

規制の事前評価書

評価実施日：平成24年8月7日

政策	建築基準法施行令の一部を改正する政令案		
担当課	住宅局建築指導課 市街地建築課	担当課長名	井上勝徳 坂本努
規制の目的、内容、必要性等	① 法令案等の名称・関連条項とその内容 【法令案等の名称】 建築基準法施行令の一部を改正する政令案 【関連条項】 建築基準法第3条第2・3項、第20条、第52条、第86条の7第1項及び第92条並びに建築基準法施行令第2条第1項第4号・第3項、第137の2及び第137条の8 【内容】 (1) 備蓄倉庫の用途に供する部分並びに蓄電池、非常用発電設備及び貯水槽を設置する部分（以下「備蓄倉庫等部分」という）の床面積を容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする（令第2条第1項第4号及び第3項並びに第137条の8）。 (2) 既存部分の1/2を超える増改築を行う場合であっても、増改築部分が現行基準に適合し、既存部分が一定の耐震性能等を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能とする（令第137条の2）。 ② 規制の目的 (1) 防災意識の高まりから、近年備蓄倉庫等の設置事例が増えているが、建築物の部分とするか否かで、容積率規制の適用が異なる不合理が生じていることから、建築物の部分である備蓄倉庫等部分を容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする。 (2) 一定の安全性が確保されているストックを取り壊すことなく活用して、大規模な増改築を可能とするための特例措置を講ずることにより、国際競争力の強化等の新たなニーズへの対応を可能とする既存ストックの大規模な改修の円滑化を図ることを目的とする。 ③ 規制の目的に関係する目標 a 関連する政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 4 水害等災害による被害の軽減 b 関連する施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る 1 1 住宅・市街地の防災性を向上する c 関連する業績指標 — d 業績指標の目標値及び目標年度 — e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標 (1) 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法を合理化する。（算定方法の合理化であり、目指す状況についての定量的な指標を設定することは困難である。）		

(2) 建築物の安全性を確保しつつ大規模な増改築を可能とし、建築活動の円滑化を図る。(ただし、実際にどの程度円滑に建築活動を行うことができるかについては、多数の要素が複合的に影響するため、一義的に判断することは難しく、定量的な指標を設定することは困難である。)

④ 規制の内容

【規制の緩和】

(1) 備蓄倉庫等部分に係る容積率制限の合理化

備蓄倉庫等部分について、一定の上限を設けた上で、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする。

(2) 既存不適格建築物に係る規制の合理化

既存部分の1/2を超える増改築を行う場合であっても、増改築部分が現行基準に適合し、既存部分が一定の耐震性能等を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能とする。

⑤ 規制の必要性

(1) 備蓄倉庫等部分に係る容積率制限の合理化

○ 備蓄倉庫等は防災意識の高まりからその設置事例が増えているが、一方で都市部においては敷地を確保できず屋内への設置を余儀なくされる例が多く、屋内に設置した場合のみ容積率規制が適用されるという不合理が生じている(=目標と現状のギャップ)。

○ 容積率規制とは、道路その他の都市施設との均衡を考慮して、建築物の密度を規制することにより、建築物から発生する都市施設への負荷を統制することを目的とし、その負荷は建築物全体で評価される。容積率は都市計画区域ごとに一律に指定されるため、本来建築物の一部として設けることを想定しないものについて内部に設置することとなった場合、不合理が生じる構造となっている(=原因分析)。

○ 従来、自動車車庫のように、外部に設置することが一般的であり、かつ、建築物の内部に設けられても都市施設への負荷が増大しないものについては、容積率算定の基礎となる延べ面積の算定から除外することで規制の合理化を図っており、備蓄倉庫等部分についても同様の取扱とすることが適当である(=課題の特定)。

○ よって、備蓄倉庫等部分について、一定の上限※を設けた上で、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする(=規制の具体的内容)。

※建築物に次の①の部分設ける場合、延べ面積(当該建築物の各階の床面積の合計)に、転用防止の観点から、当該部分の設置に必要な床面積を勘案して設定した次の②に掲げる割合を乗じて得た面積

<①不算入とする建築物の部分>

- ・ 備蓄倉庫の用途に供する部分
- ・ 蓄電池を設ける部分
- ・ 自家発電設備を設ける部分
- ・ 貯水槽を設ける部分

<②不算入の上限>

- 50分の1
- 50分の1
- 100分の1
- 100分の1

(2) 既存不適格建築物に係る規制の合理化

○ 建築基準法では、建築物に関する技術的基準を定めることによって、その安全性の確保を図り、もって国民の生命等の保護を図っているが、建築物の安全性を確保しつつ、更なる建築活動の円滑化を図ることも要請されている(=目標と現状のギャップ)。

	○ 現行、既存部分の 1 / 2 以下の増改築を行う場合に限り、一定の安全性を確保すれば、既存不適格建築物として存続を可能としている一方、既存部分の 1 / 2 を超える増改築を行う場合には、建築物全体として現行基準に適合させる必要があり、既存不適格建築物として存続することを許容していない（＝原因分析）。 ○ 国際競争力の強化等の新たなニーズへの対応を可能とする既存ストックの有効活用という観点から、一定の安全性が確保されている既存建築物について、大規模な増改築ができるようにする必要がある（＝課題の特定）。 ○ よって、既存部分の 1 / 2 を超える増改築を行う場合であっても、一定の安全性を確保すれば、既存不適格建築物として存続可能とする（＝規制の具体的内容）。
想定される代替案	特になし。
規制の費用	① 当該規制案における費用の要素 a 遵守費用 特になし。 b 行政費用 特になし。 c その他の社会的費用 特になし。
規制の便益	本規制案（緩和）を導入することにより、備蓄倉庫等部分を屋内に設置した場合のみ容積率規制が適用されるという不合理が解消されるとともに、一定の安全性が確保されている既存建築物について大規模増築等が可能となる。
規制の効率性 （費用と便益の関係の分析）	本規制案（緩和）に伴う費用は発生しないため、便益が費用を上回っていると考えられる。
有識者の見解、 その他関連事項	日本再生戦略【平成 24 年 7 月 31 日閣議決定】 ○Ⅳ. 日本再生のための具体策の 2.（２）③持続可能で活力ある国土・地域の形成「国土・地域活力戦略」において、「防災・減災に資する施設の容積率の緩和等の規制緩和」、「既存不適格建築物等に係る制度の見直し」が記載されている。 ○（別表）日本再生に向けた改革工程表において、2012 年度（平成 24 年度）に実施すべき事項として、 ・大都市等における防災・減災に資する施設について、政令で一律に容積率不算入 ・既存不適格建築物等に係る住宅・建築関連制度の見直し が記載されている。
事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期	平成 29 年度末までに R I A 事後検証シートにより事後検証を実施。また事後検証までの期間を分析対象期間とする。
その他 （規制の有効性等）	（１）今回の改正により、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法を合理化できるため、当該規制案（緩和）は有効である。 （２）今回の改正により、建築物の安全性の確保を図りつつ建築活動の円滑化を図ることができるため、当該規制案（緩和）は有効である。