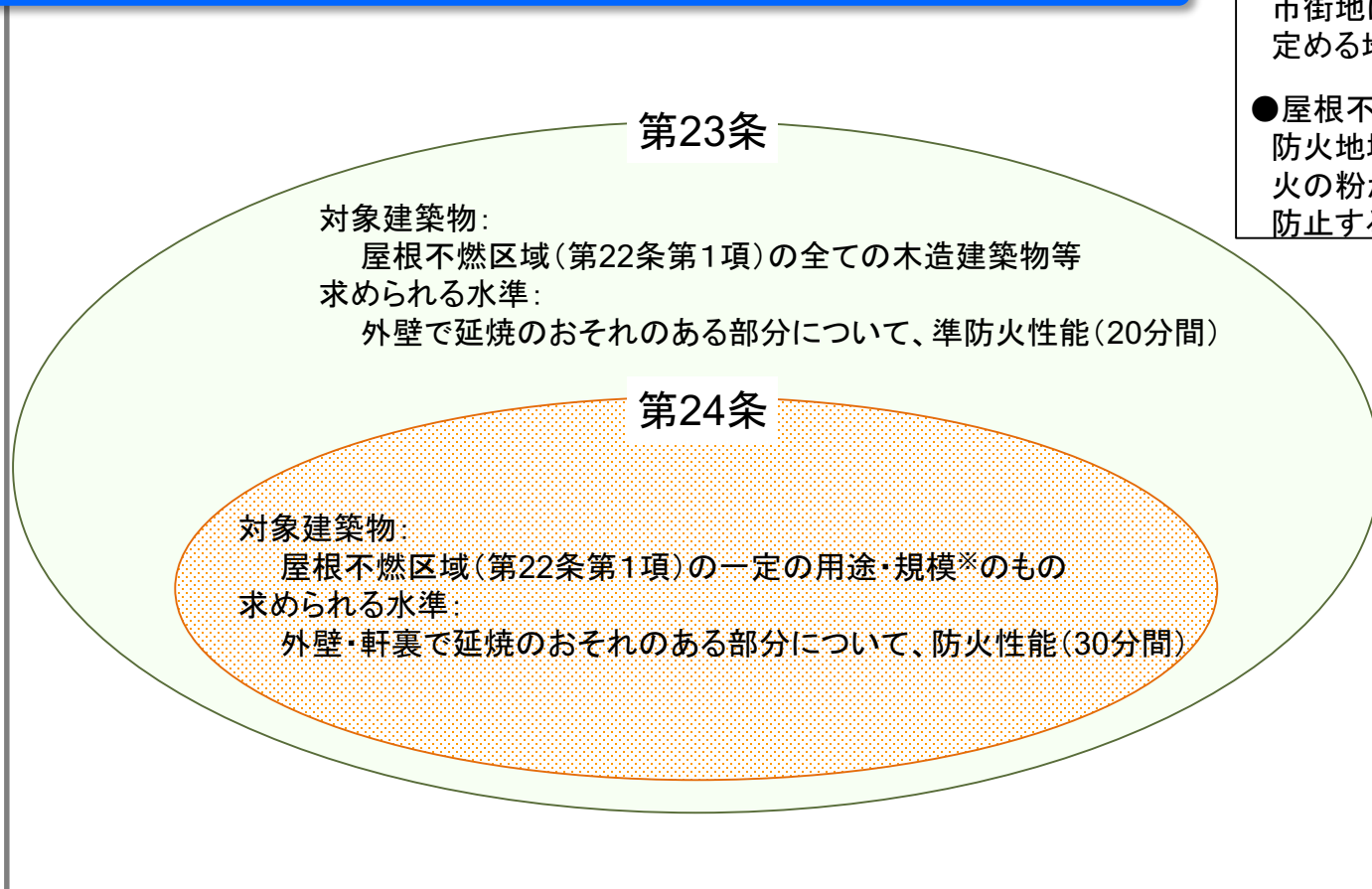


現行の第23条及び第24条による規制の対象建築物と求める水準



- 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防除するために定める地域(都市計画法第9条第21項)。
- 屋根不燃区域(22条区域)
防火地域・準防火地域以外の市街地において、火の粉が屋根に着火することによる火災の発生を防止するために定める区域(建築基準法第22条)

※第24条で対象としている木造建築物等

	用途	規模
A	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 1000㎡以下
B	自動車車庫	延べ面積 50㎡超 1000㎡以下
C	百貨店、共同住宅、寄宿舍、病院、倉庫	階数2かつ 延べ面積 200㎡超 1000㎡以下

第24条が現在と同様の規定内容となった昭和36年当時と比べ、**消防力は格段に向上**しており、
第23条に規定する**20分間の非損傷性・遮熱性を有すれば、延焼の抑制**という第24条の目的は達成される。

○共同住宅から老人ホーム等への用途変更をしやすくし、既存ストックの利活用の促進を図るため、老人ホーム等の入所系福祉施設における共用の廊下・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する。

1. 現行制度

建築基準法第52条第6項では、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、以下について、容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている。

①エレベーターの昇降路の部分

緩和の理由：各階において同時に利用されず、利用者が階から階へ移動するために用いられるため。

②共同住宅の共用の廊下・階段の用に供する部分

緩和の理由：居住者がエントランスから住戸に通行するために用いられるため。

〔容積率規制・・・建築物の規模が大きくなると道路、公園、下水道等の公共施設への負荷が増大するという考え方のもと、公共施設に与える負荷をコントロールする目的で設けられた規制〕

(参考) 住宅又は老人ホーム等の地下室については、公共施設への負荷を増大させるおそれがないことから、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として容積率の算定基礎となる床面積から除外することとされている（建築基準法第52条第3項）。

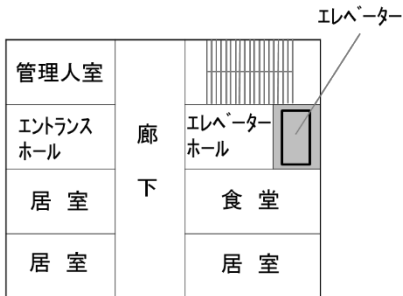
2. 改正の内容（追加する部分）

③老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分

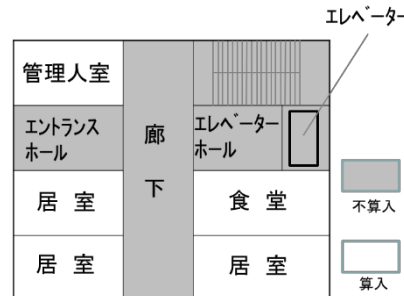
緩和の理由：老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分は、日常的な生活の場として使われず、滞在者が各居室等間で通行するために用いられるため。

【老人ホーム等の共用の廊下・階段における容積率緩和のイメージ】

○改正前



○改正後



○ 廊下・階段等を容積率規制の特例の対象とする老人ホーム等の範囲については、従来から設けられている地下室の容積率規制の特例の対象と同様であり、下記の通り。

※ 介護老人保健施設、療養病床など、建築基準法上病院・診療所と取り扱うものは対象としない。

【容積率特例の対象とする施設】

※平成5年の別表第2改正時に整理したルールで運用

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介護事業を行う住居)、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、障害児入所施設、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

第9 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

現行制度(再許可)

法第56条の2ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

手続きの合理化(再許可不要)

許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要とする。

