

建築確認の民間開放について
(平成10年建築基準法改正)

- ・ 建築審議会諮問と答申 … 1
- ・ 建築基準法改正の要点(法改正時説明資料) …17
- ・ 建築基準法改正の経緯(国会の審議経緯等) …28

建築審議会諮問と答申

建築審議会諮問と答申

(1) 建築審議会諮問事項・審議経過

建設省住指発第365号
建設省営管発第612号
平成7年11月8日

建築審議会会長
鶴田卓彦殿

建設大臣 森 喜朗

諮 問

下記について、貴審議会の御意見を承りたい。

記

二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方について

官公庁施設の地震防災機能の在り方について

[諮 問]

二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方について

[諮問理由]

我が国は、戦後50年を経て、経済成長や産業発展を重視した成長型経済社会から、生産に加え、生活、環境、文化等多様で選択性のある価値観が多元的に存在する成熟型経済社会への大きな変革期にさしかかっている。さらに、阪神・淡路大震災の教訓から、改めて国民生活や経済活動の場としての建築物の整備の在り方が問われている。このような時期において、新たな時代を展望した建築行政体系を確立することが必要となっている。

以上の観点から、現行の建築行政上の諸制度を見ると、次のような課題がある。

第一に、阪神・淡路大震災では、多くの建築物が倒壊し、5,500名余の死者が出ていることから、建築物の安全性を確保し、国民の生命、健康及び財産を守ることが極めて重要な課題となっている。一方、地方分権、国際協調、製造物責任法の精神の徹底、規制緩和の推進等の時代の要請もあり、これらに的確に対応できる建築行政体

系の構築が求められている。このような課題を踏まえ、21世紀に向けて、建築確認、検査、定期報告等の一連の制度及び建築士制度並びに建築設計業務契約の内容について、より効果的な在り方を検討する必要がある。

第二に、規制緩和や国際協調という時代の要請については、個々の事象について個別に検討を行うのではなく、全体的な枠組みを再編成することによりこたえるべき時期が来ている。また、建築基準法は、建築物の技術的な側面を規定しているため、国民にとって分かりにくい法律であるとの指摘や、規制緩和を求める要請も強い。このため、ISO等の国際規格との調和を図るとともに、消費者利益の保護等を踏まえながら、より透明性・客観性の高い建築基準体系の在り方を検討する必要がある。その際、併せて規制内容の合理化を図る必要がある。

第三に、近年、身近な生活環境や景観への国民の関心が急速に高まっている。建築物は街並みを形成する基本的要素であり、個々の建築活動が自己表現や経済合理性を追求しつつ行われる結果として形成される街並みを、地域住民が共有する資産として共感できるレベルへと高めていく上で、建築物に対する規制・誘導ルールの果たすべき役割はますます大きくなっている。このため、市街地の現状を総合的・多角的に評価すると共に、これを踏まえて、地域の特性に対応した個性豊かな市街地環境の形成に向け、用途、密度、形態等に係る規制誘導の枠組みはいかにあるべきかを、執行体制の在り方とも関連させつつ検討する必要がある。

第四に、住宅を始めとする建築物を良質かつ適切な価格で供給すること等が国民的課題となっている中で、建築生産分野における近代化、消費者保護の推進等を始め、今後の建築生産活動の在り方及びその実現方策について検討する必要がある。

これが、今回の諮問を行う理由である。

審 議 経 過

建築審議会委員名簿

平成7年11月8日 建設大臣より諮問

平成9年3月19日現在
(五十音順)

諮問事項については、建築行政部会の下、以下の3分科会により調査審議。

基本問題分科会では「建築物単体の基準及び建築規制制度の枠組みの在り方」について調査審議し、平成7年12月12日以降、分科会において13回、同小委員会において6回の審議を行った。

市街地環境分科会では「良好な市街地形成のための建築規制の在り方」について調査審議し、平成8年3月27日以降、分科会において5回、同小委員会において都市計画中央審議会土地利用小委員会との合同開催2回を含め9回の審議を行った。

建築生産分科会では「住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開」について調査審議し、平成8年7月8日以降、分科会において8回、同小委員会において13回の審議を行った。

各分科会の報告を踏まえ、平成9年3月19日に建築行政部会を開催し、とりまとめを行った。

平成9年3月24日、建築審議会において答申。

委 員 名	現役職
石 橋 毅 一	大和ハウス工業(株) 取締役
磯 崎 新	(株)磯崎新アトリエ 代表取締役
磯 部 力	東京都立大学 教授
伊 藤 滋	慶応義塾大学 教授
井 上 雄 治	(株)日本建築士事務所協会連合会 会長
猪 口 邦 子	上智大学 教授
上 山 良 子	上山良子ランドスケープデザイン研究所 代表
老 田 靖 雄	全国建設労働組合総連合 住宅対策部長
大 西 和 男	(株)日本木造住宅産業協会 会長
岡 田 恒 男	芝浦工業大学 教授
岡 田 芳 明	日本建設産業職員労働組合協議会 議長
小 川 是	大蔵事務次官
小 澤 雅 子	東京工業大学 助教授
落 合 良	早稲田大学エクステンションセンター講師
上 村 克 郎	関東学院大学 教授
菊 竹 清 訓	(株)日本建築士会連合会 副会長
北 畠 照 躬	(株)ベターリビング 理事長
鬼 頭 梓	(株)鬼頭梓建築設計事務所 代表
楠 田 枝 理 子	司会者・エッセイスト
救 仁 郷 斉	(株)日本建築センター 理事長
桑 原 茂 人	読売新聞社 論説委員
紅 田 和 典	(株)日本電設工業協会 副会長
古 賀 義 根	(株)リビングアメニティ協会 会長
小 早 川 光 郎	東京大学 教授
小 林 悦 夫	(株)全国市町村振興協会 理事長
島 森 路 子	「広告批評」 編集長
菅 原 進 一	東京大学 教授
関 口 洋	日本勤労者住宅協会 理事長
高 木 丈 太 郎	(株)日本ビルディング協会連合会 会長
高 野 隆	(株)建築保全センター 理事長
高 橋 徹	(株)住宅都市工学研究所 理事長
高 橋 公 子	日本女子大学 教授
巽 和 夫	巽和夫建築研究所 代表 (京都大学 名誉教授)
会長 鶴 田 卓 彦	(株)日本経済新聞社 代表取締役社長
豊 蔵 一	東日本建設業保証(株) 取締役社長
中 島 隆	鹿島建設(株) 代表取締役副社長
新 村 保 子	(株)住友生命総合研究所 主席研究員

長谷川 逸子 長谷川逸子・建築計画工房 代表取締役
 八田 達夫 大阪大学社会経済研究所 教授
 伴 襄 建設事務次官
 福井 晟 財団法人全国中小建築工事業団体連合会 会長
 藤吉 洋一郎 日本放送協会 解説主幹
 古川 修 財団法人建築コスト管理システム研究所 理事長
 松尾 陽 明治大学 教授
 松岡 誠司 日本債券信用銀行 取締役会長
 松本 恒雄 一橋大学 教授
 宮澤 美智雄 財団法人社会開発総合研究所 理事長
 横山 修二 財団法人住宅産業開発協会 会長

以上48名

(2) 建築審議会答申

平成9年3月24日

建設大臣 亀井 静香 殿

建築審議会会長 鶴田 卓彦

二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した 新たな建築行政の在り方に関する答申

建築審議会は、建設大臣から平成7年11月8日付け建設省住指発第365号及び建設省管管発第612号をもって建築審議会に諮問のあった「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方について」に関し、建築行政部会（部会長 豊蔵一 東日本建設業保証(株)取締役社長）において、調査審議を行ってきた。

建築行政部会では、部会の下に設置された基本問題分科会（分科会長 岡田恒男 芝浦工業大学教授）において「建築物単体の基準及び建築規制制度の枠組みの在り方」について、市街地環境分科会（分科会長 伊藤滋 慶応義塾大学教授）において「良好な市街地形成のための建築規制の在り方」について、建築生産分科会（分科会長 巽和夫 京都大学名誉教授）において「住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開」について、それぞれ調査審議を行った結果をとりまとめた。

当審議会は、建築行政部会のとりまとめ結果に基づき調査審議した結果、別紙のとおり答申する。

本件に関し、当審議会の調査審議に参加した委員は、次のとおりである。

委員

鶴田 卓彦 (会長)	救仁郷	齊 (会長代理)
石橋 毅一	磯崎 新	磯部 力
伊藤 滋	井上 雄治	猪口 邦子
上山 良子	老田 靖雄	大西 和男
岡田 恒男	岡田 芳明	小川 是
小澤 雅子	落合 良	上村 克郎
菊竹 清訓	北島 照躬	鬼頭 梓
楠田 枝里子	桑原 茂人	紅田 和典
古賀 義根	小早川 光郎	小林 悦夫
島 森路子	菅原 進一	関口 洋
高木 丈太郎	高野 隆	高橋 徹
高橋 公子	巽 和夫	豊蔵 一
中島 隆	新村 保子	長谷川 逸子
八田 達夫	伴 襄	福井 晟
藤吉 洋一郎	古川 修	松尾 陽
松岡 誠司	松本 恒雄	宮澤 美智雄
横山 修二		

専門委員

青木 宏之	浅野 忠利	井上 隆
大方 潤一郎	大森 文彦	笠原 健二郎
加藤 嘉一	加藤 善也	鎌田 宜夫
木内 正二	倉澤 靖児	黒川 洗
小林 重敬	下間 弘道	鈴木 崇英
豊田 徳昭	西谷 剛	服部 岑生
福本 雅嗣	藤本 昌也	松村 秀一
松本 光平	三井所 清典	柳澤 厚
山崎 福寿	吉澤 奎介	

I. 経済社会の変化と建築行政の課題

新たな世紀へと時代が転換する中で、我が国は現在、経済社会の成熟化、国際競争の激化、技術の高度化等の構造的変革を経験しつつある。このような時代背景の中であって、建築行政においても、戦後間もなく組み立てられ一定の役割を果たしてきた制度について、抜本的な変革が求められている。

我が国の建築行政の基本をなす建築規制の体系は、大正8年に制定された市街地建築物法にその淵源を有し、戦後、行政の民主化、地方自治等の新憲法の理念を取り入れて昭和25年に制定された建築基準法と建築士法を基礎として構築されている。

前者は建築物等が満たすべき基準と基準適合を確認するための審査手続き等を定め、後者は設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めており、両法の制定以来、急激な都市化や、技術革新といった経済社会情勢の変化に対応して逐次改善が図られてきたものの、基本的には制定当時の制度的枠組みを維持して現在に至っている。

本来、国民の経済社会活動や家庭生活の基盤である建築物の安全性を確保することや良好な市街地環境の形成を図ることは、国民の生命、健康、財産を保護するために不可欠のものであり、そのための建築規制は社会的に必要なものであるが、その制度的枠組みは、国民のニーズの高度化・多様化や技術の進展、都市形成過程の変遷等の経済社会構造の変化に的確に対応したものであるべきである。

このような観点から現在の状況をみると、規制緩和による多様な選択と自由で競争性の高い市場を求める国民の強い声がある一方、阪神・淡路大震災を契機に安全性の確保についても要求が高まっている。また、我が国の都市は外延的な拡大から内部市街地の再整備への移行期を迎えており、良好な市街地環境の形成を図るための規制・誘導施策もこれに対応することが求

められている。また、住文化の継承、まちづくりへの貢献等、住宅の社会的財としての役割を一層重視した住宅供給を推進することが求められている。

このため、今後の経済社会の変化を踏まえた上で、建築行政の在り方を基本から見直し、新たな制度へと再構築することが必要となっている。

(1) 経済社会の構造的変革と規制緩和の要請

我が国の経済社会が構造的な変革期に入ってきている現在、現行の各種規制制度の在り方が新たな経済社会に的確に対応することが困難になっており、このことが広く規制緩和を求める国民の強い声を生む背景となっている。

これを建築物についてみると、ライフスタイルやニーズが高度化・多様化するなかで、これに対応して多種・多様な材料、設備、工法等の開発・供給が可能となっている。また、経済活動の国際化の進展に伴い、海外の建築資材等の市場参入の動きが急速に強まっている。

こうした状況の下で、建築物の意匠・工法や材料・設備等の選択の自由の拡大、高コスト構造の是正が強く求められているが、現行の建築基準は材料、工法、寸法等を具体的に規定する、いわゆる仕様規定が中心であるため、確保すべき性能水準が必ずしも明確でなく、固定化した仕様が自由な選択を妨げるという問題を生んでいる。

このため、建築物が満たすべき性能項目・性能水準を明確化することにより、技術革新の成果を積極的に採用した新技術や新材料の円滑な導入、海外の基準・規格との整合等を図ることが可能となる仕組みを建築行政の中で再構築することが求められている。

また、我が国の市街地において街区の形成が不十分であることや、狭小な敷地が多いこと等から、敷地毎に建築できる範囲を規制する現行の方式のみでは合理的土地利用による調和あるまちなみの形成が困難となっている。このため、設計の自由度を拡大しつつ良好な建築計画の誘導に向け、個々の敷地の範囲を超えた視点からの規制方式を充実する必要がある。

さらに、職住のバランスのとれた都市構造を実現するため、都市計画とも連携しつつ、土地の有効高度利用を図り、良好な中高層住宅の整備を促進する必要がある。

(2) 構造的変革に対応した行政の在り方の見直しの要請

構造的変革に的確に対応し、自由で活力ある経済社会を創造するためには、従来の政策体系を、より市場を重視し明確なルールと透明な手続きに基づく政策体系へと再構築することが求められている。

このため、建築行政においては、官民の役割分担の見直し等により、簡素で効率的な執行体制へと改革する一方で、市場の機能を高め、競争性の向上を図るため、消費者に対する情報提供体制を整備するとともに、生産・流通の合理化や産業構造改革を強力に推進し、消費者需要に的確に対応できる地域住宅産業の実現を図ることが求められている。

また、居住環境やまちなみ景観への住民の関心が高まるなか、住民に身近で地域の状況を知悉する地方公共団体が建築規制において果たす役割は今後より一層重要なものとなると考えられる。このため、その執行は地方公共団体が自らの責任において行うことを基本としつつ、建築物の安全性等を全国にわたって確保すべき国の責務や、運用の整合性を確保する要請等を踏まえながら建築規制制度の枠組みを再構築することが求められている。

(3) 震災を踏まえ新たな視点からの安全性確保の要請

大都市地域を直撃した阪神・淡路大震災においては、被災建築物約44万棟、死者約6400名と戦後最大規模の被害が発生し、防災性の確保の必要性が改めて認識された。なかでも、建築行政においては、安全性を中心とする建築物の質の確保や適切な維持保全を図るため、建築規制の実効性を確保することが強く求められている。

そのためには、着工前に行われる建築確認のみならず施工時の中間検査や工事完了時の完了検査を着実に実施するとともに、違反建築物に対する是正措置や違反行為を行った者への罰則の適用・処分等を通じて、違反行為に対する抑止効果を発揮することが重要である。

しかしながら、大規模建築物の建築確認申請件数が増加したことや新たなまちづくり関連行政へのニーズが高まっていること等から、地方公共団体のマンパワーが追いつかない状況となっており、建築規制の実効性の確保のための効果的な執行体制を整備する必要がある。

さらに、建築主及び建築士等の専門技術者による建築物の安全性等の確保がよりの確に実施できる体制が求められている。併せて、生産者においても、

自らの社会的責任を十分に認識し、信頼が得られるような生産体制の整備を図ることが求められている。

II. 改革に当たっての基本的考え方

経済社会の構造的変革に的確に対応した新たな建築規制体系の構築と住宅をはじめとする市場の構造改革等を図るためには、設計から施工、さらには維持保全に至るまで、建築物が満たすべき基礎的要件を明確にし、その確実な実現を図るという建築行政の原点に立ち返り、次の基本的考え方に基づいた抜本的改革に取り組む必要がある。

(1) 規制緩和による選択の自由の拡大

建築物単体の基準については、建築主や消費者が多様な選択を行うことができるよう建築設計の自由度を高め、新技術、新材料の開発や導入が円滑に行える新たな基準体系へと再構築すべきである。

その際、規制が広く社会に受け入れられ有効に機能するためには、規制の目的と必要性について国民の理解を得ることが不可欠であることから、規制項目や規制対象を必要最小限のものとするとともに、必要な規制については基礎となる考え方を明らかにした上で、建築物が満たすべき性能項目・性能水準を明確かつ客観的なものとするべきである。さらに、我が国の建築市場の国際化を踏まえ、国際調和に配慮した規制体系とすることが必要である。

また、集団規定については、街区レベルを視野に入れつつ、複数の建築物について、これを一体のものとして建築規制を適用する手法を充実する必要がある。

さらに、都心部等における新たな居住空間の形成や低層住居専用地域における市街地環境の確保など、市街地特性に対応した密度規制の在り方について見直しを行うべきである。

(2) 新たな経済社会に対応した行政執行体制や市場の整備

効率的な建築規制の執行体制を実現するため、これまでの行政と民間の役割分担を抜本的に見直す必要がある。特に、従来、行政が行ってきた建築確認・検査等についても、今後は行政側の十分な体制整備を期待することが困難であることや、建築産業の成長拡大を通じて建築士等の建築生産業務に携わる専門技術者の絶対数が確保され、民間による多様

なサービスの提供が期待できる状況になっていることを踏まえ、建築規制制度における民間の役割を積極的に拡大すべきである。具体的には民間企業等が、建築確認・検査を行政に代わって行う仕組みを構築し、行政による直接的な対応を中心とする枠組みから、監査や処分 of 厳正な実施等の間接的コントロールにより制度の適正な運営を確保する方式へと移行すべきである。

また、地域特性に対応したまちづくりを進めるため、地方公共団体の役割を一層重視する方向で制度を充実するとともに、住民の参加と協働によるまちづくりの支援を強化する必要がある。さらに、地域によって建築活動や建築産業の状況が大きく異なっていることから、建築規制を実効あるものとするためには、その執行体制が地域の実情を踏まえた適切なものである必要があり、各地方公共団体が地域の特性に対応した的確な執行体制を自ら整備する途を開くことが重要である。

我が国の住宅市場の高コスト構造の要因として、消費者が的確な情報を入手することが困難なこと等により市場が有効に機能せず、その競争性が十分に確保されていないことが挙げられる。このため、共通のルールの下で消費者が住宅の性能・価格に関する客観的な情報を確実に入手できる条件整備等を図り、自由で競争性の高い市場へと構造改革を進める必要がある。これにより産み出される投資余力が住宅・住生活の質の向上に向かうことが期待される。

さらに、これに併せて住宅産業の新たな展開を構想しつつその構造改革を進めることが必要である。具体的にはリフォーム等の住宅に関連する各種サービスを提供するライフサイクル産業や、住生活全般にわたるサービスを提供する総合住生活産業への発展も含めて今後一層の活性化が期待されるが、良質かつ低廉な住宅の安定的供給を図るためには、品質管理、技術開発等、生産供給体制の強化・充実に係る施策を進めることが必要である。加えて、住宅供給の相当部分を担う中小住宅生産者からなる生産体制を地域住宅産業として捉え、市場競争力の強化を図ることが市場全体の競争性の向上等を図る上で重要である。

(3) 建築主の自主的努力を活かした建築規制の実効性の確保等

建築物の安全性等の確保や周辺環境との調和は、第一義的には建築主が自己の責任において確保すべきであるという原則を再認識すべきである。特に、

近年、分譲住宅供給の普及等に見られるように、建築主と最終利用者が異なる場合が増加していることを視野に入れ、的確な情報開示のもと、建築主が自覚と責任を持って工事監理や検査を活用し、自主的に建築物の品質確保や周辺環境との調和の実現を図ることを促進すべきである。

また、建築主のために設計・工事監理等を行う専門技術者としての建築士等の役割が、今後益々重要度を増すことが予想されることから、その責任と役割の明確化を図り、的確に業務が遂行される仕組みをさらに充実すべきである。

さらに、住宅については、市場において資産価値の高い長期耐用性のある住宅に対する合理的な消費者ニーズの形成を通じて、住宅の品質確保や維持管理に対する消費者の意識の向上を図ることが必要である。併せて、住宅の生産・供給者自らが、品質管理・保証等の充実により、市場における信頼性の向上を図ることを推進すべきである。

III. 講ずべき具体的施策

1. 建築物単体の基準及び建築規制制度の枠組みの在り方

(1) 自由度の高い新たな建築基準体系の構築

① 建築基準の性能規定化

建築物の単体に関する基準については、原則として、建築物に要求される性能項目、性能水準及びその検証方法（計算方法、試験方法等）を規定する「性能規定」へと見直すべきである。

その際、要求される性能項目としては地震、強風、積雪等に対する構造安全性、火災に対する安全性、避難時の安全性、環境・衛生上の安全性等とし、これらの性能水準については国民の生命、健康、財産の保護のため必要最低限のものとする必要がある。

なお、利用者が少なく、利用される時間も短い施設（畜舎、園芸用施設、機械収納式の倉庫等）及び屋外的利用がなされる施設（駐車施設、スポーツ練習場等の上屋等）については、その利用状況、形態等に応じた性能水準とする必要がある。

また、検証方法については国際規格等との調和に配慮する必要がある。さらに、そうした国際規格の策定を行うISO（国際標準化機構）等の国際機関へ積極的に参画するとともに、諸外国の認

証・試験・検査機関との相互認証に関する協議、海外規格の受入れ等を推進する。

②性能規定化に対応した審査制度等の整備

性能の検証を簡易に行えるよう、要求される性能水準へ適合しているとみなす具体的な材料、工法、寸法等の仕様を整備する。その際、国が自ら示す仕様のみならず、民間企業・団体等が作成する設計・施工要領や部材の仕様を認定する制度を創設し、多様な材料、工法等の円滑な導入を図るとともに、これらの仕様を効率的に検索できるようにするための情報システムの整備等の措置を積極的に講じる。

また、性能規定による設計及び建築確認を円滑に実施するため、設計者、建築主事に対する講習、研修等を実施するとともに、性能について評価・試験等を行う民間団体等を拡充する。

なお、超高層建築物等の特殊な建築物については、建築主事による審査が困難であることから、高度な審査能力を有する機関を活用することを検討する必要がある。

③技術開発の進展等に対応した規制項目の見直し

現行の規制項目のうち、室内の居住環境の確保のための規制（住宅の居室の採光、住戸内の日照確保、地階における住宅等の居室の禁止、居室の天井の高さ等）については、照明、換気、防湿等の技術の進展、住宅政策の充実等による居住水準の向上等の社会的状況の変化に鑑み、規制項目からの除外又は内容の見直しを行う。また、既に社会的使命を終えているもの（学校の木造の校舎の基準等）についても規制項目から除外することを検討する。

一方、高齢者・身体障害者等への配慮、省エネルギー対策、省資源対策、建築材料に含まれる化学物質の影響への対策、フロン、生活排水等による環境汚染対策、防災上重要な建築物に対する要求性能の強化等の新たな社会的要請については、現段階ではハートビル法や省エネ法等の誘導的施策の充実や情報の公開、研究開発の推進、先導的な事業の推奨等を積極的に進めることを基本として対応する。

(2) 民間企業・団体等を活用した執行体制の整備

①民間企業・団体等による建築確認・検査の実施

建築主が自らの選択により、効率的で、かつ、

的確に建築物の安全性等を確保することを可能とするため、一定の要件を満たし信頼の置ける民間企業・団体等が、建築主の依頼により、建築計画の確認、施工時の中間検査や工事完了時の完了検査等を実施する途を開くべきである。

このような民間企業・団体等の要件としては、技術能力として性能規定化に対応した高い確認・検査能力や一定の確認・検査組織等を有すること、保険制度の活用等による事故や紛争等に対応した責任体制を有すること、第三者性として対象建築物の設計者、工事監理者、工事施工者等との利害関係を有さないこと等が必要であり、今後、建築物の用途、規模、敷地状況等に応じた地方公共団体の関与の在り方も含め、具体的な要件を検討する必要がある。また、公正・適正な業務を確保するための厳正的確な監査と不正行為を行った者に対する厳格な処分の実施等が必要である。

さらに、適法性の確保のために必要な検査業務の内容等については、建築物の用途、規模、構造、品質確保体制等を踏まえて適切な設定が行われる必要がある。

なお、建築確認・検査を設計者等の自己認証に委ねる範囲を拡大することについては、設計・施工段階での品質確保の体制、自己審査・自己検査の公正さを担保するための方策等も含め、その可能性について今後さらに検討する必要がある。

②地方公共団体の体制整備

外部の確認・検査機関の活用等により、地方公共団体の総合的な確認・検査能力の向上を図るとともに、住宅金融公庫融資住宅の審査・検査についての合理化措置を講じ、違反対策等に携わる職員の充実等の体制整備を図る。また、建築確認・検査等に要する費用負担の在り方等についても、地方の自主性に委ねることを検討する。

③違反対策の充実

民間による建築確認・検査を推進すること等を通じ、行政においては違反対策のための執行体制の充実を図り、違反是正等を強力に進めるとともに、罰則の適用や建築士、建築士事務所、工事施工者等に対する処分を強化するなど、総合的な違反対策を進め、規制の実効性の確保に努めるべきである。

なお、現行の違反是正手法のほかに、違反建築物所有者に対し経済的制裁を課すなどの新たな手

法についても、長期的課題として検討する必要がある。

(3) 実効性確保のための措置の充実

①適法性確保のための工事監理制度及び検査制度の充実

工事が適法に実施されることを確実にするため、工事監理の徹底及び検査制度の充実を図る。工事監理を徹底するための措置としては、適法性確保のため重要な事項（主要な材料の品質・性能、主要な接合部、配筋等の施工状況等）の工事監理結果について建築主事に対する報告を求めるとともに、建築主の工事監理者選任義務を徹底するための措置を検討する。

また、現在必ずしも十分に行われていない施工時の中間検査を強化するとともに、工事完了時の完了検査を徹底する。その際、検査の実施率を向上させるため、住宅金融公庫等の融資において検査の活用等を図るとともに、建築物の概要及び検査実施等の情報を登録するデータベースを整備し、登録された情報を公開することにより受検を促す等の措置を講じる必要がある。

②建築士等の業務責任の明確化

建築士等の業務責任の明確化を図るため、建築設計・工事監理業務標準委託契約約款の整備等により契約慣行を改善するとともに、情報開示等の業務体制の整備を図る。

また、長期的課題として、建築設計資格者の国際交流の円滑化等に対応した建築士制度の在り方及び建築設計・工事監理に関する紛争処理体制の在り方について検討する必要がある。

③維持保全に関する制度の充実

既存建築物の安全性等の確保に向けて、維持保全計画の作成の徹底、定期調査・検査報告制度の充実を図るための既存建築物データベースの整備と情報の公開、他の行政機関が行う検査との連携の強化等を検討する必要がある。

④敷地情報の管理の充実

敷地に関し、確認申請図書の記載と実際の状況とを的確に照合できるよう、敷地情報の管理を充実する必要がある。このため、近年における地図情報システムの進展を踏まえ、建築確認申請に係るデータベースの活用により敷地台帳の一層の充

実を図るとともに、敷地情報の開示について検討する必要がある。

2. 良好な市街地形成のための建築規制の在り方

(1) 市街地空間の再構築を支える条件の整備

①複数建築物の一体的設計手法の導入

街区レベルを視野に入れつつ、規制の適用単位を拡大するとともに、建築物が相互に関係を持ちながら一体となって市街地空間を形成することが望ましい。このため、既存のものを含め相互の関係を調整して設計される複数の建築物について、地方公共団体が、その配置、形態等を評価の上、全体を一体的なものとし、みなして規制を適用する手法を導入する必要がある。

②道路空間と一体となった敷地内空地の形成

内部市街地のオープンスペースは、交通機能のみならず、環境確保のための空間としての機能の重要性が高まっていることから、道路行政等とも連携を図りつつ、歩道と建築敷地内の公開空地が一体となった歩道状空地を環境道路として捉え、その形成を促進する必要がある。

③質の高い建築計画実現に向けた敷地規模の拡大促進

まとまりのある空地の創出や設計の自由度の向上を通じた建築計画の質の向上に向け、敷地規模の確保を図ることが重要である。

このため、統合や整形など敷地条件を整備するための手法の充実について検討する必要がある。その際、敷地規模の拡大へのインセンティブとして、総合設計制度について、市街地環境の整備改善を評価するに当たり、敷地規模に着目して容積率の割り増しを行う仕組みを導入することが適当である。

また、敷地面積の最低限度のルールを適用する区域を、多様な手法により拡大することが望ましい。

④都市居住における共用空間の充実

都市居住における共用空間の充実等に対応するため、共同住宅については、廊下等の共用通行部分について、容積率制限の対象から除外することが適当である。

(2) 市街地の密度に対応した空間構成の実現

① 都心地域等高密度市街地における居住空間の形成

大都市地域等において、居住機能と業務商業機能とのバランスの回復を図りつつ、都心部にふさわしい新たな居住ニーズに応える方向で市街地の再編を行う必要がある。このため、高層高容積住宅の供給促進を図るべき地域を都市計画に位置づけるとともに、採光、通風、開放性等の確保に留意しつつ、日照等従来の価値観のみにとらわれない居住スタイルに対応した市街地の形成に向けた新たな建築ルールを定めることが必要である。

② 中程度の密度の市街地における土地の有効利用の促進

我が国の都市の相当部分を占める中程度の密度を予定する市街地については、その空間の質の向上に向け、市街地特性に対応した用途、密度、形態へと整序していくことが望ましい。しかしながら、こうした市街地では、敷地の状況や道路の配置が、中程度の密度を実現するには十分なものとして整えられておらず、形態の混在が顕著であるなど調和ある市街地が形成されていない状況にある。このため、敷地規模の拡大やオープンスペースの確保に向け、複数建築物の一体的設計手法の導入や環境道路の形成促進を図る必要がある。また、高さや壁面の位置を整えつつ、街並み形成の誘導を図るため、街並み誘導型地区計画と優良建築物等整備事業等のまちづくり事業との連携を進める必要がある。地方公共団体におけるこうした手法の活用によるまちづくりの展開を見極めつつ、当該市街地における密度と形態の関係の在り方を総合的に検討することが望ましい。

なお、防災上危険な密集市街地においては、従前居住者の居住の安定を図りつつ、延焼等危険建築物の除却、共同協調建て替えの誘導、地区レベルの延焼遮断帯の形成等を強力に展開することが必要である。

③ 低密度市街地にふさわしい環境の形成

低層住居専用地域に立地する主要な建築物である戸建て住宅について、工法の多様化の進むなか、収納スペースなどの内部空間の充実への要請が高まっている。

こうした市街地における容積率制限は、公共施設への負荷を制御する手法としての側面よりも、市街地環境の確保のため空間古有をコントロール

する手法としての側面が強いことから、この目的に対してよりの確に対応しうる規制手法である形態規制を重視する方向で、規制の実効性等にも配慮しつつ、その在り方を検討する必要がある。

また、三階建て住宅の普及も踏まえて、敷地規模など良好な市街地環境を形成できる条件が整っている場合は、これに対応した高さ制限の設定等合理的な市街地形成が行われ得る仕組みの導入を検討する必要がある。

(3) 地域特性に対応した多様な取り組みの展開

① 許可・認定手法の充実による建築計画の誘導

地域特性を踏まえた良好な建築計画の実現に向け、地方公共団体の判断のもと、周辺との関係性の確保や市街地環境の整備改善への寄与を重視する方向で、個々の建築活動を誘導していくことが望ましい。こうした観点から、地方公共団体が建築計画を許可・認定する手法を充実する必要がある。

特に、総合設計制度において、設計者の創意工夫による提案型の建築計画を積極的に評価する仕組みを導入することが必要である。

また、良好な建築計画の誘導に向けた許可制度について、その積極的な活用に向け、判断の客観性、透明性を一層向上させるため、制度運用に係る基本的事項を可能な限り法令等で明確に示すことが適当である。

② 条例の活用による建築ルールの充実

地域における多様な課題に建築行政が積極的に対応するため、条例の果たすべき役割を重視していくことが望ましい。その一環として、特別用途地区制度等の充実を図ることが適当である。

特別用途地区については、その類型が法令で列挙されているが、市街地環境確保への多様な要請があるなかで、こうした類型だけでは直ちに対応が困難な状況も発生してきていることから、機動的かつ効率的に規制を行い得る方向での弾力化について検討すべきである。

歴史的に形づくられた街並みを将来に継承することが望ましい地区では、基本的に現状を維持するという考え方に立って、地区の特性に対応した建築ルールを条例で定め、周辺の建築物との関係を踏まえて、個別に建築計画を判断する新しい仕組みを検討する必要がある。

③住民の参加と協働によるまちづくり

住民による主体的なまちづくりの一環として、住民が地域における建築活動の状況を把握するとともに、その情報をもとに地方公共団体に対し幅広くまちづくりの提案を行うモニター制度を導入する必要がある。

また、建築協定等環境向上に向けての住民による建築ルールの設定等を促進するため、地方公共団体や建築士会等における専門家派遣等の支援の充実について検討すべきである。

3. 住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開

(1) 住宅市場の条件整備

市場選択の多様性を確保するため、規制緩和の推進、輸入住宅・海外資材等の導入の円滑化、中古住宅の性能・維持管理体制等の情報提供の推進、借地借家方式を活用した住宅供給促進策の充実等を図ることが必要である。

また、消費者が、住宅取得から居住の段階に至るまで、安心して的確な行動を行えるよう支援するため、住宅性能表示制度の整備を中心に、第三者的な専門家の積極的な活用を含めた総合的な住情報提供体制の整備、多様な方法による住宅性能保証・完成保証の体制整備を進めることが必要である。併せて、長期耐用住宅ストックの形成に向けた合理的な消費者ニーズを形成していくことが必要である。

加えて、品質管理体制の充実と第三者的な検査体制の整備等とともに、法律・建築の双方の専門家の協力による紛争処理体制・原因究明体制の充実を図ることが重要である。

(2) 住宅生産・供給体制の強化・充実

消費者の信頼が得られる生産体制の整備として、品質管理・環境マネジメント体制の充実を支援するとともに、品質管理の優れた住宅生産システムを公的に位置づけ、積極的な活用を図ることが必要である。

また、住宅生産の合理化・高度化を図るための体制整備としては、すまいづくりまちづくりセンターの活用等による技能者育成、中高層住宅の生産を担う中小建設業者の生産合理化のためのオープン技術の開発普及、住宅生産情報ネットワーク（住宅CALS）の構築、住宅や住宅資材・部品の規格化・標準化に関する研究開発と検証成果の普及等が必要である。

さらに、住宅分野の環境対策の一層の充実を図るとともに、室内汚染物質の低減対策のための研究開発を進めることが必要である。

加えて、消費者が多様な選択肢を確保できるようにするため、リフォーム・維持管理のための第三者的なコンサルティング体制の整備等、中古住宅に係る性能表示制度や保証体制の整備等を進めることが必要である。

(3) 主要な施策

①住宅性能表示制度の整備

住宅性能表示制度の構築に当たっては、

- 1) 性能に関する共通言語の創出の観点から、表示の内容、方法等について、可能な限り工法・業態間に共通的なルールを策定すること
 - 2) 共通ルールが的確に機能するため、社会的必要性と熟度に応じて、必要な担保措置を講ずること
 - 3) 表示の前提となる評価方法については、自己評価を原則とするが、必要に応じて、第三者評価が選択できるようにすること
 - 4) 新築住宅に限らず、中古住宅に関する性能表示制度を整備するとともに、住宅の性能に関する情報の蓄積・提供を図ること
- 等の点に留意することが必要である。

一方、性能と価格による的確な比較選択が行われるよう、性能表示と併せて、住宅価格の内訳について、消費者に分かりやすい情報の提供を推進することが重要である。

②長期耐用住宅ストックの形成に向けた消費者ニーズの形成

流通市場において資産価値の高い長期耐用住宅に対する合理的な消費者ニーズを形成するため、スケルトン部分の標準化による低コスト化を進めるとともに、インフィルの多様性の確保、周辺環境整備の充実等を図った、モデル的な住宅団地の整備を進めることが有効である。この際、多様性と合理性のバランスに配慮した計画手法の開発・普及を図ることが有効である。また、歴史的な蓄積の中で、社会的に認知されたストックプラン集の作成・普及を図っていくことも有効である。

さらに、省エネルギー対応、高耐久、バリアフリー化等の良質な住宅に対する消費者ニーズの誘導を図るため、住宅金融公庫融資制度の充実・普及を図ることが必要である。

③優良な住宅生産システムの公的位置づけ

住宅生産分野における品質管理体制の充実を図るため、品質管理の優れた住宅生産システムを公的に位置づけ、消費者に対する情報提供等を進めることが必要である。

このための制度の構築に当たっては、

- 1) 生産者の規模、採用される工法・構造に関わらず、共通的な制度とすること
- 2) 住宅生産の各プロセスで品質管理のための体制が整備され、設計段階で設定された水準の住宅性能が確実に発揮されるシステムであること
- 3) 適切な第三者性のある適法性の審査が行われるものについて建築確認・検査を合理化する等の措置の適用の検討を行うこと

等の点に留意することが重要である。

また、システムの整備を計画している生産者に対して、設備投資、研究開発等に対する支援方策を検討することが重要である。

④地域住宅産業の構造改革と支援施策

地域住宅産業が、今後とも住宅市場の競争性の向上等の社会的要請にこたえていくためには、その構造改革を進めることが重要であるが、この際、中小住宅生産者は、現下の地域住宅産業をとりまく社会情勢を踏まえ、地域の消費者需要と自ら整備する生産体制との整合性を確保することが重要である。

木造軸組工法等による中小住宅生産者で構成される地域住宅産業の生産体制の強化を図る上での課題は、指向する生産体制に応じて多岐にわたるが、中小住宅生産者は、その経営規模が比較的小さいことから単独でこれらの課題に対処することには限界があり、各地域において具体の施策が円滑に推進されるための枠組みの整備を進めつつ、住宅市場全体の競争性の向上のための誘導・補完の施策として、公共セクターによる総合的かつ積極的な支援を行っていく必要がある。

このため、

- 1) 現場生産性や施工精度の向上に資する新木造構法の開発、地域型木造住宅の開発への支援等による合理化工法等の開発・普及
- 2) 消費者ニーズの動向に対応した企画・設計手法や経営手法の開発・普及並びに設計業務の情報化の推進等への支援、住宅性能保証制度の充実等による営業企画等の体制の充実
- 3) 合理的な流通システムや共同で資材等の調達

を行うシステムの開発への支援、住宅資金の早期交付による決済方法の改善に資する住宅完成保証制度の整備等による資材等流通の合理化の推進

- 4) 生産者団体等が新たな技能者育成システムを整備する際のシステムの企画、訓練施設の整備への支援等技能者の確保・育成の推進
- 5) 建築基準の性能規定化への対応、住宅性能表示制度及び優良な住宅生産システムの公的位置づけに係る制度の活用を円滑に進めるための取り組みへの支援

等を進めることが重要である。

⑤社会的財としての住宅の役割を重視した住宅供給の推進

個々の住宅は私的に消費される財であるが、同時に、住宅が集合し、道路・公園等の都市基盤施設と一体となって、まちなみを構成し、全体としての居住環境を形成する社会的財としての性格を有することから、個々の住宅の質の向上を図ることはもとより、社会的財としての住宅の役割を重視した住宅供給を推進することも重要である。

このため、住宅生産・供給において、住宅の社会的財としての役割を一層重視し、住文化の継承やまちづくりへの貢献等に配慮した住宅づくりに積極的に取り組む住宅生産者等を支援するとともに、地域住民等が主体的に行う住宅・まちづくり活動への支援を行うことが重要である。

⑥モデルプロジェクトの推進

住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開の方向をより具体的かつ詳細に示す「住宅産業ビジョン」を、広く消費者や住宅生産者等に周知・普及するとともに、その実現を先導的に進めるためのモデルプロジェクトを積極的に展開していくことが必要である。

[あ行]	
ISO	国際標準化機構 (International Organization for Standardization) の略称で、規格等に関する国際的な標準化を推進している非営利の国際機関。
維持保全計画	建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するための計画のこと。建築基準法では、一定の建築物の所有者又は管理者は、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を策定し、その他適切な措置を講じなければならないとされている。(建築基準法第8条)
延焼等危険建築物	「密集市街地における防災街区の整備促進に関する法律案」での用語。防災上危険な密集市街地において、地震時に著しい延焼被害をもたらすなどの可能性が高い老朽木造建築物のことをいう。
延焼遮断帯	道路、河川、鉄道等の一定幅の空地を軸とし、その周辺の耐火建築物等との組み合わせによって、隣接する地区への延焼を防ぐための帯状の領域。
[か行]	
環境道路	歩行者空間の充実等のため、歩道と建築敷地の公開空地が一体となった歩道状空地として形成するもの。
環境マネジメント	企業等において、環境に与える諸影響を把握し、これを改善・制御できるようにする活動。
完了検査	建設工事が竣工した際に行われる検査。竣工検査ともいう。建築基準法では、工事が完了した場合には、建築主に対して工事完了届を建築主事へ届け出ることを義務づけ、その届出後、建築主事等が検査を実施することとしている。当該建築物が法律並びにこれに基づく命令及び条例に適合している場合、検査済証の交付が行われる。(建築基準法第7条)
共同協調建替え	2以上の土地所有者が土地を共同化して行う建替え(共同建替え)や2以上の土地所有者が一体的に配慮した設計(壁面がそろっているなど外観上一体として計画されたもの)に基づき、各戸の敷地で行う建替え(協調建替え)。
建築確認	一定の建築物について、建築主事が事前に、計画が建築基準法の法令に適合するものであることを確認すること。(建築基準法第6条)
建築協定	土地の所有者等が、建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、その全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備などの建築物に関する基準を定めるもの。私法上の契約の一種であるが、特定行政庁の認可を受けたものは、その後新たに土地の所有者等となった者に対しても、協定の効力が及ぶ。
建築士	建築士法によって定められた一級建築士、二級建築士及び木造建築士の総称で、免許を受けて設計、工事監理等の業務を行う者。一級建築士はすべての建築物の設計及び工事監理を行うことができるが、二級及び木造建築士の業務範囲は一定規模以下のものに制限される。一級建築士は建設大臣の、二級及び木造建築士は都道府県知事の免許を受ける。(建築士法第2条)
建築主事	建築確認に関する事務をつかさどるために、建設大臣が行う試験に合格した者のうちから、都道府県、特定の市町村及び特別区の長の任命を受けた者。都道府県及び人口25万人以上の都市、都の特別区には必ず建築主事が置かれるほか、他の市町村にも置くことができる。(建築基準法第4条)
建築設計・工事監理業	発注者と受託者の間の役割と権利義務等を明確化するため、建築設計業務の委託契約を締結
務標準委託契約約款	する際のモデルとなる約款のこと。
工事監理	工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認すること。延べ面積が100m ² を超える建築物を新築する場合は、建築士でなければ工事監理をしてはならない。
CM (コンストラクショ	ン・マネジメント)
[さ行]	
市街地建築物法	現行の建築基準法の前身として最初に制定された近代建築法。当初は東京、大阪、京都、横浜、名古屋等の大都市にのみ適用され、漸次適用区域が拡大されたが、昭和25年建築基準法の施行により全面的に廃止された。(大正8年法律第37号)
敷地台帳	敷地管理の必要に応じて、建築確認のあった敷地について設けられる台帳であり、地名地番、確認年月日、敷地面積などが記載される。(建築基準法第12条第5項)

敷地面積の最低限度のルール	敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を確保するためのもので、手法としては、第一種、第二種低層住居専用地域における最低敷地規模規制のほか、地区計画等や建築協定によるものがある。
集団（規定）	用途地域、建ぺい率制限、容積率制限、高さ制限等、都市計画区域内における建築物相互間のルールを定めたものの通称。建築基準法第3章及び第4章に規定されている。
省エネ法	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年法律第49号）の通称。建築物等についてのエネルギーの使用の合理化に関する所要の措置その他エネルギーの使用の合理化を総合的に進めるために必要な措置等を講ずることとし、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。
スケルトン、インフィル	構造躯体や共同住宅の廊下、階段といった共用部分等の骨格部分（スケルトン）と個々の住戸の間取り・内装部分（インフィル）のこと。
ストックプラン集	一般的な住宅の設計図書を集めたもの。米国で普及しており、スーパーやホームセンター等で容易に手に入れることができる。
性能規定化	材料、工法、寸法などを制限することにより建築物の安全性等を確保する「仕様規定」を、建築物が有すべき安全性等の性能を明記する「性能規定」に改めること。
性能表示制度	適正に評価された建築物等の性能が消費者に明示される仕組みのこと。
総合設計制度	敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなど、計画を総合的に判断して市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に特定行政庁の許可により、容積率、斜線制限等を緩和する制度。（建築基準法第59条の2）
[た行]	
単体（規定）	建築物を利用する人々の生命、健康の安全性の確保、財産の保護等を目的として、個々の建築物にかけられている構造強度、防火避難、建築設備などに関する規定の通称。建築基準法第2章及びそれに関する政令、条例等が該当する。
地域住宅産業	木造軸組工法等により、地域レベルで活動を展開する工務店等の中小住宅生産者による生産・供給形態。
地図情報システム	道路台帳、都市計画基礎調査等多様なものがある。なお、縮尺やデータの種類をそろえ、これを統一的に活用できるよう標準化する方向での検討がなされているところ。
中間検査	建設工事の中間段階で行われる検査。現行の建築基準法では特に義務づけられていないが、建築主事が必要と判断した場合に行われる。
定期調査・検査報告制度	建築物を常時適法で、かつ、安全な状態に維持するため、特殊建築物及び昇降機などの建築設備で特定行政庁の指定するものの所有者（所有者と管理者が異なるときは管理者）に対して、定期的にその建築物等の状況を建築士又は建設大臣の定める資格者に調査・検査させた結果を報告させる制度。（建築基準法第12条）
特別用途地区	用途地域を補完し、特別の目的からの土地利用の増進、環境の保護等を図るもので、都市計画で地区を定め、地方公共団体の条例により用途規制を行うもの。 具体的には、中高層住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区の11種類がある。（建築基準法第49条、都市計画法第8条第1項第2号、第9条第13項）
[は行]	
ハートビル法	「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（平成6年法律第44号）の通称。日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受ける者が円滑に利用できる建築物の建築の促進のための措置を講ずることにより、建築物の質の向上を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としている。
[ま行]	
街並み誘導型地区計画	地区の特性に応じて建築物の形態を一体的に誘導することが必要な場合に、地区計画において壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な事項を定めるもの。地区計画で定められた制限を条例で定めた場合には、特定行政庁の認定により、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限が適用除外となる。（建築基準法第68条の3第4項、第5項、都市計画法第12条の5第7項）
木造軸組工法	木材の柱と梁の架構により構成される我が国の戸建て住宅建設で最も一般的な工法。
[や行]	
優良建築物等整備事業	市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等を促進するため、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等を整備する事業について必要な助成を行う制度。

5. 建築審議会答申の概要

1. 建築物単体の基準及び建築規制制度の枠組みの再構築

①設計の自由度を高めた新たな建築基準体系へと抜本的見直し

民間の活発で創意あふれる建築活動の促進や、海外の住宅・建築資材の輸入の促進等を図るため、建築設計の自由度を飛躍的に高めた新たな建築基準体系へと抜本的に見直すべきである。

- ・デザインや構造方法、材料・部品の選択の自由を拡大するため、工法、材料、寸法等の仕様を詳細に定める現行の建築基準を抜本的に見直し、建築物に求められる性能を規定する方式へと再構築する。(建築基準の性能規定化)
- ・これにより、具体の仕様に縛られることなく、要求される性能さえ満たせば多様な設計が可能となる結果、新製品・新技術の開発の促進や、海外製品・資材の日本市場への参入の円滑化が図られる。

②建築確認等の行政事務を民間に開放

建築基準行政における官民の役割分担の在り方を抜本的に見直し、従来は行政の役割であった建築確認や検査等を民間機関が民間サービス業として実施する途を開くべきである。

- ・年間100万件に上る建築確認や検査等は、現在、全国の340の特定行政庁の下で、約7400名の行政職員(約1700名の建築主事を含む)が担当しているが、膨大な処理件数に対して、検査等のための十分な実施体制を確保できない状態にある。
- ・この建築行政の執行の在り方を抜本的に見直すことにより、従来、行政が行ってきた業務の一部を、必要な審査能力、責任体制等を備えた企業・団体等が実施することを可能とし、建築確認・検査等の的確・迅速な実施を確保する。
- ・これにより、建築確認・検査が民間サービスにより供給される途を開き、行政は監査、違反是正、処分等の間接的コントロールを中心とすることによって、制度の実効性を確保する。

③建築物単体の規制項目の見直し

居室の窓面積割合の規制、地階の居室の禁止等について、規制の緩和を行うべきである。

- ・居室の窓面積割合の規制、地階の居室の禁止、天井の高さ等については、照明、換気、防湿等の技術の進展等を踏まえ、規制から外すことも含めて見直し、消費者の自主的な選択に委ねる。

2. 良好な市街地形成のための建築規制の在り方について

①都心居住の推進に向けた市街地の再編

都心地域等において、高層高容積住宅の供給の促進に向けた新たな建築ルールを設定すべきである。

- ・高層高容積住宅の供給を促進する地域を都市計画で位置づけ、日照等従来の価値観のみにとらわれない居住スタイルに対応した建築ルールを設定する。

②敷地規模の拡大を促す規制誘導手法の導入

複数の建築物の一体的設計手法や総合設計における敷地規模に着目した容積率の割増し方式等の導入により、敷地規模の拡大を促すべきである。

- ・既存を含め、相互の関係を調整して設計される複数の建築物について、全体を一体的なものとみなして規制を適用する手法を導入する。
- ・総合設計制度において、敷地規模に着目した容積率の割増し方式を導入する。

③容積率制限について目的に照らした合理化

多様な住まい方を可能とする居住空間の充実に向け、容積率制限の合理化を図ることが必要である。

- ・共同住宅の共用通行部分を容積率制限の対象から除外する。
- ・低層住居専用地域における市街地環境を確保する手法としては、高さなど形態規制を重視する方向で検討する。

敷地規模など良好な市街地環境を形成できる場合、三階建てに対応した高さ制限の設定等のしくみの導入を検討する。

④地域特性に対応した多様な取組みの展開

地域特性に対応したまちづくりに向け、地方公共団体の取組みを一層重視する方向で、規制・誘導手法を充実するとともに、住民の参加と協働によるまちづくりの支援を強化することが必要である。

- ・歴史的に形づくられた街並みの継承が望ましい地区で、建築ルールを条例で定め、周辺の建築物との関係を踏まえ、地方公共団体が個別に建築計画を判断する新しいしくみを検討する。
- ・地域における建築活動の状況を把握し、まちづくりの提案を行うモニター制度を導入する。

3. 住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開

- 住宅市場の高コスト構造是正・活性化、良質な住宅ストックの保全・活用及び経済社会の変化に対応した住生活の充実を図るため、住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開に向けたビジョンを、「住宅産業ビジョン」としてとりまとめた。
- 住宅性能表示制度の整備及び優良な住宅生産システムの公的位置づけについて、平成9年度内に制度的枠組みを策定するとともに、地域住宅産業の構造改革等の総合的な施策を実施する。
- 内需主導型の安定的・持続的な成長を続けていくため、本ビジョンに基づき、住宅産業が新築中心の供給形態から、ライフサイクル産業、総合住生活産業への展開を図ることを推進する。

①住宅性能表示制度の整備

住宅の性能に関して、確実に消費者に情報が提供され、消費者が安心して住宅を選択し、居住できるようにするため、住宅性能表示制度を整備する。

- ・工法・業態間の別を問わず、耐震性能、省エネルギー性能、遮音性能等の住宅性能を表示する際の共通的なルールを策定する。

- ・表示のための評価方法については、自己評価を原則とするが、必要に応じて、第三者評価が選択できるようにする。

②優良な住宅生産システムの公的位置付け

阪神・淡路大震災の被害を契機に、住宅の品質管理に対する要請が高まってきていることから、品質管理体制の優れた住宅生産システムを公的に位置付け、普及促進を図る。

- ・住宅生産者の規模や工法に関わらず、施工、管理等の生産の各段階において、優れた品質管理体制を有する住宅生産システムについて公的に位置づける。
- ・適切な第三者性のある適法性の審査が行われるものについては、建築確認・検査の合理化等の措置を検討する。

③地域住宅産業の構造改革

住宅市場全体の競争性の向上を図る観点から、戸建住宅供給の相当部分を担う地域住宅産業の構造改革に対する総合的な支援を実施する。

- ・木造住宅総合対策事業（平成9年度に創設）、中小企業近代化促進法に基づく税制上の優遇措置等の支援措置、住宅性能保証・住宅完成保証体制の整備等により、現場生産性の向上、効率的な資材調達、技能者育成等を支援する。

建築基準法改正の要点

建築基準法の一部を改正する法律案の要点

建築確認等手続きの合理化

1. 建築確認・検査の民間開放

建築規制の内容の合理化

2. 建築基準の性能規定化等基準体系の見直し
3. 土地の有効利用に資する建築規制手法の導入

建築規制の実効性の確保

4. 中間検査の導入
5. 確認検査等に関する図書の閲覧

平成10年3月
建設省住宅局

1 建築確認・検査の民間開放

背景

建築確認や検査等の充実・効率化にあたり、行政の十分な実施体制が確保できない状況。官民の役割分担の見直しによりの確で効率的な執行体制の創出が必要。

○行政執行体制の現況

- ・ 建築着工件数 年間約 110 万件
 - ・ 建築主事数 約 1,800 人
 - ・ 諸外国に比較しても建築行政職員数は少ない。
(人口 10 万人当たり 日本 5.8 人、米 25.7 人、豪 23.0 人)
- 建築主事 1 人当たり 年間 600 件
(平成 8 年度 全国ベース)



改正のポイント

これまで特定行政庁の建築主事が行ってきた確認・検査業務について、新たに必要な審査能力を備える公正中立な民間機関（指定確認検査機関）も行うことができるものとする。

(1) 民間機関による確認・検査の導入方式

確認検査機関が確認・検査を行ったものは、建築主事の確認・検査を受けたものとみなす。

(2) 指定確認検査機関の概要

- ①対象 非営利法人、営利法人を問わず対象とする。
- ②指定 都道府県知事が指定。(複数の都道府県で業務を行うものについては建設大臣)
- ③指定基準
 - ・ 確認検査員（建築基準適合判定資格者）が一定数以上
 - ・ 役職員の構成が業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
 - ・ 確認等の業務以外の業務を行うことによって業務が不公正になるおそれがないこと 等

(3) 指定確認検査機関の役職員の義務等

守秘義務を課すとともにみなし公務員規定をおく。

(4) 特定行政庁と指定確認検査機関の関係

指定確認検査機関は、必要な事項を特定行政庁に照会することができ、特定行政庁は、必要な指示及び確認等の取消を行うことができる。

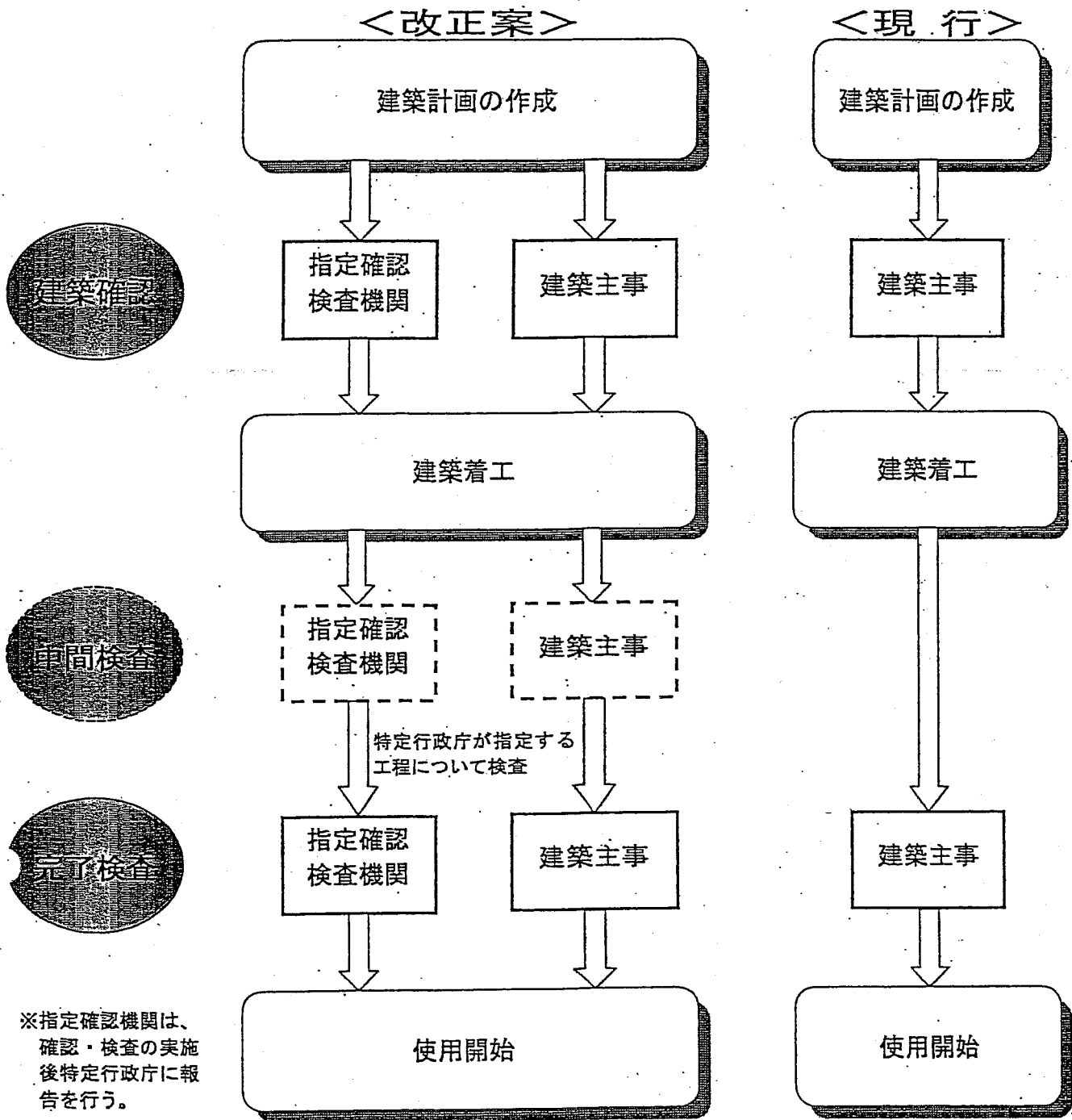
(5) 手数料額、審査手続き等は、指定確認検査機関が自主的に決めることができる。



改正の効果

- 建築主のニーズに即した建築確認・検査サービスの提供が可能となる。
- 指定確認検査機関の活用に伴い、行政は監査、違反是正、処分等の間接コントロールを中心とすることによって、制度の実効性を確保する。

○新たな建築確認・検査手続の流れ



○指定確認検査機関の指定基準の考え方

- ①設計、施工等を業務とする者が兼業することや単独で設立することはできない。
- ②設計、施工等を業務とする者も参加して共同で設立する場合は、公平性客観性の観点から特定の企業が支配力を及ぼさないよう役員構成や出資比率等を個別に審査の上、指定する。

2 建築基準の性能規定化等基準体系の見直し

背景

建築物の設計の自由度の拡大や建築生産での高コスト構造の是正が必要。規制項目の見直し、技術革新や海外資材の導入の円滑化を可能にする建築基準体系の導入が課題。



改正のポイント

一定の性能さえ満たせば多様な材料、設備、構造方法を採用できる規制方式（性能規定）を導入する。あわせて、建築物単体の規制項目の見直しを行う。

(1) 建築基準の性能規定化

①性能項目、性能基準を明示するとともに、それを検証するための試験方法や計算方法を提示する。(具体の基準は政令による)

[具体例]

- ・耐火設計法の導入により大規模木造等の建築が容易になる。
- ・屋根材料の延焼防止性能基準の導入により太陽電池一体型屋根材などの新製品の使用が可能となる。
- ・その他、避難設計法、性能重視型構造計算法、建築設備性能試験等を導入する。

②性能規定化に対応した、申請者の負担軽減、確認審査の効率化の措置を講じる。

○構造技術基準を満たす型式の標準設計仕様等の認定（型式適合認定）

→建築確認を円滑化（認定図書との適合をチェック）

[具体例] 繰返し使用する設計仕様書

○規格化された型式の部材、設備、住宅等の製造者の認証（型式部材等製造者認証）

→建築確認・検査を省略（マーク等の表示をチェック）

[具体例] 量産型の建築設備（エレベーター等）、プレハブ住宅

なお、建設大臣は、高度な技術審査能力と公正中立な審査体制を有する国内外の民間機関（指定認定機関等）にこれらの認定・認証を行わせることができる。

③従来の仕様規定は、性能基準を満たす例示仕様として政令・告示で位置づける。

(2) その他の規制項目の見直し

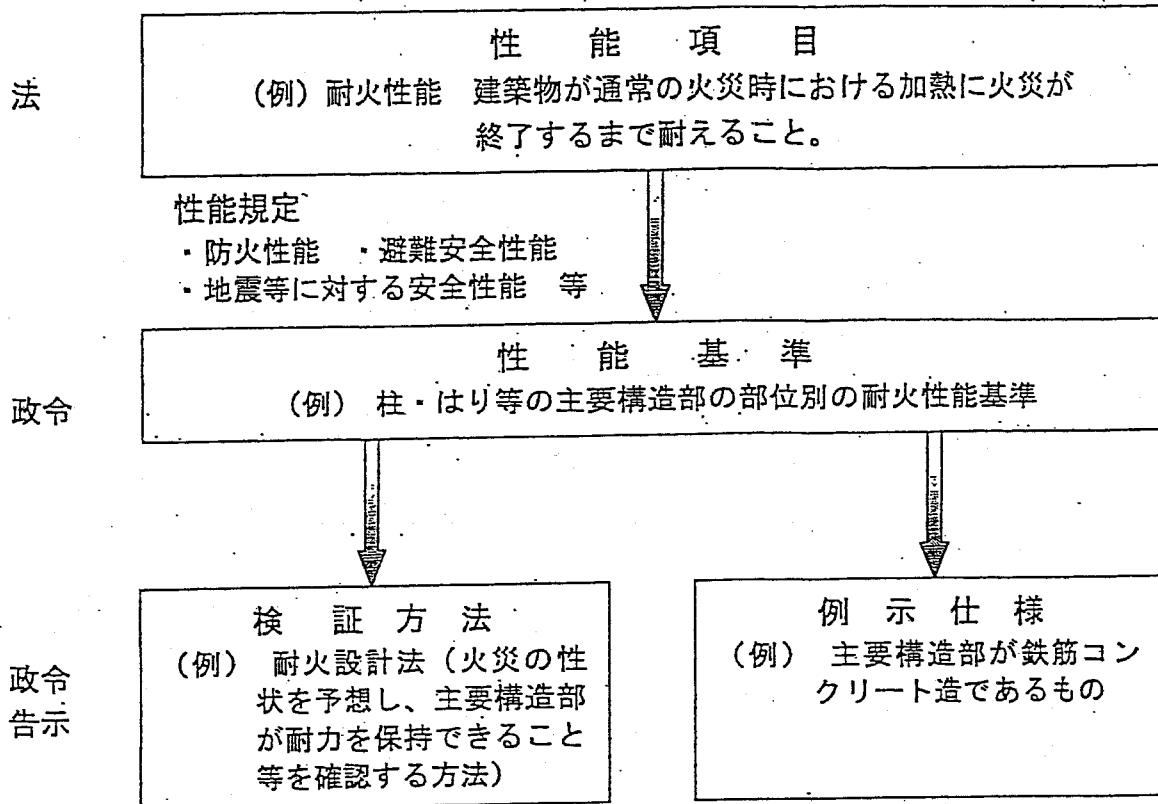
日照規定の廃止、採光・地下居室規定の緩和、準防火地域内の木造3階建て共同住宅建築制限の緩和を行う。



改正の効果

- 性能規定化で、仕様基準を満たす必要がなくなり、設計の自由度が高まる。
- 性能基準が明確になるため、技術開発や海外資材の導入が促進され、より合理的で低コストの技術等の円滑な導入や市場の活性化が期待される。

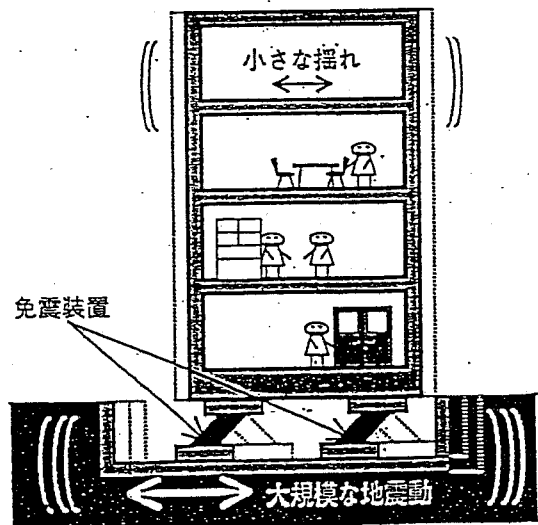
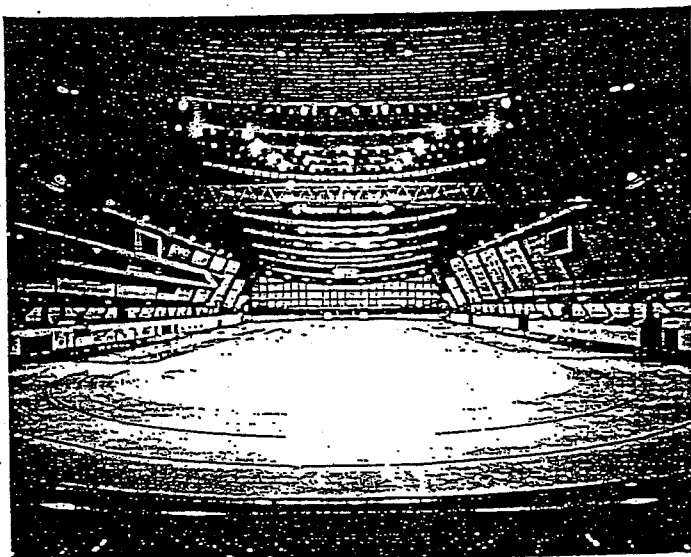
新たな建築基準の体系



<性能規定の導入による効果>

耐火設計法の導入により、大規模木造ドーム等の建築が容易になる。

新しい構造計算の方法の導入により、免震構造建築物等の建築が容易になる。



[免震構造とは]

特殊ゴム等により構成される免震装置により、地震時の建築物の揺れを小さくする構法。

- ・ 柱や壁等の構造躯体のスリム化
- ・ 窓や壁等の仕上げ材の破壊防止
- ・ 家具等の転倒防止

等が可能となる。

3 土地の有効利用に資する建築規制手法の導入

背景

都市の再整備にあたり、狭小な敷地が多く、基盤が必ずしも十分に整っていないわが国の市街地では、敷地ごとの規制のみでは、市街地環境を確保しつつ、土地を有効利用することが困難。



改正のポイント

土地の集約的利用による合理的な建築計画を可能にし、土地の有効利用に資するため、隣接建築物との設計調整のもと、複数建築物について一体的に規制を適用する特例制度を創設する。

(1) 連担建築物設計制度（仮称）の創設

① 規制内容

複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用する。

- ・容積率、建ぺい率等については、複数建築物全体を単位で適用。
- ・区域内の建築物相互に係る日影規制、隣地斜線制限等は定型的な基準の適合に代えて、設計を個別に審査判断。

② 手続き規定等の整備

- ・制度適用にあたって、区域内の土地所有者、借地権者の同意の義務付け
- ・認定後、対象区域等を公告するとともに、図書を特定行政庁の事務所に備えて一般に縦覧（なお、宅地建物取引業法の重要事項説明に追加を予定）
- ・区域内における建替え等にあたっては、当初と同様に特定行政庁が審査し、同一敷地内にあるものとみなして、規制を適用

(2) その他の規定の整備

建築主事の判断による特例的取り扱いについて、建築確認の民間開放等を踏まえ、特定行政庁の許可による方式とする。

- (例) 現行法では敷地が4 m以上の幅員を有する道路に2 m以上接することを原則としているが、これを満たさない場合であっても、安全性等の支障がないものについて、基準を明確化した上、許可により建築を可能とする。



改正の効果

既成市街地での建築物の更新において、まとまった土地での合理的な建築計画が可能となることにより、設計の自由度が向上し、土地の有効利用と市街地の環境の確保の両立が図られる。

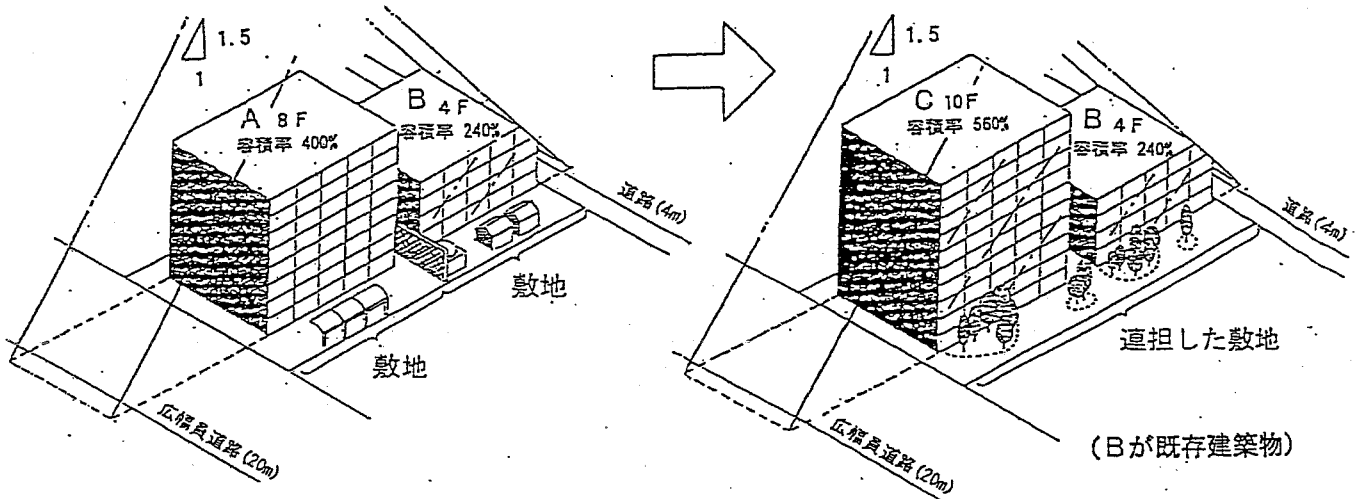
連担建築物設計制度（仮称）のイメージ

◆指定容積率400%の商業地域での例

従来の規制による場合
（一建築物一敷地）

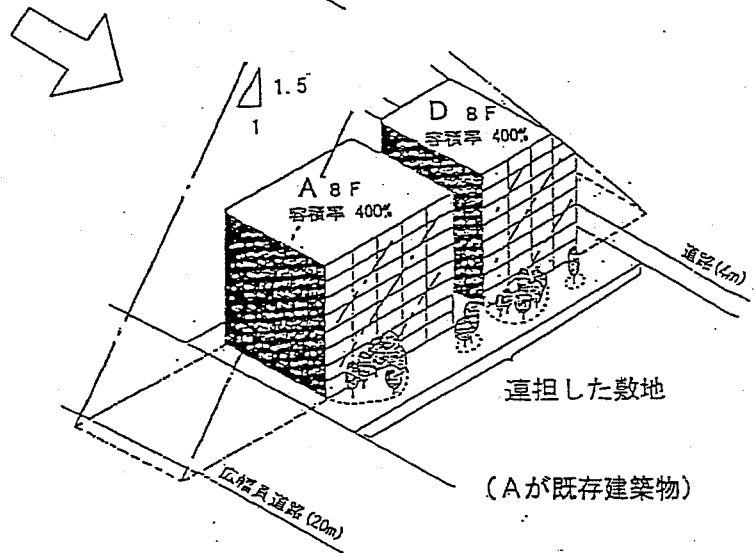
連担建築物設計制度による場合

全体で容積率400%



非住居系用途地域の場合

- ・ 前面道路幅員による容積率制限
最大の前面道路幅員(m) × 0.6
- ・ 道路斜線制限：勾配 1.5
(セットバック距離に応じて緩和)



- 一団の土地の区域内の複数建築物については、
 - ・ 建築物間で合理的な容積の配分等が可能。
 - ・ 隣接する建築物相互についてよりきめ細かな調整による環境の確保が可能
(複数の建築物間での日影規制、隣地斜線制限を定型的な基準の適合に代えて、採光、通風、日照を具体的に判断することにより、より実効的に環境の確保が可能)
 - ・ 複数敷地の接続により、まとまったオープンスペースを創出する設計が可能
- 一団の土地の区域外に対しては、
 - ・ 外部への日影規制や道路斜線制限等は、複数建築物について全体で規制を適用することにより、より実効的に環境の確保が可能。

4 中間検査の導入

背景

阪神・淡路大震災により、建築物の安全性の確保の必要性を改めて認識。必要に応じて施工中の検査も実施できるような制度の整備が必要。



改正のポイント

特定行政庁は、必要に応じ、一定の構造、用途等の建築物について、中間検査を受けるべき工程を指定する。指定された建築物は建築主事又は指定確認検査機関の中間検査を受けなければ工事を続行できないものとする。

- ①工程指定は、期限を限って行い、必要がなくなった場合は速やかに指定を解除する。
- ②戸建住宅、プレハブ住宅等で工事監理が適正になされたものについては、特例として実地検査を省略する。
(なお、中間検査の特例が適用される建築物は、確認、完了検査においても特例制度が適用され、審査が簡略化される。)



改正の効果

- 検査の徹底・充実により、建築物の安全性を確保する。

5 確認検査等に関する図書の閲覧

背景

検査受検率の向上、行政手続きの徹底とともに、市場のルールにより建築物の質が適切に評価されるための制度的整備が必要。



改正のポイント

特定行政庁による建築物の台帳整備を義務化する。また、建築物の計画概要に加えて検査の実施状況等についても図書の閲覧ができるものとする。

- ①検査履歴等の閲覧事項
閲覧事項としては、計画概要、確認、検査履歴（中間、完了）、許可の有無等とする。
- ②建築確認後に設計を変更した場合の再確認手続を明確化する。



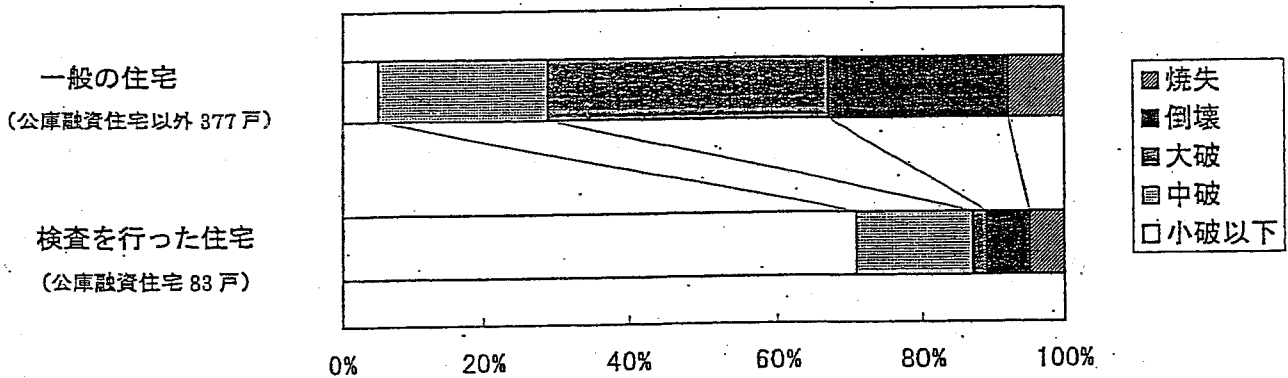
改正の効果

- 建築物についての情報提供の範囲を拡大し、消費者保護と市場機能の向上を図る。

○阪神淡路大震災における建築物の被害状況

- ・阪神淡路大震災における死者 6,425 人のうち、建築物の倒壊によるもの約 8 割。
- ・鉄骨造建築物の約 1 割が施工段階の溶接不良で大破。
- ・中間検査している住宅の被災率は低い。

(木造住宅の被害状況)



神戸市東灘区の一部 (約 80ha) で昭和 49 年以降建築された木造住宅 460 戸の被害調査結果

○閲覧内容のイメージ

計画概要	建築主：□□ □□ 設計者：○○ ○○ 施工者：△△ △△	建築物の概要：
確認	確認日：○年○月○日 確認者：□□ 番号：×××××	
中間検査	検査日：○年○月○日 検査者：□□ 監理者：△△ 工程：..... 検査日：○年○月○日 検査者：□□ 監理者：△△ 工程：.....	
完了検査	検査日：○年○月○日 検査者：□□ 監理者：△△	
許可	許可事項：.....	

○建築基準法の改正後の施行時期について

(1) 公布と同時に施行

①日照規定の廃止

(2) 1年以内に施行

① 建築確認・検査手続きに関する事項

(民間確認検査機関関係、台帳整備及び図書閲覧 等)

② 準防火地域における木造3階建て共同住宅に関する規制の緩和

③ 連担建築物設計制度等集団規定に関する事項

(3) 2年以内に施行

① 性能規定等建築基準体系の変更に関する事項

(性能規定関係、型式適合認定等及び指定認定機関関係 等)

建築基準法改正の経緯（国会の審議経緯等）

・国会審議経過

平成10年3月17日	閣議決定
平成10年4月24日	衆議院本会議 趣旨説明及び質疑 建設委員会に付託
平成10年5月6日	衆議院建設委員会 趣旨説明
平成10年5月15日	衆議院建設委員会 政府質疑
平成10年5月20日	衆議院建設委員会 参考人質疑 賛成多数で可決
平成10年5月21日	衆議院本会議 賛成多数で可決 ＜参議院へ送付＞
	参議院本会議 国土・環境委員会へ付託
平成10年5月28日	参議院国土・環境委員会 趣旨説明
平成10年6月2日	参議院国土・環境委員会 政府質疑
平成10年6月4日	参議院国土・環境委員会 参考人質疑 参議院国土・環境委員会 政府質疑 賛成多数で可決
平成10年6月5日	参議院本会議 賛成多数で可決
平成10年6月12日	公布 改正法案成立

附帯決議

建築基準法の一部を改正する法律案に対する附帯決議（衆議院）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

- 一 建築確認・検査を行う民間機関の指定に当たっては、その業務の公正・中立性の確保に特段の配慮をすることとし、建築物の安全性が低下することのないよう適切な指導をすること。
- 二 地方公共団体に対し、本法の施行に伴う建築行政の執行に適切な指導、支援を行うこと。また、建築行政の執行体制の充実と民間機関の育成により、建築工事の中間検査の導入、違反建築物に対する是正措置の強化等の建築規制の実効性の確保に積極的に取り組むよう指導すること。さらに、中間検査制度については、できるだけ早期に、中間検査の実施状況を勘案して、その充実強化のために必要な措置を検討すること。
- 三 型式適合認定、型式部材等製造者の認証を行う認定機関、特定の仕様が性能基準に適合することの評価を行う評価機関及び建築基準適合判定資格者検定の実施事務を行う検定機関の指定、承認に当たっては、その業務の公正・中立性の確保に特段の配慮をすること。
- 四 今回の法改正の内容及び今後整備される関係基準の内容について、建築主事、建築士、建築業者等の関係者に対し、説明会の実施等により十分な周知徹底を図ること。
- 五 違反建築物の発生を未然に防止するため、建築士、建築業者等に対して適切な指導を行うこと。特に、住宅については、消費者保護の観点から、住宅の性能保証制度の普及の促進を図ること。
- 六 連担建築物設計制度については、その適用に当たり、採光、通風、開放性など市街地環境が的確に確保されるよう適切な指導をすること。
- 七 地球規模での環境問題に対処するため、建築・住宅行政において、省エネルギーに配慮した建築物や環境と共生する住宅の建設の推進に努めること。
- 八 性能規定化の措置により、従来の仕様規定によって建築する中小建設業者が不利にならないよう特段の配慮を行うこと。特に、性能規定に関する情報を速やかに開示するなどの必要な措置を講ずること。

建築基準法の一部を改正する法律案に対する附帯決議 (参議院)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 一 建築規制について、その実効性の確保が必ずしも十分ではなかった実情にかんがみ、今回の法改正を契機に、地方公共団体が十分な執行体制の整備と本法の的確な執行が図れるよう、適切な支援を行い、その実効性を一層確保するよう努めること。
- 二 指定確認検査機関及び確認検査員については、民間開放の趣旨に十分沿った育成を図ること。さらに、中間検査の対象の拡大について、その実施状況を勘案しつつ、できるだけ早期に、充実強化を図ること。
- 三 国民の健康を保護することが法律の重要な目的であることにかんがみ、いわゆるシックハウス問題に関し積極的に取り組み、関連業界の自主的対応を促進するなどの対策を講じるとともに、必要に応じ、法令上の措置についても検討すること。
- 四 建築基準の性能規定化により、従来仕様規定によって建築する中小建設業者が不利にならないよう、性能規定に関する情報の速やかな開示及び周知、中小建設業者の技術力向上に対する支援など特段の措置を講じること。
- 五 連担建築物設計制度の適用に当たっては、特定行政庁等が、十分な説明を当事者に対して行うとともに、当該土地の購入者等が、本制度が適用されていることを容易に知ることができるよう適切な措置を講じ、当該土地の権利関係で問題が生じないよう十分配慮すること。

右決議する。