

2002年 建築基準法関係の 法令改正について

東京都都市計画局市街地建築課
課長補佐 鈴木繁康

1. 法改正の動き

2002年もまた法改正のラッシュに見舞われた。いうまでもなく法改正は社会経済の要求を背景に行われるものである。近年の法改正の傾向は、集団規定については規制緩和あるいは合理化を目指しており、単体規定については規制強化の道をたどっている。

2002年の主な法・条例改正を傾向別に分類すると次のとおりである。

①都市再生を促進するための規制緩和・合理化

都市再生特別措置法(都市再生特別地区) 都市計画法、建築基準法(地区計画住居系容積率の緩和、天空率による斜線制限、地区計画制度の再編成) 東京都駐車場条例(地域ルールによる附置義務)

②まちづくりにおける住民参加を促すための仕組みづくり

都市計画法(都市計画の提案制度) 建築基準法改正(容積率、建ぺい率等の選択肢の多様化)

③地球環境、生活環境、安全性を守るための規制の強化

建築基準法(シックハウス対策) 東京都建築安全条例(雑居ビル対策) 東京都駐車場条例(荷さばき駐車施設の附置義務化)

2002年の建築基準法の改正は、「高齢化対策、環境対策、都市再生等、21世紀における新たな課題に対応するための建築行政のあり方に関する第一次答申(平成14年1月30日社会資本整備審議会)」に基づいて行われた。答申の項目は次のとおりである。

①都市再生に対応した建築基準法集団規定のあり方

②化学物質による室内空気汚染問題に関する対策

また、都市計画法改正は、国際化、情報化、高齢化、人口減少等21世紀における新たな潮流に対応した都市再生のあり方にかにかあるべきか 中間とりまとめ(平成14年2月7日社会資本整備審議会都市計画分科会)に基づいて行われた。中間とりまとめの項目は次のとおりである。

①民間の都市活動を促す都市計画の枠組みについて

②木造密集市街地解消のための方策について

都市再生特別措置法の改正(2002年6月1日施行)

①都市再生緊急整備地域内に都市計画で「都市再生特別地区」を定めることができる。

②「再生特区」内では、建物の用途、容積、高さ、配列等既存の規制を全て適用除外とし、新たな都市計画を定めることができる。

③建築基準法についても所要の改正が行われた。

④都市再生特別措置法は、10年間の時限立法である。

2. 都市計画法、建築基準法の改正

キーワードは住民参加、都市再生、都心居住である。2003年1月1日から施行されている。以下、2003年1月1日施行分について説明する。

(1)まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設

土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等が、0.5ヘクタール以上の区域について権利者、宅地面積の3分の2以上の同意を得て都市計画の提案ができるようになった。

(2)用途地域における容積率等の選択肢の拡充

地域ごとのまちづくりの多様な課題に適切に対応できるよう、容積率、建ぺい率、斜線制限、敷地規模制限、日影制限等の選択肢が拡充された。

表 用途地域における容積率等の選択肢の拡充

(1)容積率制限

① 指定容積率の数値(都市計画で定める) _____ は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種低層住居専用地域	50、60、80、100、150、200%
第一種・第二種中高層住居専用地域	100、150、200、300、 <u>400</u> 、500%
第一種・第二種準住居地域、 近隣商業地域、準工業地域	<u>100</u> 、 <u>150</u> 、200、300、400、 <u>500</u> %
工業・工業専用地域	<u>100</u> 、150、200、300、400%
商業地域	200、300、400、500、600、700、800、 900、1000、 <u>1100</u> 、 <u>1200</u> 、 <u>1300</u> %

② 前面道路幅員による低減係数(特定行政庁が指定する) _____ は改正部分

用途地域	新メニュー
住居系用途地域	0.4(<u>0.6</u> を選択可)
その他の用途地域	0.6(<u>0.4</u> 、 <u>0.8</u> を選択可)

(2) 建ぺい率制限

① 指定建ぺい率の数値(都市計画で定める) — は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種低層住居専用地域、 第一種・第二種中高層住居専用地域、工業専用地域	30、40、50、60%
第一種・第二種・準住居地域、準工業地域	50、60、80%
近隣商業地域	60、80%
商業地域	80%
工業地域	50、60%

② 建ぺい率の適用除外等 — は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種・準住居地域、 準工業地域	都市計画で定める建ぺい率80%、 かつ、防火地域内の耐火建築物は 建ぺい率不適用
近隣商業地域、商業地域	

(3) 敷地規模制限

① 敷地規模制限の適用の可否(都市計画で定める) — は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種低層住居専用地域	指定できる(200㎡以下)
その他の用途地域	指定できる(200㎡以下)

200㎡超の制限は地区計画により適用可能

(4) 斜線制限

① 道路斜線制限の勾配(特定行政庁が指定する) — は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種低層住居専用地域	1.25
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種・準住居地域	1.25(1.5を選択可)
その他の用途地域	1.5

第一種・第二種中高層住居専用地域では指定容積率が400、500%の区域に限る

② 隣地斜線制限の勾配、立ち上げ高さ等(特定行政庁が指定する) — は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種低層住居専用地域	—
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種・準住居地域	1.25、20m(2.5、31mを選択可)
その他の用途地域	2.5、31m(適用除外を選択可)

第一種・第二種中高層住居専用地域では指定容積率が400、500%の区域に限る

(5) 日影制限

① 日影の測定面の高さ(条例で定める) — は改正部分

用途地域	新メニュー
第一種・第二種低層住居専用地域	1.5m
第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種・ 準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	4m、6.5m

(3) 容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入

総合設計制度における審査基準を定型化し、許可を経ずに、建築確認で緩和できる制度が導入された。

① 一定の住宅系建築物について、指定容積率の1.5倍以下で、容積率が緩和される。(下表参照)

② 斜線制限と同程度の採光、通風を確保する建築物について、天空率の比較によって斜線制限を適用しないことができる。

③ 総合設計制度と一団地認定制度の手続きがひとつの申請で行えるようになった。

都内の住宅系建築物の容積率を緩和する区域

区 域	容積率の上限の数値の算出方法
<p>容積率の上限の数値を都市計画において定めた容積率の数値の1.2倍までとする区域</p> <p>中央区の区域のうち、都市計画において容積率が10分の50以下に定められている区域。ただし、東京都市計画浜離宮公園(昭和32年通告第1689号)並びに築地五丁目、築地六丁目、晴海一丁目、晴海二丁目、晴海三丁目、晴海四丁目及び晴海五丁目各地内並びに晴海一丁目及び晴海五丁目各地先の区域を除く。</p> <p>墨田区の区域のうち、両国南地区地区計画(平成元年墨田区告示第180号)、緑二・三丁目地区地区計画(平成4年墨田区告示第130号)及び亀沢地区地区計画(平成6年墨田区告示第108号)の地区整備計画の各区域</p> <p>品川区の区域のうち、都市計画において容積率が10分の50以下に定められている区域</p>	<p>次式により得られる数値とする。</p> $Vr = Vc(1 + 0.4(3 / (3 - R) - 1))$
<p>容積率の上限の数値を都市計画において定めた容積率の数値の1.1倍までとする区域</p> <p>新宿区の区域のうち、西新宿六丁目西部地区地区計画(平成3年新宿区告示第325号)の地区整備の区域</p>	$Vr = Vc(1 + 0.2(3 / (3 - R) - 1))$
<p>容積率の上限の数値を都市計画において定めた容積率の数値とする区域</p> <p>上記以外の区域</p>	$Vr = Vc$

備考 算出方法において、Vr、Vc、Rはそれぞれ次の数値を表すものとする。

Vr: 容積率の上限の数値 Vc: 都市計画において定めた容積率の数値 R: 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計をその延べ面積で除した数値

(4)地区計画制度の見直し

地区計画制度を整理・合理化し、ひとつの地区計画で、地区の特性に応じて用途制限、容積率制限等の緩和・強化ができるようになった。

(5)シックハウス対策のための規制の導入(2003年7月1日施行予定)

室内環境問題、いわゆるシックハウス症候群対策の法改正である。室内環境汚染物質として、厚生省では12の化学物質をあげているが、今回の改正は検出可能あるいは発生源を特定できる2物質について規制したものである。

①クロルピリホスを発散するおそれのある建築材料の使用を禁止する。

②ホルムアルデヒドを発散するおそれのある建築材料の使用を制限するとともに、機密性の低い在来木造住宅を除き、換気設備の設置を義務付ける。

なお、衆参両院の付帯決議により、今後、「空气中の化学物質の濃度の実態や発生源、発散量等の原因分析、調査研究を進め、その結果が得られたものから、順次、規制対象に追加すること。」とされている。

3.東京都駐車場条例

(2002年10月1日施行)

荷さばき附置義務の創設と「地域ルール」による附置の特例に関する改正が行われた。

①荷さばき附置義務は路上荷さばきを減少させるために、特定施設の駐車施設のはり下高さを3メートル以上に規制し、2トン車程度の貨物車を収容することを目的としている。

②「地域ルール」は、地区特性に応じた附置義務基準を定めることができる特例制度である。例えば、商業地としての機能の確保を目的とする銀座地区、公共交通施設が充足しているため駐車施設が供給過剰になっている丸の内地区での検討が進んでいる。

4.雑居ビル火災対策

2003年1月1日施行。2002年9月1日に発生した新宿歌舞伎町の雑居ビル火災では、44名もの人命が失われた。この災害の教訓を生かし、小規模雑居ビルの安全性確保に関する条例改正、法改正が行われた。

①東京都建築安全条例の改正(2003年1月1日施行)

風俗営業及び飲食店を対象に、(避難施設の設置)7条の2を新設し、令121条の対象にならない小規模雑居ビルであっても、2方向避難を可能とする避難施設の設置を義務づけることとした。

②建築基準法施行令の改正(2003年7月1日施行予定)

令121条の改正し、新たに対象用途に風俗営業関係用途を追加した。

5.ハートビル法・利用円滑化基準の義務化

(2003年4月1日施行予定)

①現行の基礎的基準は利用円滑化基準に、誘導基準は利用円滑化誘導基準に改正された。

②現行の基礎的基準は努力義務であるが、利用円滑化基準は建築基準関係規定とみなされ、義務化される。

③義務化の対象となる特定建築物は、現行の特定建築物に老人ホーム、身障者施設等の建築物を加えたもので、延べ面積2000平米以上のものである。

この改正により、都内ではハートビル法の利用円滑化基準と東京都建築安全条例(または世田谷区条例等)が建築確認の審査対象になる。なお、東京都福祉のまちづくり条例に基づく届出は従来とおり適用される。

6.省エネ法

(2003年4月1日施行予定)

延べ面積2000平米を超える建築物の届出が義務化された。ただし、住宅、共同住宅は除かれている。また、届出先、指導・助言等に関する権限は、地方整備局から所管行政庁(建築主事を置く市町村の長等)に委譲された。指定確認検査機関に届け出ることにはできない。

7.2003年問題・コンバージョン対応

2003年には汐留、六本木6丁目などの大規模再開発事業があいついで完成するため、大量の空きオフィス床の発生が予想されている。いわゆるオフィスビルの2003年問題である。都心居住の推進、環境負荷の軽減を図るため空床を住宅用途に転換することが検討されている。

このため、住宅転用の障害となる採光などの法規制の緩和が予定されている。

