

改正ハートビル法 ～共同住宅における運用上のポイントと今後の課題～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、11月25日(火)発行の『CRI』12月号に掲載いたします。

高齢者や身体障害者等の利用を考慮して建築主などに建物のバリアフリー化を求めた「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（通称：ハートビル法）が今年4月に改正施行された。
本レポートでは、改正ハートビル法を概観するとともに共同住宅への適用内容を整理し、住宅事業者にとっての課題を考察した。

改正ハートビル法の要点 ～目玉は整備の義務付けと対象建築物の拡大～

- ハートビル法は1994年に制定されたが、8年が経過する中で、予想以上に早い高齢化の進行や障害者数の増加など社会環境の変化も大きく、建築物のバリアフリー化について一層の取り組みが必要との認識が強まってきた。2000年に「交通バリアフリー法」が制定されたことも契機となり、国の検討委員会や社会資本整備審議会での論議などを経て、改正ハートビル法が2002年7月に公布、2003年4月に施行された。
- 改正法の要点は次の5つである。
 - ① **建築物用途の拡充**：「特定建築物」（改正前：デパート・劇場・ホテルなど不特定かつ多数の人が利用する建築物）の範囲を、不特定でなくても多数の人が利用する学校・事務所・共同住宅などの用途にも拡大した。
 - ② **整備の義務化**：これまでバリアフリー化が努力義務とされていた特定建築物と、主として高齢者・身体障害者等が利用する建築物を「特別特定建築物」に指定し、2,000㎡以上の新築・増築・改築・用途変更を行う場合、「利用円滑化基準」（高齢者や障害者などが建築物を安全かつ円滑に利用するために必要不可欠な配慮事項を定めた整備基準）に適合させることを義務付けた。
 - ③ **既存建物への対応**：「特定建築物」の廊下・階段・エレベーター・トイレなどの「特定施設」の修繕または模様替えを行う場合、利用円滑化基準への適合が努力義務となった。
 - ④ **優良バリアフリー建築物の整備推進**：より望ましい設計レベルである「利用円滑化誘導基準」を満たす特定建築物は「認定建築物」として認定を受けることができ、容積率の特例や税制上の優遇措置などを受けられる。
 - ⑤ **市町村権限の拡大**：法律施行に関する事務が、都道府県知事から所管行政庁（建築主事を置く市町村・特別区の長）に委譲された。

共同住宅への改正ハートビル法の適用 ～共用部分のバリアフリー対応が要求される～

- 改正ハートビル法では共同住宅は「特定建築物」となり、共用部分で利用円滑化基準を満たすことが努力義務とされる。また、地方自治体が条例で「特別特定建築物」とすることも可能で、この場合、2,000㎡以上の新築・増築・改築・用途変更を行う時は、利用円滑化基準への適合が義務付けられる。（共同住宅を特別特定建築物に指定する際の面積規模は、自治体によって異なる場合がある。）
- 共同住宅で利用円滑化基準を満たすのは特に困難なことではなく、既に達成できている内容も多い。これは昨今、新築住宅を中心にバリアフリー化が一般的になっているからである。1996年に住宅金融公庫が基準金利適用住宅の要件の一つにバリアフリータイプを設けたこと、2000年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」が始まり、「高齢者等への配慮」が評価項目の一つに取り入れられたことなどによって、バリアフリー対応への関心が高まり、実際の取り組みも着実に進展している。

今後の取り組み姿勢と課題 ～法の思想を理解した上で柔軟な対応を～

- 共同住宅での改正ハートビル法への対応は、従来取り組んできたバリアフリー化を確実に進めていけばよいだろう。ただし、以下の点に留意することが必要である。
 - ① **法の思想に対する深い理解**：ハートビル法は対象者が限定される特殊な法律でない。高齢者や障害者などに配慮した建築物を整備することが、最終的には多くの人に対して安全で快適な都市や地域の生活空間を提供することになるという発想に立つことが出発点となる。
 - ② **地方自治体の「福祉のまちづくり条例」への対応**：改正ハートビル法の施行を受けて、福祉のまちづくり条例を改正する自治体も多い。条例の対象となる共同住宅の規模や整備条件の変更には、地域ごとに注意が必要である。
 - ③ **建築主や設計者の創意工夫**：「法律を強要される」という捉え方ではなく、ユニバーサルデザインなどの考え方も十分理解した上で、柔軟かつ積極的に対応していくことが求められる。