

既存不適格建築物に係る 勧告・是正命令制度に関するガイドライン

第 1 はじめに

平成 17 年 6 月 1 日に「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法の一部を改正する法律」により建築基準法が改正され、建築基準法（以下「法」という。）第 6 条第 1 項第 1 号の特殊建築物及び 5 階建て又は 1000 m²以上の建築物で既存不適格であるものについて、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合に、建築物の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告することができる制度（法第 10 条第 1 項）及び勧告に係る措置をとることを命ずることができる制度（法第 10 条第 2 項）が創設された。

この勧告・是正命令制度の円滑な実施のため、既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度のガイドラインを作成した。このガイドラインでは、既存建築物の安全対策上最も重要であり、かつ劣化の影響も大きいと考えられる地震時の倒壊等の危険性、落下物等の危険性の 2 種類の例をあげ、勧告を検討するに当たっての考え方を示している。衛生上の有害性その他の危険性への対応についても、基本的な考え方は同様である。

各特定行政庁においては、本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じた既存建築物の安全対策を行うよう期待する。

なお、現に著しく保安上危険又は衛生上有害な状況にある建築物は、勧告制度によらずただちに命令を行うべきものであること、既存不適格建築物の所有者等に対し、定期報告制度などを通じて不適格事項や劣化状況を認識させ、勧告制度によらずとも自主的な改善が図られるよう誘導する必要があること等についても留意されたい。

第 2 既存建築物対策の円滑な実施のための準備

1 特定行政庁としての方針の作成

法第 10 条の勧告・是正命令制度は、特定行政庁のこれまでの違反建築物や定期報告制度などへの取り組み状況を踏まえ、総合的な既存建築物対策の観点から行うべきである。また、勧告制度は、建物所有者等への法的な行為であること、猶予期限を過ぎても措置をとらない場合は法第 10 条

第2項の是正命令を実施する場合もあることなどから、その執行に当たっては明確な根拠が必要となる。

このため、特定行政庁においては、勧告・是正命令制度に関する取組みに係る方針を策定することが望ましい。この方針には、地域ごとの建築ストックの状況や課題を踏まえ、既存建築物対策の課題を明らかにし、地震時の被害低減などの具体的な目標を定め、そのまま劣化が進むと危険となるおそれがある場合等を想定して、勧告・是正命令制度の対象となる建築物の選定方法や評価基準の概要を明示することが望ましい。

2 台帳の整備

既存建築物対策を効率的に進める観点から、既存建築物の状況を把握するための台帳等を整備すべきである。

台帳の整備に当たっては、法第12条第1項の定期報告の対象である建築物に係る台帳や、耐震改修を促進するため整備した特定建築物に係る台帳など既存の台帳の活用が考えられる。

3 チェックシートの作成

対象建築物の選定や立入調査の際に、既存建築物の不適合の状況や劣化の状況を効率的かつ客観的に把握できるようにするため、あらかじめ、チェックシート等を作成しておくことが望ましい。

第2 立入調査及び報告徴収

1 立入調査の実施

整備した台帳を基に安全性に問題があると想定される建築物を把握・選定し、立入調査を行い、危険性の状況の判断を行うべきである。なお、危険性が明らかな場合は、立入調査を省略し、ただちに報告を求めるなどの措置を講じることも考えられる。

立入調査は、目視により行うことを基本とする。また、必要に応じてチェックシート等を活用し、既存建築物の不適合の状況や劣化の状況について効率的かつ客観的に判断を行うことが望ましい。目視により危険性が判断可能な例としては、以下のものが考えられる。

ただし、立入調査時に、特に危険性が大きく、緊急の対応を要することが判明した場合には、法第10条第3項の規定により、防護ネットを張る等の措置を即時に命令するべきである。また、立入調査の結果、危険性が低いと判断された場合であっても、所有者等に対し、一般的な注意喚起や安全対策に関する啓発等を行うことが考えられる。

例 1 耐震性について危険性が高いと判断される建築物

昭和 5 6 年 5 月以前に着工された建築物で、次のような劣化がみられる場合は、そのまま劣化が進むと地震で倒壊するおそれがあると解すべきである。

- ・建築物が傾いている、不同沈下している、床がたわんでいる
- ・柱、梁、耐力壁等に大きな亀裂又は多数のひび割れが見られる
- ・鉄骨鉄筋にさびが著しい、ボルトが破断している又は緩んでいる
- ・木材が腐っている、蟻害を受けている

例 2 外壁落下の危険性が高いと判断される建築物

昭和 5 4 年 3 月以前に着工された建築物で、人通りの多い道路に面する部分等に次のような劣化がみられる場合は、そのまま劣化が進むと重大な事故につながるおそれがあると解すべきである。

- ・外壁が浮いている、はらんでいる
- ・外壁が割れている、一部剥落している

2 報告の徴収

立入調査により、危険性が高いと判断された建築物については、法第 1 2 条第 5 項に基づく建築物の状況等の報告を求めるべきである。

求める報告の内容は、耐震性の問題や外壁落下の危険性など、それぞれの問題点により異なるものであり、以下の事例が考えられる。

例 1 耐震性について危険性が高いと判断される建築物

耐震診断の結果、耐震性が不十分だった場合については、耐震改修計画書の報告を求めるべきである。

例 2 外壁落下の危険性が高いと判断される建築物

落下物の危険性があると判断された建築物については、立入調査により一定程度の危険性が把握される場合も多いと考えられることから、基本的には改善計画書の提出を求めるべきである。ただし、特に危険性が大きく、緊急を要する場合には、ただちに、法第 1 0 条第 3 項の規定により必要な措置の命令を行うなどの対応をすべきである。

なお、報告の徴収に当たっては、費用を要する場合や詳細調査のための準備を要する場合等建築物の所有者の負担を考慮し、適切な期間を設定して報告を求めることが望ましい。

3 報告内容の審査

特定行政庁は、法第12条第5項の報告が提出された場合は、速やかに審査し、法第10条第1項の勧告の実施の是非に係る判断を行う必要がある。報告内容の審査に当たり、再度、報告の内容を確認するため、原則として立入調査を実施することが望ましい。勧告を実施すべきと判断する事例としては、以下の例が考えられるので参考とすべきである。

また、ただし、報告内容では想定される危険性の有無を判断するためには不十分である場合は、再提出を指導すべきである。

また、勧告の必要がないと判断された場合であっても、所有者等に対し、不具合部分の改善指導を行うとともに安全対策に関する啓発等を行うべきである。

例1 耐震性について勧告を実施すべきと判断される建築物

耐震診断の内容が妥当であるか審査するとともに、耐震診断結果が勧告をする程度かどうかを判断すべきである。具体的には、Is値等の基準（Is値が0.3を下回った場合を勧告の対象とすることが考えられる。）を定め、基準値を下回った建築物について勧告することが考えられる。また、耐震診断の評価に当たり高度な技術的判断が必要な場合には、専門家を含めた判断のための委員会等を設置することも考えられる。

例2 外壁落下の危険性について勧告を実施すべきと判断される建築物

再度の立入調査の実施により、そのまま放置すれば大きな被害が予測され、当該改善計画の内容が適切であると判断した場合には、勧告を実施すべきである。

4 報告の未提出者に対する措置

法第12条第5項の規定に基づいて報告を求めた所有者が、報告期限を過ぎても提出しない場合については、提出しない理由を確認するとともに、必要に応じて、立入調査を実施し、危険性が高いと判断した場合は、その内容を明示した上で、改善すべき旨を勧告すべきである。

また、危険性に対する判断が十分にできないときは、報告義務違反に対する告発を念頭に入れつつ、継続して法第12条第5項の報告の実施を所有者に求めるべきである。

第3 勧告の実施

1 勧告の実施

報告内容の審査結果により、そのまま放置すれば大きな被害が想定される場合には、所有者等に対し、改修等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、法第10条第1項に基づく勧告を行うべきである。

また、勧告の内容が実施されない場合は是正命令を行う可能性があること、所有者等が勧告の内容を実施した場合は遅滞なく特定行政庁に報告するべきであるということについても、その旨明示するべきである。

2 勧告の実施状況の確認

所有者等から勧告の内容を実施した旨の報告があった場合、必要に応じて建築物の立入調査を実施するなどにより、勧告の実施状況について確認を行うべきである。また、改善計画の内容等について既存建築物に関する状況を記載した台帳等に記載することが考えられる。

3 勧告の未実施者に対する命令

勧告の実施期限が過ぎても勧告内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、再度立入調査などを実施し、勧告内容の危険性を確認した上で、必要に応じ、法第10条第2項の命令を行うべきである。

第4 留意事項

1 実施体制の整備

勧告・是正命令制度の適切な運用に当たっては、対象建築物の把握及び台帳作成、立入調査、法第12条第5項の規定に基づく報告を求めるための指導など、必要な人員や組織の確保など実施体制の充実に努めることが望ましい。

2 関係機関との連携

勧告制度の対象となる建築物は、都市によっては膨大な数になることが想定されることから、勧告又は命令に係る優先順位を付けるためにも、他の部局との連携や情報交換を実施することが望ましい。

具体的には、消防機関と連携して、消防の査察において問題のあつ

た建築物について通報を依頼することや、防災部局と連携して、地震被災時の緊急輸送路沿い等防災上重要な既存建築物を抽出して、優先順位を上げる、又はこうした建築物に係る評価基準を厳しくするなど
の対応が考えられる。

3 啓発

既存建築物対策に関して、所有者のみならず広く国民への周知が重要であるため、パンフレットの配布や講演会・シンポジウムの開催、新聞、テレビ等マスコミを介した宣伝など、啓発に努めることが望ましい。