

3 空き家の利活用に向けた法改正等の動き

空き家の利活用に向けて建築基準法などの合理化がはかられています。

法改正などの動きを紹介します。

(1) 建築物制限の緩和【建築基準法】

	事項名	内容	実施
1	既存建築物の <u>寄宿舍</u> （シェアハウス等）の基準緩和	寄宿舍における間仕切壁の防火対策の規制の合理化（下記①）	H26 告示 860 号
2	和	寄宿舍の階段基準の合理化 H26 告示 709 号（下記②）	H29. 9 告示改正
3	既存建築物の <u>訪問介護等事務所</u> の基準緩和（用途地域制限）	住居専用地域であっても住民に訪問介護・看護サービスを提供するための事務所を設置できるよう、建築基準法別表第 2（は）項第 4 号及び同法施行令 130 条の 4 第 2 号に規定「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いが明確化された。	H27. 11 技術的助言
4	既存建築物の <u>近隣住民を対象とした飲食を提供する集会所</u> の基準整理（用途地域制限）	近隣住民を対象とした飲食を提供する集会所が第一種低層住居専用地域に立地できるものと整理された。	H29. 11 日本建築行政会議
5	戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大	100 ㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要であったが、それを 200 ㎡以下まで対象を拡大された。	H30. 6 公布 1 年以内施行
6	3 階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化	3 階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修が必要であったが、3 階建 200 ㎡未満の場合、一定の用途の場合は壁・柱等を耐火構造とする改修は不要となった。	H30. 6 公布 1 年以内施行

① 寄宿舍における間仕切壁の規制の合理化（H26 国土交通省告示第 860 号）

住宅を寄宿舍に転用する際に、一定の条件※を満たした場合に防火上主要な間仕切り壁の設置が不要になる。

※例えば居室の床面積が 100 m²以下の階で、各居室に煙感知式の住宅用防災報知設備などを設置かつ規定の避難歩行距離が確保できていること

② 寄宿舍の階段基準の合理化

（H26 国土交通省告示第 709 号の改正 H29. 9. 26 公布・施行）

住宅を寄宿舍に転用する際に、一定の要件※を満たした場合に階段の蹴上の基準が住宅と同程度に緩和される。

※階段の両側に手すり設置、階段の踏面の表面を粗面又は滑りにくい材料で仕上げ

告示改正後：蹴上 23cm 以下、踏面 19cm 以上（傾斜約 50.4°）

告示改正前：蹴上 22cm 以下、踏面 21cm 以上（傾斜約 46.3°）

（参考）住宅：蹴上 23cm 以下、踏面 15cm 以上（傾斜約 56.9°）

（2）民泊の規制緩和（民泊：戸建住宅及び共同住宅を活用した宿泊）

住宅を宿泊施設に転用する場合に、下記の要件等を満たしたものは第一種低層住居専用地域等に立地できる。

【住宅宿泊事業法】（H29. 3. 10 閣議決定 H30. 6. 15 施行）

民泊サービスの提供に関して一定のルールが定められた。

- ・住宅に人を宿泊させる日数は 180 日を超えない範囲とする。
- ・知事等への届出が必要。
- ・従前は建築基準法上「旅館」として扱われたが、「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」として扱われる（住宅宿泊事業法第 2 1 条）。これにより第一種低層住居専用地域、第二種住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に立地できるようになった。

平成 27 年 12 月 初版

平成 30 年 3 月 改訂

平成 31 年 3 月 改訂