

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：建築基準法施行令の一部を改正する政令案

規制の名称：(1) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化（建築基準法施行令第2条関係）

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し（建築基準法施行令第13条の3、第14条の2、第16条及び第150条関係）

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し（建築基準法施行令第20条の2及び第129条の2の5関係）

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化（建築基準法施行令第107条関係）

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化（建築基準法施行令第111条、第120条関係）

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：住宅局建築指導課、市街地建築課、参事官（建築企画担当）付

評価実施時期：令和4年10月11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）

(1) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

近年、物流倉庫等において従来の想定よりも大規模な軒等を設けるケースが増えてきているが、現行制度では、これらの軒等について1メートルを超える部分は建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入されるため、建蔽率制限により確保される良好な市街地環境と同程度のものが確保されている場合であっても、大規模な軒等を設けることで建築面積が増大し、建蔽率規制との関係で建築物本体のスペースが十分に確保できない状態が継続する。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

現行の定期調査報告制度等において、事務所その他これに類する用途に供する建築物（雑居ビル等）については、特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定可能な範囲を階数5以上で延べ面積1,000㎡超のものに限定しているため、建築基準法令違反や不十分な維持管理状態が確認されている比較的小規模な雑居ビルを定期調査報告等の対象とすることができず、既存雑居ビル等の避難安全性の確保等に課題が生じている状態が継続する。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

WHO（世界保健機関）による国際的な要請や建築物環境衛生管理基準（建築物における衛生

的環境の確保に関する法律施行令（昭和 45 年政令第 304 号）第 2 条）に対応していない設備が設置されることにより、一酸化炭素への長期ばく露による感覚運動能力の変化や認知能力への影響、冬季の高齢者における血圧上昇等の健康被害が生じる可能性がある。

（４）耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

近年、脱炭素社会実現に向けた吸収源対策としての木材利用拡大の動きなどを背景に、階数 4 以上の中高層の木造耐火建築物の建築ニーズが高まってきているが、現行の建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）では、耐火建築物等に用いる壁、柱、床等の部材に要求される耐火性能のうち非損傷性について、階数 4 などの中層建築物の最下層について、階数 14 などの高層建築物の最下層と同水準の高い耐火性能が要求されている結果、設計上及び意匠上の制約が大きくなるため、こうしたニーズに対応することができず、木造建築物の普及にとって支障となっている。

（５）無窓居室に係る避難規制の合理化

近年、コロナ禍を踏まえたテレワーク需要の高まり等を受け、既存のオフィスビルを間仕切壁の増設等によりシェアオフィスへと改修するニーズが高まっており、当該改修によって一定の規模以上の窓その他の開口部を有しない居室（以下「無窓居室」という。）が生じやすい状況となっている。一方、現行の法令では、無窓居室を含む建築物に火災が発生した場合、当該居室の在室者の避難や救助が困難であり、避難等に時間を要することから、当該居室から直通階段までの歩行距離を一定以下に制限することや、当該居室を区画する壁、柱、床等の主要構造部を耐火構造又は不燃材料とすることを義務付けており、設計上及び意匠上の制約が大きくなるため、これらのニーズに対応することができない。

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）一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

[課題及びその発生原因]

近年、物流倉庫において、雨天時における荷役・荷さばきを効率的に行うため大規模なひさしを設ける場合など、従来の想定よりも大規模な軒等を設けるケースが存在しているところである。

しかしながら、現行規定では、建蔽率の算定の基礎となる建築面積の算定に当たり、これらの軒等について 1 メートルを超える部分は建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入されるため、建蔽率制限により確保される良好な市街地環境と同程度のものが確保されている場合であっても、大規模な軒等を設けると、結果として建築面積が増大し、建蔽率規制との関係で建築物本体のスペースが十分に確保できなくなるという不合理な状況が生じており、規制の合理化を図る必要がある。

[規制緩和の内容]

建蔽率の算定の基礎となる建築面積の算定に当たり、工場又は倉庫の用途に供する建築物の外

壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離1メートル以上突き出た軒等で、専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設けるもののうち、当該軒等の端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定めるものについて、その端から水平距離5メートル（当該軒等が突き出た水平距離が5メートル未満である場合においては、当該水平距離）後退した線より外側の部分を算入しないこととする。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

[課題及びその発生原因]

令和3年12月に発生した大阪市北区ビル火災においては、複数の避難ルートが確立していない建築物は、火災時に深刻な被害が生じるリスクが特に高いことから、そのリスクを平時から下げる対策を講じる必要があることが改めて認識された。

また、同火災を契機に、全国の特定行政庁において、火災建物と同様に複数の避難ルートが確立していない雑居ビル等に対して、緊急立入検査を行ったところ、比較的小規模な建築物においても、竪穴部分の防火区画化（令第112条第11項等）等に関する建築基準法令の違反や、不十分な維持管理状態が確認されたところである。

一方、現行の定期調査報告制度等において、事務所その他これに類する用途に供する建築物（雑居ビル等）は階数5以上で延べ面積1,000㎡超のものに限り、特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定することが可能となっており、今般の火災建物のような比較的小規模な建築物については指定対象外となっている。

こうした状況を踏まえ、「大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会」（消防庁・国交省共同設置）においては、「今般実施された緊急点検結果では、火災建物のような比較的小規模な雑居ビル等においても一定の建築基準法令違反等が確認されていることから、定期調査報告制度の指定可能対象範囲を拡大するとともに、特定行政庁による指定を促し、継続的に違反等の確認及び是正指導に取り組むことが望ましい」との提言があったところである。

[規制以外の政策手段の内容]

現状では特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定可能な建築物となっていない階数3以上で延べ面積200㎡超の事務所その他これに類する用途に供する建築物（雑居ビル等）において、建築基準法令の違反や、不十分な維持管理状態等が確認されたことを踏まえて、特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定可能な範囲を拡大するものであり、規制以外の政策手段ではその目的が達せられないものである。

[規制の内容]

定期調査報告等の対象として特定行政庁が指定することができる対象範囲を「階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるもの」から「階数が3以上で延べ面積が200㎡を超えるもの」に拡大することとする。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

[課題及びその発生原因]

中央管理方式の空調設備に係る基準については、居室の利用者が空調設備を個々に操作できな

いこと等の事情に鑑み、制定当時（昭和 46 年）の技術的知見に基づき、利用者の生命・健康の保護を図る観点から必要な水準として定められたものであるところ、制定当時から見直しが行われていない状況にある。

こうした中、一酸化炭素への長期ばく露による感覚運動能力の変化や認知能力への影響等との関連、冬季における室内温度と高齢者の血圧上昇との関連等の健康被害が報告されてきたことを踏まえ、WHO（世界保健機関）においては室内空気質に関するガイドラインの見直し（平成 22 年）及び住宅と健康のガイドラインの公表（平成 30 年）が行われたほか、我が国においても、「建築物衛生管理に関する検討会」（厚生労働省主催）を踏まえた建築物環境衛生管理基準の見直し（令和 3 年）が行われたところ。

上記のような国際的な要請や基準に対応していない設備が設置されることにより、利用者に健康被害が生じる可能性があるため、基準値を見直す必要がある。

[規制以外の政策手段の内容]

改正予定の基準値を遵守するように、ガイドラインを定めるとともに建築主や設計者等に要請する代替案が考えられる。

しかし、ガイドラインや要請に応じる義務はなく、実際には基準が遵守されなかった場合に発生する利用者の健康被害を防止する効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

[規制の内容]

中央管理方式の空調設備等に係る基準について、一酸化炭素の含有率の基準値を 100 万分の 10 から 100 万分の 6 に、温度の基準値を 17 度以上 28 度以下から 18 度以上 28 度以下に変更する。

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

[課題及びその発生原因]

近年、階数 4 以上の中高層の木造耐火建築物の建築ニーズが高まってきているが、現行の法令では、耐火建築物等に用いる壁、柱、床等の部材に係る防火規制が、このような社会経済情勢の変化等に対応できておらず、中層の建築物について高層の建築物と同様の高い耐火性能が要求されており不合理な状況にある。そのため、これまで実施した技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、より設計上及び意匠上の負担を低減する合理的な規制に改める必要がある。

[規制緩和の内容]

令において、最上階から数えた階数が 5 以上で 9 以内の階の壁（耐力壁である間仕切壁及び外壁）、柱、床及びはりに係る耐火性能要求時間について、2 時間から 1 時間 30 分に短縮することとする。また、最上階から数えた階数が 15 以上で 19 以内の階の柱及びはりに係る耐火性能要求時間について、3 時間から 2 時間 30 分に短縮することとする。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

[課題及びその発生原因]

近年、新型コロナ禍を踏まえたテレワーク需要の高まり等を受け、既存のオフィスビルを間仕切壁の増設等によりシェアオフィスへと改修するニーズが高まっているが、現状では、無窓居室に係る防火・避難規制が、このような社会経済情勢の変化等に対応できていない。そのため、これまで実施した技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、よ

り設計上及び意匠上の負担を低減する合理的な規制に改める必要がある。

[規制緩和の内容]

令において、無窓居室であって、当該居室から直通階段に通ずる廊下等の構造や消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造等に関し避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものについては、直通階段までの歩行距離の上限を無窓居室以外の居室と同等まで引き上げることとする。また、当該無窓居室については、当該居室を区画する壁、柱、床等の主要構造部を耐火構造又は不燃材料とすることを不要とする。

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) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

当該規制に係る遵守費用として、一定の建築物の建築主において、定期調査報告に要する費用が発生すると考えられる。当該費用については、定期調査報告を行う個々の建築物の用途、規模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が、国土交通省において推進しているデジタル・トランスフォーメーション（手続の電子化、調査手法のIoT活用等）の普及により、今後低減すると見込まれる。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

当該規制の拡充に伴う遵守費用は発生しない。

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

当該規制緩和による遵守費用については、建築主等において、無窓居室であって、当該居室から屋外への出口等に通ずる廊下等の構造や消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造等に関し避難上支障がないものについては、直通階段までの歩行距離等の上限を無窓居室以外の居室と同等まで引き上げることが可能となるほか、当該居室の主要構造部を耐火構造等とすることが不要となることから、現行の法令に適合させるための設計・工事に係る費用は発生しないが、当該居室を避難上支障のないものとして一定の消火設備等の設置等の国土交通大臣が定める基準に適合させるための設計・工事に係る費用が発生する。

一定の消火設備等の仕様等、国土交通大臣が定める基準の具体的内容については、告示で定め

る予定であるところ、当該費用は、対象となる個々の居室の規模、用途、構造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が、規制案については、現行制度による工事費用よりも低廉な費用で安全確保が可能な場合に、より低廉な選択を可能とするものであるため、費用負担は軽減されることが見込まれる。

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

(1) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

特定行政庁等において、本規定の適用を受ける軒等の基準適合性を審査するための費用が発生するが、建築確認申請の審査等、現行制度下においても提出されていた設計図面等の添付資料に基づき基準適合性を確認するだけのものであり、通常の手続きの一環として処理されるものであるため変わらない。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

定期調査報告等の対象として特定行政庁が指定することができる対象範囲の拡大に伴い、定期調査報告の受付等に係る行政費用が発生する。当該費用については、特定行政庁の指定範囲や指定範囲に該当する管内の建築物数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が、国土交通省において推進しているデジタル・トランスフォーメーション（手続の電子化、調査手法のIoT活用等）の普及により、今後低減すると見込まれる。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

当該基準の見直しが建築確認申請の審査等の際の業務負担増加に繋がることはなく、発生する費用はない。

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

特定行政庁等において、本規定の適用を受ける建築物の主要構造部の基準適合性を審査するための費用が発生するが、建築確認申請の審査等、現行制度下においても提出されていた設計図面等の添付資料に基づき基準適合性を確認するだけのものであり、通常の手続きの一環として処理されるものであるため変わらない。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

特定行政庁等において、本規定の適用を受ける建築物の無窓居室の基準適合性を審査するための費用が発生するが、建築確認申請の審査等、現行制度下においても提出されていた設計図面等の添付資料に基づき基準適合性を確認するだけのものであり、通常の手続きの一環として処理されるものであるため変わらない。

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) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

大規模な軒等を設ける建築物の建築が容易になることで、倉庫物流の効率化が進み、生産性の向上や労働時間の短縮に寄与するなどの効果が期待できる。

なお、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大きく異なることや、省エネ性能の向上による環境負荷の低減など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、定量的に把握することは困難である。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

直通階段や堅穴部分の防火区画化に関する不備等が多い雑居ビルのうち、階数3以上で延べ面積200㎡超のものを特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定可能にすることで、雑居ビル等の避難安全性等が向上し、火災等の災害時の人的被害や物的被害の低減などの効果が期待できる。

なお、効果については、特定行政庁の指定範囲や指定範囲に該当する管内の建築物数等によって異なることや、人的被害の低減など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、定量的に把握することは困難である。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

基準の見直しを行うことで、健康被害の発生に繋がるおそれのある中央管理方式の空気調和設備の設置が防止され、冬季の高齢者における血圧上昇等の健康被害を防ぐことなどが期待できる。

なお、効果については、対象となる個々の建築物の規模、構造、利用状況等によって大きく異なることや、利用者の健康被害の低減など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、定量的に把握することは困難である。

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

最上階から数えた階数が5以上で9以内の階の壁（耐力壁である間仕切壁及び外壁）、柱、床及びはりについて2時間の耐火性能を確保すること等が不要となり、建築主等に対し安全確保に見合う合理的な経済負担を可能とする効果があるが、当該効果は、対象となる個々の建築物の規模、構造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。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

無窓居室であって、当該居室から直通階段に通ずる廊下等の構造や消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造等に関し避難上支障がないものについて、建築主等において、当該居室から直通階段までの歩行距離の上限を無窓居室以外の居室と同等まで引き上げることが可能となるほか、当該居室の主要構造部を耐火構造等とすることが不要となり、

建築主等に対し安全確保に見合う合理的な経済負担を可能とする効果があるが、当該効果は、対象となる個々の居室の用途、規模、構造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。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

（１）一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

当該規制緩和の効果については、⑤に記載のとおり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。

（２）定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

当該規制の効果については、⑤に記載のとおり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。

（３）中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

当該規制の効果については、⑤に記載のとおり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。

（４）耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

当該規制緩和の効果については、⑤に記載のとおり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。

（５）無窓居室に係る避難規制の合理化

当該規制緩和の効果については、⑤に記載のとおり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）一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

当該規制緩和による遵守費用の変動は生じない。

（４）耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

最上階から数えた階数が５以上で９以内の階の壁（耐力壁である間仕切壁及び外壁）、柱、床及びはりについて２時間の耐火性能を確保するほか、最上階から数えた階数が１５以上で１９以内の階の柱及びはりについて３時間の耐火性能を確保するための費用が不要となる。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

無窓居室であって、当該居室から直通階段に通ずる廊下等の構造や消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造等に関し避難上支障がないものについて、建築主等において、直通階段までの歩行距離を無窓居室以外の居室よりも短いものとするための改修費用のほか、当該居室の主要構造部を耐火構造等とする費用が不要となる。

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

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) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

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、基準適合性を審査するための費用が発生するが、現行制度下において発生していた費用と変わらない。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、大規模な軒等を設ける建築物の建築が容易になることで、倉庫物流の効率化が進み、生産性の向上や労働時間の短縮に寄与するなどの効果が期待できる。

これらの費用と効果（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。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

遵守費用として定期調査報告等に要する費用が発生するが、軽微な範囲にとどまると考えられる。行政費用として定期調査報告の受付等に係る費用が発生する。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、当該規制強化による効果（便益）として、今後、雑居ビル等の避難安全性等が向上し、火災等の際が維持の人的被害や物的被害の低減などの効果が期待できる。

以上により、当該規制強化は効果（便益）が費用を上回るもの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。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

当該規制に係る遵守費用は発生せず、建築確認申請の審査等の際の業務負担増加に繋がることはなく、行政費用の発生もない。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、当該基準の見直しによる効果（便益）として、健康被害の発生に繋がるおそれのある中央管理方式の空気調和設備の設置の防止が期待できる。

これらの費用と効果（便益）を比較すると、費用負担なく、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、当該基準の見直しを行うことが妥当である。

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

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、基準適合性を審査するための費用が発生するが、現行制度下において発生していた費用と変わらない。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、最上階から数えた階数が5以上で9以内の階の壁（耐力壁である間仕切壁及び外壁）、柱、床及びはりについて2時間の耐火性能を確保するほか、最上階から数えた階数が15以上で19以内の階の柱及びはりについて3時間の耐火性能を確保するための費用が不要となるため、建築主等に対し安全確保に見合う合理的な経済負担を可能とする効果がある。

これらの費用と効果（便益）を比較すると、特に建築主等において、発生する費用と比べ、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。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

当該規制緩和に伴う費用について、遵守費用として国土交通省の定める基準に適合するための一定の費用が発生するが、現行制度に比べ費用負担は軽減される。行政費用として、基準適合性を審査するための費用が発生するが、現行制度下において発生していた費用と変わらない。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、無窓居室であって、当該居室から直通階段に通ずる廊下等の構造や消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び警報設備の設置の状況及び構造等に関し避難上支障がないものについて、建築主等において、直通階段までの歩行距離を無窓居室以外の居室よりも短いものとするための改修費用のほか、当該居室の主要構造部を耐火構造等とする費用が不要となるため、建築主等に対し安全確保に見合う合理的な経済負担を可能とする効果がある。

これらの費用と効果（便益）を比較すると、特に建築主等において、発生する費用と比べ、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。

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

(1) 一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

[代替案の内容]

建蔽率の算定の基礎となる建築面積の算定に当たり、工場又は倉庫の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離1メートル以上突き出た全ての軒等について、その端から水平距離5メートル（当該軒等が突き出た水平距離が5メートル未満である場合においては、当該水平距離）後退した線より外側の部分を算入しないこととする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は、規制緩和案と変わらない。

・ 行政費用

建築確認の際に、安全上等の観点での基準に適合していることを確認する必要がなくなるため、規制緩和案と比べ減少する。

[効果（便益）]

全ての軒等について一律に一定の部分を建蔽率の算定の基礎となる建築面積に不算入とすることで、大規模な軒等を設ける建築物の建築がより容易になり、物流の効率化による生産性向上、労働時間の短縮への寄与などの効果がより一層期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

大規模な軒等を設けるケースはさまざまな場合が想定されるところ、安全上等の観点での基準を設けず、全ての軒等について一律に一定の部分を建蔽率の算定の基礎となる建築面積に不算入することとすると、市街地環境を害することとなる場合も想定されることから、敷地内に一定の空地を確保することにより建て詰まりを防止し、建築物の採光や通風を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図るという建蔽率制限の本来の趣旨を逸脱するおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

遵守費用は変わらず、行政費用は減少する。効果については、代替案の方が大規模な軒等を設ける建築物の建築がより容易になり、物流の効率化による生産性向上、労働時間の短縮といった効果がより一層期待できる。一方で、代替案によって、良好な市街地環境が守られなくなるという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。

[規制緩和案と代替案との比較]

代替案は、副次的な影響及び波及的な影響として、安全上等の観点での基準を設けず、全ての軒等について一律に一定の部分を建蔽率の算定の基礎となる建築面積に不算入することとするため、本来の規制の趣旨に適さない建築物が建築され、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。したがって、安全上等の一定の基準に適合する軒等を建築面積不算入の対象とする規制合理化案が妥当である。

(2) 定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

[代替案の内容]

全ての建築物について、特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定可能とする。

[費用]

・ 遵守費用

特定行政庁が指定した全ての建築物に対して定期調査報告等が必要となることから、定期調査報告に係る調査費用等の遵守費用が多く発生する。

・ 行政費用

特定行政庁が指定した全ての建築物に対して定期調査報告等が必要となることから、定期調査報告の受付等に係る行政費用が多く発生する。

[効果（便益）]

建築物の避難安全性等の向上が見込まれる。一方で、小規模な建築物については、避難関係規定等の適用対象外となることが多く、違反発生の蓋然性が低いことを踏まえると、その効果は限定的なものにとどまると考えられる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし。

[費用と効果（便益）の比較]

代替案では、規制案に比べて費用が増加する。効果（便益）については、代替案の方が規制案より多くの建築物を定期調査報告等の対象とすることから、避難安全性確保等の効果はより高まると想定されるが、その増大分は限定的なものにとどまると考えられる。

[規制案と代替案との比較]

代替案は、全ての建築物を特定行政庁が定期調査報告対象として指定可能なものとするので、発生する費用が過大であると考えられる一方、規制案と比較した際の効果の増大分は限定的なものにとどまることから、特定行政庁が定期調査報告等の対象として指定可能な建築物を一定規模に限定する規制案が妥当である。

(3) 中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

当該規制の見直しは、新たな知見が蓄積されてきたことを踏まえ、これまで規制してきた数値基準をより適切な数値に見直すものであることから、代替案は想定されない。

(4) 耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

当該規制緩和案は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、建築物の安全性等を確保しつつ、規制を合理化するものであることから、現段階では当該規制緩和案が妥当であり、代替案は想定されない。

(5) 無窓居室に係る避難規制の合理化

当該規制緩和案は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、建築物の安全性等を確保しつつ、規制を合理化するものであることから、現段階では当該規制緩和案が妥当であり、代替案は想定されない。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

規制（緩和）内容については、有識者、関係団体等への説明や意見聴取等を行って検討した。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

施行から5年後（令和10年）に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。

（1）一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化

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。

（2）定期報告等が義務付けられる建築物の見直し

各特定行政庁における定期調報告の指定件数及び報告件数を調査するとともに、特定行政庁等への聞き取り等を行うことによって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。

（3）中央管理方式の空気調和設備等に係る基準の見直し

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。

（4）耐火性能に関する技術的基準のうち非損傷性に係る性能要求時間の合理化

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。

（5）無窓居室に係る避難規制の合理化

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。