

議案第28号

宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の制定について

資料1 既存建築物の大規模修繕等をする場合の制限の緩和について

■別表第1(65)の部 … 大規模修繕等をする場合の制限の緩和

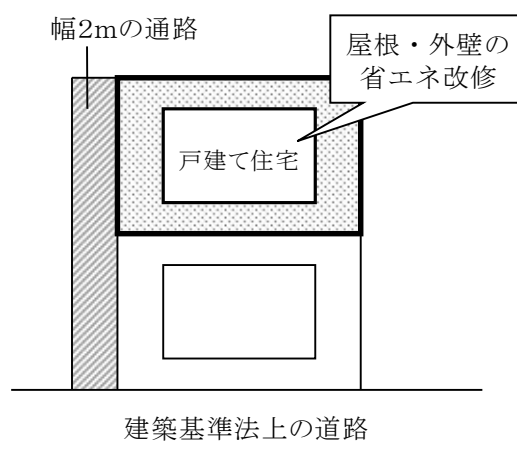
現行 接道規制や道路内建築制限に適合していない既存不適格建築物について、省エネ改修をしようとする、現行の法規制が適用されるため、省エネ改修自体を断念せざるを得ない。

改正 安全性や周囲の環境に支障がない(悪化させる恐れがない)範囲の改修であれば現行の法規制を適用しない ⇒ 省エネ改修が可能となる認定制度を創設。

※建替えをする場合は、現行の法規制が適用され、緩和の対象とはならない。

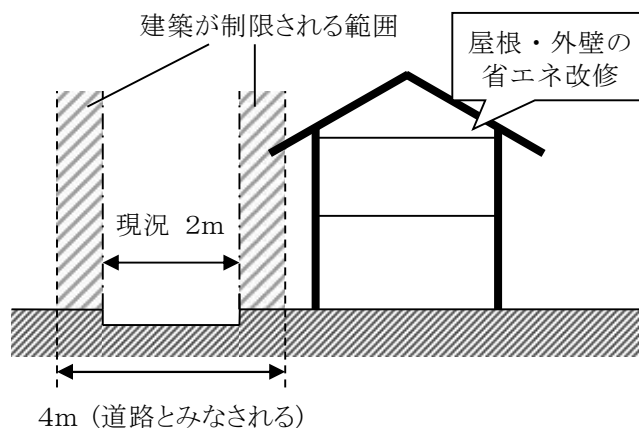
○接道規制の緩和 (イメージ) 【令第137条の12第6項】

- ・面積100㎡の戸建て住宅(小規模で利用者が少ない)。
 - ・建築基準法上の道路に面していないが、幅2mの通路を介して道路に出ることができる。
- ⇒ 利用者も少なく、災害時に避難や消防活動に特段の支障がないと認められる。



○道路内建築制限の緩和 (イメージ) 【令第137条の12第7項】

- ・前面の道路が、現況は幅2mだが、幅4mの道路とみなされるため、その範囲は建築が制限される。
 - ・建築が制限される範囲には、屋根のみがはみ出ている。
- ⇒ 抵触する部分はずかであり、通行する上でも特段の支障がないと認められる。



■別表第1(66)の部 … 移転をする場合の制限の緩和

現行 建築基準法に適合していない既存不適格建築物を、解体せずに曳き家で移転するとき、同一敷地内に移動する場合は現行の法規制が遡及適用されないが、他の敷地に移動する場合は遡及適用される。曳き家による移転は、基本的には上部構造に手を加えないため、現行の法規制の適用は負担が大きい。

改正 移転先の環境に支障がない(悪化させる恐れがない)ような移転であれば現行の法規制を適用しない ⇒ 敷地外の移転が可能となる認定制度を創設。

※建築物を一旦解体し、移転先で元通りに組み立てる場合は、緩和の対象とはならない。

○建築基準法令の制限の緩和 (イメージ) 【令第137条の16第2号】

- ・移転に際して、上部構造には一切手を加えない。
- ・用途制限や規模制限(高さ、面積等)については、現行の法規制に適合する。
- ・適合させるのが困難な制限は、周囲に与える影響がすくないものに限られている。

⇒ 移転先の環境を悪化させることがなく、緩和される規制も必要最低限に限られることから、支障がないと認められる。

既存不適格建築物とは…

建築当時は法規制に適合して建てられたが、その後に法改正等の状況の変化により、現行の法規制に適合しなくなった建築物。増築等を行う際には原則として現行の法規制が遡及適用される。