

## 第5回建築法制度勉強会意見書

神田 順

利用段階における質の確保を担保する仕組みのあり方について

## 1. 個人住宅に対する扱い

戸建住宅の場合は、詳細な規定で適法性を問題とするよりも、ホームドクターのように建築士を割り当てて、その人の責任で改装・改築による質の向上を期待する。単に築年数と構造種別ということだけでなく、経年改修による質の向上が流通価格にも反映するような、評価のしくみを設けると良い。家歴書などのアイデアも生かされるとよい。

集合住宅（マンション）については、区分所有法が保全を適切に行いにくくしたり、逆に経済論理が整うと強引な改築が決定したり、混乱を招いている。抜本的な見直しが必要である。

## 2. 都市内の民間借家に対する政策

土地利用に対する税制の見直しが必要。また、都市内における貸家・集合住宅政策にあっては、まちなみや生活圏を意識した公共的政策展開を図るべき。私有する土地から収入を得ることを、単に経済的指標のみの判断で土地所有者の自由に任せることが、まちの環境を劣化させてしまう。方向としては、都市内で、貸家や駐車場として土地を利用することは、公的に実施すべき、土地所有者の自由というものではない。

## 3. 工作物、遊技施設の扱い

工作物や遊技施設などにあつては、多くの場合、事業者が営利目的であつたり、公的施設であつたりするので、一般の国民にとっての建築基準とは、性質が異なる。法律としても建築基準法から切り離すべきである。エレベータ・エスカレータについても、その安全性は、もっぱら維持・保全にかかつており、自動車や遊具施設同様に、生産と維持保全を連携させた法体系が必要で、別建ての法律に委ねることが、責任体制を分かりやすくする。機械製品に対しては製造物責任が取れるような法体系にすべき。

## 4. 用途変更、増改築・減築の位置づけ

既存建築物を社会資産として活用し、福利の増大を図ることが必要である。既存建築の安全性や健康配慮と言った問題は、新築より、情報の多い部分がある一方で、新築基準をそのままあてはめることが不合理な場合も少なくない。活用されるべき質の良い建築が取り壊されたり、劣悪なものを排除できないでいる現状を、より合理的な制度に変えて行く必要がある。1とも関連するが、建築物の質の評価を第三者機関で実施し、それが流通価格に反映するような政策展開とそれをやりやすくする法制度が必要。