

今後の大型建築物確認申請制度改革の提案

平成18年1月29日
改訂平成18年2月20日

グランドステージ東向島
住民代表 田中 拓

平成17年11月17日以来、前代未聞の事件に遭遇し、先行きが分からないまま2ヶ月以上が経ちました。連日住民同士で集まり、住民総会を開き、区や国交省、売り主、設計会社、確認検査会社、銀行にも足を運び、何人もの区議、都議、国会議員と会合し、弁護士や建築士に相談し、建築基準法や品確法を何度も読み、取材を受けたり会見を開いたり、近隣住民のお宅に訪問したり、その間に退去の為に引っ越しをしたりと慌ただしい日々でした。

そんな中でも、どうしてこんなことが起こったのか、どうしてあのマンションが建築されたのかを考えてきました。私たちは被害住民ではありますが、それと同時に一国民として真剣に考えてきました。私たちの辛く先行きが見えない不安で気が狂いそうな状態はまだまだ続きます。であるからこそ、もう二度とこんな被害に遭う人が出ないように、国民の生命と財産が今度こそ守られるよう抜本的な法改正と構造改革を求めるため提案を致します。

重要なことは「事後」の罰則強化ではなく、「事前」の検査、監査を厳格化、取り締まり強化することが重要であります。そして「事後」を想定して円滑な対処方法の確立が重要です。

慌ただしく作りましましたので乱筆であることを予めお断り致します。また、これは一部であり、今後も提案することがあることを付け加えさせていただきます。

記

1、2重のチェック

今後の確認申請に提出される建築予定の建築物を、他のランダムに選んだベテラン構造設計士に件名を伏せて公的検査機関より有償で別途に構造計算させ、二つを比較する。大きな差があればどちらかが間違いであることが判る。

他の設計士にも依頼することでコストは上がるがその程度は建設総コストの0.1%未満で許容範囲である。

2、保険

保険は民間で考えていたが、負担が大きい可能性があるし、調査が十分できないのにリスクを負うのは受け入れがたい可能性がある。行政や民間から独立した機関で保険と監査を一体とした法人（以下、独立監査保険法人と呼ぶ）を作ってはどうか

だろうか。

保険は、国（行政）、自治体、民間確認検査機関、設計、施工、販売、消費者など住宅に関わるすべてのものが強制加入する。独立監査保険法人は、問題発生時にその回復の為、資金を提供する。その代わりに、独立監査保険法人は、保険加入者に無条件で最大限の権力を行使して監査することが出来る。不正摘発と保証を兼ね備えているので、力強い。

3、販売方法の義務化

マンションは欧米で採用されているスケルトン（コンクリート打ちっぱなし）状態で構造がよく見える状態で販売開始するように義務付けると、買手は内装の見た目に左右されにくくなり詐欺的販売が少なくなる。スケルトンで3ヶ月売れ残った場合は内装工事を開始し、その構造部分の記録をハイビジョンのビデオで全ての部屋ごとに録画しておき顧客に見せることとし、その後特定行政庁の最終検査報告を添えて販売許可を与えるようにすべきである。

また、このような販売方法だと間取りや内装を購入者が自由にできるメリットもある。

4、広告の監査

誇大広告や虚偽の記述がないか特定行政庁がマンションのパンフレットを検査し使用販売許可を与える。

5、検査の強化

アメリカなどでみられるように、工事現場に特定行政庁の監督を毎日張り付ける。全ての使用コンクリートを現場で検査官が常時詰めている状態で採取する。ミキサー車ごとに現場検査すると共にサンプルをミキサー車ごとに保管し将来問題が出てきた時点で詳しく検査する。この方式でシャブコンを防止できる。

更に中間検査と最終検査は全部のマンション案件に厳格に実施すべきであるし、また住宅性能表示も義務化するべきである。つまりは、基礎杭、各階が完成する毎に検査するべきである。

最終検査の実施率は六割程度だと自民党の井上信治代議士が昨年12月23日の夕刊ゲンダイ紙面で発言している。この井上代議士は3年前まで国交省のキャリア官僚で今回の問題の担当とも言うべき住宅局建築指導課出身であり、国交省がいい加減な検査体制を自覚しながら抜本的対策を立てずに放置してきた証言とも見なされる。これは由々しき国の責任問題で直ちに抜本的改革をせねばならない。

6、検査費用の助成

姉齒関連以外にも偽装が無かったかを確認するためには日本中の建築物を再検査しなければならない、それは不備な確認検査体制を放置してきた国の責任である。な

らば検査費用そのものは勿論、それに伴う打合せの手間やコスト（交通費通信費等）も国が負担すべきで時間給1,000円程度は国が負担しても良いのではないか。更に欠陥が明確化した建物等の破壊検査でコンクリートの実際の強度を測りシャブコンが無かったかの検査をする制度の確立と費用に関しても同様である。

7、販売員の資格制度

全てのマンション販売員にマンション等の構造知識を分からしめるため簡単な試験による資格を義務づける。そして不正告発を義務づける。

8、確認申請関連の保存期間

確認申請関連の書類は現在の保管期限は5年だが、瑕疵担保責任の10年間は勿論カバーするべきで、そればかりか重大な瑕疵に対しては20年の時効とするべく法律の改正が必要である。

時効になっても住民の生命の保全のためには30年以上の保管期限は必要である。CD-ROM等の形で設計事務所が作成したデータを特定行政庁で保管すれば場所はとらない。図面一式と構造計算書を住民が正本を保有する権利の明確化は言うまでもない。

9、データの共通化

確認申請関係の書類の電子データは共通フォーマット化する。

構造計算もデータフォーマットを共通化することで、別々のアプリケーションでも利用できるし、一つのプログラムをごまかすデータでも別のプログラムではエラーになる可能性が高くなる。

10、アフターサービスの確保

今まで入居後に発覚した細かいクレームは泣き寝入りさせられたが、新しい立法により代金の5%は1年間供託しクレーム処理に使えるように制定すべきである。資金繰りの厳しい零細業者にはその5%は公的に融資する道も併せて制定する。先に述べた独立監査保険法人でカバーできれば、より望ましい。

11、体質改善

建築業界の絶対服従式の封建的体質を変えるべく対策を労働基準監督署や公正取引委員会などの公的機関で立てる。例えば内部告発者の公的機関での再雇用を保証したり、企業が相手企業を談合も含めて内部告発する場合には当該企業の受注や融資に優遇措置を与え損害を回避させる措置を講じたり、現在雇用保険もなく月給数万円が実体の設計事務所の見習いの被雇用者の最低賃金と権利を定める等である。

構造設計士は前述1のダブルチェック制が実施されれば仕事量が倍になるため元

請設計事務所からの独立性が高まり偽装依頼は断われる事になる。

1 2、建築士会の設立

意匠、構造、設備のそれぞれで建築士会を設立する。

建築士会に問い合わせれば、どのような経歴や経験を持った建築士かがわかる。

また、建築士という仕事は社会資本を形成し、そこに住むものの生活基盤を提供する仕事であるのだから、相応の地位と名誉を与え、安定した生活が得られることが約束されるようにするべきであり、動機付け（モチベーション）向上にも建築士会は有用である。

1 3、地域性のある住宅

マンションを建てる際には周辺地域との折り合いも最大限の配慮をする必要があり、日照権はもとより風害対策に大型の緩衝林の設置義務や外観の周囲との調和性、訪問客の路上駐車対策、上層階からの覗き込み圧迫対策、更に地元の保育園から中学校までの事前の生徒定員調整等も含めて総合的アセスメントが必要となってくる。

更に震災対策として東京下町地区では隅田川や荒川土手の液状化による堤防決壊の洪水危険性に対して一階部分はピロティの駐車場や集会所にすることで対応していく必要がある。さらに一般住宅に対して迷惑建築の性格のあるマンションは、上記の緩衝林等の他に、震災時の避難所として対応できるように余裕のあるサイズの集会所やテントの設営できる公園の設置の義務化等の地元貢献対策が重要課題である。

1 4、地域密着

この様な建設的な制度に改革するためには、単に建築規準法の枝葉末節で表面的に合致していればどんどん建築が出来るという建設業界に有利で消費者側に不利な現行の法体制の流れを総合的に改める必要がある。そのためには地元住民と住民が選んだ識者と行政の三者が参加して全ての都市地域に都市計画法に基づく町内会単位での地区計画を策定し、そのもとでマンション等の建設計画の整合性を都度問うべきでもある。また大型のマンションができればマンション新住民の参加により多数決による地区計画の見直しも不可欠となる。

1 5、住宅機能の向上

現在の住宅設備機器の設計寿命は大体15年位になっているようであるが、住宅金融公庫の返済期限は25年や30年が認められている。それに対して住宅設備機器の寿命が15年なら各部屋の設計はリフォームしやすい配管配線等の十分な空間が確保されるなどの設計基準が担保されていなければならない。それが住民の財産を守る意味から必要不可欠である。今の建築基準法は住民に余分な修繕費用を負担させる

結果となっており国民の財産を守っていない。

16、購入後の管理

民間のマンションの管理組合や管理人はマンションデベが当てがうのが一般的である。それが長期的な収益源にもなっている。購入直後は住民同士は面識がなく地域などの情報が不足しているため、言われるままにデベのアレンジを受け入れがちである。しかしマンションの欠陥を発見したり共同で責任を追求し瑕疵担保責任に基づく補償をデベから勝ち取るのに重要な役割がある管理組合や管理人がデベに選定されるならば、住民の利益と相反する。しかし当初住民が無知であることにつけて、個々の買手＝住民と契約をさせてしまい解約に応じない例が多い。また管理組合が修繕費の積立金を遣い込む犯罪的トラブルも散見される。この様な契約は無効とすべきで、デベとは利害関係を持たない者が就くべきである。少なくとも有効期限は1年程度にするべく立法化するべきである。公平で信頼できるという意味では1年目は各自治体のOBでも良いのではないか。

17、構造計算書の審査方法

構造計算書の審査方法について、設計、データ作成は建築士が行い、建築士が確認検査機関に入力データ（電子データ）を提出し、適正かどうか判断し、文書化し発行するべきである。印刷された文書の偽装をチェックするのは時間がかかる。効率を考えれば、データを検証した後に文書を打ち出す方が良い。

18、許認可制、監査制

「確認検査」という言葉を使ってきたが、「確認」ではなく「許認可」、「検査」ではなく「監査」にすべきである。

19、消費者の確認義務

住宅購入者、賃貸住宅入居者にも建築物の確認を義務化する。何を確認しなければならないかを具体的に義務化することで、その住居へ住むことを選択した責任を負う。一見消費者側に不利なような義務も、それがあからこそ売り主や貸し主は、それを提示する義務と責任を負うことになる。

以上の対策にはコストがかかるが国民の生命と財産を守るべき政府と政治家と公務員は第一義的に構造欠陥マンションに取り組むべきである。

今後公共工事の減少により建設業界の仕事量が減ると予想されるが、この欠陥マンション関連の対策は建設業界の仕事量を増やし失業を減らすと共に、国民の生命と財産を守る一石二鳥である。

マンション耐震偽装の対策費の財源は責任行政省である国交省の特別会計からで

も比較的容易に確保できる筈である。例えば本四架橋公団の赤字の補填に毎年2兆円使ってきたが今年度で終るのだから来年度から耐震問題に振り向ければいい。本来の二倍の税率を特別措置として課税しているガソリン税はどうして手付かずなのか。官僚は他の使い途を考えているから駄目と言いたいのだろうが、国民の生命に関わる耐震問題が優先順位一番で緊急度も一番であることは明らかである。同じ国交省管轄の財源ならば不要不急の道路建設より耐震対策を優先させるべきは明白である。中小建設業の利益にもなる。一戸あたり200万円の耐震補強なら毎100万戸に実施して2兆円。不可能な数字ではない。

最後に

「世界最高水準の建築行政」を目標に掲げるべきである。

この国は地震大国であります。それに伴った研究とその成果として世界有数の高い建築技術を有していると信じています。

しかしながら、肝心の建築制度はあって無いような状態であることを身をもって痛切に実感しました。

既存制度を手直しし罰則強化しただけでは何一つ改善されないどころか、同じことを繰り返すだけであります。

「戦中戦後建築行政」から抜け出すには、抜本的かつ包括的に対処する必要があります。

その為には国も自らリスクを負うべきです。高い目標を掲げ、それが達成されるまでの間は、全責任を負うべきです。戒律を持たずに高い目標など達成できるはずがありません。

これらが今、国に求められていることであり、それが全国民とその子孫の利益になることであり、それが公の仕事であり、その為に公の資金を使うことに疑問を呈する国民はおりません。