

規制の事後評価書

法令の名称：建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）

規制の名称：（１）建築物に係る規制の合理化

（２）建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

（３）接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化

（４）接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大

（５）老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和

（６）延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和

（７）市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

（８）日影規制の適用除外に係る手続の合理化

（９）仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

（１０）建築物の用途変更に係る規制の合理化

（１１）維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大

規制導入時の区分：■新設 ■拡充 ■緩和 ■廃止

担当 部 局：国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課

評価実施時期：令和 7 年 2 月 2 7 日

1 事後評価結果の概要

＜規制の内容＞

（１）建築物に係る規制の合理化【緩和・廃止】

近年の技術的検証による知見の蓄積を踏まえ、防火に係る規制について、建築物の安全性を確保しつつより自由度の高い設計を可能とするため、（i）～（vi）に掲げる合理化を実施した。

（i）「延焼の恐れのある部分」の定義の見直し

防火設備の設置義務付けなどの様々な規定の対象になっている「延焼のおそれのある部分」の定義について、従前は隣地境界線等から 3 m（1 階）又は 5 m（2 階以上）以下の距離にある建築物の部分としていたところ、建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により延焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める建築物の部分については、当該部分には該当しないこととする。

（ii）木造建築物の耐火性能に係る制限の合理化

従前は高さ 13m 又は軒の高さ 9 m を超える木造建築物について、その主要構造部を原則として耐火構造としなければならないとしていたところ、階数 4 以上、高さ 16m を超える木造建築物について、その主要構造部を通常火災終了時間が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等としなければならないこととする。

（iii）一定の木造の特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止

防火地域及び準防火地域に次いで防火の必要性があるとして特定行政庁が指定する市街地の区域内において一定の木造の特殊建築物に課している外壁及び軒裏に係る規制を廃止する。

（iv）大規模建築物の区画に関する規制の合理化

従前は延べ面積が 1000 m² を超える建築物は防火上有効な構造の防火壁によって区画することとしていたところ、防火壁による区画のみならず防火床によっても区画できるものとし、その設置及び構造に關して必要な技術的基準は、政令で定めることとする。

(v) 耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化

耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象は、従前は3階以上をその用途に供するもの等としていたところ、延べ面積が200㎡未満の3階建ての建築物を除外する。

(vi) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

従前は長屋又は共同住宅の各戸の界壁を一定の遮断構造とし、小屋裏又は天井裏まで達するものとしなければならないこととしていたところ、各戸の界壁の構造方法に係る規制を見直し、天井の構造を、遮音性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等とする場合には、当該界壁を小屋裏又は天井裏まで達するものとしなくても良いこととする。

(2) 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大【緩和】

従前は都市計画等の区域外の100㎡超の特殊建築物等が建築確認を要することとしていたところ、特殊建築物のうち建築確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が200㎡超のものとする。

(3) 接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化【緩和】

接道規制又は用途規制の適用除外に係る特例許可に当たって、常に建築審査会の同意が必要であったところ、以下のような改正を行った。

(i) 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（第43条第2項第1号関係）

省令で定める基準を満たす道に接する建築物のうち、省令で定める基準を満たすもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、接道規制を適用除外とすることとし（認定制度の創設）、この場合には、建築審査会の同意は要しないこととする。

(ii) 用途規制の適用除外に係る手続の合理化（第48条第15項・第16項関係）

住居系用途地域内にある日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音等による住環境の悪化を防止するための一定の措置が講じられているものについては、当該用途地域内における用途の制限にかかわらず、特定行政庁の許可を受けて建築できることとし、この場合には、建築審査会の同意は要しないこととする。

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大【拡充】

袋路状道路にのみ接している敷地に建築される在館者密度が大きい建築物に対しては、条例で接道規制を付加することができなかった。改正により、火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する150㎡超の建築物（一戸建ての住宅を除く。）」について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できる建築物の対象として追加した。

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和【緩和】

老人ホーム等の入所系福祉施設は、共同住宅と異なり、廊下又は階段の用に供する部分について容積率制限の算定の基礎となる延べ面積から除外されていなかった。改正により、当該部分について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外した。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和【緩和】

防火地域内にある耐火建築物については、都市計画で定めた建蔽率の上限値に10分の1を加えた数値を建蔽率の上限値とすることができる（以下「建蔽率の10%緩和」という。）とされていたが、改正により、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第53条第3項第1号の規定による建蔽率の10%緩和の対象区域及び対象建築物の拡充を行った。

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和【緩和】

前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等においては、建替えにあたり建築面積が減少せざるを得なかった。改正により、特定行政庁が市街地における避難上及び消火上必要な機能を確保するため前面道路の境界線から後退して壁面線の指定を行った場合等においては、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとした。

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化【緩和】

日影規制（建築物によって生じる日影部分に係る規制）の適用除外に係る特例許可を受けた建築物について、建築物の日影の部分に影響を与えない増築等を行う場合であっても、再度特例許可を受ける必要があつ

た。改正により、日影規制の適用除外に係る手続の合理化を図るため、日影規制を適用除外とする許可を受けている場合、当該許可の部分を超えない建築物の増築等については、許可を不要とした。

（９）仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設【緩和】

従前は仮設建築物の存続期間は原則として１年以内であったところ、国際的規模の競技会等の用に供することその他の理由により１年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ公益上やむを得ないと特定行政庁が認める場合、建築審査会の同意を得て、１年を超えて必要と認める使用期間を定めて当該仮設興行場等の建築を許可できることとする。

（１０）建築物の用途変更に係る規制の合理化【緩和】

- ① 一の既存不適格建築物について、二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合、二以上に分けて工事を行うことがやむを得ないこと等の基準に適合すると特定行政庁が認めたときには、全体計画に係る最後の工事の完了時点で現行基準に適合すれば良いこととする。
- ② 既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、特定行政庁が許可したときは、建築基準法の全部又は一部の適用除外を認めることとする。

（１１）維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大【拡充】

維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象に、定期的な建築物の調査と報告が義務付けられていない建築物のうち、「安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定める特殊建築物」及び「それ以外の特殊建築物で、特定行政庁が指定するもの」を追加する。

<今後の対応>

■そのまま継続 □拡充して継続 □緩和して継続 □廃止

<課題の解消・予防の概況>

■おおむね想定どおり

□想定を下回るが、対応の変更は不要

□想定を下回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「３ 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<遵守費用の概況（新設・拡充のみ）>

■おおむね想定どおり

□想定を上回るが、対応の変更は不要

□想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「３ 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

■おおむね想定どおり

□想定を上回るが、対応の変更は不要

□想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「３ 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<規制緩和・廃止により顕在化する負担の概況（緩和・廃止のみ）>

■おおむね想定どおり

□想定を上回るが、対応の変更は不要

□想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「３ 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>		
		算出方法と数値
①(1)に係る設計の自由度を高める効果	事前評価時	—
	事後評価時	「安全性」や「より自由度の高い設計」等、必ずしも数値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、効果を網羅的に定量化することは困難である。 一方で、木造建築物に係る規制緩和による効果については、一例として、全体の建築物に占める木造建築物の割合※¹、及び、中大規模の木造建築物に適した工法であるCLT工法によりCLT（Cross Laminated Timber。直交集成板。）を活用した建築物の竣工件数※²が、下記の通り増加傾向にあるところ、規制緩和に伴い木造建築物においてより自由度の高い設計が可能となり、建築主等において木造建築物を選択しやすくなったことが一因として考えられる。 ※1 全体の建築物に占める木造建築物の割合（出典：建築着工統計） 平成30年度 74.5% 令和元年度 75.5% 令和2年度 76.2% ※2 CLTを活用した建築物の竣工件数の推移（出典：CLT活用促進のための政府一元窓口） 平成30年度 119件 令和元年度 160件 令和2年度 142件 令和3年度 162件 令和4年度 203件
②(2)に係る建築確認に係る負担減	事前評価時	—
	事後評価時	法第6条第1項第1号から第3号までに該当する建築物の建築確認件数については、平成30年時点では138,690件であったが、令和4年時点では107,987件と減少しており、本改正の効果を抽出することは困難であるが、建築確認に係る手続に関しては、建築主及び建築主事等双方において負担が減少していると考えられる。
③(3)に係る特例許可手続の迅速化	事前評価時	—
	事後評価時	本改正により新たに創設された特例認定・特例許可の実績が積み上がっており、手続の合理化によって迅速に特例を受けることが可能になったケースが多数存在すると考えられる。 接道規制（法第43条第2項第1号）の認定件数 平成30年度：571件、令和元年度：1,404件、令和2年度：1,359件、令和3年度：1,438件、令和4年度：1,486件 用途規制（法第48条第16項第2号）の許可件数※ 令和元年度：23件、令和2年度：13件、令和3年度：16件、令和4年度：15件 ※法第48条全体の特例許可件数が245件（令和元年度）から193件（令和4年度）に減少している一方で、用途規制の許可件数は令和2年度以降も横ばいで推移しており、継続的に本改正による効果が現れていると考えられる。
④(4)に係る避難支障可能性の低	事前評価時	—
	事後評価時	在館者密度の大きな建築物に対し、条例により接道規制を強化できる

減		こととしたことで、火事等の際に避難に支障が生じるおそれを低減することが出来たと考えられる。 条例の規制を受けて建築された建築物の件数は、条例の内容によって対象が様々であり、網羅的に把握することは困難であるが、それに代替するものとして、接道規制を強化できる条例の制定数をもって効果を把握することとした。 接道規制を強化できる条例（法第 43 条第 3 項第 5 号）の制定数 令和 4 年度末時点：5 件
⑤(5)に係る用途変更の容易化	事前評価時	－
	事後評価時	容積率算定について共同住宅と同様の扱いをすることで、共同住宅から老人ホーム等への用途変更が容易となったと考えられる。 老人ホーム等が存在する建築確認物件について、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により容積率の積算根拠を網羅的に把握することは困難である。
⑥(6)に係る市街地の安全性の向上	事前評価時	－
	事後評価時	建蔽率緩和の対象が拡大し、延焼防止性能を有する建築物への建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながったと考えられる。 準防火地域の耐火建築物・準耐火建築物等の建築確認物件について、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により建蔽率の積算根拠を網羅的に把握し、建蔽率緩和を適用した建築確認件数を示すことは困難である。
⑦(7)に係る市街地の安全性の向上	事前評価時	－
	事後評価時	令和 4 年度末時点における実績はなかったが、引き続き建蔽率緩和の対象とすることで、道路と一体となった空地形成を阻害している建築物の建替えが促進され、市街地の安全性向上につながると見込んでいる。 特定行政庁による許可件数 令和 4 年度末時点：0 件
⑧(8)に係る日影規制に関する手続の負担軽減	事前評価時	－
	事後評価時	特例許可を受けている建築物の増築等を行う際に、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない建築物についても再度許可を受ける必要があるという不合理が解消されたものとする。 特例許可を要しない建築物の件数を網羅的に把握し、日影規制の特例許可を受けた建築物の増築等に伴い再度許可を受ける必要がなくなった事例について、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により網羅的に把握し、定量的に示すことは困難である。
⑨(9)に係る仮設建築物の存続期間長期化による建築費用の抑制効果	事前評価時	－
	事後評価時	1 年以上の使用を許可された仮設興行場等の件数については、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により網羅的に把握することは難しく、また、抑制できる建築費用については、建築物の用途、規模、構造方法等に応じて異なると考えられるため、定量的に示すことは困難である。
⑩(10)(i)に係る大規模修繕・模様替に該当しない場合に工事を計画的・段階的に実施している事例の増加	事前評価時	－
	事後評価時	法第 87 条の 2 の規定に基づく用途変更時の全体計画認定については、その効果を把握する指標として、当該全体計画認定制度の適用件数が考えられるが、その件数の把握は、時間的、予算的制約から困難であることから、定量的に示すことは困難である。
⑪(10)(ii)に係る改修費用の抑制効果	事前評価時	－
	事後評価時	既存建築物の用途を変更して一時的に災害救助に供する事例が限られ

		ており、特定行政庁に対して調査等を行ったとしても十分なデータが出揃う可能性に乏しく、用途の変更に伴う改修費用について規制緩和の前の事例との比較が困難であるため、改修費用の抑制効果について定量的に示すことは困難である。
⑫(11)に係る維持保全計画策定による安全性の向上	事前評価時	－
	事後評価時	本規制の効果を把握する指標として、維持保全計画の策定件数が考えられるが、その件数の把握は時間的、予算的制約から困難であることから、効果を定量的に示すことは困難である。

<負担>

■遵守費用（新設・拡充のみ）

		算出方法と数値
①(4)に係る既存不適格物件の増改築に生じる費用	事前評価時	－
	事後評価時	条例が制定された5地域においては規制が適用されることとなり、既存不適格となった建築物について増築や改築を行う場合に発生する費用等が発生したと考えられるが、それぞれの土地の状況等によって発生する費用は異なるため、定量的に把握すること困難である。
②(11)に係る維持保全計画の作成費用	事前評価時	－
	事後評価時	対象となる建築物の用途、規模、構造等に応じて計画の作成に係る負担が異なるため、遵守費用について網羅的かつ定量的に把握することは困難であるが、こうした作成等に係る費用の増大により、所有者又は管理者から負担について受忍限度を超えたものとする指摘はみられない。

■行政費用

		算出方法と数値
①(3)に係る行政費用	事前評価時	これまで行われていた特例許可手続の代わりに、一定の要件を満たすものについては建築審査会の同意を要しない手続を設けるものであることから、当該規制緩和に伴う新たな行政費用は発生しないことが想定される。
	事後評価時	新たな行政費用は発生しなかった。
②(4)に係る条例制定・執行に要する費用	事前評価時	－
	事後評価時	条例は5件制定された実績があり、当該条例を制定するための費用や執行に要する費用が生じた。それぞれの自治体によって人員体制やそれに応じた事務負担は異なるため、定量的な把握は困難であるが、本改正は地方公共団体が条例で接道規制を強化できる既存制度を拡充するものであり、新たな事務を担うものではないため、発生した費用は軽微であったと考えられる。
③(5)に係る建築確認に要する費用	事前評価時	建築確認の際に費用が生じることとなるが、この費用については、各処分庁によって人員体制や運用実態等が異なることから、正確な数字を算定することは困難である。しかしながら、当該規制緩和によって増加する事務は各処分庁に対して人員の増強等を求めるものまでのものでなく、現在の各処分庁の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。
	事後評価時	当該規制緩和によって増加した事務は、既存の執行体制において対応することが可能であり、発生した費用は軽微であったと考えられる。
④(6)に係る建築確認に要する費用	事前評価時	建築確認の際に費用が生じることとなるが、この費用については、各処分庁によって人員体制や運用実態等が異なることから、正確な数字を算定することは困難である。しかしながら、当該規制緩和によって増加

		する事務は各処分庁に対して人員の増強等を求めるものまでのものでなく、現在の各処分庁の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。
	事後評価時	当該規制緩和によって増加した事務は、既存の執行体制において対応することが可能であり、発生した費用は軽微であったと考えられる。
⑤(7)に係る許可に要する費用	事前評価時	申請が行われた場合、特定行政庁が許可を行うための費用が発生するが、この費用については、各特定行政庁によって人員体制や運用実態等が異なることから、正確な数字を算定することは困難である。しかしながら、当該規制緩和によって増加する事務は各特定行政庁に対して人員の増強等を求めるものまでのものでなく、現在の各特定行政庁の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。
	事後評価時	令和4年度末時点で特定行政庁による許可実績はなく、行政費用は発生しなかった。
⑥(8)に係る行政費用	事前評価時	当該規制緩和に伴う新たな行政費用は発生しない。
	事後評価時	新たな行政費用は発生しなかった。
⑦(9)に係る許可に要する費用	事前評価時	—
	事後評価時	対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、許可に係る費用について、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により定量的に把握することは困難である。しかしながら、特定行政庁において、本規制緩和に伴う体制増強等受忍することのできない程度の負担が生じているという意見は寄せられていないことから、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。
⑧(10)(i)に係る認定に要する費用	事前評価時	—
	事後評価時	対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、認定に係る費用について、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により定量的に把握することは困難である。しかしながら、特定行政庁において、本規制緩和に伴う体制増強等受忍することのできない程度の負担が生じているという意見は寄せられていないことから、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。
⑨(10)(ii)に係る許可に要する費用	事前評価時	—
	事後評価時	対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、許可に係る費用について、時間的、予算的制約から特定行政庁への調査により定量的に把握することは困難である。しかしながら、特定行政庁において、本規制緩和に伴う体制増強等受忍することのできない程度の負担が生じているという意見は寄せられていないことから、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。
⑩(11)に係る行政費用	事前評価時	当該規制の導入に伴う行政費用は発生しない。
	事後評価時	当該規制の導入に伴う行政費用は発生していない。

■規制緩和・廃止により顕在化する負担（緩和・廃止のみ）

		算出方法と数値
(1)－(3)、 (5)－(10)	事前評価時	—
	事後評価時	—

■その他の負担

—

3 考察

- ・事前評価書に対する総務省点検において、直接的な費用の把握をするよう指摘を受けているところ、規制への自治体への対応状況や規制対象となる建築物の用途、規模、構造方法等により異なるため、定量的な把握は困難であったが、例えば法第6条第1項第1号から第3号までに該当する建築物の建築確認件数の減少など、一部の規制改正については一定の効果があったことを定量的に確認できている。また、副次的な影響又は波及的な影響の発生は確認されていない。
- ・以上により、これらの措置は継続することが妥当である。