

2005(平成17年度)建築関連法令等の改正について

* 今回のキーワードは、「耐震、省エネ、景観」などが挙げられる。

従前は、新築建物を中心に建物の安全、衛生基準を建築基準法によって規制していたものが現存建物の安全、衛生基準についてもその満足度合いを強化したことである。つまり、テレビの人気番組にもなって顕著なように「スクラップアンドビルド」から「ストック活用」の時代に大きく時流が変化していることが背景にある。

以下、その動向を国および都市部（例として東京都）に分けて主だったものを取り上げた。

● 「国（関係所管：国土交通省）の動向」

1、住宅・建築物の耐震性の強化対策（新築物件⇒ストック物件対象）

- ・ 今後向こう10年を目途に耐震化目標として

耐震化率：（約75%→90%）＜住宅＞および＜特定建築物＞

- ・ 基本的方向

所有者等が自らの問題として認識し自ら取り組む。自治体（国、地方）は、その環境整備を中心に様々な施策を推進

- ・ 実施対策

* 平成17年6月1日施行「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保を図るための建築基準法の一部改正」により建築基準法が改正され、それに伴い改正建築基準法施行令も平成17年6月1日に施行された。

以下、国土交通省住宅局 技術的助言による主だった関係条文および関係事項である。

（法第10条第1項および第2項関係）：既存不適格建築物に対する勧告・是正命令制度の創設

（法第12条および法第93条の2関係）：建築物に係る報告・検査制度等の充実及び強化

（1）（法第12条第2項および第4項並びに建築基準法施行規則第5条の2及び第6条の2関係）：国等の建築物等に対する定期点検の義務付け

（2）（法第12条第5項関係）：定期調査等行った一級建築士等に対する報告徴収

（3）（法第12条第6項関係）：建築主事等が立入検査をすることができる場合の拡大

（4）（法第93条の2及び規則第11条の4関係）：特定行政庁による書類の閲覧の対象拡大

（5）（法第12条第7項及び規則第6条の3関係）：台帳の記載事項

(法第 57 条の 2～法第 57 条の 4 関係): 特定容積率適用地区内における建築物の容積率の特例等

(法第 86 条～法第 86 条の 5 関係): 一団地内の一の建築物に対する制限の特例

(法第 86 条の 7 及び法第 86 条の 8 まで関係): 既存不適格建築物に関する規制の合理化

(1) (法第 86 条の 7 第 1 項、建築基準法施行令第 137 条の 2 及び令第 137 条の 12 第 1 項関係): 構造耐力規定の適用の合理化

(2) (法第 86 条の 7 第 2 項及び第 3 項並びに令第 137 条の 13～第 137 条の 15 まで関係): 増築等時における部分的な建築基準の適用

(3) (法第 86 条の 8 及び規則第 10 条の 23～第 10 条の 25 まで関係): 増築等時における建築基準の適用に関する全体計画認定

(4) (法第 86 条の 9、令第 136 条の 2 の 5、令第 136 条の 2 の 9、令第 136 条の 2 の 10、令第 137 条の 16 関係): 公共事業の施行等に伴う敷地面積の減少に関する取扱いについて

1) (法第 86 条の 9、令第 137 条の 16 関係): 公共事業の施行等に伴う敷地面積の減少に際しての既存不適格同様の取扱い

2) (令第 136 条の 2 の 5、令第 136 条の 2 の 9、令第 136 条の 2 の 10 関係): 令第 68 条の 2 第 1 項等の規定に基づく条例の基準の見直しについて

(法第 52 条第 5 項、令第 135 条の 15 関係): 住宅地下室の容積率不算入特例に係る規制の見直し

(法第 98 条～法第 105 条まで関係): 是正命令違反に係る法人重課等の罰則の強化

・その他

(令第 79 条及び第 79 条の 3 並びに平成 13 年国土交通省告示第 1372 号)

: 鉄筋コンクリート造等のコンクリートのかぶり厚さに係る規定の合理化

(令第 129 条の 2 の 5 及び第 129 条の 7 並びに平成 17 年国土交通省告示第 570 号):

昇降機の昇降路に係る配管設備の設置及び構造に関する基準の合理化

(規則第 1 条の 3 関係): 確認申請書に添えるべき図書の追加等

* 耐震改修促進法等の制度の充実および強化 (平成 18 年 4 月施行予定)

(例) 耐震性が十分でない特定の建築物への対応など

→ 現行の努力規定から義務規定に改正し範囲を拡大

2、省エネルギー対策

・省エネ法の強化

具体的には、ストック対策および住宅に対する強化

3、中心市街地の再開発化推進

・市街地の校外への拡大と共に大規模商業施設や病院などの公共公益施設も郊外に移転

→ 地方都市の中心市街地の衰退に歯止めがかからない。

- ・まちづくり3法（大店立地法、中心市街地活性化法、都市計画法のゾーニング規制見直し）による活性化推進

4、景観法施行

- ・17年6月1日全面施行
- ・建築基準法関係規定ではないが、景観地区については、市町村の認定が必要となると共に「高さ、壁面の位置など」を都市計画で定めた場合には、建築確認の対象規定として事業者には課せられる。
- ・是正命令に従わない建設業者には、建設業許可を取り消せるよう建設業法施行令第3条の2を改正。

5、日本住宅性能表示基準・評価方法基準改正（平成18年4月1日施行予定）

- ・「防犯」に関する性能表示事項の新規追加などに関するものであり、侵入を防止する性能が確かめられた部品を使用されているか否かのチェックを行う。但し、等級による評価はない。

●「都市部（例として東京都）の動向」（東京都資料に基づく）

1、都市再生

平成15年度制定「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき再生地区の指定を推進。⇒1）身近な都市再生 2）景観づくり 3）NPO団体を活用しての街づくり

2、都市景観づくり

平成17年4月「東京都総合設計許可要綱の一部改正」により「許可対象となる建築計画」に「建築物の高さ等は、都市景観の形成に配慮したものであること」が追加された。

また、景観法全面施行を見据えて東京都は、既に制定条例である「東京都景観条例」において、景観上重要な区域とその他の一般地域を指定しそれぞれの区域の景観づくり基準を踏まえ、建築行為などを行おうとする事業者に対して建築確認などの申請の30日前までに知事への届出を課している。現状年間100件程度。

3、安全な建築物づくり

- 1）先般の事故を鑑み、回転扉の安全性を確保するため平成16年度に「東京都建築安全条例の一部改正」を行ない、大型自動回転ドアに対し安全性の確保を図った。特徴は既存又は工事中の建築物の自動回転ドアについても安全の確認として年1回以上の点検が義務づけられた。
- 2）平成17年6月1日施行の「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保を図るための建築基準法の一部改正」により既存不適格建築物に対する規制の合理化、増築等の場合の建築基準の段階的適用などを国のガイドラインに基づき早期運用を定める方向である。

4、東京都建築物環境計画書制度の強化（平成17年10月施行）

- ・ヒートアイランド対策の新設と評価基準の充実

環境配慮項目	新指針の内容		
	区分	配慮すべき事項	評価基準見直しの有無
エネルギーの使用の合理化	建築物の熱負荷の低減	屋根・外壁の断熱、窓部の日射遮蔽断熱など	有
	自然エネルギー利用	自然通風や採光、太陽光発電など	有
	省エネルギーシステム	空調・換気・照明・給湯・昇降機における省エネルギーシステム、地域冷暖房など	有
	効率的な運用の仕組み	設備機器の最適運用システム(BEMS など)の導入、運用時の省エネを考えた項目・目標の明示	有
資源の適正利用	エコマテリアル	再生骨材・リサイクル鋼材・その他の利用	無
	オゾン層保護、地球温暖化の抑制	断熱材用発泡剤、空調用冷媒、ノンフロン断熱材、冷媒の評価	有
	長寿命化など	構造躯体の劣化対策、維持管理・更新・改修・用と変更の自由度の確保など	無
	水循環	雑用水利用	無
自然環境の保全	水循環	雨水浸透	無
	緑化	敷地・屋上などへの緑化(緑の量と質の確保)	有
ヒートアイランド現象の緩和	建築設備からの人工廃熱対策	建築物からの排熱量の低減	有
	敷地と建築物の被覆対策	緑地や水面の確保、機能的舗装、建築物外装、緑陰・日陰の創出による温熱環境の改善	有
	風環境への配慮	夏の主風向・通風を妨げない建築物の配慮	有

5、東京都マンション環境性能表示制度の創設(平成17年10月施行)

- ・対象：建築物環境計画書制度の対象となる建築物(延べ面積が10,000㎡を越える新築・増築)で住宅用途の延べ面積2,000㎡以上のもの
- ・建築物環境計画書制度の取り組み状況の段階評価に基づき、マンション環境性能を評価(★3つ)

- ・対象となる建築主に対し、分譲広告などにマンション環境性能表示を義務付け
[マンション環境性能表示の項目と表示方法]
- ・3段階評価で「最も優れた取り組み」が★★★

