

既存不適格建築物とは、

建築基準法やその他の関連法令に基づく新たな規定が施行または適用される際に、既に存在していた建築物または建築中の建物の内で、新法に適合しない建築物のことをいう。

建設当時の法令に適合していたことが原則としてあるので、現行の法令に照らして不適合であっても、いわゆる違反建築物(※)とは別物である。現状を維持する限り、現行法が適用されることはない。

旧法に違反している建築物や増改築する場合には現行法が適用される。

(※)平成10年の建築基準法改正で、建築確認検査や違反建築物に対する罰則が強化され、違反建築は減少傾向。改正前わずか3割だった完了検査率が、平成14年度に8割を超えたという報告もある。なお、国交省は2003年に改正法令の遵守と違反建築対策として、各金融機関に対し、検査済み証の提示を融資条件とするよう通達しており、大半の金融機関がこれに依拠している。

では、「既存不適格建築物」への行政措置はどうなっているだろうか？

既存建物の耐震改修が急務とされている中、既存不適格建築物の増改築時の緩和措置などを含めた新たな建築基準法の改正が公布されている。

「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るために

建築基準法等の一部を改正する法律」(平成16年6月2日公布)

今後、公布から1年を超えない期日までに、基準法施行令、基準法施行規則、告示などの政令が整備され、各行政庁への指導要綱通達がなされて、正式施行される。

改正の趣旨・目的は、建築物の安全性及び市街地の防災機能確保のための、報告・検査制度の強化や防災街区整備推進措置などで、地震や火災等に対するストック強化と密集地域の安全性改善等を目指すものである。

改正の要点	改正前	改正後
1. 建築物に係る報告・検査制度の充実および強化	<ul style="list-style-type: none"> ●特殊建築物または一定規模以上のオフィスビルで、特定行政庁が指定した場合に、建物調査の定期報告を義務付け ●建築主事等の建物への立入は、倒壊の恐れなど外見上著しい危険が判明した場合のみ可能 ●建築計画概要書、建築確認、中間検査、完了検査などの処分概要の閲覧は可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■一定規模以上の建物について、損傷・腐食等の劣化状況の定期点検が義務付け ■建築主事等は、定期報告がなされないなど法違反の疑いがある場合には、立入可能 ■建築物の安全性等に関わる定期報告等の書類も閲覧可能とする
2. 既存不適格建築物に対する是正勧告命令制度の創設	<ul style="list-style-type: none"> ●立入検査及び補修命令は、倒壊の恐れなど外見上の著しい危険が判明した場合のみ、可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■一定の用途及び規模の既存不適格建築物について、劣化を放置すると危険と認められる場合に、所有者への勧告及び是正命令を通達できる
3. 罰則の強化	<ul style="list-style-type: none"> ●最高50万円の罰金 	<ul style="list-style-type: none"> ■法人は、最高1億円以下の罰金 ■個人は、最高300万円以下の罰金
4. 既存不適格建築物に関する規制の合理化	<ul style="list-style-type: none"> ●増改築等に際して、即座に全ての現行基準に適合させなければならない 	<ul style="list-style-type: none"> ■二つ以上の工事からなる増築等の全体が一定基準に合致すると認定された場合、全体計画に沿った順次適合が許可される ■建築物を分割して扱える場合、耐震基準や避難基準など単体規定について、適合範囲を増築等の一連の部分に限定できる
※既存木造住宅向けの改修基準整備→	<ul style="list-style-type: none"> ●無筋基礎は撤去し、現行基準に適合する一体の鉄筋コンクリート造の基礎を新設する ●すべての構造を防火・準防火に適合させる 	<ul style="list-style-type: none"> ■無筋基礎を利用した補強工法を認可 ■増改築 50m²以下で、現状の延べ面積を超えない場合、防火適合範囲を限定できる

参考:住まいの情報発信局「既存不適格建築物ページ」/http://www.sumai-info.jp/futeki/index.html