



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

3月号

発行日2014年3月

「住宅の再検査可能条例」

全国的に高齢化が進み、空家率も15%を超える現在、放置された空き家が老朽化し危険な状態となっているケースが少なくありません。

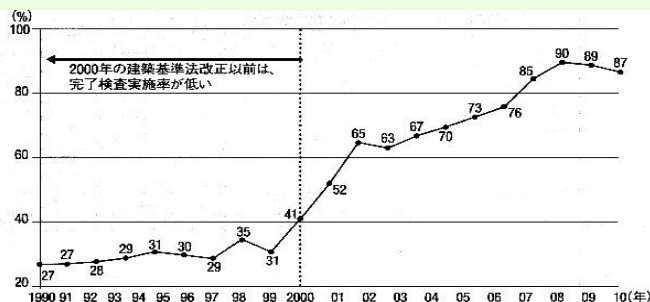
撤去促進へ条例案

東京都のいくつかの自治体では、既にこのような空き家に対し、除却費用助成措置をとっていますが、実は“老朽空き家にさせないための方策”も重要です。そこで豊島区が先例となり、この老朽空き家対策への仕組みづくりとなる「建築物等の適正な維持管理を推進する条例」を議会に提出し、今年度7月の施行を目指しています。

この条例案では、放置建物の外観を目視調査し危険度合いを判定。明らかに危険と判定できる建物については所有者を探し、建物の状態を改善するように助言。所有者に自分で撤去する意思があれば、除却費用などは助成しますが、安全措置命令も無視する所有者に対しては、一定期間公表した上で、建物を行政代執行により除却、その費用を請求することも検討されています。

完了検査していない建物が多い実態

木造住宅が密集している下町地域は、建築基準法上の用途地域でいえば準工業地帯が多く、建ぺい率は60%が通常で、敷地の60%しか1階部分は建てられません。ところが実際は、隣家との隙間なく敷地一杯に建てられているケースが少なくありません。いわゆる違反建築です。これは当時、完了検査が住宅ローン実行の要件ではなく、金融機関からの融資や登記には支障がなかったことなどが原因です。建築確認制度が民間開放された2000年以前は、完了検査の実施率が3割程度であったことが、国土交通省の調査で明らかになっています。2000年の制度改正後も確認申請内容の徹底化が進み、現在完了検査の実施率は9割にのぼります。



役所が完了検査に変わる「適合通知」を発行

撤去促進への除却費用助成措置に加え、豊島区条例案の注目点は、目視検査を行い、当時の建築確認申請の内容に合っていれば、合法的建物であるとする「適合通知」が発行される点です。利用中の住宅の場合でも、完了検査に代わる目視検査で、当時の法に照らし合わせ合法とする制度は全国初の試みです。完了検査済証の有無が住宅価格の査定に影響する現在、2000年以前の未完了検査住宅の流動化を促したいという狙いです。

既存不適格建築物と違反建築物

適合通知は建蔽率違反など違反建築物については発行されませんが、既存不適格建築物には発行されます。建築確認を行った時点では適法でしたが、現在では不適合という建物のことを既存不適格建築物といいます。

建築基準法の改正が行われる毎に、改正後の法律に合致していない建物は既存不適格建築物となってしまいます。建築基準法の構造規定が大地震のある毎に改定されていますので、かなりの数の建物が既存不適格建築物と推定されます。特にシックハウス法が施行された2003年7月以降は全居室に24時間換気が義務づけられていますので、築10年を超えている建物はそのほとんどが既存不適格建築物といえます。

既存不適格建築物は、そのまま使用するには問題ありませんが、建築確認を要する増築、改築、大規模な修繕や模様替えをするときには、現行の法令に適合させるようにしようという趣旨です。

建築基準法関連の改定によらず、建築主や所有者その他第三者などの行為によって法令に適合しない常態になることがあります。たとえば、敷地の一部を他に譲渡した結果、法適合していた建物が法不適合になる場合で、このような場合は既存不適格建築物ではなく違反建築物となります。

このようなケースで、建築当初は適法であったので既存不適格建築物だと考える人も、建設・不動産業界に従事している人の間では見受けられますが、まったくの誤解ですから注意しましょう。

ただし、道路の拡張等、公共事業の施行等による敷地面積の減少は既存不適格建築物として取り扱われます。