

2011年11月7日(月)

10:00~12:00

於：国土交通省 11階特別会議室

国土交通省

第5回建築法体系勉強会

東京大学法学部

教授 金井利之

**勉強会における委員意見・質問
(利用段階の質の確保に関する仕組み)**

○管理圧力の向上

維持保全の努力義務は、ほとんど、精神論に過ぎず全くの実効性を持たない。特殊建築物等維持保全準則・計画も、作成率は18%というところから、ほとんど相手にされていない状態である。これは、建築法体系が整備段階(=人為的变化)を規制作用点としていることに起因するためであり、利用段階(=現状維持)を規制作用点としていないからである。戦後復興・高度成長・バブル期のように建築圧力が旺盛の場合には、こうした人為的变化を規制作用点としてきたのは合理的であるが、今後は建築圧力が低下し、人為的变化よりも管理放置が主流となるであろうから、規制作用点の選択としては再考しなければならないだろう。

利用段階でも、本来は適切な機能の現状維持を確保するためには、何らかの人為的变化(=手入れ)が本来は必要であり、これが管理(メンテナンス・リフォーム・維持補修・改修など)と呼ばれるのであろう。こうした管理圧力が旺盛な場合には、管理という人為的变化を規制作用点として捕まえばよい。昇降機・遊技施設・リフォームは、そうした作用点として抽出されているようである。しかし、より深刻なのは、そもそも、管理意欲を喪失している所有者・管理者・利用者に対して、どのように管理させるかであるように思われる。いわば、管理圧力を高めるための方策が必要である。

経済的手法に立てば、利用・管理(さらには収益活動)しないで放置することへの負担を高めることで、利用・管理圧力を高めることがあろう。要は、土地家屋所有にかかる税負担などを、未利用・低利用・低管理の物件には高く設定することである。管理意欲のない所有者は資力・体力もないであろうから、土地建物を売却するか、滞納処分されるか、どちらかとなって問題は解消される。なお、空き屋再生などのための補助金(総合交付金)は、利用・管理への負担を軽減させることで、利用管理圧力を高める方策であるので、どの程度効果があったかを検証すべきである。未利用・低利用・低管理への課税を税源に、こうした補助金に充てることも考えられよう。

行政的手法に立てば、利用・管理義務を設定し、作為命令を課し、それを怠る場合への制裁を行使するということになる。もっとも、いずれも、「適切な管理状態」に関する基準を定めなければならない。

また、ストック社会を前提に、新規建築(整備)ではなく、管理改修(利用)に重きを置くならば、新規建築行為への規制を強化し、改修改築行為への規制を緩和するという方策もあろう。しかし、新規建築が依然として原則自由であるならば、改修改築への規制緩和をしても意味がない。もっと言えば、文字通りの「スクラップ&ビルド原則」でも導入して貰いたいものである。つまり、新規建築行為をしたいのであれば、同等以上の既存建築物を除却・解体することをセットにすることである(「建築権取引」)。実態は、市街地再開発と同じであるが、別に集合化する必要はない。このようにすれば、面倒なことをして新築するよりは、既存ストックの改修・改築が優先されよう。

○適正 vs 不／低管理の基準

定期報告の対象が特殊建築物・昇降機等にされていることから、建築物とはいえ、不特定多数が利用するものと、特定関係者のみが利用するもので、規制の態様が異にされている。こうした区別は適切であると思われるが、特定関係者のみが利用する建築物に対する規制はほとんど考えられていない。

こうしてみると、特定関係者のみが利用する建築物であっても、その機能を現状維持するための最低限度の維持管理行為を動機(義務)付けることが必要であろう。所有者が自己の所有する建築物をどのような状態に不／低管理しようと、本人の財産権の勝手であるともいえる。しかし、そのような不／低管理が社会的に迷惑をもたらしている場合には、一定の規制が正当化されよう。所有は義務を伴う、というわけである。

問題は、いかなる管理(あるいは利用)が社会的に求められ、いかなる不／低管理が社会的に許されないのか、コンセンサスを得て、法令・条例・都市計画決定などで公的に決定することであると思われる。

社会的に迷惑な「不／低管理状態」とはいかなるものかは、地域現場の苦情事例や条例を収集していくしかないように思われる。典型類型は、

- いわゆるゴミ屋敷・ネコ屋敷
- 商店街にあるシャッター商店
- 単なる廃墟・廃屋・空き屋 (例)火災後のホテルニュージャパン
- 老朽化した・櫛の歯居住のマンション

などであろうか。ゴミ出しのルールを守らない、夜間に騒がしい、不当に多人数で居住している、不当に不特定多数の人が出入りしている、など、色々な社会問題もあろうが、そこまで行くと、これは建築法体系の外にあらう。

以上です