

## 容易になった既存建物の改修

イラク問題や年金問題で紛糾していた国会終盤の6月2日、「建築物の安全性及び市街地の防災性能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が公布された。

この法律は、大規模地震の切迫性と耐震改修の重要性が指摘される中、既存建物の改修を促進することなどが主な目的とされている。今回は、この法律と既存建物の安全性の向上について考えてみよう。

### [耐震改修の必要性]

大規模地震対策として、既存建物の耐震改修が極めて重要であることは、このコラムでも繰り返し述べてきた。

建築基準法の耐震基準は、日本の耐震工学の粋を集めて作られた「新耐震設計法」をベースに昭和45年に改正され、阪神淡路大震災でその妥当性が確認された

それ以前に建てられ、この耐震基準を満たしていないと考えられる建物は、住宅で約1400万戸、非住宅で約120万棟あると推計されている（国土交通省）。これらの建物が大規模地震で大きな被害を受けないためには、耐震診断を受け、必要なら耐震改修を行わなければならない。

### [既存不適格建築物と遡及適用]

現行の耐震基準に適合しない建物は、建築基準法違反ではないのだろうか？

建築基準法では、適法に建てられ、その後基準（耐震基準に限らない）が強化されたために法律に適合しなくなった建物をいわゆる「既存不適格建築物」と呼ばれる適法な建物として扱い、違反建築物とは区別している。

「既存不適格建築物」は、そのままなら現行基準に適合させる義務はない。ただし、「増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替」を行う場合には、その時点で、その時の建築基準法（一定範囲内の小規模な増改築等にかかる一部の規定は除外）に適合させなければならない（遡及適用）。「大規模の」修繕や模様替とは、「建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の」修繕や模様替のことだ。

古い建物については、基準が強化された時点では遡及適用が猶予されるかわり、増改築等を行う際には、まとめてほとんど全ての基準について遡及適用が課せられることになる。安全性の向上と経済的負担のバランスをとった合理的な規定だが、ちょっと増築しようと思っても、建物全体についての全面的な工事が必要になる場合があるなど、厳しい面もある。

### [耐震改修と遡及適用]

耐震改修をしようとする、柱や梁や壁を補強したりするので必然的に「大規模の模様替」に該当することが多くなる。そうすると、耐震基準以外に、防火基準やシックハウス対策などの新しい基準にも適合させなければならなくなる。その結果、予算が予定を大幅に超過し、「せっかく耐震改修を思い立ったのに断念してしまう」などということも生じる。

実際には、「建築確認の手続をせず耐震改修だけ行う」という事実上の違反行為も行われている可能性が高いが、公的に耐震改修を促進する場合には、違反に目をつぶるわけにはいかない。大規模地震対策を推進するには、「遡及適用」について何らかの整理が必要なのだ。

### [改正建築基準法では]

以上のようなこともあり、今回の改正では、現行の原則は堅持しつつも、既存不適格建築物の円滑な改修が進むよう、おおむね以下のような合理化が行われた。

①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、計画期間内における段階的な改修を認める。

②耐震基準や避難基準等については、建物が分割されているものとして適用することが可能な場合は、遡及適用の範囲を増改築等と関連する部分に限定する。

③大規模な修繕や模様替の場合は、日影制限など建物周囲と関係する規定（集団規定）についての遡及適用を緩和する。

また、これと合わせ、既存建物の改修促進と安全性の向上を図るため、主として以下のような改正が行われた。

④公共建築物の劣化の状況等に係る定期点検の義務づけ

⑤建築主事等が立入検査をすることができる場合の範囲の拡大

⑥危険又は有害となるおそれがある既存不適格建築物に対する勧告・是正命令制度の創設

⑦隣接空地を取り込んだ総合的な設計による容積率の緩和

### [本当に耐震改修は進むのか]

今回の改正は、耐震改修の促進を錦の御旗として行われた感があるが、これで本当に耐震改修は進むのだろうか。①の全体的な改修計画を前提とした段階的な改修の許容などは、むしろ費用のかかる耐震改修を後回しにするおそれなどもあるのではなかろうか。

実際、今回の改正は、「大量の建築ストックの有効活用の促進」という側面も強いのだ。

日本の住宅数は約5000万戸に達し、間もなく増改築等が必要になる築後20年から30年程度までの建物は、住宅、非住宅とも全ストックの約4割を占めるに至っている。「日本の建築物は、フローの時代からストックの時代に入った」と言われる所以だ。

既存不適格建築物についての取扱が現行のままだと、この大量のストックについて、増改築や大規模な修繕・模様替を躊躇するように働き、結果的に老朽不良ストックの増大、直せば使える建物の建て替えを助長することによる建設廃棄物の増大などを招くおそれがある。

この際、「耐震改修の促進」などの分かりやすい施策を前面に押し出し、既存不適格建築物の取扱について遡及適用の緩和など一定の合理化を図る（前述の①～③）一方で、学校等公共建築物の耐震改修促進策（同④）や、本当に危険な既存不適格建築物の改修促進策（同⑤、⑥）を講じて、既存ストックの有効活用とともに安全性の向上を図る、という改正を行ったのは、なかなか巧みな戦略と考えられるのだ。

「増改築ばかり進み、耐震改修など安全対策が後回しになるのではないか」という懸念に対しては、そうならないよう、①の「全体的な改修計画」についてのガイドラインが作成されるということだ。今後政令で定められる予定の既存木造住宅対策なども含めると、耐震改修自体も実施しやすくなる。今回の改正を総合すれば、全体として安全性の向上の方向に進むと考えられる。

ただ、ちょっと気になるのは、今回の改正に集団規定の合理化（同③など）も含まれていることだ。既存ストックを有効利用するということは、既存の町並みが固定されるということも意味している。そうならないように、今回の改正を、⑦なども活用して、町並み、環境、安全などを総合してプラスになるように活用していくことが必要だと思う。