

第1回社会資本整備審議会建築分科会既存建築物制度部会議事要旨

日 時：平成15年8月28日(木)15:00～16:00

場 所：国土交通省11階特別会議室

出席者：

(委員) 岡田恒男部会長、村上周三部会長代理、小幡純子、小林重敬、西谷剛

(臨時委員) 大森文彦、巽和夫、(青木臨時委員、笹田臨時委員欠席)

(専門委員) 岡田光郷、可児才介、木虎徹、木村宗光、久保田克巳、白鳥高、次郎丸誠男、高橋公雄、野沢正光、峰政克義、渡邊正雄、(勝田専門委員欠席 代理森下氏)

【議事概要】

5年スパンくらいで別の用途に展開することを認める仮設建築物のような制度が構築できないか。

京都議定書との関係で、既存建築物についても、屋上緑化、冷暖房の共同化など、最小限の条件から一歩進んで建築と環境を前向きに考えることも必要。

シックハウス関連の規定による換気設備の既存不適格について、混乱があると聞いており、検討を進めていただきたい。

部会での議論は、個別の既存不適格事例を踏まえて、総論的な答申を返すということで進めていきたい。

耐震改修促進法は「耐震」の項目をやれば、他の項目は目をつぶるという思想であり、今回はそれを「防火」等にも拡大するのか。

(事務局) 耐震改修促進法の場合は、項目が「耐震」のみに限定され、増築も出来ない。一方で、建築基準法における既存不適格の問題はそのままとなっており、これをどう考えていけば良いか御議論いただければと思う。

用途変更に伴う既存不適格も問題になっているのではないか。用途に関係なくこれだけは必要という議論もあるのではないか。

耐震改修促進法は、他の性能を損なうことは無いという前提であった。用途変更の際に性能を損ねても良いかということについて議論があると思う。

既存不適格の話は耐震改修だけでなく、防火、集団規定も全部とらえて検討することは重要。

階段やEVの小規模な改修によって全体に遡及されるのは厳しい。全面的にかかる規定について緩和規定がない。改修の規模に応じてもう少し

緩和措置があるとよい。

既存建築物問題には、有効活用の方策と既存不適格による危険性への対応の問題がある。また、建築物自体の問題と利用上の問題がある。

用途変更による既存遡及への対応が困難となることがあるため、用途変更の部分の面積に着目した緩和もありうるのではないか。

建物を長く使っている外国の事例の調査もして頂きたい。

最低基準だけでなく建築物が本来持っている快適性などポジティブな質を発信していくことが、ストックが健全に維持されるためには重要。また、場合によっては古い大きな団地を適正な規模、快適な性能に再生する策を進めていくことも必要。

スケルトンの活用という点からいうと、昭和56年の新耐震以前と以後で区別し、遡及のさせ方を考える必要がある。

本来的には住宅の性能を上げていくべきだと考えている。一方、「大規模な修繕」でどこまでの改修が遡及されるのかという取り扱いの関係で住宅の改修などに取り組み難い状況もある。また、やるべき事項に優先順位をつけて、優先順位の低いものは後にする等の誘導が出来ると良いのではないか。

遡及適用の優先順位付けは議論の余地があるのか。

(事務局) 難しい議論であるが挑戦してみたいと考えている。

既存建築物等の増改築等については、区分所有法、マンション建替法など建築基準法以外の課題も多い。また、実現性を踏まえたプライオリティーとルールの整備が必要である。

耐震改修の促進のためには、税制面の優遇等も必要。

地震で壊れてしまう木造密集地域は、消防の充実、直火なしの調理、暖房器具を誘導するなど「社会的なサービス」による対応も必要ではないか。

既存不適格の内容の優先順位をつけ、法令の基準に適合していなくても柔軟に解釈する窓口を設置してはどうか。

集団規定のただし書き緩和の手続き・解釈を整理すべき。周辺との関係による環境性能が同程度であればよいのではないか。

敷地単位で満たすとされている性能を街区単位で満たせば認めるなどの検討が集団規定部会でも行われている。

エンドユーザーの立場では、既存遡及の困難さと利用者の方に対する建物の安全性の確保の間で板ばさみになっている。