

情報提供受付窓口について

事務局

I 総受付件数 (平成17年12月28日 ~ 平成18年3月24日)

<u>総受付件数</u>	234件	(内訳)	E-mail	187件
			郵送	17件
			電話	26件
			ファックス	4件

前回報告 (第8回委員会：平成18年3月13日開催「参考資料2」)

受付件数 218件

(参考) 窓口の開設

1 開設日

平成17年12月28日 (水)

2 提供を求めた情報

主として建築確認業務、建築設計業務、建設業、不動産業等に関係する者からの構造計算書偽装問題に関して、現行の検査・確認体制の改善に資する情報又は意見を求めています。

3 情報提供の方法

郵送、電話、ファックス、E-mail (国土交通省HPからの入力を含む。)

II 寄せられた主な意見

注1： 下線部分は、プライバシー等に配慮し変更した部分です。

注2： 「意見等の内容」は、情報提供者の意見等を記述したもので、その内容は、本調査委員会や国土交通省の見解を示すものではありません。

注3： No.1～60の意見は、第3回委員会・「資料7」に記載。

No.61～86の意見は、第5回委員会・「参考資料1」に記載。

No.87～133の意見は、第7回委員会・「参考資料2」に記載。

No.134～154の意見は、第8回委員会・「参考資料2」に記載。

No.	属性	意見等の内容	備考
155	氏名なし 連絡先なし	<p>今国会にて構造計算書の偽造、建築士や建築士事務所による名義貸しなどの不誠実な行為についての罰則が強化されるようですが、罰則の対象は法令上の一人よい設計者（設計事務所）が対象となるのでしょうか？</p> <p>今回の問題で、一番弱い立場の者に説明責任を求められましたが、本来は元請の法令上の設計者がまず責任を負うべきではなかったのではないのでしょうか？</p> <p>法令上の設計者が一人である為、構造、設備設計者は下請けに回る状況になりますが、社会的責任は同等というのでは何も改善されません。罰則の強化とともに身分や報酬（税制の優遇制度など）の保障も検討すべきだと思います。</p>	
156	氏名あり 連絡先あり	<p>偽装問題の相談を受け、いくつかの構造計算書をみた上での意見ですが、設計図書として成り立っていない物がほとんどです。多くは一貫計算のアウトプットのみを提出している状況なので、設計者の考え、モデル化の概要等は一切解りません。私自身は後で入力した数値の意味がわかるように、構造図のなかにモデル化した数値の説明をいれた「モデル化の詳細」を必ず計算書に添付しています。（たとえば外部階段は何mなので特殊荷重としてこの位置に10kn考慮等）</p> <p>また設計者の考えが解る設計方針もほとんどついていません。</p> <p>一貫計算のアウトプットよりもどこをどう考えてこのような形になったのか、具体的に文章化、出来る能力が有るとい事が構造設計者として必要であると思います。</p> <p>一貫計算のアウトプットを出すだけでよいのであれば構造を知らない人間でも簡単にできます、現実に私が前にいた事務所ではアルバイトの学生にインプットさせておそれがノーチェックで建物になっていた事も有るのです。設計者の技量を計るシステムが必要であると思います。</p> <p>私が思いつくのは</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計算書を説明する書類を添付。 これは概要書に記入する欄が有るのですがまともに書いてある物をみた事はありません。有っても いつも同じ物の使い回しのようなものです。機会が有れば、私の手法を見せたいです。 2. 設計者との面談、話していれば構造が解るか判断が出来ると思います これをみる側の技量も必要なのですが一般的な県土整備事務所ではそのような技量有る人間をみた事はありません。私が15年くらい設計をやってきた中で本当に構造を知っている方は今まで3人くらいしか有った事がないです。やはり現役の設計士の手が必要なのだと思います。 <p>また一貫計算はデータ提出として、ある程度の内容はチェックするソフトに任せる事も今後は必要でしょう。現状の検査機関のチェックは膨大なアウトプットのなかからNGの文字を探す事だけだったりしているようです。</p>	
157	氏名あり 連絡先あり	<p>（個人名）事件後 我が家は老後の住まいをとマンションの買い替えを考えました。今の家からそんなに遠くなくちょうどよいと思って12月23日に本契約をしました。</p> <p>本契約前に地震に関して何度も安全を確かめましたが構造計算書は見せていただけず安全ですので心配をしないでくださいというだけでした。1月中旬にやっと構造計算書を見せてくださることになり知人の地震に関する構造計算の専門</p>	

		<p>家に見ていただいたところ基準値は満たしているもののわずか0.07上まっているだけでした。大変ショックでもう少し安全度が高くなるようにならないものかと伺いましたが見栄えが悪くなるスケジュールが遅れるとの事</p> <p>購入者は安全を求めるはずと思うのですが 購入者全員に基準値ギリギリである事を開示しませんし2月末に再度検査をしましたが地震に関して安全でありますので安心してくださと書いてありました。</p> <p>本当の数値を知ったら購入者は3月6日に朝日新聞に乗っていたように基準値には満たしているが地震に関して配慮不足ということで問題になるのではと思います</p> <p>未だに建設会社・不動産会社の良心次第であぶない物件を買わされて泣き寝入りする人が居るのを知ってください。購入者同士を知る機会がありません</p> <p>検査機関は1つのところだけでなく必ず第3者機関を自治体が派遣するようにしてください。</p> <p>人の命がかかっているのです。安全な住まいを提供して欲しいです宜しく</p>
158	氏名 なし 連絡先 なし	<p>耐震偽装に関して、国家が補償することには、税金を払っている国民として納得できません。</p> <p>これは詐欺事件であり、特定の事件の一部の人のみ保証するのでは、他の詐欺事件の被害者や手抜き工事などの住宅被害にあった方々との不平等が生じます。</p> <p>国家の落ち度に関しては、住民側の損害賠償請求による裁判を行い、裁判所の裁定に従って賠償すべきと考えます。</p>
159	氏名 あり 連絡先 あり	<p>耐震偽造の問題は、今回のマンション問題だけではありません。今や不誠実な業務を行なう建築士や工務店は、少なくないのが現実です。一般住宅の施主はマンションの施主よりもっと過酷な現実にさらされているのです。我家も坪85万の注文住宅ですが、雨漏り・シロアリ・構造の手抜き等、ありとあらゆる欠陥の住宅です。一般住宅の場合、行政の建築確認はほとんど行なわれません。構造関係は、確認申請書に一級建築士の名前があるだけで、その建築士が確認したとされます。私は、欠陥住宅の被害者達と連絡を取り合っていますが、独立した建築事務所を構え、工務店を監理するように契約した建築士ですら、工務店と結託して欠陥住宅をこの世に生み出しています。市役所・県庁の建築指導課・管理課等に訴えても何の対処もされず、裁判を勧められますが、裁判にはとてつもなく時間とお金がかかるのが現実で、我家も転居を余儀なくされ、5年間の裁判費用と合わせると1600万円を支出しています。設計図書違反・建築基準法違反の建築は明らかに意図的な不法行為ですから、そうなった場合はいかなる場合でも懲役刑、高額な罰金刑を課すべきです。また、業者対個人の裁判は明らかに強者対弱者であることを、国公省はしっかり認識し、図面どおりに作ったかどうか立証する責任を業者に課すべきだと思います。私のHPでもそれらの主張がされていますのでご確認下さい。 http://www.geocities.jp/volkshausa/</p> <p>また、裁判する場合、弁護士・建築士などの専門家に委任せざるを得ず、高額な負担がかかってきますが、現実にはそれらはほとんど回収不可能です。被害者である施主が裁判に勝てる確率すら低いものです。それらの負担は今回の耐震偽造マンション同様、所得税の軽減などの措置を取るべきだと思います。</p>
160	氏名 なし 連絡先 なし	<p>一般住宅で、手抜き・欠陥にあつて困っている者です。</p> <p>今回の偽造マンションと同様の救済を望みます。また、家を買う事は一生に何度もあることではありませんから、いくら素人が気をつけても限界があります。それなのに、瑕疵の立証責任は施主側にあり、建築基準法に違反していても、罰金等はないという事で驚きました。この点をぜひ改めてください。</p> <p>さらに裁判に持ち込まれると、施主側の負担はさらに大きいです。裁判や転居費用などは、所得税などの軽減を行なってください。一般のサラリーマンは、業者と違って費用に計上できません。</p> <p>裁判の判例をみると法令違反でも計算して地震に耐えられるからOKという判決がありますが、納得できません。建築基準法に適合し支払った価格に見合うように補修させるように法律を改めていただきたいです。</p>
161	氏名 なし	<p>構造計算偽造について、現在の確認申請システムに問題があると思います。現在の確認申請は1級建築士の押印のみで申請がなされております。このことが問題なのです。建築設計は意匠、平面プランを担当する1級建築士と構造を担当す</p>

	連絡先なし	<p>る1級建築士と電気、給排水、ガス、換気、空調を担当する建築設備士によって設計されております。しかし、表に出てくる設計担当は1級建築士1人だけです。あとの2人は誰が行っているのかも、わからない状態です。北海道の2級建築士が耐震計算を行うなんて、前代未聞です。建築設計及び建築確認申請の責任の明確化を図る必要があります。そのためには、確認申請書に1級建築士2名と建築設備士の押印を必要とし、各計算書、図面にもそれぞれの設計士の押印をさせるよう制度改革を行うべきです。早急に対応しないといけないと思います。日々、不正建築は増えていっているのですから。宜しくお願いします。</p>
162	氏名あり 連絡先あり	<p>欠陥住宅につき過去8年間民事訴訟をおこなってきました。一審では各種の建築基準法違反が認定され、全面的な勝訴をうけました。しかし、福岡高等裁判所において驚くべき判決により敗訴することになりました。</p> <p>最大のもは基礎底盤に捨てコンもなく被り厚が4cm以下であっても25年耐久するので欠陥ではないというものです。その判決の事実認定のもとになったものは建築士であり、大学の建築の教授である人物が基礎の被り厚がなくてもよい、体力壁が不足していても近隣に建物があるので必要耐力壁量がすくなくてもよいなどの鑑定および証言を行ったことにあります。</p> <p>まことに(個人名)建築士と同様建築基準法を全くむしすることに建築士がなんら痛ようを感じていないことに驚く次第です。建築基準法違反の刑事罰厳格化にあたっては、設計のみでなく建築士法にさだめる建築士の業務である監理、鑑定も刑事罰の対象とするとともに建築物の欠陥が建築後長年月経過の後に判明することを、事故が現実の物となったときの危険が大きいことも考慮して時効のながさも相当長期に取る必要があると考えます。</p> <p>また、私共裁判では建築士および工務店が、法令で構造計算を行うために必要とされる前提条件を全く無視して、認定を受けていない構造計算書を提出しました。今回の(個人名)建築士の事件が公になるまえのともあり、そのような構造計算が意味をもたないことを法廷で主張したのでありますが、上述のような建築士鑑定人の鑑定および証言もあり、全く裁判所の採用するところとならず、敗訴した次第です。</p> <p>いかに建築基準法を厳格化しようともこのような建築士学者が法廷の鑑定人として跋扈するかぎり、建築基準法などはあつて無きがごとしです。</p> <p>建築士の指導には厳しい態度で臨むよう要望します。</p>
163	氏名あり 連絡先あり	<p>「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」様 株式会社(指定確認検査機関名) (氏名)</p> <p>建築基準法改正について(意見)</p> <p>国交省は調査委員会からの意見をもとに、建築基準法改正を急いでいる。1月に発表された中間報告(案)では、指定確認機関の監督強化、関与建築士の罰則強化、構造計算書の2重チェックとしているのみでした。</p> <p>現実を直視していただきたい。</p> <p>偽装事件を発見したのは確かに民間確認機関でしたが、特定行政庁からも多数発見されております。しかも特定行政庁の受理した物件は、構造計算書のチェックをしていない、なかには構造担当者すら存在していなかった事例もありました。それが確認行政のお寒い現実であったのです。制度上に欠陥があったのです。</p> <p>それをあたかも中間報告(案)の段階では、今回の偽装事件があたかも民間指定確認機関の能力不足に起因するかのような対策でした。</p> <p>2月に発表になった中間報告では加えて完了検査後の違反改造工事、手抜き工事について触れられておられますが、失礼ながら未だ建基法の問題点の本質を見落としていると思います。</p> <p>建基法は最低の基準と称しながら、法律の規制としなくても良いような制限に固執し、緩和と称して様々な制限を付加し、選択の自由度をあげると称して告示を指定している。建築材料、構造計算、構造方法、建築設備、防火設備、その他膨大な数の告示が、どれほど審査業務の負担になっているのか、特定行政庁、指定確認機関の実態にも、是非調査の目を向けていただきたい。</p> <p>国交省は事ある毎に法律改正し、規制を上乗せするばかりで、法律の順守者(建築主)に制限の目的すら理解できないものになっております。</p> <p>建築関係者だけで分かり合えば良いと言うものではありません。そのことが今回の(ホテル会社名)事件が象徴している事件であります。(ホテル会社名)事件は構造偽装のような特異な事件ではありません。完了検査後の違反改造は、個</p>

		<p>人レベルではそれこそゴマンと存在すると思います。基準法はすでに破綻していると言って過言ではありませんまい。</p> <p>建築基準法と、それに基づく制度に問題が内在しているのです。</p> <p>この文を書いている最中に、札幌市における偽装？事件が報道されました。関与建築士の言い分、札幌市の見落としを聞いていても、すでに建基法が機能不全に陥っているとしかいえません。</p> <p>国は特定行政庁、指定確認機関の審査能力を検証することなく法律を肥大化させた結果、単に構造計算のみにとどまらず審査業務を機能不全に陥れたのであります。</p> <p>完了検査後の違反改造の実態をそのままに、又小手先の改正でしのごうとしているのですか。</p> <p>国は国民の建築行政に向けられた不信感をどのようにして回復できると考えておられるのですか。</p> <p>違反改造の実態を国民が知ることとなったとき、事態は收拾がつかないものになると考えたことはありませんか。</p> <p>今この時期に、新たな偽装事件が発生するとは思われません。</p> <p>時間をかけ、広く意見を求め、建基法の抜本的改正を図るべきだと思います。(迫伸) 中間検査の充実について</p> <p>特定行政庁、指定確認機関の中間検査を充実しても、一工程の、しかも目視による検査に過ぎません。なぜ建築基準法、建築士法に定めのある工事監理者を機能させようとししないのですか。</p> <p>手抜き工事の防止など、品質の向上には工事監理業務が不可欠です。ぜひ実現されよう要望いたします。</p>
164	<p>氏名あり</p> <p>連絡先あり</p>	<p>「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」様 株式会社(指定確認検査機関名) (氏名)</p> <p>建基準法改正について(意見)</p> <p>国交省は緊急調査委員会からの答申をもとに、建築基準法の改正を急いでおります。改正は①指定確認検査機関の監督強化、②関与建築士の罰則強化、③構造計算書の2重チェックであります。</p> <p>偽装事件を発見したのは確かに民間確認機関でしたが、特定行政庁からも数多く発見されております。</p> <p>しかも特定行政庁の審査した物件は、構造計算書のチェックをしていない、なかには構造担当者すら存在していなかった事例もありました。それが確認行政のお寒い実態であったのです。</p> <p>それを、偽装事件があたかも民間の指定機関の能力不足に起因するかのような対策です。指定機関は特定行政庁とほぼ同じやり方で審査をしていると思います。特定行政庁の構造審査の実態も把握した上での対策と言えるのでしょうか。</p> <p>建築基準法は最低の基準と称しながら、法規制としなくても良いような制限に固執し、緩和と称して様々な制限を付加し、選択の自由度をあげるといって告示を指定しています。</p> <p>建築材料、建築構風構造方法、建築設臓防火設備、その他膨大の数の告示がどれほど審査業務の負担になっているのか、特定行政庁、指定確認機関の審査業務の実態を調査すべきでしょう。</p> <p>国交省は事あるごとに法律を改正し、規制を上乗せするばかりで、膨大、かつ詳細な法律が審査にどれほどの負荷になっているのか調査したことがあるのでしょうか。審査能力の限界を超えているかどうか検証したことがあるのでしょうか。</p> <p>建築の関係者だけで分かり合えばよいと言うものではありません。</p> <p>法律の順守者(建築主)に制限の目的すら、全く理解のできない法律になっております。</p> <p>そのことは今回発覚した(ホテル会社名)事件が象徴的な事例であります。(ホテル会社名)事件は構造偽装のような特異な事件ではありません。完了検査後の違反改造は、個人レベルではそれこそゴマンと存在しております。確かに(ホテル会社名)事件は、羽目はずしすぎた事例と思います。</p> <p>一罰に値しますが、なぜこの事件に対して国は他の類似事例について特定行政庁に調査させないのですか。国はこの実態を承知の上で事件の決着を図り、国民の目をそらそうとしているとしか思えません。</p> <p>完了検査後の違反改造の実態を国民が知ることになったら、建築行政の実態を知ることになったら、法は崩壊すると思しいます。国は特定行政庁、指定確認機</p>

		<p>関の審査能力、処理能力を検証することなく法律を肥大化させた結果、単に構造計算のみにとどまらず、審査業務を機能不全に陥れたように思えます。</p> <p>緊急調査委員会の答申では、中間報告（案）の時よりは幅広い視点で検討事項が述べられていますが、今この時期に、新たな偽装事件が発生するとは思われません。時間をかけ、広く意見を求め、建築基準法の抜本的改正こそ急がれるべきだと思います。</p> <p>（追記）中間検査の充実について</p> <p>中間検査を充実しただけでは効果が期待できないと思います。中間検査は数多くの工程のうちの一工程の、しかも目視による検査に過ぎません。</p> <p>なぜ建築基準忠建築士法に定めのある工事監理者を機能させようとならないのですか。手抜き工事防止など、品質の向上には工事監理業務が不可欠です。ぜひ制度化の実現を要望します。</p> <p>指定確認機関指定準則について</p> <p>準則第 5 指定確認機関の役職員の構成について</p> <p>（1）1 の一では役員構成について、同二では機関が株式会社である場合について、制限業務に従事するもの又は制限業種を営む法人に所属するものの割合、及び制限業種の法人等が所有する株式の数の発行株式総数に占める割合について定めている。</p> <p>指定確認機関の中には制限業種の企業が資本金を出資している機関も存在しております。民間企業の常として、企業系列、資本系列化の中で事業が展開されるのが常識です。当然実態もそうっております。指定機関の受注の実態を調査していただきたいと思います。確認申請は資本系列の機関への提出がほとんどで、公正、中立の原則にそぐわない面が見られる実態です。企業間での利益留保が明白です。</p> <p>出資機関への申請行為は通達に抵触しないものの、公正性の点では説明がつかないと思います。通達に問題があると考えます。</p> <p>制限業種企業の資本参加は厳に制限すべきだと思います。</p> <p>（2）指定確認機関としては、財団、社団法人、合名、合資、株式、有限会社、組合が設立しうるが、このうち財団、社団法人については体質の違いから、他の株式会社等の組織と同列に扱われることには疑問を感じます。</p> <p>特に特定行政庁の出損による財団法人等が、収益事業に努力されると、周辺は戸惑いを感じるものであります。</p> <p>04年度の確認受理件数1万件以上の機関は全国で14社ありますが、そのうち実に5社が特定行政庁などの出損する財団法人であります。指定機関が鎬を削っている分野に事業を繰り広げる理由がありません。</p> <p>法人の理事が公共団体の天下り先である現実、特定行政庁に構造担当が不在でありながら、法人に現職の職員を出向させている実態など、指定確認機関の認可に問題ありと言うべきではありませんまいか。</p> <p>以上実態を調査され、善処されるよう要望いたします。</p>
165	氏名なし 連絡先なし	<p>中間報告書を読んだが、肝心なところの議論がなされていないのではないかと。肝心なところ（基本的なところ）とは、オーナー、ゼネコン、設計事務所の関係（オーナーとゼネコンの癒着）である。</p> <p>業界の現状に関して、改善すべき主な点は以下の2点。</p> <p>① 欧米における建設フローは、オーナー→設計事務所→ゼネコンとなっており、設計事務所の位置付けが明確になされている。</p> <p>日本ではそのようになっていない。オーナー、設計事務所、ゼネコンの関係の明確化を法的（建築士法、建設業法等）で行うべき（設計事務所の責任と役割を法的にきちんと位置付けること。）。</p> <p>② 設計と施工の兼業形態（ゼネコンと内部設計事務所）が法的に許されている。法律上明確に禁止すべきではないか。</p> <p>設計者は、弁護士、医者と同様に社会的責任がある（コスト、法律、品質をすべて考えて業務を実施。）。実態としてそうできるような法的バックアップが必要。</p> <p style="text-align: right;">（電話による聴取）</p>
166	氏名なし	<p>建築基準法改正による建築士への罰則強化が報道されているが、下流分野への規制強化ばかりが議論されて、官製談合問題同様民製談合ともいふべき本質的問題が全く議論されていない。ゼネコンとデベロッパーの利益至上主義ともいふべ</p>

	連絡先なし	<p>き癒着構造こそが今回の構造偽装問題の引き金になっている。このレベルで全体の金額が決められてしまうことに問題がある。建築士はあらかじめ決められた予算の範囲内で業務遂行を強いられている。そういう仕組みこそが建築不正行為に悪影響を与えている。にもかかわらず、建築士への責任問題に一点集中している。行政の能力の欠如（献金問題、行政は予算作成のためにゼネコンから情報をもたらしている）、行政談合、天下りといった公正取引委員会の所掌かもしれないが、このような全体のシステムについての議論が全く議論されていない。対症療法的な議論であり、もっと本質的な議論をすべきである。まずは、官から民（ゼネコン、法人）への天下りの詳細な実態を全面的に開示すべきである。このような視点に立って、緊急調査委員会の委員に審査能力があるか疑問である。</p> <p style="text-align: right;">（電話による聴取）</p>	
167	氏名なし 連絡先なし	<p>第8回緊急調査委員会で提出されたスケルトン（案）に、古阪先生から出されたレポートに関するコメントがなされていないのではないかと。 具体的な意見等は以下のとおり。</p> <p>① 古阪先生のプロフィールについてはその詳細がHPに掲載されている。調査委員会の委員のプロフィールが少ないのでは。生産システム全体のことがわかる人が選出されているかどうかかわからない。実務（設計、施工）の仕事に関わっていない評価メンバーで議論してもだめではないか。評価できるメンバーかどうか確認したい。</p> <p>② 古阪レポート中の「それぞれ部分部分の処置、対処療法的なこと（たとえば、罰則規定）だけを行っている」と、本質を取り違える可能性がある。」という指摘に関するコメントがない。</p> <p>③ 設計段階で、二重三重のチェックを行っても、結局は人の問題であり、品質の保証はない。どのようにして質をあげるのか。その方針は？</p> <p>④ 施工について、品質確保は末端の労働者の処遇と賃金の確保にかかっている。そこらへんまで目を向けないといけない。</p> <p>⑤ 設計と施工の共有（正当な報酬を相互に保証）ということは大切なことであり、建築士法、業法、公取法における対応が必要でと考えるが、それについてどう思うか。</p> <p>⑥ 古阪レポートに「設計チーム、施行チームの重複下請けの進行」についてコメントがある。そもそも「設計チーム」と「施工チーム」の分離は本来あるべき姿であるが、民間の実態はそうになっていない。設計と施工の兼業（ゼネコンのこと）は問題がある。どうにかすべき。</p> <p style="text-align: right;">（電話による聴取）</p>	
168	氏名あり 連絡先あり	<p style="text-align: right;">2006年（平成18年）3月17日</p> <p>国土交通省 御中</p> <p style="text-align: right;">大阪弁護士会 会長 益田哲生</p> <p>住宅の安全性を確保するシステムを構築するための提言ご送付の件</p> <p>謹啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。 さて、当会では、去る3月7日開催の常議員会において、標記提言を採択しました。つきましては、貴庁におかれましては、同提言の趣旨をご理解のうえ、速やかに相応の処置を講じられますようお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: right;">謹言</p> <p>（以下 別紙に記述）</p>	

(別紙)

2006年(平成18年)3月17日

国土交通省御中

大阪弁護士会
会長 益田哲生

住宅の安全性を確保するシステムを構築するための提言

御庁の構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会が平成17年12月28日に設置した「構造計算書偽装問題に関する情報提供受付窓口」に対して、以下のとおり、当会の意見を述べる。

第1 提言の趣旨

- 1 建築確認検査制度を抜本的に見直して、中間検査と完了検査の徹底を図るとともに、指定確認検査機関の資質を向上させ、特定行政庁による監督権限を強化する。
- 2 建築士制度を抜本的に見直して、設計・監理と施工を完全に分離させ、職能モラルの維持向上を図る。
- 3 建築関連業者の責任保険と住宅取得者の物保険を義務化する。
- 4 安全な住宅に居住する権利が基本的人権であることを宣言し、関係者の責務や安全な住宅の確保のための基本的施策を定める「住宅安全基本法」(仮称)を制定する。
- 5 既存不適格建築物に対する耐震改修促進等の施策を充実させる。

第2 提言の理由

1 はじめに

(1) 基本理念

国家において、国民の生命・身体が不可侵であることは、憲法13条の保障するところであり、国家には、その侵害を防止し、これを保護する高度の義務がある(国家の保護義務)。

そして、建築基準法は、「国民の生命、健康及び財産」を保護するための「最低の基準」として(同法1条)、住宅の安全に関する国家の保護義務を明示したものである。

弁護士会では、かかる憲法や建築基準法の理念に照らして、基本的人権としての「安全な住宅に居住する権利」の実質的保障という観点からの提言を行ってきた。

(2) 近畿連神戸宣言

まず、近畿弁護士会連合会は、平成17年5月25日、「住宅の安全性を確保するシステムの構築を求める神戸宣言」として、阪神・淡路大震災の教訓を活かすべく、住宅の安全性を確保する権利が消費者にとって重要な人権であることを再確認するとともに、既存不適格住宅の耐震改修の徹底を図り、かつ、欠陥住宅被害の発生を防止するための諸施策を提言するなど関係諸機関に対して積極的な働きかけを行い、もって、我が国の住宅の安全性を確保するシステムの構築を求めていくことを宣言した。

(3) 日弁連人権擁護大会決議

また、日本弁護士連合会（以下、日弁連という）は、同年11月11日、第48回人権擁護大会において、「安全な住宅に居住する権利を確保するための法整備・施策を求める決議 J」として、既存不適格住宅を含むすべての欠陥住宅をなくして、安全な住宅に居住する権利を確保するため、以下のような法整備・施策の実現を求めた。

記

- 1 安全な住宅に居住する権利が基本的人権であることを宣言し、関係者の責務や安全な住宅の確保のための基本的施策を定める「住宅安全基本法」（仮称）を制定すること。
- 2 建築士の監理機能の回復のために、建築基準法、建築士法の改正を含め、建築士について、その資質向上を図り、かつ、施工者からの独立性を担保するための具体的措置を講ずること。
- 3 建築確認、中間検査、完了検査制度の徹底及びその適正性確保のため、一層の制度改善を図ること。
- 4 建築物の耐震改修の促進に関する法律を改正し、住宅を含め耐震基準を満たさない建物について、耐震改修促進のための施策を充実させること。

(4) 構造計算書偽装問題と国交省の対応

ところが、この日弁連決議が採択されて間もない11月17日、いわゆる構造計算書偽装問題が発覚し、当該物件のみならず我が国の建築生産システムそのものに対する信頼を根底から大きく揺るがす大問題となった。これに対して、国交省は、「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」（以下、緊急調査委員会という）および「社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会」（以下、基本制度部会という）を立ち上げた。

緊急調査委員会は、平成17年12月28日、「構造計算書偽装問題に関する情報提供受付窓口」を設置して平成18年3月中旬までの意見・情報募集を実施するとともに、同年2月上旬には中間報告を発表した（以下、緊急調査委中間報告という）。

基本制度部会は、平成18年1月30日、中間報告案を発表し（以下、基本制度部会中間報告（案）という）、2月15日〆切のパブリックコメントを募集した後、2月24日付で「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中間報告」（以下、基本制度部会中間報告という）を発表した。

(5) 日弁連の提言

これに対して、日弁連では、本年2月15日、基本制度部会中間報告（案）に対する意見書を提出した上で、2月16日には、「安全な住宅を確保するための提言一構造計算偽装問題を契機として一」を発表した。その内容はいずれも、住宅検査官（仮称）制度や登録監理建築士制度（仮称）の創設、強制加入保険制度の導入、罰則の強化等を骨子とするものである。

(6) 本提言の趣旨

当会は、このような経緯をふまえて、「安全な住宅に居住する権利」の実質的保

障の見地から、建築生産システムを抜本的見直すものとして、「住宅の安全性を確保するシステムを構築するための提言」を行うものである。

2 建築確認検査制度の見直し

(1) 建築確認検査制の趣旨

建築確認検査制度とは、「建築物の安全性を確保するための根幹的な制度」である。但し、同制度が最低基準たる建築基準法上の制度である以上、正確には、「最低限の安全性を確保するための最低限の制度」というべきである。

(2) 中間検査の義務化と充実

しかるに、「最低限の制度」が「任意」であってよいはずがない。現在、中間検査は、完了検査とは異なり法的に全ての建築物に義務付けられているわけではないから、中間検査の実施について、さらに徹底させる必要がある。

そのためには、検査の対象・範囲・内容等を各特定行政庁の裁量に委ねている現行法を改正し、全国一律の最低限の制度として義務化すべきである。

その際、いわゆる4号建築物を含む全ての建築物について義務化すべきである。

また、今回のような構造安全性に関するチェック漏れを防ぐためには、基礎配筋段階を特定工程に指定して、必須の検査対象とすべきである。

さらに、そもそも「確認申請図書との照合」を中心とする中間検査を実効あらしめるためには、建築確認時の申請図書として、平面図・立面図など数枚の図面だけで足りるとされている現在の運用を改め、構造安全性に関する図面等、より詳細な設計図書の添付を義務づけるなど、建築確認申請図書の充実を図るべきである。

(3) 完了検査率 100%化

平成10年建築基準法改正による中間検査および指定確認検査機関制度の導入もあって、完了検査の実施率は、飛躍的に上昇したと言われている。しかし、それでも尚、「最低の基準」であるはずの建築基準法が要求する「最低の検査」が未だに100%実施されていないということは、極めて由々しき問題である。

「最低の基準」にすら適合しないような建築物はおよそ存在してはならないはずであり、そのような物件には社会経済的価値も認められるはずがない。

したがって、不動産登記法を改正して完了検査の検査済証を保存登記申請書類の必要的付属書類の一つに加え、かつ、銀行実務においても検査済証を住宅ローン融資の際の必要書類とするなど、不動産登記実務および銀行実務においても、完了検査の徹底を図る手段を講じるべきである。

3 指定確認検査機関制度について

(1) 民間開放の制度趣旨と問題点

平成10年改正建築基準法で導入された指定確認検査機関制度の創設すなわち建築確認検査業務の民間開放の制度趣旨について、基本制度部会中間報告では、「当時、行政だけでは十分な実施体制が確保できない状況の下で、官民の役割分担の見直しによりの確で効率的な執行体制の創出が必要なことから、一定の審査能力を備えた公正中立な民間機関（指定確認検査機関）も建築確認検査を行えることとし、行政は監督

処分、違反是正やまちづくり等、本来行政でしかできない事務にその能力を振り向ける」ことに眼目があったとされている。

すなわち、民間開放は、1) 実施体制確保のためのマンパワーが足りないという「必要性」に鑑みて、2) 一定の審査能力、および、3) 公正中立性という 2 つの要件を満たすことを「許容性」として導入された制度であるというのである。

この点、「必要性」に関しては、1) 人材不足に対応した制度改革のあり方として、例えば食の安全確保のための官吏である食品衛生監視員の人員不足を理由に検査の対象や回数の実質的緩和を許した食品衛生法の改正に比べれば、住宅の安全確保の官吏である建築主事の人員不足を検査対象や回数の緩和ではなく、検査主体の緩和（民間活用）で解消しようとした建築基準法改正には一定の合理性が認められよう。

問題は、「許容性」の要件である。

(2) 審査能力の担保

まず、2) 「一定の審査能力」という要件に関して、現行の指定確認検査機関の検査員は、「一級建築士で、建築行政又は確認検査業務等に関して2年以上の実務経験を有するもの」で、建築基準適合判定資格者検定に通ったものとされている（建築基準法5条3項）。

しかし、「緊急調査委中間報告」によれば、「民間機関が確認した建築行為が第三者からの通報により特定行政庁が改めて調査したところ、違反事実が発見されたという事件」も発生しているという。

このような事態に鑑みれば、日進月歩で進化する建築技術・知見に対応する審査能力を維持させるためには、かかる検定のレベルを相当程度のものにするとともに、継続的研修を義務づけ、資格更新制を導入するなど資質の向上・維持を図る対策が必要である。

(3) 公正中立性の担保

次に、そして最も重要な問題は、3) 「公正中立性」の要件である。

現行の指定確認検査機関に関して、これを担保するのは、「(役員等)の構成が、確認検査の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること」(建築基準法77条の20第4号)といった極めて概括的な規定だけであり、基本制度部会中間報告においても、「指定確認検査機関の公正中立性を確保するため、確認、検査に利害がある設計、施工、不動産取引等の関係者の出資割合等が高くなならないよう要件を強化することが必要である」と指摘されているところである。

しかし、この問題は、特定業者との資本関係に関する規制のみで解決しうる問題ではない。もっと本質的かつ根源的な問題である。それは、緊急調査委中間報告が指摘するように、「民間機関は建築主からの圧力を受けやすい立場にある」ことに鑑みての「民間機関が確認事務を適正に行うための動機付け」の問題であり、「利潤追求を目的とする株式会社等において、株主への利益還元及び顧客へのサービスの向上と、国民の利益の保護が、対立相反する場合が多々あり、その場合に、国民の利益の保護に立った行動を当該機関がとるための行動規範の整備」の問題である。

冒頭に述べたように、「安全な住宅に居住する権利」は人権であり、国家は住宅の安全性を確保すべき保護義務を負っている。但し、ここに「安全な住宅」とは、そこ

に住む者にとっての安全性だけではなく、地震や火災等が発生した時に倒壊したり延焼を招いて隣戸を破壊したり、近隣住民の避難や緊急車両の通行を妨げたりしないという意味で、公益的な安全性も確保されたものでなければならない。いくら安くても有害な食品を作って売りさばく自由が認められないのと同様に、いくら安くても最低限の安全性さえ備えていないような住宅を建てたり売ったりする自由は認められないのである。どれだけ施主が強く希望したとしても木造4階建住宅を建てることは許されない。そこには、一定のパターナリスティックな制約に基づく、いわば自由国家的・警察的規制が必要なのである。その意味で、およそ建築に携わる者には、ひとり住宅所有者（注文者）のニーズに応えるばかりではなく、時にその意に反してでも、住宅の安全性確保を優先すべき場合がある。

ところが、建築確認検査業務が民間開放され、市場原理に基づく競争原理にさらされることになると、経済合理主義に基づく必然のベクトルとして、「安く」「早く」「緩く」検査を通すよう「建築主からの圧力を受けやすい立場」になる。

かくて、民間機関は、安く早く上手く商売をこなす営利団体としての「株主への利益還元および顧客へのサービスの向上」と、公益的な「最低限の安全性の確保」という行政警察的役割による「国民の利益の保護」とが対立相反するジレンマに陥ることになる。このことは、民間開放制度に内在する普遍的なジレンマであって、特定業者との資本関係規制などでは到底解決しえない。

チェックする者がチェックを受ける者に雇われるシステムでは公正なチェックは期待できない。建築確認検査業務を全くの自由競争に委ねてしまえば、必然的に市場原理が導入され、「安く早く緩く通す」業者が生き残ることとなり、その公正中立性は瓦解することになる。

したがって、真の民間開放は、民間の人材を活用しつつも、市場原理を排除する制度として再構築されるべきである。

そのためには、緊急調査委中間報告が示唆する「任期付任用制度の活用により、民間で実務経験のある建築士を特定行政庁の確認審査事務に宛てる」制度や、日弁連が提言している「住宅検査官（仮称）制度」を導入すべきである。

(4) 特定行政庁と指定確認検査機関の関係

平成17年6月24日最高裁決定を受けた横浜地裁判決は、指定確認検査機関による違法な建築確認についての国家賠償法上の被告適格が特定行政庁にあると判示しており、特定行政庁には、指定確認検査機関に対する一定の監督責任と権限が認められるべきである。

しかるに、現行法上、特定行政庁には、指定確認検査機関による「建築確認」が法不適合の場合にこれを取り消す（正確には「失効」させる）権限こそあるが（建築基準法6条の2第4項）、「完了検査」が法不適合の場合には違反建築物に対する措置命令等（同法9条1項、7項）の権限のみで完了検査済証自体を取り消す（失効させる）制度がなく、法の不備と言わざるを得ない。

したがって、建築基準法7条の2を改正して、特定行政庁に、指定確認検査機関による違法な完了検査の取消権限を与えるべきである。

(5) 指定確認検査機関の保存文書

指定確認検査機関の文書保存期間が5年間では短いという問題もあるが、それ以前に、文書公開手続の問題がある。

すなわち、特定行政庁が建築確認検査業務を行った場合には、建築確認申請書等の一式が特定行政庁に保存されており、建売物件購入者などが概要書等の写しを確認したい場合には、情報公開条例等に基づいて入手することが可能であった。これに対して、手続指定確認検査機関は、行政ではなく一民間機関のため、情報公開条例等の適用がなく、むしろ「依頼者のプライバシー」を理由に開示できない扱いとされている。

しかし、行政ではできていたことが、民間開放されてできなくなったということでは、制度的欠陥と言わざるを得ない。

したがって、特定行政庁の監督権限を実効あらしめるためにも、指定確認検査機関が扱った物件に関する建築確認申請書等の文書については、むしろ、全て特定行政庁に提出させ、これを行政が一元管理するシステムにすべきである。

4 建築士制度

(1) 建築士制度の問題点

今回の問題は、国民の生命・身体・財産を守る職能であるはずの建築士が、そのために独占業務として与えられた職務である設計業務において、安全性能を無視した恣意的なデータ操作を行ったことが出発点であった。

しかし、建築士のモラル低下は今回に始まったことではない。

最近発覚した大手ホテルチェーンによる完了検査後の違法改造工事問題にしても、建築確認申請書類の作成名義人である建築士はホテルチェーンの関連会社の従業員であり、いわゆる監理放棄・名義貸・代願建築士であったものと思われる。このように、国民の生命・身体・財産を守る職能であるはずの建築士が、そのために独占業務として与えられた職務である工事監理業務を、こともあろうに監理される側である施工業者からの下請業務として、あるいは、その従業員という立場で行っている実態は、早急にメスを入れるべき喫緊の課題である。

繰り返しになるが、いくら施主や施工会社が希望しても最低限の安全性さえ備えていないような住宅を建てたり売ったりする自由は認められないのであり、建築士が違法建築を黙認することは許されない。建築士は、雇い主や施工業者の意に反してでも、住宅の安全性確保を優先すべきなのである。

ところが、工事監理業務が雇い主や施工業者に従属して、市場原理に基づく競争原理にさらされることになると、経済合理主義に基づく必然のベクトルとして、「安く」「早く」「緩く」監理せよという「圧力を受けやすい立場」になる。

かくて、建築士は、安く早く上手く商売をこなす営利主体としての「雇い主や顧客へのサービスの向上」と、公益的な「最低限の安全性の確保」という行政警察的役割による「国民の利益の保護」とが対立相反するジレンマに陥ることになる。チェックする者がチェックを受ける者に雇われるシステムでは厳正な監理など期待できないのである。

(2) 建築士制度に関する提言

この普遍的なジレンマを解決するには、少なくとも以下の点の改善を検討する必要

がある。

1) 無資格者による建築士事務所の開設禁止

現行建築士法上、建築士事務所の開設者には建築士資格は要求されていない。建築士を雇用して管理建築士として届け出さえすれば、誰でも建築士事務所を開設することができるのである。管理建築士は、事務所が請け負う全ての設計・監理業務を指導監督すべき立場にあるが、実際には非常勤や名義貸のケースもあり、かかる制度は、無資格者による設計・監理業務を許す温床となっている。

かかる弊害を除去し、建築士の職能モラルを維持するためには、建築士ならざる者による事務所開設を禁止すべきである。これは、後述する併設事務所に対する規制の意味も持つ。

したがって、現行建築士法を改正し、建築士資格を有する者しか建築士事務所を開設できない制度にすべきである。

2) 施工業者と監理建築士の完全分離の実現

工事内容をチェックすべき監理建築士が、チェックされる施工業者の下請として雇われている関係においては、厳正な工事監理は到底期待できない。施工者が、自ら併設している建築士事務所に自社物件を監理させる、いわゆる併設事務所の場合も同様である。

したがって、厳正な工事監理実現のためには、施工業者と監理建築士との完全分離が実現されなければならない。

この点、大手ハウスメーカーなどに観られる「設計施工一貫」システムの是非が問題となる。言うまでもなく、設計図書と施工内容の一致をチェックする工事監理業務は、自ら設計した建築士が担う方が望ましく設計監理一本化)。他方、設計施工一貫システムにおいて、設計監理が一本化されれば、結局、設計・施工・監理が全て一体化することとなり、施工と監理の完全分離が実現しなくなるのである。

しかし、翻って考えるに、「施工と監理の分離」は、住宅の安全確保のための「最低の基準」たる建築基準法が採用した設計・施工・監理システムにおける不可欠の絶対条件であり、「設計・監理の一本化」もまた、住宅の安全確保のために不可欠な監理業務を実効あらしめるための手段として、いずれも人権としての「安全な住宅に居住する権利」に資すると言える。これに対して、「設計施工一貫」は、畢竟、施工を円滑にするための経済的理由に基づく便法にすぎず、住宅の安全性確保とは無縁である。

そして、繰り返し述べてきたように、「安く早く」という施工者側の経済的要請と、公益的な「最低限の安全性の確保」とが対立相反する場合には、後者が優先されなければならない。

したがって、「設計施工一貫」システムは、できれば禁止されるべきであり、仮に禁止されないとしても、これが採用される場合には施工者から独立した「第三者監理」を必要とする「登録監理建築士制度（仮称）」の導入が検討されるべきである。

3) 建築士団体の強制加入化

現在の建築士制度では、いったん資格を取得すれば永久的に設計や工事監理とい

った独占業務に従事することができるにも関わらず、建築士会等の団体への加入が義務づけられていない。

そのため、職能としての倫理研修が徹底できないばかりでなく、不祥事を起こした者も処分前に退会すれば容易に懲戒処分を免れることができることから、職能団体としての懲戒処分制度が有名無実化している。

したがって、建築士法を改正して、建築士団体を強制加入化し、退会命令を含めた懲戒権を付与することによって、自浄作用を促すべきである。

(3) 市場淘汰論について

建築生産システムを論じる際、「不適正な業務を行う業者は市場で淘汰される」と言われることがある。

しかし、かかる発想には、「当該業者の不適正業務によって、被害を被る者が発生すること」に対する配慮が足りないように思われる。けだし、緊急調査委員会中間報告も指摘するように、「住宅は、ほとんどの国民にとって、一生に一度あるかないかの大きな買い物であるにもかかわらず、車や家電製品のように事前に使用して性能をチェックすることができず」、今回は失敗したから次は別の業者で、という買い直しがきかない性質のものなのである。不適正業者が淘汰されるまでには、幾多の被害者が生まれ、その数、否、その家族の数だけの人生が取り返しのつかない被害を被っているのである。安易な市場淘汰原理ではなく、事前規制による可及的な被害防止こそが重要なのである。

5 暇庇担保責任に関する保険制度

(1) 現行制度の問題点

基本制度部会中間報告は、1) 住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく期間10年の暇庇担保責任に関する売主等の暇庇担保責任保険が任意で利用率が低いこと、2) 建築士事務所、指定確認検査機関についても暇庇担保責任保険が義務づけられていないこと、3) これら任意の保険に加入していたとしても保険金限度額を超える損害には対応できないこと、4) 故意や重過失は免責され、保険ではカバーされないこと等の問題点は指摘しつつも、これらの課題に対応した具体的な施策の提案がなされていない。

この点、緊急調査委中間報告も「保険制度の活用によるリスク回避等の仕組みを確立することが必要である」という抽象的な指摘にとどまっている。

(2) フランスの二重保険制度

例えば、フランスにおいては、住宅生産者が法律上負う責任を担保する保険（責任保険）と、所有者が責任の所在を問わずに暇庇を修繕するための損害保険（物保険）という二重の保険があり、いずれも加入が義務づけられているという。

したがって、欠陥住宅の被害者は、業者の責任を立証することなく物保険によって自動的に損害の補填を受けることができ、保険金を支払った物保険の保険会社は、有責業者に対する求償権を行使して、当該業者が加入している責任保険の保険会社から求償を受けることになる。物保険による迅速な損害補填がなされ、かつ、業者の故意・重過失が免責事由とならない点で被害救済に非常に有益な制度である。

(3) カナダの保険インスペクター制度

カナダでは、保険に入らないと入居許可が下りないため保険加入が事実上強制されている上、行政インスペクター検査およびプロのエンジニア検査に加えて、保険会社のインスペクター検査による3重のチェックが実施されるシステムとなっているという。しかも、保険会社のインスペクターには工事中止権限まで認められているという。

翻って、最もリスクを負う者こそが最も厳しい検査をするはずであり、その意味では、かかる保険会社による検査制度の導入も大いに検討に値する。

なお、この点、アメリカのように住宅ローンの担保を当該物件の物的担保価値に限定するノンリコースローンが導入されるならば、銀行もまた、リスクヘッジのために検査の厳格化を推進する圧力になるであろう。

(4) 保険制度に関連する提言

これら各国の制度を参考にして、以下の制度の導入を検討すべきである。

- 1) フランスと同様に二重の保険制度を創設し、建物の設計・施工・監理、販売等に関わった業者全てに責任保険の加入、住宅取得者に物保険の加入を義務づける。なお、後者に関しては、住宅保証機構による住宅性能保証のような保証制度でよい。
- 2) 物保険の保険会社（保証会社）によるインスペクター制度として、工事差止権限を含む検査権限を与える。
- 3) 住宅ローンをノンリコースローンに限定し、与信審査としての安全性検査の厳格化を図る。

6 住宅安全基本法（仮称）の制定

(1) 「基本法」と住宅の安全

いわゆる「基本法」とは、ある分野・問題についての基本的な考え方や施策のあり方を定める法律であり、憲法上の人権を行政の施策や私人間の関係に具体化する橋渡しの役割をも果たすものである。

これまでに消費者基本法、障害者基本法、土地基本法、環境基本法、食品安全基本法など数十に及ぶ基本法が制定されてきたが、「住宅の安全」に関する基本法は存在しない。この点、現在、「住宅建設計画法」をベースにした「住宅基本法」（仮称）制定の動きもあるようだが、専ら住宅ストックの充実や街づくり等に主眼をおいており、到底、「住宅の安全」に関する基本法とは言えない。

(2) 住宅安全基本法の内容

そこで、以下の内容を有する「住宅安全基本法」（仮称）が制定されるべきである。

- 1) 安全な住宅に居住する権利が基本的人権であることを宣言し、その擁護と増進に関する総合的な施策の推進されるべきであることを基本理念に掲げる。
- 2) かかる基本理念実現のための国・地方公共団体・事業者の責務を定める。
- 3) 住宅に関する安全基準を策定する住宅安全委員会の設置等を含む基本施策を明示する。

7 既存不適格建築物に対する耐震改修の促進

(1) 耐震改修促進法等の問題点

現行の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、耐震改修促進法という）

は、法の対象となる建物がホテル等の特定建築物に限られており、しかも、対象者の努力義務が定められているにすぎない。そこには、私財たる住宅の耐震改修は原則として自己責任の問題であるという発想が、ほの見える。

また、全国の多くの自治体が耐震診断・耐震改修への支援制度を設けているにもかかわらず、個人住宅の耐震診断・耐震改修は全くと言ってよいほど進んでいない。その原因の一つに、「安全率1.0のドグマ」、すなわち、公的補助の条件として改修後は現行建築基準法の地盤・壁量・偏心等々に関する全ての基準を100%満たす必要があることが挙げられる。

既存不適格建築物は、まさに「安全な住宅を確保する権利」の実現を阻む建築生産システムに起因する「鬼っ子」となっている。

(2) 構造計算書偽装問題と自己責任論

ところで、今回の構造計算書偽装問題の被害住民に対する救済策に関して、公的資金を投入することに対しては、「震災等自然災害の被害者に対する自己責任論とのバランス」を問題視する声もあった。

しかし、自然災害の全てが不可抗力なのではない。その際、防ぎえたはずの被害を防がなかった者がいたのなら、それは人災であり、当然、過失責任を問われよう。

「安全な住宅を確保する権利」の実現を阻むような建築生産システムが放置されていたのなら、国家の保護義務違反であり、過失があれば責任を負うのは当然である。

また、今回、構造計算書偽装マンションの住民だけではなく、その近隣住民の不安がクローズアップされたことから明らかなように、耐震性のない住宅は隣家を圧壊したり、道路をふさいで緊急車両の通行を妨げて被害を拡大させる。

すなわち、危険な住宅の改修は、自己責任論では済まされない問題なのである。

(3) 耐震改修促進の必要性

とすれば、既存不適格建築物を黙認する現在のシステムは、大いに問題である。したがって、これらに対する耐震改修促進のため、以下の施策を採るべきである。

- 1) 必ずしも安全率1.0に満たなくても一定の補助金交付を認めるなど、柔軟かつ積極的な補助を実施すべきである。
- 2) リフォーム工事の際に積極的に耐震改修を誘導する措置をとり、リフォーム部分についても耐震改修を条件に一定程度補助を認める。
- 3) 増改築やリフォームを含む耐震改修は防災の観点から公共の役に立っているのだから、むしろ固定資産税を減じるという施策を考えるべきである。
- 4) 既存不適格建築物を許す法令の改正

さらに、既存不適格建築物を許している現行建築基準法3条2項を改正して、厳しい耐震基準を遡及適用するものとする 것도可能である（現に1974年建築基準法改正案では遡及適用条項が盛り込まれていたが、1976年改正時にはそのような条項は削除され、現行の3条2項の適用除外条項が残った経過がある）。

仮に一挙にそのような制度に至るのが困難でも、例えば自動車検査制度に類似した制度を導入することも考慮されるべきである。

以上