被災者が自ら使用するための建築物(延べ面積30㎡以内)の <b>建築</b> に1ヶ月以内に着手する場合	災害があった場合において公益上必要な用途に供する応急仮設建築物(応急仮設住宅含む)として <b>建築</b> する場合	仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物を <b>建築</b> する場合
根拠規定	建築基準法	建築基準法第85条第1項	建築基準法第85条第2項	建築基準法第85条第5項
必要な手続	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒必要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒不要
適合が求められる建築基準	○単体規定 ・構造耐力、建築材料、防火・避難、採光、換気、建築設備 等  ○集団規定 ・接道、用途、形態 等	○単体規定 ⇒適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外 ※防火地域内の建築は不可	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※建築材料、防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部は適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部は適用除外  ○集団規定 ⇒適用除外
存続期間	(特段の定めなし)	○3ヶ月を超えて存続しようとする場合、特定行政庁の許可が必要。 ○許可後2年間、存続が可能。(当初と併せて最長で2年3ヶ月) (※特定非常災害法の特例により、応急仮設住宅は、1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。また、東日本大震災復興特別区域法を適用することにより、応急仮設建築物についても、1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。)		○特定行政庁が1年以内の期間※を定めて、建築を許可。 ※建築物の工事を施工するため、その工事期間中、当該建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間

## 応急仮設住宅の供給確保の必要性

- 首都直下地震や南海トラフ地震では、可能な限り賃貸住宅の空き家を活用し、借上型の応急仮設住宅を最大限用意したとしても、首都直下地震では約8万戸、南海トラフ地震では約84万戸の建設型の応急仮設住宅が必要となる見込み。
- 供給能力や用地確保等の課題があり、必要とされる建設型の応急仮設住宅を発災後に迅速に供給することが困難になる可能性がある。

地震名	住家被害 (全壊及び 焼失)	避難者数 (最大)	必要と 見込まれる 応急仮設住宅	
			建設型	借上型
首都直下地震	約61万棟	約720万人	約94万戸	約87万戸
南海トラフ地震	約95～240万棟	約210～430万人	約205万戸	約121万戸
(参考) 東日本大震災	約12万棟	約47万人	12万戸	6.8万戸

※内閣府HP大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会(第1回)  
資料1 (<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hisaishasumai/dai1kai/index.html>)より

# 仮設で設置される建築物・工作物の事例(2016年リオデジャネイロオリンピック)

- 2016年リオデジャネイロオリンピックでは、運営スタッフの作業室のような小規模なものに加え、選手の練習場や観客席、放送用機器を設置するための支柱といった大規模なものまで様々な仮設の建築物・工作物が設置された。
- 2020年東京オリンピック・パラリンピックにおいても、同様のものが、テストイベントやプレ大会時から本大会まで継続して設置され、1年を超えて存続する可能性がある。

## テント

練習会場や選手村の  
ダイニングなど



外観



内観 (ダイニング)



俯瞰

## 観覧席



観覧席側



観覧席裏側

## 放送用カメラ支柱



途中の足場から撮影



頂部にカメラを設置

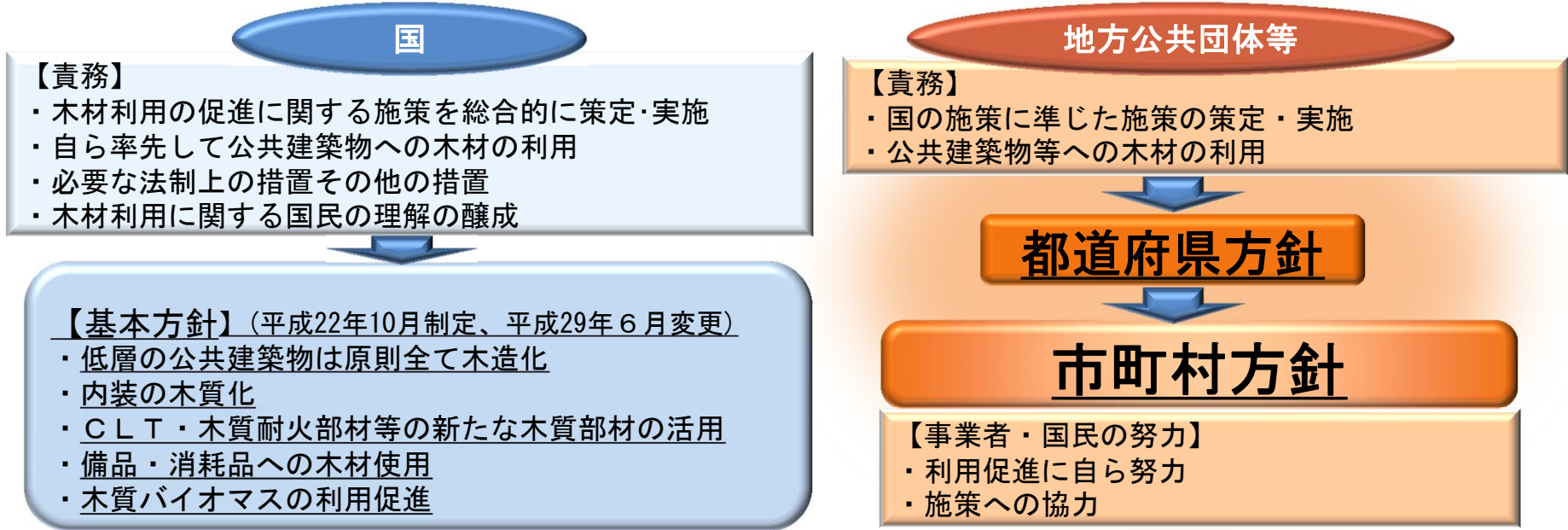
### 3. 木造建築を巡る多様なニーズに対応する 建築行政のあり方について

## 論点④ 木造建築物の建築・活用を促進するための措置

# 公共建築物等木材利用促進法(平成22年5月公布、10月施行)

〈制定経緯〉第174通常国会(H22年1~6月) ○5月13日 衆議院全会一致で可決 ○5月19日 参議院全会一致で可決

〈目的〉 この法律は、木材の利用を促進することが地球温暖化の防止、循環型社会の形成、森林の有する国土の保全、水源のかん養その他の多面的機能の発揮及び山村その他の地域の経済の活性化に貢献すること等にかんがみ、公共建築物等における木材の利用を促進するため、農林水産大臣及び国土交通大臣が策定する基本方針等について定めるとともに、公共建築物の整備の用に供する木材の適切な供給の確保に関する措置を講ずること等により、木材の適切な供給及び利用の確保を通じた林業の持続的かつ健全な発展を図り、もって森林の適正な整備及び木材の自給率の向上に寄与することを目的とする。



**具体的・効果的に木材利用の拡大を促進**

- ・ 公共建築物における木材利用拡大(直接的効果)
- ・ 一般建築物における木材利用の促進(波及効果)

**併せて、公共建築物以外における木材利用も促進**

- ・ 住宅や工作物への木材利用
- ・ 木質バイオマスの製品・エネルギー利用

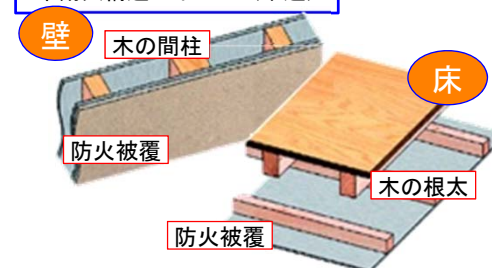
# 防火・避難規定の合理化に係る経緯

○ 建築材料・部材の試験結果や、実大火災実験により得られた科学的知見等に基づき、技術的に避難安全の確保や周囲への危険防止等が確認できたものについて、順次、合理化を図っている。

## 平成4年改正(法律)

- ・ 木造であっても、防火被覆などによって耐火構造に準ずる性能を実現できることが技術的に検証できたことを踏まえて、「火災による延焼を抑制する性能」を有するものを「準耐火構造」として新たに定義し、木材の利用可能性を拡大。
- ・ 平成3年12月の実大火災実験等の知見に基づき、防火地域・準防火地域外で1時間準耐火構造の木造3階建て共同住宅を可能とした。

準耐火構造のイメージ(木造)



## 平成10年改正(法律)

- ・ 更なる性能規定化により、木造による耐火構造の実現を可能とした。
- ・ 平成8年3月の実大火災実験等の知見に基づき、準防火地域で1時間準耐火構造の木造3階建て共同住宅を可能とした(平成4年改正の範囲拡大)。

伝統的構法による木造の外壁・軒裏



## 平成16年改正(告示)

- ・ 伝統的構法で用いられる木造の外壁・軒裏を、防火構造の告示仕様として追加。

木造3階建学校の実大火災実験



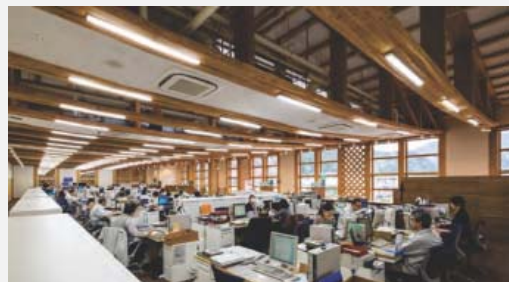
## 平成26年改正(法律)

- ・ 平成23年度～平成25年度(3力年)の実大火災実験等の知見に基づき、一定の基準を満たす木造3階建て学校等を可能とした。

# 公共建築物における木材利用事例

## 住田町庁舎 (岩手県住田町)

構造	木造2階建て (耐力壁軸組み工 法・レンズ型木造ト ラス構造)
延べ面積	794.27㎡
用途	庁舎



## 朝日中学校 (山形県鶴岡市)

構造	校舎棟: 木造2階建て(一部S造) 屋体棟: 大断面集成材(一部SRC造)
延べ面積	5,256.47㎡
用途	学校



## 桜の園 (大阪府守口市)

構造	木造軸組工法 2階建て
延べ面積	897㎡
用途	障害者福祉施設





# 多様な木造建築物の事例①

## ■高知県森連会館（高知県南国市）

- 壁、床、屋根にCLTを用いた準耐火建築物。
- 天井を準不燃材料とすることにより、主要な居室の壁をCLTのあらわしとしている。
- 軒裏にもCLTをあらわしで使用している。

建設年	2016年(平成28年)
構造	木造
階数	地上2階
延べ面積	1227.73㎡
用途	事務所



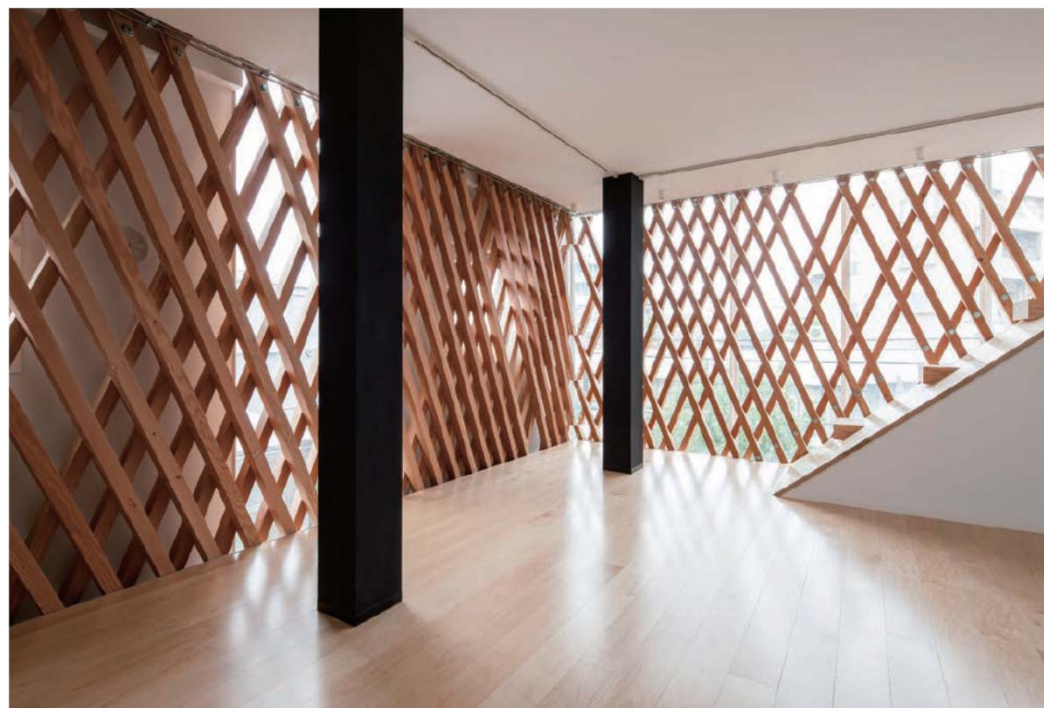
写真:高知県提供

## 多様な木造建築物の事例②

### ■下馬の集合住宅（東京都世田谷区）

- 1階はRC造の貸し店舗、2～5階は1層1住戸の木造共同住宅（1時間耐火構造）。
- 床スラブには、スギ集成材を直交積層させた重厚なパネルを用い、梁のない構造とした。
- 木に包まれた建築空間を創り出すためファサードに木の斜め格子を配している。

建設年	2013年（平成25年）
構造	1階：RC造 2～5階：木造
階数	地上5階
延べ面積	372.15㎡
用途	店舗、共同住宅



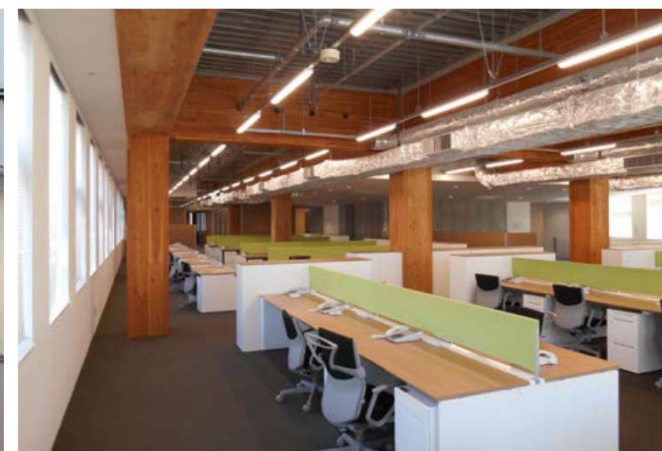
写真出典：（一社）木を活かす建築推進協議会（2016）『木造化・木質化を進めて木のまちをつくろう（平成27年度 環境・ストック活用推進事業（サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）に係る評価）報告書）』

## 多様な木造建築物の事例③

### ■サウスウッド（神奈川県横浜市）

- 商業施設を、木造の耐火構造で実現した事例。
- 2～4階の柱・梁に、1時間耐火性能を有する集成材（大臣認定取得）を採用。木材をあらわしにした約9mスパンの空間とした。
- 使用集成材は、木材の外側に「燃え止まり層（モルタル）」と「燃えしろ層（木材）」を貼り付けたもの。

建設年	2013年（平成25年）
構造	地下1階、地上1階：RC造 2～4階：RC造、木造
階数	地上4階・地下1階
延べ面積	10,874.33㎡
用途	商業施設、事務所

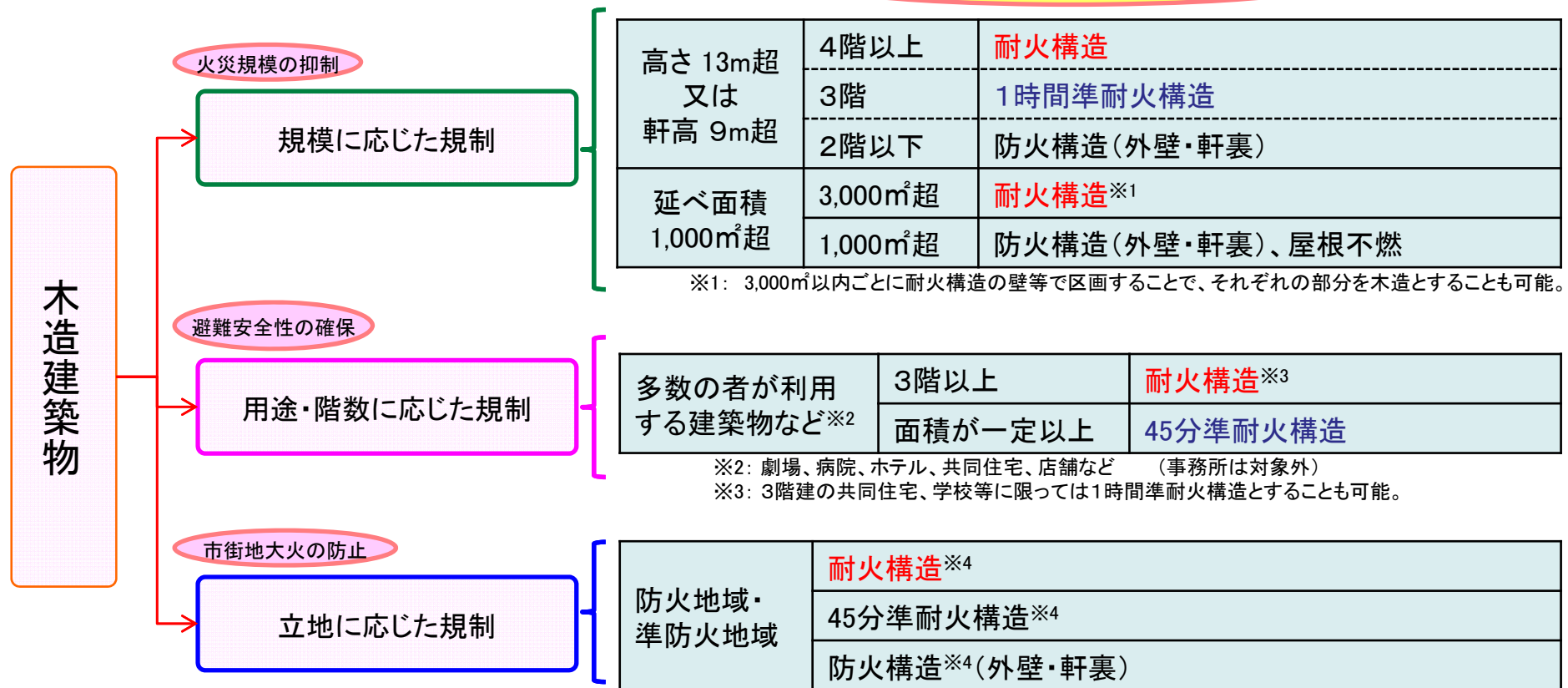


写真出典：（一社）木を活かす建築推進協議会  
（2016）『木造化・木質化を進めて木のまちをつくらう（平成27年度 環境・ストック活用推進事業（サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）に係る評価）報告書）』

# 木造建築物に対する規制について

- 建築基準法においては、火災規模の抑制、火災時における在館者の安全確保、市街地大火の防止などの観点から、建築物の規模・用途・立地に応じて、主要構造部(壁、柱、床など)について、一定の防耐火性能を要求している。
- 特に木造建築物については、可燃材料を用いていることに配慮した基準となっている。

壁、柱、床などに関する主な基準



※1: 3,000㎡以内ごとに耐火構造の壁等で区画することで、それぞれの部分を木造とすることも可能。

※2: 劇場、病院、ホテル、共同住宅、店舗など (事務所は対象外)  
 ※3: 3階建の共同住宅、学校等に限っては1時間準耐火構造とすることも可能。

※4: 地域別に定められた階数・面積基準に応じて、求められる構造が決定される。

# 耐火建築物・準耐火建築物の違いについて

## 耐火建築物(法第2条第九号の二)

- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)  
⇒ **耐火構造**とすること。  
(通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊及び延焼を防止するために必要な構造とすること。)

※ 個別の建築物について、告示に定められた耐火性能検証法又は高度な検証法(大臣認定が必要)で検証する方法も別途規定。



例: 鉄筋コンクリート造

### 耐火構造

- **耐火性能を有する構造**
  - ・ 告示で定められた例示仕様
  - ・ 試験等により性能を確認した上で、国土交通大臣の認定を受けたもの

### 耐火性能

1～3時間の加熱に対する非損傷性、遮熱性、遮炎性が確保されていること

## 準耐火建築物(法第2条第九号の三)

- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)  
⇒ **準耐火構造**とすること。  
(通常の火災による延焼を抑制するために必要な構造とすること。)



例: 木造

### 準耐火構造

- **準耐火性能を有する構造**
  - ・ 告示で定められた例示仕様
  - ・ 試験等により性能を確認した上で、国土交通大臣の認定を受けたもの

### 準耐火性能

加熱開始後45～60分間の加熱中の非損傷性、遮熱性、遮炎性が確保されていること

※ 耐火建築物・準耐火建築物ともに、外壁の延焼のおそれのある部分の開口部には**防火設備**を設ける必要がある。

## 4.適切な維持管理・更新による建築物の安全性の確保に向けた建築行政のあり方について

**論点⑤ 安全確保のための適切な維持保全等を  
促進するための措置**

# 埼玉県三芳町倉庫火災について(平成29年2月)

## 火災の概要



### (1) 発生日時等

覚知時刻：2月16日(木) 9時14分  
 鎮圧時刻：2月22日(水) 9時30分  
 鎮火時刻：2月28日(火) 17時00分

### (2) 出火建物

住所：埼玉県三芳町大字上富1163  
 構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造  
 階数：3階建て  
 延べ面積：71,891.59㎡

### (3) 被害状況

- ①人的被害：負傷者2名
- ②建物被害：焼損床面積 約45,000㎡

### (4) 火災原因等 調査中(出火階1階)

## 「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた 防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会」

### (1) 趣旨

大規模な倉庫で延焼拡大し、消火活動に長時間を要したことから、同種の火災の再発を防止するとともに、仮に同種の火災が発生したとしても、消火活動に長時間を要することのないよう、今後の取り組むべき防火対策及び消防活動のあり方について検討する。

### (2) 構成メンバー

検討会委員	小林 恭一	東京理科大学総合研究院教授(座長)
	関澤 愛	東京理科大学総合研究院教授
	辻本 誠	東京理科大学工学部第二部建築学科教授
	長谷見 雄二	早稲田大学創造理工学部建築学科教授
オブザーバー	倉庫・物流関係団体	一般社団法人日本物流団体連合会、 一般社団法人日本倉庫協会、 一般社団法人不動産協会
	消防本部	東京消防庁予防部長、 北九州市消防局警防部長
	特定行政庁	埼玉県都市整備部長、 東京都都市整備局市街地建築部長

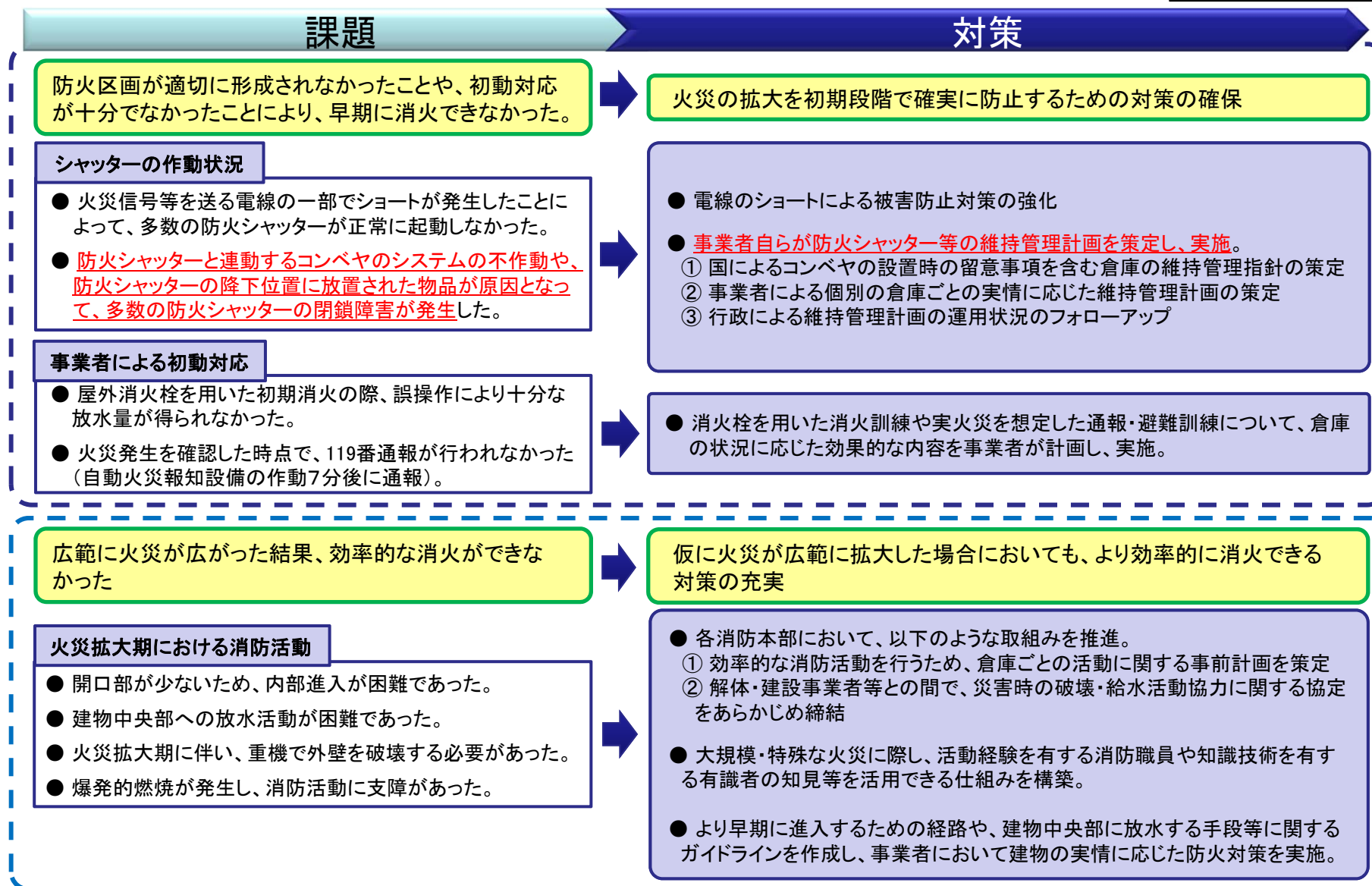
### (3) 開催状況等

第1回：3月14日、第2回：4月12日、  
 第3回：5月12日、第4回(最終回)：6月21日



「埼玉県三芳町倉庫火災を踏まえた防火対策及び消防活動のあり方に関する検討会報告書」の概要

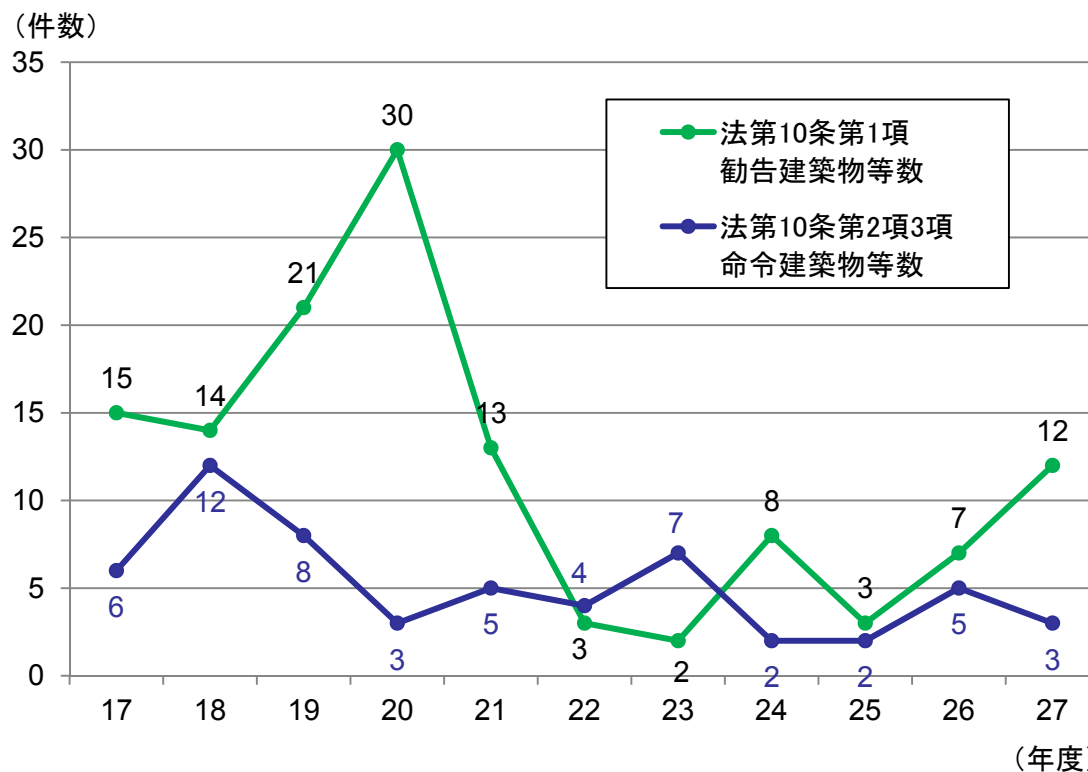
平成29年6月30日公表



## 保安上危険な建築物等に対する措置の状況

- 建築基準法第10条第1項に基づく勧告を受けた建築物等の数は、年度により変動があり、2～3件の年度もあれば、数十件に及ぶ年度もある。また、同法第10条第2項または第3項に基づく命令を受けた建築物等の数は、例年、一桁台で推移している。
- 保安上著しく危険な既存不適格建築物等に対する措置として、法第10条に基づく勧告・命令の仕組みが、十分に活用されていない現状にある。

■ 法第10条に基づく勧告・命令建築物等数の推移



(国土交通省調査より)

## 論点⑥ 安全確保のための建替等を促進するための措置

# 糸魚川市の大規模火災(平成28年)について

## (1)発生日時等

覚知時刻：12月22日(木)10時28分  
 鎮圧時刻：12月22日(木)20時50分  
 鎮火時刻：12月23日(金)16時30分

## (2)被害状況

負傷者：17名  
 焼失面積：約40,000㎡  
 焼損床面積：30,213.45㎡

## (3)火災の状況等

### ○過去の大火

糸魚川市では明治44年以降、3度大火があり、昭和7年の際には、今回の区域を含んだエリアが焼損。

### ○強い南風

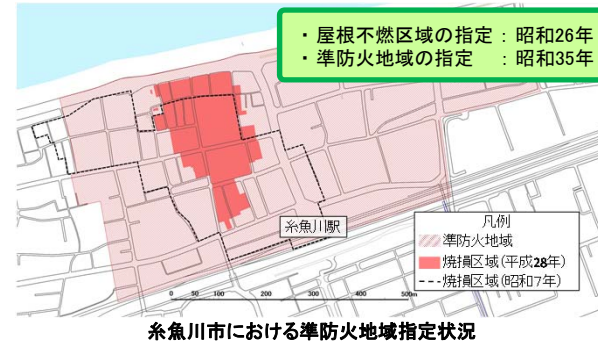
出火当日の10時30分から19時までの間は、南風が吹き、風速は10m/s前後、12時10分には最大瞬間風速24.2m/sであった。

### ○被災地区の状況

準防火地域に指定されている一方、実態としては、古い建物が多く、準防火地域における木造建物の外壁や開口部に必要な防火上の対策(モルタル、石膏ボード等の防火被覆や防火窓の設置など)が行われていない建物が混在していたものと推定。

### ○飛び火による延焼

住民への聞き取り、映像の解析、現場の焼損状況等から、飛び火による延焼があった可能性のある範囲が、15か所確認されている。



火元建物付近の様子

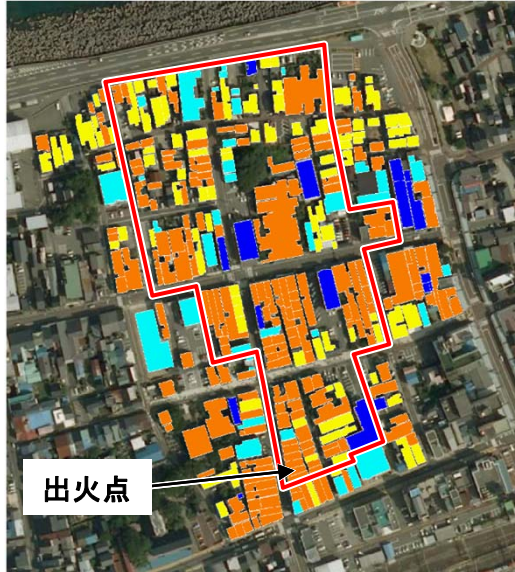
被災建築物の構造別整理表

構造	棟数	想定される性能
木造	215	・裸木造 ・準防火構造 ・防火構造
鉄骨造	16	・準防火構造
RC造	9	・耐火構造
合計	240	

# 市街地火災シミュレーションによる延焼状況の確認

## シミュレーション条件

### ○再現市街地の建物構造分布※1



構造	棟数 (計算範囲内)
耐火	7
準耐火	22
防火構造	56
裸木造	121
計	206

○南風(真南から11度東より)12.5m/s

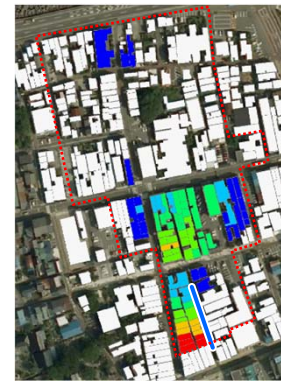
○出火から6時間後まで

※1 建物形状は糸魚川市資料より作成  
構造は現地調査及び特定行政庁資料より推定

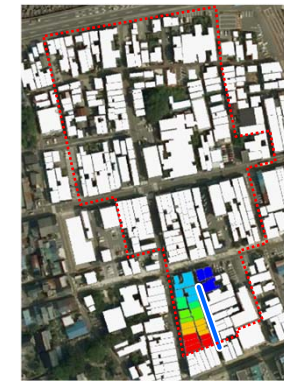
## シミュレーション結果(6時間)



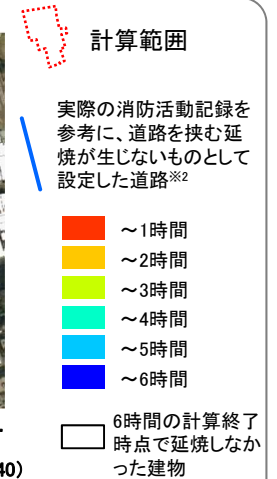
市街地①:再現市街地



市街地②:防火構造

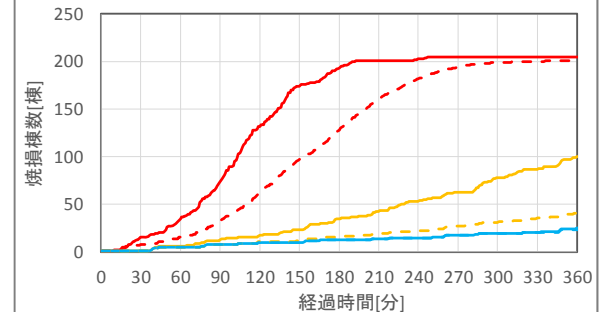
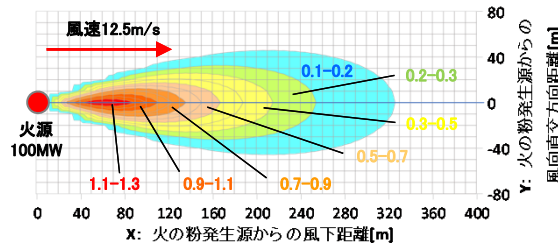


市街地③:市街地②+  
屋根強化(飛火係数:①②の1/40)



- 市街地①:実際の火災と同様に多数の飛火が発生し、市街地北端まで3時間程度で延焼。計算範囲内のほとんどの建築物が焼失
- 市街地②:外壁・開口部に防火措置をすることで延焼速度が遅くなり、飛火の発生数及び焼損棟数が大きく減少
- 市街地③:さらに現代仕様の瓦屋根の場合(飛火係数が市街地①②の1/40に低減)、飛火がほとんど発生しなくなり、焼損棟数がさらに減少

【参考】市街地①②の飛び火係数設定時の建築面積100m<sup>2</sup>の木造建物への1分あたりの飛火確率[×10<sup>-4</sup>]



### 100回計算を行った最大及び平均の焼損棟数

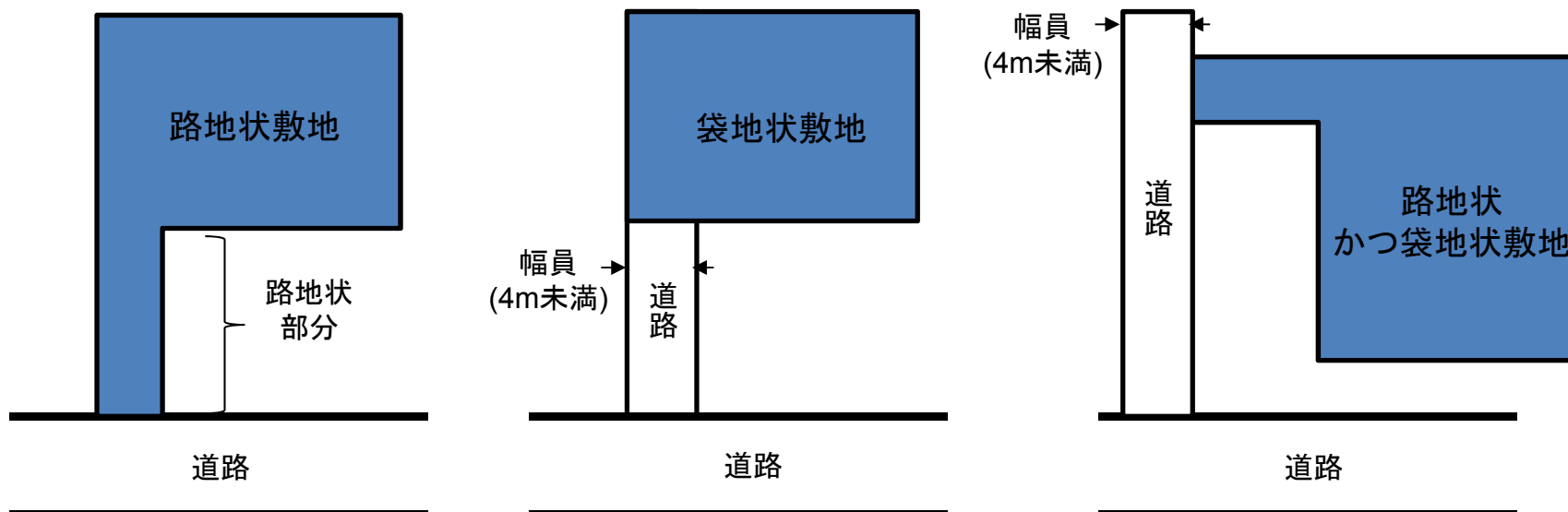
※2 実際の火災では消火活動により焼損範囲が限定的であったことを踏まえて、初期の延焼状況を再現するため、道路を挟む延焼が生じないように放射熱を遮蔽した。

写真出典: 国土地理院撮影の空中写真(2009年撮影)

# 大規模重層長屋の敷地の形状について

○ 大規模重層長屋の敷地の形状は、通常の接道の敷地の他、「路地状敷地」、「袋地状敷地」、「路地状かつ袋地状敷地」に分類される。

<敷地の形状について>



# 火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について

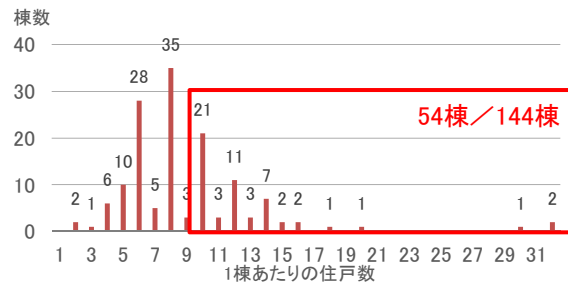
- 昨今、**通常想定されている長屋とは異なる大規模な重層長屋が現出し**、火災時等における**避難安全性が危惧**されるケースがあるとの指摘。
- 国及び関係公共団体で構成される「**多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会**」を設置（平成29年3月）。

## 大規模重層長屋の現状の分析

○関係公共団体において、平成26、27年度に確認済証が交付された延べ面積300㎡以上の重層長屋（大規模重層長屋）を分析  
 ○昨今現出している大規模重層長屋の中には、通常想定されている長屋とは異なり、次のようなものが存在することを把握

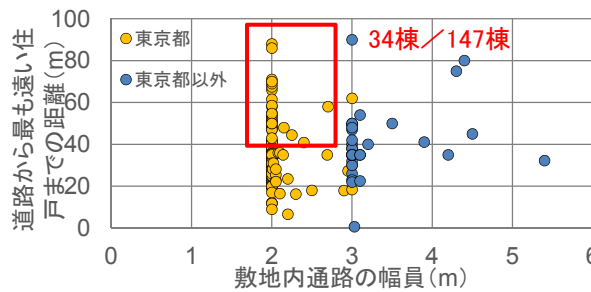
### 1棟あたりに多数の住戸が立地

10戸/棟以上が約4割を占め、通常の長屋と比べ非常に規模が大きいものが多い。  
 （長屋全体では、2～4戸の長屋が約85%）



### 幅員が狭く、道路までの距離が長い敷地内通路のみに各住戸の出入口が面している

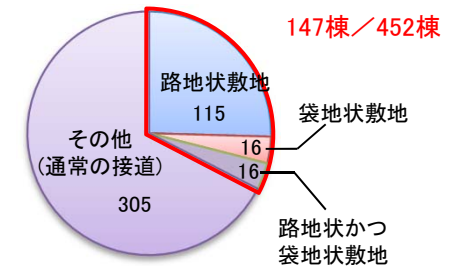
敷地内通路の幅員が2.0～3.0mに集中。特に、道路までの距離が40m以上ありながら、幅員が2.5m未満のものも存在。



※敷地内通路等の規制を行っている特定行政庁では、ほとんどの敷地内通路の幅員が3m以上となっている

### 路地状敷地等に立地

立地する敷地の形状が路地状敷地等であるものが32.5%存在。



## 火災時等における大規模重層長屋の危険性

○火災等における避難時において幅員が狭く、また道路までの距離が長い敷地内通路の場合、敷地からの避難や救助、消防活動が困難となる可能性。

# 長屋の接道規制に関する現状

- 地方公共団体は、建築物の敷地について、地方公共団体の条例による制限の附加ができる。
- 路地状敷地の制限を定めている都道府県は3県で、路地状部分の幅員に応じて、路地状部分の長さを定めている。
- 接道長さの制限を定めている都道府県・政令市は9県3市で、床面積の合計に応じて接道長さを定めている。

## ■ 路地状敷地に係る規制

規制策定：3県（青森県、千葉県、山梨県）

（床面積の合計：S、長さ：L、幅員：W）

具体的な規制		行政庁名
路地状部分の幅員	路地状部分の長さ	
$W \geq 2m$	$L \leq 15m$ ①	山梨県(①、③、⑥)
$W \geq 3m$	$L \leq 10m$ ②	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)
	$15m < L \leq 25m$ ③	山梨県(①、③、⑥)
$W \geq 4m$	$10m < L \leq 20m$ ④	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)
	— ( $S > 200m^2$ )⑤	青森県
$W \geq 5m$	$L > 25m$ ⑥	山梨県(①、③、⑥)
	$20m < L \leq 25m$ ⑦	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)
$W \geq 6m$	$L > 25m$ ⑧	千葉県(※)(②、④、⑦、⑧)

※千葉県：改築、増築時の特例規定あり

## ■ 接道長さに係る規制

規制策定：9県3市（山形県、富山県、長野県、山梨県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、鹿児島県、川崎市、神戸市、熊本市）

（床面積の合計：S、長さ：L）

具体的な規制		行政庁名		
接道長さ	対象規模			
$L \geq 3m$	$100m^2 < S \leq 150m^2$ ①	山梨県(①、③、⑤)		
	$200m^2 < S \leq 300m^2$ ②	川崎市(②、④、⑥)		
$L \geq 4m$	$S \geq 200m^2$	$S > 200m^2$	長野県	青森県、富山県、佐賀県、長崎県、熊本県、鹿児島県、熊本市
			山梨県(①、③、⑤)	
	$150m^2 < S \leq 500m^2$ ③		山梨県(①、③、⑤)	
	$200m^2 < S \leq 1,000m^2$		大分県	
	$300m^2 < S \leq 600m^2$ ④		川崎市(②、④、⑥)	
	$S \leq 1,000m^2$		山形県	
$L \geq 5m$	—	神戸市(※)		
	$S > 500m^2$ ⑤		山梨県(①、③、⑤)	
	$600m^2 < S \leq 1,000m^2$ ⑥		川崎市(②、④、⑥)	

※神戸市：耐火・準耐火建築物除く

## （参考）各戸の主要な出入口（避難規定）に係る規制

- 34県8市の都道府県・政令市で規制が策定されている。
- 基本的な考え方は、長屋の各戸の主要な出入口は道路に面して設けることとしている。
- 道路に面することができない場合、所定の敷地内通路の確保や建物の規模や構造による代替措置が認められている。