

非木造建物の法令改善費について
-簡略的な法令改善費算定方式の模索-
Report No. 15-2

作成者	H. O
作成日	2000.4

はじめに

損失補償基準の改正に伴い、新たに法令改善費（法令の規定に適合させるために必要となる最小限の改善費用）に係る運用益損失額が、通常生ずる損失として補償できるようになりました。それと同時に基準改正の経緯についても、法令施設改善費に関する調査研究等の報告書や資料、基準改正に伴う研修などから、広く関係各位に理解される事となった。

しかし、法令改善の問題は各案件により個別性が高く、規制法令等多岐にわたっているため、現時点においても法令に基づき改善が必要となった場合の算定方法の具体的内容については、一部地区用対で採用されている木造建物の耐火・準耐火における改善費用の指数化のほかは、あまり具体的内容が示されていないように思います。

そこで本稿では、法令改善費の具体的な考え方を下記のように、算定の手順とともに関係法令等の整理と分析を行い、主に非木造建物の法令改善費について、具体的な事例（防火規定）を基に考察して行きたいとします。

- I 法令改善費算定の手順
- II 法令改善の対象となる法令の概要と問題点
- III 防火規定における非木造建物の法令改善費について

今回の考察が今後ますます直面するであろう法令改善を伴う案件の、理解の一助となればと希望します。

I 法令改善費算定の手順

1 当該地域及び物件に対する規制法令の確認

当該地域及び物件に対しどのような規制法令があるのか、具体的に整理する必要がある。その規制法令には、施設の改善について制限を課している条例及び要綱等の行政指導（成文化され、かつ、公表されているものに限る。）を含むものとする。主な規制法令の概要については、次の章で整理する。

2 法令に対しての適格性、改善の必要性の検討

適格性の検討として、現状の建築物の構造・規模・用途及び建ペイ率や容積率などの基本数値を決定する必要がある。いいかえれば、これらが法令の適用を受ける直接的要因となるからである。

改善の必要性の検討とは、すなわち現在の状態が法令に合致しているかどうかを確認することにある。例えば、建築基準法の性能規定でいえば建物の各部位ごとに適合状態を検討し、設置基準が定められている場合には、その基準に適合しているかどうかを検討する。そして、法令による改善が必要な項目を各法令ごとにまとめる必要がある。

3 改善方法と改善費の必要性の検討

規制法令の中には、建築基準法にみられる性能規定や消防法にみられる消防用設備等の設置、維持規定、その他環境法関係にみられる制限の規定等がある。

このため改善方法は、個々具体のケースで法令と対比し合理的な方法を想定しなければならない。

また改善費の必要性については、改善により費用負担が起こるかどうかの問題となる。それは、改善を必要とする場合でも改善により想定される改善費が、現状の費用を上回らないものについては、現実に費用負担は伴わず改善費の必要性は無いと判断できる。そのため、改善の必要性は認めるが、あえて改善費は算定しないものである。

4 法令による改善時期の確認

運用益損失額を求める上で、各法令により改善までの猶予期間（既存不適格を認めている期間）が異なるので、改善費の必要性が認められたものについて、それぞれの改善時期の確認と整理が必要である。

II 法令改善の対象となる法令の概要と問題点

法令の施行に伴い、既存の建築物等が法令に適合しなくなったときに改善の義務が生じる、それは公共用地の取得における建物の移転に際しても例外ではない。ところが、法令の適応にはその規制の目的等により改善時期を一定期間猶予しているものがあるので注意が必要である。

なぜなら今回の損失補償基準の改正では、移転により改善時期が早まることによる運用益損失額を補償しようとするものだからである。つまり、改善時期が早まり経済的負担が伴うことは、期限の利益の喪失と考えるからである。

よって、次に主な法令改善の対象となる法令等の、改善を必要とする規制条文、猶予期間、改善方法等を次に整理する事とする。

[建築基準法]

1950年5月24日 法律第201号 施行 1950年11月23日		最終改正 1998年 法律第100号
規制条文	第20条2項（構造耐力） 第31条2項（便所＝尿尿浄化槽） 第35条（特殊建築物等の非難 及び消火に関する技術的基準）	第53条（建ぺい率） 第61条（防火地域内の建築物） 第62条（準防火地域内の建築物）
猶予期間	第3条2項（適用の除外） 新築・増改築等をするときまで。 第86条の2（既存の建築物に対する制限の緩和） 改造工法の場合、一定の枠内であるが制限の緩和の規定がある。	
改善方法	単体規定：一般構造，構造強度，防火，非難，設備に関する最低基準。 集団規定：道路，用途地域，建ぺい率，容積率，高さ制限，日影規制， 防火地域，地区計画等。 上記、実体規定による建物移転に伴い、必要となる法令改善。	

[消 防 法]

1948年7月24日 法律第186号 施行 1948年8月1日 最終改正 1998年 法律第101号	
規制条文	第10条（貯蔵所，製造所等の設置義務） 第17条（消防用設備等の設置義務）
猶予期間	第17条の2，1項（適用の除外） 新築・増改築等をするときまで。 [上記不遡及の適用除外（遡及適用）] (1)消防用設備等の遡及適用 (2)特定防火対象物に対する遡及適用
改善方法	遡及適用となる消防用設備等の設置 ①消火器及び簡易消火用具，②自動火災報知設備，③漏電火災警報器， ④非常警報器具及び非常警報設備，⑤非難器具，⑥誘導灯及び誘導標識 但、特定防火対象物においては、すべての消防用設備等について遡及適用となる。

[大気汚染防止法]

1968年6月10日 法律第97号 施行 1968年12月1日 最終改正 1995年 法律第75号	
規制条文	第 3 条 （排出基準） 第18条の3 （基準遵守義務） 第 5 条の2（総量規制基準） 第18条の4 （基準適合命令等） 第13条 （ばい煙の排出の制限） 第18条の5 （特定粉じんの規制基準） 第13条の2（指定ばい煙の排出の制限） 第18条の10（規制基準の遵守義務）
猶予期間	第13条の2（指定ばい煙の排出の制限）及び第14条（改善命令等） 当該工場又は事業場が特定工場等となった日から六月間は、適用しない。 第18条の11（改善命令等）期限を定めて命ずることができる。
改善方法	大気汚染防止対策 ①集塵装置，②吸収・吸着装置，③排煙脱硫装置，④排煙脱硝装置 ⑤ガス処理装置 等

[水質汚濁防止法]

1970年12月25日 法律第138号 施行 1971年6月24日		最終改正 1995年 法律第75号
規制条文	第3条 (排水基準) 第4条の5 (総量規制基準)	第12条 (排出水の排水の制限) 第12条の2 (総量規制基準の遵守義務)
猶予期間	第13条 (改善命令等) 当該工場又は事業場が指定地域内事業場となった日から六月間は、適用しない。	
改善方法	水質汚濁防止対策 ①固液分離装置, ②土砂分離装置, ③凝集沈降分離装置, ④脱水装置, ⑤pH調整装置 ⑥泥水処理装置 等	

[騒音規制法]

1968年6月10日 法律第98号 施行 1968年12月1日		最終改正 1995年 法律第75号
規制条文	第3条 (地域の指定) 第4条 (規制基準の設定)	第5条 (規制基準の遵守義務)
猶予期間	第12条 (改善勧告及び改善命令) 指定地域となった日又は特定施設となった日から3年間は、適用しない。 注) 地方公共団体の条例の規定で改善勧告の規定に相当するものがあるときは、この限りでないこととされ、猶予期間はないことになる。	
改善方法	騒音防止対策 ①騒音の発生源対策, ②防音カバー, ③消音器の取り付け, ④工場建屋の遮音性・吸音性の改善, ⑤建物・塀による遮蔽 等	

〔振動規制法〕

1976年6月10日 法律第64号 施行 1976年12月1日		最終改正 1995年 法律第75号
規制条文	第3条 (地域の指定) 第4条 (規制基準の設定)	第5条 (規制基準の遵守義務)
猶予期間	第12条 (改善勧告及び改善命令) 指定地域となった日又は特定施設となった日から3年間 (当該施設が政令で定める施設である場合にあっては、4年間) は、適用しない。 注) 地方公共団体の条例の規定で改善勧告の規定に相当するものがあるときは、この限りでないとき、猶予期間はないことになる。	
改善方法	振動防止対策 ①浮基礎・吊基礎, ②直接支持(スプリングコイル), ③直接支持(スプリングリーフ), ④防振ゴム, ⑤空気バネ, ⑥パット防振, ⑦基礎改良 等	

〔問題点の指摘：(以下3つの問題点がある)〕

1 適用法令の特定範囲

法規の種類は憲法を頂点として形式的効力の段階によって、法律、政令、省令、告示、条例、規則というように体系づけられている。

改善の対象となる建築基準法令では、法律(建築基準法)と政令(建築基準法施行令)とに基準がそれぞれ設けられている。消防法令では法律(消防法)には具体的な設置基準の規定(第17条以外)がなく、すべて政令(消防法施行令)及び省令(消防法施行規則)に譲っている現状である。煩雑な作業となるがこれら各法令の特徴を踏まえ、当該地域及び物件に対する規制法令の確認が必要となる。

2 改善方法

消防法(第17条)などの消防用設備等の設置義務であれば、法令に適合した設備の新設か、もしくは不適合な設備との差額が改善費となるが、建築基準法などの性能規定や環境法関係の制限の規定では、その改善の具体が示されているわけではないので、合理的な改善方法を個々に想定しなければならない。

3 猶予期間

法令により改善の時期が異なるが、それは猶予期間(既存不適格を認める)とするもので、一部遡及適用となる法令もある。また、大気汚染防止法や水質汚濁防止法の改善命令等にある「…から六月間は、適用しない。」、これは直接的に人体に影響を与えるものであるため、この期間は既存不適格を認めるものではなく、緊急性を伴う改善工事のための実施期間であると考えられる。

法令によっては、その猶予期間の性格の違いも考慮しなければならない。

III 防火規定における非木造建物の法令改善費について〔建築基準法関連〕

法令改善費の算定では、木造建物について防火地域、準防火地域内での取り扱いが一つの問題となる。それは、木造建物を耐火建築物や準耐火建築物とするためには、異種構造での改善を余儀なくされるからである。しかし一方でこの問題も、一部地区用対での指数化による取り扱いで一つの指針が示されている。

そこで本稿では、指数化による取り扱いが難しいとされた用途の木造建物や非木造建物（特に鉄骨造）での、法令改善の具体的内容を検討する。

尚、用語の定義や基準の詳細な内容については、各法令書等を参照されたい。

1 防火規定による法令改善の具体的な考え方

先ず表-1を見ると分かるように防火地域・準防火地域内では、建築物の規模により構造制限、すなわち建築物の耐火性能が制限される。よって、一定規模以上の建築物は原則的に耐火建築物または準耐火建築物としなければならない。

防火地域・準防火地域の構造制限（表-1）

種別	地域	延面積：S	階数	制限内容	適用
原則	防火地域	S>100	/	耐火建築物	61条
		/	階数≥3	耐火建築物	61条
		S≤100	階数≤2	耐火建築物または準耐火建築物	61条
	準防火地域	S>1500	/	耐火建築物	62条1
		/	地上階数≥4	耐火建築物	62条1
		500<S≤1500	/	耐火建築物または準耐火建築物	62条1
		S≤500	地上階数=3	耐火建築物、準耐火建築物 または令136条の2に規定	62条1
	免除	防火地域	S≤50	平家建の附属建築物で、外壁・軒裏が防火構造の場合	
防火地域		門・へい：高さ>2mかつ不燃材料で造るか、覆われたもの 高さ≤2m			61条3 61条4
		防火地域 準防火地域	①卸売市場の上家・機械製作工場：主要構造部が不燃材料の場合 ②火災発生の恐れのない用途		

防火地域の建物構造のチェックリスト（表-2）

部位 構造	[耐火建築物] 主要構造部					[口準耐火②] 主要構造部				
	柱	壁	床	梁	階段	柱	壁	床	梁	階段
木造	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
軽鉄造	△	△	△	△	○	○	△	△	○	○
鉄骨造	△	△	△	△	○	○	△	△	○	○
CB造	△	△	-	-	○	△	△	-	-	○
RC造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

尚、主要構造部としての屋根については、30分耐火の性能を有する。

（判定凡例：×は異種構造に変更，△は仕様の確認が必要，○は適格）

次に表-2を見ると主要構造部としての木造が、防火に対しては極めて不利であることが分かる。よって木造建物を耐火建築物にする場合には、異種構造での改善が必要となる。しかし、鉄骨造については仕様を確認することで、そのままの構造仕様で防火に対して適格であるか不適格であるかが判断できる。その適格化への費用が法令改善費ということになる。

〔耐火建築物への法令改善〕

耐火建築物としての鉄骨造の場合、柱及び梁は鉄網モルタルの被覆の厚み（柱は大きさも決められている）で耐火時間が変る。厚さが4cm, 6cm, 8cmで耐火時間がそれぞれ1時間, 2時間, 3時間となる。

そして、柱の補強のために厚み5cm以上のコンクリートブロック等で覆うことで1時間の耐火性能が得られる。

また、壁についても鉄網モルタルの被覆の厚みで耐火時間が変わり、厚さが3cm, 4cmで耐火時間がそれぞれ1時間, 2時間となる、コンクリートブロック等も7cmの厚みで1時間の耐火性能が得られる。その他、別の材料・方法でもそれぞれについて耐火時間が定められている。

この耐火時間の違いは、建築物の部位別、階別に通常の火災時の加熱に耐えるべき耐火時間(表-3)を施行令107条で定め、その性能を有する構造を建設大臣が指定し告示しているからである。

このように、現在の構造仕様の状態が法令に適合しているかを確認する事で、その改善の具体的な内容が見えてくる。

例えば、①鉄骨造で柱・梁が現しの建物を耐火建築物とする場合には、主要構造部の耐火性能を得るために耐火被覆が必要となる、一般的には鉄網モルタルによる耐火被覆を想定できる。

②鉄骨造4階建の耐火建築物を構内再築により5階建とする場合、1階部分は2時間耐火の耐火性能が必要となる。このため現況建物の1時間耐火の構造仕様を改善後建物の1階部分だけ2時間耐火の構造仕様にしなければならない。

①の例は、新しく耐火被覆をすることで耐火性能を得るもので、②の例は、現況の構造仕様を変更することで耐火性能を得ようとするものである。

ここでは、耐火建築物としての主要構造部を例にとったが、それ以外の部位でも特に仕上げ等では、木造も非木造も基本的には同じ取り扱いとなる。

〔準耐火建築物への法令改善〕

木造建物の場合、同種構造で準耐火建築物にするためには、イ準耐としての要件（木造を準耐火構造にするには、イ準耐が最も合理的であると考え。）を備える必要がある。しかし、軸部を準耐火構造としなくても柱が準耐火構造とする壁に取り囲まれた構造であれば防火被覆は不要であり、さらに床だけでなく天井も一定の耐火性能があれば梁についても同様に防火被覆は不要となる。よって木造軸部の改善をせずに耐火性能を満足するためには、壁、床、天井の準耐火構造（参考：平成5年建設省告示第1453号 準耐火構造の指定）への改善を行う事により準耐火建築物となり得る。

この方法は、鉄骨造にもあてはまる事でイ準耐とするかロ準耐(二)とするかは別として、準耐火構造への改善の考え方については、木造とほぼ同様に考えることが可能である。

例えば、外壁が一般的な左官仕上げの建物はほぼ準耐火構造にあたるが、金属板や石綿スレートを張ったものでは、その下地に厚さ12mm以上の石膏ボードや厚さ25mm以上のロックウール保温板等を張ることで準耐火構造となる。間仕切り壁にあっても一定の厚み以上の石膏ボード等で壁両側を防火被覆することで準耐火構造となり、住宅等の現況内装がビニールクロスや難燃合板等の場合では、下地に防火材を追加することで準耐火の耐火性能が得られる事となる。

さらに床や天井にあっても防火被覆が設けられていることが必要で、それぞれ一定の厚み以上の構造用合板や石膏ボード、モルタル等を塗ることで準耐火構造となる。よってこの場合も準耐火の耐火性能を得るためには、防火材の追加が必要となる。

これら法令の性能規定に適合するための構造仕様・仕上げ等の変更、防火材等の下地の追加、耐火被覆及び設置基準等に伴い必要となる設備等の新設が法令改善の具体内容となる。

耐火性能時間（表-3）〔施行令第107条関連〕

建築物の部位		準耐火構造 の耐火性能 (時間)	耐火構造の耐火性能 (h)				
			最上階からの階数				
			1～4	5～14	15以下		
壁	間仕切壁	45分 (1時間)	1	2	2		
	外壁	耐力壁	45分 (1時間)	1	2	2	
		非耐力壁	延焼のおそれのある部分	45分 (1時間)	1	1	1
			上記以外の部分	30分 (30分)	0.5	0.5	0.5
柱		45分 (1時間)	1	2	3		
床		45分 (1時間)	1	2	2		
梁		45分 (1時間)	1	2	3		
屋根		30分 (30分)	0.5	0.5	0.5		
階段		30分 (30分)	階段は該当する構造仕様がある				

※ () は、法27条1項ただし書による3階建共同住宅等の準耐火構造の性能

2 防火規定による法令改善の具体内容

法令による改善の必要性については、各部位ごとの確認によらなければならない。特に建築基準法上の性能規定や構造制限によるものでは、法令に適合させるために下記のような方法が考えられる。さらに、遡及適用のある消防関連法令の具体内容にも注意が必要である。

〔仕上げ・設備等の変更〕

法令に適合させるために仕上げ・設備等を変更する方法が有る。その場合、仕上げ・設備等の改善における想定が必要となるが、これは必要最小限の変更にとどめるべきと考える。あくまでも性能規定と割り切り、経済的合理性により判断する事となる。

この場合、仕上げ・設備等の変更に係る単価差が法令改善費となる。

例えば、鉄骨の柱に鉄網モルタル厚4cmが施されている現況で、2時間の耐火性能を得るためには鉄網モルタルの厚みが6cm必要となる。よって、鉄網モルタル（厚6cm－厚4cm）の単価差が法令改善費となる。

他にも具体的な例として、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸を設置する規定では、現況の建具を防火戸にするための費用が必要となる。よって、（防火戸の単価－現況建具の単価）の単価差が法令改善費となる。

また、木製仕上げの外壁では防火構造にもならないため、防火構造や準耐火構造とするためには仕上げの変更が必要となる。一般的に想定されるのは左官仕上げになると思われる。

問題となるのは、改善を必要とする場合でも改善により想定される単価が改善前の単価を上回らないものについては、改善費の必要性が無いということである。

〔下地等の追加〕

法令に適合させるための想定により、仕上げはそのまま下地等を追加することにより、基準に適合

させる事ができる場合がある。

この場合、下地等の追加に要する費用が法令改善費となる。

例えば、外壁に金属板又は石綿スレートが張られている場合でその壁を準耐火構造（45分耐火）とするためには、厚12mm以上の石膏ボード下地が必要となる。よって、その下地に要する費用が法令改善費となる。

また極端な例で、現況の仕上げの下地にALC版を張ることで耐火構造としての性能を得ることができる。現況の仕上げを優先的に考えた場合にはこんな方法も考えられる。この場合にも下地に要する費用が法令改善費となる。

〔新設・設置〕

法令に適合させるための想定により、新しい構造や仕上げ等の新設費により基準に適合する事ができ、全く新しい設備の設置により制限を満足することができる場合がある。

この場合、従前の推定再建築費の金額には関係なく、新設及び設置に要する費用が法令改善費となる。

例えば、鉄骨造建物の耐火構造への改善（耐火被覆）は仕上げの変更ではなく、耐火被覆その物の新設費と考える。しかし耐火建築物で部分的に耐火性能を増すための改善（被覆の厚みを変える）は、仕上等の変更で処理できる。

よって、新たに耐火被覆を施す場合には、耐火被覆に要する費用が法令改善費となる。

また遡及適用のある消防法令で、消防法施行令第12条のスプリンクラー設備に関する基準では、(4)項の防火対象物〔物品販売店舗〕にスプリンクラー設備の設置義務があつて、共用部分の床面積の合計が6,000㎡以上のもにに限られていたが、平成2年の改正で(4)項の防火対象物〔物品販売店舗〕においては、延面積3,000㎡以上のもにスプリンクラー設備の設置を義務づけられた。

その改正による規定は約6ヵ月の周知期間を置いた後、まる4年間の猶予期間が認められ平成6年末までの経過措置がとられた。

このような場合は、スプリンクラー設備の新設費が法令改善費となり、その経過措置の残りの猶予期間について、運用益損失額が補償できることになる。

しかし、この規定に関しては遡及適用となっているので、現在では既存不適格は認められない。消防法令に関しては特に遡及適用に注意が必要である。

そこで、改善費算定の準備として改善リスト(表-4)を作成し、現在の適合状態を判定した上で、改善内容及びその方法を検討整理することが重要となる。

〇〇地域の〇〇建築物の改善リスト（表-4）

部位	名称 (構造)	仕様	判定	改善検討内容
	耐火建築物の例			
柱	耐火被覆 (鉄骨)	鉄網 ϕ 10 \times 厚4mm	△	厚6mmに変更(2時間耐火)
建具	格子戸 (鉄骨)		×	防火戸に変更
外壁	豎羽目板 (鉄骨)	12mm	×	耐火構造に変更(ALC追加?)
設備	防火対象物 [物販店]	5,000㎡	×	スプリンクラーの設置義務有り
	準耐火建築物の例			
外壁	豎羽目板 (木造)	12mm	×	ϕ 10 \times 塗りに変更
外壁	石綿スレート (木造)		△	厚12mmの石膏ボード追加

3 法令改善に伴う非木造建物の簡略的な算定方式の模索

法令改善に要する費用は本来、個別の想定設計による法令改善後の建物の推定再建築費から、現状建物の推定再建築費もしくは現状建物に照応する建物の推定再建築費の差額を改善に要する費用として、その運用益損失額を算定することを基本としている。

しかし本稿では、法令改善後の建物の推定再建築費を求めるのではなく、より簡略的な算定方式で法令改善に要する費用そのものを、部位別の想定により求めようとするものである。

これまでの検討を基に法令改善の個々の内容を分類し、法令改善費に係る運用益損失額算定調書（案）の様式を作成したものである。その項目に沿って算定を進める事とする。

法令改善費に係る運用益損失額算定調書（案）

1. 当該地域及び物件に対する規制法令等の確認

用途地域，防火地域の指定，その他の規制の確認

2. 法令に対しての適格性，改善の必要性の検討

(1) 基本数値の決定

[現 況] 用途，構造・規模，延床面積，建築年，耐用年数
敷地面積，建築面積，建ペイ率，容積率

[改善後] 敷地面積，建築面積，建ペイ率，容積率

(2) 改善リストの作成

部位	名 称 (構造)	仕 様	判定	改善検討内容

3. 改善方法と改善費の必要性の検討

(1) 仕上げ・設備等の変更

改善後の仕上 B 従前の仕上 A

$$(\text{単価 B} - \text{単価 A}) \times \text{数量} = \text{改善費用①}$$

但、単価 $A < B$ の場合に改善費用が必要となる。

(2) 下地等の追加

追加する下地 C

$$\text{単価 C} \times \text{数量} = \text{改善費用②}$$

(3) 新設・設置

新設及び設置する項目（適用法令の明示）

$$\text{新設費} \times \text{数量} = \text{改善費用④}$$

但、改善命令等による期間が明らかな場合は別（改善費用③）に集計する。

(4) 建物面積の増大

法令改善に伴い面積増となる事由（適用法令の明示）

$$\text{推定再建築費} \times \text{面積} = \text{改善費用⑤}$$

但、法令改善による面積増で、照応する建物としての面積増は含めない。

4. 法令による改善時期の確認

法令改善費に係る運用益損失額

建物の耐用年数満了までの場合

建物の耐用年数 - 経過年数 = 残耐用年数 : I 損失率

$$(\text{①} + \text{②} + \text{④} + [\quad]) \times \text{諸経費} \times \text{I 損失率} = \text{運用益損失額}$$

改善命令等による期間が明らかな場合

適用日 - 算定時点 = 改善を必要とする時期 : II 損失率

$$(\text{③} + [\quad]) \times \text{諸経費} \times \text{II 損失率} = \text{運用益損失額}$$

但、改善費⑤は適用法令の改善時期により上記何れかに集計する。

法令改善費に係る運用益損失額算定調書（案）

所在地					調査番号	NO.
所有者			住所			
棟	用途	構造・規模		延床面積	建築年	耐用年数
[現況]				[法令改善後]		
用途地域		敷地面積	m ²	敷地面積	m ²	I 損失率 (年)
防火地域		建築面積	m ²	建築面積	m ²	
その他の規制		建ぺい率	%	建ぺい率	%	II 損失率 (年)
		容積率	%	容積率	%	
[仕上・設備等の変更]						
従前の仕上げ A	単 位 単価 A	改善後の仕上げ B	単 位 単価 B	数 量 単 位	単価差 B-A	改善費用 (単価差×数量)
但、単価A<単価Bの場合に改善費用が必要となる					小計①	
[下地等の追加]						
従前の仕上げ	単 位 単 価	追加する下地 C	単 位 単価 C	数 量 単 位		改善費用 (単価C×数量)
					小計②	
[新設・設置]						
新設及び設置する項目	適用法令		新設費	数量	改善費用 (新設費×数量)	
			小計③	小計④		
[建物面積の増大]						
法令改善に伴い面積増となる事由			推定再建築費	面積増	改善費用 (推建築費×面積)	
				小計⑤		
[法令改善費に係る運用益損失額]						
法令の規定に基づき改善を必要とする時期			改善費用	損失率	運用益損失額 (改善費×損失率)	
I. 建物の耐用年数満了までの場合 小計 (①+②+④+ []) × 諸経費						
II. 改善命令等による期間が明らかな場合 小計 (③+ []) × 諸経費						
				合 計		

おわりに

今回の法令改善費についての考察の結果、法令改善費の算定は、改善の必要性の検討及び改善方法の検討の二つの要素からなり、改善の必要性が生じた際、その改善方法を決定する事で法令改善費が求められて行く事になる。

法令の規定による改善の方法は、主に次の三つに集約できる。

1. 仕上げ・設備等を変更する事で基準を満足する方法
2. 現状の仕上げ等はそのまま、下地を追加する事で基準を満足する方法
3. 新しい構造や仕上げ・設備等の新設、設置により基準を満足する方法

そこで、法令改善費の簡略的な算定方式を模索するに当り、上記三つの改善方法を基に改善費そのものを算定しようと試みるものである。つまり、法令の規定に基づき適格・不適格を部位別に判定し、その判定結果を算定調書に移しかえる事で改善費を直接求める事ができる。したがって、個別の想定設計による法令改善後の建物の推定再建築費を求めるより、個々の部位別の想定により改善費そのものを求めた方が、結果的に算定の簡略化が図れる事となる。

これを法令改善費算定方式の、一つの提案（法令改善費に係る運用益損失額算定調書）とするものである。

最後に、法令改善の内容の中では、費用を伴わずソフト面で解決できるものもあり、移転（計画）工法の中での法令改善の検討も重要となっている。そして、個々の想定設計のなかで決定する事になる、合理的な想定判断基準の構築が今後の課題である。

[参考文献等]

- ・ 「新しい建築法規の手びき」 <(株)霞ヶ関出版社>
- ・ 「建築物の消防法を読みこなすコツ」 <高木任之著>
- ・ 「建設工事における濁水・泥水の処理工法」 <鹿島出版社>
- ・ 「騒音・振動防止の技術と機器」 <産業調査会>
- ・ 「月刊用地」 (1991年5月) <東京出版(株)>