

谷合委員提出資料

第 3 回建築基準法の見直しに関する検討会
(平成 22 年 4 月 15 日)

2010年4月15日

建築基準法見直し検討会 意見

欠陥住宅関東ネット事務局長
弁護士 谷合 周三

第1 意見の趣旨

建築基準法の目的（建築物の安全を確保）実現のために、以下の制度が必要である。

- 1 厳格な確認審査の堅持
- 2 行政が現場で見張る（中間検査制度の充実）
- 3 第三者性の確保された建築士による工事監理制度の実現
- 4 4号建築物審査省略特例の廃止

第2 意見の理由

I 欠陥住宅ネットの紹介

- 1 全国ネット（欠陥住宅被害全国連絡協議会）
96年12月設立（95年阪神・淡路大震災後に設立）会員数約1000名
年に2回程度、全国各地で研究会を開催。各地に13の地域ネット
- 2 関東ネット
01年11月24日設立 現会員数115名（建56、弁35、学・消費者等24）
消費者からの相談を随時受付、交渉、訴訟等の対応を行う。
ホームページによる活動紹介・相談受付（アドレス：kjknet.org）

II 欠陥住宅被害の実態等

- 1 関東ネットの相談状況
 - (1) 通常相談
設立（01年11月）から2010年3月まで計393件 月平均3.8件
 - (2) 定例相談（05年10月～10年4月）（毎月第2土曜日開催）
新規271件（月平均5.0件）、継続223件（月平均4.1件）
 - (3) 相談内容の特徴、被害状況等
建築基準法違反関係、地盤の問題、雨漏り、契約違反問題（遮音性など）等
戸建、共同住宅（マンション）、大手、中小問わず相談がある
- 2 欠陥住宅被害の重大性と被害回復の困難性
 - (1) 精神的被害 消費者にとって、住宅は、財産的価値が高く、生活の拠点である
 - (2) 技術訴訟 建築専門家の協力が必要不可欠
 - (3) 損害賠償では被害回復は不可能

- 責任者の資力不足、完全な補修はできない、精神的・時間的ダメージの回復は無理
- (4) 欠陥の発生防止が必要不可欠

欠陥住宅が建築されることがないように、消費者が真に安心して住宅を取得できる制度の整備が必要不可欠

最低基準すら遵守されない住宅が建築され続けているという現状を解決することが重要であり、消費者は、最低基準は当然に遵守されるということを前提に、住宅を取得している。

現在の住宅生産システムの状態では、消費者は、自己防衛しかないが、自己防衛は不可能（マンション、建売住宅の場合には、取得しようとする住宅が、最低基準をクリアしているか否かを、消費者自身が、事前に確実にチェックする手段はない。）。

3 1995年1月17日阪神・淡路大震災

- (1) 全壊約10万5000棟、半壊約14万5000棟
- (2) 欠陥が原因で多数倒壊
- (3) 建築基準法1998年改正

1999年4月6日付け建設省住宅局長の関係団体宛連絡文書「建築物安全安心推進計画について」（平成10年改正建築基準法の施行時）

「阪神・淡路大震災では、鉄骨部分の溶接部分の不良、木造住宅の耐力壁の不足等、施工の不良や明らかな違反が原因と見られる被害が多数発生した。」

- ① 工事監理業務の適正化とその徹底
- ② 建築基準法に基づく行政手続きによるチェックの徹底（中間検査等）

4 地震の国・日本

- (1) 阪神・淡路大震災後も、震度6以上の地震が起きている。

2000年10月に鳥取県西部地震、2004年10月に新潟県中越地震、2005年3月に福岡県西方沖地震、2005年8月に宮城県沖地震

- (2) 平成17年版防災白書

東海地震は「いつ発生してもおかしくない」、東南海・南海地震は「今世紀前半にも発生するおそれがある」と指摘されている。

5 2005年11月17日耐震強度偽装事件

- (1) 耐震強度不足の多数の分譲マンションが建築販売されていたことが判明し、販売業者が倒産した分譲マンションの被害救済は、現在も未解決（0.5未満が11棟、0.5以上が15棟）
- (2) GS千歳鳥山、溝の口は、国等を被告とした損害賠償請求訴訟を提起。
被害住民は、耐震偽装が2度と繰り返されることがないように、文集を作成し、各方面に訴える準備をしている（現段階の文集の抜粋版は後記のとおり。）。
- (3) 保有水平耐力以外の建築基準法違反（柱、梁等の許容応力度違反）のあるマンションについては、救済の対象外

- (4) 第1回検討会配布資料「姉齒元建築士等の関与物件、既存マンション等のサンプル調査等の状況」(22年3月8日現在)

調査対象数1173件、偽装あり145件 12.36%

「一個人による偽装のみならず、複数の物件で図書相互の不整合や誤り等が存在」

6 建築基準法改正後、報道された主な欠陥事例

- (1) 2007年10月、千葉県市川市の45階建てマンションで、25～30階部分の柱の鉄筋が不足

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20090213/530406/>

- (2) 2007年11月、東京・港区で27階建てマンションで設計上予定されていた梁の鉄筋が不足し、鉄筋強度が2割も減少した状況のまま使用(日経アーキテクチャー2009.3-23号)

- (3) 2008年3月、長野県は、佐久市のマンションで鉄筋の一部を切断したままマンションが竣工されていた事案を発表

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080313/517271/>

- (4) 大阪市の老人ホームで施工ミスがあったのに、監理者はこれに気づかず、その後、監理者も知らぬままに補強工事が進行していた事案が報道

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080513/519870/>

- (5) 2008年11月、大阪・豊中市で50階建て超高層マンションを施工中、50階までがほぼ建ち上がった段階で19階のプレキャスト柱接合部が「ドン」という音とともに圧壊。

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20090224/530639/>

- (6) 耐火性能等の不正認定

2007年10月、住宅用断熱材のトップメーカーである(株)ニチアスが、耐火性能を充足しない構造方法(軒裏天井材・間仕切り壁)について、不正に認定を受け、既に約10万棟で使用されていることが発覚。

2007年11月、東洋ゴム工業(株)による断熱パネルの不正認定が発覚。

- (7) 一建設(株)・(株)アーネストワンの公表物件(平成21年3月27日現在)

ア 一建設(株)

同社が平成18年6月～20年3月に公表した壁量不足等の木造2階建て住宅件数1380件 うち違反確認件数1365件

イ (株)アーネストワン

同社が平成18年9月～19年7月に公表した壁量不足等の木造2ないし3階建て住宅件数504件(うち2階建て481件) うち違反確認件数465件(うち2階建て442件)

- (8) 構造計算偽装

2010年4月2日、大阪の一級建築士が構造計算書を偽装、適判で発覚

2009年8月3日確認申請、鉄骨3階建て共同住宅について、構造計算書の出力データに表示された警告文(ワーニングメッセージ)2箇所を見えないように細

工。当該建築士は、02年以降7府県で共同住宅等119件の構造計算を担当。

III 建築基準法に基づく安全安心な建築制度の実現の必要性について

1 建築基準法の趣旨目的

建築基準法は、1条で「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」と規定し、住宅を含む建築物の構造などの最低限の基準を定めて、その実現を目指している。

2 建築確認・検査の民間開放について

(1) 1998年建築基準法改正による民間開放

行政（建築主事）の建築確認、中間検査、完了検査を、民間確認検査機関に開放

(2) 安全の問題を民間機関に委ねてはならない

究極的には営利を目的とする株式会社が、公正中立を確保して、営利を捨て、安全を必ず確保すると信用することはできない。

安全の問題を市場原理に委ねてしまうと、安全性確保に「慎重で」「厳しい」検査会社は敬遠され、「緩く」「甘い」検査会社によって、淘汰されてしまうことは避けられない。

3 中間検査制度

(1) 改正建築基準法では、3階建て以上の共同住宅について、「床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程」（「2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事」）についてのみ、義務付け。

(2) 設計図書が正しく作成されていても、施工現場で手抜きが行われれば建築物の安全性は確保されないし、逆に、中間検査が厳格に行われさえすれば確認審査段階で見落とされた構造計算の偽装も中間検査の現場で発見されるはずであり、ひいては、確認段階での偽装を抑止することになる。施工段階での中間検査を厳格に行うことこそ、建築物の安全性を確保する最重要課題である。

(3) インспекター（住宅検査官）による中間検査により建築物の安全性を確保する
アメリカ、カナダ、イギリス等の建築生産システムが参考になる。

例えば、アメリカでは、すべての建築物は、公的建築物については州、それ以外の建築物については市の公的インспекターによる検査を受けなければならない、また一定規模以上の建築物や公共建築物などは、これに加えて登録されている民間のスペシャルインспекターが現場に常駐して日々厳しい検査を行っている。インспекターの権限は非常に強く、戸建住宅等にあつては建築工事中重要な工程で6回前後現場に赴いて検査し、一定規模以上の建築物は日々現場での検査を受け、インспекターの許可がなければ次の段階の工事に進むことはできない仕組みになっている。特にインспекションを受けなければ構造躯体を塞いではならず、塞いでし

まうとこれを取り除くよう命じられる。改善を必要とする箇所が発見されると改善指示書が渡され、現場には赤紙に黒字で「STOP WORK」と書かれた札が貼られて工事がストップされる。

4 建築士による工事監理制度

建築業者から独立した建築士による工事監理の実現＝登録監理建築士制度

監理を行おうとする建築士は、登録監理建築士の資格試験に合格してその資格を取得し、継続的に研修を受けていくことを義務化し、工事監理は、登録監理建築士でなければできないこととする。

5 少なくとも現行確認審査制度を後退させてはならない

(1) 第1回検討会配布資料 「確認審査の厳格化を継続すべき」

理由 国民生活の安全・安心の確保の観点から引き続き堅持すべき

審査の早さや手続の簡素化よりも安全性を重視すべき

1保険団体、2消費者団体、1地方設計団体、2特定行政庁、2指定確認検査機関
インターネット上の意見箱に多く寄せられたもの

(2) 確認審査期間

ア 国交省資料（第1回検討会配布資料から）

平成22年1月 40.2日 適判期間23.3日

うち実審査日数24.9日 7.0日

イ 他国の状況（建築ジャーナル2008年3月号）

ニューヨーク市 2～4か月

フランス 戸建2か月

ドイツ 原則6週間 実際は3～4か月

オランダ 13週間

フィンランド 1～2か月

6 4号建築物について

(1) 現行審査期間（7日間）では、不足している（1住宅団体、10特定行政庁、1確認検査機関）（第1回検討会配布資料から）

(2) 4号特例（建築士が設計した小規模建築物については構造審査等を省略する特例）の撤廃が必要

ア 耐震偽装事件を受けた法改正時の議論

「建築士が設計を行うことで審査省略される木造住宅において構造耐力上の違法行為があった」

「設計者等向け講習会を実施。一定の周知期間をおき、設計者等が内容を十分に習熟した後、施行予定」

イ 某特定行政庁の建築行政担当者の意見

「監理者、設計者、工事施工者、建築主など建築に関わる人はたくさんいるけ

れどやはり第三者的立場でチェックするのは、現状では行政しかないのではないかと考えています。

私が見ているのは街のあちこちで売られている、建て売り住宅や、売り立て住宅など小さな、いわゆる4号住宅です。この世界では、建築士も、施工者も全く従属的です。主役は営業であり、少々無理があってもお客さんの要望を聞き売り上げを伸ばすのが命題になっています。違法とまで言えるかどうかは別としても、構造上相当無理しているもの、法律の前提になっている構造上の約束事が守られていないものなどあげればきりがありません。設計サイドや施工サイドでも軸組図もつくられず、「プレカット屋さん」と呼ばれる専門の材木屋さんに任されている現実があります。多数の建築士は、この現実の中で、確認申請を「通す」役割を期待されているだけなのです。

やはり、この現実の中では行政が第三者のチェック機関としての役割を果たすべきだと考えています。行政も無謬ではありませんし、消極的姿勢＝事なかれ主義や、態度の悪さもあるでしょう。でも一人一人は、自分が住民の役に立っているという実感が持てれば一所懸命頑張る者が多いと思います。

制度的には、木造住宅＝4号建築物についての特例の廃止を早急に実現すべきだと思います。少なくとも特例範囲から20条や施行令3章など構造部分を除外すべきだと思います。そのことが木造建築物への建築士の関与を強める結果になると思います。」

ウ 設計担当建築士は必要な設計図書を作成しているはずで、これらを提出させるだけであり、確認審査対象は壁量計算等だけであって、過大な負担はない。

エ 監理委託に関する契約書の提出義務付け

7 設備設計一級建築士の関与部分は建築設備士を活用すべき

設備関係の設計等については、必要十分な能力を有する建築設備士に委ねるべき。

8 日本弁護士連合会の2006年2月16日付け「安全な住宅を確保するための提言 ー 構造計算偽装問題を契機として ー」

1 確認検査制度の抜本改革

(1) 指定確認検査機関制度の廃止と「住宅検査官」(仮称)の創設

現行の指定確認検査機関制度を廃止し、建築主事の下に「住宅検査官」(仮称)を置き、行政庁が確認検査業務を行うこととする。

(2) 建築確認時における審査の徹底

① 十分な質と量の設計図書の提出を義務づける。

② 住宅検査官同士のピアチェックを実施する。

(3) 施工段階における検査の徹底

① すべての建築物について、中間検査を義務づける。

② 一定規模以上の建築物については、住宅検査官が現場に常駐して、それ以外の建築物については、建築工程ごとに、設計図書、建築基準法令、日

本の標準的な技術基準への適合性を厳格に検査する。

(4) 建築主事等、建築物の安全確保に係わる職員の体制強化

建築物の安全確保に係わる職員や建築主事の人員増強、待遇改善など、建築主事とその職員が積極的に安全性の守り手として活動しうる環境を整備すべきである。

2 建築士制度の抜本的改革

(1) 独立性の実現

公正かつ適正な工事監理を実現するために、建築業者による建築士事務所併設の禁止、建築業者と利害関係のある建築士あるいは建築士事務所による工事監理の禁止など、建築士の建築業者からの独立性を実現すべきである。

(2) 「登録監理建築士制度」(仮称)の創設

工事監理業務を行うため、独立性、実務能力等の審査を経た特別の資格(「登録監理建築士制度」(仮称))を創設し、これを行政庁の作成する名簿に登録させ、この名簿登載者だけが工事監理業務を行うことができるようにすべきである。

(3) 自浄作用に関する改革

統一研修の導入などにより、建築士の自浄作用を促すべきである。

3 強制加入保険制度の導入

住宅供給にかかわる建築業者、住宅販売業者、建築士、及び指定確認検査機関等の建築物に関する損害賠償責任について、消費者保護のための強制加入保険制度を導入すべきである。

4 罰則の強化

建築業者、住宅販売業者、建築士等、住宅供給にかかわる者らが、建築物の構造上の安全性や防火等の人の生命身体安全にかかわる重要な規定に違反した場合、懲役刑を科するなど罰則の強化を図るべきである。

9 耐震偽装被害住民の文集抜粋

“耐震偽装”を二度と繰り返さないために

～被害住民 苦しみの声～

GS 千歳烏山・GS 溝の口 被害住民連絡協議会
平成22年4月1日 初版

目 次

1. はじめに

2. 耐震偽装の経緯

1) GS 千歳烏山とGS 溝の口の経緯

2) GS千歳烏山とGS溝の口における住民運動

3) GS千歳烏山からラグーン千歳烏山へ

4) GS溝の口からアルクティア溝の口へ

3. 被害状況

4. 被害住民 苦しみの声

- ・子供の人生を守るために GS千歳烏山 男性(40代)
～人には その人が乗り越えることが出来る試練しか、やってこない～
- ・今も続く耐震偽装の苦しみ GS千歳烏山 男性(30代)
～一日も早い損害の回復を求めて～
- ・子供にローンを負わせて GS千歳烏山 女性(50代)
～高齢者ローンの現実～
- ・子供との夢(パルコニー)が GS千歳烏山 男性(50代)
～私が死ねばローンだけは、一緒に消える～
- ・やすらぎのマイホームに住むこともなく GS溝の口 男性(30代)
～何のために私はこのマンションを買ったか～
- ・子供がチック症に GS溝の口 男性(40代)
～子供をも巻き込んだ“耐震偽装”～
- ・命をかけた二重ローンの返済 GS溝の口 男性(50代)
～被害住民の救済実行を～

1. はじめに

姉齒元建築士による耐震偽装事件が明るみにでてから4年以上がたちました。

我々のマンションは建替えをなんとか完了し、再建築したマンションへの引っ越しも終わっています。人々の記憶からも耐震偽装の記憶は消えて行っています。既に耐震偽装事件は終結したかのようです……

あの悪夢のような日々から4年です。数年間の仮住まいを経て、なんとか本来の住まいに戻ってきたわけですが、この事件は住民一人ひとりに大きな傷跡を残しました。事件発覚後数年で解体、再建築、再入居と聞くとスムーズに物事が進んだかのような印象があるかもしれませんが、しかし、実際のところは毎週行った住民集会や行政との会議、補強か建替えかと云う激しい議論が行われました。この中で常に目標は、「全員が戻る」ということでした、しかし現実には立ちはだかったのは、費用の問題でした。住民すべてが悩み、葛藤を抱えての決断を行ったのです。年齢層も様々な住民たちの個々の事情はそれぞれ複雑であり、入居してある程度の時間が経っていればまだしも、わずか2年での出来事であり、ローンもほとんど残っている状況での新たな負担は大きな問題でした。ある家庭は、80歳までのローンを組み、またある家庭では子供にまでローンを組ませ、なんとか建替えという目的に足並みをそろえました。普通の状況であれば決して借りることはなかった、過分のローンを組まざるを得ない状況になってしまったわけです。当初から二重ローンは重いと予想していましたが、再入居して実際に支払いが開始された

今の状況は、やはり予想通り、いえ予想以上に重く襲いかかっています。

なぜこのような事態に陥ってしまったのか？当初から常にこの疑問は消えることはありません。今もなお考え続けています。終いの棲みかという思いで、ローンを組んで購入したはずのマンションでした。なぜ建築基準が満たされていない建物が、認可されたのか？建ってしまったのか？建築士の偽造はなぜ見抜かれなかったのか？誰に責任があるのか？たんなる建築士個人の犯罪なのか？この建築確認という制度に問題があったのか？これらの答えは未だに示されてはいません。

事件はまったく終結などしていないのです！耐震偽装を二度と繰り返してはいけません。そのために我々被害者は裁判で事実を明確にします。また事件を風化させないために、被害住民の苦しみ的心声を記録として残すために、この文集を作成しました。

子供との夢（バルコニー）が

～私が死ねばローンだけは、一緒に消える～

GS 千歳烏山 男性（50代）

私共は、平成 14 年頃からルーフバルコニーのあるマンションを探していました。平成 15 年に入った頃、グランドステージ千歳烏山のモデルルームに出向き、ルーフバルコニーが 68㎡ある 号室（以下、本物件という）がとても気に入りました。しかし、本物件は、5000 万円以上もする高価なものなので、一旦は諦めました。ところが、本物件が出来上がった平成 15 年 6 月頃、ヒューザーから「本物件を購入することになっていた方がキャンセルとなり、空いているので購入しませんか」という連絡が入りました。私どもは、完成した建物をみて、一目で気に入り、清水の舞台から飛び降りたつもりで、全財産を頭金にし、4000 万円以上のローンを組んで購入することにしました。本物件のルーフバルコニーには、一歳と三歳の子供が安全に遊べるように親からお金を借りて長い年月もつように炭出ししたウッドを敷きつめました。ところが、本事件が発覚し、マンション共々ただのゴミとなってしまいました。

本事件が、発覚したときは、破産することも、山奥に引越すことも考えましたが、妻と小さな子供のことを考え、断念しました。しかし、それ以降は眠れない日が続き、毎晩のように夫婦で酒を飲むようになりました。

その後、平成 18 年 2 月 1 日に本物件を退去し、仮住まい生活を始めましたが、ローン返済にプラスして家賃が発生するために一部ローン元本の返済を停止してもらい、何とか生活してきました。

然しながら、本物件再建後は、建替え費用として 2400 万円の追加ローンが発生するため、それまでのローンと合わせると莫大なローンを支払わなくてはなりません。今後の私共の生活は、ローンの為だけに、私も妻も働き、子供の教育にもかなりの影響が出てくることになります。現在、私は 51 歳ですので、定年まで 10 年ありません。妻には長生きしてほしいといわれますが、ローンのことを考えると定年の頃にこの世を去ることも考えてしまいます。私が死ねばローンだけは、一緒に消えるからです。

本物件は、販売したヒューザーにも、建設した木村建設にも責任はありますが、本物件の確認申請を許可した被告に重大な過失があったことは、言うまでもありません。

以上のことをお察しいただき、どうか私が生きている間に勝訴させていただけますようお願いいたします。

子供がチック症に

～子供をも巻き込んだ“耐震偽装”～

GS 溝の口 男性（40代）

耐震偽装問題は風化しつつある。

しかし、事件に巻き込まれた身としては問題発覚時の衝撃・その後の連日の心労はいまだ拭い去ることはできない。

*あまりの衝撃で脱毛し、髪の毛が一気に白くなったこと、

*事態究明や対応に向け、仕事終了後深夜まで寝る間を削り同胞と話し合ったこと、

*仕事の分担をお願いするなど、会社の同僚にも多大な迷惑をかけたこと、

*世間からは「安物買いの銭失い」などの誹謗中傷を浴びたこと、

挙げればきりが無いが、こうした労苦は妻と分かち合い甘受してきた。無事建て替えが終わり平穏な生活に戻った今は、それも一つの経験と冷静に割り切れるようになっている。

しかし、こういった労苦より何より衝撃を受けたのは、事件をきっかけに、子どもに身体的変調がみられたことだ。

当時長男は小学校3年、長女は幼稚園の年長。子どもたちを不安にさせてはならないと、私たち夫婦は、子どもたちの前では深刻な話はせず、気丈に振舞っていた。その甲斐あって、年端も行かない娘は、家が大変なことになっているという認識は持ちつつも、日常の生活態度に大きな変化はみられなかった。

しかし上の子は、事件発覚後程なく目をパチパチする行動が目につくようになった。病院にいくと、チック症だと診断された。

さすがに世の中のことがわかり始める年頃ということもあり、①家がなくなってしまうこと、②膨大なお金がかかることなど、事態の深刻さを子どもなりに認識し、それが精神的に大きなストレスになってしまっていたらしい。

チック症は「大きくなるにつれてなくなってくる」と聞かされたが、極めて特異な事件をきっかけに発症しただけに、トラウマとして何らかの影響が残るのでは？等、私たち夫婦にとってはマンションのこと以上に大きな不安材料となった。

幸いにして、心優しい学校の先生方、学友のおかげ、また、建替が順調に進んだこともあり、子どもの症状も徐々に和らぎ、今ではその痕跡も見えなくなっている。

しかし、この間、私たち夫婦は、「子供の将来への不安」、「そうした症状を引き起こすきっかけを作ったマンションを購入してしまったことに対する後悔と悔恨」に苛まれ続けた。

この想いは、子どもを持つものであれば容易に想像できるだろう。

以上