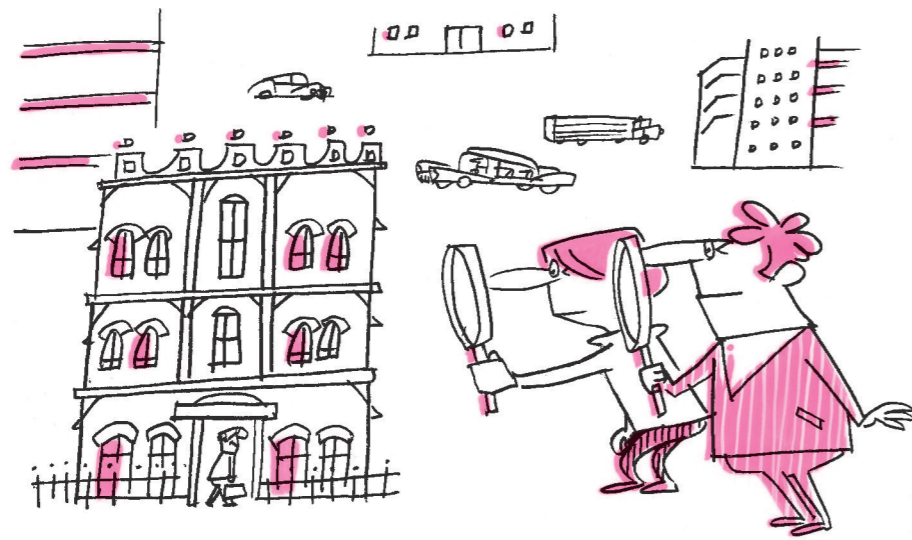


Scene50  
改修

# 既存不適格建築物は、 危険な建物 なのでしょうか



「失礼ですが、おいくつ？」

## 既存不適格建築物と不適合建築物がある

世の中にある建築物は多種多様で、戦前から建っている古いものも、現在の建築基準法に適合している新築のものもあります。古い建物は建築当時の基準には適合していますが、年月が経つと、法律や条例などの改正により新しい法律には適合しません。その場合に建物の取り扱いはどうなるのでしょうか。

建物の寿命は長く、寿命をまっとうするまでに建築技術のレベルは向上します。最新技術が駆使された建物でも、50年後の社会では古い技術で建てられた建物となります。技術だけでなく、法律や条例なども「古く」なります。このような建築物を法律用語で「既存不適格建築物」といいます。ただし建築基準法では、原則として着工時の法律に適合することを要求しているため、建物を建てたときの状態で継続使用する限りは、法令の規定で不適合のまま存在することが許容されています（建築基準法3条2項）。耐震性能や防火・避難に対する決まりごとに適合しない場合も既存不適格建築物となります。

一方、建築当時は法律や条例などに適合したが、改築や増築を行い、法律や条例などに適合しなくなった建物を一般的に「既存不適合建築物」といいます。たとえば、周辺の地盤高さを

変更する工事によっても法律に適合しなくなることがあります。一部には、建物完成後に増改築したことによって、既存不適合となる場合もあります。

## 既存不適格建築物が一概に危険とは限らない

建物の耐震性能が十分でないと、大地震時に被害が生じる恐れがあります。安全性はすべての建物に確保されることが望ましいのですが、すべての建物に耐震性能の確保を義務化すると、経済的な理由などから混乱が生じます。そのため当面の対応として、大人数が利用する公共的な施設である学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームなどの所有者に対しては、地震による安全性を確認する耐震診断を行うよう努めることを法律で定めています。この法律を「耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法）といいます。

建築基準法における耐震性能に適合しない既存不適格建築物に対しては耐震診断を行うことで安全性を確認します。鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造によって評価方法が異なりますが、入手資料や調査結果より建物の強度、粘り強さ、月日における劣化、建物のかたちなどから構造耐震指標 Is 値(表1)を算出することで大地震時の構造体の耐震性能を評価します。既存不適格

図1 建物竣工時から既存不適格建物、不適合建築物への変遷

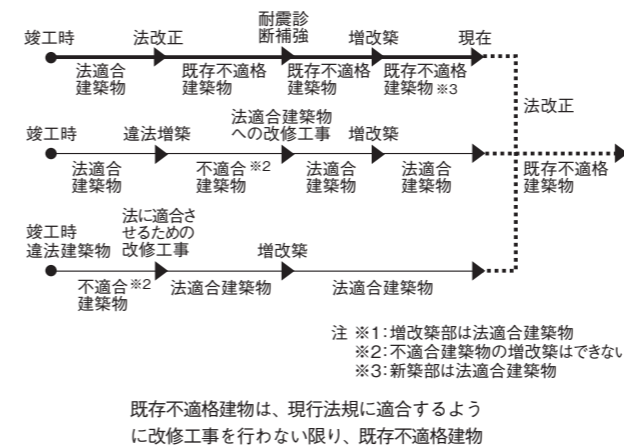
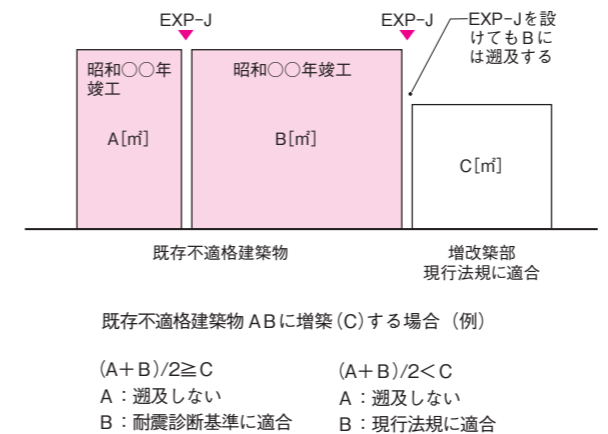


図3 既存不適格建築物の増築の例



建築物であっても、耐震性能が高く評価されることもあり、既存不適格建築物だからといって危険な建物とは限りません。

耐震診断を行って耐震性能が不足することが分かった場合や耐震性能を向上させたい場合には、ブレースや耐震壁を新設したり、耐震壁を増し打ちしたりする「耐震補強」を行います(図2)。建物前面のブレースは視線の妨げになりますが、最近ではデザインと融合した耐震補強の事例も出てきています。

多数の人が利用する施設以外にも、一定の規模以上の建築物や危険物を貯蔵する建築物などでは、耐震診断を行う努力をすることが法律で決められています。

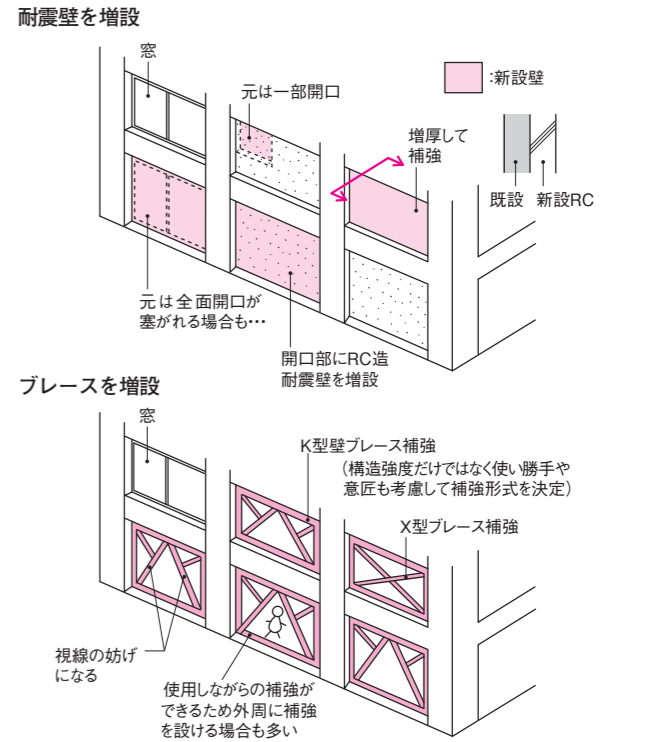
## 既存不適格建物でも条件付きでの増築ができる

既存不適格建築物を、現在の建築基準法に適合させることが難しいケースがよくあります。防火性能と耐震性能が十分ではない場合に、両方満足させる増改築ができればいけばよいのですが、コストがかかるため工事を断念しなければならず、火事にも地震にも危険な状態のままになっています。火事は人が注意することである程度防げますが、地震が起こるのを防ぐのは現代の技術でも不可能です。このため、増改築部分の面積を既

表1 構造耐震指標の目安

Is 値	地震動に対して倒壊崩壊する危険性	建物の耐震性は Is 値で示される。実際の判定では、地域指標や地盤指標によるが左記の値が目安となる
0.3 未満	高い	
0.3 以上 0.6 未満	ある	
0.6 以上	低い	

図2 耐震補強の例



存不適格建築物の延床面積の半分以下とすること、既存不適格建築物と増改築部分の間にエクステンションジョイントを設け別構造体とするなどの条件付きで、既存不適格建築物の一部を残したまま増改築を行うことができます(図3)。

ただし、確認機関により全く異なる判断がされる場合があるので、事前に確認機関と相談することが重要です。

既存不適格の部分については、耐震診断を行い安全性を確認します。耐震性能が不足する場合は、耐震補強を実施するか、補強工事の全体計画を特定行政庁に認定してもらい、計画的に既存部分の遡及工事を行うこともできます。事業予算や用途上の制約などから工事を実施できない場合にも、工事計画を提出することで長期的に工事を行えるように配慮されています。

既存不適格と聞くと、建て替えなければいけない危険な建築物をイメージしますが、現況の調査書、新築・増築の時期、既存建築物の平面図・配置図、設計されたときの法律への適合性を確認できれば、既存不適格建築物であっても合法的に耐震補強などの工事を実施することができます。まずは関連図書を集め、現状を把握することが重要です。(江尻憲泰)