

社会資本整備審議会答申について

「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方について」

既存建築物対策の見直しの必要性

我が国の経済・社会情勢の変化を踏まえると、建築物はフローの時代からストックの時代への転換期にあり、既存建築物について改修等による有効活用が進められていくことが重要。

既存建築物の有効活用については、現在、安全・衛生面やバリアフリー等の性能確保、省エネルギー・省資源等の地球環境対策の推進、都市再生・景観形成等のまちづくりへの配慮、建築物ストック市場への対応などの多面的な課題への対応が求められているところ。

特に、これらの課題の中でも建築物に要求される最も基本的な性能である安全・衛生に係る性能の確保は、既存建築物をとりまく多様な課題の解決を図る上での前提。

既存建築物の安全・衛生の性能確保については、地震災害を始めとする災害・事故等の切迫性が高まりつつあるとともに、現行の最低基準を満たさない古い建築物ストックが膨大な数で存在していることから、適切な改修や維持管理等が進められるよう、早急な対応を講じることが必要。

既存建築物の安全・衛生の性能確保に関して講ずべき具体的施策

1. 建築基準法における危険な既存不適格建築物の安全・衛生の性能確保について

(本文 P12(1))

放置すれば著しく危険となるおそれが高い既存不適格建築物等に対して、勧告等により 予防的な対応を行わせることとするなど、十分な安全・衛生の性能確保のための措置を講ずることが必要。

2. 建築基準法における既存建築物の法令遵守の担保について

(本文 P12(2))

定期報告制度について、現行の所有者等からの報告徴収に加え、調査を行った専門技術を有する資格者等に対して特定行政庁が直接調査内容を確認することなどによって、既存建築物の状況を的確に把握できるようにすることが必要。

定期報告がなされない建築物については、建築主事等による立入検査が円滑になされるための措置を講ずることにより、危険な既存建築物の実態把握に努め、必要な是正措置を講じさせることとすべき。

建築物ストックの維持管理状況等に関する情報開示のあり方について検討すべき。なお、情報開示にあたっては、所有者等の権利・利益を不当に侵害することがないように留意すべき。

違反建築物に対しては、強力に違反是正を進めるとともに、罰則についても違反の抑止力となり得るような強化を図っていくことが必要。

3 . 建築基準法における既存不適格建築物の取り扱いについて

(本文 P13(3))

既存不適格建築物について安全・衛生の性能を向上させる、一定の増改築等をする際の遡及適用の仕方に関し、増改築等の機会をとらえて性能確保を図るという現行の原則は堅持しつつも、以下のような一定の合理化を行い、円滑な改修が進められるような制度的枠組みを用意することが必要。

- ・ 最終的に全ての不適合状態が改善されることとなる全体的な改修計画を前提に、改修計画期間内における遡及適用を猶予し、段階的な改修を認める。
- ・ 耐震基準や避難基準等の単体規定について、規定の性格上、建築物が分割しているものと取り扱って適用することが可能な場合は、遡及範囲を増改築等と一連の部分に限定する。
- ・ 現行において一定範囲内の小規模な増改築や大規模修繕・模様替を行う場合に許容されている防耐火や用途制限等一部の規定に関する遡及適用の緩和措置について、小規模な増改築等を行う場合の木造建築物の基礎の規定や大規模修繕・模様替をする場合の集団規定を追加する。

この他、公共事業に係る収用や収用権を背景とする用地取得時の既存建築物の建築基準法上の取扱いについて検討を行うことが必要。

4 . 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係るその他の講ずべき施策について

(本文 P14(4), (5))

既存建築物の安全・衛生の性能を向上させるための改修を行う際の資金的な負担の軽減を図るため、政策的な重要性が高く、所有者等の自助努力に委ねるのみでは十分な効果が期待できない場合には、助成の充実を図ることなどが必要。

耐震性をはじめとする既存建築物の安全・衛生面の診断・評価や性能向上のための改修等に係る研究開発、技術指針の策定等を行うことなどが必要。