

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。

「未来投資戦略」（平成29年6月9日閣議決定）

第2 I. 8. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

・古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった新たなニーズに対応するべく、既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化を行う。

【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。

「日本再興戦略2016」（平成28年6月2日閣議決定）

第2 I. 3. (2) iv) ②林業の成長産業化

・これまで木造によることの少なかった建築物等の木造・木質化の推進に向けて更なる施策を検討する。

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

※黄色着色した赤字部分が公布から3月以内に施行するもの（その他は1年以内に施行）

安全性の確保

建築物・市街地の安全性の確保

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。

既存建築ストックの活用

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

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

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。

木造建築の推進

木造建築物等に係る制限の合理化

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>

- 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
- 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行1年）の延長等
- 用途規制等に係る特例許可手続の簡素化 ※接道規制、日影規制に係るものを措置（用途規制は1年以内に対応）等

【目標・効果】

- ① 既存建築物の適切な維持保全・改修等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現。
- ② 古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化。  
（KPI）①地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 4,039ha（H28）→ おおむね解消（H32）  
②賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸（H25）→ 400万戸程度におさえる（H37）