

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案

規制の名称：長屋又は共同住宅の延焼防止措置の合理化
(建築基準法施行令第114条第1項関係)

規制の区分：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：国土交通省住宅局建築指導課

評価実施時期：平成31年4月11日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

以下のとおり、現状をベースラインとすることとする。

近年の建築技術の発展や技術的知見の蓄積により、建築物の安全性を適切に確保しつつ、より自由度の高い設計に基づく建築を行うことが可能となってきた中で、長屋又は共同住宅については、防火の観点から引き続きその界壁（注）を小屋裏又は天井裏に達せしめなければならず、自由度が高い設計に基づく建築を行えない状態が継続する。

（注）界壁：共同住宅等において各住戸の間を区切る壁のこと。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

現行では、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないとされているところ、近年の技術的知見の蓄積により、一定の防火措置を講じた場合には、界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめなくても当該建築物に存する者の避難安全性を確保できることが明らかとなったため、現行規定を緩和することで、より自由度の高い設計を可能とする必要がある。

〔規制緩和の内容〕

長屋又は共同住宅において、①スプリンクラー設備等を設置した部分、②天井の全部が強化天井である階（階全体を強化天井とした階）及び③階の一部を準耐火構造の壁等で区画し、その部分の天井が強化天井である部分については、いずれも各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめなくてもよいこととする。また、①については、界壁を準耐火構造とすることも不要と

する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

当該規制緩和に伴う遵守費用として、長屋又は共同住宅の各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめず、代わりにスプリンクラー設備等を設置する等の延焼防止措置を講じる建築物の建築主等において、当該設計に係る工事費用が発生する。なお、当該費用は対象となる建築物のスプリンクラーの性能や強化天井等の規模や構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

当該規制緩和に伴う行政費用として、各特定行政庁において、建築確認の際に長屋又は共同住宅の各戸の界壁が小屋裏等に達しているかを審査する費用が不要となる一方、スプリンクラー設備等の設置に係る基準適合性の審査を行うこととなるが、各特定行政庁が建築確認業務を実施する際の作業の一部として実施されるものであるため、発生する費用は軽微である。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

長屋又は共同住宅において、スプリンクラー設備を設置するなど一定の防火措置が取られている場合においては、各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめるための費用が不要となるほか、より自由度の高い設計が可能となる。なお、当該規制緩和の効果については、対象となる個々の建築物の規模や構造等によって異なることや、「より自由度の高い設計」等必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素が多岐にわたることから、効果を定量化することは困難である。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり、効果を定量化することは困難であり、したがって、金銭価値化して便益を把握することも困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

長屋又は共同住宅において、一定の防火措置が取られている場合においては、各戸の界壁を小屋裏等に達せしめなくてもよくなることに伴い、当該長屋又は共同住宅の建築主等における工事費用の負担が減少する可能性がある。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制緩和は、所要の技術的検証を実施し、新たな知見が蓄積されてきたことを踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ行うものであることから、火災時の避難安全性への悪影響等は発生しない。また、その他の副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制緩和に伴う遵守費用として、長屋又は共同住宅の各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめず、代わりにスプリンクラー設備等を設置する等の延焼防止措置を講じる建築物の建築主等において、当該設計に係る工事費用が発生するほか、行政費用として、各特定行政庁において、建築確認の際に長屋又は共同住宅の各戸の界壁の小屋裏等に係る基準適合性を審査する費用が不要となる一方、スプリンクラー設備等の設置に係る基準適合性を審査するための費用が発生するが、軽微である。また、当該規制緩和による安全性への悪影響等はなく、その他の副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和により、長屋又は共同住宅において、一定の防火措置が取られている場合においては、各戸の界壁を小屋裏等に達せしめなくてもよくなることに伴い、当該建築物の建築主等における工事費用の負担が減少するほか、より自由度の高い設計が可能となる効果が期待される。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

各戸の界壁を小屋裏等に達せしめなくてもよいこととする長屋又は共同住宅の範囲をさらに

拡大することも考えられるが、現段階では技術的知見の蓄積を踏まえた安全性の確認がされていないため、本規制緩和案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

特になし。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

建築基準法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）に関する規制の事後評価とあわせて、改正法の施行から５年を経過した時点において、事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

特定行政庁等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。