

近年の法律の改正を伴う集団規定の見直し

国土交通省
住宅局市街地建築課

H26	都市再生特別措置法	p. 3 ~
H26	建築基準法	p. 7 ~
H26	マンション建替円滑化法	p. 11 ~
H27	建築物省エネ法	p. 15 ~
H29	都市緑地法	p. 17 ~
H29	住宅宿泊事業法	p. 20 ~
H30	都市再生特別措置法	p. 24 ~
H30	地域再生法	p. 28 ~
H30	建築基準法	p. 31 ~
R2	都市再生特別措置法	p. 42 ~
R2	マンション管理適正化法・建替円滑化法	p. 45 ~
R3	特定都市河川浸水被害対策法	p. 49 ~
R3	長期優良住宅法	p. 52 ~
R4	建築物省エネ法・建築基準法	p. 55 ~
R5	空家等対策特別措置法	p. 72 ~

【平成26年度】

都市再生特別措置法

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律
(平成26年法律第39号、平成26年5月21日公布)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成26年5月21日公布)の概要

背景

- ・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法案の概要

●立地適正化計画(市町村)

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

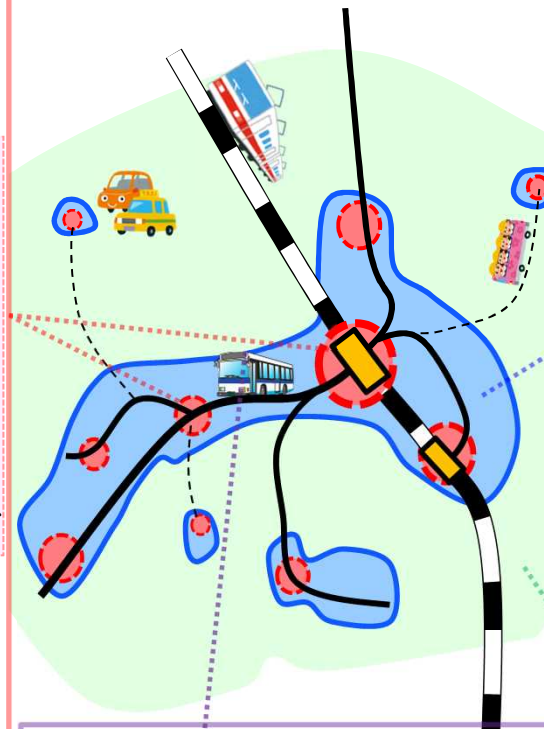
◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

- ◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請



居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度(例：低層住居専用地域への用途変更)

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・都市再生推進法人等(NPO等)が跡地管理を行うための協定制度
- ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**

公共交通

維持・充実に図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

特定用途誘導地区(法第60条の3)

- 人口減少が見込まれるなかで、コンパクトなまちづくりを推進するため作成される立地適正化計画における、都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和できる**。【平成26年創設】 実績：9地区（令和4年3月末時点）

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

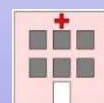
- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
→ 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
→ 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
→ 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

都市機能誘導区域内

- 誘導施設：病院
- 指定容積率：200%

特定用途誘導地区内

病院
【容積率200%】



病院
【容積率400%】



都市計画

- 指定容積率 200%
- 容積率の最高限度 400%
(病院に限る)

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

容積率規制や用途規制の緩和

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



エリアを指定

老朽化した病院

エリアを指定して、
病院用途に限定して
容積率を緩和

【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】

容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

制度拡充による主な効果

- 今回、建築基準法の改正はないが、都市計画法等の改正によって、立体道路制度の活用範囲が広がることとなった。
- 具体的には、
 - ・都市計画道路以外の道路も立体利用できることとなったため、特に、特定都市再生緊急整備地域内において、区画道路等(既存を含む。)の立体利用が可能となる
 - ・すべての地域において、新築・改築する自動車専用道路等のみならず、既存の自動車専用道路等の立体利用が可能となる 等

	改正前		改正後	
	(都市計画区域内)	(特定都市再生緊急整備地域内) ※都市再生特別措置法	(都市計画区域内)	(特定都市再生緊急整備地域内) ※都市再生特別措置法
道路法47条の7 (立体的区域の決定)	○道路の新設・改築時に限定		○限定なし	
都市計画法12条の11 (地区計画における重複利用区域の決定)	○都市計画道路に限定		○限定なし	
	○自専道又は高架道路に限定	○限定なし	○自専道又は高架道路に限定	○限定なし
	○道路と建築物との一体整備に限定 (道路の新設・改築時に限定)	○限定なし	○限定なし	
建築基準法44条1項3号 (特定行政庁の認定による道路内建築制限の特例)	○自専道又は特定高架道路等に限定	○限定なし	○自専道又は特定高架道路等に限定	○限定なし
	○重複利用区域内に限定		○重複利用区域内に限定	
	○重複利用を行う道路は接道規定等の対象外		○重複利用を行う道路は接道規定等の対象外	

【平成26年度】

建築基準法

建築基準法の一部を改正する法律
(平成26年法律第54号、平成26年6月4日公布)

「建築基準法の一部を改正する法律」の概要

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。

改正の概要

■木造建築関連基準の見直し

○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

○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

- 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

- 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

○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

○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

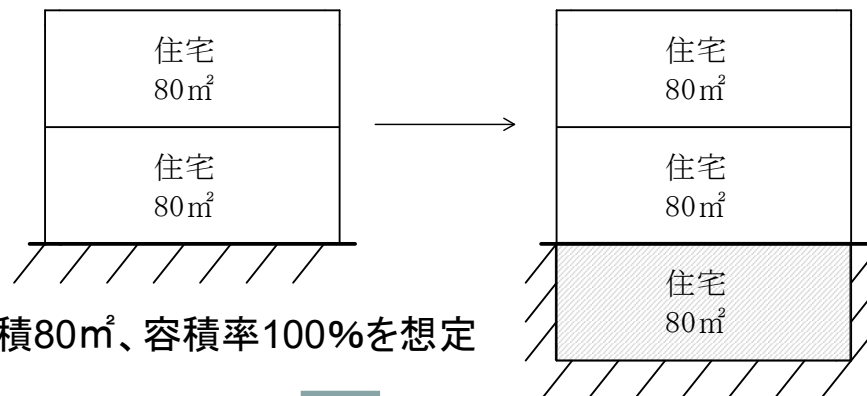
- ①容積率の算定に当たりエレベーターの昇降路の部分の床面積を延べ面積に算入しないこととする。
- ②住宅の容積率の算定に当たり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を、老人ホーム等についても適用する。

H26.6.4公布、H27.6.1施行

現行制度

建築物の地階で住宅の用途に供する部分については、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を限度として、容積率に算入しないこととしている(平成6年建築基準法改正)。

(現行制度のイメージ)



※敷地面積160㎡、建築面積80㎡、容積率100%を想定

改正後

高齢者等の増加に対応した良質な老人ホーム等の供給を促進するため、住宅と同様に、高齢者等の入所・入居の用に供する老人ホーム等(※)についても、地下室の容積率特例の対象とする。

※老人福祉法に基づく特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム

児童福祉法に基づく児童自立生活援助事業に係る施設、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設

障害者総合支援法に基づく障害者支援施設、共同生活援助に係る施設及び福祉ホーム 等

建築基準法の一部を改正する法律の概要

H26.6.4公布、7.1施行

【改正内容：エレベーターの昇降路の容積率不算入】《法第52条第6項》

改正前

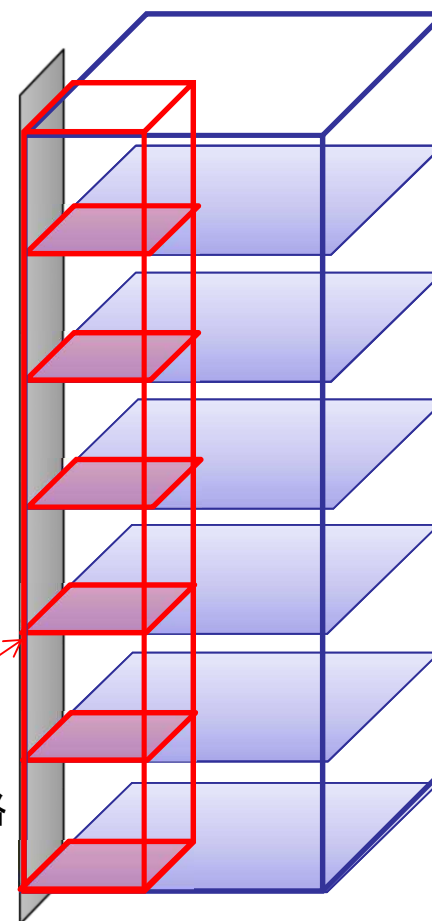
かごの停止階については、エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積を容積率に算入する。

改正後

エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積は、容積率に算入しない。
(全ての建築物における全ての階について不算入とする)



エレベーターの昇降路



: 新たに容積率不算入とする部分

【平成26年度】

マンション建替円滑化法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する
法律

（平成26年法律第80号、平成26年6月25日公布）

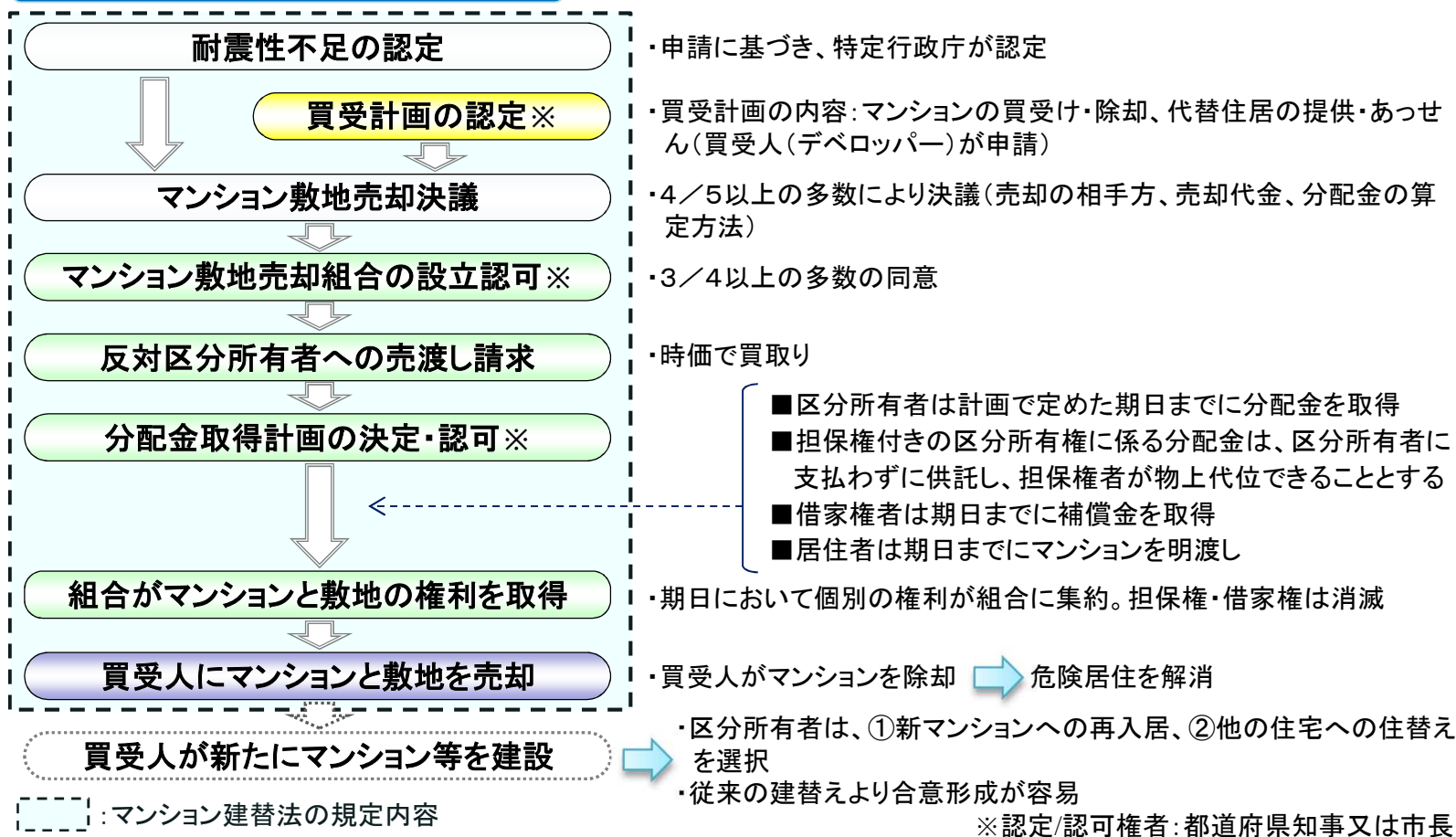
○ 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

＜現行制度と今回の改正＞

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法の建替え(個別売却) ・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成	マンション建替法改正で措置 ・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る**支援措置**や**専門家による相談体制等の整備**に係る措置を創設。

マンション敷地売却制度の流れ



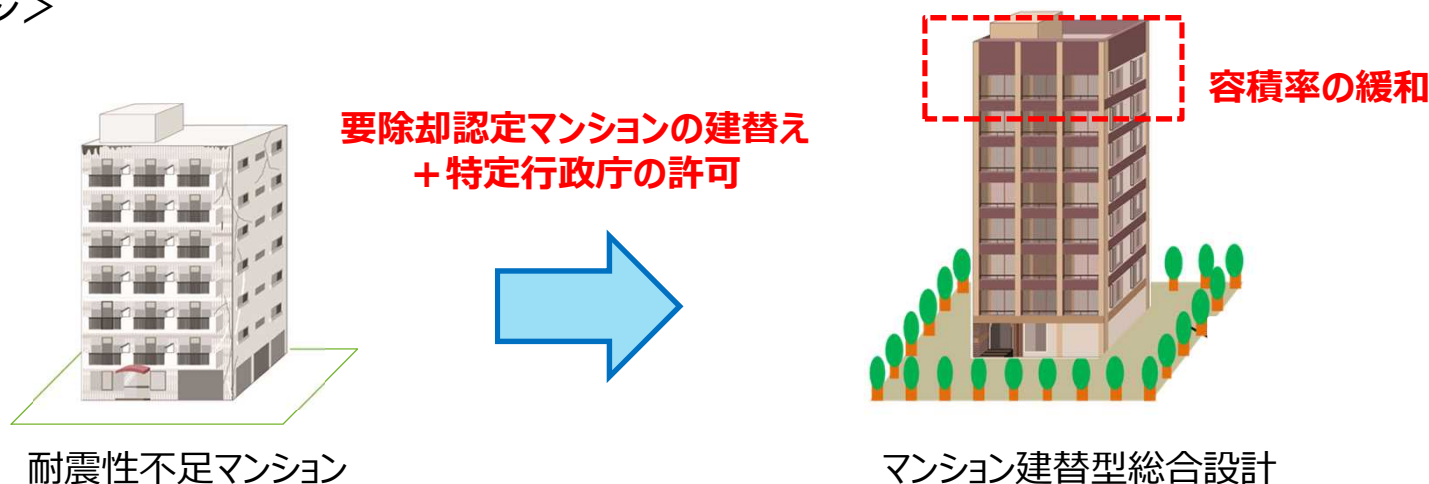
容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。



- 耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限を緩和する。【平成26年創設、令和3年拡充】

＜制度のイメージ＞



＜敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）＞

用途地域	住居専用地域 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	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
マンション建替型 総合設計制度	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡		500㎡			1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)		(2,000㎡)			(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

【平成27年度】

建築物省エネ法

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
(平成27年法律第53号、平成26年5月21日公布)

建築物省エネ法の概要

(平成27年法律第53号、7月8日公布)

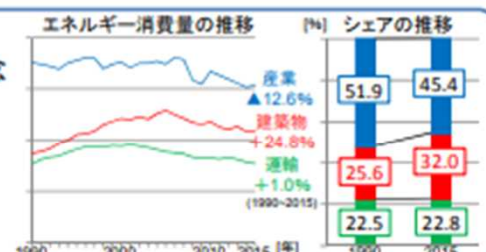
＜施行日：規制措置は平成29年4月1日、誘導措置は平成28年4月1日＞

別紙 1

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大き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・微増する中、建築物部門のエネルギー消費量は大きく増加し、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

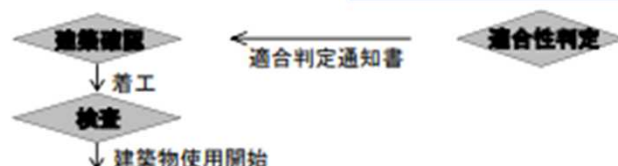
特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

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、優遇率特例

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、**優遇率の特例***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)

【平成29年度】

都市緑地法

都市緑地法等の一部を改正する法律
(平成29年法律第26号、平成29年5月12日公布)

都市緑地法等の一部を改正する法律

【平成29年5月12日公布、平成30年4月1日施行（建築基準法関係部分）】

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
 - ー 景観（潤い）、環境（雨水貯留、生物多様性）、防災（延焼防止、避難）、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
 - ✓ 量的課題 ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在 ー これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
 - ✓ 質的課題 ー 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
 ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界

…「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」（閣議決定）において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

法律の概要

【都市公園法等】

都市公園の再生・活性化

- 都市公園で**保育所等の設置を可能**に（国家戦略特区特例の一般措置化）
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度**の創設
 - ー収益施設（カフェ、レストラン等）の設置
管理者を民間事業者から**公募選定**
 - ー設置管理**許可期間の延伸**（10年→20年）、**建蔽率の緩和**等
 - ー**民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施**



（予算）広場等の整備に対する資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】
▶（予算）広場等の整備に対する補助金提供された公園（イメージ）

- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**（10年→30年）
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**

【都市緑地法】

緑地・広場の創出

- 民間による市民緑地の整備**を促す制度の創設
 - ー市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
〔（税）固定資産税等の軽減（予算）施設整備等に対する補助〕
- 緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充**
 - ー緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加



▶ 市民緑地（イメージ）

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

都市農地の保全・活用

- 生産緑地地区の一律500㎡の**面積要件**を市区町村が**条例で引下げ可能**に（300㎡を下限）
〔（税）現行の税制特例を適用〕
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能**に
- 新たな用途地域の類型**として**田園住居地域**を創設
（地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）



市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

【都市緑地法】

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」（緑のマスタープラン）の記載事項を拡充
 - ー**都市公園の管理**の方針、農地を緑地として政策に組み込み

【目標・効果】 民間の活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

（KPI）民間活力による公園のリニューアル 約100件（2017～2021 [2017:5件 ↗ 2021:40件]）
民間主体による市民緑地の整備 約70件（2017～2021 [2017:5件 ↗ 2021:25件]）

※地方公共団体等への意向把握をもとに推計

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のイメージ



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

【平成29年度】

住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法

（平成29年法律第65号、平成29年6月16日公布）

住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法：平成29年6月16日 公布、平成30年6月15日 施行
関係政省令：平成29年10月27日 公布

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

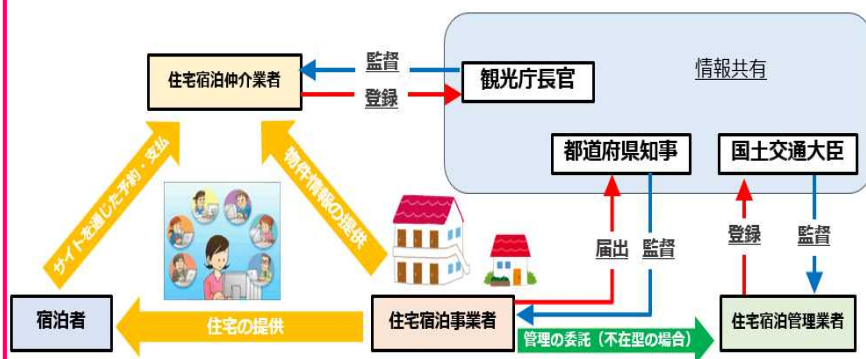
- ① 住宅宿泊事業（民泊サービス）を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**が必要（年間提供日数の上限は180日（泊）とし、地域の実情を反映する仕組み（日数制限条例）の創設）
 - ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）を義務付け
 - ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理者に委託することを義務付け
 - ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
- ※ 都道府県に代わり、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京23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

(参考)

民泊関連制度の概要(3類型)

	【簡易宿所営業】 旅館業法に基づく民泊	【特区民泊】 国家戦略特別区域法に基づく民泊	【新法民泊】 住宅宿泊事業法に基づく民泊
許認可等	許可	認定	届出
日数等の制限	なし	2泊3日以上宿泊 条例で規定 〔例：大阪府・大阪市 2泊3日以上 大田区 6泊7日以上〕	年間営業日数180日以内 (条例で日数上限引下げ可能)
住民とのトラブル防 止措置	×	○ 事前説明、苦情対応	○ 標識掲示、苦情対応
構造基準 (玄関帳場)	×	×	×
	(本人確認)	(本人確認)	(本人確認)
宿泊者名簿	○	○	○
衛生措置	○	○	○
行政処分権限	○ (報告徴収、立入検査等)	△ (報告徴収) (立入検査は条例で規定)	○ (報告徴収、立入検査)
非常用照明装置等 の安全措置	○	○ (6泊7日以上のは×)	○ (家主居住型で小規模のものは×)
住専地域の立地	×	△ (5泊以下の場合、地方公共団体から地 域住民に事前説明が必要)	○ (ただし、地域の実情により 条例で区域を定めて実施する期間を 制限すること等も可能)

住宅宿泊事業が行われる住宅の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。



住宅宿泊事業が行われる住宅(届出住宅)は住居専用地域にも立地可能

※都市計画区域内においては、都市計画法に基づく特別用途地区又は地区計画を活用して、建築基準法に基づく条例により、良好な居住環境の確保等を目的として立地を制限することが可能。

【参考】規制改革実施計画(平成28年6月2日閣議決定)＜抜粋＞

(略)

年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱い得るようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満(180日以下)の範囲内で適切な日数を設定する。

(略)

住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とする。

【平成30年度】

都市再生特別措置法

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律
(平成30年法律第22号、平成30年4月25日公布)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

背景・必要性

【平成30年4月25日公布、平成30年7月15日施行】

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール ⇒ 人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

- 空き地（個人所有の宅地等に限る）は約44%増（約681km²→約981km²：大阪府の面積の約半分）（2003→2013年）
- 空き家は約50%増（約212万戸→約318万戸：ほぼ愛知県全域の世帯数）（2003年→2013年）
 - ・生活利便性の低下
 - ・治安・景観の悪化
 - ・地域の魅力（地域バリュー）の低下

⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

・地権者の利用動機乏しさ
→ 低未利用地のまま放置

・「小さく」「散在する」低未利用地の
使い勝手の悪さ

行政から能動的に働きかけ、
コーディネートと集約により
土地を利用（所有と利用の分離）

地域コミュニティで考えて身の回りの
公共空間を創出（まずは使う）

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

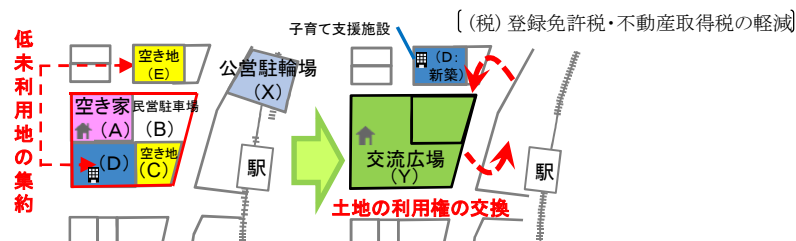
法律の概要

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創

設低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**
※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
〔（税）所得税等の軽減〕

○土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔（予算）都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

法律の概要

【平成30年4月25日公布、平成30年7月15日施行】

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（commons）についての地権者による協定（承継効付）
- ※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

〔（税）固定資産税の軽減〕



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



* 長野市「パティオ大門」

* 活性化施設（イメージ）

○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定（身の回りの都市計画の提案が可能に）

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持

○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設

- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現

- （KPI）
- ・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成：約35件（2019～2023 [2019:3件 ↗ 2023:15件]）
 - ・ 立地誘導促進施設協定の締結：約25件（2019～2023 [2019:3件 ↗ 2023:10件]）

⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合：7割以上

立体道路制度の適用対象の拡充

- 現行制度において、都市再生緊急整備地域以外の一般道路では立体道路制度の活用が認められていない。
- 近年、地方都市においてもニーズが認められることから、本改正で全ての一般道路において立体道路制度活用が適用できるよう対象を拡充する。

背景・課題

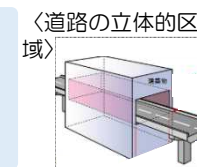
- ・ 近年、地方都市の駅前や中心市街地で市街地更新が必要。
- ・ バリアフリー対応・回遊性の確保等の社会的要請に応えつつ土地の有効利用を促進することが求められている。

市街地環境との調和を図りながら道路空間の立体的利用を行うことが有効と考えられるが、現行制度上、都市再生緊急整備地域以外の一般道路では立体道路制度が活用できない。

※ 現行制度における立体道路制度の適用範囲

	都市再生緊急整備地域	その他の地域
自動車専用道路・高架道路	○	○
一般道路	○	×

重点的に高度利用化を図るべき地域である都市再生緊急整備地域を除き、適用対象は自動車専用道路等に限定

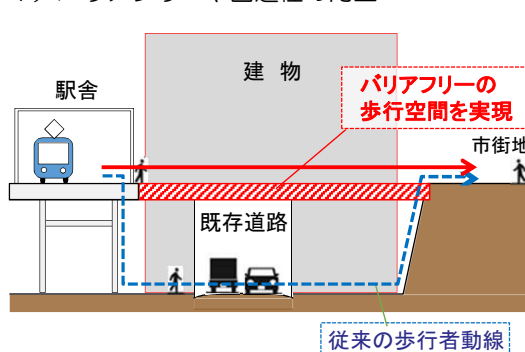


拡充内容

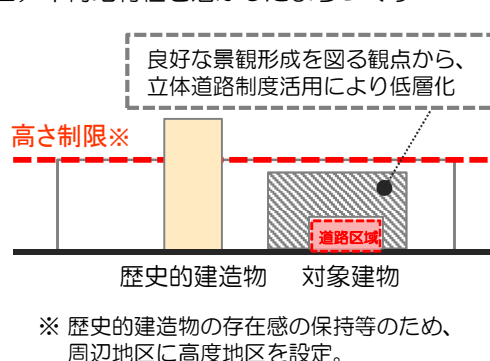
市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進とを図るため必要な場合に、全ての一般道路において立体道路制度が適用できるよう対象を拡充（地区計画を定め、その内容に適合することは必要）

地方都市における道路上空を活用した土地の有効活用のニーズの例

1) バリアフリーや回遊性の向上



2) 市街地特性を活かしたまちづくり



3) 既存の駅前広場等の上空利用



【平成30年度】

地域再生法

地域再生法の一部を改正する法律
(平成30年法律第38号、平成30年6月1日公布)

地域再生法の一部を改正する法律（令和2年1月5日施行）の概要

改正法の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を向上

改正法の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致



コミュニティバスの導入等



住宅をシェアオフィス等として活用



若者世代の入居と多世代交流の促進

住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続
 - ・都市計画決定・変更手続
- 【第17条の37～第17条の39】

介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続
- 【第17条の40～第17条の42】

地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に必要な許認可手続
- 【第17条の43～第17条の51】

まちづくりの専門的知見の活用

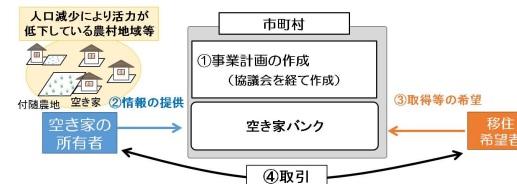
- ・UR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】
（下限面積（原則50a）の引下げ手続の円滑化）
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等
（例：農家住宅を一般移住者が取得）の許可が円滑に【第17条の55】

3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進

PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】



岡山市：出石小学校跡地整備事業



大阪府：大阪府営校方田ノ口住宅建替え事業

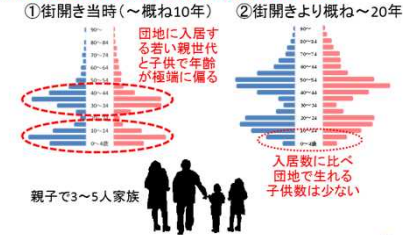
地域住宅団地再生事業の概要

【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地（5ha以上）。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

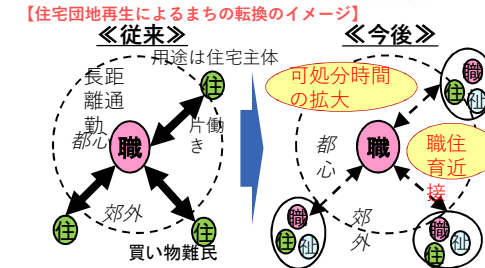
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

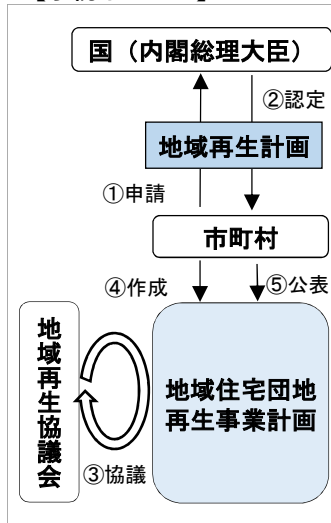


【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成



【手続イメージ】



【計画の効果】

- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって
 - ・必要な個別の手續（同意、指定、届出等）が不要に（ワンストップ化）
 - ・許可が必要な場合、予見可能性が向上

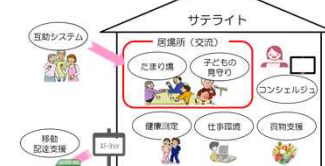
【具体的措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- OUR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供

【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日井市高蔵寺ニュータウン）



住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点の整備事例（三木市緑が丘地区）

【平成30年度】

建築基準法

建築基準法の一部を改正する法律
(平成30年法律第67号、平成30年6月27日公布)

「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

【平成30年6月27日公布】
【平成30年9月25日／令和元年6月25日施行】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



③ 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

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

＜その他＞ 【①、②は平成30年9月25日施行。③は【令和元年6月25日施行】／平成30年9月25日施行】
① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化 等

その他の改正概要

【平成30年6月27日公布】
【平成30年9月25日／令和元年6月25日施行】

老人ホーム等に係る容積率制限の合理化 【平成30年9月25日施行】

共同住宅と同様に、老人ホーム等についても、共用の廊下・階段の床面積を、容積率の算定対象外とする

用途規制の特例許可手続の簡素化 【令和元年6月25日施行】

用途の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、建築審査会の同意を不要とする
※ 住専系用途地域内のコンビニや、住居系用途地域内の自動車修理工場等を想定

接道規制の特例許可手続の簡素化 【平成30年9月25日施行】

接道の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、建築審査会の同意を不要とする

日影規制の特例許可手続の簡素化 【平成30年9月25日施行】

特例許可を受けた建築物の日影の部分に影響を与えない増築等において、再度の特例許可の手続きを不要とする

壁面線等に沿って建替えをする場合の建蔽率規制の緩和 【令和元年6月25日施行】

特定行政庁が指定する壁面線等を越えない建築物の建蔽率を許可により緩和することを可能とする

条例による接道規制の強化が可能な建築物の対象拡大 【平成30年9月25日施行】

袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により、共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能とする

興行場等の仮設建築物の存続期間の延長 【平成30年9月25日施行】

仮設建築物のうち、特に必要があるもの※について、建築審査会の同意を得て、1年を超える存続期間の設定を可能とする
※ オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設や、エンターテインメント施設等への活用等を想定

仮設建築物に適用する規制の合理化 【平成30年9月25日施行】

建築材料の品質に関する規定を適用除外とする

延焼のおそれのある部分の見直し 【令和元年6月25日施行】

隣地境界線等と建築物の位置関係に応じ、熱影響を受けにくい部分を除外する

木造の特殊建築物の外壁等の規制の見直し 【平成30年9月25日施行】

外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲を見直し

共同住宅等の界壁に関する遮音規制の合理化 【令和元年6月25日施行】

界壁と天井の組み合わせによる遮音も可能とする

計画通知の手続の合理化 【平成30年9月25日施行】

防火地域及び準防火地域外において、10㎡以内の増改築等を行う場合の計画通知を不要とする

限定特定行政庁の事務について 【令和元年6月25日施行】

今般の法改正により新たに特定行政庁の事務として追加されたもののうち、一部を限定特定行政庁の事務として位置づけることとする。

○共同住宅から老人ホーム等への用途変更をしやすくし、既存ストックの利活用の促進を図るため、老人ホーム等の入所系福祉施設における共用の廊下・階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外する。

1. 現行制度

建築基準法第52条第6項では、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、以下について、容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている。

①エレベーターの昇降路の部分

緩和の理由：各階において同時に利用されず、利用者が階から階へ移動するために用いられるため。

②共同住宅の共用の廊下・階段の用に供する部分

緩和の理由：居住者がエントランスから住戸に通行するために用いられるため。

〔容積率規制・・・建築物の規模が大きくなると道路、公園、下水道等の公共施設への負荷が増大するという考え方のもと、公共施設に与える負荷をコントロールする目的で設けられた規制〕

（参考）住宅又は老人ホーム等の地下室については、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている（建築基準法第52条第3項）。

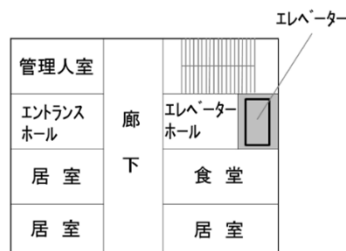
2. 改正の内容（追加する部分）

③老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分

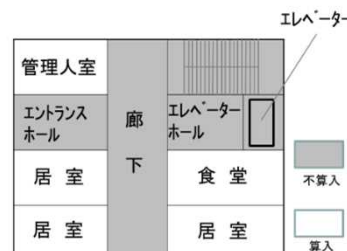
緩和の理由：老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分は、日常的な生活の場として使われず、滞在者が各居室等間で通行するために用いられるため。

【老人ホーム等の共用の廊下・階段における容積率緩和のイメージ】

○改正前



○改正後



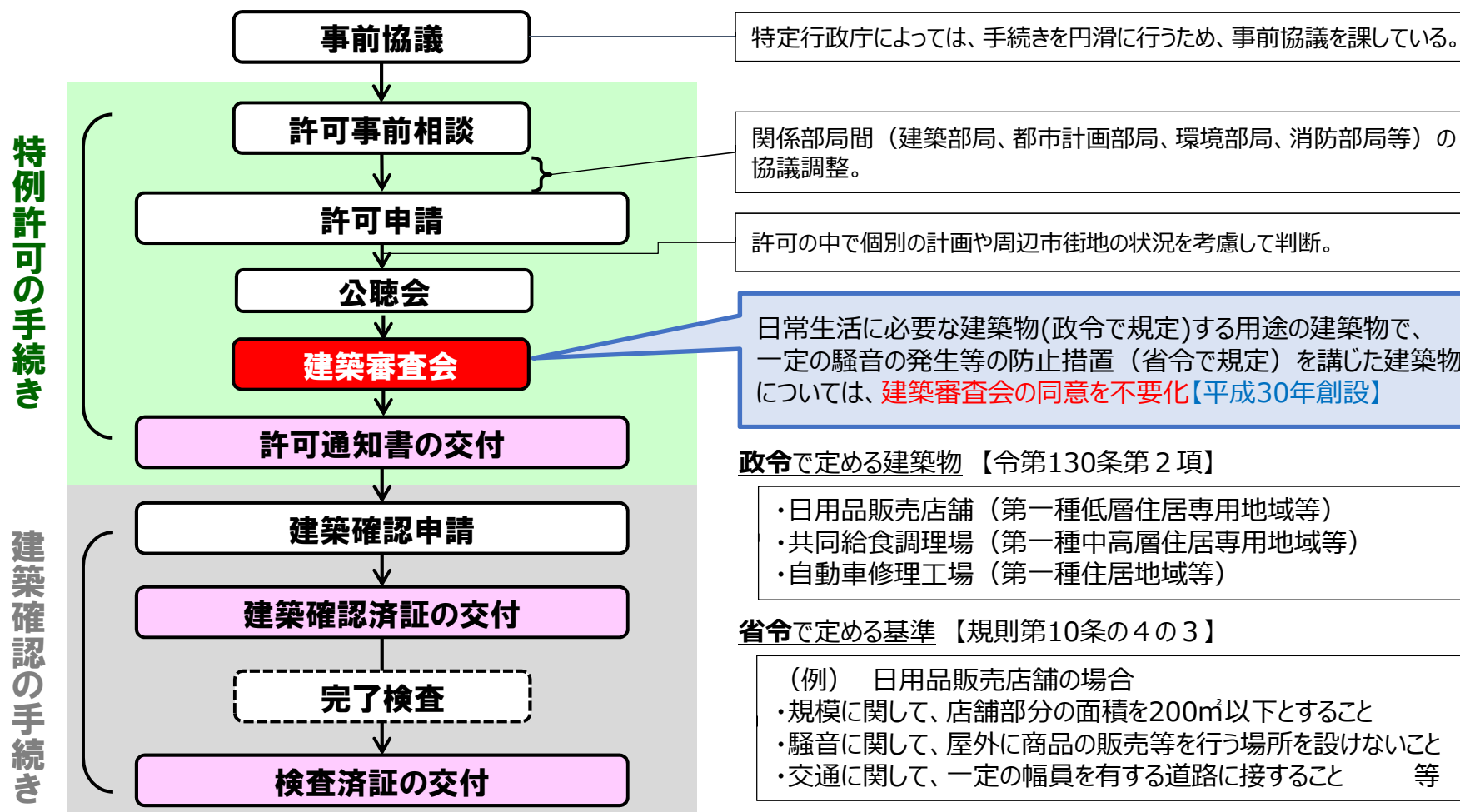
用途規制の適用除外に係る手続の合理化①

令和元年6月25日施行

第48条関係

○ 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。

＜特例許可手続きの流れ（例）＞



接道規制の適用除外に係る手続の合理化

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

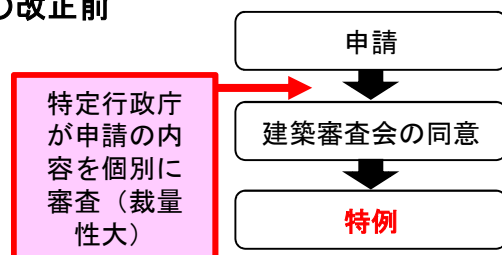
1. 現行制度

- 【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない（第43条第1項）
- 【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、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ものについては、適用しない（同項ただし書）

2. 改正の内容

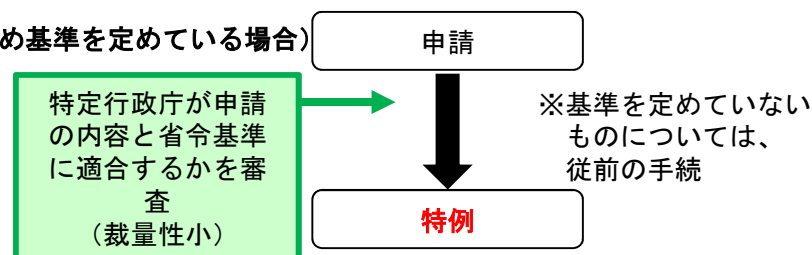
- 【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準^①に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準^②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

○改正前



○改正後

（あらかじめ基準を定めている場合）



<省令事項>

- ①避難及び通行の安全上必要な道の基準（規則第10条の3関係）
農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道であること
- ②利用者が少数である建築物の基準（規則第10条の3関係）
当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅とする
- ③接道規制に係る特例認定の申請に必要な提出書類（規則第10条の4の2第2項関係）
申請者等が道を将来にわたって通行することについての、管理者等の承諾書を添えるものとする

日影規制の適用除外に係る手続の合理化

平成30年9月25日施行

第56条の2第1項関係

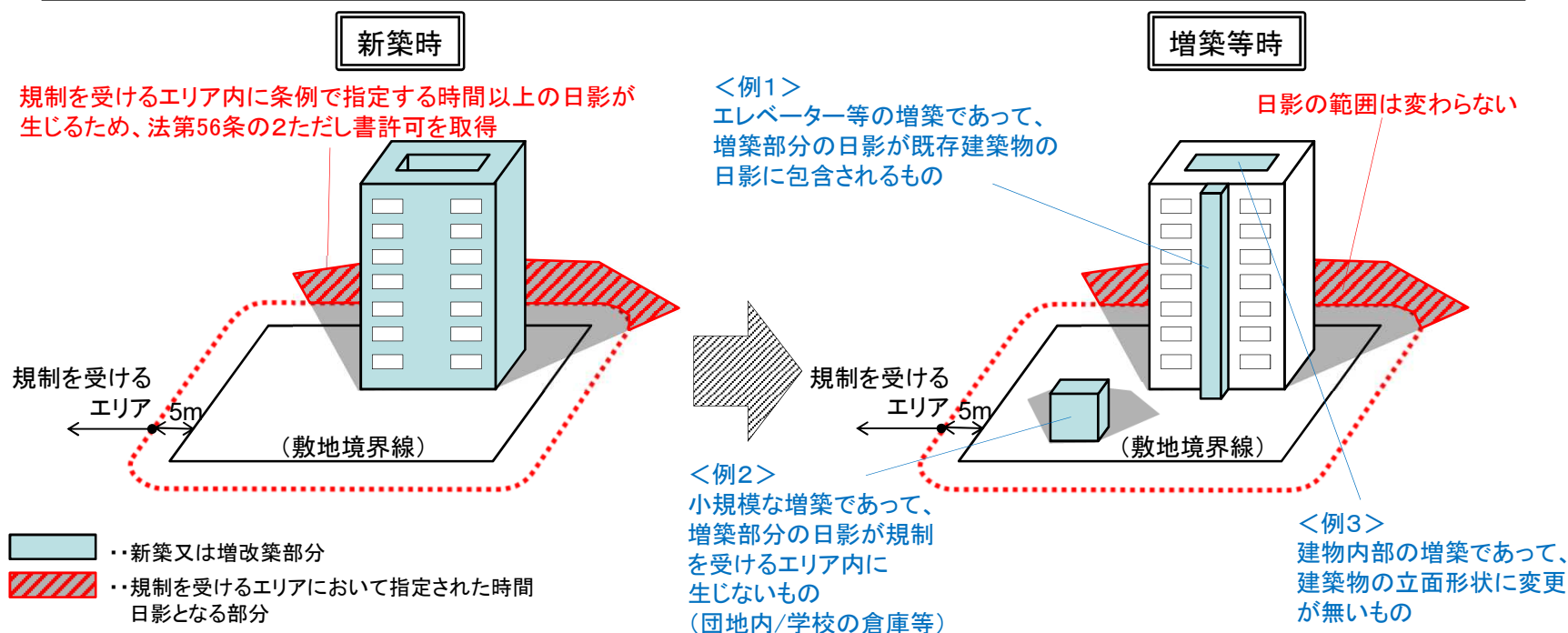
現行制度(再許可)

法第56条の2ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

手続きの合理化(再許可不要)

許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要とする。

- ① 特例許可を受けた際における敷地の区域
- ② 法第56条の2第1項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模



延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化①

令和元年6月25日施行

①: 第53条第3項関係、②: 新第61条関係

現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

○危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在

○糸魚川市の被災地域は、準防火地域

建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在

現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

実際の市街地
(赤枠内が延焼範囲)



現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果
(国土技術政策総合研究所・建築研究所)



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

第53条第3項

現行
防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正後
現行に加え、
準防火地域内の耐火建築物※、準耐火建築物※の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
準防火地域		対象の拡大

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

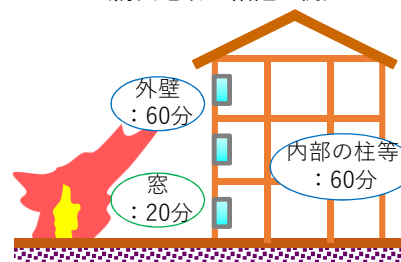
新第61条

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

現行
すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

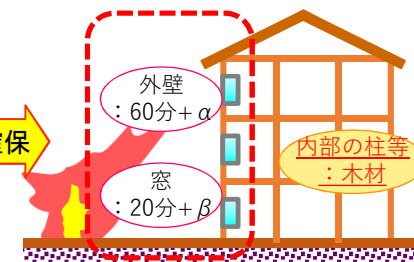
改正後
外壁や窓の防火性能を高めることにより、内部の柱等に木材を利用できる設計が可能

(防火地域・3階建の例)



延焼防止性能を総合的に評価

同等の安全性を確保



○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

1. 現行制度

①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

②連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

2. 新設する制度

第53条第3項

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

※下線部が拡充箇所

○防火地域

耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

○準防火地域

耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防除するために定める地域（都市計画法第9条第21項）。

第53条第5項

②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、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て許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとする。

※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

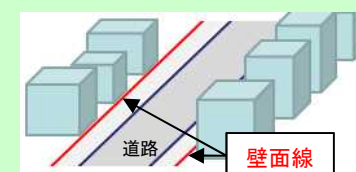
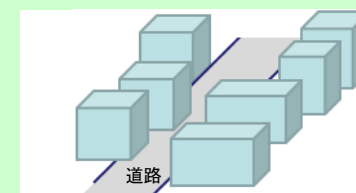
【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。



接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大①

○火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する一定規模以上の長屋等の建築物（一戸建ての住宅を除く。）」について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できる制度の拡充を行う。（重層長屋への対応）

1. 現行制度

建築基準法第43条第2項では、避難に支障の生じるおそれがあることから、以下について、地方公共団体が条例で接道規制を強化することができることとされている。

①特殊建築物

建物の「用途」により避難に支障がある建築物

不特定多数が集合

多数の者が就寝

火災過重が大

劇場、映画館、学校、百貨店、ナイトクラブ等

ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎等

倉庫、自動車車庫、自動車修理工場等

- ②階数が3以上である建築物
- ③政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（＝採光・排煙上の無窓居室）を有する建築物
- ④延べ面積が1,000㎡を超える建築物

建物の「構造」により避難に支障がある建築物

出口までの避難距離が長い

光の不足又は煙により避難に混乱

②及び④

③

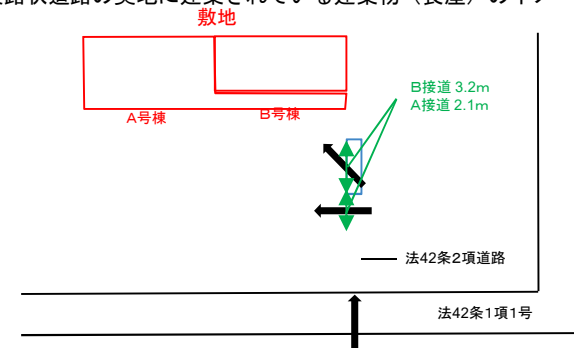
2. 改正の内容

近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じている。

このような建築物（※）のうち、延べ面積が150㎡超のものについては、地方公共団体が条例で接道規制を強化できるよう制度の拡充を行う。

※一戸建ての住宅については、在館者密度が小さいため対象から除く。

（袋路状道路の奥地に建築されている建築物（長屋）のイメージ）



背景・課題

- インターネット通販の普及等により**宅配便等の取扱件数が急増**（5年間で約21%増加）した一方、一人暮らしや共働きが広がり、指定時間に荷物を受け取れない世帯が増加。
- 配達時間が指定されている場合も含め、**宅配物の不在再配達**は全体の約2割で発生しており、物流分野における労働力不足が懸念されている。
- こうした中、**宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながる**ことから、働き方改革の実現・物流生産性革命の推進のためにも非常に重要。

【宅配便等取扱実績の推移】



対応

容積率*1規制の対象になると、容積率にゆとりがない場合、設置を断念するケースも

建築基準法施行令改正（平成30年9月25日施行）

建物用途や設置場所によらず、**宅配ボックス設置部分は、一定の範囲内*2で容積率規制の対象外とする**

オフィスや商業施設など様々な用途の建築物で宅配ボックスの設置がしやすく！

＜共同住宅以外の宅配ボックスの設置イメージ＞



オフィス



商業施設

- * 1・建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合。地域毎に最高限度で規制。
- * 2・建築物の延べ面積（床面積の合計）の1/100まで。

※ 共同住宅の共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分については、平成29年11月に建築基準法第52条第6項に係る運用の明確化を行い、既に容積率規制の対象外となっている。

【令和2年度】

都市再生特別措置法

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律
(令和2年法律第43号、令和2年6月10日公布)

背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、**災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進**の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、**まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成**し、都市の魅力を向上させることが必要

⇒ 安全で魅力的なまちづくりの推進が必要

「国土強靭化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法律の概要

※赤字で施行日を記載しているものは令和2年9月7日施行済み

安全なまちづくり【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

- 開発許可制度の見直し（令和4年4月施行）**
 - 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
 - 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制
- 住宅等の開発に対する勧告・公表（令和4年4月施行）**
 - 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できると

災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による移転計画制度の創設**
 - 災害ハザードエリアからの円滑な移転を（予算）防災集団移転の戸数要件の緩和（10戸→5戸）など住宅、病院等の移転に対する支援支援するための計画を作成

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外（政令事項、令和3年10月施行）
 - 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
 - ⇒避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等
- ＜災害レッドゾーン＞

 - ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域

＜災害イエローゾーン＞

 - ・災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）

魅力的なまちづくり【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法】

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画*に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進*都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
例）公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供
（予算）公共空間リノベーションへの交付金等による支援
（税制）公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減

-まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- 都市再生推進法人*のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化
*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）
（予算）官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
（予算）都市再生推進法人への低利貸付による支援

居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
- ⇒改修に要する費用について都市計画税の充当等



駅前広場の歩行者空間の創出

【目標・効果】

- 「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現
（KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）（2021年～2025年〔2021年：100件 ↗ 2025年：600件〕）
- 多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現
（KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

居住環境向上用途誘導地区(法第60条の2の2)

- 人口減少が見込まれるなかで、コンパクトなまちづくりを推進するため作成される立地適正化計画における、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進する。**【令和2年創設】**

実績：0地区（令和4年3月末時点）

■ 居住環境向上用途誘導地区による建築規制（都市再生特別措置法第94条の2、建築基準法第60条の2の2等）

- 立地適正化計画に、居住誘導区域に誘導すべき「居住環境向上施設」を記載。
- 都市計画において、居住環境向上用途誘導地区の区域、誘導すべき用途及びその容積率の最高限度、必要な場合には建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めることができる。
- 地区指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、地方公共団体の条例で用途の制限を緩和することができる。

<制度の活用イメージ>

現況



第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。
これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

制度活用

居住環境向上用途誘導地区に指定



- ・ 地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- ・ 容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能

都市型スーパーマーケット

病院

シェアオフィスやコワーキングスペース

【令和2年度】

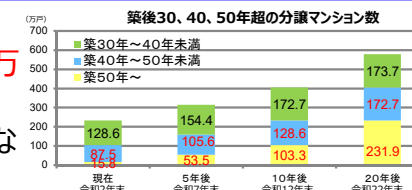
マンション管理適正化法・建替円滑化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律
(令和2年法律第62号、令和2年6月24日公布)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【令和4年4月1日施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

「マンション建替型」総合設計(マンション建替法第105条)

要除却認定の拡充

- 耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限を緩和する。【平成26年創設、令和3年拡充】

＜制度のイメージ＞



＜敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）＞

用途地域	住居専用地域 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	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
マンション建替型 総合設計制度	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡		500㎡			1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)		(2,000㎡)			(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

(参考)要除却認定の種類と適用される制度の関係

除却の必要性に係る認定【法102条】	容積率緩和の特例【法105条】	マンション敷地売却事業【法108条～】	団地における敷地分割事業【法115条の4～】
耐震性の不足【法102条2項1号】	○	○	○
火災に対する安全性の不足【法102条2項2号】	○	○	○
外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【法102条2項3号】	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【法102条2項4号】	○	—	—
バリアフリー基準への不適合【法102条2項5号】	○	—	—

※ 赤字が拡充・新設

【令和3年度】

特定都市河川浸水被害対策法

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律
(令和3年法律第31号、令和3年5月10日公布)

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律(令和3年法律第31号)

【公布:R3.5.10 施行: R3.7.15 (3か月以内施行) / R3.11.1 (6か月以内施行)】

背景・必要性

○近年、令和元年東日本台風や令和2年7月豪雨等、全国各地で水災害が激甚化・頻発化

○気候変動の影響により、21世紀末には、全国平均で降雨量1.1倍、洪水発生頻度2倍になるとの試算 (20世紀末比)

▶ 降雨量の増大等に対応し、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国、流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高める法的枠組み「**流域治水関連法**」を整備する必要

法律の概要

1. 流域治水の計画・体制の強化 【特定都市河川法】

◆ 流域水害対策計画を活用する河川の拡大

- 市街化の進展により河川整備で被害防止が困難な河川に加え、**自然的条件**により困難な河川を**対象に追加**(全国の河川に拡大)

◆ 流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実

- 国、都道府県、市町村等の**関係者が一堂**に会し、官民による**雨水貯留浸透対策の強化**、浸水エリアの**土地利用**等を協議
- 協議結果を流域水害対策計画に位置付け、確実に実施

2. 氾濫をできるだけ防ぐための対策

【河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法】

◆ 河川・下水道における対策の強化 ◎ 堤防整備等の**ハード対策を更に推進**(予算)

- 利水ダムの事前放流の拡大**を図る協議会(河川管理者、電力会社等の利水者等が参画)の創設(※予算・税制)
- 下水道**で浸水被害を防ぐべき**目標降雨**を計画に位置付け、整備を加速
- 下水道の**樋門等の操作ルール**の策定を義務付け、河川等から市街地への逆流等を確実に防止

◆ 流域における雨水貯留対策の強化

- 貯留機能保全区域**を創設し、沿川の保水・遊水機能を有する土地を確保
- 都市部の緑地を保全**し、貯留浸透機能を有するグリーンインフラとして活用
- 認定制度、補助、税制特例**により、自治体・民間の雨水貯留浸透施設の整備を支援 (※予算関連・税制)

3. 被害対象を減少させるための対策

【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】

◆ 水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫

- 浸水被害防止区域**を創設し、住宅や要配慮者施設等の安全性を事前確認(許可制)
- 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充**等により、危険エリアからの移転を促進 (※予算関連)
- 災害時の避難先となる拠点の整備**や**地区単位の浸水対策**により、市街地の安全性を強化 (※予算関連)

4. 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策

【水防法、土砂災害防止法、河川法】

- 洪水等に対応した**ハザードマップの作成**を**中小河川等まで拡大**し、リスク情報空白域を解消
- 要配慮者利用施設に係る**避難計画・訓練**に対する**市町村の助言・勧告**によって、避難の実効性確保
- 国土交通大臣による権限代行の対象を拡大し、災害で堆積した**土砂の撤去、準用河川**を追加



流域治水のイメージ

▶ 【目標・効果】気候変動による降雨量の増加に対応した流域治水の実現

(KPI) ○浸水想定区域を設定する河川数:2,092河川(2020年度)⇒約17,000河川(2025年度)

被害対象を減少させるための対策【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】

水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫

① 浸水被害防止区域を創設し、住宅や要配慮者施設等の安全性を事前確認 (特定都市河川法)

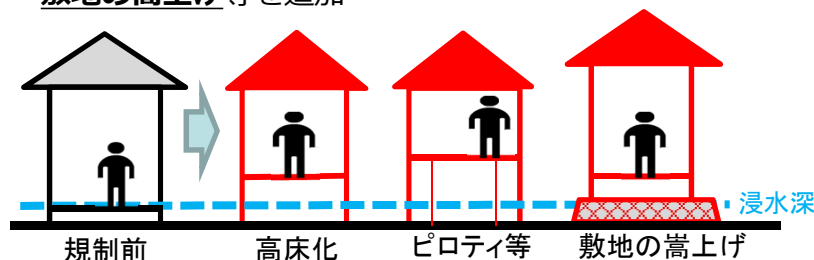
- － 浸水被害の危険が著しく高いエリア
- － 都道府県知事が指定
- － 個々の開発・建築行為を許可制に
(居室の床面の高さが浸水深以上、建築物が倒壊等しない安全な構造)
※平成30年7月豪雨では、死亡者の多くが住宅で被災



浸水被害の危険が著しく高いエリアのイメージ

② 地区単位の浸水対策を推進 (都市計画法)

- － 地域の実情・ニーズに応じたより安全性の高い防災まちづくり
- － 地区計画のメニューに居室の床面の高さ、敷地の嵩上げ等を追加

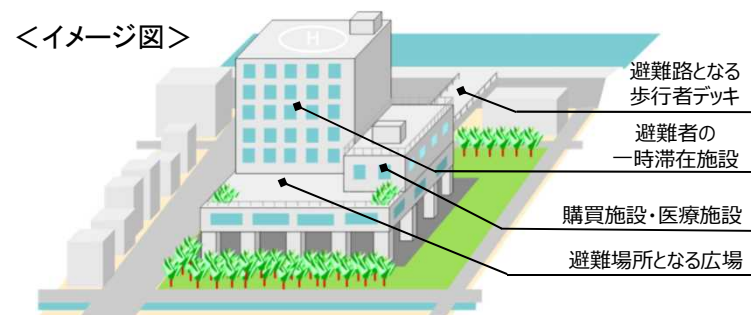


③ 防災集団移転促進事業を拡充し、危険なエリアから安全なエリアへの移転を促進 (防集法) (※予算関連)

- － 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充
【現行の区域】 災害が発生した地域・災害危険区域
【追加】 浸水被害防止区域のほか、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を追加
- － 事業の担い手を都道府県・URに拡充
① 都道府県による事業の計画策定
② URによる事業の計画策定・事業実施の本来業務化

④ 災害時の避難先となる拠点の整備 (都市計画法)

- － 水災害等の発生時に住民等の避難・滞在の拠点となる施設を都市施設として整備 (※予算関連)



【令和3年度】

長期優良住宅法

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良
住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律
(令和3年法律第48号、令和3年5月28日公布)

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律

令和3年5月28日公布

背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備(特に紛争処理機能の強化)が必要。

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009～2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸(2%)※1	10.7万戸(12%)※2
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%)※2
共同住宅	2万戸	0.1万戸(0.2%)※2

※1 居住世帯のあるストック総数
約5,400万戸(※住宅土地統計調査)に
占める割合

※2 新築住宅着工全戸に占める割合

法律の概要

長期優良住宅の普及促進等 (長期優良住宅法・住宅品質法の改正)

① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入)＜予算関連＞【令和4年2月20日施行】
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】(賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等)
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設【令和4年10月1日施行】

② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施【令和4年2月20日施行】

③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加＜予算関連＞【令和4年2月20日施行】
(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)

【長期優良住宅の認定基準】



※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

- <1>住宅の長寿命化のために必要な条件
・劣化対策、耐震性
維持管理・更新容易性
- <2>社会的資産として求められる要件
・高水準の省エネルギー性能
・基礎的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)
- <3>長く使っていくために必要な要件
・維持保全計画の提出
- <4>その他必要とされる要件
・住環境への配慮
・災害への配慮(新設)
・住戸面積

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 (住宅品質法・住宅瑕疵担保履行法の改正)

④ 住宅紛争処理制度の拡充

- リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加【令和4年10月1日施行】
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与【令和3年9月30日施行】

⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

- 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵情報の収集・分析と活用＜予算関連＞【令和3年9月30日施行】
＜その他＞住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等

【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

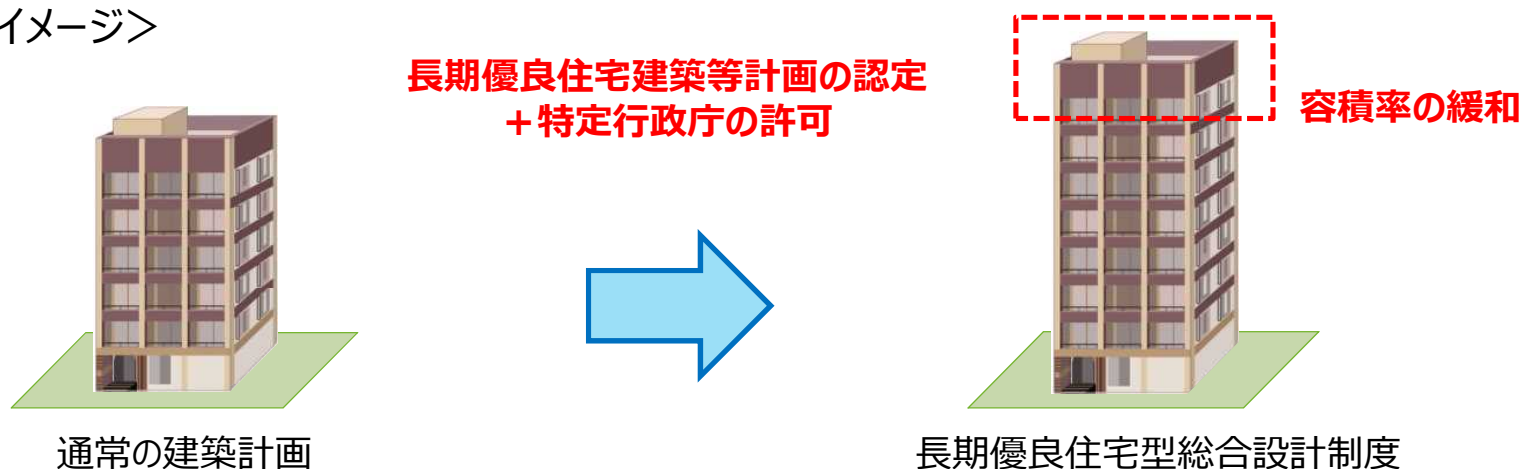
リフォーム	2,279件 (H22)	⇒	約3.6倍	8,238件 (R1)
既存住宅売買	682件 (H26)	⇒	約1.4倍	970件 (R1)

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」で受け付けた相談件数

「長期優良住宅型」総合設計(長期優良住宅法第18条)

- 一定規模以上の敷地面積を有する認定長期優良住宅について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率制限を緩和する。【令和3年創設】

＜制度のイメージ＞



＜敷地面積の最低限度（長期優良住宅法施行令第5条）＞

用途地域	住居第一種低層専用地域	住居第二種低層専用地域	住居第一種中高層専用地域	住居第二種中高層専用地域	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
長期優良型総合設計制度	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

【令和4年度】

建築物省エネ法・建築基準法

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律
(令和4年法律第69号、令和4年6月17日公布)

改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

エネルギー消費の約3割を占める 建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)

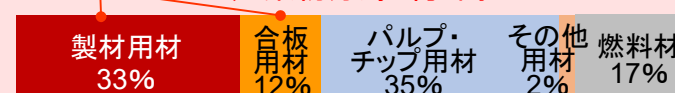
→ 建築物分野: 約3割



木材需要の約4割を占める 建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞(2020年度)

→ 建築物分野: 約4割



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜2050年カーボンニュートラルに向けた取組＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

省エネ対策の加速

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	→	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務		適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 分譲マンション
を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

(類似制度)
窓・エアコン等の
省エネ性能表示



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

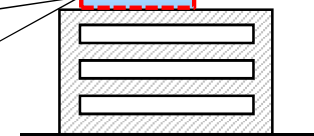
高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合

➡ (市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の特例許可

省エネ改修で設置

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限



■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進
計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の
再エネ設備*の設置を促進する区域※を設定

※ 区域は、住民の意見
を聴いて設定。



* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合

➡ 形態規制の特例許可



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

木材利用の促進のための建築基準の合理化等

防火規制

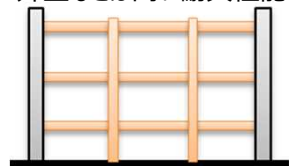
3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

(現行) 耐火構造とする か
3000㎡毎に耐火構造体で
区画する必要あり



新たな木造化方法の導入

外壁などは高い耐火性能



(高さ16m・3階以下)
周囲への延焼を制御可能

細かな防火区画+
大断面材の使用

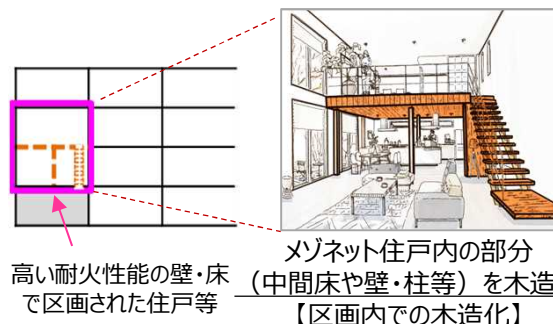


区画内で火災を抑制可能

大規模建築物における 部分的な木造化の促進

(現行) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

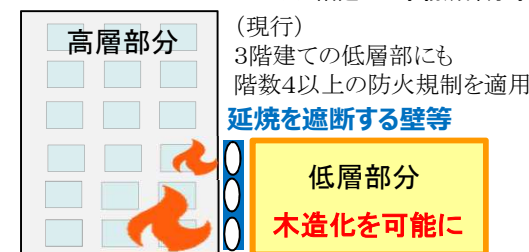
防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に



低層部分の木造化の促進 (防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に

※3階建ての事務所部分等



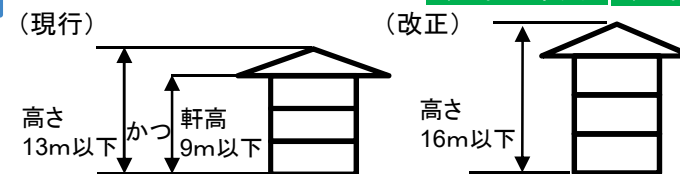
【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化〔政令・告示改正〕
(例) 90分耐火性能等に対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等))

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

(現行) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大 ※建築士法も改正



【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える(省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

建築基準法 建築物省エネ法

等

- 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)が令和4年6月13日に成立、6月17日に公布された。建築基準法に基づく集団規定においては、形態規制の合理化、一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充等が措置された。
- その他、「建築基準法施行令の一部を改正する政令」(令和5年政令第34号)が令和5年2月10日に公布され、倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化が措置された。

形態規制の合理化

- 建築物再生可能エネルギー利用促進区域における形態規制に係る特例許可の創設
 - 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充
 - 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充
 - 住宅及び老人ホーム等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設
 - 倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化(運用改善政令)
- 【施行日：令和6年4月1日】
- 【施行日：令和5年4月1日】

一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度の対象行為として大規模の修繕・大規模の模様替を追加
- 【施行日：令和5年4月1日】

既存不適格規制の合理化

- 既存不適格建築物の一定範囲内の増築等において、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化
- 【施行日：令和6年4月1日】

【建築物省エネ法第67条の2～第67条の6】 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要

現状・改正主旨

- 脱炭素社会の実現に向け、建築物分野における再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が必要。
- 太陽光発電等の効率性は気候・立地条件に大きく影響されるため、全国一律の規制措置ではなく、地域の実情を踏まえることができる市町村が導入促進を図ることが効果的。

改正概要

- 市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、促進計画を作成することができる

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。



行政区域全体を設定



一定の街区等を設定

【促進計画に定める事項】

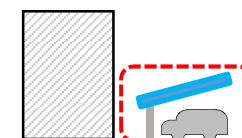
- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
- ・ 設置を促進する再エネ設備の種類
- ・ 再エネ設備を設ける場合の建築基準法の特例適用要件に関する事項

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、設置可能な再エネ設備を
書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象



促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合

➡ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率（建て坪）が増加

再エネ導入効果の説明義務

形態規制の合理化

再エネ設備の導入イメージ

太陽光発電



まち全体で省CO₂化

太陽熱利用



屋内プールで活用

バイオマス発電



木質ペレットを活用した足湯施設

現状・改正主旨

- 再エネ利用設備の設置を促進したい区域においては、地域の実情に応じて更なる再エネ促進策が必要。

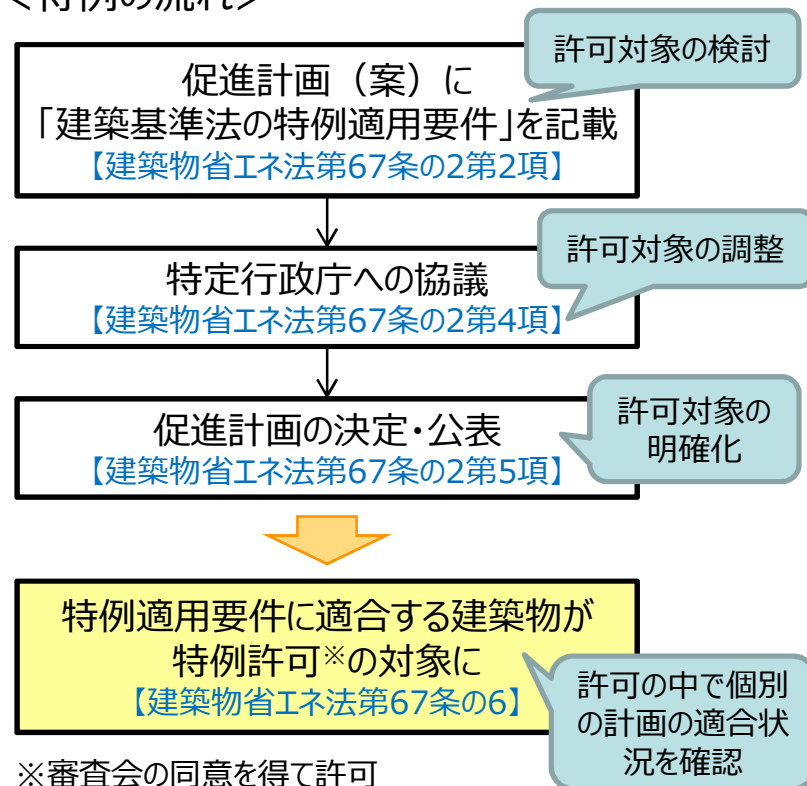
改正概要

- 市町村が定めた促進区域内における再エネ利用設備の設置の加速化

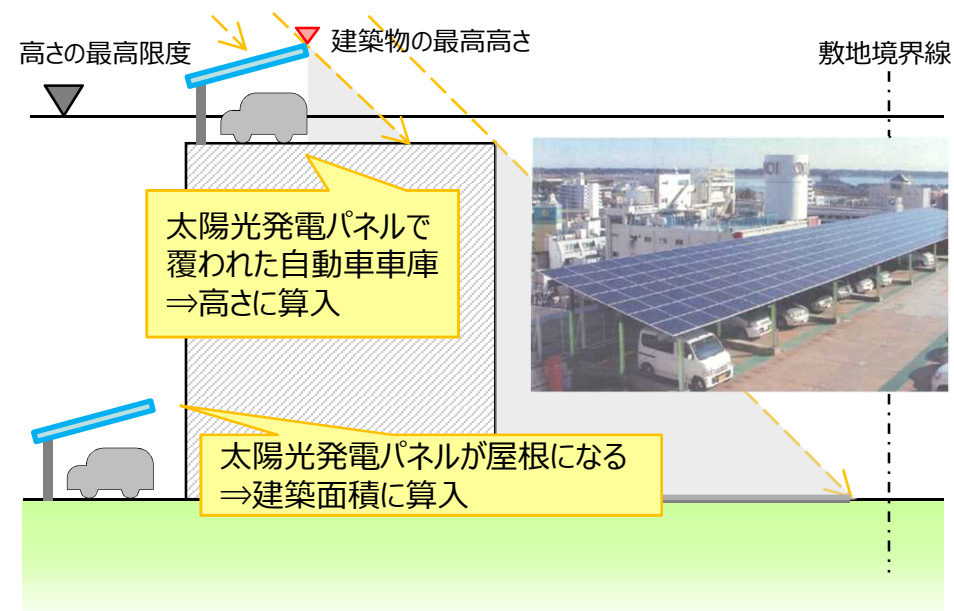
創
設

市町村が定める再エネ利用設備の設置に関する促進計画に適合する建築物に対する高さ制限、容積率制限、建蔽率制限の特例許可制度を創設（建築物省エネ法）

<特例の流れ>



<促進区域において認められる例>



・太陽光パネルの設置により高さ制限を超える場合でも、促進区域の趣旨に鑑みて、建築物本体の影から影を増やさないことや敷地外に影を落とさないこと等を確認した上で特定行政庁が許可。

現状・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

【施行日：令和5年4月1日】

現行

第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定予定

絶対高さ制限



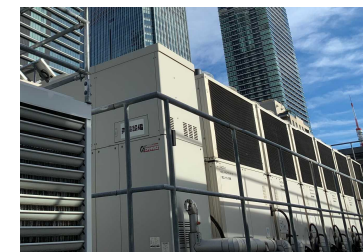
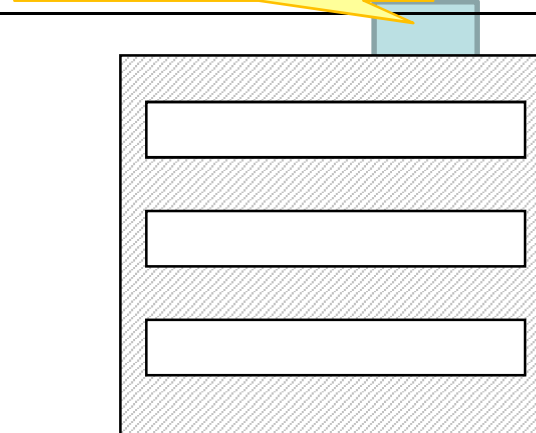
- ・外断熱改修を行う場合、屋根自体の厚さが増加することにより、高さ制限に抵触する可能性がある。



屋根の断熱化工事

省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



屋上の省エネ設備

- ・新たに屋上に省エネ設備や再生可能エネルギーを設ける場合に、高さの制限に抵触する可能性がある。

現状・改正主旨

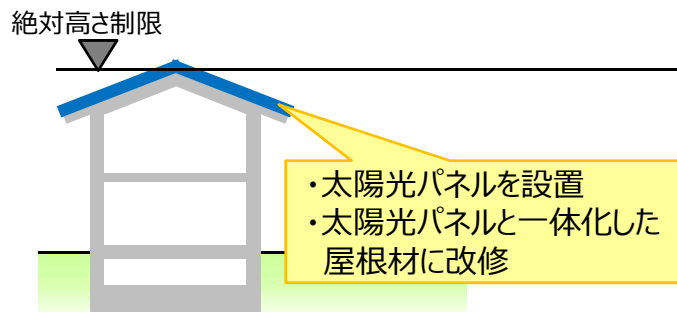
- 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可（法第55条第3項・法第58条第2項）の拡充にあたり、**対象となる建築物**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

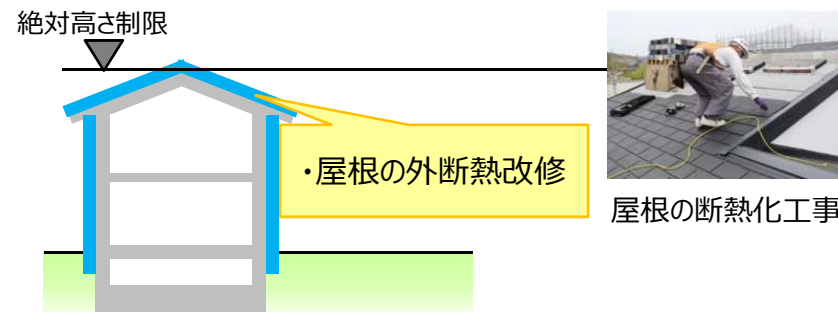
【施行日：令和5年4月1日】

- 対象となる建築物は、**①～④の工事を行う建築物**で当該工事によりその高さが法第55条第1項及び第2項（法第58条第1項）の規定による限度を超えるものとする。（いずれの工事も、その目的を達成するために**必要な最小限度のもの**でなければならない。）

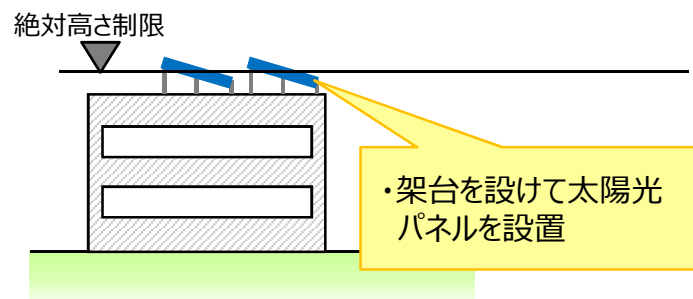
①再エネ設備の設置のため必要な屋根に関する工事



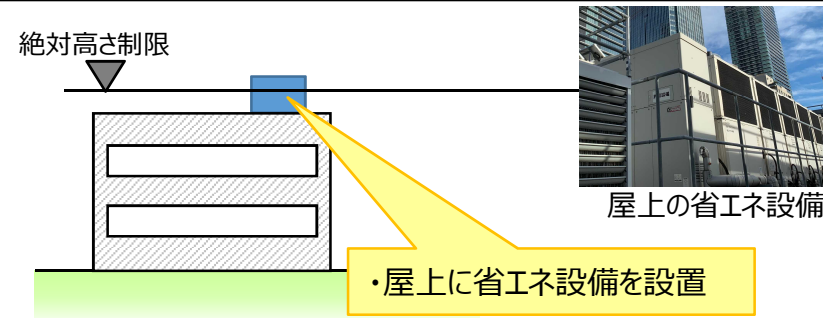
③省エネ性能向上のため必要な屋根に関する工事



②再エネ設備を建築物の屋上に設ける工事



④省エネ性能向上のため必要な設備を屋上に設ける工事



現状・改正主旨

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

【施行日：令和5年4月1日】

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

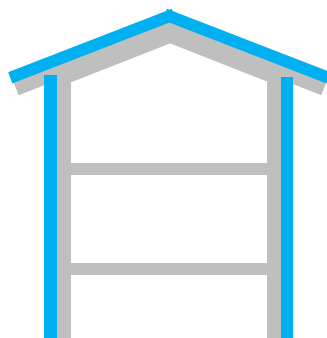
現行

都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（現行では、制限の例外は限定的）

改正後

屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

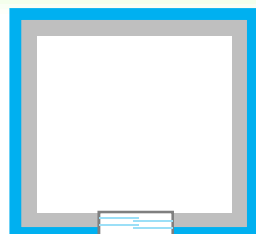
＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定予定



外壁の断熱改修
(断熱材＋通気層分が増加)

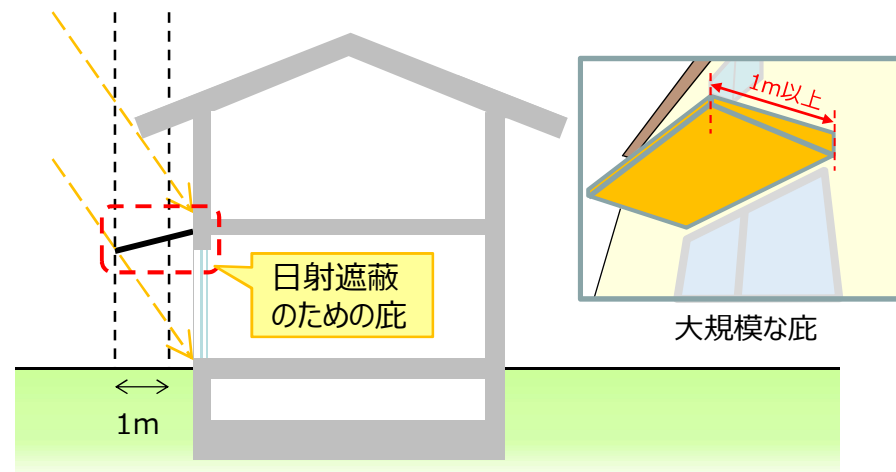


外壁の断熱化工事



・外断熱改修を行う場合、外壁の厚さが外側に大きくなり、建築面積や床面積が増加し、建蔽率や容積率制限に抵触することがある。

増加する部分



・日射遮蔽により省エネ効果を高めるために庇を大きく張り出す場合、建築面積に算入され、建蔽率制限に抵触することがある。

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

現状・改正主旨

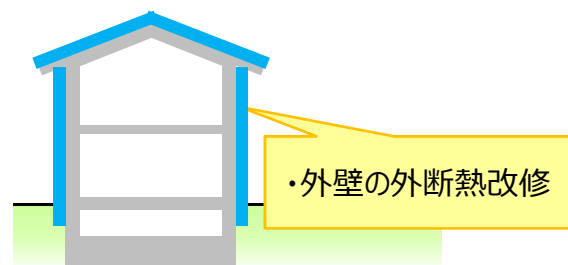
- 建築物の構造上やむを得ない場合における容積率・建蔽率に係る特例許可（法第52条第14項第3号・法第58条第5項第4号）の拡充にあたり、**対象となる建築物**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

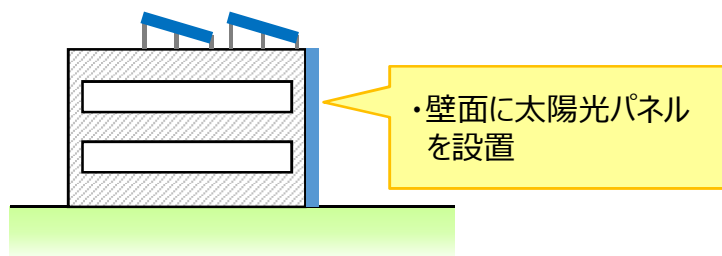
【施行日：令和5年4月1日】

- 対象となる建築物は、**①～③の工事を行う建築物**で当該工事により容積率や建蔽率の限度を超えるものとする。（いずれの工事も、その目的を達成するために**必要な最小限度のもの**でなければならない。）

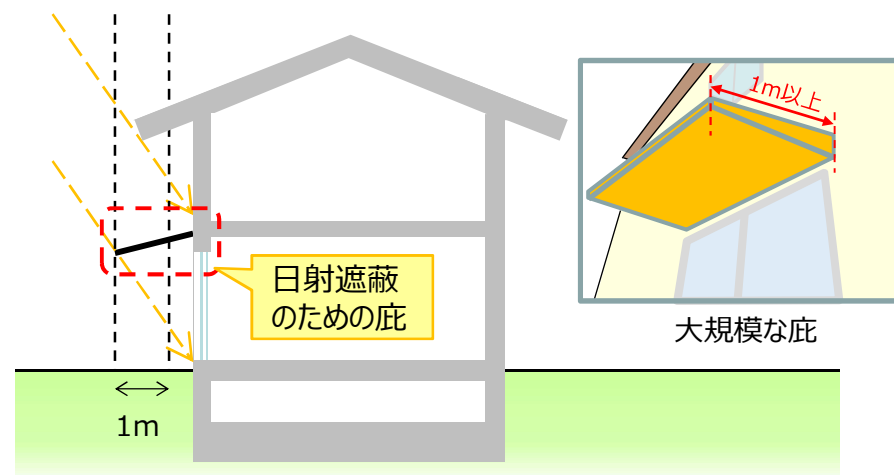
①省エネ性能向上のため必要な外壁に関する工事



②再エネ設備の設置のため必要な外壁に関する工事



③省エネ性能向上のため必要なひさしを設ける工事



【建築基準法第52条】 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

現状・改正主旨

- 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

改正概要

- 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化

現行

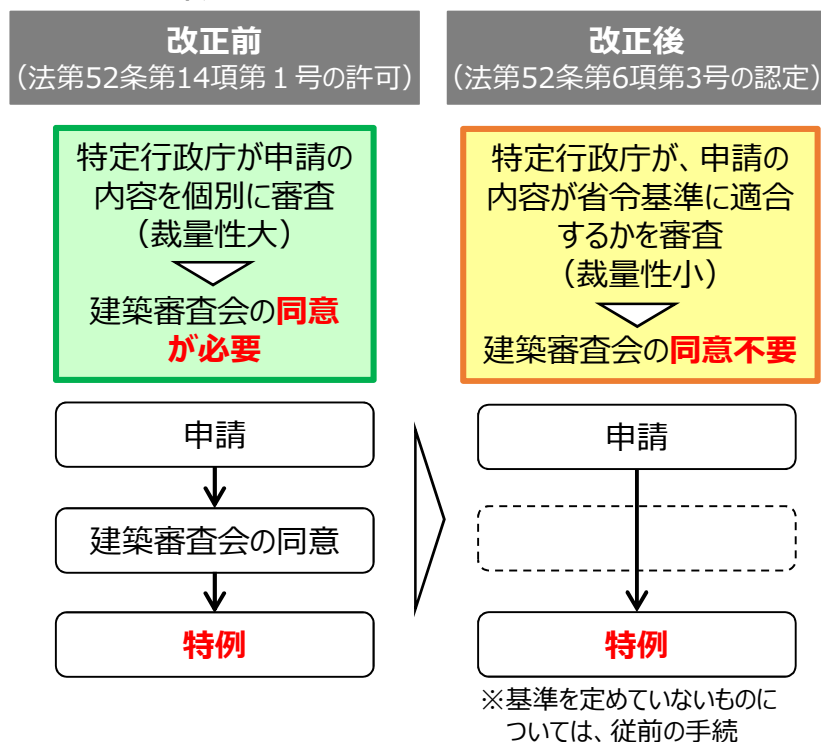
建築審査会の同意を得て
特定行政庁が許可

改正後

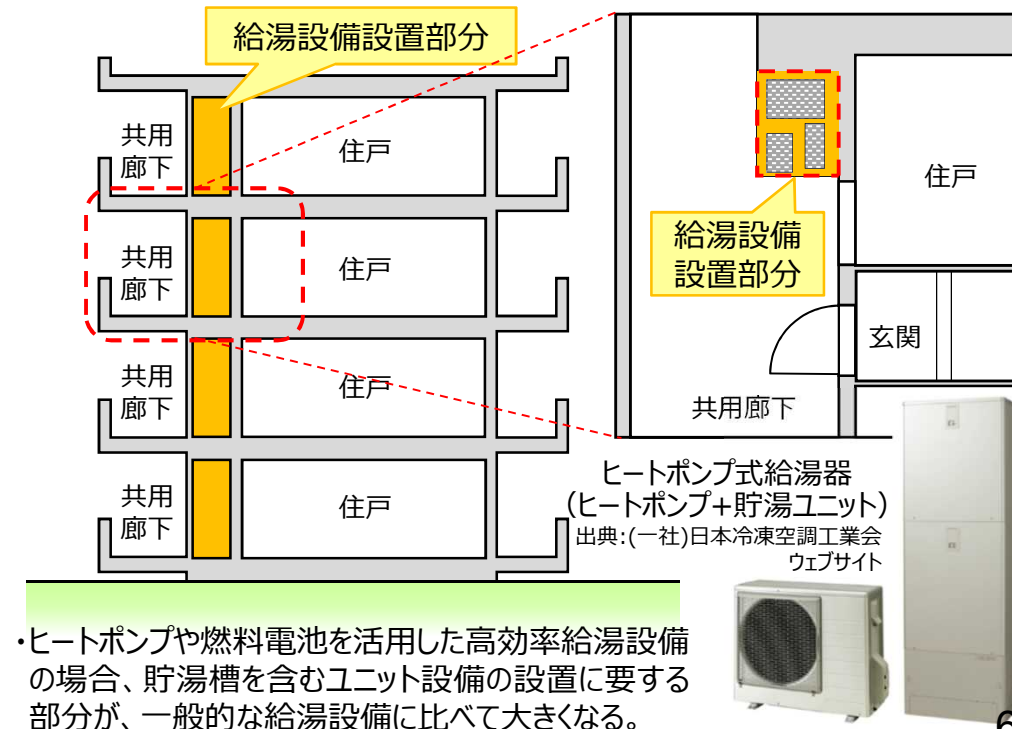
省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の
同意なく特定行政庁が認定

【施行日：令和5年4月1日】

<制度概要>



<認定の対象となる機械室等の部分>



【建築基準法施行規則 第10条の4の4、第10条の4の5(新設)】 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

現状・改正主旨

- 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度（法第52条第6項第3号）の創設にあたり、**対象となる建築設備**と**認定基準**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

- これまでの特例許可の実績を踏まえ、以下のように基準を設定。

【施行日：令和5年4月1日】

【対象となる建築設備】

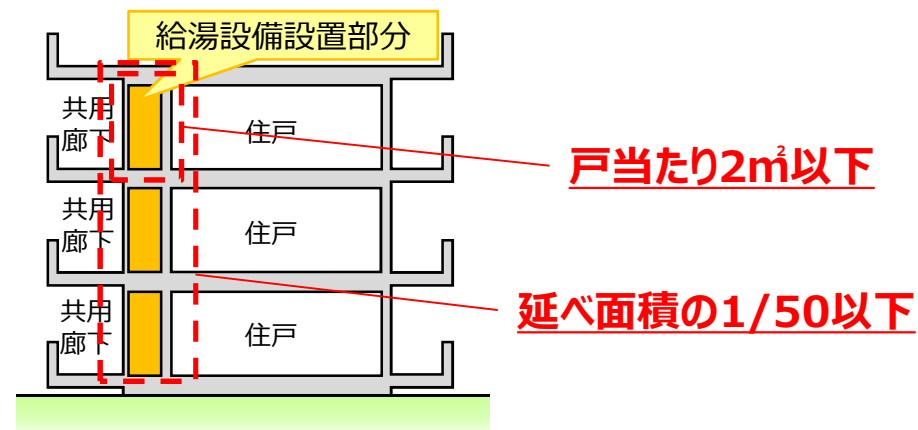
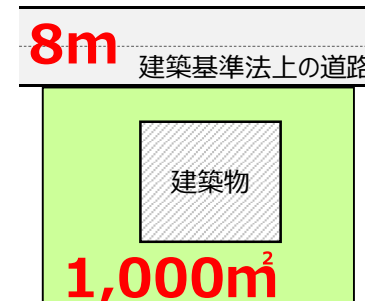
省エネ性能向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備

電気ヒートポンプ 給湯機	潜熱回収型 給湯機	ハイブリッド 給湯機
 ヒートポンプ 貯湯槽		 潜熱回収型 給湯機 ヒートポンプ 貯湯槽
燃料電池設備		コージェネレーション設備
 発電機 (燃料電池式) 貯湯槽		 発電機 (ガスエンジン式) 貯湯槽

※告示において規定。写真は各給湯設備のイメージ（メーカーHPより）

【認定基準】

- ①～④のすべてに適合すること
- ①敷地が幅員8 m以上の道路に接する
- ②敷地面積が1,000㎡以上
- ③機械室等の戸当たり床面積が2㎡以下
- ④機械室等の床面積の合計が延べ面積の1/50以下



【建築基準法第86条】 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

現状・改正主旨

- 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、一団の土地の区域を一の敷地とみなして集団規定等を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、一又は二以上の建築物の建築（新築、増築、改築、移転）が対象であるが、現行制度では、大規模修繕等は対象外。
- このため、無接道の敷地を含む一団の土地において、既存建築物の修繕等により省エネ性能の向上を図ろうとしても、制度を利用できない。

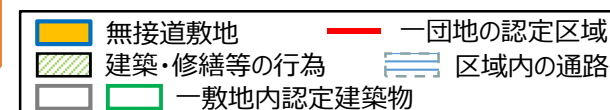
改正概要

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充

【施行日：令和5年4月1日】

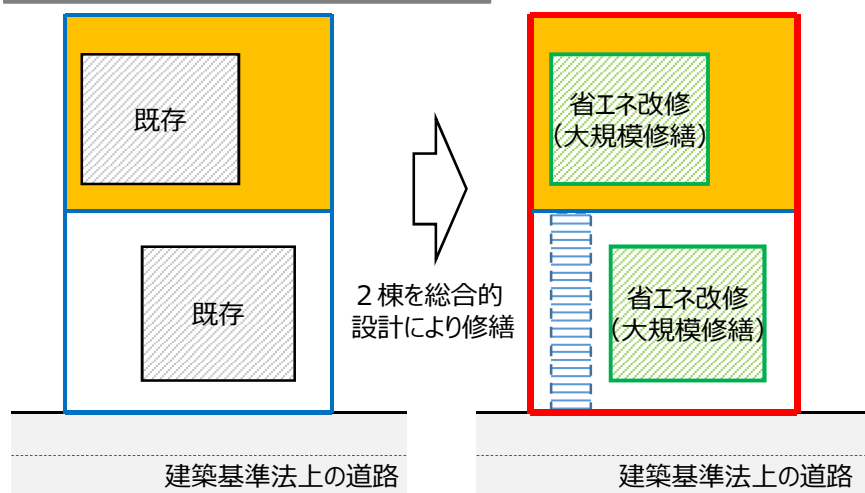
現行
建築（新築、増築、改築、移転）

改正後
建築（新築、増築、改築、移転）、
大規模の修繕・大規模の模様替（追加）



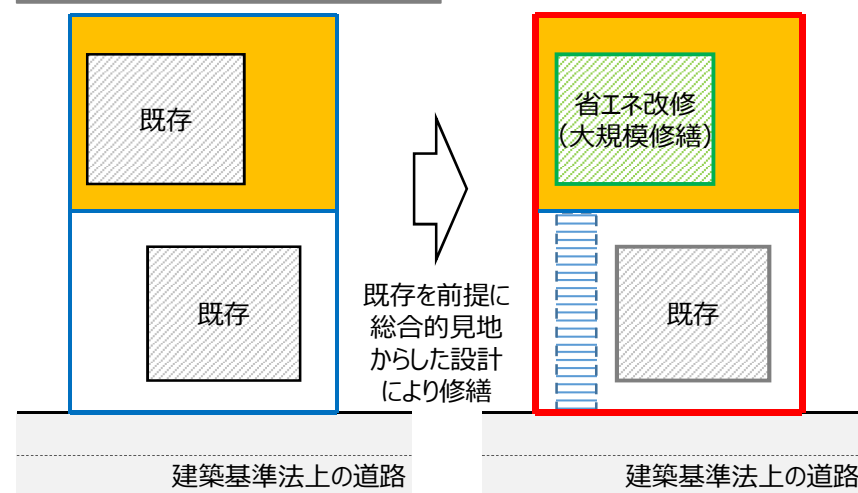
＜大規模修繕等において安全上、防火上又は衛生上支障がない例＞

一団地の総合的設計制度の場合



・道路より奥側の建築物を含む複数の建築物を改修する際、一団地の総合的設計の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

連担建築物設計制度の場合



・道路側の既存建築物を前提として、道路より奥側の建築物を改修する際、連担建築物の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

現状・改正主旨

- 接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等となる省エネ改修等を行う場合には現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修等自体を断念せざるを得ない。

改正概要

【施行日：令和6年4月1日】

- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

現行

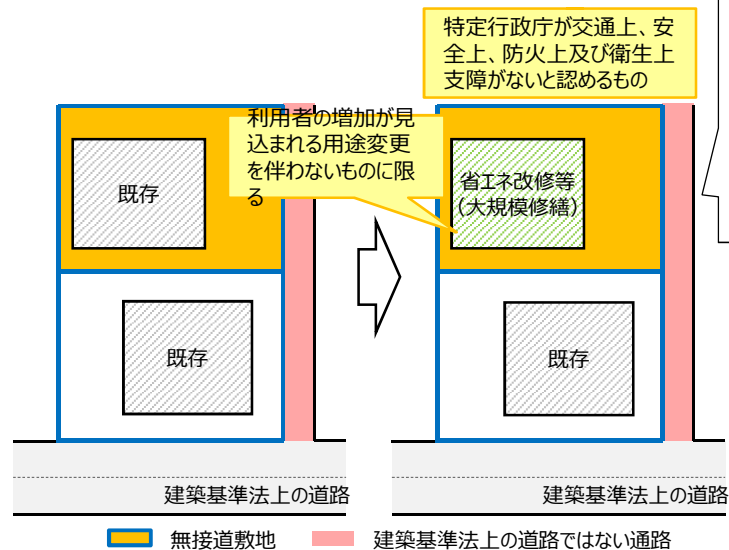
増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

改正後

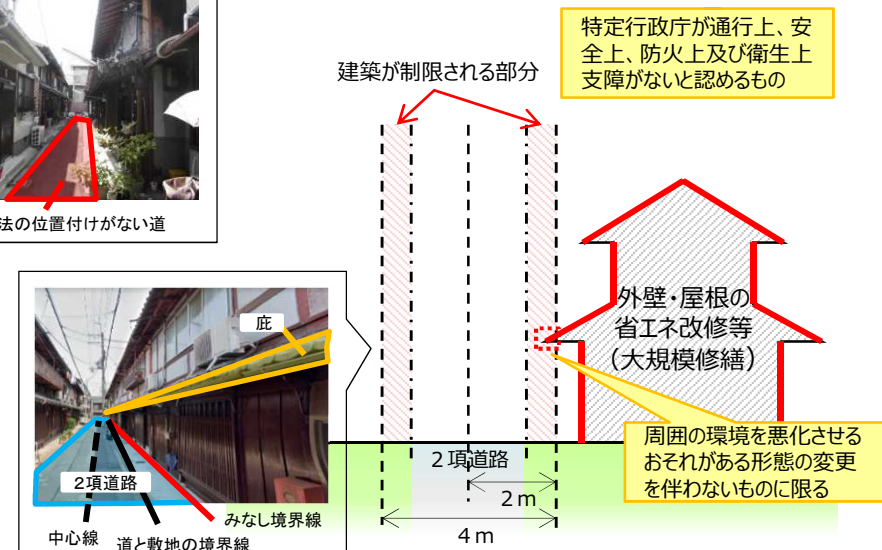
政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜政令で定める範囲のイメージ【令第137条の12第6項・第7項】＞

接道義務（法第43条第1項）が不適格の場合



道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の場合



現状・改正主旨

- 近年、物流倉庫等では大規模な庇を設けるニーズが増えているが、当該庇は建蔽率算定時の建築面積に算入されるため、合理化が求められている。

改正概要

【施行日：令和5年4月1日】

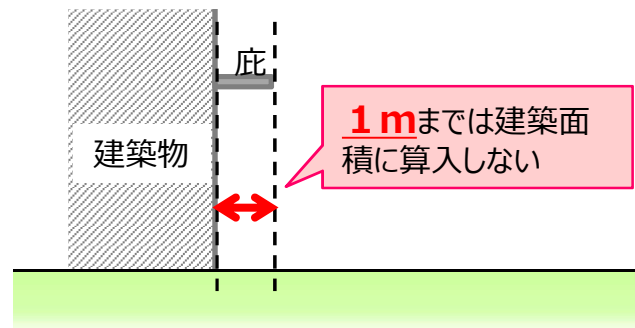
現行

建築物の庇について、端から**1m**までは建築面積に算入しない

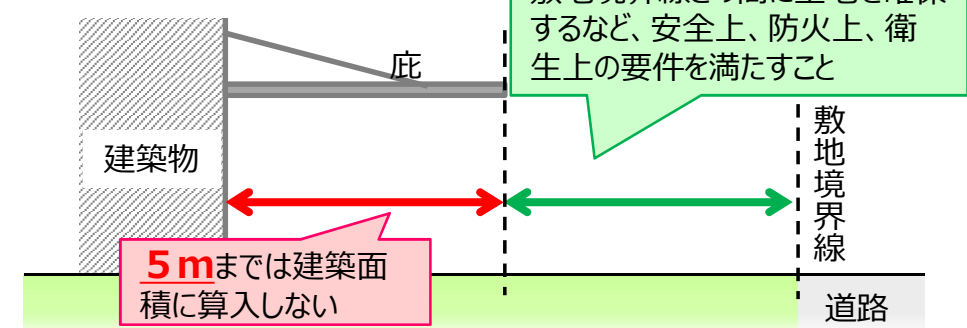
改正

敷地境界線との間に空地を確保するなど一定の要件を満たす倉庫等の庇について、端から**5m**までは建築面積に算入しないこととし、建蔽率制限を合理化

＜現行制度のイメージ＞



＜改正後のイメージ＞

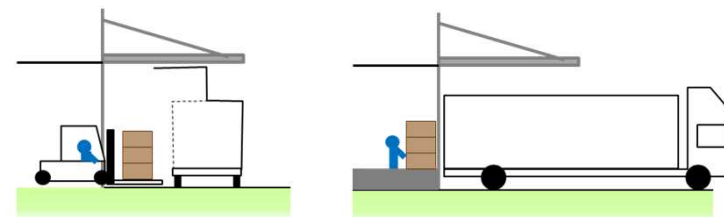


※ 一定の要件については、別途、告示で定めている

＜物流倉庫の大規模庇のイメージ＞



＜大規模庇下の積卸し作業イメージ＞



趣旨

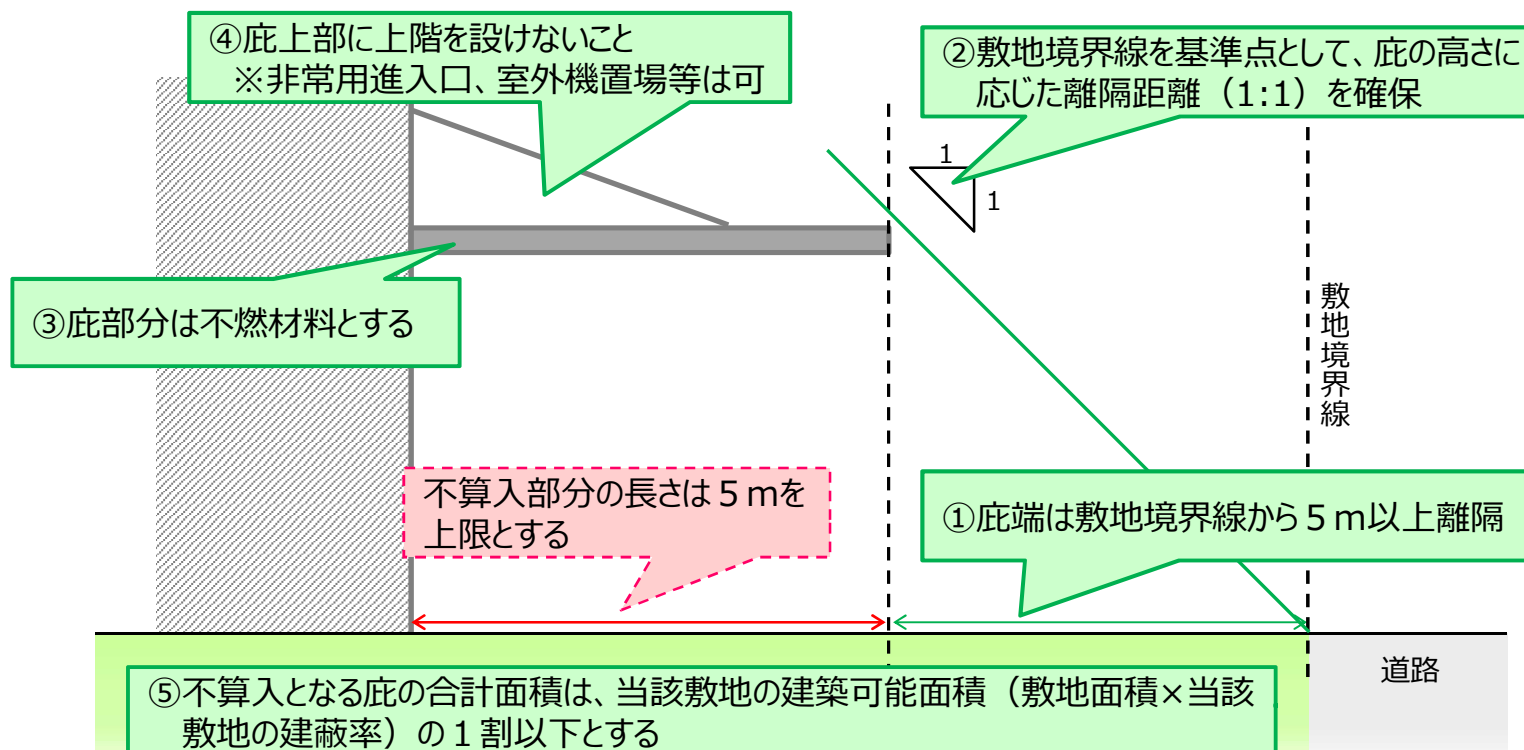
- 大規模庇に係る建築基準法施行令の見直しに伴い、「安全上、防火上及び衛生上支障がない軒等」を国土交通大臣が告示で定めることが必要。

告示のイメージ

【施行日：令和5年4月1日】

【対象】工場又は倉庫の用途に供する建築物で、
専ら貨物の積卸し等の業務のために設けられる庇等

【凡例】 ：施行令で定めている内容
 ：今回の告示で定める内容



【令和5年度】

空家等対策特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
(令和5年法律第50号、令和5年6月14日公布)

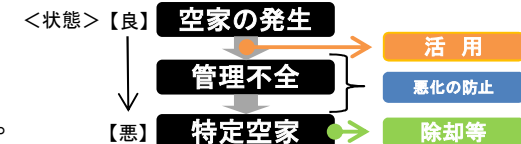
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 国土交通省

令和5年6月14日公布(公布の日から6か月以内に施行)

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



改正法の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)を解除**



窓が割れた
管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

現行

- 接道義務を満たさない空き家の建替え等のためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

方向性

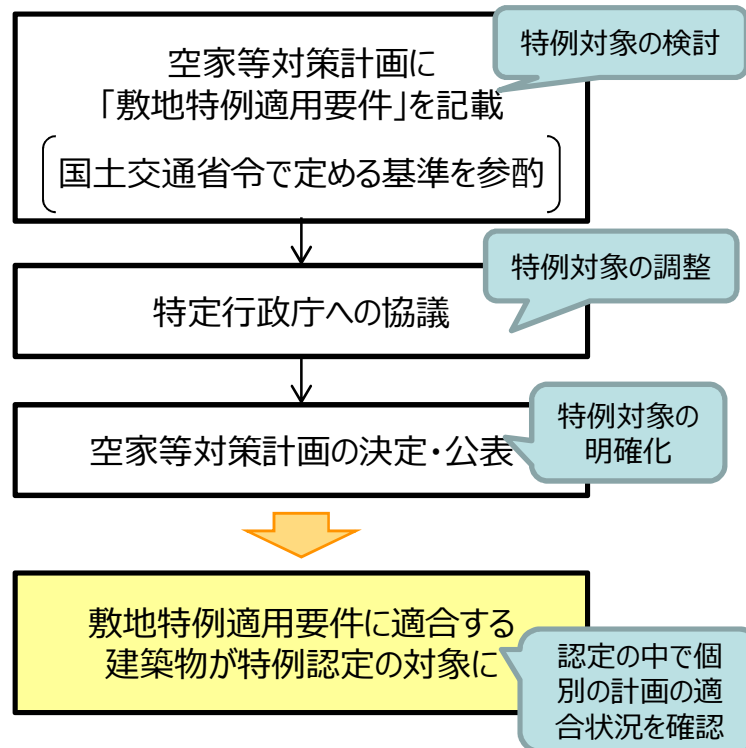
【施行日：公布の日から6か月以内】

- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の接道規制を合理化

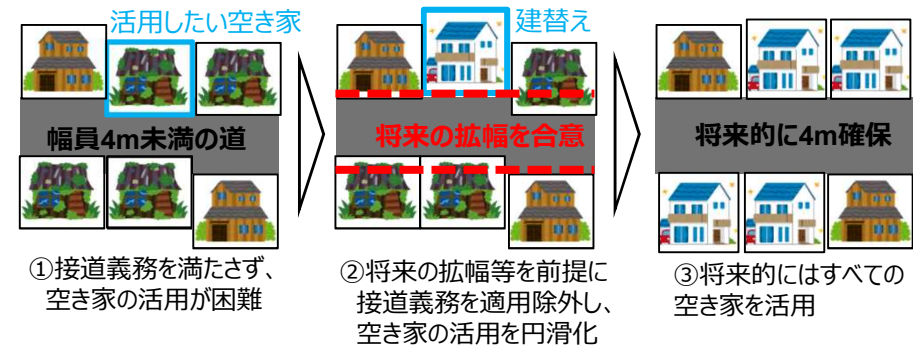


市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**するとともに、**建築審査会の同意を不要**とすることで、建築基準法の接道義務の適用除外を円滑化

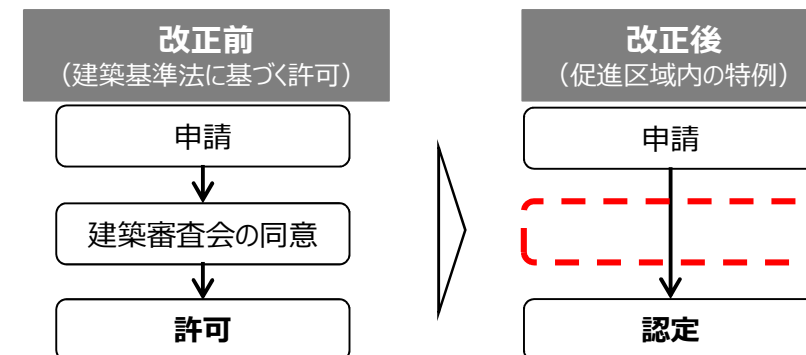
＜特例の流れ＞



＜促進区域において認められる例＞



＜特例による効果＞



現行

- 空き家を多様な用途の建築物として活用するためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

方向性

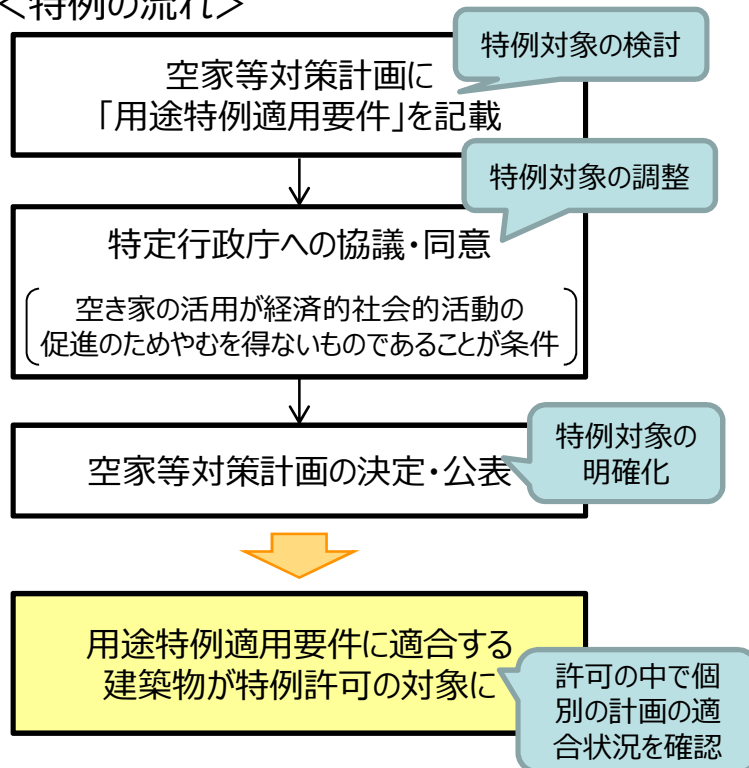
【施行日：公布の日から6か月以内】

- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の用途規制を合理化

創設

市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ適用除外の要件を明示することで、建築基準法の用途規制の適用除外を円滑化

＜特例の流れ＞



＜特例対象として想定される例＞



第一種低層住居専用地域に指定されている中心市街地で空き家をカフェとして活用



第一種中高層住居専用地域に指定されている住宅団地で空き家をシェアオフィスとして活用

＜特例による効果＞

