

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の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第30号）

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

評価実施時期：令和7年2月27日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

- ・改正前は、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たところ、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、より自由度の高い設計を可能とするような規制の緩和を行った。
- ・具体的には、長屋又は共同住宅の各戸の界壁についての規制を見直し、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、区画された部分のうち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した。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した。

<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

<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
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） 建築のための費用縮減効果等	事前評価時	—
	事後評価時	建築着工統計調査における住宅着工統計調査によれば、例えば長屋建・共同住宅（貸家）の年度別着工戸数は下記※の通り毎年30万戸前後となっており、こうした貸家をはじめとする共同住宅や長屋の新築又は増改築等において、一定の条件を満たす場合に界壁を小屋裏又は天井裏まで達せしめる必要がなくなったことから、規制緩和による一定の費用の縮減効果が生じたと考えられる。 ただし、長屋又は共同住宅の設計にあたり、各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめるか、代替措置を講じるかは建築主等の判断によるものであり、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、当該規制緩和による費用縮減効果等を定量化することは困難である。 ※長屋建・共同住宅（貸家）の年度別着工戸数（出典：建築着工統計調査） 平成30年度 383,034 令和元年度 327,939 令和2年度 297,798 令和3年度 325,277 令和4年度 341,680 令和5年度 334,739

<負担>

■行政費用

		算出方法と数値
長屋又は共同住宅の延焼防止措置の合理	事前評価時	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

化（建築基準法施行令第 114 条第 1 項関係）		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。
	事後評価時	本規制緩和により増加又は減少する審査事務については、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、本規制緩和により発生する費用は軽微と考えられるが、建築物の設計方法、規模等によっても業務量の変化に差が生じることを踏まえると一概に推計することができない性質のものではないため、当該規制緩和による建築確認業務における時間的負担とそれに伴う行政費用の変化について定量的な把握は困難である。なお、本規制緩和により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。

■ 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
	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、本規制の効果は建築主の判断や個々の建築物の規模や構造等によって異なること等から、定量的な把握は困難であったが、その参考となる数値について記載した。
- ・本規制緩和により、建築費用が軽減された。
- ・一方で、各行政庁において基準適合性の審査を行うための費用が発生したが、既存の作業の一部として行われることから発生した費用は軽微であったと考えられる。また、本規制緩和によって火災時の避難安全性への悪影響等が生じた事例は確認されておらず、副次的な影響及び波及的な影響は生じていない。
- ・以上により、これらの措置は継続することが妥当である。