

地域活性化と既存不適格建築物 (建築ストック社会と建築法制度)

日本建築学会建築法制委員会委員長
杉山義孝

建築ストック法制度研究小委員会

(問題意識)

既存不適格建築物に対する現行規定
緩和規定の範囲内の工事では既存部分に手を入れなくてよく、それ以外の工事では既存部分全てを現行規定に適合させなければならない(0,1型の方式)



この方式は、改善凍結効果も含め、建築ストックの有効活用に適していない

(着眼点)

新築とは異なる目標水準設定の是非

新築とは異なる技術的方法の柔軟な活用

管理体制等のソフト対策を加味する方法

建築ストック法制度研究小委員会メンバー

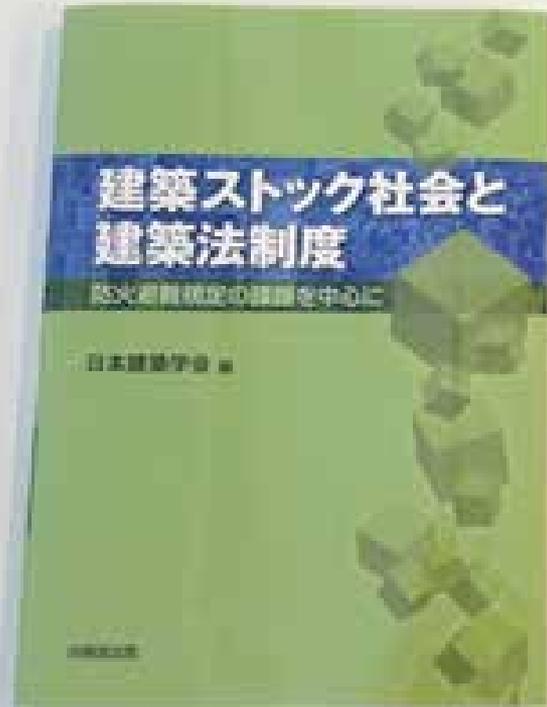
大学関係者・建設会社・不動産会社・建築設計事務所・公共団体

・2005～2008

膨大な蓄積となっている建築ストックの大半が既存不適格建築物であることに対して、その水準向上と合理的な利用のための現状の分析と課題の抽出を行った。

・2009～2012

防火避難規定を具体的な題材として、建築ストックに求められる水準、維持向上策の具体案を調査検討した。



1. なぜ建築基準法による規制が必要なのか

「建物の財としての特色」から、行政介入が必要とされる。
(憲法に保障された財産権・所有権を公益性を根拠に制限)

建物利用者等の安全性の確保(単体規定)

- ・不特定多数の者の利用—建築物の内部空間を利用する人の安全
- ・災害時(地震、火災)の建物倒壊を防ぐ—建物周辺への影響

接地性 = 外部波及効果の調整(集団規定)

- ・インフラへの負荷配分調整機能—道路、電気、ガス、水道、下水道等—用途地域制度と連動 - 容積率、建蔽率
- ・相隣関係調整機能—日影、高さ、境界距離等 - 民法の規定の補完

建築物の性能は確かめにくい

- ・建築物に、期待した性能が実際に備わっているかどうか確かめることが難しい。

確かめるためには、時間と費用と技術が必要。

公益(公共の福祉)と私益(建築主の利益)とが、必ずしも一致しない

- ・「建築の自由(財産権)」と「公共の福祉のための建築の制限の必要性」が時として対立
- ・「自分の安全は自分の必要な範囲で確保する」のみでは足りず、「周辺の市民や不特定多数の者の安全を確保する」ことも建築主の責務となる

建物を造るプロセスの特殊性 = 長いプロセスと多様な人々による協力

- ・建築に携わる人たちの最適解が建築物全体ないし建築主の最適解にならない。
- ・材料調達 - 材料の加工 - 基礎、土台 - 現場での組み立て - 内装、設備 - 外装仕上げ
- ・重層的生産プロセス 下請け構造
- ・品質のチェックや証明、施工のチェックの仕組みの重要性

民法上の契約関係にすべてを委ねることはできない

建築基準法・最低の基準(敷地、構造、設備、用途)

2. 建築基準法の基準適合性判断の考え方

市街地建築物法(戦前)

- ・特殊建築物では知事の認可、4号(木造住宅)建築物は届出制度

建築基準法(S25年)制定

- ・確認という行政行為を採用
裁量的処分を排除という趣旨 → 羈束行為
- ・地方行政庁にしか建築技術者がいなかった

羈束行為にした理由

- ・国民の基礎的財産に対する最少限の国家介入
- ・戦前は建築行政は内務省警察局—民主化の流れ(GHQの意向)
- ・法規の執行にあたり、行政庁の自由裁量の認められない処分

3. 建築確認制度の特徴

判断基準の扱い

- ・構造防火等安全に係る事項についての最低限の制限
- ・羈束行為 基準の事前明示
- ・設計者側、確認審査側双方からの基準の明示化要請
設計リスク、確認リスクの最少化
- ・基準類の膨大なドキュメント化の発生

既存建築物

- ・増築、改築、大規模な修繕、模様替え 現行基準への遡及適用
- ・建築ストックを活用するに、基準を事前明示しきれるか

日本国土上に建築される建築物にすべてに平等に適用

経済目的・行政政策的機能を建築基準法に持ち込むことの困難性

4. 建築ストックの水準向上基準を現行基準より下げること は合理性を有しているか

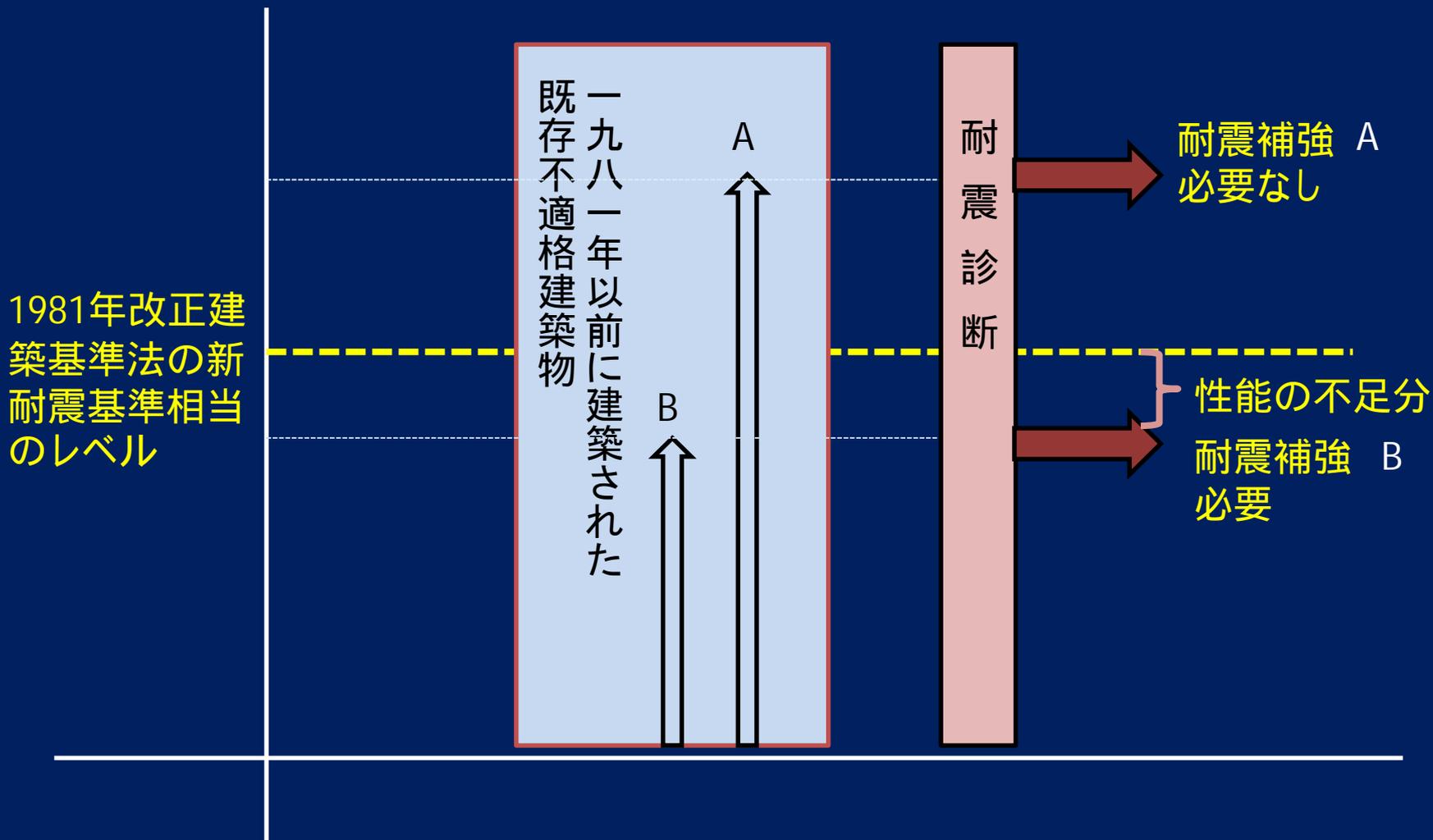
- トリガーがある場合
- 安全に関する要求性能については新築の求めている要求性能と原則的には同じレベルを求めていくべき。
- 建築ストックの有効利用を図る観点から、新築の求めている要求性能より、水準向上基準を引き下げるあるいは違う基準を設けることができると考える場合
- 歴史性、文化性といった建築物の持つ違った価値を評価し、その価値を重要視することのほうが建築ストックの有効活用になると社会の合意形成が図られている場合
- 地域性、環境条件など、既存建築物の周辺条件が固定されて継続する場合

5 . 建築ストックの水準向上達成の考え方

- ただし建築ストックのより有効活用が図られる可能性を増大させるために要求性能の達成の方法として実態に即してさまざまな達成手段・方法を認めることが必要である。
- 構造規定・・・建築物ごとに安全性を証明するエキスパートジャジメントとの仕組み 耐震診断法の確立
- 防火避難規定・・・利用者数を制限、利用時間を限定する等維持管理的な手段や避難安全検証等物理的な技術的方法以外を考慮

5 - 1 . 構造規定・耐震診断方法の考え方

(耐震性能レベル)



5 - 2 . 防火避難規定逆及適応の課題

・現行では五つの目的別に基準がそれぞれ達成を求める考え方になっている(フェイルセーフ)

・出火防止性能－防火区画・防火設備等

・避難安全性能－防火区画・避難施設・屋外出口
排煙設備・内装制限等

・構造耐火性能－耐火建築物・準耐火建築物等・屋根・外壁・開口部窓

・消防支援性能－非常用進入口・非常用エレベーター等

・延焼(都市火災)防止性能－防火地域・準防火地域等への対応

5 - 2 . 性能確保の対応にフレキシビリティを持たせる考え方の可能性

- ・性能確保方法の多様化と総合化
- ・防火避難性能の確保は躯体や建築設備に加え人数制限や時間制限等の人的対応を評価できるか
- ・周辺現況が固定維持されることを評価できるか
- ・保有している性能を余力として評価できるか
- ・管理システム・管理実態を評価できるか
- ・消防法との連携による総合的評価の可能性
- ・具体的基準の在り方の検討が必要

6. 解決しなければならない課題はどこから発生しているのか

・技術的課題

工学的・技術的に解決できる目途がついているのか

・法制度的課題

法的規制の改正変更が必要なことか

・運用的課題

制度はあるが運用あるいは地方自治での取り組む姿勢に問題があるのか