

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：建築基準法の一部を改正する法律案

規制の名称：(1) 建築物に係る規制の合理化

(2) 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

(3) 接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

(9) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

(10) 建築物の用途変更に係る規制の合理化

(11) 維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大

規制の区分：新設、改正、拡充、緩和、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：国土交通省住宅局建築指導課・市街地建築課

評価実施時期：平成30年3月5日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

以下のとおり、それぞれ規制緩和又は強化を行わなかった場合、今後も現状から変化はないことが予想されるため、現状をベースラインとすることとする。

(1) 建築物に係る規制の合理化

近年、建築技術の発展、既存建築物の活用に対するニーズの多様化、木造建築に関するニーズが高まり等の状況がある中で、当該規制緩和の対象となる建築物について、現状の規制を前提とした設計しか行うことができず、自由度の高い設計が行えない。

(2) 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

都市計画区域等の区域外の建築物で 100 m²超 200 m²以下の特殊建築物（病院、劇場等の不特定多数の者が使用する建築物等）について、規制が合理化されているにもかかわらず、引き続き、建築確認が必要であり、建築主や建築主事等の負担となる状態が継続する。

(3) 接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化

接道規制又は用途規制の適用除外に係る特例許可に当たって、常に建築審査会の同意が必要となり、その同意のための手続に一定の期間を要する状態が継続する。

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大

袋路状道路にのみ接している敷地に建築される在館者密度が大きい建築物に対しては、条例で接道規制を付加することができないことから、緊急時に多くの人々が接道部分に集中する等により避難又は通行の安全性が確保できない建築物が増加するおそれがある状態が継続する。

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和

老人ホーム等（特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、軽費老人ホーム及び福祉ホーム等の入所系福祉施設）については、近年、個室化の進展等、共同住宅と同様の利用実態があるにも関わらず、共同住宅と異なり、共用の廊下等について容積率制限の算定の基礎となる延べ面積から除外されないという不合理な状態が継続する。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和

引き続き、防火地域にある耐火建築物のみが建蔽率緩和の対象となり、防火地域における耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物や、準防火地域における延焼防止性能を有する建築物等への建替えが進まない状態が継続する。

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等においては、建替えにあたり建築面積が減少せざるを得ない場合があることから建替えが進まず、道路と一体となった空地の形成が行われないため、市街地の安全性の向上が図られない状態が継続する。

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

日影規制の適用除外に係る特例許可を受けた建築物について、建築物の日影の部分に影響を与えない増築等を行う場合であっても、再度特例許可を受ける必要があり、増築等を行う者の負担となる状態が継続する。

(9) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

近年、1年を超えて仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等の仮設建築物を使用するニーズが生じているが、現行では、仮設建築物の存続期間は1年以内の期間に限られているため、1年を超えて仮設建築物を存続することができない状態が継続する。

(10) 建築物の用途変更に係る規制の合理化

(i) 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和
一の既存不適格建築物（建築後に法令の改廃が行われたことにより現行基準に適合してい

ない既存建築物)について用途変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を行う場合において、その工事が増改築等である場合には、全ての工事を用途変更時に行わず、計画的・段階的に行うことを可能とする制度があるが、増改築等に当たらない場合にはそのような制度はなく、全ての工事を用途変更時に行う必要があるため、用途を変更する者の負担となるという状態が継続する。

(ii) 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和

既存建築物の用途を変更する場合には、一時的な用途変更(例:災害時等に既存事務所を一時的に学校に用途変更する場合等)であっても、変更後の用途に適用される基準に適合させる必要があり、既存建築物の活用が困難になる場合がある状態が継続する。

(11) 維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大

現行では工場等の一部の特殊建築物は、一定の建築物に係る維持保全計画の作成等を求める対象となっておらず、近時の火災等を踏まえれば、これらの建築物について所有者等による適切な維持保全が行われなければ安全性が十分に確保できない場合がある状態が継続する。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

(1) 建築物に係る規制の合理化【規制緩和・廃止】

[課題及びその発生原因]

近年、建築技術の発展、既存建築物の活用に対するニーズの多様化、木造建築に関するニーズの高まり等に伴い、より自由度の高い設計を可能とするための建築規制制度の合理化の要請が高まっている。このような社会経済情勢の変化等を踏まえ、これまで所要の技術的検証を実施し、新たな知見が蓄積されてきたことを踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、より自由度の高い設計を可能とする合理的な規制に改める必要がある。

[規制緩和の内容]

① 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し(第2条第6号関係)

例えば耐火建築物の外壁の開口部のうち「延焼のおそれのある部分」にあるものには一定の性能を有した防火設備の設置が義務付けられているなど、建築物の「延焼のおそれのある部分」は建築基準法上の様々な規定の対象となっている。「延焼のおそれのある部分」とは、隣地境界線等から3m(1階)又は5m(2階以上)以下の距離にある建築物の部分とされているが、今般、技術的検証の結果を踏まえ、建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める建築物の部分については、「延焼のおそれのある部分」には該当しないこととする。

② 木造建築物の耐火性能に係る制限の合理化(第21条第1項関係)

現行では高さ13m超又は軒の高さ9m超の木造建築物については、主要構造部を原則として耐火構造としなければならないこととされているが、今般、技術的検証の結果を踏ま

えて規制の対象と内容について見直しを行い、階数 4 以上又は高さ 16m 超の木造建築物について、その主要構造部を通常火災終了時間（建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間）が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等としなければならないこととする。

③一定の木造の特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止（旧第 24 条関係）

防火地域及び準防火地域に次いで防火の必要性があるとして特定行政庁が指定する市街地の区域内において一定の木造の特殊建築物に課している外壁及び軒裏に係る規制を廃止する。

④大規模建築物の区画に関する規制の合理化（第 26 条、第 36 条関係）

現行、延べ面積が 1000 ㎡超の建築物は防火上有効な構造の防火壁によって区画することとされているが、防火床により区画することもできることとし、その設置及び構造に関して必要な技術的基準は、政令で定めることとする。

⑤耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の合理化（第 27 条第 1 項関係）

耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象は、現行では 3 階以上をその用途に供するもの等とされているが、延べ面積が 200 ㎡未満の 3 階建ての建築物を除外する。

⑥長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化（第 30 条関係）

現行では、長屋又は共同住宅の各戸の界壁を一定の遮音構造とし、小屋裏又は天井裏まで達するものとしなければならないこととされているが、天井の構造を、遮音性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等とする場合には、当該各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達するものとしなくてもよいこととする。

（2）建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大（第 6 条第 1 項第 1 号関係）【規制緩和】

〔課題及びその発生原因〕

現行では、都市計画等の区域外の 100 ㎡超の特殊建築物等が建築確認を要することとされているが、これまでの防火・避難関係規定の合理化と今般の改正により、200 ㎡以下の特殊建築物に係る規制が合理化されていることに応じて、200 ㎡以下の特殊建築物について、事前の建築確認に関する手続を合理化する必要がある。

〔規制緩和の内容〕

特殊建築物のうち建築確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡超のものとする。

（3）接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化【規制緩和】

〔課題及びその発生原因〕

接道規制及び用途規制の適用除外に係る特例許可を行うに当たっては、建築審査会の同意が必要とされている。

一方、接道規制及び用途規制に係る特例許可の実績の蓄積をもとに、一定の基準を事前に

明示することが可能となっているものについても、特例許可の際に建築審査会の同意が必要となっており、建築主の負担となっている。

[規制緩和の内容]

① 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（第 43 条第 2 項第 1 号関係）

省令で定める基準を満たす道に接する建築物のうち、省令で定める基準を満たすもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、接道規制を適用除外とすることとし、この場合には、建築審査会の同意は要しないこととする。

② 用途規制の適用除外に係る手続の合理化（第 48 条第 15 項・第 16 項関係）

住居系用途地域内にある日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音等による住環境の悪化を防止するための一定の措置が講じられているものについては、当該用途地域内における用途の制限にかかわらず、特定行政庁の許可を受けて建築できることとし、この場合には、建築審査会の同意は要しないこととする。

（４）接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大（第 43 条第 3 項関係）【規制強化】

[課題及びその発生原因]

特殊建築物や 3 階建て以上の建築物等については、緊急時に多くの人が接道部分に集中した場合等の避難又は通行の安全が確保のため、建築物の敷地が接しなければいけない道路の幅員等について規制（接道規制）を付加できることとなっている。

近年、特殊建築物や 3 階建て以上の建築物等以外でも長屋のように在館者密度が高い建築物が、袋路状道路にのみ接している敷地に建築される事例が生じており、これらの建築物についても接道規制を付加できるようにする必要がある。

[規制以外の政策手段の内容]

これまで、特殊建築物や 3 階建て以上の建築物等については、緊急時に多くの人が接道部分に集中した場合等の避難又は通行の安全の確保のため接道規制を付加できることとなっている。しかしながら、これら以外の建築物であっても、袋路状道路にのみ接している敷地に建築される在館者密度が大きい建築物については緊急時に多くの人が接道部に集中するという事態が生じ、避難又は通行の安全確保に支障が生じるおそれがある。このような建築物に対する安全対策については、地方公共団体の判断で早急な措置を講ずることができるようにすることが求められていることから、規制以外の政策手段ではなく、特殊建築物等と同様に、条例で接道規制を付加できる対象に加える必要がある。

[規制の内容]

その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で延べ面積が 150 ㎡超のもの（一戸建ての住宅を除く。）を、条例により接道規制を付加できる建築物として追加する。

（５）老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和（第 52 条第 6 項関係）【規制緩和】

[課題及びその発生原因]

老人ホーム等については、これまではトイレや風呂等の生活に必要な施設がそれぞれの部屋の外に設置されていたこともあり、利用者の一日の生活の活動の範囲が室内で完結していなかったことから、共用の廊下等については、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入す

ることとしていた。

近年、老人ホーム等の個室化が進みトイレ等を室内に備えるものが増加したことで、居住者の一日の生活の活動の範囲が各居室内で完結するようになり、発生集中交通量が共同住宅の発生集中交通量と同等以下になりつつある。このため、容積率の算定に当たり、老人ホーム等については、共同住宅と異なる取扱いをしているという不合理を解消する必要がある。

〔規制緩和の内容〕

老人ホーム等の入所系福祉施設の共用の廊下又は階段の用に供する部分について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積に算入しないこととする。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和（第 53 条第 3 項関係）【規制緩和】

〔課題及びその発生原因〕

防火地域・準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とされているが、準防火地域については耐火建築物等への建替えを促進する制度がない。

平成 28 年 12 月に準防火地域で発生した新潟県糸魚川市の火災のような大規模市街地大火を防ぐためには、準防火地域においても延焼防止性能の高い建築物への建替え等を進めることが有効である。現に、火災時等に著しく危険な密集市街地は準防火地域に多く存在しているところであり、既存の老朽木造建築物について建替えが進んでいないという実態がある。

このため、準防火地域における耐火建築物、準耐火建築物への建替え等を促進する必要がある。

また、近年の技術的知見の蓄積により、建築物の壁、柱、床等と当該建築物の開口部等に設けられる防火設備の組み合わせによっては、耐火建築物及び準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する場合があることが確認されている。

このため、耐火建築物及び準耐火建築物に加えて、これらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物への建替え等を促進し、市街地全体の防火性能の向上を図る必要がある。

〔規制緩和の内容〕

次のとおり、都市計画等で定められた建蔽率の限度に 10 分の 1 を加えた数値を建蔽率の限度とすることができる建築物に追加する。

- ① 防火地域（都市計画等で定められた建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域（※）を除く。）内にある、耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物

※都市計画等で定められる建蔽率の限度の上限は 10 分の 8 となっている。

- ② 準防火地域内にある、以下の建築物

- ・耐火建築物
- ・準耐火建築物
- ・耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物
- ・準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和（第 53 条第 5 項関係）【規制緩和】

〔課題及びその発生原因〕

市街地における道路は、平時の通行の用に供するだけでなく、緊急時の避難路や消火活動の場の確保等の観点からも、重要な機能を担っている。また、前面道路から後退して壁面線の指定等を行うことにより、道路と一体となった空地を確保することは、市街地の安全性の向上等につながるとなる。

このような措置は、道路の幅員が狭いことにより避難上及び消火上必要な機能の確保に支障が生じるおそれがある地域において、非常に効果的であるが、

- ① 壁面線の指定等に伴う建築制限により、従前の建築面積を確保できなくなる利害関係者との合意形成が難しいこと
- ② 壁面線の指定等を行ったとしても、従前の建築面積を確保できなくなった利害関係者が建替えを行わないこと

などから、十分な活用等が図られていないという実態がある。

このため、道路と一体となった空地形成が必要な地域において、建替え促進を図るための措置を創設し、市街地の安全性を向上させることが求められている。

〔規制緩和の内容〕

特定行政庁が市街地の安全性確保のため指定した壁面線等を超えない建築物について、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には建蔽率の制限を緩和して許可することができることとする。

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化（第 56 条の 2 第 1 項関係）【規制緩和】

〔課題及びその発生原因〕

日影規制の適用除外に係る特例許可を受けた建築物の増築等を行う場合は、特例許可を受けた建築物の日影の部分に影響を及ぼさないものも含め、再度特例許可を受けることが求められている。

しかし、日影規制については、特例許可を行う際、日影図の作成・提出を求めていることから、特例許可を受けた建築物の増築等が一度許可を受けた日影の部分を超えているかどうかについては、客観的に明らかであるという実態がある。

このため、特例許可を受けた建築物の日影の部分に影響を与えない増築等について、特例許可手続の合理化を図る必要がある。

〔規制緩和の内容〕

特例許可を受けた建築物について、政令で定める規模の範囲内において増築等を行う場合においては、特例許可を要しないこととする。

(9) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設（第 85 条第 6 項・第 7 項関係）【規制緩和】

〔課題及びその発生原因〕

現行では、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等の仮設建築物については、防火規定等の法の一部の規定が適用除外とされている一方で、その存続期間は 1 年以内に限られている。しかし、近年、国際的規模の競技会等の用に供するなどこれまで想定していなかった理由により 1 年を超えてこれらの建築物を使用するニーズが生じているが、これに対応するな制度

がない。

[規制緩和の内容]

特定行政庁は、国際的規模の競技会等の用に供することその他の理由により1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合には、建築審査会の同意を得て、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができることとする。

(10) 建築物の用途変更に係る規制の合理化【規制緩和】

- (i) 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和（第87条の2関係）

[課題及びその発生原因]

既存不適格建築物について用途の変更を行う場合には、原則として、用途変更時に当該建築物を現行基準に適合させる必要があるが、当該用途の変更に伴う工事が増改築、大規模の修繕・模様替に該当するときは、一定の条件（これらの工事の全体計画が、工事を二以上に分けて行うことがやむを得ないこと等の基準に適合すること）を満たして特定行政庁の認定を受ければ、工事が二以上にわたる場合であっても最後の工事の完了時点で現行基準に適合すればよいこととされている。

しかし、当該用途の変更に伴う工事が増改築等に該当しないときは、そのような緩和は適用されないため、現行では、現行基準に適合させるために必要となる工事の全てを用途変更時に行う必要がある。近年、既存建築物を用途変更して活用するニーズが高まっているが、増改築等に該当しない工事であっても、建築物全体にわたる工事が必要となるなど、現行基準に適合させる工事を一度に行うのはコスト・工期等の観点から困難なケースがあり、用途変更の円滑化を図るため、既存建築物の用途変更に伴う工事を段階的・計画的に行うことができるよう、制度の合理化を図る必要がある。

[規制緩和の内容]

一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を行う場合について、当該工事が増改築等に当たらない場合でも、増改築等の場合と同様に一定の条件を満たして特定行政庁の認定を受ければ、全体計画に係る最後の工事の完了時点で現行基準に適合すればよいこととする。

- (ii) 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和（第87条の3関係）

[課題及びその発生原因]

既存建築物の用途を変更する場合には、変更後の用途に適用される基準に適合させる必要があるが、このことは一時的な用途変更の場合であっても同様である。

仮設建築物を建築する場合には、その存続期間が一時的なものであること等を踏まえ、一定の基準について適用しない特例があるが、既存建築物を一時的に他の用途の建築物として使用する場合にはそのような特例はないことから、既存建築物の活用が困難となる場合がある。

[規制緩和の内容]

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合（法第 85 条）と同様に、特定行政庁が許可したときは法の全部又は一部の適用除外を認めることとする。

（11）維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大（第 8 条第 2 項・第 3 項関係）【規制強化】

〔課題及びその発生原因〕

現行では、工場等の一部の特殊建築物については、一定の建築物に係る維持保全計画の作成等の義務付けの対象外となっている。しかし、これらの建築物についても、近時の火災等を踏まえ、その利用特性や火災発生のおそれの観点から、所有者等により維持保全のための体制をあらかじめ整備しておくなど、維持保全の徹底を促す必要がある。

〔規制以外の政策手段の内容〕

従前、工場等の一部の特殊建築物を除き維持保全計画の作成を義務付けているが、義務付けの対象外の建築物については、所有者等による自主的な維持保全を促すための啓発等の非規制の手段では維持保全の徹底という効果が十分に発現していないため、工場等の一部の特殊建築物についても、規制の手段により義務付けの対象とする必要がある。

〔規制の内容〕

維持保全計画の作成等を求める建築物の対象に、定期的な建築物の調査と報告が義務付けられていない建築物のうち、

- ① 安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定める特殊建築物
- ② ①の政令で定める特殊建築物以外の特殊建築物で、特定行政庁が指定するものを追加する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

（1）及び（2）【規制緩和・廃止】

a. 遵守費用

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

当該規制緩和に伴う行政費用は発生しない。

（3）接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化【規制緩和】

a. 遵守費用

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

これまで行われていた特例許可手続の代わりに、一定の要件を満たすものについては建築審査会の同意を要しない手続を設けるものであることから、当該規制緩和に伴う新たな行政費用は発生しないことが想定される。

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大【規制強化】

a. 遵守費用

土地の活用形態に制限がかかるという遵守費用が発生する。この費用については、それぞれの土地の状況等によって異なるため、定量的に把握することは困難である。

b. 行政費用

条例を制定し、執行する場合はその費用が発生するが、自治体によって人員体制に差があることから、条例の執行に要する費用は異なるため、定量的に把握することは困難である。

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和【規制緩和】

a. 遵守費用

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

建築確認の際に費用が生じることとなるが、この費用については、各処分庁によって人員体制や運用実態等が異なることから、正確な数字を算定することは困難である。

しかしながら、当該規制緩和によって増加する事務は各処分庁に対して人員の増強等を求めるものまでのものでなく、現在の各処分庁の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和【規制緩和】

a. 遵守費用

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

建築確認の際に費用が生じることとなるが、この費用については、各処分庁によって人員体制や運用実態等が異なることから、正確な数字を算定することは困難である。

しかしながら、当該規制緩和によって増加する事務は各処分庁に対して人員の増強等を求めるものまでのものでなく、現在の各処分庁の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和【規制緩和】

a. 遵守費用

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

申請が行われた場合、特定行政庁が許可を行うための費用が発生するが、この費用については、各特定行政庁によって人員体制や運用実態等が異なることから、正確な数字を算定することは困難である。

しかしながら、当該規制緩和によって増加する事務は各特定行政庁に対して人員の増強等を求めるものまでのものでなく、現在の各特定行政庁の執行体制において対応することが可

能であり、発生する費用は比較的軽微であることが想定される。

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化【規制緩和】

a. 遵守費用

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

当該規制緩和に伴う行政費用は発生しない。

(9) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設【規制緩和】

a. 遵守費用

当該規制緩和に係る遵守費用として、当該許可を受ける建築主において、許可の申請に係る費用が発生する。

なお、当該遵守費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

b. 行政費用

当該規制緩和に係る行政費用として、特定行政庁において、許可に係る費用が発生する。

なお、当該行政費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

(10) 建築物の用途変更に係る規制の合理化【規制緩和】

a. 遵守費用

(i) 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和

当該規制緩和に係る遵守費用として、当該認定を受けて建築物の用途を変更する者において、認定の申請に係る費用が発生する。

なお、当該遵守費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

(ii) 既存建築物の用途を一時的に変更する場合における制限の緩和

当該規制緩和に係る遵守費用として、当該許可を受けて建築物の用途を変更する者において、許可の申請に係る費用が発生する。

なお、当該遵守費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

b. 行政費用

(i) 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和

当該規制緩和に係る行政費用として、特定行政庁において、認定に係る費用が発生する。

なお、当該行政費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

(ii) 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和

当該規制緩和に係る行政費用として、特定行政庁において、許可に係る費用が発生する。

なお、当該行政費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造等により異なるため、定

量的に把握することは困難である。

(11) 維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大【規制強化】

a. 遵守費用

当該規制に係る遵守費用として、建築物の所有者又は管理者において、建築物の維持保全計画の作成等に係る費用が発生する。

なお、当該遵守費用は、対象となる建築物の用途、規模、構造、利用状況等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

b. 行政費用

当該規制の導入に伴う行政費用は発生しない。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

特段発生しない。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

(1) 建築物に係る規制の合理化

建築物の安全性を確保しつつ、より自由度の高い設計が可能となる。

(2) 建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

都市計画等の区域外の 100 m²超 200 m²以下の特殊建築物について、建築確認が不要となるものがあり、建築主と建築主事等の双方において、建築確認に係る負担が発生しなくなる。

(3) 接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化

一定の基準を満たす場合には、接道規制及び用途規制の適用除外に係る特例許可の手続を合理化することで、より迅速に特例を受けることが可能になる。

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大

在館者密度の大きな建築物に対し、条例により接道規制を強化できることとすることで、火事等の際に避難に支障が生じるおそれを低減することができる。

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和

容積率算定について共同住宅と同様の扱いをすることで、共同住宅から老人ホーム等への用途変更が容易となるほか、新たな老人ホーム等を建築する際に容積率緩和を受けることが可能となる。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和

建蔽率緩和の対象を拡大することで、延焼防止性能を有する建築物への建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながる。

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

建蔽率緩和の対象とすることで、道路と一体となった空地形成を阻害している建築物の建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながる。

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

特例許可を受けている建築物の増築等を行う場合、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない建築物についても、再度許可を受ける必要があるという不合理が解消される。

(9) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

1年以上の存続が必要となる一時的な興行場、博覧会建築物、店舗について、仮設建築物として存続が可能になることから、法の一部の規定が適用除外され、建築費用が抑制される可能性があるとともに、実態に応じた設計を行うことが可能となる。

(10) 建築物の用途変更に係る規制の合理化

(i) 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和
既存不適格建築物の用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事が増改築又は大規模修繕・模様替に該当しないときにおいても、当該工事について、計画的・段階的に行うことが可能となる。

(ii) 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和

災害時に既存建築物の用途を変更して一時的に災害救助に供する建築物や公益上必要な建築物として使用する場合及び既存建築物の用途を変更して一時的に興行場等として使用する場合について、法の全部又は一部の適用除外を認めることにより、用途の変更に伴う改修費用等が抑制される可能性がある。

(11) 維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大

新たに維持保全計画の作成等が義務付けられる建築物について、適切な維持保全が図られ、必要な安全性等の確保が可能となる。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

当該規制緩和（強化）の効果については、対象となる個々の建築物の用途、立地、規模、構造、利用状況等によって異なることや、必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素が多岐にわたることから、効果を定量化することは困難であり、したがって、金銭価値化して便益を把握することも困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

（１）建築物に係る規制の合理化

当該規制緩和の対象となる建築物の建築主において、規制緩和前と比較して建築費用が減少する可能性がある。

（２）建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

都市計画等の区域外の 100 ㎡超 200 ㎡未満の特殊建築物について、建築確認が不要となるものがあり、建築主及び建築主事等において、確認に係る費用が発生しなくなる。

（３）、（５）、（６）

当該規制緩和による遵守費用の変動は生じない。

（７）市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

安全性の向上に資するような有効な建替えを行う場合においては、許可の範囲内において建蔽率の緩和を受けられるため、従来建蔽率制限を遵守するために要していた費用を削減できる可能性がある。

（８）日影規制の適用除外に係る手続の合理化

特例許可の申請に要していた費用が不要となる。なお、この特例許可の申請に係る遵守費用は各地方自治体によって異なるため、定量的に算出することは困難である。

（９）仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

１年以上の存続が必要である仮設建築物について、法の一部の規定が適用除外となり、建築主において、建築費用が抑制される可能性がある。

（１０）建築物の用途変更に係る規制の合理化

（i）既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和
当該規制緩和による遵守費用の変動は生じない。

（ii）建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和

既存建築物を一時的に使用することで、仮設建築物を建築する場合に比べ、建築費用が抑

制される可能性がある。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制（緩和）による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

（１）建築物に係る規制の合理化

当該規制緩和に伴う費用は想定されず、また、副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、建築物の安全性を確保しつつ、より自由度の高い設計を行うことが可能となる。

以上により、当該規制緩和は効果（便益）のみが発生するものであることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

（２）建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

当該規制緩和に伴う費用は想定されず、また、副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、建築確認に係る地方公共団体や個々の建築主における負担が軽減されることとなる。

以上により、当該規制緩和は効果（便益）のみが発生するものであることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

（３）接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化

当該規制緩和に係る遵守費用及び行政費用は発生しない。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、一定の基準を満たす場合には、接道規制及び用途規制の適用除外に係る特例許可の手続を合理化することで、より迅速に特例を受けることが可能になる。

以上により、当該規制緩和は効果（便益）のみが発生するものであることから、当該規制緩和

和を行うことが妥当である。

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大

当該規制強化に係る遵守費用として土地の活用形態への制限が、行政費用として当該規制強化に伴い新たに制定した条例を執行する場合の費用が発生する。なお、当該規制強化による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制強化による効果（便益）として、在館者密度の大きな建築物に対し、条例により接道規制を強化できることとすることで、火事等の際に避難に支障が生じるおそれを低減することができる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和

当該規制緩和に係る遵守費用は発生せず、行政費用として建築確認の際に費用が生じる。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、容積率算定について共同住宅と同様の扱いをすることで、共同住宅から老人ホーム等への用途変更が容易となるほか、新たな老人ホーム等を建築する際に容積率緩和を受けることが可能となる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和

当該規制緩和に係る遵守費用は発生せず、行政費用として建築確認の際に費用が生じる。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、建蔽率緩和の対象を拡大することで、延焼防止性能を有する建築物への建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

当該規制緩和に係る遵守費用は発生せず、行政費用として特例許可を行うための費用が生じる。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、建蔽率緩和の対象とすることで、道路と一体となった空地形成を阻害している建築物の建替えが促進され、市街地の安全性の向上につながる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制強化を行うことが妥当である。

（８）日影規制の適用除外に係る手続の合理化

当該規制緩和に係る遵守費用及び行政費用は発生しない。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、特例許可を受けている建築物の増築等を行う場合、増築等後の日影部分が当該許可を受けた際の日影部分を超えない建築物についても、再度許可を受ける必要があるという不合理が解消される。

以上により、当該規制緩和は効果（便益）のみが発生するものであることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

（９）仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

当該規制緩和に係る遵守費用として許可の申請に係る費用が、行政費用として許可に係る費用が発生する。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、１年を超えて使用する特別の必要がある興行場等について、仮設建築物として使用上必要と認める期間存続が可能になり、法の一部の規定が適用除外されることから、建築費用が抑制される可能性があるとともに、実態に応じた設計を行うことが可能となる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

（10）建築物の用途変更に係る規制の合理化

（i）既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和

当該規制緩和に係る遵守費用として許可の申請に係る費用が、行政費用として許可に係る費用が発生する。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、既存不適格建築物の用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事が増改築又は大規模修繕・模様替に該当しないときにおいても、当該工事について、計画的・段階的に行うことが可能となる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

（ii）建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和

当該規制緩和に係る遵守費用として許可の申請に係る費用が、行政費用として許可に係る費用が発生する。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、災害時等に既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、法の全部又は一部の適用除外を認

めることとすることにより、用途の変更に伴う改修費用等が抑制される可能性がある。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

（11）維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大

当該規制強化に係る費用として、建築物の所有者又は管理者において、建築物の維持保全計画の作成等に係る遵守費用が発生する。なお、行政費用は発生せず、当該規制強化による副次的な影響及び波及的な影響も特段想定されない。

一方、当該規制強化による効果（便益）として、適切な維持保全による建築物の安全性等の確保が見込まれる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、建築物の安全性の確保という効果（便益）に対して、当該規制強化に伴う費用の発生は社会的に受忍できる程度のものであり、当該規制強化を行うことが妥当である。

6 代替案との比較

⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

本案については以下のような代替案が考えられる。

（１）建築物に係る規制の合理化

各規制緩和案に関する様々な代替案が想定されるところ、各規制緩和案は、技術的検証の結果を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ規制を合理化するものであることから、現段階では規制緩和案が妥当である。

（２）建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大

200 ㎡超の特殊建築物についても建築確認を不要とすることも考えられるが、200 ㎡超の特殊建築物については引き続き各種の規制が存続しており、建築確認において当該建築物の計画が建築基準関係規定に適合しているかどうか確認することができなければ、建築物の安全性等を確保できないことから、本制度の政策目的を達成できない。

（３）接道規制及び用途規制の適用除外に係る手続の合理化

〔代替案の内容〕

特例許可に際しては、常に建築審査会の同意を不要とする。

〔費用〕

・ 遵守費用

代替案による新たな遵守費用は発生しない。

・ 行政費用

代替案による新たな行政費用は発生しない。

[効果]

広く特例許可が活用されることとなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

定型的な基準への適合性のみを確認するだけでなく個別判断を要するものについても、特定行政庁のみの判断で特例許可が行われ、専門技術的な観点を持った第三者機関である建築審査会が公正な立場で判断を行う機会がなくなることによって、接道規制又は用途規制の本来の趣旨を逸脱するおそれがある。

[費用と効果の把握]

費用については、代替案は規制案よりも行政費用を削減することができる。

効果については、代替案は一定の効果が見込まれるものの、良好な市街地環境が守られなくなるといった副次的な影響及び波及的な影響がかなり大きく発生することが想定される。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、副次的な影響及び波及的な影響として、特定行政庁のみの判断で接道規制又は用途規制の適用除外に係る特例許可が可能になるため、本来の規制の趣旨に適さない建築物が建築されることで、街区全体の環境が悪化し、本来守られるべき市街地環境が確保できない恐れがある。したがって、特例許可を行う際に、建築審査会の同意を不要とすることができる建築物を、一定の基準を満たすものに限定する規制緩和案が妥当である。

(4) 接道規制の強化が可能な建築物の対象の拡大

[代替案の内容]

条例で接道規制を強化できることとしている建築物に対し、法律で、接道規制を行う。

[費用]

a. 遵守費用

接道規制が付加された場合に、当該規制を遵守するための費用が発生する。この費用については、定量化することは困難である。

b. 行政費用

法律を制定し、執行する場合は、そのための費用が発生する。この費用については、定量化することは困難である。

[効果]

条例で接道規制を強化できることとしている建築物に対し、全国で画一的に接道規制を行うことで、安全性の確保が図られることが期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

条例で接道規制を強化できることとしている建築物について、求められている接道規制はそれぞれの地域の事情等によって異なるものであるため、地域によってはその実情にそぐわない過度な規制が付加されるおそれがある。

[費用と効果の把握]

費用については、代替案では、法で接道規制が定められた場合、その執行のための費用が

発生する。

効果については、条例で接道規制を強化できることとしている建築物に対し、全国で画一的に接道規制を付加することができるが、その一方で各地域の実情にそぐわない過度な規制が行われる恐れがある。

[規制案と代替案の比較]

代替案では、条例で接道規制を強化できることとしている建築物に対し、全国で画一的に接道規制を付加できるとすることで、地域の実情にそぐわない過度な規制が行われる恐れがあることから、各地域の実情にあわせて規制を強化することのできる規制緩和案が妥当である。

(5) 老人ホーム等の入所系福祉施設の容積率緩和

老人ホーム等に対し、共用の廊下等以外の部分についても容積率を緩和することが考えられる。しかしながら、この場合、道路等の公共施設への負荷が発生する部分についても容積率を緩和することとなり、「建築物の密度を規制することにより、地域で行われる社会経済活動の総量をコントロールし、市街地の良好な環境の確保、建築物と道路等の公共施設との負荷のバランスを図る」という容積率規制の目的と齟齬をきたすことから、本制度の政策目的を達成できない。

(6) 延焼防止性能を有する建築物の建蔽率緩和

防火地域及び準防火地域内の全ての建築物に建蔽率緩和を与えることが考えられるが、この場合、延焼防止性能の低い建築物に対しても一律に建蔽率緩和を与えることになる。これにより、コストの低い延焼防止性能の低い建築物が多く建てられること、空地が減少すること等によって、緊急時の避難や安全に支障をきたしてしまうことで、「市街地における火災の危険を排除するため定める地域」である防火地域及び準防火地域の指定の目的と矛盾が生じてしまうおそれがあることから、本制度の政策目的を達成できない。

(7) 市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合等における建蔽率緩和

市街地の安全性確保のため前面道路から後退して壁面線の指定を行った場合に建蔽率規制を適用しないことが考えられるが、この場合、道路と一体となった空間が避難や消火のために十分な程度まで形成されたとしても、建築物間における建て詰まりが生じ、結果として市街地の安全性確保に支障をきたすおそれがあることから、本制度の政策目的を達成できない。

(8) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

特例許可を受けた建築物について増築等を行う場合の手続の合理化として、引き続き、特例許可を必要としつつ建築審査会のみ同意を不要とすることが考えられる。しかし、一度周囲の居住環境を害するおそれがないと認められて特例許可された際の日影図に影響を与えない範囲内において増築等を行う場合であっても、再度許可の手続を要求することは、建築主等に対する負担は軽減されず、十分な手続の簡素化とはならない。

(9) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例の創設

[代替案の内容]

特定行政庁の許可に当たり、建築審査会の同意を不要とする。

[費用]

a. 遵守費用

代替案による新たな遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

建築審査会の同意が不要になることで、行政費用が削減される。

[効果]

仮設興行場等の仮設建築物について、建築審査会の同意を得ることなく使用上必要と認める期間（１年以上）の存続が可能となり、建築審査会の同意に係る費用負担が発生しなくなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

防火規定等が適用除外となる仮設建築物を使用上必要と認める期間（１年以上）存続させるに当たり、現行の１年以内よりも長期の存続が可能となるにもかかわらず、第三者の関与によって安全性等や長期存続の防止を担保することができず、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがある。

[費用と効果の把握]

費用については、代替案は規制案よりも行政費用を削減することができる。

効果については、代替案は一定の効果が見込まれるものの、建築物の安全性等が確保できなくなるという副次的な影響及び波及的な影響が発生することが想定される。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案では、仮設建築物を使用上必要と認める期間（１年以上）存続させるに当たり、建築審査会の同意という第三者の関与によって安全性等や長期存続の防止を担保することができず、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがある。したがって、建築審査会の同意を必要とする規制緩和案が妥当である。

(10) 建築物の用途変更に係る規制の合理化

(i) 既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和

[代替案の内容]

既存不適格建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を行う場合、特定行政庁の認定を受けることなく、最後の工事の完了時点で現行基準に適合させればよいこととする。

[費用]

a. 遵守費用

特定行政庁の認定が不要になることで、認定の申請に係る遵守費用が発生しなくなる。

b. 行政費用

特定行政庁の認定が不要になることで、認定に係る行政費用が発生しなくなる。

[効果]

既存不適格建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を行う場合、特定行政庁の認定を受けることなく、最後の工事の完了時点で現行基準に適合させればよいこととなり、認定に係る費用負担がなくなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を二以上に分けて行うことがやむを得ないことや、二以上の各工事の完了時において危険性が増大しないこと等を特定行政庁が確認することができず、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがある。

[費用と効果の把握]

費用については、代替案は規制案よりも遵守費用・行政費用ともに削減することができる。

効果については、代替案は一定の効果が見込まれるものの、建築物の安全性等が確保できなくなるという副次的な影響及び波及的な影響が少なからず発生することが想定される。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案では、既存不適格建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴って必要な現行基準に適合させるための工事を行う場合において、当該工事を二以上に分けて行うことがやむを得ないことや、二以上の各工事の完了時において危険性が増大しないこと等を特定行政庁が確認することができず、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがある。したがって、特定行政庁の認定を必要とする規制緩和案が妥当である。

(ii) 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和

[代替案の内容]

建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合には、特定行政庁の許可がなくとも一律に基準適合を求めないこととする。

[費用]

a. 遵守費用

特定行政庁の許可が不要になることで、許可の申請に係る遵守費用が発生しなくなる。

b. 行政費用

特定行政庁の許可が不要になることで、許可に係る行政費用が発生しなくなる。

[効果]

建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合において、特定行政庁の許可が不要となり、許可に係る費用負担がなくなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

特定行政庁の許可が不要であることにより、安全性等に支障がないことを確認できなくなることから、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがある。

[費用と効果の把握]

費用については、代替案は規制案よりも遵守費用・行政費用ともに削減することができる。

効果については、代替案は一定の効果が見込まれるものの、建築物の安全性等が確保で

きなくなるという副次的な影響及び波及的な影響が少なからず発生することが想定される。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案では、建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合において、特定行政庁の許可が不要であることにより、建築物の安全性等を確保できなくなるおそれがある。したがって、特定行政庁の許可を必要とする規制緩和案が妥当である。

(11) 維持保全計画の作成等を求める建築物の対象の拡大

安全上、防火上及び衛生上特に重要であるもの等のみならず、全ての特殊建築物について、維持保全計画の作成等を義務付けることが考えられる。

[費用]

a. 遵守費用

全ての建築物の所有者等において、維持保全計画の作成等に係る費用が発生する。

b. 行政費用

代替案に伴う行政費用は発生しない。

[効果]

建築物に必要な安全性等を担保することができる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

特になし。

[規制案と代替案の比較]

規制案と代替案を比較すると、規制案では特に安全性等を図る必要がある特殊建築物について維持保全計画の作成等が義務付けられるが、代替案では全ての特殊建築物を対象とするため全体として建築物の安全性等の確保が図られる。費用については、代替案では小規模なものなど利用特性や火災発生のおそれの観点から避難安全上の危険性が相対的に低い特殊建築物についても、維持保全計画を作成する等の費用が発生する。以上により、建築物の安全性の確保という効果（便益）に対して、当該規制強化に伴う費用の発生が過大であると判断し、規制案を採用することとする。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

社会資本整備審議会建築分科会において、規制（緩和）内容について検討が行われた（平成 30 年 2 月 16 日第 3 次答申とりまとめ）。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

附則第5条において、政府は、この法律の施行後5年を経過した時点において、改正後の規定の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとされていることから、改正法案の施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

特定行政庁等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。