

（制度改正の概要）

3月6日に閣議決定された建築基準法の一部を改正する法律案において、防火地域・準防火地域内の延焼防止性能の高い建築物の建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の制限を10%緩和する措置が提案されている。まずその概要を見ておこう。

（図表）防火地域内及び準防火地域内における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和について

	現行	改正案
建蔽率を 1/10 プラスできる要件	防火地域(除:建蔽率の限度が 8/10 の地域(注)内にある耐火建築物)	<ul style="list-style-type: none"> 防火地域(除:建蔽率の限度が 8/10 の地域)内にある耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物 準防火地域内にある耐火建築物若しくはこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物又は準防火地域内にある準耐火建築物若しくはこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物
建蔽率を 2/10 プラスできる要件	上記に加え、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定する敷地内にある建築物	上記に加え、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定する敷地内にある建築物
建蔽率の適用要件の特例	建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものと見做して建蔽率の規定を適用する。	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものと見做して建蔽率の規定を適用する。 建築物の敷地が準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物若しくはこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物であるとき又は準耐火建築物若しくはこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物であるときは、その敷地は、すべて準防火地域内にあるものと見做して建蔽率の規定を適用する。

（注）建蔽率が 8/10 である防火地域内の耐火建築物については無条件に 10/10 の建蔽率が認められる。

（制度改正の趣旨等について）

3月6日の日経新聞は今回の建築基準法改正について「建築基準法改正案を閣議決定 大規模火災防止策が柱」との見出しで、「政府は6日、大規模な火災が相次いでいることを踏まえ、防止策を強化した建築基準法改正案を閣議決定した」と報じ、以下のような解説を加えている。

「2016年12月には新潟県糸魚川市で住宅など約150棟が焼ける大火があった。出火元の周辺地域は「準防火地域」に指定され、一定以上の大きさの建物は窓や壁を防火構造とすることが求められていたが、対象以下の建物ではこうした対策が取られず、延焼の原因になった。改正案は準防火地域内で、延焼の防止性能を高めた「耐火建築物」か「準耐火建築物」に建て替えた場合は建蔽率を10%緩和。古い木造建築の建て替えを促す」。

平成30年3月段階では、部外者には正確な情報把握の機会が与えられていないため、的確な記述が難しいが、平成29年12月20日に開かれた国土交通省社会資本審議会建築分科会において事務局から「防火・準防火地域における更新を促進するため、建蔽率の扱いについて、現行では防火地域の耐火建築物にのみ、10分の1の上乗せが制度的に認められておりますが、準防火地域の準耐火建築物相当のものも含めて、こうした措置を導入するというところでございます」との改正趣旨の説明がされたことが国土交通省ホームページから確認できる。

また、一部公開された当日の上記審議会配布資料を見ると、危険密集市街地のうち約1割が防火地域、約8割が準防火地域に指定されており、準防火地域において、個別建築物の建て替えを促進して密集市街地の安全度を高めるためには、これらの地域では、ブロック単位で計測したデータであるが、現状の建蔽率が既に都市計画で指定された法定の建蔽率を超えている状況をも考慮し、準防火地域における建蔽率緩和の手法が有効であると考えられたためであると考えられる（図表1，2）。

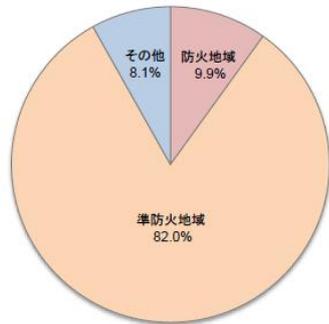
実質的な規制緩和になる今回の改正案について、国土交通省の担当課は、当研究所からの電話での問い合わせに対し、「準防火地域での建て替えが進まず、古い木造の建物が多く残っていたことが、延焼の拡大に繋がったという新潟県糸魚川火災の教訓を踏まえ、準防火地域での建蔽率緩和に踏み切った」という見解を示している。

(図表 1)

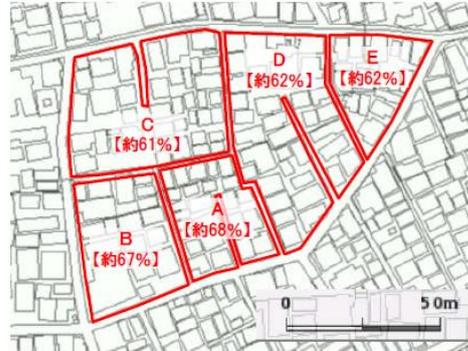
危険密集市街地における防火地域等の指定状況と建築物の状況

- 危険密集市街地のうち約1割が防火地域、約8割が準防火地域に指定されている。
- 危険密集市街地におけるブロック単位で建築物の状況についてみると、都市計画で指定された建蔽率を超える状況となっている。

●危険密集市街地に占める防火地域等の指定割合



<品川区内の例>



【】内は、ブロックの総面積に対する建築物のある部分の面積の総和の比率

用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
地域地区	準防火地域

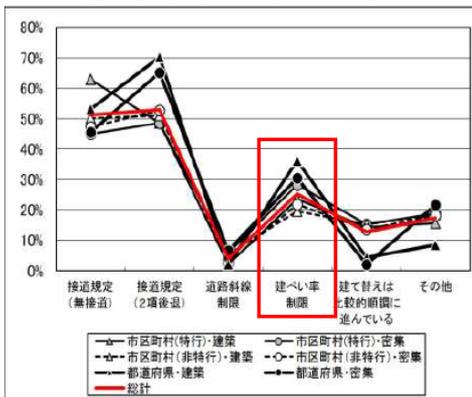
出典：品川区「品川区総合型地区情報提供サービス」を用いた計測による 4

(図表 2)

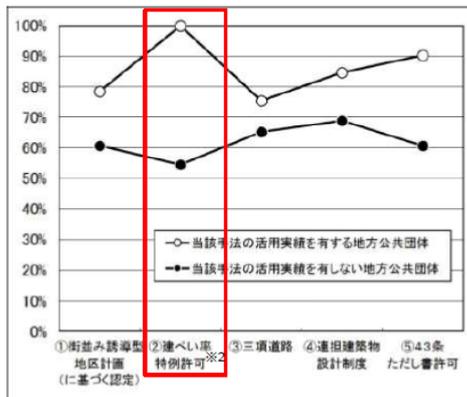
密集市街地における建替えの促進手法について

- 国総研において、密集市街地における建替え促進に関して行った地方公共団体アンケート※1によると、**建替えが困難となる要因として、建築敷地と道路との関係のほか、建蔽率が挙げられている。**
- ・ **建替え促進効果が期待できる規制誘導手法**として、活用実績を有する地方公共団体からは、**建蔽率の特例許可は、効果がある**と認識されている。

建替えが困難となる要因(2つまで回答)



建替え促進効果が期待できる規制誘導手法(複数回答)



※1 調査対象：都道府県(47)、密集市街地を抱える市区町村(275)のうち、建築指導部局及び密集市街地整備部局(322団体644部局) 2009年、国土技術政策総合研究所
 ※2 法第53条第4項の特例許可を想定。

また、従来の耐火建築物及び準耐火建築物に加えて、それぞれについて、「これらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物で政令に定めるもの」を建蔽率緩和の対象に加えることの必要性については、従来の耐火建築物及び準耐火建築物が、外殻（外壁、開口部）のみならず内部の柱・はり等主要構造部に一律に防火性能を要求する基準を設けているのに対し、外殻の性能を高めれば、内部について一定基準を緩和しても延焼防止を図るうえで支障がないとの知見が得られたことを考慮したとの見解が示されている（以下、「耐火建築物及びこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物で政令に定めるもの」を「耐火建築物等」と言い、「準耐火建築物及びこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物で政令に定めるもの」を「準耐火建築物等」という。）。

さらに、現行法は、防火地域と防火地域以外の地域とが同一敷地に並存している場合に、敷地の建物の全部が耐火建築物であれば、すべての敷地が防火地域に存在するものと見做して建蔽率の特例を適用するとしていたが、今回の改正では、これに加えて、準防火地域の準耐火建築物等にも防火地域内の耐火建築物等と同等の建蔽率緩和が適用されることになることから、準防火地域と防火地域でも準防火地域でもない地域が併存した場合に、敷地の建築物のすべてが耐火建築物等又は準耐火建築物等であれば、すべての敷地が準防火地域内にあるものと見做して建蔽率の特例が適用されることになる。

密集市街地における不燃建築物への建て替えを促進し、個別建築物サイドからの延焼防止効果を充実させようとする今回の建築基準法改正案の目的は十分理解できるところであるが、建替が促進されることによる耐火建築物等及び準耐火建築物の増加の効果と、防火地域に限定されていた建蔽率緩和の規制の枠組みを準防火地域に広げること（敷地間の開差が狭まることから生じるいわゆる建てづまり問題）による延焼防止の弱体化効果との関係をどう考えるかということが一つの問題ではある。

これについて、国土交通省の昨年 12 月 20 日の社会資本審議会建築分科会における事務局説明では、「一定の前提を置いたシミュレーションではございますが、密集市街地においては今回提案の建蔽率の緩和をすることで、現行規制のもとでよりは、自律的な更新、建替が期待できるのではないかと考えられるとともに、空地についても、建て替え前と比べて、（密集市街地に多い 4 メートル未満道路からのセットバックにより生み出されるために）街区全体で見ると大きく減らすことなく確保することが可能になるのではないかと考えられます。更に、建替後は建築物の耐震化、不燃化が向上します。それに加えて道路空間が確保されますので、避難路や消防の活動場所が確保されるなど、市街地全体の防災性、防火や避難の性能が向上します」と整理されている。

（荒井 俊行）