

建築法体系 会議提出メモ

※ 2回連続して欠席いたしましたために、恐縮ですが、議論の進行状況を全く把握しておりません。勘違いや不適切な部分がありましたらご容赦下さい。

2011, 7, 15 成蹊大学井出多加子

1, 体系整備の必要性

・建築物におけるストック時代

防災、安全・環境適合性、まちづくりなど様々な観点からストックの更新が必要になると予想される。このような状況では、新築よりも利害関係者が多いこと、更新する建物の所有者が一般住民であることも多いと考えられるため、より一層きめ細かなルールの整理が必要である。

・既存ルールの不整合や不適用

上記の要因に加えて技術革新などから、個別のルールでカバーしきれない事例や、個別のルール同士が不整合になる可能性も多々ある。

・これらの観点から、各種のルールを体系化する事が必要と考える。

2, 拘束力

・拘束力をどのように担保するか、現場での現行法の運用状況や課題などを十分把握検討する必要がある。不適切な建築物が市場で第三者にわたることを防ぐ仕組みが重要と思われる。

・単体規定と集団規定を法的に分けるのであれば、どのように検査監督を行うかが重要になる。

3, 柔軟性

・変更の柔軟性

どのような規制でも、状況の変化により一部分・全体・時限的・恒久的な変更が必要になることがある。そのための手続きを当初から体系の中に入れておく必要がある。

・現状が不適切になった場合の手続き

現在でも既存不適格の住宅は大きな問題になっている。現状を単に追認することにな

らないよう、具体的な解決のための定めを居住者や所有者のインセンティブを考慮して、法的側面だけでなく各種の税制なども併せて総合的に検討すべきと思われる。

- ・情報の正確な伝達

現状を改善するためには、まず問題のある建築物に新しい居住者が入らないことから取り組み、時間をかけて現在の居住者の状況を改善していくことになるだろう。そのためには、建築物に関する情報を不動産取引の重要事項説明に加えるだけでなく、きめ細かく保険に反映させてはどうか。

- ・人材

市場にむけて建築物に関する正確な情報を発信し、それらの多くの情報を（潜在的）居住者にニーズに合わせて伝達できる組織と人材を育成する必要がある。

3, 規制のスリム化とより豊かなまちづくりに貢献

- ・集団規定の切り離し

現在の基準法の集団規定は硬直的で、まちづくりに障害になることもある。エリアマネジメントとして別のルールで規定することが適当ではないか。そしてエリア内部では柔軟に対応（例えばエリア内部の容積率の取引）できる仕組みを導入すべきである。これにより、従来からある地域の特殊性をより一層柔軟に定める事が可能になり、行きすぎた開発なども防ぐことができる。また、既存不適格の問題もエリア内で解決することが可能になるとと思われる。例えば、長期間居住者のない廃墟を取り壊して防災公園にすることでエリア内の他の建築物の容積率を増加できるようにするなど考えられよう。

- ・被災地に関して、減災を考慮した防災都市計画やマスタープランが制定されていることを条件に緩和を進めることもすでに提案されている。このような考え方も上記で把握可能。

4, その他

- ・安全で快適な建物と地域から離れて危険な建物と地域は、情報が市場で伝わるほど市場価格が下落する。当該地域で、社会的弱者が居住・営業することになりかねない。

- ・建築法体系に直接取り入れられるべき事ではないが、大阪大学大竹氏が提案する「地震保険」の考え方がある。リスクの高い建物や地域に居住・営業する住民には高いリ

スクを防ぐための費用を目的税のような形式で求めることも考えられる。ただし導入以前から居住する住民には大幅な軽減措置を導入すべきである。

以上