

## 第11回 地域活性化ワーキング・グループ 議事録

1. 日時：平成27年1月30日（金）14:59～16:51
2. 場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第2特別会議室
3. 出席者：  
（委員）安念潤司（座長）、滝久雄（座長代理）、岡素之（議長）、佐久間総一郎、  
長谷川幸洋、松村敏弘  
（政府）井上内閣府審議官、田中審議官  
（事務局）刀禰規制改革推進室次長、市川規制改革推進室次長、柿原参事官  
（国土交通省）住宅局 木下建築指導課長、石崎建築指導課建築物防災対策室長、  
香山市街地建築課長、  
都市局 山下都市計画課土地利用調整官

#### 4. 議題：

（開会）

##### 1. 国土交通省からのヒアリング

「建築物の用途変更時等における規制の見直し」

##### 2. 国土交通省からのヒアリング

「用途地域における建築物制限の緩和」

（閉会）

#### 5. 議事概要：

○柿原参事官 それでは、ただいまから規制改革会議第11回地域活性化ワーキング・グループを開催いたします。

皆様方には、御多用中、御出席いただき、誠にありがとうございます。

本日、所用によりまして翁委員が御欠席です。

また、本日は岡議長に御出席いただいております。

それでは、議事を進めさせていただきます。

なお、本ワーキング・グループにおきましては、議事録を公開することとなっておりますので、御了承願います。

以後の進行は、安念座長にお願いいたしたく存じます。よろしく願いいたします。

○安念座長 どうもありがとうございます。

それでは、早速ですが、議題1「建築物の用途変更時における規制の見直し」に入らせていただきます。

本議題につきましては、なかなか本当に奥の深い話で、ホットラインの要望といたしまして、「廃校利用の規制緩和」と「既存不適格建築物に対する遡及適用の緩和」の2つをい

ただいております、それぞれ昨年10月29日の第4回地域活性化ワーキング、12月16日の第9回地域活性化ワーキングにおきまして、要望者はとちぎニュービジネス協議会さんと経団連さん、個社で奥村組さんなのですが、そちらより御説明をいただきました。今、申しました2回のワーキングは、要望、御提案の側からの御説明をいただいたわけです。

本日は、これらの御要望とともに、既存の建築物ストックを有効に活用する上での建築規制の在り方について、今度は所管官庁であります国土交通省さんの考え方を伺いたいと思います。

それでは、御入室いただいでください。

(国土交通省議題1 関係者入室)

○安念座長 当ワーキング・グループの座長をしております安念と申します。

今日は、お忙しい中、また、型どおりの言い方ですが、足元のお悪い中を御足労いただきまして、足元が悪いのは本当ですけれども、御足労いただきまして本当に申し訳ないと申しますか、ありがとうございます。

それでは、規制改革ホットラインにいただいております御要望がございまして、その考え方とともに、既存建築物ストックを有効に活用する上での建築規制の在り方について、所管省でありますところの国土交通省さんのお考えを御説明いただきたく、このような機会を設けさせていただいた次第でございます。

早速でございますが、御説明いただいでよろしゅうございましょうか。

○国土交通省(木下課長) 国土交通省の建築指導課長でございます。お世話になります。

それでは、早速でございますけれども、今日お配りの資料1-1と書いたもので良いかと思えます。「建築物の用途変更時等における規制の見直し」ということで資料を準備させていただきました。

特にホットラインからの関係で、前後して恐縮なのですが、後ろの方の15、16、17と3点ほどホットラインの方で御提案をいただいでいるかと思えます。

これは頭の整理ということで、向こうの御提案についてでございますが、15ページにつきましては、廃校を念頭に置いて、火を使用していないとか、あるいは管理が行き届いていないものについて、基準法上の用途変更に当たらないものとしていただきたいということでございます。

提案内容だけおさらいをさせていただきますと、16ページでございますけれども、これにつきましては、これもちょっと似ておりますが、一定の用途変更については既存不適格の遡及の対象外としていただきたいということでお聞きしております。

3点目は恐らく地震の関係ではないかと思えますが、耐震性について新しい基準に適合しない不適格建築物について、中間階を増床する場合に計算方法を少し簡略なものでどうかという御提案だったと思えます。

ここに幾つか回答を書いておりますが、現行の規制の考え方と、今、我々もいろいろと中で議論をさせていただいている結果につきまして、前段の方で御説明をさせていただきます。

たいと思います。

1 ページに戻っていただきまして、表紙の後でございますが、建築基準法は昭和25年にできた法律でございます。基本的な考え方ということで、建築物の安全性、地震に対する安全性、あるいは火災安全性に関する基準を定めて、その基準については遵守すべき最低の基準という形にしております。もちろん、ここを守ればより高度な安全を求めるというようなことも、お施主さんとの関係でやっていただければ良いかと思っておりますし、そういう建築物も随分あろうかと思えます。

もう一つ、国宝等一部のものを除きまして、建築基準法に定める技術基準というのは全国全ての建物に適用されるという形にさせていただいております。「除き」のところは、また後ほど出てきます。

3 番目のポツですが、2つのことを言っております。

まず、後段から申し上げますと、一つは、建築基準法の技術基準というのはかなり明確な基準になっております。一部を除きまして、原則としては裁量性のない基準になっておりまして、それについて建築主事なり、民間の確認機関が合っているか、合っていないかということで許可とか裁量性のある処分ではなくて、建築確認という裁量性のない手続で担保するという制度を設けさせていただいているということでございます。

次のページをお開きいただきまして、これは手続関係でございます。

設計士が建築計画を作りまして、それについて、着工の前に、今ほど申し上げました建築主事、これは都道府県あるいは市ということになっておりますが、そこかあるいは民間の指定確認検査機関が法令の基準に適合しているかどうかについてチェックをする。その後、着工、中間検査、工事完了、使用開始という大まかな流れになっておるということでございます。

3 ページ目でございますけれども、全体的にどんな基準があるのかということについて書かせていただいております。

建築基準法の中では、大まかに分けて2つの基準を定めております。

一つは、赤の部分でございますが、建築物の敷地の衛生・安全の関係でございますとか、あるいは主要な部分として、地震時に建物が倒壊しないように構造安全性の関係の規定、火災について人命の確保ということで防火・避難の関係、そのほかに一般構造・設備というものについて規定させていただいております。

その右側でございますけれども、平成10年に法律改正をいたしまして、その前までは実は仕様規定で、ここはこのようなしなさいという形で規定をさせていただいております。例えば、構造部材だとか壁の量だとか、防火でございますと耐火構造の具体的な仕様を書いているという形にさせていただいておりますが、先ほど申し上げました平成10年の法律改正で、我々が技術的な知見を得られるものについては性能規定化をさせていただいて、構造、防火関係の一部については、そちらに書いてありますような一部計算をすれば良いとか、あるいは代替の措置を採れば良いという形で規定させていただいております。

今回の前半の指摘には直接関係ありませんが、それ以外にまちづくりの関係で用途の規制でございますとか、容積率、斜線制限といったような、いわゆる集団規定について規定をさせていただいているということでございます。

一番下のところは手続との関係でございますけれども、建築確認の場合、いろいろな形で手続を取るということではなくて、建築物を計画するときに、例えば、バリアフリー法のバリアフリー基準や消防法の関係など、建築物に関連する規定については建築確認の中で見えています。

具体的な基準については各々の法律に書いてあるのですが、その適合性については建築確認の中で見るということになっています。

建築基準の性能規定について、4ページと5ページで少しイメージを書かせていただきました。

平成10年の基準法改正で一定の性能を満たせば良いということで、具体の寸法とか設備については、当然、設計者のいろいろな実力などもあるものですから、仕様規定も残してあるのです。どちらでも結構ですよという形にさせていただいていて、例えば、その下の防火・避難関係の例では、廊下の幅や排煙設備とか、内装制限というものについて仕様基準を定めております。

そうではなくて私どもは性能基準でいきたいというような、きちんと詳細にいろいろな検討をした上で設計をしていきたいという場合には、仕様基準の一部を適用しないでこちらの性能基準に変えていくことができるようになっておまして、そこに書いてありますが、「避難安全検証法」又は大臣の認定という手続になってくるわけですが、これは後でまた次のページで出てきますので、一定の性能基準を定めて計算なりなんなりをしていただくという形にさせていただいております。

それ以外に、右側の赤いところで書いてございますが、実は昨年の通常国会で建築基準法の一部を改正させていただきまして、現行の建築基準が想定していないような構造については、当然、我々の今の基準の中で読み切れないものがあるということで、バスケットクローズ的に新たに大臣認定制度というものを設けまして、かなり幅広くいろいろな新しい技術の開発にも対応できるような体制を準備させていただいております。今年の6月に施行予定となっております。

5ページ目でございますが、先ほど「避難安全検証法」というものを少し例示で出させていただきましたが、仕様規定に代わりまして、個別の建築の計画について避難に必要な時間をきちんと測定してもらい、それと、廊下とか階段などの避難経路で人が一酸化炭素に巻き込まれたりとか、要するに、火災のときに人命を損傷しないような時間を確認して、当然、全員が避難できる時間が短いという場合にはオーケーですよという形でやらせていただいております。

ここについて少し補足を申し上げますと、確かとちぎニュービジネス協議会の方の木造の校舎の御提案だったかと思っておりますけれども、我々は、今、この避難安全検証法につつま

して技術的な整理ができる範囲の中で運用させていただいております。

具体的には、これはもともと耐火建築物とか準耐火建築物について運用させていただいておまして、少しいろいろ実験などが必要になってくるかもしれませんが、ただ、木造の2階とかを使うと避難時間と燃え方の問題もあるものですから、全てがオーケーになるような形ではないかもしれませんが、例えば1階部分を使っていくとか、そういうものについて技術的な検討を行った上で適用できないかということについて、これから検討しようかなと考えているところでございます。

6ページをお開きいただきたいと思います。建築基準法の中でストックについてどのような扱いをしているのかということの現状の制度が書いてあります。

左側の方はいわゆる新築のときの手続が書いてありますが、建築基準法というのは、例えば安全性については、基本的には安全なまま維持管理をしていただくというのが前提になっているということもあるものですから、右側の中ほどの「ストック段階」のところ縦に4つ箱がありますが、その一番上なのですが、適法な状態で維持管理をしてくださいという努力義務をかけています。

それと合わせて、特に大規模な火災などがありますと、やはりそこで維持管理の弱いところがいろいろ見えてきたりするところもあるものですから、例えば、防火戸等の建築設備、あるいは一定の大規模な建築物については、一定の資格を持った方に調査・検査をしていただいて特定行政庁に報告をしていただくというような制度を持っております。

それ以外に、これは次のページでまた出てくるので、また後で申し上げますが、既存不適格の建築物については、大規模な修繕、模様替えをするときには、確認の手続にかからしめましてチェックをしていくとか、用途変更をしていく場合にも、こういう確認の手続を取っていただくという形を採るとともに、本当に危ないものというのはやはりあるものですから、右側の違反是正、あるいは既存不適格のものについては特定行政庁の方できちんと指導をする。あるいは、場合によっては命令をかけるということで、ストックをきちんと維持管理していただく。安全性をきちんと確保していくという意味も含めまして体制を取っているということでございます。

先ほどちょっと前後してしまいましたが、7ページでございますけれども、建築基準法の中に既存不適格建築物の規定がございます。

これはどういうものかと申し上げますと、実は建築物の基準というのは、大規模な地震があったり、あるいは大規模なデパート火災、ホテル・旅館火災というものがございまして、我々はそういう事故も反省材料にして規定の不備がなかったかということをお必ずチェックをさせていただきます。

もしもそういうときに規制の足りないところがあるとすると、特に新しい知見を踏まえてその基準を一部変えていくということがあります。

また、先ほど何ページか前で申し上げますが、集団規定の関係でございますと、都市計画によるところが多いものですから、当然、都市計画を変更することは自治体の

権限としてやっていくわけなのですが、そういう変更によって建築物に適用される建築基準が変更になることがあります。

強化になったり、場合によっては緩和になったり、いろいろあるのですが、先ほどの事故の関係ですと強化になることが多いわけなのですが、そういうものについて新たに基準が適用になるという形になってくるのですが、さはさりながら、例えば、防火の関係が強化されます。それを今ある建物全てにすぐに適用しなさいというのは、やはり法律上も無理ですし、実態的にも無理なものですから、当面はそれにすぐに適合させることは必要ありませんということは法律の中に書いてございます。

それが中ほどの「既存建築物」から下に伸びている矢印なのですが、赤のところは、今、申しあげましたように、当面適用除外をしていくということにさせていただいているのですが、大きく建築物を触ったりする場合、具体的に申しあげますと、増築・改築、大規模修繕、大規模模様替えをやったときには、原則として建築物全体を現行規定に適合させてくださいということもやります。ただ、これは一部緩和措置を設けております。

お題でございます用途変更の場合でございますが、これは次のページにまた出てくるのですが、基本的には、特に防火関係を中心にして不適合については直してくださいということをお願いしております。それ以外については、引き続き適用除外です。要するに、建物を大きく条件変更するときに合わせて直してくださいということをお願いしております。

特に御指摘の向きの用途変更のときの手続を何枚か準備させていただいておるのですが、用途変更をする場合には、まず建築物の安全性を確保するというのを我々は大原則にしておりまして、3つぐらい押さえておいていただきたいポイントがございます。

1点目は、先ほどは既存不適合ということで基準に適合しない建築物の話をしていたのですが、ちょっとそこから頭を離していただいて、もともと基準に適合するようなものを頭に思い浮かべていただきますと、基準に適合するようなものについては、用途変更した後も引き続き用途変更後に対応した基準に適合してくださいということを求めています。

2点目は、7ページの不適合の真ん中の欄でございますが、用途変更の際には、防火・避難、採光などの用途に応じて技術基準を設けているようなものについては、既存不適合は直してください、基準に適合してくださいということをお願いしております。

3番目は手続の関係でございますが、手続につきましては、特殊建築物、これは学校、病院、宿泊施設とか、いわゆる不特定多数の人が集まったり、病院なんかは典型的なのですが、避難の弱者がいたり、あるいは長く就寝するホテル・旅館とか、そういうものが大体対象になっているのですが、そういうものへ用途変更をする場合につきましては、手続上、100平米以上の場合には先ほどの建築確認を取ってくださいということをお願いしております。

手続と基準の適用はちょっと別になりますので、先ほどの基準の適用関係については、上の○2つで申しあげたとおり、手続については特殊建築物の100平米以上のものに課していると御理解をいただければと思います。

今の8ページ中段の「加えて」のところの不適合の適用関係でございますが、既存不適合に関して用途変更をする場合に、どんな基準が適用されるのかということをお9ページに少し整理させていただいております。

「適用のさせ方の例」ということで、これは全部網羅しているわけではございませんけれども、基本的には、用途を変更する部分について適用していくことになっておりまして、不適合の部分は全部直してくださいということを求めているのではないということをお御理解いただきたいと思ひまして、こう書かせていただいたのですが、典型的な例として居室の採光・換気、地下室の防湿性能、界壁の防音、避難施設・排煙設備・非常用照明、内装制限については、原則として用途変更する部分のみについて直してくださいと言っております。

ただ、右側に※で書いてありますが、建物の中の一部を用途変更するとき、やはり火災のときには避難をしていただかなければいけないということもあるものですから、申し訳ありませんが、避難ルートについてはやはり直してくださいということを求めております。

これは基準の性格から来るものではあるのですが、用途変更部分以外も含めて建物全体に適用してくださいという規定が実はございます。

これは耐火建築物を求めているものでございますが、耐火建築物というのは、火災が起きたときにも火事が終了するまで倒壊しないというようなもので、鉄筋コンクリート構造の建物というのが一番典型的なのかもしれませんが、そういうものを義務づけているものがありまして、これは一部を変更しても、やはり全体が燃え落ちないというようなことあるものですから、ここについては建物全体に適用を求めております。

例えば、木造の建築物の3階以上の部分を宿泊施設にする場合には耐火建築物を求めておりますし、2階部分が300平米以上の場合には準耐火建築物という形で求めております。

補足なのですが、とちぎニュービジネス協議会の方からいろいろ御指摘をいただいたペーパーの中にあつたのですが、学校を寄宿舎にする場合に、床面積300平米以上で準耐火を求めると書いてあつたのですけれども、1階部分であれば適用にならないで、2階部分が300平米以上の場合には準耐火を求めるということで、注意をお願いしたいと思います。

もう一つ、とちぎニュービジネス協議会の方の御指摘の中に、用途変更をした場合に、いわゆる構造耐力上、新耐震の基準を求めると書いてございました。これについても恐らく認識の違いではないかと思うのですが、今、用途変更のみの場合には構造耐力は求めておりません。

もう一つ、あのペーパーの中に書いてあつたのは、大規模な修繕・模様替えをするときに新耐震の基準を求めると書いてあつたかと思うのですが、大規模な修繕・模様替えをする場合にも、構造耐力上危険がなければ大丈夫ですよという形で書いてあるものですから、ここについては認識間違いなのか、書き切れなかつたのか分かりませんが、そういう適用関係になっています。

もう一点、注に書いてありますが、これは基準法の36条ではないかと思うのですけれど

も、我々は防火区画については用途変更をした場合に適用がないと考えておりますが、一部特定行政庁によっては、幅広く遡及適用を求めているところがあると御指摘をいただいております。もしもそういうばらつきがあるとすると、なるべくばらつきがないようにすることについては我々もやぶさかではないと考えている次第でございます。

10ページに参ります。

ちょっと話題が変わりまして、経団連の方から御指摘をいただいた既存不適格建築物に関する耐震上の取扱い、構造計算の基準の適用についてということになっております。

これを御理解いただく前に、ここで「構造計算基準に適合」と「耐震診断基準でオーケー」という、これは赤と緑の部分なのですが、ここについて申し上げますと、実は現行の構造計算基準は2段階になっております。

1段階は、まれな地震、大まかに言うと震度5強クラスだと思うのですが、それぐらいの地震に対しては、ほとんど損傷がないということを求めています。これを我々は「一次設計」と呼ばせていただいております。

もう一つは、もう少し大きい地震、ごくまれに発生するような震度6強～7ぐらいの地震なのですが、そういうときには、将来使えないかもしれないけれども、倒壊はしない、命は守るといようなレベルのものを「二次設計」と呼んでおります。

御案内のように、昭和56年に耐震基準を変えまして、従来は一次設計だけを求めています。昭和56年に新耐震を導入したときには、当然、一次設計、今のまれな地震についてはほとんど損傷がないという原則は変えませんで、合わせて数百年に一度の震度6強～7の地震についても、倒壊しないという計算を並行してやってくださいということを求めています。

現行基準は、今、申しあげました一次設計と二次設計を求めています。耐震診断基準というのは一次設計ではなくて二次設計だけやってくださいと。最後、本当に使えないかもしれないけれども、倒れないでねというものについては、耐震診断は二次設計を求めているということを前提に御理解いただきたいと思っております。

そこに2種類書いてございますが、右側の方から説明させていただきますと、「分離増改築」というものがございます。

これは緑のところは既存に建っていて、それに合わせて増改築をしていく。ただし、増改築をするときに、“Exp. J”と書いてありますが、「エキスパンションジョイント」、要するに古い建物に対して力を加えない。古いものは古いまま、新しいものを横に増築して、力を伝えない廊下みたいなものでつないでいくみたいなものがあるのですが、こういうものについては、当然、新しくつくる部分については先ほどの一次設計、二次設計をやってくださいと。既存の部分については、力の加わり方は変わりませんし、もともと一次設計はやっているはずですので、二次設計だけはさすがにやってくださいということを求めています。

左の「一体増改築」は、柱や梁を共有するとか、片方が揺れると隣に力が掛かるという

ようなものについては、分離して構造計算できないものですから、今の規定では先ほどの一次設計と二次設計の両方やっってくださいという求め方をさせていただいております。

ただ、その下の※に書いてありますが、比較的増改築部分が小さい場合には、一部規定の緩和をさせていただいておりますが、そのような取扱いにさせていただいております。

下の方はあまり関係ないのですが、ものすごく増改築部分が小さい場合、典型的には共同住宅で外付けのエレベーターを付けるような場合を念頭に置いていただくと一番分かりやすいのですが、既存部分にほとんど力を加えないような場合については、基本的には既存部分について耐震診断も必要なくて、危険性が増大しなければ良いという形にさせていただきます。

ここについて我々もいろいろな御指摘をいただいて、これから少し検討したいなと思っておりますのは、特に左上の一体増改築の例なのですが、増改築部分が比較的小さいもので、経団連の方からは、昔の機械式エレベーターのところに少し床を張るという御指摘ではなかったかと思うのですが、場合によっては、ああいうものが全体の耐震性能を上げる可能性もあるかもしれないので、地震時の危険が増大しない、むしろ場合によっては良くなるということもあるかもしれませんし、当然、既存の部分への影響が少ない、一般的に大きいとやはり荷重がドカンと増えるものですから、地震に対する影響は随分あるかと思うのですが、もう少しいろいろな工夫をしていただく場合には、規模が小さければ、耐震診断基準で見ることでもできないかなということで、今、技術的な検討を少し始めさせていただきます。

もう一つ、経団連の方で「あと施工アンカー」というものについて御指摘があったかと思えます。

技術的な話で恐縮なのですが、「あと施工アンカー」というのは、既存の建物と新しい建物を構造的につないでいくものなのですが、これについては実は我々もなかなか知見を持っていない、非常に少ないということもあるものですから、本当に適用範囲をかなり限定的にやってきましたが、我々、これから少し実験を積み重ねて、何でもかんでも良いという形にはならないのですけれども、適用範囲を拡大するような方向で行けないかなと。

これもまた技術的な話になって恐縮なのですが、力というのは圧縮力、せん断力、引っ張り力と大体3種類ぐらいあるのですけれども、圧縮力は今回は余り関係ないのですが、せん断力みたいなものについて何かうまくいかないかなと。

引っ張り力は、いろいろトンネルの天井板の事故などがあって、あれは「あと施工アンカー」が確か使われていたと思います。スポンと抜けることがあるものですから、技術的にまだまだかなり重たい検証が要るかと思いますが、せん断力みたいなものについては少し検討させていただけないかなということでございます。

11ページ、12ページでございますが、私どもも既存ストックがうまく活用できないかということで、建築基準の合理化を今まで進めてまいりました。その例を紹介させていただきたいと思えます。

我々は新しい知見があれば、きちんと基準の見直しを今までもやってきましたし、これからもやっていくということなのですが、11ページの例は、戸建て住宅をシェアハウスみたいなものに変えてはいけないかということで御提案いただきましたが、どうも防火上の関係で、ここで日常寝ているということもあるものですから、壁について随分強く防火上の措置をきちんとやれということがあったのですが、少し技術的な検証の積み重ねをさせていただきまして、例えば、一定の火災警報器でございますとか、あるいは火が出たときによそに火の回るのが遅れるように、ドアが常時閉まっているようにドアクローザーをつけるとか、そのような場合には一部防火上の壁の緩和をさせていただきました。

12ページはもう少しあれなのですが、構造改革特区の方から御指摘をいただきまして、中学校校舎を小学生も一緒に使う小中一貫校みたいな形にしたいという話がありました。

そのときに問題になったのが、実は階段の構造でございます、特に階段の蹴り上げの部分なのですが、特に小学1年生は大変体も小さくて、蹴り上げの寸法を少し小さめにしていたのですが、中学生の場合はもう少し大きいものですから、これについても技術的な検証を進めまして、合理的な範囲の中の見直しをさせていただいたということで、我々、これからも引き続きこのような見直しは進めていきたいと思っております。

最後に2点だけ御説明をさせていただきたいのですが、先ほど1ページ目で国宝等々という話をさせていただきましたが、実は、建築基準法がスポンと適用除外になる規定がございます。

13ページの右側の絵に書いてありますが、国宝とか重要文化財については、やはり歴史的な遺産をきちんと守っていくことの方が大事なものですから、これは安全性との比較考量なのですが、歴史を守っていくということもあるものですから、ここについては建築基準法の適用除外をしていますし、また、薄青のところなのですが、それに類する有形登録文化財や地方公共団体が指定する文化財、あるいはこれは特定行政庁でいろいろと御審議いただきたいのですが、地域において歴史的価値のある建物として位置付けをしたようなもの、古民家のようなものについては、条例の中で現状変更規制でそういうものをきちんと残していきますということを合意していただいて、建築審査会の同意を得て建築基準法を全て適用除外にするという道がございます。

何でこれを出させていただいたかと言うと、実は栃木県の学校で木造で大変歴史的価値があるというものについては、例えば、こういうものの適用をやっていただくという道もあるのではないかなということで、あえて今回これを出させていただきました。

特に、この地方自治体の部分については、確か平成4年の改正でつくったものでございますが、これがさらに適用されますよう、まだ1年経っていないのですが、今年の7月、建築審査会の同意がよりの確にできるように技術的助言を发出させていただいたところでございます。

最後の14ページでございますけれども、実は北九州市とか和歌山市が既存不適格調書というものを活用して、うまく既存不適格について審査の円滑化を図っているというお話を

いただきました。

下に点線で囲んでありますが、私ども平成21年に通知を出させていただきまして、既存不適格の建物の増改築とか、場合によっては用途変更について、できればこういう不適格調書をつくっていただいて、さらにはそういうものを活用してくださいという技術的助言を出させていただいているのですが、さらに北九州市とか和歌山市の方で、これは多分チェックリストというのがポイントではないかと思うのですけれども、チェックリストをつくってより分かりやすくするというようなことをやっていただいたということを知っているものですから、こういうものが良いかどうか、我々もまだきちんとヒアリングができていないので、どうか分かりませんが、もしも申請者とそれを審査する側にとって、そういうものが使いやすいということであれば、我々も審査側と一緒に連携をして、そういうものを進めていくことについては、検討していきたいと思っている次第でございます。

すみません。いただいた時間が過ぎてしまいましたが、以上、私からの説明でございます。

○安念座長 ありがとうございます。

15～17ページの具体的な提案に対する御返答としては、なかなか提案のとおりにはいきそうもないという御見解ですか。

○国土交通省（木下課長） 15ページ、16ページ、17ページは、我々も技術的な検討が先行していたものですから、これは前回の回答のままです。

○安念座長 そういうことですか。

○国土交通省（木下課長） これを見ると右肩に。

○安念座長 回答ということですね。分かりました。

○国土交通省（木下課長） ゼロ回答みたいに見えるのですが。

○安念座長 見えました。

○国土交通省（木下課長） すみません。それで意図的に最初に説明をさせていただいたのです。

○安念座長 分かりました。どうもすみません。私の勘違いでした。

○国土交通省（木下課長） 今、口頭で申し上げました形の見直しみたいなものができないか。ただ、御案内のように、建築基準法は大変技術的な基準ですし、それに関連して、例えば、場合によっては実験とかが要るものですから、これはやはり人の命に関わってくるものですから、そういうところについては、場合によっては少しお時間をいただく部分もあるかと思えますし、そこは御容赦を願いたいと思えます。

○安念座長 どうもありがとうございます。

私どもも、何も今回1回とか2回とかで結論が出る問題だとは思っておりませんので、今回、別に何かフィックスしたお答えをいただきたいという趣旨ではございません。国交省さんの御見解はどうであるかということを知るのがもともとの趣旨でございましたので、その点については、とやかく申し上げる筋合いではもちろんございません。

それでは、どうぞどなたからでも結構です。ディスカッションに移りましょう。  
どなたかいかがですか。

審議官、どうぞ。

○井上内閣府審議官 先ほど、例の学校の議論がありまして、避難経路についての検討を今後されていくとか、歴史的価値のある建築物として位置付ける可能性があるとか、1階については必ずしも耐火構造とする必要がないとか、幾つかのヒントはいただいたような気はしておりますが、一番終わりの方の歴史的価値のある建築物という場合は、文化財と必ずしも同等でなくても、例えば、築20～30年ぐらいの木造の校舎で、なおかつ住民の方々が慈しんだ建物で、それは文化財とか極めて高いレベルの歴史的価値があるとは言えないのだけれども、そういうものも、是非、使っていきたいのだという場合は可能なのでしょうか。

○国土交通省（木下課長） ここについては、今、条文を読み上げます。

「文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において『保存建築物』という。）であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」となっております。

したがいまして、今、御指摘の30年がどうのこうのと、そういうものについては、我々も求めているものではなくて、飽くまで特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定していただくということにさせていただいております。

○井上内閣府審議官 そうすると、それさえクリアすれば、他の要件はないということですか。

○国土交通省（木下課長） もう一点忘れまして。そのようにさせていただいて、今回もともとそういう形で門戸を開いているものですから、そこを指定するかどうかというのは我々が言及する話ではありませんが、須賀川小学校というのですか、ああいうものについては、もしかしたらそういう余地があるのではないかと。それは、是非、自治体の方で御検討をいただければいいのではないかなという趣旨でこの資料を付けさせていただいております。

○国土交通省（石崎室長） 担当室長でございますけれども、13ページにありますように、法律上は、「現状変更の規制及び保存のための措置を講じる条例」が必要だと。要するに、言ってみれば、その建物をきちんと守ると。積極的に規制をするのと、積極的に保存するという意思を、まず公共団体にきちんと御判断いただく。そういうものについては対象になるということございまして、必ずしも文化財というものではないです。

○安念座長 私、無知で誠にお恥ずかしいのですが、そこで言う条例に盛り込まなければならない規定というのは、法令上、何かこれは必ず盛り込め、あるいは盛り込むのが望ましいとか、そういったものはございますか。

○国土交通省（石崎室長） ここは正しく現状変更の規制及び保存のための措置ですので、この2つだけです。

- 安念座長 法令上決まっているのはそれだけですか。
- 国土交通省（石崎室長） それだけです。
- 安念座長 そうですか。御存じであればということですがけれども、そうした条例が制定されている実例というのはかなりあるものでございますか。
- 国土交通省（石崎室長） 数は少ないですけれども、京都市さんと兵庫県かな。
- 国土交通省（木下課長） 神戸市です。
- 国土交通省（石崎室長） すみません。神戸市さんと横浜市さんと京都市さんで実例がございませぬ。
- 国土交通省（木下課長） 3つ。
- 国土交通省（石崎室長） 失礼しました。兵庫県ではなくて神戸市でした。神戸市さんと京都市さんと横浜市さんの3か所で実例はございませぬ。
- 安念座長 いかにもありそうな感じだね。なるほどね。
- 井上内閣府審議官 関連してよろしいですか。
- 安念座長 どうぞ。
- 井上内閣府審議官 学校の関係なのですが、15ページの今のは過去の御回答だということなのですが、この前も栃木県の事例で、仮に宿泊施設にしても火を使わないのだと。だから、必ずしも耐火構造というのは要らない。そのような形で駄目なのかという御議論があつて、ここの回答は、火を使わないというのは管理の問題であつて、建築物の問題ではありませんから、それは関係ありませんと。
- それから、全国一律の基準なので、これは守っていただかなければいけないのですということなのですが、結局、全国一律だから問題だと彼らは言っていて、様々な地域の学校の立地条件、周囲には全く家がないとか、そういうところで、火も使わないような形でやるとすれば、そういう使い方は、是非、認めてもらいたいのだということなのですが、それは絶対に駄目なのでしょうか。
- 国土交通省（石崎室長） 全国一律というのはちょっと言葉があれですけれども、全国一律と書いてあるのは、当然、地域によって防火の規定は変わっております。防火地域とか準防火地域ですとか、屋根の不燃地域とか、公共団体の指定によって防火の強度は変わります。
- ここで申し上げているのは、例えば、宿泊をする施設のお客さんに対する安全性は、沖縄であろうが東京であろうが、基本的には中の人に対する安全性というのは変わらないので、そこは同じレベルの安全性をお願いしておりますということです。
- もう一つ、火器の使用というソフトの部分をどこまで考慮するかというのは、非常に難しい問題でございます。火器を使わないと言いますが、例えば、最近、福山のホテルで随分たくさんの方が亡くなった火災がありましたが、それは配電盤の火災でございました。また、長崎でございました老人ホームの火災は、加湿器が過熱したというものでございまして、火器というのがどこまでなのかというのは難しく、管理だけで火災の安全性を確保

するのは技術的には結構難しいかと思っております。

○安念座長 そのこと自体はそうなのだけれども、こちらの方では火器を使わないかどうかは関係ないではないかとおっしゃるのだが、物販店を飲食店にするときは、火器を使うから用途変更として見なければならぬ。そういうものかなと思います。そのように言っていたら、物販店だって次に使うかもしれない。

揚げ足取りみたいで申し訳ないのだが、例えば、最近、飲食店も火器を使わないで、レストランなどでも電気のIH何とかというものだけでやっておられるところも結構ありますよね。そういうものもやはり駄目なのかな。

○国土交通省（石崎室長） 火器使用で一番限定していますのは、火の周りのところを割と厳しく規定しております。当然ながら、不燃材料を使ってくださいとか、そういう質の規制がありますので、火器があるかどうかだけで判断をしている規制があります。

なので、火器があるかどうかというよりも、飲食店と物販でどれだけ違ったのか今すぐ出てこないのですけれども、基本的には、例えば、非常にたくさんの人がギュッと集まっているとか、就寝の施設は一般的に非常に厳しいです。

○安念座長 それはそうでしょう。それはよく分かります。

○井上内閣府審議官 結局、用途の問題に関連すると思うのですけれども、ホテル・旅館とか、そういうようなくりをすると、やはり火器を使うとかみみたいな議論になると思うのです。学校の校舎を宿泊施設にするときに、ホテル・旅館並みの取扱いをしようとするから駄目だみたいな議論になると思うのですけれども、彼らが言っているのはそういう使い方ではなくて、雑魚寝をしながら星を見て、火も使わずにやる、そういう新たな使い方の中で学校を使えないか。

だから、管理の問題なのか用途の問題なのかという関連すると思うのですけれども、同じ施設であっても使い方によって建築物の基準が違うわけですから、例えば、火を使わないという用途の新たな宿泊形態みたいなものが仮にあれば、それはそれとして認めるというような議論があっても良いのではないかと。

つまり、今までこれは駄目、こういう用途に使うから良いのだ、悪いのだということなのですけれども、これからはいろいろな使い方があり得るので、いろいろな使い方に応じて柔軟に建築基準法を適用できるようなやり方、それを廃校とかでできないかという要望だと思っております。そういう議論はあるのではないかなと思っております。

○国土交通省（石崎室長） それは全くおっしゃるとおりだと思います。宿泊という観点で規制しているものですから、防火については火を使う、使わないよりも、寝ているかどうか、人が逃げられるか、逃げられないかが一番大きいので、宿泊という観点で考えると余り変わらないのではないかなと我々は思って回答してございます。

先ほど、うちの課長の方からありましたが、5ページの「避難安全検証法」でいえば、要するに新しいやり方、新しいものに関しては、言ってみれば非常に簡素なシミュレーションなのですけれども、そういうシミュレーション手法を開発して、それで適用できるも

のは適用していきましょうという形で柔軟に対応していこうというのが規定の考え方です。

ただ、先ほどありましたように、実はこの規定は、全くの木造に関しては、現在は技術的によく分からない。木造の場合には火がずっと隙間から全く違うところに行ったりするものですから、よく分からないということがありまして、今は対象にしていませんけれども、確かに技術的にはまだ我々も未解明なのでやっていないところですので、そういうところはこれからまたいろいろ我々もチャレンジしていく余地があるのではないかと、今、考えさせていただいてございます。

○井上内閣府審議官 先ほどシェアハウスの話をされて、一般の住宅・建築物であって宿泊を伴うのだけれども、避難路や火災報知器があるとかみたいなことをやっておけば大丈夫なのだと、結構柔軟にやっておられます。学校だって教室があって、窓がいっぱいあって、ドアがいっぱいあってすぐ出られるような状況で、配電盤の火災のことをおっしゃいましたが、そういうものはきちんとした一定の基準を満たすことをし、さらに、寝ているから問題なのだとおっしゃるのであれば、火災報知機をやってすぐ避難できるような工夫さえすれば、耐火構造にしなくても大丈夫だという議論にもなるのではないのでしょうか。

○国土交通省（石崎室長） 耐火構造では、そもそも今のようなことが成り立つのは恐らく1階の場合ではないかという気がしますが、宿泊施設の場合には1階はそもそも耐火構造を要求していません。それが一つです。

今、おっしゃっていただいたものが、正しくこの避難検証法です。要するにいろいろ具体的な条件を勘案して、こういう条件であれば本当に逃げられるではないかというのが確認できるものについては、抜いていきましょうというのが避難検証法でございます。

ただ、この避難検証法は、まだ我々、やり始めて何年経ったのかな。まだ、技術的にはもっと改良できる部分があるのではないかと、改良したいと我々も思っているところがございますので、そういうところをもっとやっていきたいと考えてございます。

○井上内閣府審議官 それを待っていたらなかなか使えないので、とりあえず彼らは火を使わずにやりますから、当面使わせてくださいというようなことだと思っております。迅速かつ柔軟にやれるような解釈というか、仕組みというか、それが絶対できないのかどうかということだと思っております。

○国土交通省（石崎室長） もちろん、いろいろな条件なり、新しい使い方が出てくれば、そういうものに対して柔軟に対応していきたいと我々も思っております。

ただ、先ほどの繰り返しになって誠に申し訳ないのですが、宿泊の場合には、基本的に火を使わないかどうかというよりも、寝ているかどうかが一番大きなポイントでございます。寝ている状態で、当然、配電盤ですとか、特に古い学校などは漏電での火災がよくございますけれども、そういう部分での火災というのは当然考えざるを得ませんので、火を使わないですというだけでは新しい安全性のレベルには行っていないのかなと。

ただ、先ほどおっしゃいましたように、例えば、各教室に出口が付いていて非常に逃げやすいとか、当然ながら、そういうことは避難にもものすごく影響しますので、そういう部

分を評価していくことは可能ではないかと思っております。

○安念座長 建築基準法の規定は最低の規定であるとされているわけだから、それをまた割り込んでも良いようにしろというのは、建前の問題としては非常に困難であるということは私もよく分かるのですが、考えてみると、周りの建物に迷惑を掛けるというのは別だけれども、もともと学校というのは、そんなに周りにたくさん建物があるわけではないし、田舎の廃校なんていうのは特に周りに何もないので、仮にそこで火事が出たとしても周りへの影響は非常に小さいだろうということが言えそうです。

そういう前提に立ってですが、確かにいろいろな意味での安全性能というのは現在の最低の基準に達していない。そうしても、使う人の一種の自己責任だと考えることはできないものでしょうか。つまり、それは確かにもともと既存不適格だったから現行法には合っていないのだけれども、あなたのOWNリスクで使ってくれという考え方というのは、建築基準法周りの世界ではおよそ採用されたことのない話でしょうか。

○国土交通省（石崎室長） 少なくとも特殊建築物というような、要するに業を営み、お客さんを泊めるというような、ユースホテルですとか、この手のものに関しては、やはり事業者として当然の安全性を守ってくださいという考え方でやらせていただいております。

例えば、全くの戸建て住宅の中とか、そういう世界がどうかというのはおっしゃるとおりのところがあると思いますけれども、少なくともこういう形で一定の業を営んでやられているようなものを列挙しているのが、言ってみれば特殊建築物になります。

○安念座長 なるほどね。

どなたか、他はいかがですか。

しかし、余り議論の土俵を広げてもしょうがないけれども、既存不適格というのはもともと本来望ましくはないという考え方なわけでしょう。つまり、現行法の現在の規制に合わせてもらえるのなら合わせてもらいたいけれども、それを全て言ってしまうと国民経済的にとてつもない負担になってしまうので、現実としてできかねるから、今のままのステータスクオーを維持する限りにおいては一種のお目こぼしというか、その間は我慢しましょうという考え方だということですよ。

○国土交通省（石崎室長） はい。

○安念座長 それはそれでよく分かります。しかし、この考え方はそれ自体としては非常にコンシステントな考え方だと思うのですが、ストックの有効活用という観点からすると思わざる結果になる。

結局、用途変更も含めてですが、大きく手を加えるときには、例えば、50年前の建物だとすると50年前には適法だった。50年前にも違法だったらそもそも既存不適格ではないわけだから、50年前には適法だった。しかし、50年間で規制はもちろんいろいろな意味でどんどん進んでいる。大きな手を加えようとする、全部とは言わないが、基本的には今の基準にしなければならぬ。

そうすると、しばしば起こるのは、それならもう建て替えてしまおう、建て替えた方が安いという判断がなされるか、本当はもっと有意義に使うために大きな変更をしたいのだけれども、このままにしておくという、そのどちらかになってしまって、どちらもストックの有効利用という観点からは、ある意味で非効率と言うか、不経済が起きてしまうのではないかなと何となく素人的には思うのですが、国交省さんの御認識としてはどんなものなのですか。

○国土交通省（石崎室長） それは全くおっしゃるとおりだと思います。確かにストックを有効活用していくというのは非常に大切なことですし、建物を生かして使わないとどんどん悪くなってきますので、生かしていただくというのは大事だと思います。それと安全性のギリギリのどこで折り合いをつけるのか、これは我々も非常に重い課題でずっと悩んできました。

○安念座長 それはそうですね。

○国土交通省（石崎室長） 例えば、先ほどありました9ページのものについても、用途変更も全て適用されるとなるとさすがにきついだらうということで、関係する部分に限定して適用するとか、次の10ページの増改築のときの構造をどこまで適用するかというのも、実は比較的新しく、要するに分離しているときは良いようにしようとか、小さいものは良いようにしようとか、工夫しながら少しずつ折り合いをつけているところでございます。

少なくとも今よりも悪く改修してしまいますというのは勘弁してくださいと。分離増改築のような形で新しく建てる場所は、やはりきちんとしましょよねと。そういう思想と、あとは構造計算をなかなか1階でやらない、やる範囲とか、そういうのでいろいろ折り合いをつけながらやってきています。

そこについては、先ほど課長からもありましたように、御提案いただいたような個別のこのケースを見ると、確かに床を張る分だけ荷重は増えます。その分だけ他を合わせますが、逆に床が増える分だけ建物としては堅くなって地震に強くなるという点もありますので、こういうものをもう少し何とかならないのかというのは、我々も技術的にはもう少し検討しないと結論を申し上げられないのですけれども、何かできないだらうかというのは、今、我々としても悩んで読ませていただいているところです。

○安念座長 どうぞ。

○佐久間委員 いろいろな取組をされているというのはよく分かりました。ありがとうございます。

木造建ての廃校のケースなのですが、ここを合宿施設として、有料で営利目的で使うということと、廃校の前は当然学校だったわけで、そことの違いは寝るということだということも分かるのです。そのときに寝るとなぜ危なくなるのですかという中身をもう一度確認したい。

小学校であれば昼間は小さい子供たちがいますと。火事が起きるかもしれません。そのリスクと、例えば、屈強な自衛隊の人間が廃校を合宿に使いたいと。

○安念座長 自衛隊とききましたか。

○佐久間委員 そういう人が寝泊まりしたときのリスクというのは、どちらが大きいのかなど。多分、寝ずの番が一人立って、火事があったらパッと行ったときに、自衛隊の人間だったらパッと逃げられるとすれば、そのリスクが小さいので問題ないのではないか。これは非常に分かりやすい端的な例なのですが、極端な例なのかもしれませんが、そういうところを見ていけば、必ずしもハード面ではなくて、ソフト面で用途変更にあたらないという解釈ができないのでしょうかということなのです。

それはなかなか難しいということだと思うのですが、なぜ寝ると大変になるのかということを知りたい。

○国土交通省（石崎室長） 寝ていると、何かが鳴ったりしても、気が付いてそれから行動を起こすまでにどうしても人間は時間が掛かるからです。

学校に関しては、子供たちは起きていて、基本的には先生もいらっしゃる。そういう状態だということで割と基準が比較的緩めにできておりますけれども、実際、最近でも大きな火災が起きてたくさんの方が亡くなっているのは就寝している施設がやはり多いです。やはり、寝るとそれだけ人間は行動を起こすのにどうしても時間が掛かってしまう。それが一番の大きな原因かと思えます。

あと、当然ながら暗いというのがありまして、非常用照明みたいなものを要求したりもしてございます。

○安念座長 どうぞ。

○長谷川委員 地震・災害の避難所として学校を使われることがよくありますけれども、それについては皆さんはどのような解釈なのですか。

○国土交通省（石崎室長） そうですね。それは正しく非常用に例外的に使っているとしか言いようがないかと思えます。それが果たして望ましいかというのはまた別問題かと思えます。

○長谷川委員 避難所として使われていることについて、所管の国土交通省としては何も文句は言わないのですか。

○国土交通省（石崎室長） 少なくとも我々として文句を言ったことはございません。

○長谷川委員 でも、そうすると、形式的には法律違反をやっているということになるのですか。

○国土交通省（石崎室長） 前回もいろいろ御議論があったかもしれませんが、用途変更の際には、本来の目的は何なのかということで基本的には規制をかけさせていただいてございます。

○安念座長 国交省さんは言いにくいだろうけれども、それは緊急の場合だから目をつぶります、他に方法がないでしょうという考え方でしょう。別に私は国交省を代弁する立場ではないけれども、そうおっしゃらざるを得ないということでしょうね。

○岡議長 非常時ですし。

○安念座長 非常時だから。文字どおりの火事場という意味ではなくて、比喩的な意味でそれこそ火事場ですから。

他はいかがでしょうか。

しかし、いずれにせよなかなか重い課題ですね。

○岡議長 良いですか。

○安念座長 どうぞ。

○岡議長 今日、初めて話を聴かせていただいて、ストックを有効活用するというテーマに対して国交省の皆さんの姿勢が非常に前向きだなという印象を受けました。それが地方の活性化等々に貢献するのであれば、殊更なわけでありますよね。

ただし、最低限の基準は守らなければいけない。これをどうバランスを取るかということに尽きると思うのだけれども、やはりその知見が一番豊富な国交省の方から、個別にこういうものは駄目なのか、やらせてほしいというものに対して、ノーではなくて、ここをこうしたらできますよと、最小限の基準を守るための条件を出していただくことで、具体例を積み上げていくということなのかなと。一般論として、これは良いですよというのはなかなか言いづらいと思うのです。だから、個別にこうしていただいたら可能ですよというものを提出していただくということが良いのかなと。

先ほど来のお話の中でも、いろいろヒントをいただいています。個別の案件で見たら、こうしたらオーケーですよというようなものを御検討いただいて、こういう場でまた意見交換をさせていただいたらと思いました。

ストックを有効活用したいという姿勢がすごく伝わってきたので、あえてコメントさせていただきます。

○国土交通省（木下課長） ちょっと1点だけ。

○安念座長 どうぞ。

○国土交通省（木下課長） 岡議長、ありがとうございます。

今、正に岡議長がおっしゃったように、実はかなり具体的に我々もお話をお聴きしないと、いろいろな形の解決方法とか、解決できないものも含めて、我々も幾つか仕様規定の改定をしたり、これからなのですが、性能規定の適用範囲を少し広げることはやっていきたいと思うのですが、飽くまでどういう具体的なものがあるかというのは、いろいろとお聴きしないと本当に良いのかというのが見えてこないところもありますし、場合によっては、もしかしたら先ほどの大きい3条の全部適用除外というものの答えなのかもしれないし、恐らくケース・バイ・ケースでいろいろな場合があるのではないかと思いますけれども、我々もアンテナを立てながらそういうものをお聴きして、今までもやってきたつもりなのですが、これからもそういう形でやっていきたいと思えます。

ただ、安全性は確保するというのが大前提なものですから、繰り返しになりますが、もともと基準を一部強化をしている部分はあるのですが、それは新しい災害とか、新しい地震だとか、そういうものから来るところなものですから、そういう性能については、先ほ

どお目こぼしとおっしゃいましたが、少しでもそれで亡くなられる方を減らしていきたいというのが我々の気持ちなものですから、無茶な形ではないとは思っていますが、そういうものを先ほどのいろいろな性能規定の、実は性能規定というのは、今までの仕様規定とは違って、適用の門戸をすごく広げていろいろな方々の工夫がうまくのみ込めるような形の規定になったのではないかなと思っているのですけれども、そういうものについては、個別にいろいろと我々もアンテナを高くしながら進めさせていきたいと思っておりますので、その辺はまたよろしく申し上げます。

○岡議長 ありがとうございます。

多くではないのですけれども、私も総務省の関係の仕事（ICT街づくり推進会議）で地方にお邪魔して、例えば、淡路島に行ったときに、廃校を使ってパソナさんがマネジメントをやっていました。大きくて古い立派な校舎を使って、音楽学校だ、料理学校だ、レストランだという形で使われているという実例を見させてもらったり、あるいは徳島県の神山町では、民家をサテライトオフィスにしたり、立派なフレンチレストランにしたり、あるいは蔵にサーバーストレージを置いたり、そういった有効活用の実例を見せてもらいました。多分、それらは今日の御説明にあったいろいろな基準、あるいは最低基準をクリアしている例だと思うのですが、ああいうものを見ると、これは使わない手はないな、是非、有効活用すべきだなという思いを非常に強く感じたものですから、先ほどのコメントを申し上げたのですけれども、是非、いろいろなヒントを前向きに御検討いただけるよう重ねてお願いいたします。

○安念座長 どうもありがとうございました。

確かに具体的な事例からアプローチしていくというのが一番良いと思うのですが、しかし、所管の当局としては、具体的な問題に対処するのだけれども、ルールはやはり何かしら一般的な形でつくらなければいけないから、そこはつらいところですよ。

さらには有効利用と最低限の安全性の確保との折り合いという点でも、大変な御苦心を払っておられることもよく分かりました。

今、議長からもお話があったところですが、できることなら使えるような方向でという点では全く同じ、オン・ザ・セイム・ボートに乗っていることが確認できて大変有意義だったと思います。いろいろお知恵を拝借しながら、ここをこのように、多少こういうところを補えば使えるようになるのではないかとといったような方向で、とりあえずは検討させていただければと思いました。

私、先ほどちょっと思ったのですが、具体的に考えると何かいろいろ特殊な例が出てくるなと思ったのは、学校を宿泊に使うという事例です。私は学校の教師なので、あれは昼間から寝ているやつがいっぱいいる施設なのですよね。いや、本当に。そうすると、やはり逃げ遅れないようにしなければいけないかな、なんてちょっと思ったものですから。私自身も学生のときはそうだったのだから余り大きなことは言えないのですが。

今後ともどうぞ一つよろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

○岡議長 どうもありがとうございました。

(国土交通省議題1関係者退室)

○安念座長 それでは、議題2「用途地域における建築物制限の緩和」に移らせていただきます。

本件につきましては、規制改革ホットラインに住居専用地域における用途規制緩和の要望をいただいております、さらに、昨年12月4日に開催した第8回のワーキングにおきまして、星野リゾートの星野代表より「遊休別荘地を利活用した宿泊サービスの提供」として問題意識を伺ったところでございます。

本日は、これらについて事務局からの御説明をいただいた後、所管省である国土交通省から、やはりお考えを伺いたいと存じます。

(国土交通省議題2関係者入室)

○安念座長 国交省の皆さん、お忙しい中、足元のお悪い中、お運びいただきまして誠にありがとうございます。

当ワーキングの座長をやっております安念と申します。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、事務局より、規制改革ホットラインにいただいております要望及び星野リゾート星野代表の問題意識について御説明をいただいた後、所管省である国土交通省さんのお考えを伺いたいと存じます。

それでは、事務局からお願いいたします。

○柿原参事官 それでは、お手元の資料2-1を御覧ください。

先ほど座長からお話がありましたとおり、2点ほど問題意識があるということで、1点目が規制改革ホットラインに大阪府大阪市から寄せられた要望でございます。

要望の内容は、建築基準法の用途規制の緩和、特に例示として挙げられているのは、住宅専用地域に住民介護用の事務所を設置しようとしても認められないといったことがあって、そういうものも柔軟に認めてほしいという要望でございます。

こちらにつきましては、後ほど国交省から御説明があるかと思っておりますけれども、制度としては建築基準法の用途規制があって、用途地域ごとに建築可能な建築物があるということでございます。

ただ、これについては、建築基準法第48条のただし書の特定行政庁の許可ということで、建てることも制度上は可能になっておりますという御説明でありました。

1枚おめくりいただきまして、2つ目、こちらは第8回の当ワーキング・グループにおける星野代表からの御指摘でございます。

こちらは議事録の抜粋ということなのですが、問題意識を御紹介しますと、星野さんからは、遊休別荘地の有効活用ということで、別荘というのはどなたか所有者がいるわけですが、その方が使っていないところを他者に何らかの形で貸して、そこにお泊まりいただくということをやろうとした場合に、別途旅館業法の問題もあるのですが、それと

は別に今日御議論いただきます建築基準法の用途規制に引っ掛かる。

つまり、下から4行目ですけれども、「ところが日本の場合」ということで、先ほどお話ししましたように、別荘地というのは低層地あるいは一種住専ということで、規制が厳しいところに建っているのです、これを用途変更とした場合にはなかなかできないという問題意識を伺っているところでございます。

事務局からは以上でございます。

○安念座長 どうもありがとうございました。

それでは、国土交通省さんのお考えを拝聴したいと思います。

○国土交通省（香山課長） それでは、まず、用途制限の全般の制度から御説明を始めたいと思います。資料2-2の3ページから御覧いただきたいと思います。

3ページ、4ページに都市計画に定める様々な用途地域を御紹介してございます。

都市計画におきましては、第一種低層住居専用地域ほか7種類の住居系の用途地域、また、次のページになりますけれども、近隣商業地域、商業地域といった商業系の用途地域、さらには準工業地域、工業地域、工業専用地域といった工業系の用途地域、合わせまして12の類型に合わせた用途地域というものを定めることにしてございます。

建築規制との関連で申し上げますと、こういった12の類型の用途地域が定められました場合には、それぞれの市街地の特性に応じた環境、利便性を確保するという観点から、そこで立地が可能な建築物の用途というものを定めているわけでございます。

具体的に、今回の御提案、御指摘に沿って、この立地の規制について少し御説明いたします。5ページを御覧いただきたいと思います。

まず、第1の御指摘の訪問介護事業所関連でございますけれども、訪問介護事業所につきましては、実は国として一律にどういう用途に該当するのかということを示してはおりません。特定行政庁がそれぞれの実態に応じて判断をしておりますが、一般的には恐らく事務所という用途として判断されているのではないかと考えられます。

そういう視点で御覧いただきますと、事務所の用途につきましては、5ページの用途地域の表で御覧いただきますと、下の方の黄色い色を付けておるかと思っておりますけれども、その面積によりまして、第二種中高層住居専用地域より右側で建築可能なもの、あるいは第一種住居地域より右側で建築可能なものといった用途の類型になるわけでございます。

したがって、事務所という用途と判断された場合には、後ほど御説明いたしますような例外許可の特例を使わない以上は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域等では建築できないという制度となっているものでございます。

次に、星野リゾートから御提案のありました別荘を転用して宿泊施設とするというものについて、この表で御紹介いたしますと、通常、別荘ということであれば、当然、これは住宅でございますので、住居系の用途地域には問題なく立地が可能でございます。

この別荘を転用して宿泊施設にしたときに、その用途が何になるかということでございますが、基本的には旅館業法との関係で、旅館業法が適用され、その許可を受けたものに

については、基準法上の用途はホテル・旅館ということになります。

ホテル・旅館ということになりますと、基準法上の特殊建築物というものに該当いたしまして、別表で御覧いただきますと、この場合は、第一種、第二種の低層住居専用地域、あるいは第一種、第二種の中高層住居専用地域では立地ができないという用途に該当するわけでございます。

事前にいただきました確認事項に沿って少し御紹介いたしますと、住宅を100平米を超えるホテル・旅館に用途を変更する場合は建築確認による手続が必要となってまいります。

一方で、第一種低層住居専用地域等ではホテル・旅館の立地は許容されておりませんので、特段の手続なく住宅をホテル・旅館に変更した場合には、用途違反ということになりまして、各種の違反是正の対象になってくるわけでございます。

事前に御質問をいただいているもう一点でございますけれども、建築物の用途と建築物の関係でございますが、建築物あるいは建築物の部分については、基本的には用途は一つのものに特定されるという判断をしてございます。

今、申し上げました用途地域の立地規制が原則形でございますが、建築基準法あるいは都市計画法におきましては、地域の実情に合わせて規制を緩和あるいは強化するという制度、仕組みを持ってございます。それにつきまして引き続き説明をさせていただきます。

7ページを御覧いただけますでしょうか。

まず、都市計画的な手続による用途の強化、緩和のために、特別用途地区という制度を持ってございます。これは都市計画の中に特別用途地区というものを定め、さらに地方公共団体が条例を定めることによりまして、先ほど申し上げました原則的な用途地域による用途規制というものを強化あるいは緩和することができるという制度でございます。

例として、A町というものを御紹介してございますが、地図を御覧いただきますと、真ん中の辺りにピンク色で塗っております近隣商業地域、これを囲むように黄色で第一種住居地域、さらにその外側に薄い緑で第二種低層住居専用地域、さらにその外側には第一種低層住居専用地域といった地域でございますけれども、この中で赤の線で囲った部分につきましては、「第二種観光地区」という名称で特別用途地区を定めまして、ここで用途の制限を緩和することでホテルや旅館の立地を可能にしているという例でございます。

この特別用途地区につきましては、表に紹介しておりますように、これは延べ数でございますが、これまでの実績で543の都市でこういった制限の強化あるいは緩和を行っている実績がございます。

今、申し上げましたのが都市計画的な手続によって用途の緩和を行う事例でございますけれども、それ以外に特例許可という形で用途を緩和することも可能でございます。

8ページを御覧いただきたいと思っております。

特定行政庁、これは建築確認等を行う行政庁でございますが、先ほど申し上げたとおり、原則的な用途規制に適合しない建築物であっても、それぞれの用途地域における市街地の環境を阻害するおそれがないと判断されるものについては、特定行政庁が特別に許可する

ことによって立地を可能にするということが出来るものでございます。

この許可件数は平成16年度以降の統計でございますけれども、それぞれの用途地域で御覧のような数字の許可がこれまでになされているということでございます。

御覧いただきますと分かりますように、住居系の地域はもともと用途規制が厳しいということもありますので、許可件数も多くなっているところでございます。

最後に、御提案いただきましたものに対する対応でございますが、まず、介護事業所につきましては、当然、今後の高齢化社会において立地が強く求められる、需要も高いということでございます。

現時点では恐らく特例許可という対応になっていようかと思っておりますけれども、今後、その立地をより容易にする、あるいはより円滑に立地を可能にしていくために必要な措置については、制度の運用を含めて検討してまいりたいと思っております。

また、別荘のホテル・旅館等への転用という問題でございますけれども、一方で、一種、二種の低層住居専用地域というものについては、非常に閑静な環境を守りたいという地域の要請もありますので、これについては、むしろ先ほど御紹介いたしましたような特別用途地区というような、地域で意見を集約しながら用途を緩和していくという方向が望ましいのではないかと考えてございます。

以上でございます。

○安念座長 どうもありがとうございました。

それでは、ディスカッションに移りましょう。

どなたからでも結構でございます。

どうぞ。

○佐久間委員 御説明どうもありがとうございます。

具体的に住民介護用の事務所について、これは事務所と整理されるというお話だったかと思っております。

○国土交通省（香山課長） 実は、これまで建築基準法では、介護事業所という用途のカテゴリーがございません。国としても、介護事業所がどの用途に当たるのかということをごをこれまで正規に判断したことはございません。

先ほど事務所と申し上げましたのは、一般的に特定行政庁が判断する場合、そこに事務的な要素があって、働いておられる方がそこに勤めておられるということであれば、事務所と判断するケースが多いであろうということをごを申し上げた次第でございます。

○佐久間委員 次に、老人ホームでも当然その中には事務所機能があって、事務所があります。ただ、それは老人ホームなので、基本的にどこでも設置できる。

逆に、老人ホームで事務所だけを別棟にした場合は、これは事務所になるのですか。

○国土交通省（香山課長） 別棟というか、全く異なる敷地に建っていれば、それは事務所ということになるかと思っておりますが、同じ敷地の中で別棟ということであれば、それは恐らく用途上不可分な一の施設として判断するということになると思っております。

○佐久間委員 そうすると、それは事務所という機能よりも、同じ敷地にあるかどうかということなのですか。同じ敷地というのは登記上のということなのですか。

○安念座長 建築基準法上の敷地ですよ。

○国土交通省（香山課長） そうです。正に事務所としての建物と老人ホームとしての建物が、機能上、老人ホームとして一体で用いられる場合は、その全体を老人ホームとして捉えて規制をかけます。

○安念座長 物理的には2棟であってもということですね。

○国土交通省（香山課長） そうです。

○佐久間委員 そうすると、老人ホームを拡張しようとして、事務所だけちょっと隣にというときは、これはやはり事務所になってしまうのですか。

○国土交通省（香山課長） 程度問題かと思いますが、全く離れた敷地で事務所のみの機能を果たしているということであれば、事務所ということになるかと思いますが。

○佐久間委員 では、隣接していれば良いのですか。

○安念座長 ここはどう考えれば良いですか。ここは私も非常に気になります。

例えば、離れみたいになっていて廊下でつながっていると、1棟だろう。ちょっと離れているだけなら、機能上一体となっているから同一敷地の1棟とみなされるだろうということでしょうか。

○国土交通省（香山課長） そうですね。

○安念座長 ところが、何メートルとも言えないけれども、確かに別棟だ、明らかに別の建物だとなると、これは別の建物なる。したがって、事務所部分は正に事務所であるとみなされるということですか。

○国土交通省（香山課長） そうですね。物理的に別棟であるから、直ちにそれが別のものということではなく。

○安念座長 それはよく分かります。

○国土交通省（香山課長） 飽くまで同じ敷地の中で両者が一体となって機能を発揮するというのであれば、物理的にはつながっていなくても、それは一の建築物として、例えば、老人ホームであれば老人ホームとしての規制を受けるということになると思います。

○佐久間委員 次に、老人ホームの敷地の中に住民介護用の事務所をつくった場合はどうなるのですか。

○国土交通省（香山課長） 複合的な用途の建築物の場合は、介護事業所が主たる用途で非常に大きなものであって、老人ホームが非常に小規模なものであれば、（全体でより厳しい規制となる）事務所という判断も成立するでしょうし、老人ホームが主たる用途であって、非常に小規模な介護事業所が併設されているということであれば、（介護事業所を公益上必要な施設と捉えて）全体でも老人ホームという判断も可能かと思いますが。

○佐久間委員 ありがとうございます。

一つ感想になりますけれども、事務所というようなくくりというのは、やはり見直すべ

きものではないのかなと思います。やはり機能に着目すべきではないか。

ですから、今は事務所とみなされることが多いのではないかということだと思いますけれども、機能的に言って老人ホームなり、かなり公共的なものであれば、やはり扱いが別になってもおかしくないという気がいたしました。

以上です。

○安念座長 建築基準法にかなり多くの用途が列挙されていますが、しかし、もちろん世の中にあり得べき全ての用途が網羅されているわけでは到底ないわけだから、介護施設といったようなスペシフィックな用途というのは、確かまだ建築基準法の中には書き込まれていないということでしたよね。

○国土交通省（香山課長） はい。比較的最近、登場してきた機能でございますので、建築基準法ではあらかじめ建物の用途というものを想定しながら、例えば、事務所であったり、寄宿舎であったり、住宅であったり、共同住宅であったりというものを記載しているわけですが、それぞれに記載されたどの用途で判断するのかということが、実のところまだ完全に定着しているとは言い難いと思っております。

冒頭にも御説明いたしましたように、これからの社会の中で介護事業所というものは正に必要な機能だと思いますし、当然、その需要の中では第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域といった住居系の用途地域にも立地を進めていくべきものと考えてございますので、これは今後の運用も含めて、より円滑に、容易に立地を可能にしていく措置を考えていきたいと思っております。

○安念座長 大変心強いお答えをいただいて有り難いのですが、運用を含めてとおっしゃると、これは法律の明文を変えてしまえば一番すっきりした話ですけれども、仮に法律の明文を変えるまでには至らない、あるいは変えるまでにやや時間が掛かるということも予想されるので、今、おっしゃった運用ということになると、この用途のカテゴリーのどれかに読み込むというようなテクニックということになりますか。

○国土交通省（香山課長） 恐らくそういうことになろうと思えます。第一種低層住居専用地域におきましても、住宅以外で立地が可能なものがございます。例えば、派出所であるとか、公益上必要なものについては立地を認めるという制度でございまして、そういうものとして判断していくということは一つの可能性としてあると思えます。

○安念座長 なるほど。分かりました。

どうぞ。

○井上内閣府審議官 今のはこの表にありませんけれども、この表以外で認められているジャンルがあるということですか。その中に今の介護施設用の事務所も入り得るということですか。

○国土交通省（香山課長） そういう運用も可能ではないかと考えております。

○井上内閣府審議官 それはこれにあるのですか。

○国土交通省（香山課長） 表で御覧いただきますと、3つ目の欄に「老人福祉センター、

児童厚生施設等」とありますが、条文上、正確に申し上げますと、公益上必要な施設というカテゴリーがありますので、そういったものとして判断していくというのが一つの方法かと思います。

○安念座長 分かりました。

他にいかがですか。

○岡議長 「等」でやれば○になるのですよね。

○安念座長 だから、とりあえず通達か何かを発出して、できることにしていただいけそうな気配ですので、大変心強く思っております。

それについてでも良いですけれども、例の貸別荘については、どなたか何か御発言はございませんか。

○岡議長 それでは、良いですか。

先ほどの貸別荘のお話、別荘地域というのは閑静でそれなりの雰囲気維持することに地域としての価値があるような部分がありますから、それを乱すようなことに対してはいかがなものかと思う方々がいるだろう。誰が思うのかというと、やはりその別荘の方々、すなわち地域の関係者の皆さんがどう思うか。

みんなでそれを認めようではないか。そうしたら地域が活性化するし、よろしいよねという別荘地域もあるかもしれませんし、逆に、とんでもないという所もあるかもしれないということから、これは地域の方々の4分の3が良いのか、3分の2が良いのかは別ですけれども、マジョリティーの方々の意見によって、やっても良い、やっては駄目だという大きな分かれ道があるように思うのです。

別荘を一般の旅館にするためには、建築基準法のいろいろな改定をしなければいけないのかもしれませんが、その手前のところで、そういう用途変更をするということについては、地域の住民がオーケーであればとりあえず良いのではないのか。それにプラスして、建築基準法等の条件は必要ですよという理解でよろしいのですか。

○国土交通省（香山課長） そのとおりでございまして、都市計画の制度というのは、都市計画の案を立案して、それを縦覧するなりして関係者からの意見を集め、最終的には審議会等の手続を経て決定するというものですから、その過程の中において、当然、地元住民の方々、関係者の方々の意見が反映されるということでございます。

したがって、地域として旅館・ホテルにはしたくないのだと、飽くまで住宅に純化した土地利用をしていきたいのだということであれば、今の用途規制を緩和する必要はないということになりますし、地域として活性化も含めて、別荘を旅館・ホテル的な使い方をしていくことで、より地域にとって望ましい使い方なのだということであれば、都市計画の手続を経て緩和を行っていただければ良いと考えております。

○安念座長 他にいかがでしょうか。

どうぞ。

○長谷川委員 今、お話があったけれども、特別用途地区の合意は3分の1とか過半数と

か決まっているのですか。

○国土交通省（山下調整官） 市町村が都市計画として特別用途地区を決めるわけですが、それに当たって必ずしも何分の1以上の賛成がなければいけないとはなってはおりません。ただ、決めるときに住民の方々の御意見を伺うという機会がございますので、そこで当然いろいろな意見が出てくるでしょうから、それを踏まえて最終的に市町村がどうするかということをお判断して決められるということでございます。

○安念座長 どうぞ、松村委員。

○松村委員 市町村が決められるのだから、それで良いではないか、できるではないかという回答だとすると、これは要するにゼロ回答ということだと思います。ゼロ回答というのは、だからいけないということではないのですけれども、こういう要望があったけれども、別の全く逆の要望を持っている人だっているのだから、私たちはこれに肩入れすることはできない。だから、こういう格好で地域活性化をするということに関しては、ゼロ回答ですということだと思います。

どうしてかと言うと、このときのヒアリングでも確認したとおり、そういうやり方があるのは、要望者は承知の上。だから、用途規制は自治体である程度判断できるので、働き掛けるのだけれども、基本的にはそういうことをしても自治体は動かないのだと。

反対する人が少しいるということを見ると、自治体は基本的にはほとんど動かないし、要望者は今まで努力はしてきたのだけれども動かなかったということがあって、こういう要望を出してきた。しかし、自治体が動かなかったというのもそれなりに理があるのだから、国土交通省としては要望を受け入れて制度を直すのは改革だと思わない。だから、今までどおりやってくださいというだけの答えとしか受け取りようがない。今の答えを聞いて、自治体はやろうと思えばやれるのだから、やろうと思えばやれるということを確認したのが改革ですと言われると困ってしまう。だから、これはもう改革しないのが正しいと思っているのだという御回答だと受け取る必要があるのだと思います。

○刀禰次長 座長、ちょっとよろしいでしょうか。

○安念座長 どうぞ。

○刀禰次長 事務局の中で議論をして整理したときに、問題が2つ違うだろうと言っておりましたのは、もともと別荘だった建物を正に貸すこと自体を目的としたホテル的な営業の施設に変えてしまったりやりたいというものについては、正に先ほどあったような事例をどのように認めていくかということになるでしょうし、その際に、もともと一軒家だったものを旅館業法的なもの適用をするときに、本当にどこまで施設が必要なのかといういろいろな議論もあるのだろうと思うので、どちらかと言うと、そちらの議論かもしれないなど。

他方、もともと星野リゾートからヒアリングをしたときの議論としては、日本の場合、別荘の本人が使っていない時期に貸し出すことに対して、それが今までは旅館業法の規制が要となっている。

ところが、これがこちらで言う用途の話になったときには、本来的には別荘で使っているわけですから、正に知り合いが泊まるのと何が違うのかということなのです。ですから、先ほど議長が言及された静謐というのも、正に不特定多数が1日のうちに何回も出入りすることになると、確かに静謐を乱すのでしょうかけれども、本人、家族、親戚、知り合い、いろいろな方が別荘に泊まりにくることはあるし、オーナーがいないときにお貸しするというのも当然あるわけなので。

○安念座長 お金を取ってね。

○刀禰次長 取る場合も謝礼をいただく場合もあると思いますし、それを業としてやる場合もあるでしょうし、いろいろなケースがあるのだらうと思います。

そのときに用途が制約になっているのは変ではないでしょうかという議論は違うのではないかと。皆さんの解釈として旅館業法の適用で判断されると言っていますが、例えば、自分は年間半分を別荘で使っているけれども、残り半分の時期に業者さんにあっせんしてもらって貸す。でも、これは飽くまでも自分の別荘なのですよと。ですから、オーナーにとっては用途を変更しようという気はないわけですね。

それがなぜか解釈の側では、貸して何かやろうとすると、それはもう旅館業法ですよと言われてしまうので、おかしなことになるのではないのでしょうかという問題があるのではないかと整理をしておいたのです。

○安念座長 正にそうなのですが、この場合、建築基準法上はどう解釈すればよろしいのですか。

○国土交通省（木下課長） 先ほど市街地建築課長から申しあげましたように、そういうものであっても旅館業法が適用されるようなものについては、基本的にはもうホテル・旅館と見ざるを得ないのではないかと思うのですが。

○安念座長 どうぞ。

○佐久間委員 先ほど老人ホームの敷地に介護事務所があった場合は、主たるものが老人ホームであれば良いというのは、これは多分、広さなり、ある時点での主たるものか従たるものかということなので、例えば、1年間のうちの10分の1だけとかいう時間的な主たる用途が住宅で、残りの2か月ぐらいが貸別荘だというときには、建築基準法上の用途は住宅だとみなせる余地があるのではないのでしょうか。

○安念座長 今、もし何か統一的な見解がない、あるいは調べる必要があるということであれば、それでも結構です。全ての質問に対してそらで全部答えられる人なんていないのだから、当たり前です。もし御検討いただけるのなら、御検討いただきたいと思えます。

ただ、私どもの疑問は、今、刀禰の方からも申しましたが、建築基準法の用途が何であるかを論ずるときに、旅館業法の許可を得ているかどうかとか、あるいは許可を得るべき業態であるかどうかとリンクしているのはどうしてなのかという疑問はずっとあったのです。

だから、その点も含めて、もし過去に御見解を何らかの形で発出されたとかいうようなことがあるのであれば、教えていただくと良いかなと思います。

○刀禰次長 参考までに申し上げますと、日本人は余りやりませんが、海外などでは、バカンスの時期に本人がいない間、自宅を知り合いに貸すというのはよくございますね。

でも、日本の場合にそれがどうなってくるのだというときに、恐らく業でやったときにはいろいろ旅館業法上の規定はありますが、恐らくそのケースにおいて、今の国交省のこちらの方でそれが住宅でなくなったという判断は多分されないのだろうと思うのです。夏の1か月だけ貸すと。

○安念座長 どうやらね。私もそんな気がするのだが。

○刀禰次長 普通はそう思うのですね。そうすると、貸別荘だって同じことではないかなと思うのですが、なぜか今回の御説明だと、その機能を持つと全部旅館業法だというから、ちょっと違うのかなと。

ですから、本来的な用途が飽くまでも住宅なり、別荘であれば、一定の期間、貸しているものについては、旅館業法とは関係ないのですという解釈があれば、あとは旅館業法上そういうことはできるのかという議論なので、むしろこの要望は厚労省さんと議論しなければいけないのかなと思うのです。

○安念座長 そういうことです。おっしゃるとおりです。

○刀禰次長 それがなぜか皆さんが旅館業法に当たると言われてしまうので、まずここが変ではないかという議論をしているということなのです。

○国土交通省（香山課長） 旅館業法に当たるという御説明をしたわけではなくて、旅館業法の適用を受けるものについては、建築基準法上も旅館と判断いたしますということでございます。

○安念座長 それは伺いました。

○国土交通省（香山課長） したがって、一時的に貸しているという状態が旅館業法の適用の対象外の住宅であるということであれば、それは建築基準法上も当然のごとく住宅でありまして、住宅としての立地規制を守っていただければいいということになります。

○安念座長 だが、なぜ旅館業法上の定義とリンクしていなければならないのかという論理的な理由はどうもないように思われる。便宜の問題としてと言うか、あるいは99.99%のカバレッジは私もそうなるだろうと思うのだけれども、必ずそうならなければならないというものでもないように思われますので、先ほど申しましたが、何か公式な御見解のようなものがもし過去にあったら、私どもに教えていただくと有り難いかなと思います。

他はいかがですか。よろしいですか。

では、今日はこれぐらいにしておきましょうか。

何かいろいろ注文ばかりして申し訳ございませんでしたが、どうぞよろしく願いいたします。今日はどうもありがとうございました。

（国土交通省議題2関係者退室）

- 安念座長 それでは、最後に、事務局より連絡事項があればお願いいたします。
- 柿原参事官 次回のワーキングの日程につきましては、追って御連絡をいたします。よろしくお願いいたします。
- 安念座長 どうもありがとうございました。