

## はじめに

今通常国会では、建築・都市計画関連で重要な法制定・改正があり、6月都議会では、昨年9月の歌舞伎町の火災を教訓に東京都建築安全条例の改正が成立した。すでに3月には本誌3月号「東京都建築行政のこの一年と、今後の動き」で触れられた東京都駐車場条例の改正も行われている。

これらのうち、建築基準法及びハートビル法(通称)改正案については「建築士」5月号アンテナ欄に記者発表資料が掲載されている。また、7月19日には当会法規委員会主催で「建築基準法及び東京都駐車場条例等の改正に関する研修会」が開かれたところである。今後も随時「建築東京」の首都圏ネットワーク欄や「建築士」のアンテナ欄に改正等の内容が紹介されるものと考えているので、限られた紙数の中でポイントを紹介し、今後のより詳しい情報収集に向けて読者の注意を喚起したい。

## 1. 法制定・法改正の概要

この間の動きを表-1に示す。

表-1 建築・都市関連の法改正・法制定(印については後述)

	都市関連	建築関連
制定	都市再生特別措置法(都市再生本部の設置・都市再生緊急整備地域・都市再生特別地区ほか) マンションの建替えの円滑化等に関する法律* (マンション建替組合の設立・権利変換手続ほか)	*マンションの建替えの円滑化等に関する法律は、「都市再生のために取り組むべき制度改革の方向」で立法措置が求められていることから都市関連に含めた。
改正	建築基準法(集団規定) 都市計画法(都市計画提案制度・地区計画の見直しほか) ・都市再開発法(民間事業者を施行者に追加ほか) ・土地区画整理法(創設される高度利用推進区における地権者等の申し出による集約換地) ・民間都市開発の推進に関する特別措置法・都市開発資金通特別会計法・都市開発資金の貸付けに関する法律(土地の流動化と民間都市開発事業の推進を図る) ・幹線道路の沿道の整備に関する法律・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(地区計画の見直し関連)	建築基準法(シックハウス対策) ハートビル法「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」(特定建築物の範囲拡大・特別特定建築物については適合義務化ほか) ・消防法(違反是正及び防火管理の徹底・避難安全基準の強化ほか) ・省エネ法(エネルギーの使用の合理化に関する法律)特定建築物の新築・増改築時の省エネルギー措置の届出の義務化ほか)

### 1-1 都市関連

都市関連の法制定・改正に先立ち表-2に示す一連の答申等が発表されている。特に1は、(1)民間事業者の力の発揮による都市再生の推進(2)地域住民の主体的なまちづくりの取組みの推進に分けて網羅的に今回の法改正・制定に至る方向を示している。(附置義務駐車場条例の改正、マンション建替えのための立法措置の指摘も含まれている。)

表-2 都市関連の答申等

1	平13.12.04	都市再生のために取り組むべき制度改革の方向	都市再生本部
2	平13.12.11	規制改革の推進に関する第1次答申	総合規制改革会議
3	平14.01.30	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1次答申	社会資本整備審議会
4	平14.02.07	国際化、情報化、高齢化、人口減少等21世紀の新しい潮流に対応した都市再生のあり方はいかにあるべきか-中間とりまとめ-	社会資本整備審議会 都市計画分科会

以下に表 - 1 で をつけた法に絞って紹介する。

**ア．都市再生特別措置法制定（平成14年6月1日施行）**

都市再生本部の設置、都市再生基本方針の決定及び都市再生緊急整備地域の指定

都市再生緊急整備地域における都市計画等の特例

- 都市再生特別地区(既存の用途地域等に基づく規制を全て適用除外とした上で自由度の高い計画を定めることができる地区。都市計画で定める。)
- 都市計画の提案制度(都市再生事業を行おうとする者は、都市計画決定権者に一定の都市計画提案をすることができる。)
- 都市再生事業に係る認可等の特例

その他、都市再生事業に対する認定制度、金融支援措置の創設など。

**イ．都市計画法改正(公布後6月以内施行)**

次の2点について改正された。

地区計画関連(第12条の4～第12条の11)

- ・住宅地高度利用地区計画と再開発地区計画を地区計画へ統合する。
- ・上記両地区計画に相当する区域として再開発促進区を指定可能とする。
- ・条件付きで容積率の緩和を内容とする地区整備計画策定を可能とする。

土地所有者、まちづくりNPO等による都市計画提案制度の創設(第21条の2～第21条の5)

- ・土地所有者、まちづくりNPO等は、都道府県又は市町村に対し、土地所有者等の2/3以上の同意を得て都市計画の決定又は変更の提案をすることができる。
- ・上記提案への対応規定(略)

**ウ．建築基準法改正(公布後6月以内施行)**

表 - 3 に集団規定改正の概要を示す。一部、規制強化方向のメニュー拡充もあるが基本的には規制緩和を内容としている。緩和の適用に当たっては、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内に限定する、条例による指定が必要である等条件付きの場合が多いが、以下の2点は、建築確認手順のみで規制緩和が可能となる。

- ・表 - 3 (住宅系建築物の容積率1.5倍まで緩和)については、都道府県の都市計画審議会の議を経て適用除外又は1.5倍未満の数字を別に定めない場合は、自動的に1.5倍の容積率が認められる。
- ・表 - 3 (斜線制限の緩和)については、政令基準により自動的に斜線制限が緩和される。

以上に加えて、一団地の総合的設計等の手順によって容積率・斜線制限の緩和が可能となり、総合設計手順との一体化が図られた。

**エ．マンション建替えの円滑化等に関する法律制定（公布後6月以内施行）**

建物の区分所有等に関する法律(略称区分所有法)第62条に基づいて、建替え決議がされた後の手続や支援措置を定めた法律。今後の区分所有法改正も検討されている。

**1 - 2 建築関連**

**ア．建築基準法改正(公布後1年以内施行)**

シックハウス症候群対策として「政令で定める化学物質の発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び建築設備について政令で定める基準に適合するものとしなければならない。」(法第28条の2)が加えられた。

**イ．通称ハートビル法(高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律)改正(公布後1年以内施行)**

一部義務化を含む次の強化がされた。

- ・特定建築物の範囲の拡大(不特定でなくとも多数が利用する学校、事務所、共同住宅等の用途まで包含)
- ・特別特定建築物(高齢者等の利用の円滑化が特に必要な特定建築物)の建築等についての利用円滑化基準への適合義務の創設

- ・廊下・階段等特定施設の修繕又は模様替をする場合を利用円滑化基準への努力義務対象に追加
- また、以下が図られた。
- ・認定建築物に対する支援措置の拡大
- ・知事から所管行政庁(建築主事を置く市町村又は特別区の長)への権限の委譲

表 - 3 建築基準法集団規定の改正

内 容	条 文	条 件	備 考
1 容積率メニューの追加 例・1中高400,500%・商業1100,1200,1300%	第52条第1項		
2 前面道路幅員に乗じる係数緩和 ・住居系 一部0.6に ・商業系 一部0.4,0.8に	第52条第2項	指定区域*内のみ	
3 住宅系建築物について容積率1.5倍まで緩和 (空地確保、敷地規模一定以上の場合**)	第52条第7項	指定区域*内は適用除外 又は1.5倍未満	** 政令基準による
4 建ぺい率メニューの追加 例・1種住 50,80% ・近商 60%	第53条第1項		
5 敷地面積の最低限度指定対象を全用途地域に拡大	第53条の2第1項		
6 道路斜線制限適用除外距離の詳細化	第56条第1項第一号 (別表第3)		
6 道路斜線制限適用除外距離及び勾配の緩和	第56条第1項第一号 (別表第3備考三)	指定区域*内のみ	
7 隣地斜線制限の勾配緩和 (住居系で1.25を2.5に)	第56条第1項第二号	指定区域*内のみ	
8 斜線制限に代わる採光・通風基準***の導入	第56条第7項		*** 政令基準による
9 日影測定面に6.5mを追加	第56条の2第1項	地方公共団体条例による	
10 地区計画による用途制限緩和	第68条の2第5項	市町村の条例による	
11 一定の複数建築物に対する制限の特例の拡充 (容積率制限・斜線制限の緩和)	第86条～第86条の2	建築審査会の同意が必要	

\*指定区域内：特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内

## 2. 都条例の改正

### ア．東京都駐車場条例改正(平成14年10月1日施行)

主な内容は次の3点である。

荷さばき駐車施設の附置義務の新設

- ・特定用途延べ面積が2,000㎡超の建築物対象
- ・附置義務台数は、改正前の台数の内数で可(台数算定方法は割愛)
- ・1台当たり7.7m×3.0m×3.0m(梁下)例外的に6.0×4.0m×3.0m)

地区特性に応じた附置義務台数の設定可能(駐車場整備地区内)

一団地の総合的設計等の認定を受けた建築物の特例

### イ．東京都建築安全条例改正(平成15年1月1日施行)

小規模で避難上、特に配慮が必要な風俗関係を含む建築物について、避難施設の設置が義務づけられた。

- ・対象は、地下2階以上又は5階以下の階のうち、避難階又はその直上階以外の階を上記用途に供するもので、居室の床面積の合計100㎡(準耐火では200㎡)以下の場合
- ・義務化された避難施設は、2以上の直通階段、又は、(地下のみ)のいずれかの避難施設

特別避難階段

屋外避難階段(地下の場合は避難階段)

バルコニー+直通階段(条件付きでバルコニー+固定式タラップも可)