



**Topics**  
【トピックス】

# 改正建基法で設計に自由度

## 第一弾が9月施行、容積率規制の緩和が柱

9月25日に改正建築基準法の一部が施行された。老人ホームの共用廊下や宅配ボックスの設置部分などを容積率不算入にするといった規制緩和項目が並ぶ。設計実務の自由度が増す内容だ。主なポイントを解説する。

6月20日に国会で成立し、6月27日に公布された改正建築基準法。段

階的に施行され、公布から1年以内に全面施行される。改正の主な目的は、建築物・市街地の安全性の確保、既存ストックの活用、木造建築を巡る多様なニーズの対応だ。法改正に合わせて、建築基準法施行令なども改正される。

第1弾として9月25日に施行された内容は、規制緩和中心の内容だ。

容積率規制の緩和や防火規制の見直し、日影規制の適用除外に関する手続き見直しなど、大きく6つの点が盛り込まれた。国土交通省住宅局市街地建築課の石井宏典課長補佐は「大きな動きがみられそうなのは容積率規制の緩和だ」と語る。

次ページから、改正項目について、それぞれポイントをみていこう。

### 「容積率規制の緩和」のポイントを解説

## 老人ホームへ転用しやすくなる

9月施行の改正の目玉は、容積率規制の緩和だ。その1つが、老人ホームなどに関わるものだ。共用廊下や階段部分について、共同住宅と同様に、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないことにした(図1)。高齢化の進展が進むなか、共同住宅から老人ホームへの転用をしやすくする狙いがある。

同規定が対象とする「老人ホームなど」の施設とは、入所系の福祉施設を指す。従来からある地下室の容積率特例の対象と同じだ。介護老人保健施設や療養病床など、建基法上、病院や診療所として取り扱うものには適用されない(図2)。

### 「採算性向上につながる」

老人ホームなどに関する容積率規制の緩和は、用途変更時だけでなく、新築時にも適用される。

高齢者住宅に関する開設コンサル

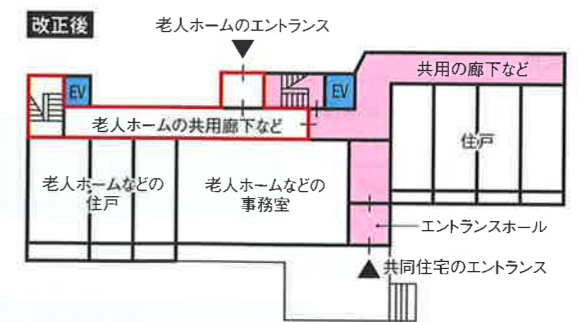
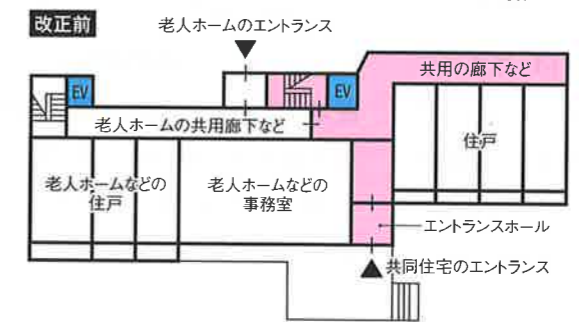
ティングなどを手掛けるタムラプランニング&オペレーティング(東京都千代田区)の田村明孝代表は、今回の容積率の緩和によって、老人ホームのレントラブル比が向上すると指摘する。「有料老人ホームは、これまでレ

ントラブル比が65%程度と低く、割高になっていた。容積率の緩和によって、採算性が向上し、事業者に大きな利点となる。施設的につくられていた老人ホームのイメージを変えるきっかけにもなり得る」と語る。

### 宅配ボックス設置が容易になる

もう1つが、宅配ボックスの設置部分の容積率規制の緩和だ。建物の用

【図1】老人ホームの容積率不算入は共同住宅と同じ扱いに



図は老人ホームの例。共同住宅と似た用途特性を持つが、改正前は、共用廊下や共用階段などについて、老人ホームは容積率に算入となっていた(資料:国土交通省の資料を基に本誌が作成)

■ 共同住宅の場合のみ容積率不算入とする部分  
■ 用途に関わらず容積率不算入とする部分  
■ 改正で容積率不算、となる部分

【図2】容積率の緩和の対象となる建築物

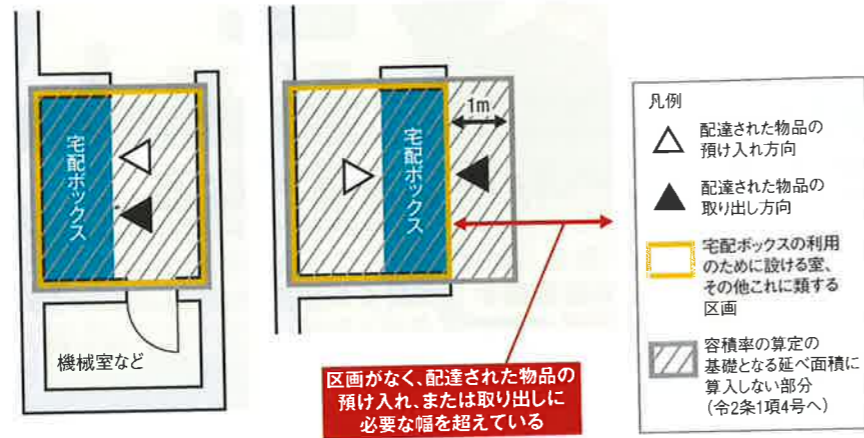
法律の条文	該当施設	関係法
老人ホーム、その他これらに類するもの	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、グループホーム(認知症対応型共同生活事業を行う住居)、有料老人ホーム	老人福祉法
福祉ホーム、その他これらに類するもの	福祉ホーム、グループホーム(共同生活援助事業を行う住居)、ケアホーム(共同生活介護事業を行う住居)、障害者支援施設	障害者総合支援法
	母子生活支援施設、児童養護施設、障害者児童入所施設、児童自立支援施設、乳児院、自立援助ホーム(児童自立生活援助事業を行う住居)、ファミリーホーム(児童自立生活援助事業を行う住居)	児童福祉法
	婦人保護施設、救護施設、更正施設、宿泊提供施設	売春防止法、生活保護法

緩和の対象となる老人ホームなどの範囲は、図で示した通り。建基法上、病院や診療所と取り扱うものは対象とならない(資料:国土交通省)



写真1) 宅配ボックスの設置が容易に建物用途や設置場所によらず、宅配ボックス設置部分は一定の範囲内で容積率不算入となる。写真はオフィスに設置した宅配ボックス (写真: 国土交通省)

図3) 宅配ボックスの利用のための空間が対象範囲



宅配ボックス利用のために設ける室、区画などの例。対象範囲が明確でない場合は、右図のように預け入れ、または取り出し面から水平距離1mまでが容積率不算入の対象となる (資料: 国土交通省)

途や設置位置を限定せず、宅配ボックス設置部分自体の面積が容積率不算入となる。

国交省は2017年11月に共同住宅の共用廊下に設置する宅配ボックスについては運用を明確化。上限を設けずに容積率不算入とすることを、特定行政庁に通知していた。

改正により、住宅に限らず、事務所や商業施設、病院など、建築物全般で設置しやすくなった(写真1)。ただし、同規定で容積率不算入となる宅配ボックスの設置部分は、建築物の延べ面積の100分の1が上限だ。

対象となる宅配ボックスは、壁や床に定着しているものに限られる。宅

配ボックスの機能や利用者についての規定はない。単なる物品の保管を目的に設置されたロッカーやトランクルームなどは対象にならない。

宅配ボックス設置部分には、利用のために設ける空間に加え、配達された物品の預け入れ、取り出しのための空間を含む。対象範囲が明確でない場合は、預け入れ、または取り出し面から前方に水平距離1mまでの部分が対象となる(図3)。

今回の改正で容積率規制が緩和された老人ホームなどの共用廊下に宅配ボックスを設置する場合は、共同住宅と同様の扱いとなる。

一連の容積率規制の緩和によって、確認申請書の様式も変更された(図4)。国交省は、特定行政庁に対し、台帳を整備して実態把握に努めるよう要請。宅配ボックスの撤去などを含む用途転用による法不適合を防ぐため、必要に応じて報告を求めたり、立ち入り検査を実施したりするよう求めている。

図4) 確認申請書の様式が変更

【11. 延べ面積】	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
【4. 建築物全体】	( )	( )	( )
【6. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】	( )	( )	( )
【8. エレベーターの昇降路の部分】	( )	( )	( )
【2. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】	( )	( )	( )
【6. 自動車庫等の部分】	( )	( )	( )
【8. 備蓄倉庫の部分】	( )	( )	( )
【1. 蓄電池の設置部分】	( )	( )	( )
【f. 自家発電設備の設置部分】	( )	( )	( )
【9. 貯水槽の設置部分】	( )	( )	( )
【5. 宅配ボックスの設置部分】	( )	( )	( )
【6. 住宅の部分】	( )	( )	( )
【7. 老人ホーム等の部分】	( )	( )	( )
【9. 延べ面積】	m <sup>2</sup>		
【10. 容積率】	%		

「老人ホーム、福祉ホームとその他これらに類するものを「老人ホーム等」に変更」

共同住宅だけでなく、老人ホームなどの共用廊下などについても面積の記載が必要に

宅配ボックスに関する項目が追加

改正に伴い、確認申請書第3面の様式も変更された。宅配ボックスの設置部分などについて、新たに項目が追加されているので、記入漏れのないよう注意が必要だ (資料: 国土交通省の資料に本誌が追記)

専門家に聞く 田村明孝 タムラプランニング&オペレーティング 代表取締役

## 脱「施設」のきっかけに

今回の老人ホームに関する容積率の緩和は、事業者にとっても、設計者にとっても影響のある内容だとみている。

有料老人ホームは、レンタル比が65%程度と低く、割高になってしまっているので、敷地があっても、商業施設や共同住宅、マンションが建つことが多くあった。以前は100戸や200戸規模の有料老人ホームが多かったが、最近では30~50戸規模のものが多くを占めている。

そういった条件の中で、容積率の緩和がされると、事業者にとっては大きなメリットになる。50戸規模であったものが、55戸や60戸近くに増やすことが可能になると、採算効率としては非常に良くなる。老人ホームの採算性が向上することは、事業者の事業意識を高めるはずだ。

### 「施設」から「住居」へ

今回の改正は、単に容積率のメリットだけではない。老人ホームの概念を大きく変える改正になるのではないかと。

老人ホームは「施設」として捉えられていた部分がある。事業者のなか

も、老人ホームを「施設」と捉えている人が多くいるが、住まう場という意味では「住居」と変わらない。

今回の緩和で、設計者の「遊び」部分を確保することができ、施設的につくられていた老人ホームのイメージを変えることも可能になる。これから建築的に面白い老人ホームが出てくるのではないだろうか。

「住居」として捉えられるようになると、居住空間に対する考えが大きく変わることになる。

2000年から介護保険制度の導入が始まり、要介護者向けの有料老人ホームが増えてきた。要介護者向けということで、広い部屋を確保しなく



(写真: 本誌)

なり、段々と狭い部屋になっていった。共用部や食堂なども、必要最低限のものをつくる傾向にあった。

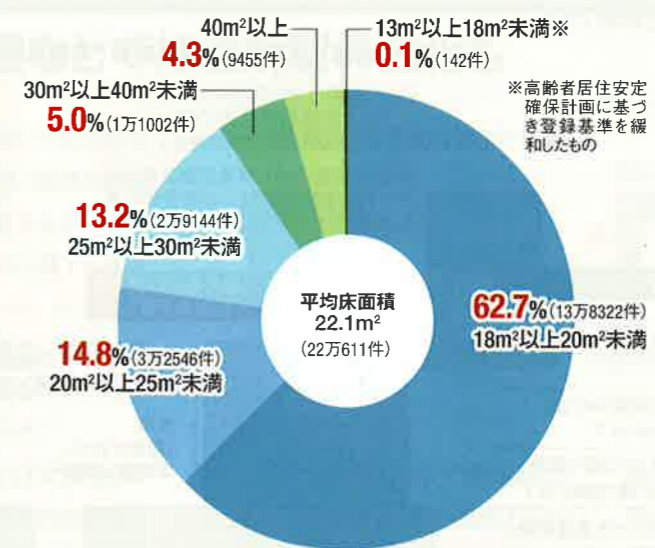
国交省の住生活基本計画では、単身者が健康的な住生活を送るために、最低25m<sup>2</sup>の居住面積が必要だとしている。

一方で、厚生労働省が示す「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」では、有料老人ホームの1人当たりの居室面積は13m<sup>2</sup>以上としている。サービス付き高齢者住宅は高齢

者の居住の安定確保に関する法律施行規則において、各居住部分の床面積は25m<sup>2</sup>以上と定められているが、共同で利用する居間や台所があれば18m<sup>2</sup>以上と定めているため、大半が18m<sup>2</sup>程度でつくられている現状にある(図5)。

老人ホームなどに対する捉え方が変わること、暮らしに必要な居室の広さが整えられるなど、生活環境の向上につながる(談)

図5) 4分の3以上が25m<sup>2</sup>未満



サービス付き高齢者住宅の居室面積の割合を示したもの。25m<sup>2</sup>未満の居室が75%以上占める (資料: 高齢者住宅協会)

容積率緩和以外のポイント

防火、日影、接道のルールが変わる

9月施行の改正建築基準法では、容積率の他にも、規制緩和される内容が目白押しだ。

外壁や軒裏の延焼対策、異種用

途区画などの防火規定の緩和、日影規制の適用除外に関する手続きの見直し、2020年東京五輪・パラリンピックを見据えた仮設興行場の存続期間

の延長といった内容が盛り込まれている。

一方、規制強化される項目もある。大規模重層長屋を想定して、接道規制を条例で付加できる建築物の対象範囲が広がられた。建築基準関連法令だけでなく、自治体の定める条例にも注意が必要だ。(坂本曜平)

外壁や軒裏の延焼対策を緩和、異種用途区画も

建基法改正に伴い、法24条の廃止など、防火関連規制が見直された。

屋根不燃区域において、法23条では木造建築物などを準防火構造とすることを義務付けている。改正前の法24条では、木造建築物などである特殊建築物について、外壁や軒裏で延焼のおそれがある部分を防火構造とすることを義務付けていた(図6)。

しかし、法24条が定められた1961年当時と比べ、消防力が向上したことで準防火構造であれば、延焼を抑制できると判断し、廃止に至った。

法24条の廃止に伴い、小規模な特

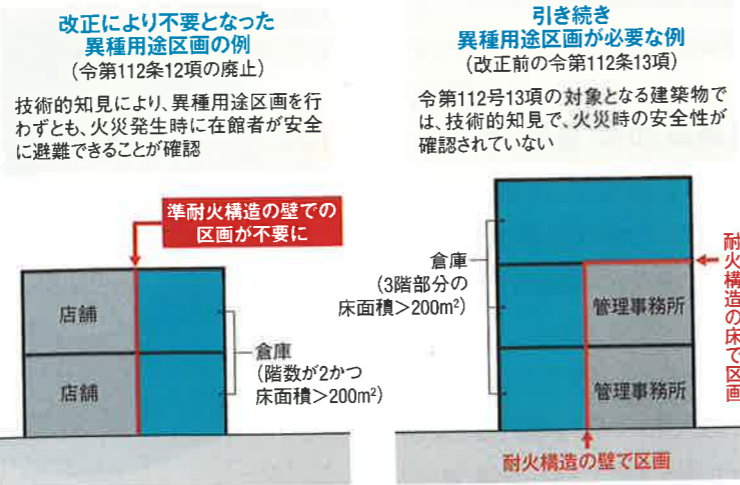
殊建築物の異種用途区画に関する規制(改正前の建築基準法施行令112条12項)も廃止された。2階以下で小規模な特殊建築物の中に異なる用途があっても、その用途の境界を区画する必要がなくなる(図7)。規制緩和によって、建築主の負担軽減を図る。

これまでは、1つの建物に異なる用途がある場合、延焼や煙の拡大を防ぐために、準耐火構造の壁や防火戸の設置

が必要だった。国土交通省は近年の技術的知見を踏まえ、2階建て以下の小規模建築物では火災発生時に在館者が安全に避難できると確認できたため、規制緩和に踏み切った。

3階以上に倉庫があり、床面積が200m<sup>2</sup>を超える場合などは、改正前の令112条13項(改正後の112条12項)の対象となるため、引き続き異種用途区画が必要だ。

(図7)2階建て以下の小規模建築物で異種用途区画が不要に



法24条の廃止に伴って、改正前の令112条12項も廃止された。小規模の特殊建築物の中に異なる用途があっても区画する必要がなくなった(資料:取材を基に本誌が作成)

(図6)法24条が廃止に

用途	規模
学校、劇場、映画館、観覧場、公会堂、マーケット、公衆浴場	延べ面積1000m <sup>2</sup> 以下
自動車倉庫	延べ面積50m <sup>2</sup> 超1000m <sup>2</sup> 以下
百貨店、共同住宅、寄宿舎、病院、倉庫	階数2かつ延べ面積200m <sup>2</sup> 超1000m <sup>2</sup> 以下

廃止となった法24条では、図に示した木造建築物においては、屋根不燃区域で外壁・軒裏で延焼のおそれのある部分について防火構造とすることを定めていた(資料:国土交通省)

増築時の日影規制の適用除外手続きが緩和

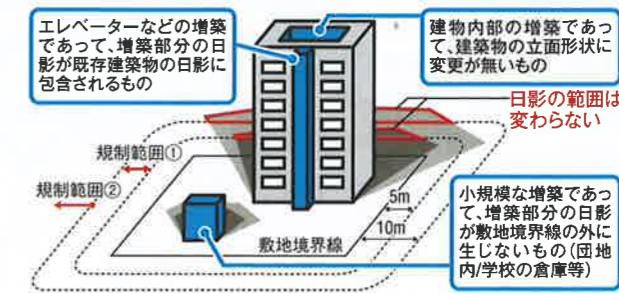
改正建基法では、日影規制の適用除外手続きの合理化に関する規定が盛り込まれた。適用除外の許可を受けた建築物について増築や改修、移転を行う際に、許可内容に適合することが明らか場合は、再度の許可手続きが不要となる(図8)。有効日照時間のいずれの時刻においても、日影の範囲や時間が増加しないことが条件だ。

日影規制に関する許可を受けた敷地と同一である場合にのみ適用されること

に注意しなければいけない。許可を受けた敷地が拡大、縮小している場合や、平

均地盤面が低くなる場合には改めて許可手続きが必要になる。

(図8)日影に影響のない増改築の許可手続きを不要に



青い部分の増築について、改正以前は建築審査会の同意が必要だったが、再度の許可手続きが不要となった(資料:国土交通省の資料を基に本誌が作成)

仮設興行場の存続期間1年超も可能に

仮設興行場などの仮設建築物について設置期間の特例措置が設けられた。2020年東京五輪・パラリンピックなど「国際的規模の会議や競技大会」での使用など特別の理由があり、建築審査会の同意を得た場合には、特定行政庁が1年を超える期間を定めて、その建築

を許可できるようにした。

国内の会議・競技会や、大規模な文化・芸術活動を目的した仮設建築物など「国際的規模の会議や競技大会」以外の目的でも、特例が認められる場合がある。特定行政庁が個別に判断する。

このほか、仮設建築物に適用する規

制も見直した。既に技術基準の一部の適用を除外していたが、改正で建築材料の品質に関する規定についても適用が除外された。また、仮設工作物においても、存続期間が2年以内のものについては、建築材料の品質に関する規定の適用が除外される。

大規模重層長屋などで接道規制の強化も

大規模重層長屋を想定した規制強化も盛り込まれた。自治体は、条例を制定すれば、袋路状道路(行き止まりの道路)にのみ接している敷地に建てる建築物への規制が可能となった。火災発生時に、避難者が袋路状道路に集中することを防ぎ、救助や消防活動の妨げにならないようにすることが目的だ。

改正前は特殊建築物などに該当しない長屋の場合、路地状敷地のみ条例での規制が認められていたが、袋地状敷地については規制できなかった(図9)。

(図9)条例で接道規制の強化が可能に



大規模重層長屋などについて、路地状敷地だけでなく、袋路状道路に接する敷地についても、自治体が定める条例で規制できるようになる(資料:国土交通省)

新たに条例の対象として規制強化が可能となる建築物は、延べ面積150m<sup>2</sup>を超える建物だ(戸建て住宅は除く)。共同住宅などと同様に、敷地が接する道

路の幅員や長さなど、建築物と敷地の関係について必要な制限を付加できる。設計時には自治体が定める条例にも注意が必要だ。