

第73回 建築基準法の改正と ストック活用の変化について

既存建築物の有効活用を安全かつ合理的に進めるストック型社会への対応等の観点から、平成30年法律67号（平成30年6月27日公布）の改正建築基準法において、大きく3つの枠組みの改正が行われました。「建築物・市街地の安全性の確保」「既存建築ストック活用」および「木造建築を巡る多様なニーズへの対応」についてです。

今回は主に2つの枠組みにおける法改正の概要を、紹介すると共に、今後のストック活用状況について考えて参ります。

③接道規制の適用除外に係る手続の合理化
省令で定める基準を満たす道に接する建築物が一定の基準をみたす場合について、建築審査会の同意を不要とした。（法43条2項1号）

④接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大
袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物において、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した。（法43条3項）

⑤容積率規制の合理化（老人ホーム等の共用の廊下等）
老人ホーム等について、共同住宅と同様に、共用の廊下・階段の床面積を容積率の算定対象外とした。（法52条

①維持保全計画の作成が求められる建築物の範囲を拡大。大規模倉庫等を想定。（法8条2項、3項）

②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

6項）
⑥防火地域に加え準防火地域においても、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。（法53条3項）
を前提に、耐火建築物等とすることを不要とした。（法27条1項）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㎡へ。（法6条1項1号）

2 既存建築ストック活用
②共同住宅・長屋建ての改修工事によって、吸音材を天井裏に敷設して、十分な遮音性能が得られれば、遮音性能に関しては小屋裏の界壁、を不要とする。（法30条）

③大規模な建築物等に係る制限の合理化
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にする仕組みを導入。（法87条の2）

3 木造建築を巡る多様なニーズへの対応
現在学校など一部の用途における木造3階建てが可能ですが、今回の改正により他の用途についても実現の可

能性を広げ、非住宅の中高層建築物や3階以下の業務・商業施設などで木材利用の拡大を促しています。
概要は割愛致しますが、防火地域・準防火地域において、外壁や窓の防火性能を高めて内部の壁・柱等の木材利用を可能とすることや耐火制限の合理化等、基準の見直しが行われています。

これらの改正により、立地や構造・規模・仕様における制限は緩和され、ストック活用の対象物は増加すると考えられます。一方、防火性能の高い窓や外壁、避難を促す警報設備の設置等が必要となり、事業者は対象建築物の仕様を整備し、定期報告や消火点検等を行い、以降も維持管理することが求められます。対象建築物の範囲拡大と、事業者の積極的な関与による官民一体型のストック活用がより推進される環境が整えられたとも言えると思います。

今月の筆者

●プロフィール
2005年一級建築士登録。
CASBEE評価員（建築）、大阪府被災建築物応急危険度判定士
戸建て住宅から保育所・工場・公共建築物まで幅広い用途の設計に対応しています。
個人向けの建築コンサルティング「建築計画カウンセリング」もご提供しております。
<https://workplace39.com/>



WORK PLACE
一級建築士事務所
廣田 瑞貴

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>