

# 3. スtock建築時代における 建築制度等のあり方

## ρ 建築基準法は、新築の建物をつくるための法体系

**第一章 総則**(第一条～第十八条の三)

第二章 建築物の敷地、構造及び建築設備(第十九条～第四十一条)

第三章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途  
(第四十一条の二～第六十八条の九)

第三章の二 型式適合認定等(第六十八条の十～第六十八条の二十六)

第四章 建築協定(第六十九条～第七十七条)

第四章の二 指定資格検定機関等(第七十七条の二～第七十七条の五十七)

第四章の三 建築基準適合判定資格者の登録  
(第七十七条の五十八～第七十七条の六十五)

第五章 建築審査会(第七十八条～第八十三条)

**第六章 雑則**(第八十四条～第九十七条の六)

第七章 罰則(第九十八条～第一百六条)

附則

既存Stockへの建築行為については主として総則と雑則で  
取り扱う

# 3. スtock建築時代における 建築制度等のあり方

## ρ 既存StocKへの建築行為への規制は引用条文ばかりで極めて理解しにくい表現となっている

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 第三条第二項(第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、次条及び第八十七条において同じ。)の規定により第二十条、第二十六条、第二十七条、第二十八条の二(同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、第三十条、第三十四条第二項、第四十七条、第四十八条第一項から第十三項まで、第五十一条、第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五第一項、第五十八条、第五十九条第一項若しくは第二項、第六十条第一項若しくは第二項、第六十条の二第一項若しくは第二項、第六十条の三第一項、第六十一条、第六十二条第一項、第六十七条の二第一項若しくは第五項から第七項まで又は第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下この条及び次条において「増築等」という。)をする場合においては、第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない(以下略)。

# 3. スtock建築時代における 建築制度等のあり方

ρ 現行の建築基準法の枠外にある既存ストックが大量に存在

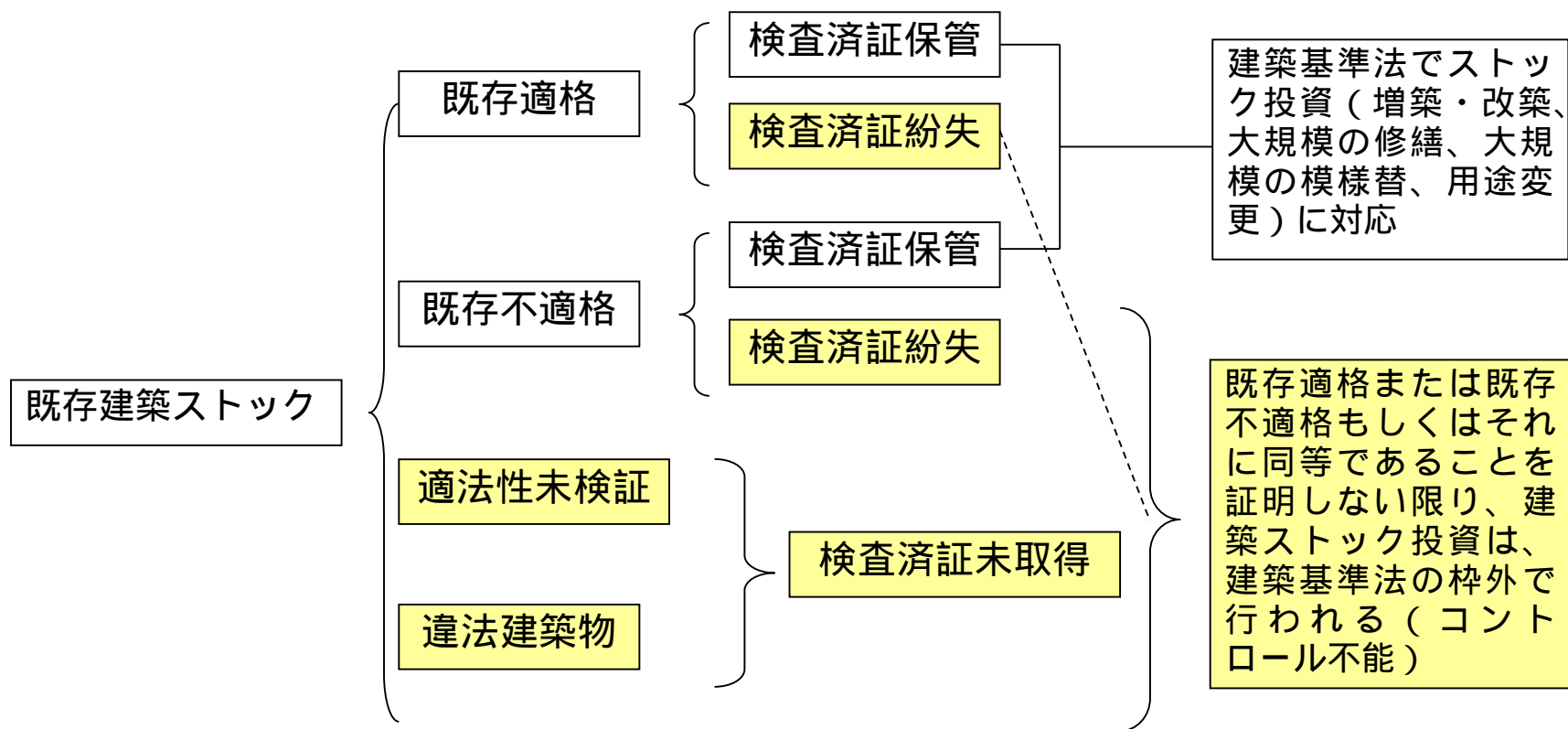


図10: 建築基準法と既存建築ストックの関係

# 3. ストック建築時代における 建築制度等のあり方

⌘ 国交省の資料でも、平成10年以前は検査済証の取得率は40%未満

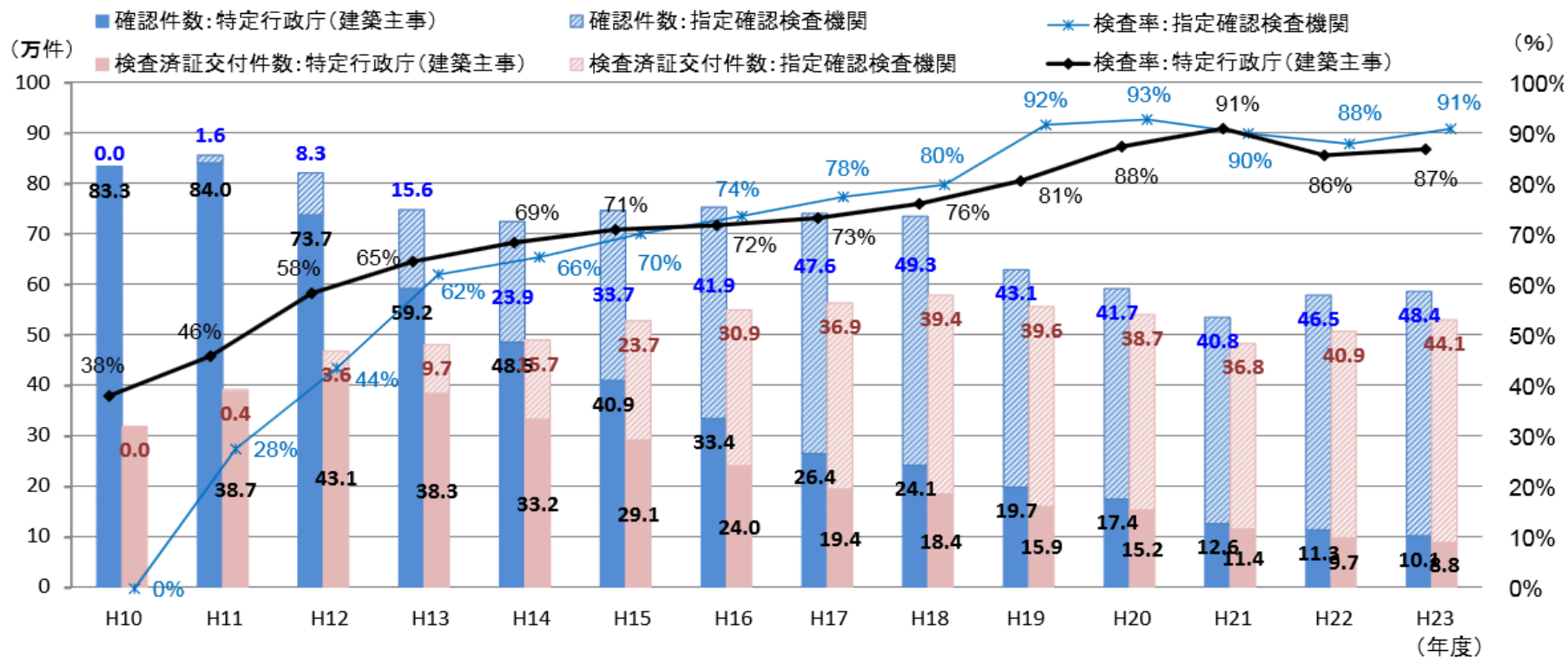


図11: 検査済証取得率の推移(国土交通省資料より)

(国土交通省調べ)

# 3. スtock建築時代における 建築制度等のあり方

---

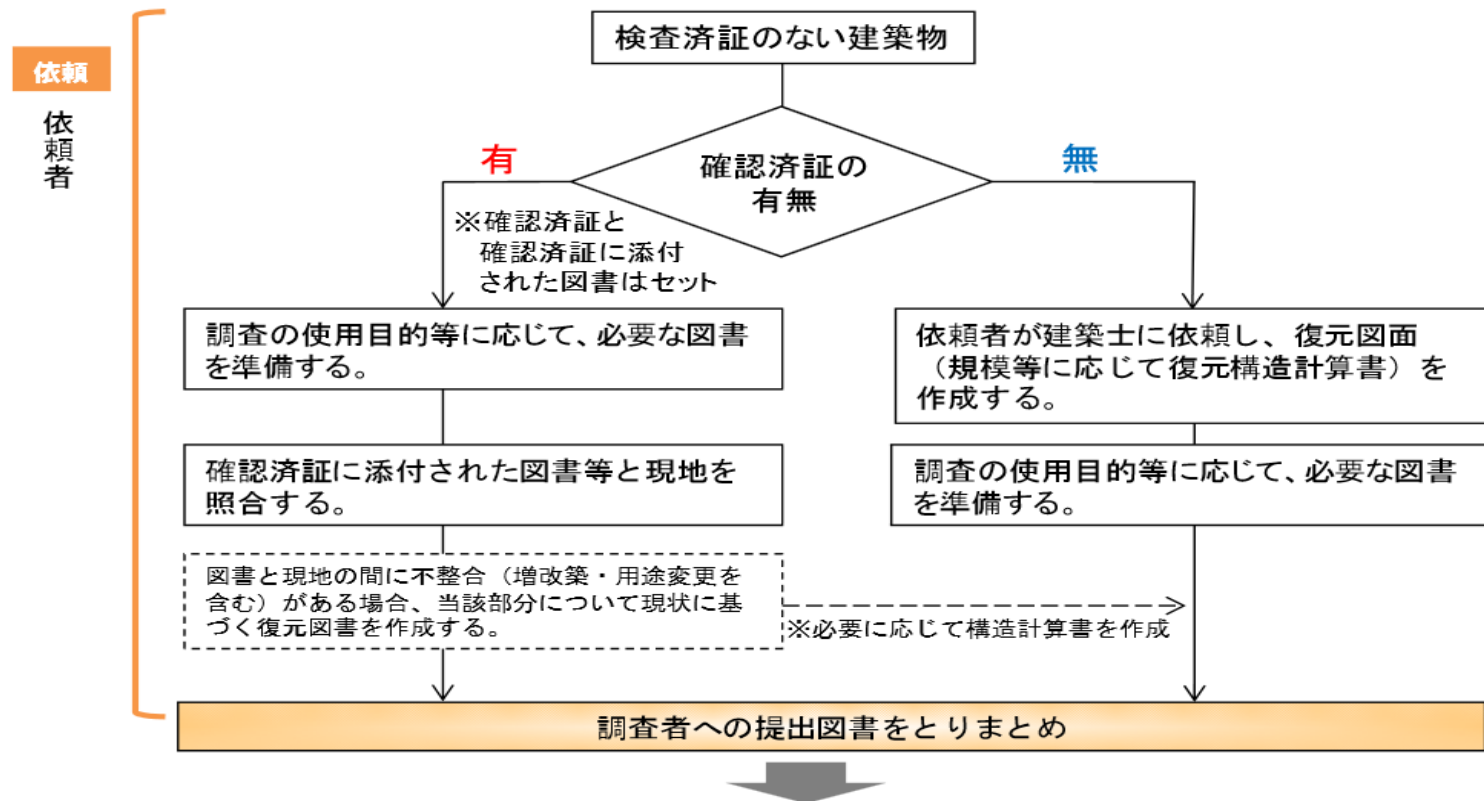
- ρ 既存建築ストックに対する投資を建築基準法の枠内に入れるためには既存不適格であることの証明が必要
- ρ 上記の手続きは、平成21年9月の「既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について(技術的助言)」及び平成26年7月の「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の公表等により改善されたが、まだまだ複雑で、新築以上に手間暇がかかる
- ρ 既存建築ストックへの投資は、新築より予算や工期が少ないことが多く、建築士等へ依頼する設計や調査等に、予算や時間をかけることが難しい
- ρ 既存建築ストックへの建築行為(増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の様替え、用途変更)についての建築基準法等の手続きが複雑で手間暇がかかるため、建築主や建築士は、建築確認申請の不要な規模の建築投資を選択するケースが多い
- ρ このことが既存ストックへの健全な投資を阻害する要因の一つとなっている

# 3. ストック建築時代における建築制度等のあり方

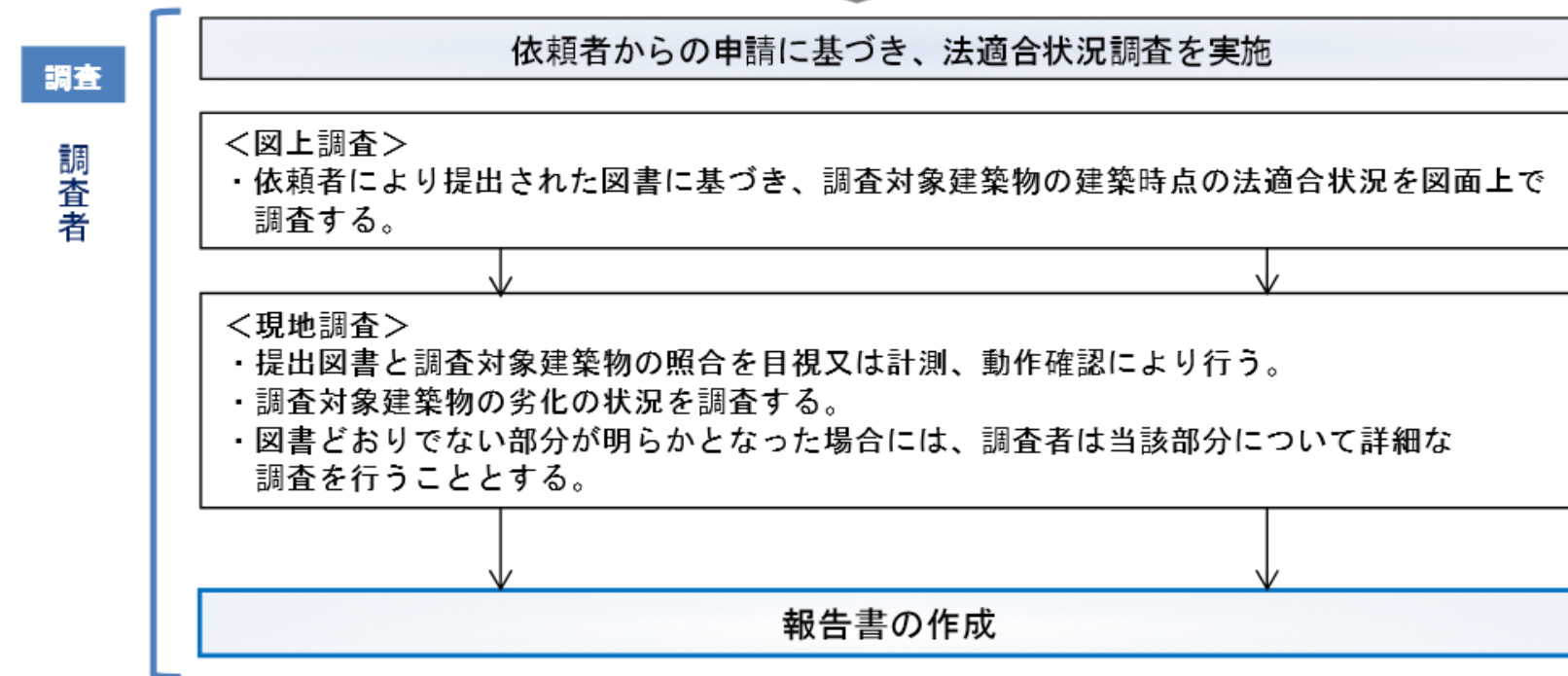
## 既存建築ストックへの建築行為の煩雑さの例

図12: 検査済証のない建築物についての法適合状況調査の流れ

(検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドラインより)



# 3. ストック建築時代における 建築制度等のあり方



➡ 報告書は、既存建築物の増築等について法第86条の7の規定の適用を受ける場合に準備する既存不適格調書に添付する資料の一部として活用することも可能

# 4 . 既存ストックへの健全な投資を促すための提言

## (1) 既存建築ストックの正確な統計、データベース等の整備

- ρ 既存建築ストック全般を網羅する統計、データベースは、既存建築ストックに対する健全な投資の促進、建築物に関連する消費エネルギーの予測・分析、建築物に係る維持管理費用の予測、取り壊しに伴う廃棄物の将来予測、建築ストックに関する法制度等の改正の際の影響予測などのための基礎資料として極めて重要
- ρ しかし、そうした統計、データベースはほとんど存在せず、<sup>1</sup> その整備が緊急の課題である
- ρ 将来的には、各基礎自治体ベースに、建築物の戸籍としての基本台帳が整備され、その台帳を基に、既存建築ストックへの建築行為に対する法規制が適用され、記録されていくことが望ましい

<sup>1</sup>: 建築物ストック統計検討会報告書等の事例はあるが、全体を網羅する統計としては、まだまだ不完全である。



## (2) 既存建築ストックへの健全な投資を促すための 法制度等の提案

---

### ρ 中長期的な提言

既存建築ストックへの建築行為に関わる新たな法制度  
(建築ストック基準法)の制定

中古住宅流通数年間100万戸を！

### ρ 短期的な提言

既存建築物への建築行為に関わる「既存不適格調書」の  
柔軟な運用

既存不適格建築物の用途変更に係る遡及適用の緩和(一定  
規模以内の用途変更についての建物全体への遡及適用の  
緩和、特殊建築物への用途変更の面積要件の緩和、類似用  
途の緩和等)

既存建築ストックへの建築行為のマニュアル化・チェックリス  
ト化(こうすればうまくいくという手続き事例を判例的に集積)

### (3) 既存建築ストックへの投資に対する優遇制度等 (税制、減価償却、融資等)

---

#### 税制

- ⦿ 既存ストックへの一定の基準を満たす優良な建築行為(増改築、大規模の模様替え、大規模の改修、用途変更等)に対する税制の優遇措置の拡充(少なくとも新築と同等以上の優遇措置)

たとえば、

- ・固定資産税の優遇措置(ex. 投資後5年間は1/2減額等)
- ・住宅ローン減税(ex. 控除率・控除限度額のアップ等)
- ・特定の改修工事に係る特別控除(ex. 限度額のアップ等)
- ・住宅取得資金贈与の非課税措置(入居後改修も対象に)

## (3) 既存建築ストックへの投資に対する優遇制度等 (税制、減価償却、融資等)

---

### 減価償却

- ⦿ 既存建築ストックへ投資(資本的支出)する際、その金額がその中古資産の再取得価額(中古資産と同じ新品のものを取得する場合のその取得価額)の50%に相当する金額を超える場合の耐用年数を次のように改める

法定耐用年数 × (資本的支出額 ÷ 再取得価額)

- ⦿ 減価償却制度における「法定耐用年数」という用語を「法定減価償却年数」に改正する

### 融資制度、助成制度

- ⦿ 既存ストックへの健全な建築行為(増改築、大規模の模様替え、大規模の改修、用途変更等)への融資制度の拡充
- ⦿ 既存ストックへの一定の健全な建築行為(増改築、大規模の模様替え、大規模の改修、用途変更等)への助成制度の拡充

## (4) 地方活性化に関わる提言

---

- ⦿ 上記の(1)～(3)の提案内容等について、地方再生・地域再生に関わる「ストック再生特区」として先行的に実施する(一種の社会実験として)。

たとえば、

- 既存建築物への建築行為に関わる「既存不適格調書」の柔軟な運用
- 既存不適格建築物の用途変更に係る遡及適用の緩和
- 固定資産税の優遇措置(優遇した減額分は国から自治体へ補助)
- 中古資産の再取得価額の50%に相当する金額を超える場合の耐用年数の優遇措置
- 既存ストックへの一定の健全な建築行為への助成制度等