

既存住宅の活用を図る改正建築基準法

◆2018年6月、住宅不動産に影響を与える建築基準法の改正が成立

建築物・市街地の防火安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の用途拡大を可能とする基準見直しなどを盛り込んだ「建築基準法の一部を改正する法律」が成立した。背景には糸魚川市大規模火災（16年12月）、埼玉県三芳町倉庫火災（17年2月）などを受け、防火関連技術の開発を踏まえた耐火性能基準が見直しがあった。あわせて、防火地域・準防火地域内での延焼防止性能の高い建築物への建替えを促すため、建蔽率を10%緩和する。また既存不適格建築物（元は適法でも法令の改正や都市計画変更によって不適格な部分が生じた建築物）の所有者への特定行政庁による指導・助言の制度創設が盛り込まれた。

こうした改正によって、危険な密集市街地を減らし、また空き地・空き家の増加を抑えようとする特定行政庁の施策を支援しようとする狙いだ。

◆注目すべきは既存住宅の活用につながる改正のポイント

今回の改正では、既存建築ストックの活用があげられていることが目を引く。従来は、住宅以外の用途で一定の面積以上を持つものは、特殊建築物として耐火ないし準耐火建築物にしなければならず、通常の木造は不可だった。改正法では、3階建て以下で延べ床面積が200㎡未満であれば、木造でも可能だ。宿泊施設や福祉施設などでは警報設備の設置は求められるが、壁・柱を耐火構造にする大規模改修は不要になる。また、特殊建築物の用途変更に必要な建築確認手続きも、当該用途に供する床面積が200㎡を超えなければ不要となる。この床面積以下の大多数の既存住宅は改修により宿泊施設などに変更することが容易となった。

他に既存不適格建築物では、段階的に複数回の工事に分けて現行基準に適合させることが可能となる。また、老人ホームなどでは共用廊下または階段の床面積を容積率に算入せずに済むので、対応し易い。さらに災害時の仮設住宅への対応を考慮し、既存住宅などを一時的に他の用途に変更する場合、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められれば建築、改修は許可される。こうした改正によって既存住宅の活用につながることを期待したい。

【川口 満】