

第208号

NPO法人建築Gメンの会
〒154-0001
東京都世田谷区池尻2-2-15-201
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6805-3741
FAX 03-6805-3719
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 「既存不適格建築物」とは：1
- 自然災害に備えて……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

「既存不適格建築物」とは

文責 構造設計一級建築士
佐藤賢典

既存不適格(きそんふてきかく)

建築物とは、建築物の完成時には法律、基準、規定など、合法的に建てられた建築物だったにも関わらず、その後の法令、基準、条例などの改正や都市計画などの変更により、所有者の意に反し、現行法に照らすと不適格な部分が生じてしまった建築物のことを言います。

ここで、建築当初から法令に違反して建築された「違法建築物」や「欠陥住宅・建築物」とは性質が違いますので区別、割愛します。

既存不適格建築物を合法化するには、多岐に渡る困難と多額の費用が見込まれることも多く、むしろ「解体撤去し、新築した方が安価」という乱暴な意見も大袈裟でないこともあります。そのような場合、専門家としては増築や改修と新築に見込まれる費用を天秤にかけ、さらにはお施主さんがご高齢であれ

ば継承者のことも踏まえ方向性を提案すべきでしょう。

建築基準法は原則「建築確認申請手続き完了(着工時)」の法令や基準に適合することが求められているため、その後の法令や基準、条例などの改正で規制を受けた場合、「既存不適格」が生じてしまいます。所有者としては、そのまま継続使用しても違法にはなりません、増築や大規模改修、改築などを行う際、現行法令、基準に適合するように建築しなければならぬ場合もあります。

つまり「既存不適格」という扱いは、「法律の不遡及の原則」と法改正の度に既存建築物を「違反」にしてしまおうと社会的混乱を招くため、これを防ぐ制度と言えますが、改正法に適合しない状態を半永久的に認めるというものではありません。

法律や基準が改正されるのは技術や研究開発の進歩、人々の社会生活や環境の変化によることもありませんが、大地震や火災など、犠牲者が出てしまっただけから改正されてきたのも現実です。

仮に建物が新築後30年とすれば、その間、法や基準、条例等の改正が全

く行われなかったなどということ
は考え難い。つまり、巷には何らか
のカタチの既存不適格建築物が当
たり前のように存在しているのが現
実です。そこで、過去の建築基準法
および技術基準の変遷により既存
不適格になった幾つかの例を挙げ
ます。

○ 大正時代に制定された市街地
建築物法で建築物の敷地は「幅員
2.7 m以上の道路に接道」という規
定でしたが、現行、建築基準法で
は「幅員4 m以上の道路に接道」
が求められています。

俗に「馬入れ」と言われる農耕
地の畦道の名残りや、都会の下町
と呼ばれる地域の小道に接道す
る敷地に新築等を行う場合には、
将来4 m以上の幅員が取れるよ
う道路境界より後退して建築し
なくてはなりません。

○ 市街地建築物法では絶対高さ
31 m(百尺規制)としていた
が、1968年、容積率(敷地面積に
対する延べ床面積の割合)規制が導
入され容積率が超過。

建て替え等の際には、以前と同
じ規模の建物は出来なくなりま

すので、マンションなどの建て替
えの際には大きな問題を引き起
こすように思われます。

○ 何十年も前から継続稼働して
きた工場なのに、都市計画で用途
地域が住居専用地域などと定め
られ既存不適格に。

後から住み着いた隣人からの
苦情でトラブルや土地を追われ
ることもあるようです。

○ 日照権問題による建物高さ、斜
線制限。

容積率同様、以前と同じ高さの
建物は建てられなくなります。

○ 耐火建築物である劇場、映画館、
百貨店、ホテル、老人ホーム、雑
居ビルなどの火災で犠牲者を出
してから内装制限、避難設備、初
期消火設備などの規制や、高齢者、
障害者、傷病者、外国人などの「災
害弱者」に対する配慮等が求めら
れるようになっていきます。

改正の回数が多いのは構造関係
でしょう。最も大きな改正は1981年
(昭和56年)に「新耐震基準」と呼
ばれる法改正がありました。

新耐震基準が制定されるには1968
年・十勝沖地震の際、特に鉄筋コン

クリート建築物において、基礎の不
等沈下、柱のせん断力に対する靱性
(粘り強さ)不足、隅柱の2方向応

力に対する配慮の欠如、建物のねじ
れ、屋上突出物に対する地震力の過
小評価、鉄筋の継ぎ手の施工不良な
どによる被害教訓があり、加え、1978

年・宮城県沖地震では軟弱地盤や造
成地に建つ建物、平面的剛性(変形
し難さの度合い)バランスが悪い

(偏心が大きい)建物、上下階の剛
性バランスに欠けたピロティ形式

の建物などの被害が露呈しました。
また、木造に至っては、やはり軟弱

地盤や造成地に建てられた住宅、南
面に壁がなく、北面に壁が集中して
いる住宅、瓦などで屋根が重い住宅、
老朽化した住宅などに被害が集中
しました。新耐震基準は、これらを
踏まえ改正、施行されたものです。

新耐震基準と旧耐震基準との違
いを簡単に言うと、旧・耐震基準は

「震度5強程度の揺れでも建物が
倒壊しない」ような構造基準でした
が、新耐震基準は「震度6強〜7程
度の揺れでも倒壊しない」ような構
造基準に強化されました。

技術的には、地震力が作用した場合、
構造部材に生じる応力が部材強度
の許容値以下であるだけでなく、一
定以上の規模の建物については、靱
性の確保と剛性バランスも求めら
れるようになりました。

さらに、宮城県沖地震ではブロッ
ク塀の倒壊により多くの人的被害が
あつたのも特筆できましよう。

その後も構造に関する規定は度々
改正されていますので「1981年以降に
着工された建築物」といっても即座
に現行の耐震基準に適合するわけ
ではありません。

たとえば、鉄骨造建築物は1995年に仕
口(部材の接合部)の仕様が変更。
鉄筋コンクリート造建築物では2005
年に耐震壁の有効部分に関する規
定が改正されています。

1995年兵庫県南部地震では木造住宅
の倒壊により多くの人命が失われ
たことから、2000年、使用金物の強化
や筋交いバランスなどのチェック
が厳しく求められるようになりま
した。

さらに、地中の基礎杭が折れている
案件が複数確認され、杭の設計に関
する基準が大幅に厳しくなり、それ

までにはなかったハイスペックな
杭の使用が求められるようになり
ました。

既存建物の増築や改築、大規模修
繕などを行う場合には法や技術基
準の変遷を調べ、現行法に適合す
るか? 否か? を判断しなくては
なりません。特に耐震強度の問題は
多額の改修費用が見込まれること
が多く、安易な対応ができません。

最近「古民家再生」などがブー
ムとなり、古い農家などを改築や修
繕し、カフェや旅館などに用途変更
している案件も多くなります。古民
家となれば既存不適格建築物であ
ることは明白ですが、現行法は「そ
のまま使うなら問題ない」や「面積
によつては緩和」などの規定がある
ようです。ただし、増築や大規模修
繕、模様替えまたは用途の変更を行
う場合には、現行法に適合させるこ
とになります。

先日、顧客より築40年、当時の確
認申請関連図書はなく、役所の台帳
には完了の検査済証が発行された
痕跡がない案件の増築計画につい
て相談がありました。お施主さんの
強いご意向もあり、2階建てを平屋



に減築、屋根や外壁材の軽量化を図り、間取りを変更して筋交い壁面を増やすなどの対応策を考えたようですが、行政側に基礎の鉄筋配置と劣化調査を求められたそうです。経験上、40年前の基礎に十分な鉄筋が配置されているか？ 微妙ですが、コンクリートの劣化・強度には些か疑問を覚えました。

そこで「コンクリートのコア抜きを以て強度測定をし、一定の強度が見込めたら鉄筋探査を実施してはどうか」と提案しました。複数のテストピースの圧縮強度試験の結果は一般住宅に使用されている強度の2割〜4割程度しかなかったため「鉄筋の探査以前の問題」という主旨の考察を書きました。先は設計事務所とお施主さん次第ですが、基礎まで修繕となると、事実上、建て替えた方が良いでしょう、思えました。

自然災害に備えて

文責 建築Gメン

大川 堅人

伝説の警告「天災は忘れた頃にやってくる」。この言葉は科学者で随筆家の寺田虎彦(1878〜1935年)が昭和の初期に言ったとされています。この頃も毎年多くの災害が発生していたのであり、「忘れた頃にやってくる」という表現に違和感を覚えますが、彼なりに「防災対策が進まない原因は、希にか起こらないので、人間が忘れた頃に次の災害が起きる」と戒めの意味で言ったとされています。

近年は天災に人災(温暖化などの影響か?)が加わった大災害が頻発しています。もし、寺田虎彦が生きているなら、「災害は忘れる前にやってくる」と言うのかも知れません。

なお、平成30年(2018年)は北陸地方の豪雪、地震(大阪北部、北海道胆振東部)、豪雨(北海道、西日本)、台風(12号、21号、24

号)などの自然災害が相次ぎました。

令和1年(2019年)は余震(熊本、北海道胆振東部)、大雨(九州南部、西日本太平洋側、九州北部)、台風(5号、8号、15号、19号、21号)などの自然災害が相次ぎました。

今年も令和2年7月豪雨、8月は記録的な(危険な)猛暑が続き、9月の本格的な台風シーズンを向かえようとしています。

さて、建築基準法第8条第1項において「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならぬ」と定められています。築年数が経過した建物(特に老朽建築物)は、外壁や屋根、庇などが経年劣化により破損したり、崩れて落下したりすることがあります。落下した外壁材や屋根材等が、方が一、近隣住民や通行人に当たってしまった場合は、その建物の所有者、管理者または占有者の責任となる可能性があります。

そこで、そのような事故を未然に防止するためにも、建物の所有者、管理者または占有者は、日ごろから建物の維持保全に努め、また、台風などの自然災害が予想される場合には、事前に自主的に屋根材、外壁材、窓ガラスなどの点検・修繕を行うことが重要であります。特に、経年劣化による老朽化や損傷が著しい建築物等について、適切な維持保全に努めなければならぬと思います。

平成30年の大阪北部地震で小学校のブロック塀が倒れ、児童がその下敷きになり、尊い命が奪われました。令和1年の台風15号で千葉県原市のゴルフ練習場の鉄骨柱が倒れ、多くの住宅が壊れました。そして、私が受けた電話相談に次のような事例がありました。平成30年の台風21号が大阪府から北陸地方を駆け抜けた時のことですが、福井市内で築40年程の木造2階建てアパートの屋根材(カラーベスト)が飛ばされ、新築住宅の屋根(ガルバリウム鋼板)に複数の穴が空き、アパートの持ち主に修理を申し入れたところ、「台



風21号は自然災害だから自分に責任は無く、補償する義務はない。」と言われたそうです。ちなみに、台風21号は関西空港では高潮で滑走路が冠水し、大阪府内では多くの住宅で屋根が飛ばされるなどの大きな被害が発生しましたが、台風の勢力が衰えた福井市内では、他に屋根材が飛ばされるような被害は出ていませんでした。

近年は台風や大雨の予報は極めて正確に出され、避難勧告や避難指示も適切に出されています。にもかかわらず、多くの犠牲者が出ています。寺田虎彦が言った「天災は忘れた頃にやってくる」と呑気に構えているのでしょうか。

私達が災害に備えてやらなければならぬことは、自宅の点検及び応急処置です。また、命を守るために避難勧告、避難指示に従うことです。各自肝に命じましょ

事務局からのお知らせ

□2020年度第2回研修会の予告

次回研修会は、11月7日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)にて開催します。「建築Gメンのための法律知識」と題して、改正民法などの講演を予定しています。なお、新型コロナウイルス感染症状況により、やむを得ず、中止させていただく場合がありますので、ご了承くださいますようお願い申し上げます。



く編集後記

メディアは半年も前から連日、新型コロナ一色。「他に報道すべきことはないのか?」飽き飽きしているところだが、最近になって熱中症。何れも「災害」であるのが、九州、中国、中部、東北地方などの豪雨災害、被災地は忘れられている。微かな報道の中に見える「政治」は、そ

れぞれの立場にある方々が思惑で動いているようで連携が感じられない。政策も場当たりに思え庶民感覚とズレているものもあり、政治が機能していないように見えてしまう。これで感染が抑え込めるのかな?

コロナがなければ、今頃オリンピックの余韻に浸り、パラリンピックに日々歓喜していたに違いない。日本人らしさが薄れ、人々がギスギスしているのも気になる。一步外へ出れば他人を露骨に避け、県外ナンバーと見るや罵声。仕事先でも邪魔者扱いだった。

このままで延期されたオリ・パラに選手・関係者が来日するのだろうか? 国民皆が感染拡大の不安を抱えながら「オ・モ・テ・ナ・シ」できるのだろうか?

建築関連法は「災害」を教訓に改正されてきた一端がある。これを鑑みると「新型コロナ」「災害」や「豪雨災害」は今後、何らかの法律への影響があるのだろうか? たとえば住宅の24時間換気以上の設備、不特定多数が出入りする建物や飲食店などに感染防止対策、拠点病院に

新たな感染症対策など。水害、土砂崩れなどについては、今月より不動産売買の際、ハザードマップにおける物件位置の説明義務が課せられるようだが。

(M・S)

無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか?

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がございましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp