

耐震偽装と 建築行政のあり方を 考える シンポジウム

●日時 2007年3月3日（土）
13時30分開会

●会場 大阪市・OMMビル会議室

主催／シンポジウム実行委員会

●実行委員団体／

京都・構造計算書偽造問題を考える会・大阪自治労連・
大阪建設共闘・兵庫生公連・滋賀生公連

●協賛団体／京都生公連・京都自治労連

京都府職労・京都市職労

（実行委員会事務局）大阪自治労連

〒530-0041 大阪市北区天神橋1-13-15 大阪グリーン会館4階

電話 06-6354-7201 ファクス 06-6354-7206

mado@osaka-jichiroren.jp

プログラム・資料集目次

() は頁番号

司会 久保貴裕 (大阪自治労連)

●主催者あいさつ 宮内尚志 (京都・構造計算書偽造問題を考える会)

●講演

「アメリカの建築行政 (インスペクション制度) に学ぶ」…レジュメ (1)

欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長

弁護士 吉岡 和弘 氏

●ビデオ出演 グランドステージ川崎大師

住民代表 平 貢秀 氏

…発言資料 (8)

(休憩)

●シンポジウム

コーディネーター 片方信也氏 (日本福祉大学教授) …レジュメ (16)

シンポジスト 西野三郎氏 (関西分譲共同住宅管理組合協議会) …レジュメ (19)

大槻博司氏 (新建築家集団大阪支部) …レジュメ (22)

岩狭匡志氏 (大阪自治労連・建築職場連絡会) …レジュメ (28)

吉岡和弘氏 (弁護士)

(休憩)

●会場からのフロア発言・討論

●コーディネーターのまとめ

●閉会あいさつ 日朝洋明 (大阪建設共闘事務局長)

【資料】

●建築基準法一部改正概要 (平成 18 年 6 月 21 日公布・1 年以内施行) …… (31)

●建築士法一部改正概要 (平成 18 年 12 月 20 日公布・2 年以内施行) …… (32)

●大阪府パンフー「工事監理者」があなたに代わって工事をチェック…… (33)

●構造計算書偽造問題に関する関係省庁連絡会合資料 (2006 年 1 月 20 日) … (35)

●日刊建設通信新聞 (2006 年 12 月 13 日)「国交省が施行検査体制見直し」… (42)

●大阪自治労連・京都「考える会」が国土交通省に申入れ (2006 年 9 月 13 日)

懇談内容の記事と申入れ書… (43)

●大阪自治労連が大阪府に申入れ (2006 年 6 月 22 日)

懇談内容の記事と申入れ書… (47)

2007年3月3日

欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長

弁護士 吉岡和弘

【アメリカの建築行政（インスペクション）に学ぶ】

第1 アメリカ（主にカルフォルニア）の住宅検査制度について

1 建築基準

(1) モデル基準

① Uniform Building Code (U.B.C)

I.C.B.O(International Conference of Building Official 全米建築主事会議)が作成

② The BOCA National Building Code (BOCA) アメリカ建築主事協議会が作成

③ Standard Building Code (S.B.C.) 南部建築同盟が作成

④ I.C.C (international code council)

2000年にI.C.C(国際建築基準協会)が上記①ないし③を統合した。

(2) ビルディングコード

各市、各州は、I.C.Cのモデル基準をもとに地域的特性を加味して修正した基準を持つ。

ロス市もI.C.C.に若干の修正を加えた建築基準を採用する(我が国の建築基準条例か)。

(3) 建築規制の手法→建物の種類によって建築基準と管轄が異なる。

原子力発電所等→連邦の管轄 学校・病院等→州 商業建築物・一般住宅→市の管轄

2 建物建築行政の流れ

プランチェック申請→市からの許可→施工開始→インスペクターによる中間検査→
→施工完了→市の検査→入居許可証の発行→建物の使用許諾

3 プランチェック→工事金額が200ドル以上の新築、増改築、改装工事の場合に必要な

(1) 詳細な設計図面等の添付が必要

(2) 申請図書がビルディングコードに合致しているか、建物の構造的な安全性、ゾーニング(土地用途)、火災に関する安全性だけでなく身障者保護の基準を備えているか

(3) 申請から許可までの期間は建物の規模によって異なり数週間～数か月を要する。

ロス市建築安全局にはワンストップ許可発行センター(One-Stop Permit Issuing Center)が置かれている。約20名のプランチェッカーが1日で処理する。年間数万件の申請件数の約85%が同センターで処理されているという。

(4) 建築主が支払う許可手数料等は建物の種類によって異なる。例えば、40万ドルの建物の許可を取るときには、許可手数料(パーミットフィー)、プランチェック手数料(パーミットフィーの85%)、これに火災関係、下水取付料等行政上の手続のための各種費用が必要となる。全部で1万5000ドル前後になるという。なお、建築家(アーキテクト)に要する設計費用は、構造計算料を含めて、建築費用の約10%という。

4 インスペクション

州ないし市のインスペクター、さらには、民間のインスペクターが、工事内容等について、コードあるいは設計図面に適合しているかどうかを検査する制度である。この制度はモデル基準である I.C.C コードを踏まえたロス市のコードで行う。

(1) インスペクター

- ① 全ての建物建築工事に必要な通常のインスペクション
州ないし市の職員（公務員）が行う公的インスペクター
- ② 大型建物等の指定された工事工程に必要なとされるスペシャルインスペクション
民間の建築専門家で州ないし市に登録されている者が現場常駐するなどして行う。
- ③ スペシャルインスペクター（デピュティインスペクター（Deputy Inspector）ともいう。ロス市のみディピティと呼称している。基本は市である。権限を与えるという意味もある。）は、市に登録されるが、その登録のためには、経験等の審査、コード、スペシャルインスペクターとしての義務・責任・手続等に関する知識の調査等を受けて、これをパスしなければならない。

(2) インスペクターによるインスペクションの方法

- ① インスペクションレコードカード（検査記録カード）記載の内容に沿って図面やコードに適合しているかの検査を行う。基礎検査、コンクリートスラブまたは床下検査、躯体検査、ラスまたは石膏ボード検査、最終検査、その他の検査（各地方公共団体が右以外に必要と認めた検査）等、6～8段階に分かれている。
- ② 改善命令、工事進行の禁止→各段階の工事が終了するごとに施工業者が電話で市のインスペクターに検査を求める。24 時間以内に現場に赴き、当該工事内容を検査し、問題がなければ、インスペクションレコードにOKのサイン。工事に問題がある場合には工事中止命令書「STOP WORK NOTICE」を貼り、改善箇所を指示する。このインスペクションをパスしないかぎり、次の段階に工事を進行させられない。同じ箇所で二度改善を指摘された場合にはペナルティ（罰金）がある。インスペクターは、一日に8～12か所、1か所につき15～30分程度のインスペクションを行う。
- ③ ファイナルインスペクション（最終検査）→このインスペクションを通らないと入居許可証の発行が受けられない。建物使用できず。

(3) スペシャルインスペクターによるインスペクション

- ① コンクリート打設工事、溶接等、現場で継続的な監視が必要な工事工程に要求される。一戸建ての木造住宅の場合、原則としてスペシャルインスペクションは必要ないが、一部コンクリート、鉄の梁、集成材を使う場合は必要となる。火事や地震等による損傷、老朽化の場合のインスペクションも行う。地震後の安全性のチェックと建物内への入居禁止権限が付与されている。
- ② 工事現場に常駐し工事を検査・監視し報告書を作成して、施主、市（州）、設計者に交付することが義務づけられている。私たちが見学した工事現場では一階片隅の広さ

8 畳程度の部屋にデピュティインスペクターと現場監督と一緒に常駐していた。壁には 5、6 枚の改善指示書が貼られていた。

- ③ コンクリートの打設工事、試験資料の採取、補強用鉄筋、プレストレス用緊張鋼材の工事、溶接工事、構造組積工事、吹付防火（耐火被覆）工事等
 - ④ スペシャルインスペクターは建築主の費用で依頼され建築主に対して責任を負う。通常は時間給。小さな工事で総工費の 5 %、大きな工事で 1 ~ 2 % 位の費用という。
 - ⑤ 市は、シティインスペクターを通じて、スペシャルインスペクターの業務を監督する。市は、スペシャルインスペクターの資格剥奪の権限あり。施工業者とスペシャルインスペクターとの癒着という問題もあるが、資格剥奪で対処している。また、悪質な場合には完成工事の取り壊しという方法もある。
- (4) 州のスペシャルインスペクター
- ① ロングビーチ地震の後、1933 年フィールド法で学校、病院等の建築を特に重視するようになり、市が管轄する建物よりもより厳しい基準を採用している。
 - ② スペシャルインスペクターは、施主（学校区等）が雇用する。
- (5) インスペクターの人数等
- ① ロス市の人口 355 万人。ロス郡の人口 950 万人。同市建築安全局の職員は 850 名、うち 450 名がインスペクター、175 名がエンジニア、20 名前後のプランチェッカーがいる。スペシャルインスペクターは 1000 ~ 1200 名、ロス市内のインスペクション専門会社は 20 ~ 40 社という。欠陥調査部門、ストラクチャルオブザベイション（設計エンジニアによる施工観察）の代理業務部門、プランチェック・インスペクション部門がある。
 - ② 州都サクラメント市の建築部職員は 40 名、うちインスペクターは 14 名。
- (6) インスペクション以外の建物の安全性を確保する制度
- ① ストラクチャル・オブザベイション（Structural Observation）。当該建物を設計したエンジニアが、施工途中で設計に添った施工が行われているかどうかをチェックする制度。設計を行ったエンジニアが現場に出かけ、耐震性等に不備な点があれば調査指摘し市に報告する義務がある。但し、あくまでもオブザベイションであって、インスペクションではない。
 - ② ピア・レビュー（Peer Review＝専門家同士でのチェック）。申請に必要な設計図書は詳細であり、これに対して徹底したチェック（プランチェック、プランレビュー）が行われる。そこで建築家やエンジニアは自らピア・レビューをして補正の指示を少なくするよう努めている。

第2 我が国の建築生産システムの再構築にむけて

1 再発防止の決定打は「行政」が「現場で見張る」こと

- (1) 「現場で見張る」体制が確立されれば姉齒元建築士のような計算書の偽装は現場で容

易に見破られ、そうした現場環境が確立されることで経済的に脆弱な一部の建築士が業者らに従属して工事監理の筆を曲げる行為を未然に防止することが可能になる。

(2) なぜ「行政」なのか。

行政こそが民間会社の利潤追求や競争原理に振り回されずに市民の命を守るための厳しいチェックをなしうる立場にある。営利を顧慮し「甘く緩く早い」確認や検査をする誘惑やしがらみ等に配慮する必要がない立場からの厳しいチェックが要求される分野だからだ。規制緩和や民間開放とは異別の分野である。

2 ロス市建築安全局での聴き取り

(1) なぜアメリカでは民間開放しないのか。

- ① チェックアンドバランスが重要だ。物事がある人や機関に任せきりにせず、必ずその人をチェックする人と機関を用意する。インスペクターは工事現場におけるチェックアンドバランス制度だ。アルメニアの地震で4万人が死亡した。アルメニアにはチェックアンドバランスがなかった。
- ② 行政は公平な立場で判断でき正しいことが言える。誘惑に惑わされることなく公共の福祉、人命の安全を守るための努力は行政の厳然たる後ろ盾があってこそ出来るものだ。行政職員は終身雇用で安心して長期間仕事ができる。また、互いに仲間同士を良く知り合い、長所、短所を熟知しているから適材適所で配置きる。メキシコ、トルコの地震で多数が死亡したが、ロスでは地震があっても50名しか犠牲者ではなかった。私たちが市民の命を助けたのだ。命は大事だ。かけがえのない値打ちだ。建物の安全を確保する重要な柱は何本かある。いい基準、いいデザイン、いい材料、いい施工が大事だ。しかしなによりも大事なのは、プランチェック、インスペクターをしっかりやることだ。それは行政の範疇だ。ロス市では民間に任せない。
- ③ 民間開放については80年代に、ランセンスを持った者が設計したものを市がなぜチェックする必要があるのかの議論が起きた。しかし、確認を民間に任せてはならない。民間では利益とか経営を考え公平ではない。急に仕事が増えた場合は外注するがあくまでも市がコントロールする。民間にやらせる場合でもデザイナーと隔離し交渉せず、市が支配権を持つ。民間に外注した場合、誰がチェックしているかわからない。民間には優秀なものがいるが悪いのもいる。行政が見定める必要がある。民間では、複雑な人間関係もある。あの人に恩がある。また仕事もらう余地ある。仕事を採りたいから無理をする。善良な市民でもチャンスがあれば悪いことをする。そうさせないシステムをとれ。

(2) 配置転換や業者からの圧力はかからないのか。

- ① ロスでも同じような圧力を受けることもしばしばある。また、10年前、市は敵だという印象をもたれていた。そのために私は年をとった(笑)。しかし、私(安全局長)は9年前に着任し、私たち公共の人間は、これまでの敵対的対応ではなく協調的態度に変え、私たちはPRに努力した。いろんなところに出かけて行って市の人命尊

重のためにイメージのレベルアップに勤めた。でも人命安全に関しては絶対に譲らない。今では協調的になり、仲良く理解しあって信頼されるようになった。改善の手法はHPで公開している。

- ② 私達は終身雇用だ。卒業後 3 年間民間勤務した後、ロス市に入った。ロス市では最初 7 年間は土木部に勤務しその後今日まで住宅安全局に在籍している。建築技術の能力は民間よりシティの方が上になるよう継続的教育をやかましく言い一定の点数を獲得しなければならないシステムになっている。また、民間での経験を持った新人を積極的に加入させることで実務についていくようバージョンアップしている。
- (3) アメリカのエンジニアからの聴き取り
 - ① 10 年前に改革があった。改革前のロサンゼルス市建築安全局の姿勢は実に高圧的で、市民の側の立場を理解しようとする態度よりも一方的に規則を押しつけようとする態度が見られ、また対応には何十分、何時間も待たせられるのが普通だった。以前は狭くて待ち合わせ場所なし。立ったまま対応した。フレンドィではなかさった。不服が多かった。押し付け態度があった。環境よくなかった。プランチェックの時間も 5 割は 6 週間、場合によっては 10 週間待たせた。何度も足を運ばせた。予約なしは考えられなかった。
 - ② 改革後は、局員と市民が対等に話せるようテーブルを囲んで一対一のリラックスした環境をつくり、数分以内に何らかの対応が受けられるよう細心の注意を払うなど目をみはるほどだった。PR の面でもトップが事あるごとに市民の集会に出かけて局の新しい方針に対する理解を求め、市民の財産、生命を守り、市民の貴重な時間を無駄にしないための努力を続けている事実を印象づけた。親切になった。待たせない。二度足踏ませない。待ち時間短くなった。8 分しか待たさない。84 パーセントは 15 分以内に対応してもらえる。97 パーセントは 30 分以内に処理してくれる。セットダウンで接待してくれる。お互いに考えてみようという方針だ。今はエクスプレスプランチェックは 10 分、それ以外は平均 3 日待てばいい。多くても 10 日だ。今は予約しなくても対応してくれる。
 - ③ 日本の建築関係者は能力が欠けているといわざるを得ない。以前、世界的に有名な日本の建築家に頼んだが、まちがいだらけで使えなかった。日本のパソコンによる構造計算方法は信じられない。エンジニアのすることではない。ハンドブックエンジニアは嫌われる。各工程ごとに想像し予測しチェックして考えて行くべき。私達は常に 10 パーセント安全側に立って計算している。地震はいつどんなものがかかるかわからない。余裕をもって計算することは常識だ。
 - ④ アメリカでは、公共の安全、健康、福祉を守るとは責任あるものの当然の義務とされている。建築士や構造エンジニアも医師や弁護士と同様プロフェッショナル(専門職)と呼ばれ、豊富な知識、経験を身につけて市民の権利を守ることが求められ、公益をいつも視野にいれながら活動する職域とされてきた。プロフェッショナルの職務責任も

世間一般より重く、たとえ廃業したり企業が倒産した場合でも資格保持者の責任はいつまでも負担する。プロフェッショナルの属する各職業別協会では厳しい倫理規範が設けられ、平生から新しい知識を身につけることに留意し、過当競争を避けて適正な設計料を設定し、自己能力を上回る量や質の仕事を引き受けることのないよう戒めている。そのため責任の所在を明確にするため契約書や設計図書などの作成には特に気を配り、施工に当っては行政の諸検査とは別に、現場の作業状況が設計者の意図通り行われているかどうかを確認する義務が生じる。また建築士や構造エンジニアが設計上の責任を問われた場合に備えて、専門職過誤賠償責任保険（プロフェッショナル・ライアビリティ・インシュアランス）にも加入する。訴訟王国のアメリカでは些細な事も告訴の原因になるので、保険はプロフェッショナルとしての責任を果たすために必要なツールの一つとなっている。カリフォルニア州では早くからアーキテクト（建築士）とともにプロフェッショナル・エンジニア（専門技術士）の登録制度が存在する。その中にはシビル・エンジニア（土木 のほかに建築も含む）、メカニカル・エンジニア（機械、設備、配管）、エレクトリカル・エンジニア（電気）が含まれ、シビル・エンジニアの中にはさらに特別専門分野としてストラクチャル（構造）とソイル（地質）がある。カリフォルニア州でも1970年に消費者保護局（Department of Consumer Affairs）を設け、従来専門職の検定、登録などを扱っていた職業検定基準局（Department of Vocational and Professional Standards）の機能を強化した。さらに1995年には検定登録機関の存続の可否を調査するためにサンセット・レビューなる制度を導入し法令の徹底を図っている。これは消費者保護局が四十以上の検定登録機関の行動を監視し、資格を授与する場合の試験、審査が公平に行われているかどうかを確認し、資格保持者の活動を把握して、違反者を厳重に取り締まるのが目的です。サンセット・レビューは、4年ごとに検定登録機関の実績をチェックすると同時に、管轄下の職業の検定登録制度が法律に沿って消費者保護の目的を果たしているかどうかを評価し、必要に応じて改善を勧告し、最悪の場合その職業の登録制度そのものの廃絶を命じることも出来る。

3 住宅検査官（員）制度の創設を

- (1) 我が国でも1998年の建築基準法改正で中間検査制度が導入されたが、真の中間検査とは言いがたい実情にある。真の現場検査が行われてさえいれば現場で鉄筋量の不足等はすぐに発覚し得たし計算書の偽装も未然に防止できたであろう。
- (2) 2006年2月17日、日弁連は、全国各地で活躍する建築士に検査員の資格を付与し、建築主事の指導監督のもとで現場検査を行う「住宅検査官（員）」（仮称）制度の導入等を提言している。アメリカのインスペクション制度に倣うもので、その費用は施主が負担し、重要工程には現場常駐させ、建築主事の手足として安全性をチェックし、建築主事は検査官（員）の業務をチェックすることを法的に義務づける。
- (3) 中国でもアメリカのインスペクション制度が取り入れられている。時代の趨勢である。

シンポジウムで講演される弁護士・吉岡和弘さんが昨年の朝日新聞に投稿した記事です。

私の視点

dai-siten@asahi.com

弁護士、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長
よしむか 吉岡 和弘



◆耐震偽装防止 行政が「現場」でしっかり見張れ

考えている。

なぜ「現場で見張る」ことが大切なのか。それは私たち弁護士が扱う欠陥住宅の被害事例の多くが、設計図書に問題はなく、建築確認も、中間検査も、完了検査にも合格し、さらには建築士による工事監理もなされているはずの建物ばかりだからだ。

ところが、現実には工事現場で手抜きがなされ、これを関係者が見逃す現状がある。「現場で見張る」体制が確立されれば、姉齒元建築士のような計算書の偽装は現場で容易に見破られる。また、そうした現場環境が確立されることで、一

部の建築士が業者らに従属して工事監理の筆を曲げる行為を未然に防止することが可能になるだろう。

では、その役割をなぜ「行政」に求めるのか。それは、民間会社には他社との競争や「早く甘く緩い」確認や検査の誘惑がつきまとうが、行政には本来、そうした誘惑とは反対の、市民の命を守るための厳しいチェックを行うことが期待されるからだ。

これに対しては、「規制緩和や民間開放の流れに逆行する」「行政にはそうした人的、物的能力はない」などの反論も予想される。しかし、規制緩和や民間開放の先進地アメリカでは、

「行政」が「現場で見張る」という建築生産システムが確立されているとの事実を私たちは真剣に見定める必要がある。

私は先日、米ロサンゼルス市の建築安全局（LADBS）と全米建築基準協会（ICC）、民間の検査会社や建築工事現場などを訪問し、カリフォルニア州で採用するインスペクション（検査）制度を見聞した。例えば、ロス市は厳格な耐震基準を定め、戸建て住宅については同局職員のシテイー・インスペクターが各工程ごとに6ないし8回、現場で施工をチェックし、

工事の問題があればその場

で工事の改善命令を発し、改善されない間は工事を行ってはいけないシステムを採用している。

また、コンクリート打設や溶接などが必要な建物については、建築安全局が資格を付与し、同局の下で検査業務に従事する民間検査員を「現場に常駐」させることを発注者に義務づけ、その費用は施主が支払うシステムを採用している。

今年2月、日弁連は全国各地で活躍する建築士に検査員の資格を付与し、建築主事のもとで現場検査を行う「住宅検査官」制度の導入などを提言している。

「行政による現場チェック」こそが、住宅の安全を確保し、国民の信頼を回復する決定打だ。

◇

47年生まれ。

耐震強度偽装問題のその後

●発端となった「グランドステージ川崎大師」

住民代表 平 貢秀 さんに聞く

京都市内でアパグループが経営するホテル二棟の耐震強度の偽装が京都市から指摘され、しばらくを潜めていた耐震偽装問題が再び世間の注目を浴びている。ここでは姉齒建築士の設計で耐震強度偽装問題の発端となった川崎市のマンションに住んでおられた平貢秀（「グランドステージ川崎大師」住民代表）氏に、中・大規模地震で倒壊、損傷の可能性が高いと判断されたマンション居住者の思いと、マスコミ報道が去った後の状況等の動きをお聞きした。

■耐震強度偽装は国が作った制度災害

―耐震強度偽装という問題が発覚したとき、どう思われましたか。

平 私の住む「グランドステージ川崎大師」が一番最初の偽装発覚物件でしたから、その時点ではまだヒューザーの分譲マンションは一棟だけでした。ですからこれだけ多くのマンションが該当しているとは思っていませんでした。一棟あるいは数棟の範囲内であれば、ヒューザーの瑕疵担当能力は十分あると考えていました。震度五の地震が来たときも以前のマンションより揺れは少なかったので、（耐震強度不足の）実感はありませんでした。また、それまでも耐震偽装という話は聞いたこともありませんでした。その後の一週間で数棟耐震偽装マンションが出てきましたが、その時点でも私はヒューザーが間違った対応をして社会的信用を落とさなければ「何とかなるのではないか」という気はしていました。そこで、ヒューザーが住民に謝罪と説明に来た時に、小嶋社長には「あなたはマスコミに出ないで欲しい。あなたがマスコミに出るとキヤラクター的に面白おかしく扱われ、結果として信用を落とし解決できなくなるから」と何度も言いました。

―でも小嶋さんはテレビに出ることは止めなかった？

平 そうです。テレビでオシヤマエモンなどとしやべっているのを目にして、これはもうヒューザーの瑕疵担当能力云々は無理だなと思いました。

―該当マンションの居住者として、この耐震強度偽装問題をどうみておられますか？

平 これは、国が作った制度災害であると考えています。原因は一点あります。一点目は国土交通省が作った建築確認制度自身があまりにも不備なものであったということです。構造計算の結果、耐震強度が一あるかないかという、その数字しか見ないという建築確認制度です。素人でもできるわけです。そういう事実を知らせず、国民を欺いていたと思います。そして、これだけ大きな問題であるにもかかわらず、だれでも改ざんできるソフトを認定していたことです。もう一点は大手ゼネコンを頂点とした建築業界の無責任な体質が温床としてあったのではないかといい点です。

■国は自分の責任をとろうとしていない

「この間の住民のなかでの取り組み、そして外部に対して訴えてこられた点と二つに分けてかいつまんでお聞かせ下さい。

平 問題が発覚した当初は、まずマンション住民が精神的に不安定にならないようにケアすることでした。そのために今後起こりうる具体的なケースを即座に示して、いま何をすべきか話をしていきました。その後、退去命令が出されるなかで結論としては「無理をしてでも建て替えるしか損失を減らす方法がない」ことを分かってもらいました。現状では建て替えるにもお金が必要ですから国、各政党や市議会等々に現状と問題点、どのような損害賠償の姿が良いのか、要望も含めて話をしてきました。また、地震が起きてはいないものの地震が起きたら倒壊するということとで退去、解体を言い渡されるのだから地震保険を適用して欲しいと求めました。しかし、これも門前払いでした。一二月初旬に国交省から支援の骨子が出されました（資料A）が、これを見たときに「これはもうダメだな」と思いましたね。

「どのあたりが？」

平 支援という言葉で賠償という本質の問題をすり替えたことから考えて、国は自分の責任をまったくとろうとしていないこと。また「一例としてUR（独立行政法人都市再生機構）を使った建替」といったかたちで出されてきましたので、通常、行政が「一例として」といった言い方をするのは、「これ一つしかありません、他のことは聞きませんよ」ということです。ですから「この一例では問題は解決しないな」と感じました。URを使うということは、存在価値が薄くなってきたURを助けるということで、URが建替えた場合の費用は一般のゼネコンが建設するよりはるかに高く、ましてURの副理事はこの問題の根源である建築確認制度を作ったときの国土交通省の住宅局長であるので、どこまで人を馬鹿にするのかと思いました。その他、いままで多くの公的資金が投入され、その結果現在これだけ儲かっている銀行に対して、担保を見誤っていること、担保物件が無価値になり取り壊されることから日本以外の諸外国のように、元本の不良債権化、あるいは企業の社会的責任のもと、最低利息はなしにしてほしいと話をしましたが、銀行協会、金融庁含めてまったく話は進展せず、元本も利息もしつかり払ってもらおうという姿勢でした。その結果、私たちは今も住んでもいないマンションに対して月々数十万円のローンを銀行に払っているわけです。また、当初この問題に五〇億円の予算が国会で付きましたが、誰も費用負担の多いURを使わなかったため、その予算も消えてしまいました。

■卑怯な国、逃げる新日鐵の子会社

「あと実際に建て替えていくわけですが…。

平 なぜ建て替えるのかということですが、これはお金がないから建て替えるわけです。このところが一般の人たちには理解されていません。いまの状態で土地代だけをもらいマンションを出ていくとなると、住むところもなくしてまるまる負債だけが残ります。ですから無理をしてでも追

加ローンを組んで建て替えて売った方が負債が大きく減るわけです。それ故お金のない人にとっては二重ローンを組んでも建て替えて売るしかないのです。住民全員が「同感だ」ということもあり、最終的にその方向で動いています。ただそのなかでも阪神大震災等の場合は住宅金融公庫の災害復興融資二%が使えたわけです。しかし、私たちの場合は災害に限りなく近いが災害ではない。ですから災害復興融資は使わせてもらえません。いまの金利は結構高いですから総支払い額で数千万円という差が出てきます。(資料B) だけといまは建て替えるしかありませんから各世帯が建物だけに二五〇〇万円から三五〇〇万円の追加ローンの融資手続きをとっています。あとは建て替えの方法がマンション建替円滑化法を使った個人施行というかたちを取りましたから二三世帯全員が一致しなければできません。これをいかにまとめていくのかが精神的なストレスを伴ってのしかかってきています。

―現在、抱えている問題点等はどうですか。マスコミに報じられている点以外にも数多くあるのではないかと考えられます。

平 マスコミにまったく報じられていない問題からお話します。ヒューザーが破産して破産管財人が被害住民のためにということで配当原資をかき集めたわけです。結果、私たちに配当としてお金がきました。平均六五〇万円程度です。この金額は実際の損失の約一〇分の一程度です。ありがたかったのですが、六五〇万円が配当として渡されることが分かった時点で国土交通省は補助金を減額、あるいは補助金は出すけれども配当に応じて返してくださいということになりました。(資料C・D) この金額が約五百万円です。六五〇万円もらって五百万円を国に返すことになります。破産管財人は結果として国に対してお金を渡すために頑張ったことになってしまったわけです。通常耐震偽装問題の人でなくても、だれでもが受けられる補助金に対しても返還を要求してくるのです。例えば優良建築物等整備事業制度(資料E)、二一世紀緊急促進住宅事業制度を使ってその要件を満たすように建設した場合、共有部分の建設費の何%というかたちで補助金が出ますが、これは耐震偽装問題の人でなくてもみんなが使っています。ここの部分の補助金も返還要求されます。他の人たちがこれと同じ補助金を使いデベロッパーが建物を造ったり、個人が建てた家に対して後からその補助金を返せということは聞いたことがありません。また阪神大震災のときにさまざまな制度の中で補助金や支援がなされていますが、これもすぐに返せとは言われませんでした。国は支援という言葉に置き換えていますが、蓋を開けてみると支援ではなくて融資だったわけです。こういうことが罷り通る世の中、政治でいいのかなという疑問は強くあります。このようなことを平気で言ってくる国交通省の役人の感性、人間性を疑わざるを得ないような行動だと思います。現在の総理を含め、このようなことを勝手にさせておいて「国民のため」とはほどが過ぎると思います。こういう卑怯なことをやるのが「美しい国」づくりなのではないでしょうか。

もうひとつ、テレビ報道ではヒューザー、木村建設、姉齒と三点セットで言われていましたが、私たちのマンションで言えば新日鉄の子会社である東証一部上場の太平工業が造っています。太平工業は私たちのマンションだけではなく、他の偽装問題マンションも造っています。それはほとんど公表されません。太平工業が造ったマンションを調べてみると、姉齒さんが設計した図

面よりも手抜き工事をして耐震強度を落としています。それを太平工業に突きつけたところ、太平工業も現物がありますから認めざるを得ませんでした。誠意を持って補償をしていくといった話を副社長自らマスコミ同席の前でしておきながら、その後いちどたりとも話し合いはありませんでした。また、一銭も払おうとはしません。太平工業の社長は新日鐵の前副社長です。役員もほとんどかつて新日鐵の人たちです。太平工業の人たちと話をしていても、新日鐵がゴーサインを出してくれないと動けないといった様子が随所にありました。現在、裁判も起こしていますが、当然、太平工業の弁護士さんも新日鐵の直屬弁護士さんが対応してきます。太平工業は否認する、争うといった姿勢ですが、具体的な主張はみられず時間稼ぎをしている印象を受けます。

■恐くてできない耐震強度チェック

「ヒューザーが責任を押しつけられた感もありますね。」

平 そうですね。これは私自身の受けた印象ですが、最初に偽装が発覚してから、ヒューザーというところがもっとも悪いような言い方をされて、ヒューザー、姉齒、木村建設の三点セットで全責任を押しつけるかたちでした。現在も国はヒューザーに一義的には瑕疵担保責任がある、だからヒューザーに責任を取ってもらうんだと、絵空事のことを最初からずつと言いつけています。ただ私たちがヒューザーと接する中で感じていることは、小嶋さんが言っているように彼は被害者の一人であつたと最初から感じています。ヒューザーの物件の三分の一は今回の偽装に関係していますが、残りは正常な物件です。その三分の一の物件はたまたま姉齒さんが関与した物件です。まして皮肉なことに耐震偽装されたマンションの工事請負価格をみると、ヒューザーの正常な物件である三分の二の請負価格よりも高かったのです。ヒューザーは耐震偽装マンションで大きく利益を上げたことは数字からみても考えられません。そこで儲けられるのは太平工業などのゼネコンです。同じ物を作るのにも鉄筋が少なかったり、コンクリートが不足していたり、それによって工期を短縮でき人件費が浮きます。それ故ゼネコンは有利になるようなことには不備だと気づいても言わない。過剰スペックであれば、すぐに落とせというのでしようが…。一般の人はマスコミの報道からは、こういったことはうかがい知れないのかなと思っています。それと安物買いという根拠のない報道もありましたが、購入時に周辺の売り出しマンションと比較しても平米単価で見るとちよつと平均価格でした。

「建築士、施工業者等々に、いま平さんからおつしやりたいことは？」

平 建築士は国家資格を持って、それなりの権限を持つ人たちです。ひとり一人が科学者の一人として責任と自覚を持って仕事をしてほしいと思います。専門家と言われる人たちにそういう気持ち欠けると影響力の大きいことが起こってしまいます。人間ですから、なかには不真面目な方もいると思いますが、どうすればこういった人たちを排除できるか、チェックできるか、抜け道のないようなものを行政側からではなくて建築士側から提言してほしいですね。この問題が起こってから私たち素人が少し勉強してみると図面一つでも通常の物件とはやはりコンクリートの厚さ、梁の太さ、柱の太さ、鉄筋量など明らかに少ないことが分かります。また構造に携わる

建築士の方々の処遇はもっと上げるべきだと思います。それだけの責任があつて罰則も大きくなれば、当然、それに見合ったペイはあつてしかるべきです。そうでなければモチベーションは上がらないでしょう。この点は業界上げて取り組んでほしいと思います。

―制度を含めてこれからどうするのか、といった問題についてはいかがですか。

平 その前に、私たちの場合、ある日突然に住む家を失つたわけで震災と変わりません。しかし震災と違い地震保険もなにも下りないわけです。補助金も違います。被災者の再建に対して、まず世論が支援して欲しいなという気持ちはあります。それがないから現在他のマンションに住んでいる方の中にも耐震強度のチェックが怖くてできないといった思いがあると思います。耐震診断で、もし崩壊のおそれがあると判断されたら、「出ていきなさい」と言われて多額のローンを抱えて路頭に迷うことになりかねないわけですからね。国が耐震診断を呼びかけても、悪い結果がでたときの対処方法を示していませんから、多くのマンション住民は不安になります。こういった点は建築士や関連業界に勤めておられる人たちが、自分が当事者の立場になって考えた時にどのような方策が必要なのか、分かるはずですから、声を上げてまとめてほしいですし、私たちの裁判も一緒に闘ってくださればと思います。

■建設会社に対し厳しい方向で変えていくべき

―確認検査機関の問題についてはいかがですか。

平 二―日間で建築確認を出さないといけないわけですから、確認検査機関では出力の上のベッダーのところがなくとも通しているケースがありますし、基本的なところも確認されていません。中をめくってみると書き換えたり、数字が頁間で同じ数字が入るはずなのに全く違う数字が入っています。それなのに、そこに気がつかないのが当然だというのが川崎市（イーホームズ）の主張です。川崎市は訴えられている側ですからイーホームズの代弁をするかのような主張ですが、このようなデタラメなことが通用する程度の建築確認制度だったのかという思いがあります。裁判をしていくなかで改めて「異常な国ニッポン」をしらしめさせられたという感じがしています。建築確認制度ですが、設計図を見ず、パソコンで出力された構造計算書の耐震強度OKのみの印字をあまりにも過信しています。裏にある原理・論理を構造・意匠設計の方も含めて考えることをやめているのではないかと思えて仕方ありません。制度をいかにいじつても、この問題が解決されない限り、また手を交え品を交え上手くすり抜けてこまかす方法が簡単に見つかるだろうという思いがあります。ゼネコンは資金的にも体力があります。実際の建設では施工図面を書いて打ち合わせをくりかえすわけですから、現場に対して厳しくチェック機能を持たせないといけないのかなと思います。そうすれば図面も構造計算書も正しい、ですが手抜き工事だということは消えるのではないのでしょうか。建築基準法に合致しない建物を造った場合にいまの法律のなかでは、全く責任のないマンションを買った人たちが自分たちのお金で壊しなさいという命令がくるわけです。本来責任を取るべきの建設にかかわった行為者にはこないのです。実際に不法行為を行った人と責任を取る人が一致していない法律です。一致させるためにも建設会社に対してかな

り厳しい方向で変えていくべきだと考えています。

―宅建業法に関することですが、例えば重要事項説明も不十分な部分があるのではないかと思います。建築士法で言えば工事監理者は監理に対する報告義務があります。そういう情報も入居者等が常に説明を受けられる状況をつくり出すことも必要かなと思いますが、そのあたりはいかがですか。

平 私たちの場合、実際にマンションの購入を検討しているとき、または契約後に構造上の図面を見せてほしいと言いましたが、デベロッパーであるヒューザーは自分たちに聞かれても分からないので太平工業に連絡をしておくので直接聞くようにと言われました。太平工業に行くと「見せられない。あなた方が（マンションに）住んだらみせてもいい。コピーもだめ」ということでした。これが現状です。問題が起こってから太平工業に問いつめると「ただかヒューザーの営業マンが見せてくれと言ったところで、ヒューザーの社長や役員から言われないと見せられるわけがない」と反論しています。購入する人たちは知りたい情報、特に建物が出来たら見られない構造のところは開示してほしいのです。説明責任もありますし、おかしいと思ったところは第三者機関がチェックしてくれるような機関も必要でしょうね。重要事項説明書はあまりにも形式的になりすぎています。読んでここはおかしいのではないかなと思っても、それを飲まないとマンションは買えないわけです。私たちのマンションも四月頃から解体に入りますが、入居者の同意にこぎつけ契約しても役所の手続きでまだ数カ月かかります。通常通りに住んで暮らしているマンションの建て替えとは違います。そこに暮らしている住民を少しでも救ってあげようという考えはこれっぽっちもないと言えます。解体に八カ月間かかりますが、その間も仮住居の家賃等はずいぶん出ていきます。銀行も利息は全額取ろうとしますし、災害に準ずるケースとして震災と同じように災害復興融資を使ってもらえば利息だけで一七〇〇万から一八〇〇万円くらいの差がでますから助かりますが、これも無理です。私のところもすべて合わせると一億円以上のマンションを買ったのと同じです。一億円なら買わなかったし、買えなかったらどうかなと思います。これが現状です。最後に一緒に裁判に協力していただける建築士の方がおられれば連絡をください。

―きょうはありがとうございました。

平インタビュー補足資料

補助減額や返還となった経過についてお聞かせください。

平 地域住宅交付金制度を使い、国 45%・自治体 55%の割合で補助金を出すことになっています。通常は、共同施設整備費として、共有部分に対しての費用の3分の2が出るのですが、今回は3分の3が出ることになりました。

その際、納税者への批判をかわすために、債権の申請をしても良いということに印鑑をつかなければ補助金を出さないと言われ、印鑑をつきました。しかし、債権を認めるか否かは、破産管財人と裁判所が決めるのでこちらには関係がないと思っていました。東京都のマンションなどでは、印鑑を押していないところもありますが、家賃助成など補助金はすべてもらっています。

その後、破産管財人が裁判で争っている自治体に対して、債権を認めないと決定しました。

そこで急遽、国土交通省は、それなら住民が受けた配当からその分を差し引いて補助金を出すか、一度出してその分を返還してもらおうと言ってきました。

「川崎大師」では、既に川崎市と住民で、補助金を考慮してプロポーザルを行い、既に建設会社も決まり、建替の費用や除却方法・費用、設計、その他打ち合わせもその金額をもとに進められていました。ところが、2006年9月に国土交通省から補助金の減額の話が出ました。しかし、川崎市としては、一度補助金を考慮したその金額でプロポーザルまでかけて、業者選定までしたので、補助金を減額することは社会的信用をなくすことになり、住民もその金額でやっと無理をして費用を捻出することで既に動いていましたから、急にそう言われても事業の根本が崩れ、建替そのものが頓挫してしまうので、補助金をあらかじめ減額して払うということはせずに、後で返還を求めるということにしました。

そこで現在、建替直後に一括で返還するという内容の協定書に印鑑をつかなければ補助金は出さないという脅しが入っています。これを、3月中にしないといけなと言われていています。

しかし、耐震偽装マンションでなくても3分の2の補助金をもらえるのだから、特別に出た3分の1に対するものに対してのみ返還を求められるのならまだ理解は出来るが、補助金すべてに対して返還を求められることについては納得がいきません。それに、自治体が出している55%に対しては、市議会でも承認がおりていることなので、なぜその分まで返金しないといけなのか。また、協定書の内容に対しても住民の意見は取り入れず一方的に出して、それに印鑑をつかないと補助金は出さないと言ってくるのか、そんなことは許されるのか。国土交通省と自治体のワーキングの中でも、自治体の中から誰でも利用している3分の2に対してまでも減額または、返還を求めるのはおかしいのではないかという意見が出ましたが、国土交通省が聞き入れてくれなかったという経緯だそうです。

また、21世紀緊急住宅促進補助制度の補助金も受けられるように、「川崎大師」ではそれを満たす建物を追加費用をかけて作ることにしたのですが、その補助金も既に減額された分しか出ません。これは、国から直の補助金制度なので、減額は自動的に決まりました。

国の支援のうち利子補給については如何ですか。

平　　私たちは、国土交通省に公庫が災害復興融資の金利２％の適応をお願いしてきました。しかし、国土交通省がそれを認めませんでした。

そこで、当初から言われていた利子補給はするということになりましたが、最大１．２１％分の利子補給であり、なおかつ借入れの全期間ではなく、また最大２０００万円までの融資に対しての利子補給です。それも、当初の額から配当分を差し引いてするというものです。

私の場合、３１００万円を借り入れて、そのうちの２０００万円までを３５年間借入れとした場合の当初１０年分の利子を２割減額して利子補給するというもので、１１００万円分は完全に市場金利で借り入れて、１１年目以降は全額市場金利で借りる、それでいて利子補給も２割の減額というものです。

当初２００５年１２月に打ち出された支援より、私の場合で、解体で１９０万円、利子補給で４０万円、家賃助成で６０万円、引越し費用で１０万円、建設費２４０万円、合計５４０万円ほど支援が後退し、その分負担が増えたことになります。

破産管財人も、国土交通省に対して、住民が得た配当から奪い取るのは、被害住民の生活再建を目指すという支援からも相反するのではないか、法的にも問題があるのではないかと再三話し合いを持ったのですが、国土交通省は聞き入れませんでした。ただし、減額する場合でも返還を受ける場合でも、任意の住民との契約が必要で住民の同意が得られた場合となっていますが、同意しなければ補助金は出さないという条件で脅されています。こんなことでの同意には問題があると思うのですが。明日も川崎市から同意を迫られます。

コーディネーターからの問題提起

2007年3月3日（土）

片方信也（日本福祉大学）

1. 2005年11月に耐震計算書偽装事件が起こって以降、あらたに設ける指定構造計算書適合判定機関により一定条件の建築物の構造計算審査を義務づけること、法に違反した場合に建築士等に新たな罰則を科すことや罰則を強化することなどを柱にして、建築基準法等の改正が6月に行なわれた。また、昨秋の臨時国会では建築士の資格制度の関する法改正が行われ、あらたに構造建築士、設備建築士が設けられることになった。

社会資本整備審議会や大臣の私的諮問機関の緊急調査委員会、日本建築学会などがこの問題に関する報告や提言をまとめており、事態の解明が目指された。これらの報告を見ると、それぞれ事件の深刻な事態に関する説明に心がけており傾聴に値する部分もあるが、どの程度事件の本質にせまっているかについては疑問が残る。一方、制度改正による事態の解明と問題の根本的解決には未だほど遠いというのが実情ではないか。

2. 偽装の原因解明と問題の本質を考える

制度改正では、建築確認検査制度の根本的な見直しについてはまったく触れなかった。先の審議会報告などは、確認検査業務の民間開放が「合理的な政策選択であった」とか「一定の成果をもって社会に定着しはじめて」と評価した。その行政の仕組みは何も変わっていない。

そもそも、この制度改正は、不動産投資ファンドの国際化の「受け皿」をつくることであったと考えられる。同時に、戦後の建築行政の業務を営利目的に変質させることであった。建築確認検査制度は、折からの規制緩和政策で進行した建築の商品化の流れの枠組みと同類となり、商品流通の迅速化と利益誘導ないしはそれを保障する業務に変更された。このながれは際限なく進行し、本来確保すべき建築の質である安全性は軽視なし無視される結果となった。

今回の事件について、前国土交通大臣は民間開放には「問題はなかった」との立場をとった。2005年度の最高裁判決にそって「建築確認制度は公の事務であり、行政の関与があることにはかわりはない」といっている。しかし、実態はどうであったか。「公正・中立」というのはあまりのもほど遠い営利優先の確認・検査がまかり通っていたのである。偽装問題に関してどの程度国の責任が明らかにされたのか。一方では特定行政庁の見逃しもありその弱体化が問題として浮かび上がっている。こうした事態の進行についても政府の責任が問われなければならない。

この問題の原因は、まず当事者によるデータ改ざんがある。ついで、確認検査機関の見逃しとそれをチェックできず民間まかせにしてきた国の責任意識の欠如を指摘できる。さらに、建築行政の公正・中立の原則崩壊がある。その本質は、建築行政の基本原理の市場原理主義による変質ではないか。これは建築の商品化の論理と結びついている。市場原理主義の浸透は、建築の「目的」を消耗品生産へとほぼ完全に変質させようとしている。

3. 建築制度の見直し

既定の建築基準法、建設業法、建築士法では、法の目的をどのように掲げているか。技術規定、業者の社会的責任の規定、あるいは建築士の資格や業務規定は何のために設けられるべきなのか。このことが既定法では明確でない。秋の臨時国会では士法等の改正が行なわれる予定である。士法は、「建築の質の向上」をうたっているが、その「質」とは何であるかは不明である。

戦後の建築士法の制定にいたる過程で、戦前から建築士のあり方については厳しい議論が展開された。1940年に「日本建築士」に掲載された津川俊夫の論文「新国民組織と建築士」を読むと、建築士のあり方を論じる際、建築の概念、本質を提起していることである。この本質論は現行制度には生かされていない。建築の役割とは国民のための住まいをつくることとした津川の指摘は、理念と質とは互いに結びついていなければならないことを示している。

また、建築に関わる者の職能を明確にするためにも、この視点は欠かせない。技術者の資質、能力、倫理などの問題は、このような個人のレベルを超えて必然的に何をめざすかという理念の構築につながっていることを歴史は教えている。日本建築学会の「提言」では、建築生産の関係者間で、「より良き社会資産の形成・継承」を理念として共有する必要性に曲がりなりにも触れている。

4. 建築行政はどう進むべきか

耐震構造計算書偽装事件の本質は、市場原理主義による建築行政の変更であった。建築確認制度の民間開放は制度的にその論理の全面展開を保障したものである。

2006年には基準法、建築士法等の改正が行われた。構造計算適合判定機関の指定をめぐって、技術者が不足しているという。国交省は、県外でもよいという判断を示している。自治体の機能強化はどこまではかられつつあるのか、確認業務への国民の信頼は回復する方向に向いているのかなど、検証すべきことは多い。

(1) 「建築確認制度は公の事務」（2005年最高裁判決）を基本として自治体のチェック機能を強化する。民間確認検査機関、構造計算適合機関等を適正に管轄する。

(2) 建築行為に、自治体のまちづくり、条例などへの第一義的な適合性を求め、これを義務づける。建築確認は、実質的には「許可制度」と同等の運用を行う。その前提に立てば、設計、施工、完了およびその後の使用過程まで含めて公共的な責任が明確になる。

(3) マスタープラン策定など都市計画、まちづくりへの住民参加の徹底が必要となる。個々の建築行為と近隣の計画で定める規定内容が結びつくように、きめ細かな情報提供や公聴制度等の充実をはかる。

以上は当面の課題である。一方、より根本に関わる検討が必要なことはいうまでもない。上述のように、国民とともに建築のめざす役割を共有できるように働きかけることが不可欠である。それを奔流として広げることが求められる。

耐震偽装について

NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
事務局長 西野 三郎

はじめに

NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会（略称 NPO法人関住協）はマンションの管理組合が集まって管理組合の運営や適正な管理をするために経験交流を通してよりよい管理をするために活動しています。

そういう立場から言うと今までキッチンと建てられていない問題で苦しまされてきました。住んでしばらくするとひび割れが起きる、さらに廊下の端が爆裂する。自転車置き場が足りなく周辺に自転車が散乱する。問題が次々と発生してその対応に追われる毎日でした。そうした経験から言うとないついに来るところまで来たかという感じがしています。

又、瑕疵を指摘して改善を求めると「これが公になると資産価値は下がりますよ」と居直り、なかなか改修工事をしない。それは特別な事ではなく一般的に有り、管理で苦勞してきた立場から建築行政はますます悪くなっているような気がします。

1. 自己責任論について

今回の問題でも自己の責任で購入した個人財産だからという事が言われています。ほんとうにそうかと言いたい。まず、分譲マンションの場合、購入時に強度が足りないとか、手抜きをしないで建てられているという事は全くわかりません。何故なら、購入時にはモデルハウスしか有りません。モデルハウスでは間取りや流しなどの製品は分かります。しかし、それ以外のことは何も分かりません。最近は図面なども置いているようですが、排水管の材料は何ですか？どの位置を通っていますか？取り替えるときはどうするのですか？と聞いても答えられる人が配置されていない場合が多いのです。

建物の陰も形も無い中で購入するのですから、基本的には建物について法的な規制は大まかクリアしているという前提で購入をするのです。私も初めは「あんなに安い物件だから何か問題があると思わなかったのか？」と思いました。しかし、ふと自分が購入したときの事が浮かんできました。工場跡地を利用して分譲されたから「安い」という噂があったて飛びつき1週間並んで購入するほどでした。しかし、安かったのは住んでみて分かったのですが、色々施工上の問題があったからです。そんなことは購入時誰も分かりません。何千万円もする買い物なのに調べもしないで購入するのですか？と言われるかも知れません。一般的に購入時に建物についての情報は少しもありません。無いけれども建築士がおり、検査機関が介在し根本的な所はきっちり建てられている。その上でシステムキッチンはどうか。風呂は何処の製品か、間取りはどうか、ローンは払えるのか。それは真剣に考えます。自分で納得して購入したから「自己の責任」という事で、購入者の責任だけを問題にするのは不当です。必要な資料は全部公開して判断が出来るようにして、耐震強度は足りないが地震なんて滅多にこないから、安い方がいいと言って耐震強度の足りない物件を購入したというなら自己責任で処理したらいいでしょう。実際はそうでなくごまかしているのですが、誰も見抜け無かったわけです。今回の問題でも他の物件より安かったとはいえ、最低限度は備えている。法的規制はクリアしていると思うのは当然です。だから購

入しているわけです。

2. 何も証拠の残るところでなくても…。

私は今回の問題が一設計士の個人的な問題なのか、一般的な問題なのかが知りたく思いました。そして、知り合いの建築士に聞きました。「そんな証拠の残るところで手抜きをしなくても分からないところで出来るのに」という事で「耐震偽装は通常の状態ではないと思う」という返事でした。この友人の言葉だけで判断は出来ませんが、経験を通して感じるころはありました。ただ、耐震偽装が特殊な例としても「手抜き」が当たり前の状態になっているという事です。ただ、建築物は建って直ぐに問題が発生しない場合があるし、問題が発生しても補修をすればそれなりに問題が解決していきます。事実神戸の大震災でも倒壊した建物を調査もしないで解体しています。「ばれる心配はない」ということなのでしょう。私は建築業界のことはよく分かりませんが、そもそもキチントしたものを建てるという思想が麻痺している中で起きた事件ではないか。

3. 身内の検査で

あの事件が起きて初めて知ったのですが、検査機関が民間でも可能になっていたことです。それも、ゼネコンなどが投資をした会社が検査をしているという事です。検査会社も会社です。利益を上げなければ成り立ちません。その為に「あすこに頼んだら早くて安い」という評判が大事になります。ゼネコンが依頼した設計事務所が建物の設計を行い、ゼネコンが出資した検査機関が検査をするという関係の中で建物が建てられ販売される。こんな購入者を馬鹿にしたことはありません。住宅の購入は人生の中で何度も有ることではありません。それを食い物にしている事は許せません。購入者の自己責任を言うなら、検査機関の責任はもっと重いものです。又、この検査を民間に開放した国の責任も大きいと思います。少なくともゼネコンや建築関係との資本的結びつきが出来ないような規制があつてしかるべきだと思います。

4. 銀行の担保責任は

マンションの購入の時ほとんどの人が銀行ローンを組みます。その時銀行は担保としてそのマンションに抵当権を設定します。ローンが返せないときの担保として抵当権を設定してローンが払えないときその物件を押さえます。今回の耐震が偽装された物件ではどうなるのでしょうか。抵当権を設定した銀行は何の責任もないのでしょうか？まして、銀行には担保の設定時に調査する能力と財力があります。ここはあまり問題にされていないのですが、ここの責任をはっきりさせることがこうした問題を防ぐ要になると思います。

5. 青田売りと購入者の検査

まだ建物が建てられていない段階で、モデルルームを見て購入するという方法はなんとかならないのか。ただ、この販売方法が続くなら、建物を建てているときには既に購入者は決まっています。その人たちに工事の見学会や説明会を開くことやその人達が専門家と契約をして検査が出来るようにするなどの制度が必要です。ここで、購入者が任意で選んだ専門家と言っているのは、検査機関を100%信頼が出来ない。今の自治体で自治体が工事中の立ち会いや検査をしても、住民の方を見ない自治体の姿勢では大きな変化は期待できません。

6. 建築基準法は生善説に基づいて作られているのか？

今回の事件で非常に刑が軽いのにビックリします。マスコミなどでも生善説に基づいて法律が作られているというようなことが言われています。本当のところはどうなのでしょう。

7. 最後に

今回の問題もそうですが、阪神大震災の時もそうです。特に分譲マンションに対しては個人財産だからと言われ、今回は個人が購入したのだからと個人責任で片づけられています。建物はマンション適正化法でも社会的資産と位置づけられています。国も自治体も建築産業に関わる人々はそのことを重く受け止めなければならないと思います。

耐震偽装と建築行政のあり方を考える

2007.3.3

新建築家技術者集団大阪支部 大槻

■『建築』というもののおかれている立場

□誰のための建築か

- 建築は人々の生活をよりよくするための環境改善を目的につくられるべきであるにもかかわらず、経済活動のひとつとされ、金儲けの道具としてつくられている、という根本的な問題。
- 例えば、超高層マンションは沢山の住戸を詰め込むことで土地費に対する収益率を上げる、という「儲けるための建築」の典型である。
- 極論すれば、儲けるための建築に手を染めること、言い換えれば『市場に身を委ねる』ことで、倫理が低下し、麻痺していくのではないか。

■建築技術者の能力・倫理の問題

□コンピュータの弊害、コンピュータは偽装しやすい？

- 手計算（電卓）からコンピュータになり、マニュアル的になって感覚が鈍っている。出てきた図面を一見して「おかしい？」と思わない。
- 例えば「アパ」のように荷重を少し小さくするなどの偽装を行う場合、コンピュータはすぐに答えを出す、手計算では、偽装するために何度もシミュレーションするのはバカらしいのでしない。（できない）

□構造設計者と審査担当者が技術論を交わしているか？

- 「構造計算ソフトに入力すると、こんなん出ました。」「ああそうですか、コンピュータは間違いませんよね。」「大丈夫でしょう。」

□「経済設計」という変な？熟語の圧力

- 「経済的」とは「無駄がない」という意味であるはずが、「床暖房」「食器洗い機」「浴室乾燥機」という『ネオ三種の神器』という贅沢設備をつけても、構造体は極限まで削ぎ落とすのが「経済設計」の意味になっている。
- それでも食べていくために「経済設計」をする、「経済設計」をしなければ仕事がない。

□土木学会の取り組み（資料－1）

■ 建築設計という仕事の仕組みと建築士の現状

□ 一戸建ての住宅(建売除く)の場合は、建築主＝住み手

→ 住み手の要求を反映して、住み手が豊かな住環境を手に入れるために、信頼関係を基礎に、専門性を発揮し、技術を行使する仕事

□ 分譲マンションの場合は、建築主≠住み手

→ 分譲主の要求を反映して、「専門性」と「技術」を行使し、「従属」の関係の中で、儲ける人がより儲かるための手伝いが仕事？住み手の顔は見えない

→ 分譲マンションの設計報酬は低下し続けている？

□ 「分譲マンション」の根本的な問題（資料－2）

□ 建築士は業務独占が与えられている資格である

→ にもかかわらず、国民の目からは、資格の名前は聞いたことがあるけど、悪名高い「建設業界」に埋没している、十把一からげにしか映っていない。

→ その資格に相応しい、姿が見えない。例えばゼネコンが「設計施工」で巨大な建築物を作って、周辺環境を悪化させる。「設計施工」はなぜ禁止できないか。

■ 建築関係法制度の問題

□ そもそも誰のための法律か？

→ 「土地の有効活用」を錦の御旗に、「儲かる建築」をつくりやすくするために連続的、断片的に緩和を続けている、「都市再生」「天空率」はその典型。

→ 「天空率は使える!!」などと思っている建築士はすでに重症、そのうち「天空率偽装」がでる？

□ 「仕様規定」と「性能規定」

→ 外圧－日本の建築基準法は外国の参入を妨げている？

→ よりよい建築をつくるためには「仕様規定」では不十分なので、法律には書いていないが、こうすればより良くなる、ついてはそれを技術的に証明する、というのが「性能規定」のはずである。

→ 「性能規定」どういう方向で使うか、また、設計する側も審査する側も「性能規定」を使いこなせるか？

□ そもそも建築士法の目的は何か

→ 建築士法第一条（目的）は、「資格を定め」「業務の適性をはかり」「建築物の質の向上に寄与」する、というだけで、「国民生活の向上」や「環境の改善をはかる」とか「公共の福祉に資する」というような、本来あるべき建築士の使命が謳われていな

いことがそもそもの問題。

□今回の建築士法「改正」は？（資料ー ）

- 資質、能力の向上～「定期講習の受講義務付け」は良いが、内容が問われる。これまでの管理建築士講習は「建築士事務所の経営効率化」や「賠償保険制度の解説」などで倫理や資質が向上するような内容とはいえない。
- 「設備一級建築士」はなぜ、突然出てきたのか、これまでの「建築設備士」はどうなるのか。
- 「代願」には手をつけなくてよいのか。～「申請代理者」を専門にする建築士は、「設計」には責任はなく、「通るように図面と書類を作」って確認済証を取得することが責任範囲で設計には責任がない。
- 「指定登録機関」「講習機関」など、『民間確認機関』的なしくみを、いつの間にか紛れ込ませている。

健全なマンションとは

—構造計算書偽装事件から考える—

梶浦恒男（平安女学院大学）

1. はじめに

昨年 11 月に発覚した姉齒元建築士による構造計算書偽装事件は全くショッキングな事件であった。住まいにとって最も重視すべきは「安全で長持ち」という点なのだが、それらが利益追求のために切っ捨てられたということである。日本のような地震の多い国にあって、このような事件は集合住宅居住者に大きな不安を与える。マンションのような集合住宅の構造上の安全については、専門性が高いことから住み手は専門家を信用する以外に方法が無い。その専門家に騙されたのだから居住者らの不安は大変なものである。

2. 奥の深い構造的な問題

私はこの事件を起こした背景は大変深いところにある。結論的に言えば、1970 年代以降に活発になるフロー中心のハウジングの流れのなかで生まれた「開発（デベロップメント）」型の住宅供給システムの欠陥が背景にあると思う。

建築の安全を確保するための制度として、ご承知のように建築士の資格制度があり、建築確認・検査制度がある。この基本的な二つの制度が機能しなかったという前代未聞の事件である。また、平成 12 年の「住宅品質確保促進法」による住宅性能表示制度の発足や、建築基準法の改正による中間検査の義務付けなど住宅性能のレベルアップの取り組みが進められつつある中で、これらの取り組みをあざ笑うかのように今回の事件は生まれており、その深刻さは計り知れない。根本的なところで建築安全性のシステムを見直し、この犯罪が発生した背景を分析しなければならない。

このようなハウジングの世界を揺るがす犯罪発生の背景を考えてみると、先に述べた開発型住宅供

給システムで広まった「分譲」という建売りの住宅供給方式が問題ではないかと考えている。

3. 「分譲」という供給方式が問題だ

一般的に言って、住宅の安全性を住み手が高いレベルで信頼するためには、自らの手で建て、確認するのが良い。しかし現実にはなかなか難しい。マンションのような鉄筋コンクリートの集合住宅となると専門家に頼って建てるしかないだろう。そこで建てる専門家と住宅の持ち主の信頼関係がどう作られるかが問題となる。一昔前まで、日本の住宅は地域の土工・工務店がほとんど建てており、持ち主はそれらの建築者の顔を知っており、建てた後のメンテナンスも相談するような関係があった。建築士がかかわる場合で言えば、建築士は建築主の要求を聞き、住宅を設計し、工事監理し、技術的な相談に乗っていく。建てる過程や建物に欠陥があれば、すぐさま指摘され、地域にその情報は伝わり、悪いものやレベルの低いものは淘汰されていったし、残ったものと住み手の間には信頼関係が出来、信用が生まれていった。このような地場産業型の住宅供給は現在もわが国に多く残っている。しかしながら現在のマンションの多くはこのようなシステムで供給されていない。「分譲」という建売りのシステムで供給されている。

このシステムでの建築専門家と住宅所有者との関係を考え、前者と比較してみると、建設業者や建築士などの専門家は、当初の住宅所有者であるデベロッパーから要求を聞き、マンションを設計し、建設するが、その後住宅所有者はマンション住戸を購入した複数の人達（区分所有者）に変わっていき、建設業者や建築士などとの関係は前者のようにはならず、ほとんど関連は無い。マンションの分譲後、

住戸の所有者となる人達はマンションの建設過程をチェックして安全性を確認するといったことはしない。デベロッパーの上手な宣伝に乗って、住宅性能の重要な部分に目をやることなく住戸を購入する。購入後、デベロッパー達は立ち去り、その結果マンションの所有者となった人達とマンション建設業者や建築士との関係は前者のようにはならず、ほとんどどこの誰か知らない状況になる。

住宅は長く使用される生活手段であり、その性能の良し悪しは、安全性も含めて長い使用期間の間に点検される。マンションの場合は、区分所有という特殊な所有関係を有することから、建設当初の設定条件が、ハードな建築部分や設備部分だけでなく、ソフトな例えば規約の内容などにも及んで性能を左右する。そのような事情からマンションを作った時の専門家たちが、その後の管理の折にも長い期間住宅所有者と関係を持ち続けるべきなのだが、そうはならず、マンション建設にかかわった専門家たちは住宅所有者たちから遠く離れたものになってしまっている。このように、「分譲」という供給方式は、最初の建築主であるデベロッパーが早々に立ち去ってしまい、その結果住宅所有者と建設にかかわる建築士や建設関連の技術者たちとは互いに顔を知らない疎遠な関係になってしまうシステムなのであり、このことは住宅の性能を持続的に維持していく上で、大きな問題を有しているのである。この問題点は、これまでも瑕疵保証問題として論議されてきたし、マンション建設時の不動産設定や原始規約作成のあり方、いわゆる初期設定の管理に及ぼす問題としても論議されてきたことである。分譲マンションは、一つは区分所有という特殊な所有形態が生み出す問題を有するが、それとともにもう一つ、上述した「分譲」という供給方式が生み出す問題を持っているのであって、後者の「分譲」に伴う問題の解明と問題解決策の提起、普及を今後の大きな課題として認識すべきだ。

4. デベロップメント・チェックを

「分譲」という供給方式の欠点にどのような対応策を考えるべきだろうか。マンション住戸の所有者

と建設に係わる技術者、建築士などが互いに顔を知り合い、信頼しあいながら関係を続けるのに最も確かな方式はコーポラティブの建設方式であろう。この方式では、企画、設計の段階から住み手と専門家は互いに意見を交換しつつ住宅の建設を進めている。しかし、コーポは全国に少しづつ普及してはいるが、現在の分譲マンションの建設量に比べると大差があり、分譲方式に取って代わるという展望は今のところ描けない。そのような状況下では分譲方式の欠点を何とか少なくする方策を考える以外にない。その方策とはどんなものか。それは、消費者（住宅購入者）保護施策としての徹底したデベロップメント・チェックだと私は考えている。マンション管理の研究を30年程前に始めた時、マンションの建設過程や施工はもちろん、建設当初の企画、計画、設計のあり方が管理に大きく影響を与えていることが調査研究で明らかになり、建設当初のセッティングを確かなものにすることが大事だと気づいた。住宅は長く使う中で、品質、性能の評定がなされる。一般市民がマンションを購入するに当って、長期の展望を持って、耐震性など専門性のある品質、性能を充分吟味するというのは難しい。専門家の評定に任せる以外に無い。今回の事件を振り返ってみて、一級建築士の国家資格を持った人間が構造設計をし、国の認定を受けた検査機関が建築確認を行って、基準を満たしているとデベロッパーが言って売りに出されているものを、一般の市民がその安全性を信用するのが当たり前で、これらを疑って自ら安全性を専門的にチェックするというのは考えられない。

分譲マンションの購入という取引を考えてみると、販売者（事業者）と購入者（消費者）との間には大きな力の差があり、消費者被害が生じやすい特徴を持っている。消費者被害の起こっているケースを見ると多くの場合、事業者と消費者の間は物理的にも取引関係上も極めて大きな距離が生じている。つまり消費者は一方的に提供される商品について、その内容、価格、契約条件などにつき十分検討、交渉することができずに購入せざるを得ないという立場に置かれている。マンションの諸問題のケース

はこれに良く当てはまる。販売者と購入者という関係の中で、建築士という専門家はマンションを使う人（住み手）の立場にではなく、販売者（事業者、デベロッパー）の側に立たされてしまう。「鉄筋の量を減らさないと、今後の仕事は頼まないぞ」と驚かされたという姉齒元建築士の発言はこのことを良く裏付けているし、少なくない構造建築士が似たような状況下にあることを朝日新聞の調査が明らかにしている（2006年4月13日付大阪本社朝刊）。このような条件下でマンションの購入者は、品質や性能を確認しようとすれば、同等の専門家にチェックを依頼するのが望ましい。それにはどんな方法があるか。さしあたり住宅性能表示制度の活用が考えられる。すべてのマンションがこの制度による評価を受けるように誘導するのが良い。ただし、構造計算などの性能評価には現在より精度を高めてもらうことが必要だ。

5. 住宅の使い捨てを本気で改めること

今回の事件を振り返ってマンションの健全化ということを考えると、まず第一に、建築士などマンション建設にかかわる専門家と住宅所有者との関係を健全なものに改めることであるが、第二に強調したいことは、これも開発型住宅供給システムが進展する中で生まれ、広まったことだが、住宅を消耗品のように扱う傾向を改めることである。

偽装事件への行政対応について調査を行ってきた国土交通大臣の私的諮問機関である「緊急調査委員会」（座長：巽和夫京大名誉教授）の最終報告書が4月6日に発表されたが、その報告書は、改善の基本的な考え方の第一に「偽装問題の背景には、建築物をあたかも消耗品のごとく考え、社会資産として、優れた建築資産を創造し長期にわたって大事に利用する、という共通認識に欠けていたことがある。」と指摘し、「デベロッパーと国民の双方にみられた構造安全性に対する関心の薄さの背景には、戦後の建築社会に広がった『スクラップ・アンド・ビルド』型の認識があり、「設計、建設の技術が往々にして『よりよい消耗品』を作る技術、即ち、いかに早く、安く作るかという面で利用されることが一

般化した。」と述べている。この報告書は大変適切な分析と指摘をしている。分譲マンションはまさに技術をより早く、より安く作る方向に使い、安全で長持ちする方向に力を入れようとはしていない。

スクラップ・アンド・ビルドの傾向を改め、ストック重視をということが言われてからかなりの時間が経っているように思うが、一向に改善されないばかりか、今回の事件のようにその弊害がより深刻な形で現われて来ている。より効果的な施策を考え、行に移すことが望まれよう。その一つは、新規建設について言えば、消耗品的な作り方に大胆にメスを入れ、方向転換を図ることである。

6. 既存不適格マンションへの対応システムを

マンションの健全化というテーマで言えば、最後にもう一つ触れねばならないことがある。それは耐震基準の見直しによって、基準以下となったマンション、すなわち既存不適格マンションへの対応についてである。この問題は阪神大震災の折に、旧耐震基準時のマンションの被害が大きいことが明らかになって浮かび上がり、その後耐震診断への行政支援などが行われたが、補強をして基準をクリアするマンションは少ない。旧耐震基準時のマンションが全てたとえば震度7相当の地震で大きな被害を受けるとは決して言えず、既存不適格マンションが全て危険だというものではないが、しかし、それらのマンションの居住者に不安な気持ちは残るであろう。基準の改定は行政的に行われているのであるが、基準が変わって既存不適格になる物件に対してどのように対応していくのか、そのシステムは作られていない。特に安全性という生命にかかわりを持つ基準の改定については、新しい基準に満たないものへの対応策を作るべきであろう。地震国日本におけるマンションの健全化として避けて通れない課題である。

※『建築とまちづくり』（新建築家技術者集団）

2006年6月号より

1. 今までの確認検査は本当に大丈夫だったのか

ア 確認（構造審査）について

- ① 指定確認検査機関への緊急立入調査（05年12月）構造審査「疑義あり」14.6%（15件／103件中）
- ② 耐震性サンプル調査中間報告（06年12月）耐震性「疑問あり」6.8%（15件／221件中）
 - ※ 国土交通省が全国の特定行政庁に依頼し、概ね5年前（平成12年度～16年度）までのRC造10階以上の分譲マンション等を約400件無作為抽出。日本建築防災協会と日本構造技術者協会に再計算と実地調査を委託。
- ③ 構造計算偽装事件に関する報告と対応アンケート（06年10月 施行都市連絡会議）
 - 今回の偽装事件が何故おきたと思われますか（複数回答可）
「個人的な問題」25%、「法の不備」22%、「審査職員の不備」18%、「コスト削減」16%、「民間機関が出来たから」13%
 - 今回と同様の偽装事件が申請された場合、見抜けたと思いますか
「見抜ける」5%、「見抜けない」38%、「わからない」57%
- ④ 社会機構分科会報告書（98年3月）「行政担当者を対象とする意識調査」
 - ※ 建設省総合開発プロジェクト「新建築構造体系の開発」（性能指向型の設計や生産管理を可能とする技術体系の構築を目指した研究）
 - 自身（個人的・組織的）の能力（質＊人数）が現状の問題点（＝大きな行政ニーズ）を抱えつつ、技術の進展や法令の改正等に十分に対応できるのかという危機意識を感じている。（考察）
 - 電算プログラムが内容を理解せずに利用されていると感じることが「多い」34.9%、「時々ある」51.8%
 - 設計内容の十分な検証なしに確認申請されていることが「多い」22.9%、「時々ある」67.5%
 - 建築主事（構造担当者）の知識や能力が不十分と感じることが「多い」41.0%、「時々ある」47.0%

イ 検査について

- ① 構造計算偽装事件に関する報告と対応アンケート（06年10月）
 - 構造スリットは中間検査時に検査していますか（検査実施市のみ）
「検査している」37%、「検査していない」21%、「監理者が管理した資料を確認している」13%、「その他」29%
 - 鉄骨の材質確認はどうしていますか（検査実施市のみ）
「確認していない」9%、「ミルシートで確認している」68%、「工場搬入時に監理者が確認した資料で確認している」12%、「その他の方法」11%
- ② 社会機構分科会報告書（98年3月）「行政担当者を対象とする意識調査」
 - 工事監理の実状で改善すべき点は「多い」74.7%、「時々ある」22.9%
 - 契約が曖昧なため構造関係の監理が行われていないことが「多い」53.0%、「時々ある」39.8%
 - 工事監理者の知識不足については「多い」33.7%、「時々ある」54.2%

2. 民間開放の影響（建築職場討議資料・グラフ①・表② 参照）

ア 量的対応と質的対応

イ 審査機関の市場競争の実状

ウ 行政の弱体化

3. 法改正（新制度）の影響

ア 2つのアンケートから

① 建築基準法改正案に対するアンケート（06年6月 日本建築行政会議）

- 判定機関指定までの期間「足りない」68%（都道府県）
- 判定機関の人員の確保「容易でない」92%（都道府県）
- 指定機関への立入権限（都道府県）「積極的活用」17%、「活用したいが現状の人員体制では困難」12%、「当面考えていない」5%、「紛争等の際に行使」42%
- 指定機関への立入権限（市町）「積極的活用」4%、「活用したいが現状の人員体制では困難」19%、「当面考えていない」28%、「紛争等の際に行使」33%
- 改正案への意見「判定機関での判定のトラブルの懸念」（都道府県）、「準備期間があまりにも短く対応に苦慮」（都道府県）、「建築行政の人材育成のあり方を検討してほしい」（市町）、「特定行政庁に配置される職員の人数確保を明確にしてほしい」（市町）

② 構造計算偽装事件に関する報告と対応アンケート（06年10月）

- 構造計算書の再計算で防げると思えますか「防げる」22%、「防げない」13%、「わからない」62%、「他の方法」3%
- 構造計算の審査の方法は今後どうしたらよいと思えますか（複数回答可）「法の整備」22%、「コンピューターによる再計算」10%、「第三者機関による審査」32%、「審査マニュアルの整備と専門技術職員による審査」31%、「その他の方法」4%
- 行政機関の構造専門技術職員がいなくなるおそれがありますが（複数回答可）「構造専門技術者の配属は必要」64%、「構造専門技術者の配属は不要」2%、「構造専門技術職員の減員はさけられない」17%
- 法改正後は審査物件の減少から構造専門技術職員の養成が困難となると思うが「構造専門技術職員の養成はできる」10%、「構造専門技術職員の養成はできない」41%、「わからない」49%
- 構造関連の市民相談に対応できますか「現在はできるが将来はできなくなりそう」20%、「市民相談に対応できる」16%、「市民相談に対応できない」38%、「わからない」26%

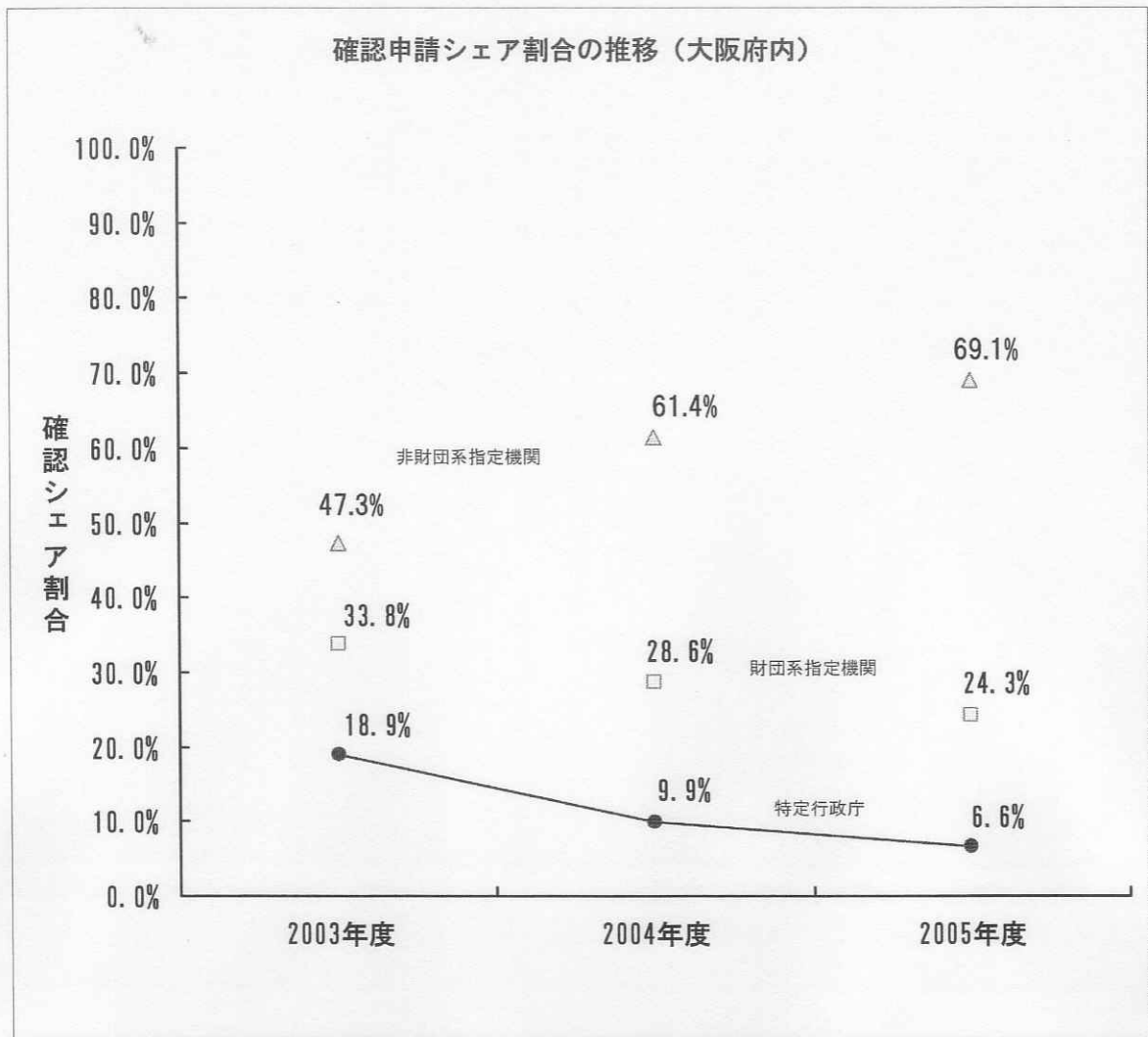
イ 遅れている作業（さまざまな混乱が予想される…）

4. 確認検査の質的向上にむけて

ア 建築行政の体制整備（法の実効性を確保させる人と組織の専門性を育成する仕組み）

イ 工事監理を機能させる（安全性を確保する制度を実効的に機能させる）

グラフ①



表②

建築行政執行体制（特定行政庁数・職員数・建築主事数）の推移

	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H9年度/H18年度 増減率
a 特定行政庁数	353	367	376	388	397	407	408	411	419	421	119.3%
b 建築行政職員数	7,711	7,787	7,860	8,035	8,158	8,390	8,213	8,008	7,716	7,696	99.8%
b/a 平均職員数	21.8	21.2	20.9	20.7	20.5	20.6	20.1	19.5	18.4	18.3	83.7%
c 建築主事数	1,831	1,866	1,884	1,866	1,915	1,941	1,915	1,864	1,821	1,825	99.7%
c/a 平均主事数	5.2	5.1	5.0	4.8	4.8	4.8	4.7	4.5	4.3	4.3	83.6%

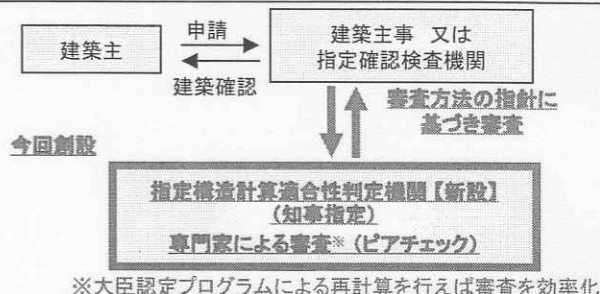
特定行政庁 取り扱い業務等の変遷	民間開放							
	指定機関数	27	57	78	92	96	113	122
	中間検査制度創設							
	43条ただし書き許可							
	安全安心実施計画							
	リサイクル法							
	マンション管理適正化法							
						省エネ法		
耐震改修促進法（H7年12月）						耐震改修促進法（新）		
						届出拡大		

建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律

建築物の安全性の確保を図るため、都道府県知事による構造計算適合性判定の実施、指定確認検査機関に対する監督の強化及び建築基準法に違反する建築物の設計者等に対する罰則の強化、建築士及び建築士事務所に対する監督及び罰則の強化、建設業者及び宅地建物取引業者の瑕疵を担保すべき責任に関する情報開示の義務付け等の措置を講ずる。

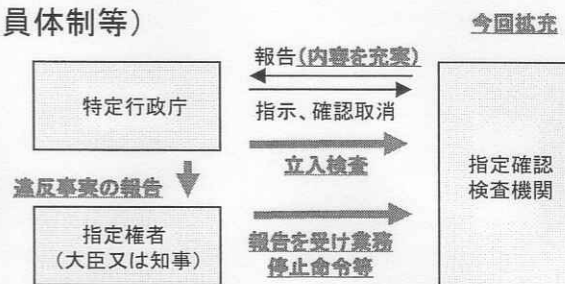
1. 建築確認・検査の厳格化

- ◆ 一定の高さ以上等の建築物※について指定機関による構造計算審査の義務付け
※木造：高さ13m超又は軒の高さ9m超
鉄筋コンクリート造：高さ20m超等 等
- ◆ 3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付け



2. 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 指定要件の強化（損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等）
- ◆ 特定行政庁による指導監督の強化
 - ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
 - ・ 指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき、指定権者による業務停止命令等の実施



3. 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

- ◆ 建築士等に対する罰則の大幅な強化

違反内容	現行	改正案
耐震基準など重大な実体規定違反(建築基準法)	罰金50万円	懲役3年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)
建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明(建築士法)	なし	懲役1年/罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の不実告知等(宅建業法)	懲役1年/罰金50万円	懲役2年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)

- ◆ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化

4. 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

- ◆ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表
- ◆ 指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示の徹底

5. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- ◆ 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け等

6. 図書保存の義務付け等

- ◆ 特定行政庁に対して、図書の保存を義務付け

建築士法等の一部を改正する法律 について

建築士の資質・能力の向上、高度な専門能力を有する建築士の育成・活用、
設計・工事監理業務の適正化、建設工事の施工の適正化等を図り、

耐震偽装事件により失われた
建築物の安全性及び建築士制度に対する国民の信頼を回復

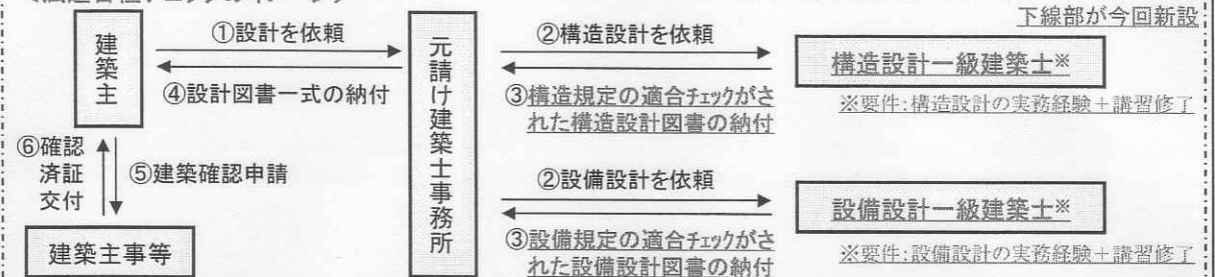
1. 建築士の資質、能力の向上

- ◆ 建築士に対する定期講習の受講義務付け（講習の実施にあたり、講習機関の登録制度を創設）
- ◆ 建築士試験の受験資格の見直し（学歴要件、実務経験要件の適正化）

2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

- ◆ 一定の建築物について、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による法適合チェックの義務付け
（法適合チェックがされていない場合の確認申請書の受理禁止等【建築基準法の改正】）

＜法適合性チェックのイメージ＞



- ◆ 小規模木造住宅等に係る構造関係規定の審査省略見直し（専門能力を有する建築士が設計した場合のみ省略）

3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示

- ◆ 建築士事務所を管理する管理建築士の要件強化（実務経験等の要件付加）
- ◆ 設計・工事監理契約締結前に管理建築士等による重要事項説明及び書面交付の義務付け
（工事監理の方法、報酬額、設計又は工事監理を担当する建築士の氏名等）
- ◆ 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の建築設計等について、一括再委託を全面的に禁止
- ◆ 建築士名簿の閲覧、顔写真入り携帯用免許証の交付
（建築士、建築士事務所の登録・閲覧事務の実施にあたり、指定登録法人制度を創設）

4. 団体による自律的な監督体制の確立

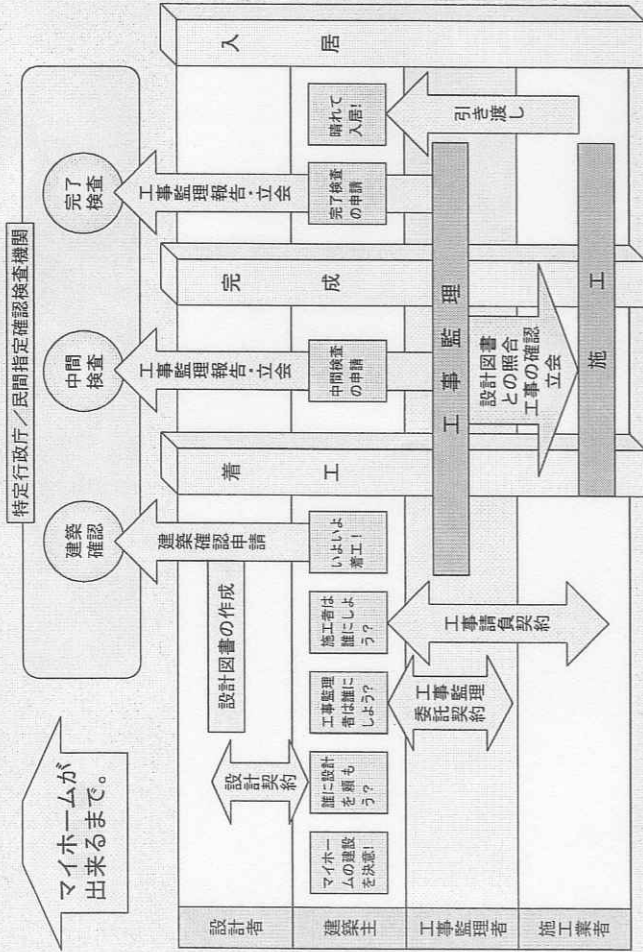
- ◆ 建築士事務所協会等の法定化及び協会による苦情解決業務の実施等
- ◆ 建築士会、建築士事務所協会等による建築士等に対する研修の実施

5. 建設工事の施工の適正化【建設業法の改正】

- ◆ 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の工事について、一括下請負を全面的に禁止
- ◆ 資格者証の交付等を受けた監理技術者の配置を要する場合を学校・病院等の重要な民間工事に拡大
（現在は公共工事のみ）

工事監理が、欠陥住宅を防ぎます。

マイホームが
出来るまで。



工事監理者の仕事

建築士法では、『その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかを確認すること』と定義されています。
(建築士法第2条第六号)

- その業務内容は、一般的に以下のとおりです。
 - 施工計画の検討及び助言
 - 施工図等の検討及び承諾
 - 工事の確認及び報告
 - 設計図書の内容と異なるものが施工されていると判断した場合には施工者に注意を与え、建築主に報告する。
 - 工事監理報告書の作成
 - 検査時の立会
- 小規模な建築物を除き、工事監理は建築士(資格者)しか行えないことになっております。設計と施工を一括で契約する場合でも、工事監理の契約を別途結ぶことや、第三者の建築士に依頼することが可能です。

参考までに、建築士関係団体をご紹介します。

(社)大阪建築士事務所協会 (TEL:06-6946-7065) <http://www.oaaf.or.jp/>
 (社)大阪府建築士会 (TEL:06-6947-1961) <http://www.aba-osakafu.or.jp/>
 (社)日本建築家協会近畿支部 (TEL:06-6229-3371) <http://www.jia.or.jp/kinki>

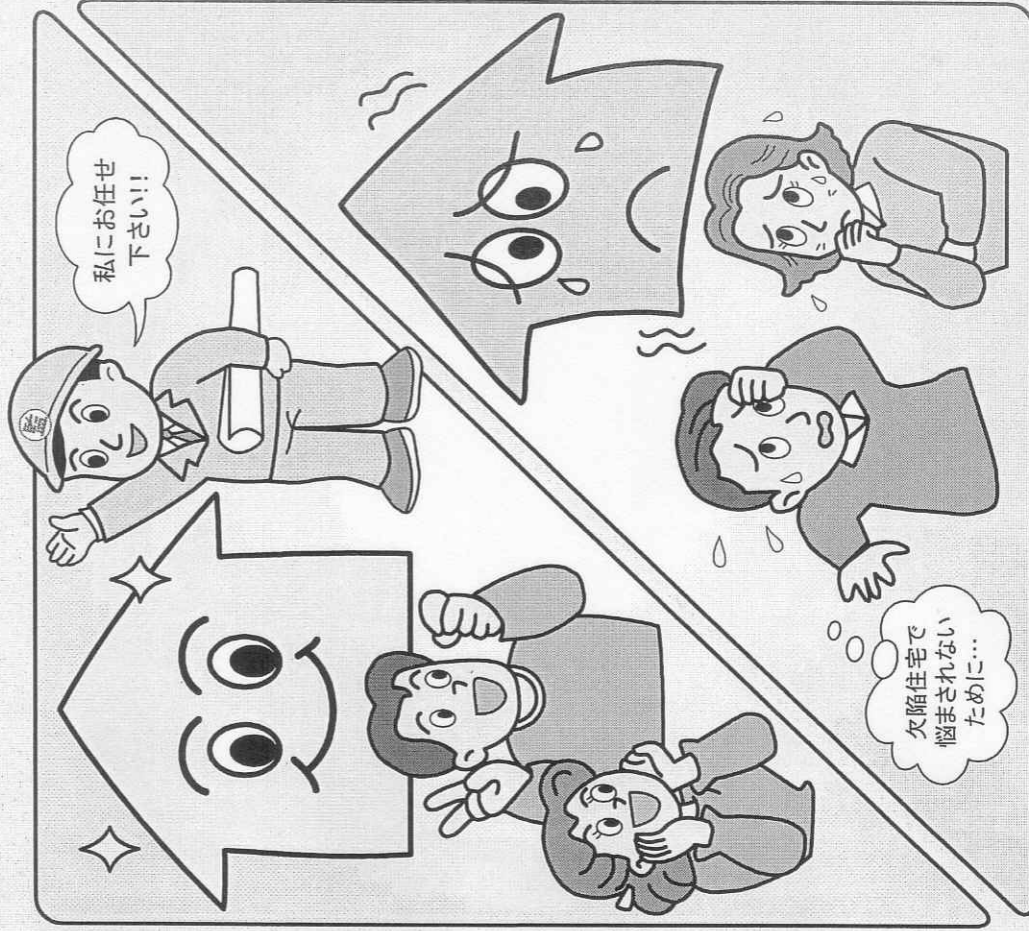
【問い合わせ先】

大阪府違反建築等防止推進会議 事務局 (大阪府建築都市部建築指導室建築企画課)

TEL: 06-6941-0351 (内線4321、3095)

安全・安心なマイホームづくり 「工事監理者」が

あなたに代わって工事をチェック!!



1 着工

ご存じですか？ 建築主は「工事監理者」を定める必要があります。
 ※工事監理者とは、あなたに代わって建築工事の着工から完成までを、専門的にチェックする建築士（資格者）のことです。（一般に、施工業者が現場に置く現場監督者とは異なります。）

2 建て方

ご存じですか？ 工事監理には「設計図書」が必要です。
 ※設計図書とは建築物（住宅等）の工事実施のために必要な図面類（配置図・平面図・各種伏図・各部詳細設計図等）及び仕様書のことです。

3 検査

ご存じですか？ 工事監理者がいれば「検査」も安心です。
 ※建築物は、法に基づく検査（中間検査と完了検査）に合格する必要があります。

4 完成から10年後

工事監理が住宅の欠陥を未然に防ぎます。
 ※工事監理者は後々のことも考えて、建築工事をチェックします。

(別紙1)

分譲住宅居住者への公的支援について

1. 基本認識

今回の問題に関しては、まず、瑕疵担保責任を負うべき建築主等に対して徹底した責任追及を行うこととしているが、行政としても以下の点にかんがみ、類似の財政措置との均衡に配慮しつつ、緊急措置としての支援を行うものである。

- ① 分譲マンション居住者等の安全の確保と居住の安定の確保は、緊急に対応すべき課題であること。
- ② 建築確認検査という公の事務で、結果として構造計算の偽装を発見するに至らなかったという特別な事情にかんがみれば、これを純然たる民民の問題と割り切って分譲マンション居住者に全てのリスクを負わせることは適当ではないこと。

2. 対策内容

(1) 基本方針

- ① 地方公共団体との連携のもと、地方公共団体が策定する地域住宅計画に基づき、分譲マンション居住者に対して、「地域住宅交付金制度」を活用し、相談・移転・除却・建替えまでの総合的な支援を実施する。(既存の制度を総動員した形で対応しようとするものである。)

[参考] 地域住宅交付金制度

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備などについての地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するため、平成17年度に創設された制度。国45%・地方55%の負担で事業を実施するもので、平成17年度予算額は580億円、平成18年度予算額は1520億円となっている。平成17年度補正予算において、構造計算書偽装問題に係る緊急対策として、50億円を計上するとともに、制度を拡充(提案事業枠1割⇒2割)。

- ② 居住者の方々にも応分の負担をしていただかざるを得ないが、これらの措置を通じて、居住の安定が図られるよう支援し、居住者が対応可能な水準まで負担を軽減、居住者の生活再建が図られるよう支援していく。

(2) 対象となる分譲マンションの要件

- ① 構造計算書の偽装を原因とし、違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者に責のないこと
- ② 構造計算書の重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること
- ③ 区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であること
- ④ 必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率が 0.5 未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法第 9 条に基づく除却命令を受けたものであること

(3) 措置内容

① 助成内容

建替え後のマンションに戻り入居する居住者に対し、地域住宅交付金を活用して、以下のような支援策を講じる。

ア. 危険な分譲マンションの除却費や建替えの際の廊下・エレベーター等の共同施設整備費に対して支援（基幹事業）

イ. 移転支援のための相談窓口の設置、移転費や仮住居の家賃についても支援（提案事業）

○ 家賃助成

【助成額】

- ・ 家賃（月額）の 2/3 を助成する。
- ・ 家賃（月額）のうち助成対象となる家賃（月額）の額の上限を 15 万円とする。
ただし、地域の実情により 20 万円までとすることができる。
- ・ 敷金は自己負担とする。

【助成期間】

- ・ 家賃の助成期間を原則として 2 年間とする。
- ・ 戻り入居をしない者については、仮住居を退去するまでの期間とする。ただし、建替事業に参加しないことが確定（売買契約成立）してから 3 ヶ月を限度とする。

○ 移転費助成

- ・ 移転費助成額は 1 回当たり 25 万円以内の実費とする。ただし、緊急に移転を促進する必要がある場合においては、この限度額によらないことができる。
- ・ 原則として仮住居への入居に係る移転費及び戻り入居又は仮住居からの退去に係る移転費の 2 回を対象とする。ただし、特別な事情がある場合はこの限りでない。

ウ．新たな住宅ローンの利子相当分の軽減についても支援（提案事業）

② 具体的な事業のスキーム（動かし方）

個々の物件ごとの事情、地方公共団体の対応状況により変化しうるが、例えば次のようなスキームが考えられる。

ア．地方公共団体が危険な分譲マンションを買い取り、これを除却した後、マンションを再建築する。

イ．国は、居住者の移転費や仮住居の家賃、除却費や共同施設整備費、利子負担の軽減を対象として、地方公共団体に対して地域住宅交付金を交付する。

ウ．その際に、地方公共団体からの委託を受けて、都市再生機構等が居住者との調整や事業のコーディネートを行うことも考えられる。

（４）その他

既存の住宅金融公庫融資等に係る返済困難者対策の特例措置を適用するとともに、建替え後の住宅等の取得における融資率の引き上げ、融資手数料の免除、融資審査の弾力化等の住宅金融公庫融資における支援を実施する。

緊急構造計算書偽装問題対策事業に係る利子負担相当分の助成について

構造計算書偽装問題に係る危険な分譲マンションの建替え後のマンションを取得するために新たに住宅ローンを借り入れる者に対し、利子負担相当分の助成を行う。(地域住宅交付金の提案事業を活用)

1. 基本的考え方

- 所得や生活再建の困難度に応じた支援
- 災害時における公庫融資（金利特例）、利子補給制度等との均衡
- 生活再建に必要な水準の助成（住戸面積（70㎡）相当を上限とし、それに対応した借入額 2000 万円の利子負担相当分を上限）

2. 助成額

所得	考え方	金利引き下げ幅 *平成 18 年 4 月 3 日現在	最大助成額 *2,000 万円借入の場合
①1,200 万円超	公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(10 年間)	▲1.21% (3.21% → 2.00%) 今回の公庫 の特例金利 公庫災害復興 住宅融資金利	192 万円
②600 万円超 1,200 万円以下	所得に応じて①と③の間の額		192 万円～354 万円
③600 万円以下	公庫災害復興住宅融資の金利まで低減(35 年間)	▲1.21% (3.21% → 2.00%)	354 万円
特例 対象 者	④346 万円超 600 万円以下 ⑤346 万円以下	所得に応じて③と⑤の間の額 当初5年間: ▲3.21% (3.21% → 無利子) 6～10 年 : ▲2.21% (3.21% → 1.00%) 11 年～ : ▲1.21% (3.21% → 2.00%)	354 万円～603 万円 603 万円

※住戸面積（70㎡）相当を上限とし、それに対応した借入額 2000 万円の利子負担相当分を上限とする。
※特例対象者：収入および資産の状況等から特に支援が必要な者。

3. 求償への協力

国及び地方公共団体による危険な分譲マンションの売主への求償への協力を条件とする。

公的支援措置に係る売主に対する請求についての現時点における基本的考え方

(1) 危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成についての請求の方法

① 破産手続開始前に公的支出を行う場合

危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成については、民法上の「第三者弁済」と位置づけることができ（民法第474条）、その結果、行政側の支出において売主である事業者（以下「売主」という。）には買主である居住者（以下「買主」という。）に対して損害賠償債務の一部について支払を要しなくなるという利得が生じるので、民法上の「不当利得」の要件を満たす（民法第703条）。

これに基づいて、支出を行った行政側（地方公共団体）から売主に対して、公的支援措置としての支出相当額について「不当利得返還請求」を行う。

② 破産手続開始後に公的支出を行う場合

破産手続開始後に危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成を行う場合でも、当該助成は①と同様に民法上の「第三者弁済」に該当するが、破産法の規定を踏まえて、破産手続開始後は「弁済による任意代位」（民法第499条）により損害賠償請求権を取得し、当該損害賠償請求権について破産債権の届出を行う。

この場合、(i)買主に代位して売主に対して請求することについての買主の承諾と(ii)弁済を受けたことについての買主から売主への通知が必要となることから、公的支援措置を行う地方公共団体は、買主から、売主に対して代位請求することについての承諾及び売主に対する通知を行うことについての委任を受けて、これらの手続を経たうえで売主に対して公的支援措置としての支出相当額について請求を行う。

(2) 地方公共団体は、(1)の請求又は破産債権の届出により事業者からの支払又は事業者の破産財団からの配当を受けた場合は、当該支払又は配当を受けた額のうちの国の助成割合相当額（45%）を国に返納する。

(3) マンション建替えにあたっての除却費、共同施設整備費等に係る助成についての請求の方法

マンション建替えにあたっての除却費、共同施設整備費等に係る助成については、債権譲渡（民法第466条）によるスキームを基本としてその方法について引き続き協議・調整を行ったうえで売主に対する責任追及を行う。

今後の破産手続きへの対応等について

平成 18 年 9 月 8 日
構造計算書偽装問題対策連絡協議会

ヒューザーの破産手続きの債権調査期日を 9 月 13 日に控え、ヒューザーへの求償に係る今後の対応について以下のとおり確認する。

1 今回の支援の考え方について

- ① 今回の事案への対応において最も重要なことは、危険な分譲マンションの居住者等の安全の確保と居住の安定の確保であり、居住者に危険な分譲マンションから速やかに転居していただき、その安全を確保するとともに、建物を早急に解体して近隣住民の安全と安心を確保することは、極めて緊急性、公益性が高いと考えている。
- ② しかしながら、売主である事業者は、買主である居住者との関係で、第一義的に瑕疵担保責任という契約上の責任を負っているにもかかわらず、この責任が誠実に果たされて居住者の移転と建物の解体が円滑に進む見通しが全く立っていない状況にあった。
- ③ このような状況を看過することはできないため、既存の「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づく地域住宅交付金を活用し、類似の財政措置との均衡にも配慮した上で、相談・移転から除却・建替えまでの総合的な公的支援措置のスキームを設けたところである。
- ④ したがって、今回の公的支援措置を実施するに当たっては、第一義的に瑕疵担保責任を負う売主である事業者に対して徹底した責任追及を行うことを前提としてきたところである。このため地方公共団体は居住者とともに求償していく立場で破産手続きにおいて債権届出を行ってきた。

2 今後の方針について

- ① これまでは、共同施設整備費等を含めて地方公共団体の支援についての破産手続き上の求償については、今後事業の具体化に応じて債権届出を行う方針であった。
- ② しかし、ヒューザーの破産管財人の査定方針についての記者発表等によれば、中間配当を年内に予定し、破産財団の原資の大部分を居住者に早期に配当したいとのことである。
この査定方針によれば、居住者は、地方公共団体が助成に応じて求償することとしていた額に係る配当も受けることになるとともに、地方公共団体においては共同施設整備費等の今後の支援措置に相当する配当を受けることができなくなる。
- ③ 一方で、破産手続きの中でこれらの支援に応じた求償を続けていくこととすると、破産手続き上、居住者、地方公共団体双方にとって不確定な債権額が相当額生じることとなり、中間配当額への影響も少なくない可能性があるため、適切な措置をとる必要がある。
- ④ このため、上記の状況を踏まえた措置として助成額から地方公共団体の助成に係る配当相当額を控除する措置をとることとする。
これにより、併せて助成額についての居住者間の公平性の確保を総合的に図ることとする。
- ⑤ 届け出た債権が認められない場合において、破産手続きの査定申立ての実施の有無、査定申立ての対象とする債権の範囲については、各地方公共団体が判断することとする。

優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）

敷地の共同化による建築物整備、マンションの建替え等について、共用通行部分等の整備に対し助成することにより、市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資する。

1. 対象となるマンション建替えの要件

- ・ 地域：三大都市圏、中心市街地等
- ・ 地区面積：マンション建替え円滑化法に基づく建替えで平成15～19年度に着手したもののについては概ね300㎡以上、それ以外は概ね1000㎡以上（三大都市圏は概ね500㎡以上）

（注）地区面積：敷地面積＋前面道路の中心までの面積

- ・ 空地面積：マンション建替え円滑化法に基づく建替えで平成15～19年度に着手したものは適用無し、それ以外は法定空地率＋20％以上
- ・ 耐用年数（47年）の1／2を経過
- ・ 地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物
- ・ 住宅の規模：1戸当たり50㎡以上（単身の場合は25㎡以上）等

2. 補助対象経費

（1）調査設計計画費

- ・ 事業計画作成費
- ・ 地盤調査費
- ・ 建築設計費

（マンション建替え円滑化法に基づく建替えを前提に平成15～19年度に着手したものにあっては明確な反対者が1／5未満である場合に、それ以外については決議等で合意率4／5以上の場合に、建替え決議（区分所有法62条）前であっても補助が可能。）

（2）土地整備費

- ・ 建築物除却費
- ・ 整地費
- ・ 補償費等（移転費、仮住居費を含む）

（3）共同施設整備費

- ・ 空地等整備費
- ・ 給排水施設、電気施設、ガス供給施設、ごみ処理施設等の供給処理施設
- ・ 廊下、階段、エレベーター等の共用通行部分、公共用通路整備費 等

3. 補助率

国 1／3、公共団体 1／3

（工事費に係る補助は、国と公共団体の合計で全体の工事費の15～20％程度となる。）

省 品確法改正を視野に 国 施工検査体制見直し

国土交通省は、「公共 6年に創設された品質証明制度で、インスペクターは、一級土木施工管理技士の資格を持ち、一定の実績があるものに限定する。将来的には、第三者証明機関による認証・資格制度を創設し、専門の技術資格とする考え。

一方、監視官による段階検査は、発注者側が担うもので、監視官は国交省職員とするが、出先事務所の体制などによって非常勤や外部委託を活用する。

「直轄事業の建設生産システムにおける発注者責任に関する懇談会」のもとに設けた設計・施工プロセス専門部会（部長・福田昌史高知工科大客員教授）で検討を進めている。12日に開かれた第2回会合では、下請企業（専門工事業業者）の表彰制度も検討し、優良工事局長表彰工事を対象に、1工事当たり1～2社を目安（最大3社）に一次下請けを表彰する制度設計案が示された。

国交省案によると、第三者証明制度は、受注者側にインスペクター（検査員）による施工プロセスチェックを義務付ける。現場に常駐したインスペクターが受注者の適切な施工を確認・証明し、その結果を発注者に提出する仕組みだ。

そのベースは、199

従来、監督職員が実施していた段階確認を廃止し、監視官が高い頻度でインスペクターにより証明された提出資料をもとに書面・実施検査する。監視官の資格要件には、一級土木施工管理技士の資格と実績に面接を加える。

一次下請けがマネジメント主体の場合は、二次下請けも対象に加え、下請契約額2500万円以上となる全工事の専門工事業者と主任技術者を対象に07年1月から実施し、対象金額をさらに拡大していく。

建築確認検査の民間開放問題で国土交通省に改善を申入れ

— 大阪自治労連、京都・構造計算書偽装問題を考える会

大阪自治労連の建築関係職場連絡会と京都市職労、京都府職労など6団体で構成する「構造計算書偽造問題を考える会」は、国土交通大臣に対して「国民の安全・安心を保障する建築行政・建築士制度を構築するための要求書」を提出。9月13日に同省の担当職員と懇談を実施し、改善を申し入れました。

大阪自治労連は昨年の耐震強度偽装事件の発覚後、建築関係職場連絡会を結成。大阪府下の建築確認検査の9割が民間に移行し、自治体の建築行政の体制が人員減や専門性の低下など脆弱化している実態を明らかにし、改善させるために討議を重ね、独自の政策提言も発表してきました。京都では「構造計算書偽装問題を考える会」（代表 片方信也・日本福祉大学教授。京都市職労、京都府職労土木建築部会をはじめ官民の建築関係の労組・団体で構成）を結成し、建築確認検査の実態調査や建築関係者を対象にしたアンケートを実施するなど改善に向けた取り組みをすすめてきました。

今回の国土交通省への要請と懇談は、全国でも建築確認検査の民間開放が極度に進行している大阪と京都の建築行政の実態を示し、改善に向けて直接の意見交換を行うために実施したものです。懇談には大阪自治労連から4名、京都から2名が要請団として出席し、国土交通省から住宅局建築指導課の安藤恒次・安全技術調査官、宿本尚吾・企画専門官、渡邊峰樹・構造係長の3名が対応しました。

要請に対して冒頭、国土交通省側は「建築確認検査の民間開放そのものには問題はないと考える」など、8月末に出された同省社会資本整備審議会答申「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」をベースにした考え方を示しました。

これに対し要請団は、「大阪や京都では急激な民間開放によって全国平均を上回る9割以上の確認検査が民間機関に移行している。行政内部での専門性の維持が困難な状態にあり、体制を整備するために一定割合の確認検査を行政に確保する必要がある」「ある住宅メーカーの確認処分が特定の民間機関に集中している」「市場競争のもとにある民間機関の公正中立性については大変な疑念がある」「建築主の利益を守るはずの工事監理制度が未だ確立されていない」など、現場の具体的な事例やデータを示しながら問題点を指摘。「公共性・専門性を発揮できるように建築行政を建て直すこと」「確認検査の公正・中立性を確保すること」「建築士の独立性と工事監理の確立をはかること」の3点を中心に、今後の法改正等に要求を反映するよう求めていきました。

これに対し国土交通省側は、建築行政の体制整備について、「(行政の確認検査件数が減少して) 年間数十件を扱うだけで専門性や能力を維持することには限界がある」「大阪や京都のようにこれだけ(民間に) シフトしてしまうと不安はある。私見だが行政庁として権限を行使して民間機関に毎月恒常的に立ち入ることも考えてよいのではないか」「(建築確認検査も) 行政側でもう一回確認し直すなどしながら、行政内部で確認の現場をつくっていく必要もある」「民間機関を指導監督する部門を行政内部に設けることについては各自治体の判断にまかせるしかないが、大



阪や京都の場合では、ありうることだと思う」と述べるなど、民間開放がもたらしている問題を一定認識する姿勢を示しました。

要請団からは「自治体の現場でおこっている民間開放の問題を重く受け止めてほしい。国土交通省としても直接、現場を調査し、今後の建築行政の改善に生かしてほしい」と強調し、懇談を終わりました。大阪自治労連・建築関係職場連絡会と京都の「構造計算書偽造問題を考える

会」は、今後も関西における建築確認検査の問題を取り上げ、改善に向けた取り組みを連携して進めていくことにしています。

国土交通大臣
北 側 一 雄 様

大阪自治体労働組合総連合
執行委員長 谷 真琴
大阪自治労連・建築関係職場連絡会
担 当 役 員 久保 貴裕

構造計算書偽造問題を考える会
代 表 片方 信也

参加団体：新建築家技術者集団京都支部、京都府
職員労働組合土木建築部会、京都市職員労働組合、
国土交通省全建設労働組合京都地方協議会、全京
都建築労働組合、全日本建設交通一般労働組合京
都府本部

(公印省略)

国民の安全・安心を保障する建築行政・建築士制度を構築するための要求書

貴職におかれましては、国民の安全・安心を守る建築行政に日々努力されていることに敬意を表します。

さて、昨年発覚した構造計算書偽装事件により、建築確認検査制度の信頼が大きく揺らいでいます。ことは指定確認検査機関のみならず建築主事においても偽装を見抜けなかったことから深刻な事態であることは言うまでもありません。

1998 年の建築基準法「改正」が規制の実効性の確保を目的としていたにもかかわらず今回の事件がおこった背景には、建築行政に対する規制緩和・行革路線が影響しているのではないのでしょうか。

とりわけ、民間開放により、①指定確認検査機関間における顧客獲得競争の激化による厳格な審査（検査）が行われていないとの疑念 ②確認検査業務の減少に伴う建築行政内部の能力低下 が問題として表面化しており、これらを解決することなくして信頼される確認検査制度の確立はありえません。

また、コスト削減のみを重視する建設業界内部における倫理観の欠如も大きな原因となっており、工事監理制度の実効性確保や建築士制度の改革が焦眉の課題となっています。

いま、真に国民の安全・安心を保障する建築行政・建築士制度を構築するためにも、あらためて建築にかかわる制度全般の矛盾点を大きく見直すことが求められています。

以上の趣旨にもとづき、貴職に下記の項目を実施されるよう要請します。

記

1. 国民の生活にとって建築とはどのようなものなのかという、国民が共有できる建築の目標を理念・目的として明らかにした基本法を、「建築法」として制定すること。
2. 建築の理念を実現するため、公共性・専門性を発揮できる建築行政の建て直しを
 - ① 建築の理念・目的を守る建築確認・検査のあり方をあらためて明確にし、自治体が責任をもち、主導的役割を果たす体制を確立するプログラムを、国として示すこと。

- ②. 自治体における建築行政（以下「建築行政」という。）の体制整備を行うにあたり、建築行政の能力を維持・発展させるためには組織内部における業務（労働）経験を重要視し、確認検査業務の一定割合（できれば申請件数の50 %程度）を建築行政内部にとどめる方策をとること。
- ③. 構造計算適合性判定機関の設置（指定）にあたって、建築行政内部の構造審査能力の低下が懸念されていることから、建築行政における構造専門技術者の養成が行えるようにすること。
- ④. 建築行政からベテラン職員が大量に退職しはじめる「2007 年問題」を間近にひかえ、建築行政としての機能を十分に発揮できる人員体制の確保を行うこと。また、国において建築行政における人員体制の基準的なものを公表すること。そして、小規模自治体において機能確保を行うにあたっては、都道府県を中心とした広域連携的な対応を推進すること。
- ⑤. 建築行政において確認検査に携わる職員が、必要な能力（専門性）を身につけて業務執行にあたることができるように計画的・系統的な人材育成を行うこと。また、人材育成を行うにあたっては、現場における労働経験の蓄積を重視して行うこと。
- ⑥. 指定確認検査機関の業務を適切に指導監督できる部門を建築行政内部に設置するとともに、その体制を確立すること。

3. 確認検査の公正・中立性の確保

- ①. 指定確認検査機関は、商業的競争や圧力により正常には機能しないとの指摘があることから、確認検査の民間開放の実態を調査し、問題がなかったのか真摯に分析・検討を行うこと。
- ②. 指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関の指定にあたっては、それぞれの機関が第三者性、公正・中立性を確保するために、原則、非営利組織とすること。また、それぞれの機関の業務を執行する者においても、利害関係にある企業・団体との人的関係（出向・役員兼職など）がないようにすること。
- ③. 住宅メーカーの確認検査が特定の指定確認検査機関に集中するなど、健全な「市場」競争がなされていない現状では、確認検査の公正・中立性を安定的に確保することが困難となることから、「市場」の制御・調整を行うこと。
- ④. 指定構造計算適合性判定機関は指定確認検査機関と兼ねることができ、他の同様の機関と適合性判定をバスターできることから、その状態を排除し、第三者性の確保を行うこと。

4. 建築の理念にもとづく社会的責務を明らかにした建築士制度と独立性確保

- ①. 建築士・建築事務所の独立性確保、資質・能力向上の研修制度、情報開示、設計監理報酬の適正化と最低制限、賃金の最低規制と働くルール確立などの施策をすすめること。
- ②. 建築士法の工事監理を「その者の責任において」ではなく「その者自らが」と改め、建築主から定められた工事監理者が直接、工事監理を行う制度にすること。また、年間に扱える工事監理件数についても制限をもうけること。
- ③. 確認申請において工事監理者の届出の義務化を行い、法制度上の工事監理者の位置付けや業務範囲の明確化を行うこと。
- ④. 工事監理者の独立性を確保するため、工事監理と施工の組織・資本的な分離を行うこと。
- ⑤. 工事監理の役割を消費者に明示するため、工事監理契約と工事請負契約は明確な分離を行うこと。

以上

大阪自治労連建築関係職場連絡会は、6月22日（水）大阪府に対して「住民の安全・安心を保障する自治体建築行政を確立するための要求書」（6項目）を提出し、7月6日（火）に大阪府（建築指導室が対応）と協議を行いました。

協議において大阪自治労連は、建築確認検査業務の民間開放により、現場経験の減少から建築行政が弱体化しており、行政としての専門性を発揮するためにも人員体制や執行能力の確保が必要であることを主張しました。これに対して大阪府は、府内の特定行政庁や指定機関で構成している「大阪府内建築行政連絡協議会」等においてこれまでも能力向上の取り組みを行っているとし、今後の法改正では指定機関から特定行政庁に審査や検査の報告書の提出が義務付けられており、この点では確実に業務量が増えることから、これにどう対応するのか、連絡協議会でレベルアップのことも含めて一緒に論議していきたいとの考えを示しました。

次に、大阪自治労連が、法改正により「指定構造計算適合性判定機関」を大阪府が指定する際には、非営利組織とするよう要望したことに対し、大阪府は「財団系を考えているが、今後の政省令を見てから最終的に考える」と、基本的には非営利組織を指定する考えを示しました。

また、法改正により特定行政庁の指定機関に対する監督権限が強化されることに伴い、大阪自治労連が、双方が緊張関係をもてる環境をつくることが重要であり、指定機関を指導監督する独自機関の設置と体制の確保を求めたのに対し、大阪府は、現在大阪府でも指定機関の書類（概要書）のチェックを通じて指定機関が相当甘いことがわかってきたとし、「今後の法改正をにらんでの体制を考えないといけない」「指導監督は府民に不安をあたえることのないようなものにしないといけない」との考え方を示しました。

最後に大阪自治労連より、今後の法改正を見極めながら現場の意見を反映した建築行政の確立にむけ努力することを表明し、協議を終えました。

2006年6月22日

大阪自治体労働組合総連合
執行委員長 谷 真琴

大阪自治労連・建築関係職場連絡会
担当役員 久保貴裕

住民の安全・安心を保障する 自治体の建築行政を確立するための要求書

貴職におかれましては、住民の安全を守る建築行政に日々努力されていることに敬意を表します。さて1998年の建築確認検査の民間開放以降、自治体から建築確認検査業務が大きく民間に流れ、建築行政の質は大きく変容させられてきています。このままでは自治体が長年培ってきた職員の能力や技術力の低下は避けられず、建築職場は今後のベテラン職員の大量退職によって「絶滅危惧職場」にもなりかねません。地域の建築物の安全とまちづくりに責任をもつべき自治体として大変憂慮する事態です。

耐震強度偽装事件により建築行政に対する住民の信頼が大きく揺らいでいるときだけに、あらためて、住民の安全・安心を保障する建築行政を確立することが求められています。以上の趣旨にもとづき、貴職に下記の項目を実施されるよう要請します。

記

1. 大阪府内の特定行政庁において確認検査に携わる職員が、必要な能力（専門性）を身につけて業務執行にあたることできるように計画的・系統的な人材育成を行うこと。人材育成は、現場における労働経験の蓄積を重視して行うこと。職員が確認検査に必要な能力を維持し、執行できるよう行政体制の確保及び強化を行うこと。
2. 大阪府が建築基準法にもとづく「指定構造計算適合性判定機関」を指定する場合、「判定機関」の「第三者性」「公正・中立性」を確保するために、非営利組織を指定すること。「判定機関」の業務を執行する者においても、利害関係にある企業・団体との人的関係（出向・役員兼職など）がないようにすること。
3. 特定行政庁と指定確認検査機関が監督・被監督の関係となることから、「大阪府内建築行政連絡協議会」など両者が同一組織に所属する現行の組織を見直し、監督・被監督の関係にふさわしい組織に改変すること。
4. 指定確認検査機関の業務を適切に指導監督できる部門を行政内部に設置すること。
5. 指定確認検査機関の「第三者性」「公正・中立性」を確保する取り組みを行うこと。
6. 建築基準法の実効性を確保するために、工事監理の適正化をはじめ、安全安心実施計画を積極的に推進すること。

以上