

制度

旧耐震物件規制

麗澤大学工学部 教授 宗健

国土交通省の「住宅・建築物の耐震化について」というウェブサイトでは、住宅の耐震化率の現状と目標が記載されている。

2003年の耐震化率は約75%、2023年は約90%とされており、10年後の2035年に概ね解消するという目標が示されている。

実数では2023年時点で総戸数約5570万戸のうち約570万戸、共同住宅では総戸数2640万戸のうち約110万戸の耐震性が不十分だとされている。

旧耐震物件の二つの問題

耐震性が不十分な物件とは、昭和56年(1981年)以前に建築されたいわゆる旧耐震物件と呼ばれるもので、旧耐震物件には以下の二つの課題がある。

一つ目は、地震によって人命が損なわれるリスクだ。1995年の阪神・淡路大震災では6434人の死亡者のうち約9割が建物の倒壊による圧死・窒息死だったとされている。

二つ目は、私有財産ではあるものの公共性が高い土地の有効利用を阻害している点だ。大都市中心部には旧耐震の区分所有物件が多数あり、その建て替えの合意形成は極めて難易度が高いため進んでいない。

区分所有建物以外でも、戸建て住宅の旧耐震物件も多数存在し、建ぺい率や容積率を十分に活用できていないケースも多い。

こうした状況は、地域の再開発や建物の更新が進まない要因にもなっている。

旧耐震物件が残る理由

旧耐震物件が残る理由はさまざまだが、自分が住まなければ特段の規制もなく賃貸できることが大きな要因になっている。

例えば、首都圏中心部にある旧耐震の分譲マンションの所有者の立場で考えてみよう。建て替えを見込んで所有していても、とりあえず賃貸に出していれば、利回りは数%ありキャッシュフローもプラスで、いわば放置していても問題は起きない。そのため、建て替えに向けた合意形成の働きかけをするわけではないことも多い。

国土交通省の令和5年マンション総合調査によれば、マンションストック総数は約713万戸、そのうち旧耐震基準ストックは約103万戸ある。完成年次が古いマンションほど賃貸住戸があるマンションの割合が大きくなる傾向があり、約28%の旧耐震マンションで賃貸住戸の割合が20%を超えているとされている。

旧耐震物件の情報公開

こうした状況を改善するための旧耐震物件への規制にはいくつかの段階が考えられる。

現在の宅建業法の重要事項説明には、建物の構造、建築年月を含める義務はあるが、旧耐震物件かどうか、旧耐震物件のリスクを説明する義務はない。そのため、借主・買主は地震

による建物の倒壊等のリスクがあることを明確に認知することはできない。

SUUMOをはじめとするポータルサイトでも建築年月は表示されているものの旧耐震物件かどうかはユーザーが自分で判断するしかない。

旧耐震物件であること、そのリスクについては、不動産広告での表示や取引時の説明を義務化することが必要だろう。

耐震診断の義務化

旧耐震物件でも耐震対策が取られている場合は、当然それも表示や説明に含まれるが、さらに進めて耐震診断を義務化することが考えられる。

余剰建ぺい率・容積率への課税

旧耐震物件には建ぺい率、容積率に余裕があることがあり、公共物としての土地が最大限に利用されていないことがある。

そのため、そうした余剰建ぺい率、容積率に一定の基準で課税することが考えられる。似たようなものに、空き家が自治体から「特定空き家」に認定されると、住宅用地の特例による税の軽減が受けられなくなるという制度がある。また、自動車でも環境対策として新車登録から13年超になると税額が割り増しになる。

旧耐震物件の賃貸禁止

さらに進んだ規制としては、賃貸の禁止が考えられる。自ら居住する場合、すでに賃貸している場合等を除き、新たな賃貸を規制するという制度である。ただし、耐震診断が実施され必要な耐震対策が行われている場合には当然禁止されない。

また、財産権に対する制約となるため、耐震診断と耐震対策への補助金や建て替え時の融資の優遇などの政策的対応も同時に行う必要

がある。さらに高齢の所有者が自ら居住している場合も、耐震診断や工事への補助や転居費用の補助を行う等の配慮も必要だろう。

規制は都心部から

当然だが、こうした規制の全てを全国一律に行うべきではない。それは、首都圏中心部等の土地の有効利用の必要性和、人口減少が進む地方での必要性に違いがあるからである。

情報公開については全国一律に行うことも検討されるべきだが、耐震診断の義務化、余剰建ぺい率・容積率への課税、賃貸禁止といった規制は、大都市中心部、特に旧耐震物件が多くあり、地価も非常に高い首都圏中心部から実施することを検討すべきだろう。

また、規制も情報公開、耐震診断の義務化、課税強化、賃貸禁止といった順に段階的、かつ十分な猶予期間を確保して進めるべきだろう。

地域が限られ段階的に進む規制であれば、所有者にも対応するための時間的余裕が確保できるからである。

既存不適格は無期限の免罪符か

現状では旧耐震物件は、当時は適法でありその後の法改正で基準に合わなくなった、いわゆる既存不適格ではあるが違法ではない。

一方、世の中には、昔は OK だったが今は NG になったものも多い。

例えば、フロンは昔は OK だったが猶予期間を経て現在では一定の行為が禁止される厳格な規制下に置かれている。

旧耐震物件も建築基準法が改正された1981年からすでに40年以上を経過しており、十分な猶予期間が経過したとも言えるだろう。

これから検討を開始し2035年くらいを目処に、こうした旧耐震物件への規制を順次実施していく必要があるのではないだろうか。