2025年4月号

FP武蔵野グループ

新・建築基準法の執行とライフプランと

AFP 清水博史

こんにちは。
4 月も末日になりました。読者のみなさまは、ゴールデンウィークをどのように楽しまれましたか？
初夏満喫の昨今をお迎えのことと、お慶び申し上げます。
4 月 1 日に施行された改正・建築基準法について、いかがでしょうか？
住宅展示場など、価格が変わり、驚かれた方々も多かった様子です。

某雑誌などでは、『住宅取得前に確認を！』というテーマでご紹介されていました。
建築基準法改訂の問題とは、新築住宅を取得する際の問題なのでしょうか？
わたしは、大手建築会社のグループ企業で、建物管理会社に勤めています。すぐ横で、分譲マンションなどの管理部門もあり、現場情報を聞いています。現在のところ、建築基準法改訂により管理費や修繕積立金などの金額が変わることもなく、大きなトラブルもない状況です。知人の不動産仲介会社社員も落ち着いて対応しています。新築住宅や商業ビル、3 階以上の分譲マンションなどであれば、問題なく。

建築基準法の改訂が目指していたのは、すでに同法が培ってきた大型建築物の新築や増改築の基準管理ではなく、これまで同法が『建物の管理は所有者の責任、自己管理でよろしく』と放任してきた低層の木造住宅などの新築や増改築の安心づくりです。

新築であれば、建築費だけでも１千万円を超えることもあり、建築を依頼した者も受任した者も、お客様へは真剣に応じますし、時間と費用について専門の有識者からのアドバイスも多くなります。よって、建築基準法改訂の大きな波を、お客様はやすやすと乗り越えます。

しかし、新築以外の戸建て、大きなビルや分譲マンション以外の低層住宅であれば、建築基準法の改訂の大きな波を直接受けることになります。突然の屋根や壁面のトラブル、設計時期の長期化、工事の延期、費用の増大など。遺産として受け取った古い住宅の改築にも及びます。建築基準法が 4 月以降は直接かかわるのですから、当然、国は『所有者様は当然、ご存知のことでしょう』と改訂された法律の刃を突き立ててきます。

つまり、木造 2 階建ての『おうちのリフォーム』が、国が示す安心の基準を満たす対象になったのです。
そしてトラブルの対象にもなるのです。

建築業者は言います。『建築基準法が変わったので、工期が変わります。建築士も必要です。役所に申請もあります』イコール、費用の高騰を訴え、高額の見積を提示します。建築基準法の改訂を盾に脅迫や詐欺まがいに営業する建築業者が出てくる可能性は高い。まだ、事件にはなっていませんが、これから多くの犯罪事件の原因のひとつになると、わたしは予想しています。

実際、建築基準法の建築確認が必要ない建物があります。建築基準法が及ばない工事もあります。
ところが、これまでの所有者であるご家族は、建築基準法があることすら知らない。おうちの機器や設備は永久に機能すると思っている。
建物管理について、これまで考えてもいない所有者、日々の器具や機器が壊れるモノだとは思っていないご家族。みなさま、怖いです。
また、現在の戸建て住宅は、ほぼ電子部品の要塞です。水漏れ一発で、停止します。ライフラインの停止は、生活の停止。ほぼ生命の危機にもなります。安易に生活していると災害を乗り越えられなくなります。

簡単にできること。
あります。

まず、新築であれば、売買仲介にかかわった不動産会社から建築会社を紹介してもらい、台所やお風呂、洗面所などの水回り工事費用と、ボイラーなどの設備機器の入替工事の費用と時間を見積もっていただき、書面に残すことをお勧めします。

そして、ボイラーなどの機器や設備が、何年間で耐久年数が終わるのか、これも記録しておくことが重要です。さらに、家族の成長と共に変わる間取りについても見積もって書面をいただいておく。壁面や屋根の保護や交換工事についても、見積をいただき、経年変化で対応すべき機器交換時期を記録しておく。

もちろん、すでに戸建てでご自宅をお持ちの方であれば、近所の建築会社に見積をお願いすることをお勧めします。ほぼ、無料で見積書は提示されますから、お得に安心です。
分譲マンションであれば、管理事務所に訊ねてください。所有権の及ぶ範囲で可能な工事について、業者を紹介してくれることもあるでしょうし、業者なら費用を見積もってくれます。
賃貸住宅の場合も、所有者の方や管理会社に訊ねておくことをお勧めします。

住宅の管理は所有者の責任です。
建築図書等も併せて管理状況としてファイリングされることは所有者の安心責務です。
言い換えれば、管理状況が良い建物であることは、所有者の魅力ともいえます。
人生において、もし、ご自宅を売却することになっても、幸いにもなります。仲介時に設計図書や管理状況が適切に提供されれば、管理されている住宅として、価格面でのプラスになるでしょう。

いずれにしても、リフォームについては、高額な出費を伴います。家族の成長とともに変わりますし、所有者の資産状況でリフォームの幅も変わる。ライフプランに組んでおくことが安心になります。

脱炭素社会実現のためのエネルギー消費性能向上など、多くのリフォームが増えてきています。

当然、FPのみなさまは、建築基準法が変わって、住まいにかかる管理と建築工事にかかる費用をライフプラン設計時に、組み入れていることと思います。

組み込んでいますよね。

熱波にさらされる、これらの住まい。管理の必要性をライフプランに入れていますか？

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_document.html>
参照：国土交通省ホームページ『改正建築物省エネ法・建築基準法等に関する解説資料と Q&A』