

既存住宅・建築物の活用促進

～既存住宅流通・リフォーム市場の活性化～

2018年6月7日

国土交通省 住宅局

 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

- | | |
|---------------------------|--------|
| 1. 住宅を取り巻く現状 | ・・・P2 |
| 2. 既存住宅流通・リフォーム市場
の活性化 | ・・・P9 |
| 3. 「安心R住宅」制度について | ・・・P13 |
| 4. 建築基準法改正(案)概要 | ・・・P22 |

1. 住宅を取り巻く現状

2

社会・経済の構造の変化

少子高齢化

人口減少社会の到来、
急激な高齢化

高齢化率

7.1% (1970年) → 23.0% (2010年)

合計特殊出生率

2.13 (1970年) → 1.39 (2010年)

雇用環境の変化

非正規雇用の増加

非正規の職員・従業員数

604万人 (1984年) → 1,756万人 (2010年)

(全雇用者の15%) (全雇用者の34%)

※ 役員は除く

家族のあり方の変容

三世帯同居の減少、
高齢独居世帯の増加

世帯主65歳以上の単身・夫婦のみ世帯

96万世帯 (1970年) → 1,081万世帯 (2010年)

(全世帯の4%) (全世帯の20%)

経済成長の停滞

少子高齢化などによる構造的停滞

実質経済成長率

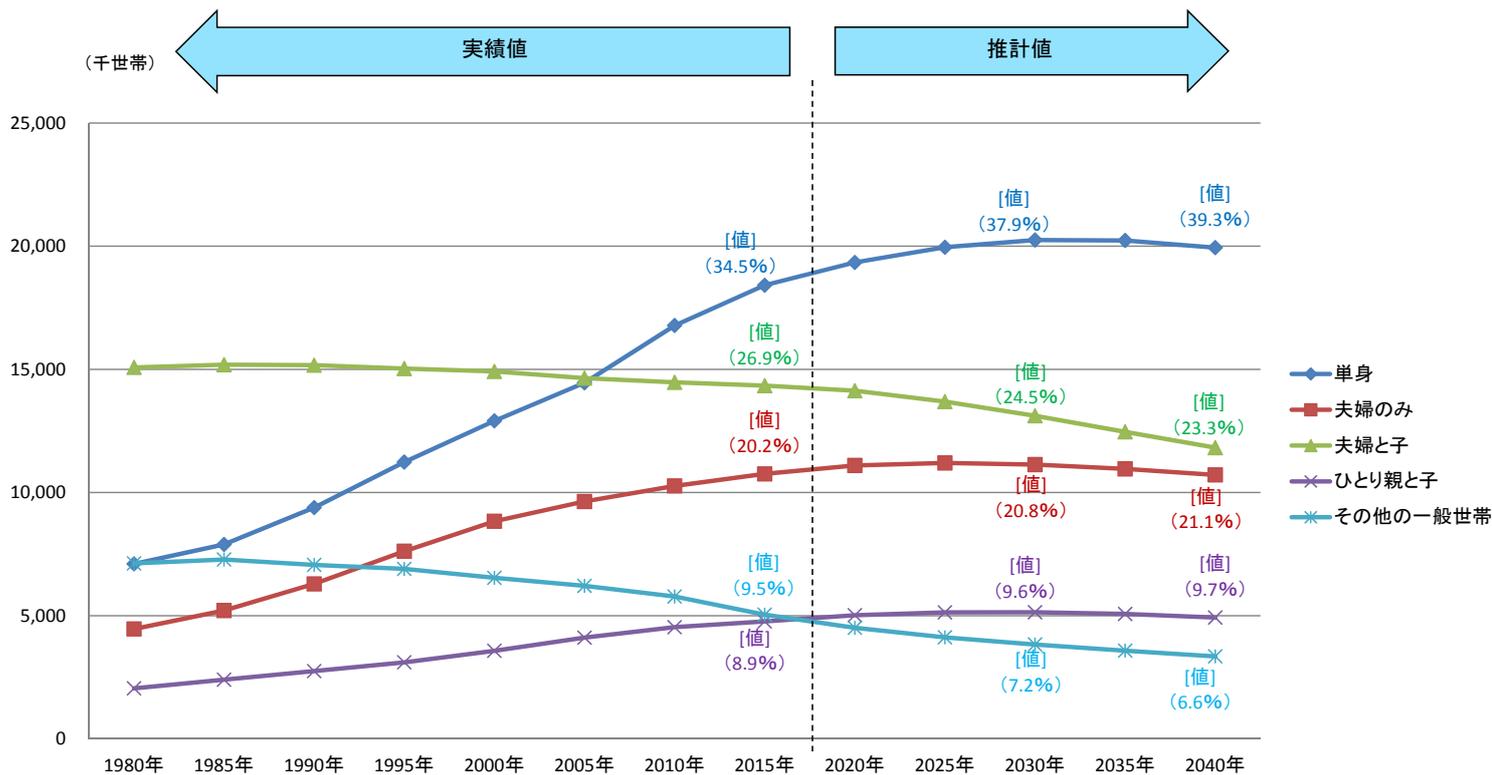
9.1% → 0.9%
(1956-73年度平均) (1991-2010年度平均)

出典: 高齢化率、世帯主65歳以上・夫婦のみ世帯については総務省「国勢調査」(1970年度、2010年度)、合計特殊出生率については厚生労働省「平成23年人口動態の年間推計」、非正規の職員・従業員数については総務省「労働力調査長期時系列データ」、実質経済成長率については内閣府「国民経済計算」平成10年度確報(1956-1973年度)、平成21、22年度確報(1991-2010年度比)

3

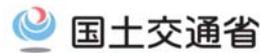
世帯類型別世帯数の変化

○ 2010年には単身世帯が最も多い類型（総世帯の1/3）となっており、今後も増加する見通し。
 ○ 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子の世帯は増加する見通し。

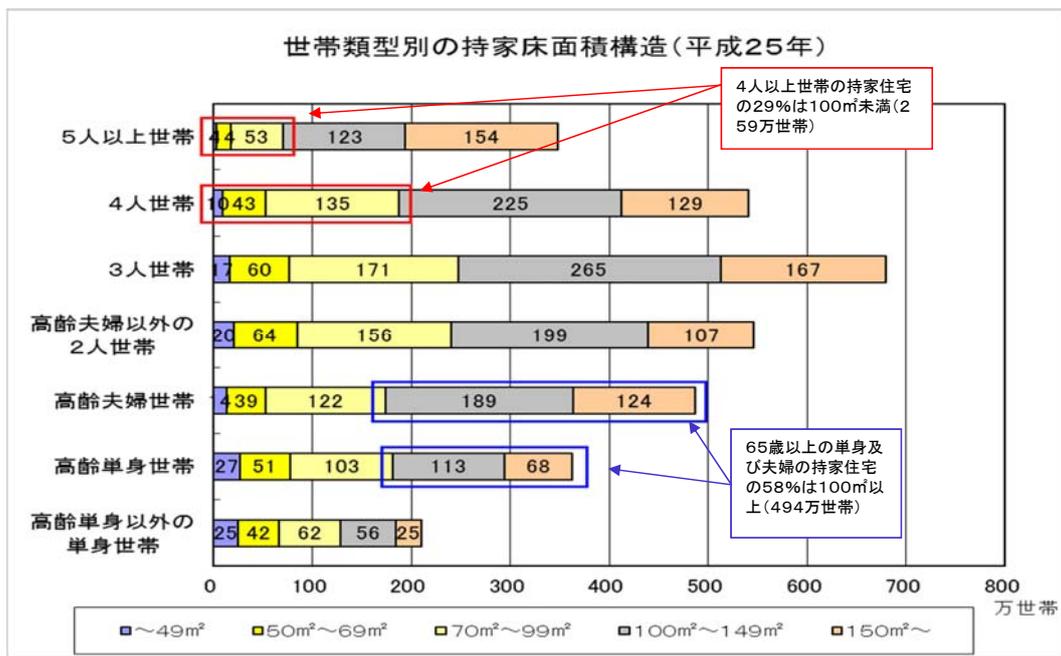


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている
 出典: 国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2018年2月推計)

住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ



○ 高齢単身・夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に居住する割合は約58%。
 一方、4人以上世帯の持家世帯が100㎡未満の住宅に居住する割合は約29%。

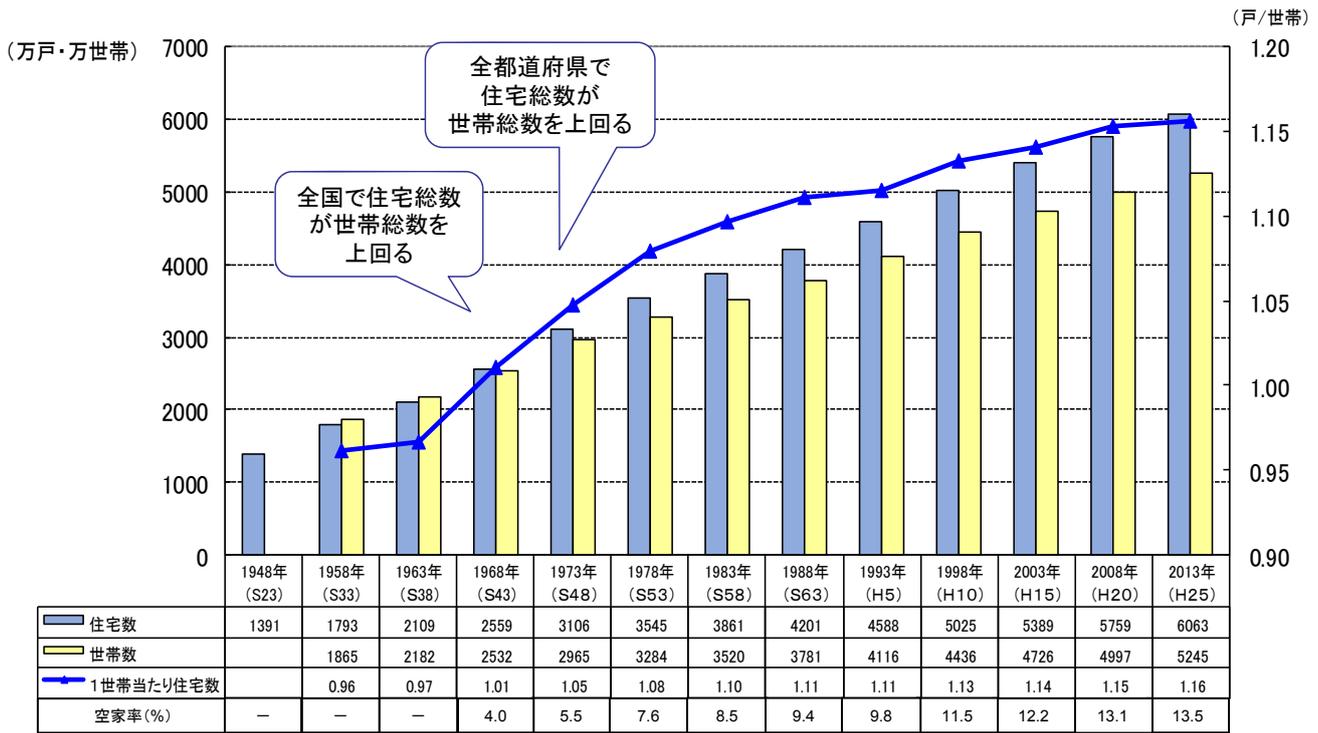


※「高齢夫婦世帯」は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯。

出典: 平成25年住宅・土地統計調査[総務省]をもとに国土交通省推計

住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数(約6,060万戸)は、総世帯(約5,250万世帯)に対し約16%多く、量的には充足。



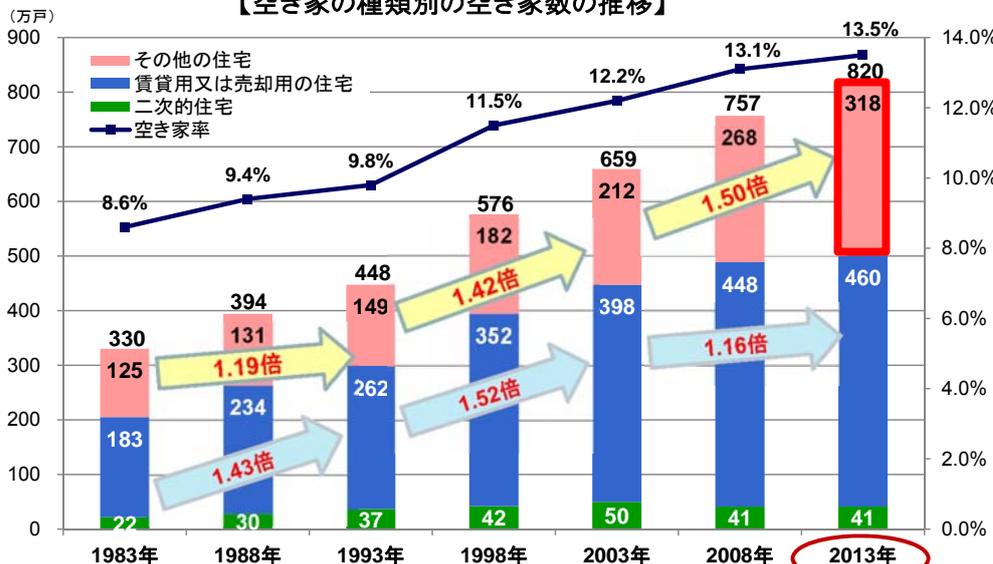
(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

出典:総務省「住宅・土地統計調査」

空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)等を除いた、「その他の住宅」(318万戸)がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



出典:総務省「住宅・土地統計調査」

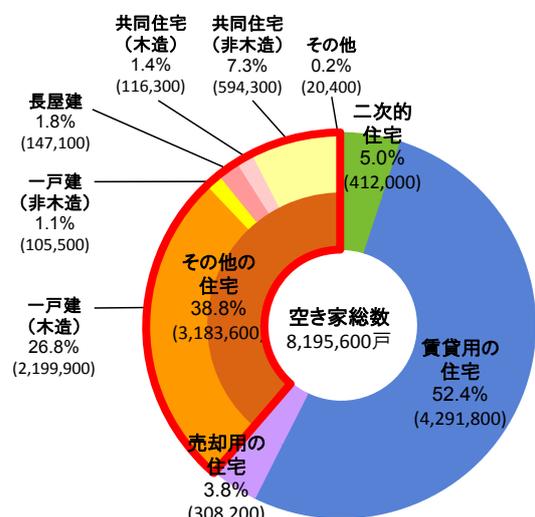
【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

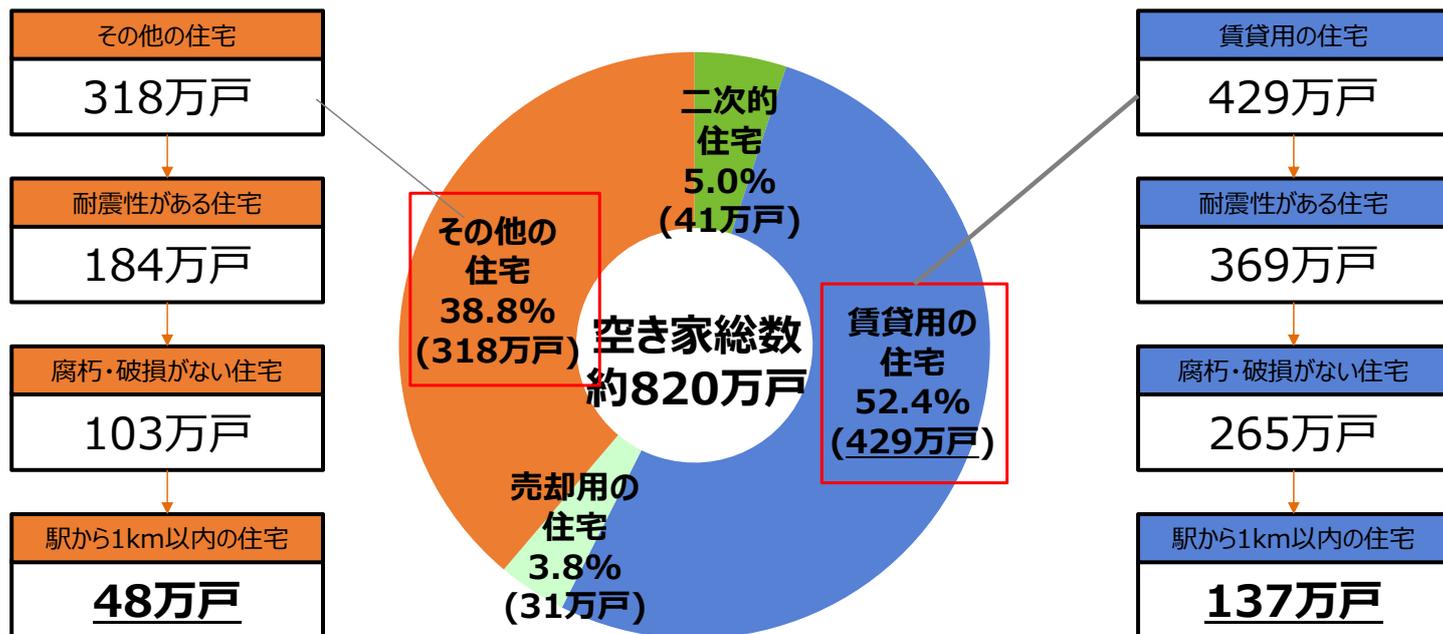
その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【空き家の種類別内訳】



出典:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)



[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

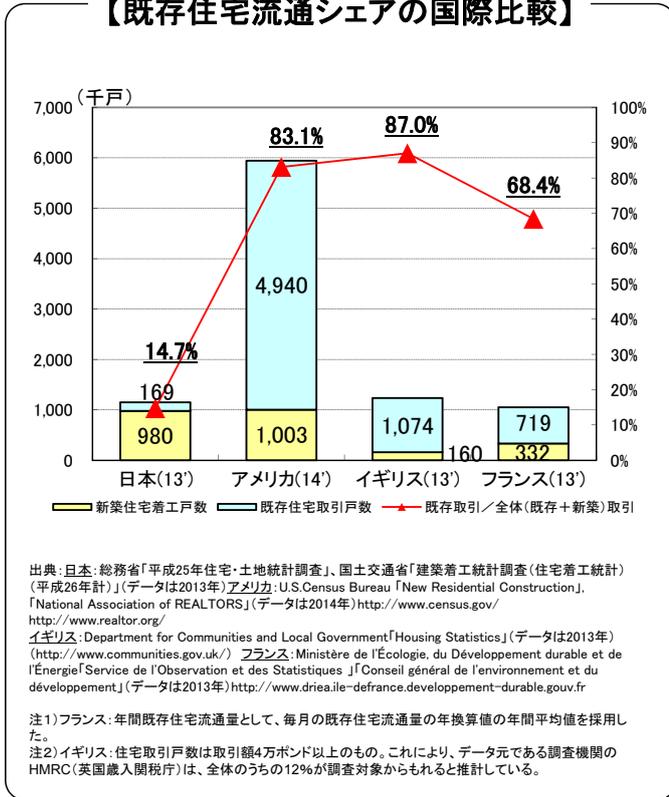
※ 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「平成26年空家実態調査」に基づく国土交通省推計

※ 耐震性の有無については、国土交通省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

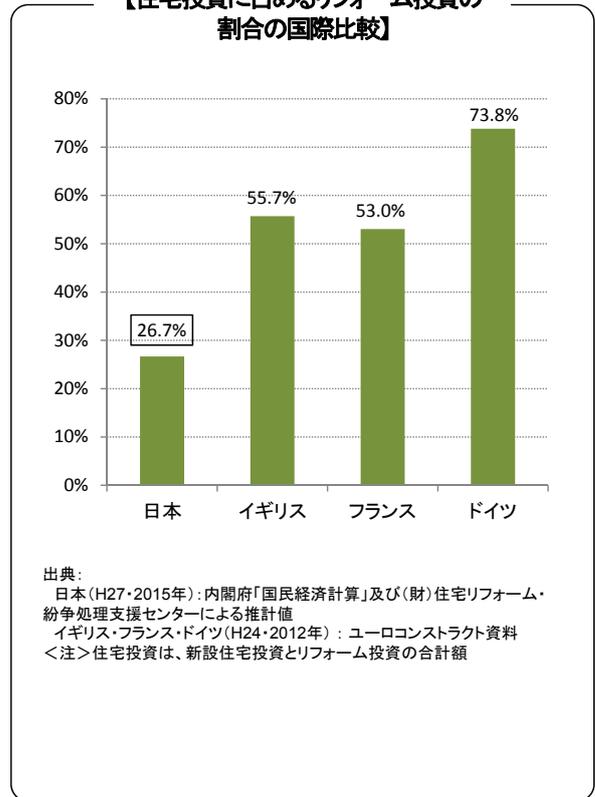
2. 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



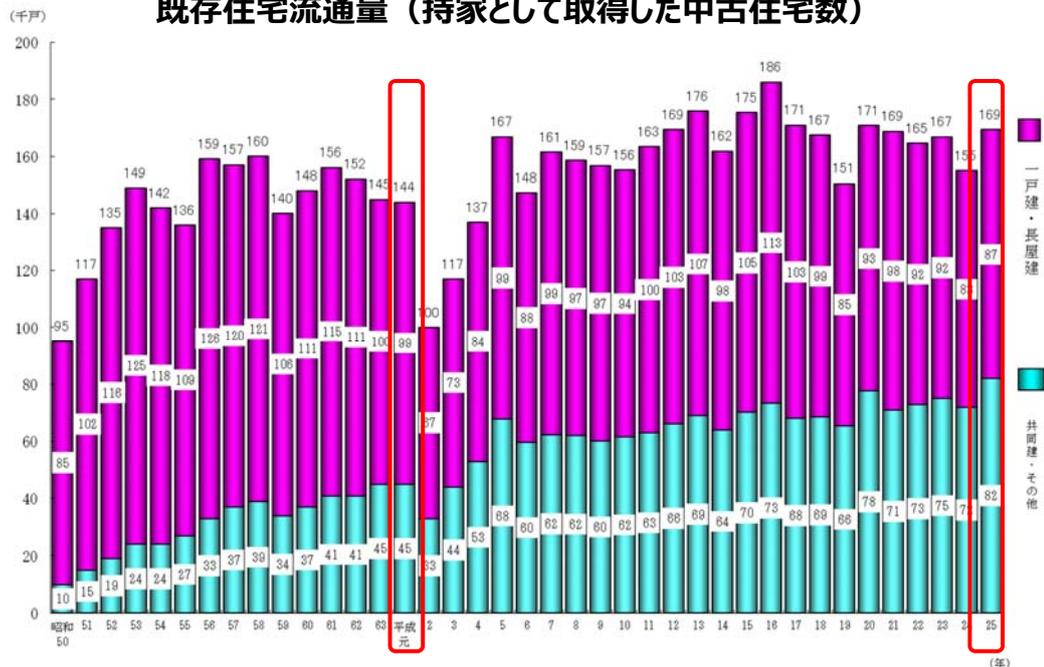
【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



既存住宅流通量 (一戸建・共同建)

- 平成元年から平成25年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.7万戸に減少。(▲12%)
- 一方で、共同建は4.5万戸から8.2万戸に増加。(+82%)

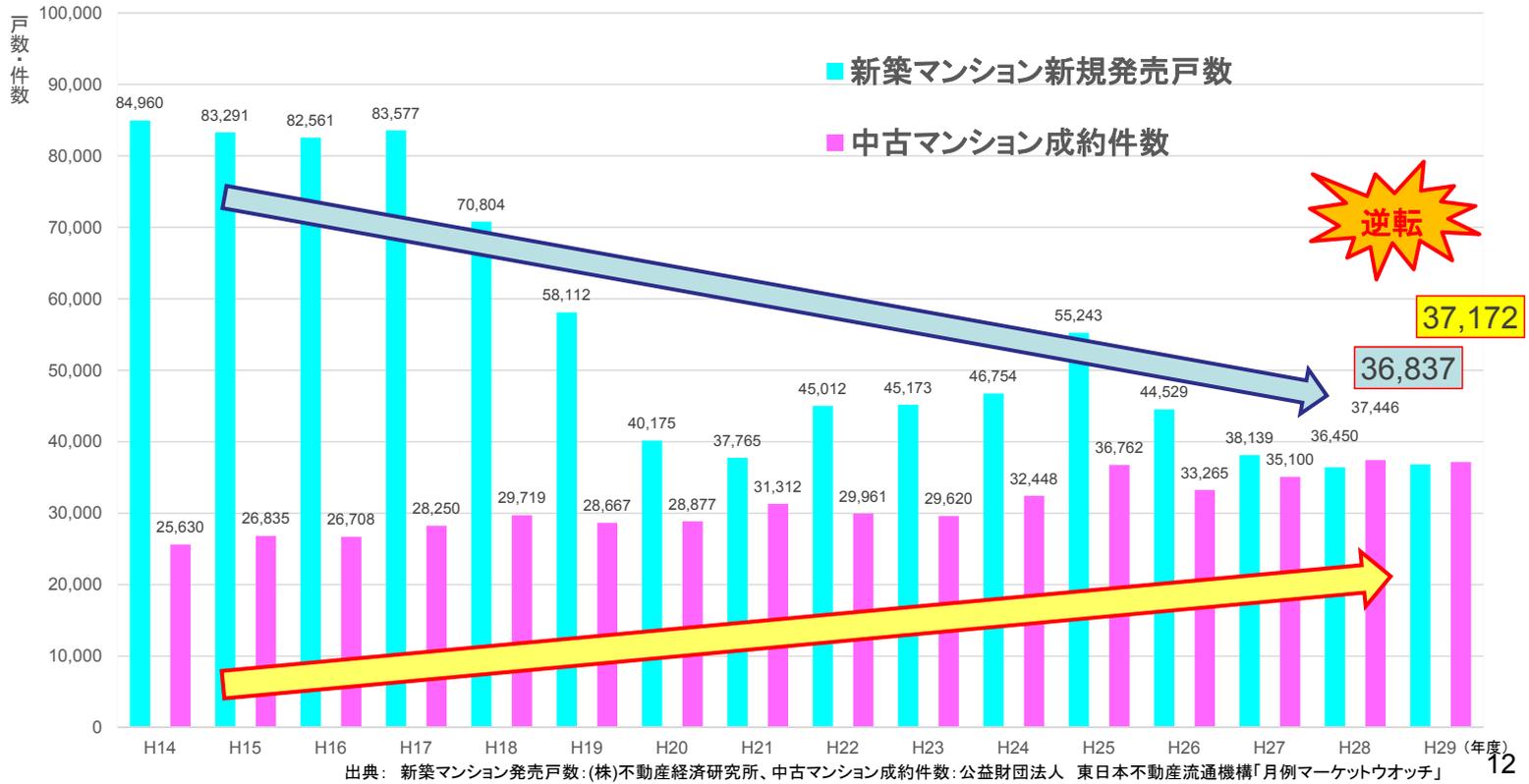
既存住宅流通量 (持家として取得した中古住宅数)



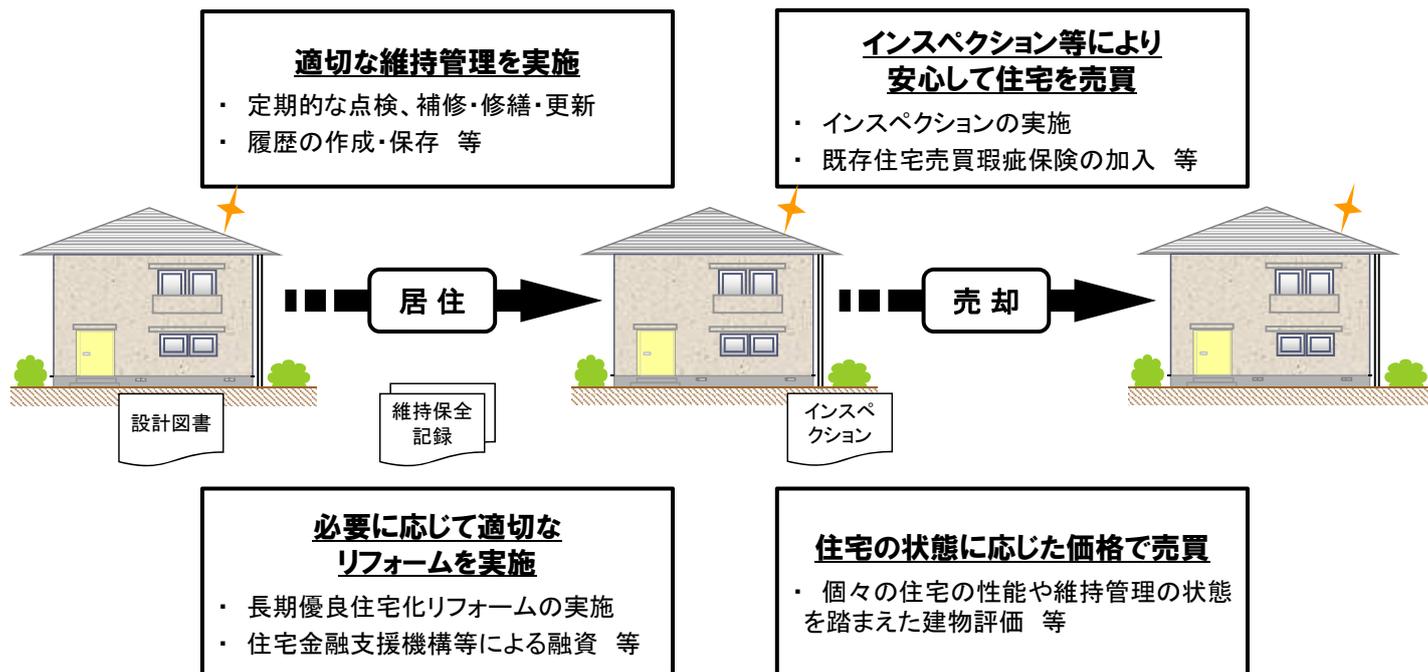
出典: 総務省「住宅・土地統計調査」

首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

- 平成28年度、東日本レインズによる集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 平成29年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.6万戸、中古マンションの成約件数は約3.7万件。2年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。



3. 「安心R住宅」制度について



○ **成果指標** (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)



- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。
【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり
現況の写真

インスペクション済み
リフォーム等の情報

など

登録団体一覧

平成30年4月1日現在

番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度法制改正)

■「安心R住宅」の「安心」とは

「安心」は、

- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- (2) インспекション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。



安心R住宅

「安心R住宅」のロゴマーク

■「安心R住宅」の「R」とは

「R」は、

- Reuse
- Reform
- Renovation

を意味しています。

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

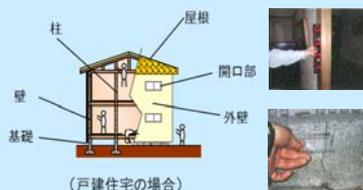
従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない



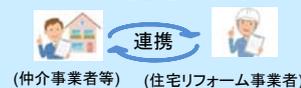
①基礎的な品質があり「安心」

- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ インспекション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合 (インспекションのイメージ)



②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

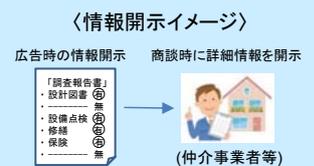
- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる (現況の写真イメージ)



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

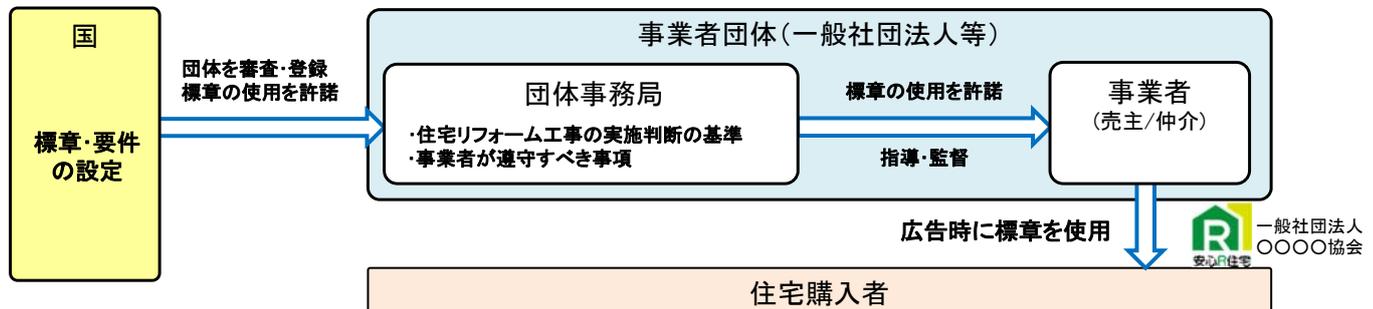
・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※¹ ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの 												
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※² ※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること 												
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※³ ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う 												
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※⁴ リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること 													
(3) 「わからない」イメージの払拭	<p>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</p> <table border="1"> <tr> <td>建築時の情報</td> <td>適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書</td> </tr> <tr> <td>維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分></td> <td>維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類</td> </tr> <tr> <td>保険又は保証に係る情報</td> <td>構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)</td> </tr> <tr> <td>省エネルギーに係る情報</td> <td>省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報</td> </tr> <tr> <td>共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ></td> <td>修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等</td> </tr> </table>		建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等
建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書													
維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類													
保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)													
省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報													
共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録													
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等													

既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

団体の要件	本制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等※ ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる	
団体の業務	「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
	事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
	事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
	相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
	業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

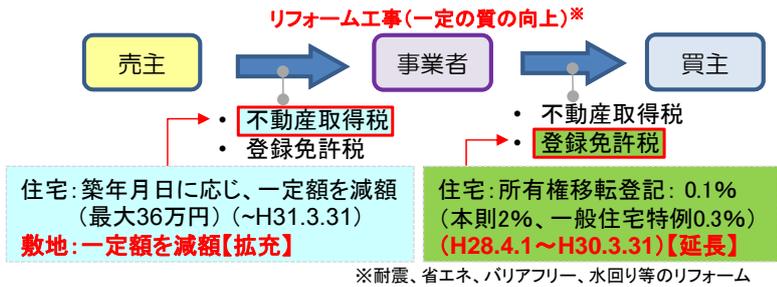
- **買取再販**は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤**として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、「**安心R住宅**」制度の創設など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
 [未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
【登録免許税(買主)】 税率を一般住宅特例より引き下げ
【不動産取得税(事業者)】 築年数に応じ、一定額を減額



結果

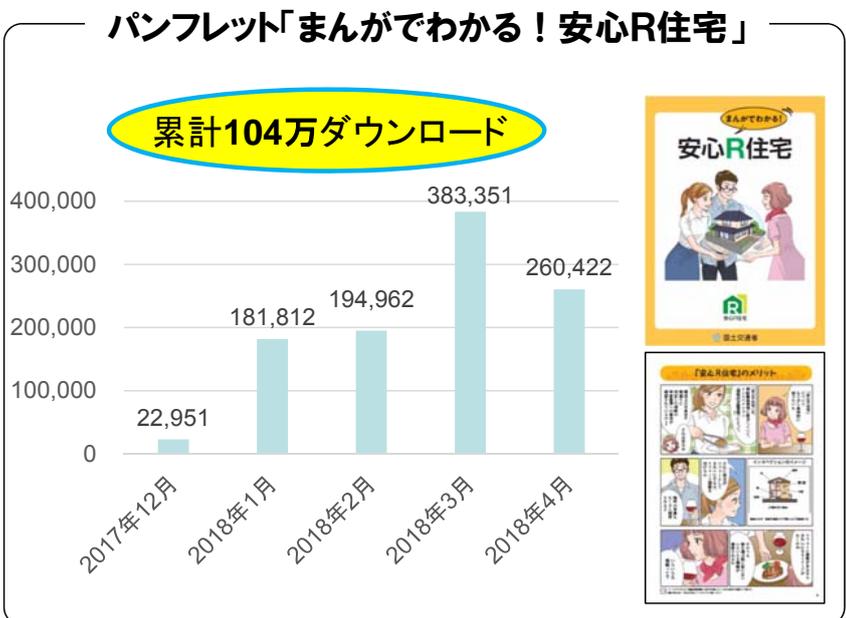
- 【登録免許税(買主)】 現行の措置を**2年間**(平成30年4月1日~平成32年3月31日)**延長**する。
- 【不動産取得税(事業者)】 一定の場合に^{※1}**特例措置の対象を敷地部分に拡充**(敷地に係る不動産取得税を減額^{※2})する。
 ※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合
 ※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額

「安心R住宅」に対する関心



- 「安心R住宅」トップページへの月間アクセス数は、公開から6ヶ月で**6.4倍**
- 「まんがでわかる! 安心R住宅」は、公開から5ヶ月で**累計100万ダウンロード**を達成

■ホームページアクセス数の推移



※国土交通省調べ

4. 建築基準法改正(案)概要

「建築基準法の一部を改正する法律案」の概要

【平成30年3月6日閣議決定】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法案の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 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助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 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㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 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とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は3月以内施行。③は1年以内施行／3月以内施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、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
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

※施行日 【3月以内施行】：公布の日から3月以内、【1年以内施行】：公布の日から1年以内

最近の大規模火災を巡る状況

- 新潟県糸魚川市における市街地火災(H28.12)や、埼玉県三芳町における大規模倉庫火災(H29.2)に対応する防火関連規制の見直しの必要性

防火関連の技術開発を巡る状況

- 建築物における防火についての技術的知見※の蓄積を踏まえた、性能規定化による規制の合理化の推進

※国土技術政策総合研究所による総合技術開発プロジェクト(H28~H32)

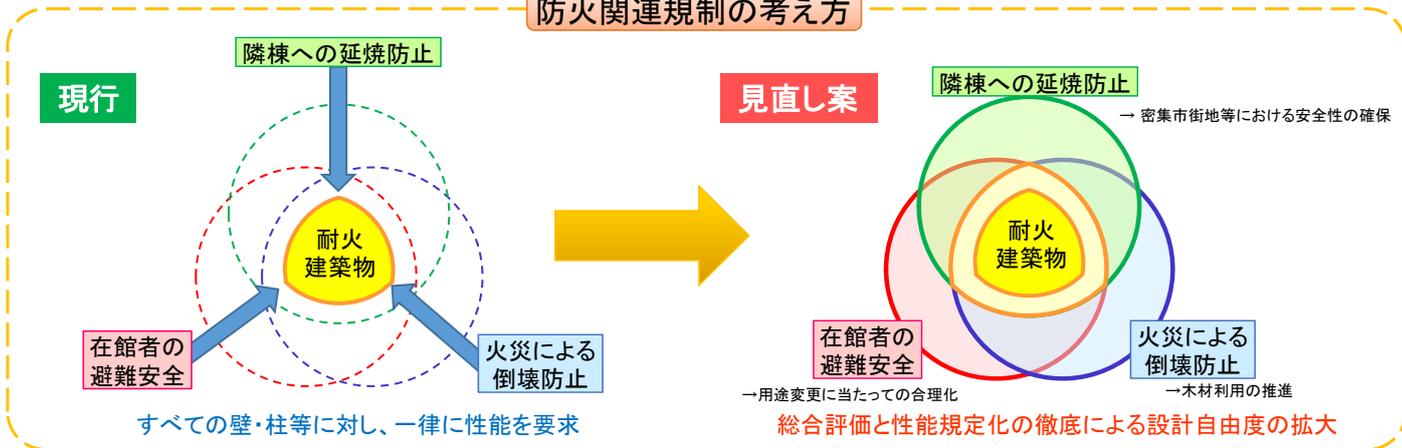
防火関連規制の見直し

- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

防火関連規制の考え方



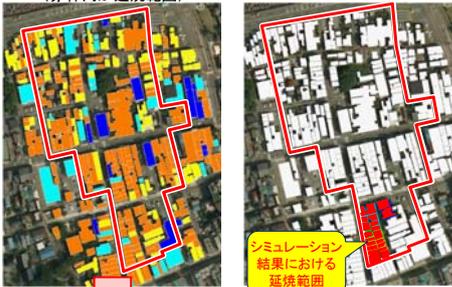
密集市街地等における安全性の確保

現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

- 危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在
- 糸魚川市の被災地域は、準防火地域建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在
- 現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

実際の市街地 (赤枠内が延焼範囲) / 現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果 (国土技術政策総合研究所・建築研究所)



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

改正概要

【施行日：公布の日から1年以内】

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

現行 防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正案 現行に加え、**準防火地域内の耐火建築物※、準耐火建築物※**の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
準防火地域		対象の拡大

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

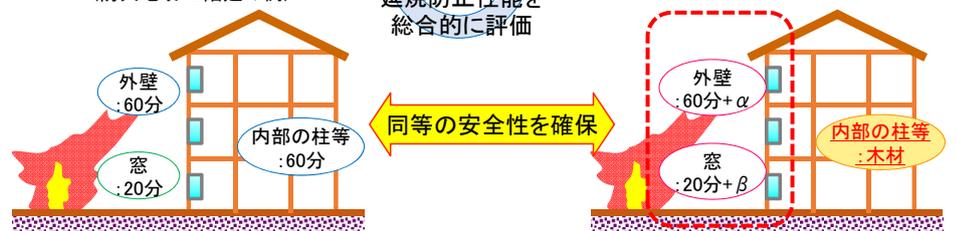
【施行日：公布の日から1年以内】

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

現行 すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

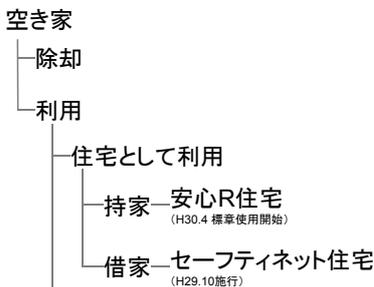
改正案 外壁や窓の防火性能を高めることにより、**内部の柱等に木材を利用できる設計が可能**

(防火地域・3階建の例)



現状・改正主旨

空き家の活用に当たって、
他用途への転用による
非住宅としての利用を推進



今回改正

空き家となっている持家(その他の住宅)は、戸建住宅が大部分



改正概要

【施行日：公布の日から1年以内】

①3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

現行

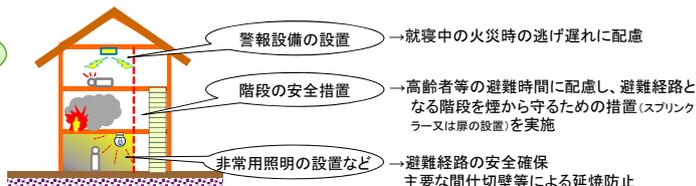
- (1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施
- (2) 非常用照明の設置など

改正案

- (1) 3階建で200㎡未満の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修は不要
(必要な措置)
 - ・飲食店等：特段の措置は不要
 - ・就寝用途：早期避難の措置のみ
→警報設備等の設置
(避難困難者の就寝用途には、さらに配慮)
- (2) 非常用照明の設置など(左と同様)

例：グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



【施行日：公布の日から1年以内】

②戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

現行

100㎡以下の他用途への転用は、
建築確認手続き不要 ※基準への適合は必要

改正案

200㎡以下の他用途への転用は、
建築確認手続き不要 ※基準への適合は必要

戸建住宅ストック(約2,800万戸)の面積分布



木材利用の推進

現状・改正主旨

中層建築物における
木材利用の推進

- 中層建築物の壁・柱等について、すべて耐火構造とすることが必要
- 木造の場合、石膏ボード等の防火被覆で耐火構造を実現
- 木造であることが分かりにくく、木の良さが実感できないとの指摘



構造部材を「あrawashi」としている
高知県森連会館
(2階建の事務所※)

※現行基準で、2階建は耐火構造は不要

改正概要

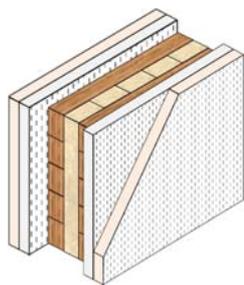
【施行日：公布の日から1年以内】

①中層建築物※において構造部材である木材をそのまま見せる「あrawashi」の実現

※改正案では、高さ16m超又は4階建て以上

現行

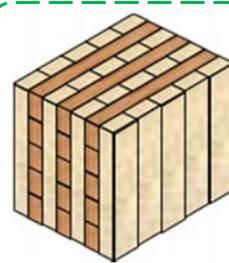
すべての壁・柱等が
耐火構造



石膏ボード等で
防火被覆した木造の壁

改正案

建築物全体の性能を総合的に評価することにより、耐火構造以外を可能に



- 通常より厚い木材による壁・柱等
 - ・火災時も、燃え残り部分で構造耐力を維持できる厚さを確保

○ 消火措置の円滑化のための設計

- ・延焼範囲を限定する防火の壁等の設置
- ・階段の付室(一定のスペース)の確保 など

同等の安全性を確保

②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大

【施行日：公布の日から1年以内】

現行

高さ13m以下かつ軒高9m以下

改正案

高さ16m以下かつ3階以下

【施行日：公布の日から1年以内】

③防火・準防火地域の門・塀(2m超)における木材の利用拡大

現行

不燃材料とすること

改正案

一定の範囲で木材も利用可能とする



塀に木材を使用する事例※
※防火・準防火地域では、
現行では使用不可