

建築基準法改正と既存建物ストック活用のための法制度の方向性

TMI 総合法律事務所 弁護士 富田 裕

今年 6 月、改正建築基準法が公布されたが、この中では、既存ストックの活用のため以下のような規制緩和方向の改正が盛り込まれている。

- ・ 戸建住宅等（延べ面積 200 m²未満かつ階数 3 以下）を福祉施設とする場合、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に耐火建築物等とすることを不要とする。
- ・ 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模を 100 m²から 200 m²に見直し）。
- ・ 既存不適格建物を用途変更する場合に段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みの導入。
- ・ 既存建物を一時的に特定用途に利用する場合の制限緩和。
- ・ 老人ホーム等の共用廊下や階段について共同住宅と同様に容積率の算定基礎となる床面積から除外。

この中の多くは、リノベーションを行うに当たって、現行の建築基準法を既存建物部分に適用する範囲を制限するものである。

既存建物利用のためのリノベーションを法制度の観点から見た場合、①建築基準法の一律的で厳格な規制を緩和し、既存建物をなるべく利用しやすくすることによるメリット、②規制緩和を行った場合、耐震規制、耐火規制、避難規制等の建築基準法が実現しようとする安全性の要請が減退することによるデメリットの調整をどのあたりで付けるか、という問題と考えることができる。

既存建物の活用をなるべく広く認めるためには、既存部分に現行法の遡及適用がかかる範囲をなるべく狭くしたい。一方、あまり狭くしすぎると現行法が建物の安全性を図る趣旨が没却される。この 2 つの要請は相反する要請であり、どのあたりで調整するかという着地点が問題となる。

建築行政の立場からすると、①を実現できないことによる不利益は行政の責任とならない代わりに、②による不利益は、即、行政において規制を徹底していないため事故が発生したという行政の責任問題に発展する。そのため、現行の規制は、②の安全性の要請に万全を期するがために、①の利用の要請が進んでいない状況ともいえる。さらに、②による規制の要請が徹底されすぎると、ヤミで違法増築するなど、却って危険性が助長されることにもなる。

建築確認を要するリノベーションの場合、手続の流れは、i 既存建物の適法性を確認した後、ii 建築確認を取得する手続により行われる。

この手続では、まず、i 既存建物の適法性をどのようにして確認するかが問題となる。完了検査済証のない建物の場合、確認機関により適法性の調査を行う業務が行われているが、調査により適法と評価された場合、建築基準法上、完了検査済証と同じ公証力を持たせることが考えられる。

次に、ii 建築確認に際し、既存建物部分に対し、どの程度現行法に適合させる必要があるかが問題となる。現行法の原則は、増築、大規模修繕、大規模模様替えをする場合、既存建物部分全てを現行法に適合させなければならない、というものである。この場合、既存建物の構造上の安全性、耐火上の安全性等を図るため、かなり大規模な改修を要することとなり、既存ストック活用の障害となる。そのため、この原則は今回の改正や以前に行われた増築の際の構造規定の遡及適用の制限等、少しずつ緩和されてきているものである。

既に存在する建物は既存不適格建物として、現行法は適用されず、建築当時の安全性の水準にある。増築を行う場合でも既存部分に対しては、現状の安全性維持で足るという原則もありうる。既存建物の活用を活性化させるためには、既存建物の安全性の水準を現状よりも良くするとしても、必ずしも現行法に適合しなくともよいこととすることが考えられるであろう。

次に、この i と ii の 2 つの手続を分けるのではなく、1 つの手続の中で行うことでよりスムーズなリノベーションを行えるのではないかという問題がある。具体的にいうと、違法増築された建物の場合、法制度上、まず、違法部分を撤去して適法化したうえ（是正工事）、その後、建築確認を取得して、リノベーション工事を行うこととなるが、工事が 2 回に分かれ、コスト、時間がかかる。建築確認を取得した後、是正工事とリノベーション工事を同時に行う方が効率的である。この問題は手続の定めによる無駄をどこまで省くかという問題であり、すべからく手続の簡素化を進めるべきである。

以上、既存ストックの活用にかかる法改正は、原則論の転換も含めた検討を要するところまで来つつあるということができる。