

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関する答申

平成 16 年 2 月 2 日

社会資本整備審議会

## 目 次

- 1 . 建築行政における既存建築物対策の見直しの基本的視点・・・・・・・・・・1
  - ( 1 ) 既存建築物をとりまく社会的な背景
  - ( 2 ) 建築物ストック構造の変化と建築物ストック対策の必要性の高まり
  - ( 3 ) 建築物ストックの種類と有効活用の考え方
  - ( 4 ) 既存建築物に係る多面的な課題への対応について
  
- 2 . 安全・衛生の性能の確保に関する既存建築物対策の見直しの必要性・・6
  - ( 1 ) 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係る現状と社会的要請
  - ( 2 ) これまでの建築行政における対応
  
- 3 . 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係る制度等の現状と課題・・・・・・・・8
  - ( 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
  - ( 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
  - ( 3 ) 建築基準法における既存不適格建築物の増改築時等の取り扱いについて
  - ( 4 ) その他の安全・衛生の性能確保に係る既存建築物対策について
  
- 4 . 講ずべき具体的施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
  - ( 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
  - ( 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
  - ( 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
  - ( 4 ) 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係るその他の当面講ずべき施策について
  - ( 5 ) 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係るその他の今後継続的に講ずべき施策について

## 1. 建築行政における既存建築物対策の見直しの基本的視点

### (1) 既存建築物をとりまく社会的な背景

戦後から近年にいたるまで、我が国の建築物に関する状況は、戦災復興、高度経済成長期の企業の生産施設整備、ニュータウン開発等による住宅整備やいわゆるバブル期の業務施設等の整備などに代表されるように、新たな開発地や劣悪な既存建築物を除却した土地において、いかにしてより良質な建築物を新たに供給するかを追求するいわばフローの時代であった。

一方、近年では総世帯数約4,400万世帯に対して約5,000万戸の住宅が存在するなど量的な住宅不足は解消したこと、中心市街地において既存建築物の床が余剰状態となっている都市が多数存在すること、不動産ストックの資産価値向上への関心が高まっていること、住宅のリフォームや既存ビルのコンバージョンが新たな投資分野として注目を集めていること等にみられるように、これまでの新たな建築物の供給から既に存在する建築物をどのような条件下でどのように活用していくかが重要なテーマとなってきている。

また、一層の少子高齢化の進展や2010年代半ばに総世帯数が減少に転ずるなどの世帯構造の変化に伴う住宅の新規需要の低下、地球環境問題への対策の必要性の高まりを背景とした、建築物をなるべく除却せず廃棄物を減らして長寿命化を図るべきとの要請、後世に承継されるべき建築文化を創出するための良質な建築物や街並みの保全・整備への期待、経済社会の成熟化等、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るといえる。

### (2) 建築物ストック構造の変化と建築物ストック対策の必要性の高まり

我が国の最近の建築物ストックは、未だ建替え期に至らず増改築等の対象となる築後およそ20年から40年程度までのものが、住宅、非住宅とも全ストックの約4割を占める状況にある。

これを経年的な変遷からみると、例えば、住宅については、昭和30年

代から昭和 60 年代頃までは、築年数が 20 年に満たない新しいストックの割合が高く、かつ比較的短い期間で建て替えられ、増改築等に対応すべきストックは少なかったと考えられる。しかし、近年では、建替えに要する期間の長期化などによって増改築等の対象となるストックの割合が増加しており、今後もこの割合が約 4 割を占める状況が続くのみならず、経済・社会状況によってはこの割合が更に上昇する可能性も高いと推定される。

また、これらの建築物ストックは、例えば非住宅の建築着工のうち床面積が 700 m<sup>2</sup>を超えるものの割合が昭和 52 年度には約 65%であったが、平成 12 年度には約 75%となっていることなどから、規模の拡大が進んでいると推定される。建築物の規模増により、維持更新に必要な投資規模が大きくなることから、従来のスクラップ・アンド・ビルドの流れに沿って建替えを行うだけでなく、改修を行うことによって、用途を変更することも含め多様な形で再生し、有効活用を図ることも重要な選択肢の一つとなっていくと考えられる。

### (3) 建築物ストックの類型と有効活用の考え方

建築物ストックについては、都市部の中小オフィスや郊外部の住宅などで余剰が生じる傾向にある一方で、都市部の保育所や老人福祉施設等の一部の施設についてはニーズに対する供給不足が生じるなどのミスマッチが発生している。

この需給のミスマッチの調整は、基本的に市場メカニズムのもとで行われるものであるが、これを解消していくためには、建築物ストックの類型毎に、過剰なストックについては新規建設の調整や余剰ストックの除却、不足するストックについては新規建設の推進が行われるほか、適正な利活用を図るため、既存建築物について、改修・用途変更等による有効活用が円滑に進められていくことが重要である。

また、建築物ストックの中には、劣悪で耐久性が劣る既存建築物や危険な密集市街地のように面的対策が必要なものなど、投資効果の観点から、改修ではなく建替えを進めるべきストックも存在している。

従って、既存建築物の有効活用にあたっては、需給のミスマッチの調整や、投資効果の観点から改修を行うべきかどうかといった検討が十分行われることが必要であるが、建築主の経済的な費用対効果のみならず、安全・衛生等の水準確保・向上の観点や、地球環境対策、まちづくりと

いった社会全体の要請を踏まえた観点からの検討も適切に行い、建築物ストックの類型に適した改修、用途の変更等を行うことが求められる。

#### (4) 既存建築物に係る多面的な課題への対応について

既存建築物の改善、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である。

##### 安全・衛生面やバリアフリー等の基本的な性能確保

国民の生命・健康・財産の保護や急激に高齢化が進行する社会への対応等の観点から、安全・衛生面やバリアフリー等の基本的な性能確保のための改修を促進することや、これらの性能確保のための適切な維持保全を進めることが必要である。

このため、建築基準法における改修時の遡及や定期報告等による法適合性の確保の他、耐震改修やバリアフリー改修等に係る助成、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」や「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」による誘導・促進策などが現在実施されているところである。

今後、引き続きこの課題に対応していくため、基本的な性能確保のための規制・誘導・助成等を進めるとともに、耐震やシックハウス対策等の診断・改修技術の開発などを行うことが求められる。

##### 省エネルギー・省資源等の地球環境対策の推進

地球温暖化対策として温室効果ガス排出量の削減を定めた「京都議定書」の目標達成や持続可能な社会の形成等の観点から、省エネルギー性能の向上に資する改修や維持管理の促進、建築物の耐久性向上等の長寿命化による廃棄物抑制、リユース・リサイクルの促進等により、省エネルギー・省資源化を図ることが必要である。

このため、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」や「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」による規制、住宅・建築物の省エネルギー性能の向上やリサイクル資材の活用等を促進するための

助成、住宅の長寿命化に関する技術開発などが現在実施されているところである。

今後、引き続きこの課題に対応していくため、省エネルギーに資する建築物の整備や燃料電池等の新エネルギーの住宅への導入のための技術開発の推進を進めるとともに、SI（スケルトン・インフィル）住宅の普及促進等による長寿命化や建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）等のライフサイクルを通じた建築物の総合的な環境評価システムの開発促進による環境負荷の抑制を図るなど、対策の充実・強化を行うことが求められる。

### 都市再生・景観形成等のまちづくりへの配慮

都市の魅力と活力を高める全国都市再生の実現や良好な景観形成などの観点から、都市機能の更新、居住環境の向上を図るとともに、歴史的建造物・歴史的まちなみの保全や景観等に配慮した豊かで個性的なまちづくりの促進を図ることが必要である。

まちづくりについては、建築物のみならず、都市計画や基盤となる公共施設の整備などの都市的な対応が必要であるが、この他、建築基準法のいわゆる集団規定による市街地環境の確保や合理的な土地利用の実現のための規制、居住環境や都市機能更新のための面的整備事業に対する補助等の助成、歴史的まちなみの保全に資する伝統的工法の性能検証などが現在実施されているところである。

今後、引き続きこれらの課題に対応していくため、市街地環境の確保、合理的な土地利用の実現、歴史・文化の保全、良好な景観形成の促進等を図るとともに、都市再生に資する面的整備事業の促進を行うほか、まちづくり推進に資する情報提供やコンバージョン等のストック再生技術・手法の開発などを行うことが求められる。

### 建築物ストック市場への対応

建築物ストックについて市場の下で適正な選択と調整がなされることにより、ストックを適切に維持・改修して資産価値を向上させるインセンティブが生じ、結果として良質な社会的資産の形成が図られるような社会システムの構築を行うことが必要である。

このため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性

能表示制度等による性能に関する市場への情報提供、マンション維持修繕履歴等の市場情報システムの検討などが現在実施されているところである。

この課題に対応していくためには、従来はフローを前提に考えられてきた評価技術・制度についてストック活用の観点から再構築を図ることが必要であり、今後、災害等のリスク評価、維持管理の技術や増改築等の改修技術の評価、環境に対する影響評価、建築物の設計から除却までのライフサイクルに応じた費用対効果の評価などが適切に行なわれるための研究開発が進められることが求められる。

特に、不動産経営の収入に着目した不動産証券化等の新たな手法の導入が進む中で、これらの評価手法の研究開発の重要度が高まるものと考えられる。

さらに、市場メカニズムが適正に機能するよう、建築関係者や所有者、利用者に対する建築物ストックの再生・有効活用に関する情報提供やこれらを判断するための教育などについても、今後充実させることが求められる。

また、上記の課題のほか、既存建築物の有効活用の視点から、マンション等の適正な維持管理や増改築等を促進するための区分所有法などの関係する法令に関する検討や、公的な建築物ストックの統合的な管理運営、不動産をとりまく各種の融資・税制などによる支援や制度の合理化、長期にわたる建築物のライフサイクルの中で改修や用途変更に対応できる優れた建築設計・計画技術の確立等を検討するとともに、基本となる建築物ストックに関する統計データの充実を図ることなども重要である。

これらの多面的な課題に対応していくためには、建築活動を直接規律する仕組みのあり方を検討するだけでなく、建築物の供給、所有、利用、管理、取引等、様々な局面で広範な主体が関与して形成されている社会システム全体にわたって幅広い議論が進められていく必要がある。本報告は、ストックの時代における建築行政のあり方について議論の端緒となることを企図したものであるが、この問題に関連する幅広い議論の全貌を詳細に示すことについては限界がある。今後、本報告で提起した問題について、建築、住宅、都市、法律、産業、歴史・文化等、各方面で広範な議論が継続的に進められることを期待する。

## 2. 安全・衛生の性能の確保に関する既存建築物対策の見直しの必要性

これまで見てきたように、既存建築物対策については、フロー型の社会システムからストック型の社会システムへの変換をも含む大規模で幅広いアプローチが必要であり、また、その際には、多面的な課題に対応していくことが求められるが、特に、これら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となるべきものである。また、既存建築物をとりまく多面的な課題の解決を図る際に、安全・衛生の性能の確保に係る課題がボトルネックとなる場合もある。このため、本報告では、安全・衛生の確保を目的とした建築基準法令及びこれと密接に関係する部分について集中的に検討を加え、その見直しの必要性を検討することとした。

### (1) 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係る現状と社会的要請

既存建築物の安全・衛生の性能確保については、以下に述べるように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である。

#### (安全面の性能確保)

安全面の性能確保については、災害・事故の被害状況から築年の古い建築物ストックの危険性が明らかになるとともに、災害・事故の切迫性が高まりつつある。

##### ・地震災害について

例えば、地震災害については、平成 15 年 7 月 26 日の宮城県北部を震源とする地震により、古い木造建築物を中心に 1,000 棟以上の建築物が全壊した。また、6,300 名余の死者が発生した阪神・淡路大震災においては、大破以上の被害を受けた建築物のうち 94%が現行の耐震基準を満たさない建築物であったなど、昭和 56 年以前に建築された建築物について被害が顕著にみられた。

さらに近年、東海地震、東南海地震、南海地震等の甚大な被害が生じることが想定される大規模地震の切迫性が高まっており、この



ことを受けて「東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法（平成 14 年法律第 92 号）」の制定、「東海地震緊急対策方針（平成 15 年 7 月 29 日閣議決定）」の決定等が行われている。

・火災について

火災についても、44 人の死者が出た平成 13 年 9 月 1 日の新宿区歌舞伎町雑居ビル火災に見られるように、防火・避難に関する最低限の基準を満たしていない既存建築物が危険なまま多数存在しており、これらが改善されることなく放置されれば、再び惨事が発生することも懸念される。

・その他の事故・災害について

この他、平成 14 年 5 月には静岡県函南町で店舗併用住宅のモルタル外壁の一部が落下し、下にいた女性が死亡するなど全国各地で外壁の落下等の事故が多発しており、今後、古い建築物ストックが増大してくることに伴い、このような外壁落下事故がさらに増加することが懸念される。

また、土砂災害についても、平成 15 年 7 月 18 日～21 日の梅雨前線による大雨の影響で生じた土石流によって熊本県水俣市で 23 名の死者が発生したように、今後も被害が発生することが懸念される。

（衛生面の性能確保）

衛生面の性能確保についても、平成 12 年に全国で住宅約 4,500 戸を対象として実施された実態調査によれば、調査対象住宅の約 3 割でホルムアルデヒドの室内濃度が厚生労働省の設定する指針値を超えていることが明らかになった。これに対応するため、建築基準法改正により、平成 15 年 7 月から新たにシックハウス対策の規制が始められたところであるが、引き続き健康への有害な影響が生ずるおそれのある室内空気汚染問題への対応が必要である。

（安全・衛生面からみた既存不適格建築物のストック）

また、安全・衛生の性能確保の観点から建築物ストックの量的な面に着目しても、例えば耐震基準を満たしていない既存不適格建築物が住宅で約 1,400 万戸、非住宅建築物で約 120 万棟存在すると推計されており、防火・避難基準についても縦穴区画の設置規定に関する既存不適格の可能性のある建築物が約 10 万棟存在するなど、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おり、早急にこれらについて、安全・衛生の性能向上を図ることが必要である。

## (2) これまでの建築行政における対応

安全・衛生の性能確保については、平成7年に発生した阪神・淡路大震災によって改めてその必要性が認識されたところであるが、平成10年に行われた建築基準法改正時には、阪神・淡路大震災の被害に対する建築規制の評価として、建築物のストック対策の前に、確認検査等のフローの段階ですら法令遵守が徹底できていない状況を改めることが急務とされた。

このため、確認検査業務を民間開放するとともに、中間検査制度の導入、確認検査等に関する図書の見直し制度を整備したところであるが、これらのうち、確認検査業務の民間開放は、民間の能力を活用することにより、執行体制を強化し、規制の実効性を確保することを意図したものであり、平成15年11月現在で96の指定確認検査機関が全国で指定を受け、確認検査業務の約1/3を処理している。こうした民間開放の定着と特定行政庁による指導の強化の結果として、例えば完了検査率は、改正以前の3割程度から平成14年度では7割弱にまで向上してきている。また、新たに導入された中間検査制度についても、7割以上(平成15年4月現在)の特定行政庁において実施されているところである。

このように、平成10年の建築基準法改正によってフロー段階の対策については、制度的な整備を行うことにより、建築活動における規律を高め、一定の成果をみてきているところである。

しかし一方で、建築物ストックの安全・衛生の性能確保に関しては、量的に見ても最低基準を満たしていないストックが現に膨大な数に上り、かつ、災害・事故等の発生が懸念されているなど、残された大きな課題になっており、我が国の建築物ストックの状況を鑑みれば早急に対策の見直しを行うことが必要である。

### 3. 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係る制度等の現状と課題

既存建築物に関しては、建築基準法において、いわゆる定期報告制度等による適正な維持管理の確保、法令違反をした場合の違反是正、適法に建築後法令改正等によって法令の規定に不適合となった既存建築物(いわゆる「既存不適格建築物」)に係る増改築時の遡及適用、著しく危険な既存不適格建築物に対する命令等により安全・衛生の性能確保を図っているところである。

しかしながら、先に述べたように、既存建築物の安全・衛生の確保に関する既存建築物対策については、災害・事故等の切迫性や最低基準を満たさない古い建築物ストックが多数存在することなどから、見直しの必要性が高まっており、これに対応する施策を検討する観点から、さらに、建築基準法及びこれと密接に関係する施策について、現状及び具体の課題を整理すると以下のようなことになる。

#### (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

現行の建築基準法においては、法令の改正等により既存建築物が法令の規定に不適合となった場合は、その建築物の増改築等の機会をとらえて、不適合となった規定の遡及を行うことにより性能の確保を図っている。

一方で、法令の改正等により既存建築物が法令の規定に不適合になっても、増改築等を行わない場合は、法令の規定に不適合なまま、いわゆる既存不適格建築物として存在することを許容している。

現在、これら既存不適格建築物のうち著しく保安上危険又は著しく衛生上有害なものに関しては、建築基準法第10条に基づき、所有者等に対して保安上必要な措置等を命ずることができることとされているが、近年、この建築基準法第10条に基づく命令の発動件数はほとんどないのが実情である。

法令の基準に不適合な建築物のうち、違反建築物については、建築基準法第9条による是正命令が年間で約310件（行政指導の段階を含めると約8300件：平成14年度）なされているが、これと比べ、危険な既存不適格建築物については、安全・衛生の性能確保に関する措置の実効性が低くなっている状態である。

#### (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

既存建築物の維持保全については、現在、建築物の所有者等に対して、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持すべき努力義務を課している。

また、特殊建築物や一定規模以上の事務所ビルで特定行政庁が指定する既存建築物については、その所有者等に対して、定期的に当該建築物の敷地、構造及び建築設備について専門技術を有する資格者等に調査させ、

その結果を特定行政庁に報告（いわゆる定期報告）する義務を課している。

現在、定期報告の対象となる建築物の数は全国で約 285,000 棟であり、これらについて、建築物の用途、構造、延べ面積に応じて、概ね 6 ヶ月から 3 年の間隔で特定行政庁が定める時期に報告をしなければならないこととなっている。この約 285,000 棟のうち、平成 14 年度に報告を要する対象は約 100,000 棟であったが、報告の実績は約 56,000 件（報告率約 57%）に留まっており、定期報告がなされておらず、その危険性の状況が明らかでない建築物が多数存在している状態である。

現に新宿区歌舞伎町雑居ビル火災も、こうした定期報告がなされていないビルで発生しており、このような状態を放置すると再び甚大な被害が生じる可能性があるため、定期報告率の向上を図るとともに、その実施内容の充実を行うことが必要である。

また、現在の建築基準法においては、建築主事等が建築物に立ち入りを行うことができる場合は法第 9 条、法第 10 条の規定による命令をしようとする場合等に限定されているため、定期報告がなされず、外観からは違反状態を把握することが困難な場合においては、建築物が危険な状態であっても放置されてしまう可能性がある。

違反建築物に対しては、特定行政庁が是正命令をしたにもかかわらず所有者等が命令に従わない場合には、建築基準法に基づき罰金を課することが可能であるが、現在、この罰則については、違反をした者が法人の場合であっても 50 万円以下の罰金を課すに留まっているなど、違反是正に要する経済的負担に比べて著しく軽いものとなっており、違反是正に対する抑止力としては不十分な状態である。

この他、現在、建築基準法においては、建築計画概要書及び建築確認、中間検査、完了検査等の概要を表示している書類について請求があった場合には、特定行政庁はこれを閲覧させなければならないこととなっており、フロー段階については、建築物に係る情報開示の仕組みが整備されているところであるが、一方で、ストックに関しては、建築物に係る情報開示の仕組みが整備されておらず、現在は、建築物について定期報告がなされているか否かという情報すらも、一般の利用者にとっては把握することが困難な状況である。

### （ 3 ） 建築基準法における既存不適格建築物の増改築時等の取り扱いについて

現在の建築基準法における既存不適格建築物制度は、既存不適格建築物について増改築等を行わない場合は、法令の規定に不適合のまま存在することを許容する一方で、増改築等を行う場合は、即時に建築物全体に不適合である規定の遡及適用を行うこととしている。

このため、たとえ安全・衛生の性能の向上を図るための改修を行う場合であっても、当該改修を断念あるいは先送りする、いわば著しい「凍結効果」が生じ、結果として既存建築物が改善されないまま放置される要因となっている。

なお、この我が国の既存不適格建築物に対する遡及ルールは、類似の法制度である消防法における防火対象物の増改築時の取扱いや海外の類似制度における既存建築物への建築基準の適用ルールと比較しても著しく厳格なものになっている。

このほか、公共事業に係る収用や収用権を背景とする用地取得などによって既存建築物の敷地面積が減った場合に、従前は容積率等の規定に適合していたものが適合しなくなるようなケースについては、現行の建築基準法において違反建築物と取り扱われるなど、不合理なケースが存在することが指摘されている。

#### (4) その他の安全・衛生の性能確保に係る既存建築物対策について

安全・衛生の確保に関する既存建築物対策に関しては、上記の課題のほか、安全・衛生の性能向上を図る改修等は直接収益に結びつきにくいことなどから自主的な改修等が円滑に進まない点があること、用途変更の際に法令基準不適合になる場合があること、既存建築物の安全・衛生の性能向上に対する各種対策が対症療法的となり、効果的に講じられにくい傾向があることなどの課題がある。

#### 4. 講ずべき具体的施策

新規建築活動に関して導入されたように、建築物ストックにおいても維持管理及び改修等における規律を高める施策を導入し、その上で適切な改

修等が進められるような既存遡及のルールを整備していくことなどによって、建築主の多様な選択を可能とすることが必要である。

従って、これらに対応した当面の対策として、以下のような具体的施策を講ずるべきである。

#### (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

既存不適格建築物のうち危険なものに対しては、建築基準法第 10 条において、著しく保安上危険であると認める場合等に命令を行うことによって、安全・衛生の性能確保を図ることとしているが、本制度の実効性を上げるためには、この様なおそれが高い既存不適格建築物に対して、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である。

#### (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

定期報告制度について、定期報告内容等の充実強化を行うとともに、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である。

さらに、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である。

また、建築物の利用者等が、定期報告が適切に行われているか否かについてチェックできるような仕組みを整備すること等により、定期報告率の向上を図るなど、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である。なお、当然のことながら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留意すべきである。

また、既存建築物において事故等が生じた場合は、再発防止の観点から所有者等に報告を求め、必要な措置を講じる等の対応が重要である。

さらに、違反建築物に対しては、既存建築物に係る違反是正マニュアルの活用や、消防部局、警察等の他の関係部局との連携を図ることによ

り、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である。

### (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

既存不適格建築物について増改築等の機会をとらえて不適格の遡及を行うという建築基準法の原則自体は、最低基準を確保し、国民の生命・健康・財産の保護を図るという法目的を達成するために必要である。

しかしながら、増改築等を行う場合に即時に建築物全体を最新基準に適合させるという現行の遡及適用のルールは、従来のスクラップ・アンド・ビルドだけでなく改修によるストックの有効活用が建築活動の中で重要な位置をしめつつある今日においては、これによって著しい「凍結効果」が生じ、安全・衛生の性能確保を阻害している面がみられるようになってきている。従って、これを合理的に見直すべきである。

このため、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安全・衛生の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である。

- ・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日影制限等の集団規定を追加する。

これらの合理化については、既存不適格建築物の一部を存続させるという側面があるものの、老朽建築物ストックの増大や災害・事故の切迫性などの近年の我が国の建築物ストックを取り巻く状況のもと、ストック全体として安全・衛生の性能を向上させ、ストックの再生、有効活用を円滑化させる効果に鑑み、このような制度的枠組みを用意することが

適切であると考えられる。

なお、これらの合理化を行う際には、制度の導入によって安全・衛生の性能が低下することがないように、安全・衛生の向上に関する実効性担保方策の検討が不可欠である。

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である。

(4) 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係るその他の当面講ずべき施策について

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が必要である。

また、用途変更については、当然のことながら変更後においてもそれぞれの用途に応じた安全・衛生の性能確保が必要となるが、建築物ストックの需給のミスマッチの解消等のため、用途変更を行う場合の性能検証の合理化など、円滑な用途変更を実現するための措置について検討すべきである。

(5) 既存建築物の安全・衛生の性能確保に係るその他の今後継続的に講ずべき施策について

既存建築物の改修を進めるにあたり、安全・衛生の性能確保を図るため、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が必要である。

さらに、既存建築物の安全・衛生面での性能向上を着実に進めるためには、特定行政庁において、管内の建築物ストックの状況把握、改善目標の設定等を行い、危険な建築物、違反建築物に対する是正措置、定期報告制度の的確な運用、耐震診断・改修費の補助等をはじめとする助成などの施策を総合的、計画的に進めていくことが重要である。この際、国においても各特定行政庁の取り組みについて横断的な情報提供を行う等の支援を行うことが必要である。